

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

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

計及非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）一億四千一百九十萬港元（二零二二：重估虧損三億四千零六十萬港元），中期年度集團股東應佔淨溢利為二十六億一千五百九十萬港元（二零二二：二十四億五千九百八十萬港元）。中期年度之每股盈利為零點三一港元（二零二二：零點三一港元）。

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

股息

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

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

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

業務回顧

(一) 銷售活動

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

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

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

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

(二) 土地儲備

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

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

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

(三) 物業發展

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

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

中國內地方面，集團在中期年度內完成了位於前海的可可苑。項目的詳細資料如下：

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

(四) 租賃活動

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

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

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

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

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

(五) 酒店

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

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

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

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

(六) 中國內地業務

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

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

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

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

財務

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

集團大部分現金為港元，一部分為美元、人民幣及新加坡元。

集團維持一貫穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

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

顧客服務

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

可持續發展

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

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

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

中期年度內，我們參照本地及國際八項主要可持續發展報告準則或框架，並經香港品質保證局獨立驗證核實，發布獨立的可持續發展報告。信和置業亦是香港首家在報告中參考了國際可持續準則理事會（ISSB）最新發布的《ISSB 一般準則》與《ISSB 氣候準則》，以及自然相關財務信息披露工作組（TNFD）的《測試版 v0.4 框架》的房地產發展商之一。

我們致力透過減少碳排放以應對氣候變化。信和置業獲科學基礎目標倡議組織 (Science Based Targets initiative, SBTi) 認證科學基礎減量短期目標，同時成為香港首間加入科學目標網絡 (Science Based Targets Network, SBTN) 企業參與計劃的地產發展商。

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

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

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

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

展望

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

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

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

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

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

集團對香港地產市場保持審慎樂觀。中期年度內，集團購入三幅土地，應佔樓面面積超過八十萬六千平方呎，展現了我們對香港的承諾和充分信心。這些土地位置優越，使集團土地儲備應佔樓面面積達一千九百五十萬平方呎，足以支持集團中期物業發展。

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

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

員工與管理層

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

主席
黃志祥

香港，二零二四年二月二十二日

信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

中期業績

本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合損益表

	附註	六個月止	
		二零二三年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
收入	2	4,922,801,825	6,382,562,292
銷售成本		(1,840,248,122)	(2,461,092,528)
直接費用		(1,161,405,089)	(1,140,769,197)
毛利		1,921,148,614	2,780,700,567
投資物業公平值變動		17,984,978	(14,323,017)
其他收益及其他利益或虧損		90,641,240	9,981,284
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		1,270,373	3,829,544
出售投資物業之收益		281,337	161,000
行政費用		(481,927,168)	(490,411,227)
其他營運費用		(106,115,709)	(92,161,262)
財務收益		1,172,627,017	605,190,723
財務成本		(51,291,053)	(51,116,311)
減：已撥充成本之利息		28,999,681	26,939,042
財務收益淨額		1,150,335,645	581,013,454
應佔聯營公司業績	3	292,301,592	20,986,874
應佔合營企業業績	4	72,669,591	114,718,291
除稅前溢利	5	2,958,590,493	2,914,495,508
所得稅項	6	(330,048,014)	(454,223,762)
期內溢利		2,628,542,479	2,460,271,746
應佔期內溢利：			
本公司股東		2,615,953,914	2,459,821,495
非控股權益		12,588,565	450,251
		2,628,542,479	2,460,271,746
中期股息每股 15 港仙 (二零二二年：15 港仙)		1,279,718,001	1,209,189,324
每股盈利(賬目所示之每股盈利) — 基本	7(a)	0.31	0.31
每股盈利(每股基礎盈利) — 基本	7(b)	0.35	0.36

綜合損益及其他全面收益表

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

綜合財務狀況表
於二零二三年十二月三十一日

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

綜合財務狀況表 — 續
於二零二三年十二月三十一日

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

附註：

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露

本公司之中期業績初步公告及中期財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則內適用之披露規定編製，有關規定包括符合香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定。

中期財務報告書乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒布之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所向董事會發出之獨立審閱報告載於即將寄發予股東之中期報告書內。

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

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

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

本未經審核中期財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算(按適用)。

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

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露 — 續

應用新及經修訂之香港財務報告準則

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

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

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

香港會計師公會就取消強積金—長期服務金對沖機制之會計影響之新指引

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

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

2. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報及營運分部分分析如下：

二零二三年十二月三十一日止六個月

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

二零二二年十二月三十一日止六個月

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

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

2. 分部資料 — 續

除稅前溢利之對賬

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

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

3. 應佔聯營公司業績

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

4. 應佔合營企業業績

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

5. 除稅前溢利

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

6. 所得稅項

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

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

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

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

就若干投資物業公平值變動及其他暫時差額之遞延稅項已作出撥備。

7. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零二三年 十二月三十一日 港元	二零二二年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>2,615,953,914</u>	<u>2,459,821,495</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權 平均數	<u>8,226,600,058</u>	<u>7,768,503,535</u>

因本期間及過往期間內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止期間並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利 2,944,693,000 港元（二零二二年十二月三十一日止六個月：2,802,368,922 港元），已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及包括於期內一聯營公司銷售相關物業之已變現公平值收益與出售之投資物業已變現公平值收益，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。

7. 每股盈利 — 續

(b) 每股基礎盈利 — 續

溢利之對賬如下：

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

8. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務。應收租金乃由租戶預先繳納。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

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

9. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

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

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

10. 應付貿易賬款及其他應付

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

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

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

11. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

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

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

12. 承擔

於二零二三年十二月三十一日，未撥備於中期財務報告書之未償還資本承擔如下：

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

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

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

暫停辦理股份過戶登記手續

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

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

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

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

企業管治守則之遵守

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

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

審閱中期業績

本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。

二零二三 / 二零二四年中期報告

二零二三 / 二零二四年中期報告已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零二四年三月十二日(星期二)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
公司秘書
鄭小琮

香港，二零二四年二月二十二日

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