

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇二二/二三年度中期業績

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。

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。

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 WWTC 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。

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。

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
總計				4,691,000

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

香港方面，屯門NOVOLAND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。

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

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二二年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇二一年度之比較數字：

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	2	27,428	40,153
銷售成本		(13,384)	(20,253)
毛利		<u>14,044</u>	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	2	<u>10,859</u>	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	3	(1,215)	(917)
所佔業績：			
聯營公司		261	125
合營企業		901	1,829
	2	<u>1,162</u>	1,954
稅前溢利	4	<u>10,458</u>	18,982
稅項	5	(1,668)	(3,468)
本期溢利		<u><u>8,790</u></u>	<u><u>15,514</u></u>
本期溢利應佔：			
公司股東		8,410	15,186
非控股權益		380	328
		<u><u>8,790</u></u>	<u><u>15,514</u></u>
<i>(以港幣為單位)</i>			
公司股東應佔每股溢利	6(a)		
(賬目所示每股溢利)			
基本及攤薄後		<u><u>\$2.90</u></u>	<u><u>\$5.24</u></u>
每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後	6(b)		
之投資物業公平價值變動)			
(每股基礎溢利)			
基本及攤薄後		<u><u>\$3.27</u></u>	<u><u>\$5.11</u></u>

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	8,790	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	(3,397)	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	(299)	218
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(31)	(33)
	(330)	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	(4)	(25)
— 公平價值虧損/(收益)撥入綜合收益表	4	(6)
	-	(31)
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面(虧損)/收益	(686)	483
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	(155)	(80)
所佔聯營公司之其他全面(虧損)/收益	(42)	155
本期其他全面(虧損)/收益	(4,610)	2,520
本期全面收益總額	4,180	18,034
本期應佔全面收益總額：		
公司股東	3,847	17,672
非控股權益	333	362
	4,180	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
非流動資產			
投資物業	8	399,068	398,729
物業、機器及設備		45,916	44,955
聯營公司		7,326	7,171
合營企業		93,170	94,221
金融投資		2,216	3,030
無形資產		5,447	5,815
其他非流動資產		3,687	3,996
		<u>556,830</u>	<u>557,917</u>
流動資產			
供出售物業		210,621	207,136
存貨		607	478
業務及其他應收賬項	9	15,166	21,015
金融投資		724	698
銀行存款及現金		17,802	20,323
		<u>244,920</u>	<u>249,650</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(21,493)	(15,857)
業務及其他應付賬項	10	(29,165)	(30,204)
已收取售樓訂金		(4,031)	(3,039)
應付稅項		(8,320)	(13,276)
		<u>(63,009)</u>	<u>(62,376)</u>
流動資產淨值		<u>181,911</u>	<u>187,274</u>
資產總額減流動負債		<u>738,741</u>	<u>745,191</u>
非流動負債			
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)
		<u>(138,871)</u>	<u>(138,447)</u>
資產淨值		<u>599,870</u>	<u>606,744</u>
資本及儲備			
股本		70,703	70,703
儲備金		524,367	531,243
股東權益		<u>595,070</u>	<u>601,946</u>
非控股權益		<u>4,800</u>	<u>4,798</u>
權益總額		<u>599,870</u>	<u>606,744</u>

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

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（「上市規則」）披露條文編製而成。

於本中期業績通告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。

(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。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(a) 分部收入及業績

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	<u>27,428</u>	<u>11,591</u>	<u>6,436</u>	<u>3,027</u>	<u>33,864</u>	<u>14,618</u>
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		<u>7,628</u>		<u>1,162</u>		<u>8,790</u>

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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	<u>40,153</u>	<u>17,173</u>	<u>5,780</u>	<u>2,370</u>	<u>45,933</u>	<u>19,543</u>
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		<u>13,560</u>		<u>1,954</u>		<u>15,514</u>

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)

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。

(b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
香港	22,683	36,435
內地	4,580	3,458
其他	165	260
	<u>27,428</u>	<u>40,153</u>

(3) 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	2,037	1,453
名義非現金利息	35	23
租賃負債之財務支出	16	14
減：撥作資本性支出之金額	(606)	(387)
	<u>1,482</u>	<u>1,103</u>
銀行存款之利息收入	(267)	(186)
	<u>1,215</u>	<u>917</u>

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(5) 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)
	<u>932</u>	<u>2,039</u>
香港以外稅項	723	717
往年準備之高估	(28)	(1)
	<u>695</u>	<u>716</u>
本期稅項總額	<u>1,627</u>	<u>2,755</u>
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	<u>41</u>	<u>713</u>
所得稅項總支出	<u>1,668</u>	<u>3,468</u>

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。

(6) 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，因期內並沒任何被攤薄後的潛在普通股。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(b) 每股基礎溢利

此外，期內本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣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	<u>8,410</u>	<u>15,186</u>
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	<u>348</u>	<u>(1,038)</u>
聯營公司	<u>(88)</u>	<u>26</u>
合營企業	<u>946</u>	<u>(367)</u>
	<u>1,206</u>	<u>(1,379)</u>
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	<u>(217)</u>	<u>407</u>
合營企業	<u>(32)</u>	<u>102</u>
非控股權益	<u>10</u>	<u>(2)</u>
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現虧損/(收益)	<u>967</u>	<u>(872)</u>
出售投資物業扣除遞延稅項後之		
公平價值已變現收益	<u>88</u>	<u>504</u>
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>1,055</u>	<u>(368)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>9,465</u>	<u>14,818</u>

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(7) 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)	<u>3,622</u>	<u>3,622</u>

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)	<u>10,722</u>	<u>10,722</u>

(8) 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	329,556	69,173	398,729
添置	709	4,197	4,906
落成後轉撥	9,143	(9,143)	-
出售	(74)	-	(74)
匯兌差額	(2,369)	(1,776)	(4,145)
公平價值之(減少)/增加	<u>(1,247)</u>	<u>899</u>	<u>(348)</u>
於二〇二二年十二月三十一日	<u>335,718</u>	<u>63,350</u>	<u>399,068</u>

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

- (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	257,481	257,947	5.1%	5.1%
內地	78,237	71,609	6.5%	6.6%
	<u>335,718</u>	<u>329,556</u>		

	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	29,587	27,308	3.0%-5.5%	3.0%-5.5%
內地	33,763	41,865	5.0%-8.8%	5.0%-8.8%
	<u>63,350</u>	<u>69,173</u>		

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(9) 業務及其他應收賬項

包括在本集團業務及其他應收賬項內的業務應收賬項為港幣三十九億八千一百萬元（二〇二二年六月三十日：港幣八十七億四千四百萬元），其賬齡為：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）。

(10) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的業務應付賬項為港幣三十三億零六百萬元（二〇二二年六月三十日：港幣三十二億三千七百萬元），其賬齡為：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）。

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	二〇二一年
	港幣百萬元	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	二〇二一年	二〇二二年	二〇二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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

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。由於二〇二二年年尾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。

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），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（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	2.8%	3.1%
浮息率	3.2%	1.7%
加權平均利率	3.1%	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	21,493	16%	15,857	13%
一年後及兩年內	25,886	20%	26,505	21%
兩年後及五年內	52,899	40%	49,426	40%
五年後	31,591	24%	33,143	26%
銀行及其他借項總額	131,869	100%	124,931	100%
銀行存款及現金	17,802		20,323	
淨債項	114,067		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。

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。

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）。

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」）宣布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本公司股東（「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。

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將載於二〇二二至二三年中期報告內。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。

中期報告

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇二二至二三年中期報告，將於二〇二三年三月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並寄發印刷本予股東。

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

於本公告所載之日，董事局由十名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理)(郭顯灃為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、董子豪、馮玉麟、劉德揚、馮秀炎及陳康祺；兩名非執行董事關卓然及郭基俊；以及八名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、范鴻齡及吳向東組成。