



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
2024/25
中期報告

Stock Codes : 16 (HKD counter) and 80016 (RMB counter)
股份代號 : 16 (港幣櫃台) 及 80016 (人民幣櫃台)



1. ITC in Xujiahui, Shanghai
上海市徐家匯ITC
2. IFC in Central, Hong Kong
香港中環國際金融中心
3. ICC in West Kowloon, Hong Kong
香港西九龍環球貿易廣場
4. High Speed Rail West Kowloon Terminus Development,
Hong Kong
香港高鐵西九龍總站發展項目
5. Cullinan Sky in Kai Tak, Hong Kong
香港啟德天璽·天

目錄

70	董事局及委員會
71	財務概要及公司資料
72	董事局主席報告書
86	簡明綜合財務資料的審閱報告
87	綜合收益表
88	綜合全面收益表
89	綜合財務狀況表
90	簡明綜合現金流量表
91	綜合權益變動表
93	簡明綜合財務報表說明
110	財務檢討
116	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 霆(副董事總經理)
郭基輝
郭基泓
董子豪
馮玉麟
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
王子漸
李家祥
馮國綸
梁乃鵬
梁高美懿
范鴻齡

委員會

執行委員會 郭炳聯
黃植榮
雷 霆
郭基輝
郭基泓
董子豪
馮玉麟
馮秀炎
陳康祺
容上達
李清鑑
林家強
盧經緯

審核及風險管理委員會 李家祥*
葉迪奇
梁乃鵬
王子漸

薪酬委員會 王子漸*
李家祥
關卓然
梁乃鵬

提名委員會 王子漸*
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	2024	2023	變動(%)
財務概要(港幣百萬元)			
集團收入	39,933	27,542	+45.0
可撥歸公司股東溢利			
—賬目所示	7,523	9,145	-17.7
—基礎 ⁽¹⁾	10,463	8,906	+17.5
租金總收入 ⁽²⁾	12,280	12,454	-1.4
租金淨收入 ⁽²⁾	9,004	9,326	-3.5
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
—賬目所示	2.60	3.16	-17.7
—基礎 ⁽¹⁾	3.61	3.07	+17.5
中期股息	0.95	0.95	—

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
中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國農業銀行股份有限公司
星展銀行
交通銀行(香港)有限公司
華僑銀行
三菱UFJ銀行
恒生銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

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，但仍欲收取印副本；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，股東可以書面方式經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印副本。股東可將要求郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或電郵至shkp@computershare.com.hk。

股東如欲更改本公司日後刊發的公司通訊之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交回隨附之回條，經股份過戶登記處書面通知本公司，費用全免。

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇二四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一百零四億六千三百萬元，去年同期為港幣八十九億零六百萬元。每股基礎溢利為港幣三元六角一仙，去年同期為港幣三元七仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣七十五億二千三百萬元及港幣二元六角，去年同期為港幣九十一億四千五百萬元及港幣三元一角六仙。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金額港幣二十億三千四百萬元，去年同期公平值增加的金額為港幣四億三千二百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇二四年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣九角五仙，與去年同期相同。股息的派發日期為二〇二五年三月二十日。

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，集團來自物業銷售的溢利為港幣二十五億零六百萬元，去年同期為港幣二十億四千萬元。按所佔權益計算，集團期內錄得的合約銷售總額約港幣二百五十五億元。

租金收入

集團期內的總租金收入，連同所佔合營企業及聯營公司的租金收入計算，按年下跌百分之一至港幣一百二十二億八千萬元，淨租金收入按年下跌百分之三至港幣九十億零四百萬元。

董事局主席報告書

香港地產業務

土地儲備

截至二〇二四年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千六百九十萬平方呎，當中約三千七百六十萬平方呎為多元化的已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資，為集團帶來可觀的經常性收入。餘下部分中，約一千二百九十萬平方呎為可供出售的發展中住宅，可滿足集團中期發展所需。

集團在回顧期內增添兩幅住宅用地，可建總樓面面積合共約四十六萬五千平方呎。新增項目的詳情可參閱下表：

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)
粉嶺北粉嶺上水市地段第307號	住宅/商舖	100	308,000
沙田小瀝源沙田市地段第623號	住宅	100	157,000
總計			465,000

集團在補充土地儲備時，恪守審慎的理財原則，在回顧期完結日後透過公開招標先後購入兩幅住宅用地。在二〇二五年一月，集團投得一幅位於大圍的地皮，可建總樓面面積約十九萬四千平方呎，將發展為住宅項目，主要提供小中型單位，以滿足用家需要。該地皮附近環境清幽，位處發展成熟的社區，住戶可輕鬆乘搭公共交通及享用配套設施。在二〇二五年二月，集團亦投得一幅位於東涌新市鎮擴展區的臨海地皮。該地皮坐擁遼闊海景兼具備設計彈性，而且鄰近未來的港鐵東涌東站，將發展為總樓面面積約四十萬零一千平方呎的住宅項目，配合附近已規劃的設施配套，組成嶄新的活力社區。連同新增用地，集團的土地儲備已增加至五千七百五十萬平方呎。

地產發展

儘管本地經濟疲軟，市場競爭激烈，但在二〇二四年下半年按揭息口回落及放寬按揭規限的帶動下，香港一手住宅市場交投平穩。在專才和學生持續流入的推動下，住宅租金保持堅穩，反映住屋需求殷切。

按所佔權益計算，集團期內在港錄得的合約銷售額約港幣二百四十八億元。銷售額主要來自啟德天璽•天第1期、北角海璇第2B期、元朗The YOHO Hub II和屯門NOVO LAND第3B期。市場亦對多個已落成項目，如沙田瓏珀山和中半山帝景園的貨尾單位反應正面。

董事局主席報告書

集團秉承「以心建家」的宗旨，一直致力提供以客為先及品質優良的發展項目，品牌深受市場信賴。集團透過其物業管理部門和新地會，有效維繫與顧客之間的雙向溝通，藉此緊貼市場趨勢，了解顧客期望，滿足他們不斷變化的需求。集團亦著重將大自然和健康元素融入其發展項目，把綠色和智能科技帶進日常生活，既提升客戶服務水平，亦為住戶提供便利。

在建中的西沙項目將分期發展，預計分多年落成。該項目經集團多年精心策劃，除強化交通連接外，亦引入多項創新的發展概念，糅合家庭和寵物友善元素，打造活力社區。項目的住宅部分依山傍海，配套設施應有盡有，包括佔地一百三十萬平方呎的運動商業綜合體西沙GO PARK，加上善用智能科技，可迎合各年齡層的不同生活模式。

集團於期內有兩個香港物業可交樓，所佔樓面面積合共約八十五萬二千平方呎，絕大部分為可供出售的住宅物業。相關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)
YOHO WEST 第1期	天水圍天恩路1號	住宅/商舖	合作發展	748,000
飛揚第2期	屯門青山公路大欖段170號	住宅	59.1	104,000
總計				852,000

按所佔樓面面積計算，集團預計在本財政年度下半年竣工的物業約有一百八十萬平方呎，可供銷售住宅約佔一百三十萬平方呎，餘下約五十萬平方呎為零售物業，將保留用作收租及長線投資。

截至二〇二四年十二月三十一日，集團未入賬的合約銷售額達港幣三百零四億元，預計當中約港幣二百零二億元會於本財政年度下半年確認入賬，大部分款項將會在相關單位交樓時收取。

董事局主席報告書

物業投資

回顧期內，集團在香港的物業投資組合繼續為集團帶來龐大而穩定的經常性收入。連同所佔合營企業及聯營公司的貢獻，集團的總租金收入按年輕微下跌百分之一至港幣八十八億一千三百萬元，而整體出租率亦維持在滿意水平。

經濟前景不明朗和港元強勢影響了消費意欲，加上消費模式的轉變，為本港零售市道帶來挑戰。然而，隨著多個大型盛事相繼舉行，加上恢復與擴大深圳居民赴港「一簽多行」個人遊簽注安排等有利措施，商場人流在過去數月有所增加。期內，集團零售物業組合的租金表現穩健，整體出租率保持在約百分之九十三的水平。

集團商場繼續以提升競爭力為重點策略，務求在瞬息萬變的經營環境中保持優勢。集團憑藉龐大的零售物業網絡和良好信譽，加大力度吸引內地及海外品牌，在多個人口稠密的地區進駐集團的商場，開設區內首店。此外，集團經驗豐富的租務團隊定期調整商場的租戶組合和商店佈局，提供更豐富和多元化的選擇，以配合不斷改變的顧客喜好。商場與租戶合作無間，定期舉行由街頭獻藝以至煙火表演等具創意和包含互動元素的市場推廣活動，以帶動商場人流和銷售額。

因應最新的市場趨勢，集團繼續升級及改裝物業，並提升服務水平。多個商場除了設有適合一家大小以及與寵物同樂的區域，亦增設更多休閒空間和遊樂設施，為訪客帶來更豐富的體驗。位於沙田新城市廣場的全新戶外空間Chill Park，設有花園步道，已於二〇二四年九月啟用。商場七樓的戶外空間將引入更多綠化和互動元素，優化工程預計於二〇二五年中完成。

集團在旗下多個商場推出為訪港旅客而設的推廣活動，亦利用商場的綜合會員計劃The Point提升顧客體驗，吸引旅客消費並同時鞏固本地客群。儘管零售市場面臨轉變，The Point會員的消費力依然強韌，而「即賺分」服務成功推行，有助帶動會員消費，提高營業額。期內，The Point手機應用程式介面全新升級，讓會員可輕鬆獲取相關的商戶推廣，以及根據其消費模式和喜好接收最新資訊。The Point最近推出的VIP計劃，為特選會員帶來一系列專屬優惠，包括電動車充電預約服務、額外泊車時數和積分獎賞，以及快將推出的貴賓休息室。同時，The Point繼續與集團酒店及其他業務部門合作，為會員提供更多優惠，提升客戶體驗。

在經濟前景不明朗和需求疲弱的情況下，本港寫字樓租務市道持續受壓。核心地區的新供應繼續為寫字樓租金帶來壓力，但中期而言，目前供求失衡的狀況預料將可改善。儘管如此，集團的寫字樓組合在期內的平均出租率維持在約百分之九十。

集團的優質寫字樓組合以高水平的綠色建築標準和專業的管理服務見稱，在租戶升級搬遷的趨勢下，繼續享有競爭優勢。集團旗下位於黃金地段的甲級寫字樓，如中環國際金融中心和西九龍環球貿易廣場，依然是金融企業和政府相關機構的理想升級選址。儘管區內供應較多，位於九龍東的創紀之城寫字樓群仍保持相對穩定的出租率。集團將繼續透過各項升級工程，提升物業的質素和綠色建築標準，以加強其寫字樓物業組合的核心競爭優勢。

董事局主席報告書

來自年輕才俊和外來專才的住宿需求日益增加，TOWNPLACE WEST KOWLOON同時提供長期租賃和短期住宿選項，正可滿足相關需求，入住率令人鼓舞。為配合該市場趨勢，將軍澳星峰蒼部分服務式套房正分期進行升級工程，目標在二〇二六年初完工。集團將進一步審視其現有收租物業組合，並透過提升資產質素和引入全新的市場概念，提升物業價值和租金收入。

展望將來，集團的新投資物業在未來兩至三年陸續落成，將進一步加強其經常性收入基礎。位於觀塘The Millennity基座的商場，樓面面積約五十萬平方呎，首階段將於二〇二五年第二季開業，預租進度理想。商場全面開業後，將設有精選的特色食肆和商舖，包括提供互動體驗的商戶，並與集團在區內的APM商場及創紀之城寫字樓群產生協同效應。此外，連接港鐵啟德站的天璽•天Mall樓面面積達二十二萬平方呎，計劃在二〇二五年下半年開始分期開業。

集團另一個興建中的主要項目為高鐵西九龍總站發展項目。項目坐落香港唯一高鐵站上蓋，設有甲級寫字樓和高級零售樓面，租戶搭乘機場快線和多條港鐵線均非常便捷。集團致力在旗下地標物業加入創新和可持續發展設計，務求在市場保持優勢。憑藉此理念，集團在該項目加入大量綠化空間和以人為本的設計，營造舒適的工作和消閒環境，促進身心健康，在《Euromoney》主辦的2024年度房地產大獎中，獲評為「全球最佳地產發展項目」，出色表現備受肯定。其寫字樓部分International Gateway Centre (IGC)憑藉四通八達的交通網絡和超卓的可持續發展建築標準，吸引跨國金融機構成為主要租戶，相關建築工程進展順利，計劃於二〇二六年初開始交付予租戶。位於IGC基座的商場樓面面積約六十萬零三千平方呎，將引入高級的零售和餐飲選擇。

毗鄰IGC的西九文化區藝術廣場大樓項目將為文化及創意產業等不同行業提供優質辦公空間，其上蓋建築工程已經展開。在上述兩個位於西九龍的在建項目全面落成後，將與集團區內地標環球貿易廣場互相補足，組成大灣區內一個獨特的綠色商業樞紐。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇二四年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共六千六百四十萬平方呎，其中二千一百二十萬平方呎為已落成物業，大部分由集團保留作出租及長線投資，其中絕大部分是位於一線及主要二線城市核心商業地段的優質綜合物業，深受追求高品質的顧客所青睞。

此外，集團在內地持有約四千五百二十萬平方呎的發展中物業，其中超過一半將發展為可供出售的優質住宅和寫字樓。集團將專注發展現有的內地項目，致力提升質素和服務水平，務求在充滿挑戰的市場環境中贏得顧客的喜愛。

董事局主席報告書

地產發展

自二〇二四年九月底，中央政府在房地產市場推出一系列措施，積極支持剛性和改善性住房需求，穩定買家信心。措施包括放寬限購和減免大單位的交易稅費。在有利的按揭環境下，相關措施帶動住宅交投回升，尤其是在一線城市。

按所佔權益計算，集團期內在內地錄得的合約銷售額逾人民幣六億六千萬元，主要來自多個項目的優質住宅單位，包括位於廣州南站ICC的峻鑾、廣州御華園，以及合作發展項目佛山瀧景。集團在二〇二五年一月推售蘇州湖濱四季第2期首批單位，銷情令人鼓舞。

按所佔樓面面積計算，集團期內在內地竣工的物業約有五十四萬平方呎。相關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)
御華園第3A期	廣州市花都區	住宅	100	477,000
瀧景第6B(i)期	佛山市禪城區	住宅	50	63,000
總計				540,000

按所佔權益計算，集團預計在內地將有約一百七十萬平方呎的物業於本財政年度下半年落成，當中包括可飽覽上海外灘景致的優質江畔住宅濱江凱旋門第3期。

截至二〇二四年十二月三十一日，集團在內地未入賬的合約銷售額達人民幣一百二十五億元，預計當中約人民幣七十八億元將於本財政年度下半年確認入賬。

物業投資

回顧期內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在內地收租物業組合的總租金收入按年下跌百分之二至人民幣二十八億四千七百萬元。租金收入錄得輕微跌幅，主要是由於零售物業組合之營業額租金下跌。

內地方面，擴大內需已成為拉動經濟增長的重要引擎，「以舊換新」及消費券等多項刺激消費措施出臺。雖然零售市道在二〇二四年第三季曾受出境旅遊增加和經濟不明朗所影響，但市場氣氛於近月逐漸回暖。位於上海浦東的上海國金中心商場，憑藉其獨特的定位迎合不同客群的需要，為其奠定市場上的領先地位。該商場匯聚多個國際知名品牌，並增設多間提供全日餐單的餐廳，持續吸引專業人士和年輕人到訪。商場藉著其完備的租戶組合和具吸引力的會員計劃，將能在激烈競爭中展現韌性。

董事局主席報告書

集團以積極及多管齊下的方式提高旗下商場的吸引力，務求在不斷變化的零售市場中保持優勢。借鑑上海國金中心商場的成功經驗，南京國金中心商場在二〇二四年七月正式開幕，當中有百分之三十的商舖更是首次落戶南京。該商場持續豐富顧客的購物體驗，加強其作為南京市河西中央商務區頂級購物選址的獨特定位，期內錄得高出租率。與集團多個內地商場一樣，以上兩個國金中心商場均坐落黃金地段，屬於綜合項目的一部分，為上班族、住戶和旅客提供多元化的購物、餐飲和娛樂體驗。

為鞏固其作為潮流熱點的優勢，上海環貿IAPM和北京APM商場不斷加強其優質品牌和餐飲組合，同時引入期間限定店售賣獨家商品，以滿足大眾對娛樂零售體驗的追求，讓顧客保持新鮮感。廣州天環商場善用各樓層的綠色戶外空間，不時籌辦多項推廣和體驗活動，吸引旅客和本地顧客到訪。有見更多顧客對獨特的互動體驗感興趣，集團各商場為長期顧客提供更多相關禮遇，例如安排上海單車遊和香港一日遊，藉此與顧客建立更緊密連繫。

激烈的市場競爭和不明朗的外圍環境繼續令一線城市的寫字樓租務受壓，期內集團寫字樓組合的租金收入亦無可避免受市場租金下跌所影響。然而，集團已透過一系列措施加強旗下物業組合的吸引力，包括持續提升資產質素，提供專業的物業管理服務，以及與租戶保持長久的合作關係，為他們提供切合特定需要的安排。以上種種，配合集團物業組合的優勢，包括良好的建築質素、高水平的綠色建築標準、可暢達公共運輸網絡的便利位置，以及綜合項目內的各種配套設施等，均有助鞏固集團的市場地位。期內，集團旗下上海國金中心、上海環貿廣場和上海ITC首兩期甲級寫字樓的出租率繼續處於滿意水平，而ITC第三期A座的承租率則超過百分之七十。

上海ITC項目最後一期預期將於二〇二五年全面竣工，為集團在內地的物業投資業務奠下另一里程碑。ITC第三期的餘下部分總樓面面積逾五百萬平方呎，包括旗艦商場ITC Maison、一幢摩天辦公大樓和上海徐家匯中心安達仕酒店。該大型項目將取得LEED和WELL的最高評級認證，勢必成為上海市中心展示創新和可持續發展的又一例子。樓高三百七十米的B座辦公大樓在落成後，將成為浦西最高的建築物。商場ITC Maison除了網羅高級零售和知名餐廳等多元化店舖外，亦會引入新穎的零售模式和具創意的概念，計劃自二〇二五年中起分階段開業。該商場設有公共廣場、多條行人天橋和玻璃天幕等設計，將ITC不同期數和周邊的徐家匯社區緊密連繫，締造一個集時尚購物、餐飲、娛樂和社交體驗於一身的活力社區。

集團正在興建的杭州國際金融中心，位於杭州錢江新城中央商務區，是令人期待的綜合項目。該項目由兩幅相鄰的江畔地皮所組成，結合智能和綠色元素，將展示集團致力創新和發展可持續物業的成果。位於匯西的辦公大樓上蓋工程已接近完成，其市場推廣工作亦已經展開。大樓建築設計時尚，可享壯麗江景，定能成為理想的商業辦公選址。

董事局主席報告書

其他業務

酒店

香港酒店業的表現雖然一度受來自其他旅遊城市的激烈競爭所影響，但隨著本港大型盛事、展覽會和企業峰會有所增加，酒店業務在二〇二四年第四季逐漸回升。回顧期內，集團香港酒店的入住率維持在高水平，但由於營運成本上升，以及內地新酒店開業的新增成本，酒店業務的營業溢利錄得下跌。

集團的酒店管理團隊努力拓闊收入基礎和把握新商機，例如帝苑酒店加強其到會餐飲服務，為顧客度身定制活動菜單，並利用其優美的空中花園推動宴會及婚宴業務。「帝賞」會員計劃繼續與The Point合作，為會員提供不同的優惠和禮遇，其會員人數和會員消費額在期內均有上升。

受惠於外國訪客免簽證入境政策擴大等有利因素，上海浦東麗思卡爾頓酒店的表現令人鼓舞。位於南京國金中心的南京河西安達仕酒店和蘇州四季酒店業務穩步向上，後者正逐步建立在蘇州高端酒店市場的領先地位。上海徐家匯中心安達仕酒店是位處上海徐家匯的高級酒店，作為ITC第三期綜合項目的一部分，將設有逾二百五十間客房，預計在二〇二五年底前開業。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧期內，儘管面對競爭持續激烈的經營環境，數碼通仍然表現堅韌，盈利能力和客戶基礎均有增長。其中，5G家居寬頻業務繼續表現良好，是主要增長動力之一。

期內，數碼通完成退出澳門市場，並重新將公司的資源聚焦於進一步加強香港業務和長線投資用途。該公司繼續致力提供卓越的通訊網絡，在近期的頻譜拍賣中，再次投得關鍵的850MHz頻譜，並投得6/7GHz頻譜。相比香港其他營運商，數碼通的每位客戶可享用的頻譜資源亦是全港最多。

數碼通決心為企業客戶和消費者提供世界級的網絡服務，並成為香港多個大型盛事的可靠合作夥伴。在二〇二四年十月，世界運動會香港巡迴賽2024於西沙GO PARK舉行，數碼通作為活動的官方科技合作夥伴，利用其5G-Advanced網絡為大會提供通訊服務，並將賽事直播至全球多國。該公司亦深明潛在的網絡威脅會對其網絡和客戶構成風險，因此已投放大量資源確保網絡安全。在二〇二四年十二月，該公司在首屆「共建員工防火牆」嘉許計劃中獲頒白金獎。

集團對數碼通的前景充滿信心，將繼續持有該公司的股權，作為對香港關鍵數碼基建的長線投資。

董事局主席報告書

新意網

回顧期內，新意網的業務繼續有穩健增長。超大規模雲端服務供應商正加強在香港的部署，以支持其關鍵任務應用程式的運作，而金融機構為應對業務數碼化，亦投入更多資源以使用更優質的數據中心設備。近日 DeepSeek 的出現，標誌著人工智能的發展進入新階段。運用大型語言模型的成本大幅下降，將鼓勵更多人工智能的研發，從而促進更多企業採用。新意網的數據中心憑藉其地理位置和優越的基礎設施，非常適合支援人工智能的應用。新意網將受惠於相關人工智能技術的發展，而該趨勢將於未來兩至三年進一步加速。

位於將軍澳的 MEGA IDC 是設備先進的數據中心，第一期已於二〇二四年上半年啟用。該數據中心建於指定用途地段，配備頂級的基礎設施和充裕的電力供應，能切合客戶的最新要求，第一批客戶已遷入，而客戶對餘下設施的需求正按預期增長。

在高息和不穩定的經濟環境下，新意網對所有資本性及營運開支，均緊守最嚴謹的成本控制守則，務求為股東爭取最佳的資金回報。

自新意網於二〇二二年在對香港科技園公司(科技園)的司法覆核中勝訴後，作為法定機構的科技園仍未向公眾闡述如何全面並有效應對數據中心營運者的非法分租行為。新意網促請科技園立即行動，向公眾詳盡披露其相關工作，這對香港創科行業的長遠發展至關重要。

基建及其他業務

回顧期內，集團在香港的基建及交通業務繼續表現穩健。威信集團的停車場及隧道管理業務表現平穩。三號幹線(郊野公園段)的盈利維持穩定，但車流量仍低於疫情前的水平，相關的專營權亦將於二〇二五年五月屆滿。香港商用航空中心的專營權已延續至二〇四三年，其客運大樓正進行大型翻新工程，並計劃在二〇二五年下半年試運。集團有信心在完成翻新後，該中心將成為全球最佳私人飛機基地之一。機場空運中心的經營權與租約亦已確定會延續至二〇四三年，該中心將於二〇二五年進行全面的升級工程，以大大提升其基礎設施和營運效率。此外，雖然香港整個貨櫃處理行業皆面臨挑戰，但香港內河碼頭仍然以嚴格的成本控制保持其盈利能力。

一田以迎合顧客喜好的貼心產品和服務，靈活應對當下零售市場的轉變。該公司騰出如百貨部等受歡迎程度下降的店舖空間，轉為售賣更受顧客青睞的產品，例如新鮮食品、美酒和健康產品。沙田新城市廣場的旗艦店正進行轉型計劃，為顧客帶來全新體驗，屆時將會引入新供應商，網羅獨特有趣的日本產品，亦會吸引來自日本和其他亞洲地區的新餐廳進駐，務求讓顧客在一田發掘到更多高質產品和食肆，提升整體的購物體驗。

董事局主席報告書

集團財務

集團一直審慎管理財務，這份堅持對克服潛在經濟逆境至為關鍵。嚴謹的現金流管理措施，以及維持穩定的經常性收入，有效提高集團在不明朗環境下發揮的韌性。截至二〇二四年十二月三十一日，集團的負債比率降至百分之十七點八，利息覆蓋率維持在五倍的高水平。集團擁有大量無抵押備用銀行信貸額，流動資金充裕，獲標普給予A+ 信貸評級（評級展望為負面），穆迪則給予A1 評級（評級展望為負面），為香港地產商獲得的最高評級。

集團繼續致力加強利用人民幣債務融資，務求進一步平衡其人民幣資產和負債。集團在二〇二四年七月發行總值人民幣七億元的三年期離岸人民幣債券，亦在二〇二四年八月發行第二批商業抵押擔保債券以分散資金來源，債券總值為人民幣二十億元，作價是該年同類型融資的最低息率。內地在二〇二四年下半年推出多項刺激經濟措施，以穩定物業市場，並進一步放寬借貸。集團將繼續以具競爭力的息率，利用人民幣債務融資，為旗下營運和興建中的項目提供資金，這亦有助降低集團的利息支出。

一如既往，集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具。集團大部分借貸以港元為單位，外匯風險甚低，以美元為單位的借貸亦已全數掉期為港元借貸。其餘借貸主要以人民幣為單位，作為集團內地資產的自然對沖。

企業管治

集團恪守高水平的企業管治，不僅維護了持份者的利益，亦為持續增長和成功奠下堅實的基石。該理念令集團在充滿競爭的市場中，更具公信力和韌性。

董事局負責監督集團業務方針、發展和可持續發展策略的制定，確保與集團的長遠目標相符。董事局共有十八名背景多元的成員，匯聚豐富的專業知識和商業經驗。董事局成員的多樣性，既可完善集團的策略、管治和業務運作，亦可加強其整體效能和應變力。作為管治架構重要的一環，集團的審核及風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會由獨立非執行董事擔任主席，此舉有助提升集團的管治水平，既能確保策略得以有效執行，亦能積極管理風險。執行委員會負責制定業務策略、作出明智的決策和行使董事局賦予的權力，在協助董事局方面擔當著重要的角色。

集團獲主要財經刊物給予肯定，凸顯其在管理、企業管治和履行社會責任方面的卓越表現。集團於《Euromoney》主辦的2024年度房地產大獎中榮獲八個獎項，包括在環球、亞太區及香港組別中獲評為最高榮譽的「最佳地產公司」。集團在二〇二四年亦獲《FinanceAsia》評為「香港整體最佳公司」。

董事局主席報告書

可持續發展

集團在環境、社會及管治(ESG)方面一直努力不懈，優秀的表現贏得業界認同，包括連續第二年獲納入道瓊斯可持續發展亞太指數，反映集團在可持續發展方面的成就，保持在亞太區前百分之二十的公司之列。集團亦連續五年在「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位，並維持最高的AAA評級。

環境

集團在邁向其十年環境目標方面繼續取得顯著進展。以二〇一九/二〇財政年度為基準年，集團現已成功減少旗下主要商用物業的溫室氣體排放量百分之二十五，提早完成十年計劃的目標。集團以此為基礎，定下新的目標，在二〇二九/三〇財政年度完結前將有關排放量從同一基準年減少百分之三十五。

集團大力推動可再生能源發展，與其他合作夥伴一起為本港首個由私人發展、建在堆填區地面的太陽能發電場舉行動土儀式。發電場坐落於將軍澳新界東南堆填區，由合營公司翠谷工程有限公司負責營運，將於二〇二五年落成，每年可生產一百二十萬度綠色電力。集團負責該項目的建築工程，亦促成其附屬公司新意網認購與這個太陽能發電場百分百掛鈎的中電「可再生能源證書」。此合作安排旨在發展出「內循環的ESG模式」，為建設更環保的未來出一分力。

因應電動車日益普及，集團在旗下商場安裝的特快電動車充電裝置已倍增至八十個，位置遍佈全港。此舉在更便利利用家的同時，亦鼓勵駕駛人士由汽油車轉用電動車，從而減少碳排放和促進可持續發展，為社會帶來裨益。

社會

集團一直致力提升社群福祉。為配合香港特區政府推動盛事經濟的措施，集團舉辦和贊助連串活動以提振旅遊業和零售業，重點包括沙田新城市廣場長達兩個月的四十週年慶祝活動，期間更有全港首個商場舉辦的煙火表演。此外，多個集團商場附近均舉行戶外活動，這些商場包括西九龍區的SOHO West和V Walk，以及位於北角的北角匯。

集團在二〇二五年一月為西沙GO PARK舉行盛大開幕儀式。該綜合地標佔地一百三十萬平方呎，提供各種熱門和新興運動的場地，亦設有娛樂、餐飲和消閒設施，適合一家大小、喜愛寵物和運動的人士，能同時滿足各個年齡層的不同興趣。項目自二〇二四年中開始試運，期間與多個機構合作，為多項活動提供場地，其中包括世界運動會香港巡迴賽2024，以及2025公益金新界區百萬行。

董事局主席報告書

集團連續兩期積極支持政府的「共創明『Teen』計劃」，每期均有捐款和募集超過二百名員工作為友師，亦為學員安排不同活動，包括參觀西沙 GO PARK，讓他們接觸新興運動，藉此機會探索個人的興趣與潛能。集團將繼續支持第三期計劃。

此外，集團致力推廣「運動行善」，連續七屆冠名和慈善贊助「新鴻基地產香港單車節」。二〇二四年活動參賽者籌得的善款，連同集團的額外捐款，將經由香港公益金資助兩個慈善團體，用於提供防癌和協助癌症病人的相關服務。集團亦贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽」及「公益慈善馬拉松」，鼓勵公眾透過跑步行善。

為了向年輕人推廣閱讀風氣及科學、科技、工程和數學(STEM)教育，集團贊助學生參觀由非政府機構營運的香港首個航天科普教育基地。此外，集團資助學生參加深圳遊學團，促使兩個相鄰城市更緊密聯繫。

正分階段開放的馬灣公園第二期將大自然、歷史文化和藝術元素共治一爐。新一期設有營地和都市農莊，亦快將開設提供親身體驗的藝術工作室，加上各式餐飲食肆和打卡點，定將成為吸引本地人和遊客的好去處。

集團借出元朗攸壆路的地皮予政府興建二千一百個簡約公屋單位，以助應付短期的公營房屋需求，首批住戶將於二〇二五年第一季遷入。

展望

由於地緣政治風險加劇，以及國際間貿易政策的不確定，二〇二五年的環球經濟或需面對更多不明朗因素。市場對美國減息的預期降溫，影響商業氣氛，窒礙經濟活動增長。然而，大部分主要經濟體的中央銀行已開始減息週期，將有助推動經濟復蘇。

內地經濟正受複雜嚴峻的外圍環境和內部市場挑戰所影響。中央政府推進高水平對外開放以吸引外資，先後推出一連串刺激措施和政策，加大力度擴大內需和穩定樓市。更多強效刺激措施出臺，將有助穩定消費者信心，提振本地消費，利好物業市場復蘇。

董事局主席報告書

在環球局勢眾多變數影響下，香港經濟增長預期會較慢。為迎接挑戰，香港積極求變，推出多項改革鞏固其傳統優勢，並為經濟轉型發掘新的增長點。為了建設香港成為國際高端人才集聚高地和繁盛的大都會，政府已推行多項人口政策，積極吸引人才和資金，其中包括新資本投資者入境計劃。按揭息率下調和穩定的租務需求將有助樓市持續發展。

在過去半個世紀，集團憑藉對質素的堅持，力求盡善盡美，加上以客為先的信念、與持份者之間的互信關係，以及與時並進的靈活性等等由來已久的優勢，在市場上建立昭著信譽。集團穩健的財務狀況、龐大的租金收入基礎、卓越的領導層及執行能力強的工作團隊，以及行之有效的營運策略，為其奠下深厚的根基，有助集團有效應對物業市場和環球經濟的持續變化，並鞏固其市場領導地位。

為了在瞬息萬變的環境中保持競爭優勢，集團將恪守穩健和審慎的財務守則，包括維持低借貸比率和來自收租物業和非地產項目的龐大經常性收入，並同時加快物業發展業務的資產周轉。在不影響質素的前提下，集團將遵從嚴格的成本控制守則，專注在未來數個財政年度降低整體建築開支。

集團將充分發揮其多元化投資物業組合的優勢，維持穩定而可觀的經常性收入。集團採取積極的租務管理方式加強旗下收租物業組合的競爭力，包括進行資產升級，並與租戶和顧客保持緊密連繫，務求滿足顧客不斷改變的需求。配合國家發展新質生產力的方向，集團利用創新意念和科技，達至更高的綠色建築標準和提升效率，令旗下物業在租戶升級搬遷的趨勢下穩佔市場領先地位。

在未來兩三年，多個位處香港的新投資物業將會落成，為集團帶來新的經常性收入來源。觀塘The Millennity的基座商場將自二〇二五年第二季起分期開業，毗鄰港鐵啟德站的天璽•天Mall則計劃在二〇二五年下半年起開業。坐落高鐵西九龍總站上蓋的IGC寫字樓將於二〇二六年開始交付租戶。內地方面，上海ITC第三期餘下部分，包括B座摩天辦公大樓、旗艦商場ITC Maison和上海徐家匯中心安達仕酒店，將自二〇二五年下半年起分階段竣工。

董事局主席報告書

在物業發展方面，集團會發揮所長，打造結合大自然、環保和健康生活元素的可持續發展社區。西沙項目展示集團致力建設匯聚住宅、運動、康健、零售、家庭和寵物友善等元素的現代社區，以迎合住戶多元化的生活模式和喜好。集團會繼續適時推售新項目、已落成的待售住宅單位和個別非核心物業。香港方面，集團快將推售天水圍 YOHO WEST PARKSIDE。在未來十個月，集團計劃推售的主要項目有啟德天璽•海和天璽•天的第2期、西沙項目的第1期 SIERRA SEA 和屯門 NOVO LAND 第3A期，以及毗鄰在建中的港鐵古洞站的住宅項目第1期。內地方面，集團計劃推售數個合作發展項目的新批次，包括蘇州湖濱四季、杭州國際金融中心和佛山瀧景等。

在中央政府的大力支持下，香港將進一步發揮「一國兩制」的獨特優勢，在持續的經濟轉型中適變求變，克服各種挑戰。低稅率、健全的普通法制度、資金進出自由、行之有效的聯繫匯率制度和高適應能力，已為香港集聚國際高端人才奠下穩健的根基，同時有助鞏固其作為國際金融、貿易和航運中心的地位。集團對內地和香港的長遠前景充滿信心，將秉承「以心建家」的信念，繼續發展地標項目和以居民生活質素為依歸的可持續社區。

董事及致謝

劉德揚先生於二〇二四年十一月舉行的週年大會上退任本公司執行董事。本人感謝劉先生在任內對集團作出寶貴貢獻。

本人謹藉此機會感謝全體員工，他們經驗豐富、辛勤工作和全力以赴，讓集團在充滿挑戰的環境下繼續取得成功。本人亦對董事局各成員的英明指導，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，二〇二五年二月二十七日

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87頁至第109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二〇二四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
二〇二五年二月二十七日

綜合收益表

截至二〇二四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	二〇二四年	二〇二三年
收入	2	27,542
直接成本	(24,414)	(13,724)
其他淨收益	4	390
銷售及推銷費用	(2,520)	(1,661)
行政費用	(1,605)	(1,594)
營業溢利	12,098	10,953
投資物業之公平價值變動	(2,875)	13
財務支出	(1,660)	(1,963)
財務收入	213	203
淨財務支出	5	(1,760)
所佔業績：		
聯營公司	65	162
合營企業	1,807	1,590
	1,872	1,752
稅前溢利	9,648	10,958
稅項	7	(1,485)
本期溢利	7,841	9,473
本期溢利應佔：		
公司股東	7,523	9,145
非控股權益	318	328
	7,841	9,473
(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	8(a)	\$3.16
	\$2.60	
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	8(b)	\$3.07
	\$3.61	

綜合全面收益表

截至二〇二四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

	二〇二四年	二〇二三年
本期溢利	7,841	9,473
其後可能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	(864)	1,701
現金流量對沖		
一期內直接於其他全面收益內確認之公平價值虧損	(33)	(320)
一公平價值收益撥入綜合收益表	(16)	(28)
	(49)	(348)
按公平價值計入其他全面收益的債務證券之公平價值收益	1	2
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(虧損)/收益	(193)	618
其後不會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	(39)	(91)
所佔聯營公司之其他全面收益	52	17
本期其他全面(虧損)/收益	(1,092)	1,899
本期全面收益總額	6,749	11,372
本期應佔全面收益總額：		
公司股東	6,440	11,002
非控股權益	309	370
	6,749	11,372

綜合財務狀況表

於二〇二四年十二月三十一日
(以港幣百萬元計)

		(未經審核) 二〇二四年 十二月三十一日	(經審核) 二〇二四年 六月三十日
非流動資產			
投資物業	10	410,527	408,424
物業、機器及設備	11	50,249	50,190
聯營公司		8,055	7,954
合營企業		94,113	93,101
金融投資	12	1,355	1,681
無形資產		3,971	4,338
其他非流動資產	13	3,475	3,743
		571,745	569,431
流動資產			
供出售物業		202,188	214,077
存貨		642	502
業務及其他應收賬項	14	21,378	17,115
金融投資	12	730	748
銀行存款及現金		14,430	16,221
		239,368	248,663
流動負債			
銀行及其他借項		(12,827)	(10,498)
業務及其他應付賬項	15	(32,586)	(32,412)
已收取售樓訂金		(12,588)	(11,226)
應付稅項		(6,253)	(7,876)
		(64,254)	(62,012)
流動資產淨值		175,114	186,651
資產總額減流動負債		746,859	756,082
非流動負債			
銀行及其他借項		(109,431)	(116,589)
遞延稅項負債		(23,621)	(23,905)
其他非流動負債		(4,363)	(4,517)
		(137,415)	(145,011)
資產淨值		609,444	611,071
資本及儲備			
股本	16	70,703	70,703
儲備金		534,343	536,014
股東權益		605,046	606,717
非控股權益		4,398	4,354
權益總額		609,444	611,071

董事：
郭炳聯
雷 霆

簡明綜合現金流量表

截至二〇二四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

	二〇二四年	二〇二三年
經營業務		
營業現金流入	14,712	12,491
營運資金變動	4,329	(8,044)
營運產生之現金流入	19,041	4,447
支付利息及其他財務支出	(2,527)	(2,881)
銀行利息收入	219	205
投資利息收入	20	33
股本證券股息收入	51	34
聯營公司及合營企業股息收入	1,016	871
支付稅項		
— 香港	(2,856)	(3,084)
— 香港以外	(619)	(597)
經營業務之現金流入/(支出)淨額	14,345	(972)
投資活動之現金支出淨額		
— 投資物業添置	(2,580)	(2,785)
— 其他	(34)	(2,414)
	(2,614)	(5,199)
融資活動之現金支出淨額		
— (償還)/提取銀行及其他借項淨額	(4,532)	10,309
— 超過三個月到期之銀行存款(增加)/減少	(20)	530
— 租賃付款之本金部分	(516)	(529)
— 附屬公司回購股份支付	(1)	(12)
— 支付公司股東股息	(8,114)	(10,722)
— 支付非控股權益股息	(266)	(360)
— 其他	(21)	(211)
	(13,470)	(995)
現金及現金等值項目減少	(1,739)	(7,166)
期初結存之現金及現金等值項目	16,034	14,277
換算外匯匯率轉變之影響	(69)	345
期末結存之現金及現金等值項目	14,226	7,456
期末結存之現金及現金等值項目分析		
銀行存款及現金	14,430	7,931
減：超過三個月到期之銀行存款	(159)	(427)
抵押銀行存款	(45)	(48)
	14,226	7,456

綜合權益變動表

截至二〇二四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							
	股本	資本儲備	投資重估			總額	非控股 權益	總額
			儲備	匯兌儲備	保留溢利			
於二〇二三年七月一日	70,703	1,176	600	(9,355)	538,931	602,055	4,741	606,796
本期溢利	-	-	-	-	9,145	9,145	328	9,473
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	1,660	-	1,660	41	1,701
現金流量對沖之公平價值虧損	-	(348)	-	-	-	(348)	-	(348)
按公平價值計入其他全面收益的 債務證券之公平價值收益	-	-	2	-	-	2	-	2
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	-	-	(92)	-	-	(92)	1	(91)
出售股本證券轉入保留溢利	-	-	(1)	-	1	-	-	-
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益	-	-	73	549	13	635	-	635
期內其他全面(虧損)/收益	-	(348)	(18)	2,209	14	1,857	42	1,899
期內全面(虧損)/收益總額	-	(348)	(18)	2,209	9,159	11,002	370	11,372
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	4	4
附屬公司購股權失效	-	-	-	-	6	6	(6)	-
已派股息(二〇二三年末期股息 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	-	(11)	-	-	-	(11)	(21)	(32)
附屬公司股本減少	-	-	-	-	-	-	(180)	(180)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(360)	(360)
於二〇二三年十二月三十一日	70,703	817	582	(7,146)	537,374	602,330	4,548	606,878

綜合權益變動表

截至二〇二四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 權益	總額
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利			
於二〇二四年七月一日	70,703	916	416	(9,853)	544,535	606,717	4,354	611,071
本期溢利	-	-	-	-	7,523	7,523	318	7,841
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	(855)	-	(855)	(9)	(864)
現金流量對沖之公平價值虧損	-	(49)	-	-	-	(49)	-	(49)
按公平價值計入其他全面收益的 債務證券之公平價值收益	-	-	1	-	-	1	-	1
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	-	-	(39)	-	-	(39)	-	(39)
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益/(虧損)	-	-	98	(283)	44	(141)	-	(141)
期內其他全面(虧損)/收益	-	(49)	60	(1,138)	44	(1,083)	(9)	(1,092)
期內全面(虧損)/收益總額	-	(49)	60	(1,138)	7,567	6,440	309	6,749
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	3	3
附屬公司購股權失效	-	-	-	-	1	1	(1)	-
已派股息(二〇二四年末期股息 每股港幣二元八角)	-	-	-	-	(8,114)	(8,114)	-	(8,114)
沒收未獲認領之股息	-	-	-	-	2	2	-	2
附屬公司權益改變之調整	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(266)	(266)
於二〇二四年十二月三十一日	70,703	867	476	(10,991)	543,991	605,046	4,398	609,444

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及重大會計政策

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二〇二四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。本公司已遞交截至二〇二四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二〇二四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及修訂本，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：

截至二〇二四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		
物業發展						
香港	16,031	2,325	-	-	16,031	2,325
內地	330	86	287	95	617	181
	16,361	2,411	287	95	16,648	2,506
物業租賃						
香港	7,485	5,319	1,328	1,020	8,813	6,339
內地	2,508	1,970	581	407	3,089	2,377
新加坡	-	-	378	288	378	288
	9,993	7,289	2,287	1,715	12,280	9,004
酒店業務	2,278	313	420	64	2,698	377
電訊	3,492	420	-	-	3,492	420
運輸基建及物流	2,280	615	2,070	251	4,350	866
數據中心業務	1,470	745	-	-	1,470	745
其他業務	4,059	544	55	4	4,114	548
分部總額	39,933	12,337	5,119	2,129	45,052	14,466
其他淨收益/(虧損)		704		(141)		563
未分配的行政費用		(943)		-		(943)
營業溢利		12,098		1,988		14,086
投資物業之公平價值變動						
香港		(2,538)		(205)		(2,743)
內地		(337)		64		(273)
新加坡		-		774		774
		(2,875)		633		(2,242)
淨財務支出		(1,447)		(376)		(1,823)
稅前溢利		7,776		2,245		10,021
稅項						
—集團		(1,807)		-		(1,807)
—聯營公司		-		(25)		(25)
—合營企業		-		(348)		(348)
本期溢利		5,969		1,872		7,841

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

截至二〇二三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		
物業發展						
香港	3,612	1,235	–	–	3,612	1,235
內地	256	81	1,338	724	1,594	805
	3,868	1,316	1,338	724	5,206	2,040
物業租賃						
香港	7,552	5,499	1,389	1,075	8,941	6,574
內地	2,569	2,076	570	397	3,139	2,473
新加坡	–	–	374	279	374	279
	10,121	7,575	2,333	1,751	12,454	9,326
酒店業務	2,317	359	440	71	2,757	430
電訊	3,390	361	–	–	3,390	361
運輸基建及物流	2,318	672	2,024	275	4,342	947
數據中心業務	1,290	616	–	–	1,290	616
其他業務	4,238	599	253	29	4,491	628
分部總額	27,542	11,498	6,388	2,850	33,930	14,348
其他淨收益/(虧損)		390		(83)		307
未分配的行政費用		(935)		–		(935)
營業溢利		10,953		2,767		13,720
投資物業之公平價值變動						
香港		526		32		558
內地		(513)		(198)		(711)
新加坡		–		262		262
		13		96		109
淨財務支出		(1,760)		(381)		(2,141)
稅前溢利		9,206		2,482		11,688
稅項						
—集團		(1,485)		–		(1,485)
—聯營公司		–		(22)		(22)
—合營企業		–		(708)		(708)
本期溢利		7,721		1,752		9,473

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

物業發展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，分別為港幣三億四千一百萬元(二〇二三年：港幣二億九千萬)及港幣一億零六百萬元(二〇二三年：港幣八千三百萬元)。

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。

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。

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月

	與客戶合約之收入				總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計	其他來源 之收入	
(i) 分部					
物業發展	16,361	–	16,361	–	16,361
物業租賃	–	1,086	1,086	8,907	9,993
酒店業務	866	1,412	2,278	–	2,278
電訊	1,188	2,304	3,492	–	3,492
運輸基建及物流	52	2,081	2,133	147	2,280
數據中心業務	–	1,470	1,470	–	1,470
物業管理	95	2,645	2,740	–	2,740
百貨公司業務	933	–	933	–	933
金融服務及其他	–	21	21	365	386
	19,495	11,019	30,514	9,419	39,933
(ii) 地區市場					
香港	19,015	10,699	29,714	6,913	36,627
內地	480	259	739	2,506	3,245
其他	–	61	61	–	61
	19,495	11,019	30,514	9,419	39,933

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)

截至二〇二三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					
物業發展	3,868	–	3,868	–	3,868
物業租賃	–	1,070	1,070	9,051	10,121
酒店業務	935	1,382	2,317	–	2,317
電訊	1,087	2,303	3,390	–	3,390
運輸基建及物流	64	2,071	2,135	183	2,318
數據中心業務	–	1,290	1,290	–	1,290
物業管理	99	2,723	2,822	–	2,822
百貨公司業務	1,045	–	1,045	–	1,045
金融服務及其他	–	24	24	347	371
	7,098	10,863	17,961	9,581	27,542
(ii) 地區市場					
香港	6,708	10,646	17,354	7,015	24,369
內地	379	196	575	2,566	3,141
其他	11	21	32	–	32
	7,098	10,863	17,961	9,581	27,542

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。

於截至二〇二四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五十八億五千九百萬元(二〇二三年：港幣五億一千三百萬元)確認為收入。

(c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇二四年十二月三十一日按集團現有物業發展銷售之合約分配予剩餘履約責任的交易價格總額為港幣三百六十四億九千六百萬元(二〇二四年六月三十日：港幣三百零八億六千萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，其中預計約百分之七十三及百分之二十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. 其他淨收益

	說明	截至十二月三十一日止 六個月	
		二〇二四年	二〇二三年
收回土地之收益	(a)	1,122	–
出售投資物業之溢利	(b)	249	245
供出售發展中物業之撥備	(c)	(1,084)	–
其他		417	145
		704	390

(a) 集團期內錄得由政府收回土地之收益港幣十一億二千二百萬元，主要來自收回集團持有若干位於洪水橋/廈村新發展區之土地地塊。

(b) 出售投資物業之溢利主要來自出售帝景園第二座及第三座二十五個單位。基礎溢利包括公平價值已變現收益為港幣十一億五千二百萬元。

(c) 減值撥備港幣十億八千四百萬元主要是由天璽•天住宅項目所致。該撥備是根據預期銷售所得收入減去完成及出售項目所需之成本(不包括已支出之銷售及推銷成本)。

5. 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
銀行及其他借項之利息及其他財務支出	2,578	2,996
名義非現金利息	31	34
租賃負債之財務支出	44	42
減：撥作資本性支出之金額	(993)	(1,109)
	1,660	1,963
銀行存款之利息收入	(213)	(203)
	1,447	1,760

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

6. 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	12,428	1,846
其他存貨銷售成本	1,691	1,598
物業、機器及設備折舊	1,528	1,529
攤銷		
無形資產(包括在直接成本內)	368	368
獲取合約成本	732	187
商譽減值撥備	–	4
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	88	40
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	77	72
可變租賃	17	18
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	5,287	5,152
股權支付	3	4
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	4	6
按公平價值計入損益的金融投資之公平價值虧損	45	54
出售物業、機器及設備虧損	50	–
及計入：		
投資股息收入	51	34
投資利息收入	17	36

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

7. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
本期稅項支出		
香港利得稅	1,210	897
往年準備之(高估)/低估	(3)	4
	1,207	901
香港以外稅項	671	609
本期稅項總額	1,878	1,510
遞延稅項抵減		
投資物業之公平價值變動	(198)	(280)
其他暫時差異之產生及回撥	127	255
遞延稅項總額	(71)	(25)
所得稅項總支出	1,807	1,485

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇二三年：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)

8. 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七十五億二千三百萬元(二〇二三年：港幣九十一億四千五百萬元)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(二〇二三年：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一百零四億六千三百萬元(二〇二三年：港幣八十九億零六百萬元)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	
	二〇二四年	二〇二三年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	7,523	9,145
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	2,875	(13)
聯營公司	64	(56)
合營企業	(697)	(40)
	2,242	(109)
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	(198)	(280)
合營企業	5	(37)
非控股權益	(15)	(6)
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現虧損/(收益)	2,034	(432)
出售投資物業扣除遞延稅項後之已變現公平價值收益	906	193
投資物業公平價值變動淨額之影響	2,940	(239)
公司股東應佔基礎溢利	10,463	8,906

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

9. 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	
	二〇二四年	二〇二三年
中期後宣派之中期股息每股港幣九角五仙 (二〇二三年：每股港幣九角五仙)	2,753	2,753

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	
	二〇二四年	二〇二三年
其後中期內批准及支付上一財政年度之末期股息 每股港幣二元八角(二〇二三年：每股港幣三元七角)	8,114	10,722

10. 投資物業

(a) 期內變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二四年七月一日	349,214	59,210	408,424
添置	597	4,897	5,494
落成後轉撥	13	(13)	-
出售	(1,154)	-	(1,154)
撥自供出售物業	1,859	-	1,859
撥自物業、機器及設備	63	-	63
匯兌差額	(870)	(414)	(1,284)
公平價值之減少	(1,022)	(1,853)	(2,875)
於二〇二四年十二月三十一日	348,700	61,827	410,527

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

10. 投資物業(續)

- (b) 集團投資物業已於二〇二四年十二月三十一日及二〇二四年六月三十日由萊坊測量師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為基準作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

本集團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	
	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日
已落成				
香港	275,134	274,585	5.1%	5.1%
內地	73,566	74,629	6.6%	6.6%
	348,700	349,214		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日
發展中				
香港	27,517	25,578	3.5% - 5.5%	3.5% - 5.5%
內地	34,310	33,632	5.0% - 8.8%	5.0% - 8.8%
	61,827	59,210		

11. 物業、機器及設備

於截至二〇二四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十七億六千六百萬元，其中使用權資產添置為港幣三億九千萬元。期內出售的物業、機器及設備之賬面淨值為港幣五千二百萬元。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

12. 金融投資

二〇二四年十二月三十一日

	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
非流動資產				
債務證券	–	181	96	277
股本證券	405	673	–	1,078
	405	854	96	1,355
流動資產				
債務證券	–	46	–	46
股本證券	684	–	–	684
	684	46	–	730

二〇二四年六月三十日

	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
非流動資產				
債務證券	13	157	360	530
股本證券	440	711	–	1,151
	453	868	360	1,681
流動資產				
債務證券	–	–	74	74
股本證券	674	–	–	674
	674	–	74	748

13. 其他非流動資產

	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日
應收按揭放款	2,681	2,844
其他應收放款	1,095	1,086
應收放款總額	3,776	3,930
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額	(350)	(265)
	3,426	3,665
衍生金融工具	49	78
	3,475	3,743

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，於報告日起之三十年內每月分期還款，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十九億一千二百萬元(二〇二四年六月三十日：港幣十九億四千六百萬元)。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。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

14. 業務及其他應收賬項

		二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日
業務應收賬項	(a)	3,959	3,645
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	16,258	12,255
收購物業按金		253	247
合約資產		549	703
短期放款		350	265
衍生金融工具		9	–
		21,378	17,115

(a) 於二〇二四年十二月三十一日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十四，三十一天至六十天佔百分之十四，六十一天至九十天佔百分之八，而超過九十天則為百分之十四(二〇二四年六月三十日：分別為百分之六十三，百分之十一，百分之七及百分之十九)。

(b) 結餘包括獲取合約成本港幣二億一千九百萬元(二〇二四年六月三十日：港幣二億一千七百萬元)，主要為取得物業銷售及電訊服務之客戶合約所增加的佣金成本。相關資本化成本並無減值撥備。

15. 業務及其他應付賬項

		二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日
業務應付賬項		2,953	3,070
其他應付賬款及應付費用		26,527	26,076
合約負債		1,126	1,179
應付非控股權益		1,190	1,213
租賃負債		790	874
		32,586	32,412

於二〇二四年十二月三十一日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十一，三十一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二十六(二〇二四年六月三十日：分別為百分之五十七，百分之九，百分之五及百分之二十九)。

16. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
於二〇二四年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日	2,898	70,703

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 六個月		截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二四年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二三年
利息收入	-	-	48	47
租金支付	1	-	32	29
提供服務之其他收益	97	132	1,587	773
貨物購置及服務	-	-	143	332

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：

	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 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	3,054	3,533
已批准但未簽約	11,552	12,164
(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	1,879	2,229
已批准但未簽約	2,608	3,309
(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十九億零一百萬元(二〇二四年六月三十日：港幣十九億零七百萬元)。		

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。

於二〇二四年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
按公平價值計入損益的金融資產				
股本證券	684	–	405	1,089
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	227	–	–	227
股本證券	352	6	315	673
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	49	–	49
遠期外匯合約	–	9	–	9
	1,263	64	720	2,047
金融負債				
受公平價值對沖之債券及票據	–	1,038	–	1,038
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	378	–	378
利率掉期	–	1	–	1
	–	1,417	–	1,417

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)

於二〇二四年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	13	–	–	13
股本證券	674	–	440	1,114
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	157	–	–	157
股本證券	389	7	315	711
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	71	–	71
遠期外匯合約	–	7	–	7
	<u>1,233</u>	<u>85</u>	<u>755</u>	<u>2,073</u>
金融負債				
受公平價值對沖之債券及票據	–	1,030	–	1,030
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	354	–	354
利率掉期	–	5	–	5
	<u>–</u>	<u>1,389</u>	<u>–</u>	<u>1,389</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			
於二〇二四年七月一日	440	315	755
購入	15	–	15
售出	(4)	–	(4)
公平價值的變動確認於損益	(46)	–	(46)
於二〇二四年十二月三十一日	405	315	720

(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。

	二〇二四年十二月三十一日		二〇二四年六月三十日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	96	134	434	439
長期借項	108,393	105,953	115,559	112,733

債務證券之公平價值是以市場價格計量。長期借項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

二〇二四/二五年度上半年業績檢討

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月，撇除投資物業公平價值之變動及計入出售投資物業已變現公平價值之收益，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百零四億六千三百萬元，較去年同期港幣八十九億零六百萬元增加港幣十五億五千七百萬元或百分之十八。基礎溢利增加主要是由於物業發展營業溢利入賬的增加、財務成本的減少及出售投資物業和因補償土地收回所帶來的收益。該等溢利增加部分被物業租金收入的輕微跌幅及發展物業減值撥備所抵銷。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣七十五億二千三百萬元，較去年同期港幣九十一億四千五百萬元減少港幣十六億二千二百萬元或百分之十八。

截至十二月三十一日止
六個月

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
賬目所示可撥歸公司股東溢利	7,523	9,145
投資物業之調整		
期內淨公平價值虧損/(收益)	2,034	(432)
期內出售投資物業已變現公平價值收益	906	193
公平價值變動淨額之影響	2,940	(239)
可撥歸公司股東基礎溢利	10,463	8,906

截至二〇二四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)的總收入為港幣四百五十億五千二百萬元，較去年同期增加百分之三十三，主要是由於香港物業發展收入增加所致。分部營業溢利為港幣一百四十四億六千六百萬元(二〇二三年：港幣一百四十三億四千八百萬元)。

截至十二月三十一日止六個月分部收入及營業溢利 (包括所佔合營企業及聯營公司)

	收入		營業溢利	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
物業發展				
香港	16,031	3,612	2,325	1,235
內地	617	1,594	181	805
	16,648	5,206	2,506	2,040
物業租賃				
香港	8,813	8,941	6,339	6,574
內地	3,089	3,139	2,377	2,473
新加坡	378	374	288	279
	12,280	12,454	9,004	9,326
酒店業務	2,698	2,757	377	430
電訊	3,492	3,390	420	361
運輸基建及物流	4,350	4,342	866	947
數據中心業務	1,470	1,290	745	616
其他業務	4,114	4,491	548	628
分部總額	45,052	33,930	14,466	14,348

財務檢討

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月，香港物業發展收入(包括所佔合營企業)為港幣一百六十億三千一百萬元，去年同期為港幣三十六億一千二百萬元，期內收入主要來自出售YOHO WEST第一期、The YOHO Hub II、雲海及飛揚第二期的住宅項目。物業發展溢利增加百分之八十八至港幣二十三億二千五百萬元。毛利率為百分之十五，而去年同期毛利率為百分之三十四。

內地物業發展收入(包括所佔合營企業)為港幣六億一千七百萬元，去年同期為港幣十五億九千四百萬元。收入減少主要是由於住宅單位銷售量減少。物業發展溢利減少至港幣一億八千一百萬元。溢利貢獻主要來自出售御華園、瀧景、奕翠園及瓏匯的住宅項目。

於二〇二四年十二月三十一日，集團尚未確認收入的物業(包括投資物業)之合約銷售收入金額(包括所佔合營企業)為港幣四百三十六億元，包括港幣三百零四億元來自香港(其中預計約港幣二百零二億元及港幣七十五億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)及港幣一百三十二億元來自內地(其中預計約港幣八十三億元及港幣二十三億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)。

香港物業投資包括所佔合營企業和聯營公司之租金收入減少百分之一至港幣八十八億一千三百萬元。淨租金收入減少百分之四至港幣六十三億三千九百萬元。租金收入減少主要是由於寫字樓物業分部貢獻之減少。寫字樓物業組合因續租租金下調錄得租金收入減少百分之五至港幣二十八億四千七百萬元。零售物業組合之收入減少百分之一至港幣四十五億九千三百萬元，主要是由於營業額租金減少。集團住宅及服務式住宅物業組合之租金收入較去年同期增加百分之十五，主要是由於租金上升及來自TOWNPLACE WEST KOWLOON之全年貢獻所致。

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以港幣計算分別減少百分之二及百分之四至港幣三十億八千九百萬元及港幣二十三億七千七百萬元。以人民幣計算，租金收入減少百分之二至人民幣二十八億四千七百萬元(二〇二三年：人民幣二十八億九千六百萬元)，主要是由於零售物業組合之營業額租金下跌。

酒店分部(包括所佔合營企業)之收入較去年同期減少百分之二至港幣二十六億九千八百萬元，主要是由於餐飲銷售減少。受入住率改善所支持，客房銷售保持穩定。由於營運成本上升，以及內地新酒店開業的新增成本，營業溢利減少百分之十二至港幣三億七千七百萬元。集團旗下香港酒店期內之平均入住率從去年百分之八十四上升至百分之九十。

數碼通之收入及營業溢利分別增加百分之三及百分之十六至港幣三十四億九千二百萬元及港幣四億二千萬元，主要是由於漫遊服務及5G家居寬頻服務之增長。

集團運輸基建及物流業務分部(包括所佔合營企業和聯營公司)保持穩健，收入維持在港幣四十三億五千萬元，與去年相若。營業溢利為港幣八億六千六百萬。商用航空中心業務、收費道路及特許經營巴士之業務表現平穩。

新意網之收入增加百分之十四至港幣十四億七千萬元及營業溢利增加百分之二十一至港幣七億四千五百萬元，主要是由合約的提價及新數據中心MEGA IDC第一期之貢獻所推動。

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，錄得收入減少百分之八至港幣四十一億一千四百萬元及營業溢利減少百分之十三至港幣五億四千八百萬元。因一田目前正對其店舖進行全面翻新，導致其營運暫受影響。

財務檢討

其他淨收益

其他淨收益(包括所佔合營企業和聯營公司)為港幣五億六千三百萬元(二〇二三年:港幣三億零七百萬元),包括來自政府收回土地之收益港幣十一億二千二百萬元及出售投資物業之賬目所示溢利港幣二億四千九百萬元。該等收益被與發展物業相關的港幣十億八千四百萬元減值撥備部分抵銷。

土地收回涉及集團持有包括位於洪水橋/廈村新發展區約二百五十萬平方呎之土地,合共現金補償約港幣三十億元。

出售投資物業之賬目所示溢利為港幣二億四千九百萬元(按銷售所得淨收入減公平價值的基礎來計算),主要是來自出售帝景園第二座及第三座二十五個單位。集團出售該物業已變現所得淨額港幣十四億五千九百萬元,為集團之基礎溢利貢獻港幣十一億五千二百萬元(按銷售所得淨收入減成本的基礎來計算)。帝景園第三座將另有二十六個單位,其銷售總金額約港幣十三億元,預計於本財政年度下半年交付。

減值撥備港幣十億八千四百萬元主要是由天璽•天住宅項目所致。該撥備是根據預期銷售所得收入減去完成及出售項目所需之成本(不包括已支出之銷售及推銷成本)。天璽•天分為兩期共一千四百九十個單位,總建築面積約為一百零六萬平方呎。第一期九百零六個單位,其中八百八十七個單位經已預售,所產生之合約銷售額約為港幣一百一十一億元。

投資物業之公平價值變動

投資物業是按二〇二四年十二月三十一日之獨立估值以公平價值列賬,包括已落成及發展中投資物業。

集團(包括所佔合營企業和聯營公司)錄得香港投資物業之公平價值減少為港幣二十七億四千三百萬元(二〇二三年:公平價值增加為港幣五億五千八百萬元),內地投資物業之公平價值減少為港幣二億七千三百萬元(二〇二三年:港幣七億一千一百萬元),及所佔位於新加坡ION Orchard商場之公平價值增加為港幣七億七千四百萬元(二〇二三年:港幣二億六千二百萬元)。公司股東應佔投資物業公平價值虧損淨額(已扣除相關遞延稅項及非控股權益之影響)為港幣二十億三千四百萬元(二〇二三年:公平價值收益淨額為港幣四億三千二百萬元)。

財務支出及利息覆蓋率

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月,集團利息資本化前的淨財務支出減少港幣四億二千九百萬元至港幣二十四億四千萬,反映較低之平均實際債項成本。確認於收益表的淨財務支出(利息資本化後)減少港幣三億一千三百萬元至港幣十四億四千七百萬元。

期內之利息覆蓋率(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)為五倍(二〇二三年:三點八倍)。

截至二〇二四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	
	二〇二四年	二〇二三年
定息率	2.8%	2.7%
浮息率	4.6%	5.3%
加權平均利率	4.0%	4.5%

財務檢討

財務管理

集團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。

集團的金融風險管理、債項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

集團的資產負債表維持雄厚。於二〇二四年十二月三十一日的股東權益總額為港幣六千零五十億元或每股港幣二百零八元八角，於二〇二四年六月三十日的股東權益總額為港幣六千零六十七億元。其輕微減少主要是由於股息支付港幣八十一億元，被期內產生之溢利及其他儲備變動港幣六十四億元所抵銷。

於二〇二四年十二月三十一日，集團的淨債項為港幣一千零七十八億二千八百萬元（二〇二四年六月三十日：港幣一千一百零八億六千六百萬元）。於二〇二四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）為百分之十七點八（二〇二四年六月三十日：百分之十八點三）。淨債項自二〇二四年六月三十日的減少，主要是由於期內物業銷售現金流入及建築開支減少所致。

債項到期組合及組成

於二〇二四年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣一千二百二十二億五千八百萬元，其中百分之六十七為銀行借款及百分之三十三為票據及債券，該等票據及債券有不同的償還期但不超過二〇三三年六月。百分之七十二的集團債項是經由其全資擁有的財務附屬公司借入，而餘下百分之二十八是經由業務性附屬公司借入。

集團債項到期組合狀況維持良好，大約百分之七十二的債項逾兩年後償還。於二〇二四年十二月三十一日，總債項組合的平均償還期為三點三年（二〇二四年六月三十日：三點三年）。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二四年 十二月三十一日		於二〇二四年 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	12,827	11%	10,498	8%
一年後及兩年內	21,155	17%	20,052	16%
兩年後及五年內	66,233	54%	74,816	59%
五年後	22,043	18%	21,721	17%
銀行及其他借項總額	122,258	100%	127,087	100%
銀行存款及現金	14,430		16,221	
淨債項	107,828		110,866	

財務檢討

集團債項之組成如下：

(i) 按貨幣(貨幣掉期後)

	於二〇二四年 十二月三十一日		於二〇二四年 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	92,707	76%	99,867	79%
人民幣	27,820	23%	25,527	20%
英鎊	1,731	1%	1,693	1%
債項總額	122,258	100%	127,087	100%

在香港以外之業務的融資，集團會以相關資產相同的貨幣融資或在可行的情況下運用跨貨幣掉期合約對沖外匯風險。於二〇二四年十二月三十一日，集團總債項約百分之二十三為人民幣借款作為內地投資淨值的自然對沖。

(ii) 按定息或浮息(利率掉期後)

	於二〇二四年 十二月三十一日		於二〇二四年 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	41,117	34%	39,660	31%
浮息				
– 港幣	62,197	51%	67,007	53%
– 人民幣	17,213	14%	18,727	15%
– 英鎊	1,731	1%	1,693	1%
債項總額	122,258	100%	127,087	100%

財務資源

集團財務實力雄厚使其能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未提取的承諾銀行融資，其中大部分在中長期基礎上安排的，期限結構均衡，有助於減低再融資風險並增強融資靈活性，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大量銀行備用信貸額，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

集團因擁有大量以港元為單位的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。

集團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，並維持適度以人民幣為單位的財務資源以滿足資金需求。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。於二〇二四年十二月三十一日，集團的淨資產約百分之十七以人民幣結算。與二〇二四年六月三十日比較，人民幣兌港元貶值約百分之一。該等人民幣資產按二〇二四年十二月三十一日之匯率換算為港元後產生匯兌虧損約為港幣十一億元（二〇二三年：匯兌收益為港幣二十一億元）並確認於匯兌儲備內。

集團以若干其他貨幣為單位的金融資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

衍生工具

於二〇二四年十二月三十一日，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一百六十三億八千八百萬元用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。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

於二〇二四年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金為港幣一百四十四億三千萬元，其中百分之七十一為港元，百分之二十三為人民幣，及餘下百分之六主要為美元。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

於二〇二四年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千五百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣一百六十六億一千六百萬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

於二〇二四年十二月三十一日，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十九億零一百萬元（二〇二四年六月三十日：港幣十九億零七百萬元）。

其他資料

董事

本公司董事名單載列於本報告第70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(71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。他在本集團已服務四十六年，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，郭先生為香港地產建設商會董事。

郭先生是鄺肖卿女士之兒子，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顯灃先生之父親，他亦是郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。

截至二〇二四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三百七十七萬元，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(69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。黃先生是香港地產建設商會董事，他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。

截至二〇二四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二千九百七十八萬元。

其他資料

雷霆

副董事總經理(70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。

截至二〇二四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三千零三萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事(78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)股份有限公司和香港及內地的星展銀行之獨立非執行董事、平安壹賬通銀行(香港)有限公司(現稱PAO Bank Limited)之創始主席，以及順豐控股股份有限公司之獨立董事。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。

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。

截至二〇二四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(72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。

截至二〇二四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(71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。

李博士曾為中國人民政治協商會議第十至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。

截至二〇二四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 (76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。

截至二〇二四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 (84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。

截至二〇二四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(72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、前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會委員和文化委員會成員。她亦為香港法律改革委員會非當然成員、香港賽馬會名譽董事，以及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、公務員敍用委員會委員、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。

截至二〇二四年六月三十日止之年度，梁女士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

范鴻齡

獨立非執行董事(76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。

其他資料

范先生長期參與香港公共事務。他為醫院管理局主席及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、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事，以及西九文化區管理局董事局成員。

截至二〇二四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。

關卓然

非執行董事(90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，執業逾六十二年，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、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。

截至二〇二四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。

其他資料

郭基俊

非執行董事(39歲)

郭先生自二〇一八年十二月起出任本公司非執行董事。他持有美國耶魯大學經濟學文學士學位。郭先生於二〇〇八年五月加入本集團，並參與管理本集團在香港及內地的酒店及服務式住宅。他現為本集團酒店業務部內之一間附屬公司之董事。於加入本集團前，他在一間國際投資銀行工作。他亦是帝國集團控股有限公司之董事。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭顯灃先生之堂弟，以及郭基泓先生之堂兄。

截至二〇二四年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

郭基輝

執行董事(41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、香港特別行政區政府特首政策組之經濟發展專家組成員、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。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭顯灃先生之堂弟。

截至二〇二四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九百八十一萬元。

其他資料

郭基泓

執行董事(38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所有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。郭先生亦是載通國際控股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、團結香港基金有限公司理事及其發展委員會委員以及香港地方志中心有限公司理事。他亦是中國人民政治協商會議北京市委員會委員、大灣區共同家園青年公益基金副主席，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及其歷史專責委員會成員。

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。

截至二〇二四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九百一十五萬元，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(65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。

截至二〇二四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二千三百七十七萬元，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(56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及香港旅遊發展局成員。他亦獲選為香港管理專業協會專業實務教授及其執行委員會成員。

截至二〇二四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二千三百五十萬元，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。

馮秀炎

執行董事(62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學士學位、美國東北路易斯安那大學工商管理碩士學位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。

其他資料

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。

截至二〇二四年六月三十日止之年度，馮女士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二千四百九十一萬元。

陳康祺

執行董事(60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。

截至二〇二四年六月三十日止之年度，陳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一千八百八十萬元，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。

郭顯灃

郭炳聯之替代董事(44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。

其他資料

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

於二〇二四年十二月三十一日，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已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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），或已記載於本公司按證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊內的權益及淡倉，或已根據本公司所採納載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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	總數	於2024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)	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 ¹	-	611,563,991 ^{2,389}	613,332,734	-	613,332,734	21.17
黃植榮	497,695	-	-	-	497,695	-	497,695	0.02
雷霆	160,000	-	-	-	160,000	-	160,000	0.01
王子漸	5,000	1,000 ¹	-	-	6,000	-	6,000	0.00
李家祥	-	4,028 ¹	-	-	4,028	-	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 ¹	-	-	229,739	-	229,739	0.01
梁乃鵬	20,000	10,833 ¹	-	-	30,833	-	30,833	0.00
梁高美懿	15,372	-	-	-	15,372	-	15,372	0.00
郭基俊	-	-	-	584,244,360 ^{4,589}	584,244,360	-	584,244,360	20.16
郭基輝	-	-	32,000 ⁶	592,318,235 ^{7,889}	592,350,235	-	592,350,235	20.44
郭基泓	110,000 ¹⁰	60,000 ¹	-	590,405,088 ^{2,389}	590,575,088	-	590,575,088	20.38
陳康祺	100,000	-	-	-	100,000	-	100,000	0.00
郭顯灃 (郭炳聯之 替代董事)	32,000	-	-	590,405,089 ^{2,389}	590,437,089	-	590,437,089	20.38

附註：

- 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。
- 由於郭炳聯先生為兩項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，彼被視為在本公司擁有42,317,805股股份之權益。於此等股份中：
 - 由於郭基泓先生為上述其中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21,158,902股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算為郭炳聯先生及郭基泓先生之權益；及
 - 由於郭顯灃先生為上述另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21,158,903股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算為郭炳聯先生及郭顯灃先生之權益。

其他資料

- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃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，彼等被視為在本公司擁有569,246,186股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 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232,332,799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351,911,561股股份之權益。
- 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。
- 由於郭基輝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，彼被視為在本公司擁有21,158,903股股份之權益。
- 由於郭基輝先生亦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571,159,332股股份之權益。
- 分別於上述附註3、5及8所述之569,246,186股、351,911,561股及571,159,332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120,728,723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				小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	總數	於2024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)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	其他權益					
郭炳聯	-	-	3,485,000 ^{2&3}	3,485,000	-	3,485,000	0.15	
黃植榮	218,000	-	-	218,000	-	218,000	0.01	
雷霆	356	-	-	356	-	356	0.00	
梁乃鵬	341,000	142 ⁴	-	341,142	-	341,142	0.01	
郭基俊	-	-	11,927,658 ^{2&5}	11,927,658	-	11,927,658	0.51	
郭基輝	-	-	11,927,658 ^{2&5}	11,927,658	-	11,927,658	0.51	
郭基泓	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57	
馮玉麟	4,000,000	-	-	4,000,000	4,000,000	8,000,000	0.34	
郭顯灃 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57	

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），其詳情及於截至二〇二四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2024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2024年 12月31日 之結餘
馮玉麟	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

上述不多於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。

2. 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有2,140,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
3. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有1,345,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
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、郭基俊先生及郭顯灃先生亦為一項受益於郭炳湘先生（已逝世）、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生被視為在新意網擁有9,787,658股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

其他資料

(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 (實益 擁有人)	其他權益	小計	股本衍生	總數	於2024年
				工具內 持有相關 股份數目		12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
郭炳聯	-	5,162,337 ¹	5,162,337	-	5,162,337	0.47
郭基俊	-	6,849,161 ²	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基輝	-	6,849,161 ²	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基泓	-	12,011,498 ^{1&2}	12,011,498	-	12,011,498	1.09
馮玉麟	437,359	-	437,359	-	437,359	0.04
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	12,011,498 ^{1&2}	12,011,498	-	12,011,498	1.09

附註：

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				於2024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 ¹	總數	
郭炳聯	625,107 ²	625,107	830,000	1,455,107	0.29
雷霆	300,000	300,000	–	300,000	0.06
李家祥	17,600	17,600	830,000	847,600	0.17
梁乃鵬	644,774	644,774	920,000	1,564,774	0.31
馮玉麟	–	–	830,000	830,000	0.16

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），其詳情及於截至二〇二四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2024年 12月31日 之結餘
				於2024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
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	430,000	–	–	–	430,000
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
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	430,000	–	–	–	430,000
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
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	470,000	–	–	–	470,000
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
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	430,000	–	–	–	430,000

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620,148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2024年12月31日實質持有佔已發行的有投票權股份百分比
Hung Carom Company Limited	25 ¹	25.00
Tinyau Company Limited	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8 ¹	80.00
Vivid Synergy Limited	963,536,900 ¹	20.00

附註：

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，於二〇二四年十二月三十一日，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條規定置存之登記冊內，或須根據標準守則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C3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，均確認彼等於截至二〇二四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

於截至二〇二四年十二月三十一日止六個月內，本公司並無購股權計劃或股份獎勵計劃。

本公司附屬公司新意網及數碼通均設有購股權計劃，以激勵其計劃的參與者為所屬集團作出更多貢獻。該等計劃的參與者可獲授予權利，在購股權行使期內以預先釐定的行使價認購其各自的新股份。

此外，為了激勵參與者為數碼通集團作出更多貢獻，數碼通已採納一項股份獎勵計劃。據此，受託人將自市場上購入數碼通股份（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。數碼通將不會根據股份獎勵計劃發行新股份。

其他資料

本公司一名董事持有新意網根據其購股權計劃授出之購股權，其詳情及於截至二〇二四年十二月三十一日止六個月內的變動載於上述「董事及最高行政人員之權益」項內。

新意網及數碼通並非上市規則第十七章定義所指本公司的主要附屬公司，故本公司不須就新意網及數碼通的股份計劃（包括購股權計劃及/或股份獎勵計劃）履行該章項下的責任。

主要股東及其他人士之權益

於二〇二四年十二月三十一日，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，或已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2024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	
(i) 主要股東					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	-	-	1,335,496,243 ^{1&2}	1,335,496,243	46.09
鄭肖卿	25,024	-	814,277,237 ^{1(a)&2}	814,302,261	28.10
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	120,728,723	-	351,911,561 ^{2&3}	12.14
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	120,728,723	-	351,911,561 ^{2&4}	12.14
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	120,728,723	-	351,911,561 ^{2&5}	12.14
(ii) 其他人士					
Highvern Cayman Limited	-	-	253,491,701 ⁶	253,491,701	8.75
郭基浩	-	-	232,332,798 ⁶	232,332,798	8.02
Thriving Talent Limited	195,542,095 ^{1(b)}	-	-	195,542,095	6.75
Thriving Talent Holdings Limited	-	195,542,095 ^{1(b)}	-	195,542,095	6.75
Rosy Result Limited	189,909,095 ^{1(c)}	-	-	189,909,095	6.55
Asporto Limited	187,357,707 ^{6(a)}	-	-	187,357,707	6.47

附註：

- (a) 由於鄭肖卿女士為若干酌情信託之成立人，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814,277,237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。

其他資料

- (b) 除上述附註1(a)所述被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干酌情信託之受託人，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219,247,771股股份之權益。於此等股份中，有195,542,095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219,247,771股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

- (c) 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217,334,625股股份之權益。於此等股份中，有189,909,095股股份與Rosy Result Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述的本公司217,334,625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。

- (d) 由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干酌情信託之受託人，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84,635,610股股份之權益。於此等股份中，有21,158,903股、21,158,902股及21,158,903股股份分別與於上述「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、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，因此分別重複計算為HSBC Trustee (C.I.) Limited及此等個別董事各自之權益。

上述段落所述的郭基泓先生及郭顯灃先生各自被視為擁有之21,158,902股及21,158,903股股份亦為郭炳聯先生被視為擁有之權益，而此等股份亦與於上述「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之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，因此重複計算為HSBC Trustee (C.I.) Limited及郭炳聯先生之權益。

- (e) 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1,000股股份之權益。

2. 由Adolfa、Bertana及Cyric分別在本公司持有之股份中，有120,728,723股股份是Adolfa、Bertana及Cyric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120,728,723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Cyric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。
3. 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。
4. 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。
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。

其他資料

6. (a) 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 部而言被視為在本公司擁有之股份屬相同權益，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。

- (b) 除上述附註 6(a) 所述被視為擁有之權益外，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 42,317,805 股股份之權益。於此等股份中，有 21,158,902 股及 21,158,903 股股份分別與郭基浩先生及郭基俊先生以若干信託之受益人的身份，按證券及期貨條例第 XV 部而言被視為在本公司擁有之股份屬相同權益，因此分別重複計算為 *Highvern Cayman Limited* 及郭基浩先生與郭基俊先生各自之權益。上述郭基俊先生被視為擁有之 21,158,903 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。

除上述所披露外，於二〇二四年十二月三十一日，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，或已記載於本公司按證券及期貨條例第 336 條規定置存之登記冊內，或已知會本公司。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二四年十二月三十一日之僱員人數超越四萬人，截至二〇二四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七十五億六千八百萬元。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。

其他資料

中期股息

本公司董事局(「董事局」)宣布本公司將向於二〇二五年三月十四日(星期五)名列在本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)派發截至二〇二四年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣九角五仙(二〇二三年：每股港幣九角五仙)，中期股息將以現金方式於二〇二五年三月二十日(星期四)派發。本公司之股份交易將由二〇二五年三月十二日(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二〇二五年三月十四日(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，股東須於二〇二五年三月十三日(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

於截至二〇二四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。

簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇二四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86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

於截至二〇二四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C1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七名獨立非執行董事，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，二〇二五年二月二十七日

