



新鴻基地產發展有限公司  
Sun Hung Kai Properties Limited

*Customer Focus* 以客為先  
*Premium Brand* 品牌卓越  
*Solid Foundations* 實力雄厚



INTERIM REPORT  
**2022/23**  
中期報告

Stock Code 股份代號：16



1. ICC in West Kowloon, Hong Kong  
香港西九龍環球貿易廣場
2. Shanghai IFC in Lujiazui, Shanghai  
上海市陸家嘴上海國金中心
3. IFC in Central, Hong Kong  
香港中環國際金融中心
4. ITC in Xujiahui, Shanghai  
上海市徐家匯ITC
5. High Speed Rail West Kowloon Terminus Development,  
Hong Kong  
香港高鐵西九龍總站發展項目
6. Wetland Seasons Bay, Hong Kong  
香港Wetland Seasons Bay

# 目錄

74	董事局及委員會
75	財務概要及公司資料
76	董事局主席報告書
90	簡明綜合財務資料的審閱報告
91	綜合收益表
92	綜合全面收益表
93	綜合財務狀況表
94	簡明綜合現金流量表
95	綜合權益變動表
97	簡明綜合財務報表說明
114	財務檢討
120	其他資料



智能手機及平板電腦用戶可透過QR碼閱讀器下載PDF版本

# 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 靈(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  
郭顯澧(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 靈  
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

# 財務概要及公司資料

## 財務概要

截至十二月三十一日止六個月	2022	2021	變動(%)
<b>財務概要</b> (港幣百萬元)			
集團收入	<b>27,428</b>	40,153	-31.7
可撥歸公司股東溢利			
—賬目所示	<b>8,410</b>	15,186	-44.6
—基礎 <sup>(1)</sup>	<b>9,465</b>	14,818	-36.1
租金總收入 <sup>(2)</sup>	<b>11,927</b>	12,628	-5.6
租金淨收入 <sup>(2)</sup>	<b>8,887</b>	9,728	-8.6
<b>每股財務資料</b> (港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
—賬目所示	<b>2.90</b>	5.24	-44.6
—基礎 <sup>(1)</sup>	<b>3.27</b>	5.11	-36.1
中期股息	<b>1.25</b>	1.25	—

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) 包括所佔合營企業及聯營公司的收入

## 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  
恒生銀行有限公司  
三井住友銀行  
華僑銀行

## 選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本中期報告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)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本中期報告，但仍欲收取印刷本；或(ii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本中期報告時遇到困難，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刷本。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。

# 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

## 業績

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月，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九十四億六千五百萬元，去年同期為港幣一百四十八億一千八百萬元。每股基礎溢利為港幣三元二角七仙，去年同期為港幣五元一角一仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣八十四億一千萬元及港幣二元九角，去年同期為港幣一百五十一億八千六百萬元及港幣五元二角四仙。期內的賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值減少的金額港幣九億六千七百萬元，去年同期公平值增加的金額為港幣八億七千二百萬元。

## 股息

董事局宣布派發截至二〇二二年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣一元二角五仙，與去年同期相同。中期股息的派發日期為二〇二三年三月十六日。

## 業務回顧

### 物業發展溢利及租金收入

#### 物業發展溢利

回顧期內，來自物業銷售的溢利為港幣三十三億六千六百萬元，去年同期為港幣七十六億五千八百萬元。跌幅顯著的主要原因是所有預計在本財政年度完成並用作出售的香港住宅項目均會於下半年度落成。按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售額約港幣一百六十三億元。

#### 租金收入

回顧期內，連同所佔合營企業和聯營公司的租金收入，集團總租金收入按年下跌百分之六至港幣一百一十九億二千七百萬元，淨租金收入按年下跌百分之九至港幣八十八億八千七百萬元，主要是由於內地出租物業組合的表現受疫情所影響。

### 香港地產業務

#### 土地儲備

回顧期內，集團繼續補充土地儲備，新增的總樓面面積約八十萬零九千平方呎。在二〇二二年十一月，集團成功投得西九文化區藝術廣場大樓項目的發展和營運權，項目以「建造、營運及移交」合約形式批出，為期約四十七年。該臨海項目將設有甲級寫字樓，樓面面積約六十七萬二千平方呎，以及約二萬七千平方呎零售樓面。項目將加強西九文化區的商業元素，是該區發展為香港以至大灣區內獨特的商業、文化、藝術、零售、娛樂和交通樞紐的重要組成部分。項目亦將與集團在毗鄰的地標項目環球貿易廣場和高鐵西九龍總站發展項目發揮聯動效益，進一步提升該區的地位，以及促進香港發展為中外文化藝術交流中心。



# 董事局主席報告書

集團亦於二〇二二年十一月透過政府招標，成功購入位於觀塘安達臣道附近的地皮。該地皮位於九龍東的新住宅區，將發展為總樓面面積約十一萬平方呎的社區購物商場，為該區日益增長的人口提供多樣化的選擇，滿足他們的日常需要。該項目亦將與集團在九龍東現有的商場產生協同效應，進一步擴大其服務地區，並為該新住宅區增添便利和活力。

截至二〇二二年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約五千七百九十萬平方呎，當中包括約三千四百八十萬平方呎的已落成物業，地點分佈各區，用途多元化，絕大部分用作出租及長線投資。餘下約二千三百一十萬平方呎為發展中物業；其中約百分之七十用作發展住宅，應足以配合集團在未來五至六年的發展需要。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。部分農地正處於土地用途轉換的最後階段。

## 地產發展

回顧期內，面對本地經濟疲弱及按揭息率上升，香港住宅市場處於整固期，但近期二手市場成交增加，市況有復蘇跡象。內地與香港全面通關，加上本地經濟復蘇，將為住宅市場注入動力。

集團在期內繼續推售新項目，按所佔權益計算，錄得的合約銷售額約港幣一百三十四億元，主要來自屯門NOVO LAND第1A期和第1B期，以及位於元朗的Wetland Seasons Bay第三期和PARK YOHO Bologna。集團亦快將推售屯門NOVO LAND第二期。

集團致力以優質產品和細心的服務配合顧客各種需要，全方位提升其深受信賴的品牌。集團旗下物業的設計以客為本、間隔實用，並提供貼心的物業管理服務，更因應顧客日漸著重在有利身心健康的綠色建築內居住和工作，加強在項目規劃、設計以至執行各項細節的過程中，採用環保理念和智能科技，確保項目的可持續發展元素結合得恰到好處，以滿足顧客的期望。在可行的情況下，集團將在住宅項目加入跨代共居的發展概念，在設計、康樂設施和關愛服務方面作適度配合，以符合不同年齡層的需要。新地會擁有逾四十八萬七千名會員，一直有效地促進集團與顧客的雙向溝通，讓集團得以緊貼顧客需要和掌握市場走勢。

集團位於灣仔的優質寫字樓項目Plaza 228於期內落成，所佔總樓面面積約十二萬二千平方呎。預計集團在本財政年度下半年落成的總樓面，將顯著增加至約二百九十萬平方呎，其中約二百萬平方呎為可供出售的住宅物業，其餘為非住宅物業，當中約六十三萬五千平方呎會用作出租。

# 董事局主席報告書

## 物業投資

回顧期內，連同所佔合營企業和聯營公司的收益，集團在香港的總租金收入按年減少百分之二至港幣八十七億七千二百萬元。集團的出租物業組合多元化，期內整體平均出租率維持在滿意的水平。

受惠於社交距離措施進一步放寬，加上新一輪消費券計劃，期內香港零售市場的經營環境得以改善。集團的零售物業組合表現穩健，商場人流和租務活動均有所增加，整體出租率約為百分之九十六，商場租戶的銷售表現較整體零售市場為佳，尤其是服務本地顧客為主的區域性商場。隨著香港和內地全面通關，訪港旅客近期持續增加。在內地旅客增長帶動下，集團多個位於鐵路沿線並可暢達邊境口岸的區域性商場亦見人流進一步回升。

集團持有約一千二百萬平方呎的零售物業組合。因應顧客的喜好不斷轉變，集團旗下商場以貼心和創新的方式服務顧客，因而在業界脫穎而出。集團繼續調整商場的租戶及行業組合，以配合更多顧客希望有特別的店內體驗。期內，沙田新城市廣場的室內娛樂體驗區Play Park開幕，這項全新設施佔地六萬平方呎，設有多家適合一家大小的商店，加強新城市廣場作為「娛樂零售體驗」熱點的優勢。集團繼續優化旗下主要商場的室內和戶外空間，注入多項環保和潮流元素。多間區域性商場如位於北角的北角匯、葵芳新都會廣場、西九龍V Walk均開設富有創意的工作坊和期間限定店，為不同的節日和活動佈置增添吸引力，刺激商場人流。位於銅鑼灣的WWWTC世貿中心經升級後，自二〇二三年初起分期開業，商戶包括高級年青品牌和新式食肆。

集團不時推出特色推廣活動，藉此提高商場人流和商戶銷售額。商場綜合會員計劃The Point涵蓋集團二十五間主要商場，會員人數超過二百萬。The Point具備多項功能，除了與商場的推廣活動相輔相成外，亦透過手機應用程式提供適時、實用的資訊，為顧客帶來更多便利，提升他們的購物體驗。該會員計劃亦提高顧客參與度，讓集團更了解市場趨勢和顧客的需要。The Point持續擴大其會員層面，並會將招募會員的活動擴展至集團眾多業務範疇，同時亦加強與業務夥伴和商場租戶合作，期內夥拍數碼通向The Point會員和數碼通客戶送上更多購物獎賞。集團迅速推出不同的推廣活動，包括集團首個跨境消費獎賞計劃，以把握香港和內地全面通關所帶來的商機。

集團的寫字樓物業組合多元化，總樓面面積約一千萬平方呎。期內，面對充滿挑戰的寫字樓租務市場，該組合的表現保持穩健，整體平均出租率約百分之九十三。在跨境往來恢復正常後，集團旗下寫字樓的租賃查詢和租務活動均輕微增加；隨著經濟活動和商務往來更加頻繁，預計租務需求將會回升。

國際金融中心位於最受追捧的中環核心地段，物業具備世界級的建築規格，吸引知名國際金融機構和內地企業承租，出租率維持在高水平。環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，位置優越，集團正計劃為該物業展開新一輪優化工程，以保持其卓越的物業質素。期內，這幢極具代表性的地標引入多個優質租戶，例如從事財富管理業務的金融機構，出租率有所提升。儘管區內競爭激烈，位於九龍東的創紀之城寫字樓建築群憑藉租賃選擇多元化、樓層面積大，以及可暢達APM商場和公共交通網絡之便利，保持滿意的出租率。



# 董事局主席報告書

集團正發展多個項目以擴大其物業投資組合。位於九龍東巧明街98號的合作發展項目提供寫字樓和零售樓面，該優質項目正申請領先能源與環境設計(LEED)、綠建環評及WELL的鉑金級認證，更展現了最新的建築技術和智能設施管理系統，是集團透過結合綠色及智能概念體現可持續發展的示範作。集團持有該項目百分之七十點六實際權益。項目的寫字樓部分The Millennity設有兩幢甲級商廈，總樓面面積六十五萬平方呎，租務活動進展順利，主要租戶包括政府相關機構和跨國企業，樓面已於近期開始交付予租戶。項目設有總樓面面積五十萬平方呎的基座商場，預計在二〇二四年開業，將與集團的創紀之城寫字樓建築群和APM商場產生強大的協同效應。

坐落高鐵西九龍總站上蓋的大型綜合項目設有約二百六十萬平方呎的甲級寫字樓，以及約六十萬零三千平方呎的商場。高鐵西九龍總站是少數位於市中心地段及發展配套成熟的高鐵站，項目享有極大的交通優勢，可經鐵路前往香港各區和內地多個主要城市。隨著毗連的西九文化區發展日趨成熟，該區的寫字樓將更具優勢，可成為大灣區經濟發展中獨特的商業樞紐，以及區內的財富管理中心。項目憑藉其地利及完善的交通網絡，加上頂級的建築規格，獲國際金融機構瑞銀成為寫字樓首個主要租戶，相關樓面約二十五萬平方呎，反映他們對集團及香港作為主要國際金融中心充滿信心。項目按照六個主要綠色及WELL建築評估系統最高級別的標準設計，並已取得當中的LEED鉑金級預認證，將會是集團另一個實現可持續發展理念的例子。項目的上蓋建築工程進展順利，預計可於二〇二五年底之前落成。集團將持有近一百二十萬平方呎寫字樓和整個零售部分作長線投資。

集團在西九龍有多年的發展經驗，積極推動該區發展為香港以至大灣區內集商業、零售、娛樂、文化藝術交流和交通配套於一身的樞紐。集團以「建造、營運及移交」的合約形式，投得西九文化區藝術廣場大樓項目的發展權和營運權，為期約四十七年。該臨海項目將設有三幢商廈，提供約六十七萬二千平方呎甲級寫字樓，以及約二萬七千平方呎零售樓面，預期將大大增強區內的商業元素，並與集團在鄰近的環球貿易廣場及高鐵西九龍總站發展項目產生協同效應，組成獨有的商業建築群，提供逾五百七十萬平方呎甲級寫字樓樓面及兩間豪華酒店，以把握大灣區發展帶來的龐大商機。大灣區的總人口超過八千六百萬，在二〇二一年的本地生產總值逾一萬九千億美元；該商業建築群具有無可比擬的優勢，將具備充分的條件服務整個大灣區。

形點是集團在元朗的旗艦商場，其擴展部分於二〇二四年上半年開業後，總樓面面積將增至約一百一十萬平方呎，可鞏固形點作為新界西北區最大型購物中心的地位。擴展部分提供十萬零七千平方呎樓面，將匯聚各類受歡迎的品牌和食肆。集團亦正在港鐵古洞站附近興建商場，以及在港鐵天水圍站旁邊發展一個寫字樓暨零售物業。以上三個項目落成後，集團在北部都會區的業務版圖將進一步擴大。

# 董事局主席報告書

## 內地地產業務

### 土地儲備

截至二〇二二年十二月三十一日，按所佔權益計算，集團在內地的土地儲備合共六千八百三十萬平方呎，其中約二千萬平方呎是已落成物業，絕大部分位於主要城市的黃金地段，用作出租及長線投資；其餘四千八百三十萬平方呎為發展中物業，當中超過百分之四十是可供出售的優質住宅單位。集團將緊守選擇性和專注的投資策略，在一線和主要二線城市為買家和租戶提供優質物業。

### 地產發展

隨著政府在二〇二二年底推出一系列有關保交樓、大力支持住房需求及優化發展商融資渠道的措施，主要城市的住宅市場氣氛有回暖跡象；除了以上措施外，防疫政策放寬及穩增長政策同樣有助支持市場信心。

回顧期內，按所佔權益計算，集團在內地的合約銷售額約人民幣二十六億元，主要來自多個合作發展項目，包括杭州國際金融中心住宅部分第一期、成都Jovo Town第三期A和佛山瀧景的新批次。

按所佔總樓面面積計算，集團期內在內地竣工的樓面約四百七十萬平方呎，當中約百分之五十五用作出租及長線投資，包括位於上海、樓高二百二十米的甲級寫字樓ITC第三期A座，以及南京國金中心商場和成都One ICC寫字樓。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)
瓏匯第三期	東莞市石龍鎮	住宅/商舖	100	1,174,000
ITC第三期A座	上海市徐匯區	寫字樓	100	1,127,000
南京國金中心商場	南京市河西中央商務區	商場	100	1,095,000
瀧景第四期C	佛山市禪城區	住宅/商舖	50	899,000
One ICC	成都市錦江區	寫字樓	40	396,000
<b>總計</b>				<b>4,691,000</b>

按所佔權益計算，集團預計於本財政年度下半年在內地落成的總樓面約一百二十萬平方呎，包括南京安達仕酒店；該酒店的總樓面面積為三十五萬平方呎，可俯瞰長江的壯麗景致。

# 董事局主席報告書

## 物業投資

期內，連同所佔合營及聯營項目的收入，集團在內地的總租金收入下跌百分之十至人民幣二十五億零七百萬元。集團適時採取措施，確保出租物業的租戶和顧客享有安全和衛生的環境，但面對新冠病毒感染個案在二〇二二年底急增，加上相關管控政策，集團出租物業組合的表現受到影響，其中以零售物業所受的影響最大。近期防疫政策有所調整，包括撤銷出行限制，加上政府推出多項穩增長措施，預料可提振市場信心，有利消費市場穩健復蘇，以及民眾回復正常生活。

隨著中央政府提出要把擴大消費放在優先位置，近期市場氣氛逐漸回暖，本地消費有所增加，而集團在內地的零售物業近日的人流和商戶銷售額亦進一步改善。集團在內地的商場具有獨特的市場定位，並不時調整商戶組合，以把握內地消費增長帶來的機遇。上海方面，上海國金中心商場仍然是最為人熟悉的優質商場，擁有與眾不同的高級品牌組合，而環貿IAPM則是年輕人搜羅潮流服飾和生活產品的熱點；兩間商場在期內均錄得高出租率。廣州方面，集團兩個合作發展商場IGC和天環均保持高出租率。北京APM引入更多美妝和運動產品，繼續深受北京年輕人喜愛。

南京國金中心商場樓面面積逾一百萬平方呎，是河西南京國金中心綜合項目的基座商場。商場坐落地鐵站上蓋，交通網絡極佳，除網羅多個知名國際品牌外，其食肆組合亦經過精心安排，雲集多間咖啡店以至「大眾點評」發布的黑珍珠餐廳。高樓層區正陸續交付租戶，該區匯聚餐廳和咖啡店，部分餐廳已於近期開業，以配合寫字樓上班族和訪客的需要。商場餘下部分預計於二〇二三年起分階段啟用。

集團的寫字樓憑藉其高規格和可暢達地鐵站而備受讚許，亦有同樣位於綜合項目內的購物設施作配套。浦東的上海國金中心及浦西的上海環貿廣場同樣具備優良的建築質素，顧客服務體貼入微，一直保持競爭優勢；儘管期內面對充滿挑戰的租務環境，集團在該兩個項目的寫字樓樓面仍保持高出租率。上海國金中心繼續獲金融業界優質租戶承租和續租，而上海環貿廣場仍然是知名跨國企業和內地大企業的理想選址。南京國金中心兩幢甲級寫字樓坐擁壯麗的江景，交通網絡極佳；其中一期寫字樓的出租率保持平穩，二期寫字樓的租務查詢近期亦有增加。集團不時為其寫字樓組合翻新升級，以增強物業的吸引力。在北京，新東安廣場寫字樓的升級工程預計在二〇二三年上半年竣工，將為租戶帶來耳目一新的環境。

集團正在多個主要城市發展結合綠色元素的綜合項目。ITC第三期是上海大型項目ITC的最後一期，該期的兩幢寫字樓均以取得LEED及WELL的鉑金級認證為目標。ITC第三期A座寫字樓已經落成，租戶自二〇二二年八月起入伙，物業具有國際級建築規格，深受租戶讚賞。ITC第三期的餘下部分現正處於施工階段，當中包括樓高三百七十米的B座寫字樓、旗艦商場ITC Maison及Andaz Shanghai ITC酒店。ITC糅合創新概念，項目設有優質寫字樓和顧客期待已久的時尚店舖，定能為該區增加亮點，並為租戶、訪客和商場顧客帶來非凡體驗。

# 董事局主席報告書

集團的合作發展綜合項目杭州國際金融中心位於錢江新城中央商務區，地上總樓面面積約九百萬平方呎，提供的商業樓面和住宅將分佈於多幅臨江地皮，形成一個緊密連繫並可持續發展的社區。該大型項目將完美結合綠色和智能科技，與即將舉行的亞運會一樣，實踐環保和智能概念，為杭州市增添朝氣。杭州國際金融中心除了力爭取得LEED及WELL的可持續建築認證外，更將會採用智能運作方案，以配合市場對國際級優質物業日增的需求。項目同時提供青蔥的綠化空間和戶外平台，讓置身江畔的人更加放鬆身心。項目毗鄰兩個地鐵站，地點優越，而隨著途經該區的新機場快線於二〇二二年九月開通，其位置更加四通八達。項目約百分之五十的樓面可供出售，而住宅部分的第一期亦已經售罄。

廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC)是集團未來在大灣區的主要發展項目，總樓面面積約九百三十萬平方呎，逾百分之五十的樓面可用作出售。項目以公共交通導向模式發展，將提供優質商業及住宅樓面，以把握商業活動日增所帶來的機遇，預計項目在二〇二五年起分期落成。項目體現「站城一體」的概念，其核心商業部分將無縫連接相連的廣州南站，兩條在建的城際鐵路線及計劃中的新鐵路線落成後，該站將合共連接十二條軌道交通線。該大型優質項目的位置優越，經高鐵前往香港方便快捷，預計可成為大灣區內集商業、住宅和完善交通網絡於一身的新樞紐；以上優勢應有助項目與集團在香港的物業產生更大的協同效應，特別是西九龍的發展項目。

## 其他業務

### 酒店

回顧期內，隨著當局對訪港旅客的檢疫要求逐步放寬，集團在香港的酒店業務表現繼續改善，其中香港四季酒店受惠於跨國旅遊市道逐漸回暖及商務旅客陸續重臨香港，表現較為理想。因應本地社交距離措施進一步放寬，集團旗下酒店的餐飲業務表現有所改善，以宴會業務最為明顯。當局進一步撤銷出入境規定後，訪港旅客上升，集團旗下酒店的入住率及客房租金近日顯著增加。展望未來，旅客人數回升，將帶動集團的酒店業務。

酒店管理團隊積極調整市場推廣和業務策略，為應對需求急增作好準備，以把握各地旅客之前被壓抑的外遊需求所帶來的機遇，特別是來自內地旅客的需求。「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，並透過The Point吸納新會員；該計劃自二〇二二年四月推出以來，為顧客提供的消費獎賞不斷增加。

受惠於內地經濟活動復常，旅遊業穩步復蘇，上海浦東麗思卡爾頓酒店的入住率近日已顯著回升，但其業務表現在回顧期內難免受到疫情影響。集團將繼續在內地主要城市的綜合項目內興建優質酒店，位於南京國金中心的南京安達仕酒店預計在二〇二三年上半年開業，蘇州四季酒店則擬於二〇二三年下半年啟用。

# 董事局主席報告書

## 電訊及資訊科技

### 數碼通

回顧期內，數碼通的盈利能力保持穩定。該公司除了應對市場競爭外，亦面對頻譜費用和其他成本如電力價格上漲的問題。該公司的客戶基礎穩固，截至二〇二三年二月，5G客戶佔整體客戶比例增至百分之三十五。期內，漫遊業務收入只是輕微回升，但隨著出入境限制進一步放寬，業務在二〇二二年十二月起已出現令人鼓舞的復蘇跡象。5G家居寬頻業務繼續有不俗的增長。該公司繼續著重嚴格控制成本，探索節省開支的機會，並將省回的成本投放於開拓收入來源和提升顧客服務方面。

數碼通的網絡獲多份期刊和多間研究機構票選為香港「最佳網絡」。該公司的5G網絡已覆蓋大部分地方，並將繼續投放資源在鄉村和行山徑等郊區建設網絡，亦會覆蓋新基建設施，例如將軍澳-藍田隧道及將軍澳跨灣連接路。該公司已在集團旗下接近所有商場和寫字樓提供強勁的5G網絡連接，並正擴展至其他主要室內場地。集團對數碼通的前景仍然充滿信心，將繼續持有該公司的股權作為長線投資。集團亦會以數碼通作為其通訊科技先鋒，提升顧客體驗。

### 新意網

回顧期內，新舊客戶的需求同時增加，帶動新意網的業務繼續穩健增長。企業及消費者的數碼化進程加快，繼續為數據中心服務帶來龐大的需求。跨國公司和內地企業均視香港為重要的數據樞紐，遂因應預期中的增長，增加對數據中心設施的需求。

新意網在一宗對香港科技園公司的司法覆核中勝訴，並歡迎該項最終裁決。事件起因是香港科技園公司轄下的工業邨有數據中心營運商分租物業，或容許第三方共同使用其租用的地方，違反該公司有關工業邨的政策。相關裁決應有助糾正以往的不公平行為，以及杜絕工業邨內的「尋租活動」。裁決有利本港創新行業的長遠發展，並與國家「十四五」規劃的綱領相符。

展望未來，隨著兩個自資擁有的全新項目在二〇二三年落成，新意網的發展將揭開新一頁。位於荃灣的MEGA Gateway已經竣工，為該公司增添二十萬零一千平方呎數據中心樓面及二十兆瓦的電力容量，項目於短期內開始營運，已有超過百分之六十的樓面獲客戶承諾進駐。坐落將軍澳的全新旗艦數據中心MEGA IDC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；預計項目的第一期於二〇二三年下半年落成。以上兩個項目將大幅提高新意網的容量，為大型雲端服務供應商和需要處理大量數據的客戶服務。該公司在香港的數據中心總樓面將由現時的一百五十萬平方呎，增至接近三百萬平方呎；而電力容量將由八十兆瓦增至超過二百八十兆瓦。該公司仍會積極為未來增長探索商機，投資在頂級的基礎設施和服務，包括採取環境、社會及管治(ESG)措施以切合顧客的需要。



# 董事局主席報告書

## 基建及其他業務

回顧期內，集團的基建及運輸業務表現各異。隨著社交距離措施放寬，威信集團表現出色，但三號幹線（郊野公園段）的交通流量繼續受制於跨境往來限制。檢疫措施於二〇二二年最後一季撤銷後，香港商用航空中心客量回升，預計在出入境限制取消後，航班升降班次將大幅增加，特別是來自包機業務的航班。機場空運中心繼續為物流業界在運送時間性要求高的貨物提供重要支持；該公司憑藉靈活變通和優質服務，獲得不少物流公司讚賞，當中大部分為中小型企業。香港內河碼頭在期內的表現穩定，吞吐量和來自新客戶的業務均有所增加。在跨境陸路貨運受到限制期間，香港內河碼頭在本港輸入主要必需品的過程中發揮重要作用。

一田在期內繼續表現穩定。該公司持續擴闊產品選擇，從日本引入新產品以迎合顧客的需要。一田的網上商店和專為其會員計劃而設的手機程式亦已升級；在未來一年，一田將實行多項優化措施，為顧客帶來耳目一新的體驗。

## 集團財務

集團恪守審慎的財務管理原則，務求在不明朗的經濟環境下，業務仍能持續發展。集團保持健康的淨借貸比率、均衡的還款期組合和充裕的流動資金，財務狀況穩健。

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+評級，兩者的評級展望均為穩定。

在二〇二二年九月，集團首次在內地發行人民幣二十億元的商業抵押擔保債券，投資者反應熱烈，債券有非常滿意的定價。集團將繼續在資本市場透過各種金融工具分散其資金來源。此外，集團在內地的營運繼續獲銀行鼎力支持，為旗下發展項目和建築工程提供人民幣貸款。在二〇二二年底，內地金融監管機構推出多項政策和措施，以推動房地產行業健康發展，讓財政狀況穩健的發展商可以較容易地透過銀行及資本市場融資。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。集團債務融資的外匯風險甚低，絕大部分借貸以港元為單位，其餘主要以人民幣為單位，作為集團在內地資產的自然對沖；以美元為單位的借貸近期已全數以相關的交叉貨幣掉期對沖。

# 董事局主席報告書

## 企業管治

集團致力維持高水平的企業管治，這份堅持對集團實現可持續發展及為持份者創造最大的價值至關重要。

集團設有一套完善的機制，確保集團具有健全和有效的企業管治常規。董事局負責監督集團的整體策略，包括可持續發展事宜及與氣候相關的政策和措施。回顧期內，集團委任三名新的執行董事，其中一人為女性；相關任命是為了配合集團的發展需要，並讓董事局更多元化，匯聚不同專長、經驗和性別的人士，為董事局帶來新形象。董事局將特定角色和職責授予四個委員會及危機管理專責小組。執行委員會的成員包括全體執行董事及三名高級行政人員，負責制定業務政策和決定重要業務事宜。董事局其中八名成員為獨立非執行董事，佔全體成員的百分之四十，反映董事局具有高度獨立性。此外，審核及風險管理委員會、提名委員會和薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席，而大部分成員亦為獨立非執行董事。

集團擁有穩固的基礎，加上努力維持嚴謹的企業管治，持續獲得知名的財經刊物認同。期內，集團奪得多個重要獎項，包括獲《Euromoney》選為「香港整體最佳地產公司」及《Asiamoney》評為「香港整體最傑出公司」，以及獲《彭博商業周刊/中文版》雜誌頒發「ESG領先企業獎」。

## 可持續發展

集團堅守「以心建家」的信念，利用本身的資源和專長，協助營造一個更適宜居住、工作、消閒和培育下一代的社區。集團致力全面提升大眾的福祉、發放正能量和加強社會的凝聚力，建設一個健康、充滿活力和具韌性的社會。

### 環境

集團力爭為旗下發展中的主要商業項目取得LEED金級或鉑金級認證。現有項目方面，不論物業樓齡，集團均運用創新科技，讓物業具備更優質的可持續發展元素，並達至最新的綠色建築標準。除了極具代表性的環球貿易廣場、國際金融中心一期、國際金融中心二期及國際金融中心商場外，集團總部新鴻基中心亦在近期取得LEED「v4.1營運與保養：現有建築」鉑金級認證。新鴻基中心落成超過四十年，是本港取得LEED鉑金評級的建築物當中，歷史最悠久的商廈，亦是集團繼環球貿易廣場成為得分最高的香港建築物後，再次在該認證計劃創下紀錄。

為推動綠色建築及響應國家呼籲產業界、學術界及研究機構加強合作，集團夥拍本港一所大學研究創新綠色建築，有關的研究成果將應用於集團旗下項目，並預計可惠及建築業界，以及推動香港發展為智慧城市及達至碳中和。雙方同時合作成立「以心建家獎學金計劃」，提供逾五十個獎學金名額，資助學生修讀建築、房地產或與工程相關的課程。

# 董事局主席報告書

集團擴大商場會員計劃The Point的功能，將計劃結合集團用作推動環保的手機應用程式「山•灘拯救隊」，鼓勵會員透過參與清潔海岸和郊野活動賺取積分。此外，集團支持由香港特區政府推行的「綠綠收」回收服務，方便屋苑收集更多種類的可循環再造物料。集團亦向員工派發環保餐具套裝，鼓勵他們融入綠色生活。

集團支持香港在二〇五〇年或之前達至碳中和的目標，截至二〇二二年底，集團已安裝約一萬一千塊太陽能板，覆蓋近二十五萬平方呎，建設本港最大的太陽能發電網絡之一。集團亦在可行的情況下，在其管理的物業安裝電動車充電裝置，組成本港其中一個最大的電動車充電設施網絡。集團亦鼓勵聯營公司載通國際更廣泛地使用電動巴士；該公司計劃安排五百輛電動巴士在三至五年內投入服務，並爭取在二〇四〇年底之前，將整支車隊提升至新能源巴士。此外，集團增加在旗下物業和建築工地使用可再生能源以減少碳排放。

## 社會

集團致力幫助年輕人茁壯成長。期內，集團支持香港特區政府的「共創明Teen計劃」，除了贊助計劃外，亦招募了二百五十名員工擔任義務「友師」，指導來自基層家庭的初中學生。「友師」會為學員安排「工作影子」機會及與他們分享人生經驗，同時指導他們善用資金以實現個人發展計劃，讓他們得以建立正向人生觀，力爭上游。

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，透過舉辦生命教育和公益活動，發放愛與和諧的訊息。期內，挪亞方舟與一支制服團隊合作，安排中學生在挪亞方舟或集團建築部實習，有助他們探索和規劃事業發展方向。

集團的「新閱會」除了持續推廣閱讀外，亦與香港科技創新教育聯盟合辦比賽，鼓勵中小學生發揮創意，設計可以改善生活的科技應用。集團更獲中國科學院委任為企業專家顧問，協助「科創大講堂」在香港推動科普教育活動。集團旗下的數碼通為中小學度身訂造配備5G系統的學習方案，既可提高教學效率，亦可增強學生對STEM的興趣，以及讓他們更容易吸收相關知識。

集團致力支持政府繼續為大眾提供容易負擔的房屋，尤其要照顧基層人士和年輕人的需要。由集團牽頭在元朗興建的過渡性房屋項目同心村入伙後，集團繼續透過旗下部門和附屬公司改善住戶的生活。除了協助紓緩房屋短缺問題外，集團開始在元朗東成里和十四鄉的住宅項目，建構適合跨代共居的環境；項目均會提供長者友善的設施和服務，以支持長者居家安老。

# 董事局主席報告書

隨著防疫措施有序放寬，「新鴻基地產香港單車節」於二〇二二年十二月復辦，吸引約四千人參加，並進一步推廣「運動行善」的精神。集團透過冠名及慈善贊助這個全年最大型的戶外體育活動，推動香港成為舉辦國際體育賽事的中心。「新鴻基地產香港十公里錦標賽」亦於二〇二三年一月復辦，是社交距離措施放寬後首項道路長跑賽事，跑手反應熱烈。

集團非常重視員工各方面的福祉，除了提供與工作知識和技巧相關的培訓課程外，亦不時舉辦興趣班和關於健康、育兒及家庭和諧的講座。集團高度重視工作環境安全問題，旗下的輕鐵天榮站發展項目於「建造業安全獎勵計劃2021/2022」中勇奪金獎。內地方面，集團除了為員工提供免費的防疫物資外，亦執行嚴謹的衛生守則，確保員工能在安全和潔淨的環境中安心工作。

## 展望

全球多個地區在二〇二二年正處於復常的不同階段，踏入二〇二三年，環球經濟仍面對多項不明朗因素，包括持續的地緣政治風險以及通脹和利率相對高企。然而，部分中央銀行已有放慢加息步伐的跡象，加上內地口岸已重開，短期內應有助紓緩環球經濟的下行壓力，並提供一個較為穩定的經濟環境。

隨著經濟活動復常，內地經濟可望在來年出現顯著的復蘇，預計在二〇二三年稍後時間，增長速度將會較快。短期而言，儘管近期外部需求疲弱為經濟帶來挑戰，但在中央政府加快推進穩增長的政策下，多項扶持經濟的措施應有助加強市場信心及優化營商環境，而一系列刺激內需及旅遊的政策將加快消費市場復蘇。房地產市場方面，多項支持用家需求的措施均有助恢復買家信心。

香港經濟正在復常之路穩步前行。隨著當局撤銷社交距離措施，更多經濟活動逐步復常。香港與內地近日恢復免檢疫通關，將進一步刺激本地經濟復蘇，當中以旅遊和零售業最為受惠。此外，香港特區政府最新推出的吸納人才計劃、創新科技發展藍圖、「你好，香港！」宣傳活動及剛發表的財政預算案均會為本港經濟全面復蘇注入新動力，加上失業率進一步回落，將有助市場信心回穩，有利樓市發展。中期而言，在祖國堅實的支持下，香港可以憑藉獨特的優勢，把握機會實現「十四五」規劃中香港「八大中心」的定位。

集團對國家和香港的前景充滿信心，將繼續在適合時機購入土地，以加強物業發展的業務，並恪守嚴謹的財務管理原則。一如以往，集團會緊守審慎和行之有效的財務管理原則，繼續在新項目準備就緒後推出市場發售，加快資產流轉。

# 董事局主席報告書

香港方面，屯門NOVO LAND第二期快將開售；而在未來十個月，集團計劃推售的主要住宅項目包括鄰近香港中文大學的University Hill、元朗天榮站發展項目第一期、元朗The YOHO Hub第二期、兩個位於啟德的優質項目第一期，以及何文田太子道西的合作發展項目；以上項目的所佔樓面面積合共約二百六十萬平方呎。內地方面，集團計劃推售位於廣州市的廣州南站ICC住宅部分、上海市上海濱江凱旋門的新期數，以及杭州市杭州國際金融中心住宅部分、中山奕翠園及佛山瀧景等合作發展項目的新期數。按所佔權益計算，以上內地項目的總樓面約二百萬平方呎。

隨著各個口岸全面開通和經濟活動恢復，集團在香港和內地物業投資業務的經營環境近期已有進一步改善的跡象。在旅遊業復蘇帶動下，集團商場的人流進一步增加。集團將透過提升其項目的ESG績效以滿足租戶和顧客的需求，從而增強其物業組合的優勢。面對市場競爭激烈，集團亦會一如以往，不時進行提升資產質素工程，以維持其物業質素。

與此同時，多個新物業亦會為集團的經常性收入帶來支持。香港方面，位於觀塘的甲級寫字樓The Millennity已於近日落成，部分租戶亦已遷入；主打年輕優質生活體驗的全新臨海項目TOWNPLACE WEST KOWLOON亦計劃於二〇二三年下半年落成；而位於The Millennity基座的商場及元朗形點商場的擴展部分計劃於二〇二四年開業。內地方面，位於南京的南京安達仕酒店將於二〇二三年上半年開業，而上海樓高三百七十米的ITC第三期寫字樓及旗艦商場ITC Maison亦計劃於二〇二四年底落成。

集團在香港及內地一線和主要二線城市發展多個全新地標式綜合項目，其業務版圖將進一步擴大。這些大型發展項目亦為集團中長期的經常性收入帶來新動力。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餘下期數、杭州國際金融中心，以及廣州南站ICC。這些標誌性項目將受惠於內地經濟進一步開放，以及香港積極融入國家發展大局，主動對接「十四五」規劃、大灣區建設及一帶一路等發展。

集團將繼續在建築以至面向顧客的每個業務範疇，增加投放資源，加強利用智能科技和數碼化方案，以提高質素和效能，並會更著重透過The Point會員計劃等網上平台和傳統渠道，提高客戶參與度，以迅速回應顧客的需求和喜好。集團深信擁抱轉變、配合瞬息萬變的市場及顧客需要，可增強抵禦風浪的能力。與此同時，集團堅守在環境、社會及管治方面的承諾，將積極推出更多惠及普羅大眾的措施，包括善用本身的資源，協助滿足本港的房屋需求，以及推動建造業在環保和科技方面的發展。



# 董事局主席報告書

抗疫三年後，期待已久的通關終於實現，香港正步向復常。在「一國兩制」下，香港具備「背靠祖國，聯通世界」的獨特優勢。隨著香港開啟由治及興的新篇章，集團深信憑藉以上優勢，加上具有健全的普通法制度、低稅率和國際商務作業守則，香港可以進一步提升核心競爭力，鞏固其作為國際金融、航運及貿易中心的地位。

展望未來，集團對其發展前景充滿信心，將繼續專注在香港及內地發展優質物業，切合住戶、租戶和顧客對美好生活的期望。集團擁有經驗豐富的管理團隊、雄厚的財務實力、具信譽的品牌和行之有效的業務策略，將會一如以往，把握具潛力的發展機遇，同時協助香港繼續前行，在國際舞台上綻放光芒，並為國家保持長期繁榮出一分力。

## 致謝

本人亦藉此機會，表揚全體員工在新冠疫情帶來種種挑戰期間，繼續悉力以赴，貫徹集團對質素的堅持。各員工努力不懈，並展現堅毅和專業的精神，本人引以為傲。最艱難的日子已經過去，各員工憑藉以上的優點，必定能協助集團為未來的發展做好準備。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，二〇二三年二月二十三日

# 簡明綜合財務資料的審閱報告

# Deloitte.

# 德勤

致新鴻基地產發展有限公司董事局  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 引言

本行已審閱列載於第91頁至第113頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「公司」)及其附屬公司(以下合稱「集團」)的簡明綜合財務資料，此簡明綜合財務資料包括於二〇二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的有關綜合收益表、綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表、綜合權益變動表，以及若干賬項說明。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。公司董事之責任是根據香港會計準則第34號編製及列報簡明綜合財務資料。本行之責任是根據本行之審閱結果就此簡明綜合財務資料作出結論，並按照與本行雙方所協定之聘用條款，僅向整體董事局報告。除此以外，本行的報告書不可用作其他用途。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。簡明綜合財務資料審閱工作包括向主要負責財務會計事務之人士作出查詢，並進行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，所以本行未能保證本行將知悉在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此本行不會發表審核意見。

## 結論

根據本行之審閱工作，本行並無發現任何事項致使本行相信此簡明綜合財務資料未有於各重大方面根據香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二〇二三年二月二十三日

# 綜合收益表

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月  
(以港幣百萬元計)

(未經審核)  
截至十二月三十一日止  
六個月

說明	二〇二二年	二〇二一年
收入	27,428	40,153
銷售成本	(13,384)	(20,253)
毛利	14,044	19,900
其他淨收益	150	607
銷售及推銷費用	(1,855)	(2,118)
行政費用	(1,480)	(1,482)
營業溢利	10,859	16,907
投資物業之公平價值變動	(348)	1,038
財務支出	(1,482)	(1,103)
財務收入	267	186
淨財務支出	(1,215)	(917)
所佔業績：		
聯營公司	261	125
合營企業	901	1,829
	1,162	1,954
稅前溢利	10,458	18,982
稅項	(1,668)	(3,468)
本期溢利	8,790	15,514
本期溢利應佔：		
公司股東	8,410	15,186
非控股權益	380	328
	8,790	15,514
(以港幣為單位)		
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利) 基本及攤薄後	7(a) \$2.90	\$5.24
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) 基本及攤薄後	7(b) \$3.27	\$5.11

# 綜合全面收益表

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月  
(以港幣百萬元計)

(未經審核)  
截至十二月三十一日止  
六個月

	二〇二二年	二〇二一年
本期溢利	<b>8,790</b>	15,514
其後可能被重新分類至損益的項目：		
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	<b>(3,397)</b>	1,808
現金流量對沖		
– 期內直接於其他全面收益內確認之公平價值(虧損)/收益	<b>(299)</b>	218
– 公平價值收益撥入綜合收益表	<b>(31)</b>	(33)
	<b>(330)</b>	185
債務證券		
– 期內直接於其他全面收益內確認之公平價值虧損	<b>(4)</b>	(25)
– 公平價值虧損/(收益)撥入綜合收益表	<b>4</b>	(6)
	–	(31)
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(虧損)/收益	<b>(686)</b>	483
其後不會被重新分類至損益的項目：		
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	<b>(155)</b>	(80)
所佔聯營公司之其他全面(虧損)/收益	<b>(42)</b>	155
本期其他全面(虧損)/收益	<b>(4,610)</b>	2,520
本期全面收益總額	<b>4,180</b>	18,034
本期應佔全面收益總額：		
公司股東	<b>3,847</b>	17,672
非控股權益	<b>333</b>	362
	<b>4,180</b>	18,034

# 綜合財務狀況表

於二〇二二年十二月三十一日  
(以港幣百萬元計)

	說明	(未經審核) 二〇二二年 十二月三十一日	(經審核) 二〇二二年 六月三十日
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	399,068	398,729
物業、機器及設備	10	45,916	44,955
聯營公司		7,326	7,171
合營企業		93,170	94,221
金融投資	11	2,216	3,030
無形資產		5,447	5,815
其他非流動資產	12	3,687	3,996
		<b>556,830</b>	557,917
<b>流動資產</b>			
供出售物業		210,621	207,136
存貨		607	478
業務及其他應收賬項	13	15,166	21,015
金融投資	11	724	698
銀行存款及現金		17,802	20,323
		<b>244,920</b>	249,650
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項		(21,493)	(15,857)
業務及其他應付賬項	14	(29,165)	(30,204)
已收取售樓訂金		(4,031)	(3,039)
應付稅項		(8,320)	(13,276)
		<b>(63,009)</b>	(62,376)
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>181,911</b>	187,274
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<b>738,741</b>	745,191
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項		(110,376)	(109,074)
遞延稅項負債		(24,816)	(25,533)
其他非流動負債		(3,679)	(3,840)
		<b>(138,871)</b>	(138,447)
<b>資產淨值</b>			
		<b>599,870</b>	606,744
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	70,703	70,703
儲備金		524,367	531,243
<b>股東權益</b>			
		<b>595,070</b>	601,946
<b>非控股權益</b>			
		<b>4,800</b>	4,798
<b>權益總額</b>			
		<b>599,870</b>	606,744

董事：

郭炳聯

雷霆



# 簡明綜合現金流量表

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月  
(以港幣百萬元計)

(未經審核)  
截至十二月三十一日止  
六個月

	二〇二二年	二〇二一年
<b>經營業務</b>		
營業現金流入	12,965	18,912
營運資金變動	1,126	(9,184)
營運產生之現金流入	14,091	9,728
支付利息及其他財務支出	(1,827)	(1,517)
銀行利息收入	249	187
投資利息收入	47	58
股本證券股息收入	53	56
聯營公司及合營企業股息收入	1,732	1,143
支付稅項		
– 香港	(4,751)	(4,877)
– 香港以外	(1,698)	(762)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>	<b>7,896</b>	<b>4,016</b>
<b>投資活動之現金支出淨額</b>		
– 投資物業添置	(4,144)	(3,697)
– 出售附屬公司之現金流入淨額	–	1,829
– 其他	(1,888)	(456)
	<b>(6,032)</b>	<b>(2,324)</b>
<b>融資活動之現金支出淨額</b>		
– 提取銀行及其他借項淨額	7,639	5,638
– 超過三個月到期之銀行存款(增加)/減少	(75)	56
– 租賃付款之本金部分	(467)	(468)
– 附屬公司回購股份支付	(1)	(9)
– 支付公司股東股息	(10,722)	(10,722)
– 支付非控股權益股息	(337)	(338)
– 其他	(29)	43
	<b>(3,992)</b>	<b>(5,800)</b>
<b>現金及現金等值項目減少</b>	<b>(2,128)</b>	<b>(4,108)</b>
期初結存之現金及現金等值項目	18,287	21,646
換算外匯匯率轉變之影響	(469)	292
<b>期末結存之現金及現金等值項目</b>	<b>15,690</b>	<b>17,830</b>
<b>期末結存之現金及現金等值項目分析</b>		
銀行存款及現金	17,802	17,909
減：超過三個月到期之銀行存款	(2,066)	(74)
抵押銀行存款	(46)	(5)
	<b>15,690</b>	<b>17,830</b>

# 綜合權益變動表

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月  
(以港幣百萬元計)

(未經審核)

	公司股東應佔							
	投資重估					非控股		
	股本	資本儲備	儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	總額
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
本期溢利	-	-	-	-	15,186	15,186	328	15,514
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	1,773	-	1,773	35	1,808
現金流量對沖之公平價值收益	-	185	-	-	-	185	-	185
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	-	-	(79)	-	-	(79)	(1)	(80)
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益	-	-	6	527	105	638	-	638
期內其他全面收益/(虧損)	-	185	(104)	2,300	105	2,486	34	2,520
期內全面收益/(虧損)總額	-	185	(104)	2,300	15,291	17,672	362	18,034
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	14	14
附屬公司獎勵股份/購股權失效	-	-	-	-	1	1	(1)	-
已派股息(二〇二一年末期股息 每股港幣三元七角)	-	-	-	-	(10,722)	(10,722)	-	(10,722)
附屬公司權益改變之調整	-	2	-	-	-	2	(1)	1
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,068)	(1,068)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(338)	(338)
於二〇二一年十二月三十一日	70,703	680	1,269	5,830	522,291	600,773	4,774	605,547

# 綜合權益變動表

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月  
(以港幣百萬元計)

(未經審核)

	公司股東應佔					總額	非控股	
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利		權益	總額
於二〇二二年七月一日	70,703	1,059	1,174	(12)	529,022	601,946	4,798	606,744
本期溢利	-	-	-	-	8,410	8,410	380	8,790
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	(3,352)	-	(3,352)	(45)	(3,397)
現金流量對沖之公平價值虧損	-	(330)	-	-	-	(330)	-	(330)
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	-	-	(153)	-	-	(153)	(2)	(155)
出售股本證券轉入保留溢利	-	-	(474)	-	474	-	-	-
所佔聯營公司及合營企業之								
其他全面收益/(虧損)	-	-	146	(739)	(135)	(728)	-	(728)
期內其他全面(虧損)/收益	-	(330)	(481)	(4,091)	339	(4,563)	(47)	(4,610)
期內全面(虧損)/收益總額	-	(330)	(481)	(4,091)	8,749	3,847	333	4,180
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	9	9
已派股息(二〇二二年末期股息								
每股港幣三元七角)	-	-	-	-	(10,722)	(10,722)	-	(10,722)
附屬公司權益改變之調整	-	(1)	-	-	-	(1)	(3)	(4)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(337)	(337)
於二〇二二年十二月三十一日	70,703	728	693	(4,103)	527,049	595,070	4,800	599,870

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 1. 編製基準及主要會計政策

本集團之簡明綜合財務報表已按照由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則披露條文編製而成。

於本簡明綜合財務報表中載有作為比較資料之截至二〇二二年六月三十日止年度財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇二二年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及本公司之核數師已就該個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出的聲明。

於中期財務報表所採納之會計政策與編製截至二〇二二年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。本集團已採納多項於本中期會計期內首次生效的香港財務報告準則修訂本，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會計期內尚未生效的新訂準則或修訂本。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部資料

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

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

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月

	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	2,881	1,198	4	2	2,885	1,200
內地	2,176	1,083	1,855	1,083	4,031	2,166
	5,057	2,281	1,859	1,085	6,916	3,366
物業租賃						
香港	7,429	5,352	1,343	1,041	8,772	6,393
內地	2,295	1,832	503	386	2,798	2,218
新加坡	–	–	357	276	357	276
	9,724	7,184	2,203	1,703	11,927	8,887
酒店業務	1,551	(82)	309	19	1,860	(63)
電訊	3,809	391	–	–	3,809	391
運輸基建及物流	2,051	604	1,835	195	3,886	799
數據中心業務	1,108	557	–	–	1,108	557
其他業務	4,128	656	230	25	4,358	681
分部總額	27,428	11,591	6,436	3,027	33,864	14,618
其他淨收益/(虧損)		150		(5)		145
未分配的行政費用		(882)		–		(882)
營業溢利		10,859		3,022		13,881
投資物業之公平價值變動						
香港		(351)		(825)		(1,176)
內地		3		(67)		(64)
新加坡		–		34		34
		(348)		(858)		(1,206)
淨財務支出		(1,215)		(216)		(1,431)
稅前溢利		9,296		1,948		11,244
稅項						
–集團		(1,668)		–		(1,668)
–聯營公司		–		(8)		(8)
–合營企業		–		(778)		(778)
本期溢利		7,628		1,162		8,790

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部資料 (續)

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月

	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	16,964	7,012	33	24	16,997	7,036
內地	341	178	1,124	444	1,465	622
	17,305	7,190	1,157	468	18,462	7,658
物業租賃						
香港	7,540	5,612	1,388	1,103	8,928	6,715
內地	2,902	2,417	472	349	3,374	2,766
新加坡	–	–	326	247	326	247
	10,442	8,029	2,186	1,699	12,628	9,728
酒店業務	1,564	(138)	247	(24)	1,811	(162)
電訊	3,792	391	–	–	3,792	391
運輸基建及物流	2,002	602	1,897	176	3,899	778
數據中心業務	995	505	–	–	995	505
其他業務	4,053	594	293	51	4,346	645
分部總額	40,153	17,173	5,780	2,370	45,933	19,543
其他淨收益		607		50		657
未分配的行政費用		(873)		–		(873)
營業溢利		16,907		2,420		19,327
投資物業之公平價值變動						
香港		(825)		(455)		(1,280)
內地		1,863		348		2,211
新加坡		–		448		448
		1,038		341		1,379
淨財務支出		(917)		(131)		(1,048)
稅前溢利		17,028		2,630		19,658
稅項						
–集團		(3,468)		–		(3,468)
–聯營公司		–		(22)		(22)
–合營企業		–		(654)		(654)
本期溢利		13,560		1,954		15,514



# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部資料(續)

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，分別為港幣四億四千萬元(二〇二一年：港幣一億六千六百萬元)及港幣六千一百萬元(二〇二一年：港幣六千三百萬元)。

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。

## 3. 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之金額之對賬。

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月

	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	5,057	–	5,057	–	5,057
物業租賃	–	1,052	1,052	8,672	9,724
酒店業務	786	765	1,551	–	1,551
電訊	1,476	2,333	3,809	–	3,809
運輸基建及物流	44	1,831	1,875	176	2,051
數據中心業務	–	1,108	1,108	–	1,108
物業管理	94	2,510	2,604	–	2,604
百貨公司業務	1,189	–	1,189	–	1,189
金融服務及其他	–	11	11	324	335
	8,646	9,610	18,256	9,172	27,428
(ii) 地區市場					
香港	6,276	9,527	15,803	6,880	22,683
內地	2,224	64	2,288	2,292	4,580
其他	146	19	165	–	165
	8,646	9,610	18,256	9,172	27,428

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 與客戶合約之收入(續)

### (a) 與客戶合約之收入分類(續)

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月

	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	17,305	–	17,305	–	17,305
物業租賃	–	1,024	1,024	9,418	10,442
酒店業務	881	683	1,564	–	1,564
電訊	1,549	2,243	3,792	–	3,792
運輸基建及物流	38	1,781	1,819	183	2,002
數據中心業務	–	995	995	–	995
物業管理	131	2,356	2,487	–	2,487
百貨公司業務	1,211	–	1,211	–	1,211
金融服務及其他	–	12	12	343	355
	<u>21,115</u>	<u>9,094</u>	<u>30,209</u>	<u>9,944</u>	<u>40,153</u>
(ii) 地區市場					
香港	20,440	8,949	29,389	7,046	36,435
內地	443	117	560	2,898	3,458
其他	232	28	260	–	260
	<u>21,115</u>	<u>9,094</u>	<u>30,209</u>	<u>9,944</u>	<u>40,153</u>

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。

於截至二〇二二年十二月三十一日止六個月期間，本集團將期初合約負債中有關於物業銷售金額港幣十三億九千八百萬元(二〇二一年：港幣六十八億六千四百萬元)確認為收入。

### (c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇二二年十二月三十一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三百一十億六千二百萬元(二〇二二年六月三十日：港幣二百一十八億九千八百萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，其中預計約百分之六十三及百分之二十六分別於本財政年度下半年及下一個財政年度確認為收入。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 4. 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
銀行及其他借項之利息及其他財務支出	<b>2,037</b>	1,453
名義非現金利息	<b>35</b>	23
租賃負債之財務支出	<b>16</b>	14
減：撥作資本性支出之金額	<b>(606)</b>	(387)
	<b>1,482</b>	1,103
銀行存款之利息收入	<b>(267)</b>	(186)
	<b>1,215</b>	917

## 5. 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	<b>1,894</b>	8,940
其他存貨銷售成本	<b>2,065</b>	2,143
物業、機器及設備折舊	<b>1,443</b>	1,452
攤銷		
無形資產(包括在銷售成本內)	<b>368</b>	328
獲取合約成本	<b>204</b>	735
商譽減值撥備	<b>–</b>	1
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	<b>20</b>	148
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	<b>120</b>	224
可變租賃	<b>23</b>	77
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	<b>4,875</b>	4,565
股權支付	<b>9</b>	14
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	<b>38</b>	36
按公平價值計入損益的金融投資之公平價值虧損	<b>95</b>	34
及計入：		
投資股息收入	<b>53</b>	56
投資利息收入	<b>38</b>	41

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 6. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
本期稅項支出		
香港利得稅	936	2,052
往年準備之高估	(4)	(13)
	932	2,039
香港以外稅項	723	717
往年準備之高估	(28)	(1)
	695	716
本期稅項總額	1,627	2,755
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	(217)	407
其他暫時差異之產生及回撥	258	306
遞延稅項總額	41	713
所得稅項總支出	1,668	3,468

香港利得稅根據期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。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 7. 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期內本集團可撥歸公司股東溢利港幣八十四億一千萬元(二〇二一年：港幣一百五十一億八千六百萬元)計算。

每股基本溢利是按期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，因期內並沒有任何被攤薄後的潛在普通股。

### (b) 每股基礎溢利

此外，期內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九十四億六千五百萬元(二〇二一年：港幣一百四十八億一千八百萬元)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：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<b>8,410</b>	15,186
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	<b>348</b>	(1,038)
聯營公司	<b>(88)</b>	26
合營企業	<b>946</b>	(367)
	<b>1,206</b>	(1,379)
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	<b>(217)</b>	407
合營企業	<b>(32)</b>	102
非控股權益	<b>10</b>	(2)
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現虧損/(收益)	<b>967</b>	(872)
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	<b>88</b>	504
投資物業公平價值變動淨額之影響	<b>1,055</b>	(368)
公司股東應佔基礎溢利	<b>9,465</b>	14,818

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 8. 股息

### (a) 中期後宣派應付予公司股東之中期股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
中期後宣派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)	<b>3,622</b>	3,622

於報告日後擬派發之中期股息尚未於報告日確認為負債。

### (b) 中期內批准及支付予公司股東上一財政年度之末期股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
其後中期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(二〇二一年：每股港幣三元七角)	<b>10,722</b>	10,722

## 9. 投資物業

### (a) 期內變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二二年七月一日	<b>329,556</b>	<b>69,173</b>	<b>398,729</b>
添置	<b>709</b>	<b>4,197</b>	<b>4,906</b>
落成後轉撥	<b>9,143</b>	<b>(9,143)</b>	-
出售	<b>(74)</b>	-	<b>(74)</b>
匯兌差額	<b>(2,369)</b>	<b>(1,776)</b>	<b>(4,145)</b>
公平價值之(減少)/增加	<b>(1,247)</b>	<b>899</b>	<b>(348)</b>
於二〇二二年十二月三十一日	<b>335,718</b>	<b>63,350</b>	<b>399,068</b>



# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 9. 投資物業(續)

- (b) 集團投資物業已於二〇二二年十二月三十一日及二〇二二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)以市值為準則作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

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

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

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二二年 六月三十日	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二二年 六月三十日
已落成 香港 內地	257,481	257,947	5.1%	5.1%
	78,237	71,609	6.5%	6.6%
	335,718	329,556		

  

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二二年 六月三十日	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二二年 六月三十日
發展中 香港 內地	29,587	27,308	3.0%-5.5%	3.0%-5.5%
	33,763	41,865	5.0%-8.8%	5.0%-8.8%
	63,350	69,173		

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 10. 物業、機器及設備

於截至二〇二二年十二月三十一日止六個月期間，物業、機器及設備添置為港幣二十七億七千九百萬元，其中使用權資產添置為港幣四億二千八百萬元。期內出售的物業、機器及設備之賬面淨值為港幣二千萬元。

## 11. 金融投資

二〇二二年十二月三十一日				
	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
<b>非流動資產</b>				
債務證券	13	24	682	719
股本證券	492	1,005	–	1,497
	<b>505</b>	<b>1,029</b>	<b>682</b>	<b>2,216</b>
<b>流動資產</b>				
債務證券	–	3	128	131
股本證券	593	–	–	593
	<b>593</b>	<b>3</b>	<b>128</b>	<b>724</b>

  

二〇二二年六月三十日				
	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
<b>非流動資產</b>				
債務證券	13	32	765	810
股本證券	551	1,669	–	2,220
	<b>564</b>	<b>1,701</b>	<b>765</b>	<b>3,030</b>
<b>流動資產</b>				
債務證券	–	–	53	53
股本證券	645	–	–	645
	<b>645</b>	<b>–</b>	<b>53</b>	<b>698</b>

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 12. 其他非流動資產

	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二二年 六月三十日
應收按揭放款	2,727	4,245
其他應收放款	999	989
應收放款總額	3,726	5,234
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額	(225)	(1,726)
	3,501	3,508
衍生金融工具	186	488
	3,687	3,996

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，於報告日起二十五年內每月分期還款，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十四億一千九百萬元(二〇二二年六月三十日：港幣二十八億七千九百萬元)。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。

## 13. 業務及其他應收賬項

	說明	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二二年 六月三十日
業務應收賬項	(a)	3,981	8,744
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	9,610	9,255
收購物業按金		777	843
合約資產		547	411
短期放款		225	1,726
衍生金融工具		26	36
		15,166	21,015

(a) 於二〇二二年十二月三十一日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十三，三十一天至六十天佔百分之十八，六十一天至九十天佔百分之七，而超過九十天則為百分之十二(二〇二二年六月三十日：分別為百分之八十三，百分之八，百分之四及百分之五)。

(b) 結餘包括獲得合約成本港幣四億八千二百萬元(二〇二二年六月三十日：港幣三億三千萬元)，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。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 14. 業務及其他應付賬項

	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二二年 六月三十日
業務應付賬項	3,306	3,237
其他應付賬款及應付費用	22,951	24,215
合約負債	817	658
應付非控股權益	1,253	1,279
租賃負債	834	815
衍生金融工具	4	-
	<b>29,165</b>	<b>30,204</b>

於二〇二二年十二月三十一日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十二，三十一天至六十天佔百分之十，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之二十五(二〇二二年六月三十日：分別為百分之六十五，百分之七，百分之五及百分之二十三)。

## 15. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
於二〇二二年六月三十日及二〇二二年十二月三十一日	<b>2,898</b>	<b>70,703</b>

## 16. 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。該購股權計劃有效期為十年至二〇二二年十一月十四日，而本公司再沒有採納新的購股權計劃。

### 購股權計劃

於本報告期及上一報告期內並無購股權根據購股權計劃被授出。

於該兩個報告期內，並無根據購股權計劃授出之購股權。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 17. 關聯人士交易

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	
	截至十二月三十一日止		截至十二月三十一日止	
	六個月		六個月	
	二〇二二年	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年
利息收入	-	-	46	52
租金收入	-	-	-	1
租金支付	-	-	27	23
提供服務之其他收益	272	365	574	23
貨物購置及服務	-	-	334	453

## 18. 或然負債及承擔項目

本集團尚未列入簡明綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	二〇二二年 十二月三十一日	二〇二二年 六月三十日
(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	7,068	7,135
已批准但未簽約	4,576	5,006
(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	2,826	2,753
已批准但未簽約	4,338	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二十一億五千七百萬元(二〇二二年六月三十日：港幣二十三億九千四百萬元)。		

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 19. 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。

於二〇二二年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	13	–	–	13
股本證券	593	–	492	1,085
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	27	–	–	27
股本證券	663	8	334	1,005
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	192	–	192
遠期外匯合約	–	20	–	20
	<b>1,296</b>	<b>220</b>	<b>826</b>	<b>2,342</b>
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	–	588	–	588
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	28	–	28
	<b>–</b>	<b>616</b>	<b>–</b>	<b>616</b>



# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 19. 金融工具之公平價值 (續)

### (a) 以公平價值列賬的金融工具 (續)

於二〇二二年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
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
	<u>2,013</u>	<u>540</u>	<u>881</u>	<u>3,434</u>
<b>金融負債</b>				
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
	<u>–</u>	<u>600</u>	<u>–</u>	<u>600</u>

期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。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 19. 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。

期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			
於二〇二二年七月一日	551	330	881
購入	10	–	10
售出	(1)	–	(1)
公平價值的變動確認於			
– 損益	(68)	–	(68)
– 其他全面收益	–	4	4
於二〇二二年十二月三十一日	492	334	826

### (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。

	二〇二二年十二月三十一日		二〇二二年六月三十日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	810	644	818	657
長期銀行借款及債券	110,084	106,423	108,478	106,070

債務證券之公平價值是以市場價格計量。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。

# 財務檢討

## 二〇二二/二三年度上半年業績檢討

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣九十四億六千五百萬元，較去年同期港幣一百四十八億一千八百萬元減少港幣五十三億五千三百萬元或百分之三十六。溢利減少主要是由於香港物業發展溢利減少及租金收入減少所致，惟部分溢利減少被非地產及酒店業務之溢利貢獻增加所抵銷。由於本財政年度所有用作出售的香港住宅發展項目均於本財政年度下半年落成及交付，因此期內確認香港物業銷售收入大幅減少。

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八十四億一千萬元，較去年同期港幣一百五十一億八千六百萬元減少港幣六十七億七千六百萬元或百分之四十五。

	截至十二月三十一日止 六個月	
	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	9,465	14,818
投資物業淨重估變動之調整		
淨重估(虧損)/收益	(967)	872
出售投資物業已變現之重估收益	(88)	(504)
淨重估變動之影響	(1,055)	368
可撥歸公司股東溢利	8,410	15,186

## 截至十二月三十一日止六個月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	2,885	16,997	1,200	7,036
內地	4,031	1,465	2,166	622
	6,916	18,462	3,366	7,658
物業租賃				
香港	8,772	8,928	6,393	6,715
內地	2,798	3,374	2,218	2,766
新加坡	357	326	276	247
	11,927	12,628	8,887	9,728
酒店業務	1,860	1,811	(63)	(162)
電訊	3,809	3,792	391	391
運輸基建及物流	3,886	3,899	799	778
數據中心業務	1,108	995	557	505
其他業務	4,358	4,346	681	645
分部總額	33,864	45,933	14,618	19,543

# 財務檢討

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月，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較去年同期減少百分之二十六至港幣三百三十八億六千四百萬元及百分之二十五至港幣一百四十六億一千八百萬元。

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月，香港物業銷售收入(包括所佔合營企業)較去年同期減少百分之八十三至港幣二十八億八千五百萬元，主要是由於較少住宅單位交付所致。物業銷售溢利減少百分之八十三至港幣十二億元，溢利貢獻主要來自出售雲端、Prince Central、Grand YOHO第二期、匯璽III及雲滙第一及第二期的住宅項目。本財政年度上半年並未有確認任何本年度內用作出售之住宅發展項目的收入，因該等項目均於下半年度落成及交付。於下半年度落成之主要住宅發展項目包括The YOHO Hub 第一期、Kennedy 38、瓏珀山第二期、Wetland Seasons Bay第三期及NOVO LAND第1A期和第1B期。

內地物業銷售收入(包括所佔合營企業)增加百分之一百七十五至港幣四十億三千一百萬元，主要是由於較高的銷售量。物業銷售溢利增加港幣十五億四千四百萬元至港幣二十一億六千六百萬元。溢利貢獻主要來自出售瀧景第四期C、瓏匯第三期及悅城第三期A的住宅項目。

於二〇二二年十二月三十一日，集團尚未確認合約物業銷售收入金額(包括所佔合營企業)為港幣三百五十五億元，包括港幣三百一十億元來自香港(其中預計約港幣一百九十四億元及港幣八十二億元分別於本財政年度下半年及下一個財政年度確認為收入)及港幣四十五億元來自內地。

香港物業投資包括所佔合營企業和聯營公司之租金收入及淨租金收入分別較去年同期減少百分之二及百分之五至港幣八十七億七千二百萬元及港幣六十三億九千三百萬元。租金收入減少主要是由於寫字樓物業組合因續租租金下調令租金收入較去年同期減少百分之四，而零售物業組合表現相對穩定，租金收入較去年同期減少百分之一。

內地投資物業組合包括所佔合營企業之租金收入及淨租金收入較去年同期分別減少百分之十七及百分之二十至港幣二十七億九千八百萬元及港幣二十二億一千八百萬元。租金收入減少部分是由於期內人民幣兌港元貶值所致。以人民幣計算，租金收入減少百分之十至人民幣二十五億零七百萬元。由於二〇二二年底受到新冠疫情及檢疫措施的影響，與及集團於期內提供租金寬減予受四月及五月業務關閉所影響之租戶，導致零售物業組合之租金收入減少百分之十二。寫字樓物業組合亦受新冠疫情所影響以致租金收入溫和減少百分之三。

集團酒店業務(包括所佔合營企業)之收入增加百分之三至港幣十八億六千萬元及營業虧損減少百分之六十一至港幣六千三百萬元(已扣除折舊費用港幣三億二千五百萬元)。隨著檢疫措施的放寬，香港酒店業務受惠於更多的區域及國際商貿活動而繼續改善。集團旗下香港酒店期內錄得百分之七十之平均入住率。

數碼通期內表現穩定。收入為港幣三十八億零九百萬元及營業溢利為港幣三億九千一百萬元。數碼通的5G業務持續增長，而公司亦採取多項優化措施有效控制營運成本及提升效率以維持其盈利能力。

運輸基建及物流業務(包括所佔合營企業和聯營公司)之收入為港幣三十八億八千六百萬元，保持平穩。營業溢利則增加百分之三至港幣七億九千九百萬元。隨著社交距離限制和檢疫措施放寬，香港商用航空中心及威信集團業務錄得顯著改善。

# 財務檢討

新意網之收入增加百分之十一至港幣十一億零八百萬元及營業溢利增加百分之十至港幣五億五千七百萬元，主要是由於現有和新客戶對數據中心服務的需求增加所致。

本集團其他業務(包括所佔合營企業和聯營公司)主要包括物業管理，百貨公司業務及金融服務業務表現滿意，期內收入為港幣四十三億五千八百萬元及營業溢利增加百分之六至港幣六億八千一百萬元。

## 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十二月三十一日作出重估。

期內重估虧損為港幣十二億零六百萬元(二〇二一年：重估收益為港幣十三億七千九百萬元)，其中香港投資物業組合之重估虧損為港幣十一億七千六百萬元(二〇二一年：重估虧損為港幣十二億八千萬元)，及內地投資物業組合之重估虧損為港幣六千四百萬元(二〇二一年：重估收益為港幣二十二億一千一百萬元)。二〇二二年底爆發的新冠疫情為短暫性的，對集團內地投資物業組合的重估並無重大影響。重估虧損主要反映測量師對目前香港和內地房地產市場租金估算的看法，公平價值計量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)為港幣九億六千七百萬元(二〇二一年：重估淨收益為港幣八億七千二百萬元)並確認於綜合收益表內。

## 財務管理

本集團繼續採取嚴謹的財務管理方法，維持穩健的資產負債表及多元化的資金來源基礎以提供充裕的財務資源支持營運及業務增長。集團經常審閱其資本結構及財政狀況以確定其財務狀況維持良好，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。

集團整體的金融風險管理、融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。

## 負債比率

於二〇二二年十二月三十一日的股東權益總額為港幣五千九百五十一億元或每股港幣二百零五元四角，較二〇二二年六月三十日之股東權益總額為港幣六千零九十九億元減少。主要是來自可撥歸股東溢利港幣八十四億元，被期內股息支付港幣一百零七億元，及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四十一億元所抵銷。

於報告日，集團的淨債項為港幣一千一百四十億六千七百萬元(二〇二二年六月三十日：港幣一千零四十六億零八百萬元)。於二〇二二年十二月三十一日的負債比率(按淨債項相對公司股東權益比例來計算)為百分之十九點二，於二〇二二年六月三十日為百分之十七點四。負債比率增加主要是由於內地及香港的資本支出所致。

# 財務檢討

## 財務支出及利息覆蓋率

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月，利息資本化前的淨財務支出增加港幣五億一千七百萬元至港幣十八億二千一百萬元，主要是由於平均實際借貸成本較高，上升至百分之三點一（二〇二一年：百分之二點三）所致。確認於收益表的淨財務支出（利息資本化後）增加港幣二億九千八百萬元至港幣十二億一千五百萬元。

本期之利息覆蓋率（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）為六倍（二〇二一年：十三倍）。

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月，集團債項的平均實際利率分析如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
定息率	<b>2.8%</b>	3.1%
浮息率	<b>3.2%</b>	1.7%
加權平均利率	<b>3.1%</b>	2.3%

## 債項到期組合及組成

於二〇二二年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣一千三百一十八億六千九百萬元，其中約百分之七十六是經由其全資擁有的財務附屬公司借入，而餘下百分之二十四是經由業務性附屬公司借入。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二二年 十二月三十一日		於二〇二二年 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	<b>21,493</b>	<b>16%</b>	15,857	13%
一年後及兩年內	<b>25,886</b>	<b>20%</b>	26,505	21%
兩年後及五年內	<b>52,899</b>	<b>40%</b>	49,426	40%
五年後	<b>31,591</b>	<b>24%</b>	33,143	26%
銀行及其他借項總額	<b>131,869</b>	<b>100%</b>	124,931	100%
銀行存款及現金	<b>17,802</b>		20,323	
淨債項	<b>114,067</b>		104,608	

集團債項到期組合狀況維持良好，於二〇二二年十二月三十一日，加權平均償還期約為三點九年。



# 財務檢討

集團債項之組成如下：

(i) 按貨幣(貨幣掉期後)

	於二〇二二年 十二月三十一日		於二〇二二年 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	106,555	81%	98,875	79%
人民幣	20,055	15%	20,721	17%
美元	3,737	3%	3,770	3%
英鎊	1,522	1%	1,565	1%
債項總額	131,869	100%	124,931	100%

在可行的情況下，本集團會以相關資產相同的貨幣融資或運用跨貨幣掉期合約對沖外匯風險。於二〇二二年十二月三十一日，集團總債項約百分之十五為人民幣借款作為持續內地物業項目之融資。

(ii) 定息或浮息(利率掉期後)

	於二〇二二年 十二月三十一日		於二〇二二年 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
定息	44,694	34%	44,458	36%
浮息				
– 港幣	69,541	53%	61,112	49%
– 人民幣	16,112	12%	17,796	14%
– 英鎊	1,522	1%	1,565	1%
債項總額	131,869	100%	124,931	100%

集團的定息債項主要包括中期票據及於二〇二二年九月在內地發行人民幣二十億元的商業抵押擔保債券。

## 財務資源

本集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率透過多種渠道籌集長期資金。作為審慎債務管理政策的一部分，集團一直確保有充裕銀行承擔的未動用信貸額，大部分以中長期為主及維持適度均衡的債項到期組合，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，同時優化融資成本。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

## 外匯風險管理

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。

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。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。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。於二〇二二年十二月三十一日，集團的淨資產約百分之二十以人民幣結算。與二〇二二年六月三十日相比，人民幣兌港元貶值百分之三點七。該等人民幣資產按二〇二二年十二月三十一日之匯率換算為港元後產生匯兌虧損約港幣四十二億元(二〇二一年：匯兌收益港幣二十三億元)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。

## 衍生工具

於二〇二二年十二月三十一日，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對沖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。

## 銀行存款及現金

於二〇二二年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金為港幣一百七十八億零二百萬元，其中百分之二十五為港元，百分之六十二為人民幣，及餘下百分之十三主要為美元。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。

所有存款均存放於高信貸評級的銀行，並按其信貸評級設定適當的信貸額度，及定期監察各金融交易對手之風險。

## 資產抵押

於二〇二二年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千六百萬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三十億四千九百萬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

於二〇二二年十二月三十一日，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二十一億五千七百萬元(二〇二二年六月三十日：港幣二十三億九千四百萬元)。

# 其他資料

## 董事

本公司董事名單載列於本報告第74頁。董事之個人資料及其變動如下：

### 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澧先生之父親，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(67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。

# 其他資料

## 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 (76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。他於二〇二二年十二月二十日退任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。

# 其他資料

## 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。

# 其他資料

## 馮國綸博士

獨立非執行董事(74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。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。

## 其他資料

### 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、中國農業銀行股份有限公司及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敘用委員會委員、香港法律改革委員會非當然成員，以及香港賽馬會名譽董事。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，以及醫院管理局大會成員及財務委員會成員。

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。

# 其他資料

## 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。



# 其他資料

## 關卓然

非執行董事(88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，執業逾六十年，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。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺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。

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。

# 其他資料

## 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。郭先生亦是東亞銀行(中國)有限公司之獨立非執行董事。

郭先生為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員，以及中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員。他亦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。此外，郭先生是香港廣東青年總會發起人及執行主席、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。他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。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺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，以及郭穎灃先生之堂弟。

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。

## 其他資料

### 郭基泓

執行董事(36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。郭先生是郭基輝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。

# 其他資料

## 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、香港青年協會副會長，以及獲選為香港管理專業協會專業實務教授。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(58歲)

劉先生自二〇二二年八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。劉先生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。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。

# 其他資料

## 馮秀炎

執行董事(60歲)

馮女士自二〇二二年八月起出任本公司執行董事。她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。馮女士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及航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會委員。她亦是文化體育及旅遊局轄下旅遊事務署旅遊業策略小組委員及藝術發展諮詢委員會委員。馮女士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」、民政事務局局长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)

陳先生自二〇二二年八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。陳先生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。

# 其他資料

## 郭顯灃

郭炳聯之替代董事(42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輪值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。

# 其他資料

## 董事及最高行政人員之權益

於二〇二二年十二月三十一日，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（「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聯交所證券上市規則（「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」）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	於2022年 12月31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	小計			
郭炳聯	188,743	1,580,000 <sup>1</sup>	–	550,237,686 <sup>2&amp;7</sup>	552,006,429	–	552,006,429	19.05
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 <sup>1</sup>	–	–	6,000	–	6,000	0.00
李家祥	–	4,028 <sup>1</sup>	–	–	4,028	–	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 <sup>1</sup>	–	–	229,739	–	229,739	0.01
梁乃鵬	20,000	10,833 <sup>1</sup>	–	–	30,833	–	30,833	0.00
梁高美懿	15,372	–	–	–	15,372	–	15,372	0.00
郭基俊	–	–	–	671,789,872 <sup>4,5,7&amp;8</sup>	671,789,872	–	671,789,872	23.18
郭基輝	–	–	32,000 <sup>3</sup>	678,763,747 <sup>6,7&amp;8</sup>	678,795,747	–	678,795,747	23.42
郭基泓	110,000 <sup>9</sup>	60,000 <sup>1</sup>	–	677,191,101 <sup>2,7&amp;8</sup>	677,361,101	–	677,361,101	23.38
陳康祺	100,000	–	–	–	100,000	–	100,000	0.00
郭顯灃 (郭炳聯之 替代董事)	32,000	–	–	677,191,101 <sup>2,7&amp;8</sup>	677,223,101	–	677,223,101	23.37

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550,237,686股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。



## 其他資料

- 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。
- 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。
- 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333,662,561股股份之權益。
- 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551,810,332股股份之權益。
- 分別於上述附註2、5及6所述之550,237,686股、333,662,561股及551,810,332股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧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102,479,723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、郭基俊先生及郭顯澧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。
- 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				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 <sup>1</sup>	於2022年 12月31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)	其他權益	小計		
郭炳聯	-	-	3,485,000 <sup>2&amp;3</sup>	3,485,000	-	3,485,000 0.15
黃植榮	218,000	-	-	218,000	-	218,000 0.01
雷 靈	356	-	-	356	-	356 0.00
梁乃鵬	341,000	142 <sup>4</sup>	-	341,142	-	341,142 0.01
梁高美懿	1,000	2,000 <sup>4</sup>	-	3,000	-	3,000 0.00
郭基俊	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658 0.51
郭基輝	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658 0.51
郭基泓	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	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
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658 0.57



## 其他資料

附註：

1. 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。
2. 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧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。
3. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧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。
4. 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
5. 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧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、郭基俊先生及郭顯澧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。

### (b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

#### 持有之股份數目

董事姓名	個人權益			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2022年
	(實益 擁有人)	其他權益	小計			12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
郭炳聯	-	5,162,337 <sup>1</sup>	5,162,337	-	5,162,337	0.47
郭基俊	-	6,849,161 <sup>2</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基輝	-	6,849,161 <sup>2</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基泓	-	12,011,498 <sup>1&amp;2</sup>	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 <sup>1&amp;2</sup>	12,011,498	-	12,011,498	1.09

附註：

1. 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。
2. 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。

## 其他資料

### (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				總數	於2022年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 <sup>1</sup>			
郭炳聯	547,329 <sup>2</sup>	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十二月三十一日止六個月內的變動如下：

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2022年 12月31日 之結餘
				於2022年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	
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。

## 其他資料

- (d) 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 12月31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 <sup>1</sup>	25.00
Hung Carom Company Limited	25 <sup>1</sup>	25.00
Tinyau Company Limited	1 <sup>1</sup>	50.00
舉捷有限公司	8 <sup>1</sup>	80.00
Vivid Synergy Limited	963,536,900 <sup>1</sup>	20.00

附註：

1. 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，於二〇二二年十二月三十一日，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。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十之標準守則，作為本公司董事進行本公司之證券交易的守則。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十二月三十一日止六個月內已遵守標準守則。

### 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，本公司股東（「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」）。該購股權計劃有效期為十年直至二〇二二年十一月十四日，而本公司再沒有採納新的購股權計劃。

於截至二〇二二年十二月三十一日止六個月內，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。因此，在該期間內，本公司並無根據該購股權計劃授出之購股權而可予以發行的本公司股份。

於二〇二二年七月一日，根據該購股權計劃之計劃授權可授出最多252,464,604份購股權。於該購股權計劃屆滿後，本公司不能再根據該購股權計劃授出購股權。

# 其他資料

## 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遵守當時上市規則的要求並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（「新意網前購股權計劃」）。鑑於新意網前購股權計劃會於二〇二二年十一月十五日失效，新意網股東於二〇二二年十月二十八日通過一項普通決議案，以批准採納一項新購股權計劃（「新意網新購股權計劃」）及終止新意網前購股權計劃。隨著聯交所於二〇二二年十一月一日授予上市批准後，新意網新購股權計劃的採納及新意網前購股權計劃的終止均於二〇二二年十一月一日生效。新意網不得再根據新意網前購股權計劃授出購股權。

於截至二〇二二年十二月三十一日止六個月內，新意網並無根據新意網前購股權計劃或新意網新購股權計劃授出購股權。因此，在該期間內，新意網並無根據新意網所有股份計劃授出之購股權而可予以發行的新意網股份。

根據新意網前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十二月三十一日止六個月內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 <sup>1</sup>	購股權數目				
				於2022年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2022年 12月31日 之結餘
<b>(i) 新意網之董事</b>								
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
	2022年5月4日	6.532	2023年5月4日至 2027年5月3日	4,000,000	-	-	-	4,000,000
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
	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
	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
<b>(ii) 新意網集團之 其他僱員</b>								
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	930,000	-	-	(200,000)	730,000
	2019年5月22日	6.688	2020年5月22日至 2024年5月21日	2,807,000	-	-	-	2,807,000
	2020年6月17日	5.39	2021年6月17日至 2025年6月16日	7,772,000	-	-	(560,000)	7,212,000
	2020年6月17日	5.39	2021年7月1日至 2025年6月16日	450,000	-	-	-	450,000
	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

## 其他資料

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 <sup>1</sup>	購股權數目				
				於2022年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2022年 12月31日 之結餘
(ii) 新意網集團之 其他僱員(續)	2021年5月5日	7.982	2022年5月5日至 2026年5月4日	4,150,000	-	-	(470,000)	3,680,000
	2021年5月5日	7.982	2022年7月15日至 2026年5月4日	400,000	-	-	(280,000)	120,000
	2022年5月4日	6.532	2023年5月4日至 2027年5月3日	6,870,000	-	-	(1,320,000)	5,550,000
	2022年5月4日	6.532	2023年6月1日至 2027年5月3日	350,000	-	-	-	350,000
(iii) 新意網前購股權 計劃之關連實體 參與者	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
	2022年5月4日	6.532	2023年5月4日至 2027年5月3日	100,000	-	-	-	100,000
<b>總數</b>				<b>50,519,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,830,000)</b>	<b>47,689,000</b>

附註：

- 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若干新意網集團僱員及/或新意網前購股權計劃之關連實體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關連實體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)。

除上述所披露外，於截至二〇二二年十二月三十一日止六個月內，新意網概無根據新意網前購股權計劃或新意網新購股權計劃授出而尚未行使的購股權。

於二〇二二年七月一日，根據新意網前購股權計劃之計劃授權可授出最多165,029,953份購股權。新意網前購股權計劃於二〇二二年十一月一日終止後，新意網不能再根據新意網前購股權計劃授出購股權。

新意網新購股權計劃獲採納並於二〇二二年十一月一日起生效。於生效當天及二〇二二年十二月三十一日，根據新意網新購股權計劃之計劃授權可授出最多233,905,733份購股權。

## 其他資料

### (b) 數碼通

數碼通於二〇二一年十一月二日採納一項購股權計劃，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遵守當時上市規則的要求並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（「數碼通購股權計劃」）。

於截至二〇二二年十二月三十一日止六個月內，數碼通於二〇二二年十一月七日根據數碼通購股權計劃授出4,000,000份購股權。因此，在該期間內，數碼通根據數碼通購股權計劃授出之購股權而可予以發行的數碼通股份數目為4,000,000股，佔同期已發行普通股份之加權平均數（扣除數碼通股份獎勵計劃（定義見下文）持有之股份）的0.36%。

根據數碼通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十二月三十一日止六個月內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 <sup>1</sup>	購股權數目				每股 收市價 (港幣)	
				於2022年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效		於2022年 12月31日 之結餘
數碼通之董事	2022年11月7日	3.976	2022年11月15日至 2026年11月14日	-	4,000,000 <sup>2</sup>	-	-	4,000,000	4.06 <sup>3</sup>
總數				-	4,000,000	-	-	4,000,000	

附註：

- 不多於30%已授出的購股權可於二〇二二年十一月十五日起予以行使，不多於60%已授出的購股權可於二〇二三年十一月十五日起予以行使，全部或部分已授出的購股權可於二〇二四年十一月十五日起予以行使。
- 以「柏力克-舒爾斯」期權定價模式（Black-Scholes option pricing model）計算之該等購股權價值為港幣四百零七萬七千元。輸入模式之重大輸入值為：

無風險利率	4.323% <sup>a</sup>
預期波幅	18.400% <sup>b</sup>
預期股息率	7.732% <sup>c</sup>
購股權的預期有效年期	四年八日 <sup>d</sup>

- 此乃於估值日期香港政府債券（於二〇二六年八月到期）的市場回報率。
- 此乃於授出日期前二百六十個交易日期間數碼通股份收市價的年度化波幅。
- 此乃預期股息的收益率，即授出日期前一年數碼通股份的歷史股息。
- 此預期有效年期是根據購股權於有效期內的預期波幅與數碼通股價於授出日期前一年之歷史波幅沒有實質分別之假設計算。

購股權之價值受多項假設影響，亦受計算模式限制，因此，該等價值可能屬於主觀預期，並會跟隨任何假設之改變而出現變動。

- 此乃數碼通股份於緊接購股權授出日期前一個交易日之收市價。

## 其他資料

除上述所披露外，於截至二〇二二年十二月三十一日止六個月內，數碼通概無根據數碼通購股權計劃授出而尚未行使的購股權。

於二〇二二年七月一日及二〇二二年十二月三十一日，根據數碼通購股權計劃之計劃授權可分別授出最多111,098,860及107,098,860份購股權。

### 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。該等股份將在歸屬後轉讓給選定僱員，而選定僱員無需為轉讓已歸屬的股份支付任何購買價。數碼通將不會根據數碼通股份獎勵計劃發行任何新股份。

於截至二〇二二年十二月三十一日止六個月內，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十二月三十一日止六個月內的變動如下：

承授人	授出日期	歸屬期 <sup>1</sup>	獎勵股份數目				於2022年 12月31日 之結餘	
			於2022年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 歸屬	於期內 註銷		於期內 失效
數碼通集團之僱員	2020年2月28日	2021年2月28日至 2023年2月28日	417,805	-	-	-	(22,760)	395,045
總數			417,805	-	-	-	(22,760)	395,045

附註：

- 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。

於二〇二二年七月一日及二〇二二年十二月三十一日，根據數碼通股份獎勵計劃之計劃授權可授出最多107,171,217股數碼通獎勵股份。

回顧期內，上市規則第十七章(「第十七章」)已作出修訂(其中包括)，自二〇二三年一月一日起，該章節僅適用於上市發行人的主要附屬公司(定義見第十七章)的股份計劃(包括購股權計劃及股份獎勵計劃)。新意網及數碼通並非第十七章定義所指本公司的主要附屬公司，故本公司不須再就新意網及數碼通的股份計劃履行第十七章項下的責任。

# 其他資料

## 主要股東及其他人士之權益

於二〇二二年十二月三十一日，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				於2022年 12月31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	總數	
<b>(i) 主要股東</b>					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	–	–	1,014,176,508 <sup>1,2,3&amp;4</sup>	1,014,176,508	35.00
鄭肖卿	25,024	–	796,028,237 <sup>1&amp;4</sup>	796,053,261	27.47
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	102,479,723	–	333,662,561 <sup>4&amp;5</sup>	11.51
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	102,479,723	–	333,662,561 <sup>4&amp;6</sup>	11.51
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	102,479,723	–	333,662,561 <sup>4&amp;7</sup>	11.51
<b>(ii) 其他人士</b>					
Credit Suisse Trust Limited	–	–	216,581,592 <sup>8&amp;9</sup>	216,581,592	7.47
Highvern Cayman Limited <sup>10</sup> (前稱「Genesis Trust & Corporate Services Ltd.」)	–	–	211,173,896 <sup>11</sup>	211,173,896	7.29
郭基浩	–	–	211,173,896 <sup>11</sup>	211,173,896	7.29
Thriving Talent Limited	194,442,095 <sup>2</sup>	–	–	194,442,095	6.71
Thriving Talent Holdings Limited	–	194,442,095 <sup>2</sup>	–	194,442,095	6.71
Rosy Result Limited	189,149,595 <sup>8</sup>	–	–	189,149,595	6.53
Asporto Limited	187,357,707 <sup>11</sup>	–	–	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796,028,237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浩先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
- 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。



## 其他資料

4. 由Adolfa、Bertana及Cyril分別在本公司持有之股份中，有102,479,723股股份是Adolfa、Bertana及Cyril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102,479,723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Cyril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。

上述段落所述之本公司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6,467股股份之權益。
10. Genesis Trust & Corporate Services Ltd. 於二〇二三年一月九日起改稱為Highvern Cayman Limited。
11. 由於Highvern Cayman Limited為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Highvern Cayman Limited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。

上述段落所述之本公司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，於二〇二二年十二月三十一日，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。

# 其他資料

## 集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二二年十二月三十一日之僱員人數超越四萬人，截至二〇二二年十二月三十一日止六個月之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣六十八億八千九百萬元。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。本公司若干附屬公司亦已採納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。

## 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。

## 中期股息

本公司董事局（「董事局」）宣佈本公司將向於二〇二三年三月十日（星期五）名列在本公司股東名冊內之股東派發截至二〇二二年十二月三十一日止六個月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），中期股息將以現金方式於二〇二三年三月十六日（星期四）派發。本公司之股份交易將由二〇二三年三月八日（星期三）起除息。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

釐定股東享有中期股息之權利的記錄日期為二〇二三年三月十日（星期五），本公司將於當日暫停辦理股份過戶登記手續；並將不會登記股份過戶。為確保享有中期股息之權利，股東須於二〇二三年三月九日（星期四）下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

## 購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二二年十二月三十一日止六個月內，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。

# 其他資料

## 簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇二二年十二月三十一日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務資料的審閱報告已載於本報告第90頁。此外，中期業績已由本公司審核及風險管理委員會作出審閱。

## 遵守企業管治守則

於截至二〇二二年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文C.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有兩名非執行董事及八名獨立非執行董事，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。

承董事局命  
公司秘書  
容上達

香港，二〇二三年二月二十三日

