



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
2021/22

股份代號：16



1. 上海市陸家嘴上海國金中心
2. 香港西九龍凱旋門
3. 上海市徐家匯ITC
4. 香港灣仔新鴻基中心
5. 香港西九龍天璽
6. 香港西九龍環球貿易廣場
7. 香港中環國際金融中心二期
8. 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
22	業務模式及策略方向
24	業務概況
26	香港地產業務
56	內地地產業務
80	地產相關業務
89	電訊及資訊科技
90	基建及其他業務
93	集團財務
94	財務檢討
100	投資者關係
102	可持續發展
112	企業管治報告書
130	董事局報告書
152	董事個人資料
164	執行委員會
165	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
郭穎灃 (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
吳向東

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

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
薛馮鄭岑律師行

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
瑞穗銀行
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
三菱UFJ銀行
星展銀行
三井住友銀行
恒生銀行有限公司
華僑銀行

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
彭博：16 HK Equity
路透社：0016.HK
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

二〇二一至二二年度財務日程表

中期業績公布	：二〇二二年二月二十四日
中期股息派發	：二〇二二年三月十七日
全年業績公布	：二〇二二年九月八日
暫停辦理股份過戶登記手續 ¹	：二〇二二年十月三十一日至十一月三日(首尾兩天包括在內)
記錄日期 ¹	：二〇二二年十一月三日
股東週年大會	：二〇二二年十一月三日
末期股息除息日期	：二〇二二年十一月七日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期 ²	：二〇二二年十一月九日
末期股息派發	：二〇二二年十一月十七日

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。

股東如欲更改日後對本公司的公司通訊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寄回隨附之更改表格，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

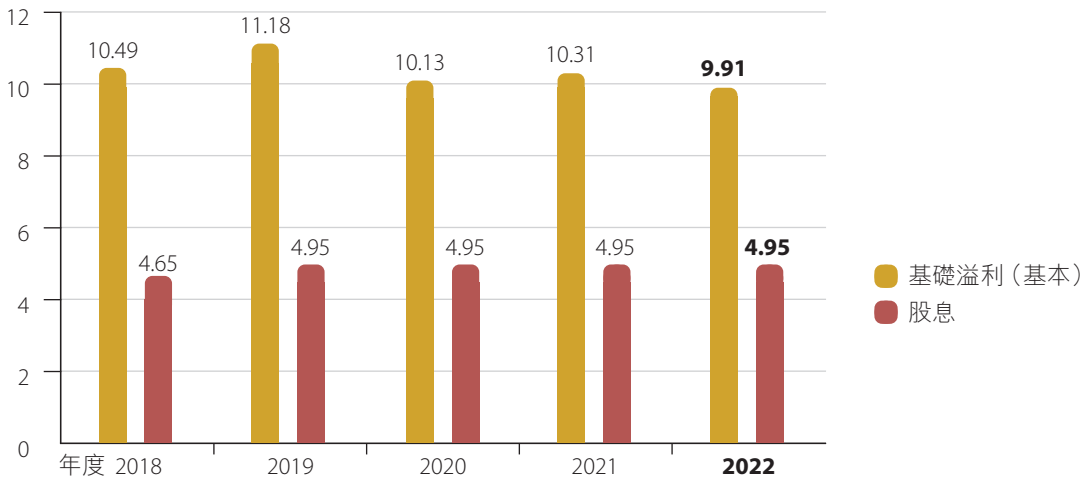
截至六月三十日止年度	2022	2021	變動(%)
財務概要(港幣百萬元)			
集團收入	77,747	85,262	-8.8
可撥歸公司股東溢利			
– 賬目所示	25,560	26,686	-4.2
– 基礎 ¹	28,729	29,873	-3.8
租金總收入 ²	24,810	24,791	+0.1
租金淨收入 ²	19,250	19,149	+0.5
財務比率(%)			
淨債項與股東權益比率	17.4	16.0	+1.4 ⁴
派息比率 ³	49.9	48.0	+1.9 ⁴
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
– 賬目所示	8.82	9.21	-4.2
– 基礎	9.91	10.31	-3.8
股息			
– 中期股息	1.25	1.25	-
– 末期股息	3.70	3.70	-
– 全年股息	4.95	4.95	-
股東權益	207.70	204.90	+1.4
香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	22.4	23.9	-6.3
已落成物業 ⁵	34.7	34.0	+2.1
總面積	57.1	57.9	-1.4
內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	53.0	59.0	-10.2
已落成物業 ⁵	17.6	16.3	+8.0
總面積	70.6	75.3	-6.2

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

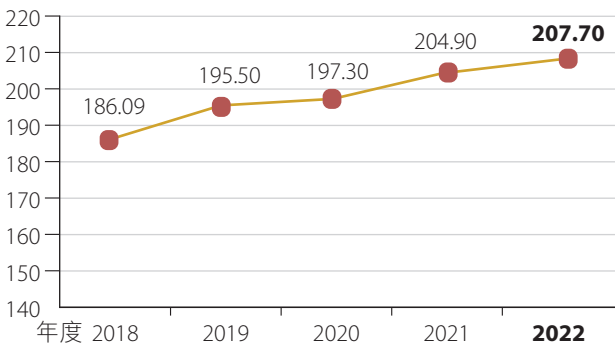
每股基礎溢利及股息

港元



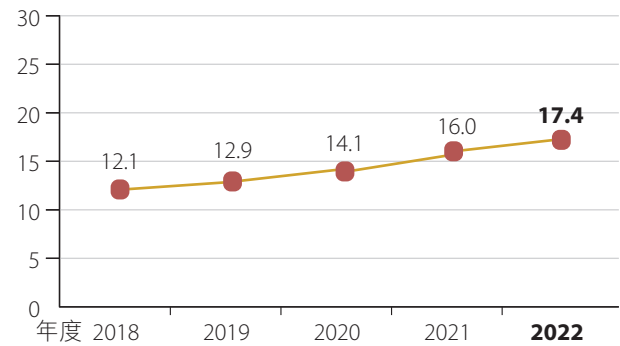
每股股東權益

港元



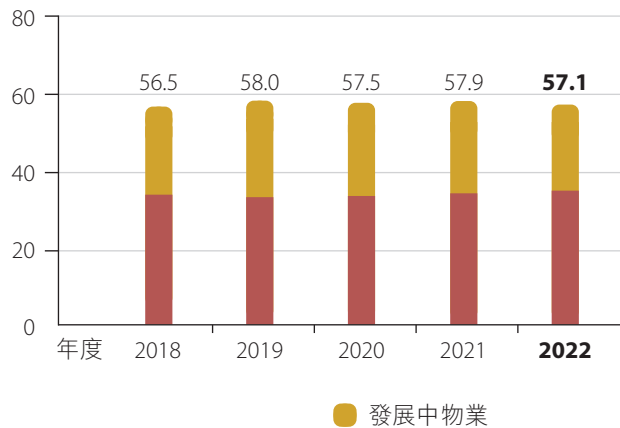
淨債項與股東權益比率

百分率



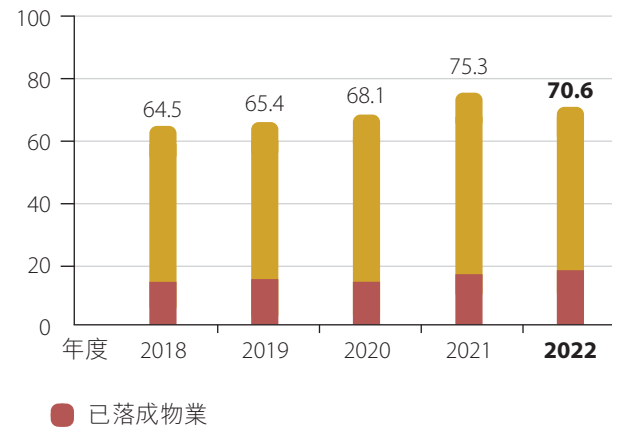
香港土地儲備¹

百萬平方呎



內地土地儲備

百萬平方呎



1. 自二〇一八/一九財政年度起，竣工指項目已達到交付使用的階段。因此，二〇一八/一九財政年度起的數字不能與過去數字作直接比較

五年財務摘要

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
綜合收益表					
截至六月三十日止年度					
集團收入	77,747	85,262	82,653	85,302	85,644
分部收入(包括所佔合營企業及聯營公司)	88,340	97,130	93,024	97,414	96,697
分部營業溢利(包括所佔合營企業及聯營公司)	39,010	44,176	40,781	44,388	40,866
可撥歸公司股東基礎溢利 ¹	28,729	29,873	29,368	32,398	30,398
投資物業之公平價值變動淨額	(3,169)	(3,187)	(5,847)	12,514	19,553
可撥歸公司股東溢利	25,560	26,686	23,521	44,912	49,951
可撥歸公司股東股息	14,344	14,344	14,344	13,617	12,167
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	35,403	46,017	41,264	41,313	41,943
- 物業租賃	24,810	24,791	24,214	25,077	23,682
- 其他業務	28,127	26,322	27,546	31,024	31,072
	88,340	97,130	93,024	97,414	96,697
分部營業溢利					
- 物業銷售	15,847	20,994	18,377	18,697	16,261
- 物業租賃	19,250	19,149	18,565	19,678	18,647
- 其他業務	3,913	4,033	3,839	6,013	5,958
	39,010	44,176	40,781	44,388	40,866
綜合財務狀況表					
於六月三十日					
投資物業	398,729	395,879	380,717	386,612	369,477
物業、機器及設備	44,955	42,921	40,825	35,862	34,587
聯營公司及合營企業	101,392	101,481	78,782	73,751	71,767
其他非流動資產	12,841	13,305	13,845	12,522	14,531
供出售物業	207,136	200,934	196,153	196,107	177,367
銀行存款及現金	20,323	21,781	31,705	22,038	26,095
已簽出售合約之附屬公司資產	-	-	37,584	-	-
其他流動資產	22,191	20,118	18,220	24,270	21,662
資產總額	807,567	796,419	797,831	751,162	715,486
銀行及其他借項	(124,931)	(116,823)	(112,606)	(95,006)	(91,434)
其他負債	(75,892)	(79,970)	(94,810)	(80,337)	(75,620)
資產淨值	606,744	599,626	590,415	575,819	548,432
股本	70,703	70,703	70,703	70,683	70,612
儲備金	531,243	523,117	501,110	495,722	468,486
股東權益	601,946	593,820	571,813	566,405	539,098
永久資本證券	-	-	3,813	3,813	3,887
非控股權益	4,798	5,806	14,789	5,601	5,447
權益總額	606,744	599,626	590,415	575,819	548,432
淨債項	104,608	95,042	80,901	72,968	65,339
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)	8.82	9.21	8.12	15.50	17.24
每股基礎溢利(基本)	9.91	10.31	10.13	11.18	10.49
每股股息	4.95	4.95	4.95	4.95	4.65
每股股東權益	207.70	204.90	197.30	195.50	186.09
財務比率					
淨債項與股東權益比率(%)	17.4	16.0	14.1	12.9	12.1
利息覆蓋率(倍)	12.8	13.8	11.8	14.6	17.6
派息比率(%) ²	49.9	48.0	48.9	44.3	44.3

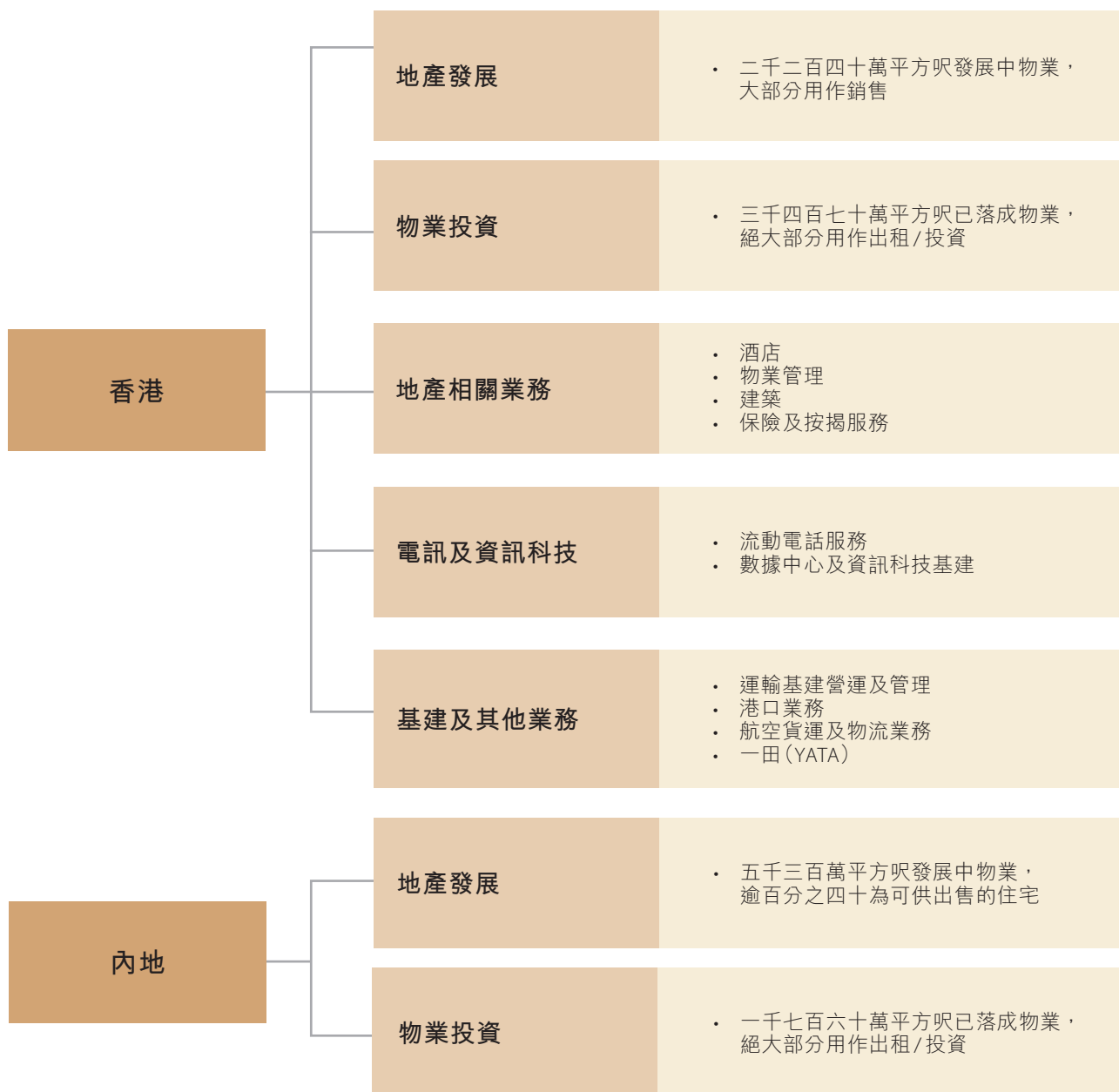
註：

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

於二〇二二年六月三十日



集團的主要附屬公司、合資公司及聯營公司名單載於第232頁至240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元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金額港幣二十九億零二百萬元，去年公平值減少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，



○ 香港 Wetland Seasons Bay

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。



○ 香港何文田Prince Central

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。

董事局主席報告書



○ 香港沙田瓏珀山

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
總計				2,580,000

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，削弱了市民的消费意欲。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，增強了市民的消费信心，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



○ 香港元朗形點

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。

董事局主席報告書



○ 香港高鐵西九龍總站發展項目

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
總計				2,827,000

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。

董事局主席報告書



○ 上海市上海國金中心商場

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白金級認證，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白金級認證，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。



○ 上海市ITC樓高二百二十米的辦公大樓

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。



○ 數碼通為顧客提供優質貼心的服務

董事局主席報告書

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。



○ 新意網位於香港柴灣的數據中心MEGA-i

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(SLL)，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SLL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。



○ 贊助於天際100舉行的慶祝香港回歸祖國25周年藝術展

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。

董事局主席報告書

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。



○ 大型過渡性房屋項目同心村落成啟用

集團透過新聞會持續推廣閱讀，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。有利的基本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。

董事局主席報告書

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



○ 廣州市廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC)

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



○ 環球貿易廣場外牆展示歡迎國家主席習近平訪港及慶祝香港回歸祖國25周年標語

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

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)



黃植榮*
(副董事總經理)



雷霆*
(副董事總經理)



董子豪*



郭基煇*



郭基泓*



馮玉麟*

*執行董事

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持續創造價值。

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。集團以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，為集團經營所在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

平衡收益來源

在長期而言，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長遠可加快資產周轉率，以及增加流動資金和提高資本運用效率，成為集團另一個增長動力。集團致力確保有卓越的質素及服務，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「一個兩制」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，並繼續是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，並在內地發展高質素項目。

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





○ 香港維港門廊

香港地產業務

年度摘要

- 集團持有多元化的土地儲備，截至二〇二二年六月三十日，總樓面面積達五千七百一十萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，竣工物業約二百六十萬平方呎，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二百九十六億元
- 集團多元化的優質出租物業組合的淨租金收入為港幣一百三十二億零七百萬元，較上個財政年度下跌百分之三

土地儲備

集團於年內透過修訂地契補充可供發展土地儲備，按所佔權益計算，新增的總樓面面積合共約一百一十萬平方呎，詳情可參閱第8頁及第9頁的董事局主席報告書。

截至二〇二二年六月三十日，集團在香港持有的土地儲備總樓面面積達五千七百一十萬平方呎，包括約二千二百四十萬平方呎的發展中物業，以及約三千四百七十萬平方呎的已落成物業。

在規模龐大的已落成物業組合中，絕大部分用作出租及長線投資。組合內約百分之三十五為商場及零售樓面，另有百分之三十為優質寫字樓，約百分之十二為工業大廈和數據中心。集團的出租物業組合多元化，不論在物業用途、地點、樓層面積以至租金水平方面均有多種選擇，吸

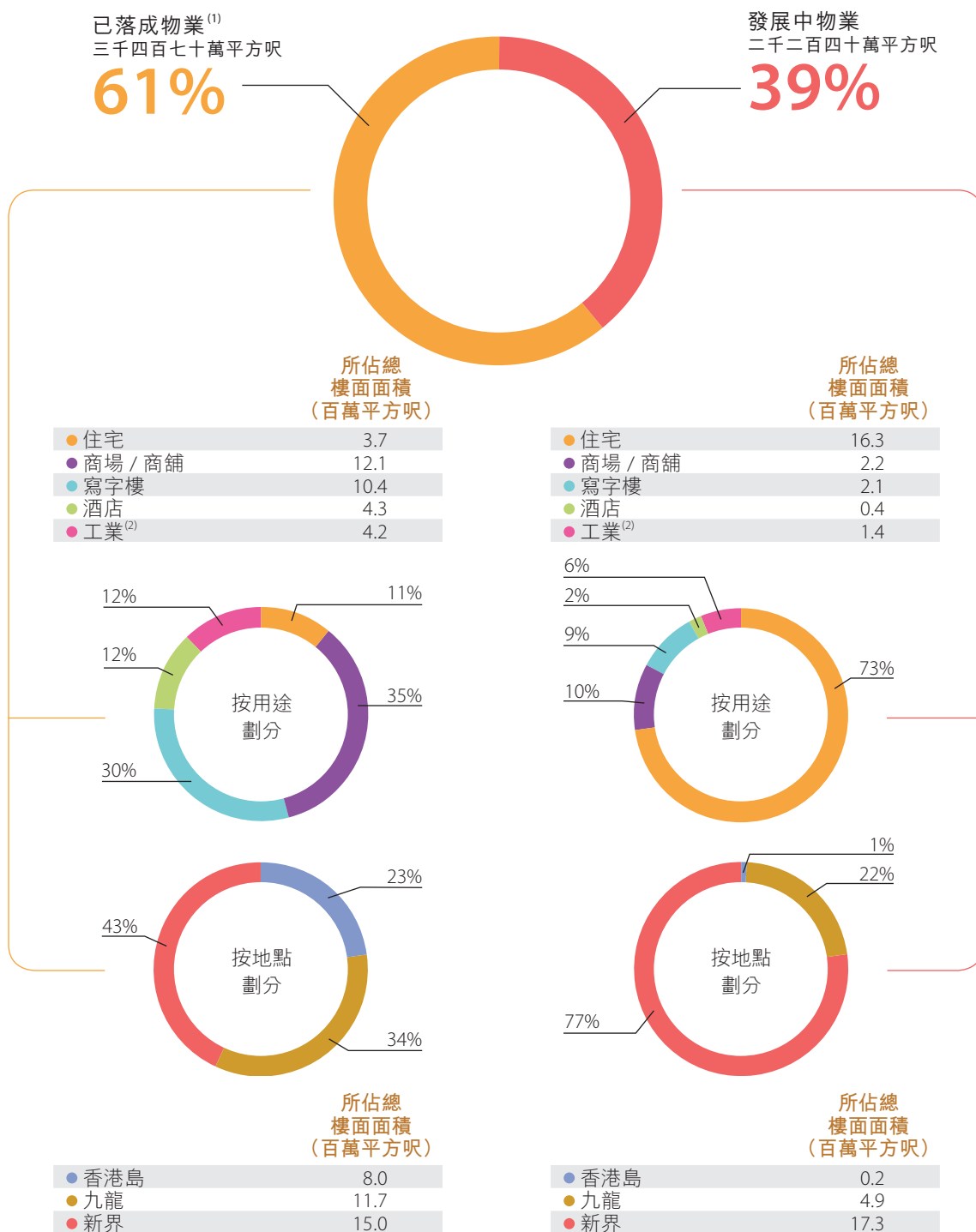
引各類租戶承租，特別是那些在物業質素、客戶服務水平和交通便捷上有要求的租戶。

集團持有約二千二百四十萬平方呎的發展中物業，足以應付集團中期發展所需，其中約一千六百三十萬平方呎將發展為不同類型的優質住宅物業，分佈香港各區；餘下六百一十萬平方呎主要留作出租及長線投資用途，當中約四百三十萬平方呎將用作興建優質商場和甲級寫字樓。這些物業落成後，預期可進一步提升集團在租務市場的地位。

截至二〇二二年六月三十日，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

(截至二〇二二年六月三十日，所佔總樓面面積合共五千七百一十萬平方呎)



(1) 絕大部分用作出租 / 投資

(2) 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心

香港地產業務

地產發展





○ 毗鄰香港濕地公園的 Wetland Seasons Bay

地產發展



○ 高鐵西九龍總站發展項目

年內，集團繼續補充在香港的可供發展土地儲備，按所佔權益計算，新增樓面面積約一百一十萬平方呎，可鞏固集團的地產發展業務。中期而言，目前的土地儲備足以支持集團將每年的物業落成量維持在較高水平。

集團秉持「以心建家」的精神，時刻密切關注顧客的需要和期望，致力建設可持續發展的綠色社區，為跨世代締造悠閒和愉悅的生活及工作環境，從而帶來長遠價值。無論是大型屋苑、豪宅、高規格寫字樓以至時尚零售樓面，集團均致力提供精心設計、實用間隔、手工精細及具貼心服務的優質物業，以滿足住戶、租客和顧客的需要。

在日漸具挑戰性及競爭激烈的經營環境下，集團積極應用智能科技提升服務質素和營運效率之餘，亦增進用家體驗和健康。此外，集團本著以客為先的文化、堅持不斷求進，有利提高品牌聲譽。集團是首家為新出售的香港住宅物業提供「首三年保修」的發展商，有助進一步鞏固其市場領導地位。此外，集團非常重視環境、社會及管治(ESG)的工作，在整個物業發展過程中引入更多可持續發展元素，以求為興建中的主要物業取得頂級組別的綠色認證。

新冠疫情影響集團銷售新項目的部署，在二〇二二年首四個月、即第五波疫情爆發期間，相關影響最為顯著。回顧年內，按所佔權益計算，集團在香港的合約銷售總額約港幣二百九十六億元。年內推售的主要住宅項目包括毗鄰香港濕地公園的Wetland Seasons Bay第一期及第二期、元朗The YOHO Hub、大埔Silicon Hill第一期及沙田瓏珀山第二期。

主要發展中項目

集團在本港多個地區發展不同類型的項目，其中大部分位於新發展區的有利位置，或是現有或計劃興建的鐵路沿線。主要發展中項目詳情如下：

九龍

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) 二十四萬平方呎(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	: 二〇二四年下半年起分期取得

該項目將提供約一百一十萬平方呎住宅樓面，以及二十四萬平方呎的商場。住宅部分設有五幢大樓，是啟德城中心內最高的住宅大樓，將分期發展，合共提供約一千五百個高級住宅單位。

住宅大樓的戶型多元化，間隔實用，部分高層單位俯瞰壯麗的維港景致，其餘單位有部分面向廣闊且氣氛悠閒的啟德車站廣場，部分則享有翠綠山景。項目設有雙子式會



○ 啟德新九龍內地段第6568號

所，提供一系列設施，為住客帶來輕鬆寫意的生活空間。其中一間會所與地面距離超過一百一十米，設有空中花園。住宅部分的基座設有商場，將有地下購物街直通港鐵啟德站。商場設有精心設計的天台空間，並匯聚時尚商店和食肆，方便區內居民和購物人士。項目的上蓋工程進展順利。

屯馬線及東鐵線過海段已經全面開通，令項目享有極佳的交通網絡。住客可直通港鐵啟德站前往本港多個核心商業區。在中九龍幹線在二〇二五年落成後，該項目連接西九龍的交通亦會更加便捷。預期項目將成為香港的新商住地標物業，並與集團位於啟德前跑道的臨海豪宅項目發揮協同效應。

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	: 五百個
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

該優質項目位於啟德前跑道，此跑道區最近由集團與其他區內持份者共同命名為Park Peninsula。項目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，將分期發展為九幢高層大廈及數幢低密度樓宇，合共提供約五百個高級住宅單位。戶型包括兩房至四房，並有寬敞的特色單位；絕大部分單位可飽覽維港兩岸景致。項目由世界知名的建築師樓設計，展示現代美學的弧型外牆與維港景色完美契合，而充足的泊車位是項目的另一個賣點。

地產發展



○ 啟德新九龍內地段第6551號

該項目將受惠於擬建的全新多元化綜合地段Park Peninsula。Park Peninsula環抱四百八十萬平方呎的綠化和休憩地帶，包括都會公園、啟德空中花園、啟德郵輪碼頭公園，以及鄰近的多項設施，預期可以令該地段蛻變為充滿活力和動感的生活圈。集團的項目已展開上蓋建築工程，預計將與其在啟德城中心的綜合地標項目產生協同效應。

觀塘巧明街98號

觀塘內地段第240號

(實際所佔權益70.6%⁽¹⁾)

所佔地盤面積	: 六萬八千平方呎
所佔總樓面面積	: 四十五萬八千平方呎(寫字樓) 三十五萬三千平方呎(零售)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二二年下半年起分期取得

該合作發展項目位於本港其中一個主要商業樞紐九龍東，將發展為總樓面面積達一百一十五萬平方呎的綜合商業項目。項目採用玻璃幕牆，設計時尚，兩幢甲級寫字樓樓高二十層，總樓面面積約六十五萬平方呎，基座設有逾五十萬平方呎商場。項目已經平頂。

兩幢寫字樓提供大面積樓層的優質辦公空間，並附設多項免觸式裝置，進一步滿足租戶的需要和要求，而大部分樓層更享有海景。此外，整個項目均是以獲取領先能源與環境設計(LEED)、WELL及綠建環評鉑金級認證為目標。

商場部分樓高十層，將成為一站式購物中心，網羅各式商店和餐廳，為顧客和鄰近居民帶來愉快、時尚的購物體驗，為社區增添活力。項目將提供充足的泊車位，令商場顧客、租戶和訪客倍感方便。有關項目的其他詳情，請參閱第50頁。

該綜合項目設有行人天橋通往毗鄰的創紀之城六期，暢達公共交通網絡，包括港鐵及多條巴士路線。集團亦計劃優化在區內的有蓋行人天橋網絡，方便租戶和顧客全天候直達港鐵牛頭角站。當項目全面落成後，預期可為集團在該區的物業組合帶來協同效應。

- (1) 截至二〇二二年六月三十日，集團擁有該項目百分之五十直接權益，並透過持有載通國際控股有限公司的股權，擁有約百分之二十點六的間接權益。



○ 觀塘巧明街98號



○ 大埔 Silicon Hill

高鐵西九龍總站發展項目
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)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二五年後分期取得

該綜合項目坐落高鐵西九龍總站上蓋，將提供約二百六十萬平方呎的優質甲級寫字樓，以及約六十萬平方呎的零售樓面。集團持有整個零售樓面及約一百二十萬平方呎寫字樓作長線投資，寫字樓其餘部分則由兩名長線策略投資者持有。

該商業地標項目按照LEED、WELL及綠建環評鉑金級認證的標準設計，包含大量綠色及健康元素。項目提供約十萬平方呎綠化休憩用地，可供舉辦社交及社區活動；休憩用地將包括室外觀景台，以及連接新舊社區、長達一點五公里的西九花園綠徑的部分路段。

該商業地標項目位於具策略性的地段，交通網絡完善，可暢達香港大部分地區，經高鐵往返大灣區和其他內地主要城市亦十分便利。西九龍持續發展，包括香港故宮

文化博物館和M+博物館相繼開幕，該地標式綜合項目落成後，將進一步提升西九龍作為香港及大灣區內獨特的商業、文化、娛樂及交通樞紐的地位。項目憑藉其地理優勢，加上卓越的質素，預期可與集團鄰近的環球貿易廣場寫字樓及兩間五星級酒店發揮協同效應。項目的上蓋工程已經展開。

新界東

Silicon Hill
大埔市地段第244號
(佔100%)

地盤面積	: 三十五萬四千平方呎
總樓面面積	: 九十萬平方呎(住宅) 二萬三千平方呎(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	: 二〇二四年上半年起分期取得

Silicon Hill坐落於時尚的住宅區白石角，區內設有餐廳和售賣日常用品的店舖。該項目將設有十四幢住宅大樓，提供約一千九百個單位。項目提供不同面積大小的優質單位，戶型涵蓋開放式至三房，切合不同買家的需求。其室內設計及間隔經過悉心安排，展現年輕生活概念，加上

業務概況－香港地產業務

地產發展

毗鄰著名大學和香港科學園，項目將可吸引高科技領域和學術界的專業人士。項目第一期約六百個單位於二〇二二年六月發售，已接近售罄。

該項目毗鄰擬建的港鐵白石角站，住戶日後可乘搭東鐵線暢達港島和九龍的核心商業區。此外，項目基座設有逾二百米長的商店街，網羅各式餐廳和潮流生活店，包括一田超級市場，為住戶帶來便捷的購物體驗。項目第一期的上蓋工程已平頂，餘下期數的工程亦進展順利。

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	: 二〇二五年上半年起分期取得

該大型項目是集團在十四鄉發展的全新住宅群，設計概念包含四大生活元素：心康體健、綠化與可持續發展、智能便捷和跨世代生活。項目以低密度發展，環境翠綠，並廣泛應用智能科技，更設有兩個運輸交匯處，以及擁有完善的社區設施，包括幼稚園、綜合運動中心及其他康樂設施，將會成為適合跨世代生活的社區。兩個運輸交匯處方



○ 十四鄉大埔市地段第253號

便住戶乘搭巴士和小巴等公共交通工具，特別是接駁港鐵烏溪沙站的路線。項目全面落成後，預期會成為本港另一地標住宅群。

集團於年內就新增的總樓面面積完成相關的契約修訂。根據最新的發展計劃，住宅總樓面面積增至約五百七十萬平方呎，合共提供約九千七百個住宅單位，並設有約十三萬平方呎零售樓面。第一期的上蓋工程進展順利。另外，西沙路擴闊工程預期於二〇二三年完工，住戶乘車前往港鐵烏溪沙站時將更暢順便捷，大大加強項目的對外交通連繫。

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	: 一千七百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二五年後分期取得

項目鄰近已落實興建的港鐵古洞站，住宅總樓面面積接近一百萬平方呎，另設十三萬二千平方呎商場。項目將會分期發展，提供約一千七百個住宅單位，絕大部分是中小型單位。項目的商場將為住戶和區內客人帶來更多購物和消閒選擇。

項目位處已規劃的北部都會區內，鄰近港鐵站，加上其基座將興建公共運輸交匯處，預期項目會成為未來古洞市中心的焦點。該項目將會直接連接完善的市內及跨境交通網絡，方便住戶前往深圳福田商業區、已計劃在落馬洲河套區設立的港深創新及科技園，以及擬建的新田科技城，將吸引科技專才和年輕精英。項目的地基工程已經展開。



○ 元朗The YOHO Hub

新界西

The YOHO Hub

元朗市地段第510號
(合作發展)

地盤面積	: 四十一萬八千平方呎
總樓面面積	: 一百四十萬平方呎(住宅) 十萬零七千平方呎(零售)
單位約數	: 二千個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年上半年起分期取得

The YOHO Hub位於港鐵元朗站上蓋，是元朗YOHO系列最後一個項目。該項目設有六幢高層住宅大廈，提供約二千個優質單位，另設有十萬零七千平方呎零售樓面。第一期約一千個單位在二〇二一年底推售，買家反應正面。

為加強居民與現有社區設施的連接，項目團隊重新設計相關的交通網絡連接和有蓋行人天橋網絡，方便居民前往港鐵站、附近的商場和其他設施。圍繞著元朗站的YOHO系列是大型商住建築群，當全面落成後，將是區內一個更方便、更受歡迎和更具活力的社區。



○ Wetland Seasons Bay

住宅部分的第二期將提供逾九百個單位，設有多種戶型，以迎合不同買家的需要。零售部分提供十萬零七千平方呎樓面，將成為形點商場的延伸部分。形點現時的面積為一百萬平方呎，擴展後將為居民提供更多購物選擇和消閒體驗。全部住宅大樓的上蓋工程最近已平頂，住宅部分計劃於二〇二三年上半年起分期交付買家。

Wetland Seasons Bay 第三期

天水圍市地段第33號
(佔100%)

地盤面積	: 八十一萬三千平方呎(整個項目)
總樓面面積	: 二十一萬四千平方呎(住宅) 二萬九千平方呎(零售)
單位約數	: 三百八十個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年上半年

Wetland Seasons Bay分三期發展，設有低密度住宅大樓、別墅和洋房，合共約二千個單位。項目首兩期已接近售罄並交付買家，興建中的第三期已於九月開售。

Wetland Seasons Bay位於香港濕地公園西面，是在物業發展與環境保育之間取得和諧平衡的示範作。項目將可持續發展和健康生活元素，適切地融入四周綠油油和恬靜

地產發展



○ 屯門NOVOLAND

的環境當中，其空中會所可俯瞰香港濕地公園四季的優美景致，亦設有泳池、戶外燒烤場和二十四小時開放的健身室。項目鄰近兩個輕鐵站，方便住戶乘搭大型集體運輸工具。

天樂站發展項目

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	: 二千個
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

該項目坐落輕鐵天樂站上蓋，將設有三幢住宅大樓，總樓面約九十八萬平方呎，提供約二千個單位，以中小型住宅為主。項目鄰近佔地十五公頃的天水圍公園，住戶不單暢達鐵路運輸系統，亦可經由已規劃興建的行人天橋，連接至巴士總站等鄰近設施。項目正進行上蓋建築工程。

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	: 三十六萬六千平方呎(寫字樓) 四十九萬平方呎(零售)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二五年後

該綜合發展項目包括三十六萬六千平方呎的寫字樓，以及四十九萬平方呎的商場。項目毗鄰元朗的港鐵天水圍站，位置優越，將可把握區內迅速發展與人口增長所帶來的商機。項目的發展計劃接近落實，地盤平整工程在短期內會展開，落成後將成為附近地區最大型的商業熱點之一，不單為市民提供優質的辦公和購物地點，更有助推動北部都會區的發展。

NOVOLAND

屯門市地段第483號

(佔100%)

地盤面積	: 四十八萬二千平方呎
總樓面面積	: 二百四十萬平方呎(住宅) 四萬八千平方呎(零售)
單位約數	: 四千六百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二三年上半年起分期取得

該項目將設有十四幢二十二至三十一層高的住宅大樓，提供約四千六百個單位，間隔多元化，涵蓋開放式至四房單位，將成為屯門區其中一個最大型的私人住宅項目。第1A期及第1B期分別在二〇二二年七月和八月推售，銷售反應理想，現已售出逾一千五百個單位。

NOVOLAND經精心設計，結合可持續發展設計概念與一系列健康生活元素，是全港唯一同時獲得WELL健康建築標準™ version 2預認證及Fitwel健康建築二星級認證的住宅項目。項目設有會所及戶外園林空間，以及逾七百五十米長的有蓋緩跑徑、約五百米長的跑道和其他健身設施，總面積約四十萬平方呎。項目亦設有NOVO Walk，零售樓面約四萬八千平方呎，將匯聚約四十間店舖，行業組合多元化，為住戶帶來愉快的購物和餐飲體驗。

從項目前往港鐵兆康站的車程約三分鐘，住客可經屯馬線往返本港大部分地區，亦將可使用運輸署新批出的八條巴士線，前往主要商業區和其他港鐵站。這亦有助項目與集團商場V City的连接，並發揮協同效應。此外，項目亦將受惠於屯門區日趨成熟的跨境運輸網絡。項目建築工程的進度理想，第一期住宅大樓的上蓋建築已經平頂。



○ 屯門市地段第496號

屯門市地段第496號

(佔75.2%)

所佔地盤面積	: 十七萬七千平方呎
所佔總樓面面積	: 四十六萬一千平方呎(住宅)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二五年後分期取得

該項目位於屯門掃管笏的新住宅區，該區以環境清幽及綠意盎然見稱。項目將分期發展，總住宅樓面面積六十一萬四千平方呎，大部分單位是適合年輕家庭的中小戶型。

項目鄰近大欖郊野公園和青山灣，透過細心的設計將健康生活融合大自然，為住戶帶來寧謐和綠化的生活環境，部分高層單位可享有海景，附近一所知名的國際學校增加項目對年輕家庭的吸引力。項目的發展計劃快將落實，正進行地基工程。

地產發展

按竣工年份排列的發展中香港項目⁽¹⁾

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
2022/23財政年度完成之項目		
屯門市地段第483號第一期A及第一期B	NOVO LAND	100
元朗站發展項目第B期	The YOHO Hub	合作發展
巧明街98號第一期		70.6 ⁽³⁾
將軍澳市地段第131號第一期	MEGA IDC	73.6
荃灣德士古道252號及橫龍街28號		65.2
天水圍市地段第33號第三期	Wetland Seasons Bay第三期	100
沙田市地段第609號第二期	瓏珀山第二期	100
荃灣市地段第428號	MEGA Gateway	73.6
灣仔道222-228號	Plaza 228	92
堅尼地城卑路乍街38號	KENNEDY 38	53.3
九龍城太子道西233號		58
年度總計：		
2023/24財政年度完成之項目		
屯門市地段第483號第二期A及第二期B		100
大埔市地段第244號	Silicon Hill	100
元朗站發展項目第C期		合作發展
新九龍內地段第6550號		100
巧明街98號第二期		70.6 ⁽³⁾
屯門市地段第463號第一期	飛揚	59.1
年度總計：		
2024/25財政年度完成之項目		
十四鄉西沙大埔市地段第253號第一期 ⁽⁴⁾		100
新九龍內地段第6568號第一期		100
天榮站發展項目第一期		合作發展
屯門市地段第483號第三期A		100
屯門市地段第463號第二期		59.1
年度總計：		
2025/26財政年度或以後完成之項目		
十四鄉西沙大埔市地段第253號後續期數 ⁽⁴⁾		100
高鐵西九龍總站發展項目 ⁽⁵⁾		合作發展 ⁽⁵⁾
古洞粉嶺上水市地段第279號		100
元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號		100
新九龍內地段第6551號		100
新九龍內地段第6568號後續期數		100
將軍澳市地段第131號第二期	MEGA IDC	73.6
元朗市地段第507號餘段第三期		100
屯門市地段第496號		75.2
屯門市地段第483號後續期數		100
天榮站發展項目後續期數		合作發展
元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號		54.5
荃灣橫窩仔街13-23號		100
上水古洞丈量約份第92約地段第2579號		100
元朗丈量約份第104約地段第4805號		100
其他		
2025/26財政年度或以後完成之項目總計：		

(1) 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) 包括數據中心

(3) 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點六的間接權益

(4) 前稱大埔市地段第157號

(5) 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

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場 / 商舖	寫字樓	酒店	工業 ⁽²⁾	總面積
807,000	-	-	-	-	807,000
734,000	-	-	-	-	734,000
-	-	458,000	-	-	458,000
-	-	-	-	388,000	388,000
-	-	-	-	248,000	248,000
214,000	29,000	-	-	-	243,000
174,000	-	-	-	-	174,000
-	-	-	-	148,000	148,000
-	8,000	114,000	-	-	122,000
63,000	3,000	-	-	-	66,000
42,000	-	-	-	-	42,000
2,034,000	40,000	572,000	-	784,000	3,430,000
883,000	48,000	-	-	-	931,000
900,000	23,000	-	-	-	923,000
627,000	107,000	-	-	-	734,000
-	-	-	374,000	-	374,000
-	353,000	-	-	-	353,000
101,000	-	-	-	-	101,000
2,511,000	531,000	-	374,000	-	3,416,000
859,000	57,000	-	-	-	916,000
552,000	240,000	-	-	-	792,000
706,000	2,000	-	-	-	708,000
312,000	-	-	-	-	312,000
104,000	-	-	-	-	104,000
2,533,000	299,000	-	-	-	2,832,000
4,799,000	73,000	-	-	-	4,872,000
-	603,000	1,154,000	-	-	1,757,000
999,000	132,000	-	-	-	1,131,000
-	490,000	366,000	-	-	856,000
625,000	24,000	-	-	-	649,000
514,000	-	-	-	-	514,000
-	-	-	-	504,000	504,000
452,000	29,000	-	-	-	481,000
461,000	-	-	-	-	461,000
382,000	-	-	-	-	382,000
274,000	-	-	-	-	274,000
265,000	-	-	-	-	265,000
168,000	-	-	-	-	168,000
162,000	-	-	-	-	162,000
139,000	-	-	-	-	139,000
-	-	-	-	125,000	125,000
9,240,000	1,351,000	1,520,000	-	629,000	12,740,000

地產發展

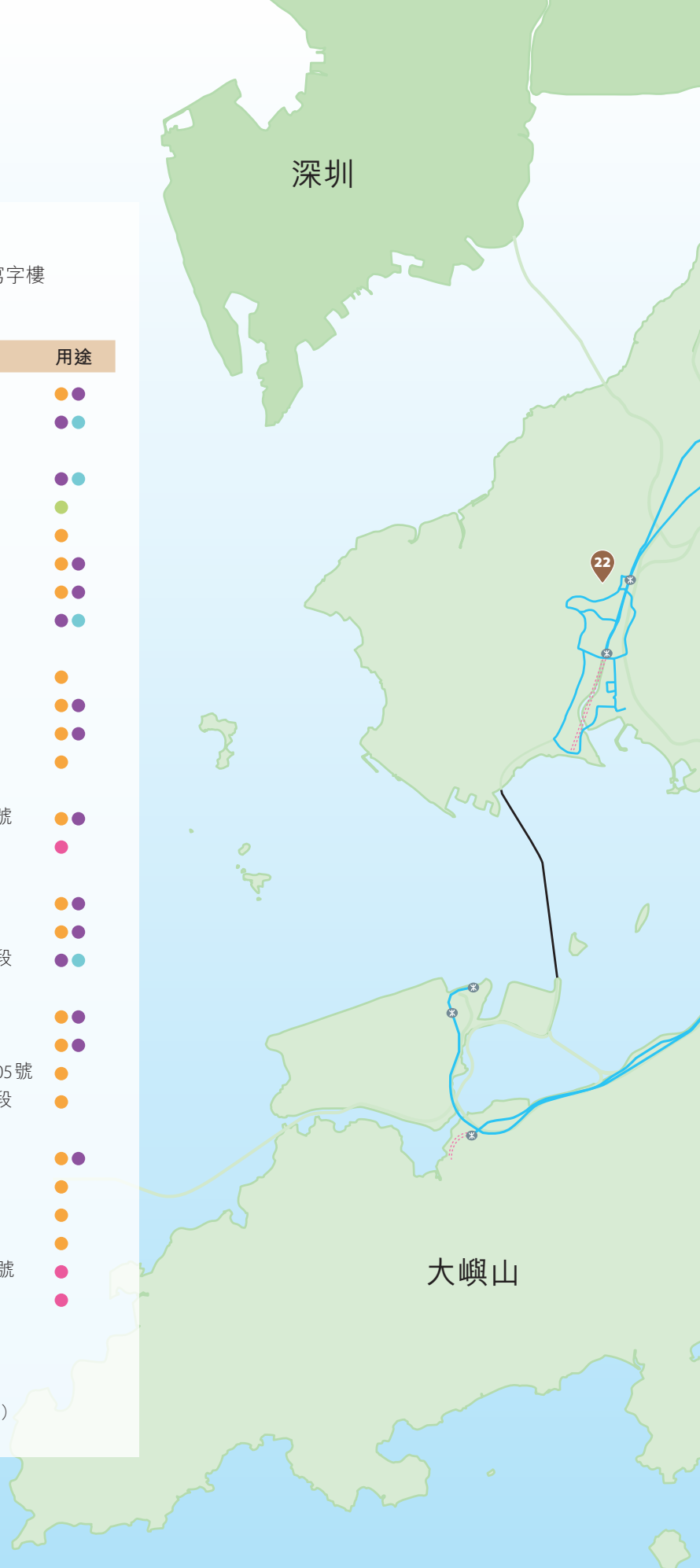
香港主要發展中項目

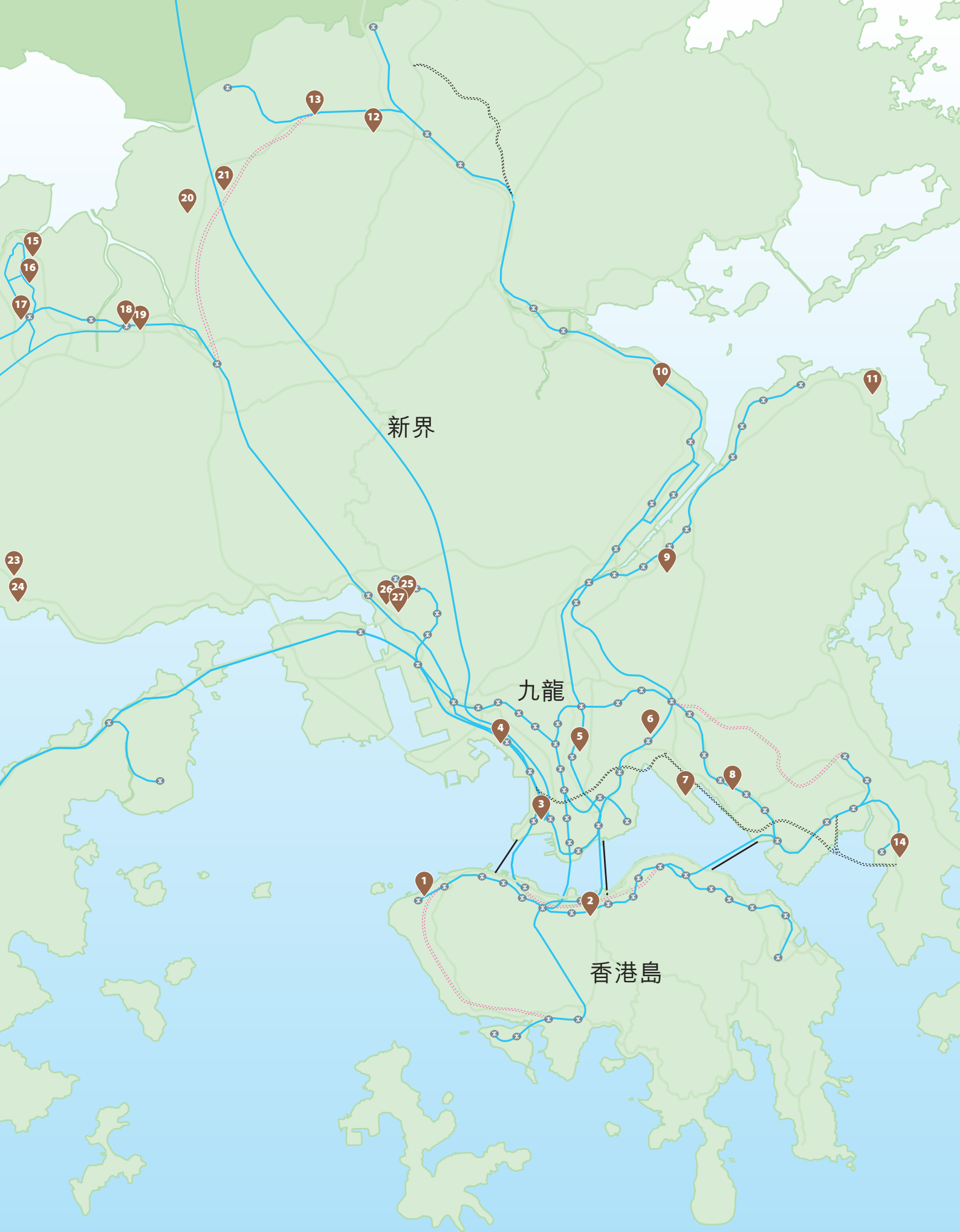
- 住宅 ● 商場/商舖 ● 寫字樓
● 工業⁽¹⁾ ● 酒店

地區	項目	用途
港島	1 KENNEDY 38	● ●
	2 Plaza 228	● ●
九龍	3 高鐵西九龍總站發展項目	● ●
	4 新九龍內地段第 6550 號	●
	5 太子道西 233 號	●
	6 新九龍內地段第 6568 號	● ●
	7 新九龍內地段第 6551 號	● ●
	8 巧明街 98 號	● ●
新界東	9 瓏珀山	●
	10 Silicon Hill	● ●
	11 大埔市地段第 253 號 ⁽²⁾	● ●
	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	●
新界西	15 Wetland Seasons Bay 第 3 期	● ●
	16 天榮站發展項目	● ●
	17 元朗橋頭圍丈量約份第 124 約地段第 4354 號	● ●
	18 The YOHO Hub / 形點 (擴展部分)	● ●
	19 Grand YOHO 第 3 期	● ●
	20 元朗丈量約份第 104 約地段第 4805 號	●
	21 元朗石湖圍丈量約份第 105 約地段第 2091 號	●
	22 NOVO LAND	● ●
	23 屯門市地段第 496 號	●
	24 飛揚	●
	25 荃灣橫窩仔街 13-23 號	●
	26 荃灣德士古道 252 號及橫龍街 28 號	●
	27 MEGA Gateway	●

- 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/未來可建項目)

(1) 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心
 (2) 前稱大埔市地段第 157 號





香港地產業務 物業投資



○ 香港維港門廊



物業投資



○ 沙田新城市廣場

回顧年內，儘管面對Omicron變種病毒爆發帶來的衝擊，但集團在香港的多元化物業投資組合繼續提供相對穩定的經常性收入。計入來自合營企業和聯營公司的收益，集團的總租金收入按年下跌百分之三至港幣一百七十五億五千一百萬元，整體平均出租率維持在百分之九十二。

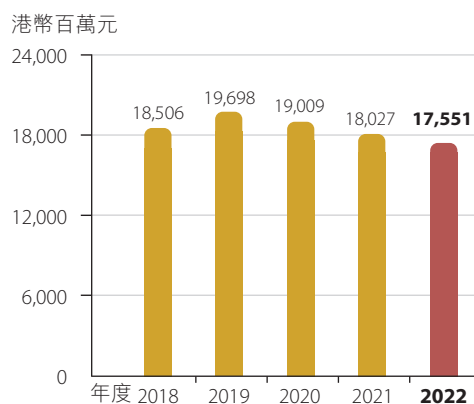
已落成物業

商場

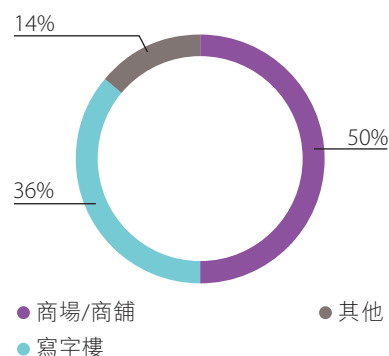
集團在香港持有約一千二百萬平方呎優質的零售物業組合。二〇二二年第一季爆發第五波疫情，防疫措施收緊，消費開支深受影響。然而，集團透過積極的租務管理措施和有效的市場推廣計劃，以及適當調整行業和商戶組合，減低相關衝擊對旗下零售物業組合的負面影響。年內，該物業組合的總租金收入下跌百分之三至港幣八十八億五千八百萬元，整體平均出租率維持在百分之九十五的滿意水平。

年內，集團的租務管理團隊繼續推出各項銷售推廣計劃以吸引顧客。The Point會員計劃擁有近二百萬名會員，讓集團旗下二十五個主要商場可直接與不同層面的顧客接觸，其活躍會員人數在年內增加近百分之二十。The Point

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



○ 元朗形點

不斷優化其應用程式的使用介面，並加入新功能，以帶動商場人流和商戶銷售額。在二〇二二年初推出的新功能，讓顧客將積分轉換成Point Dollar，在參與計劃的商場內可作現金消費。

為迎接新一輪電子消費券所帶來的商機，集團旗下商場在年內推出具針對性的推廣計劃，商戶在二〇二二年第二季的銷售額回升，商場人流亦回復至第五波疫情前的水平。在近月，租務查詢亦有所增加，不少現有商戶積極



○ 中環國際金融中心商場

商討更長的租期。然而，個別商場表現參差；以本地消費為主的商場如觀塘APM、元朗形點及大埔超級城，在租戶銷售和人流方面的表現相對理想，而位於遊客區的商場，例如尖沙咀新太陽廣場，在缺乏遊客的情況下表現遜色。隨著近期放寬檢疫措施，商場的經營環境可望逐步改善。

集團秉持以客為本的精神，不時翻新旗下商場，並調整租戶組合，致力迎合顧客不斷轉變的需要和期望。這些努力



○ 觀塘APM

物業投資



○ 葵芳新都會廣場

有助加強商場的競爭力，進一步鞏固集團在零售租務市場的領先地位，並為迎接消費市道進一步復蘇帶來的商機作好準備。

國際金融中心商場是國際金融中心綜合建築群的一部分，位處港島中環核心區沿岸。該商場走高檔次路線，雲集多個環球知名的品牌和提供精緻餐飲的頂級食肆。雖然缺乏遊客令商場表現較遜色，但商場以增設獨有的期間限定店和舉辦尊貴品牌活動，有效吸引人流。

WTC世貿中心商場毗鄰港鐵銅鑼灣站，位置優越，正進行大型改造工程，計劃於二〇二二年第四季開始分階段重開。商場經升級後會引入全新高級品牌和特式餐飲食肆，吸引千禧一族和Z世代。客人可在飽覽維港景致的餐廳內，體驗全新的餐飲理念。

位於九龍東的區域性商場APM一直引領市場趨勢，行業組合精心規劃。商場是海外連鎖零售商進駐九龍東的理想選址，部份租戶更是首次進駐香港。年內，該商場引入首次在香港開業的日本連鎖藥妝店，進一步強化其獨特的市場定位。APM亦善用其戶外空間，包括佔地兩萬平方呎的全新戶外花園，並在具創意的推廣活動中加入數碼互動元素。此外，APM可直達港鐵觀塘站，且與創紀之城的

寫字樓無縫連接，因而日益受年輕消費者和上班一族所歡迎。

MOKO新世紀廣場毗鄰港鐵旺角東站，在東鐵線過海段於年內通車後，與多個核心商業區相隔只有數個港鐵站，成為方便上班族相聚的熱點。商場於年內引入多間潮流用品店，為喜愛潮流玩意和電子商品的顧客提供更多選擇。商場翻新的戶外空間MOKO動樂園佔地約一萬八千方呎，以雀鳥花園和花墟為主題，設有全新的遊樂場和運動設施，已於回顧年內開幕，為家庭顧客增添樂趣。

沙田新城市廣場毗鄰港鐵沙田站，是新界東最大型的購物中心。東鐵線過海段全面通車後，該旗艦商場迎來更多跨區顧客。年內，為配合消費者的喜好轉變，商場引入多個海外品牌和受歡迎的美妝店。商場除了翻新其「寵物同樂園」的設施外，全新的室內娛樂體驗區亦於二〇二二年九月起陸續開業，為顧客提供更多消閒及娛樂選擇。

年內，將軍澳東港城及大埔超級城繼續強化其作為區內一站式購物熱點的地位，正好把握該區人口和消費增長帶來的商機。大埔超級城持續豐富商戶和行業種類，為顧客提供更佳的體驗。一間可容納四百人的電影院已在二



○ 大埔區大埔超級城

○二一年十月開幕，是區內唯一的電影院。東港城以期間限定店的形式吸引知名品牌進駐將軍澳區，並引入一系列在該區獨有的餐廳，為顧客帶來新鮮感。集團在將軍澳的商場網絡規模大，藉著推出跨商場的推廣活動，達至相輔相成的效果。

集團於數年前重新打造旗下在新界西的主要區域性商場荃灣廣場和新都會廣場，以保持商場的競爭力。兩個商場均善用其戶外空間舉辦與環保相關和其他受歡迎的活動，成功吸引更多人流。新都會廣場近日推出Metro Green計劃，透過一系列具有環保理念的活動推動綠色消費；荃灣廣場亦重新規劃其空間佈局，增加商舖種類，引入多間熱門食肆。

元朗形點商場作為新界西北區最大型的購物中心，提供具吸引力的零售及餐飲選擇，照顧當區居民和外區訪客的需要。該商場以特色嘉年華和商戶工作坊等形式，舉辦多個大型活動，豐富顧客體驗和刺激消費。形點商場的擴展部分於二〇二四年第一季落成後，商場的規模將進一步增加至約一百一十萬平方呎。商場能直通港鐵元朗站，而新增的行人天橋亦將進一步擴大商場的服務範圍。



○ 屯門VCity

自疫情爆發以來，集團已調整部份位於遊客區商場的定位。北區上水廣場重整其商場的行業類別，以迎合鄰近居民的需要。商場在二〇二一年底增設的戶外平台，可作為舉辦互動式推廣活動的戶外場地。VCity位於港鐵屯門站旁，隨著更多年輕家庭和專業人士搬到附近區域居住，該商場吸引更多青山公路一帶的居民，從而擴大商場覆蓋的客戶群，亦為鄰近居民提供專屬的購物和泊車優惠，藉此刺激人流和消費。商場亦引進更多高級品牌，以配合最新消費趨勢。



○ 將軍澳東港城

物業投資



○ 西九龍環球貿易廣場

寫字樓

年內，香港寫字樓租務市場仍然充滿挑戰。雖然市場需求在二〇二一年下半年有所改善，但Omicron病毒在二〇二二年一至四月肆虐，租務活動轉趨淡靜。隨著本地疫情自四月底起受控，租務查詢已有改善跡象，可是市場租金仍然受壓。然而，個別企業仍有新租及擴充業務的需求。

集團的寫字樓物業組合具有信譽品牌，並且多元化和質素卓越，加上提供高建築規格和貼心的物業管理服務，能吸引新舊租戶。集團持有一千萬平方呎寫字樓，無論在地點、樓層大小和租金水平方面，均為客戶提供多種選擇。集團亦不斷提升其物業在ESG方面的表現以增加對租客的吸引力。年內，集團寫字樓物業的整體平均出租率約為百分之九十二。

中環國際金融中心的寫字樓是香港著名地標，是知名銀行、金融機構和其他著名企業的理想辦公選址及聚集點。國際金融中心的強大品牌、世界級建築規格、完善交通網絡和超卓服務，加上國際金融中心商場和香港四季酒店亦坐落在同一綜合建築群，令該物業在優質甲級寫字樓市場穩佔領導地位。年內，國際金融中心繼續受惠於個別金融機構擴充和提升寫字樓質素的需求，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，是本港另一幢尊尚的地標物業，一直吸引聲譽良好的跨國企業和金融服務公司進駐。該幢摩天大樓除了具備高水平的建築質素和規格外，亦有極佳的交通配套，暢達市內各區，也可

經鐵路網絡前往內地主要城市。環球貿易廣場鄰近發展日趨成熟的西九文化區，亦無疑是物業的一大優勢。雖然受到往返內地的跨境限制所影響，環球貿易廣場的出租率仍處於合理水平。展望未來，預期環球貿易廣場將與集團正在高鐵西九龍總站上蓋發展的大型項目發揮協同效應，並受惠於大灣區經濟急速發展。

集團位於非核心區的優質寫字樓在出租率方面表現出其韌性，當中包括葵涌九龍貿易中心、葵芳新都會廣場和沙田新城市中央廣場。港鐵東鐵線過海段的會展站在二〇二二年五月啟用後，灣仔北的交通更加便捷，應可帶動新鴻基中心和中環廣場未來的租務活動。



○ 中環國際金融中心



○ 觀塘創紀之城

集團在九龍東的創紀之城建築群提供大面積樓層，配合優質的物業管理服務，加上前往港鐵站和其他公共運輸網絡均非常方便，一直吸引不同類型的客戶承租，包括金融服務公司、零售品牌，以及政府和公營機構。年內，該優質寫字樓群錄得合理的出租率，租金則面對溫和的下調壓力。

回顧年內，創紀之城一期的翻新工程正按計劃進行。集團不單透過優化工程令旗下項目維持高質素和競爭力，亦努力提升寫字樓物業的環保和綠化設施，旗下取得LEED認證的綠色建築物業持續增加。國際金融中心二期繼取得綠建環評白金級認證後，在年內獲得LEED白金評級。環球貿易廣場是本港首幢在綠色建築評估系統BREEAM In-Use中獲到最高「傑出」評級的物業，亦在二〇二二年獲頒LEED白金級認證。

物業投資



○ 西九龍港景匯

住宅、服務式套房酒店及其他

Signature Homes 負責集團旗下約一百萬平方呎豪華住宅單位及按所佔權益計算約七百間服務式套房的租務管理。Signature Homes 提供細心體貼的服務和多元化的租務計劃，亦利用最新科技提升租務和客戶關係管理，以配合不斷轉變的顧客住宿需求。年內，集團全面優化和翻新部分出租豪宅，力求進一步提升其出租豪宅物業組合的競爭力，此舉有助於在充滿挑戰的經營環境下，減輕租金和入住率方面的壓力。豪華服務式套房方面，中環四季匯、西九龍港景匯和將軍澳星峰薈的入住率均有所改善。

在疫情和經濟放緩的挑戰下，集團其他物業投資，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

集團將綠色及健康生活概念和創新科技引入旗下新物業，協助推動香港實現可持續發展。集團除了擴大旗下物業組合以維持穩定的經常性收入基礎外，亦致力發展更多符合 ESG 標準的物業，以切合租客的需要和期望，同時向社會展示集團堅守在 ESG 方面的承諾。



○ 將軍澳星峰薈

位於九龍東巧明街98號的合作發展綜合項目是集團未來其中一個示範作。集團持有該寫字樓暨零售發展項目百分之七十點六實際權益，兩幢甲級寫字樓的總樓面面積達六十五萬平方呎，基座商場為五十萬平方呎。整個項目以取得LEED、WELL和綠建環評的鉑金級認證為目標，是集團首次採用這種設計方案。項目除了具有甲級寫字樓的規格外，透過採用建築信息模型技術，其運作系統得以升級，可提高服務租戶的效率和水平。寫字樓預租進展順利，部分租客將於未來數月開始進駐。商場部分樓高十層，以一站式時尚品味購物熱點作為市場定位，為顧客提供各類潮流品牌、體驗式商店和特色食肆，預計於二〇二四年開業。該綜合項目全面落成後，預期會與毗鄰的創紀之城寫字樓群和APM商場產生協同效應，提升集團在九龍東的市場地位。

集團正在西九龍海濱興建提供長期住宿服務的優質套房，客房數目超過八百間。項目坐擁壯麗的維港景致，戶外空間充足，並提供各式各樣的設施，包括空中花園和位於頂層的無邊際泳池。顧客可經行人通道暢達集團旗下商場V Walk和港鐵南昌站。項目上蓋已經平頂，計劃於二〇二三年底開業。

集團在啟德城中心發展的高級住宅項目設有基座商場。該優質商場樓高四層，總樓面面積約二十四萬平方呎，將網羅過百間商店及天台露天食肆，並設有地下購物街直通港鐵啟德站，讓啟德城中心的居民和訪客享有方便和休閒的購物體驗。項目正進行上蓋建築工程。

集團正在高鐵西九龍總站上蓋興建大型合作發展綜合項目。該地標項目提供兩幢甲級寫字樓，樓面約二百六十萬平方呎，另設約六十萬平方呎的優質商場。集團將保留整個零售部分及所佔近一百二十萬平方呎的優質寫字樓作長線投資，餘下一百四十萬平方呎寫字樓將由兩名長線策略投資者持有。項目已展開上蓋建築工程。

上述高鐵西九龍總站發展項目以符合LEED、WELL和綠建環評鉑金級認證的標準設計。集團致力將社會及環境方面的可持續發展元素融入項目的設計。項目設有約十萬平方呎休憩用地，包括擬建的西九龍花園綠徑的部分路

段，並含大量綠色和健康生活元素，將為環境增添生氣，造福附近一帶的租戶、遊人和居民。該地標項目落成後，預期會與集團在鄰近的環球貿易廣場和五星級酒店發揮協同效應，成為香港和大灣區內一個重要和充滿朝氣的商業樞紐。

集團堅持締造讓市民安居的可持續發展社區，將繼續發展區域性商場，配合住戶和附近居民的日常需要，並提供更多類型的消閒活動。這類物業包括元朗形點的擴展部分，以及兩個新項目的零售樓面；該兩個項目分別鄰近港鐵天水圍站及已落實興建的古洞站。集團將持有這些零售物業作長線投資。有關上述在建的零售物業的更多資料，可參閱第34頁、第35頁和第36頁。



○ 高鐵西九龍總站發展項目

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/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/WTC世貿中心商場	銅鑼灣告士打道280號
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號
置富南區廣場	薄扶林置富道
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
創紀之城一期 ⁽²⁾	觀塘道388號
創紀之城二期	觀塘道378號
創紀之城五期/APM	觀塘道418號
創紀之城六期	觀塘道392號
新世紀廣場/MOKO/帝京酒店	旺角太子道西193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
半島大廈	長沙灣青山道538號
環凱廣場	土瓜灣道82-84號
新科技廣場	新蒲崗大有街34號
彌敦道26號	尖沙咀彌敦道26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
香港九龍東皇冠假日酒店/香港九龍東智選假日酒店/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	荃灣白田壩街5-21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/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
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
天晉匯(第一、二及三期)/海天晉匯	將軍澳唐俊街12號/唐賢街19號/至善街19號/唐俊街28號
將軍澳中心	將軍澳唐德街9號
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17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七十三點五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	-	280,000	232,000	-	-	512,000
2886	100	341,000	-	-	-	-	341,000
2047	100	248,000	-	-	-	-	248,000
2126	100	-	172,000	-	-	-	172,000
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	100	-	725,000	475,000	400,000	-	1,600,000
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	-	-	-	-	188,000	188,000
2099	100	-	-	-	-	183,000	183,000
2047	100	-	-	-	-	182,000	182,000
2039	100	-	53,000	124,000	-	-	177,000
2047	100	-	1,350,000	111,000	243,000	-	1,704,000
2047	100	-	349,000	394,000	-	-	743,000
2047	100	-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
2054/2060	100	-	695,000	-	-	-	695,000
2047	87.5	-	245,000	-	-	-	245,000
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
2047	57.52/25	-	195,000	-	-	-	195,000
2047	100	-	35,000	137,000	-	-	172,000

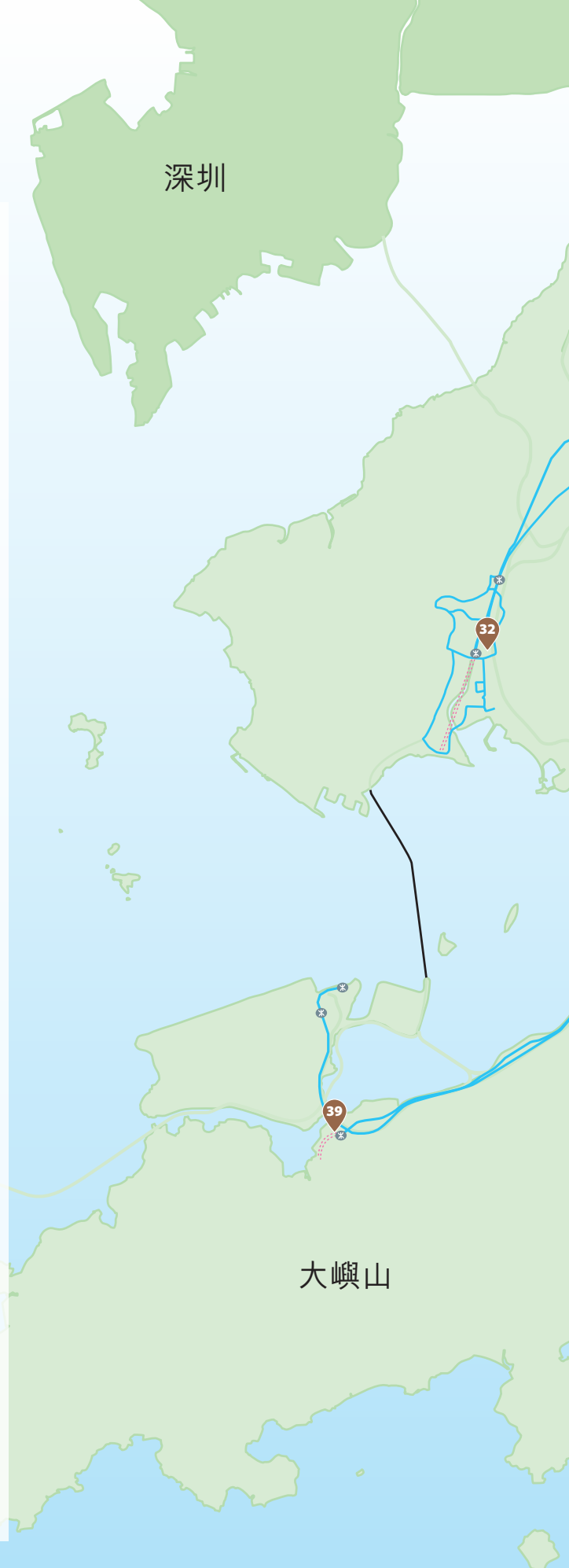
物業投資

香港主要已落成物業

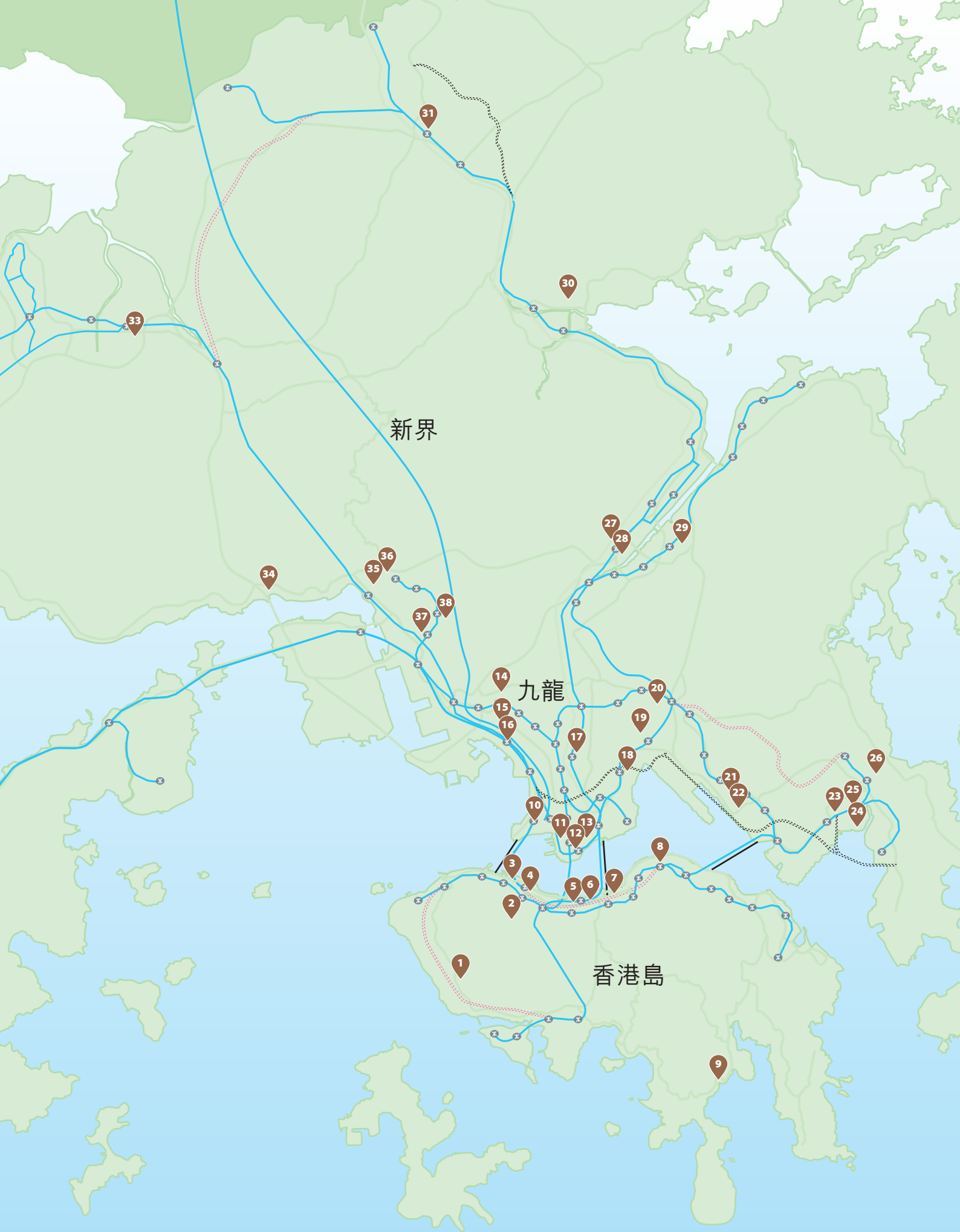
- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業⁽¹⁾
- 酒店

地區	項目	用途
港島	1 置富南區廣場	●
	2 帝景園	●
	3 香港四季酒店 / 四季匯	●
	4 國際金融中心 / 國際金融中心商場	● ●
	5 中環廣場	● ●
	6 新鴻基中心	● ●
	7 世貿中心 / WTC 世貿中心商場	● ●
	8 北角匯 / 香港維港凱悅尚萃酒店	● ●
	9 浪琴園	●
九龍	10 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	● ● ●
	11 新太陽廣場	●
	12 彌敦道 26 號	● ●
	13 帝苑酒店	●
	14 半島大廈	●
	15 嘉里鴻基貨倉	●
	16 VWalk	●
	17 新世紀廣場 / MOKO / 帝京酒店	● ● ●
	18 環凱廣場	●
	19 Mikiki	●
	20 新科技廣場	●
	21 創紀之城一、二、五及六期 / APM	● ●
	22 創貿廣場	●
新界東	23 將軍澳中心	●
	24 天晉滙一、二及三期 / 海天晉滙	●
	25 PopCorn / 香港九龍東皇冠假日酒店 / 香港九龍東智選假日酒店 / 星峰薈	● ●
	26 東港城	●
	27 新城市中央廣場 / HomeSquare	● ●
	28 新城市廣場 / 新城市商業大廈 / 帝都酒店	● ● ●
	29 帝逸酒店	●
	30 大埔超級城	●
	31 上水廣場	● ●
	新界西	32 VCity
33 形點		●
34 帝景酒店		●
35 荃灣廣場		●
36 新領域廣場		● ●
37 新都會廣場		● ●
38 九龍貿易中心 / 活@KCC		● ●
39 東薈城 / 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/未來可建項目)



(1) 包括工商綜合物業和貨倉



內地地產業務

年度摘要

- 截至二〇二二年六月三十日，按所佔權益計算，集團在內地持有約七千零六十萬平方呎的土地儲備
- 按所佔權益計算，年內共有二百八十萬平方呎的優質物業竣工
- 按所佔權益計算，合約銷售總額約人民幣三十三億元
- 出租物業淨租金收入增長百分之五，上升至人民幣四十五億五千五百萬元
- 保持選擇性的投資策略，專注在內地主要城市發展

土地儲備

截至二〇二二年六月三十日，按所佔權益計算，集團在內地持有的土地儲備總樓面面積合共七千零六十萬平方呎，當中約一千七百六十萬平方呎是已落成物業，大多是位於主要城市的交通樞紐，集團持有作收租及長線投資。

餘下五千三百萬平方呎為發展中物業。以土地用途劃分，優質住宅佔發展中物業逾百分之四十，其餘樓面為優質寫字樓、零售和酒店物業。按地理位置劃分，約百分之三十二和百分之六十分別位於長江三角洲和大灣區主要城市，餘下百分之八位於成都。

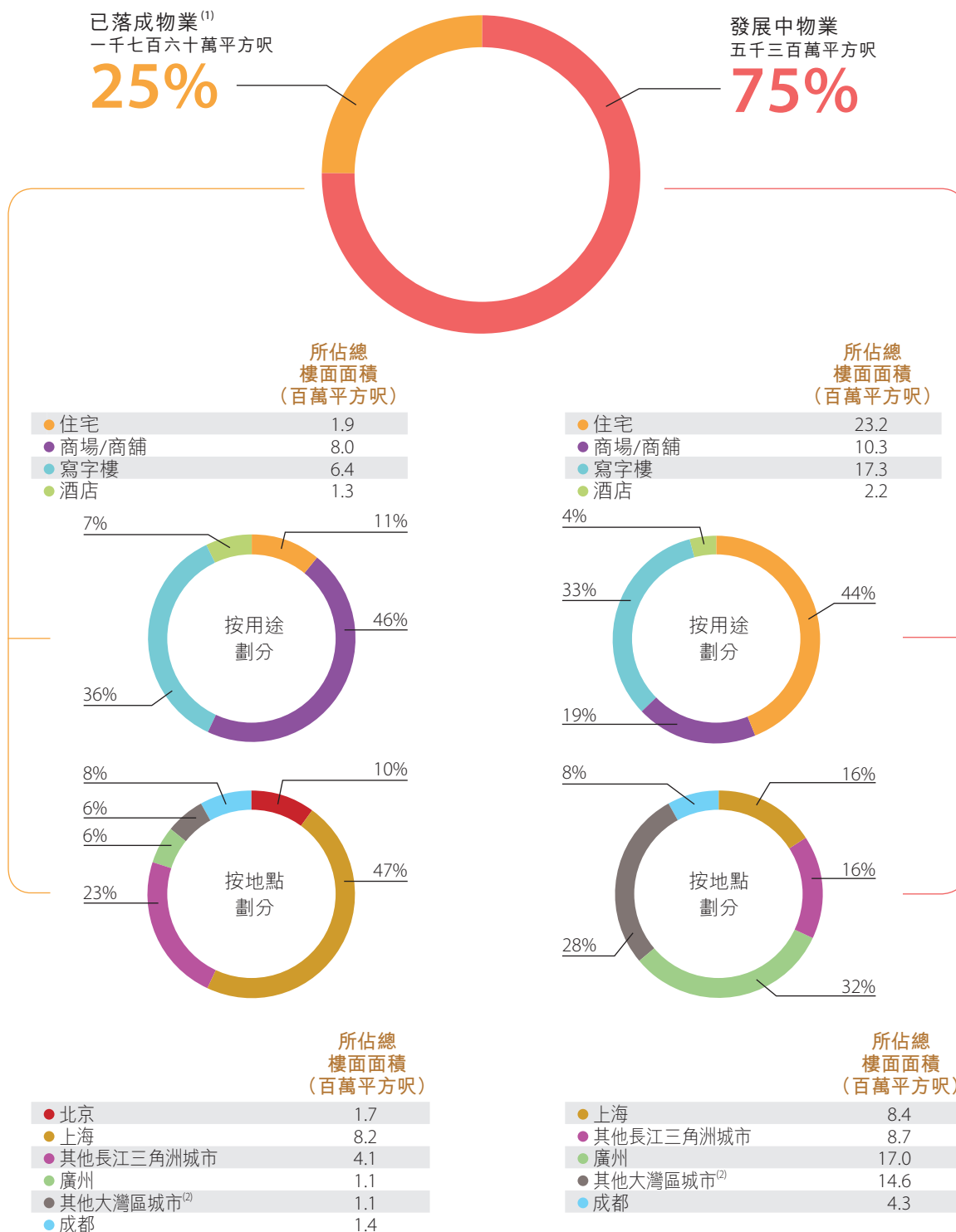
集團在香港發展多個綠色標誌性綜合項目，並不斷將相關專長和經驗引進內地市場。按所佔樓面面積計算，在集團正於內地發展的物業中，大型綜合項目約佔百分之六十。

集團對內地房地產市場的中長期前景感到樂觀，繼續恪守選擇性的投資策略，專注在主要城市補充土地儲備。

截至二〇二二年六月三十日，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

(截至二〇二二年六月三十日，所佔總樓面面積共七千零六十萬平方呎)



(1) 絕大部分作出租/投資

(2) 不包括香港

內地地產業務

地產發展



效果圖

○ 上海市 ITC



效果圖

○ 杭州市杭州國際金融中心

業務概況－內地地產業務

地產發展

內地主要城市的住宅市場在二〇二二年最初數個月出現整固，主要是受新冠疫情影响，但從五月開始，交投量有所回升。有賴較寬鬆的按揭環境，加上政府採取措施刺激經濟及支持合理住房需求，市場氣氛逐漸回穩。

面對市場逆境和新冠疫情衝擊，集團在內地的業務難免受到影響。回顧年內，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、成都環貿廣場和成都悅城。

顧客的期望和需求不斷轉變，集團一直緊貼相關變化，致力提供優質產品。集團旗下物業的設計別具心思，間隔實用，並有怡人的園林景致，細心周到的物業管理服務。隨著位於上海、廣州和杭州等核心都會的地標項目將相繼落成，集團的品牌及追求卓越的文化在內地將更受認同。集團會繼續與時並進，發展優質物業，以迎合內地買家和租戶的需要。

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坐落徐家匯核心地段，毗鄰三條現有及兩條擬建地鐵線的交匯站，地理位置優越。項目總樓面面積合共七百六十萬平方呎，將提供優質寫字樓、高端商場和五星級酒店。該綜合項目以「城中城」為發展概念，建構極佳的工作、購物和消閒環境。項目全面落成後，多條行人天橋會連接不同期數至四周的大樓和歷史建築，出入十分方便，令整個地區充滿活力。

該大型綜合項目正分期發展。首兩期設有約四十九萬平方呎的甲級寫字樓，以及三十八萬平方呎的優質零售樓面，已於二〇一八年底竣工。有關首兩期的租務表現，可參閱第75頁和第77頁。



○ 上海市ITC



○ 上海市濱江凱旋門

項目餘下部分總樓面面積合共約六百七十萬平方呎，樓高二百二十米的辦公大樓已於二〇二二年中完工，八月起交付租客，其他部分包括樓高三百七十米的摩天辦公大樓、二百五十萬平方呎的高端商場，以及Andaz Shanghai ITC酒店。項目在二〇二四年底全面落成後，勢將成為標誌性地標，為徐家匯區增添活力。有關項目的進一步資料，可參閱第77頁和第78頁。

濱江凱旋門
上海市陸家嘴浦明路
(佔100%)

濱江凱旋門毗鄰陸家嘴金融貿易區，是集團極具代表性的住宅項目之一。住客可飽覽壯闊的黃浦江和外灘景致，以及上海核心商業區美麗的城市天際線，同時享有便捷的交通連繫。

項目將提供約一百七十萬平方呎的尊貴居所。第一期和第二期總樓面面積合共逾一百一十萬平方呎，提供逾五百個單位，在二〇二〇/二一財政年度末前已竣工。第一期和第二期B的單位已接近售罄。物業設計精美、間隔實用，設有完備的會所設施和提供頂級的服務。

項目第三期樓面面積約四十七萬平方呎，提供四幢住宅大樓，合共逾二百個優質住宅單位，另設數幢獨立洋房。第三期住宅的工程進展順利，預計可於二〇二三/二四財政年度交付買家。集團計劃在取得預售證後推售該期單位。



○ 上海市天蒼

天蒼
上海市閔行區
(佔35%)

天蒼坐落莘莊站上蓋，是以公共交通導向模式發展的大型項目；該站是上海市西南部的交通樞紐，為兩條地鐵線及一條鐵路線的交匯站。該項目總樓面面積逾四百萬平方呎，包括約一百九十萬平方呎的優質單位、一百四十萬平方呎的時尚商場、五十萬平方呎的寫字樓，以及走精品路線的凱悅尚萃酒店。

項目第一期約六十萬平方呎住宅樓面接近售罄，並已於二〇二〇年下半年交付買家，憑著出色的質素和貼心的設計，獲買家讚賞。項目第二期總樓面逾八十萬平方呎，設有兩幢大樓，合共約四百七十個單位。該期單位自二〇二〇/二一財政年度起分批推售，錄得滿意的銷情，預計可於二〇二三/二四財政年度交付買家。

天蒼設有大型空中園林花園、富有藝術性的公園和緩跑徑，並種植了大量綠化植物，讓住客享有綠意盎然和充滿運動元素的環境。預期整個項目落成後將成為區內的新地標，為社區注入活力，帶來清新暢快的生活氛圍。

地產發展



○ 杭州市杭州國際金融中心

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%)

大型合作發展綜合項目杭州國際金融中心(前稱江河匯項目)位於杭州錢江新城中央商務區的核心地段。該大型社區由兩幅相鄰地皮組成，將合併發展為臨江地標物業，提供高級寫字樓、零售、住宅、服務式公寓和酒店樓面，地上總樓面面積約九百萬平方呎。項目處於錢塘江和京杭大運河的交匯處，享有壯麗的河景，並可俯瞰蒼翠的中央公園。項目享有便捷的市內及城際交通網絡，前往杭州火車東站僅需約十五分鐘車程，鄰近的兩條地鐵線亦於年內通車。

項目第一期總樓面面積約四十四萬平方呎，提供約二百三十個優質住宅單位，全部單位在二〇二二年七月推出市場後迅即售罄。該期單位的上蓋工程已經完成。集團計劃在二〇二三年上半年推售第二期約六十個單位，總樓面面積逾十四萬平方呎，單位設計精美，空間寬敞，兼享一線江景。

蘇州項目
蘇州市園區
(佔90%)

蘇州項目坐落於標誌性的金雞湖畔，總樓面面積約三百五十萬平方呎，由三項物業所組成，包括蘇州環貿廣場、湖濱四季和蘇州四季酒店。

蘇州環貿廣場是綜合發展物業，坐落園區中央商務區的核心位置，該區是蘇州市最繁盛的商業中心。項目為樓高三百米的摩天大廈，交通網絡便捷，前往兩個地鐵站和滬蘇高鐵站均十分方便。蘇州環貿廣場的總樓面面積合共接近二百萬平方呎，設有一百萬平方呎的優質寫字樓、三十五萬平方呎的時尚購物中心，以及約三百八十個精美的住宅單位，總樓面面積五十九萬平方呎，大部分單位可飽覽金雞湖美景。項目於二〇二二年上半年平頂，預計於二〇二四年完工。

金雞湖南岸的湖濱四季總樓面面積約九十三萬平方呎，屬低密度住宅項目，為住客帶來輕鬆休閒的生活。由項目前往鄰近地鐵站的步程僅約十分鐘，方便住客乘搭集體運輸工具。項目第一期樓面面積五十萬平方呎，已於二〇一三年前接近售罄並交付買家，該期單位享寧謐湖景，建築質素出色，管理服務細心體貼，深受買家讚賞。第二期A的樓面面積約二十七萬平方呎，提供七十四幢特色獨立洋房，已完成建築工程。

集團正於湖濱四季毗鄰發展在江蘇省的首間四季酒店，將提供逾二百間特色客房，當中包括十一幢別墅。該世界級酒店將猶如城市度假勝地，是糅合遼闊湖景、時尚花園風格和現代商業氣息的傑作。酒店第一期將於二〇二三年開業，有關該酒店的詳情，可參閱第85頁。



○ 南京市南京國金中心

南京國金中心
南京市河西中央商務區
(佔100%)

南京國金中心位處兩條現有地鐵線交匯站上蓋，是河西中央商務區的標誌性綜合項目，可俯瞰青蔥的中央公園，亦可飽覽長江的壯麗景色。項目總樓面面積約三百四十萬平方呎，設有兩幢甲級寫字樓、引領潮流的南京國金中心商場，以及走精品路線的南京安達仕酒店。寫字樓部分由南京國金中心一期和南京國金中心二期組成，總樓面面積合共約二百萬平方呎，已於二〇二一年前落成；兩幢大樓具高建築規格，設施及管理完善。有關其租務表現可參閱第77頁。

項目餘下部分正按計劃發展。面積逾一百萬平方呎的高級商場計劃於二〇二二/二三財政年度開始分期試業，預計將成為南京市的一站式購物、娛樂及消閒總匯。南京安達仕酒店將提供逾三百六十間客房，全部房間均可飽覽城市景色和開揚江景。商場和酒店正進行內部裝修。有關南京國金中心商場和酒店部分的更多資料，可分別參閱第78頁、第79頁和第85頁。



○ 蘇州市蘇州環貿廣場

地產發展



○ 廣州市廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC)



○ 廣州市御華園

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，總樓面面積約九百三十萬平方呎，將分期發展為逾四百萬平方呎的高端寫字樓、約三百萬平方呎的優質住宅及公寓單位、逾一百萬平方呎的高級商場，以及一間酒店。項目約百分之五十七的樓面可用作出售，其餘樓面則留作收租及長線投資。

項目與大灣區內最大的交通樞紐廣州南站無縫連接，落成後將成為站城一體化的綜合交通樞紐。在二〇二二年，隨著兩條新地鐵線開通，該站已匯聚九條鐵路線，而乘客更可經由高鐵在五十分鐘內到達香港。連同兩條在建的城際鐵路線及計劃中的新鐵路線，日後該站合共連接十二條軌道交通線，包括高鐵、城際和地鐵等線，以及其他運輸工具，進一步加強該項目的市內及城際交通連繫。

(1) 不包括香港

項目第一期A及第一期B總樓面面積約四十八萬平方呎，提供約四百個住宅單位。集團計劃由二〇二二年底開始分批推售有關單位，該期的工程進展順利。

御華園

廣州市花都區

(佔100%)

御華園是位於廣州花都區的大型優質住宅項目，總樓面面積約八百萬平方呎。鄰近的洪秀全水庫及王子山森林公園的景色翠綠怡人，住戶亦可享受完善的康樂和教育配套設施。此外，從項目出發，只需少於二十分鐘的車程便可到達華南地區其中一個最大的室內滑雪場和廣州北站，北站是接通高鐵線與一條地鐵線的重要交通樞紐。項目第一期及第二期合共逾四百萬平方呎的樓面已接近售罄，單位已在二〇二〇年中前交付買家。

項目第三期A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。第三期B總樓面面積約九十萬平方呎，共有五幢大樓，提供逾九百個單位，該期的地基工程快將展開。

慶盛項目
廣州市南沙區
(佔100%)

慶盛項目位於廣州市南沙區，是以公共交通導向模式發展的綜合項目。該項目位置優越，與一個換乘站無縫連接，該站是一條現有高鐵線、一條現有地鐵線和一條擬建地鐵線的交匯站。項目總樓面逾三百萬平方呎，正分期發展為優質寫字樓和購物中心，為社區注入活力並帶來全新的生活模式。項目第一期提供逾三十六萬平方呎時尚零售樓面，工程進展順利。

預期慶盛項目會具備充分條件，把握中國(廣東)自由貿易試驗區、大灣區發展及區內創科產業快速增長所帶來的商機。項目鄰近一所香港知名大學設立的分校，加上以香港課程為基礎的中小學已於二〇二二年九月開學，吸引更多中產家庭和青年才俊在附近生活和工作。



○ 廣州市慶盛項目

瀧景
佛山市禪城區
(佔50%)

瀧景是位於佛山東平河畔的大型綜合發展項目，可經鄰近的廣佛地鐵線車站暢達廣州市中心。項目總樓面面積約三千萬平方呎，正分期發展，將為住戶提供高質素的住宅和充足的生活配套設施，包括幼兒園、小學及分佈得宜的零售樓面。項目具備優厚的條件，可受惠於對岸的佛山科技商業園的發展，以及廣佛同城的策略。

項目第一期、第二期和第三期A總樓面面積合共約七百四十萬平方呎，提供逾六千四百個單位，已接近沽清，並於二〇二一年中前交樓。第三期B樓面面積逾六十三萬平方呎，提供約一千四百個單位，市場反應理想，已售出絕大部分單位。第四期A及第四期B總樓面面積合共超過八十七萬平方呎，提供約一千四百個單位和一些零售商舖，亦錄得滿意銷情。第三期B、第四期A及第四期B的單位已在二〇二一年下半年交付買家。

第四期C和第五期總樓面合共約三百四十萬平方呎，提供逾三千一百個單位，銷情令人鼓舞，已售出約九成單位，預期於二〇二二/二三財政年度末前交樓。全新的第六期樓面面積約一百九十萬平方呎，提供逾一千五百個單位，在二〇二二年中展開銷售活動，市場反應正面，該期將於二〇二四年交樓。上述期數的建築工程進展順利。



○ 佛山市瀧景

業務概況－內地地產業務

地產發展

奕翠園

中山市中山五路
(合作發展)

奕翠園位於中山市核心地段，教育和康樂設施林立。項目提供逾五百萬平方呎優質居所，為中山的高質素城市生活定下新標準。項目受惠於不斷擴展的大灣區城際交通網絡，包括已落成的港珠澳大橋及興建中的深中通道。

項目首四期和第五期A總樓面合共約四百七十萬平方呎，已接近售罄，並於二〇二〇年底交樓。項目的質素卓越，設計出色，並享有優美的園林景致，獲眾多買家讚賞，有助集團在大灣區建立品牌信譽。

第五期B總樓面逾六十八萬平方呎，設有零售商舖和五幢住宅大樓，提供超過五百八十個單位，大部分享有翠綠的公園景觀，五幢大樓已經平頂。集團在二〇二二年六月推售其中一幢大樓，所有單位已售罄。餘下數幢大樓預期將自二〇二二/二三財政年度起分批推出市場。第六期為項目最後一期，將提供約四萬八千平方呎低密度住宅樓面，正處於規劃階段。



○ 中山市奕翠園

瓏匯

東莞市石龍鎮
(佔100%)

瓏匯是位於東莞石龍鎮中心的大型住宅項目，總樓面面積約四百五十萬平方呎。項目的交通方便，前往東莞站只需十五分鐘車程，該站是市內連接高鐵和一條地鐵線的主要交通樞紐。項目可飽覽東江和沙河的迷人景致，並設有八百米長的江畔綠化長廊，讓住戶享有輕鬆和融入大自然的生活模式。

項目首兩期總樓面積逾一百八十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇一八年前交樓。這些單位設計時尚，並設有雅緻的會所和青翠的園林。

第三期總樓面面積逾一百萬平方呎，設有六幢住宅大樓，提供超過一千一百個臨江單位。自二〇二〇年底起，集團已推售逾七百個單位，銷情滿意，單位自二〇二二年九月中起分批交付買家。



○ 東莞市瓏匯



○ 成都市悦城



○ 成都市成都環貿廣場

其他城市

悦城

成都市天府新區
(佔91%)

悦城是位於天府新區的標誌性住宅項目，總樓面面積約六百八十萬平方呎，提供超過四千個單位。天府新區為國家級新區，專注發展現代製造業、高科技產業和高端服務業。從項目前往兩條現有地鐵線的交匯站只需約十分鐘步程，其中一條地鐵線可通往天府國際機場。該區擁有充足的配套設施，例如國際會議展覽中心和海洋公園，發展日趨成熟。

項目的第一期和第二期住宅總樓面面積約四百五十萬平方呎，單位已接近售罄，已於二〇一七年之前交樓。項目的質素優良、間隔實用，並提供細心周到的物業管理服務，深受買家讚賞。

第三期A總樓面面積超過一百三十萬平方呎，提供逾九百個單位，其中約三百六十個單位已於二〇二二年五月推售並迅即售罄。

成都環貿廣場
成都市錦江區
(佔40%)

大型綜合發展項目成都環貿廣場總樓面面積約一千四百萬平方呎，位於兩條地鐵線交匯站的上蓋，前往成都東站的車程不多於十分鐘；成都東站是市內及西南地區城際交通的樞紐。項目提供超過七百萬平方呎的優質住宅、約二百萬平方呎的時尚零售樓面，以及四百萬平方呎的寫字樓和一間酒店，為住戶和訪客帶來獨特的工作、購物、娛樂和休閒體驗。

項目第一期及第二期A住宅總樓面面積合共約二百三十萬平方呎，單位已接近售罄，並在二〇一八年中前交樓。項目附近的塔子山公園和沙河風景優美，深受買家喜愛。第二期B總樓面面積約一百萬平方呎，提供超過一千一百個單位，已全數售罄，並已交樓。

項目第三期的時尚商場成都環貿ICD樓面面積約一百四十萬平方呎，於二〇二二年五月起分期試業。項目第四期A設有優質寫字樓One ICC，樓面面積近一百萬平方呎，預計於二〇二二年下半年完工。項目第四期B是另一幢寫字樓Two ICC，樓面面積約一百三十萬平方呎，預計於二〇二三/二四財政年度落成。

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
2022/23財政年度完成之項目		
徐家匯中心項目第三期A	ITC	上海
浦明路項目第二期C	濱江凱旋門	上海
河西中央商務區項目第二期A及第二期B	南京國金中心商場 / 南京安達仕酒店	南京
禪城項目第四期C及第五期	瀧景	佛山
石龍項目第三期A、第三期B及第三期C	瓏匯	東莞
東大街項目第四期A	成都環貿廣場	成都
年度總計:		
2023/24財政年度完成之項目		
浦明路項目第三期	濱江凱旋門	上海
閔行項目第二期	悅麟	上海
蘇州項目第三期A	蘇州四季酒店	蘇州
太湖新城項目第八期	太湖國際社區	無錫
中山五路項目第五期B	奕翠園	中山
東大街項目第四期B	成都環貿廣場	成都
年度總計:		
2024/25財政年度完成之項目		
徐家匯中心項目餘下之期數	ITC	上海
閔行項目第三期	天蒼	上海
蘇州項目第四期、第五期及第六期	蘇州環貿廣場	蘇州
獅嶺項目第三期A	御華園	廣州
禪城項目第六期	瀧景	佛山
年度總計:		
2025/26財政年度或以後完成之項目		
閔行項目餘下之期數	天蒼	上海
江河匯項目 ⁽³⁾	杭州國際金融中心	杭州
蘇州項目餘下之期數		蘇州
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫
獅嶺項目餘下之期數	御華園	廣州
廣州南站項目 ⁽³⁾	廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC)	廣州
南沙慶盛項目 ⁽³⁾		廣州
禪城項目餘下之期數	瀧景	佛山
石龍項目餘下之期數	瓏匯	東莞
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山
雙流區項目餘下之期數	悅城	成都
東大街項目餘下之期數	成都環貿廣場	成都
其他		
2025/26財政年度或以後完成之項目總計:		

(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) 集團在該項目持有百分之五十的權益

(3) 總樓面面積的分佈有待進一步修訂

(4) 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

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	總面積
100	–	–	1,127,000	–	1,127,000
100	–	22,000	–	–	22,000
100	–	1,095,000	–	350,000	1,445,000
50	1,698,000	1,000	–	–	1,699,000
100	1,105,000	69,000	–	–	1,174,000
40	–	–	395,000	–	395,000
	2,803,000	1,187,000	1,522,000	350,000	5,862,000
100	466,000	–	–	–	466,000
35	291,000	–	–	–	291,000
90	–	–	–	297,000	297,000
40	–	–	182,000	–	182,000
合作發展 ⁽²⁾	345,000	36,000	–	–	381,000
40	–	–	518,000	–	518,000
	1,102,000	36,000	700,000	297,000	2,135,000
100	–	2,640,000	2,573,000	375,000	5,588,000
35	–	–	188,000	–	188,000
90	533,000	316,000	923,000	–	1,772,000
100	477,000	–	–	–	477,000
50	942,000	23,000	–	–	965,000
	1,952,000	2,979,000	3,684,000	375,000	8,990,000
35	154,000	502,000	–	75,000	731,000
合作發展 ⁽⁴⁾	736,000	1,069,000	2,480,000	199,000	4,484,000
90	145,000	–	–	192,000	337,000
40	–	–	–	143,000	143,000
100	3,945,000	4,000	–	–	3,949,000
100	2,947,000	1,401,000	4,665,000	323,000	9,336,000
100	–	861,000	2,401,000	–	3,262,000
50	5,263,000	1,384,000	925,000	109,000	7,681,000
100	1,507,000	–	–	–	1,507,000
合作發展 ⁽²⁾	24,000	–	–	–	24,000
91	802,000	–	–	–	802,000
40	1,789,000	143,000	589,000	147,000	2,668,000
	–	752,000	385,000	–	1,137,000
	17,312,000	6,116,000	11,445,000	1,188,000	36,061,000

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/新東安廣場寫字樓	● ●
	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	● ● ●
	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/南京安達仕酒店	● ●
蘇州	13	● 蘇州環貿廣場	● ● ●
	14	● 湖濱四季/蘇州四季酒店	● ● ●
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	● 瀧景	● ● ● ●
東莞	23	● 瓏匯	● ●
中山	24	● 奕翠園	● ●
其他城市			
成都	25	● 成都環貿 ICD	●
		● 成都環貿廣場	● ● ● ● ●
	26	● 悅城	●

(1) 不包括香港



海岸線示意圖



內地地產業務

物業投資



○ 上海市上海國金中心



○ 南京市南京國金中心

物業投資



○ 上海市上海國金中心商場

按所佔權益計算，集團在內地持有約一千七百六十萬平方呎的已落成物業，大部分是位於主要城市，享有極佳的交通網絡，用作收租及長線投資。年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，該物業投資組合總租金收入上升百分之四至人民幣五十四億二千八百萬元，淨租金收入上升百分之五至人民幣四十五億五千五百萬元。該組合在上半年度有穩健的租金增長，主要是受到集團的優質商場帶動，然而，二〇二二年第二季上海爆發疫情的影響抵銷了部分升幅。



○ 上海市環貿IAPM

已落成物業

商場

集團在內地擁有優質的商場網絡，按所佔權益計算，總樓面面積接近八百萬平方呎。集團的商場位置優越，從物業前往地鐵站十分方便，交通便捷。在上半個財政年度，該零售物業組合的租金表現亮麗，但在二〇二二年第二季，各地特別是上海實施嚴格的疫情防控措施，影響了下半年度的表現。商場人流亦呈現相若的變化，但不同城市所受的影響不一。雖然如此，該物業組合在年內的整體出租率維持在高水平。

在上海，自二〇二二年六月初起，隨著疫情開始減退，當地的日常生活、商業運作和工業生產逐步復常。集團旗下商場的人流和銷售額已見回升，但預計仍需要一段時間，才能重回二〇二二年三月中之前的水平。集團正積極協助商戶提高銷售額。

集團在上海的商場位置優越，交通便捷，市場定位清晰，具有充足的條件把握近期市道復蘇及內部消費長遠增長所帶來的機遇。在浦東，上海國金中心商場匯聚最出色的國際品牌和餐飲選擇，並採用布局流暢及其他結合環保



○ 上海市One ITC商場

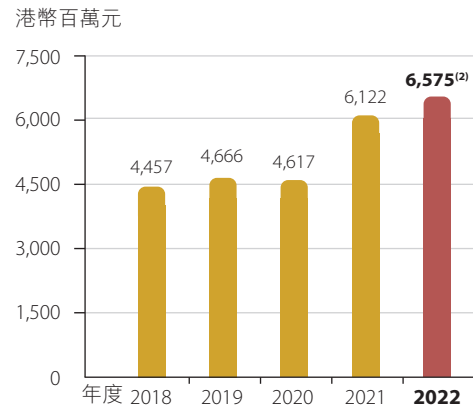
元素的设计，多年來吸引當地居民和外地遊客到訪，被譽為市內頂級商場之一。浦西的環貿IAPM作為潮流先驅，不斷加強其品牌及行業組合，並推出數碼化推廣活動，與客人保持連繫。

One ITC商場是大型項目ITC零售樓面的其中一部分，總樓面逾三十三萬平方呎，設有戶外園林，加上型格十足的建築設計，散發著時尚和清新的氣息，其獨有的國際品牌組合吸引顧客定期到訪。ITC其他零售部分將包括面積達二百五十萬平方呎的旗艦商場，當此等樓面全部落成後，ITC必定成為上海的獨特地標。關於ITC餘下部分的更多詳情，請參閱第77頁和第78頁。

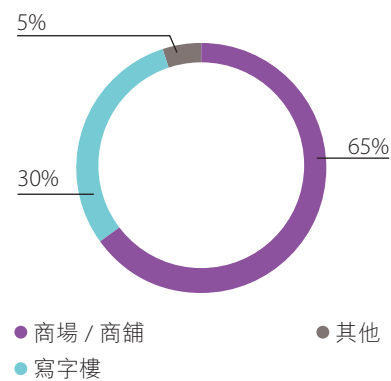
北京APM位於北京市的王府井，該商場以運動和美妝專區吸引顧客，一直深受年輕人歡迎，出租率在年內保持高企。新冠疫情在二〇二二年五、六月重現，加上隨後的防控措施，令商場的表現受到影響，但程度相對溫和。由商場通往地鐵站的新通道於二〇二一年十二月啟用，大大加強了商場的連接，並可惠及將於二〇二二年下半年開業的全新地庫零售區。

位於廣州的天環和IGC是集團合作發展的商場項目，年內繼續錄得高出租率。然而，市內個別地區不時需要實施防疫措施，稍為影響商戶銷售額和商場人流。天河區的天環利用其綠化園林和廣闊的戶外空間，定期舉辦體驗式推

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五十四億二千八百萬元



○ 廣州市IGC

物業投資



○ 北京市北京APM

廣活動以吸引年青人。IGC位於珠江新城，是天匯廣場的零售部分，與地鐵站無縫連接。該商場於年內進一步加強美妝品牌的陣容，並引入多間受歡迎的食肆，吸引更多附近的年輕家庭到訪。

年內，集團進一步擴展其零售物業組合至成都。集團佔成都環貿廣場綜合項目百分之四十權益，其商場部分成都環貿ICD總零售樓面約一百四十萬平方呎，提供多元而獨特的行業及商戶組合。商場地庫設有三個出口直通鄰近的東大路地鐵站，為附近的家庭和上班族提供全天候的購物體驗。該商場在二〇二二年五月中開始試業。



○ 成都市成都環貿ICD



○ 廣州市天環

寫字樓

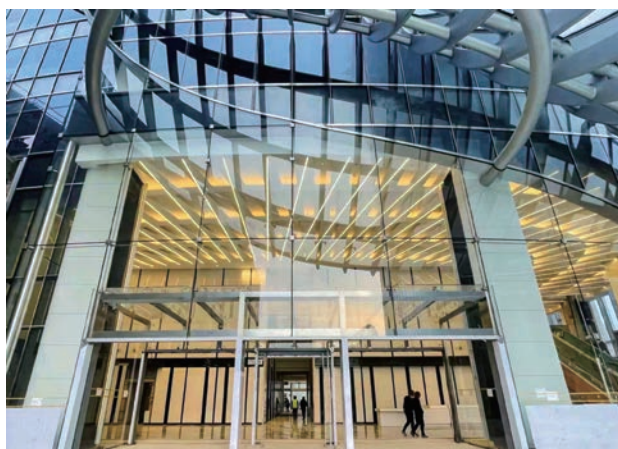
集團在內地持有優質寫字樓物業組合，所佔總樓面面積逾六百萬平方呎，以優良的建築質素及高規格、清新的綠色元素和專業的物業管理服務見稱。集團在內地的寫字樓位於主要城市的優越地段，交通網絡極佳，而物業所屬的綜合項目均同時設有商場，商戶種類多元化，與寫字樓部分相輔相成。回顧年內，儘管經營環境競爭激烈和充滿挑戰，該寫字樓組合表現平穩，租金錄得溫和升幅。

上海國金中心綜合建築群由兩幢雙子式寫字樓、上海國金中心商場、上海浦東麗思卡爾頓酒店和服務式公寓國金匯所組成，是集團在上海的標誌性項目，其寫字樓和商場樓面已取得LEED鉑金級認證。寫字樓租戶包括著名金融機構和跨國企業均讚許物業卓越的建築質素、寫字樓配套設施和客戶服務。在二〇二二年四月及五月，上海市實施嚴格的防疫措施，集團照顧寫字樓租戶的日常需要，包括為維持基本業務運作的租戶提供便利的淋浴和睡眠設施，盡顯體貼關懷。年內，上海國金中心寫字樓的整體出租率及租金表現相對平穩。有關上海國金中心商場的詳情，請參閱第74頁和第75頁。

上海環貿廣場項目位於浦西商業區核心地段，毗鄰三條地鐵線的交匯站，由兩幢優質的高座寫字樓、環貿IAPM商場和住宅上海天璽所組成。上海環貿廣場寫字樓已取得LEED鉑金級認證，加上建築規格卓越，交通連接極佳，持續吸引各行各業的優質租戶承租。年內，兩幢寫字樓的租務表現相對理想，整體出租率維持在健康水平，租金溫和上升。有關環貿IAPM的詳情，請參閱第75頁。

上海ITC綜合項目首兩期寫字樓總樓面面積合共四十九萬一千平方呎，已於二〇一八年底前落成。項目設有商場，前往地鐵站亦非常方便，吸引各行各業的大企業承租首兩期寫字樓，整體出租率在年內維持高企，並錄得滿意的租金水平。連接ITC各期數的行人天橋啟用後，項目的聯通性將會大大提高。有關第一期商場的詳情，請參閱第75頁。

ITC餘下一期包括有兩幢摩天寫字樓。樓高二百二十米的辦公大樓，擁有國際級建築規格，其中數個樓層的樓底特高，尤其吸引需要設置交易樓面和經常舉行大型會議的大企業和金融機構，大樓於近期落成。預計大樓可取得LEED及WELL鉑金級認證，將吸引更多著重環保的租戶。憑藉以上優勢，加上項目將增添一幢三百七十米高的摩天辦公大樓，ITC將會成為上海浦西極具競爭力的優質寫字樓群。樓高二百二十米的寫字樓租務洽談工作已重新啟動，租客已可進駐。有關ITC餘下一期的詳情，請參閱第78頁。



○ 上海市ITC樓高二百二十米的寫字樓



○ 南京市南京國金中心二期

南京國金中心綜合項目內的兩幢甲級寫字樓總樓面約二百萬平方呎，為河西中央商務區提供坐擁壯麗江景的優質寫字樓樓面。大樓坐落地鐵兩線交匯站上蓋，憑著華麗的大堂入口，以及實用的設計和間隔，為市內甲級寫字樓定下新標準，吸引各行各業的租客，包括資產管理、保險和其他專業服務機構。南京國金中心商場和南京安達仕酒店快將開業，為寫字樓租戶和訪客提供購物、餐飲和住宿方面的便利，帶來協同效應。年內，南京國金中心一期錄得合理的租金水平；南京國金中心二期的租務活動偶爾受疫情影響。有關南京國金中心商場的詳情，請參閱第78頁和第79頁。

在競爭激烈的環境下，集團透過優化資產，進一步加強其內地物業的競爭優勢。新東安廣場寫字樓位於北京市王府井商業區，提供約四十六萬平方呎優質寫字樓，現正進行翻新工程以提升其公用設施，出租率短期內略受影響；相關工程預計在二〇二三年底前完成，屆時新東安廣場寫字樓的競爭力將進一步提升。新東安廣場寫字樓的基座為北京APM商場，詳情可參閱第75頁。

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/新東安廣場寫字樓	王府井大街 138 號	2044	100
NTP 新城廣場	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
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
南京國金中心一期/南京國金中心二期	南京建鄴區河西大街 111 號	2048	100
杭州萬象城/杭州柏悅酒店	杭州錢江新城	2046/2049/2056	40
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			
成都環貿 ICD	成都錦江區東大路 577 號	2048	40

發展中物業

集團一直採取專注和選擇性的策略拓展內地業務，集中在主要城市的優越地段發展大型綜合項目。隨著這些項目在未來數年相繼落成，集團在內地的已落成物業投資組合將處於有利位置，可把握內需擴大和長遠經濟增長所帶來的商機。

在建中的 ITC 是集團在上海最新的綜合發展項目。該大型項目首兩期總樓面為八十七萬二千平方呎，已經落成及投入運作。最後一期總樓面面積約六百七十萬平方呎，包括一幢在近期完工、樓高二百二十米的寫字樓、一幢樓高三百七十米的摩天辦公大樓、一間二百五十萬平方呎的旗艦商場，以及 Andaz Shanghai ITC 酒店。在二〇二二年第二季大部分時間，項目的建築工程受到疫情影響，但已逐步復工。

(1) 不包括香港

樓高三百七十米的辦公大樓將於二〇二四年底竣工，屆時整個 ITC 寫字樓群將成為市內廣受歡迎的辦公地點，為不同行業的大型公司提供超卓的辦公空間，並與 ITC 的零售部分產生協同效應，當中的大型商場將網羅各類商戶，包括提供娛樂和體驗式零售的店舖。商場設計靈活，並設有大量綠化和戶外空間，讓顧客在時尚氣息中享受耳目一新的體驗和探索新事物。ITC 不同期數將連接至鄰近多幢建築物，預期項目全面落成後，將成為上海市內理想的辦公、購物、娛樂和聚會地點。有關項目已落成期數的詳情，請參閱第 75 頁和第 77 頁。

南京國金中心商場位於南京市河西中央商務區，是集團地標式綜合項目南京國金中心的零售部分。商場設於項目基座，總樓面面積約一百萬平方呎，預計成為市內高級商場的新典範。商場以西式園林風情為主題，將匯聚超過二百二十間商店，包括知名國際品牌，高樓層區更設有

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
-	106,000	366,000	-	472,000
304,000	27,000	-	-	331,000
-	-	1,999,000	-	1,999,000
-	744,000	205,000	176,000	1,125,000
-	631,000	-	-	631,000
-	431,000	-	-	431,000
-	332,000	-	149,000	481,000
-	640,000	-	-	640,000
-	549,000	-	-	549,000

著名米芝蓮星級食肆及「大眾點評」發布的黑珍珠餐廳，以迎合在南京的美食愛好者之需求。商場的預租進度良好，已有多間優質國際零售商戶落實租用。項目的建築工程於最近完成，計劃自二〇二三年起分階段開業。有關南京國金中心寫字樓的詳情，請參閱第77頁。

杭州國際金融中心位於杭州錢江新城中央商務區，是集團合作發展的綜合項目，物業連接兩個地鐵站，交通方便。項目總地上樓面面積約九百萬平方呎，將分期發展為寫字樓、商場、住宅、服務式公寓和酒店。項目以「無縫銜接」為發展概念，將兩岸不同地方連接起來，並提供多種設施，配合草木茂盛的園林花園，將運河兩岸打造成綠色智慧社區。集團力爭由其持有並用作長線收租的寫字樓取得LEED及WELL鉑金級認證。第一批住宅單位在二〇二二年七月推售並已售罄，銷售收入有助支付項目未來的建築費。項目的建築工程正在進行。

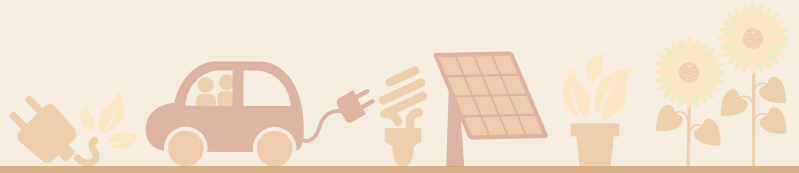
該大型項目全面落成後，勢將成為杭州市中央商務區內，一個適合進行文化活動、旅遊、生活、工作和購物的地點。有關項目的其他詳情，請參閱第62頁。

集團正在毗鄰廣州南站的地皮發展廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC)，進一步擴大集團在大灣區的發展規模。該標誌性項目總樓面面積九百三十萬平方呎，將分期發展為甲級寫字樓、高級商場、優質住宅和公寓，其中超過五成樓面可用作出售。項目以公共交通導向模式發展，擁有便捷和完善的地鐵和高鐵網絡。雖然廣州個別地區偶爾出現新冠病毒病例，但項目第一期已完成地基工程。參照集團在香港發展國際金融中心及環球貿易廣場的概念和經驗，廣州南站ICC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。兩個項目全面落成後，將能更全面滿足大灣區內不斷增加的商務需求。有關項目的其他詳情，請參閱第64頁。

地產相關業務



○ 物業管理團隊協助派送抗疫物資予住客



○ 提供全面且無微不至的服務



○ 香港四季酒店

酒店

在二〇二一年下半年，本地新冠疫情平穩，香港酒店業出現曙光，但在今年初爆發第五波疫情，令整個業界幾近停頓數月。自社交距離措施於二〇二二年四月起逐漸放寬以來，酒店業展現一些改善的跡象。

集團在香港共有十三間酒店，回顧年內雖然繼續面對莫大的挑戰，但其營運收入有溫和增長，且大部分酒店的入住率均有所上升。改善的原因之一是酒店管理層將部分酒店的營運模式改變，以配合市場需要。五間「帝」系酒店、香港維港凱悅尚萃酒店、香港九龍東皇冠假日酒店和香港九龍東智選假日酒店均有滿意的表現，平均入住率約八成；然而，市場缺乏國際旅客，令集團旗下豪華酒店的業務繼續大受影響。內地方面，由於疫情不時發生，集團位於主要城市的三間酒店亦面對困難的經營環境，尤其是上海浦東麗思卡爾頓酒店。

香港酒店組合

年內疫情持續，集團進一步加強旗下酒店的衛生管理措施。員工每天上班前必須進行快速抗原測試，酒店亦廣泛

使用機械人提供服務，以減少員工與住客直接接觸。集團亦採取措施令收入來源多元化、提高效率和挽留人才。

提升資產質素

集團翻新旗下酒店的房間，為顧客帶來全新體驗，進一步增強酒店的吸引力。坐落國際金融中心綜合體的香港四季酒店完成大型翻新，提供一系列全新設計的客房和套房，提升住客體驗。沙田帝都酒店正進行翻新，首批完成翻新的客房已於本財政年度末重新投入服務。集團在香港的酒店組合在年內進一步擴大，位於東涌的香港銀樾美憬閣精選酒店開業，提供二百零六間客房。該酒店鄰近香港國際機場，長遠將盡享地利優勢；集團佔該酒店百分之二十六點七權益。



○ 香港帝苑酒店



○ 香港麗思卡爾頓酒店

拓展營銷渠道

集團在年內推出一連串策略擴闊酒店的顧客群，於二〇二二年初推出全港最大的酒店及購物綜合會員計劃「帝賞」，藉此提升五間「帝」系酒店與現有客戶的連繫，並加強與潛在客戶的接觸面。此外，「帝賞」夥拍新地商場綜合會員計劃The Point，為會員提供酒店餐飲、住宿、消閒及購物方面的禮遇，亦有助參與計劃的酒店吸引The Point的會員，發揮集團各業務部門緊密合作的協同效應。

集團旗下酒店策略性地利用網上平台擴闊客源，持續豐富網店的商品選擇，涵蓋住宿、餐飲、美食、時尚禮品

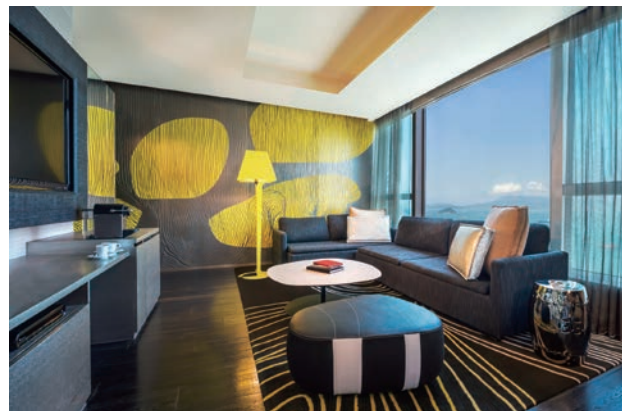
等，已成為日益重要的銷售渠道。集團酒店亦參與香港旅遊發展局舉辦的「賞你住」計劃，進一步拓展客源。

靈活業務模式

集團有效地調整酒店的業務模式，務求更能配合疫情下的需求和不斷改變的客戶喜好。旗下三間酒店包括位於西九龍環球貿易廣場的香港W酒店、港鐵將軍澳站上蓋的香港九龍東皇冠假日酒店和汀九的帝景酒店，曾經成為指定檢疫酒店。香港九龍東皇冠假日酒店和香港W酒店除了提供無憂的住宿，更推出網上健身課堂，在住客的檢疫期間帶來生氣，服務深受讚賞。



○ 香港帝京酒店



○ 香港W酒店

地產相關業務



○ 香港帝都酒店

集團的酒店組合多元化，並在年內推出更多類型的住宿計劃。因應現時在辦公室以外地方工作的趨勢，北角香港維港凱悅尚萃酒店、尖沙嘴帝苑酒店和沙田帝逸酒店把握商機，提供「酒店工作」(work from room) 日租服務，讓顧客可以在寧靜和舒適的環境中有效率地辦公。

此外，集團旗下酒店繼續推出更多靈活的長期住宿計劃，部分計劃歡迎客人帶同寵物入住，亦有部分計劃適合正翻新家居或希望有舒適私人空間的客人。香港九龍東智選假日酒店坐落港鐵將軍澳站上蓋，交通方便，環境舒適，服務細心，加上毗鄰多項零售及社區設施，一直深受顧客歡迎。



○ 香港帝景酒店



○ 香港帝逸酒店

非凡住宿體驗

集團旗下酒店的設施別具特色，例如豪華水療中心、無邊際泳池和得獎餐飲食肆，讓客人即使身處鬧市，仍可以遠離煩囂。年內，酒店引入多項新設施和推出特別的工作坊，令度假住宿計劃更加多姿多彩，讓渴望與摯愛親朋歡度假期的客人，享有難忘的時刻。

集團位於沙田的帝逸酒店和帝都酒店，以及香港麗思卡爾頓酒店以新穎的健康生活和家庭元素吸引顧客。帝逸酒店舉辦由專業單車手帶領的單車導賞團，帝都酒店則為客人帶來包括單車遊或攀石活動的健康之旅。香港麗思卡爾頓酒店位處環球貿易廣場頂部樓層，除了設有兒童模擬飛行計劃外，亦推出關於科學和YouTube影片創作的工作坊。



○ 香港維港凱悅尚萃酒店



○ 香港九龍東皇冠假日酒店

美食之旅

集團旗下酒店一直是享用國際佳餚包括精緻餐飲的勝地，並不斷加強該市場定位。香港四季酒店的餐廳龍景軒、Caprice和鮫•齋藤廣受歡迎，在二〇二二年獲米芝蓮合共頒發七顆星，是全港獲星最多的處所。香港麗思卡爾頓酒店的天龍軒和Tosca di Angelo分別連續十年和九年成為米芝蓮星級食肆。帝苑酒店繼續吸引愛在優雅的環境中用膳的顧客，東來順和意大利餐廳Sabatini在二〇二二年再次獲得《福布斯旅遊指南》四星評級。毗鄰港鐵旺角東站的帝京酒店憑著物超所值的美饌，深受喜愛自助餐的客人歡迎。

因應在家用餐需求增加，各酒店提供更多餐飲外賣及外送服務，部分食品更是來自米芝蓮星級餐廳；此策略有助



○ 香港九龍東智選假日酒店



○ 上海市上海浦東麗思卡爾頓酒店

酒店擴大客源。此外，自二〇二二年第二季起，香港分段放寬社交距離措施，集團旗下酒店遂致力推展宴會業務。

內地酒店組合

年內，集團在內地主要城市的三間酒店同樣受疫情影響，經營環境困難。上海浦東麗思卡爾頓酒店及其水療中心同獲《福布斯旅遊指南》五星評級。然而，疫情下缺少國際旅客，加上防疫措施嚴謹，繼續嚴重打擊該酒店的表現；年內，該酒店的入住率顯著下跌。杭州柏悅酒店及廣州康萊德酒店是集團在內地的合作發展酒店，表現各異，而疫情對前者的影響較少。兩間酒店均推出長期住宿計劃和具吸引力的住宿套餐，以配合當地的公務和消閒需求。

縱使目前的經營環境充滿挑戰，集團對酒店業長遠前景依然樂觀。在中央政府推動「雙循環」戰略下，集團對在內地主要城市綜合發展項目內興建優質酒店，繼續抱著樂觀的態度。南京安達仕酒店是一間五星級精品酒店，位於河西區南京國金中心綜合項目內，計劃於二〇二三年第二季開業；該酒店提供三百六十二間客房，客人可於頂層的聚會場地和食肆飽覽南京城市景致。位於蘇州金雞湖南岸的蘇州四季酒店預計於二〇二三年下半年開幕，酒店將設有二百一十間客房，包括十一間豪華湖濱別墅。Andaz Shanghai ITC位於集團在上海的ITC綜合項目內，將提供逾二百六十間客房，展現嶄新和獨特的生活品味，預計於二〇二四年落成。

地產相關業務



○ 運用新科技提供高效的日常管理服務

物業管理

集團的附屬公司啟勝管理服務有限公司及康業服務有限公司，是業界的主要物業管理公司之一，該兩間公司不斷致力提升服務質素，並與客戶攜手應對疫情帶來的挑戰。兩間公司在香港和內地均持續提升設施質素及其以人為本的服務，成為客戶心目中緊密、可靠的夥伴。這些努力有助集團贏得物業買家和用家的信心，增強集團的競爭力和品牌聲譽。

截至二〇二二年六月三十日，由康業和啟勝管理的總樓面面積已增加至二億七千六百萬平方呎。新增物業包括位於香港的御海灣和Wetland Seasons Park第二期及第三期，還有位於內地的成都環貿ICD，以及蘇州湖濱四季第二期A。

自疫情爆發以來，兩間公司在其管理的物業內更廣泛地使用免觸式裝置和機械人進行消毒、遞送食物和路徑指示等工作，以防止病毒散播，藉此提升衛生標準。兩間公司亦協助在檢疫中的住戶採購食物、藥品和其他生活必需品，同時靈活調配資源，把政府提供的防疫物資快速地分發給各住戶。

兩間公司在抗疫方面的努力，例如為住戶提供安全而衛生的環境進行核酸檢測，獲得香港和內地物業用戶讚賞。在上海實施封控管理的兩個月期間，物業管理人員協



○ 利用虛擬實境和擴增實境技術將維修保養數碼化

助集團旗下寫字樓的租戶解決遙距工作的技術問題，並獲得表揚。部分員工更長時間留守在集團物業內照顧住客和租戶所需。

員工的福祉亦是啟勝及康業的首要考慮之一。公司鼓勵員工接種疫苗，亦為他們供應高防護級別的口罩、快速測試套裝、保健飲品和維他命補充劑。在本港處於疫情高峰時，兩間公司迅速調動會所職員，支援前線員工以應付驟增的工作量，加強客戶服務的效率。內地方面，公司為處於閉環管理的員工提供合適的膳食和充足的日用品，盡量減輕相關員工在工作上的不便。

康業和啟勝抗疫表現出色，贏得住戶、租客、購物人士和社會大眾的廣泛讚譽。年內，啟勝獲香港品質保證局頒發「傑出抗逆貢獻管理大獎(卓越創新)」和「傑出抗逆貢獻榮譽大獎」，而康業在同一活動中亦獲得金章嘉許。

兩間公司時刻緊貼物業管理業界的最新科技發展，以確保服務質素、安全標準和營運效率均維持在高水平。約有九成旗下管理的物業已在管理上結合智能科技，包括把物聯網(IoT)、大數據和雲端運算等數碼解決方案應用於不同的設施上，以便實時監測相關系統。康業利用物聯網技術開發智能防水百葉通風窗，當暴雨來襲時，系統可自動

關閉機電房的百葉通風窗；啟勝則利用虛擬實境和擴增實境技術進行數碼化保養和安全檢測。

啟勝和康業均全力支持環境、社會及管治(ESG)的守則。啟勝是本港首家加入「SDG World Records」計劃的物業管理公司，該計劃獲得SocietyNext Foundation、香港聯合國教科文組織協會和平中心及扶輪和平行動小組頒發的證書認證。康業則參與了「Business with Purpose」平台，該平台由香港管理專業協會及香港社會創投基金共同成立，旨在推動可持續發展。康業獲《亞洲週刊》頒發ESG大獎，以表揚該公司努力實現可持續發展。

兩間公司在節約能源和減少碳排放上不遺餘力，當中包括進行重新校驗以優化營運表現。啟勝在商場採用雲端大數據製冷機組能源優化系統，大大提升了能源效益。為推廣使用電動車，兩間公司協助旗下管理的物業業主安裝電動車充電器，而康業已計劃在二〇三〇年底前，將該公司所有車輛轉為電動車。兩間公司積極推動使用可再生能源，繼續在其管理的物業的天台上安裝太陽能板。此外，康業承諾在未來十年向中電購買「可再生能源證書」，藉此抵銷該公司約二百四十公噸碳排放量；啟勝為環球貿易廣場購買「國際可再生能源證書」，以支持多個可再生能源項目，並透過這種國際認可的方式，抵銷部分由物業排放的溫室氣體。以上措施有助兩間公司減少碳足印。



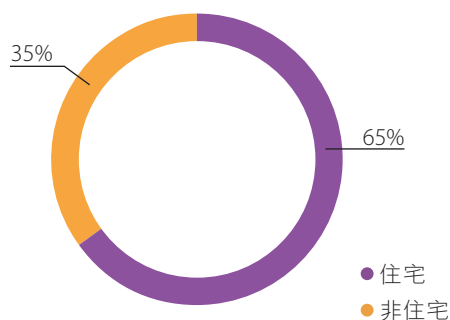
○ 屋苑內設有生態園地，讓住客體驗自然農耕

鼓勵物業用家實踐低碳生活亦是集團可持續發展議題上的一項重要工作。除了提供回收設施，推廣綠色生活文化，啟勝和康業亦為旗下管理的部分物業住戶提供免費的一站式廚餘、能源和碳排放審計，讓住戶知悉自己的環保績效和獲取相關的改善建議。年內，兩間公司有效推行環保措施，並在由環境保護署、環境保護運動委員會和其他九間機構合辦的「2020香港環境卓越大獎」中獲得三個金獎，得獎物業包括V City、YOHO Midtown及華景山莊。

康業和啟勝在優化物業管理上取得的成就在「環保建築大獎2021」中得到認同，榮獲「既有建築類別一設施管理大獎」。該活動由香港綠色建築議會與環保建築專業議會合辦，備受公眾推崇。兩間公司亦在香港設施管理學會主辦的「卓越設施管理獎2021」中，囊括近六十個獎項。

集團的物業管理團隊致力為業界的專業發展作出貢獻。啟勝的啟勝卓越服務學堂為員工提供多元化的培訓課程，揀選具潛質的管理級員工參加為期兩年的培訓計劃。康業是唯一連續十二年獲頒「ERB傑出僱主年度大獎」的公司，其人才發展學院開辦的課程可達「香港資歷架構」下的第四級別，為全港首間開辦第四級課程的物業管理公司；該公司將虛擬實境和擴增實境技術應用於員工培訓，開創業界先河。此外，啟勝和康業年內均獲《JobMarket求職廣場》頒發「卓越僱主大獎」，以及在《CTgoodjobs》舉辦的Best HR Awards 2021頒獎禮上，贏得「年度僱主一傑出大獎」。

康業及啟勝管理的物業樓面面積(按用途)



地產相關業務



○ 高度重視保持高水平施工質量

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，為集團與第三方提供與建築相關及其他類別的服務。有關服務包括園藝綠化、電氣安裝與消防設備安裝、木門製造及安裝，以及建築機械裝置出租。

回顧年內，集團建築部面對嚴峻挑戰。新冠病毒感染個案在二〇二二年首數個月急增，建築部急需應對多個嚴重問題，其中包括地盤人手驟減及跨境陸路貨運停頓令本地供應鏈中斷，而轉經海路運輸亦令成本上漲，加上油價飆升擾亂了環球供應鏈，以及原材料遞送的不確定性。雖然以上因素嚴重影響集團項目的建築計劃和進度，建築部仍竭盡所能，盡力完成關鍵里程碑，控制建築成本的升幅。

建築部持續採納新構思，尋找替代的建築方法和物料，以提高生產效率，為集團以至建築業界帶來長遠的裨益。建築部在年內設立新的分部，並投放資源於不同的創新計劃，以革新建築流程。同時，建築部繼續重整和數碼化工作流程和程序，並推動在整個設計和建築流程全面應用建築信息模型(BIM)。在屋宇裝備裝置方面採用裝配式設計亦是建築部其中一項首要工作。

年內，建築部完成八個住宅發展項目，總建築樓面合共三百六十萬平方呎。年內完成的項目包括Wetland Seasons Bay第一期及第二期、Wetland Seasons Park第二期及第三期、御海灣、瓏珀山第一期、海璇II、Central Peak第二期、Prince Central和PARK YOHO餘下期數。

興建中的主要住宅項目包括Kennedy 38、位於新九龍內地段第6558號和新九龍內地段第6551號的項目、太子道西233號、瓏珀山第二期、Silicon Hill、Wetland Seasons Bay第三期、NOVO LAND、The YOHO Hub及天榮站發展項目。興建中的主要非住宅項目包括灣仔道222-228號和觀塘巧明街98號的商業項目、MEGA IDC和MEGA Gateway兩個數據中心、新九龍內地段第6550號及位於荃灣德士古道252號與橫龍街28號的項目。多個物業的優化工程亦正在進行，當中主要項目包括帝景園、WTC世貿中心商場、新城市廣場、形點、東港城、創紀之城一期、帝都酒店和晉科中心。建築部亦參與集團在內地發展項目的建築管理。

為加強監察和控制建築物的結構和品質，建築部於年內增持兩間從事供應混凝土及混凝土預製組件的聯營公司的股權。建築部透過全資擁有該兩間公司，確保可全面參與和控制建築過程中所有重要的環節，為集團的地產業務提供強大的支持。

保險及按揭服務

集團全資擁有的附屬公司新鴻基地產保險有限公司，年內保費總額錄得滿意增長，承保利潤可觀。然而，過去一年環球資產及投資環境波動，令整體盈利較去年下跌。展望未來，該公司將致力強化投資策略以改善回報率，並會繼續保持一貫的營運方針和審慎的風險控制措施。該公司對未來業務前景抱有信心。

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



○ 數碼通5G科技館的新設施展示5G科技應用

電訊

回顧年內，儘管流動通訊市場競爭激烈，數碼通的核心盈利能力有所改善，亦受惠於客戶持續轉用5G服務，其服務收入和每用戶平均收入(ARPU)均錄得增長。隨著跨境往來稍為回暖，漫遊業務收入有初步反彈跡象，而近年推行的優化成本計劃繼續在不影響服務質素的情況下，顯著節省資源和提高營運效率。

數碼通的網絡表現超卓，並且一向以客為先，是其服務顧客的基石。該公司將使用3.5GHz / 4.9GHz頻段以提供更大容量，亦會利用700MHz及850MHz頻段加強室內接收，進一步提升其網絡表現。為加深了解客戶體驗，該公司投放資源以加強使用先進的預測分析工具，當中包括人工智能，藉此開發和引入切合客戶需要的產品和服務。

在第五波疫情處於高峰時，數碼通於所有缺乏網絡基建的社區隔離設施興建5G網絡，在僅僅兩星期內完成最迫切的建設工程。該公司向所有入住社區隔離設施的人士提供免費SIM卡，因而不論是否數碼通的客戶都能受惠。此外，數碼通向長者提供智能電話及免費流動通訊基本服務，以便他們使用「安心出行」應用程式。

經營環境仍然充滿挑戰，但該公司的業務展示其韌性，並處於有利位置，迎接更多客戶轉用5G服務帶來的重大機遇，以及抓緊企業應用方案和5G家居寬頻業務的增長動力。該公司將繼續致力提升營運效率，維持業務運作的成本效益。集團對數碼通的前景抱有信心，並繼續持有該公司的股權作為長線投資。



○ 新意網正於將軍澳興建數據中心MEGA IDC

資訊科技

回顧年內，新意網繼續錄得穩健的業務增長，主要受現有及新客戶的需求所帶動。雲端技術和5G科技的應用日益普及，繼續加快商業和消費者層面上的數碼化進程，對數據中心的需求因而持續增加。

隨著三間新數據中心投入服務，新意網的發展亦進入新篇章。MEGA Fanling是該公司第八間數據中心，在二〇二二年六月開始營運。新意網採用輕資產商業模式，令該數據中心能在短短不足十二個月內投入市場服務。位於荃灣的全新發展項目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，沒有分租限制，有別於在附近工業村有限制的項目。項目第一期計劃於二〇二三年上半年啟用。

以上項目落成後，新意網旗下數據中心的總樓面面積會由現時一百五十萬平方呎(包括MEGA Fanling)增加至近三百萬平方呎，電力容量亦會由八十兆瓦(包括MEGA Fanling)提升至超過二百八十兆瓦，以應付持續增加的客戶需求。不少客戶對兩個全新發展項目深感興趣，部分樓面已獲預租。

新意網繼去年設立其第一個跨國海底電纜登陸站HKIS-1後，在二〇二二年三月成功投得一幅位於春坎角的地皮發展第二個登陸站。旗下數據中心組合增設電纜登陸站，將有助加強新意網作為亞洲主要連接樞紐的地位。新意網將為未來增長繼續積極探索商機，投資在頂級的基礎設施和服務，包括採取ESG措施，以照顧客戶的需要。

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，業務涵蓋停車場、收費道路、科技和智慧出行，在本港管理約三百七十個公眾及私人停車場，合共十萬個車位，包括運輸署和香港國際機場轄下的停車場。在內地，威信集團管理二十九個停車場合共約二萬個車位。

雖然面對疫情帶來的挑戰，但威信集團的香港和內地業務全年仍有滿意的表現。該公司是全港首間及唯一連續十年獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌」白金獎殊榮的停車場營運商。

香港方面，威信集團繼續透過其創新的網上支付泊車月租服務i-Monthly，減低社交距離措施對停車場業務的影響，該服務廣為月租客戶接受，使用率接近百分之一百。威信集團繼引入免觸式泊車功能以提升其停車場系統基礎設施後，亦於年內在金鐘停車場設立全港首個配套的電動車充電區。

威信集團取得用作配合香港國際機場二號客運大樓擴建的智能泊車服務合約，以及為本港公路運輸網絡安裝偵速攝影機的合約。該公司亦聯同其持有百分之五十權益的快易通，進一步加強其在智慧出行方案市場上的領先地位，並取得政府就設計、興建、保養及營運免停車的繳費系統所批出的所有合約。



○ 九巴新一代電動巴士

在二〇二二年四月，威信集團的收費道路業務部成功延續觀景山隧道及機場隧道的管理合約。該公司亦繼續營運和保養青馬管制區、青沙管制區、三號幹線（郊野公園段）、香港仔隧道和屯門—赤鱗角隧道。

集團持有三號幹線（郊野公園段）有限公司百分之七十的權益。該公司在一九九五年起擁有建造、營運和移交的專營權，為期三十年，負責營運雙向三線行車的幹線，連接元朗和汀九。大欖隧道和青朗公路提供從內地及新界西北直接往返市區的路線，為道路使用者提供更快捷和更安全的選擇。儘管業務受持續的社交距離限制及跨境人流管制措施拖累，該公司仍繼續為其安全及保安系統升級。在二〇二二年初，該公司的行政大樓天台加裝了太陽能板，成為首個隧道設施將綠色能源應用於營運方面。

上市公司載通國際控股有限公司（「載通國際」）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，在本港經營最大專營公共巴士服務。集團持有載通國際百分之四十一點一權益。疫情期間，經濟活動減少，鐵路網絡不斷擴展，嚴重影響巴士載客量，加上油價持續高企加重經營成本，令業務環境極具挑戰。

因應本港的基建及房屋發展，九巴積極於鐵路網絡尚未覆蓋的地區，提供巴士服務以擴展服務網絡。為提升顧客體驗，兩間專營巴士公司的科技應用繼續升級，包括全面引入電子支付系統及提供5G無線上網服務；同時亦已優

化車廂和候車設施及資訊服務，相關措施特別有利於營造方便長者的環境。兩間公司將檢視業務需要，繼續把握大灣區發展帶來的機遇。

為推動綠色運輸，載通國際已定下清晰的「零排放」路線圖，包括將投入服務的電動巴士由現時三十輛，逐步增至二〇二五年的五百輛；該公司的目標是盡快將全線車隊提升為新能源巴士，並會增建兩個位於屯門及大埔的電動巴士車廠，以配合相關發展。九巴於二〇二一年開始安裝太陽能板，並計劃在二〇二三年底前，將安裝在巴士站及相關設施的太陽能板增至三萬塊，為香港達至碳中和的目標出一分力。

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，以及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。年內，該公司調整其業務模式，以提高營運效率。

位於屯門的香港內河碼頭佔地六十五公頃，全長三千米，擁有四十九個泊位，其位置理想，有利作為大灣區的物流樞紐。集團持有香港內河碼頭百分之五十股權。該公司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，由於貨物處理量增加和效率提升，該公司錄得業務增長。在二〇二二年初本港新冠病毒感染個案急升後，該公司採取多項具體措施，以協助穩定從內地來港的物流供應。



○ 在香港的機場空運中心

航空貨運及物流業務

集團全資擁有的附屬公司機場空運中心有限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。儘管環球供應鏈持續受到衝擊，機場空運中心年內繼續有良好的表現。該公司逾十萬平方呎的附屬設施已於二〇二〇年十二月全面投入服務，正好把握電子商貿物流大增所帶來的商機。新設施增加了對貨物的安檢能力，能滿足業界的長遠需要，有助香港國際機場成為全球最繁忙的貨物處理設施之一。

集團持有香港商用航空中心有限公司百分之三十五的股權，該公司自一九九八年起擁有在香港國際機場從事固定基地營運業務的專營權，為一般和商務飛機提供優質的航機處理和支援服務。該公司一直以其頂級的服務水平和安全標準為榮；在二〇二二年，香港商用航空中心連續第十五次獲《專業飛行員》雜誌選為「亞洲最佳公務機營運基地」，同時獲《國際航空新聞》評為「亞太區最佳公務機基地」之一。該公司的業務於年內受跨境旅遊限制措施拖累，但隨著近期放寬檢疫措施，公司業務有所改善。展望未來，集團對其長遠的經營前景保持樂觀。一項耗資港幣四億元的設施擴建項目預計於二〇二五年完成，設施提升後定能推動未來業務增長。



○ 香港商用航空中心

業務概況

基建及其他業務



○ 一田在香港大埔超級城分店

廢物管理

集團持有翠谷工程有限公司百分之二十權益。該公司負責位於將軍澳新界東南堆填區的日常營運和長期保修工作；隨著其擴建部分於二〇二一年十一月啟用，該公司的堆填區現時佔地一百一十三公頃，可處理的廢物容量約五千萬立方米。堆填區所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，為創建更潔淨的環境出一分力。年內，該公司的業務表現平穩。

一田有限公司

一田有限公司是集團全資擁有的附屬公司，在香港經營現代日式生活百貨公司和超級市場，十四間店舖遍佈全港各區，最新一間分店設於鄰近香港濕地公園的Wetland Seasons Bay，是屬下第二間Konbini。

儘管新冠疫情持續帶來挑戰，一田年內的整體業務相對平穩。該公司致力為顧客提供安全的購物環境，並以合理的價格穩定供應各類優質商品。一田亦持續投放資源為顧客帶來更佳的購物體驗，位於大埔超級城的超級市場和荃灣廣場的百貨公司於年內完成翻新，店內加裝了更多自助付款機，提升服務水平。

一田的會員計劃以YATA Fans流動應用程式作為運作介面，會員人數已增加至超過九十萬。一田一直致力利用該應用程式提升顧客體驗，並會繼續加入新功能和具吸引力的優惠，與顧客維繫更緊密的關係。



○ 天際100除了是坐擁遼闊海景的觀景台外，亦適合舉行各類活動

天際100香港觀景台

天際100香港觀景台位於環球貿易廣場100樓，是本港唯一可飽覽香港360度景致的室內觀景台。儘管年內缺乏訪港旅客，天際100採取有效的市場策略，並透過引入5G LAB@天際100科技館增加其吸引力，帶動本地訪客人數顯著上升。鄰近的西九文化區發展日漸蓬勃，天際100把握機遇，與區內各文化設施舉辦聯乘推廣活動，有助拓展客戶群。

年內，天際100繼續推出各式各樣的套票計劃，適合家庭、夫婦以至朋友聚會，吸引本地訪客到訪。天際100亦加強推廣輕婚禮服務，該服務在疫情下需求有所增長。5G LAB@天際100科技館推陳出新，加入配備嶄新動態感應器和互動遊戲的新設施，令訪客保持新鮮感。科技館亦設有青少年及公眾導賞團，參加者可在展區體驗各種5G科技應用。

天際100是世界高塔聯盟中唯一的香港成員，能成功地為各項活動和特別時刻增添姿彩。本港慶祝香港特別行政區成立二十五周年，天際100有幸成為「今朝更好看－慶祝香港回歸祖國二十五周年藝術家作品展」的舉辦場地。

中長期而言，預計天際100的業務前景理想。隨著各項主要藝術及文化設施陸續投入服務，西九文化區發展將更趨蓬勃，觀景台亦將受惠，並繼續成為深受本地和外地訪客喜愛的景點。

業務概況

集團財務

集團一直採取審慎的財務管理原則，保持低借貸比率、充裕的流動資金及均衡的定息與浮息借貸比例。此策略有助集團抵禦加息和未知的經濟風險。截至二〇二二年六月三十日，集團淨債項與股東權益比率處於百分之十七點四的低水平，並維持高利息覆蓋率，達十二點八倍。

憑藉穩健的財務狀況，以及在業界的領先地位，集團一直是本港信貸評級最高的地產發展商之一。穆迪及標普分別再次給予集團A1及A+的信貸評級，兩者的評級展望均為穩定。

集團在二〇二一年十一月籌組首筆四年期與可持續發展表現掛鈎的銀團貸款(SSLL)，金額達港幣八十六億五千萬元，並於二〇二二年六月再籌組港幣二百零七億元的五年期SSLL銀團貸款。集團成功籌組上述兩筆貸款，反映集團致力推動可持續發展的承諾，以及銀行業界信賴和支持集團在ESG方面的工作成果。

憑藉高信貸評級，加上與債券投資者保持良好的關係，集團透過中期票據發行機制，於年內分別發行了港幣十四億元的三年期債券和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了困難的一年，市場仍面臨多項不利的因素，包括發展商信貸違約情況增加。然而，在堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」的大原則下，整體的系統性風險將可降低。房地產政策在近期有所寬鬆，加上利息下調，對財政狀況穩健的發展商將有幫助。年內，集團繼續獲各主要銀行大力支持，取得借貸年期相對較長的人民幣貸款，用於興建和營運內地的項目。

一如既往，集團的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。集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。

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元減少港幣十一億二千六百萬元或百分之四。

	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 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 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令年內收入有所提升。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。

財務檢討

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%
	124,931	100%	2.2%	116,823	100%	2.3%

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。

財務檢討

(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)。

投資者關係

具備透明度是良好的企業管治必須的。集團非常重視企業管治，一直透過與股東和債券投資者等持份者建立有效的雙向溝通，保持高透明度。

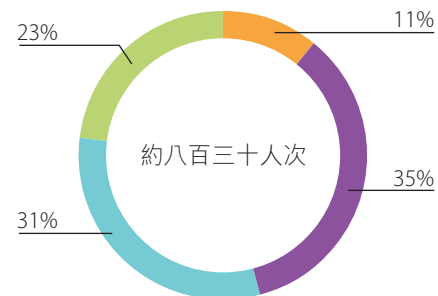
集團貫徹與持份者進行全方位交流的宗旨，通過多種渠道，包括新聞稿、公告、季刊、年報和中期報告，以及可持續發展報告，確保適時發布企業資訊。所有相關文件會在準備妥當後上載至集團網站供公眾瀏覽。集團的投資者關係團隊定期與投資業界溝通，致力協助他們了解集團的業務。持份者的意見和回饋對集團高層管理人員在制定未來發展策略時極具參考價值。

鑑於年內疫情反覆，集團採取結合網上與面談的混合模式，與分析員、投資者和評級機構，以及環境、社會及管治(ESG)評分機構保持聯繫。除了積極參與網上投資者會議和論壇，集團更主動籌辦多個投資者關係活動。集團高層在業績公布後隨即出席網上分析員簡報會，與分析員直接溝通及解答他們的提問。在疫情緩和、社交距離措施大致放寬期間，集團的投資者關係團隊在二〇二一年九月出席業績公布後的午餐會議，與投資者在公司營運、財務表現和業務前景等議題上作更多互動交流。

疫情下出行受限制，集團利用不同平台讓本地及海外投資者更好地掌握內地業務的最新發展。例如，集團在二〇二二年一月與國際證券商合作，為集團在上海的重點項目製作視頻，以供網上導覽。

為加強在ESG方面的透明度和信息發放，集團積極地向相關機構闡釋其ESG政策和目標，並在二〇二一年十月舉辦綠色導賞團，介紹集團如何將可持續發展的元素注入其地產發展和投資業務。總括而言，集團在地產業務的產品和服務質素、ESG及投資者關係方面皆精益求精，這份堅持繼續獲得多份主要財經雜誌的認同。

二〇二一/二二財政年度與投資界交流的情況



- 面談、電話會議及查詢
- 綠色導賞團及網上物業導覽
- 業績公布後的簡報會及電話會議
- 投資者會議及論壇



○ 業績公布後以視像形式舉行分析員簡報會

二〇二一/二二財政年度投資者關係 主要活動

季度	活動
2021	
第三季	<ul style="list-style-type: none"> 與分析員及投資者的面談和電話會議 公布二〇二〇/二一全年業績 <ul style="list-style-type: none"> 網上分析員簡報會 業績公布後與投資者進行午餐會及電話會議 參與網上投資者會議及論壇
第四季	<ul style="list-style-type: none"> 參觀Wetland Seasons Park, PARK YOHO及形點的綠色導賞團 參與網上投資者會議及高峰會
2022	
第一季	<ul style="list-style-type: none"> 參與網上投資者會議 舉辦網上物業導覽 公布二〇二一/二二中期業績 <ul style="list-style-type: none"> 網上分析員簡報會 業績公布後與投資者的電話會議
第二季	<ul style="list-style-type: none"> 參與網上投資者會議 與分析員、投資者及信貸評級機構的面談和電話會議

獎項

二〇二一/二二財政年度

獲《Euromoney》雜誌頒發

- 香港組別的「最佳地產公司」
- 香港組別的「最佳零售項目/商場發展商」
- 香港組別的「最佳住宅項目發展商」
- 香港組別的「最佳寫字樓/商業項目發展商」
- 中國及香港組別的「最佳工業/倉庫發展商」
- 香港組別的「最佳可持續發展發展商」
- 環球、亞太區、中國及香港組別的「最佳數據中心發展商」
- 香港組別的「最佳創新發展商」
- 環球、中國及香港組別的「最佳綜合項目發展商」

獲《FinanceAsia》雜誌評為

- 「亞洲最佳地產公司」
- 「香港最佳管理公司」
- 「香港最佳投資者關係」
- 「香港最致力於環境管理」
- 「香港最致力於社會責任」
- 「香港最致力於符合企業管治最佳標準」
- 「過去12個月最有效制定和實施多元共融政策」

獲《Asiamoney》雜誌頒發

- 「香港最傑出公司—地產組別」

獲《亞洲企業管治》雜誌頒發

- 「亞洲最佳CEO」
- 「亞洲最佳CSR」
- 「香港最佳環保責任」
- 「香港最佳投資者關係公司」
- 「香港最佳投資者關係專業人員」

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」
- 「領先社區項目獎」

獲香港投資者關係協會頒發

- 「最佳投資者關係公司—大型股」
- 「最佳年報—大型股」
- 「投資者關係大獎(連續五年)」



○ 年內集團在可持續發展的成效及其經驗豐富的管理團隊，獲多份知名財經雜誌嘉許

可持續發展



○ 於ICC頂層安裝太陽能電池板以推廣可再生能源



○ 悉心規劃以提供與自然融合的居住環境

可持續發展



○ 住客可利用流動應用程式預訂會所設施

集團堅守「以心建家」的信念，全力協助將香港發展為更適宜居住、工作、購物、消閒和培育下一代的城市。集團在環境、社會及管治(ESG)方面定下循序漸進的目標，不斷透過實現各項目標推動可持續發展，為持份者創造長遠價值。集團每年發表《可持續發展報告》披露相關資料，務求提高透明度。

集團在ESG方面的表現獲得具公信力的機構及財經界認同，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，集團繼續在MSCI ESG評級中獲得A級，亦在《彭博商業周刊/中文版》與德勤合辦的「ESG領先企業大獎2021」中，獲頒三個獎項。



○ 交樓前進行全面檢查，以確保質素

集團植根香港，並致力與各界攜手，將香港構建為更繁榮和更有活力的城市。為了加強社會凝聚力，集團以一連串活動慶祝香港回歸祖國二十五周年，包括在旗下主要物業的外牆展示祝賀訊息。此外，集團有幸贊助一個重量級藝術展，於天際100香港觀景台展出齊白石和另外二十多位當代藝術家的真跡，有關作品鮮有機會在內地以外的地方展出，反映集團努力推動香港的文化發展。

提升產品及服務質素

集團堅持追求高質素，並精益求精。自二〇一三年起，集團為新出售的香港物業提供「首三年保修」，是本港首間作出維修保證及保修期最長的物業發展商，除了顯示集團對旗下物業的建築質素充滿信心外，亦反映集團致力與顧客維持長遠關係。憑藉這份承諾，加上不斷加強應用新科技及在物業發展和管理方面均做到以人為本，集團能持續鞏固其優質品牌，廣受顧客、本地以至國際媒體好評。年內，集團在《Euromoney》「房地產界別選舉」中奪得「香港最佳地產公司」殊榮。

除了具備卓越的建築及服務質素外，集團的地標項目亦以成功推動地區以至整個城市的可持續發展見稱。環球



○ The Point 推出全新功能 Point Dollar 鼓勵顧客消費

貿易廣場獲研究世界各地高樓建築的權威組織「世界高層建築與都市人居學會」(CTBUH)頒發「十年卓越獎」，彰顯環球貿易廣場這幢摩天大樓啟用至今，一直有卓越的價值及表現。

為了進一步提升旗下物業質素，集團日益著重將科技和數碼化元素融入發展項目。集團採用建築信息模型(BIM)、組裝合成建築法(MiC)及裝配式建築(DfMA)，讓團隊可構思創新的建築和結構設計，並提高建築生產力。

集團繼續利用最新科技優化客戶服務。「新地商場」應用程式的功能已進一步提升，讓顧客可以瀏覽商場各項智能設施的5G實時資訊。集團亦不斷尋找可以改進之處，確保商場在疫情下仍可為顧客提供安全和衛生的環境。為防止病毒擴散，集團除了在商場安裝免觸式裝置外，也在主要商場提供免觸式泊車服務。商場前線員工繼續竭誠為顧客服務，在香港零售管理協會舉辦的「2021傑出服務獎」中，集團的親客大使團隊奪得逾八十個獎項和嘉許。

年內，集團推出本港最大型的酒店及消費購物獎賞計劃「帝賞」，涵蓋五間「帝」系酒店，以及酒店內二十間餐廳。「帝賞」與集團的商場會員計劃The Point合作，讓雙方



○ 更廣泛採用機械人擔任消毒、保安巡邏和個人化服務工作

的會員可以在更多場所賺取積分，以及換取酒店住宿、餐飲或購物方面的禮遇，從而提高顧客滿意度。

集團緊貼市場趨勢，並透過新地會了解顧客需要。新地會是香港首個和規模最大的地產商客戶專會之一，擁有超過四十七萬名會員；作為集團與顧客之間的雙向溝通橋樑，新地會年內加強以數碼方式與顧客聯繫，包括在示範單位展示廳設置互動數碼裝置，藉此了解他們對置業相關問題及集團旗下項目的看法。有關新措施顯著提升顧客參觀示範單位時的體驗，亦可讓集團更加掌握市場的需要。



○ 新地會安排會員參觀於天際100舉行的慶祝香港回歸祖國25周年藝術展



○ 集團旗下商場在「2021傑出服務獎」中取得理想成績

可持續發展



○ 舉辦興趣班以鼓勵員工平衡工作與生活

員工持續發展

集團僱用超過四萬人，並視員工為最寶貴的資產。集團高度重視員工的福祉，投放大量資源支持員工的專業和個人發展，同時提供具競爭力的薪酬待遇，從而建立一個互相合作及有得著的工作環境。

持續學習的精神在集團的企業文化中根深柢固。集團為各級員工提供一系列培訓，內容涵蓋不同領域，包括適應能力、客戶服務、溝通技巧和領導才能，年內開辦逾一千堂課；面對疫情的挑戰，部分課程以網上研討會或網課形式進行，在年內舉行的百多場網上研討會合共約七千人次參與。

集團持續協助僱員緊貼商界最新的科技趨勢，包括為相關員工設計數據分析及數碼營銷課程，並由外聘專家講解人工智能、元宇宙、非同質化代幣(NFT)和谷歌分析。集團亦舉辦實用工作坊，提升員工在掌握數據、繪製地圖、修正相片和製作影片等方面的能力。集團設有「科技學習網」，為全體員工闡釋科技概念，並提供相關的網上課程及網上研討會重溫。



○ 管理培訓生計劃為年輕人才提供事業階梯，以助其未來發展

此外，集團設有培訓圖書館，並在內聯網提供電子學習課程和參考資料，鼓勵員工利用這些自學渠道擴闊視野。集團亦支持員工透過其他方式持續學習，包括資助員工報讀與工作相關的外間課程，有關安排適用於短期講座以至碩士學位課程。

集團透過有系統的培訓計劃推動集團的長遠發展。集團視乎疫情發展舉辦實體或網上工作坊，以訓練員工的思維和提升他們的工作技能。集團鼓勵經理級員工參與探討當今領導才能要訣的研討會，讓他們能有效地與不同年齡層的人溝通和合作。集團亦為主管和經理級員工專設兩項領導能力發展課程。

除了增進員工的個人能力外，集團亦十分重視加強團隊精神和團隊之間的協同效應。集團不時舉行跨部門分享會，讓員工了解不同部門的運作，有助推動跨部門合作。

集團持續優化管理培訓生、見習測量師及見習工程師計劃，藉此吸引和保留本港、內地和海外著名大學的優秀畢業生在集團工作。集團同時設有暑期實習計劃，讓大學生得以發掘感興趣的就業方向，並掌握基本工作技能。

集團同樣重視僱員及其家人的福祉。年內，集團因應新冠疫情向員工派發快速測試包、藥物和口罩等防疫用品。集團讓接種疫苗的員工休假，並實施在家工作等彈性上班安排，以減輕員工因疫情而引發的焦慮。集團為感染新冠病毒的員工提供多項支援，讓他們放鬆心情並得以早日康復。此外，集團繼續提供有關身心健康、與子女相處和處理壓力的課程，並舉辦網上興趣班，鼓勵員工平衡工作與生活。

集團將關愛精神延展至僱員的子女，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升讀大學，以及通過「新鴻基地產—AFS獎學金計劃」，全額資助員工的子女參加海外交流計劃。

保護環境

集團將綠色元素融入每個營運環節，令業務對環境的影響減至最低。集團定下十年環境目標，包括承諾將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，反映集團支持香港特區政府於二〇五〇年之前達至碳中和的目標。以上的十年環境目標亦涵蓋減少用水和建築廢料分流等範疇。集團一直努力提升現有物業的

環保表現，並廣受認同；在二〇二二年，旗下地標項目環球貿易廣場及國際金融中心二期獲得領先能源與環境設計(LEED)[v4.1營運與保養：現有建築]鉑金級認證。集團力爭旗下發展中的核心商業項目取得LEED金級或鉑金級認證。在社區方面，集團善用本身的資源宣揚環保訊息，並提供多種環保設施以鼓勵更多人進一步投入綠色生活。

集團力求在物業發展與環境保育之間取得平衡，旗下的PARK YOHO是當中的典範，在香港測量師學會主辦的「優秀發展保育大獎2021」中，位處項目內的濕地「沙埔候花園」奪得兩個優異獎。集團發展的Wetland Seasons Park和Wetland Seasons Bay同樣位於香港濕地公園的濕地緩衝區，兩個項目在設計和建築階段均採取有效的措施保護濕地生態，體現集團對保育環境的承諾。



○ 集團通過「山·灘拯救隊」結集民間力量，一同清潔郊野和海岸



○ 為鼓勵大眾使用電動車，由集團管理的物業已合共安裝近一千個電動車充電裝置

可持續發展



○ 集團的建築部舉辦暑期實習計劃，讓大學生了解建造業基本知識

另外，集團持續增加使用可再生能源，並向大眾推廣相關訊息，有助減少香港的碳排放，從而達至碳中和的目標。截至二〇二二年六月，集團已在其管理或持有的物業安裝逾三十個太陽能發電系統，包括全港首個在建築工地搭建的太陽能發電設施，開創本港先河。

集團大力鼓勵其聯營公司載通國際廣泛使用電動巴士，藉此推動綠色運輸及改善路邊空氣質素。該公司目前已有三十輛電動巴士投入服務，全數沒有政府資助，而在二〇二五年底前，車隊中的電動巴士將增至五百輛。集團亦繼續鼓勵大眾使用電動車，並計劃在旗下新建住宅項目的私家車泊位，設置電動車標準充電設施。截至二〇二二年六月，由集團管理的商場、寫字樓和住宅物業已合共安裝接近一千個電動車充電裝置，為本港最大的電動車充電設施網絡之一。

為了鼓勵更多人透過改變生活上的小習慣來保護環境，集團在住宅物業設置廚餘機，以及有助減少廢物及回收不同物料的設施。部分物業更設有能源和廢物檢查服務，免費為住戶提供節能減廢建議。

集團透過「新地齊心愛自然」計劃引領年輕人愛護大自然和保護環境，年內舉行中學生環保知識比賽，四十間學校逾一千人參加。該計劃亦推出手機應用程式「山•灘拯救隊」，提供功能全面的社交平台，方便公眾發起清潔活動、舉報垃圾黑點和保護環境。年內，縱使疫情反覆，「山•灘拯救隊」成功召集大批義工參加郊野和海岸清潔活動。



○ 集團標誌性計劃「新地齊讀好書」向學生推廣愉快閱讀，以及增強他們對STEM的認識

企業社會責任

集團致力回饋社會，一直連繫不同社群和支援有需要人士。為協助建立和諧包容的社會，集團持續推廣關愛文化，並為弱勢社群營造有助他們融入社會的條件。集團亦繼續以不同方式支持青年發展，包括透過實體或網上平台推廣運動和閱讀，使年輕人保持活力充沛和具有更強的求知慾。

回顧年內，集團迅速支持香港特區政府抗擊第五波新冠疫情，包括無償借出兩幅土地予政府興建社區隔離設施，合共提供約一萬張床位。其中一幅土地位於元朗潭尾，佔地十公頃；另一幅則位於新田，是集團與友好同業共同持有的土地，佔地四公頃。而集團旗下的數碼通亦火速為社區隔離設施搭建5G網絡，確保入住設施的人士和工作人員都免費享有優質網絡連接。此外，集團在旗下兩幢可直達港鐵站的寫字樓內撥出空間，作為社區疫苗接種中心，方便大眾接種疫苗，特別是兒童和長者。集團亦向醫院管理局提供醫用級消毒機械人，供公立醫院

和診所使用。集團同時捐出大批抗疫物資支援前線醫護人員，以及其他需在較高風險崗位工作的群組和弱勢社群。在內地，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，全力支持上海抗擊疫情。

為協助應對基層市民短期的住屋需要，集團以象徵式租金，向香港聖公會福利協會租出元朗東頭的地皮，用作興建過渡性房屋項目同心村，提供合共一千八百個單位和各類社區設施。項目已於二〇二二年五月落成，受惠家庭已陸續入伙。同心村亦是本港迄今最大規模的過渡性房屋項目，計及期間有住戶遷出和遷入，預計同心村可以惠及五千個家庭。

集團自二〇〇七年起營運非牟利項目馬灣公園，並透過園內的香港挪亞方舟，持續向社會發放愛與關懷。香港挪亞方舟至今曾與本地一千七百個慈善團體合作，舉辦逾一萬項生命教育和公益活動，參加人次超過七十萬，當中半數是兒童和青少年，其餘為獨居長者、殘疾人士和長

可持續發展



○ 集團以象徵式租金租出元朗東頭地皮，用作興建過渡性房屋「同心村」，項目於年內落成及入伙

期病患者等弱勢社群。新冠疫情於二〇二〇年爆發後，挪亞方舟策動「童心同行」基層學生贊助計劃，與本地大學合作開辦網上課程，內容涵蓋科學、科技、工程和數學(STEM)、藝術、環保等；計劃亦向基層學生捐贈電子學習設備，讓他們在面授課程暫停期間繼續學習。該計劃自開展以來，合共惠及五千二百名基層學生，其中一千八百人曾參與網上課堂。

集團持續資助公益項目，包括透過新鴻基地產郭氏基金，贊助有關教育及培訓、扶貧、醫療及社會服務的慈善項目；基金自二〇〇二年成立以來，曾參與約八十個公益

項目，全國超過六萬八千人受惠。基金多年來與中華文化學院合辦「中華文化系列講座」，年內更資助出版一本匯集多篇名家講辭的刊物，讓更多人可以深入了解中華文化。

在疫情期間，只要情況許可，集團的「以心建家送暖行動」繼續探訪基層家庭，並向他們派發包含防疫用品、節日食品和文具包的福袋，讓他們感受到愛與關懷。「新地義工Team力量」參與為期逾三年的「邨•流•活水入伙支援計劃」，為鑽石山啟鑽苑的住戶提供入伙相關服務，並幫助他們建立互助網絡。



○ 集團無償借出元朗潭尾土地興建社區隔離設施

集團亦藉著新地會將關愛傳遍社區，新地會舉辦「我家的良師益友」大募集，邀請全港市民分享一家人如何互相學習和一起成長，以宣揚新地會二〇二二年的年度愛家活動主題「愛家齊學」。



○ 新地義工隊舉辦不同活動，為社區送上愛與關懷

此外，集團致力協助香港成為舉辦大型體育賽事的中心，並鼓勵大眾參與更多體育活動，為推動本港的體育發展出一分力。集團一直透過其年度重點體育活動「新地公益垂直跑—勇闖香港ICC」和「新鴻基地產香港單車節」，推廣健康生活及「運動行善」精神；儘管兩項活動在年內均礙於疫情取消，但集團繼續在可行情況下推廣運動文化。在二〇一八年成立的新地單車學院向中學生提供有系統的場地單車培訓，在二〇二一年底於三間中學開設訓練中心，促進單車運動的發展。自二〇一九年起，集團贊助SHKP Supernova單車隊，由該車隊舉辦的SHKP Supernova Virtual Race Series 2022吸引眾多專業車手在元宇宙一較高下。

集團透過新閱會增進年輕一代的知識。年內，新閱會重點項目「新地齊讀好書」改以新形式進行，在其網上閱讀平台《點讀》播放啟發思維的影片，由名人分享個人經驗。新閱會亦與新界青聯發展基金會和大埔青年協會合辦徵文比賽，邀請中學生和大學生推介激勵人心的書籍，為香港人打氣。為配合集團支持創科發展，「閱讀·分享」計劃以STEM為主題，舉辦各類閱讀活動，引導學生在日常



○ 集團舉辦虛擬網上單車賽推廣健康生活

生活中探索相關元素。該計劃亦開設導賞團，讓學生參觀數碼通在天際100香港觀景台設立的5G科技館，從中學習如何將5G科技應用於各行各業和日常生活。

此外，集團在年內捐款支持本港一間大學進行關於阿爾茲海默症的科學研究，期望有助以精準和有效的方式，及早識別有較高風險患上阿爾茲海默症的人士。集團透過不同方式關顧長者，年內，新鴻基地產慈善基金贊助拍攝認知障礙症特輯《智得耆樂》，提高大眾對這方面的認知。特輯共有八集，於YouTube頻道播放，並在九巴車廂和巴士站的電子屏幕播出精華片段，讓更多人接收相關資訊。



○ 九巴車廂播出講述認知障礙症的特輯，有助公眾了解這個病症

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，本公司於截至二〇二二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（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「管治守則」）中所適用的守則條文。

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。

董事局

董事局成員的組成

於本年報日期當日，董事局有二十名董事，包括十名執行董事、兩名非執行董事及八名獨立非執行董事。董事局成員的組成之進一步資料載於第2頁內。

於截至二〇二二年六月三十日止年度內及直至本年報日期止之期間內，劉德揚先生、馮秀炎女士及陳康祺先生獲委任為本公司執行董事，該等委任自二〇二二年八月二十三日起生效。

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。提名委員會監察多元化政策之執行，並會在適當時候檢討該政策。

董事局由不同的年齡、性別及任期的董事局成員組成。目前，董事局的二十名成員中有兩名成員為女性，成員均來自不同的背景，並在商業、金融服務和專業經驗方面，擁有多元化的專長。本公司致力於根據其需要及在物色到合適人選時提升董事局成員多元化。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152至163頁內，並已載於本公司網站。

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。

本公司現有八名獨立非執行董事，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(「股東週年大會」)上膺選連任的獨立非執行董事的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二〇二二年六月三十日止年度內，彼等已投入足夠時間處理及關注集團的事務。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，及向本公司股東建議採納數碼通電訊集團有限公司(本公司的附屬公司)一項新購股權計劃，並於本公司二〇二一年股東週年大會上提呈本公司股東批准。此外，董事局就本公司一間全資附屬公司發行債券，審批刊發兩份公告，以及就一名本公司董事更改其資料，審批刊發一份公告。於二〇二二年八月，董事局亦審批委任三名執行董事及相關之公告。

企業管治報告書

於截至二〇二二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	4/4
黃植榮	4/4
雷 霆	4/4
郭基輝	4/4
郭基泓	4/4
董子豪	4/4
馮玉麟	4/4
非執行董事	
關卓然	4/4
郭基俊	4/4
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	3/4
梁高美懿	4/4
范鴻齡	4/4
吳向東	2/4

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，使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A.2.1條(該條文已於二〇二二年一月一日起實施的新管治守則(「新管治守則」)下重新編號為守則條文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八名獨立非執行董事，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。

於截至二〇二二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。

董事培訓及支援

董事均須瞭解其集體職責。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，彼並獲安排公司外聘律師簡述就其董事的聲明及承諾下的董事責任。

集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展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近轉變。此外，本公司會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。

企業管治報告書

於截至二〇二二年六月三十日止年度內，公司向董事提供了有關反貪污的培訓套裝。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	✓	✓
郭顯濃 (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		✓
吳向東		✓

* 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十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，均確認彼等於截至二〇二二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。鑒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，並定期檢討授權予管理層之職權，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（包括於二〇二二年八月獲董事局委任為本公司執行董事的三名執行委員會成員）及三名集團全職高級行政人員。於回顧年度內，一名委員會成員因從集團榮休而不再出任委員會成員。現時委員會成員之名單及彼等的個人資料分別載於第2頁及第152至164頁內。此外，四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。現時委員會助理成員之名單載於第164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以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。

於截至二〇二二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，委員會已經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，以及企業管治報告書內所披露的資料。委員會亦負責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	49/49
黃植榮	49/49
雷 霆	47/49
郭基輝	49/49
郭基泓	48/49
董子豪	48/49
馮玉麟	46/49
周國賢 ¹	13/13
容上達	48/49
李清鑑	47/49
馮秀炎	49/49
陳康祺	48/49
林家強	49/49
劉德揚	44/49

¹ 周國賢先生於二〇二一年九月三十日不再出任成員

企業管治報告書

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。

於截至二〇二二年六月三十日止年度內，薪酬委員會檢討董事袍金及執行董事酬金。薪酬委員會亦於二〇二二年四月及二〇二二年八月檢討並審批三名新委任的執行董事之薪酬待遇。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	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之成員人數、架構及組合。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。

於截至二〇二二年六月三十日止年度內，提名委員會檢討了董事局之架構、成員人數及組合，亦於二〇二二年四月及二〇二二年八月向董事局建議委任三名新執行董事。此外，提名委員會審閱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。提名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。

葉迪奇先生、王于漸教授、馮國綸博士及梁乃鵬博士（為其中數名退任獨立非執董）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營運有深入的了解，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。提名委員會認為彼等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、王于漸教授、馮國綸博士及梁乃鵬博士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。

提名委員會於截至二〇二二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
王于漸	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。此外，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。隨著新管治守則的實行，由二〇二二年股東週年大會起，所有董事將會最少每隔三年輪值退任並有資格膺選連任。此外，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。

企業管治報告書

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更新資料，內容包括合約物業銷售更新資料、已推出及即將推出之項目情況、租賃及酒店項目之更新資料、土地儲備、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、梁乃鵬博士及王于漸教授。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、及其風險管理及內部監控系統；
- 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及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；
- 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；
- 就管治守則之守則條文C.3條(重新編號為新管治守則條文D.3條)內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
- 檢討本公司設立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。

於截至二〇二二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審核工作；以及討論二〇二〇/二一財政年度外聘核數師之審核計劃及二〇二一/二二財政年度之內部審核計劃。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	3/3
葉迪奇	3/3
梁乃鵬	3/3
王子漸	3/3

於二〇二二年七月，審核及風險管理委員會亦召開了一次會議討論二〇二一/二二財政年度外聘核數師之審核計劃及二〇二二/二三財政年度之內部審核計劃。

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。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二〇二二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。

於截至二〇二二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一千九百萬元及港幣六百萬元。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。

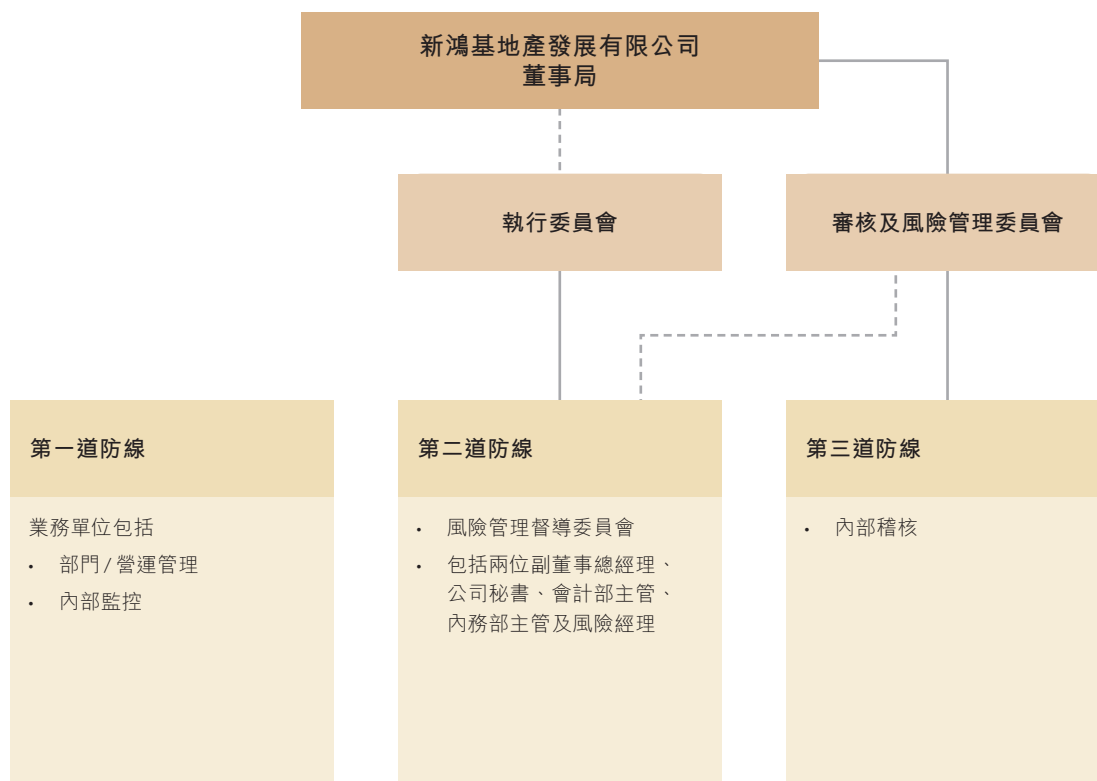
風險管理及內部監控

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，並檢討該等系統之效率。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效益作出評估。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。

企業管治報告書

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

內部稽核部主要負責：

- (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有效性的獨立客觀保證；
- (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。

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、內部審核及財務匯報職能方面的資源、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；

企業管治報告書

- (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，以確定其有效性；
- (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

- 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。

集團已制訂及通知所有員工遵守紀律守則。此外，集團訂立舉報政策讓其員工能保密地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。

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、立法及法規的轉變、政府政策以及政治狀況、利率轉變、勞動市場狀況、融資供求情況、供應鏈中斷、疫症爆發、採取的預防及社交距離措施，以及外遊限制，都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。政府可能不時推出樓市降溫措施，此等措施可能對地產市場有重大影響，繼而對集團的樓宇出售表現，以及財務狀況有負面影響。建築工程可能會因供應鏈中斷、人手短缺或疫症大規模爆發而無法按時或於預算之內完成。新地產項目的推出可能會受疫情爆發所影響。本集團物業發展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。零售租金水平亦可能會受到疫症爆發、採取的預防及社交距離措施，以及外遊限制所影響。

企業管治報告書

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、貨幣波動、利率轉變、供求失衡、整體經濟狀況轉變、勞動市場競爭、融資供求情況、供應鏈中斷、疫症爆發、採取的預防及社交距離措施，以及外遊限制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而對聲譽造成負面影響、疫症爆發，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/顧客的參與及供應鏈管理的責任；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。

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有效性、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。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。除了處理重要事項或風險，專責小組目前重點監察疫情的最新發展，就採取必要措施提供建議，並適時進行評估以確保其有效性。

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。

風險管理及內部監控系統之成效

於截至二〇二二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有效程度作出獨立評估。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二〇二二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、內部稽核及財務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及有關預算是否充足。根據檢討結果，董事局認為於截至二〇二二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

本公司經已採納了一套派付股息政策，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、企業管治的發展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。

企業管治報告書

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，並向股東提供聯絡方法以供查閱及修改其個人資料。

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。投票表決之結果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。

二〇二一年股東週年大會於二〇二一年十一月四日於本公司總部舉行。二〇二一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、更新有關購回股份及發行新股份之一般授權，以及採納數碼通電訊集團有限公司之購股權計劃。

董事出席二〇二一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	✓
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	✓
吳向東	

在2019冠狀病毒疫情期間，為保障二〇二一年股東週年大會出席人士的健康及安全，並遵守政府監管要求，二〇二一年股東週年大會採取了以下預防措施：

- 分配出席人士坐在指定座位區域，以確保適當的社交距離
- 出席人士須進行體溫篩檢及提交健康申報表
- 出席人士須強制佩戴口罩
- 掃描「安心出行」會場二維碼或以書面形式登記聯絡資料
- 會場不設茶點招待
- 建議股東可委任二〇二一年股東週年大會主席作為其代表就決議案進行投票

鑒於現時2019冠狀病毒疫情發展尚未明朗，本公司鼓勵股東委任二〇二二年股東週年大會主席為其代表就決議案進行投票，以代替親身出席會議。本公司可能因應二〇二二年股東週年大會屆時政府發出的指引實施額外及合適的預防措施。

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相關股東認證，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。

於截至二〇二二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」)於二〇二二年九月八日審批的截至二〇二二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232至240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，以及自二〇二二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99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125及126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100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」)。

集團溢利

截至二〇二二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二百六十一億三千一百萬元（二〇二一年：港幣二百七十四億四千六百萬元）。計入永久資本證券持有人權益及非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為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）。

股息

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）已於二〇二二年三月十七日派發。董事局建議派發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），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於二〇二二年十一月三日（星期四）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。

已發行股份

於截至二〇二一及二〇二二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175和176頁內。

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。

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31項及第175和176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。

董事局報告書

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38和39頁及第52和53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68和69頁及第78和79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152至163頁內。

於截至二〇二二年六月三十日止年度內及直至本報告書日期止之期間內，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本公司執行董事。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93條之規定，劉德揚先生、馮秀炎女士及陳康祺先生作為本公司於二〇二一年十一月四日舉行的股東週年大會後獲董事局委任之本公司新增董事，彼等的任期將直至二〇二二年股東週年大會，並符合資格及已願意尋求膺選連任。

此外，根據章程細則第103(A)條之規定，郭炳聯先生、葉迪奇先生、王于漸教授、馮國綸博士、梁乃鵬博士、范鴻齡先生、關卓然先生、郭基泓先生及董子豪先生將於二〇二二年股東週年大會上告退，並符合資格及亦已願意在會上尋求膺選連任。獨立非執行董事葉迪奇先生、王于漸教授、馮國綸博士及梁乃鵬博士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二〇二二年股東週年大會上審議通過。

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。

董事及最高行政人員之權益

於二〇二二年六月三十日，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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須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），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之標準守則須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	小計	於2022年 6月30日 佔已發行的 有投票權 總數	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)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益					
郭炳聯	188,743	1,580,000 ¹	-	545,851,186 ^{2&7}	547,619,929	-	547,619,929	18.90	
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	-	-	-	667,403,372 ^{4,5,7&8}	667,403,372	-	667,403,372	23.03	
郭基輝	-	-	32,000 ³	674,377,247 ^{6,7&8}	674,409,247	-	674,409,247	23.27	
郭基泓	110,000 ⁹	60,000 ¹	-	672,804,601 ^{2,7&8}	672,974,601	-	672,974,601	23.22	
郭顯灃 (郭炳聯之替代董事)	32,000	-	-	672,804,601 ^{2,7&8}	672,836,601	-	672,836,601	23.22	

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545,851,186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

3. 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329,276,061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547,423,832股股份之權益。
7. 分別於上述附註2、5及6所述之545,851,186股、329,276,061股及547,423,832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98,093,223股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
8. 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本公司擁有126,953,415股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
9. 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				小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	總數	於2022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					
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	
梁高美懿	1,000	2,000 ⁴	-	3,000	-	3,000	0.00	
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	8,000,000	12,000,000	0.51	
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	

附註：

- 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)，其詳情載於下列「購股權及股份獎勵計劃」項內。
- 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。
- 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。
- 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
- 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。

董事局報告書

(b) 數碼通電訊集團有限公司 (「數碼通」)

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	總數	於2022年
	個人權益 (實益 擁有人)	其他權益	小計			6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
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
郭顯澧 (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、郭基俊先生及郭顯澧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、郭基俊先生及郭顯澧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。

(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2022年
	個人權益 (實益 擁有人)	小計	佔已發行的 有投票權 股份百分比			
郭炳聯	547,329 ²	547,329	400,000	947,329	0.20	
雷霆	300,000	300,000	-	300,000	0.06	
李家祥	17,600	17,600	400,000	417,600	0.09	
梁乃鵬	278,956	278,956	450,000	728,956	0.15	
馮玉麟	-	-	400,000	400,000	0.08	

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），其詳情及於截至二〇二二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2021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2022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
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
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
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

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542,986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	經法團實質持有 之股份數目	於2022年6月30日 實質持有佔已發行的 有投票權股份百分比
Splendid Kai Limited (於2022年6月15日展開成員自動清盤)	2,500 ¹	25.00
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，於二〇二二年六月三十日，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條規定須予置存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事局報告書

購股權及股份獎勵計劃

1. 本公司之購股權計劃

於二〇一二年十一月十五日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過一項普通決議案，批准採納一項購股權計劃（「該購股權計劃」）。

於截至二〇二二年六月三十日止年度內，本公司並無根據該購股權計劃授出購股權，而該購股權計劃亦沒有授出而尚未行使之購股權。

該購股權計劃之主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概述如下：

1. 該購股權計劃之目的是要吸納及挽留最優秀之員工協助發展本公司業務、提供額外獎勵予本公司或其任何附屬公司之僱員，以及使承授人及股東共享權益，促使本公司長遠實現財務佳績。
2. 該購股權計劃之參與者為董事局可全權酌情揀選的本公司或其任何附屬公司之僱員，包括本公司或其任何附屬公司之執行董事。
3. 根據該購股權計劃及本公司其他計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司採納該購股權計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。

所有按該購股權計劃及本公司其他計劃授出而尚未行使之購股權，於全數行使時所發行的本公司股份，最多不得超過本公司不時之已發行股份的30%。於二〇二二年九月八日，據此可予發行之本公司股份數目最多為252,464,604股，佔本公司已發行股份約8.71%。

4. 各承授人在任何十二個月期間因行使該購股權計劃下之購股權（不論已行使或有待行使）而已向其發行及將予向其發行的本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。
5. 根據該購股權計劃授出的購股權的行使時限由董事局決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。

6. 該購股權計劃並無指明任何持有購股權之最短期限，惟董事局有權決定部分或全部組成購股權之股份之有關購股權在行使前必須持有之最短期限。
7. 每位購股權承授人必須於授出之日起計二十八天內向本公司支付港幣一元以示接納獲授之購股權，此款項將不獲退還。
8. 認購本公司股份之購股權之行使價為不可低於下列之較高者為準：
 - 本公司股份於授出購股權當日(須為營業日)在聯交所日報表上所列之收市價；及
 - 本公司股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價(收市價以聯交所日報表上所列之收市價為準)。
9. 該購股權計劃自二〇一二年十一月十五日(即該購股權計劃獲採納當日)起計十年內有效。

2. 附屬公司之購股權計劃

(a) 新意網

新意網於二〇一二年十一月一日採納一項購股權計劃，隨著股東在本公司於二〇一二年十一月十五日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案以批准此購股權計劃後，此購股權計劃便於二〇一二年十一月十五日生效(「新意網購股權計劃」)。

董事局報告書

於截至二〇二二年六月三十日止年度內，新意網於二〇二二年五月四日根據新意網購股權計劃授出11,320,000份購股權。根據新意網購股權計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇二二年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目				每股 收市價 (港幣)	
				於2021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2022年 6月30日 之結餘
(i) 新意網之董事									
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	不適用
	2022年5月4日	6.532	2023年5月4日至 2027年5月3日	不適用	4,000,000	-	-	4,000,000	6.55 ²
新意網之 其他董事	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	5,500,000	-	-	-	5,500,000	不適用
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	2,790,000	-	-	-	2,790,000	不適用
	2021年5月5日	7.982	2022年5月5日至 2026年5月4日	9,000,000	-	-	-	9,000,000	不適用
(ii) 新意網集團之 其他僱員									
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	970,000	-	(40,000)	-	930,000	7.95 ³
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	3,017,000	-	(30,000)	(180,000)	2,807,000	7.18 ³
	2020年6月17日	5.39	2021年6月17日至 2025年6月16日	10,030,000	-	(1,208,000)	(1,050,000)	7,772,000	6.76 ³
	2020年6月17日	5.39	2021年7月1日至 2025年6月16日	500,000	-	(50,000)	-	450,000	7.28 ³
	2020年6月17日	5.39	2021年9月2日至 2025年6月16日	600,000	-	-	-	600,000	不適用
	2021年5月5日	7.982	2022年5月5日至 2026年5月4日	4,370,000	-	-	(220,000)	4,150,000	不適用
	2021年5月5日	7.982	2022年7月15日至 2026年5月4日	400,000	-	-	-	400,000	不適用
	2022年5月4日	6.532	2023年5月4日至 2027年5月3日	不適用	6,870,000	-	-	6,870,000	6.55 ²
	2022年5月4日	6.532	2023年6月1日至 2027年5月3日	不適用	350,000	-	-	350,000	6.55 ²
(iii) 新意網購股權計劃 之其他參與者									
	2020年6月17日	5.39	2021年6月17日至 2025年6月16日	200,000	-	(60,000)	(140,000)	-	7.00 ³
	2021年5月5日	7.982	2022年5月5日至 2026年5月4日	400,000	-	-	(400,000)	-	不適用
	2021年5月5日	7.982	2022年10月5日至 2026年5月4日	800,000	-	-	-	800,000	不適用
	2022年5月4日	6.532	2023年5月4日至 2027年5月3日	不適用	100,000	-	-	100,000	6.55 ²
總數				42,577,000	11,320,000	(1,388,000)	(1,990,000)	50,519,000	

附註：

1. 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(分別於二〇二〇年六月十七日、二〇二一年五月五日及二〇二二年五月四日授予新意網集團若干僱員及/或新意網購股權計劃之其他參與者之購股權其行使期限除外，不多於30%的該等購股權可於相關員工或參與者各自於受僱或借調日期滿一年(「期滿日期」)起計一週年後予以行使，不多於60%的該等購股權可於期滿日期起計兩週年後予以行使，全部或部分的該等購股權可於期滿日期起計三週年後予以行使)。
2. 此乃新意網股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。
3. 此乃新意網股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。

除上述所披露外，於截至二〇二二年六月三十日止年度內，新意網概無根據新意網購股權計劃授出而尚未行使的購股權。

新意網授出之購股權之公平價值是按照柏力克-舒爾斯期權價格模式計算，此模式為眾多估計購股權公平價值的模式中的其中一種模式。於截至二〇二二年六月三十日止年度內，根據新意網購股權計劃授出之購股權之總值估計約為港幣一千四百一十四萬二千元(二〇二一年：港幣三千七百一十三萬一千元)，該估計是根據以下之假設數據計算：

	於2022年授出 之購股權	於2021年授出 之購股權
無風險利率	2.71% ¹	0.61%
預期波幅	24.95% ²	42.90%
預期股息率	2.97% ³	2.22%
購股權的預期有效年期	五年 ⁴	五年

附註：

1. 此乃二〇二二年五月四日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 此乃新意網授出購股權之日的前一年新意網股份的收市價的年度波幅率。
3. 此乃預期股息率，即新意網授出購股權之日的前一年新意網股份的歷史股息。
4. 此預期有效年期是根據購股權於有效期內的預期波幅與新意網股價於授出購股權之日的前一年之歷史波幅沒有實質的分別之假設計算。

新意網購股權之價值須視乎若干主觀假設之數據而計算出不同之估值。任何被採納的主觀假設之數據倘出現變動，將可能對新意網購股權的公平價值之估計造成重大的影響。

董事局報告書

新意網購股權計劃之主要條款如下：

1. 新意網購股權計劃之目的為吸納、保留及激勵表現優秀之參與者為新意網集團的未來發展及擴展作出努力，以及令新意網可以採用靈活方式，藉以鼓勵、獎勵、酬謝、補償及/或提供福利予參與者，以及達致新意網董事局不時批准之任何其他目的。
2. 新意網購股權計劃之參與者包括(i)新意網集團各成員公司的任何執行或非執行董事(或建議擔任該職位的任何人士)或任何僱員(不論全職或兼職)；(ii)新意網集團各成員公司的任何顧問、專業人士及其他顧問(或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司)；(iii)新意網任何最高行政人員或主要股東；(iv)新意網董事、最高行政人員或主要股東之任何聯繫人；及(v)新意網主要股東之任何僱員，惟新意網董事局有絕對酌情權以決定該人士是否屬於上述類別。
3. 根據新意網購股權計劃及新意網任何其他購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之新意網股份總數，最多不得超過新意網股東批准新意網購股權計劃當日新意網已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東在股東大會通過決議案後批准更新。新意網購股權計劃及新意網任何其他購股權計劃中所有已授出但尚未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過新意網不時已發行股份總數之30%(或根據上市規則批准之較高百分率)。於二〇二二年九月八日，按新意網購股權計劃下可予發行之新意網股份數目最多為215,548,953股，佔新意網已發行股份約9.22%。
4. 按新意網購股權計劃及新意網任何其他購股權計劃，每名參與者在任何十二個月內就行使獲授予之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而獲發行及將獲發行之新意網股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。
5. 根據新意網購股權計劃授出的購股權可於新意網董事局授出購股權後之購股權行使期內隨時行使。購股權行使期由新意網董事局全權酌情決定，並由新意網董事局通知各承授人可行使購股權之行使期限，該行使期限不得超過授出購股權當日起計十年。
6. 除非新意網董事局另有決定，並在授出購股權時於授出函件中特別列明，否則購股權可予行使前，承授人毋須達到任何表現目標，亦無規定購股權可予行使前有任何最短持有期限。
7. 當承授人接納授予之購股權，必須於授出之日起計二十八天內支付港幣一元，此款項將不予退還。

8. 認購新意網股份之購股權之行使價至少為下列之最高者為準：
- 新意網股份於向參與者作出要約當日(須為營業日)在聯交所日報表上所列之收市價；
 - 新意網股份於緊接向參與者作出要約當日前五個營業日的平均收市價(收市價以聯交所日報表上所列之收市價為準)；及
 - 新意網股份之面值。
9. 新意網購股權計劃將自新意網購股權計劃生效當日起計十年期間內有效及生效。

(b) 數碼通

數碼通於二〇一一年十一月二日採納一項購股權計劃，此購股權計劃於二〇一一年十二月八日生效，並已於二〇二一年十一月一日屆滿(「前數碼通購股權計劃」)。為確保數碼通購股權計劃之連貫性，數碼通於二〇二一年十一月二日採納一項新購股權計劃，隨著股東在本公司於二〇二一年十一月四日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案以批准此購股權計劃後，此購股權計劃便於二〇二一年十一月四日生效(「新數碼通購股權計劃」)。

於截至二〇二二年六月三十日止年度內，數碼通並無根據前數碼通購股權計劃或新數碼通購股權計劃授出購股權，而該等購股權計劃亦沒有授出而尚未行使之購股權。

新數碼通購股權計劃的主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概述如下：

1. 新數碼通購股權計劃旨在激勵參與者為數碼通集團作出貢獻及/或使數碼通集團能夠招聘及/或挽留具才幹之僱員並吸引對數碼通集團有價值或預期將為數碼通集團業務發展作出貢獻之人才。
2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格參與新數碼通購股權計劃。

董事局報告書

3. 根據新數碼通購股權計劃及數碼通之任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使時可能發行之數碼通股份總數，合共不得超過於新數碼通購股權計劃獲數碼通股東批准當日數碼通已發行股份之10%。數碼通可於股東大會上尋求其股東批准以「更新」新數碼通購股權計劃項下之10%限額。然而，在「經更新」限額下，根據新數碼通購股權計劃及數碼通之所有任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使時可能發行之數碼通股份總數，不得超過於限額獲批准當日數碼通已發行股份之10%。根據新數碼通購股權計劃及數碼通之任何其他購股權計劃已授出及有待行使之全部尚未行使購股權獲行使時可能發行之數碼通股份數目上限不得超過數碼通不時已發行股份之30%。於二〇二二年九月八日，數碼通據此可予發行的股份數目為111,098,860股，佔數碼通已發行股份約10.04%。
4. 新數碼通購股權計劃項下各參與者可獲授予購股權之上限為於任何十二個月期間授予該參與者之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使後所發行及將予發行之數碼通股份總數，不得超過數碼通已發行股份之1%。若向一名參與者再提呈授出購股權會導致數碼通在截至並包括該再提呈日期的十二個月內授予及將授予該參與者之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲全部行使後所發行及將予發行之股份超過數碼通已發行股份之1%，則數碼通必須另行召開股東大會尋求數碼通股東批准（會上該參與者及其緊密聯繫人或（若該參與者為關連人士）其聯繫人必須放棄投票權）。
5. 根據新數碼通購股權計劃授出的購股權的行使期限由數碼通董事局決定，惟該期限由提呈授出相關購股權當日起計不得超過十年。
6. 除非於提呈時數碼通董事局另行釐定並於提呈函件中特別註明外，否則承授人毋須在行使購股權前達成任何表現目標，且行使購股權前亦概無最短購股權持有期限。
7. 倘數碼通秘書在提呈日期起計二十八日內接獲承授人妥為簽署以示接納購股權之提呈函件副本，連同向數碼通發出之匯款港幣一元（作為獲授購股權之代價），則購股權將視作已獲接納。

8. 認購價應由數碼通董事局釐定及於提呈購股權時通知參與者，並至少為以下最高者：
- 數碼通股份於提呈日期（須為營業日）在聯交所日報表上所列之收市價；
 - 數碼通股份於緊接提呈日期前五個營業日在聯交所日報表上所列之平均收市價；及
 - 數碼通股份之名義或票面面值。
9. 新數碼通購股權計劃自二〇二一年十一月二日（即新數碼通購股權計劃獲採納當日）起計十年內有效。

3. 數碼通之股份獎勵計劃

數碼通董事局於二〇一八年六月二十九日採納一項股份獎勵計劃（「數碼通股份獎勵計劃」）。根據數碼通股份獎勵計劃之規則，受託人將購入數碼通股份（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。

於截至二〇二二年六月三十日止年度內，數碼通並無根據數碼通股份獎勵計劃授出獎勵股份。根據數碼通股份獎勵計劃授出而尚未歸屬之獎勵股份的詳情及於截至二〇二二年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	歸屬期 ¹	獎勵股份數目				
			於2021年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 歸屬	於年內 失效	於2022年 6月30日 之結餘
(i) 數碼通之董事	2019年1月31日	2020年1月31日至 2022年1月31日	29,200	-	(29,200)	-	-
(ii) 數碼通集團之 其他僱員	2019年1月31日	2020年1月31日至 2022年1月31日	485,110	-	(427,655)	(57,455)	-
	2020年2月28日	2021年2月28日至 2023年2月28日	895,370	-	(332,715)	(144,850)	417,805
總數			1,409,680	-	(789,570)	(202,305)	417,805

附註：

1. 獎勵股份之30%須於授出日期之第一個及第二個週年日歸屬，而結餘須於授出日期之第三個週年日歸屬。

數碼通股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

1. 數碼通股份獎勵計劃之特定目標在於(i)表彰若干數碼通集團僱員作出之貢獻並給予彼等獎勵，務求挽留彼等繼續為數碼通集團持續營運及發展效力；及(ii)吸引適合人員以進一步推動數碼通集團發展。

董事局報告書

2. 數碼通股份獎勵計劃由數碼通董事局根據數碼通股份獎勵計劃規則管理。
3. 除非數碼通董事局根據數碼通股份獎勵計劃規則提前終止，否則數碼通股份獎勵計劃自二〇一八年六月二十九日獲採納之日期起計十年內生效並有效。
4. 根據數碼通股份獎勵計劃授出的數碼通股份總數不可超逾於採納數碼通股份獎勵計劃日期當日數碼通已發行股份(即1,124,269,277股股份)的10%。
5. 根據數碼通股份獎勵計劃規則，數碼通董事局可全權酌情選擇任何數碼通集團僱員(不包括任何數碼通股份獎勵計劃規則中定義的除外僱員)以選定僱員身份參與數碼通股份獎勵計劃，並就購買及/或分配獎勵股份釐定參考獎勵金額。

數碼通董事局將促使向一名受託人支付相當於參考獎勵金額及有關購買開支總和之款額。受託人將按照數碼通董事局不時發出之書面指示自市場上購買相關數量之數碼通股份，並持有該等股份，直至該等股份根據數碼通股份獎勵計劃規則歸屬為止。

當選定數碼通集團僱員符合數碼通董事局於授出獎勵時所指定之所有歸屬條件，因而有權享有構成獎勵標的之股份時，受託人須將有關獎勵股份轉讓予該選定僱員。

6. 在符合數碼通股份獎勵計劃規則的任何適用條文的規限下，獎勵股份須按照數碼通股份獎勵計劃規則所載之時間表歸屬。獎勵股份之30%須於授出日期之第一個及第二個週年日歸屬，而結餘須於授出日期之第三個週年日歸屬。獎勵股份之歸屬取決於選定僱員在每個有關歸屬日期之前及當日仍為數碼通集團僱員。

倘獎勵股份未按照數碼通股份獎勵計劃規則歸屬，則受託人可在考慮數碼通董事局意見後，酌情決定為數碼通集團一名或多名僱員利益持有該等股份。

7. 受託人不得就根據信託持有之任何數碼通股份行使投票權。
8. 數碼通股份獎勵計劃將於採納日期之第十個週年當日或數碼通董事局釐定之提前終止日期(以較早者為準)終止，惟有關終止不得影響選定僱員之任何存續權利。

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

除上述所披露之本公司之購股權計劃外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

主要股東及其他人士之權益

於二〇二二年六月三十日，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，或須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			總數	於2022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		
(i) 主要股東					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	-	-	1,009,790,008 ^{1,2,3&4}	1,009,790,008	34.85
鄭肖卿	25,024	-	791,641,737 ^{1&4}	791,666,761	27.32
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	98,093,223	-	329,276,061 ^{4&5}	11.36
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	98,093,223	-	329,276,061 ^{4&6}	11.36
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	98,093,223	-	329,276,061 ^{4&7}	11.36
(ii) 其他人士					
Credit Suisse Trust Limited	-	-	216,586,592 ^{8&9}	216,586,592	7.47
Genesis Trust & Corporate Services Ltd.	-	-	211,173,896 ¹⁰	211,173,896	7.29
郭基浩	-	-	211,173,896 ¹⁰	211,173,896	7.29
Thriving Talent Limited	194,442,095 ²	-	-	194,442,095	6.71
Thriving Talent Holdings Limited	-	194,442,095 ²	-	194,442,095	6.71
Rosy Result Limited	189,149,595 ⁸	-	-	189,149,595	6.53
Asporto Limited	187,357,707 ¹⁰	-	-	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及受益人，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791,641,737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。
- 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被視為在本公司擁有218,147,771股股份之權益。於此等股份中，有194,442,095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218,147,771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。

董事局報告書

3. 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亦被視為在本公司擁有500股股份之權益。
4. 由Adolfa、Bertana及Cyrlic分別在本公司持有之股份中，有98,093,223股股份是Adolfa、Bertana及Cyrlic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98,093,223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Cyrlic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。
5. 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。
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。
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炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
8. 由於Credit Suisse Trust 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，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有216,575,125股股份之權益。於此等股份中，有189,149,595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216,575,125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、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
9. 除上述附註8所述被視為擁有之權益外，由於Credit Suisse Trust Limited為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有11,467股股份之權益。
10. 由於Genesis Trust & Corporate Services Ltd.為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Genesis Trust & Corporate Services Ltd.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。

除上述所披露外，於二〇二二年六月三十日，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，或須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。

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已載於「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。

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

於二〇二二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八億五千七百萬元(二〇二一年：港幣七億零二百萬元)。

慈善捐款

本集團於年度內所作之捐款為港幣一億零二百萬元(二〇二一年：港幣四千六百萬元)。

董事局報告書

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、郭基俊先生及郭顯灃先生(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

於本公司二〇二〇至二一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%。

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二〇二二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129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，二〇二二年九月八日

董事個人資料

董事

郭炳聯

主席兼董事總經理(69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。他在本集團已服務四十四年，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，郭先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。他亦是香港地產建設商會董事及香港中文大學校董會成員。

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穎灃先生之父親，他亦是郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。

截至二〇二二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三百五十三萬元，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(66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，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。

截至二〇二二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二千八百七十五萬元。

雷霆

副董事總經理 (68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。

截至二〇二二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二千九百零八萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事 (75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、南華集團控股有限公司和香港及內地的星展銀行之獨立非執行董事，以及平安壹賬通銀行(香港)有限公司之創始主席。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。他現為順豐控股股份有限公司之獨立董事。

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。

截至二〇二二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。

董事個人資料

王于漸教授

獨立非執行董事 (70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。

截至二〇二二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 (69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。李博士曾任恒生銀行有限公司之獨立非執行董事。

李博士為中國人民政治協商會議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。

截至二〇二二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。

馮國綸博士

獨立非執行董事 (73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。馮博士於二〇二二年七月一日辭任利標品牌有限公司(清盤中，並於二〇二二年七月二十五日取消上市資格)之執行董事。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。

截至二〇二二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 (82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。

截至二〇二二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。

董事個人資料

梁高美懿

獨立非執行董事 (70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及中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。她於二〇二二年五月十八日獲委任為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副主席和前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會及公務員銜用委員會委員，以及香港法律改革委員會非當然成員。她亦為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、香港公益金執行委員會主席、醫院管理局大會成員及財務委員會成員，以及香港賽馬會董事。

截至二〇二二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。

范鴻齡

獨立非執行董事 (74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所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及金融發展局董事會成員。他亦是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。

截至二〇二二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。

吳向東

獨立非執行董事 (55歲)

吳先生自二〇一九年九月起出任本公司獨立非執行董事。他持有清華大學建築管理學和工程力學雙學士學位，以及清華大學交通工程碩士學位及三藩市大學工商管理碩士學位。

吳先生擁有逾二十六年企業管理及商業地產營運經驗。他曾於二〇〇九年六月至二〇一九年二月期間擔任華潤置地有限公司(「華潤置地」)之執行董事，並於上述若干期間出任華潤置地的常務副總經理、董事總經理及董事會主席。他隨後出任華夏幸福基業股份有限公司之聯席董事長、首席執行官暨總裁，直至二〇二二年四月。吳先生亦曾任陽光城集團股份有限公司之獨立董事。

截至二〇二二年六月三十日止之年度，吳先生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

關卓然

非執行董事(87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，執業逾五十九年，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、香港童軍基金管理委員會副主席、香港童軍基金投資小組成員、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。

截至二〇二二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(37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，而此等權益按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部已向本公司披露。

截至二〇二二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 (39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。郭先生於二〇二二年七月四日獲委任為東亞銀行(中國)有限公司之獨立非執行董事。

此外，郭先生是香港地產建設商會副會長、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。他亦是中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員、香港廣東青年總會發起人及常務副主席、中華全國青年聯合會常務委員、香港友好協進會發展基金主席團主席及大灣區共同家園青年公益基金副主席。郭先生於二〇二二年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，以表揚其全力支持政府的房屋及土地供應政策，扶助弱勢社羣及推動青少年發展。

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。

截至二〇二二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九百三十九萬元。

董事個人資料

郭基泓

執行董事 (35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。

此外，郭先生是香港僱主聯合會理事會成員及團結香港基金旗下香港地方志中心發展委員會召集人。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。郭先生是郭基煇先生及郭基俊先生之堂弟，以及郭顯灃先生之胞弟。

截至二〇二二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八百七十萬元，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。

董子豪

執行董事 (63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。

截至二〇二二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二千二百八十萬元，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。

馮玉麟

執行董事(54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、香港青年協會義務秘書，以及香港管理專業協會理事會及執行委員會委員。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。

截至二〇二二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二千二百四十六萬元，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(57歲)

劉先生於二〇二二年八月二十三日獲委任為本公司執行董事。他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。他是本公司執行委員會成員，亦是本公司若干附屬公司之董事。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。

劉先生每年可獲港幣三十萬元(或如其出任董事未滿一年，則按比例計算)作為出任本公司董事之袍金，以及其他預計酬金約每年港幣一千八百二十萬元。

董事個人資料

馮秀炎

執行董事 (60歲)

馮女士於二〇二二年八月二十三日獲委任為本公司執行董事。她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。她是本公司執行委員會成員，亦是本公司若干附屬公司之董事。馮女士負責本集團於香港、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，以及航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會委員及旅遊事務署旅遊業策略小組委員。她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」、民政事務局局長頒發嘉許狀及行政長官頒發社區服務獎狀。

馮女士每年可獲港幣三十萬元(或如其出任董事未滿一年，則按比例計算)作為出任本公司董事之袍金，以及其他預計酬金約每年港幣二千萬元。

陳康祺

執行董事 (58歲)

陳先生於二〇二二年八月二十三日獲委任為本公司執行董事。他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。他是本公司執行委員會成員，亦是本公司若干附屬公司之董事。陳先生為項目總監，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。

陳先生每年可獲港幣三十萬元(或如其出任董事未滿一年，則按比例計算)作為出任本公司董事之袍金，以及其他預計酬金約每年港幣一千五百萬元，包括每年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。

郭顯灃

郭炳聯之替代董事(41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及特許公認會計師公會資深會員。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。

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：

麥力強	—	公司顧問(直至二〇二二年九月三十日)
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

166	獨立核數師報告書
171	綜合收益表
172	綜合全面收益表
173	綜合財務狀況表
174	綜合現金流量表
175	綜合權益變動表
177	綜合財務報表說明
232	主要附屬公司
238	主要合營企業
240	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171至240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二〇二二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、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表說明，其中包括主要會計政策概要。

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 貴集團於二〇二二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。

於二〇二二年六月三十日， 貴集團的投資物業金額為港幣三千九百八十七億二千九百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之四十九點四。總額為港幣二十六億一千九百萬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。

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；
- 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。

獨立核數師報告書

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

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，於二〇二二年六月三十日， 貴集團的供出售物業金額為港幣二千零七十一億三千六百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之二十五點六。

物業銷售收入確認

我們認為物業銷售收入確認為關鍵審計事項，是由於物業銷售收入在綜合收益表中所佔的金額重大，且在確認物業銷售收入的時間點上涉及判斷。

貴集團截至二〇二二年六月三十日止年度的物業銷售收入金額為港幣三百三十三億一千二百萬元(於綜合財務報表說明第3項提述)，佔 貴集團收入的百分之四十二點八。

按綜合財務報表說明第2(c)(i)項所述，當物業擁有權的控制權或實物佔有權轉移至客戶時，該項交易的物業銷售收入便被確認入賬。

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。
- 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。

就物業銷售收入確認，我們執行的程序包括：

- 理解管理層對決定適當時間點去確認收入所採取的監控，並測試該等監控的有效性；
- 透過抽樣的方式，參考由政府相關部門所發出的其他相關通訊文件，及銷售合同所列條款，從而評估物業擁有權的控制權是否已轉移至客戶；核算物業轉移至客戶的進度以及物業銷售代價的結算進度。

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報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。

獨立核數師報告書

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

二〇二二年九月八日

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	2022	2021
收入	3(a)	77,747	85,262
銷售成本		(37,906)	(40,493)
毛利		39,841	44,769
其他淨收益		601	250
銷售及推銷費用		(4,047)	(5,009)
行政費用		(3,033)	(2,765)
營業溢利		33,362	37,245
投資物業之公平價值變動		(2,619)	(1,551)
財務支出		(2,116)	(2,477)
財務收入		369	487
淨財務支出	5	(1,747)	(1,990)
所佔業績：			
聯營公司		214	723
合營企業		2,576	2,249
		2,790	2,972
稅前溢利	6	31,786	36,676
稅項	9	(5,655)	(9,230)
本年度溢利		26,131	27,446
本年度溢利應佔：			
公司股東		25,560	26,686
永久資本證券持有人		-	66
非控股權益		571	694
		26,131	27,446
(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		\$8.82	\$9.21
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		\$9.91	\$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)

	2022	2021
本年度溢利	26,131	27,446
其後可能重新分類至損益的項目：		
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)	–
	(2,799)	7,596
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)
	517	(338)
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)	–
	(31)	26
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(虧損)/收益	(941)	2,195
其後不會重新分類至損益的項目：		
物業、機器及設備撥往投資物業時之重估	49	–
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	(56)	192
所佔聯營公司之其他全面收益	157	178
本年度其他全面(虧損)/收益	(3,104)	9,849
本年度全面收益總額	23,027	37,295
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	22,483	36,317
永久資本證券持有人	–	66
非控股權益	544	912
	23,027	37,295

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	2022	2021
非流動資產			
投資物業	12	398,729	395,879
物業、機器及設備	13	44,955	42,921
聯營公司	14	7,171	7,093
合營企業	15	94,221	94,388
金融投資	16	3,030	3,229
無形資產	17	5,815	4,273
其他非流動資產	18	3,996	5,803
		557,917	553,586
流動資產			
供出售物業	20	207,136	200,934
存貨		478	362
業務及其他應收賬項	21	21,015	18,373
金融投資	16	698	1,383
銀行存款及現金	22	20,323	21,781
		249,650	242,833
流動負債			
銀行及其他借項	23	(15,857)	(20,979)
業務及其他應付賬項	24	(30,204)	(28,210)
已收取售樓訂金	25	(3,039)	(8,644)
應付稅項		(13,276)	(15,366)
		(62,376)	(73,199)
流動資產淨值			
		187,274	169,634
資產總額減流動負債			
		745,191	723,220
非流動負債			
銀行及其他借項	26	(109,074)	(95,844)
遞延稅項負債	27	(25,533)	(25,694)
其他非流動負債	28	(3,840)	(2,056)
		(138,447)	(123,594)
資產淨值			
		606,744	599,626
資本及儲備			
股本	29	70,703	70,703
儲備金		531,243	523,117
股東權益			
		601,946	593,820
非控股權益			
		4,798	5,806
權益總額			
		606,744	599,626

董事：
郭炳聯
雷 霆

綜合現金流量表

截至二〇二二年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2022	2021
經營業務			
營業現金流入	32(a)	37,784	41,400
營運資金變動	32(a)	(15,342)	(20,089)
營運產生之現金流入	32(a)	22,442	21,311
支付利息及其他財務支出		(3,095)	(3,009)
銀行利息收入		358	513
投資利息收入		134	75
股本證券股息收入		139	117
聯營公司及合營企業股息收入		2,631	2,075
支付稅項			
- 香港		(5,599)	(3,587)
- 香港以外		(1,618)	(1,839)
經營業務之現金流入淨額		15,392	15,656
投資活動			
增加聯營公司之投資		-	(8)
合營企業投資		(700)	(712)
投資物業添置		(8,839)	(7,141)
物業、機器及設備添置		(3,780)	(3,082)
經營權資產添置		-	(3)
購入長期金融投資		(136)	(1,136)
聯營公司及合營企業還款淨額		163	255
收購附屬公司之現金流出淨額	32(d)	(43)	-
支付流動通訊服務牌照費用		(253)	(120)
出售附屬公司之現金流入淨額	32(e)	3,031	1,781
出售投資物業所得淨額		451	119
出售物業、機器及設備所得		5	2
出售其他金融資產所得		609	-
出售長期金融投資所得		-	485
投資活動之現金支出淨額		(9,492)	(9,560)
融資活動			
提取銀行及其他借項		27,205	26,872
償還銀行及其他借項		(18,438)	(24,267)
租賃付款之本金部分		(938)	(983)
應付非控股權益增加/(減少)		32	(152)
超過三個月到期之銀行存款(增加)/減少		(1,861)	298
抵押銀行存款增加		(40)	-
附屬公司發行股票所得		7	29
附屬公司回購股份支付		(22)	(47)
購入附屬公司的另加權益		(9)	-
附屬公司購入股份用於股份獎勵計劃		(4)	(7)
支付公司股東股息		(14,344)	(14,344)
支付非控股權益股息		(497)	(416)
贖回永久資本證券		-	(3,795)
分派予永久資本證券持有人		-	(84)
融資活動之現金支出淨額		(8,909)	(16,896)
現金及現金等值項目減少		(3,009)	(10,800)
年初結存之現金及現金等值項目		21,646	31,150
換算外匯匯率轉變之影響		(350)	1,296
年末結存之現金及現金等值項目	32(b)	18,287	21,646

綜合權益變動表

截至二〇二二年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔					總額	永久 資本證券	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				
於二〇二〇年七月一日	70,703	810	1,157	(6,049)	505,192	571,813	3,813	14,789	590,415
本年度溢利	-	-	-	-	26,686	26,686	66	694	27,446
內地業務折算賬項之匯兌差額	-	-	-	7,381	-	7,381	-	215	7,596
現金流量對沖之公平價值虧損	-	(338)	-	-	-	(338)	-	-	(338)
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	-	-	26	-	-	26	-	-	26
按公平價值計入其他全面收益 的股本證券之公平價值收益	-	-	189	-	-	189	-	3	192
出售股本投資轉入保留溢利	-	-	(29)	-	29	-	-	-	-
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益	-	-	30	2,198	145	2,373	-	-	2,373
本年度其他全面(虧損)/收益	-	(338)	216	9,579	174	9,631	-	218	9,849
本年度全面(虧損)/收益總額	-	(338)	216	9,579	26,860	36,317	66	912	37,295
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	-	27	27
附屬公司獎勵股份/購股權失效	-	-	-	-	10	10	-	(10)	-
附屬公司回購股份	-	1	-	-	(1)	-	-	-	-
附屬公司購入股份用於 股份獎勵計劃	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(2)	(7)
附屬公司獎勵股份歸屬	-	-	-	-	9	9	-	(9)	-
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	-	20	-	-	-	20	-	(91)	(71)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(9,394)	(9,394)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(416)	(416)
分派予永久資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	(84)	-	(84)
贖回永久資本證券	-	-	-	-	-	-	(3,795)	-	(3,795)
於二〇二一年六月三十日	70,703	493	1,373	3,530	517,721	593,820	-	5,806	599,626

綜合權益變動表

截至二〇二二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			
於二〇二一年七月一日	70,703	493	1,373	3,530	517,721	593,820	5,806	599,626
本年度溢利	-	-	-	-	25,560	25,560	571	26,131
內地業務折算賬項之匯兌差額	-	-	-	(2,765)	-	(2,765)	(34)	(2,799)
物業、機器及設備撥往投資物業 時之重估	-	42	-	-	-	42	7	49
現金流量對沖之公平價值收益	-	517	-	-	-	517	-	517
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	-	-	(31)	-	-	(31)	-	(31)
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	-	-	(56)	-	-	(56)	-	(56)
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益/(虧損)	-	-	(112)	(777)	105	(784)	-	(784)
年內其他全面(虧損)/收益	-	559	(199)	(3,542)	105	(3,077)	(27)	(3,104)
年內全面(虧損)/收益總額	-	559	(199)	(3,542)	25,665	22,483	544	23,027
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	28	28
附屬公司獎勵股份/購股權失效	-	-	-	-	1	1	(1)	-
附屬公司購入股份用於 股份獎勵計劃	-	-	-	-	(3)	(3)	(1)	(4)
附屬公司獎勵股份歸屬	-	-	-	-	5	5	(5)	-
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	-	7	-	-	(23)	(16)	(8)	(24)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,068)	(1,068)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(497)	(497)
於二〇二二年六月三十日	70,703	1,059	1,174	(12)	529,022	601,946	4,798	606,744

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項主要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. 主要會計政策

(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 主要會計政策 (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。

2. 主要會計政策(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。一般保險業務的保費在保險期內按比例確認為收入。

(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 主要會計政策(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。

2. 主要會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 主要會計政策(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。

2. 主要會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 主要會計政策(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。

2. 主要會計政策(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期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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 主要會計政策(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。

2. 主要會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 主要會計政策 (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。

2. 主要會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 主要會計政策(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。

2. 主要會計政策(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 主要會計政策(續)

(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。

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(i)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」。

2. 主要會計政策(續)

(x) 租賃(續)

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。

(y) 歸類為持有待出售之非流動資產

非流動資產或出售組合之賬面值若有較大可能主要透過出售交易而非持續使用而收回，該資產被歸類為持有待出售資產。除遞延稅項資產及投資物業以公平價值入賬外，應按其賬面值和公平價值減去銷售成本之較低者計量。該分類適用於集團承諾進行銷售安排涉及失去附屬公司控制權，不論出售後集團是否保留該附屬公司之非控股權益。

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	77,747	34,595	10,593	4,415	88,340	39,010
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		23,341		2,790		26,131

3. 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(續)

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	85,262	38,651	11,868	5,525	97,130	44,176
其他淨收益/(虧損)		250		(22)		228
未分配的行政費用		(1,656)		–		(1,656)
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		(1,990)		(309)		(2,299)
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		–		(1,744)		(1,744)
本年度溢利		24,474		2,972		27,446

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。

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
於二〇二二年六月三十日				
物業發展				
香港	199,437	3,712	203,149	(13,210)
內地	17,810	7,253	25,063	(1,912)
	217,247	10,965	228,212	(15,122)
物業投資				
香港	287,015	67,226	354,241	(4,508)
內地	115,072	11,608	126,680	(2,228)
新加坡	-	4,897	4,897	-
	402,087	83,731	485,818	(6,736)
酒店業務	26,432	1,928	28,360	(527)
電訊	10,036	-	10,036	(5,242)
運輸基建及物流	3,071	4,439	7,510	(1,674)
數據中心業務	10,160	-	10,160	(1,178)
其他業務	8,998	329	9,327	(4,586)
	678,031	101,392	779,423	(35,065)
銀行存款及現金			20,323	-
金融投資			3,728	-
銀行及其他借項			-	(124,931)
未分配的公司資產/(負債)			4,093	(2,018)
應付稅項			-	(13,276)
遞延稅項負債			-	(25,533)
資產/(負債)總額			807,567	(200,823)
於二〇二一年六月三十日				
物業發展				
香港	191,931	3,438	195,369	(17,228)
內地	16,476	8,395	24,871	(1,562)
	208,407	11,833	220,240	(18,790)
物業投資				
香港	286,826	66,816	353,642	(4,592)
內地	113,333	11,242	124,575	(2,319)
新加坡	-	4,565	4,565	-
	400,159	82,623	482,782	(6,911)
酒店業務	25,232	1,682	26,914	(458)
電訊	8,061	-	8,061	(3,360)
運輸基建及物流	3,300	4,732	8,032	(1,569)
數據中心業務	9,488	-	9,488	(976)
其他業務	10,415	611	11,026	(4,634)
	665,062	101,481	766,543	(36,698)
銀行存款及現金			21,781	-
金融投資			4,612	-
銀行及其他借項			-	(116,823)
未分配的公司資產/(負債)			3,483	(2,212)
應付稅項			-	(15,366)
遞延稅項負債			-	(25,694)
資產/(負債)總額			796,419	(196,793)

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析如下：

	於綜合收益表扣除的 折舊及攤銷		非流動資產增加	
	2022	2021	2022	2021
供租賃之物業投資	-	-	9,468	7,673
酒店業務	553	559	908	678
電訊	1,740	1,696	1,390	1,322
運輸基建及物流	650	636	392	547
數據中心業務	457	398	2,223	1,675
其他業務	185	159	237	179
未分配的公司資產	34	33	9	5
	3,619	3,481	14,627	12,079

(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：

	2022			2021		
	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	330,944	76,057	407,001	328,034	75,639	403,673
內地	118,476	19,541	138,017	114,964	20,332	135,296
新加坡	-	4,897	4,897	-	4,565	4,565
其他	79	897	976	75	945	1,020
	449,499	101,392	550,891	443,073	101,481	544,554
其他非流動資產			3,996			5,803
金融投資			3,030			3,229
非流動資產總額			557,917			553,586

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。

截至二〇二二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					
物業銷售	33,312	-	33,312	-	33,312
物業租賃	-	2,066	2,066	18,372	20,438
酒店業務	1,318	1,333	2,651	-	2,651
電訊	2,468	4,489	6,957	-	6,957
運輸基建及物流	39	3,421	3,460	365	3,825
數據中心業務	-	2,086	2,086	-	2,086
物業管理	199	5,036	5,235	-	5,235
百貨公司業務	2,537	-	2,537	-	2,537
金融服務及其他	-	16	16	690	706
	39,873	18,447	58,320	19,427	77,747
(ii) 地區市場					
香港	38,820	18,223	57,043	13,822	70,865
內地	601	172	773	5,605	6,378
其他	452	52	504	-	504
	39,873	18,447	58,320	19,427	77,747

4. 與客戶合約之收入(續)

(a) 與客戶合約之收入分類(續)

截至二〇二一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					
物業銷售	42,701	-	42,701	-	42,701
物業租賃	-	2,029	2,029	18,381	20,410
酒店業務	1,106	1,072	2,178	-	2,178
電訊	2,381	4,339	6,720	-	6,720
運輸基建及物流	69	3,329	3,398	345	3,743
數據中心業務	-	1,874	1,874	-	1,874
物業管理	247	3,999	4,246	-	4,246
百貨公司業務	2,687	-	2,687	-	2,687
金融服務及其他	-	11	11	692	703
	49,191	16,653	65,844	19,418	85,262
(ii) 地區市場					
香港	40,685	16,350	57,035	14,166	71,201
內地	8,218	234	8,452	5,252	13,704
其他	288	69	357	-	357
	49,191	16,653	65,844	19,418	85,262

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七十一億六千六百萬元(二〇二一年：港幣二百零三億六千九百萬元)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。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	2022	2021
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	(a)	58	21
租賃負債之財務支出		29	41
減：撥作資本性支出之金額	(b)	(857)	(702)
		2,116	2,477
銀行存款之利息收入		(369)	(487)
		1,747	1,990

(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0.96%至4.55%（二〇二一年：1.02%至4.61%）予以資本化。

6. 稅前溢利

	2022	2021
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

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d) 股權支付	2022 酬金總額	2021 酬金總額
		袍金	及實物利益					
執行董事								
郭炳聯		0.56	2.82	0.21	0.26	-	3.85	3.68
黃植榮		0.30	14.03	13.66	1.06	-	29.05	27.94
雷 霆		0.30	11.77	16.26	1.05	-	29.38	28.27
郭基輝		0.30	6.76	2.61	0.02	-	9.69	9.27
郭基泓		0.34	5.96	2.68	0.02	-	9.00	8.61
鄺 準	(a)	-	-	-	-	-	-	4.82
董子豪		0.35	9.06	12.91	0.78	-	23.10	22.30
馮玉麟		0.51	7.72	14.14	0.39	1.26	24.02	24.01
非執行董事								
李兆基	(b)	-	-	-	-	-	-	0.11
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	0.56
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
梁樺涇	(c)	-	-	-	-	-	-	0.20
梁高美懿		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
范鴻齡		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
吳向東		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
二〇二二年總額		7.61	58.12	62.47	3.58	1.26	133.04	
二〇二一年總額		8.00	60.94	59.74	3.53	1.79		134.00

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(二〇二一年：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)

至於付予其餘二名(二〇二一年：一名)人員之酬金詳情如下：

	2022	2021
薪金、津貼及實物利益	14.86	7.94
酌情花紅	31.41	12.81
退休福利計劃供款	1.35	0.73
	47.62	21.48

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍 港幣百萬元	2022 僱員人數	2021 僱員人數
21.0 – 21.5	–	1
23.0 – 23.5	1	–
24.0 – 24.5	1	–
	2	1

- (a) 鄭準先生於二〇二一年四月九日辭任執行董事。
- (b) 李兆基先生於二〇二〇年十一月五日舉行的本公司股東周年大會上退任非執行董事及終止出任本公司董事局副主席。
- (c) 梁樺涇先生於二〇二〇年十一月五日舉行的本公司股東周年大會上退任獨立非執行董事。
- (d) 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三億九千六百萬元(二〇二一年：港幣三億六千二百萬元)。年內被沒收之港幣三百萬元(二〇二一年：港幣二百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

9. 稅項

	2022	2021
本期稅項支出		
香港利得稅	4,035	4,383
往年準備之(高估)/低估	(12)	5
	4,023	4,388
香港以外稅項	1,224	3,521
往年準備之高估	(3)	(1)
	1,221	3,520
本期稅項總額	5,244	7,908
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	(73)	852
其他暫時差異之產生及回撥	484	470
遞延稅項總額	411	1,322
所得稅項總支出	5,655	9,230

(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。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬:

	2022	2021
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	28,996	33,704
按香港利得稅稅率16.5%(二〇二一年:16.5%)計算之稅項	4,784	5,561
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	332	2,629
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	332	567
使用前期未被確認的稅項虧損	(87)	(59)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	197	316
往年準備之(高估)/低估	(15)	4
收入分派之扣繳稅	111	211
其他	1	1
稅項支出	5,655	9,230

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

	2022	2021
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
	14,344	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

	2022	2021
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

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。

(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：

	2022	2021
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	25,560	26,686
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	2,619	1,551
聯營公司	(58)	(406)
合營企業	389	893
	2,950	2,038
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	(73)	852
合營企業	27	223
非控股權益	(2)	(8)
	2,902	3,105
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現虧損	2,902	3,105
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	267	82
投資物業公平價值變動淨額之影響	3,169	3,187
公司股東應佔基礎溢利	28,729	29,873

12. 投資物業

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二〇年七月一日	322,434	58,283	380,717
添置	1,265	6,408	7,673
落成後轉撥	6,877	(6,877)	-
出售	(73)	-	(73)
撥往物業、機器及設備	(257)	-	(257)
匯兌差額	6,024	3,346	9,370
公平價值之(減少)/增加	(3,179)	1,628	(1,551)
於二〇二一年六月三十日及七月一日	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	329,556	69,173	398,729

(b) 投資物業估值

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	
	2022	2021	2022	2021
已落成				
香港	257,947	259,233	5.1%	5.1%
內地	71,609	73,858	6.6%	6.6%
	329,556	333,091		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	2022	2021	2022	2021
發展中				
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%
	69,173	62,788		

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八千一百萬元(二〇二一年：港幣四千六百萬元)。

(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一百九十一億七千九百萬元(二〇二一年：港幣一百九十二億五千九百萬元)及港幣四十三億一千六百萬元(二〇二一年：港幣四十四億三千萬元)。

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							
於二〇二〇年七月一日	20,393	10,213	9,130	39,736	2,987	15,645	58,368
添置	40	73	1,424	1,537	1,151	1,718	4,406
撥自己落成投資物業	-	257	-	257	-	-	257
落成後轉撥	-	234	-	234	-	(234)	-
出售	(1)	-	-	(1)	(225)	(524)	(750)
匯兌差額	155	3	216	374	-	44	418
於二〇二一年六月三十日 及七月一日	20,587	10,780	10,770	42,137	3,913	16,649	62,699
添置	143	36	2,360	2,539	1,009	1,611	5,159
撥自己落成投資物業	-	106	-	106	-	-	106
落成後轉撥	-	334	-	334	-	(334)	-
撥自合營企業	-	26	-	26	-	8	34
出售	(1)	-	-	(1)	(251)	(310)	(562)
撥往已落成投資物業	-	(13)	-	(13)	-	-	(13)
成本調整	-	(174)	-	(174)	-	-	(174)
匯兌差額	(47)	(1)	(108)	(156)	-	(16)	(172)
於二〇二二年六月三十日	20,682	11,094	13,022	44,798	4,671	17,608	67,077
累積折舊及減值							
於二〇二〇年七月一日	4,779	2,352	-	7,131	1,304	9,108	17,543
年度折舊	510	223	-	733	995	1,165	2,893
出售	(1)	-	-	(1)	(223)	(504)	(728)
匯兌差額	40	1	-	41	-	29	70
於二〇二一年六月三十日 及七月一日	5,328	2,576	-	7,904	2,076	9,798	19,778
年度折舊	516	236	-	752	960	1,214	2,926
出售	(1)	-	-	(1)	(251)	(290)	(542)
撥往已落成投資物業	-	(13)	-	(13)	-	-	(13)
匯兌差額	(15)	(1)	-	(16)	-	(11)	(27)
於二〇二二年六月三十日	5,828	2,798	-	8,626	2,785	10,711	22,122
二〇二二年六月三十日 賬面淨值	14,854	8,296	13,022	36,172	1,886	6,897	44,955
二〇二一年六月三十日 賬面淨值	15,259	8,204	10,770	34,233	1,837	6,851	42,921

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	截至二〇二二年 六月三十日止年度		賬面淨值	
	添置	折舊	2022	2021
使用權資產				
作自用之租賃土地擁有權權益 (i)	244	186	14,659	14,657
作自用之其他租賃物業 (ii)	1,009	960	1,886	1,837
	1,253	1,146	16,545	16,494

- (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二十二年不等，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

	2022	2021
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	1,844	1,750
所佔收購後儲備	5,320	5,323
	7,171	7,080
應收聯營公司往來款	-	13
	7,171	7,093
香港上市聯營公司市值	2,305	2,849

應收聯營公司往來款為本集團之聯營公司權益淨額的一部分，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。

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：

	2022	2021
投資物業	3,552	3,120
其他非流動資產	5,578	5,459
流動資產	1,841	1,873
流動負債	(1,421)	(1,608)
非流動負債	(2,379)	(1,764)
資產淨值	7,171	7,080
收入	3,062	2,972
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	58	406
本年度溢利	214	723

各主要聯營公司資料載列於二〇二二年年報中的「主要聯營公司」一節內。

15. 合營企業

	2022	2021
非上市公司股份，成本值減減值撥備	30,005	29,306
所佔收購後儲備	55,383	56,119
	85,388	85,425
應收合營企業往來款	8,833	8,963
	94,221	94,388

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十九億七千八百萬元(二〇二一年：港幣二十一億元)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：

	2022	2021
投資物業	100,588	99,522
其他非流動資產	4,101	4,192
流動資產	26,119	24,371
流動負債	(18,370)	(17,642)
非流動負債	(27,050)	(25,018)
資產淨值	85,388	85,425
收入	7,531	8,896
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	(416)	(1,116)
本年度溢利	2,576	2,249

各主要合營企業資料載列於二〇二二年年報中的「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

	2022			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	32	765	810
股本證券	551	1,669	-	2,220
	564	1,701	765	3,030
流動資產				
債務證券	-	-	53	53
股本證券	645	-	-	645
	645	-	53	698
	2021			
	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	128	93	849	1,070
股本證券	481	1,678	-	2,159
	609	1,771	849	3,229
流動資產				
債務證券	-	466	72	538
股本證券	845	-	-	845
	845	466	72	1,383

17. 無形資產

	經營權資產	流動通訊 服務牌照	商譽	總值
成本				
於二〇二〇年七月一日	6,933	5,174	151	12,258
增加	3	581	–	584
出售	–	(8)	–	(8)
於二〇二一年六月三十日及七月一日	6,936	5,747	151	12,834
增加	–	2,217	18	2,235
於二〇二二年六月三十日	6,936	7,964	169	15,069
累積攤銷及減值				
於二〇二〇年七月一日	5,650	2,302	18	7,970
攤銷	262	326	–	588
減值	–	–	3	3
於二〇二一年六月三十日及七月一日	5,912	2,628	21	8,561
攤銷	262	431	–	693
於二〇二二年六月三十日	6,174	3,059	21	9,254
於二〇二二年六月三十日賬面淨值	762	4,905	148	5,815
於二〇二一年六月三十日賬面淨值	1,024	3,119	130	4,273

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	2022	2021
應收按揭放款		4,245	5,833
其他應收放款		989	1,019
應收放款總額		5,234	6,852
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額		(1,726)	(1,172)
		3,508	5,680
衍生金融工具	19	488	123
		3,996	5,803

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，於年結日起之二十五內(二〇二一年：二十五年)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二十八億七千九百萬元(二〇二一年：港幣三十七億九千五百萬元)。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	2022		2021	
	資產	負債	資產	負債
公平價值對沖				
– 利率掉期	–	4	32	–
現金流量對沖				
– 跨貨幣利率掉期	507	–	99	109
不指定為會計對沖				
– 遠期外匯合約	17	–	2	–
	524	4	133	109
呈列方式：				
流動部分	21 & 24	36	–	10
非流動部分	18 & 28	488	4	123
		524	4	133
				109

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		
	2022	2021	
指定為會計對沖			
– 利率掉期及 跨貨幣利率掉期	2023年1月至2030年5月 (2021年：2022年2月至2030年5月)	18,407	22,284
不指定為會計對沖			
– 遠期外匯合約	2023年4月至2025年9月 (2021年：2022年1月至2025年9月)	150	159
		18,557	22,443

20. 供出售物業

	2022	2021
供出售已落成物業存貨	53,364	44,017
供出售發展中物業	153,772	156,917
	207,136	200,934

21. 業務及其他應收賬項

	說明	2022	2021
業務應收賬項	(a)	8,744	2,770
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	9,255	9,308
收購物業按金		843	4,708
合約資產	(c)	411	405
短期放款	18	1,726	1,172
衍生金融工具	19	36	10
		21,015	18,373

- (a) 於二〇二二年六月三十日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之八十三（二〇二一年：百分之六十五），三十一至六十天佔百分之八（二〇二一年：百分之十四），六十一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）。

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。於二〇二二年六月三十日，業務應收賬項的減值撥備為港幣一億二千七百萬元（二〇二一年：港幣一億四千四百萬元）。

- (b) 結餘包括獲得合約成本港幣三億三千萬元（二〇二一年：港幣三億九千八百萬元），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三十四為港元（二〇二一年：百分之三十三），百分之六十二為人民幣（二〇二一年：百分之六十二），百分之四為美元（二〇二一年：百分之五）。

23. 銀行及其他借項

	說明	2022	2021
一年內須償還之長期銀行及其他借項	26	15,857	20,979

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	2022	2021
業務應付賬項	(a)	3,237	2,708
其他應付賬項及應付費用		24,215	22,937
合約負債	(b)	658	630
應付非控股權益	(c)	1,279	1,203
租賃負債	28	815	732
		30,204	28,210

(a) 於二〇二二年六月三十日，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)。

(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：

	2022	2021
於七月一日	8,644	21,462
匯兌差額	(26)	325
因出售附屬公司而減少	(9)	-
年內因確認收入而減少	(7,166)	(20,369)
年內因收取售樓訂金而增加	1,596	7,226
於六月三十日	3,039	8,644

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	2022	2021
有抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		250	260
一年後及兩年內		2	250
兩年後及五年內		10	9
五年後		54	57
		316	576
無抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		8,943	13,087
一年後及兩年內		23,935	14,528
兩年後及五年內		42,524	35,516
五年後		7,102	5,435
		82,504	68,566
債券及票據，其償還期為			
一年內		6,664	7,632
一年後及兩年內		2,568	6,641
兩年後及五年內		6,892	5,860
五年後		25,987	27,548
		42,111	47,681
		124,931	116,823
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	23	(15,857)	(20,979)
		109,074	95,844

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	
	2022	2021	2022	2021
有抵押銀行借款	66	316	66	316
無抵押銀行借款	73,562	55,479	73,562	55,643
債券及票據	35,446	40,049	33,038	41,486
	109,074	95,844	106,666	97,445

- (a) 有抵押銀行借款指集團附屬公司以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (b) 上述銀行借款有不同的償還期但不超過二〇三八年十一月(二〇二一年：二〇三八年十一月)，借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之一點九六(二〇二一年：百分之一點七二)。
- (c) 債券及票據有不同的償還期但不超過二〇三二年七月(二〇二一年：二〇三二年七月)，無抵押及借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之二點七五(二〇二一年：百分之三點零七)。

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：

	2022	2021
港幣	98,875	87,862
美元	3,770	6,966
人民幣	20,721	20,349
英鎊	1,565	1,646
	124,931	116,823

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
於二〇二〇年七月一日	7,185	15,667	(285)	71	22,638
在綜合收益表扣減/(計入)	566	848	(111)	19	1,322
匯兌差額	216	1,517	(6)	7	1,734
於二〇二一年六月三十日 及七月一日	7,967	18,032	(402)	97	25,694
在綜合收益表扣減/(計入)	556	(73)	(89)	17	411
匯兌差額	(76)	(494)	1	(3)	(572)
於二〇二二年六月三十日	8,447	17,465	(490)	111	25,533

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六十一億三千一百萬元(二〇二一年：港幣五十六億二千五百萬元)，其中港幣四億二千八百萬元(二〇二一年：港幣三億六千四百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇二六年(二〇二一年：二〇二六年)。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	2022	2021
資產報廢及其他責任		76	67
流動通訊服務牌照之合同責任		2,734	827
租賃負債	(a)	1,026	1,053
衍生金融工具	19	4	109
		3,840	2,056

(a) 於年結日，集團租賃負債的償還期如下：

	2022	2021
一年內	815	732
一年後及兩年內	379	351
兩年後及五年內	166	193
五年後	481	509
	1,841	1,785
減：已列入業務及其他應付賬項於一年內到期之金額	(815)	(732)
	1,026	1,053

29. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
於二〇二一年六月三十日及二〇二二年六月三十日	2,898	70,703

30. 購股權計劃

本公司於二〇一二年十一月十五日採納一購股權計劃（「購股權計劃」）。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。本公司採納購股權計劃詳情已載列於二〇二二年年報內之董事局報告書內。

購股權計劃

於本年度及上年度並無購股權根據購股權計劃被授出。

於該兩個年度內，並無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

31. 公司財務狀況表

	說明	2022	2021
非流動資產			
附屬公司	(a)	31,431	31,428
流動資產			
應收附屬公司往來款		189,467	185,795
銀行存款及現金		54	49
		189,521	185,844
流動負債			
業務及其他應付賬項		(60)	(55)
流動資產淨值		189,461	185,789
資產淨值		220,892	217,217
資本及儲備			
股本	29	70,703	70,703
儲備金	(b)	150,189	146,514
股東權益		220,892	217,217

董事：
郭炳聯
雷 霆

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇二二年年報中的「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
於二〇二〇年七月一日	5,297	137,855	143,152
本年度溢利	-	17,706	17,706
已派截至二〇二〇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)
於二〇二一年六月三十日及七月一日	5,297	141,217	146,514
本年度溢利	-	18,019	18,019
已派截至二〇二一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)
於二〇二二年六月三十日	5,297	144,892	150,189

於二〇二二年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千四百四十八億九千二百萬元(二〇二一年：港幣一千四百一十二億一千七百萬元)。

32. 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

	2022	2021
營業溢利	33,362	37,245
折舊及攤銷	4,997	5,183
出售附屬公司溢利	(442)	-
出售投資物業溢利	(81)	(46)
出售物業、機器及設備虧損	15	18
投資股息收入	(139)	(117)
出售長期金融投資虧損	6	-
投資利息收入	(88)	(104)
按公平價值計入損益的長期金融投資之公平價值收益	(83)	(117)
股權支付	28	27
其他非現金項目	179	46
匯兌差額	30	(735)
營業現金流入	37,784	41,400
供出售已落成物業存貨減少	15,190	19,914
供出售發展中物業增加	(24,817)	(24,196)
應收放款減少	1,618	1,228
存貨(增加)/減少	(81)	5
業務及其他應收賬項增加	(3,570)	(3,495)
按公平價值計入損益的短期金融投資減少/(增加)	200	(235)
業務及其他應付賬項增加/(減少)	1,714	(492)
已收取售樓訂金減少	(5,596)	(12,818)
營運資金變動	(15,342)	(20,089)
營運產生之現金流入	22,442	21,311

(b) 年末結存現金及現金等值項目分析

	2022	2021
銀行存款及現金	20,323	21,781
減：超過三個月到期之銀行存款	(1,991)	(130)
減：抵押銀行存款	(45)	(5)
	18,287	21,646

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

32. 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
於二〇二〇年七月一日	112,484	1,355	1,641	115,480
融資現金流量變動	2,605	(152)	(983)	1,470
金融工具公平價值變動之調整	186	-	-	186
淨匯兌差額	1,548	-	-	1,548
年內之新租賃安排	-	-	1,127	1,127
於二〇二一年六月三十日及七月一日	116,823	1,203	1,785	119,811
融資現金流量變動	8,767	32	(938)	7,861
金融工具公平價值變動之調整	(36)	-	-	(36)
淨匯兌差額	(623)	-	-	(623)
年內之新租賃安排	-	-	994	994
其他非現金項目變動	-	44	-	44
於二〇二二年六月三十日	124,931	1,279	1,841	128,051

(d) 收購附屬公司之現金流出淨額

	2022
於收購日附屬公司經確認之資產及負債如下：	
物業、機器及設備	34
存貨	35
業務及其他應收賬項	62
銀行存款及現金	55
業務及其他應付賬項	(101)
應付稅項	(5)
	80
收購產生之商譽	18
總現金作價	98
減：收購附屬公司之銀行存款及現金	(55)
收購附屬公司之現金流出淨額	43

32. 綜合現金流量表說明(續)

(e) 出售附屬公司之現金流入淨額

	2022	2021
售出附屬公司之資產及負債分析：		
發展中投資物業(於二〇二〇年六月三十日歸類為 已簽出售合約之附屬公司資產)	-	37,589
供出售物業	3,785	-
業務及其他應收賬項	134	-
銀行存款及現金	9	-
業務及其他應付賬項	(23)	(12)
已收取售樓訂金	(9)	-
應付稅項	(1)	-
非控股權益	(1,068)	(9,394)
售出之淨資產	2,827	28,183
本集團保留作為合營企業之權益	-	(18,789)
出售附屬公司之匯兌收益撥回	(229)	-
出售附屬公司溢利	442	-
總作價	3,040	9,394
出售附屬公司之現金流入淨額：		
總作價	3,040	9,394
上年度已收取訂金	-	(7,613)
出售之銀行存款及現金	(9)	-
	3,031	1,781

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

33. 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：

	2022	2021
投資物業	20,642	20,016
供出售已落成物業存貨	166	166
供出售發展中物業	6,442	4,010
	27,250	24,192
業務及其他應付賬項	390	373
應付稅項	77	95
遞延稅項負債	206	195
	673	663
收入	852	961
支出	249	249

34. 關聯人士交易

(a) 與聯營公司及合營企業之交易

在正常日常業務過程中，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	
	2022	2021	2022	2021
收購業務 ⁽ⁱ⁾ /物業權益 ⁽ⁱⁱ⁾	-	751	98	-
利息收入	-	-	102	101
租金收入	-	-	1	2
租金支付	-	-	45	51
提供服務之其他收益	910	656	284	67
貨物購置及服務	-	-	735	950

- (i) 於二〇二一年九月，本集團與集團擁有百分之五十之合營企業Glorious Concrete (BVI) Ltd完成交易收購其附屬公司之全部權益，該等公司經營供應預拌混凝土及混凝土預製組件業務，作價為港幣九千八百萬元。
- (ii) 於二〇二〇年十一月九日，本集團訂立協議收購本集團之聯營公司載通國際控股有限公司之附屬公司百分之五十權益。該公司持有屯門市地段第80號之工業用地，總作價為港幣七億五千一百萬元。該物業將重新發展用作寫字樓及商業用途(待獲得政府相關之批准後)。此項交易已於二〇二〇年十二月完成。

(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。

35. 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：

	2022	2021
(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	7,135	10,043
已批准但未簽約	5,006	3,210
(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	2,753	3,110
已批准但未簽約	4,585	-
(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二十三億九千四百萬元(二〇二一年：港幣二十二億九千三百萬元)。		

36. 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：

	2022	2021
一年內	14,597	15,459
一年後及兩年內	8,821	9,148
兩年後及三年內	4,326	4,948
三年後及四年內	2,205	2,400
四年後及五年內	1,357	1,541
五年後	1,435	2,119
	32,741	35,615

37. 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四千五百萬元(二〇二一年：港幣五百萬元)作為銀行擔保保證。

於年結日，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值為港幣十一億四千二百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣二億八千四百萬元)(二〇二一年：港幣十一億二千九百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣二千五百萬元))用以擔保其銀行借款。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

38. 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。

39. 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。

於二〇二二年六月三十日，港元對外幣之匯率若升值/貶值百分之十（二〇二一年：百分之十），如其他因素不變，本年度的稅前溢利將減少/增加約港幣一億一千六百萬元（二〇二一年：增加/減少約港幣九千四百萬元）。其他全面收益將減少/增加港幣八千三百萬元（二〇二一年：港幣一億二千三百萬元）。

(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)

39. 金融風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

於二〇二二年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子(二〇二一年：一百個點子)，本年度內稅前溢利將減少/增加約港幣五億六千二百萬元(二〇二一年：港幣三億四千萬元)。

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。二〇二一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。

於二〇二二年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，報價若增加/減少百分之十(二〇二一年：百分之十)，本年度內稅前溢利及其他全面收益將分別增加/減少約港幣六千五百萬元及港幣一億三千六百萬元(二〇二一年：港幣六千八百萬元及港幣一億九千一百萬元)。

(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35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。

39. 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	合同貼現前		一年後至 至一年內	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					
於二〇二二年六月三十日							
業務應付賬項	24	3,237	3,237	2,980	247	10	-
其他應付賬項及應付費用	24	24,215	24,217	20,394	1,897	1,753	173
應付非控股權益	24	1,279	1,279	1,279	-	-	-
租賃負債	24 & 28	1,841	2,002	839	398	200	565
銀行及其他借項	23 & 26	124,931	136,377	18,543	28,594	53,632	35,608
其他非流動負債	28	2,810	3,263	-	225	708	2,330
衍生金融工具	19	4	4	8	(4)	-	-
		158,317	170,379	44,043	31,357	56,303	38,676

說明	合同貼現前		一年後至 至一年內	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					
於二〇二一年六月三十日							
業務應付賬項	24	2,708	2,708	2,580	126	2	-
其他應付賬項及應付費用	24	22,937	22,939	19,079	1,883	1,785	192
應付非控股權益	24	1,203	1,203	1,203	-	-	-
租賃負債	24 & 28	1,785	1,964	761	353	243	607
銀行及其他借項	23 & 26	116,823	128,191	23,564	23,365	45,006	36,256
其他非流動負債	28	894	996	-	68	215	713
衍生金融工具	19	109	116	(24)	(21)	37	124
		146,459	158,117	47,163	25,774	47,288	37,892

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

40. 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。

於二〇二二年六月三十日

	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	645	-	551	1,196
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	32	-	-	32
股本證券	1,323	16	330	1,669
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	507	-	507
遠期外匯合約	-	17	-	17
	2,013	540	881	3,434
金融負債				
受公平價值對沖之債券及票據	-	596	-	596
衍生金融工具				
利率掉期	-	4	-	4
	-	600	-	600

40. 金融工具之公平價值(續)

(a) 以公平價值列賬的金融工具(續)

於二〇二一年六月三十日

	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	128	-	-	128
股本證券	905	-	421	1,326
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	559	-	-	559
股本證券	1,355	17	306	1,678
衍生金融工具				
利率掉期	-	32	-	32
跨貨幣利率掉期	-	99	-	99
遠期外匯合約	-	2	-	2
	2,947	150	727	3,824
金融負債				
受公平價值對沖之債券及票據	-	632	-	632
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	-	109	-	109
	-	741	-	741

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)

40. 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			
於二〇二〇年七月一日	249	285	534
購入	84	-	84
售出	(28)	-	(28)
公平價值的變動確認於			
- 損益	116	-	116
- 其他全面收益	-	21	21
於二〇二一年六月三十日及七月一日	421	306	727
購入	62	42	104
售出	(14)	-	(14)
公平價值的變動確認於			
- 損益	82	-	82
- 其他全面收益	-	(18)	(18)
於二〇二二年六月三十日	551	330	881

(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。

	2022		2021	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	818	657	921	940
長期銀行借款及債券	108,478	106,070	95,212	96,813

債務證券之公平價值是以市場報價計量。長期銀行借款及債券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。

41. 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。

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2022	2021
抵押銀行借款	316	576
無抵押銀行及其他借款	124,615	116,247
總借款	124,931	116,823
減：銀行存款及現金	(20,323)	(21,781)
淨債項	104,608	95,042
股東權益	601,946	593,820
淨債項與股東權益比率	17.4%	16.0%

42. 綜合財務報表通過

載於第171至240頁之綜合財務報表於二〇二二年九月八日獲董事局通過。

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二〇二二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	73.51	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)	3,13	72.92	電訊系統經營	110,579,210
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
Best Winners Limited	1	100	地產投資及酒店經營	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)
Biliboss Ltd.	1	100	地產投資	1美元
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	地產發展及投資	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	地產發展、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
順通置業有限公司		100	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
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
寶殷有限公司		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		100	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
建良有限公司		100	地產貿易	1
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798,000,000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
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	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
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
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
堅達投資有限公司		100	地產貿易	1
廣峻投資有限公司		100	地產投資及發展	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
Lansmart Limited		100	地產貿易及投資控股	2

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
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	地產發展	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
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	酒店管理及地產投資	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
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*
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*
上海新鴻基威京房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣1,200,000,000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*

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)
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Silver Knight Developments 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
Speed Wise Limited	6	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
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	121,355,000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	地產發展及貿易	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
同德(香港)有限公司		100	地產貿易	1
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
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 (註9) 83,400美元
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	1美元

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(%)			
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
瑞興創富有限公司		92		地產貿易	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		地產發展及貿易	2
Wonder Charm Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
香港世界貿易中心會有限公司		100		會所管理	200
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. 於二〇二二年六月三十日，Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited 發行之擔保票據面值為港幣四百零六億八千四百萬元(二〇二一年：港幣四百六十二億六千九百萬元)，該等票據有不同的償還期但不超過二〇三二年七月(二〇二一年：二〇三二年七月)及平均實際利率為每年百分之二點七一(二〇二一年：百分之三點零四)。
 13. 於二〇二二年六月三十日，數碼通電訊集團有限公司間接全資附屬公司SmarTone Finance Limited 發行之擔保票據面值為港幣十四億二千七百萬元(二〇二一年：港幣十四億一千二百萬元)，該等票據的償還期為二〇二三年四月(二〇二一年：二〇二三年四月)及利率為每年百分之三點八七五(二〇二一年：百分之三點八七五)。

主要合營企業

董事局認為載列一份完整之合營企業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二〇二二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公司。

除特別註明外，下列之主要合營企業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 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益 (%)			
+ Altomatic Limited			50	地產投資	普通股
#+ 華潤新鴻基房地產(杭州)有限公司	5		40	地產發展及投資	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	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	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二〇二二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 持有之應佔		業務	股份類別
		總股本權益 (%)			
[#] 載通國際控股有限公司 (在香港上市)	1	41.13		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。

