

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)

二零二五年中期業績公佈

董事局主席報告

中期業績及股息

集團截至二零二五年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)基礎盈利為港幣三十億四千八百萬元，較去年同期之港幣五十四億四千一百萬元，減少港幣二十三億九千三百萬元或 44%。每股基礎盈利為港幣 0.63 元(二零二四年：港幣 1.12 元)。期內基礎盈利減少主要由於去年同期因政府收回新發展區若干土地，以及出讓北角一項投資物業(即「港匯東」)之控股公司權益而帶來應佔收益合共約港幣二十五億零三百萬元所致。

期內，集團建成投資物業及發展中投資物業經重估後錄得公允價值虧損港幣一億四千萬元(二零二四年：港幣二十二億六千七百萬元)，當中包括已出售投資物業累計公允價值變動之調整。在計及相關公允價值虧損後，集團截至二零二五年六月三十日止六個月內之股東應佔公佈盈利為港幣二十九億零八百萬元，較去年同期之港幣三十一億七千四百萬元，減少港幣二億六千六百萬元或 8%。每股公佈盈利為港幣 0.60 元(二零二四年：港幣 0.66 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣五角(二零二四年：每股港幣五角)予於二零二五年九月八日(星期一)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

本公司將於二零二五年九月五日(星期五)至二零二五年九月八日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，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二零二五年九月四日(星期四)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。中期股息將於二零二五年九月十七日(星期三)派發予各股東。

業務回顧

香港

物業銷售

於回顧期內，美國連串關稅措施令全球貿易以至經濟前景增添不確定性。香港特區政府為應對經濟及地緣政治的不利因素，積極推動遊客訪港，推出多項吸引人才政策及發展香港成為國際教育樞紐。於 2025-26 年度財政預算案宣佈寬減部份物業買賣之印花稅加上本港股票市場氣氛好轉，及避險資金持續流入，令港元銀行利率有不同幅度的下調。本港樓市因而受惠。

集團期內本港物業發展之應佔營業額約為港幣三十八億一千二百萬元，較去年同期減少 22%。至於本港物業發展之應佔稅前盈利約為港幣三億一千萬元(二零二四年: 港幣十四億九千九百萬元)。盈利減少主要由於去年同期因政府收回新發展區若干土地而帶來約港幣十億五千五百萬元應佔稅前收益所致。

期內，集團推出多個市區住宅項目，包括長沙灣「Belgravia Place」第 2 期、馬頭角「南首」，以及啟德「Miami Quay」第 2 期。當中馬頭角「南首」銷情理想，首批推出之一百八十一個住宅單位於開售當日即全部售罄，而原有已開售項目亦取得滿意銷售成績。位於半山之「Caine Hill」已近乎沽清，至於旺角「利奧坊」系列首五期項目，截至二零二五年六月底亦已售出約 95%住宅單位。連同售出其他物業（包括車位），集團於截至二零二五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六十二億九千八百萬元。

於二零二五年六月底，未入賬之自佔本港物業合約銷售總額約為港幣一百零四億二千四百萬元。當中約港幣七十七億五千六百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二五年下半年入賬。

物業發展

集團近期與另一業主共同就以下一幅位於洪水橋/廈村新發展區之土地，成功完成原址換地申請：

位置	發展類別	地盤面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)	自佔補地價 (港幣百萬元)
洪水橋/廈村新發展區 第 34B 區用地	商住	178,718	50.00	580,828	931.36

市區舊樓重建項目方面，有約一百二十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥入二零二五年下半年開售計劃。此外，已購入全部業權，或達致相關強拍申請門檻之市區舊樓重建項目，預計可額外提供自佔樓面面積合共約一百七十萬平方呎，於二零二六年或之後開售或出租。

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
(甲) 可於二零二五年下半年銷售之樓面			
1.	已開售主要發展項目之尚餘 未售出單位	(表一)	1.3
2.	擬於二零二五年下半年開售之項目	(表二)	1.5
	小計：	<u>2.8</u>	
(乙) 市區項目			
3.	市區舊樓重建項目		
	3.1 已購入全部業權， 或達致相關強拍申請門檻	(表三)	1.7
	3.2 已購兩成以上業權， 惟仍未達致相關強拍申請門檻	(表四)	0.6
			有待成功購入全 部業權方可落實 重建
4.	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
5.	油塘灣項目		0.9 (註二)
6.	其他		0.2
	小計：	<u>5.0</u>	
(丙) 新界項目			
7.	古洞粉嶺上水市地段第 263 號		0.3
8.	洪水橋/廈村新發展區第 34B 區用地		0.6
9.	洪水橋項目		2.8 (註二)
10.	其他		0.4 (註二)
	小計：	<u>4.1</u>	
	合共：	<u>11.9</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與政府達成補地價協議方可落實。當中油塘灣項目已改為分期換地發展，並已經收到政府重新發出之第一期換地條件。

(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二十六個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二五年六月三十日			
			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	424	233,791	100.00	233,791
2. Henley Park 啟德沐泰街 8 號	397,967	住宅	293	161,923	100.00	161,923
3. Miami Quay 第 1 及 2 期 啟德承豐道 23 號	574,614	住宅	1,073	434,041	29.30	127,174
4. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段 88 號	555,399	住宅	82	95,123	100.00	95,123
5. The Haddon 紅磡黃埔街 1 號	186,539	商住	317	94,760	100.00	94,760
6. 曉柏峰 長沙灣西洋菜北街 456 號	171,664	住宅	251	75,652	100.00	75,652
7. Belgravia Place 第 1 及 2 期 長沙灣巴域街 1 號	416,317	商住	250	70,990	100.00	70,990
8. 天瀧 啟德承豐道 22 號	641,165	商住	405	338,845	18.00	60,992
9. Baker Circle One 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	210	53,655	100.00	53,655
10. One Innovale 粉嶺馬適路 8 號	612,685	住宅	60	31,670	100.00	31,670

11.	Double Coast 第 1 期 啟德承豐道 19 號	181,664	住宅	197	80,638	30.00	24,191
12.	利奧坊•首隅 旺角嘉善街 1 號	88,367	商住	77	21,473	100.00	21,473
13.	映築 長沙灣青山道 233 號	159,748	商住	61 (註一)	21,170 (註一)	100.00	21,170 (註一)
14.	帝匯豪庭 半山區西部 羅便臣道 23 號	156,900 (註二)	住宅	21	37,194	50.00 (註二)	18,597
15.	南首 馬頭角南角道 8 號	117,994	商住	50	13,764	76.468	10,525
16.	逸南 鴨脷洲大街 71 號	40,318	商住	47	9,509	100.00	9,509
17.	利奧坊•壹隅 旺角深旺道 5 號	242,509	商住	32	8,234	100.00	8,234
18.	尚悅•天城 元朗屏健里8號	27,868	住宅	3	5,427	100.00	5,427
19.	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
20.	南津•迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	14	3,443	100.00	3,443
21.	利奧坊•曦岸 旺角福澤街 38 號	180,427	商住	9	2,708	100.00	2,708
22.	家壹 長沙灣元州街 350 號	79,903	商住	7	2,536	100.00	2,536

23.	利奧坊·凱岸 旺角嘉善街 18 號	176,256	商住	7	2,419	100.00	2,419
24.	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)
25.	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)
26.	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)
				合共：	<u>3,924</u>	<u>2,006,486</u>	<u>1,323,266</u>

註一：為集團於該市區重建局項目所佔部份。

註二：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。

註三：為寫字樓、工業或商舖實用面積。

(表二) 擬於二零二五年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二五年下半年發售：

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. 維港•灣畔第1期 啟德承豐道18號 (前稱啟德新九龍內地段 第6554號項目) (已於二零二五年八月開售)	590,132	商住/ 政府設施	1,146	516,437 (註)	30.00	154,931 (註)
2. 土瓜灣 土瓜灣道68-76B號	382,203	商住	812	318,504	100.00	318,504
3. 半山衛城道8號	472,067	住宅	172	472,067	65.00	306,844
4. 紅磡庇利街1號	717,464	商住	1,296	597,886	50.00	298,943
5. Double Coast 第2及3期 啟德承豐道19號	540,390	住宅	1,229	540,390	30.00	162,117
6. 紅磡黃埔街2-16號	134,874	商住	241	113,277	100.00	113,277
7. 灣仔活道15號	86,558	商住	167	81,836	100.00	81,836
8. 旺角萬安街18號	57,766	商住	126	52,343	100.00	52,343
9. 旺角廟街16-20號	20,286	商住	48	19,159	100.00	19,159
10. 山頂盧吉道29A號	11,703	住宅	1	11,703	100.00	11,703
		合共：	5,238	2,723,602		1,519,657

註： 為住宅實用面積。

(表三) 市區舊樓重建項目 - 已購入全部業權，或已達致相關強拍申請門檻

市區舊樓重建項目，有多個已購入全部業權，或達致相關強拍申請門檻，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：

以地區劃分	已購入全部業權		已達致相關強拍申請門檻， 惟仍有待購入全部業權*		預計 自佔合共 樓面面積 (平方呎)
	自佔地盤 面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)	自佔地盤 面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)	
香港					
1. 半山	69,238	388,874	6,212	31,060	419,934
2. 銅鑼灣	4,497	47,113	2,019	18,171	65,284
3. 香港仔	4,950	42,075	2,868	25,506	67,581
4. 鰂魚涌	21,941	217,534			217,534
小計：	100,626	695,596	11,099	74,737	770,333
九龍					
5. 尖沙咀	11,491	137,887			137,887
6. 紅磡	41,215	380,666	3,400	30,600	411,266 (註一)
7. 大角咀	18,545	166,897			166,897 (註二)
8. 何文田	4,698	39,634			39,634
9. 長沙灣	6,510	58,590			58,590 (註三)
10. 九龍城	10,954	97,231			97,231 (註三)
小計：	93,413	880,905	3,400	30,600	911,505
合共：	194,039	1,576,501	14,499	105,337	1,681,838

* 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，當中合共約六十六萬平方呎之項目(即「必嘉坊•曠匯」、「必嘉坊•迎匯」、「Baker Circle•Greenwich」、「The Haddon」及位於黃埔街之項目)經已開售或擬於二零二五年下半年推出。

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，當中合共約九十二萬平方呎之項目(即「利奧坊•曠岸」、「利奧坊•凱岸」、「利奧坊•曠岸」、「利奧坊•壹隅」、「利奧坊•首隅」及位於萬安街之項目)經已開售或擬於二零二五年下半年推出。

註三：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可全部落實。

(表四) 市區舊樓重建項目 - 已購兩成以上業權，惟仍未達致相關強拍申請門檻

集團於各區另有其他市區重建項目正在進行收購，現時已購入該等項目兩成以上業權，惟仍未達致相關強拍申請門檻。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一百七十七萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十四萬平方呎。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。

土地儲備

以自佔樓面面積計算，集團於二零二五年六月三十日在本港擁有土地儲備約二千二百九十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
待售/待發展/發展中之物業樓面 (註)	10.6
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.3
小計：	11.9
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	11.0
合共：	22.9

註：當中包括洪水橋及其他項目，其自佔可發展面積合共約三百二十萬平方呎，有待與政府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，集團已購入全部業權，或達致相關強拍申請門檻之市區舊樓重建項目，預計可提供自佔樓面面積合共約一百七十萬平方呎，於二零二六年或之後開售或出租。

集團旗下一間全資附屬公司於二零二五年一月訂立協議，將位於香港九龍金巴利道 16 號地段(「物業」)連同將於該地段上建造之新酒店，出售予集團上市附屬公司——美麗華酒店企業有限公司之全資附屬公司。由於完成交易之先決條件未能達成，有關交易經已取消。集團將按既定計劃繼續拆卸該物業上之現有建築物，並按已批准之建築圖則，將該物業重建成一座新酒店。

至於中環新海濱三號(內地段第 9088 號)用地，現正進行主體建設工程。該綜合發展項目設有七十萬平方呎之甲級寫字樓及附屬面積，提供中環最大之單層寫字樓樓面；另有九十萬平方呎之零售面積，以及香港首個百老匯式大劇院。該項目亦設有逾三十萬平方呎綠化休憩空間，包括位於頂樓之空中花園供公眾使用。項目第一期預計可於二零二六年第四季建成，餘下部份則計劃於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。該項目至今已憑藉其可持續發展之建築設計，榮獲多項業界至高殊榮，包括領先能源與環境設計(LEED)、綠建環評(BEAM Plus)、WiredScore、建造業議會、綠色商業認證公司、香港測量師學會及香港綠色建築議會等認證及獎項。

此外，集團佔 22.8% 權益之油塘灣商住項目，已改為分期換地發展，並已經收到政府重新發出之第一期換地條件，但正就補地價金額進行上訴，有待與政府達成補地價協議方可落實。該臨海項目預計可提供自佔樓面面積共約九十一萬平方呎。

新界土地

集團於期內再購入約二十三萬平方呎新界土地。然而，於元朗南及錦田所持有合共約三十四萬平方呎土地，被政府以現金補償方式合共約港幣三億五千九百萬元，收回作公共用途。集團於二零二五年六月底，所持有之新界土地儲備約四千一百九十萬平方呎，繼續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	25.8
北區	12.1
大埔區	3.4
屯門區及其他	0.6
合共：	41.9

於洪水橋/廈村新發展區，除上述一宗成功完成之原址換地申請外，集團與該區內另一業主亦已共同為四幅土地提出原址換地申請，作商業發展用途。如全部成功換地，可提供自佔樓面面積合共約二百八十萬平方呎。按照政府地政總署最新之作業備考，區內所有原址換地申請須於二零二五年十二月三十一日或之前達成補地價磋商。扣除上述正進行原址換地申請之土地，集團現於洪水橋/廈村仍擁有約二百三十四萬平方呎之土地。

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滿足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。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。按照行政長官會同行政會議於二零二四年九月核准之《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。此外，政府於二零二四年十一月發表毗鄰新田之牛潭尾發展建議，並於二零二五年一月完成相關公眾參與活動。於二零二五年七月，政府宣佈收回土地以進行新田科技城(第一期)(第一批)及徵用三寶樹濕地保育公園(第一期)發展。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，當中將被政府收回之土地總面積約三十三萬四千平方呎。

政府同月亦宣佈收回土地以興建北環線主線，集團因此另有約十八萬七千平方呎之土地將被收回。按憲報公告所載之現金補償為每平方呎港幣一千零三十二元計算，集團預期因此將獲得政府現金補償合共約港幣五億四千萬元。

收租物業

集團於截至二零二五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）較去年同期輕微上升至港幣三十四億一千一百萬元，而相關之應佔稅前租金淨收入則較去年同期減少 1%至港幣二十四億八千三百萬元。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 2%至港幣八億零三百萬元。

集團主要收租物業於二零二五年六月三十日之平均出租率為 93%。

由於將租予大學學生作校外住宿之「迎林」，以及兩個項目之基座商場（即「Belgravia Place」的第 1 期及「利奧坊·首隅」）相繼建成，令集團於二零二五年六月三十日，在本港之自佔已建成收租物業組合擴展至約一千零五十萬平方呎，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	5.7	54
寫字樓	4.2	40
工業	0.2	2
住宅及套房酒店	0.4	4
總計：	10.5	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	3.5	33
新界	4.1	39
總計：	10.5	100

此外，集團持有自佔泊車位約九千個亦為另一租金收入來源。

零售物業組合

期內，經濟前景不明朗，以及消費模式轉變，繼續為本港零售市場帶來挑戰。然而，集團零售物業組合之整體出租率仍保持高企，此有賴集團運用多元策略以提升各商場之吸引力。

集團精心調整商場之租戶組合，透過引入多家特色食肆、生活用品專賣店及以年輕人為主之美容品牌等，滿足不同顧客所需。同時亦舉辦「LEGO 新春開運遊樂園」及「迪士尼公主仲夏花園」等多項市場推廣活動，成功吸引大量家庭客流之餘，亦展現致力將購物商場轉型為體驗式消費場所之創新理念。此外，集團經常舉辦現場表演、簽唱會、明星雲集之電影宣傳活動、親子工作坊及商場街頭表演，帶動商場客流並刺激消費。為推動本地零售業界創新發展，集團亦參與香港房屋委員會啟動之「共築•創業家 2.0」計劃，將部份商場舖位及展銷攤位以優惠租金租予青年創業家，鼓勵年青人發揮創意，通過實戰經驗培育企業家精神，實踐創業夢想。

位於將軍澳之 MCP(新都城中心)以及馬鞍山之新港城中心，於「2025 年度亞洲零售大獎」中分別贏得「年度最佳商場創意 — 香港」及「年度最佳區域商場 — 香港」大獎。

兩個分別位於大角咀及紅磡之大型市區重建項目，正陸續分批建成。該等項目基座均設有商場，招租反應理想，將引進多個時尚品牌及特色餐飲商戶。隨著項目即將全面建成，集團租金收益將進一步提升。

寫字樓物業組合

本港寫字樓租賃需求疲弱，以及未來新增供應量龐大，繼續為租金帶來壓力。然而，現時租戶趨向遷往質素較佳之商廈，集團之優質寫字樓物業組合因此在市場競爭中享有優勢。

期內，集團各商廈憑藉與租戶保持緊密連繫，表現維持穩定。當中中環「國際金融中心」、北角「友邦廣場」，以及位於九龍東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」，均憑藉卓越物業質素，整體出租率維持約九成或以上。

剛於去年建成之「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超甲級商廈，由國際知名之扎哈·哈迪德建築事務所(Zaha Hadid Architects)設計，融合卓越服務、藝術、創新及可持續發展元素，為租戶帶來無與倫比之智能辦公室體驗。其辦公大堂引入著名當代藝術家傑夫·昆斯 (Jeff Koons) 之《氣球天鵝 (紅色)》藝術作品；而頂層則設有全港最高之全玻璃天幕宴會廳 — 「Cloud 39」，可 270 度飽覽城市之繁華景致。大廈旁邊之戶外空間，則優化成為扎哈·哈迪德建築事務所全亞洲首個之雕塑花園，並已開放予公眾享用。此外，「The Henderson」亦為亞太區首個榮獲福布斯旅遊指南 (Forbes Travel Guide) 頒發「In Partnership with Forbes Travel Guide」合作認證之商廈，彰顯其致力提升租戶體驗至五星級酒店水平之服務承諾。「The Henderson」因此除獲佳士得承租作為其亞太區總部外，亦有愛彼、凱雷、加拿大退休金計劃投資局及多策略資產管理公司「Point72」等多家優質租戶進駐。現時已錄得出租率約八成，令集團經常性收入基礎進一步鞏固。

至於總樓面面積達一百六十萬平方呎之中環新海濱旗艦項目，興建中的第一期招租反應十分理想，量化交易商「Jane Street Asia Limited」已簽約成為該項目首個主要租戶，將租用第一期之六層樓面，面積合共逾二十二萬三千平方呎，佔該期辦公室大樓及附屬樓面面積逾 70%。此項交易創下中環核心商業區數十年來最大金額辦公室租賃紀錄，並且反映香港作為國際金融中心之堅固地位。

建築

集團發展各項物業，均致力追求卓越及創新。期內，在「2025 亞洲房地產大獎」中勇奪「年度發展商 – 香港」至高殊榮，而半山衛城道 8 號項目亦榮獲「年度豪宅發展項目 – 香港」大獎。此外，紅磡「必嘉坊·曦匯」及旺角「利奧坊·壹隅」均獲香港專業驗樓學會評選為五星級屋苑。非住宅項目方面，位於中環之 The Henderson 在「2025-2026 年度亞太區房地產大獎」，在「香港最佳高層商業建築」及「香港最佳綜合用途室內設計」組別均取得五星大獎。

香港特區政府於去年《施政報告》中提出多項改善措施，包括檢討建築設計標準，以及促進國內外具成本效益之建築物料及建造科技於本地應用等，整體建築成本因此可望有所下調。此外，集團將繼續研發及採用更多創新建築產品，令各類項目之建築質素亦進一步提升。

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. Belgravia Place 第 1 期 長沙灣巴域街 1 號	36,167	293,566	商住	100.00	293,566
2. 曉柏峰 長沙灣西洋菜北街 456 號	22,889	171,664	住宅	100.00	171,664
3. 利奧坊·首隅 旺角嘉善街 1 號	9,642	88,367	商住	100.00	88,367
4. 迎林 大埔美新里 3 號	7,976	49,077	商住	100.00	49,077
				總計：	<u>602,674</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 (為集團「The H Collection」系列高尚住宅提供優越管理服務)、冠威管理有限公司及 H Commerce Management Limited，憑藉在本港合共管理逾八萬五千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 (職業健康安全管理体系)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。

物業管理成員公司一向持誠執信，謹守專業為本港市民締造更美好家園。期內，物業管理成員公司以「活力年」為主題，推動社會大眾注重身心健康，並且與一間慈善機構合辦運動、音樂以及環保等多項活動，共同為社區注入更多活力。

中國內地

二零二五年上半年，為穩定房地產市場，各地方政府相繼推出促進購房政策及金融寬鬆措施，有效推動需求端，亦降低買家之置業成本，有助提振市場信心，加上中央政府落實住宅新規範政策，為房地產發展注入新動力。期內整體房地產市場平穩運行，當中一線城市表現較為強韌，二線城市經歷深度整固後，去庫存壓力逐漸緩解。土地市場供應聚焦於核心城市之優質地塊，帶動土地出讓金有顯著增長。

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. 上海「新岸商業中心」	寫字樓及商業	51	0.42
2. 成都「江與山府」2期	住宅	50	0.28
3. 重慶「鉑宸中央」2期	住宅	50	0.08
4. 天津「都會江來」2期	住宅及商業	50	0.26
		總計：	1.04

集團於內地作出以下策略：

物業投資：期內，集團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」兩項近年建成大型項目之招租，取得顯著成效。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」，於二零二五年六月底出租率均逾八成。集團亦積極建設兩個綜合發展商業合作項目，其中位於上海浦東，樓面面積達八十三萬平方呎之「新岸商業中心」新近落成；而位於深圳南山區，樓面面積約四十二萬平方呎之「雲薈大廈」，亦已接近完工階段。在新項目相繼落成後，集團可望提升租金收入，為未來經常性收益提供增長動力。

物業發展：集團持續關注一線、重點二線城市，以及大灣區戰略規劃之新開發機遇。

集團於二零二五年六月底，除有自佔樓面面積約二百三十萬平方呎之存貨外，於十四個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約九百五十四萬平方呎，當中約65%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)
主要城市	
北京	0.05
廣州	0.92
深圳	0.21
小計：	<u>1.18</u>
二線城市	
長沙	0.05
成都	3.50
重慶	0.57
東莞	0.15
佛山	0.24
石家莊	2.38
蘇州	0.03
天津	0.38
武漢	0.45
西安	0.55
徐州	0.06
小計：	<u>8.36</u>
總計：	<u>9.54</u>

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	6.19	65
寫字樓	1.68	18
商業	1.37	14
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.30	3
總計：	<u>9.54</u>	<u>100</u>

* 不包括地庫和停車場之可建樓面面積。

物業銷售

由於已預售之住宅物業於期內竣工交付較去年同期為少，因此期內入賬之應佔內地物業發展營業額約為人民幣二十一億七千七百萬元（約港幣二十三億六千一百萬元），較去年同期以人民幣計值下跌 16%。至於應佔稅前虧損則為人民幣一億元(二零二四年: 人民幣二千五百萬元)，折合約港幣一億零八百萬元。

期內，集團錄得之自佔合約銷售總額約人民幣十一億三千五百萬元，較去年同期以人民幣計值減少 38%，折合約為港幣十二億三千五百萬元；相關之自佔樓面銷售面積則約為九十萬平方呎，較去年同期減少 21%。主要銷售項目為石家莊「恒基濱河江來」、西安「御錦城」、成都「江與山府」及「旭輝中心」等。

於二零二五年六月底，未入賬之自佔合約銷售總額約為港幣二十二億七千五百萬元。當中約港幣六億二千一百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二五年下半年入賬。

收租物業

上海「新岸商業中心」建成，令集團於二零二五年六月三十日，在內地之自佔已建成收租物業組合擴展至約一千三百四十萬平方呎，明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
寫字樓	9.5	71
商業	3.9	29
總計：	13.4	100

以地域劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.2	16
上海	7.2	54
廣州	2.6	19
其他	1.4	11
總計：	13.4	100

* 包括位於地庫之可出租樓面。

商戶在經濟前景不明朗下，對租賃繼續保持審慎以期降本增效。而新增供應量龐大及競爭劇烈，亦令內地租賃市場受壓。期內，集團租金總收入較去年同期以人民幣計值錄得10%跌幅。當計及人民幣兌港元較去年同期下跌約2%後，集團期內應佔租金總收入較去年同期下跌12%至港幣九億二千二百萬元，而應佔稅前租金淨收入亦較去年同期下跌13%至港幣六億六千一百萬元。

在北京市，由於外商顧慮經濟前景，而部份大型內地企業亦縮減規模以節省開支，令位於朝陽中央商務區之「環球金融中心」於二零二五年六月底出租率回落至六成。集團將繼續採取靈活策略應對市場變化，加上該項國際甲級寫字樓品質一向備受市場認可，預計可吸引注重質素之企業洽商承租。

在上海市，於二零二五年六月底，鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，其辦公樓出租率為97%，而商場出租率則為93%。位於南京西路核心商務區之「六八八廣場」，以及位於淮海中路商貿地段之合作項目，出租率均達91%。至於座落徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，出租率超過七成。此外，靠近上海火車站之「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」，出租率分別約為八成及七成。至於新近建成之「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、傳媒與數位科技企業發展的產業基地。「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，期內獲得知名半導體公司「安謀創芯」(ARM)及著名建築設計公司貝諾建築(BENOY)落實承租，令出租率提升至超過六成。其二十萬平方呎之商場現已開設多間食肆，為顧客提供多元化餐飲選擇。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先後進駐，其出租率於二零二五年六月底已超過八成。位於浦東之綜合發展商業合作項目——「新岸商業中心」，已於期內建成。該項目座落新民洋地段，鄰近陸家嘴商務區，該地段被規劃定位為世界級濱水複合功能帶。「新岸商業中心」備有兩幢十一層高寫字樓、一幢十二層高寫字樓以及五幢商務樓，合共提供樓面面積約八十三萬平方呎。招商活動經已展開，多家金融機構及跨國企業正積極洽談進駐。

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，兼且坐擁珠江一線江景，地理位置卓越。當中兩幢甲級辦公塔樓提供樓面面積合共約九十七萬平方呎，向來吸引跨國企業及國際組織進駐，其出租率於二零二五年六月底已超過八成。該項目另有九十萬平方呎之購物中心及地庫商場，已有多家特色食肆及影院陸續開業。至於位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，繼續優化租戶組合以加強該商場吸引力，於二零二五年六月底出租率亦逾七成。

物業管理

期內，上海星卓物業管理有限公司(「星卓」)承接新近建成之上海「新岸商業中心」物業管理服務。連同原有八個項目(包括位於上海之「星揚西岸中心」、「星瀚廣場」、「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」、「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」、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建築面積合共約一千四百萬平方呎，包括五千六百個車位。

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 (質量管理體系)、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，並將專業服務承諾推廣至旗下所管理之物業。

期內，星卓榮獲國際 WELL 建築研究院頒發健康安全領袖獎，同時被克而瑞物管評定為「2025 中國辦公物業服務力十強企業」及「2025 中國物業 ESG 可持續發展領先企業」。旗下所管理之八大項目亦分別獲得香港品質保證局嘉許為「可持續發展物業貢獻金章 - 推動綠色環保(內地)」及「推動碳披露貢獻金章(內地)」。當中「星揚西岸中心」及「六八八廣場」獲得 WELL Core v2 鉑金級認證，而「星揚西岸中心」更榮獲「2025 年度服務力辦公項目標杆」榮譽；並且憑藉其綜合表現及各單項評級均達致卓越水平，取得由德國萊茵 TÜV 與英國建築研究院(BRE)携手頒發之「BESTi 智慧建築認證證書」。由此可見集團內地項目一向致力推動可持續發展及專業管理，深受當地以至國際廣泛認可。

恒基兆業發展有限公司 (「恒發」)

恒發截至二零二五年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)虧損為港幣四千一百萬元，對比去年同期錄得虧損港幣六千九百萬元。

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」之百貨公司及一間名為「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」)。

恒發多年來致力整合千色 Citistore 及 Unicorn 之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。兩者之「CU APP」會員忠誠計劃，於去年年底更與本公司旗下之「H•COINS」會員忠誠計劃完成整合，為屬下八十六萬名會員帶來更方便之購物體驗。

(一) 千色 Citistore

千色 Citistore 於截至二零二五年六月三十日止六個月，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%。期內，千色 Citistore 銷售自營貨品收入較去年同期減少 12%至港幣一億二千八百萬元，而毛利率則為 32%。

千色 Citistore 之寄售銷售乃按寄售合約安排，於指定貨架或位置，寄售商之商品所產生之銷售；而特許銷售則由特許經營商按授權協議，在百貨店內所設立之指定店舖位置之銷售。各寄售及特許專櫃均以銷售分成，或基本佣金(如有)，並以兩者較高者成為佣金收入。期內，由於此等寄售及特許專櫃之銷售總額較去年同期有所減少，令佣金總收入亦較去年同期下跌 11%至港幣一億三千八百萬元。

扣除經營開支後，千色 Citistore 於截至二零二五年六月三十日止六個月之稅後虧損為港幣七百萬元(二零二四年：港幣一千一百萬元)。

(二) Unicorn

Unicorn 於截至二零二五年六月三十日止六個月，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額較去年同期僅輕微下跌 1%至港幣五億八千二百萬元。

扣除經營開支後，Unicorn 於截至二零二五年六月三十日止六個月之稅後虧損為港幣三千萬元(二零二四年：港幣五千三百萬元)。

展望未來，恒發將繼續執行嚴格之成本監控，仔細審查所有開支並簡化運作流程以應對困難的經營環境。此外，恒發將致力擴展會員忠誠計劃之會員基礎，並且運用科技以了解顧客所需，希望營運有所改善。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零二五年六月三十日止六個月，美麗華收入為港幣十二億九千五百萬元，較去年同期下跌 7.6%；股東應佔溢利按年下跌 13.7%至港幣三億二千二百一十萬元。若扣除投資物業公允值淨減少（扣除非控股權益及相關稅項影響後），股東應佔基礎溢利則按年下跌 14.1%至港幣三億四千一百八十萬元。

酒店及服務式公寓業務

回顧期內，美麗華酒店及服務式公寓業務總收入為港幣二億八千萬，較去年同期下跌 5.7%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）為港幣五千三百五十萬元，較去年同期下跌 29.0%。儘管自六月起酒店進行大規模智能物聯網（IoT）設施升級工程，每月影響約一成房間的出租用途（預計至明年六月全線完工），The Mira Hong Kong 期內仍錄得平均入住率 90.3%，較去年同期輕微下跌 1.3%；問月酒店平均入住率為 92.9%，較去年同期下跌 1.7%。

The Mira Hong Kong 及問月酒店均獲得國際知名穆斯林旅遊指標「新月評等 CrescentRating」5 級穆斯林友善酒店認證，其中 The Mira Hong Kong 更榮膺「清真旅遊獎 2025」之「年度穆斯林友善酒店」及《第二十五屆中國文旅金馬獎》「年度國際金鑽獎」中國名酒店殊榮，旗下「國金軒 The Mira」亦獲「年度金鑽獎」中國餐飲名店肯定。

收租業務

期內收租業務收入為港幣三億八千五百五十萬元，EBITDA 為港幣三億二千二百八十萬元；較去年同期分別下跌 3.9%及 5.2%。總投資物業之公允值於期內減少港幣一千四百七十萬元，整體投資物業賬面值於二零二五年六月三十日為港幣一百五十億元。

美麗華持續優化資產管理策略，精心調整租戶組合，顯著提升寫字樓半零售租戶比例至近六成。期內，美麗華旗下寫字樓及商場的平均出租率穩定維持在 90%以上，旗艦租戶擴充營業面積。儘管上半年因租戶更替及過渡期裝修導致部分租金及管理費損失，美麗華通過精準的租務策略，預期於下半年逐步回補租金收入。

餐飲業務

期內，餐飲業務總體收入為港幣一億三千九百四十萬元，較去年同期下跌約 2.4%，而 EBITDA 虧損為港幣二百八十萬元，其中關閉兩間餐廳的一次性虧損撥備、關閉餐廳還原及其他費用為港幣六百六十萬元，扣除關閉餐廳的一次性虧損撥備及其他費用，EBITDA 由虧轉盈為港幣三百八十萬元。美麗華旗下高級中菜廳「唐述」成為全港首間獲得「清真友善」認證的高級中菜廳，並榮獲《黑珍珠餐廳指南 2025》一鑽餐廳殊榮。

旅遊業務

二零二五年上半年，本港經濟疲弱，疊加匯率波動及地緣政治安全因素，進一步抑制旅遊意欲，特別是長途及高端旅遊產品的銷售表現。旅遊業務期內收入為港幣四億九千零五十萬元，較去年同期下跌 12.4%；EBITDA 為港幣一千五百四十萬元，較去年同期下跌 61.6%。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

二零二五年上半年，香港中華煤氣營業額達港幣二百七十五億一千四百萬元，稅後經營利潤增長 3% 至港幣三十九億九千六百萬元。計入非經營性損益後，股東應佔溢利下降 3% 至港幣二十九億六千四百萬元。若剔除借貸匯兌損益，業務核心利潤實質上升 4%。旗下港華智慧能源有限公司（「港華智慧能源」）核心利潤增長 2% 至港幣七億一千九百萬元。

公用業務

香港公用業務

由於年初氣溫較去年同期為低，住宅燃氣銷售量錄得二億零九百萬兆焦耳升幅。截至今年六月三十日，本港燃氣銷售量為一百四十九億三千五百萬兆焦耳，同比基本持平。客戶數目約二百零四萬戶，較二零二四年底增加超過五千戶。

香港中華煤氣積極推動燃氣抽濕系統應用，有助商業樓宇大幅減低製冷能耗的佔比，進一步推動低碳營運。香港中華煤氣利用燃氣發電機同時生產熱能及電能的熱電聯供系統，在醫療領域的應用成效顯著。繼大埔那打素醫院成為全港首個採用該系統的醫療機構後，北區醫院擴建項目亦將引入「冷熱電三聯供」系統，透過燃燒沼氣發電，過程中產生的熱力及蒸氣用於醫院的醫療消毒、洗滌及病人洗澡等服務。預計該系統每年可為用戶節省港幣五百萬元能源開支，並減少三千九百噸碳排放。

內地公用業務

城市燃氣方面，上半年全國天然氣消費量下跌了 0.9%，然而，香港中華煤氣售氣量維持平穩。上半年城市燃氣客戶數量增加九十八萬戶。同時，通過積極推動順價工作，燃氣價差提升 8% 至每立方米 0.54 元人民幣。

上半年新開發大型工商客戶達七十五個，新增年用氣量規模二億四千萬立方米。例如，香港中華煤氣在江蘇、浙江等地推動印染行業染缸直燃換熱改造業務，為用戶節能超過 20%。在電改氣領域，香港中華煤氣與設備製造商深度合作，在工業熱風烘乾、商業洗碗碟機等應用場景進行技術改造，充分發揮燃氣在效率、成本和環保方面的綜合優勢，成功拓展市場。

「燃氣+」業務方面，香港中華煤氣重點拓展工商業客戶節能改造、公共機構能源託管、產業園區綜合能源等業務領域。憑藉依托城燃企業的安全與技術優勢，香港中華煤氣發展工商業燃氣維保服務的業務。

內地公用業務整體表現穩健。城市燃氣業務利潤同比基本持平；中游業務雖受宏觀經濟波動影響，利潤有所回調，但香港中華煤氣通過精細化調度及費用控制積極減低影響。水務及環境業務受益於售水量增長及成本優化，

利潤實現增長。

氣源業務

香港中華煤氣氣源板塊在為港華三百多家城燃企業保供降本方面發揮重要作用，包括以「統談分簽」方式，由香港中華煤氣直接與上游洽談供氣及價格的模式，達至港華城燃企業利益最大化。

香港中華煤氣已落實每年總量一百五十萬噸的國際進口液化天然氣長期協議，將從二零二七年開始陸續執行，首批合同約為五十萬噸，有效降低下游合資公司採購成本。同時，氣源板塊還將加快自有氣源開發。

香港中華煤氣位於江蘇常州的金壇儲氣庫，於今年上半年已經進入多庫同步運作新階段。作為一座市場化的應急調峰庫，金壇儲氣庫靈活度高，氣源板塊積極與上游公司合作，充分發揮了該資產的靈活調度能力，提升整體應急保供和市場調峰的效率。

增長型業務

可再生能源業務

截至二零二五年六月三十日，香港中華煤氣及附屬公司港華智慧能源已在全國二十四個省級地區落實一百二十八個零碳智慧工業園區；工商業分布式光伏新增併網 0.3 吉瓦，裝機規模達 2.6 吉瓦，較二零二四年底穩步增長；工商業儲能累計簽約規模達七百七十五兆瓦時，累計併網二百六十兆瓦時；二零二五年上半年，香港中華煤氣光伏售電量增長 44%至十一億八千萬度，電力交易結算規模增長 14%至三十六億四千萬度。

在業務模式創新方面，香港中華煤氣大力發展「能源即服務」(Energy as a Service, EaaS)，構建「光伏+儲能+售電」一體化的減碳業務模式，有效應對可再生能源電價市場化波動帶來的挑戰。

同時，香港中華煤氣持續深化「資產管理規模」(Assets under Management, AuM) 策略，積極引入戰略投資者，以分散投資風險、降低資本開支壓力。今年上半年，香港中華煤氣成功發行「零碳智慧 2 期」資產支持專項計劃（「類 REIT」）產品，融資約四億七千萬人民幣，進一步增加現金流，並計劃於下半年繼續發行類 REITs 產品。

科技創新方面，香港中華煤氣加大能源科技平台投入，對旗下智慧能源生態平台進行全面升級，結合前沿技術優化交易算法，通過人工智能（「AI」）技術實現資產管理精細化、交易策略科學化，提升項目投資回報率。

可持續航空燃料

期內，由香港中華煤氣孵化並作為戰略股東的怡斯萊 (EcoCeres, Inc.) 與英國航空 (British Airways) 達成多年期可持續航空燃料 (SAF) 供應協議。此合作將幫助對方減少約四十萬噸碳排放量。怡斯萊位於馬來西亞的新廠房將於年內投產，其每年總產能超過四十萬噸。

綠色甲醇

經過兩年的市場耕耘，香港中華煤氣綠色甲醇產品成功獲得認證並廣受市場肯定，業務進入成長期，已收獲不少訂單，部分已於今年上半年開始付運。全年銷售量預計可達二萬噸。

今年上半年，香港中華煤氣完成與佛燃能源集團股份有限公司設立的新投資平台 VENEX，各自持股 50%，香港中華煤氣將會把位於內蒙古鄂爾多斯市的綠色甲醇廠（內蒙古易高煤化科技有限公司）注入 VENEX 以擴大產能，在粵港澳大灣區的佛山市新建廠房，第一期產能為二十萬噸，預計二零二七年投產。

同時，香港中華煤氣先後與新加坡環球能源貿易有限公司、新加坡船用燃料供應商 Golden Island Pte Ltd、太平洋航運集團有限公司、荷蘭皇家孚寶集團以及香港特區政府等合作拓展供應鏈和分銷業務。

氫能

在香港發展的氫能業務包括氫能發電，以及為建築地盤等場景提供新能源發電一體化解決方案。現時香港中華煤氣與香港科技園合作的全港首個公眾電動車自動氫能充電項目已經啟動，並將為第十五屆全國運動會在港舉行的高爾夫球賽事場地提供氫能發電。香港中華煤氣位於將軍澳堆填區擴展部分建設的本港首個綠氫項目，預計在二零二六年竣工投產，屆時通過收集堆填區生物沼氣，每天可轉化產生三百三十公斤綠氫。

延伸業務

香港中華煤氣旗下名氣家在二零二四年將內地與香港業務一體化後，於今年上半年完成首輪戰略融資四千五百萬美元。所募資金將助力名氣家快速實現全國規模化發展，提升產品力和服務力，全面應用 AI 技術升級 IoT 等數字化平台能力，為四千五百萬個家庭燃氣用戶提供更優質服務。

智慧廚房業務深耕「以舊換新」帶來的機遇，上半年銷售額同比增長 25%；家財綜合險在保險業務的銷售佔比提升至 50%。在香港，香港中華煤氣亦精選優質「白色家電」，為消費者提供一站式的品味家居生活選擇。

展望全年香港售氣量同比基本持平。內地方面，香港中華煤氣於內地城市燃氣管網的發展已趨成熟，預料資本投資額可降低，總體而言，香港中華煤氣將繼續循輕資產的模式發展。今後香港中華煤氣的策略和目標，是保持公用事業繼續穩健推進，以增長型業務作為發展新動力。

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

香港小輪截至二零二五年六月三十日止六個月基礎溢利為港幣六千九百萬元，較去年同期減少約19%。計及投資物業公允價值之變動，香港小輪截至二零二五年六月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣一億二千二百萬元，較去年同期上升約36%。

地產發展及投資業務

於回顧期內，商舖及商場毛租金收入為港幣六千萬元，較去年同期減少5%。於報告期末，「城中匯」之商舖已全部租出，「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖出租率分別為95%及91%，而「逸峯廣場」及「港灣豪庭廣場」之出租率分別為87%及80%。「帝御」方面，香港小輪已將售出的一千七百四十八伙住宅單位交付買家，部份住宅單位則安排出租，以增加經常性收益。香港小輪已獲市區重建局批准將「映岸」住宅部份轉作青年宿舍用途。該兩幢青年宿舍將會由東華三院營運，並命名為「東華·南昌匯」。香港小輪於本年六月底開始收取已約定的市值租金。於二零二五年八月十九日，香港小輪（透過一間全資附屬公司）與一名獨立第三方賣方訂立臨時協議，以代價港幣二億六千萬元收購位於香港新界荃灣眾安街55號「大鴻輝（荃灣）中心」（其為一商業發展項目）地下A區的多個商舖（總樓面面積約為12,720平方呎）及標牌區。該物業的出售將連同現有租約及特許權。於二零二五年八月，該物業的每月租金及特許權收入約港幣一百二十二萬元，按代價計算之年度化總租金回報率約為5.6%。香港小輪目前擬持有該物業作投資用途。

渡輪、船廠及相關業務

期內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣一千二百五十萬元虧損，相對去年同期虧損增加港幣九百五十萬元。虧損增加的主要因為其中一艘渡輪於上半年更換損毀引擎而導致洋紫荊維港遊業務收入減少。香港小輪已經成功向運輸署就北角至觀塘運載危險品車輛的渡輪服務申請加價，新票價已於二零二五年四月十二日生效，有望於下半年減少虧損。

醫療、保健及美容服務

香港小輪現正在尖沙咀H Zentre提供心臟科、外科、骨科、整形外科及泌尿科等專科服務，業績穩步上揚並於回顧期內繼續錄得盈利。香港小輪以「全面醫護」品牌分別於尖沙咀「美麗華廣場」及大角咀「港灣豪庭廣場」設立的脊椎及痛症中心已漸上軌道。香港小輪亦與一家在香港擁有超過二十年經驗的專業運動及體適能中心合作，於H Zentre設立物理治療中心，為不同患者度身訂造各種專項訓練和康復計劃，預期該中心於本年第三季內開始營運。位於尖沙咀「美麗華廣場」佔地一萬二千平方呎面積之AMOUR醫美中心，開業以來顧客人數不斷增加，截至二零二五年六月三十日止六個月的營業額為港幣二千二百萬元，與去年同期相比增加26%。於二零二五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一千五百萬元。AMOUR醫美中心已經在「美麗華廣場」擴展租用面積，利用現有基礎設施創造營運協同效應。回顧期內，香港小輪的保健及美容業務雖未錄得淨利潤，但EBITDA於回顧期內整體已錄得正值。

陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)

截至二零二五年六月三十日止六個月(「報告期間」)，陽光房地產基金的收益錄得按年下降4.8%至港幣三億九千一百二十萬元，主要由於大新金融中心、新都城一期物業及西九匯較低的收入貢獻所致。物業營運開支減少2.7%至港幣八千三百八十萬元，以致物業收入淨額為港幣三億零七百四十萬元，下降5.4%。報告期間之成本對收入比率為21.4%。

經計入投資物業公允價值減值港幣三億一千四百三十萬元，陽光房地產基金錄得之除稅後虧損為港幣一億七千二百二十萬元，相對去年同期之除稅後溢利港幣七千九百五十萬元。

報告期間之可分派收入相對穩健，僅輕微下降1.8%至港幣一億六千八百六十萬元，反映現金利息支出減省約14%至港幣九千一百五十萬元所帶來之正面影響。

陽光房地產基金整體物業組合的租用率於二零二五年六月三十日為89.2%，相對二零二四年十二月三十一日之91.3%，其中寫字樓租用率下降至90.0%(二零二四年十二月三十一日：92.0%)，而零售租用率則為87.6%(二零二四年十二月三十一日：90.1%)。

反映充滿挑戰的營商環境，寫字樓及零售物業組合分別錄得8.5%及7.1%的續租租金負增長，以致整體續租租金負增長為7.7%。於二零二五年六月三十日，寫字樓物業組合的現行租金較六個月前輕微下降1.2%至每平方呎港幣三十一元七角，而零售物業組合之數字則穩定於每平方呎港幣六十五元五角。於報告期間，寫字樓及零售物業組合的續租率分別為66%及70%。

香港商業物業市場尚未受惠於相對穩定的經濟環境，因市場仍面對持續嚴峻的阻力，以及續租租金負增長的壓力將預期持續。然而，陽光房地產基金的管理人欣然報告，於未來十二個月內到期的借貸之再融資安排進展良好，而理想的意向價格顯示陽光房地產基金的財務實力。總括而言，儘管預計營運上的障礙仍將持續，但融資成本可能下降或有助紓緩可分派收入的壓力。

集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二五年六月三十日，淨借貸為港幣六百七十四億一千五百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣六百七十九億八千九百萬元），而借貸比率為 21.1%（二零二四年十二月三十一日：21.1%）。此外，集團同日另有股東貸款港幣七百三十九億二千三百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣六百六十二億一千五百萬元），股東貸款一向為本集團的穩定資金來源。

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《2030年可持續發展願景》，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。

集團於二零二五年七月發行二零二零年到期，本金總額港幣八十億元之 0.5% 年利率有擔保可換股債券，條款優越，標誌投資者對集團之業務充滿信心。

可持續發展

集團繼續堅定不移以「G.I.V.E.」可持續發展策略為基礎，致力構建可持續建築環境。期內，集團在「2025 亞洲房地產大獎」中再度榮獲「年度發展商 — 香港」大獎，並連續三年蟬聯該項殊榮。集團同時五度獲頒全球及香港「最具創新力知識型機構(MIKE)大獎」，以表揚集團在創新領域之卓越成就。本地獎項方面，集團亦囊括「2025 年度十大地產發展商」、「卓越 ESG 大獎 — 上市公司 (地產組別)」、「傑出可持續發展領袖大獎」及「君子企業獎」等多項殊榮，印證集團在可持續發展方面之出色表現。

二零二五年上半年，集團在「G.I.V.E.」可持續發展策略下積極推進青年賦能計劃，透過與香港中文大學、香港浸會大學、香港理工大學及香港珠海學院直接交流，與學生在多個範疇分享對綠色未來之願景。為進一步提升可持續實踐技能，集團贊助舉辦一項 ESG 挑戰賽，匯聚本港十間大學之精英作跨學科合作研究，並為參賽者提供導賞 The Henderson 之獨特體驗。

展望

中美兩國近期積極就經貿分歧展開磋商，市場氣氛因此有所改善。加上香港特區政府除先後推出多項人才計劃外，近年亦致力推動本港發展成為國際專上教育樞紐，吸引國內外學生來港升學。來港專才連同家人，以及留學生人數增加，將有助提升住屋需求，為本港樓市帶來一定支持。

集團近期經已與合作方共同就一幅位於洪水橋 / 廈村新發展區之土地，完成原址換地申請，將可提供自佔樓面面積約五十八萬平方呎作發展用途。而集團另有新界土地儲備約四千一百九十萬平方呎，繼續為全港持有最多新界土地之發展商。集團亦有多個已購入全部業權或達致相關強拍申請門檻之市區舊樓重建項目，預計可提供自佔樓面面積合共約一百七十萬平方呎。經過多年從不同途徑補充在本港之土地儲備，集團已取得充裕之土地資源，足供未來數年發展之用。

「**銷售**」 - 繼啟德「維港·灣畔」第1期開售後，集團計劃於今年下半年在本港再推售九個發展項目。連同尚餘存貨，在本港預計有約五千六百個自佔住宅單位或約二百六十六萬平方呎自佔住宅樓面面積，於二零二五年下半年可供銷售；另在本港有可售辦公及工業樓面面積約十八萬平方呎。集團於二零二五年六月底，在香港及內地未入賬之自佔物業銷售金額合共約港幣一百二十六億九千九百萬元，當中約港幣八十三億七千七百萬元之銷售金額預計可隨物業落成及交付買家而於二零二五年下半年入賬。

「**租務**」 - 集團現時在本港及內地分別持有自佔一千零五十萬平方呎以及一千三百四十萬平方呎之已建成收租物業。集團新近建成之中環超甲級商廈「The Henderson」，現已租出約八成。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旗艦項目，建築進展良好，已獲一家金融機構簽約承租當中第一期辦公室大樓及附屬樓面面積合共逾二十二萬三千平方呎，收租物業組合不斷擴展及優化。

「**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二零二五年六月底在內地及本港合共擁有超過四千五百萬城市燃氣客戶。其持股之怡斯萊 (EcoCeres, Inc.)，位於馬來西亞之新廠房預計將於年內投產，令可持續航空燃料產能大幅增長；加上不斷開拓其他增長型業務，香港中華煤氣將為集團帶來持續收益。

以上三大業務範疇(即「**銷售**」、「**租務**」及「**上市附屬及聯營公司**」)均由集團經驗豐富之專業團隊悉心管理，加上集團財政實力雄厚，定能把握市場機遇，為各持份者持續創造更佳價值。

主席

李家傑博士

主席

李家誠博士

香港，二零二五年八月二十日

業績

綜合損益表

截至二零二五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	
		二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收入	四、十一(a)	9,552	11,762
直接成本		(5,929)	(7,592)
		3,623	4,170
其他收入淨額	五	305	1,035
分銷及推廣費用		(512)	(616)
行政費用		(1,112)	(1,071)
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		2,304	3,518
投資物業及發展中投資物業之公允價值減少	六	(427)	(146)
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		1,877	3,372
融資成本	七(a)	(1,205)	(820)
銀行利息收入		272	241
融資成本淨額		(933)	(579)
應佔聯營公司盈利減虧損		1,280	1,322
應佔合營企業盈利減虧損		338	156
除稅前盈利	七	2,562	4,271
所得稅	八	430	(286)
本期盈利		2,992	3,985

綜合損益表

截至二零二五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	
		二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		2,908	3,174
非控股權益		84	811
本期盈利		<u>2,992</u>	<u>3,985</u>
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利 (賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	九(a)	<u>港幣0.60元</u>	<u>港幣0.66元</u>
按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資 物業公允價值變動總額(扣除遞延稅項後) 之影響之每股盈利 (每股基礎盈利)			
基本及攤薄	九(b)	<u>港幣0.63元</u>	<u>港幣1.12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

截至二零二五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	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本期盈利	2,992	3,985
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	33	40
- 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(16)	(30)
其後可能被重新分類至損益之項目：		
- 匯兌差額	662	(322)
- 現金流量對沖	(173)	21
- 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	903	(686)
本期其他全面收益	1,409	(977)
本期全面收益總額	4,401	3,008
應佔：		
本公司股東	4,293	2,192
非控股權益	108	816
本期全面收益總額	4,401	3,008

綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		273,871	271,874
其他物業、廠房及設備		6,187	4,389
使用權資產		960	981
商譽		262	262
商標		92	94
聯營公司權益		50,669	50,564
合營企業權益		79,088	77,876
衍生金融工具		312	514
其他金融資產		4,715	4,611
遞延稅項資產		1,761	1,082
		417,917	412,247
流動資產			
購買物業訂金		366	369
存貨	十二	84,234	85,608
應收賬款及其他應收款	十三	12,478	14,023
保管賬存款		976	1,074
現金及銀行結餘		16,600	17,919
		114,654	118,993
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十四	24,464	26,811
關連公司借款		50	97
租賃負債		279	262
銀行借款		8,672	8,001
擔保票據		2,692	9,585
應付稅項		1,094	1,055
		37,251	45,811
流動資產淨值		77,403	73,182
總資產減流動負債		495,320	485,429

綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日(續)

	附註	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款		61,292	54,626
擔保票據		7,820	10,024
同母系附屬公司借款		73,923	66,215
關連公司借款		3,489	3,575
衍生金融工具		671	996
租賃負債		717	757
重置成本撥備		18	14
遞延稅項負債		8,661	8,645
		<u>156,591</u>	<u>144,852</u>
資產淨值		<u>338,729</u>	<u>340,577</u>
資本及儲備			
股本		52,345	52,345
其他儲備		267,793	269,802
		<u>320,138</u>	<u>322,147</u>
本公司股東應佔權益總額		<u>320,138</u>	<u>322,147</u>
非控股權益		18,591	18,430
		<u>338,729</u>	<u>340,577</u>
權益總額		<u>338,729</u>	<u>340,577</u>

附註：

一 業績審閱

截至二零二五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刊載於將寄發予本公司股東之中期報告內。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二零二五年八月二十日獲授權刊發。

簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二四年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二五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二零二四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財務報告會計準則而編製完整財務報表所需之全部資料。

二 編製基準(續)

截至二零二五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二零二四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二零二四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

本集團已於本會計期間之本集團簡明中期財務報表內應用香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第二十一號「~~匯率變動之影響~~-缺乏互換性」之修訂。該項修訂不會對本集團之財務業績或財務狀況產生重大影響，乃由於本集團並無進行不可以兌換成為另一種貨幣之外幣交易。

本集團並沒有應用於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

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	
	二零二五年	二零二四年
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展(包括銷售物業)	4,008	4,943
租金收入	3,363	3,459
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務		
(註(i))	745	778
酒店房間經營業務	156	165
其他業務	1,280	2,417
總額(附註十一(b))	9,552	11,762

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，及超級市場及百貨商店綜合業務寄售專櫃之佣金收入，於截至二零二五年六月三十日止六個月期間總金額為港幣 172,000,000 元(二零二四年：港幣 188,000,000 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 459,000,000 元(二零二四年：港幣 1,558,000,000 元)乃於一段時間內確認，而其餘則於時間節點上確認。

於二零二五年六月三十日，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 10,390,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 8,621,000,000 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	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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)
出售投資物業收益淨額	-	94
出售物業權益之收益淨額總計(附註十一(a))	-	92
存貨撥備淨額(附註十一(a))	(69)	(25)
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收益/(虧損)淨額	9	(11)
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收益/(虧損)淨額：		
- 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(於本期間內均無應用對沖會計)	48	(61)
收回土地收益(附註十一(a))(註(ii))	240	1,059
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十一(c))	(9)	(10)
匯兌收益/(虧損)淨額	84	(26)
其他	2	17
	305	1,035

註：

- (i) 相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間，金額包括本集團除稅後並列為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，本集團於相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間確認本集團除稅後並列為基礎盈利之轉讓收益金額為港幣1,407,000,000元。
- (ii) 相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間，金額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平方呎而產生之除稅前並列為賬目所示盈利之收益金額港幣1,055,000,000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二零二五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，本集團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208,000,000元(二零二四年：港幣665,000,000元)，已在截至二零二五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二零二五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132,000,000元(二零二四年：港幣820,000,000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：

截至二零二五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)	313	(740)	(427)
減：			
遞延稅項	-	166	166
非控股權益應佔公允價值虧損/(收益) 淨額(扣除遞延稅項後)	57	(4)	53
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註九(b))	370	(578)	(208)
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一(a)(iii))	(108)	1	(107)
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一(a)(iv))	(40)	223	183
	222	(354)	(132)

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)	<u>(647)</u>	<u>(8)</u>	<u>(655)</u>
(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))	<u>48</u>	<u>(116)</u>	<u>(68)</u>
	<u>(243)</u>	<u>(577)</u>	<u>(820)</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	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	1,252	1,290
其他借款利息	1,216	1,602
擔保票據利息	277	445
租賃負債之融資成本	18	20
其他借貸成本	70	76
	2,833	3,433
減：資本化之金額(註)	(1,628)	(2,613)
融資成本(附註十一(a))	1,205	820

註：借貸成本乃根據加權平均年利率介乎3.08%至4.40%之間 (二零二四年：介乎3.36%至6.01%之間) ·
並按照於利息資本化適用之截至二零二五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	
	二零二五年	二零二四年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	1,534	1,471
界定供款退休計劃之供款	60	62
	<u>1,594</u>	<u>1,533</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(c) 其他項目：		
商標攤銷	2	2
折舊		
- 其他物業、廠房及設備	86	100
- 使用權資產	143	145
	<u>231</u>	<u>247</u>
	(附註十一(c))	(附註十一(c))
銷售成本		
- 待銷售之物業	3,299	3,826
- 存貨及消耗品存貨	504	511
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	(6)	(9)
- 非上市	(4)	(3)
	<u>(10)</u>	<u>(12)</u>

八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅撥備	208	271
香港以外稅項撥備	100	152
土地增值稅撥備/(撥備多計)	7	(29)
	<hr/>	<hr/>
	315	394
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	(745)	(108)
	<hr/>	<hr/>
所得稅(撥回)/支出	(430)	286
	<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% (二零二四年：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% (二零二四年：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

每股基本盈利之計算乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣2,908,000,000元(二零二四年：港幣3,174,000,000元)及本期間內已發行之4,841,000,000股普通股(二零二四年：4,841,000,000股普通股)之加權平均股數。

於本期間內及相應截至二零二四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綜合盈利(「基礎盈利」)港幣3,048,000,000元(二零二四年：港幣5,441,000,000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	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	2,908	3,174
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)	208	665
本期間內應佔投資物業公允價值(收益)/虧損(扣除遞延稅項後)：		
- 聯營公司(附註六)	107	87
- 合營企業(附註六)	(183)	68
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	8	1,447
基礎盈利	<u>3,048</u>	<u>5,441</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0.63元</u>	<u>港幣1.12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	
	二零二五年	二零二四年
	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 (二零二四年：每股港幣5角)	2,421	2,421

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	
	二零二五年	二零二四年
	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 (二零二四年：每股港幣1元3角)	6,294	6,294

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	:	由本集團擁有並產生房間收入之酒店物業經營
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、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。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨撥備淨額、出售物業權益、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

截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四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分部表現評估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
截至二零二五年六月三十日止六個月												
物業發展									(註1)	(註1)		
香港	3,019	358	811	(37)	3,830	321	(18)	(11)	3,812	310		
中國內地	989	(14)	1,372	(91)	2,361	(105)	-	(3)	2,361	(108)		
	<u>4,008</u>	<u>344</u>	<u>2,183</u>	<u>(128)</u>	<u>6,191</u>	<u>216</u>	<u>(18)</u>	<u>(14)</u>	<u>6,173</u>	<u>202</u>		
物業租賃												
香港	2,474	1,771	1,122	866	3,596	2,637	(185)	(154)	3,411	2,483		
中國內地	889	656	44	14	933	670	(11)	(9)	922	661		
	<u>(註(ii)) 3,363</u>	<u>2,427</u>	<u>1,166</u>	<u>880</u>	<u>4,529</u>	<u>3,307</u>	<u>(196)</u>	<u>(163)</u>	<u>4,333</u>	<u>3,144</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	603	(32)	-	-	603	(32)	(184)	14	419	(18)		
-寄售專櫃和特許專櫃之租金	142	61	-	-	142	61	(44)	(4)	98	57		
	<u>745</u>	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>745</u>	<u>29</u>	<u>(228)</u>	<u>10</u>	<u>517</u>	<u>39</u>		
酒店房間經營業務	156	36	138	41	294	77	(78)	(18)	216	59		
其他業務	1,280	(30)	180	19	1,460	(11)	(398)	38	1,062	27		
	<u>9,552</u>	<u>2,806</u>	<u>3,667</u>	<u>812</u>	<u>13,219</u>	<u>3,618</u>	<u>(918)</u>	<u>(147)</u>	<u>12,301</u>	<u>3,471</u>		
公用事業及能源	-	-	17,182	1,937	17,182	1,937	-	-	17,182	1,937		
	<u>9,552</u>	<u>2,806</u>	<u>20,849</u>	<u>2,749</u>	<u>30,401</u>	<u>5,555</u>	<u>(918)</u>	<u>(147)</u>	<u>29,483</u>	<u>5,408</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
截至二零二五年六月三十日止六個月(續)										
存貨撥備淨額	(附註五)	(69)		(1)		(70)		-		(70)
出售物業權益(註2)	(附註五)	-		-		-		-		-
未分配之總公司及企業費用淨額		(433)		(26)		(459)		(1)		(460)
經營盈利		2,304		2,722		5,026		(148)		4,878
投資物業及發展中投資物業之公允價值 (減少)/增加		(427)		139		(288)		24		(264)
融資成本	(附註七(a))	(1,205)		(697)		(1,902)		50		(1,852)
銀行利息收入		272		56		328		(54)		274
融資成本淨額		(933)		(641)		(1,574)		(4)		(1,578)
除稅前盈利		944		2,220		3,164		(128)		3,036
所得稅		430		(602)		(172)		44		(128)
本期盈利		1,374		1,618		2,992		(84)		2,908

註：

- 截至二零二五年六月三十日止六個月期間內與出租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2,000,000元、港幣77,000,000元及港幣零元及其分部盈利金額分別為港幣1,000,000元、港幣71,000,000元及港幣零元)·均已分類至「物業發展」分部。截至二零二五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240,000,000元(附註五)。
- 本集團應佔截至二零二五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為港幣8,000,000元(附註九(b))。於加回截至二零二五年六月三十日止六個月期間內本集團應佔出售投資物業收益/虧損淨額並列為賬目所示盈利港幣零元(參閱上文)後·截至二零二五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並列為基礎盈利金額為港幣8,000,000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
截至二零二五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	-	74	4	(427)	(349)	1,576	1,227
- 其他上市聯營公司及非上市聯營公司	-	(32)	-	85	53	-	53
	-	42	4	(342)	(296)	1,576	1,280
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	(169)	631	16	(140)	338	-	338
	(169)	673	20	(482)	42	1,576	1,618

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	分部業績	應佔	應佔	合併	綜合	收入	分部業績	合併	綜合
	(註(i))	港幣百萬元	收入	分部業績	收入	分部業績	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	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
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
	(註(ii)) <u>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))	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
截至二零二四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
存貨撥備淨額	(附註五)	(25)	-	-	(25)	-	-	(25)	-	(25)
出售物業權益(註2)	(附註五)	92	-	-	92	-	-	92	-	92
未分配之總公司及企業費用淨額		(656)	(102)	(102)	(758)	6	6	(752)	(752)	(752)
經營盈利		3,518	2,905	2,905	6,423	(176)	(176)	6,247	6,247	6,247
投資物業及發展中投資物業之公允價值										
減少		(146)	(159)	(159)	(305)	(657)	(657)	(962)	(962)	(962)
融資成本	(附註七(a))	(820)	(789)	(789)	(1,609)	46	46	(1,563)	(1,563)	(1,563)
銀行利息收入		241	126	126	367	(69)	(69)	298	298	298
融資成本淨額		(579)	(663)	(663)	(1,242)	(23)	(23)	(1,265)	(1,265)	(1,265)
除稅前盈利		2,793	2,083	2,083	4,876	(856)	(856)	4,020	4,020	4,020
所得稅		(286)	(605)	(605)	(891)	45	45	(846)	(846)	(846)
本期盈利		2,507	1,478	1,478	3,985	(811)	(811)	3,174	3,174	3,174

註：

- 相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間內與出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。相應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)。
- 本集團應佔相應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為港幣1,447,000,000元(附註九(b))。於加回相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間內本集團應佔出售投資物業收益淨額並列為賬目所示盈利港幣92,000,000元(參閱上文)後·相應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
截至二零二四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	-	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
	<u>3</u>	<u>65</u>	<u>2</u>	<u>(281)</u>	<u>(211)</u>	<u>1,533</u>	<u>1,322</u>
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	(120)	372	6	(102)	156	-	156
	<u>(117)</u>	<u>437</u>	<u>8</u>	<u>(383)</u>	<u>(55)</u>	<u>1,533</u>	<u>1,478</u>

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216,000,000元(二零二四年：港幣225,000,000元)及有關「其他」須報告分部之分部間收入為港幣1,238,000,000元(二零二四年：港幣1,453,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,890,000,000元(二零二四年：港幣2,993,000,000元)及與租金相關之收入港幣473,000,000元(二零二四年：港幣466,000,000元)，截至二零二五年六月三十日止六個月期間合共為港幣3,363,000,000元(二零二四年：港幣3,459,000,000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42,000,000元(二零二四年：港幣65,000,000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107,000,000元(二零二四年：港幣87,000,000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342,000,000元(二零二四年：港幣281,000,000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(二零二四年：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631,000,000元(二零二四年：港幣372,000,000元)，已包括本期間內本集團應佔投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣183,000,000元(二零二四年：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) (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140,000,000元(二零二四年：港幣102,000,000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4,000,000元(二零二四年：港幣3,000,000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 二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	於二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	7,423	10,502	343,184	338,042
中國內地	2,129	1,260	67,905	67,962
英國	-	-	40	36
	9,552	11,762	411,129	406,040
	(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淨額	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
物業發展	26	27	4	8
物業租賃	12	14	5	2
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	65	77	-	-
-寄售專櫃和特許 專櫃之租金	3	3	-	-
酒店房間經營業務	37	38	-	-
其他業務	88	88	-	-
	231	247	9	10
	(附註七(c))	(附註七(c))	(附註五)	(附註五)

十二 存貨

	於二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	9,524	9,495
供發展後銷售之待發展/發展中物業	38,131	42,281
待銷售之已建成物業	36,447	33,693
	<hr/>	<hr/>
	84,102	85,469
其他業務		
存貨及消耗品存貨	132	139
	<hr/>	<hr/>
	84,234	85,608
	<hr/>	<hr/>

十三 應收賬款及其他應收款

	於二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
(i) 應收賬及流動應收款		
應收賬款	282	310
應收分期款	91	103
小計：應收貿易賬款	373	413
其他應收款	5,137	5,692
預付費用及按金	3,656	4,208
應收客戶合約工程款 ^(A)	16	15
應收聯營公司款項	29	27
應收合營企業款項	57	203
	9,268	10,558
(ii) 其他流動金融資產		
應收貸款	2,121	2,557
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	1,047	851
衍生金融工具	42	57
	3,210	3,465
	12,478	14,023

^(A) 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(二零二四年十二月三十一日：港幣1,864,000,000元)之應收款，乃於二零二五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807,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣795,000,000元)為有抵押及付息且其年利率為介乎3.8%至5.5%之間以及香港銀行同業拆息利率加2.25%(二零二四年十二月三十一日：介乎3.8%至5.5%之間以及香港銀行同業拆息利率加2.25%)、及港幣1,314,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,762,000,000元)為無抵押及付息且其年利率為介乎6.0%至8.0%之間(二零二四年十二月三十一日：介乎6.0%至9.0%之間)，預期兩者均於報告期間結束日起一年內收回，及兩者於二零二五年六月三十日及二零二四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)

除為數港幣4,092,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣4,185,000,000元)之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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，及於二零二五年六月三十日及二零二四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：

	於二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
即時或至一個月	242	252
一個月以上至三個月	52	66
三個月以上至六個月	21	33
六個月以上	58	62
	373	413

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金額之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。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。對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借出付息、無抵押、無固定還款期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

	於二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	7,782	8,597
應付客戶合約工程款 ^(#)	5	5
已收租約及其他按金	2,069	2,007
已收預售樓宇訂金及其他合約負債 ^(#)	5,032	5,672
衍生金融工具	287	677
應付聯營公司款項	1,573	1,543
應付合營企業款項	7,716	8,310
	24,464	26,811

^(#) 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，包括在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：

	於二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 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	1,188	1,574
於一個月後但三個月內到期	607	631
於三個月後但六個月內到期	328	260
於六個月後到期	2,692	2,719
	4,815	5,184

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，除總金額港幣 995,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 1,082,000,000 元)之應付若干聯營公司及若干合營企業款項乃為無抵押、付息且其年利率為介乎 2.45%至 2.92%之間以及人民幣貸款市場報價利率減 0.65%至人民幣貸款市場報價利率之間 (二零二四年十二月三十一日：介乎 2.45%至 2.80%之間以及人民幣貸款市場報價利率下調 20%)、以及須於二零二五年七月四日至二零二六年四月二十二日期間(二零二四年十二月三十一日：二零二五年一月二十八日至二零二五年十二月十九日期間)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

- (a) 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)。
- (b) 按照一份於二零二五年七月八日所訂立之認購協議，於二零二五年七月十六日，本公司之一間間接全資附屬公司(「發行人」)透過一間獨立財務機構(作為獨家牽頭經辦人)，完成發行於二零三零年到期之港幣 8,000,000,000 元 0.5%有擔保無抵押可換股債券(「債券」)，可由債券持有人選擇轉換為本公司股本中之已繳足股份(「換股股份」)。轉換債券成為本公司股份之初始換股價為港幣 36 元(「初始換股價」)(可予以調整)、及債券之到期日為二零三零年七月十六日。本公司已無條件及不可撤回地擔保發行人到期支付所有應付之款項，以及發行人應當履行其於債券項下之責任。

假設按照初始換股價悉數轉換債券、且本公司股本並無改變，則本公司將發行合共 222,222,222 股換股股份，相當於於二零二五年六月三十日已發行股份總數及經配發和發行換股股份擴大後已發行股份總數之約 4.39%。發行債券之所得款項淨額(扣減費用後)約為港幣 7,920,000,000 元。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零二五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/(虧損)貢獻		
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	減少 %	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
– 物業發展	4,008	4,943	-19%	344	1,475	-77%
– 物業租賃	3,363	3,459	-3%	2,427	2,544	-5%
– 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	745	778	-4%	29	24	+21%
– 酒店房間經營業務	156	165	-5%	36	45	-20%
– 其他業務	1,280	2,417	-47%	(30)	19	-258%
	9,552	11,762	-19%	2,806	4,107	-32%

截至六月三十日止六個月		
二零二五年	二零二四年	減少
港幣百萬元	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)	3,048	5,441	-44%
– 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)	2,908	3,174	-8%

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 8,000,000 元(二零二四年：港幣 1,447,000,000 元)於計算基礎盈利時已獲加回。

在撇除(i)若干公允價值調整；及(ii)相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間內發生但於截至二零二五年六月三十日止六個月期間內沒有再次發生之若干重大交易後，截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四年六月三十日止六個月之兩個期間之基礎盈利比較如下：

	截至六月三十日止六個月		減少 港幣百萬元	%
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元		
基礎盈利	3,048	5,441	(2,393)	-44%
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(收益)/虧損淨額	(48)	61	(109)	
(ii) 本集團轉讓其擁有一間全資附屬公司(該公司持有位於香港之投資物業「港匯東」)之全部權益及股東貸款所產生之收益並列為基礎盈利	-	(1,407)	1,407	
香港特別行政區政府收回本集團所持有租賃土地所得收益並列為基礎盈利(誠如下文「截至二零二五年六月三十日止六個月期間及相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間香港特別行政區政府收回若干土地」一段所述)	(240)	(1,096)	856	
	<u>2,760</u>	<u>2,999</u>	<u>(239)</u>	-8%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四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，包括源自物業銷售、香港特別行政區政府收回租賃

土地所產生之收益、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等之總收入及除稅前盈利貢獻。

總收入 – 附屬公司及按地區貢獻

截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四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)	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	3,019	4,927	(1,908)	-39%
中國內地	989	16	973	+6,081%
	<u>4,008</u>	<u>4,943</u>	<u>(935)</u>	-19%

截至二零二五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 3,019,000,000 元，主要來自以下於二零二五年一月一日以前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) 位於九龍紅磡之「Baker Circle · Greenwich」項目，銷售收入為港幣 1,477,000,000 元；
- (ii) 位於九龍啟德發展區之「Henley Park」及「The Henley (第 1 期至第 3 期)」項目，銷售收入為港幣 523,000,000 元；
- (iii) 位於九龍旺角之「利奧坊·壹隅」項目，銷售收入為港幣 295,000,000 元；
- (iv) 位於新界古洞之「高爾夫·御苑」項目，銷售收入為港幣 145,000,000 元；
- (v) 位於九龍紅磡之「必嘉坊·迎匯」項目，銷售收入為港幣 119,000,000 元；及
- (vi) 位於九龍旺角之「利奧坊·首隅」項目，其於二零二五年四月竣工完成，銷售收入為港幣 75,000,000 元。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，中國內地物業銷售之總收入貢獻為港幣 989,000,000 元，其中乃主要來自石家莊市之「長安」項目港幣 843,000,000 元及北京市朝陽區之一個住宅項目港幣 135,000,000 元，均為二零二五年一月一日前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。

除稅前盈利/(虧損) – 按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四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/(虧損)如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	310	1,499	(1,189)	-79%
中國內地	(108)	(28)	(80)	+286%
	<u>202</u>	<u>1,471</u>	<u>(1,269)</u>	<u>-86%</u>

截至二零二五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減少港幣 1,189,000,000 元(或 79%)，主要乃由於香港特別行政區政府於相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間收回本集團持有供發展後銷售之待發展租賃土地所產生之應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總額港幣 1,059,000,000 元，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團則只確認香港特別行政區政府收回本集團持有供發展後銷售之待發展租賃土地所產生之應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總額港幣 240,000,000 元。

截至二零二五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虧損增加港幣 80,000,000 元(或 286%)，主要乃由於本集團位於成都市之「旭輝中心」項目之應佔除稅前盈利貢獻減少港幣 150,000,000 元，惟被本集團位於大連市之合營項目之應佔除稅前盈利貢獻增加港幣 54,000,000 元而部分抵銷。

	截至六月三十日止六個月		減少	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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	330	1,453	(1,123)	-77%
聯營公司	-	3	(3)	-100%
合營企業	(128)	15	(143)	-953%
	<u>202</u>	<u>1,471</u>	<u>(1,269)</u>	<u>-86%</u>

本集團應佔附屬公司截至二零二五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 1,123,000,000 元(或 77%)，主要乃由於香港特別行政區政府於相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間收回本集團持有供發展後銷售之待發展租賃土地所產生之應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總額港幣 1,059,000,000 元(誠如上文所述)。

本集團應佔合營企業截至二零二五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 143,000,000 元(或 953%)，主要乃由於本集團位於中國內地(尤其是有關位於成都市、廣州市、北京市及東莞市從事物業發展之合營企業)之應佔除稅前盈利貢獻減少港幣 114,000,000 元。

物業租賃

總收入 – 附屬公司及按地區貢獻

截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四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)	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,474	2,453	21	+1%
中國內地	889	1,006	(117)	-12%
	<u>3,363</u>	<u>3,459</u>	<u>(96)</u>	<u>-3%</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

截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四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		減少	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,483	2,512	(29)	-1%
中國內地	661	764	(103)	-13%
	<u>3,144</u>	<u>3,276</u>	<u>(132)</u>	<u>-4%</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	2,264	2,368	(104)	-4%
聯營公司	236	246	(10)	-4%
合營企業	644	662	(18)	-3%
	<u>3,144</u>	<u>3,276</u>	<u>(132)</u>	<u>-4%</u>

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二五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 21,000,000 元(或 1%)、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按期減少港幣 29,000,000 元(或 1%)。儘管「The Henderson」(為於二零二四年一月竣工完成之投資物業項目)之除稅前租金淨收入貢獻按期增加港幣 34,000,000 元，惟被下列主要項目均較相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間按期減少所抵銷：(i)有關本集團若干附屬公司持有之投資物業之除稅前租金淨收入貢獻港幣 36,000,000 元；(ii)有關本集團應佔「國際金融中心」項目之除稅前租金淨收入貢獻港幣 12,000,000 元；(iii)有關本集團應佔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)所持有之投資物業之除稅前租金淨收入貢

獻港幣 7,000,000 元；及(iv)有關本集團應佔聯營公司持有之投資物業之除稅前租金淨收入貢獻港幣 10,000,000 元。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二五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 117,000,000 元(或 12%)、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按期減少港幣 103,000,000 元(或 13%)。按截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四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，於截至二零二五年六月三十日止六個月期間人民幣匯兌港元按期跌值約 2%，但撇除外幣換算之影響後，按人民幣計值之基準而言：

- (i) 總租金收入按期減少 10%，主要乃由於位於北京市「環球金融中心」由於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之平均出租率較相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間有所下降，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減少 12%，亦主要乃由於位於北京市「環球金融中心」租金收入貢獻減少(誠如上文所述原因)所致。

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，兩者均為恒基兆業發展有限公司(「恒發」，為本集團之非全資上市附屬公司)之全資附屬公司。截至二零二五年六月三十日止六個月期間，收入貢獻為港幣 745,000,000 元(二零二四年：港幣 778,000,000 元)，較相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間按期減少港幣 33,000,000 元(或 4%)。截至二零二五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活動持續增加而導致本集團零售額有所下降。

截至二零二五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)增加港幣 5,000,000 元(或 21%)至港幣 29,000,000 元(二零二四年：港幣 24,000,000 元)。盈利貢獻增加，主要乃由於截至二零二五年六月三十日止六個月期間改善成本控制及節省經營支出所致。

酒店房間經營業務

此主要有關美麗華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。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，收入為港幣 156,000,000 元(二零二四年：港幣 165,000,000 元)、及除稅前盈利為港幣 36,000,000 元(二零二四年：港幣 45,000,000 元)，即收入按期減少港幣 9,000,000 元(或 5%)、及除稅前盈利按期減少港幣 9,000,000 元(或 20%)。回顧期內收入貢獻減少，主要乃由於「美麗華酒店」於二零二五年六月份進行部分客房翻新工程，導致該酒店之入住率有所下降。而回顧期內除稅前盈利貢獻之顯著減少(以百分比計算而言)，乃由於直接成本(例如員工成本及支付予旅行社之佣金支出等)有所增加、以及廣告及促銷活動之分銷及推廣費用亦有所增加。

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(歸類於上文「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。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，其他業務之收入及除稅前虧損分別為港幣 1,280,000,000 元及港幣 30,000,000 元，其中：

- (a) 較相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間之收入貢獻港幣 2,417,000,000 元，本期間之收入減少港幣 1,137,000,000 元(或 47%)，主要乃由於本集團主要為「天瀧」項目(位於啟德發展區之合營住宅發展項目、並於二零二四年六月份竣工完成)承造之建築工程之收入貢獻減少港幣 1,142,000,000 元；

及

- (b) 較相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間之除稅前盈利貢獻港幣 19,000,000 元，本期間之除稅前盈利貢獻減少港幣 49,000,000 元(或 258%)，主要乃由於本集團之項目管理業務、餐飲及旅遊業務以及應收貸款利息收入之除稅前盈利貢獻分別減少港幣 12,000,000 元、港幣 11,000,000 元及港幣 16,000,000 元所致。

聯營公司

本集團截至二零二五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 1,280,000,000 元(二零二四年：港幣 1,322,000,000 元)，較相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間減少港幣 42,000,000 元(或 3%)。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，本集團截至二零二五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 1,387,000,000 元(二零二四年：港幣 1,409,000,000 元)，較相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間減少港幣 22,000,000 元(或 2%)。截至二零二五年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期減少，主要乃由於本集團應佔香港中華煤氣有限公司(為本集團之上市聯營公司)之除稅後基礎盈利貢獻按期減少港幣 32,000,000 元所致。

合營企業

本集團截至二零二五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 338,000,000 元(二零二四年：港幣 156,000,000 元)，較相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間增加港幣 182,000,000 元(或 117%)。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，本集團截至二零二五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 155,000,000 元(二零二四年：港幣 224,000,000 元)，較相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間減少港幣 69,000,000 元(或 31%)。截至二零二五年六月三十日止六個月期間，除稅後基礎盈利按期減少，主要乃由於(i)本集團應佔位於香港之合營企業物業銷售除稅後盈利貢獻按期減少淨額港幣 30,000,000 元；(ii)本集團應佔位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淨額港幣

19,000,000 元；及(iii)本集團應佔來自持有位於中國內地西安市「御錦城」項目之合營企業之銀行利息收入按期減少港幣 20,000,000 元。

融資成本

截至二零二五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 2,833,000,000 元(二零二四年：港幣 3,433,000,000 元)。截至二零二五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 1,205,000,000 元(二零二四年：港幣 820,000,000 元)，並在抵銷截至二零二五年六月三十日止六個月期間本集團之銀行利息收入港幣 272,000,000 元(二零二四年：港幣 241,000,000 元)後，本集團於截至二零二五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 933,000,000 元(二零二四年：港幣 579,000,000 元)。

截至二零二五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 3.67%(二零二四年：約為 4.50%)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二五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 427,000,000 元(二零二四年：公允價值減少港幣 146,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零二五年六月三十日，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 10,512,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 19,609,000,000 元)，票據償還期限為介乎兩年至二十年(二零二四年十二月三十一日：介乎兩年至二十年)之間。

截至二零二五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兩項擔保票據賬面值總金額為港幣 400,000,000 元(二零二四年：按港元計值之一項擔保票據賬面值金額為港幣 300,000,000 元)，償還期限為兩年及三年(二零二四年：償還期限為兩年)。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二零二五年六月三十日及二零二四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)。截至二零二五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 9,619,000,000 元(二零二四年：港幣 4,468,000,000 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：

	於二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 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	11,364	17,586
- 一年後但兩年內	14,456	20,081
- 兩年後但五年內	38,382	22,824
- 五年後	16,274	21,745
應付關連公司借款	3,539	3,672
債務總額	84,015	85,908
減：		
現金及銀行結餘	(16,600)	(17,919)
債務淨額	67,415	67,989
股東權益	320,138	322,147
借貸比率(%)	21.1%	21.1%

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。

於二零二五年六月三十日，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 67,056,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 59,824,000,000 元)及擔保票據港幣 10,512,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 19,609,000,000 元)；(ii)位於中國內地之銀行借款港幣 2,908,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 2,803,000,000 元)；及(iii)應付關連公司借款港幣 3,539,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 3,672,000,000 元)，合共為港幣 84,015,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 85,908,000,000 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 3.57 年(二零二四年十二月三十一日：約為 3.36 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 2.91 年(二零二四年十二月三十一日(重列以符合本期間之計算基礎)：約為 3.17 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(二零二四年十二月三十一日：約為三年)。

此外，於二零二五年六月三十日，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 73,923,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 66,215,000,000 元)，此金額為無抵押、付息及無固定還款期。

於二零二五年六月三十日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之 32%(二零二四年十二月三十一日：37%)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	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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(「基礎經營盈利」)	<u>3,854</u>	<u>6,598</u>
淨利息支出(利息資本化前)	<u>2,473</u>	<u>3,096</u>
利息償付比率(倍)	<u>1.56</u>	<u>2.13</u>

截至二零二五年六月三十日止六個月期間之基礎經營盈利按期減少之主要原因為(i)於相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間·本集團轉讓其擁有一間全資附屬公司(該公司持有位於香港之本集團前度投資物業「港匯東」)之全部權益及股東貸款所產生之收益並列為基礎盈利港幣 1,407,000,000 元·於本期間沒有再次發生；及(ii)香港特別行政區政府收回本集團持有之供發展後銷售之待發展租賃土地所產生之應佔除稅前收益並列為基礎盈利·由相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間之港幣 1,096,000,000 元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月期間之港幣 240,000,000 元。

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·於二零二五年六月三十日·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·以及於二零二五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·就於二零二五年六月三十日及二零二四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·於二零二五年六月三十日總額為港幣 16,018,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 21,775,000,000 元)·佔本集團於二零二五年六月三十日債務總額之 19%(二零二四年十二月三十一日：25%)。

重大收購及出售

除誠如下文「截至二零二五年六月三十日止六個月期間內終止根據二零二四年十二月三十一日後本集團非調整事項擬進行之交易」一段所述者以外(據此對本集團並無重大財務影響)，本集團於回顧本期間內，並無重大收購及出售事項。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間內終止根據二零二四年十二月三十一日後本集團非調整事項擬進行之交易

茲提述於二零二五年一月十五日，本集團之一間全資附屬公司(作為賣方)連同本公司(作為賣方之擔保人)與美麗華之一間全資附屬公司(作為買方)訂立一項有附帶條件之協議，據此，買方同意有條件地收購賣方之一間全資附屬公司之全部已發行股份及股東貸款，該附屬公司透過其一間間接全資附屬公司(「目標附屬公司」)擁有位於香港九龍金巴利道 16 號之一塊土地及其上所建稱為「香檳大廈(Champagne Court)」之物業(「該物業」)，總代價為港幣 3,120,000,000 元(可予調整)。此項交易之完成須待條件獲得達成，即(i)此項交易需獲美麗華之獨立股東批准；及(ii)買方需滿意目標附屬公司對該物業擁有妥善業權。

於二零二五年三月三十一日舉行之美麗華特別股東大會上，美麗華之獨立股東並未通過有關協議項下交易之普通決議案。因此，本協議已經終止並且不再具有效力。本集團將繼續採取措施拆除該物業上現有之建築物，並根據已獲批准之總體建築規劃將該物業重新發展為一間新酒店。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間及相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間香港特別行政區政府收回若干土地

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，香港特別行政區政府以現金補償額港幣 353,000,000 元收回本集團所持有位於香港新界元朗南及錦田之約三十三萬平方呎供發展後銷售之待發展租賃土地。因此，截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團確認上述收回土地所產生之應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利及基礎盈利均為港幣 240,000,000 元。

相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間，香港特別行政區政府收回本集團所持有位於香港新界粉嶺北及古洞北新發展區之約一百四十五萬平方呎供發展後銷售之待發展租賃土地。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上述土地之要約，現金補償總額約為港幣 1,860,000,000 元。因此，相應截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團確認上述收回土地所產生之應佔除稅前收益並列為基礎盈利港幣 1,096,000,000 元。

資產抵押

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無抵押其附屬公司之資產予任何各方。

資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 16,957,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 19,030,000,000 元)。此外，於二零二五年六月三十日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 3,993,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 5,666,000,000 元)。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 12,835,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 14,635,000,000 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 239,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 245,000,000 元)；
- (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(相關之房產證於二零二五年六月三十日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 2,523,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 2,647,000,000 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(合營企業股東(包括本集團)已於二零二五年二月二十八日全額償還此筆貸款，並因此擔保於當天已屆失效)、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零(二零二四年十二月三十一日：港幣 1,670,000,000 元)、港幣 2,100,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 2,100,000,000 元)、港幣 1,314,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 1,314,000,000 元)及港幣 2,940,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：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(其中部分金額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(二零二四年十二月三十一日：最高金額為港幣 3,278,000,000 元)。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團有 9,997 名(二零二四年十二月三十一日：9,970 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。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 1,594,000,000 元(二零二四年：港幣 1,533,000,000 元)，按期增加 4%。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零二五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

審核委員會於二零二五年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零二五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，二零二五年八月二十日

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(副主席)、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：鄺志強、高秉強、胡經昌、胡家驊、潘宗光及歐肇基。