

2022-2023 INTERIM REPORT

二零二二至二零二三年 中期報告



Creating Better Lifescapes
建構更美好生活



TSIM SHA TSUI PROPERTIES LIMITED
尖沙咀置業集團有限公司

This interim report (“Interim Report”) (in both English and Chinese versions) has been posted on the Company’s website at www.sino.com. Shareholders who have chosen to rely on copies of the Corporate Communications (including but not limited to annual report, summary financial report (where applicable), interim report, summary interim report (where applicable), notice of meeting, listing document, circular and proxy form) posted on the Company’s website in lieu of any or all the printed copies thereof may request printed copy of the Interim Report.

Shareholders who have chosen or are deemed to have consented to receive the Corporate Communications using electronic means through the Company’s website and who have difficulty in receiving or gaining access to the Interim Report posted on the Company’s website will upon request be sent the Interim Report in printed form free of charge.

Shareholders may at any time choose to change their choice of language and means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through the Company’s website) of all future Corporate Communications from the Company by giving notice in writing by post to the Company’s Share Registrar, Tricor Friendly Limited at 17/F, Far East Finance Centre, 16 Harcourt Road, Hong Kong or by email at tst247-ecom@hk.tricorglobal.com.

此中期報告（「中期報告」）（英文及中文版）已於本公司網站www.sino.com登載。凡選擇以本公司網站瀏覽所登載之公司通訊（其中包括但不限於年報、財務摘要報告（如適用）、中期報告、中期摘要報告（如適用）、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格）以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取中期報告之印刷本。

凡選擇或被視為已同意以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如在本公司網站收取或瀏覽中期報告時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送中期報告印刷本。

股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處，卓佳準誠有限公司，郵寄地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或透過電郵地址tst247-ecom@hk.tricorglobal.com，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式（印刷方式或以透過本公司網站之電子方式）。

目 錄

52	公司資料
53	主席報告
65	綜合損益表
66	綜合損益及其他全面收益表
67	綜合財務狀況表
69	綜合權益變動表
70	精簡綜合現金流動表
72	未經審核精簡綜合財務報告書附註
91	暫停辦理股份過戶登記手續
91	購買、售賣或贖回本公司之上市證券
91	董事權益
94	主要股東及其他股東權益
96	根據《上市規則》第13.22條之披露
97	根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料
98	薪酬委員會
98	提名委員會
98	審核委員會
99	遵守規章委員會
99	證券交易守則
99	企業管治守則之遵守
100	精簡綜合財務報告書審閱報告

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
黃永光, SBS, JP (副主席)
夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP#
盛智文, GBM, GBS, JP*
李民橋, BBS, JP*
王繼榮*

(# 非執行董事)

(* 獨立非執行董事)

審核委員會

李民橋, BBS, JP (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
王繼榮

提名委員會

黃志祥 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, BBS, JP

薪酬委員會

王繼榮 (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, BBS, JP
黃永光, SBS, JP

法定代表

黃志祥
黃永光, SBS, JP

公司秘書

鄭小琼

核數師

畢馬威會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行
高偉紳律師行

股票登記處

卓佳準誠有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
圖文傳真：(852) 2861 1465
電子郵件：tst247-ecom@hk.tricorglobal.com

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
星展銀行香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
華僑永亨銀行有限公司
東亞銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

投資者聯絡方法

電話：(852) 2132 8480
圖文傳真：(852) 2137 5907
電子郵件：investorrelations@sino.com

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道
尖沙咀中心12字樓
電話：(852) 2721 8388
圖文傳真：(852) 2723 5901
國際互聯網站：www.sino.com
電子郵件：info@sino.com

上市資料

股份代號 247

股東時間表

應收股息之
截止過戶日期 二零二三年三月八日至十日
(首尾兩天包括在內)

應收中期股息之
記錄日期 二零二三年三月十日

遞交以股代息
選擇表格之
最後日期 二零二三年三月三十一日
下午四時三十分

中期股息
擬派發日期 每股十五港仙
二零二三年四月十八日

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

截至二零二二年十二月三十一日止之六個月（「中期年度」），在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團未經審核股東應佔基礎溢利為十五億五千九百二十萬港元（二零二一：二十三億九千五百四十萬港元）。每股基礎溢利為零點七七港元（二零二一：一點二三港元）。

計及非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）一億八千九百二十萬港元（二零二一：重估虧損七千一百八十萬港元），中期年度集團股東應佔淨溢利為十三億六千八百八十萬港元（二零二一：二十三億一千六百八十萬港元）。中期年度之每股盈利為零點六八港元（二零二一：一點一九港元）。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師畢馬威會計師事務所審閱。集團採納於會計年度生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本集團的準則而編製。

股息

董事會宣布於二零二三年四月十八日派發中期息每股十五港仙（二零二一：每股十五港仙），給予在二零二三年三月十日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零二三年三月十六日寄予股東。預期股息單及股票將約於二零二三年四月十八日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司（「信和置業」）之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零二二年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十五點八三權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

（一）銷售活動

中期年度內，信和置業應佔物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為三十八億九千九百四十萬港元（二零二一：八十四億九千七百萬元）。

物業銷售收入主要來自出售於中期年度內完成項目之住宅單位及車位，項目為位於何文田的St. George's Mansions和馬鞍山的Silversands，以及出售於過往財政年度完成的項目餘下住宅單位及車位，包括位於觀塘的凱匯、西貢的133 Portofino及中國漳州的信和•御龍天下。

中期年度內，信和置業獲發位於馬鞍山的Silversands和何文田的St. George's Mansions之合約完成證明書（俗稱「滿意紙」），以及位於黃竹坑的揚海和西南九龍的維港匯I之佔用許可證（俗稱「入伙紙」）。此外，信和置業出售於過往推售項目的餘下單位，包括位於觀塘的凱匯（售出百分之九十八點四）、西南九龍的維港匯（售出百分之六十點六）、馬鞍山的Silversands（售出百分之七十六點九）及何文田的St. George's Mansions（售出百分之十七點一）。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

展望未來，信和置業將有多個新項目推售，包括位於將軍澳的凱柏峰III、中環的ONE CENTRAL PLACE、元朗的柏瓏III及黃竹坑的港島南岸第4A及4B期，這些項目已取得預售樓花同意書。此外，信和置業預期於二零二三年將有另外兩個住宅項目獲發預售樓花同意書，分別為油塘通風樓物業發展項目及日出康城第十三期物業發展項目。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

(二) 土地儲備

於二零二二年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千零二十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十五

點八、住宅佔百分之二十九點六、工業佔百分之十點九、停車場佔百分之七點八及酒店佔百分之五點九。以土地狀況劃分，發展中物業為五百七十萬平方呎、投資物業和酒店為一千二百七十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百八十萬平方呎。土地儲備足以應付信和置業未來數年的發展需要。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

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

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

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

中期年度內，信和置業取得以下香港項目合約完成證明書(俗稱「滿意紙」)。詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
St. George's Mansions 香港九龍 何文田 嘉道理道24A號	住宅	合作發展	309,707
Silversands 香港新界 馬鞍山 耀沙路8號	住宅	100%	119,351
			429,058

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

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

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

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

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
揚海 香港黃竹坑 香葉道11號	住宅	合作發展	246,496
Landmark South 香港黃竹坑 業勤街39號	商業	60%	141,698
朗壹廣場 香港新界元朗 康業街8號	商業	100%	497,620
			<hr/>
			885,814

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動

中期年度內，信和置業應佔總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為十七億二千八百三十萬港元（二零二一：十七億九千七百九十萬港元），按年下降百分之三點八。租金收入下降主要是受第五波疫情影響導致租金負增長以及寫字樓出租率下降所致。中期年度內，淨租金收益為十四億八千零六十萬港元（二零二一：十五億五千七百八十萬港元），按年下降百分之四點九。

中期年度內，信和置業投資物業組合整體出租率為百分之九十一點一（二零二一：百分之九十點三），較去年同期上升零點八個百分點，其中商舖物業錄得最大增幅，出租率上升三個百分點至百分之九十四點九（二零二一：百分之九十一點九），其次是工業物業，出租率上升一點四個百分點至百分之八十六點九（二零二一：百分之八十五點五），而寫字樓和住宅物業出租率分別為百分之八十七點三（二零二一：百分之八十九點八）和百分之八十點一（二零二一：百分之八十六點四）。

中期年度內，新型冠狀病毒疫情反覆。由於自二零二二年上半年開始的第五波疫情影響逐漸消退，防疫措施逐步放寬，加上新一輪政府消費券計劃展開，香港零售市場氣氛逐漸改善，出租率穩步提升。自二零二二年九月二十六日實施「0+3」檢疫模式以來，訪港旅客人數逐漸回升，但同時亦刺激本地市民外遊，對本地商場人流和零售銷售造成壓力。中期年度內，信和置業繼續積極與租戶溝通及參與推廣活動以帶動租戶銷售，並於旗下商場舉辦多項活動吸引人流。信和置業特別在屯門市廣場、奧海城二期及荃新天地三個旗艦商場舉行「Goal Together全城開波」活動，並投資安裝大屏幕直播二零二二年卡塔爾世界盃六十四場賽事，是次活動受市民熱烈歡迎，顧客還得到特別購物獎賞，商場人流在活動期間顯著增加。同時，管理層繼續優化租戶組合併透過數碼會員計劃「S+ REWARDS」提升顧客購物體驗。信和置業推出線上線下宣傳活動以提升顧客購物體驗，促進租戶業務，並鼓勵在商場消費。除了與主要支付系統合作外，業務夥伴和租戶亦鼓勵顧客在我們商場使用消費券。總體而言，集團旗艦商場的人流和租戶銷售額相比疫情嚴重時有所改善。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

寫字樓市場仍然面對挑戰，圍繞疫情的不明朗因素繼續影響寫字樓市場。隨著市場上可供出租的辦公室供應增加而同時需求放緩，出租率和租金仍然面對壓力。雖然面對挑戰，但香港將受惠中央政府的支持，深化與國家的經濟融合，提升其作為國際金融、運輸和貿易中心的地位。北部都會區發展策略旨在加強香港與大灣區的聯繫，帶來全新的商業中心，提供創新和技術設施、基礎建設以及數以千計的新職位和住房，這些舉措將增強香港的競爭力，為經濟提供新動力。隨著一月初中國內地與香港重新通關，預計香港與中國內地之間的商務往來將逐漸回復正常，增加內地企業的租賃需求。同時，信和置業繼續加強我們的租賃組合提升競爭力。Landmark South和朗壹廣場是信和置業兩個新項目，配備頂尖建築規格和獲認證的環保配套，兩個項目均已獲得佔用許可證，為租戶提供高質和可持續發展的辦公空間。

於二零二二年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千二百七十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十三點二、工業佔百分之十二點七、停車場佔百分之十二點三、酒店佔百分之九點二及住宅佔百分之二點六。

(五) 酒店

中期年度內，信和置業酒店收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為六億九千二百八十萬港元，去年同期為二億四千七百七十萬港元，經營溢利為二億二千九百二十萬港元（二零二一：一千二百六十萬港元）。

中期年度內，香港特別行政區政府迅速果斷地調整了新型冠狀病毒疫情措施，並有序地放寬對國際和中國內地旅客的旅遊限制，近月來港遊客人數顯著增加。踏入二零二三年，營商環境有望回復正常，跡象顯示香港酒店業從谷底回升。此外，我們在新加坡和悉尼的業務自二零二二年初放寬旅遊限制和恢復國際旅遊帶來復甦，管理層為此鼓舞。

信和置業繼續密切留意新型冠狀病毒疫情帶來的挑戰，繼續嚴格控制成本，同時積極提升酒店服務質素和營運效率，確保客人在酒店入住期間有愉悅的體驗。香港港麗酒店於二零二二年六月一日參與政府指定檢疫酒店計劃，大幅改善酒店的業務表現，政府指定檢疫酒店計劃隨著隔離模式從「3+4」變為「0+3」後於二零二二年九月二十六日結束。二零二三年初中國內地和香港通關後，商務旅客需求和入住率明顯上升。香港富麗敦海洋公園酒店於二零二二年七月開業，自酒店試業以來，我們得到賓客正面的回應和評價。隨著休閒旅客人數預期上升，我們對核心市場豪華酒店的需求增長保持樂觀。香港遨凱酒店自二零二一年十二月起進行改善工程，信和置業擬以新的商業和營運策略重開酒店。

業務回顧 (續)

(五) 酒店 (續)

於二零二二年十二月三十一日，信和置業旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港富麗敦海洋公園酒店、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店及香港遨凱酒店。

(六) 中國內地業務

中期年度內，中央政府繼續有序對外開放，透過主要國策推動經濟長期可持續發展。其目標是按「十四五」規劃提出的「雙循環」政策全面建成小康社會，擴大中等收入階層支持國內消費。

自二零二二年第三季以來，中央政府加快放寬對房地產開發商流動性的監管政策，地方政府亦推出了進一步的房地產寬鬆措施。「金融十六條」政策旨在通過向房地產開發商提供貸款來引導流動性，並確保完成未完成的住宅項目。這些刺激方案為房地產行業帶來積極動力，房地產銷售將會逐步復甦。信和置業對內地房地產市場的中長期前景有信心。

於二零二二年十二月三十一日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約四百五十萬平方呎，當中約二百七十萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中項目主要有四個，當中兩個項目在大灣區前海，包括服務式住宅項目（佔百分之五十權益）及商業發展地皮（佔百分之三十權益），另外兩個項目為位於漳州的信和•御龍天下第四期（全資擁有），以及成都的信和•御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零二二年六月三十日止之財政年度報告並無任何其他重大轉變。

財務

集團財政狀況穩健。於二零二二年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款四百五十三億三千八百六十萬港元。扣除借貸總額四十億一千六百八十萬港元，集團於二零二二年十二月三十一日擁有淨現金四百一十三億二千一百八十萬港元。集團錄得淨現金，因此以淨債項與股東權益比率計算之資產負債率並不適用。借貸總額中百分之五十五點四於一年內償還，百分之十九點六於一至兩年內償還，其餘於兩至三年內償還。集團全部借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百一十一億五千四百二十萬港元及八百九十七億四千二百八十萬港元。於二零二二年十二月三十一日，集團股東所佔之賬面淨值為每股四十三點九港元（於二零二二年六月三十日為每股四十四港元）。

於二零二二年十二月三十一日，集團大部分債務以港元計值。除上述事項外，集團於中期年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為人民幣、澳元及美元。

集團維持一貫穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

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

顧客服務

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

可持續發展

集團致力為持份者和社區創造長遠價值，與社會同心發展，並積極將可持續發展融入集團業務和營運各層面，共建更健康更美好的未來。集團以「建構更美好生活」的願景，透過「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」三大元素，制定有關管理方針、目標和舉措。

信和置業於二零二二年全球房地產可持續標準 (Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB) 獲評選為「全球業界領導者 (上市企業)」，並於GRESB房地產評估中，獲頒發可持續發展標準最高的五星級別，是信和置業一直致力實現可持續發展未來的重要里程碑。中期年度內，信和置業在CDP2022年氣候變化評估中獲B級評級，並繼續成為恒生可持續發展企業基準指數的成分股，同時獲得AA評級。此外，根據恒生滬深港通大灣區指數的可持續發展實踐成果，信和置業獲選大灣區企業可持續發展指數前十名。信和置業在香港管理專業協會(HKMA)舉辦的二零二二年香港可持續發展獎的大機構組別中，榮獲「香港可持續發展大獎」、「典範獎」及「優秀可持續發展措施獎 (環境範疇)」的殊榮，肯定了信和置業在推動可持續發展方面的努力。香港富麗敦海洋公園酒店亦於二零二二年度MIPIM Asia大獎榮獲「最佳酒店及旅遊發展項目」及「最佳綠色項目」兩組別金獎；Landmark South則獲「最佳辦公室項目」組別銀獎。同時，富麗敦天地在二零二二年新加坡市區重建發展局的建築文物獎中亦獲得「Architectural Heritage Legacy Award」，以嘉許其在保育方面的表現。

中期年度後，信和置業成為香港首間地產發展商獲《Corporate Knights》評為全球一百大可持續發展企業之一，標誌著本地房地產行業可持續發展的里程碑。此外，信和置業首次被列入標準普爾全球可持續發展年鑑二零二三年成員，以表揚在企業可持續發展方面的提升。另外，信和置業獲Sustainalytics認證為亞太區域ESG最高評級企業，肯定集團在環境、社會及企業管治(ESG)方面實施有效風險管理。

可持續發展 (續)

中期年度內，信和置業按全球報告倡議組織(GRI)標準(核心選項)及香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》(ESG)，並經香港品質保證局獨立驗證核實，發布獨立的可持續發展報告。是次報告亦根據氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議、可持續發展會計準則委員會(SASB)的房地產標準，以及世界經濟論壇(WEF)的《持份者資本指標》(Stakeholder Capitalism Metrics)彙報，成為香港首批與全球商界領袖共同採用此標準的房地產發展商。

氣候變化是全球社會至關重要的議題之一，我們制定全方位的《減碳藍圖》，並針對物業發展、營運管理及協同合作三大範疇訂定具體減碳策略，有助大幅減少與業務相關的碳排放。我們亦宣布以二零一八年水平為基數，目標於二零三零年前將每平方米的範疇一及範疇二溫室氣體排放量減少百分之五十三點一，同時就範疇三溫室氣體排放制定減量目標(以上均採用科學基礎減量目標倡議組織的計算方式)。

信和置業深明認識及有效管理旗下都市建築物的周邊生態系統非常重要。信和置業是香港首批加入成為「自然相關財務揭露工作小組(Taskforce on Nature-related Financial Disclosures, TNFD)」會員的發展商之一。我們與全球來自不同專業範疇逾800名論壇成員攜手支援該小組的技術工作，推動各機構進行報告和採取行動，應對持續變化的自然相關風險。

信和置業明白城市生物多樣性的重要性，與香港創新基金、香港海洋公園、本地初創企業Archireef及香港富麗敦海洋公園酒店攜手，展開推動香港首個跨界別合作的珊瑚保育計劃「活化珊瑚行動」(CORAL REEFStorage)。是項計劃透過採用全球首創的特製3D打印珊瑚礁盤，結合海洋公園的海洋生物保育經驗，致力修復香港南部海域的珊瑚礁，並展開「活化珊瑚大使計劃」招募學校團體和學生一起傳播海洋生物保育的訊息。

中期年度內，信和置業舉辦「升級再造聖誕樹活動」推動循環經濟，共接獲近八百件由社區及同事利用回收材料製作的創意聖誕裝飾品。信和置業聯同香港升級再造產品設計師，徵集過去的節慶活動回收廢料，於尖沙咀中心、Landmark South及香港富麗敦海洋公園酒店製作別出心裁的環保聖誕樹。為進一步鼓勵市民回收及培育年輕設計師，Landmark South引入用回收塑料製作的長椅，信和置業亦與香港理工大學設計學院合作於利東街設置升級再造的綠化公共座椅供行人和顧客使用。

可持續發展 (續)

信和置業一直積極探索創新技術，支持本地和海外的初創企業。企業創新計劃「城慧2022」由香港房地產科技聯盟 (Hong Kong PropTech Alliance) 聯席主席信和集團和置地公司攜手合作舉辦，吸引超過三千個來自七十個國家及地區的解決方案參與評選。「信和創意研發室」致力促進房地產科技產品和服務發展，早前更榮獲香港總商會頒發「2021-22香港工商業獎－創意獎」，肯定對房地產行業技術發展的貢獻。

信和置業和黃廷方慈善基金聯同香港大學李嘉誠醫學院護理學院、十一間社福機構及非牟利機構展開為期兩年的「耆青連心樂融融計劃」，由護理學院學生專門為一萬名長者提供心理介入和行為指導服務。信和置業相信支援弱勢社群有助建立更共融的社會，與本地非牟利機構和社會企業合作，在多元共融週舉辦互動體驗式研討會，讓不同能力的人展示才華和生命力，鼓勵同事多角度了解社會包容、多元化和平等的概念。

信和置業及香港富麗敦海洋公園酒店與社區夥伴合力為船民及基層家庭送上二百份心意包，並接待他們乘坐觀光帆船遊覽維多利亞港及南區。信和集團及黃廷方慈善基金亦聯同社區夥伴展開夏日計劃，在熱浪中為基層市民提供即時支援。信和置業義工團隊「信和友心人」與啓愛共融社區

中心及北河 (明哥) 慈善基金合作，向居住在劏房單位的居民派發逾二十萬罐楊協成飲料和一萬份營養餐。信和置業連續第十八年支持「愛心聖誕大行動」幫助弱勢社群，今年更邀請「童享慈善基金會」的兒童及其家人於香港富麗敦海洋公園酒店度過有意義又充滿樂趣的聖誕節。

展望

中期年度內，全球經濟環境繼續面臨挑戰，包括加息、通脹、外匯市場波動以及面對受壓的消費者信心。中國內地和香港疫情反覆，進一步阻礙經濟復甦步伐。在充滿不明朗因素的時期，集團繼續專注提高業務表現和營運效率。從積極方面來看，由於疫苗接種理想及治療改善，世界更有效應對疫情，而企業也更靈活和更有適應力，利用新技術提高生產力和質素。隨著各國開始放寬與疫情相關的限制，帶動全球經濟活動並刺激國際旅遊，阻慢全球經濟發展的因素開始消退。隨著近期中國內地與香港全面通關以及取消旅遊限制，兩個市場之間的文化交流和經濟活動有望恢復和蓬勃發展，帶來可觀的經濟復甦。

展望 (續)

在習主席的領導下，中國內地堅持繼續對外開放，將在「十四五」規劃、「一帶一路」建設、粵港澳大灣區（「大灣區」）等重大國策中前行，開創更美好的未來。此外，中央政府加快放寬對房地產開發商流動性的監管政策，地方政府亦推出了進一步的房地產寬鬆措施。各省政府推出廣泛援助措施和支持計劃，以加快發展和經濟復甦。在這些支持性措施、持續的城市化、不斷增長的國內消費和被抑制的旅遊需求所推動下，長期可持續增長保持不變。毫無疑問，中國繼續成為全球經濟的重要增長動力。

在中央政府大力支持和秉持「一國兩制」原則的獨特優勢下，香港在慶祝回歸祖國二十五周年之際，繼續由治及興並鞏固其作為國際金融中心的地位，加強大灣區城市之間的互聯互通和綜合貿易發展。北部都會區發展將加強我們與大灣區的聯繫，並提供一個擁有創新和技術設施及基礎建設的新商業中心。隨著大灣區城市經濟持續擴張，香港將繼續作為跨境貿易和休閒旅遊的重要樞紐。

二零二二年，香港疫苗接種率明顯改善，有助恢復商業和社會活動。香港特別行政區政府迅速果斷地調整了對新型

冠狀病毒疫情措施，並有序地放寬了對國際和中國旅客的旅遊限制，令近月來港遊客人數顯著增加。香港全新環球推廣活動「你好，香港！」提供免費機票、消費券和專為世界各地遊客而設的特別活動等具吸引力的優惠，將吸引眾多遊客和企業前來香港，受到企業歡迎。該活動向遊客宣傳香港新的經濟前景、新的文化願景以及新的旅遊和大型活動體驗，促進商業環境回復正常。集團全力支持政府策略和計劃，並積極做好業務準備，迎接內地和國際商務和休閒旅客到訪香港。

香港特別行政區政府已建立新的機制，並啟動了一系列旨在吸引人才和企業來港的計劃。除了積極培育和留住本地人才外，新措施包括推出高端人才通行證計劃、精簡一般就業政策和內地人才及專業人士入境計劃、暫停優秀人才入境計劃的年度限額、放寬非本地畢業生移民安排，以及優化科技人才入境計劃。這些適時措施，不僅讓合資格入境人才提升香港競爭力，他們成為永久性居民後，還可以申請退還在香港購買住宅物業的額外印花稅，進一步支持本地樓市。在政府致力吸引全球人才的推動下，集團對香港物業市場保持審慎樂觀。

主席報告 (續)

展望 (續)

經過近三年新型冠狀病毒疫情控制，集團已為回復正常做好準備；同時，我們也明白疫情改變了人們的生活、工作和學習方式，顧客越來越重視品質和可持續性。集團秉持企業公民責任，致力減少碳足跡、減少溫室氣體排放、保育建築和文化遺產、締造關愛和活力社區以支持健康生活、建設具環保認證的建築，及幫助有需要人士，使我們社區成為更仁愛的地方。我們致力興建優質項目的努力贏得本地和國際獎項殊榮。香港富麗敦海洋公園酒店是香港首家富麗敦品牌酒店，於二零二二年七月開業，憑藉一系列可持續發展措施和身心舒泰計劃，成為香港和中國內地首個通過WELL™ 認證的酒店項目。酒店在二零二二年區內重要獎項MIPIM Asia大獎榮獲「最佳酒店及旅遊發展項目」及「最佳綠色項目」兩組別金獎，Landmark South則獲「最佳辦公室項目」組別銀獎。管理層將密切留意最新數碼發展，促進業務發展和提升營運效率，包括使用我們數碼平台「Sino Club」和「S+ REWARDS」來提高客戶參與度。我們將繼續適時向社會提供支持，並為我們的股東、客戶、業務夥伴和員工創造長遠價值。

踏入二零二三年，集團欣見各個市場和行業積極發展，同時保持警惕以密切留意不斷變化的市場，並為更進一步復甦做好準備。預期加息週期壓力逐漸放緩及中國重新通關將為香港住宅市場提供支持。我們已為短期內營運環境正常化做好充分準備，同時著眼於長期可持續增長。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對經濟環境的挑戰和把握機遇。

員工與管理層

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

主席

黃志祥

香港，二零二三年二月二十一日

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
收入	3, 4	6,406,167,141	10,913,891,469
銷售成本		(2,461,092,528)	(4,209,708,398)
直接費用		(1,161,753,209)	(1,165,334,646)
毛利		2,783,321,404	5,538,848,425
投資物業公平值變動	13	(14,323,017)	(87,756,470)
其他收益及其他利益或虧損		7,677,349	70,478,584
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		3,632,432	(2,455,325)
出售投資物業之收益		161,000	1,047,650
行政費用		(495,353,952)	(496,299,229)
其他營運費用		(92,192,229)	(91,414,260)
財務收益	5	616,748,827	155,058,687
財務成本	6	(54,377,833)	(31,483,218)
減：已撥充成本之利息	6	26,939,042	8,456,731
財務收益淨額		589,310,036	132,032,200
應佔聯營公司業績	7	20,986,874	396,646,652
應佔合營企業業績	8	114,718,291	(148,340,440)
除稅前溢利	9	2,917,938,188	5,312,787,787
所得稅項	10	(454,235,299)	(934,692,020)
期內溢利		2,463,702,889	4,378,095,767
應佔期內溢利：			
本公司股東		1,368,882,318	2,316,848,763
非控股權益		1,094,820,571	2,061,247,004
		2,463,702,889	4,378,095,767
每股盈利			
基本	12(a)	0.68	1.19

第72頁至第90頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情刊於附註11。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	2,463,702,889	4,378,095,767
其他全面收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具公平值變動	(63,153,181)	13,283,163
其後可能重新分類至損益之項目：		
對沖工具被定為現金流動對沖之公平值變動	–	19,074,476
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	(6,386,091)	5,108,301
換算海外地區業務之匯兌差額	(146,831,837)	83,255,190
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具公平值變動	(1,525,650)	(565,240)
	(154,743,578)	106,872,727
期內其他全面收益	(217,896,759)	120,155,890
期內全面收益總額	2,245,806,130	4,498,251,657
應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,244,495,222	2,386,824,196
非控股權益	1,001,310,908	2,111,427,461
	2,245,806,130	4,498,251,657

第72頁至第90頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	64,884,096,656	61,790,227,731
酒店物業		1,713,509,881	1,674,104,057
物業、廠房及設備	14	114,834,631	126,977,401
使用權資產		1,217,891,264	1,158,432,452
商譽		739,233,918	739,233,918
投資聯營公司權益	15	17,070,398,353	17,902,494,176
投資合營企業權益	16	6,022,745,085	5,864,756,573
股本權益及債務工具	24	944,467,104	1,000,661,874
借予聯營公司款項	15	3,954,189,337	3,868,401,498
借予合營企業款項	16	12,854,360,551	11,350,113,778
長期應收貸款		3,101,161,686	2,854,595,811
遞延稅項		12,206,832	4,451,104
其他資產		615,000	615,000
		112,629,710,298	108,335,065,373
流動資產			
發展中物業		7,527,029,526	18,060,607,882
已完成物業存貨		8,703,836,888	2,406,869,306
酒店存貨		13,046,883	13,662,642
股本權益及債務工具	24	13,372,662	12,362,692
應收聯營公司款項	15	2,259,696,730	1,890,933,034
應收合營企業款項	16	2,882,905,087	2,709,936,156
應收非控股權益款項		14,024,915	58,788,202
應收貿易賬款及其他應收	17	1,644,092,869	1,371,843,142
長期應收貸款之本期部分		52,294,469	80,586,293
可收回稅款		75,546,324	138,024,397
定期存款及有限制銀行存款	18	41,904,264,061	42,006,681,206
銀行存款及現金	18	3,434,414,881	3,631,586,146
		68,524,525,295	72,381,881,098
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	19	5,677,649,573	5,360,404,711
租賃負債		40,711,812	31,180,353
合約負債		1,070,823,520	2,586,016,080
應付聯營公司款項	15	789,160,293	885,932,545
應付非控股權益款項		906,226,518	861,793,341
應付稅項		3,203,678,865	3,197,452,003
銀行借貸 – 於一年內到期	20	2,230,528,000	2,253,528,000
		13,918,778,581	15,176,307,033
流動資產淨額		54,605,746,714	57,205,574,065
資產總值減流動負債		167,235,457,012	165,540,639,438

綜合財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	21	17,804,897,022	16,968,256,132
儲備		71,937,977,223	71,290,390,595
本公司股東應佔權益		89,742,874,245	88,258,646,727
非控股權益		71,223,403,766	70,874,067,504
權益總額		160,966,278,011	159,132,714,231
非流動負債			
銀行借貸 – 到期日超過一年	20	997,248,752	996,632,901
租賃負債		35,896,328	13,550,745
其他貸款 – 到期日超過一年	25	789,058,007	743,541,413
遞延稅項		2,707,229,266	2,707,581,711
聯營公司提供之借款	22	1,602,248,456	1,804,212,761
非控股權益提供之借款	23	137,498,192	142,405,676
		6,269,179,001	6,407,925,207
		167,235,457,012	165,540,639,438

第72頁至第90頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

附註	本公司股東應佔權益							非控股權益 港元	合計 港元
	股本	資本儲備	投資重估儲備	對沖儲備	匯兌儲備	保留溢利	合計		
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元		
於二零二一年七月一日	15,341,990,386	2,779,930,268	(266,546,717)	(9,157,079)	297,780,160	66,922,436,027	85,066,433,045	71,251,794,731	156,318,227,776
期內溢利	-	-	-	-	-	2,316,848,763	2,316,848,763	2,061,247,004	4,378,095,767
期內其他全面收益	-	-	6,917,149	13,392,301	49,665,983	-	69,975,433	50,180,457	120,155,890
期內全面收益總額	-	-	6,917,149	13,392,301	49,665,983	2,316,848,763	2,386,824,196	2,111,427,461	4,498,251,657
代替現金股息所發行之股份	21	1,328,846,331	-	-	-	-	1,328,846,331	-	1,328,846,331
被視為收購一上市附屬公司部分權益	-	179,465,647	-	-	-	-	179,465,647	(231,153,497)	(51,687,850)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,283,658,214)	(2,283,658,214)
非控股權益以股代之投資	-	-	-	-	-	-	-	865,223,822	865,223,822
宣布及派發二零二一年度之末期股息	11	-	-	-	-	(793,541,406)	(793,541,406)	-	(793,541,406)
宣布及派發二零二一年度之特別股息	11	-	-	-	-	(541,930,717)	(541,930,717)	-	(541,930,717)
於二零二二年十二月三十一日(未經審核)		16,670,836,717	2,959,395,915	(259,629,568)	4,235,222	347,446,143	67,903,812,667	87,626,097,096	71,713,634,303
於二零二二年七月一日		16,968,256,132	3,069,631,233	(258,585,765)	19,499,596	12,060,922	68,447,784,609	88,258,646,727	70,874,067,504
期內溢利	-	-	-	-	-	1,368,882,318	1,368,882,318	1,094,820,571	2,463,702,889
期內其他全面收益	-	-	(36,207,130)	(3,563,375)	(84,616,591)	-	(124,387,096)	(93,509,663)	(217,896,759)
期內全面收益總額	-	-	(36,207,130)	(3,563,375)	(84,616,591)	1,368,882,318	1,244,495,222	1,001,310,908	2,245,806,130
代替現金股息所發行之股份	21	836,640,890	-	-	-	-	836,640,890	-	836,640,890
被視為收購一上市附屬公司部分權益	-	245,548,879	-	-	-	-	245,548,879	(281,274,735)	(35,725,856)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,504,184,049)	(1,504,184,049)
非控股權益以股代之投資	-	-	-	-	-	-	-	1,133,484,138	1,133,484,138
宣布及派發二零二一年度之末期股息	11	-	-	-	-	(842,457,473)	(842,457,473)	-	(842,457,473)
於二零二二年十二月三十一日(未經審核)		17,804,897,022	3,315,180,112	(294,792,895)	15,936,221	(72,555,669)	68,974,209,454	89,742,874,245	71,223,403,766
									160,966,278,011

第72頁至第90頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

精簡綜合現金流動表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	1,836,036,567	4,207,426,943
用於投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(744,095,291)	(59,645,645)
合營企業借款	(1,900,954,840)	(1,534,845,935)
非控股權益借款	(7,205,717)	(102,676,752)
增添之投資物業	(80,414,823)	(83,291,539)
增添之物業、廠房及設備	(15,239,523)	(28,151,373)
原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款增加	(6,585,250,021)	(4,962,076,575)
收取聯營公司股息	909,991,652	29,175,000
收取合營企業股息	83,063,168	-
有限制銀行存款減少／(增加)	1,097,563	(26,930,040)
出售投資物業所得款項	2,576,000	2,547,650
聯營公司還款	284,863,091	125,263,226
合營企業還款	350,869,941	497,896,278
非控股權益還款	51,969,004	29,267
購入股本權益及債務工具	(12,713,387)	(12,124,498)
購入及注資於聯營公司之權益	(78,494,500)	(582,496,526)
注資於合營企業之權益	(356,555,943)	(8,550)
增購一上市附屬公司權益	(29,270,930)	(57,541,363)
其他投資業務	184,444,253	304,442,465
	(7,941,320,303)	(6,490,434,910)
用於融資業務之現金淨額		
新增之其他貸款	42,255,072	-
聯營公司提供之借款	49,913,941	91,776,488
非控股權益提供之借款	46,143,893	20,877,021
償還銀行借貸	(23,000,000)	(2,000,000,000)
償還其他貸款	-	(648,908,641)
償還租賃負債	(28,887,110)	(28,454,090)
償還聯營公司提供之借款	(353,216,868)	(11,742,655)
償還非控股權益提供之借款	(6,618,200)	(1,531,195)
已付非控股權益股息	(370,699,911)	(1,418,434,392)
已付利息	(49,762,109)	(20,618,473)
其他融資業務	(5,823,734)	(6,641,058)
	(699,695,026)	(4,023,676,995)

精簡綜合現金流動表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
現金及現金等值減少淨額	(6,804,978,762)	(6,306,684,962)
期初之現金及現金等值	15,348,478,147	28,607,127,354
匯兌率改變之影響	(78,762,106)	36,114,840
期末之現金及現金等值	<u>8,464,737,279</u>	<u>22,336,557,232</u>
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	24,648,763	26,930,040
定期存款	41,879,615,298	39,042,689,517
銀行存款及現金	<u>3,434,414,881</u>	<u>3,851,558,754</u>
於綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	45,338,678,942	42,921,178,311
減：原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款	(36,849,292,900)	(20,557,691,039)
有限制銀行存款	(24,648,763)	(26,930,040)
於精簡綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>8,464,737,279</u>	<u>22,336,557,232</u>

第72頁至第90頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

未經審核精簡綜合財務報告書附註

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本精簡綜合財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則內適用之披露規定編製，有關規定包括符合香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定。

本精簡綜合財務報告書乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒布之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所向董事會發出之獨立審閱報告載於第100頁。

於精簡綜合財務報告書中載有有關截至二零二二年六月三十日止財務年度之比較數字，此財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據香港《公司條例》(第622章)第436條有關法定財務報告書所披露之進一步資料如下：

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

本公司之核數師已於該等財務報告書發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

2. 主要會計政策

本精簡綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算(按適用)。

本集團除因應用經修訂之香港財務報告準則而導致之會計政策變動外，截至二零二二年十二月三十一日止六個月之精簡綜合財務報告書所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二二年六月三十日止年度之年度財務報告書所採納均屬一致。

應用經修訂之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號之修訂

香港會計準則第16號之修訂

香港會計準則第37號之修訂

香港財務報告準則於二零一八年至二零二零年之年度改進

業務合併：概念框架之索引

物業、廠房及設備：達到預期使用狀態前之所得款項

撥備、或有負債及或有資產：虧損合約－履約成本

於本期間應用經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於本精簡綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

3. 收入

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元
物業銷售	3,947,351,849	8,685,166,816
物業管理及其他服務	591,321,795	587,687,253
酒店經營	455,151,150	194,913,796
來自貨品及服務之收入	4,993,824,794	9,467,767,865
來自經營租賃之租金收益	1,379,799,153	1,405,813,557
應收貸款之利息收益	23,246,743	32,430,252
股息收益		
— 上市投資	9,296,451	7,768,345
— 非上市投資	—	111,450
	6,406,167,141	10,913,891,469
地區市場：		
香港	5,691,294,321	10,280,802,279
中國內地	187,431,050	387,422,899
新加坡	527,441,770	245,666,291
	6,406,167,141	10,913,891,469

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，來自客戶合約隨時間確認之收入，主要包括物業管理及其他服務費收益與酒店房間收入分別為591,321,795港元及247,845,659港元（二零二一年十二月三十一日止六個月：587,687,253港元及103,675,080港元）。於某一時點確認之收入主要包括物業銷售收益及酒店餐飲收益分別為3,947,351,849港元及207,305,491港元（二零二一年十二月三十一日止六個月：8,685,166,816港元及91,238,716港元）。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報及營運分部分分析如下：

二零二二年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	3,947,351,849	1,196,721,397	382,918	(64,068,215)	3,947,734,767	1,132,653,182
物業租賃	1,379,799,153	1,168,011,000	384,906,039	326,680,443	1,764,705,192	1,494,691,443
	5,327,151,002	2,364,732,397	385,288,957	262,612,228	5,712,439,959	2,627,344,625
物業管理及其他服務	591,321,795	122,959,709	57,281,597	7,753,121	648,603,392	130,712,830
酒店經營	455,151,150	206,009,341	237,692,262	23,271,441	692,843,412	229,280,782
證券投資	9,296,451	9,296,451	1,950	1,950	9,298,401	9,298,401
財務	23,246,743	23,246,743	3,556,918	3,556,918	26,803,661	26,803,661
	<u>6,406,167,141</u>	<u>2,726,244,641</u>	<u>683,821,684</u>	<u>297,195,658</u>	<u>7,089,988,825</u>	<u>3,023,440,299</u>

二零二一年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	8,685,166,816	4,122,023,410	132,234,741	13,603,093	8,817,401,557	4,135,626,503
物業租賃	1,405,813,557	1,195,427,350	425,970,542	374,953,537	1,831,784,099	1,570,380,887
	10,090,980,373	5,317,450,760	558,205,283	388,556,630	10,649,185,656	5,706,007,390
物業管理及其他服務	587,687,253	104,473,272	56,829,909	9,498,644	644,517,162	113,971,916
酒店經營	194,913,796	26,676,935	52,842,471	(14,044,534)	247,756,267	12,632,401
證券投資	7,879,795	7,879,795	1,950	1,950	7,881,745	7,881,745
財務	32,430,252	32,430,252	4,255,714	4,255,714	36,685,966	36,685,966
	<u>10,913,891,469</u>	<u>5,488,911,014</u>	<u>672,135,327</u>	<u>388,268,404</u>	<u>11,586,026,796</u>	<u>5,877,179,418</u>

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料(續)

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利，並無分配若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業與按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值之變動、出售投資物業之收益及若干財務收益扣除財務成本。各分部所賺取之除稅前溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業公平值之變動、財務成本扣除財務收益及所得稅項回撥／支出。此乃就資源分配與表現評估向主要營運決策者(即本公司董事)呈報之計算準則。

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元
分部溢利	3,023,440,299	5,877,179,418
投資物業公平值變動	(14,323,017)	(87,756,470)
其他收益及其他利益或虧損	6,850,484	69,248,378
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	3,632,432	(2,455,325)
出售投資物業之收益	161,000	1,047,650
行政費用與其他營運費用	(528,304,051)	(536,407,259)
財務收益淨額	587,971,534	131,893,587
應佔聯營公司及合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	345,628,156	206,554,337
— 投資物業公平值變動	(341,544,808)	(34,544,168)
— 行政費用與其他營運費用	(151,475,857)	(221,446,267)
— 財務成本淨額	(28,556,237)	(53,950,247)
— 所得稅項回撥／(支出)	14,458,253	(36,575,847)
	(161,490,493)	(139,962,192)
除稅前溢利	<u>2,917,938,188</u>	<u>5,312,787,787</u>

二零二二年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為43,647,762港元(二零二一年十二月三十一日止六個月：73,178,256港元)並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照涉及之對手協定之成本加邊際利潤基準計算。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

5. 財務收益

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元
銀行存款利息收益	581,631,670	129,441,534
借予聯營公司及合營企業之款項之利息收益與借予聯營公司及合營企業 之非流動免息款項之估算利息收益	35,117,157	25,617,153
	<u>616,748,827</u>	<u>155,058,687</u>

6. 財務成本

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元
銀行及其他借貸之利息支出	51,344,257	15,314,674
租賃負債之利息支出	968,773	558,573
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	4,566,370	4,145,750
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	3,261,522	5,939,345
貸款融資之安排費用及財務開支	623,002	416,575
	<u>60,763,924</u>	<u>26,374,917</u>
利率掉期之公平值調整由對沖儲備重新分類至損益	(6,386,091)	5,108,301
	<u>54,377,833</u>	<u>31,483,218</u>
減：已撥充發展中物業成本之數額	(26,939,042)	(8,456,731)
	<u>27,438,791</u>	<u>23,026,487</u>

7. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少177,485,429港元(二零二一年十二月三十一日止六個月:8,704,217港元)已確認於聯營公司之損益表內。

8. 應佔合營企業業績

應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值減少164,059,379港元(二零二一年十二月三十一日止六個月:25,839,951港元)已確認於合營企業之損益表內。

9. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元
除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目:		
出售物業成本	2,461,092,528	4,209,708,398
酒店存貨成本確認為直接費用	49,406,528	26,246,379
酒店物業折舊	16,515,001	17,733,154
物業、廠房及設備折舊	29,687,375	36,762,614
使用權資產折舊	39,180,833	39,116,882
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	85,901	(23,473)
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	11,787,257	7,425,507

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

10. 所得稅項

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	282,982,082	758,815,938
海外	121,905,752	52,461,558
於中國內地之土地增值稅	32,603,644	75,811,641
	<u>437,491,478</u>	<u>887,089,137</u>
遞延稅項	16,743,821	47,602,883
	<u>454,235,299</u>	<u>934,692,020</u>

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率為16.5% (二零二一年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

新加坡及中國內地應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率於新加坡為17%及於中國內地為25% (二零二一年十二月三十一日止六個月：於新加坡為17%及於中國內地為25%)。

土地增值稅撥備按有關稅務法律及規例所載之規定作出計算。土地增值稅乃按累進稅率以增值額減去若干許可扣減項目後作出撥備。

就若干投資物業公平值變動及其他暫時差額之遞延稅項已作出撥備。

11. 已派發股息

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元
二零二二年六月三十日止年度 已派發末期股息每股42港仙 (二零二一年十二月三十一日止六個月： 二零二一年六月三十日止年度每股41港仙)， 每股附有以股代息認購權	842,457,473	793,541,406
二零二二年六月三十日止年度 並無派發特別股息 (二零二一年十二月三十一日止六個月： 二零二一年六月三十日止年度每股28港仙)， 每股附有以股代息認購權	-	541,930,717
	842,457,473	1,335,472,123

於報告日後，董事宣布派發截至二零二二年十二月三十一日止六個月之中期股息每股15港仙(二零二一年十二月三十一日止六個月：每股15港仙)合共306,639,659港元(二零二一年十二月三十一日止六個月：298,908,004港元)給予在二零二三年三月十日名列在本公司股東名冊之股東。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

12. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>1,368,882,318</u>	<u>2,316,848,763</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>2,011,279,087</u>	<u>1,943,245,810</u>

因本期間及過往期間內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止期間並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利1,559,224,277港元（二零二一年十二月三十一日止六個月：2,395,460,913港元），已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及包括於期內一聯營公司銷售相關物業之已變現公平值收益與出售之投資物業已變現公平值收益，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。

12. 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利(續)

溢利之對賬如下：

	六個月止	
	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	1,368,882,318	2,316,848,763
投資物業公平值變動	14,323,017	87,756,470
相關遞延稅項之影響	536,786	6,031,181
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	177,485,429	8,704,217
— 相關遞延稅項之影響	(2,970,000)	—
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	164,059,379	25,839,951
— 相關遞延稅項之影響	117,318	51,773
	353,551,929	128,383,592
非控股權益應佔數額	(164,260,179)	(56,582,371)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	189,291,750	71,801,221
於期內出售之投資物業已變現公平值收益(已扣除稅項)	1,890,000	1,173,228
— 聯營公司於期內銷售相關物業之已變現公平值收益	—	11,162,819
非控股權益應佔數額	(839,791)	(5,525,118)
	190,341,959	78,612,150
本公司股東應佔基礎溢利	1,559,224,277	2,395,460,913
每股基礎盈利	0.77	1.23

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

13. 投資物業

本集團之投資物業已於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日由Knight Frank Petty Limited及Knight Frank Pte Ltd. (與本集團並無關聯之獨立測計師) 按公平值估值。完成物業之估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流動作參考。重建中投資物業之估值乃採用直接比較法，並參考可比較交易之地方及假設該投資物業將按照發展計劃完成及有關計劃已獲得批准。該估值亦考慮到未來相關發展成本(包括建築成本、財務費用、專業費用及發展商於完成時之溢利)，這充分反映發展中物業之相關風險。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月內，由此產生之投資物業公平值虧損14,323,017港元(二零二一年十二月三十一日止六個月：87,756,470港元)已直接確認於損益內。二零二二年十二月三十一日止六個月內，賬面值為3,078,376,336港元之發展中物業已完成，且公平值收益521,623,664港元已確認並轉撥至投資物業。

14. 物業、廠房及設備

二零二二年十二月三十一日止六個月內，增添之物業、廠房及設備數額為15,239,523港元(二零二一年十二月三十一日止六個月：28,151,373港元)。

15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二二年 六月三十日 港元
投資聯營公司權益	17,070,398,353	17,902,494,176
借予聯營公司款項 減：撥備	5,353,493,189 (1,399,303,852)	5,267,870,933 (1,399,469,435)
	3,954,189,337	3,868,401,498

15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二二年十二月三十一日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中1,181,257,593港元(二零二二年六月三十日：1,167,944,397港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團分類為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期一年內償還。

本集團分類為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

16. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項

	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二二年 六月三十日 港元
投資合營企業權益	6,022,745,085	5,864,756,573
借予合營企業款項 減：撥備	13,696,656,344 (842,295,793)	12,138,146,702 (788,032,924)
	<u>12,854,360,551</u>	<u>11,350,113,778</u>

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二二年十二月三十一日，本集團借予合營企業之款項中5,066,999,154港元(二零二二年六月三十日：8,841,625,752港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團分類為流動資產之應收合營企業款項乃無抵押及預期於報告日起計一年內償還。於二零二二年十二月三十一日，本集團應收合營企業之款項中86,759,886港元(二零二二年六月三十日：80,099,160港元)為計息及餘額為免息。

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

17. 應收貿易賬款及其他應收

於二零二二年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）263,935,190港元（二零二二年六月三十日：322,971,904港元）。應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務款項。應收租金乃由租戶預先繳納。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下。未逾期數額主要為應收物業管理及其他服務款項。逾期數額主要為應收租金由租戶於租賃期間每月預先繳納之按月計費租金及應收物業管理及其他服務款項。

	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二二年 六月三十日 港元
即期或30日內	136,490,499	136,546,236
31-60日	22,252,470	46,608,800
61-90日	12,448,400	35,522,729
超過90日	92,743,821	104,294,139
	263,935,190	322,971,904

其他應收及預付款項主要包括有關應收公用事務與其他已付訂金201,721,817港元（二零二二年六月三十日：195,419,206港元）、預付營運費用款項78,279,196港元（二零二二年六月三十日：60,670,794港元）、主要與地產發展項目有關之其他預付款項92,831,952港元（二零二二年六月三十日：146,082,076港元）、應收利息559,342,707港元（二零二二年六月三十日：141,683,037港元）及確認為合約資產之預付銷售佣金11,777,041港元（二零二二年六月三十日：42,582,680港元）。

18. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

於二零二二年十二月三十一日，定期存款2,616,330,763港元（二零二二年六月三十日：3,015,161,051港元）已抵押予銀行發出金融承擔予信和置業有限公司（「信和置業」）之若干附屬公司。結餘包括託管人持有之現金1,950,731,870港元（二零二二年六月三十日：2,619,978,153港元），僅限用於與發展中物業相關之付款或將於完成相關之轉讓後由託管人發放。

有限制銀行存款24,648,763港元（二零二二年六月三十日：25,746,326港元）乃存放於銀行以提供擔保予建築合同之存款。

19. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二二年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款180,702,893港元(二零二二年六月三十日：157,971,213港元)。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二二年 六月三十日 港元
1-30日	127,441,747	127,117,200
31-60日	20,617,051	6,823,758
61-90日	9,685,178	2,106,255
超過90日	22,958,917	21,924,000
	180,702,893	157,971,213

其他應付主要包括應計建築成本1,805,862,779港元(二零二二年六月三十日：1,713,821,701港元)、已收租金訂金與公用事務訂金750,390,909港元(二零二二年六月三十日：757,586,983港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項1,676,303,548港元(二零二二年六月三十日：1,680,997,769港元)及預收租金141,731,682港元(二零二二年六月三十日：157,344,674港元)。

20. 銀行借貸

截至二零二二年十二月三十一日止六個月內，本集團並無取得任何新增之銀行貸款(二零二一年十二月三十一日止六個月：無)。所有銀行借貸以約定年利率計算之利息(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業拆息加邊際利潤計算。本集團之銀行借貸按信和置業於附屬公司之股本權益比例由信和置業提供擔保(附註26)，而一銀行借貸並以信和置業之一附屬公司之股份作為抵押。

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

21. 股本

	二零二二年		二零二一年	
	普通股 股份數目	股本 港元	普通股 股份數目	股本 港元
已發行及繳足之無面值普通股：				
於七月一日	2,005,851,126	16,968,256,132	1,935,466,845	15,341,990,386
代替現金股息所發行之股份	38,413,264	836,640,890	57,253,181	1,328,846,331
於十二月三十一日	2,044,264,390	17,804,897,022	1,992,720,026	16,670,836,717

於二零二二年十二月六日，本公司按每股普通股發行價21.78港元，合共發行及配發38,413,264股之普通股股份，以代替現金股息，作為二零二二年度之末期股息。

於二零二一年十二月七日，就二零二一年六月三十日止財政年度，本公司按每股普通股發行價23.21港元，合共發行及配發34,020,203股之普通股股份，以代替現金股息，作為二零二一年度之末期股息；及合共發行及配發23,232,978股之普通股股份，以代替現金股息，作為二零二一年度之特別股息。

期內發行之股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

22. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。免息貸款之估算利息費用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

23. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款為67,823,031港元(二零二二年六月三十日：71,923,803港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零二二年六月三十日：6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額69,675,161港元(二零二二年六月三十日：70,481,873港元)乃無抵押、免息及無固定還款期。非控股權益之股東同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

24. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量

於各報告日，本集團若干金融資產乃按公平值計量。下表提供如何釐定該等金融資產之公平值之資料(特別是所使用之估值方法及輸入數據)，以及按公平值計量之輸入數據可觀察程度，如何將公平值計量分類至公平值層級之資料(第1級至第3級)。

- 第1級輸入數據按實體於計量日期可以取得相同之資產或負債於活躍市場之報價(無調整)；
- 第2級輸入數據根據第1級內所報價格以外，就資產或負債可觀察得出之輸入數據，不論為直接觀察得出或間接觀察得出；及
- 第3級輸入數據按資產或負債之不可觀察之輸入數據。

	公平值於		公平值層級
	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二二年 六月三十日 港元	
金融資產			
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具			
— 上市之產權證券(附註a)	680,273,945	740,861,092	第1級
— 上市之永續債券(附註b)	33,922,516	36,488,550	第2級
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具			
— 上市之債務證券(附註b)	32,277,571	33,458,728	第2級
非上市投資(附註c)	197,993,072	189,853,504	第3級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
— 上市之產權證券(附註a)	13,372,662	12,362,692	第1級

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

24. 金融工具之公平值計量 (續)

本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量 (續)

附註：

- (a) 所有上市之產權證券之公平值乃根據於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 所有上市之永續債券及債務證券之公平值乃參考於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日由金融機構提供之市場報價釐定。
- (c) 除本公司董事認為成本與公平值相若之非上市投資外，所有按公平值列賬及計入損益及按公平值列賬及計入其他全面收益之非上市投資之公平值均以二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日之資產淨值 (即由相應基金管理人匯報之基金公平值) 及認為必要之相關因素釐定。

本公司董事認為，於精簡綜合財務報告書內分類為流動資產或負債及按攤銷成本列賬之金融資產及負債之賬面值與其公平值相若，因此等金融工具為短期性質。就免息之非流動金融資產及負債而言，本公司董事認為因其賬面值按相關實際利率貼現，而相關實際利率與現行借貸利率相若，因此其賬面值與其公平值相若。就按固定利率計算利息之非流動金融資產及負債而言，董事認為其利率與相關集團實體之現行借貸利率相若，因此董事認為其賬面值與其公平值相若。

於本期間及過往期間，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

金融資產以第3級公平值計量之對賬

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
非上市投資		
於七月一日	189,853,504	96,702,563
淨投資	12,713,387	12,124,498
公平值變動	2,622,463	—
匯兌差額	(7,196,282)	1,766,613
於十二月三十一日	<u>197,993,072</u>	<u>110,593,674</u>

25. 其他貸款 – 到期日超過一年

本公司之聯繫人所控制之公司提供之其他貸款乃無抵押、免息及因貸款人同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，故有關貸款於報告期間已包括於本集團之非流動負債。

26. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二二年 六月三十日 港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就聯營公司及合營企業之銀行貸款融資		
– 已動用	7,673,001,519	8,202,027,181
– 未動用	3,567,322,468	3,881,171,599
	<u>11,240,323,987</u>	<u>12,083,198,780</u>

於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，本集團就有關聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」釐定虧損撥備之數額並不重大。

就本集團物業之若干買家促使之貸款已向銀行給予擔保。此等擔保將於相關物業按揭登記完成後撤銷。董事認為，本集團首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及董事考慮到涉及之對手違約機會不大。因此，此等擔保合約於開始時及於各報告日並無確認數值。於報告日，根據香港財務報告準則第9號釐定虧損撥備之數額並不重大。

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

27. 承擔

於二零二二年十二月三十一日，未撥備於精簡綜合財務報告書之未償還資本承擔如下：

	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二二年 六月三十日 港元
已簽約	88,531,108	63,255,003
已授權但尚未簽約	83,500	102,177
	<u>88,614,608</u>	<u>63,357,180</u>

於二零二二年十二月三十一日，未撥備於精簡綜合財務報告書之本集團應佔合營企業及聯營公司之未償還資本承擔如下：

	二零二二年 十二月三十一日 港元	二零二二年 六月三十日 港元
已簽約	104,469,560	201,230,039
已授權但尚未簽約	50,017,102	19,519,550
	<u>154,486,662</u>	<u>220,749,589</u>

28. 重大關連人士交易

除已披露於本集團截至二零二二年六月三十日止年度之經審核年度財務報告書外，截至二零二二年十二月三十一日止六個月，並無新重大關連人士交易。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二三年三月八日(星期三)至二零二三年三月十日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二三年三月十日(星期五)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零二三年三月七日(星期二)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處－卓佳準誠有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

於本中期年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

董事權益

根據《證券及期貨條例》(「《證券條例》」)第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)內上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及聯交所，本公司董事於二零二二年十二月三十一日在本公司及《證券條例》第XV部下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	1,474,010,001 (附註)	791,576股為實益擁有及1,473,218,425股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益	72.10%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈ 0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—

附註：

1,473,218,425股之受託人權益包括：

(a) 1,356,948,266股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有－140,647,659股由Fanlight Investment Limited持有，190,598,098股由Nippomo Limited持有，4,379,735股由Orient Creation Limited持有，374,866,362股由Strathallan Investment Limited持有，559,402,396股由Tamworth Investment Limited持有及87,054,016股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 116,270,159股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 附屬公司

信和置業有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	4,720,566,903 (附註)	279,532股為實益擁有、5,555,000股為配偶權益及4,714,732,371股為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益	58.55%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	160,226	實益擁有人	≈ 0%

附註：

4,714,732,371股之受託人權益包括：

- (a) 1,979,510,317股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有72.06%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 64,399,948股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
- (ii) 2,457,257,002股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 157,377,796股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權100%之公司所持有—262,367股由 Fanlight Investment Limited 持有，251,612股由Garford Nominees Limited持有，56,624,967股由Karaganda Investments Inc.持有，24,422,105股由Orient Creation Limited持有，11,869,729股由Strathallan Investment Limited持有，35,775,613股由Strong Investments Limited持有，27,414,910股由Tamworth Investment Limited持有及756,493股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 56,187,308股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司及合營企業

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

公司名稱	普通股數目	所佔已發行股份百分比
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註1及2)	100%
霸滔有限公司	1 (附註1及3)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註1及3)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註1及3)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註1及4)	50%
FHR International Limited	1 (附註5)	33.33%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註1及3)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註1及3)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註1及2)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註1及6)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註1及3)	50%
韻龍有限公司	70 (附註1及3)	70%
銀寧投資有限公司	10 (附註1及3)	50%
Sino Club Limited	2 (附註7)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註8)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註8)	50%

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 乃 Seaview Assets Limited 全資附屬公司。Seaview Assets Limited 是由黃志祥先生控權 50% 的 Boswell Holdings Limited 全資擁有。
2. 股份由 Osborne 控權 55% 的 Erleigh Investment Limited 所持有。
3. 股份由 Osborne 所持有。
4. 股份由 Osborne 全資附屬公司城姿有限公司所持有。
5. 股份由黃志祥先生控權 100% 的新威隆有限公司所持有。
6. 股份由 Osborne 全資附屬公司 Goegan Godown Limited 所持有。
7. 股份由 Deansky Investments Limited 控權 50% 的信和地產代理有限公司所持有。Deansky Investments Limited 由黃志祥先生 100% 控權。
8. 股份由 Deansky Investments Limited 所持有。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據《證券條例》第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

主要股東及其他股東權益

於二零二二年十二月三十一日，除本公司董事外，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及須根據《證券條例》第336條規定所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	1,476,185,696 (附註1、2、3、4及5)	2,967,271股為受控法團權益及 1,473,218,425股為已故黃廷方先生之 其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人 權益	72.21%
Tamworth Investment Limited	545,208,458 (附註3及5)	實益擁有人	27.36%
Strathallan Investment Limited	317,920,220 (附註3及5)	實益擁有人	18.32%

其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Nippomo Limited	161,644,248 (附註3及5)	實益擁有人	9.31%
Fanlight Investment Limited	140,647,659 (附註3及5)	實益擁有人	6.88%

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：

- 2,967,271股由黃志達先生100%控權之公司所持有－2,585,133股由Far East Capital Pte. Ltd. (前稱Far East Ventures Pte. Ltd.) 持有及382,138股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 1,473,218,425股之受託人權益包括：
 - 1,356,948,266股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有－140,647,659股由 Fanlight Investment Limited持有，190,598,098股由Nippomo Limited持有，4,379,735股由Orient Creation Limited持有，374,866,362股由Strathallan Investment Limited持有，559,402,396股由Tamworth Investment Limited持有及87,054,016股由Transpire Investment Limited持有；及
 - 116,270,159股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
- Tamworth Investment Limited、Strathallan Investment Limited、Nippomo Limited及Fanlight Investment Limited所擁有之股份權益，於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之股份權益內是重複的。
- 黃志達先生與載列於「董事權益」中的黃志祥先生，彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之受託人權益是重複的。
- 股份數目及所佔股份百分比均依據提交予聯交所之主要股東通知披露。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二二年十二月三十一日，概無其他人士（本公司董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及載於本公司依據《證券條例》第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

根據《上市規則》第13.22條之披露

信和置業有限公司（「信和置業」）為本公司之附屬公司。根據綜合基準，本公司根據《上市規則》第13.22條對本公司（透過信和置業及／或其附屬公司）向聯屬公司提供之借款及給予聯屬公司擔保之利益有一般性披露責任。本公司根據《上市規則》第13.22條披露以下關於信和置業及／或其附屬公司之聯屬公司所呈報之最近財政期間結束時之債務、資本承擔及或有負債報告。

	於 二零二二年 十二月三十一日 港元	於 二零二二年 六月三十日 港元
信和置業應佔其聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	7,673,001,519	9,610,555,181
信和置業及其附屬公司提供之借款	22,977,850,145	23,817,704,470
	30,650,851,664	33,428,259,651
信和置業應佔其聯屬公司之資本承擔		
— 已簽約	104,469,560	201,230,039
— 已授權但尚未簽約	50,017,102	19,519,550
	154,486,662	220,749,589
信和置業應佔其聯屬公司之或有負債	—	—

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定而披露之董事資料

根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定，董事資料自刊發二零二二年年報及直至二零二三年二月二十一日（為通過本中期報告當天）期間的變動載列如下：

董事履歷之更新

董事之履歷的變動載列如下：

黃志祥先生

- 獲委任為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。

夏佳理先生

- 退任西九文化區管理局董事局成員兼副主席，及其行政委員會主席及發展委員會主席。

李民橋先生

- 獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員會委員；
- 獲委任為負責推選香港特別行政區第十四屆全國人民代表大會代表選舉會議成員；及
- 退任中國人民政治協商會議安徽省委員會委員。

黃永光先生

- 獲委任為第十四屆中國人民政治協商會議北京市委員會常務委員；
- 獲委任為香港科技大學顧問委員會成員；及
- 退任香港數碼港管理有限公司數碼港顧問委員會成員。

各董事的最新履歷登載在本公司網站。

董事酬金之變動

於二零二三年一月一日起，黃永光先生於信和置業（本公司附屬公司）的年薪為990,120港元，以及黃永光先生收取信和置業160,990港元之二零二二年酌情花紅。

除上述所披露者外，據向本公司知會，並無任何其他董事變更資料須根據《上市規則》第13.51B(1)條作出披露。

薪酬委員會

本公司成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。薪酬委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。委員會就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提交建議，亦就非執行董事的薪酬向董事會提交建議。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時薪酬委員會成員包括獨立非執行董事王繼榮先生（委員會主席）、盛智文博士、李民橋先生及董事會副主席黃永光先生。

提名委員會

本公司成立提名委員會並採納書面職權範圍。提名委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

提名委員會負責參照公司的董事會成員多元化政策定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何為配合公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供意見，並定期檢視董事履行其職責所需的時間。委員會亦負責審核獨立非執行董事的獨立性，並就彼等之獨立性審閱周年確認書。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時提名委員會成員包括董事會主席黃志祥先生（委員會主席）及兩名獨立非執行董事盛智文博士及李民橋先生。

審核委員會

本公司成立審核委員會並採納書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

審核委員會向董事會匯報，並定期舉行會議，協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、風險管理及內部監控行之有效。委員會每年最少舉行四次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時審核委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生（委員會主席）、盛智文博士及王繼榮先生。

於二零二三年第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及截至二零二二年十二月三十一日止六個月之中期報告。

遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍。遵守規章委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時遵守規章委員會成員包括董事會副主席黃永光先生（委員會主席）、本公司其他執行董事、集團財務總裁、高級法律顧問、公司秘書、內部審核部門主管、其他各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討就有關持續關連交易的持續合規性及年度上限使用情況而編訂的管理層報告、提供最新監管資訊予管理層的平台、考慮企業管治事宜，並就本公司之企業管治及遵守《上市規則》事宜，向董事會及審核委員會提交有關建議。

證券交易守則

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則（「董事交易守則」），其所訂的標準不低於標準守則。本公司已向全體於報告所述期間在任之董事作出特定查詢。全體董事已確認，彼等已於截至二零二二年十二月三十一日止六個月內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公布的內幕消息之有關僱員。

企業管治守則之遵守

本公司已遵守載於《上市規則》附錄十四適用於本公司截至二零二二年十二月三十一日止六個月內之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

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

承董事會命

公司秘書

鄭小琼

香港，二零二三年二月二十一日

精簡綜合財務報告書審閱報告



審閱報告致尖沙咀置業集團有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱載於第65頁至第90頁尖沙咀置業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)之精簡綜合財務報告書，此精簡綜合財務報告書包括於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及精簡綜合現金流動表以及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報精簡綜合財務報告書。

我們的責任是根據我們的審閱對精簡綜合財務報告書作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。精簡綜合財務報告書審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二二年十二月三十一日之精簡綜合財務報告書在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二三年二月二十一日

