



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
2021/22
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. IFC in Central, Hong Kong
香港中環國際金融中心
3. ITC in Xujiahui, Shanghai
上海市徐家匯ITC
4. Shanghai IFC in Lujiazui, Shanghai
上海市陸家嘴上海國金中心
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 Park, Hong Kong
香港Wetland Seasons Park

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 |
| 114 | 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
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
容上達
李清鑑
馮秀炎
陳康祺
林家強
劉德揚

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 | 2021 | 2020 | 變動(%) |
|----------------------|---------------|--------|-------|
| 財務概要 (港幣百萬元) | | | |
| 收入 | 40,153 | 46,070 | -12.8 |
| 可撥歸公司股東溢利 | | | |
| —賬目所示 | 15,186 | 13,578 | +11.8 |
| —基礎 ⁽¹⁾ | 14,818 | 17,482 | -15.2 |
| 租金總收入 ⁽²⁾ | 12,628 | 12,361 | +2.2 |
| 租金淨收入 ⁽²⁾ | 9,728 | 9,496 | +2.4 |
| 每股財務資料 (港幣) | | | |
| 可撥歸公司股東每股基本溢利 | | | |
| —賬目所示 | 5.24 | 4.69 | +11.7 |
| —基礎 ⁽¹⁾ | 5.11 | 6.03 | -15.3 |
| 中期股息 | 1.25 | 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
三井住友銀行
恒生銀行有限公司
星展銀行
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

截至二〇二一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一百四十八億一千八百萬元，去年同期為港幣一百七十四億八千二百萬元。每股基礎溢利為港幣五元一角一仙，去年同期為港幣六元三仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣一百五十一億八千六百萬元及港幣五元二角四仙，去年同期為港幣一百三十五億七千八百萬元及港幣四元六角九仙。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增加的金額港幣八億七千二百萬元，去年同期公平值減少金額為港幣三十八億三千三百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇二一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二〇二二年三月十七日。

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七十六億五千八百萬元，去年同期為港幣一百二十三億六千六百萬元。按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售額約港幣二百三十億元。

租金收入

回顧期內，總租金收入包括所佔合營企業和聯營公司的租金收入按年上升百分之二至港幣一百二十六億二千八百萬元，淨租金收入按年上升百分之二至港幣九十七億二千八百萬元。

香港地產業務

土地儲備

回顧期內，集團透過契約修訂和換地，繼續補充可供發展土地儲備。在二〇二一年十月，集團為十四鄉大型住宅項目完成契約修訂程序，該項目往返港鐵烏溪沙站需時約五分鐘，項目總樓面面積增加約一百萬平方呎至約五百八十萬平方呎，將會融入大自然，糅合健康的概念，締造和諧的跨世代生活，並設有商業、體育及康樂和社區等設施，預計會成為未來十年規模最大和最矚目的新住宅區。

董事局主席報告書

截至二〇二一年十二月三十一日，按所佔權益計算，集團在香港的土地儲備合共約五千七百八十萬平方呎，包括約二千三百六十萬平方呎發展中物業，足夠集團未來五至六年的發展需要；餘下約三千四百二十萬平方呎為分佈全港且多元化的已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資。集團將繼續循不同渠道，在有合適機會時補充土地儲備，包括積極將農地轉換為可發展用地，而數幅農地轉換用途的申請已處於相關程序的最後階段。

地產發展

香港住宅市場在二〇二一年上半年表現出色，但隨著本港股市持續在相對較低的水平徘徊，及新冠變種病毒Omicron本地感染個案上升，住宅成交在過去數月逐漸放緩。然而，低企的息率和穩健的用家需求繼續支持樓市，特別是中小型住宅單位。根據最新的公布，按揭保險計劃下買家承造樓宇按揭的最高成數會放寬，將惠及中小型住宅市場。此外，北部都會區的規劃亦令買家對該區住宅項目的信心增加。

回顧期內，按所佔權益計算，集團在香港的合約銷售總額約港幣二百零六億元，主要來自鄰近香港濕地公園的Wetland Seasons Bay第一及第二期、元朗The YOHO Hub及堅尼地城Kennedy 38。除了新推售的項目外，西九龍匯璽III等已落成物業餘下的單位繼續受市場歡迎。

集團對卓越建築質素和服務的堅持，令其發展項目一直是買家理想之選。一如以往，集團提供的物業多元化，精心設計，間隔實用，加上服務以客為先，可滿足不同顧客的需要。集團繼續精益求精，不斷加入嶄新的設計概念以迎合顧客的喜好。旗下的新發展項目更廣泛地使用科技，包括引入人工智能系統，以及配備免觸式裝置和機械人應用，既能提升物業管理的效率和水準，亦可以為住客帶來安心的生活，有關措施在疫情期間尤其重要。集團亦致力將項目建設為綠化、可持續發展和適合跨世代生活的社區，提供更多康體設施，從而提升其項目至更高水準。

回顧期內，集團在香港共有四個住宅項目可以交付買家，按所佔總樓面面積計算約一百二十萬平方呎。此外，約二萬二千平方呎零售樓面於期內落成，用作長線投資。項目詳情可參閱下表：

| 項目 | 地點 | 物業用途 | 集團所佔權益 (百分率) | 所佔總樓面面積 (平方呎) |
|--|------------|---------|-----------------|------------------|
| Wetland Seasons Park 第二期 / Wetland Seasons Park第三期 | 天水圍濕地公園路9號 | 住宅 | 100 | 597,000 |
| 御海灣 / 御海灣II | 屯門海皇路23號 | 住宅 / 商舖 | 100 | 307,000 |
| 海璇II | 北角渣華道133號 | 住宅 | 100 | 258,000 |
| Central Peak II | 東半山司徒拔道18號 | 住宅 | 100 | 59,000 |
| 總計 | | | | 1,221,000 |

董事局主席報告書

按所佔樓面面積計算，預計有約一百四十萬平方呎物業將於本財政年度下半年落成，其中約一百三十萬平方呎為供出售住宅物業，主要來自Wetland Seasons Bay第一及第二期。鑑於Omicron個案急增，加上防疫措施嚴厲，香港整個建築業的施工環境已大受影響。若工地發現感染個案，工地會停工進行消毒及新冠病毒檢測。在疫情下，礙於隔離措施或工人的工作意慾下降，工人數目減少，亦令建築業受到一定的影響。此外，內地貨物供應鏈亦因對跨境貨車司機的嚴格管控措施而受阻。以上因素對集團在建中的項目構成風險，其原定完工日期可能有所延遲。

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三至港幣八十九億二千八百萬元。集團的多元化出租物業組合在期內的整體出租率約為百分之九十一。

期內，隨著社交距離措施進一步放寬，集團零售物業組合的表現繼續改善，租務活動增加。在以服務本地顧客為主的商場，人流差不多回復至疫情前的水平。集團零售物業組合的整體出租率保持穩定；然而，在缺乏遊客的情況下，以服務旅客為主的商場表現仍然受壓。

鑑於近日新冠變種病毒Omicron的感染數字急升，加上社交距離措施再進一步收緊，商場業務短期的經營環境變得更加嚴峻。因應環境轉變，集團迅速推出應變措施，包括提升物業的衛生水平，確保顧客、租戶和員工得以在安全和健康的環境中購物和工作。同時，集團亦積極與商戶保持緊密溝通，適時推出相應措施支持商戶的業務經營。

集團的租務團隊善於應對環境變化，緊貼最新的市場趨勢，持續優化商場租戶組合。新引入的餐廳包括寵物友善咖啡店，以及提供獨特菜式和餐飲體驗的食肆。集團亦繼續開設潮流的期間限定店，並推出受歡迎的主題佈置，以及透過提升資產質素工程為戶外空間升級，包括加入綠色元素和設置親子康樂設施。以上措施長遠將有助集團為顧客帶來具新鮮感的消閒和購物體驗，並提高租戶銷售額。

集團與租戶緊密合作，期內舉辦推廣活動以提高由消費券計劃帶動的銷售額。香港特區政府在最新的財政預算案中公布將推出新一輪消費券，以帶動本地消費。集團會繼續與商戶合作，舉辦推廣活動，為商戶捕捉商機，提升他們的銷售額。此外，集團繼續夥拍業務夥伴，並加強業務單位間的合作；旗下的商場會員計劃The Point by SHKP至今已有一百八十萬名會員，現再進一步透過集團五間「帝」系酒店將推出的「帝賞」會員計劃，實行策略性合作。兩個會員計劃以相同的消費積分為單位，會員無論在集團的商場或酒店消費均可賺取會員積分。預計新安排會增加顧客對集團旗下商場的支持度，並且帶動消費和商戶的生意。

董事局主席報告書

集團的寫字樓物業組合多元化，總樓面面積達一千萬平方呎。儘管本港寫字樓租務市場甚具挑戰，期內該組合仍錄得滿意的整體出租率；可是，租務需求仍受制於跨境旅遊限制，令租金表現受影響。坐落中環核心地段的國際金融中心和位於西九龍的環球貿易廣場均是標誌性建築物，同樣憑著位置優越、設施齊備，加上具備綠色建築規格和專業管理，繼續吸引主要的國際金融機構和內地企業租用；國際金融中心接近全部租出，而環球貿易廣場繼續錄得滿意的出租率。「跨境理財通」於二〇二一年九月正式啟動後，該兩大地標均有租戶包括證券行和財富管理公司增加租用樓面。即使區內競爭激烈，位於九龍東的創紀之城繼續以其大面積樓層和單一業權的優勢，獲中型至大型公司新租及續租，有助其出租率保持穩定。

集團的物業投資組合將進一步擴大，按所佔樓面面積計算，發展中的新優質物業投資項目合共約五百萬平方呎。高鐵西九龍總站上蓋的大型項目將提供約二百六十萬平方呎優質甲級寫字樓，以及約六十萬平方呎零售樓面；集團持有零售部分百分之百的權益及接近一百二十萬平方呎寫字樓，並作為長線投資。該商業地標將糅合富吸引力的綠色及健康元素，並以符合多項認證的標準設計，即能源與環境設計先鋒評級（簡稱LEED）及WELL建築的鉑金級認證，以及「綠建環評」（BEAM Plus）認證。按照最新核准的規劃，項目將包括約十萬平方呎公共綠化空間，以及西九花園綠徑的其中一部分；步行徑全長一點五公里，連接新舊社區。該設計讓行人可以暢達西九文化區和鄰近地區，更可惠及廣大市民，為社區帶來良性的互動，締造一個配備綜合設施、綠化及和諧的地區。項目坐擁完善的交通網絡，方便連接香港其他地方和內地城市，與集團鄰近的環球貿易廣場和兩間五星級酒店產生協同效應，預計會成為大灣區其中一個重要的商業樞紐。項目現正進行地庫工程。

位於九龍東的合作發展項目巧明街98號以取得LEED及WELL建築的鉑金級認證設計，預計在二〇二三年落成，並將與創紀之城寫字樓建築群產生協同效應。項目兩幢甲級寫字樓合共提供六十五萬平方呎樓面，現已平頂，預租進度良好。項目同時設有五十萬平方呎零售基座，將發展為具現代生活品味的一站式商場，預計在二〇二四年開業，屆時將連同APM商場，為區內提供總樓面近一百一十萬平方呎的購物總匯。

元朗站發展項目將為現有的大型商場形點增添十萬零七千平方呎的零售樓面，擴展部分預計在二〇二三年開業，屆時形點的零售樓面會增至約一百一十萬平方呎，成為新界西北區最大型的商場，將如集團位於新界東的旗艦商場新城市廣場般成功。擴充後的形點加上集團正在毗鄰未來港鐵古洞站發展的十三萬二千平方呎零售樓面，以及元朗鄰近港鐵天水圍站的寫字樓暨零售項目，將有助北部都會區發展為適宜居住、就業和購物的地區。

董事局主席報告書

內地地產業務

土地儲備

截至二〇二一年十二月三十一日，按所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共七千一百一十萬平方呎，約五千三百六十萬平方呎是發展中物業，當中百分之四十三將發展為供出售的優質住宅；其餘一千七百五十萬平方呎為已落成物業，位置優越，絕大部分是用作出租及長線投資。集團將繼續採取選擇性和專注的策略，在內地主要城市尋求投資機會。

地產發展

自二〇二一年第四季起，住宅市場從緊的政策環境稍有放寬的跡象，房貸情況有所改善，支持買家合理住房需求，而「房住不炒」的原則長遠會繼續有利住宅市場健康發展。

回顧期內，按所佔權益計算，集團錄得的合約銷售額約人民幣二十億元，主要來自全資發展項目東莞瓏匯及多個合作發展項目，包括上海天薈、無錫太湖國際社區、佛山瀧景及成都環貿廣場。

期內，集團在內地有三個項目竣工；按所佔總樓面面積計算，合共約二百二十萬平方呎，項目詳情可參閱下表。在本財政年度下半年，預計集團在內地落成的總樓面約三百二十萬平方呎，包括上海ITC一幢樓高二百二十米的寫字樓，該辦公大樓為租戶提供逾一百萬平方呎優質寫字樓樓面。

| 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) |
|----------------------|----|---------------|-----------------|------------------|
| 悦城第三期A | 成都 | 住宅 | 91 | 1,228,000 |
| 瀧景第三期B、第四期A及 第四期B | 佛山 | 住宅/商舖/ 寫字樓 | 50 | 759,000 |
| 湖濱四季第二期A | 蘇州 | 住宅 | 90 | 245,000 |
| 總計 | | | | 2,232,000 |

物業投資

回顧期內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在內地的總租金收入按年上升百分之十二至人民幣二十七億八千一百萬元，其增幅主要來自零售物業組合的表現亮麗。

集團在上海的優質商場樓面合共約三百萬平方呎，在健康的零售市場支持下，期內表現堅穩，出租率高。位於浦東的上海國金中心商場雲集最頂級的品牌，是顧客必到的購物點，租戶銷售額在高基數下仍繼續有穩健的增長。在地鐵線新段於二〇二一年十二月開通後，上海國金中心商場的涵蓋層面進一步擴大。坐落浦西的環貿IAPM匯聚受歡迎的時尚品牌和概念店，繼續吸引經濟較佳的年輕人。同樣位於浦西的One ITC集合各式高級品牌，加上商場設置潮流藝術裝飾，為顧客帶來集打卡及購物於一身的消費體驗。

董事局主席報告書

儘管部分地區受疫情影響，但集團位於其他主要城市的商場繼續表現滿意。在北京，外來遊客少，影響了北京APM的人流，但該商場期內仍錄得高出租率，而連接地鐵站的新通道已於二〇二一年年底啟用，令商場顧客倍感方便。集團兩個位於廣州的合作發展商場IGC和天環廣場，期內繼續錄得高出租率。受惠於區內中產家庭及上班族的穩健消費，IGC的商戶銷售額保持堅穩。天環廣場設有廣闊的戶外空間和綠化佈置，是主要品牌舉辦重要活動及開設期間限定店的熱門地點。

集團在上海的甲級寫字樓以建築質素卓越和服務體貼見稱，一直是跨國及內地企業的理想之選；儘管競爭激烈，其出租率仍處於高水平。集團在上海國金中心的寫字樓憑藉位置優越，加上獲LEED認證，繼續吸引著名的金融機構承租。ITC已落成的寫字樓和上海環貿廣場均有滿意的表現。雖然面對具挑戰的租務環境及疫情的影響，集團位於南京的優質綜合發展項目南京國金中心的兩幢寫字樓繼續吸引來自不同行業、聲譽良好的外資和內地企業租用；南京國金中心一期的承租率約百分之八十五，而南京國金中心二期的出租率穩步上升。

長遠而言，集團將繼續在內地發展優質綜合項目。上海大型項目ITC餘下一期的建築工程正按計劃進行，當中樓高二百二十米的寫字樓預計在二〇二二年中落成，預租反應不俗。該期的其餘部分包括樓高三百七十米的寫字樓、約二百五十萬平方呎的大型商場，以及Andaz Shanghai ITC酒店將於二〇二三年起分階段落成。ITC各期數將由細心規劃的天橋連接，大大加強整個項目以至該區的聯通性。位於南京的南京國金中心商場總樓面面積逾一百萬平方呎，將網羅頂級零售品牌和熱門食肆，預計約在二〇二二年中起分階段開業。

在杭州，集團合作發展的江河匯綜合發展項目總樓面面積超過九百萬平方呎，已命名為杭州國際金融中心，建築工程正按計劃進行。項目毗鄰兩條地鐵線和一條擬建的新線，交通聯繫極為便捷。作為主辦2022年亞運會的城市，杭州將有更多機遇，變得更具活力，預計杭州國際金融中心將可受惠。集團在廣州市毗鄰廣州南站的綜合項目以公共交通導向模式發展，已於二〇二一年十二月底動工。該地標項目的總樓面面積達九百三十萬平方呎，將在二〇二五年起分階段落成。集團將持有逾百分之四十的樓面作長線投資，餘下部分則用作出售。項目坐落大灣區主要的交通樞紐，將充分發揮「站城一體」的效益，並進一步擴大集團在大灣區的發展規模。

集團致力透過進行提升資產質素工程，以維持其出租物業組合的競爭力。北京新東安廣場寫字樓正進行翻新，預計在今年年底前完工。

董事局主席報告書

其他業務

酒店

回顧期內，本地疫情受控，集團在香港的酒店表現有所改善，旗下「帝」系酒店成功吸引更多長期住宿的本地顧客。餐飲業務亦受惠於社交距離措施進一步放寬，特別是宴會業務。然而，礙於近日新冠變種病毒Omicron在本港爆發，預期酒店的營運環境在短期內十分艱巨。

面對充滿挑戰的環境，酒店的管理團隊除了採取不同措施提高營運效率外，亦繼續加強酒店的市場推廣及銷售渠道以推動業務。酒店亦與集團商場綜合會員計劃The Point by SHKP合作，有助帶動酒店客房住宿業務。集團旗下的酒店亦更廣泛地使用智能科技，提升顧客體驗，以增加酒店的吸引力。此外，涵蓋五間「帝」系酒店和其二十間食肆的會員計劃「帝賞」將於稍後推出，藉賺取和兌換獎賞積分以鼓勵顧客消費。集團已調整部分酒店的業務模式，務求更能切合顧客在疫情下的需要。

鑑於內地仍有零星的疫情，回顧期內，集團在內地的整體酒店業務表現有所影響。集團將繼續在內地主要城市的綜合發展項目內發展優質酒店，當中包括南京安達仕酒店及Andaz Shanghai ITC酒店。位於南京國金中心的南京安達仕酒店預計在二〇二二年下半年分期開業；蘇州四季酒店則計劃在二〇二三年分階段開幕。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧期內，數碼通的經營環境仍具挑戰，漫遊服務的收入繼續處於低水平，本地流動通訊市場仍然競爭激烈。額外攤銷成本主要與該公司數年前投資的4G頻譜續期有關。數碼通迎難而上，已採取措施加強該公司的根基；優化成本計劃已提升生產力並顯著地節省資源。該公司提供世界級5G網絡，令選用5G服務的客戶愈來愈多。同時，數碼通提供高速及具成本效益的5G家居寬頻服務，其業務增長令人鼓舞。在商業業務方面，企業應用方案的相關業務繼續增長。集團多個業務單位成為數碼通的主要客戶，以便集團業務數碼化。因此，撇除上個財政年度獲得政府補助的相關影響，數碼通在期內的盈利能力已有實質改善。

數碼通投入大量資源在香港建設先進的5G網絡。該公司相信，香港發展為科技樞紐的前提是要配備包括5G在內的世界級數碼基建，同時亦要讓企業和消費者均了解如何利用5G技術。隨著顧客的生活方式改變和需要，數碼通5G網絡正擴展其覆蓋範圍至郊野公園、行山徑，甚至竹篙灣社區隔離設施。該公司在天際100香港觀景台開設的5G科技館於二〇二一年五月啟用至今，已接待約四十萬名訪客；科技館亦安排逾二百間中學的學生到訪，讓年青人了解及提升他們對科技發展的興趣。集團對數碼通的前景抱有信心，將繼續持有該公司的股權作為長線投資，並繼續以數碼通作為集團的通訊科技先鋒，以利集團應用科技提升顧客體驗。

董事局主席報告書

新意網

回顧期內，新意網錄得穩健的業務增長，主要受現有客戶和新客戶的需求所帶動。隨著雲端技術的應用和5G的使用率增加，企業和消費者的數碼化進程繼續加速。

展望未來，新意網正興建多個新設施，帶動業務增長。自置的兩個新項目包括荃灣MEGA Gateway及將軍澳MEGA IDC第一期，均預計在未來十二至十八個月內啟用。該兩個項目落成後，新意網在香港的數據中心總樓面面積將由現時的一百四十萬平方呎，增至接近三百萬平方呎；其設施的電力容量將會是現時的四倍，由七十兆瓦增至二百八十兆瓦，為消費者提供更佳的服務。不少客戶對該兩個項目均深感興趣，並已獲客戶預租。有別於附近工業村的項目，MEGA IDC興建在數據中心專用地皮上，沒有任何分租限制，而且配備超卓的基礎建設和電力容量。位於粉嶺的MEGA Fanling是新意網第八間數據中心，即將投入營運，並已由單一雲端客戶全部承租。新意網將繼續積極物色可推動業務增長的機會，並投資發展最佳基建和服務，包括採納符合環境、社會及企業管治(ESG)理念的措施，以服務其客戶。

基建及其他業務

回顧期內，集團的基建及運輸業務在新冠疫情下表現各異。隨著本地消費有所改善，威信集團錄得穩定的業務增長，但持續的跨境往來限制繼續對三號幹線(郊野公園段)的車流帶來負面影響。香港商用航空中心仍然因跨境旅遊接近停頓而大受影響；然而，集團對該公司的長遠前景充滿信心，並於二〇二一年四月與香港國際機場簽署協議，延長該公司的專營權。疫情下全球供應鏈受阻，但機場空運中心仍然表現理想。受惠於貨物吞吐量上升及來自新客戶的業務，香港內河碼頭有良好的業務增長。

一田進一步擴闊貨品種類，特別是新鮮食品，為顧客提供更多選擇。同時，一田利用科技提升顧客的滿意度，包括減少輪候付款的時間。一田將繼續擴展其店舖網絡以增加在香港的覆蓋範圍，並為顧客帶來新意和驚喜。

董事局主席報告書

集團財務

集團堅守其秉持審慎財務管理的原則，一直維持低借貸比率及充裕的流動資金。截至二〇二一年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十七點五的低水平，利息覆蓋率高達十三倍。集團非常重視信貸評級，亦是信貸評級最高的香港地產發展商，分別獲穆迪和標普繼續給予A1及A+評級，兩者的評級展望均為穩定。

期內，集團首次訂立與可持續發展表現掛鈎的貸款，總額達港幣八十六億五千萬元，為期四年；銀行界反應熱烈，反映集團持續推行ESG政策的成效。集團將繼續物色與ESG掛鈎的融資機會。私人配售市場方面，集團發行了港幣十四億元的三年期債券及港幣六億九千萬元的七年期債券。

在二〇二一年底，內地個別地產商出現信貸違約，事件無可避免令內地房地產市場出現困難和動盪，更波及相關融資活動。然而，集團在內地的信貸和營運狀況保持良好，並獲主要銀行大力支持。集團亦不時尋找其他融資工具，確保有穩定的資金以營運內地業務。

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，其餘主要以美元和人民幣為單位。債務融資的外匯風險整體上處於可控的水平。

企業管治

集團設有完善機制以維持高水平的企業管治，有關措施對集團持續發展業務及保障持份者利益尤其重要。

董事局監督集團的整體策略、業務方向和發展，當中包括集團的可持續發展策略。董事局目前有十七位成員，來自不同範疇，具備眾多的專業經驗。執行委員會由七名執行董事和多名核心業務部門的高層行政人員組成，負責制定集團的業務政策和決定重要事宜。集團的危機管理專責小組由兩位副董事總經理共同帶領，處理包括疫情等重大的緊急事項，並支持執行委員會的工作。董事局接近半數成員為獨立非執行董事，確保董事局在決策過程中保持客觀。董事局其餘三個委員會分別為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，在協助集團維持有效的風險管理和內部監控系統方面肩負重要的職責。

集團適時披露公司資訊，並透過不同渠道與持份者交流，包括積極加強與投資者溝通，從而提高透明度。多年來，集團獲主要財經刊物頒發多個獎項和嘉許，以表揚集團具出眾的管理及良好的企業管治，並與持份者作雙向溝通。回顧期內，集團獲得的主要獎項分別來自《Euromoney》、《彭博商業周刊 / 中文版》及《Asiamoney》。

董事局主席報告書

可持續發展

集團秉持「以心建家」的信念，將可持續發展元素融入每個營運層面，為持份者及社會創造長遠價值，相關措施的效益繼續獲得投資界和ESG評級機構認同。集團除了獲納入「富時社會責任環球指數」成份股及在MSCI ESG評級中獲得A級外，亦繼續於「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位。

環境

集團致力從建造以至物業管理的每個環節中實踐保護環境的承諾，並透過新制定的十年環境目標，加強對環保的承擔。該目標涵蓋溫室氣體排放、耗電、用水及建築廢料分流。集團已為主要的已落成物業取得具有權威的綠色認證，並力爭旗下主要的新落成物業投資項目均可獲取LEED金級或以上的認證。

為配合國家實現碳中和目標，集團積極採用環保設計和提供便利的綠色設施，以減少旗下項目的能源消耗及溫室氣體排放量。集團計劃在旗下多個物業安裝太陽能板，致力採用可再生能源。預計在二〇二二年底，由集團管理並已安裝太陽能板的物業將由現時二十六個增至約四十五個。

集團積極推廣使用電動車以減少溫室氣體排放及改善路邊空氣質素，並正在旗下的商業和住宅項目增設電動車充電站。集團亦鼓勵其聯營公司載通國際廣泛使用電動巴士，為公共運輸的可持續發展出一分力；該車隊將會使用各種新能源，持續實踐環保理念。此外，超過一千輛巴士已安裝太陽能板以幫助節省電力。

在可行的情況下，集團會採用符合可持續發展原則的建築方法，包括使用建築資訊模型(BIM)和預製組件，盡量減少建築過程產生的廢料及其他負面影響。集團開創先河，在新項目工地使用熱熔焊接施工，有助減少煙霧排放。集團亦是本港首家採用「轉體式橋樑裝嵌技術」的發展商，令施工時間縮減百分之六十，同時將工程噪音以及封路對公眾引起的不便減至最少。

集團將保育結合物業發展，多個項目包括PARK YOHO、Wetland Seasons Park及Wetland Seasons Bay的設計均以自然保育為重點，讓住戶可以與大自然生物和諧共處，亦反映集團在平衡發展與保育方面的努力。集團旗下不少住宅和工商物業均設有都市農莊，讓更多市民親近大自然。集團亦陸續優化商場和寫字樓的戶外空間，利用園林設計營造令人更容易放鬆的氛圍。

董事局主席報告書

社會

集團採取多管齊下的策略，提升社會整體的福祉及關顧大眾的身心健康。集團與社會各界攜手造福社群，致力推動香港成為更宜居樂業及培育下一代的地方。

為配合香港特區政府應對房屋短缺的政策，集團就一幅鄰近元朗東成里的土地，申請參與「土地共享先導計劃」，計劃在短中期增加約四千個公私營房屋單位。在過渡性房屋方面，集團以象徵式租金港幣一元，向香港聖公會福利協會租出元朗一幅地皮，用作興建同心村，並以特惠租金為有需要人士提供適切的居住環境。同心村設有一千八百個單位，預期在二〇二二年中開始入伙，計及期間有受惠家庭遷出和遷入，預計項目最終可惠及約五千個基層家庭。

集團持續關懷弱勢社群。「新地義工Team力量」除了向基層市民派發生活必需品和提供基本家居佈置服務，亦夥拍非牟利組織舉辦為期一年的計劃，支援單親婦女及其子女，向受助者傳遞正向能量和樂觀心態，讓他們有信心克服人生各種挑戰。

近期，本港Omicron感染個案急升，集團全力支持香港特區政府抗擊疫情，希望各界「上下一心，共同抗疫」。集團的重點計劃包括：(一)向香港特區政府無償借出兩幅土地，按所佔權益計算地盤面積合共約一百二十萬平方呎，用於興建社區隔離治療設施；(二)集團將在旗下寫字樓和商場範圍包括觀塘APM、北區上水廣場及元朗形點商場提供場地，作為額外的社區疫苗接種中心；三個地點均可經由港鐵直達，交通便利；(三)將送出四十萬盒新冠病毒快速抗原測試包，分發予前線抗疫人員、基層人士及集團員工；(四)提供二十五部醫用智能消毒機械人予公立醫院或診所使用，更有效預防病毒在醫院內傳播。集團亦持續鼓勵大眾接種新冠疫苗；回顧期內，集團推出「日日有獎抽」，而擁有逾四十七萬名會員的新地會其後亦舉辦大抽獎，鼓勵會員及其家人接種疫苗。作為集團與顧客間雙向溝通的橋樑，新地會繼續透過不同方法加強其角色，讓集團緊貼顧客的需要，從而不斷進步。

集團自二〇〇七年起營運馬灣公園，範圍包括香港挪亞方舟和馬灣大自然公園，致力推動ESG工作。香港挪亞方舟曾與本地一千四百個慈善團體合作，舉辦合共逾一萬項以生命為題的教育體驗及公益活動，超過六十八萬人參加，當中約半數是兒童和青少年，其餘為基層人士，包括長者、殘疾人士和長期病患者。以上工作反映集團積極推動環境保育，同時關顧弱勢社群和長者。過去十四年，馬灣公園共接待七百一十六萬訪客，並透過一系列有關環保、科學探索、親子教育和反思生命的工作坊，為訪客帶來嶄新體驗。

董事局主席報告書

為協助推動香港發展成為國際創新科技中心，集團運用本身的資源，讓公眾特別是年輕一代，認識5G及其他先進科技。新閱會繼續透過網上閱讀平台《點讀》及到校活動推廣閱讀，並藉此增強學生對創科及科學、科技、工程和數學(STEM)的知識。數碼通在天際100香港觀景台開設5G科技館，展示多項創新的5G應用，致力啟發年輕人對科技的興趣。5G科技館亦安排5G STEM課堂和導賞團，惠及超過二百間學校。

期內，集團冠名贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽」，持續推廣運動和健康生活。為進一步推動單車活動的發展，新地單車學院在三間中學開設訓練中心，作為相關地區的校園培訓點。除了讓學生得以接受專業和有系統的單車訓練外，亦能提高他們的道路安全意識，以及協助培育他們的品格，包括培養正向思維和堅毅的精神，其目標是每年培訓四百人。該計劃的推廣活動每年將涵蓋約五千名學生。

集團持續增聘人手，特別是具有數碼技能和數據分析能力的人才，以支持集團繼續發展和擴展業務。集團亦為員工提供機會，學習或增強在數碼和科技方面的知識和技能，讓員工在全球日趨數碼化的環境中，提升工作表現和促進個人發展。因應本港近日爆發Omicron疫情，集團盡量安排員工在家工作，以減低病毒傳播的風險。集團為特定群組、包括前線員工和曾與確診者有密切接觸的員工安排於辦公地點接受核酸檢測，以減低他們身處人流聚集地點的風險，為員工帶來莫大的便利，並減少他們的憂慮。此外，集團亦會安排總部全體員工接受核酸檢測，為同事們提供安全的工作環境。

展望

二〇二二年預計仍甚具挑戰，並有不少不確定的情況。現有和新型新冠變種病毒繼續嚴重威脅全球經濟；多項因素阻礙經濟全面復蘇，包括病毒多次變種、隔離措施斷斷續續、國際航班暫停及全球供應鏈持續受阻。此外，面對通脹升溫，主要中央銀行正實施量化縮減或加息。地緣政治風險包括俄烏局勢升溫及中美關係持續緊張，仍為經濟帶來阻力。利好因素方面，疫苗供應增加、更廣泛的接種，以及對抗病毒的口服藥繼續取得進展，均有助應對疫情帶來的挑戰，增強市場信心及推動環球經濟復蘇。

內地經濟發展正面臨環球和內地不確定因素的壓力，包括房地產在內的行業正處於整固階段。然而，中央政府繼續執行一系列措施，以確保整體經濟穩定和增長，而目前的調整措施將帶來長遠效益。同時，在有效的防控措施下，內地整體疫情保持平穩，持續為住戶和企業帶來正常且利好的環境。多項支持性的宏觀經濟措施，包括財政和貨幣政策，將激發市場主體活力，有利經濟達至穩定和合理的增長。雙循環戰略，加上進一步推動創科和綠色經濟發展，將繼續帶來正面的經濟效益。長遠而言，種種利好因素將推動經濟至更高水平，中等收入人口將大幅擴大。

董事局主席報告書

過去兩年，香港的社會和政治環境已變得穩定和正面，提供了穩固的基礎讓本地經濟邁步向前。短期而言，商品貿易持續增長將支持本港經濟，但近期新冠變種病毒Omicron肆虐，預計會為本港經濟帶來更多挑戰，特別是本地消費方面，以及有密集式接觸的行業。集團積極支持香港特區政府的抗疫工作，並堅信在中央政府全力動員支援下，香港能夠像內地城市一樣迅速及有效「動態清零」，這亦有利本地可以逐步與內地恢復免檢疫通關，帶動本港經濟全面復蘇。此外，香港特區政府最新的財政預算案提出多項紓困及刺激經濟措施，將為本港經濟復蘇帶來額外的動力。長遠而言，憑藉在「一國兩制」下的優勢，加上正進一步融入國家發展大局，預計香港可加強其作為國際金融、航運及貿易中心的地位，以及發展為國際創新科技中心。

集團對內地和香港的前景充滿信心，並會繼續在國家投資。集團將繼續加強物業發展業務，在機會合適時選擇性購入土地。一如以往，集團在內地和香港的新項目會在準備就緒後推出市場。在未來十個月，集團計劃在香港推售的主要項目包括北角海璇的新期數、何文田Prince Central、Wetland Seasons Bay第三期、屯門鄰近港鐵兆康站的住宅項目第一期、白石角住宅項目第一期、沙田瓏珀山第二期，以及位於荃灣的工業大廈；然而，推售新項目的時間表及政府的預售審批或會受到疫情影響。內地方面，將推出市場的全資項目包括上海濱江凱旋門、廣州御華園及廣州南站項目的住宅單位。多個合作發展項目的住宅單位亦正計劃推售，包括位於杭州的杭州國際金融中心、成都悅城、中山奕翠園和佛山瀧景。

在物業投資方面，集團將透過發展更多綜合項目，繼續擴大其物業投資組合及經常性收入來源。香港方面，元朗形點商場的擴充部分將於二〇二三年啟用，位於觀塘的寫字樓暨零售發展項目亦會在同年落成。此外，上海ITC樓高二百二十米的寫字樓預計在二〇二二年中落成；南京市南京安達仕酒店和南京國金中心商場均計劃在二〇二二年下半年開始分期開業。在二〇二五/二六財政年度年結日前，集團有多個地標綜合項目將全面落成，包括上海大型項目ITC及杭州的杭州國際金融中心。按發展計劃，集團的物業投資組合將增加約一千六百萬平方呎，其中約百分之八十的樓面來自內地項目。在雙循環戰略下，內地消費增加，集團將具備充分的條件把握相關機遇。從財務角度，與目前的水平比較，預計來自內地的經常性收入將有非常可觀的增長。長遠而言，在香港高鐵西九龍總站項目及廣州市廣州南站項目落成後，集團的經常性收入將有更大的增長動力。集團亦會繼續在內地主要城市，選擇性物色具發展潛力的地標綜合項目。

董事局主席報告書

近期新冠變種病毒Omicron肆虐，令本港的經營環境更具挑戰，集團採取更多措施，提高旗下住宅和商用物業的衛生標準，確保住戶、顧客、租戶和員工有安全而舒適的環境，亦會積極與商戶保持緊密溝通，並因應不同情況，推出適切措施支持他們。此外，集團繼續精益求精，提升產品質素和服務水準，以緊貼顧客的需要和喜好。集團在新發展項目更廣泛地使用智能科技，為物業買家、租戶和商場顧客帶來非凡的體驗和便利。集團亦會更加努力應對氣候變化，以達至可持續發展，同時力爭旗下所有主要新落成的物業投資項目均獲得綠色認證，例如LEED金級或以上的認證。集團亦正在旗下的新項目推行減碳措施，例如在可行的情況下裝設電動車充電站和太陽能板。集團相信以上措施不但為顧客提供更佳的服務，還可為社會帶來更大的福祉。

在過去半世紀，集團與香港人多次一起走過順逆境。香港擁有穩固的普通法制度、國際級的商務標準和作業守則、良好的基建，以及勤奮和有毅力的市民，集團堅信在「一國兩制」方針下，香港將會繼續發光發亮，延續「東方之珠」的輝煌。二〇二二年是集團在香港上市五十週年，亦是集團重要的里程碑。一如以往，集團會信守對香港的承諾，秉持「以心建家」的信念。集團擁有優質品牌及產品質素、以客為先的文化、富經驗的管理團隊、雄厚的財務實力，憑藉以上因素，集團在未來數十年將繼續沿著成功之路跨步前行，再創高峰。

致謝

本人藉此機會衷心感謝全體員工的投入、努力和付出，特別在變化不定的疫情下確保集團有效營運，並繼續為顧客提供服務。本人亦對董事局各成員的指導，以及各位股東和顧客對集團的長期支持深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二二年二月二十四日

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二〇二一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
二〇二二年二月二十四日

綜合收益表

截至二〇二一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 | 二〇二一年 | | 二〇二〇年 | |
|------------------|------|-----------------|--|----------|--|
| | | | | | |
| 收入 | 2 | 40,153 | | 46,070 | |
| 銷售成本 | | (20,253) | | (21,569) | |
| 毛利 | | 19,900 | | 24,501 | |
| 其他淨收益 | | 607 | | 627 | |
| 銷售及推銷費用 | | (2,118) | | (2,829) | |
| 行政費用 | | (1,482) | | (1,276) | |
| 營業溢利 | | 16,907 | | 21,023 | |
| 投資物業之公平價值變動 | | 1,038 | | (3,240) | |
| 財務支出 | | (1,103) | | (1,172) | |
| 財務收入 | | 186 | | 155 | |
| 淨財務支出 | 4 | (917) | | (1,017) | |
| 所佔業績： | | | | | |
| 聯營公司 | | 125 | | 674 | |
| 合營企業 | | 1,829 | | 675 | |
| | | 1,954 | | 1,349 | |
| 稅前溢利 | 5 | 18,982 | | 18,115 | |
| 稅項 | 6 | (3,468) | | (4,140) | |
| 本期溢利 | | 15,514 | | 13,975 | |
| 本期溢利應佔： | | | | | |
| 公司股東 | | 15,186 | | 13,578 | |
| 永久資本證券持有人 | | — | | 66 | |
| 非控股權益 | | 328 | | 331 | |
| | | 15,514 | | 13,975 | |
| (以港幣為單位) | | | | | |
| 公司股東應佔每股溢利 | 7(a) | | | | |
| (賬目所示每股溢利) | | | | | |
| 基本 | | \$5.24 | | \$4.69 | |
| 攤薄後 | | \$5.24 | | \$4.69 | |
| 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) | 7(b) | | | | |
| (每股基礎溢利) | | | | | |
| 基本 | | \$5.11 | | \$6.03 | |
| 攤薄後 | | \$5.11 | | \$6.03 | |

綜合全面收益表

截至二〇二一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

| | 二〇二一年 | 二〇二〇年 |
|------------------------------|---------------|--------|
| 本期溢利 | 15,514 | 13,975 |
| 其後可能被重新分類至損益的項目： | | |
| 內地業務折算賬項之匯兌差額 | 1,808 | 6,883 |
| 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收益/(虧損) | 218 | (231) |
| – 公平價值收益撥入綜合收益表 | (33) | (9) |
| | 185 | (240) |
| 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)/收益 | (25) | 3 |
| – 公平價值收益撥入綜合收益表 | (6) | – |
| | (31) | 3 |
| 所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益 | 483 | 2,070 |
| 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 | (80) | (66) |
| 所佔聯營公司之其他全面收益 | 155 | 145 |
| 本期其他全面收益 | 2,520 | 8,795 |
| 本期全面收益總額 | 18,034 | 22,770 |
| 本期應佔全面收益總額： | | |
| 公司股東 | 17,672 | 22,177 |
| 永久資本證券持有人 | – | 66 |
| 非控股權益 | 362 | 527 |
| | 18,034 | 22,770 |

綜合財務狀況表

於二〇二一年十二月三十一日
(以港幣百萬元計)

| | 說明 | (未經審核) 二〇二一年 十二月三十一日 | (經審核) 二〇二一年 六月三十日 |
|------------------|----|----------------------------|-------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 9 | 402,864 | 395,879 |
| 物業、機器及設備 | 10 | 43,860 | 42,921 |
| 聯營公司 | | 7,283 | 7,093 |
| 合營企業 | | 95,008 | 94,388 |
| 金融投資 | 11 | 3,153 | 3,229 |
| 無形資產 | | 6,108 | 4,273 |
| 其他非流動資產 | 12 | 5,087 | 5,803 |
| | | 563,363 | 553,586 |
| 流動資產 | | | |
| 供出售物業 | | 200,656 | 200,934 |
| 存貨 | | 554 | 362 |
| 業務及其他應收賬項 | 13 | 24,991 | 18,373 |
| 金融投資 | 11 | 834 | 1,383 |
| 銀行存款及現金 | | 17,909 | 21,781 |
| | | 244,944 | 242,833 |
| 流動負債 | | | |
| 銀行及其他借項 | | (24,250) | (20,979) |
| 業務及其他應付賬項 | 14 | (30,940) | (28,210) |
| 已收取售樓訂金 | | (5,685) | (8,644) |
| 應付稅項 | | (12,573) | (15,366) |
| | | (73,448) | (73,199) |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | 171,496 | 169,634 |
| 資產總額減流動負債 | | | |
| | | 734,859 | 723,220 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他借項 | | (98,614) | (95,844) |
| 遞延稅項負債 | | (26,856) | (25,694) |
| 其他非流動負債 | | (3,842) | (2,056) |
| | | (129,312) | (123,594) |
| 資產淨值 | | | |
| | | 605,547 | 599,626 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 15 | 70,703 | 70,703 |
| 儲備金 | | 530,070 | 523,117 |
| 股東權益 | | | |
| 非控股權益 | | 600,773 | 593,820 |
| 權益總額 | | 4,774 | 5,806 |
| | | 605,547 | 599,626 |

董事：

郭炳聯

雷霆

簡明綜合現金流量表

截至二〇二一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

| | 二〇二一年 | 二〇二〇年 |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| 經營業務 | | |
| 營業現金流入 | 18,912 | 23,082 |
| 營運資金變動 | (9,184) | (2,965) |
| 營運產生之現金流入 | 9,728 | 20,117 |
| 支付利息及其他財務支出 | (1,517) | (1,503) |
| 銀行利息收入 | 187 | 173 |
| 投資利息收入 | 58 | 38 |
| 股本證券股息收入 | 56 | 57 |
| 聯營公司及合營企業股息收入 | 1,143 | 898 |
| 支付稅項 | | |
| – 香港 | (4,877) | (3,259) |
| – 香港以外 | (762) | (561) |
| 經營業務之現金流入淨額 | 4,016 | 15,960 |
| 投資活動之現金支出淨額 | | |
| – 合營企業投資 | – | (751) |
| – 投資物業添置 | (3,697) | (2,438) |
| – 出售附屬公司之現金流入淨額 | 1,829 | 1,781 |
| – 其他 | (456) | (1,917) |
| | (2,324) | (3,325) |
| 融資活動之現金支出淨額 | | |
| – 提取/(償還)銀行及其他借項淨額 | 5,638 | (6,748) |
| – 超過三個月到期之銀行存款減少 | 56 | 186 |
| – 租賃付款之本金部分 | (468) | (503) |
| – 附屬公司回購股份支付 | (9) | (42) |
| – 贖回永久資本證券 | – | (3,795) |
| – 分派予永久資本證券持有人 | – | (84) |
| – 支付公司股東股息 | (10,722) | (10,722) |
| – 支付非控股權益股息 | (338) | (252) |
| – 其他 | 43 | 186 |
| | (5,800) | (21,774) |
| 現金及現金等值項目減少 | (4,108) | (9,139) |
| 期初結存之現金及現金等值項目 | 21,646 | 31,150 |
| 換算外匯匯率轉變之影響 | 292 | 1,153 |
| 期末結存之現金及現金等值項目 | 17,830 | 23,164 |
| 期末結存之現金及現金等值項目分析 | | |
| 銀行存款及現金 | 17,909 | 23,502 |
| 銀行透支 | – | (91) |
| | 17,909 | 23,411 |
| 減：超過三個月到期之銀行存款 | (74) | (242) |
| 抵押銀行存款 | (5) | (5) |
| | 17,830 | 23,164 |

綜合權益變動表

截至二〇二一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 儲備 | 匯兌儲備 | 保留溢利 | 總額 | 永久 資本證券 | 非控股 權益 | 總額 |
| 於二〇二〇年七月一日 | 70,703 | 810 | 1,157 | (6,049) | 505,192 | 571,813 | 3,813 | 14,789 | 590,415 |
| 本期溢利 | - | - | - | - | 13,578 | 13,578 | 66 | 331 | 13,975 |
| 內地業務折算賬項之匯兌差額 | - | - | - | 6,689 | - | 6,689 | - | 194 | 6,883 |
| 現金流量對沖之公平價值虧損 | - | (240) | - | - | - | (240) | - | - | (240) |
| 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 | - | - | 3 | - | - | 3 | - | - | 3 |
| 按公平價值計入其他全面收益 | | | | | | | | | |
| 的股本證券之公平價值 | | | | | | | | | |
| (虧損)/收益 | - | - | (68) | - | - | (68) | - | 2 | (66) |
| 出售股本證券轉入保留溢利 | - | - | (13) | - | 13 | - | - | - | - |
| 所佔聯營公司及合營企業之 | | | | | | | | | |
| 其他全面收益 | - | - | - | 2,070 | 145 | 2,215 | - | - | 2,215 |
| 期內其他全面收益/(虧損) | - | (240) | (78) | 8,759 | 158 | 8,599 | - | 196 | 8,795 |
| 期內全面收益/(虧損)總額 | - | (240) | (78) | 8,759 | 13,736 | 22,177 | 66 | 527 | 22,770 |
| 以權益結算之股權支付確認 | - | - | - | - | - | - | - | 13 | 13 |
| 附屬公司獎勵股份/購股權失效 | - | - | - | - | 10 | 10 | - | (10) | - |
| 附屬公司回購股份 | - | 1 | - | - | (1) | - | - | - | - |
| 附屬公司購入股份用於 | | | | | | | | | |
| 股份獎勵計劃 | - | - | - | - | (3) | (3) | - | (1) | (4) |
| 已派股息(二〇二〇年末期 | | | | | | | | | |
| 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 | - | (32) | (21) |
| 出售附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | (9,399) | (9,399) |
| 非控股權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | (252) | (252) |
| 分派予永久資本證券持有人 | - | - | - | - | - | - | (84) | - | (84) |
| 贖回永久資本證券 | - | - | - | - | - | - | (3,795) | - | (3,795) |
| 於二〇二〇年十二月三十一日 | 70,703 | 582 | 1,079 | 2,710 | 508,212 | 583,286 | - | 5,635 | 588,921 |

綜合權益變動表

截至二〇二一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 |
| 內地業務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 |

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二〇二一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。本公司已遞交截至二〇二一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二〇二一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)

截至二〇二〇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 | 23,374 | 10,449 | 59 | 35 | 23,433 | 10,484 |
| 內地 | 1,590 | 891 | 1,885 | 991 | 3,475 | 1,882 |
| | 24,964 | 11,340 | 1,944 | 1,026 | 26,908 | 12,366 |
| 物業租賃 | | | | | | |
| 香港 | 7,736 | 5,754 | 1,445 | 1,169 | 9,181 | 6,923 |
| 內地 | 2,454 | 2,024 | 412 | 289 | 2,866 | 2,313 |
| 新加坡 | – | – | 314 | 260 | 314 | 260 |
| | 10,190 | 7,778 | 2,171 | 1,718 | 12,361 | 9,496 |
| 酒店業務 | 1,030 | (202) | 183 | (26) | 1,213 | (228) |
| 電訊 | 3,244 | 380 | – | – | 3,244 | 380 |
| 運輸基建及物流 | 1,868 | 612 | 1,523 | 235 | 3,391 | 847 |
| 數據中心業務 | 923 | 471 | – | – | 923 | 471 |
| 其他業務 | 3,851 | 799 | 342 | 36 | 4,193 | 835 |
| 分部總額 | 46,070 | 21,178 | 6,163 | 2,989 | 52,233 | 24,167 |
| 其他淨收益 | | 627 | | – | | 627 |
| 未分配的行政費用 | | (782) | | – | | (782) |
| 營業溢利 | | 21,023 | | 2,989 | | 24,012 |
| 投資物業之公平價值變動 | | | | | | |
| 香港 | | (3,258) | | (164) | | (3,422) |
| 內地 | | 18 | | 37 | | 55 |
| 新加坡 | | – | | (492) | | (492) |
| | | (3,240) | | (619) | | (3,859) |
| 淨財務支出 | | (1,017) | | (180) | | (1,197) |
| 稅前溢利 | | 16,766 | | 2,190 | | 18,956 |
| 稅項 | | | | | | |
| –集團 | | (4,140) | | – | | (4,140) |
| –聯營公司 | | – | | 14 | | 14 |
| –合營企業 | | – | | (855) | | (855) |
| 本期溢利 | | 12,626 | | 1,349 | | 13,975 |

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，分別為港幣一億六千六百萬元(二〇二〇年：港幣四億五千八百萬元)及港幣六千三百萬元(二〇二〇年：港幣五千二百萬元)。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益，金融資產淨投資收入及出售附屬公司收益。

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 |
| | 21,115 | 9,094 | 30,209 | 9,944 | 40,153 |
| (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 |
| | 21,115 | 9,094 | 30,209 | 9,944 | 40,153 |

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)

截至二〇二〇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 | 24,964 | – | 24,964 | – | 24,964 |
| 物業租賃 | – | 1,021 | 1,021 | 9,169 | 10,190 |
| 酒店業務 | 512 | 518 | 1,030 | – | 1,030 |
| 電訊 | 1,072 | 2,172 | 3,244 | – | 3,244 |
| 運輸基建及物流 | 39 | 1,663 | 1,702 | 166 | 1,868 |
| 數據中心業務 | – | 923 | 923 | – | 923 |
| 物業管理 | 118 | 1,975 | 2,093 | – | 2,093 |
| 百貨公司業務 | 1,420 | – | 1,420 | – | 1,420 |
| 金融服務及其他 | – | 4 | 4 | 334 | 338 |
| | <u>28,125</u> | <u>8,276</u> | <u>36,401</u> | <u>9,669</u> | <u>46,070</u> |
| (ii) 地區市場 | | | | | |
| 香港 | 26,391 | 8,125 | 34,516 | 7,218 | 41,734 |
| 內地 | 1,695 | 114 | 1,809 | 2,451 | 4,260 |
| 其他 | 39 | 37 | 76 | – | 76 |
| | <u>28,125</u> | <u>8,276</u> | <u>36,401</u> | <u>9,669</u> | <u>46,070</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。

於截至二〇二一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六十八億六千四百萬元(二〇二〇年：港幣一百五十四億二千三百萬元)確認為收入。

(c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇二一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二百九十四億四千二百萬元(二〇二一年六月三十日：港幣二百六十三億八千二百萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之六十四(二〇二一年六月三十日：百分之七十一)預計在未來十二個月內當物業的控制權或實際使用權轉移予客戶時確認為收入。

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 | |
|-------------------|-------------------|-------|
| | 二〇二一年 | 二〇二〇年 |
| 銀行及其他借項之利息及其他財務支出 | 1,453 | 1,500 |
| 名義非現金利息 | 23 | 9 |
| 租賃負債之財務支出 | 14 | 22 |
| 減：撥作資本性支出之金額 | (387) | (359) |
| | 1,103 | 1,172 |
| 銀行存款之利息收入 | (186) | (155) |
| | 917 | 1,017 |

5. 稅前溢利

| | 截至十二月三十一日止 六個月 | |
|----------------------------|-------------------|--------|
| | 二〇二一年 | 二〇二〇年 |
| 稅前溢利 | | |
| 已扣減： | | |
| 物業銷售成本 | 8,940 | 11,674 |
| 其他存貨銷售成本 | 2,143 | 1,822 |
| 物業、機器及設備折舊 | 1,452 | 1,459 |
| 攤銷 | | |
| 無形資產(包括在銷售成本內) | 328 | 287 |
| 獲取合約成本 | 735 | 1,119 |
| 商譽減值撥備 | 1 | 1 |
| 信貸虧損撥備 | | |
| 業務及其他應收賬項 | 4 | 5 |
| 按公平價值計入其他全面收益及以攤銷成本計量之金融投資 | 144 | - |
| 租賃支出 | | |
| 短期及低價值資產租賃 | 224 | 227 |
| 可變租賃 | 77 | 78 |
| 僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款) | 4,565 | 3,905 |
| 股權支付 | 14 | 13 |
| 出售按公平價值計入損益的金融投資虧損 | 36 | - |
| 按公平價值計入損益的金融投資之公平價值虧損 | 34 | - |
| 及計入： | | |
| 投資股息收入 | 56 | 57 |
| 投資利息收入 | 41 | 39 |
| 出售按公平價值計入損益的金融投資溢利 | - | 43 |
| 按公平價值計入損益的金融投資之公平價值收益 | - | 203 |

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 | |
|--------------|-------------------|-------|
| | 二〇二一年 | 二〇二〇年 |
| 本期稅項支出 | | |
| 香港利得稅 | 2,052 | 2,714 |
| 往年準備之高估 | (13) | (18) |
| | 2,039 | 2,696 |
| 香港以外稅項 | 717 | 1,168 |
| 往年準備之高估 | (1) | - |
| | 716 | 1,168 |
| 本期稅項總額 | 2,755 | 3,864 |
| 遞延稅項支出 | | |
| 投資物業之公平價值變動 | 407 | (29) |
| 其他暫時差異之產生及回撥 | 306 | 305 |
| 遞延稅項總額 | 713 | 276 |
| 所得稅項總支出 | 3,468 | 4,140 |

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇二〇年: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一百五十一億八千六百萬元(二〇二〇年：港幣一百三十五億七千八百萬元)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(二〇二〇年：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一百四十八億一千八百萬元(二〇二〇年：港幣一百七十四億八千二百萬元)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 | |
|----------------------------|-------------------|--------|
| | 二〇二一年 | 二〇二〇年 |
| 綜合收益表內所示公司股東應佔溢利 | 15,186 | 13,578 |
| 投資物業之公平價值(增加)/減少 | | |
| 附屬公司 | (1,038) | 3,240 |
| 聯營公司 | 26 | (405) |
| 合營企業 | (367) | 1,024 |
| | (1,379) | 3,859 |
| 相關遞延稅項支出之影響 | | |
| 附屬公司 | 407 | (29) |
| 合營企業 | 102 | 15 |
| 非控股權益 | (2) | (12) |
| 扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現(收益)/虧損 | (872) | 3,833 |
| 出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益 | 504 | 71 |
| 投資物業公平價值變動淨額之影響 | (368) | 3,904 |
| 公司股東應佔基礎溢利 | 14,818 | 17,482 |

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 | |
|--|-------------------|-------|
| | 二〇二一年 | 二〇二〇年 |
| 中期後宣派之中期股息每股港幣一元二角五仙 (二〇二〇年：每股港幣一元二角五仙) | 3,622 | 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 | |
|---|-------------------|--------|
| | 二〇二一年 | 二〇二〇年 |
| 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(二〇二〇年：每股港幣三元七角) | 10,722 | 10,722 |

9. 投資物業

(a) 期內變動情況

| | 已落成 | 發展中 | 總值 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 估值 | | | |
| 於二〇二一年七月一日 | 333,091 | 62,788 | 395,879 |
| 添置 | 426 | 3,553 | 3,979 |
| 落成後轉撥 | 1,136 | (1,136) | - |
| 出售 | (365) | - | (365) |
| 撥往物業、機器及設備 | (70) | - | (70) |
| 匯兌差額 | 1,597 | 806 | 2,403 |
| 公平價值之(減少)/增加 | (271) | 1,309 | 1,038 |
| 於二〇二一年十二月三十一日 | 335,544 | 67,320 | 402,864 |

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

9. 投資物業(續)

- (b) 集團投資物業已於二〇二一年十二月三十一日及二〇二一年六月三十日由萊坊測量師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為準則作出重估，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 | |
|----|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 二〇二一年 十二月三十一日 | 二〇二一年 六月三十日 | 二〇二一年 十二月三十一日 | 二〇二一年 六月三十日 |
| | 已落成 | | | |
| 香港 | 259,566 | 259,233 | 5.1% | 5.1% |
| 內地 | 75,978 | 73,858 | 6.6% | 6.6% |
| | 335,544 | 333,091 | | |

| | 公平價值 (餘值估價法) | | 資本化率 | |
|----|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 二〇二一年 十二月三十一日 | 二〇二一年 六月三十日 | 二〇二一年 十二月三十一日 | 二〇二一年 六月三十日 |
| | 發展中 | | | |
| 香港 | 26,207 | 26,132 | 3.0%-5.5% | 3.0%-5.5% |
| 內地 | 41,113 | 36,656 | 5.0%-8.8% | 5.0%-8.8% |
| | 67,320 | 62,788 | | |

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

於截至二〇二一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二十一億九千九百萬元，其中使用權資產添置為港幣四億九千四百萬元。期內出售的物業、機器及設備之賬面淨值為港幣一千萬元。

11. 金融投資

| 二〇二一年十二月三十一日 | | | | |
|--------------|---------------|-----------------------|-------------|--------------|
| | 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 | 131 | 52 | 787 | 970 |
| 股本證券 | 583 | 1,600 | – | 2,183 |
| | 714 | 1,652 | 787 | 3,153 |
| 流動資產 | | | | |
| 債務證券 | – | 88 | 39 | 127 |
| 股本證券 | 707 | – | – | 707 |
| | 707 | 88 | 39 | 834 |

| 二〇二一年六月三十日 | | | | |
|--------------|---------------|-----------------------|-------------|--------------|
| | 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 | 128 | 93 | 849 | 1,070 |
| 股本證券 | 481 | 1,678 | – | 2,159 |
| | 609 | 1,771 | 849 | 3,229 |
| 流動資產 | | | | |
| 債務證券 | – | 466 | 72 | 538 |
| 股本證券 | 845 | – | – | 845 |
| | 845 | 466 | 72 | 1,383 |

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

| | 二〇二一年 十二月三十一日 | 二〇二一年 六月三十日 |
|-------------------------|------------------|----------------|
| 應收按揭放款 | 5,209 | 5,833 |
| 其他應收放款 | 1,053 | 1,019 |
| 應收放款總額 | 6,262 | 6,852 |
| 減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額 | (1,373) | (1,172) |
| | 4,889 | 5,680 |
| 衍生金融工具 | 198 | 123 |
| | 5,087 | 5,803 |

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三十四億五千二百萬元(二〇二一年六月三十日：港幣三十七億九千五百萬元)。本集團根據對信貸風險變化的綜合評估，經參考過往虧損之實質情況及前瞻性資料確認所有應收放款的預期信貸虧損。虧損撥備的變動在損益中確認。

13. 業務及其他應收賬項

| | 說明 | 二〇二一年 十二月三十一日 | 二〇二一年 六月三十日 |
|----------------|-----|------------------|----------------|
| 業務應收賬項 | (a) | 3,386 | 2,770 |
| 其他應收賬項、按金及預付款項 | (b) | 10,970 | 9,308 |
| 收購物業按金 | | 8,871 | 4,708 |
| 合約資產 | | 369 | 405 |
| 短期放款 | | 1,373 | 1,172 |
| 衍生金融工具 | | 22 | 10 |
| | | 24,991 | 18,373 |

(a) 於二〇二一年十二月三十一日，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十六，六十一天至九十天佔百分之五，而超過九十天則為百分之十六(二〇二一年六月三十日：分別為百分之六十五，百分之十四，百分之五及百分之十六)。

(b) 結餘包括獲得合約成本港幣二億八千萬元(二〇二一年六月三十日：港幣三億九千八百萬元)，主要為取得物業銷售及電訊服務之客戶合約所增加的佣金成本。相關資本化成本並無減值撥備。

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

| | 二〇二一年 十二月三十一日 | 二〇二一年 六月三十日 |
|-------------|------------------|----------------|
| 業務應付賬項 | 3,313 | 2,708 |
| 其他應付賬款及應付費用 | 24,858 | 22,937 |
| 合約負債 | 735 | 630 |
| 應付非控股權益 | 1,286 | 1,203 |
| 租賃負債 | 748 | 732 |
| | 30,940 | 28,210 |

於二〇二一年十二月三十一日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十七，三十一天至六十天佔百分之十，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之二十一（二〇二一年六月三十日：分別為百分之六十四，百分之七，百分之三及百分之二十六）。

15. 股本

| | 股數百萬股 | 金額 |
|--------------------------|--------------|---------------|
| 已發行及繳足： | | |
| 普通股 | | |
| 於二〇二一年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日 | 2,898 | 70,703 |

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。本公司採納購股權計劃詳情已載列於此中期報告中其他資料下的「購股權及股份獎勵計劃」部分內。

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

與聯營公司及合營企業之交易

在正常日常業務過程中，集團與若干聯營公司及合營企業進行了不同形式的交易。以下是集團與該等關聯方根據商業條款下進行之重大交易之撮要：

| | 聯營公司 | | 合營企業 | |
|-----------------------|------------|-------|------------|-------|
| | 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 | |
| | 二〇二一年 | 二〇二〇年 | 二〇二一年 | 二〇二〇年 |
| 購置物業權益 ⁽ⁱ⁾ | - | 751 | - | - |
| 利息收入 | - | - | 52 | 49 |
| 租金收入 | - | - | 1 | 1 |
| 租金支付 | - | - | 23 | 31 |
| 提供服務之其他收益 | 365 | 213 | 23 | 15 |
| 貨物購置及服務 | - | - | 453 | 239 |

- (i) 於二〇二〇年十一月九日，本集團訂立協議收購本集團之聯營公司載通國際控股有限公司之附屬公司百分之五十權益。該公司持有屯門市地段第80號之工業用地，總作價為港幣七億五千一百萬元。該物業將重新發展用作寫字樓及商業用途(待獲得政府相關之批准後)。此項交易已於二〇二〇年十二月完成。

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：

| | 二〇二一年 十二月三十一日 | 二〇二一年 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 | 8,441 | 10,043 |
| 已批准但未簽約 | 2,946 | 3,210 |
| (b) 本集團應佔合營企業之資本承擔 | | |
| 已簽約但未在賬目中備付 | 3,172 | 3,110 |

- (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二十二億四千二百萬元(二〇二一年六月三十日：港幣二十二億九千三百萬元)。

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。

於二〇二一年十二月三十一日

| | 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 | | | | |
| 債務證券 | 131 | – | – | 131 |
| 股本證券 | 766 | – | 524 | 1,290 |
| 按公平價值計入其他全面收益的金融資產 | | | | |
| 債務證券 | 140 | – | – | 140 |
| 股本證券 | 1,271 | 14 | 315 | 1,600 |
| 衍生金融工具 | | | | |
| 利率掉期 | – | 19 | – | 19 |
| 跨貨幣利率掉期 | – | 193 | – | 193 |
| 遠期外匯合約 | – | 8 | – | 8 |
| | 2,308 | 234 | 839 | 3,381 |
| 金融負債 | | | | |
| 受公平價值對沖之債券及票據 | – | 619 | – | 619 |
| 衍生金融工具 | | | | |
| 跨貨幣利率掉期 | – | 19 | – | 19 |
| | – | 638 | – | 638 |

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)

於二〇二一年六月三十日

| | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 總計 |
|--------------------|--------------|------------|------------|--------------|
| 金融資產 | | | | |
| 按公平價值計入損益的金融資產 | | | | |
| 債務證券 | 128 | – | – | 128 |
| 股本證券 | 905 | – | 421 | 1,326 |
| 按公平價值計入其他全面收益的金融資產 | | | | |
| 債務證券 | 559 | – | – | 559 |
| 股本證券 | 1,355 | 17 | 306 | 1,678 |
| 衍生金融工具 | | | | |
| 利率掉期 | – | 32 | – | 32 |
| 跨貨幣利率掉期 | – | 99 | – | 99 |
| 遠期外匯合約 | – | 2 | – | 2 |
| | <u>2,947</u> | <u>150</u> | <u>727</u> | <u>3,824</u> |
| 金融負債 | | | | |
| 受公平價值對沖之債券及票據 | – | 632 | – | 632 |
| 衍生金融工具 | | | | |
| 跨貨幣利率掉期 | – | 109 | – | 109 |
| | <u>–</u> | <u>741</u> | <u>–</u> | <u>741</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 | | | |
| 於二〇二一年七月一日 | 421 | 306 | 727 |
| 購入 | 36 | - | 36 |
| 售出 | (11) | - | (11) |
| 公平價值的變動確認於 | | | |
| - 損益 | 78 | - | 78 |
| - 其他全面收益 | - | 9 | 9 |
| 於二〇二一年十二月三十一日 | 524 | 315 | 839 |

(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。

| | 二〇二一年十二月三十一日 | | 二〇二一年六月三十日 | |
|-----------|--------------|---------|------------|--------|
| | 賬面值 | 公平價值 | 賬面值 | 公平價值 |
| 債務證券 | 826 | 819 | 921 | 940 |
| 長期銀行借款及債券 | 97,995 | 100,964 | 95,212 | 96,813 |

債務證券之公平價值是以市場價格報價。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經常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

二〇二一/二二年度上半年業績檢討

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月，未計入投資物業公平價值變動影響之可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百四十八億一千八百萬元，較去年同期港幣一百七十四億八千二百萬元減少港幣二十六億六千四百萬元或百分之十五。溢利減少主要是由於物業發展溢利下降，因香港及內地住宅銷售項目交付數量較二〇二〇年同期減少所致。

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月，已計入投資物業公平價值變動淨額之影響後可撥歸公司股東溢利為港幣一百五十一億八千六百萬元，較去年同期港幣一百三十五億七千八百萬元增加港幣十六億零八百萬元或百分之十二。

| | 截至十二月三十一日止 六個月 | |
|----------------|-------------------|----------------|
| | 二〇二一年 港幣百萬元 | 二〇二〇年 港幣百萬元 |
| 可撥歸公司股東基礎溢利 | 14,818 | 17,482 |
| 投資物業淨重估變動之調整 | | |
| 淨重估收益/(虧損) | 872 | (3,833) |
| 出售投資物業已變現之重估收益 | (504) | (71) |
| 淨重估變動之影響 | 368 | (3,904) |
| 可撥歸公司股東溢利 | 15,186 | 13,578 |

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) | |
|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二〇二一年 港幣百萬元 | 二〇二〇年 港幣百萬元 | 二〇二一年 港幣百萬元 | 二〇二〇年 港幣百萬元 |
| 物業銷售 | | | | |
| 香港 | 16,997 | 23,433 | 7,036 | 10,484 |
| 內地 | 1,465 | 3,475 | 622 | 1,882 |
| | 18,462 | 26,908 | 7,658 | 12,366 |
| 物業租賃 | | | | |
| 香港 | 8,928 | 9,181 | 6,715 | 6,923 |
| 內地 | 3,374 | 2,866 | 2,766 | 2,313 |
| 新加坡 | 326 | 314 | 247 | 260 |
| | 12,628 | 12,361 | 9,728 | 9,496 |
| 酒店業務 | 1,811 | 1,213 | (162) | (228) |
| 電訊 | 3,792 | 3,244 | 391 | 380 |
| 運輸基建及物流 | 3,899 | 3,391 | 778 | 847 |
| 數據中心業務 | 995 | 923 | 505 | 471 |
| 其他業務 | 4,346 | 4,193 | 645 | 835 |
| 分部總額 | 45,933 | 52,233 | 19,543 | 24,167 |

截至二〇二一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)的總收入較去年同期減少百分之十二至港幣四百五十九億三千三百萬元，主要是由於期內物業銷售收入較去年同期減少百分之三十一至港幣一百八十四億六千二百萬元。業務分部(包括所佔合營企業和聯營公司)的總營業溢利較去年同期減少百分之十九至港幣一百九十五億四千三百萬元，主要是由於期內物業銷售溢利減少百分之三十八至港幣七十六億五千八百萬元。

財務檢討

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月，香港及內地物業銷售收入(包括所佔合營企業)分別為港幣一百六十九億九千七百萬元及港幣十四億六千五百萬元。香港物業銷售溢利繼去年同期增加百分之六十五後，今期減少百分之三十三至港幣七十億三千六百萬元，溢利貢獻主要來自出售Wetland Seasons Park第二及第三期、御海灣及御海灣II、匯璽III及Grand YOHO第二期的住宅項目。內地物業銷售溢利較去年同期減少港幣十二億六千萬元至港幣六億二千二百萬元，溢利貢獻主要來自出售峻林、及瀧景第三期B的住宅項目。於二〇二一年十二月三十一日，集團尚未確認合約物業銷售收入金額(包括所佔合營企業)為港幣三百四十五億元，包括港幣二百八十六億元來自香港及港幣五十九億元來自內地，其中預計約港幣一百六十五億元及港幣一百二十五億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。

於本財政年度上半年，集團包括所佔合營企業和聯營公司之總租金收入較去年同期增加百分之二至港幣一百二十六億二千八百萬元，主要由內地出租物業組合增長所推動。集團包括所佔合營企業和聯營公司貢獻之淨租金收入增加百分之二至港幣九十七億二千八百萬元。集團內地出租物業組合的租金收入繼續錄得顯著增長，較去年同期增加百分之十八至港幣三十三億七千四百萬元，而淨租金收入則增加百分之二十至港幣二十七億六千六百萬元，主要由零售物業組合所帶動。集團香港物業組合之租金收入較去年同期減少百分之三至港幣八十九億二千八百萬元，而淨租金收入則減少百分之三至港幣六十七億一千五百萬元。香港零售物業組合持續受到新冠疫情影響。租金收入跌幅收窄，較去年同期減少百分之四，主要是由於續租租金下調，但出租率仍維持於高水平，及商場零售租戶銷售收入持續改善，集團期內已幾乎沒有給予零售租戶租金寬減。由於疫情持續，香港寫字樓物業組合之續租租金增長因租務需求疲弱而承受更大壓力，回顧期內之租金收入較去年同期溫和下跌百分之四。

集團酒店業務(包括所佔合營企業)錄得營業虧損港幣一億六千二百萬元(已扣除折舊費用港幣三億二千一百萬元)，去年同期營業虧損為港幣二億二千八百萬元(已扣除折舊費用港幣三億三千萬元)。香港酒店業務持續受到嚴重打擊，主要是由於嚴格的旅遊限制、邊境關閉及社交距離措施導致遊客人數大減。期內集團推出新措施吸引本地顧客包括長期住宿優惠、節日度假住宿計劃及會員計劃令收入及入住率均有所提升，並實施多項措施節省成本及提高營運效率。

期內數碼通營業溢利較去年同期增加百分之三至港幣三億九千一百萬元，主要是由於本地服務及手機銷售收入有所改善，及採取有效措施降低營運成本達至利潤提升。

運輸基建及物流業務(包括所佔合營企業和聯營公司)之營業溢利較去年同期減少百分之八至港幣七億七千八百萬元。運輸基建及物流之收入較去年同期增加百分之十五，主要是由於威信集團、機場空運中心及專營巴士之收入表現滿意，但集團的收費道路及商用航空中心業務仍持續受跨境旅遊限制的負面影響。去年同期之營業溢利受惠於政府補助，惟期內並沒有該等補助。若撇除上一個財政年度獲得之政府補助，回顧期內之基礎營業溢利錄得穩定增長。

新意網營業溢利較去年同期增加百分之七至港幣五億零五百萬元。受惠於數碼基建、雲端技術的應用及5G使用率的增加，現有和新客戶對數據中心服務的需求持續增加。

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。由於受去年同期獲得之政府補助所影響，回顧期內之營業溢利減少至港幣六億四千五百萬元，去年同期為港幣八億三千五百萬元。

財務檢討

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二〇二一年十二月三十一日作出重估，期內重估收益為港幣十三億七千九百萬元(二〇二〇年：重估虧損為港幣三十八億五千九百萬元)。內地投資物業組合的重估收益為港幣二十二億一千一百萬元(二〇二〇年：重估收益為港幣五千五百萬元)，估值上升主要是由於零售物業組合租金增長所致。香港投資物業組合的重估虧損為港幣十二億八千萬元(二〇二〇年：重估虧損為港幣三十四億二千二百萬元)。公平價值之計量均採用一致的估值方法及所採用之資本化率並無重大改動。集團所佔投資物業重估淨收益(已扣除遞延稅項及非控股權益)為港幣八億七千二百萬元(二〇二〇年：重估淨虧損為港幣三十八億三千三百萬元)並確認於綜合收益表內。

財務來源及流動資本

(a) 資本管理，淨債項及負債比率

本集團經常維持雄厚的資本基礎及充裕財務資源以支持業務之發展及增長。集團經常審閱及管理其資本結構以確定財務狀況維持良好，以確保集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

於二〇二一年十二月三十一日的股東權益總額為港幣六千零八億元或每股港幣二百零七元三角，較二〇二一年六月三十日之港幣五千九百三十八億元增加港幣七十億元，其增加主要來自可撥歸股東淨溢利港幣一百五十二億元及因換算內地及海外業務的財務報表時所產生之外匯收益港幣二十三億元，並扣除股息支付港幣一百零七億元所致。

本集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率籌集長期資金，有助降低整體資金成本。集團財政狀況保持良好，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇二一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)為百分之十七點五，於二〇二一年六月三十日為百分之十六。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)為十三倍。

於二〇二一年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣一千二百二十八億六千四百萬元。扣除銀行存款及現金港幣一百七十九億零九百萬元後的淨債項為港幣一千零四十九億五千五百萬元。集團總債項的到期組合如下：

| | 二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二〇二一年 六月三十日 港幣百萬元 |
|-----------|---------------------------|-------------------------|
| 償還期為： | | |
| 一年內 | 24,250 | 20,979 |
| 一年後及兩年內 | 31,491 | 21,419 |
| 兩年後及五年內 | 34,381 | 41,385 |
| 五年後 | 32,742 | 33,040 |
| 銀行及其他借項總額 | 122,864 | 116,823 |
| 銀行存款及現金 | 17,909 | 21,781 |
| 淨債項 | 104,955 | 95,042 |

此外，集團亦得到銀行保證提供大量未動用的信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定可動用之財務資源足以應付融資需要。

集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的龐大銀行承擔而未動用的信貸額，集團有充裕財務資源以應付資金需求及作好準備把握將來的投資機遇。

財務檢討

(b) 庫務政策

集團在現金及債務管理上採納審慎的政策。集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇二一年十二月三十一日，集團約百分之七十五的銀行及其他借項是經由其全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十五是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇二一年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之七十六為港元借款(跨貨幣利率掉期後)及百分之六為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，餘下部分百分之十八主要為人民幣借款則為內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要來自換算內地附屬公司及合營企業之財務報表時所產生的換算風險。內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資作為自然對沖以減低集團匯率風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖內地投資淨值之換算風險。於二〇二一年十二月三十一日，集團的淨資產約百分之二十以人民幣結算。

集團以若干其他貨幣為主的資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時本集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

集團維持適當組合的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇二一年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之五十八為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十二為定息借款。

於二〇二一年十二月三十一日，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二百二十四億四千三百萬元用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇二一年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之二十八為港元，百分之六十六為人民幣，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。

資產抵押

於二〇二一年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣五百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣十億四千一百萬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

於二〇二一年十二月三十一日，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二十二億四千二百萬元(二〇二一年六月三十日：港幣二十二億九千三百萬元)。

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(68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。他在本集團已服務四十三年，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。

截至二〇二一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三百三十六萬元，包括分別港幣六萬元及港幣十八萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

黃植榮

副董事總經理(66歲)

黃先生自二〇一二年七月起出任本公司副董事總經理。他於一九八一年加入本集團，並自一九九六年一月起擔任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學，並持有國際房地產理學碩士學位。他是香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，亦是香港大學房地產及建設系客席教授和香港理工大學建築及房地產學系客席教授。他現時專責統籌集團地產規劃及發展和工程策劃事務。

截至二〇二一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二千七百六十四萬元。

其他資料

雷霆

副董事總經理 (67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。

截至二〇二一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二千七百九十七萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事 (75歲)

葉先生自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會，以及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在滙豐多個部門工作，如貿易服務、工商機構業務、集團諮詢服務及區域培訓等等。在擔任中國業務總裁之前，他亦曾服務於個人銀行業務部，先後任職於市場、信用卡產品、客戶服務及銷售等部門，負責香港個人銀行業務。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。他曾任交通銀行股份有限公司的副行長，以及中國平安保險(集團)股份有限公司及南華集團控股有限公司之獨立非執行董事。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。他於二〇二一年十二月三十一日退任平安壹賬通銀行(香港)有限公司之董事長及非執行董事。葉先生現為順豐控股股份有限公司之獨立董事。

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。他獲香港財務策劃師學會頒授Certified Financial Planner認證資格。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發的MBE英帝國勳章；於一九九九年獲選為香港太平紳士稱號；及於二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二〇〇八年六月，他獲選為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和中國紅十字會第八屆理事會。

其他資料

截至二〇二一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。

王子漸教授

獨立非執行董事 (69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發銀紫荊星章，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。他曾任東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事及九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇二一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。此外，他亦可獲約港幣十二萬三千元作為於二〇二一年一月二十二日(乃其獲委任為本公司審核及風險管理委員會成員之日期)至二〇二一年六月三十日期間出任該委員會成員之酬金。

李家祥博士

獨立非執行董事 (68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。

其他資料

截至二〇二一年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣三十二萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會主席及港幣六萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。他亦可獲其他酬金合共港幣二十八萬八千元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

馮國綸博士

獨立非執行董事(73歲)

馮博士自二〇一〇年二月起出任本公司獨立非執行董事。他持有普林斯頓大學工程理學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學、香港理工大學及香港浸會大學頒授榮譽工商管理學博士學位及獲馬來西亞之宏願開放大學頒授榮譽文學博士學位。

馮博士為利亞零售有限公司之主席及非執行董事，以及利標品牌有限公司(清盤中)之主席及執行董事。兩家公司均屬馮氏集團。馮博士是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。

截至二〇二一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(81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，以及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。他現為香港中文大學校董會主席。

其他資料

截至二〇二一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。

梁高美懿

獨立非執行董事(69歲)

梁女士自二〇一三年三月起出任本公司獨立非執行董事。她持有香港大學經濟、會計及工商管理學士學位。梁女士於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾任恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、恒生銀行(中國)有限公司董事長、恒生銀行有限公司屬下若干附屬公司董事、香港上海滙豐銀行有限公司董事及HSBC Holdings plc集團總經理。

梁女士現為第一太平有限公司及中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。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。

梁女士為民政事務局藝術發展諮詢委員會副主席、香港特別行政區政府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。

截至二〇二一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(73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。他為行政長官創新及策略發展顧問團成員、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、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。

截至二〇二一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(54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。他現為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。吳先生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。他亦曾任陽光城集團股份有限公司之獨立董事。

截至二〇二一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(87歲)

關先生自一九九九年七月起出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會及薪酬委員會成員。關先生曾出任胡關李羅律師行首席合夥人，執業逾五十九年，於二〇二一年三月三十一日退任該職位，及後獲委任為該律師行的顧問。他為東華三院前總理及顧問及現任有表決權的會員。他為香港童軍總會副會長、香港童軍基金管理委員會副主席、香港童軍基金投資小組成員、童軍演藝委員會副主席、航空活動委員會主席、航空活動發展基金委員會顧問、香港童軍總會領袖訓練學院基金管理委員會主席、香港童軍總會青少年活動委員會委員及世界童軍基金貝登堡會盟香港分會副主席。關先生是郵票諮詢委員會前委員、及曾為香港郵學會委員直至二〇二一年三月三十一日為止，及後獲委任為香港郵學會永遠榮譽會長。他是亞洲國際集郵聯合會榮譽會員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、亞洲國際集郵聯合會前副主席及兩項國際集郵聯合會展覽的國際大獎優勝者。他亦是倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港華仁舊生會永遠顧問及華仁戲劇社主席。關先生是南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港一九九四、一九九七、二〇〇一及二〇〇四年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席，以及二〇〇九及二〇一五年國際郵展籌辦委員會委員長兼主席。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

截至二〇二一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(36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。

截至二〇二一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(38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。

此外，郭先生是香港地產建設商會副會長、大型體育活動事務委員會成員、香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢理事會理事、團結香港基金顧問及香港青年聯會會長。他亦是中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員、香港廣東青年總會發起人及常務副主席、中華全國青年聯合會常務委員、香港友好協進會發展基金主席團主席及大灣區共同家園青年公益基金副主席。

郭先生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。

截至二〇二一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八百九十七萬元。

郭基泓

執行董事(35歲)

郭先生自二〇一六年四月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。郭先生持有哈佛大學化學理學士學位及史丹福大學商學研究院工商管理碩士學位。他於二〇一一年加入本集團，主要職責為本集團香港及內地住宅、商場及辦公樓物業的租務工作，並全權負責本集團華北地區之地產業務。他亦協助本公司主席處理本集團其他非地產相關的業務，當中包括擔任新意網集團有限公司之非執行董事。

其他資料

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。

截至二〇二一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八百三十一萬元，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(62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。

截至二〇二一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(53歲)

馮先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員、本集團非地產相關的投資組合之行政總裁，以及本公司若干附屬公司之董事。馮先生取得牛津大學(現代歷史)學士學位，並持有哈佛大學歷史及東亞語言博士學位。他於一九九六年獲得古根海姆獎學金。馮先生於一九九三年至一九九四年期間出任哈佛大學導師，並於一九九六年至一九九七年期間出任布朗大學歷史系客席助理教授。馮先生是新意網集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司的副主席及執行董事。他亦是載通國際控股有限公司之非執行董事。

馮先生於一九九七年加入環球管理諮詢公司麥肯錫公司(「麥肯錫」)，並主要服務內地及香港的客戶，以及歐洲及東南亞的機構。馮先生曾任麥肯錫基礎設施業務的聯席領袖。他曾於二〇〇四年至二〇一〇年期間出任麥肯錫香港之董事總經理，並於二〇一一年成為麥肯錫之全球資深董事，是麥肯錫歷史上首位香港華人出任資深董事。他亦曾出任麥肯錫亞洲地區招聘的主管。

馮先生是香港總商會理事會理事、香港青年協會義務秘書、香港管理專業協會理事會及執行委員會委員，以及香港保護兒童會會長。他亦是亞洲青年管弦樂團委員會成員、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。

截至二〇二一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二千一百九十二萬元，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。

其他資料

郭顯澧

郭炳聯之替代董事(41歲)

郭先生自二〇一二年七月起出任郭炳聯先生之替代董事。他亦是本公司若干附屬公司之董事。他持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他亦於二〇一七年十二月取得凱洛格管理學院及香港科大商學院行政人員工商管理碩士學位。他的專業資格包括於二〇二〇年九月成為香港會計師公會的資深會員及於二〇二〇年二月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。此外，郭先生自二〇一五年四月起出任郭炳聯先生在永泰地產有限公司之替代董事。

郭先生於二〇一〇年一月加入本集團，現為銷售及項目經理，負責本集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。郭先生在加入本集團之前曾於一間國際主要核數師事務所工作。

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

所有本公司董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。根據本公司組織章程細則，董事須於本公司股東週年大會上告退並有資格膺選連任。就非執行董事(包括獨立非執行董事)而言，彼等之任期約為兩年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，並符合資格於其任期屆滿時之股東週年大會上膺選連任。根據本公司組織章程細則，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

於二〇二一年十二月三十一日，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 | 總數 | 於2021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 | - | 540,885,186 ^{2&7} | 542,653,929 | - | 542,653,929 | 18.73 |
| 黃植榮 | 497,695 | - | - | - | 497,695 | - | 497,695 | 0.02 |
| 雷霆 | 160,000 | - | - | - | 160,000 | - | 160,000 | 0.01 |
| 王于漸 | 5,000 | 1,000 ¹ | - | - | 6,000 | - | 6,000 | 0.00 |
| 李家祥 | - | 4,028 ¹ | - | - | 4,028 | - | 4,028 | 0.00 |
| 馮國綸 | 220,000 | 9,739 ¹ | - | - | 229,739 | - | 229,739 | 0.01 |
| 梁乃鵬 | - | 10,833 ¹ | - | - | 10,833 | - | 10,833 | 0.00 |
| 梁高美懿 | 15,372 | - | - | - | 15,372 | - | 15,372 | 0.00 |
| 郭基俊 | - | - | - | 662,437,372 ^{4,5,7&8} | 662,437,372 | - | 662,437,372 | 22.86 |
| 郭基輝 | - | - | 32,000 ³ | 668,971,247 ^{6,7&8} | 669,003,247 | - | 669,003,247 | 23.09 |
| 郭基泓 | 110,000 ⁹ | 60,000 ¹ | - | 667,838,601 ^{2,7&8} | 668,008,601 | - | 668,008,601 | 23.05 |
| 郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事) | 32,000 | - | - | 667,838,601 ^{2,7&8} | 667,870,601 | - | 667,870,601 | 23.05 |

附註：

1. 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。
2. 由於郭炳聯先生、郭基泓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540,885,186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324,310,061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542,017,832股股份之權益。
- 分別於上述附註2、5及6所述之540,885,186股、324,310,061股及542,017,832股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有93,127,223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、郭基俊先生及郭顯灃先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生被視為在本公司擁有126,953,415股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 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 ¹ | 總數 | 於2021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 | 小計 | | | |
| 郭炳聯 | - | - | 3,485,000 ^{2&3} | 3,485,000 | - | 3,485,000 | 0.15 |
| 黃植榮 | 218,000 | - | - | 218,000 | - | 218,000 | 0.01 |
| 雷霆 | 356 | - | - | 356 | - | 356 | 0.00 |
| 梁乃鵬 | 341,000 | 142 ⁴ | - | 341,142 | - | 341,142 | 0.01 |
| 梁高美懿 | 1,000 | 2,000 ⁴ | - | 3,000 | - | 3,000 | 0.00 |
| 郭基俊 | - | - | 11,927,658 ^{2&5} | 11,927,658 | - | 11,927,658 | 0.51 |
| 郭基輝 | - | - | 11,927,658 ^{2&5} | 11,927,658 | - | 11,927,658 | 0.51 |
| 郭基泓 | - | - | 13,272,658 ^{2,3&5} | 13,272,658 | - | 13,272,658 | 0.57 |
| 馮玉麟 | 4,000,000 | - | - | 4,000,000 | 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」)

| 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2021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) | 其他權益 | 小計 | | | |
| 郭炳聯 | - | 5,162,337 ¹ | 5,162,337 | - | 5,162,337 | 0.46 |
| 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 | 1.08 |
| 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 | 1.08 |

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」）

持有之股份數目

| 董事姓名 | 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 | 於2021年 |
|------|----------------------|---------|--|---------|----------------------------------|
| | | | | | 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比 |
| 郭炳聯 | 525,832 ² | 525,832 | 400,000 | 925,832 | 0.20 |
| 雷 霆 | 300,000 | 300,000 | – | 300,000 | 0.06 |
| 李家祥 | 1,600 | 1,600 | 400,000 | 401,600 | 0.09 |
| 梁乃鵬 | 100,000 | 100,000 | 450,000 | 550,000 | 0.12 |
| 馮玉麟 | – | – | 400,000 | 400,000 | 0.09 |

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），其詳情及於截至二〇二一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2021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2021年 12月31日 之結餘 |
| 郭炳聯 | 2020年11月19日 | 15.32 | 2021年11月19日至 2025年11月18日 | 400,000 | – | – | – | 400,000 |
| 李家祥 | 2020年11月19日 | 15.32 | 2021年11月19日至 2025年11月18日 | 400,000 | – | – | – | 400,000 |
| 梁乃鵬 | 2020年11月19日 | 15.32 | 2021年11月19日至 2025年11月18日 | 450,000 | – | – | – | 450,000 |
| 馮玉麟 | 2020年11月19日 | 15.32 | 2021年11月19日至 2025年11月18日 | 400,000 | – | – | – | 400,000 |

上述不多於50%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使。

- 此等載通國際股份中，有521,659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2021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 | 2,500 ¹ | 25.00 |
| Hung Carom Company Limited | 25 ¹ | 25.00 |
| Tinyau Company Limited | 1 ¹ | 50.00 |
| 舉捷有限公司 | 8 ¹ | 80.00 |
| Vivid Synergy Limited | 963,536,900 ¹ | 20.00 |

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭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，於二〇二一年十二月三十一日，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，均確認彼等於截至二〇二一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」）。

於截至二〇二一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。

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批准此購股權計劃後，此購股權計劃便於二〇一二年十一月十五日生效（「新意網購股權計劃」）。

於截至二〇二一年十二月三十一日止六個月內，新意網並無根據新意網購股權計劃授出購股權。根據新意網購股權計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇二一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 ¹ | 購股權數目 | | | | 每股 收市價 (港幣) | |
|---------------------------------------|------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|-----------|-----------|------------------|-------------------|-------------------------|
| | | | | 於2021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2021年 12月31日 之結餘 |
| (i) 新意網之董事 | | | | | | | | | |
| 馮玉麟 | 2019年5月22日 | 6.688 | 2020年5月22日至 2024年5月21日 | 4,000,000 | - | - | - | 4,000,000 | 不適用 |
| 新意網之 其他董事 | 2018年6月19日 | 5.048 | 2019年6月19日至 2023年6月18日 | 5,500,000 | - | - | - | 5,500,000 | 不適用 |
| | 2019年5月22日 | 6.688 | 2020年5月22日至 2024年5月21日 | 2,790,000 | - | - | - | 2,790,000 | 不適用 |
| | 2021年5月5日 | 7.982 | 2022年5月5日至 2026年5月4日 | 9,000,000 | - | - | - | 9,000,000 | 不適用 |
| (ii) 新意網集團之 其他僱員 | | | | | | | | | |
| | 2018年6月19日 | 5.048 | 2019年6月19日至 2023年6月18日 | 970,000 | - | (40,000) | - | 930,000 | 7.95 ² |
| | 2019年5月22日 | 6.688 | 2020年5月22日至 2024年5月21日 | 3,017,000 | - | (30,000) | (180,000) | 2,807,000 | 7.18 ² |
| | 2020年6月17日 | 5.39 | 2021年6月17日至 2025年6月16日 | 10,030,000 | - | (544,000) | (840,000) | 8,646,000 | 7.76 ² |
| | 2020年6月17日 | 5.39 | 2021年7月1日至 2025年6月16日 | 500,000 | - | - | - | 500,000 | 不適用 |
| | 2020年6月17日 | 5.39 | 2021年9月2日至 2025年6月16日 | 600,000 | - | - | - | 600,000 | 不適用 |
| | 2021年5月5日 | 7.982 | 2022年5月5日至 2026年5月4日 | 4,370,000 | - | - | (150,000) | 4,220,000 | 不適用 |
| | 2021年5月5日 | 7.982 | 2022年7月15日至 2026年5月4日 | 400,000 | - | - | - | 400,000 | 不適用 |
| (iii) 新意網購股權 計劃之其他 參與者 | | | | | | | | | |
| | 2020年6月17日 | 5.39 | 2021年6月17日至 2025年6月16日 | 200,000 | - | (60,000) | (140,000) | - | 7.00 ² |
| | 2021年5月5日 | 7.982 | 2022年5月5日至 2026年5月4日 | 400,000 | - | - | (400,000) | - | 不適用 |
| | 2021年5月5日 | 7.982 | 2022年10月5日至 2026年5月4日 | 800,000 | - | - | - | 800,000 | 不適用 |
| 總數 | | | | 42,577,000 | - | (674,000) | (1,710,000) | 40,193,000 | |

其他資料

附註：

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

除上述所披露外，於截至二〇二一年十二月三十一日止六個月內，新意網概無根據新意網購股權計劃授出而尚未行使的購股權。

(b) 數碼通

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

於截至二〇二一年十二月三十一日止六個月內，數碼通並無根據前數碼通購股權計劃或新數碼通購股權計劃授出購股權，而該等購股權計劃亦沒有授出而尚未行使之購股權。

其他資料

3. 數碼通之股份獎勵計劃

數碼通董事局於二〇一八年六月二十九日採納一項股份獎勵計劃(「數碼通股份獎勵計劃」)。根據數碼通股份獎勵計劃之規則，受託人將購入數碼通股份(費用由數碼通承擔)，並以信託方式代選定的數碼通集團僱員持有，直至各歸屬期結束為止。

於截至二〇二一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二〇二一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 ¹ | 獎勵股份數目 | | | | |
|---------------------|------------|---------------------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------|
| | | | 於2021年 7月1日 之結餘 | 於期內 授出 | 於期內 歸屬 | 於期內 失效 | 於2021年 12月31日 之結餘 |
| (i) 數碼通之董事 | 2019年1月31日 | 2020年1月31日至 2022年1月31日 | 29,200 | - | - | - | 29,200 |
| (ii) 數碼通集團之 其他僱員 | 2019年1月31日 | 2020年1月31日至 2022年1月31日 | 485,110 | - | - | (52,720) | 432,390 |
| | 2020年2月28日 | 2021年2月28日至 2023年2月28日 | 895,370 | - | - | (99,800) | 795,570 |
| 總數 | | | 1,409,680 | - | - | (152,520) | 1,257,160 |

附註：

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

其他資料

主要股東及其他人士之權益

於二〇二一年十二月三十一日，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2021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 | – | – | 1,004,383,508 ^{1,2&3} | 1,004,383,508 | 34.66 |
| 鄭肖卿 | 25,024 | – | 786,675,737 ^{1&3} | 786,700,761 | 27.15 |
| Adolfa Limited (「Adolfa」) | 231,182,838 | 93,127,223 | – | 324,310,061 ^{3&4} | 11.19 |
| Bertana Limited (「Bertana」) | 231,182,838 | 93,127,223 | – | 324,310,061 ^{3&5} | 11.19 |
| Cyric Limited (「Cyric」) | 231,182,838 | 93,127,223 | – | 324,310,061 ^{3&6} | 11.19 |
| (ii) 其他人士 | | | | | |
| Credit Suisse Trust Limited | – | – | 216,585,125 ^{7&8} | 216,585,125 | 7.47 |
| Genesis Trust & Corporate Services Ltd. | – | – | 211,173,896 ⁹ | 211,173,896 | 7.29 |
| 郭基浩 | – | – | 211,173,896 ⁹ | 211,173,896 | 7.29 |
| Thriving Talent Limited | 194,002,095 ² | – | – | 194,002,095 | 6.69 |
| Thriving Talent Holdings Limited | – | 194,002,095 ² | – | 194,002,095 | 6.69 |
| Rosy Result Limited | 189,149,595 ⁷ | – | – | 189,149,595 | 6.53 |
| Asporto Limited | 187,357,707 ⁹ | – | – | 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786,675,737股股份之權益。此等股份為HSBC Trustee (C.I.) Limited以若干酌情信託之受託人的身份而被視為在本公司擁有股份權益的一部分，因此，此等股份重複計算為該兩名主要股東之權益。
- 除上述附註1所述被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為在本公司擁有217,707,771股股份之權益。於此等股份中，有194,002,095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。

上述段落所述之本公司217,707,771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。

其他資料

3. 由Adolfa、Bertana及Cyril分別在本公司持有之股份中，有93,127,223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93,127,223股股份屬相同權益，因此重複計算為此等公司之權益。再者，此等分別由Adolfa、Bertana及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。
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。
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。
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。
7. 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。

8. 除上述附註7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10,000股股份之權益。
9. 由於Genesis Trust & Corporate Services Ltd. 為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Genesis Trust & Corporate Services Ltd. 被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。此等股份與郭基浩先生以若干信託之受益人的身份，按證券及期貨條例第XV部而言被視為擁有之權益屬相同權益，並重複計算。於此等股份中，有187,357,707股股份與Asporto Limited持有之股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述之本公司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，於二〇二一年十二月三十一日，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

本集團於二〇二一年十二月三十一日之僱員人數超越三萬八千五百人，截至二〇二一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六十五億零八百萬元。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。本集團亦設有購股權及股份獎勵計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。

釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及本公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃，包括同樣提供予本集團其他員工之購股權計劃。

中期股息

本公司董事局（「董事局」）宣佈本公司將向於二〇二二年三月十一日（星期五）名列在本公司股東名冊內之股東派發截至二〇二一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（二〇二〇年：每股港幣一元二角五仙），中期股息將以現金方式於二〇二二年三月十七日（星期四）派發。本公司之股份交易將由二〇二二年三月九日（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二〇二二年三月十一日（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，股東須於二〇二二年三月十日（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

於截至二〇二一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

截至二〇二一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

於截至二〇二一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A.2.1條（該條文已於二〇二二年一月一日起實施的新企業管治守則下重新編號為守則條文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，他們提供不同之經驗、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，二〇二二年二月二十四日

