

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)

二零二三年中期業績公佈

董事局主席報告

中期業績及股息

集團截至二零二三年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)基礎盈利為港幣六十億七千三百萬元，較去年同期之港幣五十一億三千七百萬元，增加港幣九億三千六百萬元或 18%。期內盈利包括陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)於期內成為集團之聯營公司，集團以公允價值按權益法重估其資產淨值，按所佔之權益而產生港幣十五億九千一百萬元之淨收益。每股基礎盈利為港幣 1.25 元 (二零二二年：港幣 1.06 元)。

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一億一千六百萬元(二零二二年：港幣三億五千六百萬元)，當中包括已出售投資物業累計公允價值變動之調整。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五十九億五千七百萬元，較去年同期之港幣四十七億八千一百萬元，增加港幣十一億七千六百萬元或 25%。每股盈利為港幣 1.23 元(二零二二年：港幣 0.99 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣五角 (二零二二年：每股港幣五角) 予於二零二三年九月七日 (星期四) 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

本公司將於二零二三年九月六日(星期三)及二零二三年九月七日(星期四)，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，最遲須於二零二三年九月五日(星期二)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 室本公司之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。中期股息將於二零二三年九月十九日(星期二)派發予各股東。

業務回顧

香港

物業銷售

美國聯邦儲備局於期內繼續加息。連同去年總共加息十一次，對各行各業產生負面影響。隨著本港於本年年初全面通關，消費市場氣氛有所改善。

於期內本集團之應佔本港物業發展營業額較去年同期增加港幣七百萬元至港幣四十三億零一百萬元。至於應佔稅前盈利則較去年同期減少港幣一億九千六百萬元至港幣九億六千二百萬元，盈利減少主要由於期內入賬之項目邊際利潤較低所致。

本集團位於市區之「利奧坊」系列首四期項目，以及新界之「One Innovale」的第1至第3期，至半年結算日分別售出九成或以上的住宅單位。此外，啟德「The Henley」商場，於本年六月以港幣五億二千八百萬元售出，有關交易將於本年第四季完成，集團於半年結後剛出售之「Henley Park」，適逢香港按揭保險有限公司於七月就已落成住宅物業，將八成按揭合資格物業上限提升至港幣一千五百萬元(若按揭成數下調至七成，則合資格物業價格上限更可達港幣三千萬元)，「Henley Park」因而受惠，至今售出住宅單位二百六十四個。集團及後於八月推出「Baker Circle • Greenwich」，銷情亦甚為理想。集團於截至二零二三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六十七億二千五百萬元，較去年同期增加10%。

於二零二三年六月底，未入賬之自佔本港物業合約銷售總額約為港幣一百四十八億二千四百萬元。當中約港幣六十九億九千一百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二三年下半年入賬。

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三百四十萬平方呎，另有約六十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零二三年下半年開售計劃。

集團透過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) 可於二零二三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)	1.1
2.	擬於二零二三年下半年開售之項目	(表二)	1.5
	小計：	<u>2.6</u>	
(乙) 市區項目			
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.	新收購市區舊樓重建項目		
4.1	已購全部業權	(表四)	2.8
			預計大部份可於二零二四年至二零二五年開售或出租
4.2	已購八成或以上業權	(表四)	0.6
			預計大部份可於二零二五年至二零二七年開售或出租
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.	中環美利道 The Henderson	0.5	擬完成發展後持 作收租物業
6.	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
7.	啟德承豐道 23 號項目第 2 期	0.1	
		<u>小計 :</u>	<u>7.2</u>
		以上(甲)及(乙)類項目之總計 :	<u>9.8</u>

(丙) 新界主要發展中項目

-	粉嶺北	4.3	(註二)
-	古洞粉嶺上水市地段第 263 號	0.3	(註三)
-	其他	0.4	(註二)
		<u>小計 :</u>	<u>5.0</u>
		(甲)至(丙)類項目之總計 :	<u>14.8</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。

註三：集團已於二零一七年為該土地完成補地價及原址換地手續。

(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二十七個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二三年六月三十日			
			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 (The Henley 的第 1 至 第 3 期) 啟德沐泰街 7 號	654,602	商住	601	314,923	100.00	314,923
2. 高爾夫•御苑 青山公路古洞段 88 號	555,399	住宅	103	114,538	100.00	114,538
3. 天瀧 啟德承豐道 22 號	641,165	商住	543	498,246	18.00	89,684
4. Miami Quay I 啟德承豐道 23 號	574,614 (註一)	住宅	598	258,122	29.30	75,630
5. The Holborn 鰂魚涌 筲箕灣道 1 號	132,363	住宅	283	72,619	100.00	72,619
6. One Innovale (One Innovale 的第 1 至 第 3 期) 粉嶺馬適路 8 號	612,685	住宅	110	52,538	100.00	52,538
7. 必嘉坊•曦匯 (Baker Circle One 的 第 1 期) 紅磡機利士南路 38 號	120,779	商住	183	47,499	100.00	47,499
8. 利奧坊•壹隅 旺角深旺道 5 號	242,518	商住	153	43,588	100.00	43,588

9.	必嘉坊•迎匯 (Baker Circle One 的 第 2 期) 紅磡黃埔街 33 號	110,378	商住	94	26,174	100.00	26,174
10.	帝滙豪庭 半山區西部 羅便臣道 23 號	156,900 (註二)	住宅	28	47,203	50.00 (註二)	23,602
11.	映築 長沙灣青山道 233 號	159,748	商住	62 (註三)	21,522 (註三)	100.00	21,522 (註三)
12.	Caine Hill 半山堅道 73 號	64,116	商住	50	11,576	100.00	11,576
13.	逸南 鴨脷洲大街 71 號	40,318	商住	47	9,509	100.00	9,509
14.	利奧坊•曦岸 旺角福澤街 38 號	180,427	商住	30	9,460	100.00	9,460
15.	利奧坊•凱岸 旺角嘉善街 18 號	176,256	商住	29	8,188	100.00	8,188
16.	帝御 (第 1 至第 3 期) 屯門青山公路 - 青山灣段 8 號	663,062	住宅	35	25,647	16.705	4,284
17.	本木 尖沙咀德成街 2 號	89,527	商住	7	4,235	100.00	4,235
18.	尚悅•天城 元朗屏健里 8 號	27,868	住宅	2	3,602	100.00	3,602
19.	南津•迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	14	3,443	100.00	3,443
20.	家壹 長沙灣元州街 350 號	79,903	商住	7	2,536	100.00	2,536

21.	The Richmond 半山區西部 羅便臣道 62C 號	33,678	商住	5	2,328	100.00	2,328
22.	藝里坊 • 2 號 西營盤忠正街 1 號	90,102	商住	8	1,676	100.00	1,676
23.	啟岸 紅磡馬頭圍道 63 號	207,254	商住	3	1,275	100.00	1,275
24.	柏匯 筲箕灣成安街 33 號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134
25.	Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	75,693 (註四)	100.00	75,693 (註四)
26.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	58,935 (註四)	100.00	58,935 (註四)
27.	創豪坊 九龍灣宏光道 8 號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註四)	100.00	48,622 (註四)
合共：					2,997	1,764,831	1,128,813

註一： 此乃整個項目之總樓面面積。

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： 為集團於該市區重建局項目所佔部份。

註四： 為寫字樓、工業或商舖面積。

(表二) 擬於二零二三年下半年開售之項目

如無因疫情影響或其他不可預見之阻延，下列項目將於二零二三年下半年發售：

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. Henley Park 啟德沐泰街 8 號 (已於二零二三年七月開售)	397,967	住宅	740	345,580 (註一)	100.00	345,580 (註一)
2. Baker Circle•Greenwich (Baker Circle One 的第 3 期) 紅磡寶其利街 18 號 (已於二零二三年八月開售)	108,733	商住	278	77,126 (註一)	100.00	77,126 (註一)
3. 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
4. 巴域街 1-27 號、 南昌街 202-220 號及 耀東街 1-14 號第 1 期	289,475	商住	738	242,982	100.00	242,982
5. 啟德新九龍內地段 第 6576 號	722,054	住宅	1,590	722,054	30.00	216,616
6. 西洋菜北街 456-466 號	171,553	住宅	492	171,553	100.00	171,553
7. 旺角嘉善街 1 號	88,315	商住	234	78,462	100.00	78,462
		合共：	6,132	2,712,320		1,454,688

註一：為住宅實用面積。

(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) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以至全部業權

新收購市區舊樓重建項目，有二十七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*		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)	
香港					
1. 半山衛城道 8 號 (前稱半山西摩道 4A-4P 號項目, 集團佔該項目 65%權益)	52,453	306,850			306,850
2. 半山羅便臣道 88 號	10,361	51,805			51,805
3. 半山羅便臣道 94-100 號	12,160	60,783			60,783
4. 半山羅便臣道 105 號	27,530	137,644			137,644
5. 半山伊利近街 33-39 號	4,944	42,497			42,497
6. 半山伊利近街 41-47A 號	7,457	65,462			65,462
7. 半山樓梯臺 1-4 號	2,859	13,907			13,907
8. 半山麥當勞道 63 號	3,155	13,251			13,251
9. 灣仔活道 13-21 號及 永祥街 22-30 號	8,600	76,798			76,798
10. 大坑新村街 9-13 號			2,019	18,171	18,171
11. 大坑新村街 17-25 號	4,400	47,739			47,739
12. 香港仔石排灣道 83-95 號及 田灣街 2 號	4,950	42,075	1,128	10,716	52,791
13. 香港仔田灣街 4-6 號			1,740	14,790	14,790
14. 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	220,345	220,345
小計 :	138,869	858,811	46,905	264,022	1,122,833

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*		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)	
九龍及新界					
15. 尖沙咀金巴利道 16 號 (香檳大廈 B 座)			12,283	147,396	147,396
16. 大角咀萬安街及大角咀道一帶之項目	6,419	57,767	15,745	141,705	199,472 (註一)
17. 大角咀福澤街 24-30 號 (集團佔該項目 50%權益)			5,600	23,800	23,800
18. 石硤尾巴域街 1-27 號、 南昌街 202-220 號及 耀東街 1-14 號第 2 期	9,530	119,482			119,482
19. 紅磡機利士南路、必嘉街及 黃埔街一帶之項目	75,337	693,977			693,977 (註二)
20. 土瓜灣土瓜灣道 68A-70C 號、 落山道 58-70 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	382,205			382,205
21. 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
22. 何文田自由道 4 號			4,882	39,933	39,933
23. 長沙灣通州街 280 號 (香港小輪(集團)有限公司透過 市區重建局投得) (集團佔該項 目 33.41%權益)	16,038	33,643			33,643
24. 長沙灣永隆街 11-19 號 (註三)	6,510	58,300			58,300

25. 九龍城南角道 4-24 號 (集團佔該項目 76.468%權益)	13,113	90,239			90,239
26. 九龍城福佬村道 67-83 號 (註三)	10,954	92,425			92,425
27. 大埔美新里 3 號	7,976	49,006			49,006
小計：	268,062	1,935,776	38,510	352,834	2,288,610
合共：	406,931	2,794,587	85,415	616,856	3,411,443

* 須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，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，當中合共約八十五萬平方呎之項目(即「利奧坊·曉岸」、「利奧坊·凱岸」、「利奧坊·曦岸」、「利奧坊·壹隅」及嘉善街 1 號項目)經已開售或擬於二零二三年下半年推出。

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，當中合共約三十四萬平方呎之項目(即「必嘉坊·曦匯」、「必嘉坊·迎匯」及「Baker Circle·Greenwich」項目)經已開售或擬於二零二三年下半年推出。

註三：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可落實。

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 - 已購兩成以上至八成以下業權

集團另有二十九個市區項目正在進行收購，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，自佔樓面面積約為六十六萬平方呎。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，集團現時於本港擁有土地儲備約二千五百萬平方呎，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)	13.7
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.1
小計：	14.8
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	10.2
合共：	25.0

註：當中包括粉嶺北及其他項目，其自佔可發展面積合共約四百七十萬平方呎，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，可於二零二四年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百四十萬平方呎。

集團期內完成收購位於土瓜灣道、落山道、下鄉道、麗華街及美華街一帶項目之全部業權，可合併發展成為樓面面積達三十八萬平方呎之市區重建項目。至於二零二一年投得之中環新海濱三號(內地段第 9088 號)用地，現正進行地基工程。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。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九十萬平方呎。

新界土地

集團於期內再購入約二十五萬平方呎新界土地。計及土地儲備調整後，集團於二零二三年六月底所持有之新界土地儲備約四千五百二十萬平方呎，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	25.9
北區	12.2
屯門區	3.7
大埔區及其他	3.4
合共：	<u>45.2</u>

集團位於北區之粉嶺北及古洞北新發展區內，現有一百三十八萬平方呎土地，其中粉嶺北有三幅土地共約有逾六十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則估計會被政府以現金補償，收回作公共用途。集團已就該等位於粉嶺北之三幅土地向政府申請換地，並正與政府洽商補地價。按照政府最新之作業備考第 1/2022 A 號，接納原址換地條款之最後限定由原定二零二三年六月三十日延至二零二三年十二月三十一日。該三幅位於粉嶺北之土地(包括政府及合作公司之權益)分別約為二十三萬四千平方呎、二十三萬八千平方呎及二十五萬七千平方呎。受惠於政府增加發展區內地積比，預計可為集團提供共約三百七十三萬二千平方呎之住宅樓面面積及約五十四萬五千平方呎之商場樓面面積，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。該三幅土地已收到初步之換地條件，政府去年推出以標準金額徵收補地價，適用於粉嶺北新發展區，並因應市況而對該區補地價標準金額作出下調，惟集團仍認為按市場價格計算較為合適。

政府於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。此外，政府為增加房屋土地供應，亦先後公佈落實《元朗南發展計劃》以及《錦田南發展計劃》。集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，元朗區之洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃。集團現於區內擁有約六百五十七萬平方呎土地。根據「洪水橋及廈村分區計劃大綱圖草圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人新市鎮，容納約六萬個新增住宅，現時當中約一半為私營房屋，政府將研究是否增加公營房屋之比例。受惠於政府增加發展區內地積比，預計部份地塊可以較高地積比進行換地申請。有關建議對集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

政府於二零一四年十月推出「補地價仲裁先導計劃」已延長至二零二四年十月，目標乃促使補地價協議早日達成，以便加快房屋和其他土地用途之供應。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。

為增加和加快土地供應，地政總署已成立中央土地供應組，加快處理「大額」契約修訂和換地個案，以及進一步集中處理評估補地價的工作，從而簡化和加快土地供應的程序，集團之油塘灣項目已由該小組處理。另外，發展局亦已成立項目促進辦事處，負責促進較大規模私人發展住宅項目在動工前之發展審批申請。

政府於二零二零年公佈「土地共享先導計劃」的執行框架及具體的準則，而集團為了配合政府政策以紓緩市民對房屋的殷切需求，經集團詳細研究所持有之新界土地後，已聯同另一家發展商共同向有關當局提交此計劃之申請。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的土地面積，項目建議提供合共一萬二千一百二十個住宅單位，其中七成單位(八千四百八十四伙)將供政府作公營房屋發展，而餘下三成單位(三千六百三十六伙)則作私人房屋發展及出售之用。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。將於二零二三年展開規劃及換地等程序，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其潛在價值。

政府在二零二一年發表之施政報告中提出發展「北部都會區」之龐大計劃，估計對未來香港整體以至範圍內之土地前景有重大影響，隨後於二零二三年五月公佈「新田/落馬洲的初步土地用途建議」，表示會考慮各種公私營合作之發展模式，集團將留意其發展情況並積極配合。

收租物業

截至二零二三年六月三十日止六個月內，集團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%至港幣三十三億一千一百萬元，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 6%至港幣二十四億七千二百萬元。當中集團持有 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上升 1%至港幣八億六千萬。租金收入上升主要由於新租約以及現有租戶續租時均錄得較高租金所致。

集團主要收租物業於二零二三年六月三十日之平均出租率為 93%。

於二零二三年六月底，集團在本港擁有已建成之自佔收租物業樓面面積約九百七十萬平方呎，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	5.4	56
寫字樓	3.5	36
工業	0.4	4
住宅及套房酒店	0.4	4
總計：	9.7	100

以區域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.5	26
九龍	3.3	34
新界	3.9	40
總計：	9.7	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有所提升，而客流量以及租戶整體生意額亦已超越疫情爆發前之水平。

集團本著顧客至上而對業務作出積極跟進，以確保旗下商場繼續保持競爭優勢。例如，集團緊貼市場動向而調整租戶及行業組合，並引入米芝蓮星級餐廳等新租戶，為顧客帶來嶄新體驗。此外，各商場除經常進行翻新外，集團亦推出多項別具創意之營銷活動，以提升商場人流及租戶生意額。例如，早前聯同台灣人氣偶像組合「五堅情 WOLF(S)」於將軍澳 MCP Central (新都城中心二期)舉辦「MCP x WOLF(S)簽唱會」，成功將該商場提升成為年輕新世代之匯聚熱點。至於位於馬鞍山之「新港城中心」則於夏日舉辦「最 Green 鯊灘玩樂營」，在場內設立全球首個高達三點五米之「鯊魚先生」吹氣遊樂設施，及多個工作坊等，為顧客帶來充滿樂趣之遊玩體驗。為配合商場之營銷活動，涵蓋集團旗下七大商場之「H•COINS」綜合會員獎勵計劃，亦提供雙倍積分、電子購物禮券及其他多重優惠以加強顧客之購物體驗。各項營銷活動均反應良好，而「H•COINS」所招募之會員人數亦較去年同期增加 24%。

此外，集團旗下之「H Zentre」再度與中環三幢知名商廈(包括「H Code」、「H Queen」及「18 安蘭街」)聯手推出年度餐飲推廣活動 — 「The Symphony of Taste」。該項活動匯聚場內一眾頂級餐廳，為食客帶來各地特色美食而備受歡迎，有關之餐飲禮券於二零二三年七月開售當日即全數售罄。

寫字樓物業組合

儘管空置率高、未來新增供應量大，以及共享工作間日漸普及而令本港寫字樓租賃市場受壓，集團之寫字樓物業憑藉建築規格及樓宇質素優良，於期內繼續表現強韌。

位處中環之「國際金融中心」，為一眾知名跨國公司及大型內地企業租賃首選，該項目已近乎全部租出。同樣位於港島之其他優質商廈，如北角「友邦廣場」及上環「富衛金融中心」，期內亦表現平穩。至於北角「港匯東」及灣仔「208 JOHNSTON」兩幢近年建成之寫字樓項目，持續吸引來自各行各業之優質租戶，令出租率進一步提升。

集團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」，在該區競爭日趨劇烈下，出租率及租金水平仍保持理想。

集團之旗艦商廈項目 – 「The Henderson」即將落成。該項樓面面積達四十六萬五千平方呎之超甲級寫字樓以創新、可持續性及以人為本之設計為核心，將引領業界展示綠色商廈新典範，並預計於二零二三年年底建成時，成為屹立本港核心商業地段之新地標。與租戶之洽商一直進展順利，當中另一國際知名尊貴品牌近日繼佳士得 (Christie's) 和凱雷 (Carlyle) 後，亦進駐 The Henderson。該新租戶將租用 The Henderson 全層，合共約一萬二千平方呎樓面。此世界級項目將進一步鞏固集團在中環核心商業區之地位，並為經常性收入增添新動力。

建築

集團發展各類物業，均追求盡善盡美。當中旺角「利奧坊•壹隅」及紅磡「必嘉坊」，期內分別在「2023 亞洲房地產大獎」及「2023-24 年度亞太區房地產大獎」，於香港綜合用途發展項目組別中榮獲大獎。集團位於西洋菜北街、巴域街以及利奧坊第七期之住宅發展項目，亦在上述備受尊崇之國際大獎賽中，奪得相關組別大獎。商業項目方面，尖沙咀「H Zentre」在兩年一度之「優質建築大獎 2022」中，獲得香港非住宅項目（新建築物- 非政府、機構或社區）優異獎。

集團力求創新，並對建築每項環節均一絲不苟，為取得如此佳績之關鍵。例如，集團參與研發之創新物料——適合在濕面使用之「仿生硅酮密封膠」，成效獲廣泛認同並在第四十八屆瑞士日內瓦國際發明展中取得金獎。集團將繼續引入先進設施及建築技術，務求令發展項目質素進一步提升。

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. Miami Quay 啟德承豐道 23 號	104,475	574,614	住宅	29.30	168,362
2. The Holborn 鰂魚涌筲箕灣道 1 號	13,944	132,363	住宅	100.00	132,363
3. Caine Hill 半山堅道 73 號	6,781	64,116	商住	100.00	64,116
4. 映岸 長沙灣通州街 280 號	16,308	144,345	商住	33.41	33,643 (註一)
				總計：	<u>398,484</u>

註一：為集團於該市區重建區項目所佔部份。

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在本港合共管理約八萬二千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。

為確保所管理之項目均享有優質服務，物業管理成員公司採納一個符合 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 (職業安全健康管理體系)之綜合管理系統。憑藉優質服務，物業管理成員公司期內獲得「香港卓越服務名牌」及「Q 嘜優質服務標誌」等多項嘉許。

至於公益服務方面，物業管理成員公司期內聯同「青途發展社區發展協會」，舉辦多項活動以推廣運動及社會共融。當中包括邀請傑出運動員於旗下屋苑開辦各式培訓班，並透過運動與青少年加強聯繫，以及關愛弱勢社群並宣揚環保意識。所有活動均反應熱烈，當中「油尖旺社區健康巡禮」之雙人瑜伽輪運動，更創出可持續發展目標之世界紀錄。

中國內地

期內，中央政府對房地產行業定調為「防風險，促需求」。在金融政策方面降低存款準備金率及貸款息率以穩定經濟，從而亦惠及房地產行業。二零二三年第一季度，積壓之置業需求隨疫情防控措施進一步放寬及政策出台而得以釋放，物業交投回升令樓市呈現復甦跡象。惟二零二三年第二季度起政策推動效力及增長速度已見放緩，顯示樓市復甦之基礎並未穩固。

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. 北京「恒合佳苑」	住宅及商業	50	0.26
2. 廣州「潤悅花園」	住宅	10	0.03
3. 南京「玲瓏翠谷」	文娛康樂	100	0.01
4. 蘇州「溪里雅苑」2期	住宅	50	0.45
5. 蘇州「湖前雅院」	住宅	34.5	0.18
6. 廈門「鉅悅五緣灣上庭」1期	住宅	50	0.34
7. 西安「御錦城」3R5及1S1期	住宅及學校	50	0.67
		總計：	1.94

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。廣州越秀區之「星寰國際商業中心」，以及位於上海徐匯濱江發展區之「星揚西岸中心」兩項新近建成之大型項目，招租反應理想並開始帶來部份租金貢獻。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，於二零二三年六月底已租出近八成。隨著租戶陸續進駐，集團經常性租金收入將進一步提升，為業績增長提供動力。集團將繼續於主要城市之核心地段，物色優質投資物業組合。

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。集團與內地房地產開發商之合作項目，藉集團品牌信譽、管理經驗及財務實力，結合當地發展商之市場資訊、開發效率及成本優勢，已達到預期效益。期內續與新長期戰略合作伙伴商談物業發展機會。

集團於二零二三年三月簽訂協議，將廣州南沙項目控股公司之 25%權益，以人民幣十億元(相當於約港幣十一億三千萬元)轉讓予旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」，為本港上市之內地房地產開發商)。同時以人民幣約九億四千八百三十萬元(相當於約港幣十億七千一百六十萬元)，向旭輝購入餘下石家莊長安項目之 50%權益，成為集團全資擁有。兩項交易均已於期內完成。

集團於二零二三年六月三十日，除有自佔樓面面積約九十萬平方呎之存貨外，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二千零六十六萬平方呎，當中約 76%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
北京	0.52
上海	0.42
廣州	1.65
深圳	0.21
小計：	2.80
二線城市	
長沙	0.89
成都	6.48
重慶	0.83
東莞	0.43
佛山	0.71
石家莊	3.60
蘇州	1.17
天津	0.95
武漢	0.70
西安	2.04
徐州	0.06
小計：	17.86
總計：	20.66

* 不包括地庫及停車場面積。

土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	15.60	76
寫字樓	2.40	12
商業	2.13	10
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.53	2
總計：	20.66	100

物業銷售

由於受疫情拖延，於期內竣工交付之已預售內地住宅物業較去年同期為少，期內之應佔物業發展營業額，以及應佔稅前盈利分別約為港幣三十二億六千五百萬元及港幣六億九千六百萬元，較去年同期分別減少 26%及 35%。

期內，集團錄得之自佔住宅合約銷售總額約人民幣三十三億四千萬元，較去年同期增加約 14%，以港幣計算為三十六億八千六百萬元。另商業及車位銷售合共人民幣一億四千三百萬元 (約港幣一億五千八百萬元)，去年同期約為人民幣二億九千二百萬元 (約港幣三億四千九百萬元)。而期內自佔住宅樓面銷售面積則約為二百三十萬平方呎，較去年同期增加約 36%。主要銷售項目為西安「御錦城」、成都「旭輝中心」、石家莊「恒基濱河江來」、北京「恒匯雅苑」、天津「都會江來」，以及蘇州「溪里雅苑」等。

於二零二三年六月底，未入賬之自佔合約銷售總額約為港幣一百一十六億零三百萬元。當中約港幣六十九億四千六百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二三年下半年入賬。

收租物業

於二零二三年六月底，集團在內地擁有已建成之自佔收租物業樓面面積約一千二百五十萬平方呎，明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
商業	3.8	30
寫字樓	8.7	70
總計：	12.5	100

以地域劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.2	18
上海	6.8	54
廣州	2.5	20
其他	1.0	8
總計：	12.5	100

* 包括位於地庫之可出租樓面。

隨著內地於去年年底放寬疫情防控措施，各行各業已逐漸回復正常運作。加上近年建成之投資物業（包括廣州「星寰國際商業中心」及上海「星揚西岸中心」）帶來之新增租金貢獻，集團期內租賃業務繼續表現良好，租金總收入以人民幣計值錄得升幅。然而，當計及人民幣兌港元按期下跌達7%後，集團期內應佔租金總收入較去年同期減少2%至港幣十億五千六百萬元。此外，由於新建成之投資物業推廣費用較高，應佔稅前租金淨收入亦較去年同期減少11%至港幣七億五千八百萬元。

在北京市，位於朝陽商務中心區之「環球金融中心」，期內因部分租戶重整業務或緊縮開支而令出租率輕微回落。然而，隨著該項國際甲級商廈榮獲「國際 WELL 建築研究院」頒發「WELL 健康安全評價認證」，加上項目品質以至營運管理一直獲得市場認可，近期已吸引多家注重質素之企業洽商承租。

在上海市，位於南京西路之「六八八廣場」，於二零二三年六月底出租率達 95%。至於位於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」、鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」、上海火車站附近之「環智國際大廈」，以及位於淮河中路商貿地段之合作項目，各項目出租率約九成。「恒匯國際大廈」則由於該區商廈競爭加劇，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發展區，一期項目與龍耀路地鐵站連接，其中一幢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，多家跨國企業已陸續進駐。其二十萬平方呎之商場亦已引入多間特色食肆，為顧客提供多元化之餐飲體驗。至於毗鄰樓面面積達一百萬平方呎之二期項目「星瀚廣場」，其中第一及第二座辦公樓榮獲美國綠色建築協會頒發「LEED v4 建築設計與施工：核心與外殼」金級認證。多家知名汽車企業如「寶馬」(BMW)、「北極星」(Polestar)及「極氪」(Zeekr)亦已進駐成為租戶。

在廣州市，位於越秀區之綜合發展項目——「星寰國際商業中心」，座落珠江岸邊兼與兩條地鐵線相連。其雙子塔樓提供合共約九十七萬平方呎甲級寫字樓樓面，多家知名跨國公司及本地企業已相繼進駐，令二零二三年六月底出租率高近 80%。至於其九十萬平方呎之購物中心及地庫商場，影院及特色食肆已陸續開業，為顧客提供多姿多采之購物及娛樂消閒體驗。早前備受疫情影響之「恒寶廣場」，期內致力改善租戶組合，冀可提升該商場之吸引力。

物業管理

上海星卓物業管理有限公司(「星卓」)現為集團管理北京「環球金融中心」,以及位於上海之「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」。此外,星卓亦為深圳南山區合作項目「雲薈大廈」提供前期物業管理顧問服務。於二零二三年六月底,星卓於內地所管理之項目樓面合共約七百八十五萬平方呎,包括三千三百個車位。

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 (職業安全健康管理體系)、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。憑藉優質服務,星卓於市場已建立良好品牌形象,並贏得社會各界廣泛支持及信賴。因此榮獲北京中國指數技術研究院頒發「中國物業服務 ESG 發展優秀企業」稱譽,並且當選為上海市物業管理行業協會理事單位,以及成為國際建築業主與管理者協會(中國)之白金會員。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零二三年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)虧損為港幣一千八百萬元，而去年同期則錄得股東應佔盈利港幣二千四百萬元。虧損主要由於(i)位於太古城之 APITA 進行分階段翻新工程令其銷售額下降；及(ii)自二零二二年底起取消社交距離措施，令顧客對恒發超級市場食品及日用品之需求減少。

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」之百貨公司及四間名為「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

千色Citistore於截至二零二三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增加6%。

儘管毛利連同佣金收入合共增加達港幣一千萬元，千色 Citistore 於期內之稅後盈利貢獻僅較去年同期增加港幣一百萬元或 3%至港幣四千一百萬元，主要由於期內未有如去年同期取得若干業主提供之租金寬免，以及政府「保就業計劃」所提供工資補貼，合共約港幣一千二百萬元(除稅後)所致。

（二）Unicorn

由於本港自二零二二年底起取消社交距離措施，令顧客對超級市場食品及日用品之需求減少。位於太古城之 APITA 繼去年完成翻新地面樓層，並於地庫開設全新餐飲專區(即「APITA 食堂」)後，於期內繼續為餘下舖面(包括超級市場)進行翻新，令其銷售額進一步受到影響。因此該公司於截至二零二三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下跌 17%。

扣除經營開支後，Unicorn 於期內之稅後虧損為港幣五千四百萬元，相比去年同期之稅後虧損則為港幣一千四百萬元，當中包括政府「保就業計劃」所提供工資補貼約港幣二百萬元。

恒發一直致力整合千色Citistore及Unicorn之業務。兩者之網上購物平台，已於本年七月併入「CU APP」之手機應用程式內。顧客現時可透過該項多功能手機應用程式一併向Citistore及Unicorn訂購貨品，並同時賺取積分及換領獎賞。實體店舖方面，APITA分階段翻新工程進展順利，預計可於本年第四季全面完成，屆時可為顧客帶來耳目一新且舒適之購物體驗。

此外，新近建成之中央分發中心及冷藏庫，於期內運作暢順。連同繼續推行集中採購，恒發營運效率及成本效益將有望進一步提升。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零二三年六月三十日止之六個月，美麗華收入為港幣十一億四千二百萬元，較去年同期上升93.3%；股東應佔溢利為港幣三億八千萬元，按年上升86.5%。若扣除投資物業公允值之減值港幣一千七百一十萬元，股東應佔基礎溢利則按年上升90%至港幣四億元。

酒店及服務式公寓業務

The Mira Hong Kong及問月酒店於二零二三年上半年入住率分別達到91.1%及95.2%；平均房價亦分別增長58.4%及8.0%。因此，The Mira Hong Kong的房租業務收入大幅上升195%，問月酒店的房租業務收入更因去年的資產質素提升工程而攀升455.4%，其酒店餐飲業務去年同期亦上升92.6%。期內，酒店及服務式公寓業務總體收入較去年同期上升至港幣二億六千七百二十萬元，利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為利潤港幣六千五百五十萬元；去年同期收入及EBITDA則分別為港幣一億零七百九十萬元及虧損港幣一千三百七十萬元。

收租業務

與去年同期相比，商場和寫字樓的整體出租率企穩九成以上。期內，美麗華收租業務收入平穩，達港幣三億九千八百九十萬元；EBITDA為利潤港幣三億四千九百萬元。去年收入及EBITDA分別為港幣四億零六百九十萬元及港幣三億四千九百六十萬元。整體投資物業賬面值於二零二三年六月三十日為港幣一百五十一億元。

餐飲業務

美麗華於去年推出兩個全新的概念品牌——新派中菜「唐述」及全新素食概念餐廳「JAJA」，把握疫情後的反彈商機。美麗華的中餐及西餐收入較去年同期增長強勁，增幅超過一倍以上。美麗華之餐飲業務表現更極高於同業平均數，於第一季及第二季增長分別達219.0%及51.0%。而其食肆人次及人均消費都有顯著的增長。另外，美麗華於期內持續加強堂食優惠、外賣、網上商店Mira eShop的銷售推廣，滿足不同客人的需求。在節日食品方面，今年收入增幅亦達28%，農曆新年的年糕銷售數量亦再創新高。期內餐飲收入錄得港幣一億三千八百六十萬元，而EBITDA為利潤港幣一千五百七十萬元；去年同期的收入及EBITDA分別為港幣六千五百二十萬元及虧損港幣六百萬元。

旅遊業務

旅遊業務期內收入為港幣三億三千七百四十萬元，EBITDA則為港幣一千零五十萬元（去年同期收入及EBITDA則分別為港幣一千零八十萬元及虧損港幣七百九十萬元）。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

截至二零二三年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣未經審核稅後溢利為港幣三十六億一千四百萬元，較去年同期增加7%。期內香港中華煤氣所佔國際金融中心之重估值維持不變，股東應佔稅後溢利為港幣三十六億一千四百萬元，較去年同期增加9%。

本港燃氣業務

該公司在上半年之工商業燃氣銷售量較去年同期升逾 22%，惟因首六個月天氣異常溫暖，加上市民外出用膳增多，住宅燃氣銷售量因而受到影響。整體而言，二零二三年上半年本港燃氣銷售量為一百四十九億六千六百萬兆焦耳，較去年同期微升 0.6%，而爐具銷售量則較去年同期上升 4.2%。截至二零二三年六月三十日止，客戶數目為二百萬五千零二十三戶，較二零二二年底增加九千九百四十一戶。

香港中華煤氣已於大埔生產廠房設置首個供氫示範設施，透過貫通港九新界的地下管道網絡，為用戶提供氫氣。今年七月，香港中華煤氣與匯達交通簽署合作備忘錄，為城巴車廠提供燃料電池級別的氫氣及相關設備維護服務。

內地公用事業業務

港華智慧能源有限公司（「港華智慧能源」；股份代號：1083）於今年上半年之股東應佔稅後溢利為港幣十一億一千五百萬元，較去年同期增加約 7.1%。於二零二三年六月底，香港中華煤氣持有港華智慧能源已發行股份約 66.36%。

截至二零二三年六月底，港華智慧能源在內地共經營項目四百四十九個，其中包括城市燃氣項目一百八十五個、可再生能源項目二百五十個，以及其他項目十四個。期內，其可再生能源業務開發獲高質量發展，截至今年六月三十日，已在二十二個省級地區發展多個優質項目，其中落實發展九十一個零碳智慧園區。在光伏裝機容量方面，截至六月三十日止，港華智慧能源已累計簽約逾 2.20 吉瓦及併網逾 1.12 吉瓦。燃氣業務方面，上半年新增投資三個城市燃氣項目（包括其屬下企業再投資之城市燃氣項目）。港華智慧能源期內整體燃氣銷售量約八十二億立方米，較去年同期升 9.1%。

港華智慧能源與申能(集團)有限公司及上海燃氣有限公司（「上海燃氣」）經協商，宣布退出於上海燃氣的 25% 股權，已於今年八月二日收回人民幣四十六億六千三百萬元資金。

期內香港中華煤氣之公用事業業務總售氣量約為一百七十五億立方米，較去年同期上升 8.7%，燃氣客戶則增加至逾三千八百五十六萬戶，較去年同期之三千六百萬戶增長 7.1%。包括港華智慧能源在內，截至二零二三年六月底香港中華煤氣在內地之城市燃氣項目總數達三百一十七個(二零二二年六月底：三百零九個，包括其屬下企業再投資之城市燃氣項目)。

香港中華煤氣努力拓展自營氣源以增加氣源靈活性，包括善用山西煤層氣液化項目、寧夏液化天然氣(「LNG」)項目、四川頁岩氣液化項目等非常規氣源；而在採購方面，香港中華煤氣透過位於唐山市曹妃甸區、上海市、深圳市、天津市等多個 LNG 接收站採購國際資源。香港中華煤氣通過與國家管網集團的戰略合作，為旗下城市燃氣項目協調管道開口及資源聯通，實現氣源靈活調度。此外，江蘇省常州市金壇區地下儲氣庫取得新進展，期內新投產兩口氣井，使總儲氣能力提升至接近四億立方米；位於四川省威遠縣之應急調峰儲配基地，取得階段性進展，項目一期預計於今年八月底投產，而香港中華煤氣將分階段建設總計十一萬立方米 LNG 儲罐及管網設施。

截至二零二三年六月底，已累計發展逾三百個由燃氣客戶需求延伸而獲得的能源服務項目。香港中華煤氣已在江蘇、山東等省內多個城市與政府公共機構主管部門簽訂戰略合作協議。

香港中華煤氣之水務及環境板塊，包括城市水務項目八個、餐廚及綠化垃圾處理項目五個。上半年總業務水量增長 4.7%。江蘇省蘇州工業園區之城市有機廢物資源化利用項目，借鑒先進國家餐廚及綠化垃圾的處理經驗，實現多環節的資源再生利用，做到減量化、資源化、無害化處理，上半年處理量 8.24 萬噸，同比增長 26%。香港中華煤氣於江蘇省常州市武進高新區之工業廢水處理項目，為當地工業企業提供污水處理服務，項目一期設計處理規模為每天三萬噸，預計二零二三年底運營。

截至二零二三年六月底，香港中華煤氣連同附屬公司港華智慧能源，於二十九個省級地區合共經營七百零二個項目，較去年底增加七十八個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游城市燃氣、可再生能源、水務、環境等。

可再生能源業務

香港中華煤氣轄下之港華能源研究院正式落戶深圳市福田區的河套深港科技創新合作區。作為深圳市首家港資企業成立的清潔能源應用研究機構，港華能源研究院將積極培養高端科研人才，並以香港中華煤氣在內地的智慧能源項目為研究平台，重點規劃氫能、儲能、能源數智化、可再生能源、節能低碳五大研發領域，提升科技創新能力，促進其可持續發展。

延伸業務

香港中華煤氣延伸業務以「名氣家」為統一平台和品牌主體，聚焦智慧廚房場景，為全國逾三千八百萬的家庭用戶打造一站式解決方案。名氣家圍繞智慧廚房、燃氣保險、到家服務和社區零售四大業務方向提供高品質產品與配套服務。名氣家通過搭建智慧生活服務雲平台(Towngas Lifestyle Cloud)(「TLC」)奠定延伸業務與燃氣服務協同發展的數智化基石。截至二零二三年六月底，TLC 平台會員總數累計達到一千六百一十九萬人，上半年處理燃氣業務一千六百一十四萬筆，繳費金額約人民幣二十六億元，同比增長 17%。

由名氣家、賽昉科技、微五科技三方聯合研發的安全晶片 — 港華芯，已在內地多個城市的智慧燃氣錶中廣泛應用。

新興環保能源業務

位於內蒙古自治區之清潔煤化工生產廠房已通過量產調試，本年中開始能夠以廢棄輪胎和煤的混合原料生產部份生物燃料及低碳化學品，整個作業及管理流程已經取得國際認可的可持續體系認證，能滿足新興的環保燃料及塑料市場的嚴謹要求。

電訊業務

上半年，名氣通電訊有限公司之業務穩步推進。香港本地，將軍澳數據中心正在進行拓展工程，預計明年第一季總機櫃量可達三千四百八十九個，以應付逐步增長的數據存儲需求。在內地的哈爾濱雲谷名氣通數據服務有限公司取得增值電信業務經營許可證的牌照，將推動機櫃銷售和牌照業務落地。

環境、社會及管治

年內，香港中華煤氣與國家電力投資集團有限公司聯合主辦第二屆 TERA-Award「碳洩未來」智慧能源創新大賽；與 IDG 資本聯合打造的內地首支零碳科技投資基金已完成人民幣五十億元基金募集目標，推動新能源產業發展和零碳進程。

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，香港小輪收益為港幣一億七千一百萬元，較去年同期增加23%。收益增加主要由於利息收入增加所致。

香港小輪截至二零二三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八千八百萬元，較二零二二年上半年增加35%。撇除投資物業公允價值之變動，香港小輪於回顧期內之權益股東應佔基礎溢利為港幣六千七百萬元，較去年同期上升25%。

地產發展及投資業務

期內香港小輪之商舖毛租金收入為港幣五千九百萬元，較去年同期增加7%。於報告期末，「亮賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出，「逸峯廣場」、「港灣豪庭廣場」及「嘉賢居」之出租率分別為97%、93%及89%。

「帝御」(屯門青山公路 - 青山灣段8號)合營發展項目

於上半年，存貨中七伙住宅單位交付買家，而來自該物業銷售之收益已確認入賬。

「映岸」(長沙灣通州街280號)重建項目

香港小輪位於長沙灣之重建項目「映岸」，將提供約十萬零六百九十八平方呎之住宅樓面面積，上蓋工程已完成。入伙紙已於二零二三年六月取得，室內裝修工程現正進行，預期將於二零二四年初完成。

渡輪、船廠及相關業務

期內，本港與內地恢復通關，洋紫荊維港遊業務有所改善，營業額大致回復至二零一八及二零一九年水平。惟船廠業務下降，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣三百九十萬元虧損，而去年同期虧損為港幣四十萬元。

醫療保健、醫學美容及美容服務

香港小輪於二零二二年下半年及二零二三年上半年分別成立美容服務中心和醫療專科中心。除了建立自營中心外，亦透過與不同醫療集團合作，提供專業的醫療服務，以增加市場佔有率。由於業務剛剛開始營運，期內錄得港幣一千七百五十萬元的開辦虧損。

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的收入。

集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二三年六月三十日，淨借貸為港幣七百七十八億五千五百萬元 (二零二二年十二月三十一日：港幣七百九十億八千六百萬元)，而借貸比率為 24.0% (二零二二年十二月三十一日：24.1%)。

於環保及可持續發展方面，集團旗下各發展項目均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，集團更從金融業界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四百八十億元。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。

儘管集團資金極為充裕，並擁有足夠內部資源及銀行備用信貸額度，集團為了延長貸款年期，近年持續發行中期票據、七年期日元貸款，以及六年期之人民幣貸款等，合共總額達港幣四百三十三億零六百萬元。此外，於二零二三年六月三十日，集團另有股東貸款港幣六百億零九百萬元 (二零二二年十二月三十一日：港幣五百六十億零七百萬元)，股東貸款一向為本集團的穩定資金來源。

可持續發展

期內，集團在可持續發展及企業認可方面取得多項重要里程碑。除上文提及各項業務相關之嘉許外，集團首度在「2023 亞洲房地產大獎」勇奪「年度發展商 — 香港」大獎。而繼早前在世界綠色建築委員會舉辦之「亞太區綠色建築領袖大獎 2022」中榮登「可持續發展企業領袖」後，集團更獲邀加入該委員會，成為其亞太區網絡合作夥伴。世界綠色建築委員會旗下不同區域網絡，為各地區委員會之協作平台，旨意促進交流、激發創意及創新設計，讓成員在當區市場及跨地域推廣綠色建築。

以外，集團首次被 S&P Global 列入《2023 年可持續發展年鑒》，該年鑒根據年度 Corporate Sustainability Assessment (CSA) 確定並表彰具有一流可持續發展實踐的最佳得分者。合資格列入年鑒之公司，必須在其行業中排名前 15% 位置，並且得分須達到與行業表現最佳的公司相差 30% 以內。全港只有十三間公司在 2023 年版中亮相。集團同時亦被列入首版之《S&P Global 可持續發展年鑒 (中國)》，該年鑒 (中國) 旨在表彰大中華地區在企業 CSA 可持續發展方面表現出優勢的公司。集團成功從一千六百間接受評估的公司中成為入選年鑒的八十八家表現最佳公司之一，亦因其在 ESG 表現方面進步顯著而被公認為行業推動者。

各項認可展現集團致力為所有人創造出可持續更美好未來之決心，以及集團在可持續發展績效方面不斷改進。集團將以此為基礎，繼續朝著既定之 ESG 目標努力邁進。

展望

美國聯儲局在連番加息後，仍然未能確定美元利率是否已經見頂，表示仍需視乎未來數據才可決定息率是否仍需上調。影響所及，本港利率被迫不斷跟隨，拆息市場一周以上利率普遍升至五厘以上，對各行各業的經營製造了困難，未來將會對本港經濟復甦及樓宇買賣產生不利影響。

本港出口總值，受到地緣政治及環球經濟增長放緩的影響，承受巨大壓力，今年連續六個月下跌，預期下半年亦難以改善。本港勞工市場方面，個別行業人手短缺及專業人才續有外流，引致挖角情況層出不窮，猶幸政府開始容許輸入勞工，相信對部份行業短缺情況會逐漸有所舒緩。

今年首季本港樓市出現小陽春之後，過去兩個月轉趨呆滯，成交宗數減少，成交價格下跌，最近在一手市場有個別樓盤以震撼價開盤，二手市場樓價跌勢亦見明顯，未來若政府沒有新的措施出台及本港沒有特別利好的因素出現，地產市道下半年將會甚為低沉。

長遠方面，香港背靠祖國，獲得國家大力支持，具有地理、法律、金融等等各項優勢，為大灣區的重要一員；香港政府積極有為，由治及興，大力振興經濟，搶人才、搶企業，融入國家發展大局，經濟良好發展勢頭不變，房地產將因而長遠受惠，未來健康穩定發展。

內地方面，中央政府將適時調整優化房地產政策，近日推出多項支持內地房地產及活躍資本市場措施，改善各行業之營銷環境，而隨著中國人民銀行早前對加大內地房地產開發商之融資作出支持，有望對內地物業市場以及當地之經濟達致顯著效應。

期內，集團再增添約二十五萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備擴展至四千五百二十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商。在於香港政府大力推動「北部都會區」之發展，集團亦將受惠。至於購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目則有二十七個，自佔樓面面積合共約三百四十萬平方呎。集團在本港及內地現已擁有充裕之土地儲備，可供未來數年業務發展之用。

「銷售」－ 繼啟德「Henley Park」及紅磡「Baker Circle • Greenwich」開售後，集團計劃將於本年下半年再推出五個市區項目，連同尚餘存貨，在本港預計有約五千六百六十個自佔住宅單位或約二百四十萬平方呎自佔住宅樓面面積，於本年下半年可供銷售；另有可售辦公及工業樓面面積約十八萬平方呎。於二零二三年六月底，集團在香港及內地未入賬之自佔物業合約銷售金額合共約港幣二百六十四億二千七百萬元，當中約港幣一百三十九億三千七百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於本年下半年入賬。

「租務」－ 集團於本年年底，預計在本港及內地將分別持有自佔一千零二十萬平方呎及一千二百五十萬平方呎之已建成收租物業，當中包括計劃於本年下半年建成，位於中環並擁有四十六萬五千平方呎之超甲級商廈－「The Henderson」。集團經常性租金收入增長將更添動力，再加上集團在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正在積極動工興建，集團收租物業組合將持續擴展及優化。

「上市附屬及聯營公司」－ 香港中華煤氣、美麗華、恒發、香港小輪及陽光房地產基金，為集團另一經常性收入之來源。當中香港中華煤氣於二零二三年六月底在內地經營七百零二個項目，遍及二十九個省級地區。該公司預期二零二三年全年在售氣量及客戶數目方面都有可觀增長，並在未來一段時期內保持理想勢頭，因此定能繼續為集團帶來持續收益。期內香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣三十六億一千四百萬元，較去年同期上升 9%。

憑藉雄厚之財政實力，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，集團定能穩健推動業務持續發展，為各持份者創造長遠價值。

主席

李家傑博士

主席

李家誠博士

香港，二零二三年八月二十二日

業績

綜合損益表

截至二零二三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	
		二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
收入	五、十二	10,278	9,506
直接成本		(5,695)	(4,835)
		4,583	4,671
其他收入淨額	六	1,601	334
分銷及推廣費用		(524)	(516)
行政費用		(1,092)	(1,047)
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		4,568	3,442
投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/ 增加	七	(109)	37
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		4,459	3,479
融資成本	八(a)	(905)	(470)
銀行利息收入		287	70
融資成本淨額		(618)	(400)
應佔聯營公司盈利減虧損		1,555	1,417
應佔合營企業盈利減虧損		843	1,020
除稅前盈利	八	6,239	5,516
所得稅	九	(117)	(617)
本期盈利		6,122	4,899

綜合損益表

截至二零二三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	
		二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		5,957	4,781
非控股權益		165	118
本期盈利		<u>6,122</u>	<u>4,899</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	十(a)	<u>港幣1.23元</u>	<u>港幣0.99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	十(b)	<u>港幣1.25元</u>	<u>港幣1.06元</u>

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十一。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本期盈利	6,122	4,899
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並被指定 為金融資產之權益證券投資	(65)	(22)
- 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(38)	(50)
其後可能被重新分類至損益之項目：		
- 匯兌差額	(1,522)	(2,171)
- 現金流量對沖	(223)	570
- 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(1,568)	(1,970)
本期其他全面收益	(3,416)	(3,643)
本期全面收益總額	2,706	1,256
應佔：		
本公司股東	2,601	1,133
非控股權益	105	123
本期全面收益總額	2,706	1,256

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

		於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		260,857	260,124
其他物業、廠房及設備		4,507	4,580
使用權資產		1,346	775
商譽		262	262
商標		100	102
聯營公司權益		51,406	50,013
合營企業權益		76,728	79,911
衍生金融工具		1,001	1,215
其他金融資產		5,811	7,312
遞延稅項資產		972	730
		402,990	405,024
流動資產			
購買物業訂金		412	401
存貨	十三	101,077	97,258
應收賬款及其他應收款	十四	13,822	13,668
保管賬存款		1,442	2,144
現金及銀行結餘		13,324	11,295
		130,077	124,766
分類為尚待完成之交易資產		455	-
		130,532	124,766
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十五	28,315	26,273
關連公司借款		2,602	2,427
租賃負債		293	252
銀行借款		19,704	21,737
擔保票據		6,925	8,916
應付稅項		540	869
		58,379	60,474
流動資產淨值		72,153	64,292
總資產減流動負債		475,143	469,316

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日(續)

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動負債		
銀行借款	40,778	38,227
擔保票據	21,058	18,647
同母系附屬公司借款	60,009	56,007
關連公司借款	112	427
衍生金融工具	1,486	1,153
租賃負債	1,089	557
重置成本撥備	19	19
遞延稅項負債	9,026	9,127
	<hr/>	<hr/>
	133,577	124,164
資產淨值	<hr/>	<hr/>
	341,566	345,152
	<hr/>	<hr/>
資本及儲備		
股本	52,345	52,345
其他儲備	271,919	275,603
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益總額	324,264	327,948
非控股權益	17,302	17,204
	<hr/>	<hr/>
權益總額	341,566	345,152
	<hr/>	<hr/>

附註：

一 業績審閱

截至二零二三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」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於將寄發予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二零二三年八月二十二日獲授權刊發。

簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二三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二零二二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)

簡明中期財務報表所載關於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之財務資料(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相關進一步資料如下：

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二零二二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。該等核數師報告並無保留意見；其中不包含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)；亦不包含根據香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)條、第 407(2)條或(3)條作出之聲明。

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《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之下列修訂：

《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列」及《香港財務報告準則》實務聲明第二號「作出重要性之判斷：會計政策之披露」之修訂

該項修訂旨在促進改進會計政策披露，為投資者及財務報表之其他主要用戶提供更有用之信息。除了澄清要求實體披露其「重大」而非「主要」會計政策外，該項修訂還為實體將重要性概念應用於會計政策披露提供指導。

《香港會計準則》第八號「會計政策，會計估計之變更及錯誤：會計估計之定義」之修訂

該項修訂澄清會計政策變更與會計估計變更之區別。除其他外，該項修訂現在將會計估計定義為實體財務報表中受計量不確定性影響之貨幣金額，並澄清用於制定會計估計之輸入值或計量技術之變化之影響是會計估計之變化，除非它們乃由前期錯誤更正所引起者。實體必須對在其應用該修訂之第一個年度報告期開始時或之後所發生之會計估計變更及會計政策變更，採用未來適用法應用該項修訂。

《香港會計準則》第十二號「所得稅：有關與單一交易所產生之資產及負債之遞延稅項」之修訂

該項修訂縮小《香港會計準則》第十二號第 15 段及第 24 段所述之確認豁免範圍，使其不適用於租賃及退役條款等在初始確認時所產生相等之可課稅及可扣減暫時性差異之交易。因此，實體將需要為這些交易所產生之暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。實體應將修訂應用於列報之最早比較期開始之日或之後所發生之交易，任何累積影響應確認為對年初保留盈利或權益中之其他組成部分在應用修訂之日之調整。

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。

三 會計政策變動(續)

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，乃與適用於二零二二年財務報表之情況相同。

四 增加本集團於陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)之權益

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團透過於公開市場購買 2,476,000 個陽光房地產基金之上市單位、以及由陽光房地產基金向本公司之一間全資附屬公司(其向陽光房地產基金提供資產管理服務)所發行之 6,739,817 個新上市單位後，本集團持有陽光房地產基金上市單位之實益權益，自於二零二三年一月一日之 19.535%增加至於二零二三年六月三十日之 20.001%。

就此而言，由二零二三年六月三十日起，即本集團擁有陽光房地產基金已發行並且具有投票權單位之實益權益首次超過 20%之日期開始，本集團已根據《香港會計準則》第廿八號「聯營公司及合營企業之投資」之原則計入陽光房地產基金為本集團之一間上市聯營公司，乃由於根據該原則，當本集團擁有於陽光房地產基金 20%或以上之投票權時，即可推定本集團對陽光房地產基金具有重大影響。

因此：

- (i) 由二零二三年六月三十日開始，本集團已終止確認其於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」，並確認該項投資為「聯營公司權益」；
- (ii) 截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團確認一項由於本集團終止確認其於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」所產生之一次性收益、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，兩者合共金額港幣1,739,000,000元(參閱附註六(ii))；及
- (iii) 由二零二三年六月三十日開始，於本集團綜合財務報表內採用權益法計入陽光房地產基金之財務業績。

五 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、清潔和保安服務、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	
	二零二三年	二零二二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展(包括銷售物業)		
(二零二二年：重新分類) (註(i))	4,337	4,309
租金收入(註(ii))	3,427	3,397
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務		
(註(iii))	803	937
酒店房間經營業務	154	56
其他業務(二零二二年：重新分類) (註(i))	1,557	807
總額(附註十二(b))	10,278	9,506

註：

- (i) 為使管理層評估本集團之房地產相關財務表現，截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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，均已從「其他業務」分部重新分類至「物業發展」分部。相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間之比較數據亦已相應重新分類。
- (ii) 累計至二零二三年六月三十日，本集團向其位於香港及中國內地之投資物業之若干租戶授出已批准之租金寬減總金額港幣 408,000,000 元(累計至二零二二年十二月三十一日：港幣 407,000,000 元)，此乃因應新冠病毒感染大爆發及隨後之 Omicron 變種病毒大爆發對經濟前景之影響，及因而對該等租戶之業務營運、業務可維持能力以及履行租務責任之能力產生負面影響。
- 本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月期間之租金收入已扣減經攤銷至截至二零二三年六月三十日止六個月期間金額為港幣 16,000,000 元(二零二二年：港幣 40,000,000 元)之租金寬減。
- (iii) 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，於截至二零二三年六月三十日止六個月期間總金額為港幣 215,000,000 元(二零二二年：港幣 205,000,000 元)。

五 收入(續)

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。源自其他業務之收入，其中港幣864,000,000元(二零二二年：港幣592,000,000元)乃於一段時間內確認，而其餘則於時間節點上確認。

於二零二三年六月三十日，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15,426,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣12,210,000,000元)及此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

六 其他收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
出售投資物業(虧損)/收益淨額(附註十二(a))	(3)	33
撥回存貨撥備/(存貨撥備)淨額(附註十二(a))	2	(2)
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	(11)	(150)
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)/收益淨額		
- 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)	(135)	222
政府補貼收入(註(i))	-	46
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(附註十二(a))(註(ii))	1,591	-
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十二(c))	(3)	(2)
匯兌收益淨額	53	94
其他	107	93
	1,601	334

註：

- (i) 於相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間所確認之政府補貼收入，乃有關於根據香港特別行政區政府(「香港特區政府」)所頒佈之新冠病毒感染防疫抗疫基金項下「保就業」計劃於該期間內已收取之補貼金額。
- (ii) 包括(i)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(二零二二年：無)(參閱附註四(ii))；及(ii)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。

七 投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二三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考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值，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，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(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)之總額為港幣96,000,000元(二零二二年：港幣45,000,000元)，已在截至二零二三年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內確認(參閱附註十(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二零二三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107,000,000元(二零二二年：港幣213,000,000元)。

七 投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/增加(續)

上述之金額對賬如下：

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) (附註十(b))	(184)	88	(96)
- 聯營公司			
(本集團應佔)			
(附註十(b)及附註十二(a)(iii))	10	-	10
- 合營企業			
(本集團應佔)			
(附註十(b)及附註十二(a)(iv))	1	(22)	(21)
	(173)	66	(107)

七 投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/增加(續)

上述之金額對賬如下：(續)

截至二零二二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)	(170)	207	37
減：			
遞延稅項	-	(82)	(82)
非控股權益應佔公允價值虧 損/(收益) (扣除遞延稅項 後)	-	-	-
(扣除非控股權益應佔金額 及遞延稅項後) (附註十(b))	(170)	125	(45)
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註十(b)及附註十二(a)(iii))	(36)	-	(36)
- 合營企業 (本集團應佔) (附註十(b)及附註十二(a)(iv))	(132)	-	(132)
	<u>(338)</u>	<u>125</u>	<u>(213)</u>

八 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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	1,147	469
其他借款利息	1,315	463
擔保票據利息	459	356
租賃負債之融資成本	17	19
其他借貸成本	74	61
	<hr/>	<hr/>
	3,012	1,368
減：資本化之金額(註)	(2,107)	(898)
	<hr/>	<hr/>
	905	470
	<hr/>	<hr/>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率介乎2.15%至5.02%之間(二零二二年：介乎1.40%至3.80%之間)·
並按照於利息資本化適用之截至二零二三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。

八 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	
	二零二三年	二零二二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	1,436	1,442
界定供款退休計劃之供款	85	57
	<u>1,521</u>	<u>1,499</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	99	85
- 使用權資產	172	172
	<u>273</u>	<u>259</u>
	(附註十二(c))	(附註十二(c))
銷售成本		
- 待銷售之物業	2,816	2,485
- 存貨及消耗品存貨	488	558
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	(46)	(40)
- 非上市	(4)	(6)
	<u>(50)</u>	<u>(46)</u>

九 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅撥備	251	298
香港以外稅項(撥備多計)/撥備	(11)	232
土地增值稅撥備/(撥備多計)	7	(21)
	<hr/>	<hr/>
	247	509
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	(130)	108
	<hr/>	<hr/>
	117	617
	<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% (二零二二年：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% (二零二二年：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。

十 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5,957,000,000元(二零二二年：港幣4,781,000,000元)及本期內已發行之4,841,000,000股普通股(二零二二年：4,841,000,000股普通股)之加權平均股數。

於本期內及相應截至二零二二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基礎盈利(「基礎盈利」)港幣6,073,000,000元(二零二二年：港幣5,137,000,000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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	5,957	4,781
本期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)(附註七)	96	45
本期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(附註七)	(10)	36
- 合營企業(附註七)	21	132
本集團應佔本期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	9	141
- 聯營公司及合營企業	-	2
基礎盈利	<u>6,073</u>	<u>5,137</u>
每股基礎盈利(按期內已發行之普通股之加權平均股數 (附註十(a))計算)	<u>港幣1.25元</u>	<u>港幣1.06元</u>

十一 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	
	二零二三年	二零二二年
	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 (二零二二年：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	
	二零二三年	二零二二年
	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 (二零二二年：每股港幣1元3角)	6,294	6,294

十二 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評估表現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	:	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、清潔和保安服務、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、經營水務供應及新興環保能源業務

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

截至二零二三年六月三十日止六個月及二零二二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。為使管理層評估本集團之房地產相關財務表現，截至二零二三年六月三十日止六個月期間：

十二分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

(i) 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(二零二二年：其收入金額分別為港幣36,000,000元、港幣132,000,000元及港幣47,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣2,000,000元、港幣132,000,000元及港幣47,000,000元))，均已分類至「物業發展」分部；

(ii) 有關於產生房間收入之酒店物業經營業務已被單獨披露為「酒店房間經營業務」分部；及

(iii) 於「百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務」分部項下之收入及分部業績已被分開劃分，以披露有關於銷售自營貨品及寄售專櫃和特許專櫃之租金之數據。

相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間之比較數據亦已相應重新分類。

	本公司及其附屬公司		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	
	(扣除非控股權益前)		應佔	應佔	合併	綜合	收入	分部業績	合併	綜合
	收入 (註(i))	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	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										
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>(註(ii)) 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>

十二分部報告(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 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元
截至二零二三年六月三十日止六個月(續)										
撥回存貨撥備淨額	(附註六)	2	-	-		2	-	-		2
出售物業權益(註)	(附註六)	(3)	-	-		(3)	(1)	(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	(附註六)	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	2		(607)
經營盈利		4,568	3,922	3,922		8,490	(191)	(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	35		(90)
融資成本	(附註八(a))	(905)	(565)	(565)		(1,470)	25	25		(1,445)
銀行利息收入		287	174	174		461	(63)	(63)		398
融資成本淨額		(618)	(391)	(391)		(1,009)	(38)	(38)		(1,047)
除稅前盈利		3,841	3,515	3,515		7,356	(194)	(194)		7,162
所得稅		(117)	(1,117)	(1,117)		(1,234)	29	29		(1,205)
本期盈利		3,724	2,398	2,398		6,122	(165)	(165)		5,957

註：

本集團應佔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為港幣9,000,000元。於扣減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港幣4,000,000元(參閱上文)·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。

十二分部報告(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

十二 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 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
	(註(i)) 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
截至二零二二年六月三十日止六個月										
物業發展										
香港	4,294	1,169	33	16	4,327	1,185	(33)	(27)	4,294	1,158
中國內地	15	(39)	4,408	1,109	4,423	1,070	-	(5)	4,423	1,065
	<u>4,309</u>	<u>1,130</u>	<u>4,441</u>	<u>1,125</u>	<u>8,750</u>	<u>2,255</u>	<u>(33)</u>	<u>(32)</u>	<u>8,717</u>	<u>2,223</u>
物業租賃										
香港	2,346	1,676	1,061	834	3,407	2,510	(196)	(170)	3,211	2,340
中國內地	1,051	824	41	36	1,092	860	(11)	(8)	1,081	852
	<u>3,397</u>	<u>2,500</u>	<u>1,102</u>	<u>870</u>	<u>4,499</u>	<u>3,370</u>	<u>(207)</u>	<u>(178)</u>	<u>4,292</u>	<u>3,192</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	762	34	-	-	762	34	(231)	(4)	531	30
-寄售專櫃和特許專櫃之租金	175	70	-	-	175	70	(54)	(11)	121	59
	<u>937</u>	<u>104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>937</u>	<u>104</u>	<u>(285)</u>	<u>(15)</u>	<u>652</u>	<u>89</u>
酒店房間經營業務	56	(35)	36	(23)	92	(58)	(28)	17	64	(41)
其他業務	807	(168)	79	112	886	(56)	(92)	50	794	(6)
	<u>9,506</u>	<u>3,531</u>	<u>5,658</u>	<u>2,084</u>	<u>15,164</u>	<u>5,615</u>	<u>(645)</u>	<u>(158)</u>	<u>14,519</u>	<u>5,457</u>
公用事業及能源	-	-	18,155	1,923	18,155	1,923	-	-	18,155	1,923
	<u>9,506</u>	<u>3,531</u>	<u>23,813</u>	<u>4,007</u>	<u>33,319</u>	<u>7,538</u>	<u>(645)</u>	<u>(158)</u>	<u>32,674</u>	<u>7,380</u>

十二 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	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
截至二零二二年六月三十日止六個月(續)												
存貨撥備淨額	(附註六)	(2)	-	-		(2)	-	-		(2)		
出售物業權益(註)	(附註六)	33	-	-		33	(1)			32		
未分配之總公司及企業費用淨額		(120)	(129)	(129)		(249)	1			(248)		
經營盈利		3,442	3,878	3,878		7,320	(158)			7,162		
投資物業及發展中投資物業之公允價值 增加/(減少)		37	(168)	(168)		(131)	-			(131)		
融資成本	(附註八(a))	(470)	(360)	(360)		(830)	25			(805)		
銀行利息收入		70	94	94		164	(8)			156		
融資成本淨額		(400)	(266)	(266)		(666)	17			(649)		
除稅前盈利		3,079	3,444	3,444		6,523	(141)			6,382		
所得稅		(617)	(1,007)	(1,007)		(1,624)	23			(1,601)		
本期盈利		2,462	2,437	2,437		4,899	(118)			4,781		

註：

本集團應佔相應截至二零二二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143,000,000元。於加回相應截至二零二二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港幣32,000,000元(參閱上文)· 相應截至二零二二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175,000,000元。

十二 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	物業租賃	酒店房間 經營業務	其他業務	小計	公用事業 及能源	合計
	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
截至二零二二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	-	73	(4)	(100)	(31)	1,410	1,379
- 其他上市聯營公司及非上市聯營公司	3	29	-	6	38	-	38
	<u>3</u>	<u>102</u>	<u>(4)</u>	<u>(94)</u>	<u>7</u>	<u>1,410</u>	<u>1,417</u>
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	606	410	(27)	31	1,020	-	1,020
	<u>609</u>	<u>512</u>	<u>(31)</u>	<u>(63)</u>	<u>1,027</u>	<u>1,410</u>	<u>2,437</u>

十二 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218,000,000元(二零二二年：港幣220,000,000元)及有關「其他」須報告分部之分部間收入為港幣836,000,000元(二零二二年：港幣385,000,000元)。

(ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,972,000,000元(二零二二年：港幣2,979,000,000元)及與租金相關之收入港幣455,000,000元(二零二二年：港幣418,000,000元)。截至二零二三年六月三十日止六個月期間合共為港幣3,427,000,000元(二零二二年：港幣3,397,000,000元) (參閱附註五)。

(iii) 本期內本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣143,000,000元(二零二二年：港幣102,000,000元)。已包括本期內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(二零二二年：投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣36,000,000元) (參閱附註七)。

本期內本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣97,000,000元(二零二二年：港幣94,000,000元)。已包括本期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(二零二二年：應佔除稅後虧損港幣3,000,000元)。

(iv) 本期內本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣485,000,000元(二零二二年：港幣410,000,000元)。已包括本期內投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣21,000,000元(二零二二年：港幣132,000,000元) (參閱附註七)。

本期內本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣55,000,000元(二零二二年：港幣31,000,000元)。已包括本期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7,000,000元(二零二二年：應佔除稅後虧損港幣17,000,000元)。

十二 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		於二零二三年	於二零二二年
	二零二三年	二零二二年	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	8,978	8,330	323,516	319,254
中國內地	1,300	1,176	71,655	76,480
英國	-	-	35	33
	10,278	9,506	395,206	395,767
	(附註五)	(附註五)		

(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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展	37	41	6	-
物業租賃	21	24	(3)	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	74	70	-	-
-寄售專櫃和特許專櫃之租金	5	3	-	-
酒店房間經營業務	37	37	-	-
其他業務	99	84	-	(1)
	273	259	3	2
	(附註八(c))	(附註八(c))	(附註六)	(附註六)

十三 存貨

	於二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 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	11,117	11,040
供發展後銷售之待發展/發展中物業	58,793	56,390
待銷售之已建成物業	30,999	29,642
	<hr/>	<hr/>
	100,909	97,072
其他業務		
存貨及消耗品存貨	168	186
	<hr/>	<hr/>
	101,077	97,258
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

十四 應收賬款及其他應收款

	於二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 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	318	366
應收分期款	120	280
小計：應收貿易賬款	438	646
其他應收款	5,366	4,318
預付費用及按金	4,043	4,396
應收客戶合約工程款 ^(A)	46	105
應收聯營公司款項	35	109
應收合營企業款項	247	290
	10,175	9,864
(ii) 其他流動金融資產		
應收貸款	3,084	3,301
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	532	450
衍生金融工具	31	53
	3,647	3,804
	13,822	13,668

^(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(二零二二年十二月三十一日：港幣1,867,000,000元)之應收款，乃於二零二三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72,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣69,000,000元)為有抵押及港幣3,012,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣3,232,000,000元)為無抵押，預期於報告期間結束日起一年內收回，及於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日並無逾期。

十四 應收賬款及其他應收款(續)

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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，及於二零二三年六月三十日及二零二二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：

	於二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
即時或一個月內	289	505
一個月或以上至三個月內	50	58
三個月或以上至六個月內	49	27
六個月或以上	50	56
	<hr/> 438 <hr/>	<hr/> 646 <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。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)，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。

十五 應付賬款及其他應付款

	於二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	8,750	8,581
應付客戶合約工程款 ^(#)	98	5
已收租約及其他按金	1,906	1,905
已收預售樓宇訂金及其他合約負債 ^(#)	5,569	3,909
衍生金融工具	255	205
應付聯營公司款項	1,840	1,759
應付合營企業款項	9,897	9,909
	28,315	26,273

^(#) 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。

長期服務金撥備

《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》已於二零二二年六月訂立，並取消使用《強制性公積金計劃條例》及/或《職業退休計劃條例》項下以僱主強制性供款之累算權益來抵銷遣散費及長期服務金(「抵銷安排」)。取消抵銷安排將增加福利狀況，並影響僱主應支付之長期服務金。根據《香港會計準則》第十九號「僱員福利」之規定，管理層已重新計量長期服務金撥備，以反映取消抵銷安排之財務影響。因此，於二零二三年六月三十日確認之長期服務金撥備金額為港幣41,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣42,000,000元)，並已計入以上「應付賬款及應付費用」內。

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：

	於二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 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	1,334	1,983
於一個月後但三個月內到期	530	375
於三個月後但六個月內到期	346	326
於六個月後到期	1,737	1,573
	3,947	4,257

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，除總金額港幣2,792,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣2,894,000,000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3.55%至3.85%之間(二零二二年十二月三十一日：介乎3.65%至3.85%之間)及須於二零二三年七月七日至二零二四年六月二十一日期間(二零二二年十二月三十一日：二零二三年一月二十日至二零二三年十二月八日期間)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。

十六 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十一(a)。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零二三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/(虧損)		
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
- 物業發展 (二零二二年： 重新分類)	4,337	4,309	+1%	894	1,130	-21%
- 物業租賃	3,427	3,397	+1%	2,510	2,500	-
- 百貨商店業務和超 級市場及百貨商店 綜合業務	803	937	-14%	68	104	-35%
- 酒店房間經營業務	154	56	+175%	33	(35)	+194%
- 其他業務 (二零二二年： 重新分類)	1,557	807	+93%	33	(168)	+120%
	10,278	9,506	+8%	3,538	3,531	-

為使管理層評估本集團之房地產相關財務表現，截至二零二三年六月三十日止六個月期間，與出售租賃土地相關之收入及分部業績、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，均已從「其他業務」分部重新分類至「物業發展」分部。相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間之比較數據亦已相應重新分類。

	截至六月三十日止六個月		增加 %
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
– 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)	5,957	4,781	+25%
– 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)	6,073	5,137	+18%

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虧損或收益淨額，並因此已包括在本期間之股東應佔盈利之內)港幣 9,000,000 元(二零二二年：港幣 143,000,000 元)於計算基礎盈利時已獲加回。

截至二零二三年六月三十日及二零二二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)	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	6,073	5,137	936	+18%
加/(減)：				
(i) 有關於本期間內並無應用對沖會計處理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除稅後公允價值虧損/(收益)淨額	113	(185)	298	
(ii) 按公允價值計量且其變動計入損益之本集團金融資產投資之公允價值虧損總額	148	219	(71)	
(iii) 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(統稱為「一次性收益總額」)	(1,739)	-	(1,739)	
	<u>4,595</u>	<u>5,171</u>	<u>(576)</u>	-11%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入 – 附屬公司

截至二零二三年六月三十日及二零二二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)	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港(二零二二年：重新分類)	4,274	4,294	(20)	-
中國內地	63	15	48	+320%
	<u>4,337</u>	<u>4,309</u>	<u>28</u>	<u>+1%</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，香港物業銷售之總收入貢獻主要來自以下於二零二二年度及截至二零二三年六月三十日止六個月期間竣工完成之住宅發展項目，以及其已出售單位已於截至二零二三年六月三十日止六個月期間交付予買方：

- (i) 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 885,000,000 元；
- (ii) 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 846,000,000 元；
- (iii) 位於新界粉嶺北之「One Innovale•Bellevue」及「One Innovale•Cabanna」項目，其於二零二二年十一月竣工完成，銷售收入為港幣 688,000,000 元；
- (iv) 位於新界粉嶺北之「One Innovale•Archway」項目，其於二零二二年六月竣工完成，銷售收入為港幣 356,000,000 元；及
- (v) 位於九龍長沙灣之「映築」項目，其於二零二二年十一月竣工完成，銷售收入為港幣 275,000,000 元。

除稅前盈利 – 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年六月三十日及二零二二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		減少 港幣百萬元	%
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港(二零二二年：重新分類)	962	1,158	(196)	-17%
中國內地	696	1,065	(369)	-35%
	<u>1,658</u>	<u>2,223</u>	<u>(565)</u>	<u>-25%</u>

截至二零二三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 196,000,000 元(或 17%)，主要乃由於本期間內確認之除稅前盈利率較低所致。

截至二零二三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 369,000,000 元(或 35%)，主要乃由於本集團位於西安市之「御錦城」項目、合肥市之「旭恒花園」項目及成都市之「成都環貿廣場」項目(均為本集團合營企業所持有之項目)之應佔除稅前盈利減少合共港幣 640,000,000 元，惟被位於長沙市之「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)之除稅前盈利貢獻增加合共港幣 350,000,000 元而部分抵銷。

	截至六月三十日止六個月		減少 港幣百萬元	%
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 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(二零二二年：重新分類)	872	1,098	(226)	-21%
聯營公司(二零二二年：重新分類)	10	13	(3)	-23%
合營企業	776	1,112	(336)	-30%
	<u>1,658</u>	<u>2,223</u>	<u>(565)</u>	<u>-25%</u>

本集團應佔附屬公司截至二零二三年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣 226,000,000 元(或 21%)，乃主要有關本集團位於香港之附屬公司物業銷售於本期間內所確認之除稅前盈利貢獻按期減少港幣 195,000,000 元，主要乃由於本期間內確認之除稅前盈利率較低所致。

本集團應佔合營企業截至二零二三年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣 336,000,000 元(或 30%)，乃主要有關本集團位於中國內地之合營企業物業銷售於本期間內所確認之應佔除稅前盈利貢獻按期減少港幣 329,000,000 元所致，其中主要為誠如上述位於西安市之「御錦城」項目、合肥市之「旭恒花園」項目及成都市之「成都環貿廣場」項目之本集團應佔除稅前盈利貢獻均有所減少。

物業租賃

總收入 – 附屬公司

截至二零二三年六月三十日及二零二二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)	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,405	2,346	59	+3%
中國內地	1,022	1,051	(29)	-3%
	<u>3,427</u>	<u>3,397</u>	<u>30</u>	<u>+1%</u>

除稅前租金淨收入 – 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年六月三十日及二零二二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)	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,472	2,340	132	+6%
中國內地	758	852	(94)	-11%
	<u>3,230</u>	<u>3,192</u>	<u>38</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	2,327	2,322	5	-
聯營公司	184	178	6	+3%
合營企業	719	692	27	+4%
	<u>3,230</u>	<u>3,192</u>	<u>38</u>	<u>+1%</u>

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二三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 59,000,000 元(或 3%)、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按期增加港幣 132,000,000 元(或 6%)。本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻之增加，主要乃由於(i)比較相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間，截至二零二三年六月三十日止六個月期間攤銷之租金寬減金額有所減少，以及近期落成之投資物業如 H Zentre、「港匯東」、及「啟岸」和「家壹」商業部分之盈利貢獻有所增加，以致本集團附屬公司所持有之投資物業之盈利貢獻增加港幣 95,000,000 元；及(ii)由於自二零二二年底取消社交距離措施後，導致東涌合營項目之盈利表現改善以致本集團應佔其盈利貢獻增加港幣 20,000,000 元，而此亦為上述本集團應佔合營企業之除稅前租金淨收入貢獻按期增加港幣 27,000,000 元或 4%之主要原因。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二三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 29,000,000 元(或 3%)、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按期減少港幣 94,000,000 元(或 11%)。按截至二零二三年六月三十日止六個月及二零二二年六月三十日止六個月之兩個期間之人民幣匯兌港元之平均匯率，於截至二零二三年六月三十日止六個月期間人民幣匯兌港元按期貶值約 7%，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 5%，主要乃由於位於廣州市「星寰國際商業中心」之兩幢辦公大樓之出租率於本期間內有所上升以致其租賃收入貢獻亦有所增加、以及位於上海市徐匯濱江發展區之「星揚西岸中心一期及二期」(均已於二零二二年度竣工完成)於本期間內所產生之額外租賃收入貢獻，並抵銷位於北京市「環球金融中心」由於本期間內出租率略有下降而產生之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 4%，主要乃由於儘管誠如上述租金收入按期增加，但最近竣工完成之投資物業之營銷費用亦較高所致。

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，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。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，收入貢獻為港幣 803,000,000 元(二零二二年：港幣 937,000,000 元)，較相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間按期減少港幣 134,000,000 元(或 14%)。截至二零二三年六月三十日止六個月期間之收入減少，主要乃由於(i)Unicorn 旗下位於太古城之 APITA 超級市場及百貨商店進行分階段翻新工程以致其銷售金額下降；及(ii)自二零二二年底起取消社交距離措施後，令顧客對 Unicorn 所經營旗下超級市場之食品及日用品之需求有所減少所致。

截至二零二三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 36,000,000 元(或 35%)至港幣 68,000,000 元(二零二二年：港幣 104,000,000 元)。盈利貢獻減少主要乃由於(i)誠如上述本期間 Unicorn 之收入貢獻減少，導致本期間 Unicorn 除稅前盈利貢獻亦有所減少；及(ii)位於太古城之 APITA 超級市場及百貨商店之租賃合約自二零二二年三月一日續約並啟始生效，該租約於本期間內產生六個月全期之影響而比較相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間則只有四個月之影響，以致營運支出有所增加。

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。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，收入為港幣 154,000,000 元(二零二二年：港幣 56,000,000 元)及除稅前盈利港幣 33,000,000 元(二零二二年：除稅前虧損港幣 35,000,000 元)，較相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間之收入按期增加港幣 98,000,000 元(或 175%)，並相對截至二零二二年六月三十日止六個月期間之除稅前經營業績轉虧為盈。截至二零二三年六月三十日止六個月期間之收入及除稅前業績表現顯著改善，主要乃由於香港特別行政區政府於二零二二年九月份放寬邊境檢疫措施後，酒店客房銷售及外國旅客到訪之人數有所增加。

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「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、清潔和保安服務、以及旅遊及餐飲業務。

截至二零二三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 1,557,000,000 元及港幣 33,000,000 元，其中：

- (a) 較相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間之收入貢獻港幣 807,000,000 元(誠如上文「收入及盈利」一段所述，由於若干數字已從「其他業務」分部重新分類至「物業發展」分部，因此已為重列金額)，本期間增加港幣 750,000,000 元(或 93%)，主要乃由於以下原因：
- (i) 隨著香港特別行政區政府於二零二二年九月份放寬邊境檢疫措施以及自二零二二年底起取消社交距離措施後，美麗華之酒店管理、旅遊及餐飲業務於本期間內之收入貢獻增加港幣 459,000,000 元；及
 - (ii) 於本期間內建築收入貢獻增加港幣 235,000,000 元，乃由於本集團承接進行其位於啟德發展區之兩個合營住宅項目之建築工程；

及

- (b) 較相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間之除稅前虧損港幣 168,000,000 元(誠如上文「收入及盈利」一段所述，由於若干數字已從「其他業務」分部重新分類至「物業發展」分部，因此已為重列金額)，本期間除稅前盈利貢獻增加港幣 201,000,000 元(或 120%)，主要乃由於美麗華之酒店管理、旅遊及餐飲業務之盈利貢獻增加港幣 51,000,000 元及本集團建築工程之盈利貢獻增加港幣 43,000,000 元(兩者均如以上所述)、以及截至二零二三年六月三十日止六個月期間內，由於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(誠如下文「增加本集團於陽光房地產基金之權益」一段所述)以致本集團於陽光房地產基金上市單位投資之公允價值虧損港幣 148,000,000 元並未分類至「其他業務」分部(但於本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間之簡明中期財務報表中作呈列分部資料之目的，該項公允價值虧損金額已經從一次性收益總額中扣除)。

增加本集團於陽光房地產基金之權益

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團透過於公開市場購買 2,476,000 個陽光房地產基金之上市單位、以及由陽光房地產基金向本公司之一間全資附屬公司(其向陽光房地產基金提供資產管理服務)所發行之 6,739,817 個新上市單位後，本集團持有陽光房地產基金上市單位之實益權益由於二零二三年一月一日之 19.535%增加至於二零二三年六月三十日之 20.001%。

就此而言，自二零二三年六月三十日起，即本集團擁有陽光房地產基金已發行並且具有投票權單位之實益權益首次超過 20% 之日期開始，本集團已根據《香港會計準則》第廿八號「*聯營公司及合營企業之投資*」之原則計入陽光房地產基金為本集團之一間上市聯營公司，乃由於根據該原則，當本集團擁有於陽光房地產基金 20% 或以上之投票權時，即可推定本集團對陽光房地產基金具有重大影響。

因此：

- (i) 自二零二三年六月三十日開始，本集團已終止確認其於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」，並確認該項投資為「聯營公司權益」；
- (ii) 截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團確認一次性收益總額港幣 1,739,000,000 元；及
- (iii) 自二零二三年六月三十日開始，於本集團綜合財務報表內採用權益法計入陽光房地產基金之財務業績。

聯營公司

本集團截至二零二三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 1,555,000,000 元(二零二二年：港幣 1,417,000,000 元)，較相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間增加港幣 138,000,000 元(或 10%)。撇除本集團於本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，本集團截至二零二三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 1,545,000,000 元(二零二二年：港幣 1,455,000,000 元)，較相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間增加港幣 90,000,000 元(或 6%)。截至二零二三年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期增加，主要乃由於本集團應佔香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 99,000,000 元所致，此乃由於新冠病毒感染疫情之後業務活動逐漸復甦，中華煤氣位於香港之燃氣業務以及位於中國內地燃氣公用事業及智慧能源業務之燃氣銷售量及邊際利潤率也有所改善，以致該兩項業務之除稅後盈利貢獻均有所增加。

合營企業

本集團截至二零二三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 843,000,000 元(二零二二年：港幣 1,020,000,000 元)，較相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間減少港幣 177,000,000 元(或 17%)。撇除本集團於本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，本集團截至二零二三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 864,000,000 元(二零二二年：港幣 1,152,000,000 元)，較相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間減少港幣 288,000,000 元(或 25%)。截至二零二三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位於中國內地之合營企業物業銷售除稅後盈利貢獻減少港幣 316,000,000 元所致，特別是有關位於中國內地西安市之「御錦城」項目、合肥市之「旭恒花園」項目及成都市之「成都環貿廣場」項目。

融資成本

截至二零二三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 3,012,000,000 元(二零二二年：港幣 1,368,000,000 元)。截至二零二三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 905,000,000 元(二零二二年：港幣 470,000,000 元)，並在抵銷截至二零二三年六月三十日止六個月期間本集團之銀行利息收入港幣 287,000,000 元(二零二二年：港幣 70,000,000 元)後，本集團於截至二零二三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 618,000,000 元(二零二二年：港幣 400,000,000 元)。

整體而言，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，本集團於二零二三年六月三十日之債務總額為港幣 91,179,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 90,381,000,000 元)，其中包括(i)本集團於二零二三年六月三十日位於香港之銀行及其他借款總額為港幣 88,465,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 87,527,000,000 元)；及(ii)本集團於二零二三年六月三十日應付關連公司借款為港幣 2,714,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 2,854,000,000 元)。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團位於香港之銀行及其他借款之整體實際借貸年利率約為 3.79%(二零二二年：約為 1.53%)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二三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 109,000,000 元(二零二二年：增加港幣 37,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零二三年六月三十日，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 27,983,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 27,563,000,000 元)，票據償還期限為介乎兩年至二十年(二零二二年十二月三十一日：介乎兩年至二十年)之間。

截至二零二三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人民幣、美元及港幣計值之擔保票據賬面值總金額相等於港幣 6,847,000,000 元(二零二二年：港幣 3,620,000,000 元)，償還期限為介乎兩年至十年之間(二零二二年：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二零二三年六月三十日及二零二二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)。截至二零二三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 6,526,000,000 元(二零二二年：港幣 922,000,000 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：

	於二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 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	26,629	30,653
- 一年後但兩年內	26,780	23,568
- 兩年後但五年內	15,554	19,998
- 五年後	19,502	13,308
應付關連公司借款	2,714	2,854
債務總額	91,179	90,381
減：		
現金及銀行結餘	(13,324)	(11,295)
債務淨額	77,855	79,086
股東權益	324,264	327,948
借貸比率(%)	24.0%	24.1%

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。

於二零二三年六月三十日，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 60,482,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 59,964,000,000 元)及擔保票據港幣 27,983,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 27,563,000,000 元)；及(ii)應付關連公司借款港幣 2,714,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 2,854,000,000 元)，合共為港幣 91,179,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 90,381,000,000 元)。於二零二三年六月三十日，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 2.97 年(二零二二年十二月三十一日：約為 2.68 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(二零二二年十二月三十一日：約為三年)。

此外，於二零二三年六月三十日，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 60,009,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 56,007,000,000 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前年度內收購土地所產生之銀行借款。

於二零二三年六月三十日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之 40%(二零二二年十二月三十一日：50%)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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 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>6,986</u>	<u>6,190</u>
淨利息支出(利息資本化前)	<u>2,634</u>	<u>1,218</u>
利息償付比率(倍)	<u>2.65</u>	<u>5.08</u>

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間之利息償付比率減少，主要乃由於截至二零二三年六月三十日止六個月期間利率上升，以致本集團位於香港之銀行及其他借款之整體實際借貸年利率由相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間之約 1.53% 增加至截至二零二三年六月三十日止六個月期間之約 3.79%(誠如上文「融資成本」一段所述)，並因此增加截至二零二三年六月三十日止六個月期間之利息支出金額(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。於二零二三年六月三十日，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，以及於二零二三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。就於二零二三年六月三十日及二零二二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相關票據及銀行借款，於二零二三年六月三十日總額為港幣 24,707,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 29,242,000,000 元)，佔本集團於二零二三年六月三十日債務總額之 27%(二零二二年十二月三十一日：32%)。

重大收購及出售

重大收購

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何重大收購。

重大出售

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成有關資產或附屬公司之任何重大出售。

資產抵押

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團概無抵押其附屬公司之資產予任何各方。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 16,456,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 17,942,000,000 元)。此外，於二零二三年六月三十日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 10,801,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 11,291,000,000 元)。

或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 12,522,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 13,987,000,000 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 1,048,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 2,277,000,000 元)，減少主要乃由於本集團位於香港之三個住宅發展項目(即「映築」、「One Innovale•Cabanna」及「Henley Park」)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(相關之房產證於二零二三年六月三十日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 1,371,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 1,604,000,000 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(二零二二年十二月三十一日：港幣 1,670,000,000 元)、港幣 2,100,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 2,100,000,000 元)、港幣 1,314,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 1,314,000,000 元)及港幣 2,940,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 2,940,000,000 元)；及

- (iv) 本集團向一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)與該貸款銀行於二零二二年七月二十五日所訂立之貸款額度協議(最高額度為港幣 3,276,000,000 元，並用作償還發展商之部分前股東貸款)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發展商權益比例，就此項擔保可能面對之或然負債金額最高為港幣 1,638,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 1,638,000,000 元)。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團有 9,881 名(二零二二年十二月三十一日：9,950 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。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 1,521,000,000 元(二零二二年：港幣 1,499,000,000 元)，按期增加港幣 22,000,000 元(或 1%)。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零二三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

審核委員會於二零二三年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零二三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》」）附錄十四《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》附錄十《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，二零二三年八月二十二日

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：鄺志強、高秉強、胡經昌、胡家驊、潘宗光及歐肇基。