

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

主席報告

本人謹向股東呈報信和置業有限公司（「本公司」，及其附屬公司統稱「集團」）截至二零二四年十二月三十一日止六個月（「中期年度」）的中期業績。

中期業績

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二十二億四千一百萬港元（二零二三：二十九億四千五百萬港元）。每股基礎盈利為零點二六港元（二零二三：零點三五港元）。

計及非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）四億零七百萬港元（二零二三：重估虧損一億四千二百萬港元），中期年度集團股東應佔淨溢利為十八億二千萬港元（二零二三：二十六億一千六百萬港元）。中期年度之每股盈利為零點二一港元（二零二三：零點三一港元）。

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

董事會宣布於二零二五年四月二十二日派發中期息每股十五港仙（二零二三：每股十五港仙），給予在二零二五年三月十七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，將約於二零二五年三月二十一日寄予股東。預期股息單及股票將約於二零二五年四月二十二日發送給股東。

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）為二十四億四千八百萬港元（二零二三：六十六億三千五百萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於過往財政年度完成項目的餘下住宅單位及車位，包括位於西南九龍的維港滙、何文田的 St. George's Mansions、黃竹坑的揚海、馬鞍山的 Silversands 及旺角的 ONE SOHO。

中期年度內，集團發售於過往推售項目的部分餘下單位，包括位於何文田的 St. George's Mansions（售出百分之六十一點七）、西南九龍的維港滙（售出百分之九十一點四）、馬鞍山的 Silversands（售出百分之八十九點四）及黃竹坑的揚海（售出百分之九十六）。

展望未來，集團有多個新項目可供推售，包括位於中環的 ONE CENTRAL PLACE、油塘通風樓物業發展項目、元朗的柏瓏 III 及將軍澳的日出康城第十三期物業發展項目，這些項目已取得預售樓花同意書。此外，集團預期土瓜灣榮光街／崇安街發展項目將於二零二五年獲發預售樓花同意書。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。中期年度後，位於黃竹坑的海盈山部分單位於二零二五年一月推出發售。

(二) 土地儲備

於二零二四年十二月三十一日，集團在中國內地、香港，新加坡及澳洲悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約一千九百四十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十七點五、住宅佔百分之二十八、工業佔百分之十點三、停車場佔百

分之八點一及酒店佔百分之六點一。以土地狀況劃分，發展中物業為五百一十萬平方呎、投資物業和酒店為一千三百二十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百一十萬平方呎。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。

(三) 物業發展

中期年度內，集團取得以下香港項目佔用許可證（俗稱「入伙紙」）。項目的詳細資料如下：

| <u>地點</u> | <u>用途</u> | <u>集團 所佔權益</u> | <u>應佔 樓面面積</u> (平方呎) |
|---|-----------|--------------------|-----------------------------|
| 丈量約份第 332 約地段第 765 號 香港新界 大嶼山 長沙 嶼南道 39 號 | 住宅 | 100% | 11,582 |
| 柏瓏 1A 及 1B 期 香港新界 元朗 錦河路 29 號 | 住宅 | 合作發展 | 291,710 |
| 凱柏峰 香港新界 將軍澳 康城路 1 號 | 住宅 | 合作發展 | 382,587 |
| 海盈山 香港 黃竹坑 香葉道 11 號 | 住宅 | 合作發展 | 159,576 |
| | | | 845,455 |

中期年度後，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：

| <u>地點</u> | <u>用途</u> | <u>集團 所佔權益</u> | <u>應佔 樓面面積</u> (平方呎) |
|---|-----------|--------------------|-----------------------------|
| 丈量約份第 332 約地段第 765 號 香港新界 大嶼山 長沙 嶼南道 39 號 | 住宅 | 100% | 11,582 |

(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）為十七億四千八百萬港元（二零二三：十七億七千七百萬港元），按年下降百分之一點六，這主要是由於零售業面臨新挑戰。中期年度內，淨租金收益為十三億七千七百萬港元（二零二三：十四億七千萬港元），按年下降百分之六點三，淨租金收益的跌幅大於總租金收益的水平，主要是由於香港特區政府先前提供的政府收費豁免／寬減終止，以及支付新物業的首張地稅及差餉繳款通知書所致。

中期年度內，集團投資物業組合整體出租率為百分之八十九點五（二零二三：百分之九十點八），較去年同期下降一點三個百分點。物業組合中住宅錄得最大增幅，出租率上升一點一個百分點至百分之八十九（二零二三：百分之八十七點九），工業物業出租率亦上升零點二個百分點至百分之八十九點七（二零二三：百分之八十九點五）。然而，商舖物業出現下滑，出租率下降至百分之九十二點二（二零二三：百分之九十三點四），寫字樓物業出租率下降至百分之八十四（二零二三：百分之八十六點六）。

中期年度內，市況不斷變化。訪港旅客總數尚未完全恢復至疫情前的水平，而本地居民的出境旅遊仍相對較高。中國遊客的消費模式有顯著轉變，受到人民幣貶值的影響，他們日益注重體驗而非購物。由於當前經營環境不斷轉變，集團必須保持警惕並迅速應對消費模式的變化。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。此外，我們透過數碼會員計劃「S+ REWARDS」推出一系列宣傳活動，旨在提高顧客忠誠度並在集團旗下零售物業推動消費。

由於供應過剩和需求放緩，寫字樓市場繼續面臨挑戰，對出租率和租金造成壓

力。儘管經營環境充滿挑戰，香港仍有優勢，可充分利用其國際樞紐和金融中心的地位。本港持續融入粵港澳大灣區等國家發展策略，加上香港特區政府倡議的北部都會區發展策略，將進一步鞏固香港作為連接國家與世界的重要樞紐角色。此外，香港特區政府推出的各類人才計劃已吸引超過四十三萬名來自中國內地和海外的專才申請，金融市場活動回升預計也將支持對寫字樓的需求。集團的寫字樓物業組合配備頂尖建築規格和綠色建築認證，能夠吸引追求可持續發展和優質辦公空間的租戶。

於二零二四年十二月三十一日，集團在中國內地、香港，新加坡及澳洲悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千三百二十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十三點一、工業佔百分之十一點九、停車場佔百分之十一點九、酒店佔百分之八點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）為七億九千四百萬港元，去年同期為八億一千一百萬港元，經營溢利為二億六千一百萬港元（二零二三：二億五千四百萬港元）。

二零二四年，香港旅遊業穩步改善。其中來自中國內地的旅客佔總入境旅客百分之七十六，按年增加百分之二十七至三千四百萬人次。同時，長途地區市場上升超過百分之五十，短程地區中東南亞市場表現突出。我們在新加坡及澳洲悉尼的海外業務繼續取得令人鼓舞的業績，入住率企穩和嚴格成本控制措施帶動下，中期年度營業毛利持續改善。

儘管入境遊客呈現積極勢頭，但消費模式改變正重塑行業格局。愈趨流行的「快閃」旅遊和即興訂房為房價帶來壓力。由於新開業的酒店客房數量增加，以及經裝修後酒店重新開業，新加坡房價已趨穩定。作為國際城市和旅遊樞紐，香港必須優化旅遊產品和服務，以應對這些變化。業界應重點有效地應對這些變化。

香港特區政府正加大力度將香港打造成領先旅遊目的地，推廣「香港無處不旅遊」，提升城市吸引力。在二零二四年發表的《香港旅遊業發展藍圖 2.0》，進一步凝聚業界與社會的共同努力，提升香港的旅遊吸引力。展望未來，啟德體育園於二零二五年第一季開幕、發展熊貓旅遊以及恢復深圳居民一簽多行將可支持香港旅遊業發展。

管理層繼續優先關注控制成本，同時積極尋求新策略以提高酒店服務質素並提

升效率。隨着商務和休閒旅客逐漸增加，香港港麗酒店的入住率上升。以度假酒店定位的香港富麗敦海洋公園酒店在中國內地暑假、節慶和長假期間的需求較高。香港遨凱酒店於二零二三年九月重開，繼續受惠於其新的商業和營運策略，錄得可觀的入住率和房價。

於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，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用地（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，其他資料對比二零二四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。於二零二四年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款四百七十六億七千九百萬港元。扣除借貸總額十七億九千九百萬港元，集團於二零二四年十二月三十一日擁有淨現金四百五十八億八千萬港元。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及以浮息為基礎。借貸總額中百分之五十三點七五於一年內償還，其餘於一至兩年內償還。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百零九億九千六百萬港元及一千六百六十五億八千八百萬港元。於二零二四年十二月三十一日，本公司股東所佔之集團賬面淨值為每股十八點四八港元（於二零二四年六月三十日為每股十九點一七港元）。

集團大部分現金為港元，一部分為美元、人民幣、新加坡元及澳元。

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。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

集團以「建構更美好生活」為使命，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，與社會同心發展前行。

本地及國際環境、社會及管治評級及殊榮

集團參與了多項環境、社會及管治評級，並非常榮幸我們的企業可持續發展努力得到認可。報告期內，本公司獲納入道瓊斯可持續發展世界指數（DJSI World），並連續第三年被納入道瓊斯可持續發展亞太指數。此外，本公司最近亦獲納入 FTSE4Good 指數系列成份股。本公司亦於二零二四年全球房地產可持續標準（Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB）獲評選為全球業界領導者—住宅類別，並於 GRESB 房地產評估中，獲頒發可持續發展標準最高的五星級別，亦於恒生可持續發展企業指數系列連續第二年獲得「AA+」評級。

環境、社會及管治獎項

本公司於「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎 2024」中獲頒「公司管治卓越獎」及「環境、社會及管治卓越獎」，肯定了我們致力推動環境、社會及管治和可持續發展的努力。此外，本公司於《彭博商業周刊/中文版》「ESG 領先企業大獎 2024」中榮獲「ESG 領先企業大獎」、「ESG 領先環保項目」及「ESG 領先社區項目」。集團亦於世界

綠色建築委員會「亞太區綠色建築領袖大獎 2024」獲得「可持續發展企業領袖 — 高度評價榮譽」。本公司亦於「2024 年度聯合國婦女署亞太區 WEPs 獎項」中獲頒「透明度和報告獎」。

綠色生活

中期年度內，本公司獲科學基礎目標倡議組織（Science Based Targets initiative，SBTi）認證其科學基礎減量長期目標，彰顯了我們在應對長期能源和氣候挑戰的承諾，並致力實現二零五零年淨零碳排放的目標。

為繼續提升生物多樣性，集團聯同世界自然基金會（WWF）香港分會及本地初創企業 Clearbot 攜手展開「珍『識』水口」計劃，希望凝聚水口居民和大嶼山學生的力量，讓公眾認識水口一帶的高生態價值和文化景觀，同時透過創新科技應用清理海洋垃圾，共同保護水口海岸生態環境。

集團的海洋保育計劃「活化珊瑚行動」顯示了我們致力於提升本地生物多樣性及鼓勵公眾參與保護海洋生態系統的承諾。截至二零二四年十二月三十一日，計劃旗下用作修復被拯救的珊瑚碎片的設施「活化珊瑚中心」已接待超過三千一百名本地和國際訪客。

集團深明多元共融的重要性，並與本地的非政府機構及社會企業合作，舉辦「多元共融月」，逾二百位來自不同背景的同事及其親友參加了一系列具教育意義的活動和工作坊，鼓勵同事認識心理健康、傷健共融以及世代和文化多樣性等議題，並將所學運用於日常生活中。

創新構思

集團積極於旗下物業融入可持續發展元素，旗下管理的三十三座樓宇已取得國際 WiredScore 認證評級，擁有 WiredScore 在香港最大規模的認證組合。

集團與香港科技大學（科大）一直致力培育新一代創意人才，並攜手舉辦「科大一信和百萬獎金創業大賽 2024」，為有志年青創業家提供平台開發創新解決方案。二零二四年的比賽共接獲三百四十隊來自香港及世界各地的隊伍參賽，並新增「國際學生組賽道」讓海外學生組隊參與。賽事旨在促進本地與海外大學之間的合作，並激發全球人才之間的創新意念交流。

心繫社區

集團與黃廷方慈善基金攜手為香港特區政府推動、位於紅磡的第二間社區客廳提供場

地及裝修，進一步實踐改善社區生活環境的承諾。我們亦於二零二四年八月與香港浸會大學中醫藥學院合作，於深水埗及紅磡社區客廳推出「關愛社區中醫健康計劃」，為社區客廳會員提供免費中醫會診及處方中藥，配合社區客廳提升會員健康水平及生活質素的目標。

自二零零八年起，集團的義工團隊「信和友心人」一直致力為香港各區的基層家庭提供協助。團隊與社區夥伴合作，推動員工、親友和商業夥伴參加義工活動，包括聖誕節期間的節慶活動如親子燒烤、送上禮物包、探訪深水埗社區客廳、紅磡社區客廳及過渡性房屋「普綠軒」，與約八百名基層家庭及傷健人士等分享節日氣氛。

展望

二零二四年是香港地產業關鍵的一年。二零二四年二月政府撤銷所有住宅物業需求管理措施，市場活動顯著增加。此外，美國聯儲局自二零二四年九月以來三度減息，將聯邦基金目標利率下調一百個基點到四點二五厘至四點五厘，進一步提振買家信心。香港特區政府於二零二二年年底推出新的輸入人才機制廣受好評，迄今已吸引超過四十三萬宗申請，約十八萬名人才攜家人來港。此外，本港五間大學躋身世界大學排名首一百名，並持續吸引國際學生來港接受高等教育。這些因素增加香港人口數目，提振房屋需求，並支持住宅租金回報率。

入境人數穩定增加，航空載客量逐漸提升。二零二四年，香港接待旅客超過四千四百五十萬人次，較二零二三年躍升百分之三十一。入境人數上升和近期金融市場活動增加，促進經濟環境逐步改善。在積極發展的同時，整體經濟仍然充滿變數，通貨膨脹和地緣政治緊張等因素影響消費和資本投資。這些因素減慢復甦步伐，為保持競爭力，企業必須快速適應不斷變化的市場情況和新的營運環境。

中央政府支持香港經濟發展，香港有「一國兩制」的獨特優勢。二零二四年十二月一日，中央政府恢復深圳市戶籍居民赴香港「一簽多行」個人遊簽注，並擴展至持居住證的深圳市非戶籍居民，這使得訪港更加便利、自由，為香港酒店業注入新動力。中央政府向香港送贈兩隻國寶大熊貓更是另一大力支持的好例子，香港將把握這項機遇，積極推廣熊貓旅遊。

啟德體育園將於二零二五年第一季啟用，可容納五萬個座位的主場館，將成為香港歷來最大的體育基建項目，促進體育事業發展和振興相關產業。二零二五年，全國運動會、香港國際七人欖球賽等大型活動以及多個音樂會將吸引來自世界各地的遊客，促進體育賽事、創新娛樂、餐飲、會議展覽和旅遊等活動的協同發展，提振香港的經濟前景。

香港特區政府近年積極加強人才引進計劃，吸引中國內地和海外的專業人才。自二零二四學年開始，政府資助的專上院校非本地學生限額提升一倍至百分之四十。這些措施吸引大量熟練專業人員和招收高等教育學生來港升學，推動經濟增長並提升競爭力。

支持香港地產市場的措施亦相應落實。二零二四年十二月，香港金融管理局向銀行發布一項一次性特別計劃指引，放寬物業按揭成數和供款與入息比率上限的監管要求。這項特殊計劃為銀行提供靈活性，幫助在二零二一年至二零二三年期間使用建築期付款方式購買未落成樓花盤的買家完成交易。根據該計劃，銀行可以向符合條件的買家提供最高八成按揭貸款，供款與入息比率限額調整為百分之六十。這些措施將中長期支持香港地產業，集團對前景審慎樂觀。

集團秉承「建構更美好生活」的使命，在可持續發展路上穩步邁進。我們致力透過綠色建築規劃、減碳、應對氣候變化、創新、綠色管理和襄助善舉，為可持續發展未來出一分力。我們的努力備受全球和本地肯定，對此我們深感榮幸，詳見「可持續發展」部分。

我們將在不斷變化的宏觀經濟環境中保持警惕和應對能力。管理層強調穩健基礎、深入了解客戶需求、堅持可持續發展及追求卓越至關重要。我們將繼續提高生產力和效率，同時審慎管理財務。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對挑戰和把握機遇。

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，二零二五年二月二十六日

信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

中期業績

本集團截至二零二四年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合損益表

| | 附註 | 六個月止 | |
|-------------------------------|------|------------------------------------|------------------------------------|
| | | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核) | 二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核) |
| 收入 | 2 | 3,854 | 4,923 |
| 銷售成本 | | (936) | (1,840) |
| 直接費用 | | (1,265) | (1,162) |
| 毛利 | | 1,653 | 1,921 |
| 投資物業公平值變動 | | (260) | 18 |
| 其他收益及其他利益或虧損 | | 23 | 91 |
| 按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動 | | (8) | 1 |
| 行政費用 | | (461) | (482) |
| 其他營運費用 | | (109) | (106) |
| 財務收益 | | 1,179 | 1,173 |
| 財務成本 | | (50) | (51) |
| 減：已撥充成本之利息 | | 21 | 29 |
| 財務收益淨額 | | 1,150 | 1,151 |
| 應佔聯營公司業績 | 3 | 174 | 292 |
| 應佔合營企業業績 | 4 | (130) | 73 |
| 除稅前溢利 | 5 | 2,032 | 2,959 |
| 所得稅項 | 6 | (215) | (330) |
| 期內溢利 | | 1,817 | 2,629 |
| 應佔期內溢利： | | | |
| 本公司股東 | | 1,820 | 2,616 |
| 非控股權益 | | (3) | 13 |
| | | 1,817 | 2,629 |
| 中期股息每股 15 港仙 (二零二三年：15 港仙) | | 1,352 | 1,280 |
| 每股盈利(賬目所示之每股盈利) — 基本 | 7(a) | 0.21 港元 | 0.31 港元 |
| 每股盈利(每股基礎盈利) — 基本 | 7(b) | 0.26 港元 | 0.35 港元 |

綜合損益及其他全面收益表

| | 六個月止 | |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核) | 二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核) |
| 期內溢利 | <u>1,817</u> | <u>2,629</u> |
| 其他全面收益 | | |
| <i>將不會重新分類至損益之項目：</i> | | |
| 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 | <u>77</u> | <u>2</u> |
| <i>其後可能重新分類至損益之項目：</i> | | |
| 換算海外地區業務之匯兌差額 | (240) | 200 |
| 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 | <u>2</u> | <u>-</u> |
| 期內其他全面收益 | <u>(161)</u> | <u>202</u> |
| 期內全面收益總額 | <u>1,656</u> | <u>2,831</u> |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 本公司股東 | 1,659 | 2,818 |
| 非控股權益 | <u>(3)</u> | <u>13</u> |
| | <u>1,656</u> | <u>2,831</u> |

綜合財務狀況表
於二零二四年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核) | 二零二四年 六月三十日 百萬港元 (經審核) |
|---------------|----|------------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 66,055 | 66,289 |
| 酒店物業 | | 1,613 | 1,641 |
| 物業、廠房及設備 | | 146 | 149 |
| 使用權資產 | | 1,138 | 1,114 |
| 投資聯營公司權益 | | 16,772 | 16,704 |
| 投資合營企業權益 | | 6,924 | 6,638 |
| 股本權益及債務工具 | | 1,373 | 1,241 |
| 借予聯營公司款項 | | 4,123 | 4,020 |
| 借予合營企業款項 | | 8,901 | 9,027 |
| 長期應收貸款 | | 2,757 | 3,076 |
| 遞延稅項 | | 10 | 10 |
| | | 109,812 | 109,909 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 9,844 | 9,403 |
| 已完成物業存貨 | | 5,462 | 6,401 |
| 酒店存貨 | | 4 | 6 |
| 股本權益及債務工具 | | 156 | 13 |
| 應收聯營公司款項 | | 1,638 | 2,378 |
| 應收合營企業款項 | | 4,073 | 3,567 |
| 應收非控股權益款項 | | 16 | 14 |
| 應收貿易賬款及其他應收 | 8 | 1,985 | 2,010 |
| 長期應收貸款之本期部分 | | 317 | 223 |
| 可收回稅款 | | 10 | 3 |
| 定期存款及有限制銀行存款 | 9 | 45,665 | 44,610 |
| 銀行存款及現金 | 9 | 2,014 | 1,807 |
| | | 71,184 | 70,435 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付 | 10 | 4,365 | 4,391 |
| 租賃負債 | | 37 | 20 |
| 合約負債 | | 341 | 113 |
| 應付聯營公司款項 | | 886 | 797 |
| 應付非控股權益款項 | | 1,970 | 1,660 |
| 應付稅項 | | 486 | 837 |
| 銀行借貸 — 於一年內到期 | | 967 | - |
| | | 9,052 | 7,818 |
| 流動資產淨額 | | 62,132 | 62,617 |
| 資產總值減流動負債 | | 171,944 | 172,526 |

綜合財務狀況表 — 續
於二零二四年十二月三十一日

| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核) | 二零二四年 六月三十日 百萬港元 (經審核) |
|----------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 67,145 | 64,287 |
| 儲備 | 99,443 | 101,503 |
| 本公司股東應佔權益 | 166,588 | 165,790 |
| 非控股權益 | 519 | 526 |
| 權益總額 | 167,107 | 166,316 |
| 非流動負債 | | |
| 銀行借貸 — 到期日超過一年 | 832 | 832 |
| 租賃負債 | 27 | 2 |
| 遞延稅項 | 2,748 | 2,757 |
| 聯營公司提供之借款 | 1,088 | 1,618 |
| 非控股權益提供之借款 | 142 | 1,001 |
| | 4,837 | 6,210 |
| | 171,944 | 172,526 |

附註：

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露

本公司之中期業績初步公告及中期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。

中期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即將寄發予股東之中期報告書內。

於中期財務報告書中載有有關截至二零二四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二零二四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。

本未經審核中期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，截至二零二四年十二月三十一日止六個月之未經審核中期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二零二四年六月三十日止年度之年度財務報告書所採納均屬一致。

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露 — 續

應用經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，就編製本集團之未經審核中期財務報告書，本集團已應用以下由香港會計師公會頒布並於二零二四年七月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂之香港財務報告準則：

| | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| 香港會計準則第1號之修訂 | <i>財務報告書之呈列：將負債分類為流動或非流動（二零二零年修訂）</i> |
| 香港會計準則第1號之修訂 | <i>財務報告書之呈列：具契據之非流動負債（二零二二年修訂）</i> |
| 香港財務報告準則第16號之修訂 | <i>租賃：售後回租之租賃負債</i> |
| 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂 | <i>現金流動表及金融工具：披露－供應商融資安排</i> |

於本期間應用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／或於本未經審核中期財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

2. 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分析如下：

二零二四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 百萬港元 | 業績 百萬港元 | 應佔收入 百萬港元 | 應佔業績 百萬港元 | 分部收入 百萬港元 | 分部業績 百萬港元 |
| 物業銷售 | 1,212 | 110 | 1,332 | 41 | 2,544 | 151 |
| 物業租賃 | 1,378 | 1,068 | 381 | 317 | 1,759 | 1,385 |
| | 2,590 | 1,178 | 1,713 | 358 | 4,303 | 1,536 |
| 物業管理及其他服務 | 699 | 137 | 61 | 6 | 760 | 143 |
| 酒店經營 | 495 | 198 | 299 | 63 | 794 | 261 |
| 證券投資 | 18 | 18 | - | - | 18 | 18 |
| 財務 | 52 | 52 | 5 | 5 | 57 | 57 |
| | 3,854 | 1,583 | 2,078 | 432 | 5,932 | 2,015 |

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 百萬港元 | 業績 百萬港元 | 應佔收入 百萬港元 | 應佔業績 百萬港元 | 分部收入 百萬港元 | 分部業績 百萬港元 |
| 物業銷售 | 2,360 | 339 | 4,833 | 518 | 7,193 | 857 |
| 物業租賃 | 1,389 | 1,143 | 399 | 336 | 1,788 | 1,479 |
| | 3,749 | 1,482 | 5,232 | 854 | 8,981 | 2,336 |
| 物業管理及其他服務 | 619 | 120 | 57 | 5 | 676 | 125 |
| 酒店經營 | 502 | 189 | 309 | 65 | 811 | 254 |
| 證券投資 | 17 | 17 | - | - | 17 | 17 |
| 財務 | 36 | 36 | 3 | 3 | 39 | 39 |
| | 4,923 | 1,844 | 5,601 | 927 | 10,524 | 2,771 |

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（成本）／收益淨額及所得稅項支出。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。

2. 分部資料 — 續

除稅前溢利之對賬

| | 六個月止 | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 | 二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 |
| 分部溢利 | 2,015 | 2,771 |
| 投資物業公平值變動 | (260) | 18 |
| 其他收益及其他利益或虧損 | 21 | 89 |
| 按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動 | (8) | 1 |
| 行政費用與其他營運費用 | (495) | (505) |
| 財務收益淨額 | 1,147 | 1,147 |
| 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 | 132 | (106) |
| — 投資物業公平值變動 | (180) | (161) |
| — 行政費用與其他營運費用 | (125) | (142) |
| — 財務（成本）／收益淨額 | (134) | 135 |
| — 所得稅項支出 | (81) | (288) |
| | (388) | (562) |
| 除稅前溢利 | 2,032 | 2,959 |

二零二四年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 67 百萬港元（二零二三年十二月三十一日止六個月：36 百萬港元）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。

3. 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 90 百萬港元（二零二三年十二月三十一日止六個月：25 百萬港元）已確認於聯營公司之損益表內。

4. 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 90 百萬港元（二零二三年十二月三十一日止六個月：136 百萬港元）已確認於合營企業之損益表內。

5. 除稅前溢利

| | 六個月止 | |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 | 二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 |
| 除稅前溢利已扣除下列項目： | | |
| 出售物業成本 | 936 | 1,840 |
| 酒店存貨成本確認為直接費用 | 53 | 55 |
| 酒店物業折舊 | 17 | 17 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 28 | 31 |
| 使用權資產折舊 | 33 | 33 |
| 應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回） | 19 | 5 |

6. 所得稅項

| | 六個月止 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 | 二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 |
| 稅項支出包括： | | |
| 現行稅項 | | |
| 香港利得稅 | 140 | 196 |
| 海外 | 45 | 70 |
| 於中國內地之土地增值稅 | 2 | 11 |
| | 187 | 277 |
| 遞延稅項 | 28 | 53 |
| | 215 | 330 |

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%（二零二三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%（二零二三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。

7. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

| | 六個月止 | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 | 二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 |
| 用以計算每股基本盈利之盈利 | <u>1,820</u> | <u>2,616</u> |
| | 股份數目 | 股份數目 |
| 用以計算每股基本盈利之普通股之加權 平均數 | <u>8,709,242,847</u> | <u>8,226,600,058</u> |

因本期間及過往期間內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止期間並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利 2,241 百萬港元（二零二三年十二月三十一日止六個月：2,945 百萬港元），已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及包括於期內一聯營公司銷售相關物業之已變現公平值收益與出售之投資物業已變現公平值收益，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。

7. 每股盈利 — 續

(b) 每股基礎盈利 — 續

溢利之對賬如下：

| | 六個月止 | |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 | 二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 |
| 用以計算每股基本盈利之盈利 | <u>1,820</u> | <u>2,616</u> |
| 投資物業公平值變動 | 260 | (18) |
| 相關遞延稅項之影響 | (21) | (1) |
| 應佔聯營公司業績 | | |
| — 投資物業公平值變動 | 90 | 25 |
| — 相關遞延稅項之影響 | 5 | (1) |
| 應佔合營企業業績 | | |
| — 投資物業公平值變動 | 90 | 136 |
| — 相關遞延稅項之影響 | (11) | - |
| | <u>413</u> | <u>141</u> |
| 非控股權益應佔數額 | <u>(6)</u> | <u>1</u> |
| 本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動 | 407 | 142 |
| 於期內出售之投資物業已變現公平值收益 (已扣除稅項) | 10 | 1 |
| 一聯營公司於期內銷售相關物業之已變現 公平值收益 | 4 | 186 |
| | <u>421</u> | <u>329</u> |
| 本公司股東應佔基礎溢利 | <u>2,241</u> | <u>2,945</u> |

8. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務。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：

| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 | 二零二四年 六月三十日 百萬港元 |
|-----------|--------------------------|------------------------|
| 即期或 30 日內 | 154 | 169 |
| 31 – 60 日 | 47 | 23 |
| 61 – 90 日 | 28 | 15 |
| 超過 90 日 | 128 | 74 |
| | <u>357</u> | <u>281</u> |

9. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

於二零二四年十二月三十一日，定期存款 1,477 百萬港元（二零二四年六月三十日：1,632 百萬港元）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 863 百萬港元（二零二四年六月三十日：843 百萬港元），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 百萬港元（二零二四年六月三十日：24 百萬港元）乃存放於銀行以提供擔保予建築合同之存款。

10. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二四年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 116 百萬港元（二零二四年六月三十日：116 百萬港元）。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 | 二零二四年 六月三十日 百萬港元 |
|-----------|--------------------------|------------------------|
| 1 – 30 日 | 99 | 64 |
| 31 – 60 日 | 5 | 13 |
| 61 – 90 日 | 1 | 9 |
| 超過 90 日 | 11 | 30 |
| | <u>116</u> | <u>116</u> |

11. 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：

| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 | 二零二四年 六月三十日 百萬港元 |
|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| 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 | 7,669 | 7,777 |
| — 未動用 | 1,097 | 1,521 |
| | <u>8,766</u> | <u>9,298</u> |

於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，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。

12. 承擔

於二零二四年十二月三十一日，未撥備於中期財務報告書之未償還資本承擔如下：

| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 | 二零二四年 六月三十日 百萬港元 |
|----------|--------------------------|------------------------|
| 已簽約 | 72 | 82 |
| 已授權但尚未簽約 | - | - |
| | <u>72</u> | <u>82</u> |

於二零二四年十二月三十一日，未撥備於中期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：

| | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 | 二零二四年 六月三十日 百萬港元 |
|----------|--------------------------|------------------------|
| 已簽約 | 298 | 301 |
| 已授權但尚未簽約 | 470 | 5 |
| | <u>768</u> | <u>306</u> |

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二五年三月十三日(星期四)至二零二五年三月十七日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二五年三月十七日(星期一)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，各股東最遲須於二零二五年三月十二日(星期三)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 — 卓佳證券登記有限公司，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。

企業管治守則之遵守

本公司已採納了以《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》」) 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《上市規則》《企業管治守則》適用於本公司中期年度內之所有守則條文，惟(i)主席及行政總裁的角色並無區分；(ii)本公司所有獨立非執行董事均於董事會在任超過九年；及(iii)董事會主席未能出席本公司於二零二四年十月二十三日舉行的股東周年大會(「二零二四股東周年大會」)。

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，所有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。

本公司所有四位獨立非執行董事均於董事會在任超過九年，並須根據《上市規則》《企業管治守則》第二部分之守則條文第B.2.4(b)條委任一名新的獨立非執行董事。獨立非執行董事之獨立性已按照適用之《上市規則》進行了評估。經考慮獨立非執行董事之獨立性確認書、彼等之技能、知識、專業素養及經驗，以及彼等於過往年度作為獨立非執行董事付出的貢獻，董事會（包括其提名委員會）認為(a)現任獨立非執行董事之較長任期並未影響彼等為董事會提供獨立、平衡及客觀意見的能力，反之，彼等因長期任職對本集團業務及營運有著深入了解，可提供不偏不倚的意見及針對性的建議，有利於促進董事會成員之間的溝通；(b)彼等對獨立非執行董事職責的擔當、寶貴的商務經驗、知識及專業素養一直為董事會之寶貴資產，並可一如既往地促進董事會內部分享不同觀點，以及開創新的想法和業務策略；及(c)所有現任獨立非執行董事符合《上市規則》第3.13條有關獨立性的要求。儘管目前董事會並無委任新的獨立非執行董事之安排，但將持續進行檢討，並適時推選新的或額外的獨立非執行董事。

根據《上市規則》《企業管治守則》第二部分之守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席黃志祥先生因當時正身處海外陪同妻子就醫，而未能出席二零二四股東周年大會。董事會副主席黃永光先生擔任二零二四股東周年大會之主席，並於二零二四股東周年大會上回答提問。

審閱中期業績

本集團中期年度之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。

二零二四 / 二零二五年中期報告

二零二四 / 二零二五年中期報告已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零二五年三月十七日(星期一)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
公司秘書
鄭小琮

香港，二零二五年二月二十六日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、黃永光先生、陳榮光先生、李正強先生及田兆源先生，非執行董事為夏佳理先生及黃敏華女士，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生、王繼榮先生及黃楚標先生。