

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份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。



Hysan Development Company Limited 希慎興業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

截至 2022 年 12 月 31 日止年度全年業績公告

- 2019 冠狀病毒持續第三年，加上緊張的地緣政局、戰爭、通脹、加息及供應鏈受干擾、能源和糧食危機等宏觀經濟因素，全球面對重重陰霾
- 香港亦難獨善其身。旅遊限制及 2019 冠狀病毒相關防疫措施於 2022 年進一步削弱香港的經濟活動
- 近日，香港與內地恢復通關及放寬 2019 冠狀病毒相關的限制措施，整體有助恢復市場信心及刺激顧客消費意慾
- 希慎已啟動涵蓋利園區及希慎廣場兩大核心資產的區域活化計劃，配合加路連山道項目的發展，將大幅擴展其版圖及覆蓋。希慎將致力通過持續提升及動態策劃，使利園區成為全港熱點之一
- 本集團持續建立策略支柱以配合核心業務組合
- 寫字樓及商舖業務組合承租率分別為 90% 及 99%
- 營業額及基本溢利分別按年下跌 4.1% 及 8.6%
- 非現金性的投資物業之公平值變動導致 2022 年錄得公佈虧損
- 憑藉穩健的核心盈利，本集團宣佈派發第二次中期股息為每股 117 港仙

業績

		截至 12 月 31 日止年度			
		附註	2022 年	2021 年	變動
營業額	百萬港元	1	3,460	3,608	-4.1%
經常性基本溢利	百萬港元	2	2,063	2,330	-11.5%
基本溢利	百萬港元	3	2,129	2,330	-8.6%
公佈(虧損)溢利	百萬港元	4	(1,157)	1,383	n/m
每股基本(虧損)盈利	港仙		(112)	133	n/m
全年每股股息	港仙		144	144	±0%
		於 12 月 31 日			
			2022 年	2021 年	
股東權益	百萬港元	5	70,200	73,870	-5.0%
每股資產淨值	港元	6	68.4	71.4	-4.2%

n/m: 並無意義

附註：

1. **營業額**包括於年內從香港租賃投資物業組合所得的總租金收入及從物業管理服務所得的管理費收入。
2. **經常性基本溢利**，非香港財務報告準則計量，為本集團核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利中扣除非經常性項目。
3. **基本溢利**，非香港財務報告準則計量，是(i)從公佈(虧損)溢利中扣除未變現投資物業之公平值變動及非來自本集團核心物業投資業務的項目；以及(ii)永續資本證券持有者應佔溢利之總和。
4. **公佈(虧損)溢利**是本公司擁有人應佔(虧損)溢利。此乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例編製。
5. **股東權益**是本公司擁有人應佔權益。
6. **每股資產淨值**是股東權益除以於年末時已發行的股份數目。

主席報告

2022 年全球充斥不明朗的經濟、社會及政治因素

2022 年，全球經濟充斥不明朗因素。這主要是由於 2019 冠狀病毒疫情的持續影響，尤其是在中國內地一些主要城市，當有疫情爆發時，便會實施令社會及經濟活動受影響的防控措施。在緊張的戰爭形勢及地緣政局下，能源價格高企及持續加息，許多國家更須應對高通脹及供應鏈瓶頸等問題。

香港亦難獨善其身

作為一個相對較細小的外向型經濟體，香港亦難免受到外圍環境波動的影響。2019 冠狀病毒疫情肆虐香港近三年，已造成深遠影響，包括令市民的消費習慣徹底改變。當疫情在 2022 年第一季再度全面爆發（「第五波」），本地生產總值較 2021 年最後一季下跌近 3%。

情況於第二季開始好轉

隨著疫情有所緩和，香港政府亦逐步放寬檢疫措施，因而帶動香港經濟自 2022 年第二季起穩步向好。2022 年下半年，香港開始再次舉辦大型國際盛事，包括國際金融領袖投資峰會及萬眾期待的香港國際七人欖球賽。香港亦向入境旅行團表示歡迎，只要符合若干條件便可來港。在臨近年底的節慶期間，隨著 2019 冠狀病毒疫情防控措施大幅解除，假日購物人潮再度湧現。

香港與中國內地於 2023 年 1 月恢復通關，預計將吸引旅客和商企陸續回流香港。在近期的調查中，遊客（包括內地旅客）仍然認為香港是休閒及營商熱點首選之一。作為全世界主要金融中心之一，我們深信香港將仍然是一個營商的理想地。

香港新任行政長官李家超在其首份《施政報告》中，發出更多與香港的中長期發展有關的正面訊息。李先生強調，政府有決心提升香港的競爭力，以吸引人才和企業來港。政府承諾積極處理香港的社會問題，尤其是要加大和加快住宅用地供應。作為全球金融及貿易中心，香港肩負起連繫中國與世界的重要角色。此外，香港亦將發揮作為大灣區一分子的關鍵作用。

希慎的吸引力

作為於香港商業中心區持有核心業務組合的業主及營運商，希慎擁有穩固的資產基礎，提供強勁的收入及流動資金來源。

希慎充分利用香港對中國以至全世界的恆久吸引力；我們標誌性的利園區項目，位處於活力澎湃的銅鑼灣，佔盡地利，現已成為企業的營商熱點，以及本地市民和外來旅客的消費熱點。希慎以智慧社區為基礎的商業模式，以及對綠色和可持續增長的長遠承諾，對潛在投資者及業務夥伴具有吸引力。

在公司的策略方針指引下，我們更有信心推動核心業務組合的長期和可持續發展，並加強落實投資支柱業務的策略。希慎由經驗豐富的董事會領導，而幹練和熱誠的管理團隊則負責業務營運。

展望未來，我們將繼續調整策略執行力度，著眼於財務紀律、風險管理及動態資產配置。

希慎 2022 年核心業務

希慎 2022 年的盈利受到香港及中國內地第五波疫情下的嚴密檢疫法規，以及全球經濟黯淡前景及地緣政局持續緊張的影響。儘管如此，我們透過在 2019 冠狀病毒疫情最嚴峻期間為租戶提供支援，得以維持商舖業務組合、以至備受挑戰的寫字樓業務組合的出租率。過程中，希慎贏盡持份者的讚賞，並進一步提升我們作為重視與租戶合作關係，並以持久、長遠目光看待生意的業主的聲譽。

隨着限制措施在下半年逐步取消，客流量和消費開支普遍回升，特別是在週末期間。我們的商舖引起潛在租戶的濃厚興趣。期間限定店亦需求大增，帶來精彩嶄新概念。

我們的寫字樓業務組合面對不利的結構性因素，除了供應增加外，另一個原因是國際及本地企業需要更靈活的工作空間，使所需的面積減少，而 2019 冠狀病毒疫情更加速了這個趨勢的發展。然而，由於利園區交通便利、熱鬧繁華，並提供一個充滿活力的辦公和商品琳琅滿目的零售環境，希慎仍然是一個具吸引力的辦公據點。我們與多家共享工作間營運商合作，對重視靈活工作空間的企業來說是一個重要賣點。

活化在此時

在上一份年報中，我們提及計劃對核心物業組合進行大型資產提升工程。這將是自利園一期於 1997 年落成以來，我們首次對核心物業組合進行大型提升工程。希慎將按計劃建立行人通道系統來貫通利園區各建築物，並連接銅鑼灣港鐵站至加路連山道發展項目。我們亦計劃日後以隧道將多個停車場連接起來，以減少路面交通、噪音及污染。當希慎物業組合內更多的標誌性項目連接起來後，利園區必將成為香港首屈一指、行人暢達的營商熱點。

基於主要商舖租戶有擴充的需要，加上我們連接利園區各建築物的計劃，使我們有信心和動力開展重要的利園區活化計劃。配合利園一期及利園五期的室內裝修提升，這個在希慎道上的建築群在翻新後，將成為國際頂級品牌更尊貴的進駐點，每個主要租戶的商舖面積將達約 10,000 平方呎。

適逢今年是希慎創辦人利氏家族落戶銅鑼灣百年及利園品牌誕生百周年的誌慶，活化項目的大部分工程將於今年展開。展望未來，公司將以煥然一新的物業組合，迎接新世紀的來臨。

作為通往其他利園區核心建築物的門戶，希慎廣場從地面直上有一系列可提供精彩體驗的好去處。希慎廣場日後亦將繼續引領希慎物業組合的潮流，從港鐵直達的地庫樓層起，處處洋溢活潑熱鬧的都市氣息。2022 年 12 月，位於第四層的 Urban Park 正式開放，這裡現已成為滑板愛好者和其他都市潮人在市區中心的聚集地。

加路連山道項目已於 2022 年 9 月動工，並將成為我們的綠化區核心。整體項目工程正如期進行，並預計將於 2026 年完成。該項目將奠定優質寫字樓的新標準，其符合可持續發展理念的先進設施將達致甚至超越商業租戶的最高期望。該項目將打造一個面積達 60,000 平方呎的都會公園，作為社區的城市綠洲，當中將保留一棵珍貴的古榕樹及其他重要的歷史特色。

穩步建立多元發展的策略支柱

我們的策略是降低集中風險和構建新增長引擎，以達致營運靈活性和管控風險，同時配合和支持核心業務的發展。輕資產投資受疫情影響的程度一般較低，我們的支柱業務正正體現我們多元化策略的價值所在。

儘管上海利園寫字樓業務組合於 2022 年初已為招租活動作好準備，但上海疫情爆發，導致市內所有活動暫停數星期。我們在疫情防控措施解除後隨即展開招租活動，並於 2022 年第四季度獲得首位租戶承租。

在擁有高度幹練管理團隊的帶領下，我們的醫療保健投資—新風天域集團在 2022 年的經營困境中仍然錄得穩健的財務表現。

相對傳統寫字樓的租賃表現，中國共享工作空間行業在疫情期間亦取得佳績。我們相信靈活的辦公要求和混合工作模式將繼續帶動靈活工作空間的需求，因而利好我們與 IWG 的合營公司在大灣區的中長期發展。

秉持可持續發展理念，邁向未來

希慎的社區商業模式，是實踐可持續發展承諾的基礎。我們致力在所服務的社區內實現多元共融、社會福祉、應對氣候變化及宜居的理念，相關行動包括以最高的可持續發展標準進行利園區活化及發展加路連山道項目。為應對氣候變化，我們完成了對淨零碳排放目標的差距評估，而減碳策略亦取得良好進展。

我們繼續因應社區需要提供有力支援。例如，在第五波疫情期間於禮頓中心和加路連山設立 2019 冠狀病毒疫苗接種中心，以體現我們對香港社區的關愛和承擔。接種中心能夠在接到初步建議後數周內便落成啓用，充分展現公私協作的最佳成果。

此外，希慎透過廣泛的企業責任計劃以貢獻社會不同階層，相關計劃涵蓋體育運動（欖球學院）以至文化藝術（頌揚傳統遊戲的天台藝術作品），及傳統歷史（為粵劇加入現代元素）以至新型尖端技術（為「The Community Lab」試點項目提供人手支援）。

展望

展望來年，現今世界的經濟不明朗因素將持續。後疫情效應、地緣政局緊張、通脹加劇和利率上揚，仍將繼續帶來挑戰。

香港方面，通關以及商業和社會活動復常，將使本港的金融、貿易及旅遊中心地位再現光芒。

希慎所扎根的銅鑼灣，特別是利園區，對本地及全球遊客、企業和投資者均極具吸引力。隨著希慎旗下物業組合不斷發展，加上核心和支柱業務日益壯大，我們相信集團的長遠前景依然亮麗。

主席

利蘊蓮

香港，2023年2月17日

管理層的討論與分析

策略

希慎持續策劃及擴展其主要位於香港核心商業區銅鑼灣的投資組合。我們同時投資於多個策略「增長支柱」，配合核心業務以創造更均衡及多元化的業務組合。

業績回顧

百萬港元	2022 年	2021 年	變動
營業額	3,460	3,608	-4.1%
- 寫字樓	1,578	1,728	-8.7%
- 商舖	1,643	1,620	+1.4%
- 住宅	239	260	-8.1%
經常性基本溢利	2,063	2,330	-11.5%
基本溢利	2,129	2,330	-8.6%

希慎在香港的投資物業組合總樓面面積合計約 4.5 百萬平方呎，涵蓋寫字樓、商舖及住宅三大類。於 2022 年 12 月 31 日，在本集團的投資物業組合中，按總樓面面積計算，約 55% 為寫字樓物業，而約 30% 則為商舖物業。這些寫字樓及商舖物業均位於銅鑼灣利園區。本集團投資物業組合中另有約 15% 的樓面面積為住宅，主要是位於香港半山區的竹林苑公寓。上海利園將於 2023 年第一季度開始運作，並為本集團增加 0.7 百萬平方呎商業樓面面積。

營業額、經常性基本溢利及基本溢利分別按年下跌 4.1%、11.5% 及 8.6%。2019 冠狀病毒相關事項加快行業結構轉變，使寫字樓業務持續受壓。在經歷深受疫情影響的第一季度後，商舖業務於 2022 年下半年有所改善。

基本溢利包括年內就收購附屬公司的結算而產生的 66 百萬港元一次性匯兌收益。

本公司董事會宣布派發本年度第二次中期股息每股 117 港仙（2021 年：117 港仙）。股息將以現金派發。

經常性基本溢利、基本溢利及公佈（虧損）溢利對賬如下：

	2022 年 百萬港元	2021 年 百萬港元
公佈（虧損）溢利	(1,157)	1,383
物業之公平值變動	2,858	493
投資物業	3,213	720
減：其他非控股權益之影響	(344)	(55)
應佔聯營公司（除稅）	(11)	(172)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(24)	(13)
其他收益及虧損	2	8
永續資本證券持有者應佔溢利	450	459
基本溢利	2,129	2,330
一次性匯兌收益	(66)	-
經常性基本溢利	2,063	2,330

主要表現指標

本集團以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的主要指標。管理層亦以物業支出比率（佔營業額的百分比）來評估成本效益。

主要表現指標	定義	業務表現		
		業務	2022 年	2021 年
營業額增長	本年租金收入與去年對比	寫字樓	-8.7%	-4.7%
		商舖	+1.4%	+1.3%
		住宅	-8.1%	-12.2%
出租率	各物業組合中於年末已出租總樓面面積佔可供出租總樓面面積的百分比	寫字樓	90%	94%
		商舖	99%	99%
		住宅	61%	71%
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	不適用	16.4%	13.8%

業務回顧

寫字樓

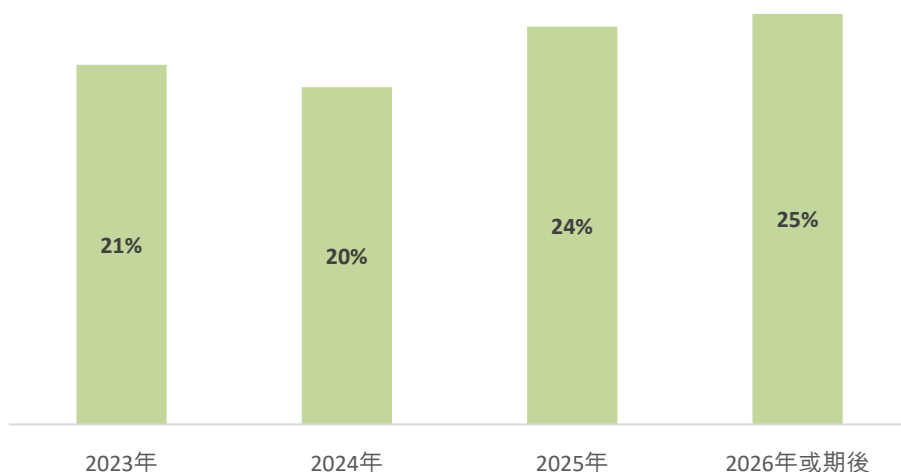
集團寫字樓業務組合的營業額減少 8.7%至 1,578 百萬港元 (2021 年：1,728 百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金 11 百萬港元 (2021 年：5 百萬港元)。

香港寫字樓市場持續疲弱，市場對辦公場地的新增需求有限，加上全年寫字樓供應過剩，2022 年末全港空置率逾 12%。全球經濟不明朗、加息及 2019 冠狀病毒相關旅遊限制措施均是遏制需求的因素。展望未來，放寬限制措施及恢復與中國內地通關，將普遍利好市場。

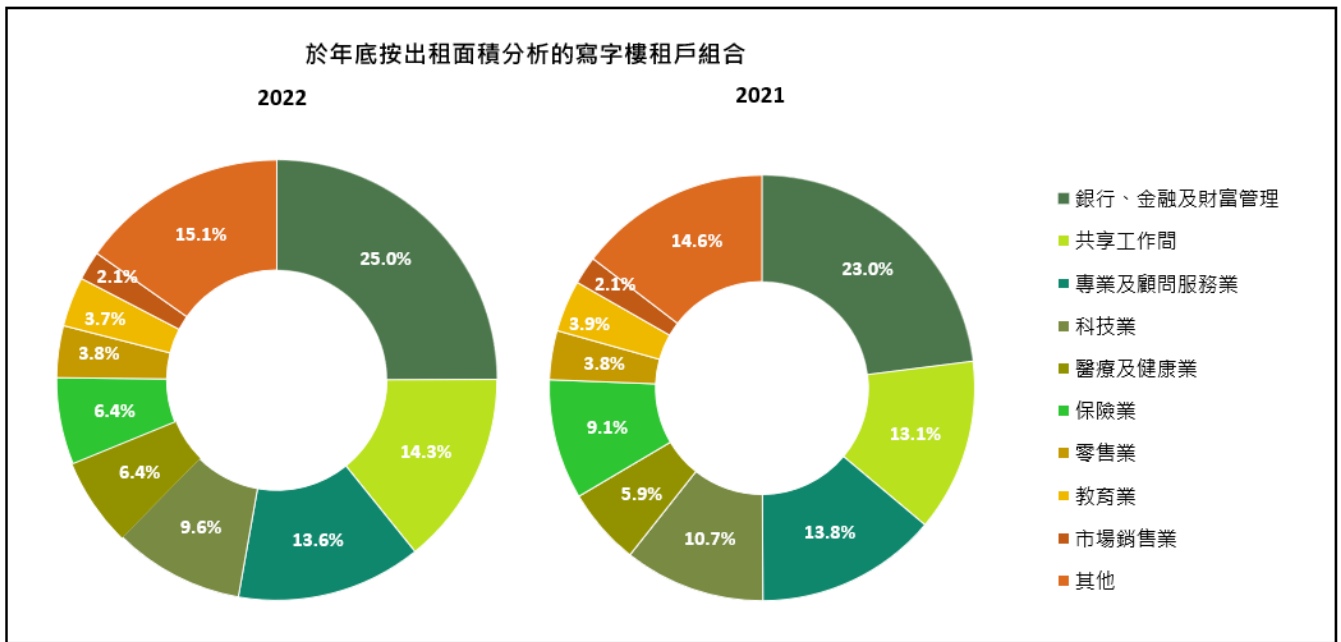
希慎利園區組合的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。於 2022 年 12 月 31 日的出租率為 90% (2021 年：94%)。

希慎的寫字樓物業組合持續提供最優質的設施、鄰近卓越的零售設施及交通便利的辦公地點，吸引跨國企業及本地企業進駐，當中財富管理公司、共享工作間營運商及新經濟企業盡享進駐利園區的便利優勢。此外，已配備室內裝修的寫字樓單位亦深受市場關注，是注重辦公效率租戶的不二之選。

按出租面積分析之寫字樓租約到期概況 (於 2022 年 12 月 31 日)



於 2022 年末，銀行、金融及財富管理業持續成為最大的租戶類別，佔用租戶組合中 25.0% 的出租面積；共享工作間攀升至第二大租戶類別，佔 14.3%；第三大租戶類別為專業及顧問服務業，佔 13.6%。



商舖

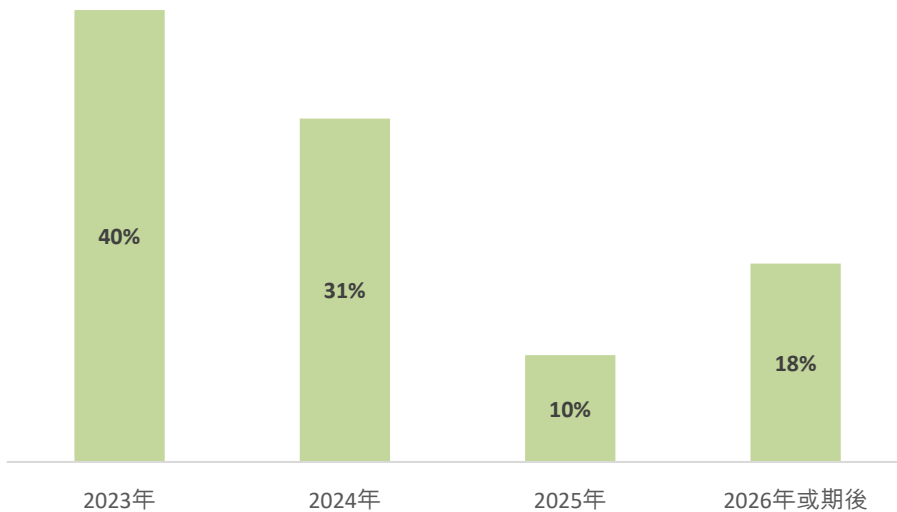
集團商舖業務組合的營業額增加 1.4% 至 1,643 百萬港元（2021 年：1,620 百萬港元），其中包括錄得升幅的 106 百萬港元按營業額收取的租金（2021 年：112 百萬港元）。商舖業務組合於 2022 年 12 月 31 日的出租率為 99%（2021 年：99%）。年內續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。

歷經首季疲弱數據及夏季的反彈之後，香港零售額於 2022 年底出現輕微上升趨勢。疫情漸穩及強勁的勞工市場表現，為整體消費需求帶來支撐。然而，這些利好因素受住宅物業資產及股市的財富效應減弱所抵銷。

希慎利園商舖業務組合持續增加餐飲及運動和兒童概念店，多家現有租戶更於年內增加其租用面積。2022 年下半年，為進一步提升利園區為奢侈品牌零售區的計劃正式開展；同時，眾多主要高端品牌租戶亦計劃於 2023 年開展其擴充及優化計劃，以加強他們在利園區的佈局。這些改善工作預期將進一步鞏固利園區成為全港奢侈零售之聚集地。與此同時，以時尚滑板為主題的 Urban Park 已開放，為希慎廣場領導潮流的轉型揭開序幕。希慎於 12 月向傳媒展示其商舖核心業務的活化計劃，獲得一致好評。

香港與中國內地跨境旅遊限制的放寬預期將刺激本港零售活動。希慎預期旅客及本地消費將受惠於香港經濟復甦而有所增加。

按出租面積分析之商舖租約到期概況 (於 2022 年 12 月 31 日)



市場推廣活動及常客獎勵計劃

年內，利園市場推廣活動主題集中推廣餐飲及美容和個人護理商戶。多元化的獎賞吸引了不同喜好的 Club Avenue 及 Lee Gardens Club 會員，兩大會員渠道產生顯著的商戶銷售。

標誌性活動「Power Up」近年向 Lee Gardens Club 會員發放超過 100 家商戶的優惠電子現金券。今年，已購買電子現金券的會員更可享受由 hy!@Lee Gardens 線上購物平台提供優越的線上線下 (O2O) 體驗。短短數天已售出超過 52,000 張電子現金券，當中包括恒生銀行信用卡持有人專享的 50% 折扣現金券。

「Happy, Be!」快樂笑臉夏季藝術企劃及「Gnomes Orchestra」聖誕主題活動於區內設置多個耀眼奪目的藝術裝置，配合一些線上遊戲及家庭活動，成功吸引大量人流和消費。

希慎新成立專為 Club Avenue 尊貴會員而設的關係管理團隊，為會員提供較過往更為個人化的服務。有賴於 2019 冠狀病毒疫情放緩，加上團隊優秀的表現及全集團的推動，整體會員消費於下半年有所提升。

希慎亦善用其資源以支援不同業務部門的活動，例如為尊貴會員策劃推介林海山城優質住宅項目的活動，獲得他們十分正面的回饋。

善用商業數碼科技

鑒於線上交易越來越方便，消費者的支付偏好正從線下實體支付轉向線上支付。年內，希慎在電子商務平台 *hy!* 新增多個數碼支付選項，多元的支付選項使該平台以數碼方式推廣租戶產品更為有效。平台不僅提供產品銷售，消費者更可使用常客獎勵積分及現金購買由周邊商家舉辦的體驗活動及工作坊。

希慎的寫字樓工作流程自動化系統於 2022 年揭幕，新系統大幅改善了物業個案管理工具，提高工作效率及節省營運成本。此外，本集團提升了發票提交及驗證系統的功能，並推動希慎上海寫字樓的全面數碼化。簡化物業管理流程及營運的電子採購系統亦已推出。

住宅

希慎住宅業務組合的營業額減少 8.1% 至 239 百萬港元（2021 年：260 百萬港元）。於 2022 年 12 月 31 日，出租率為 61%（2021 年：71%）。住宅業務的續約、租金檢討與新訂立租約的平均租金水平下跌。

由於宏觀經濟狀況及旅遊限制導致外籍人士需求進一步萎縮，年內高端住宅租賃市場依舊淡靜。希慎加強了租賃代理的激勵以吸引更多客戶至半山區的竹林苑。

受加息及股票市場波動的主要影響，香港高端住宅市場銷售於下半年明顯放緩。儘管市場氣氛欠佳，我們位於大埔的高端住宅項目林海山城，憑藉讓客戶滿意的優良品質及合理的定價，已成功於本年售出 12 戶。以下章節將重點說明該項目的最新情況。

擴展核心業務及策略支柱

商業物業發展 — 加路連山道項目

與華懋集團合資的加路連山道項目，地基工程已於 2022 年 9 月啟動並目標於 2023 年末完成。整體項目工程正如期進行，並預計將於 2026 年完成。該項目旨在為優質甲級商廈在空間使用效率、靈活性、可持續性及設備奠定新標準。

加路連山道項目在綜合財務狀況表中於「投資物業」中披露。

住宅發展 — 大埔林海山城及土瓜灣住宅項目

希慎位於大埔的高端住宅項目—林海山城已於年內竣工，並於 2022 年 5 月獲得佔用許可證及於第三季推出銷售。該發展項目包含 262 間花園別墅及公寓，是大埔珍貴地段露輝路近年來首個高端住宅項目。我們預期當 2019 冠狀病毒限制措施進一步解除時，該項目將吸引更多本地及跨境買家的興趣。

希慎認購一間合資公司的 25% 權益以共同發展一個位於九龍土瓜灣庇利街及榮光街交界的市區重建局住宅項目。這個優質項目鄰近日漸蓬勃的啟德商住區，距離港鐵土瓜灣站只有 5 分鐘步程。希慎將發揮所長，肩負項目商舖部分的設計和營運。

林海山城項目及土瓜灣住宅項目在綜合財務狀況表中於「合營公司投資」中披露。

上海的投資物業 — 上海利園

上海利園的預租活動於 2022 年初啟動，但受第二季疫情肆虐重創社交及經濟活動影響而暫停。租賃活動在限制措施解除後立即重啟，並於 2022 年第四季獲得首位租戶承租。該項目商業活動總樓面面積為 0.7 百萬平方呎，並設有 375 個停車位。

該投資在綜合財務狀況表中於「投資物業」中披露。

上海的投資物業 — 港匯廣場

希慎於此項投資物業持有 26% 權益，即使受上海新冠疫情措施的影響，港匯廣場表現出強大韌性。該投資在綜合財務狀況表中於「聯營公司投資」中披露。

大灣區共享工作間 — 與 IWG plc 成立合營公司

所有 IWG 共享工作空間品牌於香港及大灣區的據點均由希慎及 IWG 的合營公司獨家經營。

疫情期間，由於「混合辦公」應用、在租賃條款、地點及服務方面擁有無與倫比的靈活性及為客戶減少資本支出成本等優勢，共享工作間在租金收益率及出租率方面普遍優於中國內地的傳統寫字樓。

通過與全球其中一家最大共享工作間平台的合作，我們有信心大灣區共享工作間業務將隨著未來需求增長而保持正面及可持續的趨勢。

該投資在綜合財務狀況表中於「合營公司投資」中披露。

醫療及保健 — 新風天域集團

新風天域集團為中國領先的私營醫療服務供應商，於全國營運急症醫院、線上醫院、康復及老年醫院、腫瘤中心、非住院護理中心、門診診所、家庭健康網絡、醫生團體、培訓中心和健康保險服務。

透過對新風天域集團的少數股權投資，希慎得以涉足中國內地快速增長的醫療保健行業，充分把握對優質醫療保健服務殷切需求的機遇。

深圳新風和睦家醫院成立於 2022 年 5 月，是一家致力於服務深圳及大灣區富裕及中產家庭的綜合醫院。醫院總建築面積為 65,000 平方米，提供家庭醫學、內科、外科、婦產科、兒科、眼科、耳鼻喉科、牙科等方面的住院及門診服務。

該投資在綜合財務狀況表中作為「其他金融投資」的一部分披露。

財務回顧

上文回顧了本集團的業績及業務，本節將討論其他重大財務事宜。

營運支出

本集團的營運支出一般分為物業支出（直接成本及前線員工工資和福利）及行政支出（間接成本，大部分為管理層及總部員工的薪酬相關支出）。

本集團的營業支出佔營業額的比率為 26.0%（2021 年：21.4%），主要是由於上海利園的前期運營費用以及為減輕 COVID-19 第五波疫情對我們運營的影響而增加的營銷、租賃及與防疫相關的物業管理開支。

財務支出

財務支出上升至 423 百萬港元，2021 年則為 393 百萬港元，原因是市場上加息環境。受惠於市場上充裕的流動資金及低息環境，本集團於 2020 年根據中期票據計劃發行新一批票據，籌集約 70 億港元。2022 年，與該融資活動有關的財務支出為 346 百萬港元（2021 年：394 百萬港元）。年內本集團的實際利率為 2.8%，2021 年則為 2.9%。

有關集團庫務活動及政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於 2022 年 12 月 31 日之估值為 96,787 百萬港元，較去年年底的 95,107 百萬港元上升 1.8%。

此估值經由獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司按市值進行重估。撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值虧損 3,213 百萬港元（2021 年：720 百萬港元）已於本集團年內的綜合損益表中確認。此虧損主要反映充滿挑戰的商舖業務市場風險加劇，加上寫字樓業務因環球經濟不明朗而轉弱。

各物業組合於年底的估值如下：

	2022 年	2021 年	變動
	百萬港元	百萬港元	
寫字樓	36,906	34,707	+6.3%
商舖	31,517	31,868	-1.1%
住宅	8,724	8,712	+0.1%
發展中物業	19,640	19,820	-0.9%
	96,787	95,107	+1.8%

聯營及合營公司投資

本集團於聯營公司的投資主要為位於中國上海的上海港匯廣場（為零售、寫字樓及住宅綜合項目）之權益。本集團應佔聯營公司業績下跌至 274 百萬港元（2021 年：458 百萬港元），主要由於本集團應佔聯營公司投資物業之公平值收益（扣除相關的遞延稅項）達 11 百萬港元（2021 年：172 百萬港元公平值收益）。上海港匯廣場的物業估值均由獨立專業估值師於截至 2021 年及 2022 年 12 月 31 日止年度按公平值重估。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目、土瓜灣住宅項目及 IWG 共享工作間業務的權益。

其他金融投資

年內，本集團透過若干戰略性少數股權投資擴大其地域及業務範圍。其中一項重要舉措為投資新風天域集團，為本集團在中國大陸快速增長的醫療保健行業提供戰略性投資機會。於 2022 年 12 月 31 日，其他金融投資總額為 2,035 百萬港元（2021 年：1,780 百萬港元）。

銀行存款及其他投資

本集團除了將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款外，亦投資於投資級別之債務證券。

撇除向合營公司提供免息貸款（用於大埔住宅用地發展項目）所確認的估算利息收入 24 百萬港元（2021 年：13 百萬港元），按去年相同基準的利息收入增加至 121 百萬港元（2021 年：79 百萬港元），此乃由於銀行存款利率提高。

現金流量

集團年內的現金流量概述如下。現金包括流動資金和期限少於三個月的銀行存款。

	2022 年	2021 年
	百萬港元	百萬港元
經營業務所得現金	2,591	2,845
淨投資及預支款項予合營公司		
及其他金融投資	(2,530)	(1,126)
淨借貸	5,516	7,507
扣除分派及交易成本後		
購回及發行永續資本證券所得款項	(857)	(459)
銀行存款	(3,100)	8,340
利息及稅項	(833)	(861)
支付股息	(1,593)	(1,617)
購回股份代價	(162)	(146)
資本開支	(3,081)	(22,334)
現金流出淨額	(4,049)	(7,851)

本集團之經營業務所得的現金額為 2,591 百萬港元 (2021 年：2,845 百萬港元)，較 2021 年減少 254 百萬港元，這是由於核心租賃業務導致經常性基本溢利下跌。

2022 年，淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資為 2,530 百萬港元 (2021 年：1,126 百萬港元)，用於投資土瓜灣住宅項目、預支予大埔住宅用地發展項目的款項及投資新風天域集團。

年內淨借貸為 5,516 百萬港元，反映發行及償還定息票據、提取及償還銀行貸款淨額及償還從非控股權益取得的預支。2021 年，年內淨借貸為 7,507 百萬港元。

2020 年，本集團透過全資擁有附屬公司(「發行人」)發行 850 百萬美元 (相當於約 6,604 百萬港元) 4.10%次級永續資本證券，由本公司提供無條件及不可撤回保證。及後，發行人發行 500 百萬美元(相當於約 3,875 百萬港元) 4.85%優先永續資本證券，由本公司提供無條件及不可撤回保證。就該等資本證券所得款項將作為一般企業用途，該等資本證券於香港聯交所掛牌。2022 年內，支付給永續資本證券持有人的款項為 458 百萬港元。

2022 年內，本集團購回本金為 425 百萬港元的永續資本證券款項為 399 百萬港元。

銀行存款收取的現金為 3,100 百萬港元 (2021 年：用於銀行存款的現金 8,340 百萬港元)，主要由於年期較長的存款增加。

本集團支付股息 1,486 百萬港元 (2021 年 : 1,497 百萬港元) , 包括 2021 年第二次中期股息每股 117 港仙 (2021 年 : 117 港仙) 及 2022 年第一次中期股息每股 27 港仙 (2021 年 : 27 港仙) 。

年內 , 本集團根據資本管理計劃以總代價約 162 百萬港元購回其 7.3 百萬股股份 。

資本開支及管理

年內 , 資本開支總現金支出下跌至 3,081 百萬港元 , (2021 年 22,334 百萬港元) , 主要是因為於 2022 年 1 月本集團以現金代價約 3,500 百萬人民幣 (相當於約 4,235 百萬港元) 完成收購位於中國上海市新閘路 668 號和 688 號的商業綜合項目。本集團透過選擇性的資產增值及重建 , 提升旗下投資物業組合資產價值 。

庫務政策

資本架構管理

為確保穩健的財務狀況 , 並維持合適的資本架構以配合融資需要和持續增長 , 本集團一直致力使融資來源多元化、維持還款期組合與整體資金運用的合適配置、維持充裕的流動資金、保持與市場狀況相配合的低借貸息差 , 以及採取適當的對沖和外匯管理策略 。

資金來源

於 2022 年 12 月 31 日 , 本集團的債務總額¹上升至 27,487 百萬港元 (2021 年 : 18,807 百萬港元) , 主要是由於為加路連山道項目銀行貸款項目融資 。

於 2022 年 12 月 31 日 , 銀行貸款佔本集團債務總額約 39% , 餘下的 61% 從資本市場籌得 (2021 年 : 8% : 92%) 。

下表列有於 2022 年 12 月 31 日的本集團債務融資來源 (百萬港元) :

	可提取	已提取	備用
抵押銀行貸款 ²	12,951	7,912	5,039
無抵押銀行貸款	2,717	2,717	-
已承諾循環貸款	4,900	-	4,900
資本市場發債	16,858	16,858	-
總承諾信貸	37,426	27,487	9,939
非承諾循環貸款	2,680	-	2,680
債務融資總來源	40,106	27,487	12,619

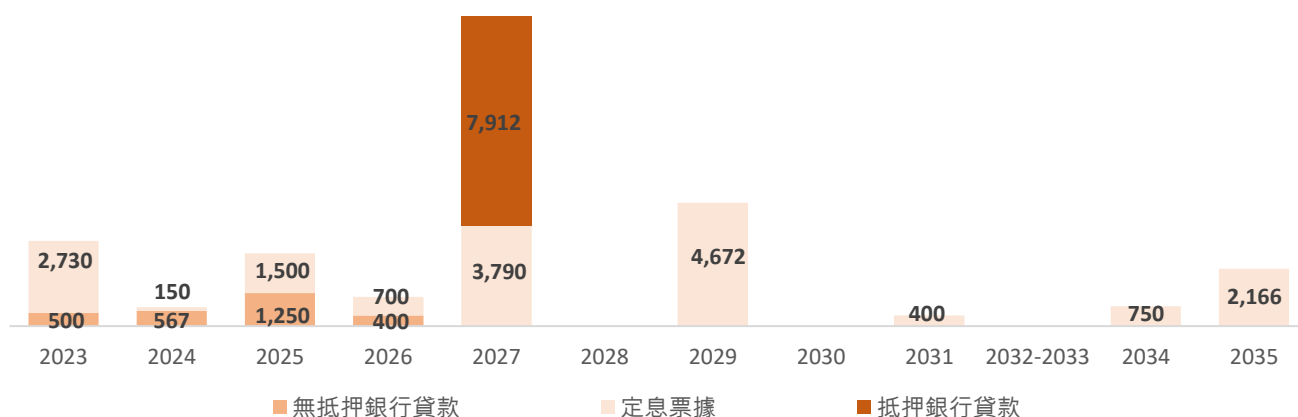
¹ 債務總額是指於 2022 年 12 月 31 日按合約規定的本金償付責任。然而 , 根據本集團的會計政策 , 債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。因此 , 本集團於 2022 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 27,277 百萬港元 (2021 年 : 18,657 百萬港元) 。

² 抵押銀行貸款是指加路連山道項目融資的按合約規定的本金償付責任 。

還款期概況

本集團維持結構合理的後續 12 年內之債務到期狀況，以適配集團資產與營運業務的性質。於 2022 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期約為 4.8 年（2021 年：6.1 年）。本集團約有 3,230 百萬港元債務於 2023 年到期。

下列為本集團於 2022 年年末的債務還款期概況（百萬港元）：



負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與權益比率³計算的負債率於 2022 年年末為 23.4%（2021 年 12 月 31 日：11.7%）。集團的淨利息償付率⁴於 2022 年上升至 13.1 倍（2021 年：9.1 倍）。

信貸評級

本集團致力維持投資級別的信貸評級，並保持與信貸評級機構的積極對話。於 2022 年 12 月 31 日，穆迪及惠譽維持本集團的信貸評級分別為 A3 及 A-，反映了本集團強大的財務實力以及審慎的資本管理策略。

流動資金管理

於 2022 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 7,771 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：8,404 百萬港元）。為保留資金流動性和提升利息收益，本集團投資 992 百萬港元（2021 年：1,014 百萬港元）於投資級別的債務證券。

如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於 2022 年年末，該等信貸額度達 4,900 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：5,550 百萬港元），使本集團可在有需要時獲得額外的流動資金。

³ 淨債務與權益比率定義為借貸減定期存款、現金及現金等值後除以權益總額。

⁴ 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出。

利率管理

利息支出是本集團其中一項主要的經營成本。本集團密切監察利率風險，並因應市場狀況採取適當的對沖策略。於 2022 年 12 月 31 日的定息債務比率（計入利率掉期後）為 61%（2021 年 12 月 31 日：75%）。實際利率於 2022 年年末為 2.8%，較於去年年末之 2.9% 輕微下跌。

外匯管理

本集團盡量減低貨幣風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理資產及負債。本集團監控及管理其外幣風險，包括美元及人民幣。如情況適用，通過採用系統性措施降低外幣風險。

所有美元定息票據均以交叉貨幣掉期進行對沖，以有效將借貸兌換為港元。本集團亦提取了一筆美元銀行貸款作為自然對沖本集團在未償還外幣結餘的債務證券。

使用衍生工具

於 2022 年 12 月 31 日，本集團所有未到期的衍生工具均用作對沖外匯及利率風險。我們訂立了嚴謹的內部指引，以確保衍生工具僅用以管理本集團庫務資產及負債的波動，或對庫務資產及負債的風險水平作出適當調整。

交易方信貸風險

所有存款均存放於信貸評級優異的銀行，並對交易方風險進行定期監察。

在進行任何對沖交易之前，本集團將確保其交易方具有良好的投資評級以控制信貸風險。為管理風險，本集團基本上按每個交易方的信貸質素，對各交易方設定經風險調整後之最高信貸限額。

可持續融資舉措

年內，本集團持續發展多項可持續金融交易，包括香港最大的綠色貸款之一，於 2022 年 1 月 25 日，本集團與六間銀行發行一個為期 5 年的綠色貸款金額為 12,951 百萬港元，用於加路連山道用地發展。並已於 2021 年 12 月獲得香港品質保證局頒發的綠色金融認證（發行前階段）。

年內，集團已與多家金融機構執行了 2,500 百萬港元的可持續發展掛鉤貸款，融資安排直接與本集團的可持續發展目標切合。在實現雙方商定的可持續發展績效目標後，本集團將節省每年貸款利息。

年末可持續融資交易總額達約 19,300 百萬港元，佔本集團債務總額約 49%。我們力求逐漸增加可持續融資在本集團整體債務組合中的比重。

財務資料

本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經由本公司審核及風險管理委員會及董事會審閱。載列於本公告截至 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日止年度之財務資料並不構成本公司於該兩個年度內的法定綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該等綜合財務報表。有關此等法定財務報表之進一步資料須按照香港公司條例第 436 條披露如下。

本公司已按照公司條例第 662(3)條及附表 6 第 3 部，遞交截至 2021 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及於適當時間遞交截至 2022 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩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，或提出重點事項，亦未有就公司條例第 406(2)，407(2)或 407(3)條提出其他意見。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團的核數師德勤·關黃陳方會計師行已同意，本集團於初步公告中所載列於截至 2022 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註內所載的數字乃與本集團於年內經董事會於 2023 年 2 月 17 日批准的經審核綜合財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此方面進行的工作並不構成核證委聘，故德勤·關黃陳方會計師行並無就初步公告發表任何意見或核證結論。

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
營業額	3	3,460	3,608
物業支出		(567)	(499)
毛利		2,893	3,109
投資收入		248	92
其他收益及虧損		(2)	(8)
行政支出		(332)	(274)
財務支出		(423)	(393)
投資物業之公平值變動		(3,213)	(720)
應佔業績:			
聯營公司		274	458
合營公司		(52)	(3)
除稅前(虧損)溢利		(607)	2,261
稅項	5	(342)	(358)
本年度(虧損)溢利	6	(949)	1,903
應佔本年度(虧損)溢利:			
本公司擁有人		(1,157)	1,383
永續資本證券持有者		450	459
其他非控股權益		(242)	61
		(949)	1,903
每股(虧損)盈利 (以港仙列值)	7		
基本		(112)	133
攤薄		(112)	133

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	<u>2022年</u> 百萬港元	<u>2021年</u> 百萬港元
本年度(虧損)溢利	<u>(949)</u>	<u>1,903</u>
其他全面(支出)收益		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
自用物業除稅後之重估虧損	(6)	(18)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	<u>(42)</u>	<u>314</u>
	<u>(48)</u>	<u>296</u>
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
匯兌附屬公司差額	(311)	-
淨調整至對沖儲備	17	(20)
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>(557)</u>	<u>167</u>
	<u>(851)</u>	<u>147</u>
本年度除稅後之其他全面(支出)收益	<u>(899)</u>	<u>443</u>
本年度全面(支出)收益總額	<u>(1,848)</u>	<u>2,346</u>
應佔全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(2,056)	1,826
永續資本證券持有者	450	459
其他非控股權益	<u>(242)</u>	<u>61</u>
	<u>(1,848)</u>	<u>2,346</u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	<u>附註</u>	<u>2022年</u> 百萬港元	<u>2021年</u> 百萬港元
非流動資產			
投資物業		96,787	95,107
物業、機器及設備		623	472
聯營公司投資		5,491	5,995
貸款予聯營公司		10	10
合營公司投資		473	475
貸款予合營公司		3,485	1,256
其他金融投資		2,035	1,780
債務證券		992	843
遞延稅項資產		96	90
其他金融資產		383	9
其他應收款項	9	442	1,835
		<u>110,817</u>	<u>107,872</u>
流動資產			
應收及其他應收款項	9	562	887
債務證券		-	171
其他金融資產		15	-
稅款收回		-	39
定期存款		5,211	1,866
現金及現金等值		2,560	6,538
		<u>8,348</u>	<u>9,501</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	10	1,026	820
租戶按金		387	372
應付非控股權益款項		214	214
借貸		3,244	531
應付稅款		32	-
		<u>4,903</u>	<u>1,937</u>
流動資產淨額		<u>3,445</u>	<u>7,564</u>
總資產減流動負債		<u>114,262</u>	<u>115,436</u>
非流動負債			
應付非控股權益款項		4,635	7,639
借貸		24,033	18,126
其他金融負債		514	149
租戶按金		498	546
遞延稅項負債		1,171	1,091
		<u>30,851</u>	<u>27,551</u>
資產淨額		<u>83,411</u>	<u>87,885</u>

綜合財務狀況表 續

於2022年12月31日

	<u>附註</u>	<u>2022年</u> 百萬港元	<u>2021年</u> 百萬港元
資本及儲備			
股本		7,723	7,723
儲備		62,477	66,147
本公司擁有人應佔權益		70,200	73,870
永續資本證券		10,224	10,657
其他非控股權益		2,987	3,358
權益總額		83,411	87,885

附註:

1. 編制基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例而編製。此外，綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）的要求作出相關披露。

2. 主要會計政策

於本年度內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由2022年1月1日開始之財政年度生效之香港財務報告準則新訂及修訂本。該等香港財務報告準則新訂及修訂本乃由香港會計師公會頒佈。應用該等香港財務報告準則新訂及修訂本，對本集團於本會計年度及/或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

營業額是指本年度來自租賃投資物業租金收入及提供物業管理服務收入。

本集團主要業務為物業投資、管理及發展，而營業額及業績主要來自位於香港的投資物業。

於年內確認有關來自香港提供物業管理服務的收入的分部與附註4所披露分部資料一致。

4. 分部資料

根據主要營運決策者就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團的營運及可呈報的分部如下：

商舖分部 - 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部 - 出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部 - 出租高端住宅物業及相關設施

物業發展分部 - 發展出售及出租物業

分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	商舖	寫字樓	住宅	物業發展	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至 2022 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,468	1,373	212	-	3,053
提供物業管理服務收入	175	205	27	-	407
分部收入	1,643	1,578	239	-	3,460
物業支出	(276)	279	(62)	-	(567)
分部溢利	1,367	1,349	177	-	2,893
投資收入					248
其他收益及虧損					(2)
行政支出					(332)
財務支出					(423)
投資物業之公平值變動					(3,213)
應佔業績:					
聯營公司					274
合營公司					(52)
除稅前虧損					(607)

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
截至 2021 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,447	1,519	233	-	3,199
提供物業管理服務收入	173	209	27	-	409
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部收入	1,620	1,728	260	-	3,608
物業支出	(265)	(178)	(56)	-	(499)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部溢利	1,355	1,550	204	-	3,109
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
投資收入					92
其他收益及虧損					(8)
行政支出					(274)
財務支出					(393)
投資物業之公平值變動					(720)
應佔業績:					
聯營公司					458
合營公司					(3)
					<hr/>
除稅前溢利					2,261
					<hr/> <hr/>

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

營運及可呈報的分部之會計政策與本集團的會計政策一致。分部溢利指在並無分配投資收入、其他收益及虧損、行政支出（包括中央行政成本及董事薪酬）、財務支出、投資物業之公平值變動，以及應佔聯營公司和合營公司之業績下，各分部所賺取的溢利。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
於 2022 年 12 月 31 日					
分部資產	31,549	36,919	8,725	23,264	100,457
貸款予聯營公司及投資					5,501
合營公司投資					334
其他金融投資					2,035
其他資產					10,838
綜合資產					119,165
於 2021 年 12 月 31 日					
分部資產	31,921	34,715	8,715	21,199	96,550
貸款予聯營公司及投資					6,005
合營公司投資					352
其他金融投資					1,780
其他資產					12,686
綜合資產					117,373

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及物業發展分部的貸款予合營公司及投資。分部資產並無分配物業、機器及設備、貸款予聯營公司及投資、合營公司投資、其他金融投資、債務證券、其他金融資產、遞延稅項資產、其他應收款項、定期存款、現金及現金等值。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助監管分部表現及調配各分部資源之用。分部資產包括以公平值計量之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。

物業發展分部包括發展中的投資物業，將於發展完成後轉撥至其他分部。

商舖及寫字樓分部包括位於中國內地的投資物業，價值分別為 642 百萬港元和 3,370 百萬港元。

本集團管理層以集團為基礎監管本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

除資產賬面值為 9,510 百萬港元 (2021 年：7,522 百萬港元) 位於中國大陸外，所有本集團之非流動資產 (不包括金融工具和遞延稅項資產) 均位於香港。

其他分部資料

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
截至 2022 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	853	3,952	9	597	5,411
截至 2021 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	320	102	8	20,020	20,450

5. 稅項

	<u>2022 年</u> 百萬港元	<u>2021 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	264	306
- 以往年度撥備不足	5	3
遞延稅項	73	49
	<u>342</u>	<u>358</u>

於兩個年度之香港利得稅，是根據相關年度估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

6. 本年度(虧損)溢利

	<u>2022 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2021 年</u> <u>百萬港元</u>
本年度(虧損)溢利已扣除 (計入)：		
核數師酬金	<u>3</u>	<u>3</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>32</u>	<u>29</u>
包括 117 百萬港元 (2021 年：118 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	(3,053)	(3,199)
減：		
- 出租投資物業之直接經營成本	<u>177</u>	<u>167</u>
	<u>(2,876)</u>	<u>(3,032)</u>
貸款予合營公司之利息收入 (已包括在投資收入)	<u>(55)</u>	<u>(14)</u>
其他利息收入 (已包括在投資收入)	<u>(118)</u>	<u>(78)</u>
員工成本 (包括董事酬金)	<u>310</u>	<u>274</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>123</u>	<u>180</u>

7. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後(虧損)盈利乃根據以下資料計算：

	<u>(虧損)盈利</u>	
	<u>2022 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2021 年</u> <u>百萬港元</u>
計算每股基本及攤薄後(虧損)盈利之(虧損)盈利：		
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利	<u>(1,157)</u>	<u>1,383</u>

	<u>股份數目</u>	
	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,029,856,659	1,038,238,085
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	-	95,159
計算每股攤薄後(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,029,856,659	1,038,333,244

截至 2022 年 12 月 31 日的年度內，因假設行使導致每股攤薄後虧損下跌，因此於計算每股攤薄後虧損時並無假設行使本公司所有尚未行使的購股權。截至 2021 年 12 月 31 日的年度內，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，因此於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干所有尚未行使的購股權。

8. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息

	<u>2022 年</u> 百萬元	<u>2021 年</u> 百萬元
已派 2022 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	277	-
已派 2021 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	-	281
已派 2021 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	1,209	-
已派 2020 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	-	1,216
	1,486	1,497

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2022 年</u> 百萬元	<u>2021 年</u> 百萬元
第二次中期股息 (代替末期股息)		
- 每股 117 港仙 (2021 年：每股 117 港仙)	1,202	1,210

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2022 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將以現金派發。

9. 應收及其他應收款項

	<u>2022 年</u> 百萬港元	<u>2021 年</u> 百萬港元
應收賬款	46	64
應收利息	175	111
有關投資物業的預付款項	235	132
購買子公司按金	-	1,520
其他應收款項及預付款項	548	895
總額	<u>1,004</u>	<u>2,722</u>
作分析報告用途:		
流動資產	562	887
非流動資產	442	1,835
	<u>1,004</u>	<u>2,722</u>

於報告期末，應收賬款（扣除信貸損失準備）之賬齡分析如下。應收賬款主要包括出租投資物業的租金，普遍會預先收取。

	<u>2022 年</u> 百萬港元	<u>2021 年</u> 百萬港元
少於 30 日	21	28
31-90 日	16	30
90 日以上	9	6
	<u>46</u>	<u>64</u>

10. 應付賬款及應付費用

	<u>2022 年</u> 百萬港元	<u>2021 年</u> 百萬港元
應付賬款	295	193
應付利息	192	155
其他應付款項	539	472
	<u>1,026</u>	<u>820</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 193 百萬港元（2021 年：143 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

附加資料

企業管治

本公司的董事會及管理層致力奉行高水平之企業管治。董事會所採納之企業管治政策，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。在遵守相關法定要求外，本公司亦持續按本地及國際的最佳應用標準檢視及提高本公司的企業管治水平。

本公司於回顧年度內一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》第二部份所載之守則條文。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視其企業管治措施。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站 www.hysan.com.hk。

企業責任及可持續發展

本集團於2006年發表首份企業責任 / 可持續發展報告。今年的報告是集團就貢獻社區及環境保護的工作所發表的第17份報告。

我們的「2022年可持續發展報告」闡述了本集團之企業責任及可持續發展表現，並將會載於本公司網站www.hysan.com.hk。本集團在編制其可持續發展報告時已應用並遵守上市規則附錄二十七載列之「環境、社會及管治報告指引」的所有相關要求及條文。當中所載資料將由香港品質保證局核實。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄十中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於回顧年度內已遵守該標準守則之規定。

購回、出售或贖回本公司上市證券

I. 購回普通股

董事於本公司股東周年大會上已獲本公司之股東（「股東」）授權可購回不超過該決議案通過當日本公司已發行股份總數之10%的本公司普通股。於年內，本公司在其普通股之買賣價相對於其資產淨值出現顯著折讓時，於聯交所購回其普通股，為股東之投資增值。

於年內，本公司於聯交所合共購回 7,250,000 股普通股股份，總代價約為 162 百萬港元。購回之股份已於年內註銷。有關購回股份之詳情如下：

2022年購回股份之月份	購回普通股股份數目	每股代價		支付代價總額 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2月	1,050,000	23.40	22.80	24
3月	950,000	23.45	20.15	21
4月	1,500,000	23.55	23.00	36
5月	500,000	23.25	22.70	11
6月	1,400,000	23.95	22.45	33
7月	350,000	23.75	23.25	8
8月	500,000	23.30	22.20	11
9月	600,000	22.20	19.36	10
10月	400,000	20.25	17.06	8
	<u>7,250,000</u>			<u>162</u>

II. 購回優先永續資本證券

於年內，本集團於聯交所購回面額為 55 百萬美元（相當於約 425 百萬港元）的 4.85% 優先永續資本證券，該證券於 2020 年發行並於聯交所掛牌，購回總代價約為 399 百萬港元。

除以上披露外，本公司及其附屬公司於年內均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團致力招攬、挽留及培訓致力於達致本集團目標之優秀員工。於2022年12月31日，本集團員工總數為 486 人（2021年：467 人）。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得增長。人力資源方案、培訓及發展詳情載於「2022年可持續發展報告」內。

暫停辦理股份過戶登記

第二次中期股息將約於2023年3月20日（星期一）派發予於2023年3月6日（星期一）登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於2023年3月6日（星期一）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為2023年3月2日（星期四）。如欲收取第二次中期股息，務請於2023年3月3日（星期五）下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票證書，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

股份過戶登記處亦將於2023年5月11日（星期四）至2023年5月16日（星期二）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席本公司應屆股東周年大會（「股東周年大會」）並於會上投票，務請於2023年5月10日（星期三）下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票證書，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司之上述地址。

股東周年大會

股東周年大會將於2023年5月16日（星期二）舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站(www.hysan.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並約於2023年3月底寄發予股東。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2023年2月17日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)、呂幹威(執行董事及首席營運總監)、卓百德**、范仁鶴**、潘仲賢**、王靜瑛**、Young Elaine Carole**、捷成漢* (楊子信為其替任董事)、利憲彬* (利蘊蓮為其替任董事)、利乾*以及利子厚*。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

本全年業績公告登載於本公司網站(www.hysan.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。2022年年報(包含根據上市規則所需提供的資料)將約於2023年3月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。