

2023-2024 INTERIM REPORT

二零二三至二零二四年 中期報告



STOCK CODE: 83

Grand Victoria
維港滙

Creating Better Lifescapes
建構更美好生活

 SINO LAND COMPANY LIMITED
信和置業有限公司

This interim report (“Interim Report”) (in both English and Chinese versions) has been posted on the Company’s website at www.sino.com. Shareholders who have chosen to rely on copies of the Corporate Communications (including but not limited to annual report, summary financial report (where applicable), interim report, summary interim report (where applicable), notice of meeting, listing document, circular and proxy form) posted on the Company’s website in lieu of any or all the printed copies thereof may request printed copy of the Interim Report.

Shareholders who have chosen or are deemed to have consented to receive the Corporate Communications using electronic means through the Company’s website and who have difficulty in receiving or gaining access to the Interim Report posted on the Company’s website will upon request be sent the Interim Report in printed form free of charge.

Shareholders may at any time choose to change their choice of language and means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through the Company’s website) of all future Corporate Communications from the Company by giving notice in writing by post to the Company’s Share Registrar, Tricor Standard Limited at 17/F, Far East Finance Centre, 16 Harcourt Road, Hong Kong or by email at sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com.

此中期報告(「中期報告」)(英文及中文版)已於本公司網站 www.sino.com 登載。凡選擇以本公司網站瀏覽所登載之公司通訊(其中包括但不限於年報、財務摘要報告(如適用)、中期報告、中期摘要報告(如適用)、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格)以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取中期報告之印刷本。

凡選擇或被視為已同意以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如在本公司網站收取或瀏覽中期報告時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送中期報告印刷本。

股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處，卓佳標準有限公司，郵寄地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或透過電郵地址 sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式(印刷方式或以透過本公司網站之電子方式)。

目 錄

52	公司資料
53	主席報告
65	綜合損益表
66	綜合損益及其他全面收益表
67	綜合財務狀況表
69	綜合權益變動表
70	精簡綜合現金流動表
72	未經審核精簡綜合財務報告書附註
91	暫停辦理股份過戶登記手續
91	購買、售賣或贖回本公司之上市證券
91	董事權益
94	主要股東及其他股東權益
96	根據《上市規則》第 13.22 條之披露
97	根據《上市規則》第 13.51B(1) 條的規定而披露之董事資料
98	薪酬委員會
98	提名委員會
98	審核委員會
99	遵守規章委員會
99	證券交易守則
99	企業管治守則之遵守
100	精簡綜合財務報告書審閱報告

公司資料

董事會

執行董事

黃志祥 (主席)
黃永光，SBS, JP (副主席)
陳榮光
李正強
鄧永鏞 (集團財務總裁)
田兆源

非執行董事

夏佳理，GBM, CVO, GBS, OBE, JP
黃敏華

獨立非執行董事

盛智文，GBM, GBS, JP
李民橋，BBS, JP
王繼榮
黃楚標，JP

審核委員會

李民橋，BBS, JP (主席)
盛智文，GBM, GBS, JP
王繼榮

提名委員會

黃志祥 (主席)
盛智文，GBM, GBS, JP
李民橋，BBS, JP

薪酬委員會

王繼榮 (主席)
盛智文，GBM, GBS, JP
李民橋，BBS, JP
黃永光，SBS, JP

法定代表

黃志祥
陳榮光

公司秘書

鄭小琼

核數師

畢馬威會計師事務所
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行
高偉紳律師行

股票登記處

卓佳標準有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
圖文傳真：(852) 2861 1465
電子郵件：sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
恒生銀行有限公司
星展銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
UBS AG

投資者聯絡方法

電話：(852) 2132 8480
圖文傳真：(852) 2137 5907
電子郵件：investorrelations@sino.com

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道
尖沙咀中心12字樓
電話：(852) 2721 8388
圖文傳真：(852) 2723 5901
國際互聯網站：www.sino.com
電子郵件：info@sino.com

上市資料

股份代號 83

美國預托證券

統一號碼 829344308
交易代號 SNLAY
預托證券對普通股比率 1:5
掛牌 第一級櫃台交易
存托銀行 紐約銀行
101 Barclay Street,
22nd Floor – West,
New York, NY 10286,
U.S.A.

股東時間表

應收股息之截止過戶日期	二零二四年三月八日至十二日 (首尾兩天包括在內)
應收中期股息之記錄日期	二零二四年三月十二日
遞交以股代息選擇表格之最後日期	二零二四年四月五日 下午四時三十分
中期股息 擬派發日期	每股 15 港仙 二零二四年四月十七日

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

截至二零二三年十二月三十一日止之六個月（「中期年度」），在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團未經審核股東應佔基礎溢利為二十九億四千四百六十萬港元（二零二二：二十八億零二百三十萬港元）。每股基礎盈利為零點三五港元（二零二二：零點三六港元）。

計及非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）一億四千一百九十萬港元（二零二二：重估虧損三億四千萬零六十萬港元），中期年度集團股東應佔淨溢利為二十六億一千五百九十萬港元（二零二二：二十四億五千九百八十萬港元）。中期年度之每股盈利為零點三一港元（二零二二：零點三一港元）。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師畢馬威會計師事務所審閱。集團採納於會計年度生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本集團的準則而編製。

股息

董事會宣布於二零二四年四月十七日派發中期息每股十五港仙（二零二二：每股十五港仙），給予在二零二四年三月十二日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零二四年三月十八日寄予股東。預期股息單及股票將約於二零二四年四月十七日發送給股東。

主席報告 (續)

業務回顧

(一) 銷售活動

中期年度內，集團應佔物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為六十六億三千四百九十萬港元（二零二二：三十八億九千九百四十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於中期年度內完成項目之住宅單位及車位，分別為位於西南九龍的維港滙第二期及第三期和旺角的ONE SOHO，以及出售於過往財政年度完成項目的餘下住宅單位及車位，包括位於成都的信和•御龍山、何文田的St. George's Mansions、黃竹坑的揚海、觀塘的凱滙及馬鞍山的Silversands。

中期年度內，集團推售兩個香港新住宅項目，項目為位於黃竹坑的海盈山（售出百分之六點五）及將軍澳的凱柏峰III（售出百分之二十六點七）。此外，集團出售於過往推售項目的餘下單位，包括位於何文田的St. George's Mansions（售出百分之二十四）、西南九龍的維港滙（售出百分之七十五點四）、觀塘的凱滙（售出百分之一百）、元朗的柏瓏I及II（售出百分之九十點三）及旺角的ONE SOHO（售出百分之七十九點二）。

展望未來，集團將有多個新項目推售，包括位於中環的ONE CENTRAL PLACE及元朗的柏瓏III，這些項目已取得預售樓花同意書。此外，集團預期於二零二四年將有另外兩個住宅項目獲發預售樓花同意書，分別為油塘通風樓物業發展項目及日出康城第十三期物業發展項目。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

(二) 土地儲備

於二零二三年十二月三十一日，集團在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約一千九百五十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十七點三、住宅佔百分之二十八點六、工業佔百分之十點一、停車場佔百分之八及酒店佔百分之六。以土地狀況劃分，發展中物業為五百一十萬平方呎、投資物業和酒店為一千三百一十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百三十萬平方呎。土地儲備足以應付集團未來數年的發展需要。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

中期年度內，集團從香港特區政府購入兩幅香港地皮及獲市區重建局批出一幅用地的發展權，總應佔樓面面積為八十萬六千一百四十五平方呎。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
香港 九龍啟德 第2A區2號地盤及3號地盤 新九龍內地段第6590號	住宅／商業	50%	496,134
香港 九龍九龍城 盛德街／馬頭涌道發展項目	住宅／商業	合作發展	228,205
香港 新界大嶼山 長沙東涌道 丈量約份第332約地段第722號	住宅	100%	81,806
			806,145

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

中期年度內，集團取得以下香港項目合約完成證明書（俗稱「滿意紙」）。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
維港滙 第二期及第三期 香港九龍 西南九龍 荔盈街8號	住宅	29.25%	184,614
ONE SOHO 香港九龍 旺角 山東街32B號	住宅	合作發展	67,311
朗壹廣場 香港新界元朗 康業街8號	商業	100%	497,620
			<hr/> 749,545 <hr/>

中國內地方面，集團在中期年度內完成了位於前海的可可苑。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
可可苑 中華人民共和國 深圳 前海深港現代服務業合作區 T102-0262 號地塊	住宅／商業	50%	252,412

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動

中期年度內，集團應佔總租金收益(連同所佔聯營公司及合營企業)為十七億七千六百七十萬港元(二零二二：十七億二千八百三十萬港元)，按年上升百分之二點八。租金收入上升，主要是由於通關以及遊客和商務旅客重遊香港帶動經濟氣氛、營業額租金上升和新物業貢獻增加。中期年度內，淨租金收益為十四億六千九百九十萬港元(二零二二：十四億八千零六十萬港元)，按年下降百分之零點七，主要是由於新項目所產生的額外租賃相關費用，以及為維持物業品質而增加的維修和保養費用。

中期年度內，集團投資物業組合整體出租率為百分之九十點八(二零二二：百分之九十一點一)，較去年同期下降零點三個百分點，其中住宅物業錄得最大增幅，出租率上升七點八個百分點至百分之八十七點九(二零二二：百分之八十點一)，其次是工業物業，出租率上升二點六個百分點至百分之八十九點五(二零二二：百分之八十六點九)，寫字樓物業出租率為百分之八十六點六(二零二二：百分之八十七點三)，商舖物業出租率為百分之九十三點四，較去年百分之九十四點九下跌一點五個百分點，主要受奧海城二期示範單位自二零二三年七月起停止租用所影響。若剔除此影響，商舖物業出租率相比去年同期相若。

中期年度內，市場狀況保持活躍。儘管自二零二三年一月通關以來，訪港旅客人數逐漸增加，但全年訪港旅客總數只達三千四百萬人次，僅恢復至二零一八年六千五百一十萬人次的百分之五十二點二。中國遊客的消費模式有所改變，他們計劃旅遊行程重點放在體驗而不是購物。為振興經濟活動和旅遊業，香港特區政府推出了多項有效的活動和措施，並於二零二三年七月向本地市民發放新一輪消費券，這些舉措成功吸引遊客到來香港，並推動本地消費。面對不斷變化的經營環境，集團密切注意消費模式變化並及時應對是至關重要。我們繼續完善和優化租戶組合，並在旗下商場舉行市場推廣和宣傳活動吸引人流。集團透過數碼會員計劃「S+ REWARDS」推出一系列宣傳活動，提高顧客忠誠度並刺激消費。總體而言，我們旗艦商場的人流和租戶銷售額相比疫情時有明顯改善。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

寫字樓市場仍然面對挑戰，儘管一些企業逐步取消混合工作模式，而且通關後中國遊客和商務旅客重遊香港，但寫字樓需求仍然放緩，加上市場上可用寫字樓供應增加，出租率和租金仍然受壓。儘管經營環境面對挑戰，但香港仍能受惠於「一國兩制」原則和祖國的大力支持。香港透過粵港澳大灣區、一帶一路倡議以及香港特區政府提出北部都會區發展策略，繼續融入國家發展大局，這些將有助鞏固香港作為連接國家與世界其他地區強大樞紐的地位。此外，香港特區政府推出的各類人才計劃吸引了超過二十二萬名內地及海外人才申請，帶動住宿需求上升。集團將繼續支持香港特區政府吸納人才的措施，建構多元和充滿活力的社區，推動創新和發展。集團的寫字樓物業組合配備頂尖建築規格和獲認證的環保配套，能夠吸引物色可持續發展和優質辦公空間的租戶。

於二零二三年十二月三十一日，集團在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千三百一十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十三、工業佔百分之十一點九、停車場佔百分之十一點九、酒店佔百分之九及住宅佔百分之四點二。

(五) 酒店

中期年度內，集團酒店收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為八億一千零九十萬港元，去年同期為六億九千二百八十萬港元，經營溢利為二億五千三百五十萬港元（二零二二：二億二千九百二十萬港元）。

中期年度內，香港特區政府推出多項有效的活動和措施，包括「你好，香港！」、「開心香港」和「香港夜繽紛」，以及廣受歡迎的大型活動，如香港國際七人欖球賽以及出席人數眾多的金融和財經峰會，自二零二三年一月通關以來，這些舉措吸引遊客來港，並刺激消費。根據香港旅遊發展局的最新數據，二零二三年訪港遊客近三千四百萬人次，逐漸恢復至疫情前水平。自二零二二年初放寬旅遊限制和恢復國際旅遊以來，我們在新加坡和悉尼的業務持續復甦，隨著經營環境復常，平均客房收益已超過二零一九年疫情前的水平，管理層對此尤為鼓舞。

雖然疫情後經營狀況有所改善，但集團仍關注不斷變化的環境，包括消費模式轉變和通脹上升。管理層繼續關注控制成本，同時積極尋求新策略，提高酒店服務品質和效率。受惠實體展覽、活動和本地宴會恢復帶動商務和休閒旅客逐漸增加，香港港麗酒店的入住率和房價顯著上升。以度假酒店定位的香港富麗敦海洋公園酒店在暑假和節慶期間需求較高，其餐飲業務隨著更多活動和婚禮舉行而有所改善。香港遨凱酒店於二零二三年九月重開，採用新的商業和營運策略，成功吸引新客源並錄得滿意的入住率和房價。

業務回顧 (續)

(五) 酒店 (續)

於二零二三年十二月三十一日，集團旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港富麗敦海洋公園酒店、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店及香港遨凱酒店。

(六) 中國內地業務

二零二三年十二月中央政治局會議提出，二零二四年要擴大內需，鞏固經濟復甦。為此，財政政策要適度加強，貨幣政策要穩健靈活，注重精準和有效。以促進消費和投資良性循環為目標，在重點領域深化改革，為高品質發展提供強大動力。

為支持疫情後經濟復甦，中央政府近月實施了一系列政策措施。在房地產方面，推出多項舉措刺激市場，包括降低首付比例、下調第二套房利率、實施非貸款按揭制度，以及取消對部分城市土地銷售上限價格限制。自二零二三年十一月以來，中央政府和央行一直支援房地產企業的合理融資需求。這些措施旨在減輕金融壓力，促進金融和房地產之間的良性循環。集團對內地房地產市場的中長期前景保持樂觀。

於二零二三年十二月三十一日，集團在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約三百五十萬平方呎，當中約二百萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中項目主要有三個，包括位於大灣區前海的商業發展地皮（佔百分之三十權益）、漳州的信和•御龍天下第四期（全資擁有）及成都的信和•御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零二三年六月三十日止之財政年度報告並無任何其他重大轉變。

財務

集團財政狀況穩健。於二零二三年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款四百四十一億三千零四十萬港元。扣除借貸總額八億三千二百萬港元，集團於二零二三年十二月三十一日擁有淨現金四百三十二億九千八百四十萬港元。集團錄得淨現金，因此以借貸總額扣減現金及銀行存款與本公司股東應佔權益比率計算之資產負債率並不適用。集團借貸以港元計值、以浮息為基礎及於兩至三年內償還。集團資產總值及股東權益總額分別為一千七百九十億八千六百六十萬港元及一千六百四十五億一千六百九十萬港元。於二零二三年十二月三十一日，集團股東所佔之賬面淨值為每股十九點二八港元（於二零二三年六月三十日為每股十九點八七港元）。集團大部分現金為港元，一部分為美元、人民幣及新加坡元。

集團維持一貫穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

集團非常重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會，監督集團各個方面事務，並協助董事會履行職責。集團將繼續維持高透明度，並透過不同渠道，包括新聞稿、集團網站、業績簡報、非交易路演、實地考察及參與投資者研討會，發布集團的最新動向和資訊。

顧客服務

集團致力興建優質物業。為提升顧客的滿意度，集團以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

可持續發展

信和置業致力「建構更美好生活」，透過三大相輔相成的元素 – 「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」，將可持續發展融入業務各層面。我們努力為持份者和社區創造長遠價值，與社會同心發展。

信和置業連續第二年獲選為道瓊斯可持續發展亞太指數成份股，標示其可持續發展表現位列於亞太地區的前百分之二十。二零二三年，信和置業於MSCI的環境、社會及管治指數中取得「AA」評級，亦於二零二三年全球房地產可持續標準 (Global Real Estate Sustainability Benchmark) 獲頒發五星級別，以及在大灣區企業可持續發展指數中連續第四年獲選為企業十強之一。集團於多個本地和國際可持續發展指數中取得更佳成績，今年繼續成為恒生可持續發展企業基準指數的成份股，並獲上調評級由「AA」至「AA+」。這些成就印證集團於提升企業管治及推動環境、社會及管治，以及可持續發展的承諾。

中期年度內，信和置業在推動可持續發展方面的努力榮獲多個獎項的認可。我們於香港綠色建築議會與環保建築專業議會合辦的二零二三年度「環保建築大獎」中取得「綠建領導先鋒大獎(發展商)」，以及其他兩個大獎及一個優異獎。在「二零二三年度聯合國可持續發展目標香港成就獎」中，信和置業亦獲頒三個獎項，包括大獎、「可持續發展機構 – 金獎」以及憑合作項目「活化珊瑚行動」取得的「可持續發展目標獎」。同時，我們在「環境、社會及企業管治成就大獎二零二二／二零二三」獲得六個獎項、在「BDO環境、社會及管治大獎」獲得四個獎項、以及在「香港環境、社會及管治報告大獎二零二三」獲得四個獎項，當中包括「最佳ESG報告獎(大市值) – 大獎」、「最佳GRI報告獎 – 大獎」、「卓越碳中和獎 – 大獎」及「GRESB X HERA卓越房地產獎 – 大獎」。此外，在二零二三年度「ESG領先企業大獎」中，我們亦榮獲「ESG領先企業大獎」及「領先環保項目」兩項殊榮，嘉許集團在執行企業管治及推動可持續發展的努力。而新加坡富麗敦酒店及新加坡富麗敦海灣酒店亦於今年獲全球可持續旅遊委員會 (GSTC) 酒店／住宿認證。

可持續發展 (續)

中期年度內，我們參照本地及國際八項主要可持續發展報告準則或框架，並經香港品質保證局獨立驗證核實，發布獨立的可持續發展報告。信和置業亦是香港首家在報告中參考了國際可持續準則理事會 (ISSB) 最新發布的《ISSB 一般準則》與《ISSB 氣候準則》，以及自然相關財務信息披露工作組 (TNFD) 的《測試版 v0.4 框架》的地產發展商之一。我們致力透過減少碳排放以應對氣候變化。信和置業獲科學基礎目標倡議組織 (Science Based Targets initiative, SBTi) 認證科學基礎減量短期目標，同時成為香港首間加入科學目標網絡 (Science Based Targets Network, SBTN) 企業參與計劃的地產發展商。

集團明白城市生物多樣性的重要性，與香港創新基金、香港海洋公園、本地初創企業 Archireef 及香港富麗敦海洋公園酒店展開「活化珊瑚行動」(CORAL REEFStorage)。並於去年七月開放全新珊瑚保育設施「活化珊瑚中心」，修復被拯救的珊瑚碎片，為公眾提供導賞活動、互動 STEAM 體驗及其他教育活動。

集團致力通過支持藝術與文化以豐富社區生活，並積極推動體育活動。集團歡迎香港藝術發展局進駐 Landmark South 設立永久辦事處及一系列藝術設施，包括多用途展廳「展藝館」、藝術資訊中心及二十八間藝術工作室，以支持藝術、文化及創意產業的發展。集團亦舉辦多項節日活動，包括利東街「躍兔•迎月」綵燈會及「LED 火龍舞鼓賀中秋」盛會。集團亦於屯門市廣場、奧海城、荃新天地及朗壹廣場直播杭州第十九屆亞洲運動會賽事。

信和集團與設計工作室「Mosi Mosi 無事無事研究所」合作，邀請不同能力的藝術家創作別具意義的 ONE SOHO 入伙禮物。集團亦與非政府機構及社會企業合作，舉辦「多元共融月」，透過一系列互動工作坊讓同事從新角度認識多元人才的天賦及生活，促進社會共融、多元與平等。

集團義工隊「信和友心人」與七家社區夥伴合作，於中秋佳節前送贈超過二千份節日禮物包及月餅予居住於大角咀、深水埗、秀茂坪、葵涌及屯門的基層家庭，貫徹集團關愛及分享精神。今年亦是集團連續第十九年參與「聖誕愛心大行動」，幫助社會上有需要人士，並邀請了來自小彬紀念基金會的少數族裔兒童和家長，到香港海洋公園富麗敦酒店參與以可持續發展為主題的聖誕慶祝活動。聖誕期間，義工隊亦組織一系列的節日活動，為一千多名有需要人士送上歡樂和祝福。

展望

全球經濟正從疫情中復甦，與此同時，地緣政治、國際貿易摩擦、加息週期的不明朗因素和供應鏈的重整平衡等宏觀因素，都可能影響復甦速度。

在中國內地，中央政府繼續調整和優化政策以刺激經濟活動。二零二三年七月二十四日中央政治局會議提出協調措施，從供應和需求方面支持房地產業。在需求方面，實施了各種政策來支持市場，包括降低首付比例，降低二手房利率，採用非貸款的按揭系統，以及在更多城市取消土地銷售的最高限價規定。在供應方面，自二零二三年十一月以來，中央政府和中央銀行一直為房地產公司的合理融資需求提供支援。這些措施有利緩解金融壓力，促進金融和房地產之間的良性循環。在二零二四年一月的世界經濟論壇上，李強總理重申中國進一步開放經濟的承諾，強調國家對國內外企業開放、協作、親商政策的願景。透過及時調整政策和對各行業的支持，中國內地基本因素保持良好，展現巨大的發展韌性和潛力。

在「一國兩制」原則和祖國大力支持下，香港透過粵港澳大灣區、一帶一路倡議以及香港特區政府提出北部都會區發展策略等高瞻遠矚的舉措，繼續融入國家發展大局，這些將有助鞏固香港作為連接國家與世界其他地區強大樞紐的地位。香港除了簽署修訂香港與東盟自由貿易協定的第一議定書，最近亦與埃及和沙特阿拉伯等市場簽署合作諒解備忘錄，進一步增強香港獨特優勢，推動經貿關係增長。這些協定促進更廣泛的商業聯繫和投資交流合作。與不同市場日益緊密的聯繫鞏固香港地位，並進一步增強其全球吸引力。

為振興香港通關後的經濟活動和旅遊業，香港特區政府推出一系列有效的活動和措施，包括「你好，香港！」、「開心香港」和「香港夜繽紛」，以及廣受歡迎的大型活動，如香港國際七人欖球賽以及出席人數眾多的金融和投資峰會。這些舉措成功地吸引商務和休閒旅客到訪香港，並刺激消費。香港旅遊發展局最新資料顯示，二零二三年有近三千四百萬遊客到訪香港，逐漸恢復到疫情前的水平。香港最新失業率收窄至百分之二點九，而人口則從二零二二年年中的七百二十萬反彈至二零二三年年底的七百五十萬，兩者均顯示經濟前景樂觀。

展望 (續)

香港特區政府近年大力吸引內地及海外人才來港。各類人才引進計劃已實施，反應正面，截至二零二三年年底，已收到逾二十二萬份申請，核准超過十三萬五千份申請。此外，香港特區政府在二零二三年適時調整住宅物業需求方面管理措施，包括將額外印花稅適用年期由三年縮短至兩年、買家印花稅和新住宅印花稅稅率從百分之十五降至百分之七點五，並對外來人才購買住宅物業實施印花稅暫緩安排。

集團對香港地產市場保持審慎樂觀。中期年度內，集團購入三幅土地，應佔樓面面積超過八十萬六千方呎，展現了我們對香港的承諾和充分信心。這些土地位置優越，使集團土地儲備應佔樓面面積達一千九百五十萬平方呎，足以支持集團中期物業發展。

在政府的努力下，遊客人數增加和消費者信心改善，我們在可持續發展道路上繼續進步，並致力「建構更美好生活」使命。我們很榮幸於二零二三年度「環保建築大獎」中取得「綠建領導先鋒大獎(發展商)」，這享有盛譽的兩年一度獎項由香港綠色建築議會及環保建築專業議會合辦，我們為現有和新建建築項目制定環境、社會和企業管治目標和可持續發展策略、擁抱創新和連繫社區的努力備受肯定。在國際上，我們很榮幸被列入Corporate Knights的「全球100大可持續發展企業」、道瓊斯可持續發展亞太指數成份股和標普全球可持續發展年鑑。集團在二零二二／二三財政年獲得超過一百三十項環境、社會和企業管治殊榮。我們繼續致力維護環境、社會和企業管治，並積極為建構和諧社區作貢獻。

二零二四年，集團將在不斷變化的宏觀環境中保持警惕和敏捷。管理層強調打好基礎、了解客戶需求、堅持可持續發展、追求卓越、提高生產力和效率、控制成本的重要性。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對經濟環境的挑戰和把握機遇。

主席報告 (續)

員工與管理層

本人謹藉此機會代表董事會，感謝所有員工的努力、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

主席

黃志祥

香港，二零二四年二月二十二日

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		二零二三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
收入	3, 4	4,922,801,825	6,382,562,292
銷售成本		(1,840,248,122)	(2,461,092,528)
直接費用		<u>(1,161,405,089)</u>	<u>(1,140,769,197)</u>
毛利		1,921,148,614	2,780,700,567
投資物業公平值變動	13	17,984,978	(14,323,017)
其他收益及其他利益或虧損		90,641,240	9,981,284
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		1,270,373	3,829,544
出售投資物業之收益		281,337	161,000
行政費用		(481,927,168)	(490,411,227)
其他營運費用		(106,115,709)	(92,161,262)
財務收益	5	<u>1,172,627,017</u>	605,190,723
財務成本	6	<u>(51,291,053)</u>	(51,116,311)
減：已撥充成本之利息	6	<u>28,999,681</u>	26,939,042
財務收益淨額		1,150,335,645	581,013,454
應佔聯營公司業績	7	292,301,592	20,986,874
應佔合營企業業績	8	<u>72,669,591</u>	<u>114,718,291</u>
除稅前溢利	9	2,958,590,493	2,914,495,508
所得稅項	10	<u>(330,048,014)</u>	<u>(454,223,762)</u>
期內溢利		<u>2,628,542,479</u>	<u>2,460,271,746</u>
應佔期內溢利：			
本公司股東		2,615,953,914	2,459,821,495
非控股權益		<u>12,588,565</u>	<u>450,251</u>
		<u>2,628,542,479</u>	<u>2,460,271,746</u>
每股盈利			
基本	12(a)	<u>0.31</u>	<u>0.31</u>

第72頁至第90頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情刊於附註11。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	2,628,542,479	2,460,271,746
其他全面收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具公平值變動	1,547,877	(62,888,506)
其後可能重新分類至損益之項目：		
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	—	(6,386,091)
換算海外地區業務之匯兌差額	200,708,769	(156,291,193)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具公平值變動	172,045	(1,525,650)
	200,880,814	(164,202,934)
期內其他全面收益	202,428,691	(227,091,440)
期內全面收益總額	2,830,971,170	2,233,180,306
應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,818,382,605	2,232,730,055
非控股權益	12,588,565	450,251
	2,830,971,170	2,233,180,306

第72頁至第90頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	66,172,960,779	66,006,682,723
酒店物業		1,699,792,123	1,680,928,340
物業、廠房及設備	14	142,248,565	141,849,478
使用權資產		1,173,479,279	1,176,512,988
投資聯營公司權益	15	17,264,649,649	17,076,647,976
投資合營企業權益	16	6,534,518,522	6,478,483,281
股本權益及債務工具	24	1,211,226,558	1,192,311,834
借予聯營公司款項	15	4,164,311,534	3,995,171,299
借予合營企業款項	16	10,773,173,852	10,433,170,434
長期應收貸款		3,261,413,106	3,438,924,798
遞延稅項		9,546,810	7,651,350
其他資產		300,000	300,000
		<u>112,407,620,777</u>	<u>111,628,634,501</u>
流動資產			
發展中物業		7,678,246,953	9,433,372,808
已完成物業存貨		7,288,276,599	6,947,403,785
酒店存貨		7,878,547	8,995,232
股本權益及債務工具	24	13,239,709	8,456,619
應收聯營公司款項	15	2,210,214,657	2,256,442,713
應收合營企業款項	16	3,307,513,344	3,096,175,528
應收非控股權益款項		14,059,341	31,752,493
應收貿易賬款及其他應收	17	1,920,314,913	1,757,222,030
長期應收貸款之本期部分		105,691,354	109,511,988
可收回稅款		3,140,893	61,031,514
定期存款及有限制銀行存款	18	41,568,994,416	41,139,298,042
銀行存款及現金	18	2,561,450,716	2,792,975,930
		<u>66,679,021,442</u>	<u>67,642,638,682</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	19	4,911,831,723	5,059,186,763
租賃負債		36,811,307	41,018,314
合約負債		93,800,271	826,871,315
應付聯營公司款項	15	888,543,496	827,476,708
應付非控股權益款項		1,700,656,010	1,671,551,006
應付稅項		848,213,163	1,343,632,746
銀行借貸 – 於一年內到期	20	–	1,132,532,000
		<u>8,479,855,970</u>	<u>10,902,268,852</u>
流動資產淨額		<u>58,199,165,472</u>	<u>56,740,369,830</u>
資產總值減流動負債		<u>170,606,786,249</u>	<u>168,369,004,331</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	21	63,304,823,838	60,441,204,098
儲備		<u>101,212,080,960</u>	<u>101,907,607,960</u>
本公司股東應佔權益		164,516,904,798	162,348,812,058
非控股權益		<u>728,620,051</u>	<u>756,031,441</u>
權益總額		<u>165,245,524,849</u>	<u>163,104,843,499</u>
非流動負債			
銀行借貸 – 到期日超過一年	20	831,996,000	831,996,000
租賃負債		3,658,772	15,377,800
遞延稅項		2,754,313,912	2,684,332,188
聯營公司提供之借款	22	1,640,357,169	1,599,837,513
非控股權益提供之借款	23	<u>130,935,547</u>	<u>132,617,331</u>
		<u>5,361,261,400</u>	<u>5,264,160,832</u>
		<u>170,606,786,249</u>	<u>168,369,004,331</u>

第72頁至第90頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	附註	本公司股東應佔權益					合計	非控股權益	合計
		股本	投資重估儲備	對沖儲備	匯兌儲備	保留溢利			
		港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
於二零二二年七月一日		56,403,833,044	(534,138,315)	34,915,255	105,455,653	101,387,234,462	157,397,300,099	831,215,368	158,228,515,467
期內溢利		-	-	-	-	2,459,821,495	2,459,821,495	450,251	2,460,271,746
期內其他全面收益		-	(64,414,156)	(6,386,091)	(156,291,193)	-	(227,091,440)	-	(227,091,440)
期內全面收益總額		-	(64,414,156)	(6,386,091)	(156,291,193)	2,459,821,495	2,232,730,055	450,251	2,233,180,306
代替現金股息所發行之股份	21	2,934,925,696	-	-	-	-	2,934,925,696	-	2,934,925,696
宣布及派發二零二二年度之末期股息	11	-	-	-	-	(3,241,625,735)	(3,241,625,735)	-	(3,241,625,735)
已付非控股權益之股息		-	-	-	-	-	-	(64,000,000)	(64,000,000)
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)		59,338,758,740	(598,552,471)	28,529,164	(50,835,540)	100,605,430,222	159,323,330,115	767,665,619	160,090,995,734
於二零二三年七月一日		60,441,204,098	(518,867,195)	-	(359,323,550)	102,785,798,705	162,348,812,058	756,031,441	163,104,843,499
期內溢利		-	-	-	-	2,615,953,914	2,615,953,914	12,588,565	2,628,542,479
期內其他全面收益		-	1,719,922	-	200,708,769	-	202,428,691	-	202,428,691
期內全面收益總額		-	1,719,922	-	200,708,769	2,615,953,914	2,818,382,605	12,588,565	2,830,971,170
增添之非控股權益		-	-	-	-	-	-	45	45
代替現金股息所發行之股份	21	2,863,619,740	-	-	-	-	2,863,619,740	-	2,863,619,740
宣布及派發二零二三年度之末期股息	11	-	-	-	-	(3,513,909,605)	(3,513,909,605)	-	(3,513,909,605)
已付非控股權益之股息		-	-	-	-	-	-	(40,000,000)	(40,000,000)
於二零二三年十二月三十一日 (未經審核)		63,304,823,838	(517,147,273)	-	(158,614,781)	101,887,843,014	164,516,904,798	728,620,051	165,245,524,849

第 72 頁至第 90 頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

精簡綜合現金流動表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	1,540,594,108	1,830,125,544
用於投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(879,188,659)	(744,095,291)
合營企業借款	(3,748,980,019)	(1,900,954,840)
非控股權益借款	(3,531)	(7,205,717)
增添之投資物業	(76,534,385)	(80,414,823)
增添之物業、廠房及設備	(29,891,083)	(15,239,523)
原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款增加	(2,735,733,527)	(8,887,723,527)
收取聯營公司股息	70,896,957	909,991,652
收取合營企業股息	157,602,578	83,063,168
有限制銀行存款減少	-	1,097,563
出售投資物業所得款項	800,000	2,576,000
聯營公司還款	812,946,263	284,863,091
合營企業還款	3,171,481,954	350,869,941
非控股權益還款	17,696,683	51,969,004
購入股本權益及債務工具	(17,597,239)	(12,713,387)
注資於聯營公司之權益	-	(78,494,500)
注資於合營企業之權益	(35,144,000)	(356,555,943)
利息收入	962,436,434	178,836,845
其他投資業務	166,038	151,132
	(2,329,045,536)	(10,219,979,155)
用於融資業務之現金淨額		
聯營公司提供之借款	103,251,564	49,913,941
非控股權益提供之借款	70,299,293	46,143,893
償還銀行借貸	(1,132,532,000)	(23,000,000)
償還租賃負債	(22,268,921)	(28,887,110)
償還聯營公司提供之借款	(19,805,046)	(353,216,868)
償還非控股權益提供之借款	(42,876,028)	(6,618,200)
已付本公司之普通股股東股息	(650,289,865)	(306,700,039)
已付非控股權益股息	(40,000,000)	(64,000,000)
已付利息	(36,979,131)	(49,762,109)
其他融資業務	-	(7,151)
	(1,771,200,134)	(736,133,643)

精簡綜合現金流動表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
現金及現金等值減少淨額	(2,559,651,562)	(9,125,987,254)
期初之現金及現金等值	13,762,748,398	17,617,776,607
匯兌率改變之影響	21,673,879	(82,442,930)
期末之現金及現金等值	<u>11,224,770,715</u>	<u>8,409,346,423</u>
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	24,296,528	24,648,763
定期存款	41,544,697,888	41,058,997,104
銀行存款及現金	<u>2,561,450,716</u>	<u>3,379,024,026</u>
於綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	44,130,445,132	44,462,669,893
減：原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款	(32,881,377,889)	(36,028,674,707)
有限制銀行存款	<u>(24,296,528)</u>	<u>(24,648,763)</u>
於精簡綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>11,224,770,715</u>	<u>8,409,346,423</u>

第72頁至第90頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

未經審核精簡綜合財務報告書附註

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本精簡綜合財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則內適用之披露規定編製，有關規定包括符合香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定。

本精簡綜合財務報告書乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒布之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所向董事會發出之獨立審閱報告載於第100頁。

於精簡綜合財務報告書中載有有關截至二零二三年六月三十日止財務年度之比較數字，此財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據香港《公司條例》(第622章)第436條有關法定財務報告書所披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部分之要求遞交截至二零二三年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處。

本公司之核數師已於該等財務報告書發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

2. 主要會計政策

本精簡綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算(按適用)。

本集團除因應用新及經修訂之香港財務報告準則而導致之會計政策變動外，截至二零二三年十二月三十一日止六個月之精簡綜合財務報告書所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二三年六月三十日止年度之年度財務報告書所採納均屬一致。

2. 主要會計政策(續)

應用新及經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，就編製本集團之精簡綜合財務報告書，本集團已應用以下由香港會計師公會頒布並於二零二三年七月一日或之後開始之年度期間生效之新及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港會計準則第 8 號之修訂	會計政策、會計估計及差錯之變動：會計估計之定義
香港會計準則第 1 號之修訂及香港財務報告準則實務公告第 2 號之修訂	財務報告書之呈列及作出重要性判斷：會計政策之披露
香港會計準則第 12 號之修訂	所得稅：與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅
香港會計準則第 12 號之修訂	所得稅：國際租稅變革 – 支柱二規則範本

於本期間應用新及經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於本精簡綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

香港會計師公會就取消強積金 — 長期服務金對沖機制之會計影響之新指引

於二零二三年七月，香港會計師公會公布香港取消強積金 — 長期服務金對沖機制之會計影響，就有關對沖機制及取消該機制提供會計指引。

為了更能反映取消對沖機制之實質內容，本集團已更改其與長期服務金負債相關之會計政策，並已追溯採用上述香港會計師公會指引。隨著修訂條例生效，停止採用香港會計準則第 19 號「僱員福利」第 93(b) 段中之可行權宜方法導致於二零二二年六月對迄今產生之服務成本及當期服務成本之相應影響、利息費用及截至二零二三年十二月三十一日止期間精算假設變動產生之重新計量影響進行追加損益調整，並對長期服務金負債之比較賬面值進行相應調整。然而，追加損益調整之數額並不重大，故本集團於精簡綜合財務報告書之比較資料不予重列。

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

3. 收入

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二二年 十二月三十一日 港元
物業銷售	2,359,711,780	3,947,351,849
物業管理及其他服務	619,474,420	591,321,795
酒店經營	501,891,033	455,151,150
來自貨品及服務之收入	3,481,077,233	4,993,824,794
來自經營租賃之租金收益	1,389,249,793	1,356,230,715
應收貸款之利息收益	35,908,016	23,246,743
來自上市投資之股息收益	16,566,783	9,260,040
	<u>4,922,801,825</u>	<u>6,382,562,292</u>
地區市場：		
香港	4,299,710,724	5,691,244,110
中國內地	74,996,965	187,431,050
新加坡	548,094,136	503,887,132
	<u>4,922,801,825</u>	<u>6,382,562,292</u>

截至二零二三年十二月三十一日止六個月，來自客戶合約隨時間確認之收入，主要包括物業管理及其他服務費收益與酒店房間收入分別為619,474,420港元及271,915,298港元(二零二二年十二月三十一日止六個月：591,321,795港元及247,845,659港元)。於某一時點確認之收入主要包括物業銷售收益及酒店餐飲收益分別為2,359,711,780港元及229,975,735港元(二零二二年十二月三十一日止六個月：3,947,351,849港元及207,305,491港元)。

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報及營運分部分析如下：

二零二三年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入	業績	應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
物業銷售	2,359,711,780	338,920,289	4,832,856,025	517,735,666	7,192,567,805	856,655,955
物業租賃	1,389,249,793	1,143,402,510	398,815,779	335,662,642	1,788,065,572	1,479,065,152
	3,748,961,573	1,482,322,799	5,231,671,804	853,398,308	8,980,633,377	2,335,721,107
物業管理及其他服務	619,474,420	119,637,723	56,740,519	6,517,788	676,214,939	126,155,511
酒店經營	501,891,033	189,251,526	309,095,973	64,307,578	810,987,006	253,559,104
證券投資	16,566,783	16,566,783	1,950	1,950	16,568,733	16,568,733
財務	35,908,016	35,908,016	3,542,176	3,542,176	39,450,192	39,450,192
	<u>4,922,801,825</u>	<u>1,843,686,847</u>	<u>5,601,052,422</u>	<u>927,767,800</u>	<u>10,523,854,247</u>	<u>2,771,454,647</u>

二零二二年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入	業績	應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
物業銷售	3,947,351,849	1,196,721,397	382,918	(64,068,215)	3,947,734,767	1,132,653,182
物業租賃	1,356,230,715	1,165,426,574	384,906,039	326,680,443	1,741,136,754	1,492,107,017
	5,303,582,564	2,362,147,971	385,288,957	262,612,228	5,688,871,521	2,624,760,199
物業管理及其他服務	591,321,795	122,959,709	57,281,597	7,753,121	648,603,392	130,712,830
酒店經營	455,151,150	206,009,341	237,692,262	23,271,441	692,843,412	229,280,782
證券投資	9,260,040	9,260,040	1,950	1,950	9,261,990	9,261,990
財務	23,246,743	23,246,743	3,556,918	3,556,918	26,803,661	26,803,661
	<u>6,382,562,292</u>	<u>2,723,623,804</u>	<u>683,821,684</u>	<u>297,195,658</u>	<u>7,066,383,976</u>	<u>3,020,819,462</u>

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料(續)

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利，並無分配若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業與按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值之變動、出售投資物業之收益及若干財務收益淨額。各分部所賺取之除稅前溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業公平值之變動、財務收益／成本淨額及所得稅項支出／回撥。此乃就資源分配與表現評估向主要營運決策者(即本公司董事)呈報之計算準則。

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二二年 十二月三十一日 港元
分部溢利	2,771,454,647	3,020,819,462
投資物業公平值變動	17,984,978	(14,323,017)
其他收益及其他利益或虧損	88,903,395	9,154,419
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	1,270,373	3,829,544
出售投資物業之收益	281,337	161,000
行政費用與其他營運費用	(505,511,702)	(523,330,359)
財務收益淨額	1,147,004,082	579,674,952
應佔聯營公司及合營企業業績		
– 其他收益及其他利益或虧損	(106,018,801)	345,628,156
– 投資物業公平值變動	(160,861,953)	(341,544,808)
– 行政費用與其他營運費用	(142,592,781)	(151,475,857)
– 財務收益／(成本)淨額	134,916,964	(28,556,237)
– 所得稅項(支出)／回撥	(288,240,046)	14,458,253
	(562,796,617)	(161,490,493)
除稅前溢利	<u>2,958,590,493</u>	<u>2,914,495,508</u>

二零二三年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為35,939,093港元(二零二二年十二月三十一日止六個月：43,647,762港元)並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照涉及之對手協定之成本加邊際利潤基準計算。

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

5. 財務收益

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二二年 十二月三十一日 港元
銀行存款利息收益	1,086,345,651	570,073,566
借予聯營公司及合營企業之款項之利息收益與借予聯營公司 及合營企業之非流動免息款項之估算利息收益	86,281,366	35,117,157
	<u>1,172,627,017</u>	<u>605,190,723</u>

6. 財務成本

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二二年 十二月三十一日 港元
利息及其他財務成本支出：		
銀行貸款及其他貸款	32,322,370	51,967,259
租賃負債	828,757	968,773
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	18,139,926	4,566,370
	<u>51,291,053</u>	<u>57,502,402</u>
利率掉期之公平值調整由對沖儲備重新分類至損益	-	(6,386,091)
	<u>51,291,053</u>	<u>51,116,311</u>
減：已撥充發展中物業成本之數額	(28,999,681)	(26,939,042)
	<u>22,291,372</u>	<u>24,177,269</u>

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

7. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少 25,235,684 港元 (二零二二年十二月三十一日止六個月：177,485,429 港元) 已確認於聯營公司之損益表內。

8. 應佔合營企業業績

應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值減少 135,626,269 港元 (二零二二年十二月三十一日止六個月：164,059,379 港元) 已確認於合營企業之損益表內。

9. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二二年 十二月三十一日 港元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
出售物業成本	1,840,248,122	2,461,092,528
酒店存貨成本確認為直接費用	54,947,984	49,406,528
酒店物業折舊	16,835,692	16,515,001
物業、廠房及設備折舊	31,027,346	29,656,409
使用權資產折舊	33,345,537	39,180,833
出售物業、廠房及設備之虧損	19,199	85,901
應收貿易賬款之減值虧損 (已扣除撥回)	5,448,463	11,821,141

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

10. 所得稅項

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二二年 十二月三十一日 港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	196,460,713	283,162,013
海外	69,620,803	121,709,017
於中國內地之土地增值稅	11,405,495	32,603,644
	<hr/>	<hr/>
	277,487,011	437,474,674
遞延稅項	52,561,003	16,749,088
	<hr/>	<hr/>
	330,048,014	454,223,762
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率為16.5% (二零二二年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

新加坡及中國內地應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率於新加坡為17%及於中國內地為25% (二零二二年十二月三十一日止六個月：於新加坡為17%及於中國內地為25%)。

土地增值稅撥備按有關稅務法律及規例所載之規定作出計算。土地增值稅乃按累進稅率以增值額減去若干許可扣減項目後作出撥備。

就若干投資物業公平值變動及其他暫時差額之遞延稅項已作出撥備。

11. 已派發股息

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二二年 十二月三十一日 港元
二零二三年六月三十日止年度 已派發末期股息每股43港仙 (二零二二年十二月三十一日止六個月： 二零二二年六月三十日止年度每股42港仙)， 每股附有以股代息認購權	3,513,909,605	3,241,625,735
	<hr/>	<hr/>

12. 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利(續)

溢利之對賬如下：

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二二年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	2,615,953,914	2,459,821,495
投資物業公平值變動	(17,984,978)	14,323,017
相關遞延稅項之影響	(679,105)	536,786
應佔聯營公司業績		
– 投資物業公平值變動	25,235,684	177,485,429
– 相關遞延稅項之影響	(660,000)	(2,970,000)
應佔合營企業業績		
– 投資物業公平值變動	135,626,269	164,059,379
– 相關遞延稅項之影響	(136,780)	117,318
	141,401,090	353,551,929
非控股權益應佔數額	526,753	(12,894,502)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	141,927,843	340,657,427
於期內出售之投資物業已變現公平值收益(已扣除稅項)	440,864	1,890,000
一聯營公司於期內銷售相關物業之已變現公平值收益	186,370,379	–
	328,739,086	342,547,427
本公司股東應佔基礎溢利	2,944,693,000	2,802,368,922
每股基礎盈利	0.35	0.36

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

13. 投資物業

本集團之投資物業已於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日由Knight Frank Petty Limited及Knight Frank Pte Ltd. (與本集團並無關聯之獨立測計師)按公平值估值。完成物業之估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流動作參考。重建中投資物業之估值乃採用直接比較法，並參考可比較交易之地方及假設該投資物業將按照發展計劃完成及有關計劃已獲得批准。該估值亦考慮到未來相關發展成本(包括建築成本、財務費用、專業費用及發展商於完成時之溢利)，這充分反映發展中物業之相關風險。

截至二零二三年十二月三十一日止六個月內，由此產生之投資物業公平值收益17,984,978港元(二零二二年十二月三十一日止六個月：公平值虧損14,323,017港元)已直接確認於損益內。二零二二年十二月三十一日止六個月內，賬面值為3,078,376,336港元之發展中物業已完成，且公平值收益521,623,664港元已確認並轉撥至投資物業。

14. 物業、廠房及設備

二零二三年十二月三十一日止六個月內，增添之物業、廠房及設備數額為29,891,083港元(二零二二年十二月三十一日止六個月：15,239,523港元)。

15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二三年 六月三十日 港元
投資聯營公司權益	<u>17,264,649,649</u>	<u>17,076,647,976</u>
借予聯營公司款項	5,523,587,363	5,374,339,832
減：撥備	<u>(1,359,275,829)</u>	<u>(1,379,168,533)</u>
	<u>4,164,311,534</u>	<u>3,995,171,299</u>

15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項(續)

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二三年十二月三十一日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中1,314,141,865港元(二零二三年六月三十日：1,245,469,353港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團分類為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期一年內償還。

本集團分類為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

16. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項

	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二三年 六月三十日 港元
投資合營企業權益	<u>6,534,518,522</u>	<u>6,478,483,281</u>
借予合營企業款項	11,709,027,013	11,284,666,509
減：撥備	<u>(935,853,161)</u>	<u>(851,496,075)</u>
	<u>10,773,173,852</u>	<u>10,433,170,434</u>

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二三年十二月三十一日，本集團借予合營企業之款項中3,064,618,850港元(二零二三年六月三十日：4,350,398,299港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團分類為流動資產之應收合營企業款項乃無抵押及預期於報告日起計一年內償還。於二零二三年十二月三十一日，本集團應收合營企業之款項中692,239港元(二零二三年六月三十日：99,242,931港元)為計息及餘額為免息。

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

17. 應收貿易賬款及其他應收

於二零二三年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備) 259,324,350 港元(二零二三年六月三十日：276,146,432 港元)。應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務款項。應收租金乃由租戶預先繳納。

於報告日之應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下。未逾期數額主要為應收物業管理及其他服務款項。逾期數額主要為應收租金由租戶於租賃期間預先繳納之按月計算租金及應收物業管理及其他服務款項。

	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二三年 六月三十日 港元
即期或 30 日內	129,500,495	182,475,964
31 – 60 日	33,787,642	16,252,066
61 – 90 日	14,534,176	9,214,418
超過 90 日	81,502,037	68,203,984
	259,324,350	276,146,432

其他應收及預付款項主要包括有關應收公用事務與其他已付訂金 214,341,103 港元(二零二三年六月三十日：188,738,055 港元)、主要與地產發展項目有關之其他預付款項 93,380,434 港元(二零二三年六月三十日：94,458,599 港元)及應收利息 817,012,339 港元(二零二三年六月三十日：647,638,175 港元)。

18. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

於二零二三年十二月三十一日，定期存款 1,985,220,934 港元(二零二三年六月三十日：2,144,203,601 港元)已抵押予銀行發出金融承擔予本公司之若干附屬公司、聯營公司及合營企業。結餘包括託管人持有之現金 1,192,003,223 港元(二零二三年六月三十日：1,466,709,383 港元)，僅限用於與發展中物業相關之付款或將於完成相關之轉讓後由託管人發放。

有限制銀行存款 24,296,528 港元(二零二三年六月三十日：23,881,212 港元)乃存放於銀行以提供擔保予建築合同之存款。

19. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二三年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 100,241,170 港元(二零二三年六月三十日：143,613,613 港元)。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二三年 六月三十日 港元
1 – 30 日	59,835,475	84,518,116
31 – 60 日	12,194,873	28,009,477
61 – 90 日	2,417,177	2,554,753
超過 90 日	25,793,645	28,531,267
	<u>100,241,170</u>	<u>143,613,613</u>

其他應付主要包括應計建築成本 1,355,326,408 港元(二零二三年六月三十日：1,504,597,528 港元)、已收租金訂金與公用事務訂金 769,676,513 港元(二零二三年六月三十日：769,115,756 港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項 1,654,809,858 港元(二零二三年六月三十日：1,668,221,926 港元)及預收租金 153,905,686 港元(二零二三年六月三十日：158,879,862 港元)。

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

20. 銀行借貸

銀行借貸以約定年利率計算之利息(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業拆息加邊際利潤計算。本集團之銀行借貸按有關本集團於附屬公司之股本權益由本公司提供擔保。

21. 股本

	二零二三年		二零二二年	
	普通股 股份數目	股本 港元	普通股 股份數目	股本 港元
已發行及繳足之無面值普通股：				
於七月一日	8,171,882,803	60,441,204,098	7,718,156,511	56,403,833,044
代替現金股息所發行之股份	<u>359,570,535</u>	<u>2,863,619,740</u>	<u>343,105,646</u>	<u>2,934,925,696</u>
於十二月三十一日	<u>8,531,453,338</u>	<u>63,304,823,838</u>	<u>8,061,262,157</u>	<u>59,338,758,740</u>

於二零二三年十二月四日，本公司按每股普通股發行價7.964港元(二零二二年十二月三十一日止六個月：8.554港元)，合共發行及配發359,570,535股(二零二二年十二月三十一日止六個月：343,105,646股)之普通股股份，以代替現金股息，作為二零二三年度之末期股息(二零二二年十二月三十一日止六個月：二零二二年度之末期股息)。

期內發行之股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

22. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。免息貸款之估算利息費用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

23. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款為62,698,213港元(二零二三年六月三十日：63,707,922港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零二三年六月三十日：6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額68,237,334港元(二零二三年六月三十日：68,909,409港元)乃無抵押、免息及無固定還款期。非控股權益之股東同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

24. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量

於各報告日，本集團若干金融資產乃按公平值計量。下表提供如何釐定該等金融資產之公平值之資料(特別是所使用之估值方法及輸入數據)，以及按公平值計量之輸入數據可觀察程度，如何將公平值計量分類至公平值層級之資料(第1級至第3級)。

- 第1級輸入數據按實體於計量日期可以取得相同之資產或負債於活躍市場之報價(無調整)；
- 第2級輸入數據根據第1級內所報價格以外，就資產或負債可觀察得出之輸入數據，不論為直接觀察得出或間接觀察得出；及
- 第3級輸入數據按資產或負債之不可觀察之輸入數據。

	公平值於		公平值 層級
	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二三年 六月三十日 港元	
金融資產			
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具			
– 上市之產權證券(附註a)	760,360,026	757,658,088	第1級
– 上市之永續債券(附註b)	34,022,312	35,176,391	第2級
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具			
– 上市之債務證券(附註b)	182,501,064	182,118,428	第2級
非上市投資(附註c)	240,347,094	217,358,927	第3級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
– 上市之產權證券(附註a)	7,235,771	8,456,619	第1級

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

24. 金融工具之公平值計量(續)

本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量(續)

附註：

- (a) 所有上市之產權證券之公平值乃根據於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 所有上市之永續債券及債務證券之公平值乃參考於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日由金融機構提供之市場報價釐定。
- (c) 除本公司董事認為成本與公平值相若之非上市投資外，所有按公平值列賬及計入損益及按公平值列賬及計入其他全面收益之非上市投資之公平值均以二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日之資產淨值(即由相應基金管理人匯報之基金公平值)及認為必要之相關因素釐定。

本公司董事認為，於精簡綜合財務報告書內分類為流動資產或負債及按攤銷成本列賬之金融資產及負債之賬面值與其公平值相若，因此等金融工具為短期性質。就免息之非流動金融資產及負債而言，本公司董事認為因其賬面值按相關實際利率貼現，而相關實際利率與現行借貸利率相若，因此其賬面值與其公平值相若。就按固定利率計算利息之非流動金融資產及負債而言，董事認為其利率與相關集團實體之現行借貸利率相若，因此董事認為其賬面值與其公平值相若。

於本期間及過往期間，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

金融資產以第3級公平值計量之對賬

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
非上市投資		
於七月一日	217,358,927	189,853,504
淨投資	17,597,239	12,713,387
公平值變動	2,491,221	2,622,463
匯兌差額	2,899,707	(7,196,282)
於十二月三十一日	<u>240,347,094</u>	<u>197,993,072</u>

25. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二三年 六月三十日 港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就聯營公司及合營企業之銀行貸款融資		
– 已動用	6,630,653,059	7,073,251,812
– 未動用	2,455,462,508	3,019,040,843
	<u>9,086,115,567</u>	<u>10,092,292,655</u>

於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，本集團就有關聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」釐定虧損撥備之數額並不重大。

26. 承擔

於二零二三年十二月三十一日，未撥備於精簡綜合財務報告書之未償還資本承擔如下：

	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二三年 六月三十日 港元
已簽約	60,214,810	41,797,197
已授權但尚未簽約	14,416,182	186,564
	<u>74,630,992</u>	<u>41,983,761</u>

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

26. 承擔(續)

於二零二三年十二月三十一日，未撥備於精簡綜合財務報告書之本集團應佔合營企業及聯營公司之未償還資本承擔如下：

	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二三年 六月三十日 港元
已簽約	91,394,611	85,258,006
已授權但尚未簽約	29,737,260	24,666,478
	121,131,871	109,924,484

27. 重大關連人士交易

除已披露於本集團截至二零二三年六月三十日止年度之經審核年度財務報告書外，截至二零二三年十二月三十一日止六個月，並無新重大關連人士交易。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二四年三月八日(星期五)至二零二四年三月十二日(星期二)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二四年三月十二日(星期二)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零二四年三月七日(星期四)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

於本中期年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

董事權益

根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「《證券條例》」)第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)內上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及聯交所，本公司董事於二零二三年十二月三十一日在本公司及《證券條例》第XV部下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	5,054,810,279 (附註)	299,058股為實益擁有、 6,087,488股為配偶權益及 5,048,423,733股為已故黃廷方 先生之其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	59.24%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
黃敏華女士	134,425	實益擁有人	≈ 0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃楚標先生	—	—	—
黃永光先生	171,418	實益擁有人	≈ 0%
陳榮光先生	387,952	實益擁有人	≈ 0%
李正強先生	103,239	實益擁有人	≈ 0%
鄧永鏞先生	—	—	—
田兆源先生	51,376	實益擁有人	≈ 0%

董事權益 (續)

(甲) 本公司股份之好倉 (續)

附註：

5,048,423,733 股之受託人權益包括：

- (a) 2,117,792,569 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有 72.07% 股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 68,898,721 股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權 95.23% 之 Orchard Centre Holdings (Private) Limited 所持有；及
(ii) 2,633,247,121 股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 168,372,950 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權 100% 之公司所持有 – 281,253 股由 Fanlight Investment Limited 持有，269,188 股由 Garford Nominees Limited 持有，60,580,603 股由 Karaganda Investments Inc. 持有，26,128,154 股由 Orient Creation Limited 持有，12,698,909 股由 Strathallan Investment Limited 持有，38,274,781 股由 Strong Investments Limited 持有，29,330,025 股由 Tamworth Investment Limited 持有及 810,037 股由 Transpire Investment Limited 持有；及
- (d) 60,112,372 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 控股公司

尖沙咀置業集團有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	1,517,944,406 (附註)	815,169 股為實益擁有及 1,517,129,237 股為已故黃廷方 先生之其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	72.11%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈ 0%
黃敏華女士	—	—	—
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃楚標先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—
陳榮光先生	—	—	—
李正強先生	—	—	—
鄧永鏞先生	—	—	—
田兆源先生	—	—	—

附註：

1,517,129,237 股之受託人權益包括：

- (a) 1,397,393,525 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人 100% 控權之公司所持有 – 144,839,809 股由 Fanlight Investment Limited 持有，196,279,073 股由 Nippomo Limited 持有，4,510,277 股由 Orient Creation Limited 持有，386,039,646 股由 Strathallan Investment Limited 持有，576,075,968 股由 Tamworth Investment Limited 持有及 89,648,752 股由 Transpire Investment Limited 持有；及
- (b) 119,735,712 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司及合營企業

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

公司名稱	普通股數目	所佔已發行股份百分比
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註 1 及 2)	100%
霸滔有限公司	1 (附註 1 及 3)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註 1 及 3)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註 1 及 3)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註 1 及 4)	50%
FHR International Limited	1 (附註 5)	33.33%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註 1 及 3)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註 1 及 3)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註 1 及 2)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註 1 及 6)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註 1 及 3)	50%
韻龍有限公司	70 (附註 1 及 3)	70%
銀寧投資有限公司	10 (附註 1 及 3)	50%
Sino Club Limited	2 (附註 7)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註 8)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註 8)	50%

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 乃 Seaview Assets Limited 全資附屬公司。Seaview Assets Limited 是由黃志祥先生控權 50% 的 Boswell Holdings Limited 全資擁有。
2. 股份由 Osborne 控權 55% 的 Erleigh Investment Limited 所持有。
3. 股份由 Osborne 所持有。
4. 股份由 Osborne 全資附屬公司城姿有限公司所持有。
5. 股份由黃志祥先生控權 100% 的新威隆有限公司所持有。
6. 股份由 Osborne 全資附屬公司 Goegan Godown Limited 所持有。
7. 股份由 Deansky Investments Limited 控權 50% 的信和地產代理有限公司所持有。Deansky Investments Limited 由黃志祥先生 100% 控權。
8. 股份由 Deansky Investments Limited 所持有。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無本公司董事於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據《證券條例》第 352 條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

主要股東及其他股東權益

於二零二三年十二月三十一日，除本公司董事外，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及須根據《證券條例》第336條規定所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	5,066,495,708 (附註1、2、3、 4、5及6)	18,457,975股為受控法團權益及 5,048,037,733股為已故黃廷方先生之 其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人 權益	59.38%
尖沙咀置業集團有限公司	4,819,552,411 (附註2(a)、2(b)、 3、4及6)	2,117,792,569股為實益擁有及 2,701,759,842股為受控法團權益	56.49%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Spangle Investment Limited	593,201,632 (附註3及6)	實益擁有人	6.95%
嘉輝地產發展有限公司	421,996,094 (附註4及6)	實益擁有人	6.19%

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：

- 18,457,975 股由黃志達先生 100% 控權之公司所持有 – 5,696,484 股由 Far East Capital Pte. Ltd. 持有及 12,761,491 股由 Western Properties Pte Ltd 持有。
- 5,048,037,733 股之受託人權益包括：
 - 2,117,792,569 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有 72.07% 股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
 - 68,898,721 股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權 95.23% 之 Orchard Centre Holdings (Private) Limited 所持有；及
 - 2,632,861,121 股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司持有 (包括由 Spangle Investment Limited 所持有的 593,201,632 股 (附註 3) 及由嘉輝地產發展有限公司所持有的 551,609,557 股 (附註 4))；
 - 168,372,950 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權 100% 之公司所持有 – 281,253 股由 Fanlight Investment Limited 持有，269,188 股由 Garford Nominees Limited 持有，60,580,603 股由 Karaganda Investments Inc. 持有，26,128,154 股由 Orient Creation Limited 持有，12,698,909 股由 Strathallan Investment Limited 持有，38,274,781 股由 Strong Investments Limited 持有，29,330,025 股由 Tamworth Investment Limited 持有及 810,037 股由 Transpire Investment Limited 持有；及
 - 60,112,372 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
- Spangle Investment Limited 乃尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司，其持有之股份與已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人及尖沙咀置業集團有限公司所持有之股份權益是重複的。
- 嘉輝地產發展有限公司乃尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司，其持有之股份與已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人及尖沙咀置業集團有限公司所持有之股份權益是重複的。
- 黃志達先生與載列於「董事權益」中的黃志祥先生，彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之受託人權益是重複的。
- 股份數目及所佔股份百分比均依據提交予聯交所之主要股東通知披露。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二三年十二月三十一日，概無其他人士 (本公司董事除外) 於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並根據《證券條例》第 XV 部第 2 及第 3 分部須向本公司及聯交所披露及載於本公司依據《證券條例》第 336 條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

根據《上市規則》第13.22條之披露

本公司根據《上市規則》第13.22條披露以下關於本公司及／或其附屬公司之聯屬公司所呈報之最近財政期間結束時之債務、資本承擔及或有負債報告。

	於 二零二三年 十二月三十一日 港元	於 二零二三年 六月三十日 港元
本集團應佔其聯屬公司之總債務		
– 銀行貸款	6,630,653,059	7,073,251,812
本集團提供之借款	22,112,128,117	21,330,358,147
	<u>28,742,781,176</u>	<u>28,403,609,959</u>
本集團應佔其聯屬公司之資本承擔		
– 已簽約	91,394,611	85,258,006
– 已授權但尚未簽約	29,737,260	24,666,478
	<u>121,131,871</u>	<u>109,924,484</u>
本集團應佔聯屬公司之或有負債	–	–

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條的規定而披露之董事資料

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條的規定，董事資料自刊發二零二三年年報及直至二零二四年二月二十二日（為通過本中期報告當天）期間的變動載列如下：

董事履歷之更新

董事之履歷的變動載列如下：

黃永光先生

- 獲頒授香港都會大學榮譽工商管理學博士；
- 退任團結香港基金有限公司顧問後，獲委任為該公司理事；
- 退任心聆精神健康香港有限公司董事會成員；
- 獲委任為創新科技署產學研 1+ 計劃督導委員會委員；
- 獲委任為香港金融發展局香港財富傳承學院董事會成員；及
- 獲委任為聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎特別顧問。

黃敏華女士

- 獲委任為個人資料（私隱）諮詢委員會委員；
- 獲委任為心聆精神健康香港有限公司董事會成員；及
- 獲委任為香港情緒健康學會榮譽顧問。

各董事的最新履歷登載在本公司網站。

董事酬金之變動

於二零二四年一月一日起，黃永光先生、陳榮光先生、李正強先生、鄧永鏞先生及田兆源先生的年薪分別為 1,019,880 港元、5,581,080 港元、7,668,000 港元、6,082,800 港元及 6,562,560 港元，以及黃永光先生、陳榮光先生、李正強先生、鄧永鏞先生及田兆源先生分別收取 165,020 港元、677,310 港元、3,257,023 港元、958,410 港元及 1,327,375 港元之二零二三年酌情花紅。

除上述所披露者外，據向本公司知會，並無任何其他董事變更資料須根據《上市規則》第 13.51B(1) 條作出披露。

薪酬委員會

本公司成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。薪酬委員會的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。委員會就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提交建議，亦就非執行董事的薪酬向董事會提交建議。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時薪酬委員會成員包括獨立非執行董事王繼榮先生（委員會主席）、盛智文博士、李民橋先生及董事會副主席黃永光先生。

提名委員會

本公司成立提名委員會並採納書面職權範圍。提名委員會的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

提名委員會負責參照公司的董事會成員多元化政策定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何為配合公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供意見，並定期檢視董事履行其職責所需的時間。委員會亦負責審核獨立非執行董事的獨立性，並就彼等之獨立性審閱周年確認書。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時提名委員會成員包括董事會主席黃志祥先生（委員會主席）及兩名獨立非執行董事盛智文博士及李民橋先生。

審核委員會

本公司成立審核委員會並採納書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

審核委員會向董事會匯報，並定期舉行會議，協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、風險管理及內部監控行之有效。委員會每年最少舉行四次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時審核委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生（委員會主席）、盛智文博士及王繼榮先生。

於二零二四年第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及截至二零二三年十二月三十一日止六個月之中期報告。

遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍。遵守規章委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時遵守規章委員會成員包括董事會副主席黃永光先生(委員會主席)、本公司其他執行董事、集團財務總裁、集團總法律顧問、公司秘書、內部審核部門主管、其他各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討就有關持續關連交易的持續合規性及年度上限使用情況而編訂的管理層報告、提供最新監管資訊予管理層的平台、考慮企業管治事宜，並就本公司之企業管治及遵守《上市規則》事宜，向董事會及審核委員會提交有關建議。

證券交易守則

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則(「董事交易守則」)，其所訂的標準不低於標準守則。本公司已向全體於報告所述期間在任之董事作出特定查詢。全體董事已確認，彼等已於截至二零二三年十二月三十一日止六個月內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公布的內幕消息之有關僱員。

企業管治守則之遵守

本公司已採納了以《上市規則》附錄C1(「《企業管治守則》」)第二部分的原則及守則條文為基礎而制訂的自身企業管治守則。本公司亦已遵守載於《企業管治守則》適用於本公司截至二零二三年十二月三十一日止六個月內之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單位之營運，均由獲委派之執行董事所監督及監控。董事會認為現行安排一直行之有效，能協助董事會完滿履行職責。此外，四位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

承董事會命

公司秘書

鄭小琼

香港，二零二四年二月二十二日

精簡綜合財務報告書審閱報告



審閱報告致信和置業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱載於第65頁至第90頁信和置業有限公司(以下簡稱「貴公司」)之精簡綜合財務報告書，此精簡綜合財務報告書包括於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及精簡綜合現金流動表以及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報精簡綜合財務報告書。

我們的責任是根據我們的審閱對精簡綜合財務報告書作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。精簡綜合財務報告書審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施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，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二三年十二月三十一日之精簡綜合財務報告書在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二四年二月二十二日

