

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

恒基兆業地產有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：12)

## 二零二四年中期業績公佈

### 董事局主席報告

#### 中期業績及股息

集團截至二零二四年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)基礎盈利為港幣五十四億四千一百萬元，較去年同期之港幣六十億七千三百萬元，減少港幣六億三千二百萬元或 10%。每股基礎盈利為港幣 1.12 元 (二零二三年：港幣 1.25 元)。期內，盈利包括出讓北角一項投資物業 (即「港匯東」) 之控股公司權益，所帶來之基礎盈利約港幣十四億零七百萬。此外，政府以現金合共約港幣十八億六千萬，補償收回集團位於粉嶺北及古洞北新發展區所持有之若干土地合共約一百四十五萬平方呎，而帶來基礎盈利約港幣十億九千六百萬元。至於去年同期，由於陽光房地產投資信託基金 (「陽光房地產基金」) 自二零二三年六月三十日成為集團之上市聯營公司，集團以公允價值按權益法計算其淨資產，按所佔之權益而產生之淨收益為港幣十五億九千一百萬元，而期內並沒有該項收益。

期內，集團建成投資物業及發展中投資物業經重估後錄得應佔公允價值虧損港幣二十二億六千七百萬元 (二零二三年：港幣一億一千六百萬元)，當中包括已出售投資物業累計公允價值變動之調整 (港幣十四億四千七百萬元 (二零二三年：港幣九百萬元))。在計及相關公允價值虧損，集團期內之股東應佔盈利為港幣三十一億七千四百萬元，較去年同期之港幣五十九億五千七百萬元，減少港幣二十七億八千三百萬元或 47%。每股公佈盈利為港幣 0.66 元 (二零二三年：港幣 1.23 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣五角 (二零二三年：每股港幣五角) 予於二零二四年九月六日 (星期五) 名列在本公司股東名冊內之股東，而該中期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二四年九月五日(星期四)及二零二四年九月六日(星期五)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二四年九月四日(星期三)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。中期股息將於二零二四年九月十七日(星期二)派發予各股東。

## 業務回顧

### 香港

#### 物業銷售

政府在二零二四年二月公佈取消所有住宅物業需求管理措施，所有住宅物業交易毋須再繳付額外印花稅及買家印花稅等。與此同時，香港金融管理局向銀行發出指引，放寬按揭成數及壓力測試，住宅物業交投因此轉趨活躍。然而，美國聯儲局於期內一直保持利率於高水平，致令本港樓市自年中起有所放緩。

集團期內之應佔本港物業發展營業額較去年同期增加 14% 至約港幣四十九億一千七百萬元。連同政府收回位於粉嶺北及古洞北新發展區內若干土地，所帶來約港幣十億五千五百萬元收益，集團應佔稅前盈利約為港幣十四億九千九百萬元。

期內，集團適時於市況好轉期間推出多個住宅項目，包括長沙灣「Belgravia Place」第 1 期、旺角「利奧坊·首隅」，以及紅磡「The Haddon」。當中長沙灣「Belgravia Place」第 1 期銷情理想，首批推出之一百三十八個住宅單位於開售當日即全部售罄。而原有已開售項目均取得滿意銷售成績。位於鰂魚涌之「The Holborn」已近乎沽清，至於新界之「One Innovale」，截至結算日亦已售出逾 96% 住宅單位。連同售出其他物業（包括車位），集團於截至二零二四年六月三十日止六個月內，於本港自佔之合約銷售總額約港幣八十九億五千三百萬元，較去年同期增加 33%。

於二零二四年六月底，未入賬之自佔本港物業合約銷售總額約為港幣一百三十三億四千六百萬元。當中約港幣七十五億九千九百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二四年下半年入賬。

#### 物業發展

集團在市區舊樓重建項目方面（包括從市區重建局投得之項目），已購入全部及八成以上權益之自佔樓面面積合共約二百八十萬平方呎，另有約四十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零二四年下半年開售計劃。

集團從不同途徑補充在本港之土地儲備。除部份作出租用途外，在未來數年可為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

待發展/發展中之物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
<b>(甲) 可於二零二四年下半年銷售之樓面</b>			
1.	已開售主要發展項目之尚餘 未售出單位	(表一)	1.5
2.	擬於二零二四年下半年開售之項目	(表二)	1.0
	小計：		<u>2.5</u>
<b>(乙) 市區項目</b>			
3.	舊有市區地盤發展中項目	(表三)	0.9
			暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4.	市區舊樓重建項目		
	4.1 已購入 100%業權	(表四)	2.7
			預計大部份可於二零二五年至二零二六年開售或出租
	4.2 已購入 80%以上至 100%以下業權	(表四)	0.1
			預計大部份可於二零二六年至二零二八年開售或出租
	4.3 已購兩成以上至八成以下業權	(表五)	0.7
			各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
5.	中環新海濱三號用地 (內地段第 9088 號)		1.6
			擬完成發展後持作收租物業
	小計：		<u>6.0</u>
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：		<u>8.5</u>

**(丙) 新界主要發展中項目**

- 古洞粉嶺上水市地段第 263 號	0.3
- 洪水橋	3.4 (註二)
- 其他	0.4 (註二)
小計：	<u>4.1</u>
(甲)至(丙)類項目之總計：	<u>12.6</u>

註一：樓面面積乃根據目前屋宇署批則或政府之城市規劃，以及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有二十八個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二四年六月三十日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
1. The Henley 啟德沐泰街 7 號	654,602	商住	579	301,283	100.00	301,283
2. Henley Park 啟德沐泰街 8 號	397,967	住宅	315	171,697	100.00	171,697
3. The Haddon 紅磡黃埔街 1 號	186,536	商住	439	131,480	100.00	131,480
4. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段 88 號	555,399	住宅	94	105,042	100.00	105,042
5. 曉柏峰 長沙灣西洋菜北街 456 號	171,658	住宅	338	99,795	100.00	99,795
6. 天瀧 啟德承豐道 22 號	641,165	商住	505	455,734	18.00	82,032
7. Belgravia Place 第 1 期 長沙灣巴域街 1 號	292,686	商住	279	73,936	100.00	73,936
8. Miami Quay I 啟德承豐道 23 號	318,577	住宅	560	239,709	29.30	70,235
9. Baker Circle One 的 第 1 至 3 期 紅磡機利士南路 38 號·黃埔街 33 號及寶 其利街 18 號	339,993	商住	240	62,246	100.00	62,246
10. 利奧坊·首隅 旺角嘉善街 1 號	88,368	商住	164	46,310	100.00	46,310

11.	One Innovale 粉嶺馬適路 8 號	612,685	住宅	61	32,595	100.00	32,595
12.	帝匯豪庭 半山區西部 羅便臣道 23 號	156,900 (註一)	住宅	25	43,422	50.00 (註一)	21,711
13.	映築 長沙灣青山道 233 號	159,748	商住	61 (註二)	21,170 (註二)	100.00	21,170 (註二)
14.	利奧坊•壹隅 旺角深旺道 5 號	242,507	商住	70	19,365	100.00	19,365
15.	逸南 鴨脷洲大街 71 號	40,318	商住	47	9,509	100.00	9,509
16.	尚悅•天城 元朗屏健里8號	27,868	住宅	3	5,427	100.00	5,427
17.	帝御 屯門青山公路 - 青山灣段 8 號	663,062	住宅	34	24,271	16.705	4,054
18.	南津•迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	14	3,443	100.00	3,443
19.	家壹 長沙灣元州街 350 號	79,903	商住	7	2,536	100.00	2,536
20.	Caine Hill 堅道 73 號	64,116	商住	8	1,573	100.00	1,573
21.	利奧坊•曦岸 旺角福澤街 38 號	180,427	商住	8	1,552	100.00	1,552
22.	本木 尖沙咀德成街 2 號	89,527	商住	2	1,504	100.00	1,504
23.	The Richmond 半山區西部 羅便臣道 62C 號	33,678	商住	3	1,404	100.00	1,404
24.	利奧坊•凱岸 旺角嘉善街 18 號	176,256	商住	5	1,208	100.00	1,208

25.	柏匯 筲箕灣成安街 33 號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134
26.	Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	75,693 (註三)	100.00	75,693 (註三)
27.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	58,935 (註三)	100.00	58,935 (註三)
28.	創豪坊 九龍灣宏光道 8 號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註三)	100.00	48,622 (註三)
<b>合共：</b>					<b>3,863</b>	<b>2,040,595</b>	<b>1,455,491</b>

註一：集團佔整個發展項目 25.07%，在按比例獲分配部份住宅單位後，集團與另一發展商以各佔一半形式共同擁有所分配住宅單位之權益。

註二：為集團於該市區重建局項目所佔部份。

註三：為寫字樓、工業或商舖面積。



(表二) 擬於二零二四年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二四年下半年發售：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	住宅 單位數目	住宅 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	住宅自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 半山衛城道 8 號	472,067	住宅	172	472,067	65.00	306,844
2. 啟德新九龍內地段 第 6554 號	1,205,061	商住/ 政府設施	2,060	1,074,563	30.00	322,369
3. 啟德新九龍內地段 第 6576 號	722,054	住宅	1,590	722,054	30.00	216,616
4. 九龍城南角道 8 號	117,994	商住	313	98,326	76.468	75,188
5. 迎林 大埔美新里 3 號	49,069	商住	122	41,043	100.00	41,043
		合共：	4,257	2,408,053		962,060

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有兩項舊有物業正在重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約九十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 九龍油塘灣 (註)	808,398	3,981,712	22.80	907,830
2. 香港山頂盧吉道 29A 號	23,653	11,709	100.00	11,709
合共：	<u>832,051</u>	<u>3,993,421</u>		<u>919,539</u>

註：已於二零二二年四月接納政府之初步換地條款，補地價金額上訴中，待政府重新計算。

**(表四) 市區舊樓重建項目 – 已購八成以至全部業權**

市區舊樓重建項目，有二十四個已購入八成以至全部業權，以屋宇署批則或政府目前城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

項目名稱及位置	已購入 100%業權		已購入 80%以上至 100%以下業權*		預計自佔合共樓面面積 (平方呎)
	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	
<b>香港</b>					
1. 半山羅便臣道 88 號	11,133	55,666			55,666
2. 半山羅便臣道 94-100 號	12,160	60,783			60,783
3. 半山羅便臣道 105 號	27,530	137,642			137,642
4. 半山伊利近街 33-39 號	4,944	42,497			42,497
5. 半山伊利近街 41-47A 號	7,457	65,462			65,462
6. 半山樓梯臺 1-4 號	2,859	13,907			13,907
7. 半山麥當勞道 63 號	3,155	13,251			13,251
8. 灣仔活道 13-21 號及永祥街 22-30 號	8,600	86,533			86,533
9. 大坑新村街 9-13 號			2,019	18,171	18,171
10. 大坑新村街 17A-25 號	4,400	47,045			47,045
11. 香港仔石排灣道 85-95 號及田灣街 2 號	4,950	42,075	1,128	10,716	52,791
12. 香港仔田灣街 4-6 號			1,740	14,790	14,790
13. 鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-22 號及 24-94 號 (集團佔該項目 50%權益)	42,018	218,271			218,271
小計：	<b>129,206</b>	<b>783,132</b>	<b>4,887</b>	<b>43,677</b>	<b>826,809</b>

項目名稱及位置	已購入 100%業權		已購入 80%以上至 100%以下業權*		預計 自佔合共 樓面面積 (平方呎)
	地盤 面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)	地盤 面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)	
<b>九龍</b>					
14. 尖沙咀金巴利道 16 號 (香檳大廈 B 座)	12,283	147,396			147,396
15. 大角咀萬安街 16-30 號及大角 咀道 173-199 號項目	22,164	199,286			199,286 (註一)
16. 大角咀福澤街 24-30 號 (集團佔該項目 50%權益)			5,600	25,200	25,200
17. 紅磡機利士南路、必嘉街及 黃埔街一帶之項目	55,615	514,956			514,956 (註二)
18. 土瓜灣土瓜灣道 68A-76B 號、 落山道 58-76 號、 下鄉道 14-20 號、 麗華街 1-7 號及 美華街 1-9 號及 2-8 號	42,467	382,201			382,201
19. 土瓜灣庇利街/榮光街 發展項目 (透過市區重建局投得，集團佔 該項目 50%權益)	79,718	358,732			358,732
20. 何文田自由道 4 號	4,698	39,709			39,709

21. 長沙灣巴域街 1 號 (Belgravia Place 第 2 期)	9,358	122,697		122,697
22. 長沙灣永隆街 11-19 號 (註三)	6,510	58,590		58,590
23. 九龍城福佬村道 67-83 號 (註三)	10,954	92,427		92,427
24. 旺角廟街 16-20 號	2,254	13,233		13,233
小計 :	<b>246,021</b>	<b>1,929,227</b>	<b>5,600</b>	<b>25,200</b>
合共 :	<b>375,227</b>	<b>2,712,359</b>	<b>10,487</b>	<b>68,877</b>
			<b>25,200</b>	<b>1,954,427</b>
			<b>68,877</b>	<b>2,781,236</b>

\* 須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。

註一：為樓面面積逾一百萬平方呎之社區重建計劃所組成部份，當中合共約八十六萬平方呎之項目(即「利奧坊•曉岸」、「利奧坊•凱岸」、「利奧坊•曦岸」、「利奧坊•壹隅」及「利奧坊•首隅」)經已開售。

註二：為樓面面積逾一百萬平方呎之社區重建計劃所組成部份，當中合共約五十三萬平方呎之項目(即「必嘉坊•曦匯」、「必嘉坊•迎匯」、「Baker Circle • Greenwich」及「The Haddon」) 經已開售。

註三：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可落實。

## (表五) 市區舊樓重建項目 - 已購兩成以上至八成以下業權

集團另有二十九個遍佈各區之市區重建項目正在進行收購，自佔土地面積在完成重建後全部共約二十一萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百八十三萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十八萬平方呎。以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

隨著《土地(為重新發展而強制售賣)條例》獲得修訂，降低部份地區 / 物業的強拍申請門檻，預期在生效後對市區重建有所幫助。

## 土地儲備

以自佔樓面面積計算，集團於二零二四年六月三十日在本港擁有土地儲備約二千三百五十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
待發展/發展中之物業樓面 (註)	11.1
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.5
小計：	12.6
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	10.9
合共：	23.5

註：當中包括洪水橋及其他項目，其自佔可發展面積合共約三百八十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

## 市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零二五年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約二百八十萬平方呎。

於二零二一年投得之中環新海濱三號(內地段第 9088 號)用地，現正進行主體建設工程。該項目將分兩期發展成為總樓面面積達一百六十萬平方呎之綜合物業，另有逾三十萬平方呎綠化休憩空間供公眾使用。該項目之發展大綱圖已獲城市規劃委員會批准，兩期分別預計於二零二六年第四季及二零三二年第四季建成，屆時將成為本港核心商業區另一矚目地標。該項目至今已榮獲綠建環評(BEAM Plus) (新建建築)暫定鉑金級認證，以及領先能源與環境設計 (LEED) 之鉑金級前期認證。此外，集團佔 22.8%權益之油塘灣商住項目，現正待政府重新計算補地價金額。該臨海項目預計可提供自佔樓面面積約九十一萬平方呎。

## 新界土地

期內，集團再購入若干新界土地。然而，集團於粉嶺北及古洞北新發展區所持有之若干土地約一百四十五萬平方呎（其中包括符合原址換地條件，惟未能於二零二三年十二月三十一日限期前達成補地價協議之三幅位於粉嶺北之土地），被政府以現金補償方式合共約港幣十八億六千萬元收回。集團於二零二四年六月底，所持有之新界土地儲備約四千五百一十萬平方呎，為本港擁有最多新界土地之發展商：

以地區劃分	自佔土地面積 (百萬平方呎)
元朗區	26.6
北區	11.8
屯門區	3.3
大埔區及其他	3.4
合共：	<u>45.1</u>

於二零二四年五月，政府宣佈收回土地以進行洪水橋／廈村新發展區第二期發展。集團於洪水橋擁有總面積約為六百五十七萬平方呎之土地，當中位於洪水橋／廈村新發展區內，且將被政府收回之土地總面積約三百五十萬平方呎（「相關土地」）。按憲報公告所載之現金補償為每平方呎港幣一千一百一十四元計算，集團預期因此將獲得政府現金補償合共約港幣三十九億元。假若於二零二四年十二月三十一日或之前完成收回相關土地之若干法律程序，集團預計於二零二四年十二月三十一日止年度，就上述收回連同已被政府收回之粉嶺北及古洞北新發展區土地，合共應佔基礎稅前盈利將約為港幣三十一億元。

扣除被政府以現金補償收回位於洪水橋／廈村新發展區內之土地後，集團於洪水橋仍擁有約三百零七萬平方呎之土地。期內，集團與該區內另一業主已共同為五幅土地提出原址換地申請，當中一幅為商住發展用途，其他則為商業用途。如全部成功換地，可為集團提供自佔樓面面積合共約三百四十萬平方呎。



政府於二零二零年公佈「土地共享先導計劃」的執行框架及具體準則，而集團為了配合政府政策以紓緩市民對房屋的殷切需求，經詳細研究所持有之新界土地後，已聯同另一家發展商向有關當局提交申請，項目所在地點位於大埔林村，佔地約二百萬平方呎或 19.3 公頃，即稍大於香港維多利亞公園之面積，項目建議提供三成住宅單位(三千六百三十六伙)作私人房屋發展及出售之用，其餘七成單位(八千四百八十四伙)供政府作公營房屋發展之用。項目已於二零二二年十一月獲顧問小組支持及行政會議原則性同意，現正處理修改城市規劃之工作，估計於二零三一年或之前可入伙。集團期望透過參與此計劃能善用有關之土地資源及加快釋放潛在價值。

政府於二零二一年十月頒佈《北部都會區發展策略》，建議致力將北部都會區發展成為國際創科中心，當中包括涵蓋河套區港深創新及科技園及附近新田/落馬洲一帶之地區。政府其後在二零二三年十月公佈之《北部都會區行動綱領 2023》把新田科技城納入「創新科技地帶」的一部份，及後又公佈《新田科技城分區計劃大綱草圖》，政府將向地產商收回土地作創科用途。集團於「北部都會區」新田擁有自佔土地面積約為六百一十萬平方呎，將留意其發展情況並積極配合。

## 收租物業

集團於截至二零二四年六月三十日止六個月，在本港之應佔租金總收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業貢獻）較去年同期上升 3%至港幣三十四億零三百萬元，而應佔稅前租金淨收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻）亦較去年同期上升 2%至港幣二十五億一千二百萬元。集團持有 40.77%應佔權益之國際金融中心項目，於期內所貢獻之自佔租金總收入較去年同期下跌 4%至港幣八億二千二百萬元。

集團主要收租物業於二零二四年六月三十日之平均出租率為 93%。

中環「The Henderson」，以及多個項目之基座商場（包括「利奧坊•壹隅」、「必嘉坊•迎匯」及「天瀧」）相繼建成，令集團於二零二四年六月底，在本港之自佔已建成收租物業組合擴展至約一千零四十萬平方呎，明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	5.6	54
寫字樓	4.0	38
工業	0.4	4
住宅及套房酒店	0.4	4
總計：	10.4	100

以區域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.9	28
九龍	3.4	33
新界	4.1	39
總計：	10.4	100

此外，集團持有約八千四百個自佔泊車位亦為另一租金收入來源。

## 零售物業組合

期內，集團零售物業組合出租率維持穩定，而租金亦穩步上升。部份地區之商場，其客流量以及租戶整體生意額方面，更超越二零一八年疫情爆發前之水平。

因應顧客消費模式轉變，以及來自鄰近地區之激烈競爭，集團本著顧客至上而對各商場之租戶及行業組合作出調整。此外，商場多次舉辦藝人簽唱會，並引入人氣卡通人物聯乘之吹氣遊樂設施，以吸引顧客舉家前來消費娛樂。盛夏期間，集團推出「Breaking New Ground • 突破恒常界限」活動，於旗下商場舉辦一系列與巴黎奧運及體育相關項目，以支持本地運動健兒，並帶動顧客投入奧運熾熱氣氛。各項活動均受業界讚賞，將軍澳 MCP(新都城中心)更在「2024 年度亞洲零售大獎」中被選為「年度最佳商場 — 香港」。

集團位於紅磡之大型市區重建項目，正陸續分批建成。其合共十六萬八千平方呎之商場樓面，招租反應理想。多家不同特色時尚品牌，以及餐飲食肆已落實承租。當商場建成及開業後，該區定會煥然一新，更添魅力。

## 寫字樓物業組合

由於租賃需求放緩，加上未來新增供應量龐大，本港寫字樓租金持續受壓。然而，集團寫字樓物業組合仍表現強韌，出租率維持穩定。

位處中環核心地段，加上配套設施齊全之「國際金融中心」，具有穩固之金融機構客戶群，出租率持續高企。同時位於港島之其他優質商廈，期內亦因集團與租戶保持緊密夥伴關係而表現平穩，當中北角「友邦廣場」繼續錄得逾九成出租率。

儘管九龍東競爭激烈，集團位於該區之寫字樓及工貿商廈組合 – 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道 78 號」及「鴻圖道 52 號」，憑藉卓越物業質素，及不斷優化設施，期內整體出租率維持約 90%。

剛於二零二四年一月建成之「The Henderson」，現已成為香港新地標。該項樓面面積達四十六萬五千平方呎之甲級商廈，由著名之扎哈•哈迪德建築事務所(Zaha Hadid Architects)設計，融合藝術、創新及可持續發展元素，為租戶帶來非凡之智能辦公室體驗。例如，辦公大堂引入國際知名當代藝術家傑夫•昆斯 (Jeff Koons) 之《氣球天鵝 (紅色)》藝術作品；而大廈外之公共空間，亦將設有全亞洲首個扎哈•哈迪德雕塑公園，為大眾提供獨特之休憩綠化空間。「The Henderson」至今已榮獲多個國際級獎項與殊榮，包括 SmartScore、WiredScore、WELL 健康建築標準認證及領先能源與環境設計 (LEED) 之鉑金級前期認證等。集團亦憑藉「The Henderson」獲世界綠色建築委員會 (WorldGBC) 頒發亞太區綠色建築領袖大獎。因此，「The Henderson」吸引多家國際頂尖企業承租，包括藝術及奢侈品拍賣行佳士得之亞太區總部、國際投資公司凱雷，以及瑞士高級製錶品牌愛彼等。於二零二四年六月底，「The Henderson」可出租樓層之出租率接近六成。隨著租戶陸續進駐，「The Henderson」已開始為集團帶來租金貢獻。

## 建築

集團發展各類物業，均力求盡善盡美。期內，位於半山衛城道 8 號之項目，以及紅磡「必嘉坊」，均在「2024-2025 年度亞太區房地產大獎」中榮獲五星大獎。集團另有多項住宅發展項目，亦在上述備受推崇之大獎賽中，在相關組別獲得殊榮。此外，太陽能幕牆降溫裝置(於 The Henderson 項目研發所得之專利設計)在「亞洲創新建築大獎 2024」中，勇奪金獎。

集團不斷引入創新科技及先進物料，務求令建築質素進一步提升。繼成功研發獲獎之「仿生硅酮密封膠」後，集團現正進行研發人工智能火警探測系統，以確保工地消防安全。並且引進能精密量度結構之三維測量掃描系統，有助對及後之室內裝修等工序作出協調，以提升產品質素。此外，集團對推動地盤工業安全亦不遺餘力，因此所有地盤將參與政府所推行之「安全智慧工地」系統標籤計劃。

期內在港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團所佔 權益 (%)	自佔樓面 面積 (平方呎)
1. The Henderson 中環美利道 2 號	31,000	465,005	寫字樓	100.00	465,005
2. 半山衛城道 8 號	52,451	472,067	住宅	65.00	306,844
3. 利奧坊·壹隅 旺角深旺道 5 號	26,953	242,507	商住	100.00	242,507
4. 天瀧 啟德承豐道 22 號	105,110	641,165	商住	18.00	115,410
5. 必嘉坊·迎匯 (Baker Circle One 的第 2 期) 紅磡黃埔街 33 號	11,623	110,371	商住	100.00	110,371
				總計：	<u>1,240,137</u>

## 物業管理

集團之物業管理成員公司 – 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司、尊家物業有限公司 (專為集團「The H Collection」市區精品住宅提供服務)及冠威管理有限公司，憑藉在本港合共管理約八萬四千個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位，於業界享有領導地位。

秉承集團不斷提升服務質素及注重環保之理念，物業管理成員公司已採納一個符合 ISO 9001 (品質管理體系)、ISO 10002 (投訴處理管理體系)、ISO 14001 (環境管理體系) 及 ISO 45001 (職業健康安全管理體系)之綜合管理系統。物業管理成員公司之出色表現獲得多項嘉許，當中包括「香港卓越服務名牌」及「Q 嘜優質服務標誌」等。

至於公益服務方面，物業管理成員公司繼續聯同「青途發展社區發展協會」，舉辦多項活動以推廣運動及保護環境。其義工服務團體亦積極參與各項公益慈善活動，並因此在「香港義工獎 2023」，贏得企業及商業機構(義工時數)組別「年度十大最高時數」及「卓越金獎」，以及「十大愛心屋苑」等多項殊榮。

## 中國內地

期內，中央政府對房地產行業延續寬鬆政策之主基調，並落實一系列優化需求端之措施，「促需求」及「去庫存」以提振市場信心。受惠於政策及改善型需求帶動，全國商品房之銷售曾轉趨活躍。然而，住宅市場延續調整態勢，新建商品房銷售未見持續明顯提升，土地市場亦表現平淡。穩定樓市成效仍有待各項政策接續發力。

期內建成以下發展項目：

項目名稱	用途	集團所佔 權益 (%)	自佔樓面 面積 (百萬平方呎)
1. 長沙「湖山賦」5期(第四批)	住宅	50	0.20
2. 成都「旭輝中心」1及4期(第二批)	住宅、寫字樓 及商業	50	1.35
3. 成都「江與山府」2期	住宅	50	0.45
4. 東莞「江山閱花園」1期	住宅及商業	50	0.08
5. 佛山「東平家園」1期	住宅	50	0.25
6. 武漢「鉑悅園著」1期	住宅	50	0.15
		<b>總計：</b>	<b>2.48</b>

集團於內地作出以下策略：

**物業投資：**集團主力發展甲級寫字樓商業項目。期內，集中資源致力推動廣州越秀區「星寰國際商業中心」及上海徐匯濱江「星揚西岸中心」兩項新近建成大型項目之招租進度，得到顯著成效，為集團物業組合增添可觀租金貢獻。當中「星寰國際商業中心」兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎之甲級辦公大樓，以及樓面面積達一百萬平方呎之上海「星瀚廣場」，於二零二四年六月底出租率均逾八成。隨著租戶陸續進駐，集團租金收入將進一步提升，為經常性收益提供穩定增長動力。

**物業發展：**集團聚焦於一線及重點二線城市之住宅及綜合發展項目，以及大灣區戰略規劃帶來之新開發機遇。

集團於二零二四年六月三十日，除有自佔樓面面積約二百萬平方呎之存貨外，於十五個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約一千四百四十八萬平方呎，當中約 73%可發展為住宅物業：



## 發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自估估計 可建樓面面積* (百萬平方呎)
<b>主要城市</b>	
北京	0.05
上海	0.42
廣州	1.65
深圳	0.21
小計：	2.33
<b>二線城市</b>	
長沙	0.05
成都	4.16
重慶	0.65
東莞	0.35
佛山	0.46
石家莊	3.61
蘇州	0.17
天津	0.64
武漢	0.55
西安	1.45
徐州	0.06
小計：	12.15
總計：	14.48

## 土地儲備之用途

	集團自估估計 可建樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	10.61	73
寫字樓	2.02	14
商業	1.49	10
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.36	3
總計：	14.48	100

\* 不包括地庫和停車場。

## 物業銷售

由於期內竣工交付之已預售住宅物業較去年同期為少，因此期內入賬之應佔內地物業發展營業額約為人民幣二十五億八千八百萬元（約港幣二十八億五千一百萬元），較去年同期以人民幣計值下跌 10%。至於應佔稅前虧損則為人民幣二千五百萬元（約港幣二千八百萬元），去年同期則有應佔稅前盈利人民幣六億一千四百萬元（約港幣六億九千六百萬元）。

期內，集團錄得之自佔合約銷售總額約人民幣十八億二千七百萬元，較去年同期減少 48%，折合約為港幣二十億一千三百萬元；相關之自佔樓面銷售面積則約為一百二十萬平方呎，較去年同期減少 49%。主要銷售項目為石家莊「恒基濱河江來」、廣州「江薈花園」、西安「御錦城」、天津「都會江來」、成都「江與山府」及「旭輝中心」等。

於二零二四年六月底，未入賬之自佔合約銷售總額約為港幣七十四億二千三百萬元。當中約港幣四十八億九千六百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二四年下半年入賬。

## 收租物業

於二零二四年六月底，集團在內地之自佔已建成收租物業組合約為一千三百萬平方呎，明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
寫字樓	9.2	71
商業	3.8	29
總計：	<b>13.0</b>	<b>100</b>

以地域劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.2	17
上海	6.9	53
廣州	2.5	19
其他	1.4	11
總計：	<b>13.0</b>	<b>100</b>

\* 包括位於地庫之可出租樓面。

受到企業降本增效及市場新增供應等因素影響，內地租賃市場租金受壓。然而，集團憑藉近年建成之大型投資物業（包括廣州「星寰國際商業中心」及上海「星揚西岸中心」）所帶來之新增租金貢獻，致期內租賃業務繼續有穩定表現，租金總收入以人民幣計值錄得1%升幅。當計及人民幣兌港元按期下跌達3%後，集團期內應佔租金總收入則較去年同期減少1%至港幣十億四千三百萬元，而應佔稅前租金淨收入較去年同期增加1%至港幣七億六千四百萬元。

在北京市，位於朝陽中央商務區之「環球金融中心」，租務表現平穩，於二零二四年六月底之出租率維持約八成。該項國際甲級寫字樓品質一向備受市場認可，繼續吸引多家注重質素之企業洽商承租。

在上海市，於二零二四年六月底，位於核心商務區南京西路之「六八八廣場」以及靠近上海火車站之「環智國際大廈」，出租率均達94%。鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，出租率為93%。座落徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，以及位於淮海中路商貿地段之合作項目，出租率均逾八成。「恒匯國際大廈」則由於周邊商廈競爭加劇，出租率約為七成。此外，新近建成之「星揚西岸中心」招租反應理想。該項目座落於徐匯濱江，該區為上海「十四五」規劃下的重點河濱建設項目之一，也是上海目前文化傳媒與數位科技發展的產業基地。「星揚西岸中心」一期可直達龍耀路地鐵站，其樓高六十一層之地標式辦公樓，可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，將可持續推動集團收入增長。多家跨國企業已先後進駐，而「三星財險」亦於期內落實承租。其二十萬平方呎之商場匯集多間備受歡迎之食肆，令顧客可享有多元化之餐飲體驗。至於毗鄰樓面面積達一百萬平方呎之二期項目「星瀚廣場」，已有多家知名汽車企業進駐，當中「寶馬汽車」近期更擴充其租賃樓面。同時知名會計師事務所「安永」亦已落實進駐，令該項目於二零二四年六月底出租率逾八成。

在廣州市，座落地鐵兩線交匯海珠廣場站上蓋之綜合發展項目——「星寰國際商業中心」，位處粵港澳大灣區核心城市，兼且臨近珠江坐擁一線江景，地理位置卓越，吸引多家大型跨國公司及本地企業進駐。其雙子塔樓所提供甲級寫字樓樓面面積合共約九十七萬平方呎，於二零二四年六月底已租出超過80%。至於其九十萬平方呎之購物中心及地庫商場、影院及特色食肆亦已陸續開業。位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，繼續致力改善租戶組合以加強該商場吸引力，令出租率提升至七成。

## 物業管理

上海星卓物業管理有限公司(「星卓」)於期內接管上海「星揚西岸中心」,並且承接上海「新岸商業中心」之前期物業管理顧問服務。連同歷年運作優越之項目(包括位於上海之「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」、「環智國際大廈」、「恒匯國際大廈」及「星瀚廣場」、北京「環球金融中心」以及廣州「星寰國際商業中心」),星卓現時於內地所管理之項目樓面面積合共約一千三百六十七萬平方呎,包括五千一百個車位。

為確保所管理之各項物業均享有優質服務,星卓已制定符合 ISO 9001 (品質管理體系)、ISO 14001 (環境管理體系)、ISO 45001 (職業健康安全管理體系), ISO 10002 (投訴處理管理體系) 及 ISO 50001 (能源管理體系) 之管理標準並通過認證,並將專業服務承諾陸續推廣至旗下所管理之物業。因此其服務以至日常運作,皆貫徹注重品質、健康、安全及環保等因素。

期內,星卓榮獲國際 WELL 建築研究院頒發「健康安全領袖獎」,亦被中指研究院評選為「2023 年度上海市商業物業優秀企業」。其管理之多項物業(包括「環球金融中心」、「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」、「環智國際大廈」、「恒匯國際大廈」、「星瀚廣場」及「星寰國際商業中心」)皆取得香港品質保證局頒發「可持續發展物業貢獻金章 — 推動衛生健康(內地)」。這充份反映集團致力為客戶提供既優質又稱心之服務。

## 恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零二四年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)虧損為港幣六千九百萬元，對比去年同期錄得虧損港幣一千八百萬元。虧損主要是由於出境旅遊、以及跨境消費及購物熱潮導致恒發零售額下降所致。

恒發業務主要透過以下兩家全資附屬公司營運：(i) Citistore (Hong Kong) Limited — 經營五間名為「千色 Citistore」之百貨公司及兩間名為「C 生活」之實用家品專賣店（以下統稱「千色 Citistore」）；以及 (ii) Unicorn Stores (HK) Limited — 經營兩間名為「APITA」或「UNY」附設超級市場之百貨公司，及兩間名為「UNY」之超級市場（以下統稱「Unicorn」）。

### (一) 千色 Citistore

受前述不利市況所影響，千色 Citistore 於截至二零二四年六月三十日止六個月內，自營貨品連同寄售及特許專櫃之總銷售款額較去年同期下跌 13%。

由於零售市道疲弱，令業界爭相減價促銷，千色 Citistore 期內銷售自營貨品收入較去年同期減少 10%至港幣一億四千六百萬元，而毛利率亦下降至 31%。

期內，由於寄售及特許專櫃之銷售總額均較去年同期有所減少，令佣金總收入亦按期下跌 13%至港幣一億五千五百萬元。

扣除經營開支後，千色 Citistore 於截至二零二四年六月三十日止六個月之稅後虧損為港幣一千一百萬元，相對去年同期則有稅後盈利港幣四千一百萬元。

### (二) Unicorn

儘管受前述不利市況所影響，Unicorn 於截至二零二四年六月三十日止六個月內，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額大致持平為港幣五億八千七百萬元，主要由於 APITA 自二零二三年年底完成大型翻新工程而令其銷售額回升所致。

扣除經營開支後，Unicorn 於截至二零二四年六月三十日止六個月之稅後虧損為港幣五千三百萬元（二零二三年：虧損港幣五千四百萬元）。

展望未來，本港零售業經營環境仍然困難。因此，恒發現正詳細審視各店舖之績效，務求精簡店舖網絡架構，令恒發可集中資源改善業績及提升營運效率。另外，恒發早前與其控股公司 — 恒基兆業地產有限公司之全資附屬公司訂立協議，雙方同意於二零二四年年底前整合各自之會員忠誠計劃：CU APP 及 H•COINS。整合該等忠誠計劃將令會員基礎擴大；並通過增加賺取積分之渠道，以及提供更廣泛可兌換商品及服務之選擇，為於恒發商店購物及惠顧之客戶帶來更佳動力。預期長遠將有助提高恒發旗下各店舖之營業額及人流。連同千色 Citistore 及 Unicorn 繼續整合商品採購及後勤職能，期望恒發之營運效率及成本效益得以提升。

## 美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零二四年六月三十日止之六個月，美麗華收入為港幣十四億一百萬元（二零二三年：港幣十一億四千二百萬元），較去年同期上升 22.7%；本期間溢利為港幣四億元（二零二三年：港幣三億九千三百萬元），按年微升 1.8%。若扣除投資物業公允值之減值港幣一千七百八十萬元，股東應佔基礎溢利則按年微跌 0.5%至港幣三億九千八百萬元（二零二三年：港幣四億元）。

### 酒店及服務式公寓業務

The Mira Hong Kong 及問月酒店於二零二四年上半年入住率均超過九成，分別達到 91.6% 及 94.6%；平均房價亦分別增長 8.3%及 2.8%。因此，The Mira Hong Kong 及問月酒店的房租業務收入分別上升 9.7% 及 2.6%，而 The Mira Hong Kong 餐飲業務較去年同期亦增長 16.5%。期內，酒店及服務式公寓業務的總體收入較去年同期增長至港幣二億九千六百九十萬元；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）為港幣七千五百四十萬元；相較於去年同期的收入和 EBITDA（分別為港幣二億六千七百二十萬元和港幣六千五百五十萬元），增長率分別為 11.1%和 15.1%。

### 收租業務

在寫字樓方面，美麗華因應租戶的背景及業務性質大規模調整了租賃組合，以提高租戶的穩定性。此外，為了分散單一租戶搬遷所帶來的空置風險，美麗華增加了半零售租戶的比例，同時分拆大面積寫字樓為多個較細單位，以提高每呎租金回報。在商場業務方面，美麗華透過與香港政府及地區團體合作籌辦活動，加強美麗華廣場的可達度及連通性。美麗華期內收租業務收入平穩，達港幣四億一百二十萬元；EBITDA 為利潤港幣三億四千零四十萬元。去年收入及 EBITDA 分別為港幣三億九千八百九十萬元及港幣三億四千九百萬元。

### 餐飲業務

期內，美麗華中餐業務收入與去年相若；西餐及新品牌餐廳的收入符合預期。節日食品方面則增長強勁，銷售額及銷售數量均創新高，總收入上升 34%，至港幣一千六百六十萬元。美麗華期內餐飲業務總體收入較去年同期上升約 3.0%，錄得港幣一億四千二百八十萬元，而 EBITDA 為利潤港幣三萬元；去年同期的收入及 EBITDA 分別為港幣一億三千八百六十萬元及利潤港幣一千五百七十萬元。

### 旅遊業務

期內旅遊業務的收入達港幣五億六千萬，EBITDA 則為港幣四千零一十萬元，較去年同期的收入和 EBITDA（分別為港幣三億三千七百四十萬元和港幣一千零五十萬元）分別增長 66.0%和 283.2%。

## 聯營公司

### 香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

香港中華煤氣截至二零二四年六月三十日止之六個月內，業務核心利潤為港幣三十一億八千六百萬元，較去年同期增加港幣六千九百萬元，上升 2%。計入非經營性損益，香港中華煤氣截至二零二四年六月三十日止之六個月內，未經審核股東應佔稅後溢利為港幣三十億四千萬元，較去年同期減少港幣五億七千四百萬元，下跌 16%。

#### 本港燃氣業務

二零二四年上半年本港燃氣銷售量為一百四十九億三千二百萬兆焦耳（等值天然氣約四億三千萬立方米），與去年同期基本持平，而爐具銷售量則較去年同期上升 1.4%。截至二零二四年六月三十日止，客戶數目約二百零三萬戶，較二零二三年年底增加七千六百七十八戶。於二零二四年八月一日調升煤氣收費 4.8%；而持續凍結了二十六年的每戶定額保養月費亦增加港幣 0.5 元。期內，煤氣公司於將軍澳堆填區，利用沼氣發展全港首個「綠氫」試驗項目，預計於二零二五年投產，每天可生產約三百三十公斤氫氣，足夠供應七至八輛氫能巴士使用一天的里程。

#### 中國內地業務

香港中華煤氣成功把握「新三樣」產業（即電動汽車、鋰電池、光伏產品）的蓬勃發展機遇，加上著力發展「燃氣+」服務，聚焦開發工業優質客戶以及為公共機構進行能源託管，上半年工業用氣量增長 3%。商業用氣量亦強勁增長 9%。期內，香港中華煤氣之城市燃氣業務總售氣量約為一百八十六億立方米，較去年同期上升 7%。燃氣客戶則增加至逾四千一百三十九萬戶，較去年同期增長 7.3%。連同附屬公司港華智慧能源有限公司（「港華智慧能源」；股份代號：1083）在內，截至二零二四年六月底，香港中華煤氣在內地之城市燃氣項目總數達三百二十一個。

香港中華煤氣氣源業務板塊去年正式成立以來，與三間主要油公司、國家管網及大型區域性能源公司的合作穩步推進，並簽署戰略合作協議。今年上半年統籌氣量總計十九億立方米。同時，受益於上游天然氣價格回落，二零二四年上半年城市燃氣平均價差穩步攀升至人民幣 0.5 元 / 立方米，較二零二三年同期增加人民幣 0.05 元 / 立方米。

香港中華煤氣利用位於江蘇省常州市金壇區儲氣庫，開展管道氣和液態天然氣的交付形式互換及聯動，進一步提高氣源供應鏈的韌性及提高基礎設施效益。今年五月，香港中華煤氣位於四川省威遠縣的應急調峰儲配基地（一期）項目正式營運，並可外輸到湖北、江西等地，實現跨區域銷售。期內與四川省威遠縣政府簽署《深化新能源項目戰略合作協議書》，雙方未來將在頁岩氣製氫、提氫、分布式能源等方面進一步深入合作。

香港中華煤氣水務及環衛業務期內利潤增長穩定，售水量及污水處理量分別較去年同期增加 1.4%和 5.9%，垃圾處理量較去年同期增加 13.7%。

## 可再生能源業務

香港中華煤氣在擁有逾四十萬內地工業客戶的優勢基礎上，配合國家政策積極推進可再生能源的廣泛應用。其中，香港中華煤氣大力部署儲能業務發展，通過光伏餘電入儲，以及「光、儲、售、運維」一體化的綜合能源服務，充分釋放光伏資產價值，為香港中華煤氣帶來盈利空間。隨著香港中華煤氣不斷推展「能源即服務」(Energy as a Service, EaaS)，便利工業客戶進行能源管理，帶來穩定收入，有關服務逐漸展現競爭優勢。香港中華煤氣可再生能源業務去年已錄得盈利，今年上半年更實現大幅利潤攀升，目前已具備吉瓦級光伏電站投資建設及營運能力，形成高增長的一站式智慧減碳生態平台。香港中華煤氣自二零二三年年底始以輕資產模式運營可再生能源業務，至二零二四年上半年，已成功在光伏項目引入多家策略投資者。

截至二零二四年六月三十日，港華智慧能源已累計簽約 3.3 吉瓦，併網 2.1 吉瓦。整體營業額較去年同期上升 6.3%至港幣一百零五億零一百萬元。業務核心利潤大幅上升 57.5%至港幣七億零七百萬元（以人民幣計算，上升 63.3%）。

## 延伸業務

香港中華煤氣至今在內地和香港已分別擁有超過四千一百萬和二百萬家庭用戶，在提供優質的城市燃氣服務基礎下，同時銷售高質爐具和櫥櫃，並推廣家居保險業務。在國家大力推動消費品以舊換新政策下，這四千三百萬用戶再加上每年超過二百萬新增客戶，必定為香港中華煤氣帶來更大的商機。為此，香港中華煤氣把旗下內地品牌名氣家及香港的零售業務整合，並在燃氣業務基礎上延展智慧廚房、保險業務、安全家居三大核心業務，發揮協同效應，形成增長引擎。香港中華煤氣已推出「名氣家警報平台服務」，憑藉先進的數碼平台優勢提供「產品+平台+服務」方案。期內，名氣家與豐盛新域（中國）有限公司簽署合作框架協議，在保險業務方面提供更多元化服務給客戶。



## 綠色能源業務

全球開始聚焦可持續航空燃料(「SAF」)和綠色甲醇，使之成為快速增長的市場。香港中華煤氣持股的怡斯萊(EcoCeres, Inc.)，利用生物質廢料轉化為廣泛的生物燃料、生物化學品和生物材料。該公司擁有氫化植物油(HVO)和SAF商業化生產能力。通過加強技術研發和產能提升，今年上半年已成功將SAF的產能與產出佔比提高。怡斯萊位於馬來西亞的新廠房，預計將於二零二五年年底之前落成。香港中華煤氣位於內蒙古自治區的綠色甲醇生產廠，產能預計在未來數年可增至每年十二萬噸。該項目已連續三年成功通過歐盟「ISCC EU」和「ISCC PLUS」認證，在去年向海外客戶交付第一批綠色甲醇的基礎上，今年將向更多客戶供應綠色甲醇燃料。

香港中華煤氣預計二零二四年本港燃氣銷售將保持平穩；而煤氣標準收費及維修保養月費在八月上調後，將有助抵銷部分成本上升及用於投資。內地方面，預期下半年香港中華煤氣在內地城市燃氣及天然氣業務將持續增長；可再生能源業務亦將隨著國家雙碳目標的推進而不斷拓展，並預期下半年將會有更多新項目落成及帶來利潤提升，成為其未來業務發展的重要支柱之一。

## 香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

香港小輪截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣八千七百五十萬元，與二零二三年上半年同期持平。撇除投資物業公允價值之變動，香港小輪於回顧期內之股東應佔基礎溢利為港幣八千五百五十萬元，較去年同期上升約28%。於回顧期內，香港小輪之經營溢利主要來自商舖及商場租金及銀行存款利息之收入，香港小輪並無借貸。

### 地產發展及投資業務

於回顧期內，香港小輪之商舖及商場毛租金收入為港幣六千三百萬元，較去年同期增加6%。於報告期末，「亮賢居」、「嘉賢居」及「城中匯」之商舖皆已全部租出，「逸峯廣場」及「港灣豪庭廣場」之出租率分別為72%及95%。毛租金收入上升及出租率改變是由於更換租戶組合所致。於上半年，香港小輪售出屯門「帝御」兩伙住宅單位，餘下住宅單位及車位將繼續安排發售。香港小輪位於長沙灣之重建項目「映岸」，提供約十萬零六百九十八平方呎之住宅建築面積，於去年十一月取得滿意紙，室內裝修工程基本上完成，將會準備出售或出租。

### 渡輪、船廠及相關業務

於回顧期內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣三百萬元虧損，相對去年同期虧損減少23%，主要由於北角至觀塘的運載危險品車輛服務航線已獲運輸署批准自二零二四年一月二十八日起加價，以及本港旅遊業持續復甦有助洋紫荊維港遊業務。

## 醫療保健、醫學美容及美容服務

位於尖沙咀「美麗華廣場」佔地一萬二千平方呎面積之醫學美容品牌 AMOUR 醫美診所，開業以來顧客人數不斷增加，截至二零二四年六月三十日止六個月的營業額與去年同期相比增長約 280%，於二零二四年六月三十日根據公認會計準則尚未計入回顧期內損益賬之已收取預付套票款項為港幣一千二百萬元。香港小輪與國際腫瘤護理醫療集團 ICON 合作，在尖沙咀 H Zentre 設立癌症中心，同時在該廈自營「全面醫護專科中心」，提供心臟科、外科、骨科、整形外科、類風濕科及泌尿科等專科服務，業績穩步上揚而於回顧期內繼續錄得盈利。香港小輪於回顧期內開展了痛症醫療業務，分別於尖沙咀「美麗華廣場」及大角咀「港灣豪庭廣場」提供服務。香港小輪引入嶄新醫療儀器，配合專業註冊脊醫及運動治療師，為痛症患者度身訂造適切之療程，深受歡迎。

香港小輪預期下半年主要收益仍將來自商舖商場租金及銀行存款利息之收入。

## 陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)

截至二零二四年六月三十日止十二個月(「報告期間」)，陽光房地產基金之收益按年增長 6.0%至港幣八億三千零二十萬元，主要源自西九匯全年的貢獻。物業營運開支增加 14.4%至港幣一億八千二百二十萬元(若撇除西九匯之營運成本，則增加 8.1%)，反映政府寬免較去年減少。物業收入淨額為港幣六億四千八百萬元，上升 3.9%，而成本對收入比率為 21.9%。鑒於較高之利率環境以及就收購西九匯之新增借貸，報告期間財務成本上升 68.6%至港幣二億二千三百萬元。經計入投資物業公允價值減值港幣一億一千七百二十萬元，除稅後溢利錄得港幣一億五千九百二十萬元，相對去年同期之除稅後虧損港幣二千八百四十萬元。

於二零二四年六月三十日，整體物業組合的租用率為 91.6% (二零二三年六月三十日：93.3%)，而寫字樓及零售物業組合相應的數字則分別為 91.3%及 92.2% (二零二三年六月三十日：93.1%及 93.5%)。寫字樓及零售物業組合的平均現行租金分別為每平方呎港幣三十三元六角及每平方呎港幣六十六元七角，相對去年的每平方呎港幣三十四元六角及每平方呎港幣六十五元六角。

於報告期間，寫字樓物業組合錄得續租租金負增長 1.6%，而零售物業組合的數字則為正 1.6%，以致整體物業組合之續租租金為正增長 0.3%。大新金融中心的租用率於二零二四年六月三十日大致維持於 90.2%(二零二三年六月三十日：90.4%)。相對去年的每平方呎港幣四十一元八角，現行租金下降 5.0%至每平方呎港幣三十九元七角。九龍區方面，富時中心於報告期間表現理想，於二零二四年六月三十日之租用率為 96.7%。豐怡中心於二零二四年上半年受若干不再續租之租約所影響，導致租用率為較低之 87.8%。

就零售物業組合的表現而言，新都城一期物業於二零二四年六月三十日錄得 93.9%的租用率，而現行租金則為每平方呎港幣五十四元二角。與此同時，上水中心購物商場的租用率為 90.5%，主要由於物色替代幼稚園的租戶而出現較長的空租期所致，現行租金則為每平方呎港幣一百零四元八角。鑒於目前之市場氣氛，西九匯之租用率為 80.4%，反映優化租戶組合的過程較預期為長。

於二零二四年下半年，約有 17.3%之寫字樓物業及 29.4%之零售物業(按可出租面積)租約期滿，該等寫字樓及零售租約的平均單位租金分別為每平方呎港幣三十元九角及每平方呎港幣六十二元八角。此外，期內將為大新金融中心的一位主要租戶進行租金檢討。總括而言，相對零售物業組合，預期寫字樓之租金(經計及上述之租金檢討)將面臨較大壓力。於依然充滿挑戰的環境下，當中的亮點在於物業組合平均出租率應將繼續在可見之未來維持於理想的水平。

## 集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二四年六月三十日，淨借貸為港幣七百一十億二千三百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣七百三十八億六千九百萬元），而借貸比率為 22.0%（二零二三年十二月三十一日：22.6%）。

集團旗下各發展項目因注重環保而深受各界賞識，並獲多家國際和本地專業評級機構授予多項世界級可持續發展獎項、評級和專業認證資格。自二零二零年起，集團更取得多項條件優越之綠色信貸以及可持續發展貸款額度合共逾港幣五百億元。當中包括全港地產商首次取得之社會責任貸款，貸款條款要求集團履行社會責任，確認集團實踐更遼闊之「二零三零年可持續發展願景」。集團亦獲一家銀行提供人民幣三百億元意向性綠色及可持續授信額度。以上均彰顯集團之優越信譽及環保貢獻備受國際金融業界認同。

儘管集團資金及內部資源雄厚，且銀行備用信貸額度極為充裕，為了令貸款組合多元化，集團近年發行中期票據、七年期日元貸款，以及六年期之人民幣貸款等，合共總額增加至港幣四百三十八億元。此外，於二零二四年六月三十日，集團另有股東貸款港幣六百四十七億五千八百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣六百二十四億四千八百萬元），股東貸款一向為本集團的穩定資金來源。

## 可持續發展

期內，集團在可持續發展方面獲取多項企業認可。集團在備受尊崇之「2024 亞洲房地產大獎」中，憑藉在亞太地區發展出多個最具創意之房地產項目，而連續第二年勇奪「年度發展商 — 香港」大獎。集團旗下各項目均注重創新，因此連續四年贏得全球及香港「最具創新力知識型機構(MIKE)大獎」。集團亦在香港本年舉辦之「ESG 綠色發展及碳中和大獎」，取得上市公司(地產)組別之「傑出可持續企業大獎」，並在「2024 年度 BCI 亞洲大獎」被評為「十大發展商」。

集團在邁向淨零排放方面，取得重大進展。為突顯集團在可持續發展表現領先同業，集團已承諾制定以科學為基礎之淨零排放目標，以達致《巴黎協定》所訂要求。

以上嘉許充份引證集團在各項範籌均一直專注前行。集團將繼續堅守可持續發展策略 G.I.V.E.，為城市構建可持續未來。

## 展望

高息環境、地緣政治局勢緊張以及北上消費熱潮，均對本港經濟有負面影響。然而，中央政府近月公佈一系列支持香港之財經政策，包括推動內地與香港資本市場進一步互聯互通，內地優秀企業來港上市之措施等，長遠將有助提升香港作為國際金融中心之地位。加上下半年時間利率有望開始下調，將有利本港樓市以至整體經濟。

期內，政府宣佈收回集團部份土地以進行洪水橋 / 廈村新發展區第二期發展，集團預期因此將獲得政府現金補償合共約港幣三十九億元。假若於本年十二月三十一日或之前完成收回相關土地之若干法律程序，集團預計於本財政年度，就上述收回連同已被政府收回之粉嶺北及古洞北新發展區土地，將為應佔基礎稅前盈利帶來收益合共約港幣三十一億元。

在扣除政府補償現金收回集團部份洪水橋/廈村新發展區內之土地後，集團仍擁有約四千一百六十萬平方呎之新界土地儲備，繼續是全港持有最多新界土地之發展商。至於購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目則有二十四個，預計自佔樓面面積合共約二百八十萬平方呎。集團有充裕之土地儲備，足供未來數年發展之用。

「**銷售**」 - 集團計劃於本年下半年在本港推售五個發展項目，連同尚餘存貨，在本港預計有約四千六百個自佔住宅單位或約二百二十三萬平方呎自佔住宅樓面面積，可供於本年下半年銷售；另在本港有可售辦公及工業樓面面積約十八萬平方呎。集團於二零二四年六月底，在香港及內地未入賬之自佔物業銷售金額合共約港幣二百零七億六千九百萬元，當中約港幣一百二十四億九千五百萬元之銷售金額預計可隨物業落成交付買家而於本年下半年入賬。

「**租務**」 - 集團現時在本港持有已建成自佔收租物業約一千零四十萬平方呎，而在內地則有約一千三百萬平方呎遍及各大主要城市。集團新近建成之中環超甲級商廈「The Henderson」已租出約 60%，並開始帶來租金貢獻。至於本港核心商業區另一地標，樓面面積達一百六十萬平方呎之中環新海濱三號用地項目，建築進展良好，並獲多家專業評級機構頒發鉑金級前期認證。集團收租物業組合不斷擴展及優化，經常性收入將進一步提升。

「**上市附屬及聯營公司**」 - 為集團另一經常性收入之來源。當中香港中華煤氣於二零二四年六月底在內地之城市燃氣項目總數達三百二十一個，而內地及本港合共擁有超過四千三百萬家庭用戶；其持股之怡斯萊(EcoCeres, Inc.)目前正擴大產能，有望為航空企業提供更多可持續航空燃料(「SAF」)，而可再生能源業務亦為其利潤增長支柱之一。香港中華煤氣因此定能為集團帶來持續收益。

憑藉雄厚財政實力，加上三大業務範疇(即「**銷售**」、「**租務**」及「**上市附屬及聯營公司**」)均由經驗豐富之專業團隊悉心管理，集團定能應對未來各項挑戰，令業務持續發展。

*主席*

**李家傑博士**

*主席*

**李家誠博士**

香港，二零二四年八月二十一日



## 業績

### 綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月 - 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
收入	四、十一	<b>11,762</b>	10,278
直接成本		<b>(7,592)</b>	(5,695)
		<b>4,170</b>	4,583
其他收入淨額	五	<b>1,035</b>	1,601
分銷及推廣費用		<b>(616)</b>	(524)
行政費用		<b>(1,071)</b>	(1,092)
未計入投資物業及發展中投資物業公允價值 變動之經營盈利		<b>3,518</b>	4,568
投資物業及發展中投資物業之公允價值減少	六	<b>(146)</b>	(109)
已計入投資物業及發展中投資物業公允價值 變動之經營盈利		<b>3,372</b>	4,459
融資成本	七(a)	<b>(820)</b>	(905)
銀行利息收入		<b>241</b>	287
融資成本淨額		<b>(579)</b>	(618)
應佔聯營公司盈利減虧損		<b>1,322</b>	1,555
應佔合營企業盈利減虧損		<b>156</b>	843
除稅前盈利	七	<b>4,271</b>	6,239
所得稅	八	<b>(286)</b>	(117)
本期盈利		<b>3,985</b>	6,122

## 綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月 - 未經審核 (續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		3,174	5,957
非控股權益		811	165
本期盈利		<u>3,985</u>	<u>6,122</u>
<i>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利</i>			
<i>(賬目所示每股盈利)</i>			
基本及攤薄	九(a)	<u>港幣0.66元</u>	<u>港幣1.23元</u>
<i>按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資</i>			
<i>物業公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)</i>			
<i>之影響之每股盈利</i>			
<i>(每股基礎盈利)</i>			
基本及攤薄	九(b)	<u>港幣1.12元</u>	<u>港幣1.25元</u>

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月 - 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本期盈利	<b>3,985</b>	6,122
除稅及重新分類後之本期其他全面收益淨額：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之權益證券投資	<b>40</b>	(65)
- 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	<b>(30)</b>	(38)
其後可能被重新分類至損益之項目：		
- 匯兌差額	<b>(322)</b>	(1,522)
- 現金流量對沖	<b>21</b>	(223)
- 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	<b>(686)</b>	(1,568)
本期其他全面收益	<b>(977)</b>	(3,416)
本期全面收益總額	<b>3,008</b>	2,706
應佔：		
本公司股東	<b>2,192</b>	2,601
非控股權益	<b>816</b>	105
本期全面收益總額	<b>3,008</b>	2,706

綜合財務狀況表  
於二零二四年六月三十日

		於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		271,311	264,404
其他物業、廠房及設備		4,436	4,508
使用權資產		1,086	1,211
商譽		262	262
商標		96	98
聯營公司權益		50,840	51,903
合營企業權益		78,145	78,933
衍生金融工具		628	743
其他金融資產		6,370	5,319
遞延稅項資產		956	1,027
		<b>414,130</b>	<b>408,408</b>
<b>流動資產</b>			
購買物業訂金		361	382
存貨	十二	90,467	94,164
應收賬款及其他應收款	十三	12,917	14,441
保管賬存款		1,994	1,206
現金及銀行結餘		15,079	21,623
		<b>120,818</b>	<b>131,816</b>
分類為尚待完成出售之交易資產		-	2,326
		<b>120,818</b>	<b>134,142</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十四	31,466	28,362
關連公司借款		52	268
租賃負債		273	280
銀行借款		12,421	24,500
擔保票據		11,486	6,244
應付稅項		564	441
		<b>56,262</b>	<b>60,095</b>
分類為尚待完成出售之交易資產之相關負債		-	39
		<b>56,262</b>	<b>60,134</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>64,556</b>	<b>74,008</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>478,686</b>	<b>482,416</b>

綜合財務狀況表  
於二零二四年六月三十日(續)

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>		
銀行借款	48,575	41,652
擔保票據	10,050	19,439
同母系附屬公司借款	64,758	62,448
關連公司借款	3,518	3,389
衍生金融工具	1,339	1,354
租賃負債	854	972
重置成本撥備	18	18
遞延稅項負債	8,786	9,044
	<b>137,898</b>	<b>138,316</b>
<b>資產淨值</b>	<b>340,788</b>	<b>344,100</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	52,345	52,345
其他儲備	270,089	274,197
<b>本公司股東應佔權益總額</b>	<b>322,434</b>	<b>326,542</b>
<b>非控股權益</b>	<b>18,354</b>	<b>17,558</b>
<b>權益總額</b>	<b>340,788</b>	<b>344,100</b>

## 附註：

### 一 業績審閱

截至二零二四年六月三十日止六個月之初步中期業績公佈之財務資料並不構成本集團於該期間之簡明中期財務報表，惟乃摘錄自該財務報表。

簡明中期財務報表包括恒基兆業地產有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之簡明中期財務報表，並按權益法計入本集團於聯營公司和合營企業之權益。

簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱準則》第二四二零號「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致本公司董事會之獨立審閱報告已刊載於將寄發予本公司股東之中期財務報告內。此外，簡明中期財務報表亦經由本公司之審核委員會審閱，及並無不同的意見。

### 二 編製基準

簡明中期財務報表乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」之規定。簡明中期財務報表於二零二四年八月二十一日獲授權刊發。

簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二三年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司之綜合財務報表中反映之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註三。

簡明中期財務報表包括簡明綜合財務報表及經篩選之解釋附註。此等附註載有多項事件與交易之說明，對瞭解本集團自刊發二零二三年財務報表以來其財務狀況之變動及表現方面均非常重要。簡明中期財務報表及其附註並不包括按香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)而編製完整財務報表所需之全部資料。

## 二 編製基準(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月期間之簡明中期財務報表所載關於截至二零二三年十二月三十一日止之財務資料(作為比較之資料)並不構成本公司在該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條規定，需披露此等法定財務報表之進一步資料如下：

按照香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部分之要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該等財務報表發出核數師報告。該核數師報告並無保留意見；其中不包括核數師在不出具保留意見之情況下以強調事項方式提請使用者注意參考之任何事項(包括於「關鍵審計事項」中所述事宜)；亦不包括根據香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)條、第 407(2)條或(3)條所作出之聲明。

### 三 會計政策變動

本集團已採納香港會計師公會頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效、並與本會計期間本集團之簡明中期財務報表有關之《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之下列修訂及詮釋：

- 《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂

於二零二零年八月，香港會計師公會頒佈《香港會計準則》第一號之修訂（「二零二零年香港會計準則第一號之修訂」），以澄清負債為流動負債或非流動負債之要求，尤其是釐定實體是否有權將負債延遲結算至報告期間結束日後不少於十二個月之後。二零二零年香港會計準則第一號之修訂：

- 明確規定實體延遲結算之權利必須於報告期間結束日已經存在；
- 澄清分類不受管理層對實體行使其延遲結算權利之意圖或預期所影響；
- 澄清貸款條件如何可能對分類構成影響；及
- 澄清實體將會或可能透過發行自身權益工具作結算之負債分類。

於二零二二年十二月，香港會計師公會頒佈《香港會計準則》第一號之進一步修訂（「二零二二年香港會計準則第一號之修訂」），以澄清實體在其延遲結算之權利須受制於遵守契約之情況下，如何釐定負債之流動或非流動分類。

根據「二零二零年香港會計準則第一號之修訂」及「二零二二年香港會計準則第一號之修訂」之兩項修訂，將作為一攬子措施並於二零二四年一月一日或其後啟始之年度報告期間，按追溯基準實施生效。

- 《香港詮釋》第五號(經修訂)「財務報表之呈列：借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類」

該詮釋明確規定，根據《香港會計準則》第一號第69(d)段將定期貸款分類為流動負債或非流動負債，應參考借款人於報告期間結束日是否存在權利以延遲結算負債至報告期間結束日後不少於十二個月之後。

按此基礎上，貸款協議中包括條款賦予貸款人無條件權利以隨時要求借款人償還貸款，則借款人應在其財務狀況表中將該貸款分類為流動負債。



### 三 會計政策變動(續)

- 《香港財務報告準則》第十六號「租賃：售後租回中之租賃負債」之修訂

該修訂澄清實體如何在交易日期後對售後租回進行會計處理，並要求(i)於初始確認租賃負債時，賣方承租人在計量售後租回交易所產生之租賃負債時包括可變動租賃付款額；及(ii)於初始確認租賃負債後，賣方承租人應用對租賃負債進行後續會計處理之一般要求，以致賣方承租人對已出售並由賣方承租人於售後租回項下所保留使用之資產將不會確認任何收益或虧損。於初始確認使用權資產時已包括出售資產之收益或虧損。賣方承租人將減少租賃負債，猶如在交易當天估計之可變動租賃付款金額已經被支付，及估計之可變動租賃付款金額與實際支付金額之間之差額將於損益中確認。

採納上述各項《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之修訂及詮釋不會對本集團之業績或財務狀況產生重大影響。

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則、對準則之修訂或對《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之詮釋。

管理層需在編製簡明中期財務報表時，作出對會計政策之應用、以及對按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有異於該等估計。

在編製簡明中期財務報表時，管理層在應用本集團會計政策所作出之重大判斷、及估計金額不確定因素之主要來源，乃與適用於二零二三年財務報表之情況一致。

## 四 收入

本集團之收入包括產生自物業發展(包括銷售物業)收入、租金收入、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、酒店房間經營業務及其他業務(主要包括產生自酒店管理(除酒店房間經營業務以外)、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務、旅遊業務以及建築材料貿易)。

主要項目分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展(包括銷售物業)	4,943	4,337
租金收入	3,459	3,427
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務(註(i))	778	803
酒店房間經營業務	165	154
其他業務	2,417	1,557
總額(附註十一(b))	11,762	10,278

註：

- (i) 包括收取源自百貨商店業務寄售和特許專櫃之佣金收入，和超級市場及百貨商店綜合業務寄售專櫃之佣金收入，於截至二零二四年六月三十日止六個月期間總金額為港幣 187,000,000 元(二零二三年：港幣 215,000,000 元)。

根據《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」，(i)源自銷售物業以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入(包括寄售專櫃及特許專櫃之佣金收入)，於時間節點上確認；及(ii)源自酒店房間經營業務之收入以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之推廣收入，於一段時間內確認。根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」所確認之租金收入則明確地歸類為其他收入來源。有關本集團之其他業務，源自建築工程、物業管理、資產管理、項目管理、保安和清潔服務之收入總金額港幣 1,558,000,000 元(二零二三年：港幣 864,000,000 元)乃於一段時間內確認，而其餘則於時間節點上確認。

於二零二四年六月三十日，源自有關於本集團位於香港及中國內地，並由本集團附屬公司所持有之供發展後銷售之待發展/發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、以及尚待完成轉讓之待銷售之已建成物業之銷售合約，預計將來於綜合損益表中確認之收入累計總額為港幣 14,402,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 10,351,000,000 元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

## 五 其他收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
轉讓一間關於投資物業之附屬公司權益之虧損淨額(註(i))	(2)	-
出售投資物業收益/(虧損)淨額	<u>94</u>	<u>(3)</u>
出售物業權益之收益/(虧損)淨額總計(附註十一(a))	<b>92</b>	<b>(3)</b>
存貨(撥備)/撥回存貨撥備淨額(附註十一(a))	<b>(25)</b>	<b>2</b>
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之公允價值虧損淨額	<b>(11)</b>	<b>(11)</b>
按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具公允價值虧損淨額：		
- 利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約及外匯遠期合約(於本期間內均無應用對沖會計)	<b>(61)</b>	<b>(135)</b>
收回土地收益(附註十一(a)) (註(ii))	<b>1,059</b>	-
終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之收益及議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額(附註十一(a))(註(iii))	-	1,591
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十一(c))	<b>(10)</b>	<b>(3)</b>
匯兌(虧損)/收益淨額	<b>(26)</b>	<b>53</b>
其他	<b>17</b>	<b>107</b>
	<u><b>1,035</b></u>	<u><b>1,601</b></u>

註：

- (i) 列為本集團除稅後賬目所示盈利之虧損金額，乃有關根據本集團與一名獨立第三方於二零二三年十二月十日簽訂之協議，向該名獨立第三方轉讓其於一間全資附屬公司(其擁有「港匯東」，為位於香港北角電氣道218號之一項投資物業)之全部權益及相關股東借款。轉讓已於二零二四年一月二十八日完成。經計入出售投資物業之累計公允價值收益港幣1,409,000,000元後，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月期間確認列為本集團除稅後基礎盈利之轉讓收益金額為港幣1,407,000,000元。
- (ii) 主要包括香港特別行政區政府於二零二四年四月份以現金補償總額約港幣1,860,000,000元，收回本集團持有位於香港新界粉嶺北及古洞北新發展區之若干土地約1,450,000平方呎而產生之收益港幣1,055,000,000元。
- (iii) 相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間，金額港幣1,591,000,000元包括(a)一項由於本集團終止確認其一項投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之一次性收益，及本集團於該投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益，兩者合共金額港幣1,739,000,000元；及(b)一項按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之公允價值虧損淨額港幣148,000,000元。

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二四年六月三十日由專業測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)按市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告日期進行，並由高層管理人員審閱及批准。

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃主要根據收入資本化方法，即資本化此等物業之收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並估計該物業於按照相關發展計劃而建成後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

據此，在不包括聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業之情況下，位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值虧損淨額(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)為港幣665,000,000元(二零二三年：港幣96,000,000元)，已在截至二零二四年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內確認(參閱附註九(b))。

本集團合共應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零二四年六月三十日止六個月期間之公允價值淨虧損(扣除遞延稅項後)之總額為港幣820,000,000元(二零二三年：港幣107,000,000元)。

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(續)

上述之金額對賬如下：

截至二零二四年六月三十日止六個月

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值收益/(虧損)			
- 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	443	(589)	(146)
減：			
遞延稅項	-	136	136
非控股權益應佔公允價值收益淨額(扣除遞延稅項後)	(647)	(8)	(655)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註九(b))	(204)	(461)	(665)
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一(a)(iii))	(87)	-	(87)
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一(a)(iv))	48	(116)	(68)
	<b>(243)</b>	<b>(577)</b>	<b>(820)</b>

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(續)

上述之金額對賬如下：(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展 中投資物業公允價值(虧損)/ 收益			
- 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額 及遞延稅項前)	(224)	115	(109)
減：			
遞延稅項	-	(23)	(23)
非控股權益應佔公允價值虧 損/(收益) (扣除遞延稅項 後)	40	(4)	36
(扣除非控股權益應佔金額 及遞延稅項後) (附註九(b))	(184)	88	(96)
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一(a)(iii))	10	-	10
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一(a)(iv))	1	(22)	(21)
	<u>(173)</u>	<u>66</u>	<u>(107)</u>

## 七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>(a) 融資成本：</b>		
銀行借款利息	1,290	1,147
其他借款利息	1,602	1,315
擔保票據利息	445	459
租賃負債之融資成本	20	17
其他借貸成本	76	74
	<b>3,433</b>	<b>3,012</b>
減：資本化之金額(註)	<b>(2,613)</b>	<b>(2,107)</b>
融資成本(附註十一(a))	<b>820</b>	<b>905</b>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率介乎3.36%至6.01%之間(二零二三年：介乎2.15%至5.02%之間)，並按照於利息資本化適用之截至二零二四年六月三十日止六個月期間之本集團銀行借款、擔保票據及其他借款之本金予以利息資本化。

## 七 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<b>(b) 員工成本：</b>		
薪酬、工資及其他福利	1,471	1,436
界定供款退休計劃之供款	62	85
	<u>1,533</u>	<u>1,521</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<b>(c) 其他項目：</b>		
商標攤銷	2	2
折舊		
- 其他物業、廠房及設備	100	99
- 使用權資產	145	172
	<u>247</u>	<u>273</u>
	(附註十一(c))	(附註十一(c))
銷售成本		
- 待銷售之物業	3,826	2,816
- 存貨及消耗品存貨	511	488
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資，兩者合共之股息收入		
- 上市	(9)	(46)
- 非上市	(3)	(4)
	<u>(12)</u>	<u>(50)</u>



## 八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅撥備	271	251
香港以外稅項撥備/(撥備多計)	152	(11)
土地增值稅(撥備多計)/撥備	(29)	7
	<hr/>	<hr/>
	394	247
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時性差異	(108)	(130)
	<hr/>	<hr/>
	286	117
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅撥備乃按照本期內之估計應課稅盈利以16.5% (二零二三年：16.5%)稅率計算。

香港以外稅項撥備乃就本期內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本期內適用之稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途的物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60% (二零二三年：30%至60%)基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支)而釐定。

## 九 每股盈利

### (a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣3,174,000,000元(二零二三年：港幣5,957,000,000元)及本期間內已發行之4,841,000,000股普通股(二零二三年：4,841,000,000股普通股)之加權平均股數而計算。

於本期間內及相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於該兩個期間內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

### (b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔盈利(「基礎盈利」)港幣5,441,000,000元(二零二三年：港幣6,073,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	3,174	5,957
本期間內投資物業及發展中投資物業公允價值虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註六)	665	96
本期間內應佔投資物業公允價值虧損/(收益) (扣除遞延稅項後)：		
- 聯營公司(附註六)	87	(10)
- 合營企業(附註六)	68	21
本集團應佔本期間內出售投資物業之累計公允價值收益(扣除稅項後)：		
- 附屬公司	1,447	9
基礎盈利	<u>5,441</u>	<u>6,073</u>
每股基礎盈利(按期內已發行之普通股之加權平均股數(附註九(a))計算)	<u>港幣1.12元</u>	<u>港幣1.25元</u>

## 十 股息

### (a) 屬於本中期應付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
於本中期後宣派之中期股息每股港幣5角 (二零二三年：每股港幣5角)	<u>2,421</u>	<u>2,421</u>

於報告期間結束日後擬派發之中期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

### (b) 屬於上一財政年度，並於本中期內批准及支付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於其後之中期內批准 及支付之末期股息每股港幣1元3角 (二零二三年：每股港幣1元3角)	<u>6,294</u>	<u>6,294</u>

## 十一 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及分部表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	:	百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理
酒店房間經營業務	:	由本集團擁有之酒店物業經營所產生之房間收入
其他業務	:	酒店管理(除酒店房間經營業務以外)、建築工程、提供財務借貸(歸類於「物業發展」分部之按揭貸款以及物業發展合營企業所產生之利息收入除外)、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務、旅遊業務、以及建築材料貿易
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、供水、可再生能源業務及新興能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考源自各個須報告分部所產生之收入及各個須報告分部所涉及之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計量基準為分部業績，此乃指未計及撥回存貨撥備/(存貨撥備)淨額、出售物業權益、終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之收益及議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額、投資物業及發展中投資物業公允價值之變動、融資成本淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

### (a) 須報告分部業績

截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三年六月三十日止六個月期間，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及評估分部表現用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十一分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入	綜合 分部業績	非控股權益應佔		本公司股東應佔			
	收入 (註(i)) 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	應佔 收入 港幣百萬元	應佔 分部業績 港幣百萬元			收入	分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
截至二零二四年六月三十日止六個月												
物業發展									(註1)	(註1)		
香港	4,927	1,523	11	(4)	4,938	1,519	(21)	(20)	4,917	1,499		
中國內地	16	(48)	2,835	22	2,851	(26)	-	(2)	2,851	(28)		
	<u>4,943</u>	<u>1,475</u>	<u>2,846</u>	<u>18</u>	<u>7,789</u>	<u>1,493</u>	<u>(21)</u>	<u>(22)</u>	<u>7,768</u>	<u>1,471</u>		
物業租賃												
香港	2,453	1,795	1,144	886	3,597	2,681	(194)	(169)	3,403	2,512		
中國內地	1,006	749	47	22	1,053	771	(10)	(7)	1,043	764		
	<u>(註(ii)) 3,459</u>	<u>2,544</u>	<u>1,191</u>	<u>908</u>	<u>4,650</u>	<u>3,452</u>	<u>(204)</u>	<u>(176)</u>	<u>4,446</u>	<u>3,276</u>		
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務												
-銷售自營貨品	619	(41)	-	-	619	(41)	(188)	20	431	(21)		
-寄售專櫃和特許專櫃之租金	159	65	-	-	159	65	(49)	(1)	110	64		
	<u>778</u>	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>778</u>	<u>24</u>	<u>(237)</u>	<u>19</u>	<u>541</u>	<u>43</u>		
酒店房間經營業務	165	45	125	31	290	76	(82)	(24)	208	52		
其他業務	2,417	19	182	149	2,599	168	(435)	21	2,164	189		
	<u>11,762</u>	<u>4,107</u>	<u>4,344</u>	<u>1,106</u>	<u>16,106</u>	<u>5,213</u>	<u>(979)</u>	<u>(182)</u>	<u>15,127</u>	<u>5,031</u>		
公用事業及能源	-	-	17,860	1,901	17,860	1,901	-	-	17,860	1,901		
	<u>11,762</u>	<u>4,107</u>	<u>22,204</u>	<u>3,007</u>	<u>33,966</u>	<u>7,114</u>	<u>(979)</u>	<u>(182)</u>	<u>32,987</u>	<u>6,932</u>		

十一分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入	綜合 分部業績	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i)) 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	應佔 收入 港幣百萬元	應佔 分部業績 港幣百萬元			收入	分部業績	收入	分部業績
截至二零二四年六月三十日止六個月(續)										
存貨撥備淨額	(附註五)	(25)	-	-		(25)	-		(25)	
出售物業權益(註2)	(附註五)	92	-	-		92	-		92	
未分配之總公司及企業費用淨額		(656)		(102)		(758)	6		(752)	
經營盈利		3,518		2,905		6,423	(176)		6,247	
投資物業及發展中投資物業之公允價值										
減少		(146)		(159)		(305)	(657)		(962)	
融資成本	(附註七(a))	(820)		(789)		(1,609)	46		(1,563)	
銀行利息收入		241		126		367	(69)		298	
融資成本淨額		(579)		(663)		(1,242)	(23)		(1,265)	
除稅前盈利		2,793		2,083		4,876	(856)		4,020	
所得稅		(286)		(605)		(891)	45		(846)	
本期盈利		2,507		1,478		3,985	(811)		3,174	

註：

- (1) 截至二零二四年六月三十日止六個月期間內與出售租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績(其收入金額分別為港幣零元、港幣105,000,000元及港幣40,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣零元、港幣96,000,000元及港幣40,000,000元)·均已分類至「物業發展」分部。截至二零二四年六月三十日止六個月期間內源自香港物業發展分部之除稅前盈利貢獻亦包括香港特別行政區政府於期間內收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利總金額港幣1,059,000,000元(附註五)。
- (2) 本集團應佔截至二零二四年六月三十日止六個月期間內出售投資物業之已變現累計公允價值收益(除稅前)為港幣1,447,000,000元。於加回截至二零二四年六月三十日止六個月期間內賬目所示應佔出售投資物業收益淨額(除稅前)港幣92,000,000元(參閱上文)後·截至二零二四年六月三十日止六個月期間內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益(除稅前)並列為基礎盈利金額為港幣1,539,000,000元。

## 十一分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店房間 經營業務 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月</b>							
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))							
- 重大上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	-	76	2	(349)	(271)	1,533	1,262
- 其他上市聯營公司及非上市聯營公司	3	(11)	-	68	60	-	60
	<b>3</b>	<b>65</b>	<b>2</b>	<b>(281)</b>	<b>(211)</b>	<b>1,533</b>	<b>1,322</b>
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	(120)	372	6	(102)	156	-	156
	<b>(117)</b>	<b>437</b>	<b>8</b>	<b>(383)</b>	<b>(55)</b>	<b>1,533</b>	<b>1,478</b>

## 十一 分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二三年六月三十日止六個月										
物業發展									(註1)	(註1)
香港	4,274	968	53	15	4,327	983	(26)	(21)	4,301	962
中國內地	63	(74)	3,202	771	3,265	697	-	(1)	3,265	696
	<u>4,337</u>	<u>894</u>	<u>3,255</u>	<u>786</u>	<u>7,592</u>	<u>1,680</u>	<u>(26)</u>	<u>(22)</u>	<u>7,566</u>	<u>1,658</u>
物業租賃										
香港	2,405	1,773	1,098	869	3,503	2,642	(192)	(170)	3,311	2,472
中國內地	1,022	737	51	34	1,073	771	(17)	(13)	1,056	758
	<u>3,427</u>	<u>2,510</u>	<u>1,149</u>	<u>903</u>	<u>4,576</u>	<u>3,413</u>	<u>(209)</u>	<u>(183)</u>	<u>4,367</u>	<u>3,230</u>
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務										
-銷售自營貨品	620	(24)	-	-	620	(24)	(189)	15	431	(9)
-寄售專櫃和特許專櫃之租金	183	92	-	-	183	92	(56)	(14)	127	78
	<u>803</u>	<u>68</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>803</u>	<u>68</u>	<u>(245)</u>	<u>1</u>	<u>558</u>	<u>69</u>
酒店房間經營業務	154	33	121	38	275	71	(77)	(19)	198	52
其他業務	1,557	33	160	284	1,717	317	(320)	31	1,397	348
	<u>10,278</u>	<u>3,538</u>	<u>4,685</u>	<u>2,011</u>	<u>14,963</u>	<u>5,549</u>	<u>(877)</u>	<u>(192)</u>	<u>14,086</u>	<u>5,357</u>
公用事業及能源	-	-	17,924	1,960	17,924	1,960	-	-	17,924	1,960
	<u>10,278</u>	<u>3,538</u>	<u>22,609</u>	<u>3,971</u>	<u>32,887</u>	<u>7,509</u>	<u>(877)</u>	<u>(192)</u>	<u>32,010</u>	<u>7,317</u>



## 十一 分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入	綜合 分部業績	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績			收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
截至二零二三年六月三十日止六個月(續)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
撥回存貨撥備淨額	(附註五)	2	-	-		2	-			2
出售物業權益(註2)	(附註五)	(3)	-	-		(3)	(1)			(4)
終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金 融資產投資所產生之收益及議價收購收益並 扣減公允價值虧損淨額	(附註五)	1,591	-	-		1,591	-			1,591
未分配之總公司及企業費用淨額		(560)	(49)	(49)		(609)	2			(607)
經營盈利		4,568	3,922	3,922		8,490	(191)			8,299
投資物業及發展中投資物業之公允價值 減少		(109)	(16)	(16)		(125)	35			(90)
融資成本	(附註七(a))	(905)	(565)	(565)		(1,470)	25			(1,445)
銀行利息收入		287	174	174		461	(63)			398
融資成本淨額		(618)	(391)	(391)		(1,009)	(38)			(1,047)
除稅前盈利		3,841	3,515	3,515		7,356	(194)			7,162
所得稅		(117)	(1,117)	(1,117)		(1,234)	29			(1,205)
本期盈利		3,724	2,398	2,398		6,122	(165)			5,957

註：

- 相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間內與出售租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績(其收入金額分別為港幣5,000,000元、港幣113,000,000元及港幣212,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣3,000,000元、港幣106,000,000元及港幣212,000,000元)·均已分類至「物業發展」分部。
- 本集團應佔相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間內出售投資物業之已變現累計公允價值收益(除稅前)為港幣9,000,000元。於扣減相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間內賬目所示應佔出售投資物業虧損淨額(除稅前)港幣4,000,000元(參閱上文)後·相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益(除稅前)並列為基礎盈利金額為港幣5,000,000元。

## 十一 分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店房間 經營業務 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零二三年六月三十日止六個月							
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))							
- 重大上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	-	87	4	(85)	6	1,495	1,501
- 其他上市聯營公司及非上市聯營公司	10	56	-	(12)	54	-	54
	10	143	4	(97)	60	1,495	1,555
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	290	485	13	55	843	-	843
	300	628	17	(42)	903	1,495	2,398

## 十一 分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示。有關「物業租賃」須報告分部之分部間收入為港幣225,000,000元(二零二三年：港幣218,000,000元)及有關「其他」須報告分部之分部間收入為港幣1,453,000,000元(二零二三年：港幣836,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,993,000,000元(二零二三年：港幣2,972,000,000元)及與租金相關之收入港幣466,000,000元(二零二三年：港幣455,000,000元)。截至二零二四年六月三十日止六個月期間合共為港幣3,459,000,000元(二零二三年：港幣3,427,000,000元)(參閱附註四)。
- (iii) 本期間內本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣65,000,000元(二零二三年：港幣143,000,000元)。已包括本期間內本集團應佔投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣87,000,000元(二零二三年：應佔投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣10,000,000元)(參閱附註六)。

本期間內本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣281,000,000元(二零二三年：港幣97,000,000元)。已包括本期間內本集團應佔酒店管理(除酒店房間經營業務以外)之除稅後盈利港幣1,000,000元(二零二三年：港幣1,000,000元)。

- (iv) 本期間內本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣372,000,000元(二零二三年：港幣485,000,000元)。已包括本期間內本集團應佔投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣68,000,000元(二零二三年：港幣21,000,000元)(參閱附註六)。

本期間內本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業虧損減盈利為港幣102,000,000元(二零二三年：應佔盈利減虧損為港幣55,000,000元)。已包括本期間內本集團應佔酒店管理(除酒店房間經營業務以外)之除稅後盈利港幣3,000,000元(二零二三年：港幣7,000,000元)。

## 十一 分部報告(續)

### (b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、商標、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就投資物業、其他物業、廠房及設備及使用權資產而言乃根據該資產之實物所在地、就商譽及商標而言則指被分配至現金產出單元之業務所在地、及就聯營公司權益及合營企業權益而言則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至六月三十日止六個月		於二零二四年	於二零二三年
	二零二四年	二零二三年	六月三十日	十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	10,502	8,978	336,154	328,977
中國內地	1,260	1,300	69,986	72,306
英國	-	-	36	36
	<b>11,762</b>	<b>10,278</b>	<b>406,176</b>	<b>401,319</b>
	(附註四)	(附註四)		

### (c) 其他分部資料

	折舊及攤銷		應收貿易賬款之減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展	27	37	8	6
物業租賃	14	21	2	(3)
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務				
-銷售自營貨品	77	74	-	-
-寄售專櫃和特許專櫃之租金	3	5	-	-
酒店房間經營業務	38	37	-	-
其他業務	88	99	-	-
	<b>247</b>	<b>273</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
	(附註七(c))	(附註七(c))	(附註五)	(附註五)

## 十二 存貨

	於二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>物業發展</b>		
供發展後銷售之待發展租賃土地	<b>11,016</b>	11,384
供發展後銷售之待發展/發展中物業	<b>43,148</b>	53,923
待銷售之已建成物業	<b>36,154</b>	28,698
	<b>90,318</b>	94,005
<b>其他業務</b>		
存貨及消耗品存貨	<b>149</b>	159
	<b>90,467</b>	94,164

### 十三 應收賬款及其他應收款

	於二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>(i) 應收賬及流動應收款</b>		
應收賬款(轉撥至尚待完成出售之交易之項目除外)	305	322
應收分期款	109	119
小計：應收貿易賬款	414	441
其他應收款	5,943	5,921
預付費用及按金(轉撥至尚待完成出售之交易之項目除外)	3,717	3,732
應收客戶合約工程款 <sup>(A)</sup>	46	44
應收聯營公司款項	31	31
應收合營企業款項	454	284
	<b>10,605</b>	<b>10,453</b>
<b>(ii) 其他流動金融資產</b>		
應收貸款	1,433	3,384
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	797	482
衍生金融工具	82	122
	<b>2,312</b>	<b>3,988</b>
	<b>12,917</b>	<b>14,441</b>

<sup>(A)</sup> 該結餘為於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，並被確認為合約資產。

包括在其他應收款中有一項金額港幣1,864,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,864,000,000元)之應收款，乃於二零二四年六月三十日已逾期，惟經由該債務方所提供之若干抵押品作質押。

應收貸款之中港幣698,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣695,000,000元)為有抵押及付息且其年利率為介乎3.8%至8.0%之間以及香港銀行同業拆息利率加2.25% (二零二三年十二月三十一日：介乎3.8%至12.0%之間)、及港幣735,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣2,689,000,000元)為無抵押及付息且其年利率為介乎3.8%至9.0%之間(二零二三年十二月三十一日：介乎3.8%至9.0%之間)，預期兩者均於報告期間結束日起一年內收回，及兩者於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日均並無逾期。

### 十三 應收賬款及其他應收款(續)

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息、無固定還款期，及於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日並無逾期。

於報告期間結束日，包括在應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除虧損撥備後)按發票或繳款通知書日期為基準之賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
即時或一個月內	263	309
一個月或以上至三個月內	53	54
三個月或以上至六個月內	46	30
六個月或以上	52	48
	<hr/> <b>414</b> <hr/>	<hr/> <b>441</b> <hr/>

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關銷售物業之買方簽訂由本集團向其借出之按揭貸款，管理層以物業作為所持有之抵押品，其金額超於該按揭貸款之金額並藉此減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠的租務按金以減低潛在信貸風險。

至於其他應收賬款，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及過往還款狀況作基準，及(i)就物業銷售交易而言，乃按照項目之銷售計劃給予買方信貸條款；及(ii)就物業租賃交易而言，一般會向租戶給予由到期日起計介乎30天至60天之間之信貸條款。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以減低有關之信貸風險。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

本集團向其位於香港及中國內地之若干聯營公司及若干合營企業提供附息、無抵押及具不同還款日期之貸款(分別包括於本集團聯營公司權益和合營企業權益、以及應收貸款之內)。管理層按照該等聯營公司及合營企業之財務狀況以及由該等聯營公司及合營企業所經營之項目之盈利能力，以及合營夥伴之交易對手風險(乃參照其信貸評級及市場狀況)，以評估應收該等聯營公司貸款及合營企業貸款之信貸風險。

## 十四 應付賬款及其他應付款

	於二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付賬款及應付費用(轉撥至尚待完成出售之交易之項目除外)	10,277	9,342
應付客戶合約工程款 <sup>(#)</sup>	5	98
已收租約及其他按金(轉撥至尚待完成出售之交易之項目除外)	1,999	1,954
已收預售樓宇訂金及其他合約負債 <sup>(#)</sup>	7,832	4,899
衍生金融工具	480	109
應付聯營公司款項	1,753	1,812
應付合營企業款項	9,120	10,148
	<b>31,466</b>	<b>28,362</b>

<sup>(#)</sup> 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債。

於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款按付款到期日為基準之賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,411	1,384
於一個月後但三個月內到期	754	645
於三個月後但六個月內到期	487	277
於六個月後到期	2,702	1,733
	<b>5,354</b>	<b>4,039</b>

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，除總金額港幣 1,652,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 2,503,000,000 元)之應付若干聯營公司及若干合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率為介乎 2.80%至 3.55%之間以及人民幣貸款優惠利率減 0.2% (二零二三年十二月三十一日：介乎 2.80%至 3.80%之間以及人民幣貸款優惠利率減 0.2%)及須於二零二四年七月五日至二零二五年四月二十三日期間(二零二三年十二月三十一日：二零二四年一月二十九日至二零二四年十一月二十七日期間)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

## 十五 於報告期間結束日後之非調整事項

董事於報告期間結束日後宣派中期股息。有關詳情披露於附註十(a)。



## 財務回顧

### 經營業績

以下討論應與本公司截至二零二四年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合中期財務報表一併參閱。

### 收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻		
	截至六月三十日止六個月 二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至六月三十日止六個月 二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
- 物業發展	4,943	4,337	+14%	1,475	894	+65%
- 物業租賃	3,459	3,427	+1%	2,544	2,510	+1%
- 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	778	803	-3%	24	68	-65%
- 酒店房間經營業務	165	154	+7%	45	33	+36%
- 其他業務	2,417	1,557	+55%	19	33	-42%
	<b>11,762</b>	<b>10,278</b>	<b>+14%</b>	<b>4,107</b>	<b>3,538</b>	<b>+16%</b>

截至六月三十日止六個月		減少 %
二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	

#### 本公司股東應佔盈利

- 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)(「基礎盈利」)(註)	5,441	6,073	-10%
- 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)	3,174	5,957	-47%

註：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本期間內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值收益(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益

淨額，並因此已包括在本期間之本公司股東應佔盈利之內)港幣 1,447,000,000 元(二零二三年：港幣 9,000,000 元)於計算基礎盈利時已獲加回。

截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三年六月三十日止六個月之兩個期間，在撇除兩個期間之若干公允價值調整及一次性項目後，其基礎盈利比較如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	5,441	6,073	(632)	-10%
加/(減)：				
(i) 有關於本期間內並無應用對沖會計處理、並按公允價值計量且其變動計入損益之若干利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之衍生金融工具之公允價值虧損淨額	61	135	(74)	
(ii) 本集團終止確認其於陽光房地產投資信託基金(陽光房地產基金)之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之收益、及本集團於陽光房地產基金之投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益，並扣減於陽光房地產基金之公允價值虧損後之淨額	-	(1,591)	1,591	
	<u>5,502</u>	<u>4,617</u>	<u>885</u>	+19%

下文載列主要須報告分部之討論。

## 物業發展

截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三年六月三十日止六個月之兩個期間，香港物業發展分部之總收入及除稅前盈利貢獻，包括物業銷售以及按揭貸款所產生之利息收入和物業發展合營企業所產生之利息收入所產生之總收入及除稅前盈利貢獻。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，香港物業發展分部之除稅前盈利貢獻亦包括香港特別行政區政府於本期間內收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣 1,059,000,000 元。

## 總收入 – 附屬公司及按地區貢獻

截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三年六月三十日止六個月之兩個期間，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	4,927	4,274	653	+15%
中國內地	16	63	(47)	-75%
	<u>4,943</u>	<u>4,337</u>	<u>606</u>	+14%

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，香港物業銷售之總收入為港幣 4,927,000,000 元，主要來自以下於二零二三年及以前年度竣工完成之住宅發展項目，並且其已出售單位已於本期間交付予買方：

- (i) 位於港島鰂魚涌之「The Holborn」項目，其於二零二三年二月竣工完成，銷售收入為港幣 1,105,000,000 元；
- (ii) 位於九龍啟德發展區之「Henley Park」及「The Henley(第 1 至第 3 期)」項目，銷售收入為港幣 972,000,000 元；
- (iii) 位於九龍紅磡之「必嘉坊·曦匯」項目，其於二零二三年十月竣工完成，銷售收入為港幣 884,000,000 元；
- (iv) 位於新界古洞之「高爾夫·御苑」項目，銷售收入為港幣 822,000,000 元；
- (v) 位於新界粉嶺北之「One Innovale · Archway」、「One Innovale · Bellevue」及「One Innovale · Cabanna」項目，銷售收入為港幣 216,000,000 元；及
- (vi) 位於港島半山之「Caine Hill」項目，其於二零二三年一月竣工完成，銷售收入為港幣 214,000,000 元。

儘管位於旺角之「利奧坊·壹隅」住宅項目亦已於二零二四年四月竣工完成，及位於啟德發展區之「天瀧」和位於紅磡之「必嘉坊·迎匯」兩個住宅項目亦已於二零二四年六月竣工完成，但由於其已出售單位計劃於報告期間結束後才交付予買方，因此於截至二零二四年六月三十日止六個月期間並無自該等項目確認收入及盈利貢獻。

## 除稅前盈利 – 按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三年六月三十日止六個月之兩個期間，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	1,499	962	537	+56%
中國內地	(28)	696	(724)	-104%
	<u>1,471</u>	<u>1,658</u>	<u>(187)</u>	-11%

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣 537,000,000 元(或 56%)，主要乃由於(i)香港特別行政區政府於本期間內收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣 1,059,000,000 元，惟被(ii)本集團位於啟德發展區之「The Henley」及「Henley Park」項目之除稅前虧損按期增加合共港幣 203,000,000 元；及(iii)位於新界粉嶺北之「One Innovale · Archway」、「One Innovale · Bellevue」及「One Innovale · Cabanna」項目之除稅前盈利貢獻按期減少合共港幣 235,000,000 元而部分抵銷。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣 724,000,000 元(或 104%)，主要乃由於本集團位於西安市之「御錦城」項目、長沙市之「恒基旭輝湖山賦」項目及成都市之「江與山府」項目(均為本集團合營企業所持有之項目)之應佔除稅前盈利貢獻減少合共港幣 746,000,000 元。

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按附屬公司(扣除非控股權益 後)、聯營公司及合營企 業之貢獻：</i>				
附屬公司	1,453	872	581	+67%
聯營公司	3	10	(7)	-70%
合營企業	15	776	(761)	-98%
	<u>1,471</u>	<u>1,658</u>	<u>(187)</u>	-11%

本集團應佔附屬公司截至二零二四年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利增加港幣 581,000,000 元(或 67%)，主要乃由於香港特別行政區政府於本期間內收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利，惟被本集團位於香港之啟德發展區項目及「One Innovale」項目之除稅前盈利貢獻按期減少而部分抵銷，因此產生合共增加淨額港幣 537,000,000 元所致(誠如上文所述)。

本集團應佔合營企業截至二零二四年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利減少港幣 761,000,000 元(或 98%)，主要乃由於本集團位於中國內地西安市之「御錦城」項目、長沙市之「恒基旭輝湖山賦」項目及成都市之「江與山府」項目之應佔除稅前盈利貢獻減少合共港幣 746,000,000 元所致(誠如上文所述)。

## 物業租賃

### 總收入 – 附屬公司及按地區貢獻

截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三年六月三十日止六個月之兩個期間，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,453	2,405	48	+2%
中國內地	1,006	1,022	(16)	-2%
	<u>3,459</u>	<u>3,427</u>	<u>32</u>	<u>+1%</u>

### 除稅前租金淨收入 – 按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三年六月三十日止六個月之兩個期間，本集團物業租賃按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,512	2,472	40	+2%
中國內地	764	758	6	+1%
	<u>3,276</u>	<u>3,230</u>	<u>46</u>	<u>+1%</u>
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	2,368	2,327	41	+2%
聯營公司	246	184	62	+34%
合營企業	662	719	(57)	-8%
	<u>3,276</u>	<u>3,230</u>	<u>46</u>	<u>+1%</u>

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二四年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按期增加港幣 48,000,000 元(或 2%)、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按期增加港幣 40,000,000 元(或 2%)。本集團應佔除稅前租金淨收入之增加，主要乃由於「The Henderson」(於二零二四年一月三十日竣工完成之投資物業項目)及陽光房地產基金(自二零二三年六月三十日起成為本集團之上市聯營公司)所持有之投資物業之額外貢獻所致，惟被「國際金融中心」本期間之貢獻較相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間有所減少而部分抵銷。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二四年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按期減少港幣 16,000,000 元(或 2%)、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按期增加港幣 6,000,000 元(或 1%)。按截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三年六月三十日止六個月之兩個財政期間之人民幣匯兌港元之平均匯率計算，於截至二零二四年六月三十日止六個月期間人民幣匯兌港元按期貶值約 3%，但撇除外幣換算之影響後，按人民幣計值之基準而言：

- (i) 總租金收入按期增加 1%，主要乃由於位於廣州市「星寰國際商業中心」之兩幢辦公大樓以及位於上海市徐匯濱江區之「星揚西岸中心」一期及二期之出租率於截至二零二四年六月三十日止六個月期間內上升以致其租金收入貢獻有所增加，並抵銷位於北京市「環球金融中心」由於截至二零二四年六月三十日止六個月期間之出租率較相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間略為下降以致其租金收入貢獻有所減少；及
- (ii) 本集團應佔除稅前租金淨收入按期增加 3%，主要乃由於隨著最近竣工完成之投資物業之出租率增加後，截至二零二四年六月三十日止六個月期間所產生之營銷費用金額較相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間有所減少。

## 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務乃分別透過 Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」) 及 Unicorn Stores (HK) Limited (「Unicorn」) 所營運，該兩間公司均為恒基兆業發展有限公司(「恒發」，為本公司之一間非全資上市附屬公司)之全資附屬公司。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，收入貢獻為港幣 778,000,000 元(二零二三年：港幣 803,000,000 元)，較相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間按期減少港幣 25,000,000 元(或 3%)。截至二零二四年六月三十日止六個月期間之收入減少，主要乃由於出境旅遊、以及跨境消費及購物增加而導致本集團零售額下降。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，盈利貢獻(在沖銷千色 Citistore 及 Unicorn 向本集團支付之店舖租金支出後，乃由於千色 Citistore 及 Unicorn 向本集團租賃若干店舖地址作營運之用)減少港幣 44,000,000 元(或 65%)至港幣 24,000,000 元(二零二三年：港幣 68,000,000 元)。盈利貢獻減少，主要乃由於誠如上述本期間之收入貢獻減少所致。

## 酒店房間經營業務

此主要有關美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」，為本集團之非全資上市附屬公司)就旗下所經營位於香港之兩家酒店，即「美麗華酒店」及「問月酒店」之銷售酒店房間業務。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，收入為港幣 165,000,000 元(二零二三年：港幣 154,000,000 元)、及除稅前盈利為港幣 45,000,000 元(二零二三年：港幣 33,000,000 元)。收入按期增加港幣 11,000,000 元(或 7%)、及除稅前盈利按期增加港幣 12,000,000 元(或 36%)，主要乃由於隨著新冠病毒疫情過後國際旅遊活動復甦，酒店客房銷售及外國旅客到訪之人數有所增加所致。

## 其他業務

其他業務主要包括酒店管理(酒店房間經營業務除外)、建築工程、提供財務借貸(歸類於「物業發展」分部之按揭貸款所產生之利息收入、以及物業發展合營企業所產生之利息收入除外)、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、以及旅遊及餐飲業務。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，其他業務之收入及除稅前盈利貢獻分別為港幣 2,417,000,000 元及港幣 19,000,000 元，其中：

- (a) 較相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間之收入貢獻港幣 1,557,000,000 元，本期間之收入增加港幣 860,000,000 元(或 55%)，主要乃由於(i)於本期間建築工程之收入貢獻增加港幣 674,000,000 元，乃由於本集團承接進行其位於啟德發展區之合營住宅發展項目之建築工程；及(ii)隨著新冠病毒疫情過後國際旅遊活動復甦，美麗華之旅遊業務於本期間之收入貢獻增加港幣 223,000,000 元；

及

- (b) 較相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間之除稅前盈利貢獻港幣 33,000,000 元，本期間之除稅前盈利貢獻減少港幣 14,000,000 元(或 42%)，主要乃由於來自美麗華之餐飲業務、以及由於本集團於本期間自陽光房地產基金(自二零二三年六月三十日起成為本集團之上市聯營公司)上市單位投資所收取之投資收入不再在損益中確認為其他收入(而從本集團於聯營公司權益中扣除)，以致本期間之除稅前盈利貢獻合共減少港幣 59,000,000 元，惟被於本期間美麗華之旅遊業務(誠如上述原因)以及物業管理和項目管理業務之除稅前盈利貢獻合共增加港幣 48,000,000 元而部分抵銷。

## 聯營公司

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 1,322,000,000 元(二零二三年：港幣 1,555,000,000 元)，較相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間減少港幣 233,000,000 元(或 15%)。撇除本集團於兩個期間應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 1,409,000,000 元(二零二三年：港幣 1,545,000,000 元)，較相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間減少港幣 136,000,000 元(或 9%)。截至二零二四年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期減少，主要乃由於以下原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)之除稅後基礎盈利貢獻按期減少港幣 238,000,000 元，主要乃由於相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間，中華煤氣因業務重組而產生之一次性出售收益並沒有於本期間再次發生，惟被截至二零二四年六月三十日止六個月期間資產撥備減少而部分抵銷，因而導致截至二零二四年六月三十日止六個月期間本集團應佔中華煤氣之除稅後盈利貢獻減少淨額港幣 200,000,000 元，而中華煤氣之整體經營表現保持穩定；及
- (ii) 截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團應佔陽光房地產基金之除稅後基礎盈利貢獻港幣 106,000,000 元(二零二三年：無)，乃由於自二零二三年六月三十日起陽光房地產基金成為本集團之上市聯營公司後，本集團採用權益法計入陽光房地產基金之財務業績所致。上述截至二零二四年六月三十日止六個月期間之基礎盈利貢獻包括本集團逐步增持陽光房地產基金進一步權益而產生之收益合共港幣 76,000,000 元(二零二三年：無)，乃由於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團透過於公開市場購買 3,500,000 個陽光房地產基金之上市單位、本集團獲陽光房地產基金發行 12,366,346 個新上市單位、以及陽光房地產基金於公開市場回購 1,000,000 個已發行上市單位並隨後註銷該等回購單位，以致本集團於陽光房地產基金之實益權益從於二零二四年一月一日之 20.536%增加至於二零二四年六月三十日之 21.326%。

## 合營企業

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣 156,000,000 元(二零二三年：港幣 843,000,000 元)，較相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間減少港幣 687,000,000 元(或 81%)。撇除本集團於兩個期間應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 224,000,000 元(二零二三年：港幣 864,000,000 元)，較相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間減少港幣 640,000,000 元(或 74%)。截至二零二四年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期減少，主要乃由於(i)本集團於中國內地之合營企業物業銷售除稅後盈利貢獻按期減少合共淨額港幣 402,000,000 元；(ii)本集團位於香港及中國內地之若干合營企業之銀行及其他借款之應佔融資成本按期增加港幣 94,000,000 元(乃由於該等合營企業所持項目於二零二三年下半年度和二零二四年上半年度竣工完成後，融資成本於合營企業之損益中確認)；及(iii)本集團應佔「國際金融中心」項目之除稅後基礎盈利按期減少港幣 64,000,000 元。



## 融資成本

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，利息資本化前之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣 3,433,000,000 元(二零二三年：港幣 3,012,000,000 元)。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，利息資本化後之融資成本為港幣 820,000,000 元(二零二三年：港幣 905,000,000 元)，並在抵銷截至二零二四年六月三十日止六個月期間本集團之銀行利息收入港幣 241,000,000 元(二零二三年：港幣 287,000,000 元)後，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內確認融資成本淨額為港幣 579,000,000 元(二零二三年：港幣 618,000,000 元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團之整體實際借貸年利率約為 4.50%(二零二三年：約為 3.78%)。

## 重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內所確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣 146,000,000 元(二零二三年：港幣 109,000,000 元)。

## 財務資源及資金流動性

### 中期票據發行計劃

於二零二四年六月三十日，根據中期票據發行計劃(乃本集團於二零一一年八月三十日成立，並於二零二二年五月六日安排於任何時間尚未償還之票據最高本金總額由 5,000,000,000 美元增加至 7,000,000,000 美元)項下已發行並由本公司擔保償還之票據賬面總金額為港幣 21,536,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 25,683,000,000 元)，票據償還期限為介乎一年至二十年(二零二三年十二月三十一日：介乎一年至二十年)之間。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團根據中期票據發行計劃發行按港元計值之擔保票據賬面值總金額為港幣 300,000,000 元(二零二三年：按人民幣、美元及港元計值之擔保票據賬面值總金額相等於港幣 6,847,000,000 元)，償還期限為兩年(二零二三年：介乎兩年至十年之間)。本集團發行擔保票據乃為對本集團之資本開支需求(誠如下文「資本承擔」一段所述)提供資金。該等票據已包括在本集團於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述)。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團已償還中期票據發行計劃項下之若干擔保票據本金合共港幣 4,468,000,000 元(二零二三年：港幣 6,526,000,000 元)。

## 債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘、債務淨額及借貸比率如下：

	於二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
- 一年內	23,907	30,744
- 一年後但兩年內	19,200	24,740
- 兩年後但五年內	20,936	16,962
- 五年後	18,489	19,389
應付關連公司借款	3,570	3,657
債務總額	86,102	95,492
減：		
現金及銀行結餘	(15,079)	(21,623)
債務淨額	71,023	73,869
股東權益	322,434	326,542
借貸比率(%)	22.0%	22.6%

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

於二零二四年六月三十日，本集團之債務總額包括(i)位於香港之銀行及其他借款，包括銀行借款港幣 58,532,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 64,291,000,000 元)及擔保票據港幣 21,536,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 25,683,000,000 元)；(ii)位於中國內地之銀行借款港幣 2,464,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 1,861,000,000 元)；及(iii)應付關連公司借款港幣 3,570,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 3,657,000,000 元)，合共為港幣 86,102,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 95,492,000,000 元)。位於香港之銀行及其他借款均為無抵押及其加權平均債務償還期約為 3.11 年(二零二三年十二月三十一日：約為 2.87 年)。位於中國內地之銀行借款為無抵押及其加權平均債務償還期約為 3.67 年(二零二三年十二月三十一日：約為 3.67 年)。應付關連公司借款為無抵押及其加權平均債務償還期約為三年(二零二三年十二月三十一日：約為三年)。

此外，於二零二四年六月三十日，本集團應付一間同母系附屬公司(為本集團最終控股公司之一間全資附屬公司)借款港幣 64,758,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 62,448,000,000 元)，此金額為無抵押、付息及無固定還款期。該同母系附屬公司向本集團之墊款用作本集團償還於截至二零二一年十二月三十一日止年度內收購土地所產生之銀行借款。

於二零二四年六月三十日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之 48%(二零二三年十二月三十一日：52%)為附帶固定利率之借款。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
經營盈利(經計及於期間內出售投資物業之累計公允價值變動(除稅後)，但未計及於期間內投資物業及發展中投資物業之公允價值變動)加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	<u>6,598</u>	<u>6,986</u>
淨利息支出(利息資本化前)	<u>3,096</u>	<u>2,634</u>
利息償付比率(倍)	<u>2.13</u>	<u>2.65</u>

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月期間利息償付比率之減少，主要乃由於該期間內利率上升，以致本集團之整體實際借貸年利率由相應截至二零二三年六月三十日止六個月期間之約 3.78%增加至截至二零二四年六月三十日止六個月期間之約 4.50%(誠如上文「融資成本」一段所述)，並因此增加截至二零二四年六月三十日止六個月期間之淨利息支出金額(利息資本化前)。

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

## 庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要按港元計值。於二零二四年六月三十日，本集團之主要匯率風險來自按人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務，以及於二零二四年六月三十日按美元、人民幣及日圓計值之擔保票據(「票據」)和按日圓及人民幣計值之銀行借款。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款以外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借款以達致自然對沖。就於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日各自日期之票據及銀行借款而言，本集團已與若干交易對手銀行作出對沖安排，包括(i)利率掉期合約；(ii)跨貨幣掉期合約；(iii)跨貨幣利率掉期合約；及(iv)外匯遠期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險和外匯風險。根據上述之掉期及遠期合約，本集團只對沖利率風險、只對沖外匯風險、及對沖利率風險和外匯風險兩者之位於香港相關票據及銀行借款，於二零二四年六月三十日總額為港幣 25,606,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 29,623,000,000 元)，佔本集團於二零二四年六月三十日債務總額之 30%(二零二三年十二月三十一日：31%)。

## 重大收購及出售

於回顧本期間內，並無重大收購事項及出售事項。

### 於截至二零二四年六月三十日止六個月期間完成一項於截至二零二三年十二月三十一日止前年度所進行之重大交易

茲提述於二零二三年十二月十日，本集團與一名獨立第三方簽訂一項協議，據此本集團以現金代價港幣 2,208,000,000 元(可予調整)向對方轉讓其擁有一間全資附屬公司之全部權益及股東貸款，該公司持有位於香港北角電氣道 218 號之投資物業「港匯東」。轉讓事項已於二零二四年一月二十八日完成，本集團已收取款項總額(為經調整轉讓代價款)港幣 2,221,000,000 元。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團確認該項轉讓所產生之收益並列為基礎盈利金額港幣 1,407,000,000 元。

## 香港特別行政區政府收回若干土地

誠如本公司於二零二四年六月二日之公告所披露，香港特別行政區政府收回本集團持有位於洪水橋新發展區之約三百五十萬平方呎土地、及位於新界粉嶺北及古洞北新發展區之約一百四十五萬平方呎土地。其中，本集團已於二零二四年四月接受香港特別行政區政府所提出收回粉嶺北及古洞北新發展區土地之要約，現金補償總額約為港幣 1,860,000,000 元，因此截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團確認收回土地所產生之收益並列為除稅前基礎盈利金額港幣 1,096,000,000 元(二零二三年：無)。

## 資產抵押

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無抵押其附屬公司之資產予任何各方。

## 資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 21,163,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 20,130,000,000 元)。此外，於二零二四年六月三十日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 5,238,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 8,821,000,000 元)。

## 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 13,733,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 12,387,000,000 元)，其中主要包括：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及合營企業項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承諾之或然負債合共應佔金額為港幣 640,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 890,000,000 元)，減少主要乃由於本集團位於香港啟德發展區之兩個合營企業所持有之住宅發展項目分別於二零二三年十一月及二零二四年六月竣工完成後，解除本集團向若干銀行所提供之擔保(乃有關該等銀行就本集團根據有關批地之條款及條件、並向以香港特別行政區政府作為受益人所提供之融資承諾)；
- (ii) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位買方(相關之房產證於二零二四年六月三十日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 1,350,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 1,394,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除；
- (iii) 有關本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有 29.3%權益、30%權益、18%權益及 30%權益之四間合營企業(均參與啟德發展區住宅物業發展)與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日、二零二零年六月一日及二零二零年十月三十日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例，就各項擔保所產生之或然負債金額分別為港幣 1,670,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 1,670,000,000 元)、港幣 2,100,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 2,100,000,000 元)、港幣 1,314,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 1,314,000,000 元)及港幣 2,940,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 2,940,000,000 元)；及
- (iv) 本集團向兩間貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團於一間合營企業(該合營企業(「發展商」)從事發展市區重建局所擁有位於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街之一幅土地，其中本集團持有發展商 50%股權權益)與該兩間貸款銀行於二零二三年十二月二十九日所訂立最高額度為港幣 6,556,000,000 元之貸款額度協議(用作再融資發展商與一間貸款銀行之前於二零二二年七月二十五日所訂立之貸款額度協議，最高融資額度為港幣 3,276,000,000 元並已於二零二四年一月二十八日屆滿)項下可能提取最高借款金額之 50%相關還款責任。本集團應佔及按本集團於發展商權益比例，就此項擔保所產生之或然負債最高金額為港幣 3,278,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 1,638,000,000 元)。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團有 9,875 名(二零二三年十二月三十一日：9,835 名)全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 1,533,000,000 元(二零二三年：港幣 1,521,000,000 元)，按期增加 1%。

## 其他資料

### 中期業績之審閱

截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 審核委員會

審核委員會於二零二四年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄C1《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為憑藉李家傑博士及李家誠博士對本集團業務具相關資深經驗及知識，最宜兩位各自都出任本公司主席兼董事總經理之雙重角色，此乃符合本公司之最佳利益。儘管本公司主席及行政總裁之角色並沒有作出區分，但基於所有重大決定均會諮詢擁有相關知識及專長之董事局成員及適當之董事局委員會以及高層管理人員後才作出，權力和職權並未因此而過份集中。故此，即使存在上述偏離，目前的安排仍然受限於適當的制衡。

### 董事進行證券交易之守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》為本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

## 前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命

**李家傑博士**      **李家誠博士**  
主席                      主席

香港，二零二四年八月二十一日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家傑(主席兼董事總經理)、李家誠(主席兼董事總經理)、林高演、李兆基、葉盈枝、馮李煥琮、郭炳濠、孫國林、黃浩明及馮孝忠；(2)非執行董事：李王佩玲；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驊、潘宗光及歐肇基。