

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



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：16 (港幣櫃台) 及 80016 (人民幣櫃台)

二〇二四/二五年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百零四億六千三百萬元，去年同期為港幣八十九億零六百萬元。每股基礎溢利為港幣三元六角一仙，去年同期為港幣三元七仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣七十五億二千三百萬元及港幣二元六角，去年同期為港幣九十一億四千五百萬元及港幣三元一角六仙。期內的賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值減少的金額港幣二十億三千四百萬元，去年同期公平值增加的金額為港幣四億三千二百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇二四年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣九角五仙，與去年同期相同。股息的派發日期為二〇二五年三月二十日。

業務回顧

物業發展溢利及租金收入

物業發展溢利

回顧期內，集團來自物業銷售的溢利為港幣二十五億零六百萬元，去年同期為港幣二十億四千萬元。按所佔權益計算，集團期內錄得的合約銷售總額約港幣二百五十五億元。

租金收入

集團期內的總租金收入，連同所佔合營企業及聯營公司的租金收入計算，按年下跌百分之一至港幣一百二十二億八千萬元，淨租金收入按年下跌百分之三至港幣九十億零四百萬元。

香港地產業務

土地儲備

截至二〇二四年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千六百九十萬平方呎，當中約三千七百六十萬平方呎為多元化的已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資，為集團帶來可觀的經常性收入。餘下部分中，約一千二百九十萬平方呎為可供出售的發展中住宅，可滿足集團中期發展所需。

集團在回顧期內增添兩幅住宅用地，可建總樓面面積合共約四十六萬五千平方呎。新增項目的詳情可參閱下表：

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
粉嶺北粉嶺上水市地段第 307 號	住宅/商舖	100	308,000
沙田小瀝源沙田市地段第 623 號	住宅	100	157,000
總計			465,000

集團在補充土地儲備時，恪守審慎的理財原則，在回顧期完結日後透過公開招標先後購入兩幅住宅用地。在二〇二五年一月，集團投得一幅位於大圍的地皮，可建總樓面面積約十九萬四千平方呎，將發展為住宅項目，主要提供小中型單位，以滿足用家需要。該地皮附近環境清幽，位處發展成熟的社區，住戶可輕鬆乘搭公共交通及享用配套設施。在二〇二五年二月，集團亦投得一幅位於東涌新市鎮擴展區的臨海地皮。該地皮坐擁遼闊海景兼具備設計彈性，而且鄰近未來的港鐵東涌東站，將發展為總樓面面積約四十萬零一千平方呎的住宅項目，配合附近已規劃的設施配套，組成嶄新的活力社區。連同新增用地，集團的土地儲備已增加至五千七百五十萬平方呎。

地產發展

儘管本地經濟疲軟，市場競爭激烈，但在二〇二四年下半年按揭息口回落及放寬按揭規限的帶動下，香港一手住宅市場交投平穩。在專才和學生持續流入的推動下，住宅租金保持堅穩，反映住屋需求殷切。

按所佔權益計算，集團期內在**香港**錄得的合約銷售額約港幣二百四十八億元。銷售額主要來自啟德天璽·天第1期、北角海璇第2B期、元朗**The YOHO Hub II**和屯門**NOVO LAND**第3B期。市場亦對多個已落成項目，如沙田**瓏珀山**和**中半山帝景園**的貨尾單位反應正面。

集團秉承「以心建家」的宗旨，一直致力提供以客為先及品質優良的發展項目，品牌深受市場信賴。集團透過其物業管理部門和新地會，有效維繫與顧客之間的雙向溝通，藉此緊貼市場趨勢，了解顧客期望，滿足他們不斷變化的需求。集團亦著重將大自然和健康元素融入其發展項目，把綠色和智能科技帶進日常生活，既提升客戶服務水平，亦為住戶提供便利。

在建中的**西沙**項目將分期發展，預計分多年落成。該項目經集團多年精心策劃，除強化交通連接外，亦引入多項創新的發展概念，糅合家庭和寵物友善元素，打造活力社區。項目的住宅部分依山傍海，配套設施應有盡有，包括佔地一百三十萬平方呎的運

動商業綜合體西沙 GOPARK，加上善用智能科技，可迎合各年齡層的不同生活模式。

集團於期內有兩個香港物業可交樓，所佔樓面面積合共約八十五萬二千平方呎，絕大部分為可供出售的住宅物業。相關項目的詳情可參閱下表：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
YOHO WEST 第 1 期	天水圍天恩路 1 號	住宅/商舖	合作發展	748,000
飛揚第 2 期	屯門青山公路大欖段 170 號	住宅	59.1	104,000
總計				852,000

按所佔樓面面積計算，集團預計在本財政年度下半年竣工的物業約有一百八十萬平方呎，可供銷售住宅約佔一百三十萬平方呎，餘下約五十萬平方呎為零售物業，將保留用作收租及長線投資。

截至二〇二四年十二月三十一日，集團未入賬的合約銷售額達港幣三百零四億元，預計當中約港幣二百零二億元會於本財政年度下半年確認入賬，大部分款項將會在相關單位交樓時收取。

物業投資

回顧期內，集團在香港的物業投資組合繼續為集團帶來龐大而穩定的經常性收入。連同所佔合營企業及聯營公司的貢獻，集團的總租金收入按年輕微下跌百分之一至港幣八十八億一千三百萬元，而整體出租率亦維持在滿意水平。

經濟前景不明朗和港元強勢影響了消費意欲，加上消費模式的轉變，為本港零售市道帶來挑戰。然而，隨著多個大型盛事相繼舉行，加上恢復與擴大深圳居民赴港「一簽多行」個人遊簽注安排等有利措施，商場人流在過去數月有所增加。期內，集團零售物業組合的租金表現穩健，整體出租率保持在約百分之九十三的水平。

集團商場繼續以提升競爭力為重點策略，務求在瞬息萬變的經營環境中保持優勢。集團憑藉龐大的零售物業網絡和良好信譽，加大力度吸引內地及海外品牌，在多個人口稠密的地區進駐集

團的商場，開設區內首店。此外，集團經驗豐富的租務團隊定期調整商場的租戶組合和商店佈局，提供更豐富和多元化的選擇，以配合不斷改變的顧客喜好。商場與租戶合作無間，定期舉行由街頭獻藝以至煙火表演等具創意和包含互動元素的市場推廣活動，以帶動商場人流和銷售額。

因應最新的市場趨勢，集團繼續升級及改裝物業，並提升服務水平。多個商場除了設有適合一家大小以及與寵物同樂的區域，亦增設更多休閒空間和遊樂設施，為訪客帶來更豐富的體驗。位於沙田新城市廣場的全新戶外空間 **Chill Park**，設有花園步道，已於二〇二四年九月啟用。商場七樓的戶外空間將引入更多綠化和互動元素，優化工程預計於二〇二五年中完成。

集團在旗下多個商場推出為訪港旅客而設的推廣活動，亦利用商場的綜合會員計劃 **The Point** 提升顧客體驗，吸引旅客消費並同時鞏固本地客群。儘管零售市場面臨轉變，**The Point** 會員的消費力依然強韌，而「即賺分」服務成功推行，有助帶動會員消費，提高營業額。期內，**The Point** 手機應用程式介面全新升級，讓會員可輕鬆獲取相關的商戶推廣，以及根據其消費模式和喜好接收最新資訊。**The Point** 最近推出的 **VIP** 計劃，為特選會員帶來一系列專屬優惠，包括電動車充電預約服務、額外泊車時數和積分獎賞，以及快將推出的貴賓休息室。同時，**The Point** 繼續與集團酒店及其他業務部門合作，為會員提供更多優惠，提升客戶體驗。

在經濟前景不明朗和需求疲弱的情況下，本港寫字樓租務市道持續受壓。核心地區的新供應繼續為寫字樓租金帶來壓力，但中期而言，目前供求失衡的狀況預料將可改善。儘管如此，集團的寫字樓組合在期內的平均出租率維持在約百分之九十。

集團的優質寫字樓組合以高水平的綠色建築標準和專業的管理服務見稱，在租戶升級搬遷的趨勢下，繼續享有競爭優勢。集團旗下位於黃金地段的甲級寫字樓，如中環國際金融中心和西九龍環球貿易廣場，依然是金融企業和政府相關機構的理想升級選址。儘管區內供應較多，位於九龍東的創紀之城寫字樓群仍保持相對穩定的出租率。集團將繼續透過各項升級工程，提升物業的質素和綠色建築標準，以加強其寫字樓物業組合的核心競爭優勢。

來自年輕才俊和外來專才的住宿需求日益增加，TOWNPLACE WEST KOWLOON 同時提供長期租賃和短期住宿選項，正可滿足相關需求，入住率令人鼓舞。為配合該市場趨勢，將軍澳星峰薈部分服務式套房正分期進行升級工程，目標在二〇二六年初完工。集團將進一步審視其現有收租物業組合，並透過提升資產質素和引入全新的市場概念，提升物業價值和租金收入。

展望將來，集團的新投資物業在未來兩至三年陸續落成，將進一步加強其經常性收入基礎。位於觀塘 The Millennity 基座的商場，樓面面積約五十萬平方呎，首階段將於二〇二五年第二季開業，預租進度理想。商場全面開業後，將設有精選的特色食肆和商舖，包括提供互動體驗的商戶，並與集團在區內的 APM 商場及創紀之城寫字樓群產生協同效應。此外，連接港鐵啟德站的天璽·天 Mall 樓面面積達二十二萬平方呎，計劃在二〇二五年下半年開始分期開業。

集團另一個興建中的主要項目為高鐵西九龍總站發展項目。項目坐落香港唯一高鐵站上蓋，設有甲級寫字樓和高級零售樓面，租戶搭乘機場快線和多條港鐵線均非常便捷。集團致力在旗下地標物業加入創新和可持續發展設計，務求在市場保持優勢。憑藉此理念，集團在該項目加入大量綠化空間和以人為本的設計，營造舒適的工作和消閒環境，促進身心健康，在《Euromoney》主辦的2024年度房地產大獎中，獲評為「全球最佳地產發展項目」，出色表現備受肯定。其寫字樓部分 International Gateway Centre (IGC) 憑藉四通八達的交通網絡和超卓的可持續發展建築標準，吸引跨國金融機構成為主要租戶，相關建築工程進展順利，計劃於二〇二六年初開始交付予租戶。位於 IGC 基座的商場樓面面積約六十萬零三千平方呎，將引入高級的零售和餐飲選擇。

毗鄰 IGC 的西九文化區藝術廣場大樓項目將為文化及創意產業等不同行業提供優質辦公空間，其上蓋建築工程已經展開。在上述兩個位於西九龍的在建項目全面落成後，將與集團區內地標環球貿易廣場互相補足，組成大灣區內一個獨特的綠色商業樞紐。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇二四年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共六千六百四十萬平方呎，其中二千一百二十萬平方呎為已落成物業，大部分由集團保留作出租及長線投資，其中絕大部分是位於一線及主要二線城市核心商業地段的優質綜合物業，深受追求高品質的顧客所青睞。

此外，集團在內地持有約四千五百二十萬平方呎的發展中物業，其中超過一半將發展為可供出售的優質住宅和寫字樓。集團將專注發展現有的內地項目，致力提升質素和服務水平，務求在充滿挑戰的市場環境中贏得顧客的喜愛。

地產發展

自二〇二四年九月底，中央政府在房地產市場推出一系列措施，積極支持剛性和改善性住房需求，穩定買家信心。措施包括放寬限購和減免大單位的交易稅費。在有利的按揭環境下，相關措施帶動住宅交投回升，尤其是在一線城市。

按所佔權益計算，集團期內在內地錄得的合約銷售額逾人民幣六億六千萬元，主要來自多個項目的優質住宅單位，包括位於廣州南站 ICC 的峻鑾、廣州御華園，以及合作發展項目佛山瀧景。集團在二〇二五年一月推售蘇州湖濱四季第2期首批單位，銷情令人鼓舞。

按所佔樓面面積計算，集團期內在內地竣工的物業約有五十四萬平方呎。相關項目的詳情可參閱下表：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
御華園第3A期	廣州市花都區	住宅	100	477,000
瀧景第6B(i)期	佛山市禪城區	住宅	50	63,000
總計				540,000

按所佔權益計算，集團預計在內地將有約一百七十萬平方呎的物業於本財政年度下半年落成，當中包括可飽覽上海外灘景致的優質江畔住宅濱江凱旋門第3期。

截至二〇二四年十二月三十一日，集團在內地未入賬的合約銷售額達人民幣一百二十五億元，預計當中約人民幣七十八億元將於本財政年度下半年確認入賬。

物業投資

回顧期內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在內地收租物業組合的總租金收入按年下跌百分之二至人民幣二十八億四千七百萬元。租金收入錄得輕微跌幅，主要是由於零售物業組合之營業額租金下跌。

內地方面，擴大內需已成為拉動經濟增長的重要引擎，「以舊換新」及消費券等多項刺激消費措施出臺。雖然零售市道在二〇二四年第三季曾受出境旅遊增加和經濟不明朗所影響，但市場氣氛於近月逐漸回暖。位於上海浦東的上海國金中心商場，憑藉其獨特的定位迎合不同客群的需要，為其奠定市場上的領先地位。該商場匯聚多個國際知名品牌，並增設多間提供全日餐單的餐廳，持續吸引專業人士和年輕人到訪。商場藉著其完備的租戶組合和具吸引力的會員計劃，將能在激烈競爭中展現韌性。

集團以積極及多管齊下的方式提高旗下商場的吸引力，務求在不斷變化的零售市場中保持優勢。借鑑上海國金中心商場的成功經驗，南京國金中心商場在二〇二四年七月正式開幕，當中有百分之三十的商舖更是首次落戶南京。該商場持續豐富顧客的購物體驗，加強其作為南京市河西中央商務區頂級購物選址的獨特定位，期內錄得高出租率。與集團多個內地商場一樣，以上兩個國金中心商場均坐落黃金地段，屬於綜合項目的一部分，為上班族、住戶和旅客提供多元化的購物、餐飲和娛樂體驗。

為鞏固其作為潮流熱點的優勢，上海環貿 IAPM 和北京 APM 商場不斷加強其優質品牌和餐飲組合，同時引入期間限定店售賣獨家商品，以滿足大眾對娛樂零售體驗的追求，讓顧客保持新鮮感。廣州天環商場善用各樓層的綠色戶外空間，不時籌辦多項推廣和體驗活動，吸引旅客和本地顧客到訪。有見更多顧客對獨特

的互動體驗感興趣，集團各商場為長期顧客提供更多相關禮遇，例如安排上海單車遊和香港一日遊，藉此與顧客建立更緊密連繫。

激烈的市場競爭和不明朗的外圍環境繼續令一線城市的寫字樓租務受壓，期內集團寫字樓組合的租金收入亦無可避免受市場租金下跌所影響。然而，集團已透過一系列措施加強旗下物業組合的吸引力，包括持續提升資產質素，提供專業的物業管理服務，以及與租戶保持長久的合作關係，為他們提供切合特定需要的安排。以上種種，配合集團物業組合的優勢，包括良好的建築質素、高水平的綠色建築標準、可暢達公共運輸網絡的便利位置，以及綜合項目內的各種配套設施等，均有助鞏固集團的市場地位。期內，集團旗下上海國金中心、上海環貿廣場和上海 ITC 首兩期甲級寫字樓的出租率繼續處於滿意水平，而 ITC 第三期 A 座的承租率則超過百分之七十。

上海 ITC 項目最後一期預期將於二〇二五年全面竣工，為集團在內地的物業投資業務奠下另一里程碑。ITC 第三期的餘下部分總樓面面積逾五百萬平方呎，包括旗艦商場 ITC Maison、一幢摩天辦公大樓和上海徐家匯中心安達仕酒店。該大型項目將取得 LEED 和 WELL 的最高評級認證，勢必成為上海市中心展示創新和可持續發展的又一例子。樓高三百七十米的 B 座辦公大樓在落成後，將成為浦西最高的建築物。商場 ITC Maison 除了網羅高級零售和知名餐廳等多元化店舖外，亦會引入新穎的零售模式和具創意的概念，計劃自二〇二五年中起分階段開業。該商場設有公共廣場、多條行人天橋和玻璃天幕等設計，將 ITC 不同期數和周邊的徐家匯社區緊密連繫，締造一個集時尚購物、餐飲、娛樂和社交體驗於一身的活力社區。

集團正在興建的杭州國際金融中心，位於杭州錢江新城中央商務區，是令人期待的綜合項目。該項目由兩幅相鄰的江畔地皮所組成，結合智能和綠色元素，將展示集團致力創新和發展可持續物業的成果。位於匯西的辦公大樓上蓋工程已接近完成，其市場推廣工作亦已經展開。大樓建築設計時尚，可享壯麗江景，定能成為理想的商業辦公選址。

其他業務

酒店

香港酒店業的表現雖然一度受來自其他旅遊城市的激烈競爭所影響，但隨著本港大型盛事、展覽會和企業峰會有所增加，酒店業務在二〇二四年第四季逐漸回升。回顧期內，集團香港酒店的人住率維持在高水平，但由於營運成本上升，以及內地新酒店開業的新增成本，酒店業務的營業溢利錄得下跌。

集團的酒店管理團隊努力拓闊收入基礎和把握新商機，例如帝苑酒店加強其到會餐飲服務，為顧客度身定制活動菜單，並利用其優美的空中花園推動宴會及婚宴業務。「帝賞」會員計劃繼續與 The Point 合作，為會員提供不同的優惠和禮遇，其會員人數和會員消費額在期內均有上升。

受惠於外國訪客免簽證入境政策擴大等有利因素，上海浦東麗思卡爾頓酒店的表現令人鼓舞。位於南京國金中心的南京河西安達仕酒店和蘇州四季酒店業務穩步向上，後者正逐步建立在蘇州高端酒店市場的領先地位。上海徐家匯中心安達仕酒店是位處上海徐家匯的高級酒店，作為 ITC 第三期綜合項目的一部分，將設有逾二百五十間客房，預計在二〇二五年底前開業。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧期內，儘管面對競爭持續激烈的經營環境，數碼通仍然表現堅韌，盈利能力和客戶基礎均有增長。其中，5G 家居寬頻業務繼續表現良好，是主要增長動力之一。

期內，數碼通完成退出澳門市場，並重新將公司的資源聚焦於進一步加強香港業務和長線投資用途。該公司繼續致力提供卓越的通訊網絡，在近期的頻譜拍賣中，再次投得關鍵的 850 MHz 頻譜，並投得 6/7 GHz 頻譜。相比香港其他營運商，數碼通的每位客戶可享用的頻譜資源亦是全港最多。

數碼通決心為企業客戶和消費者提供世界級的網絡服務，並成為香港多個大型盛事的可靠合作夥伴。在二〇二四年十月，世界

運動會香港巡迴賽 2024 於西沙 GO PARK 舉行，數碼通作為活動的官方科技合作夥伴，利用其 5G-Advanced 網絡為大會提供通訊服務，並將賽事直播至全球多國。該公司亦深明潛在的網絡威脅會對其網絡和客戶構成風險，因此已投放大量資源確保網絡安全。在二〇二四年十二月，該公司在首屆「共建員工防火牆」嘉許計劃中獲頒白金獎。

集團對數碼通的前景充滿信心，將繼續持有該公司的股權，作為對香港關鍵數碼基建的長線投資。

新意網

回顧期內，新意網的業務繼續有穩健增長。超大規模雲端服務供應商正加強在香港的部署，以支持其關鍵任務應用程式的運作，而金融機構為應對業務數碼化，亦投入更多資源以使用更優質的數據中心設備。近日 DeepSeek 的出現，標誌著人工智能的發展進入新階段。運用大型語言模型的成本大幅下降，將鼓勵更多人工智能的研發，從而促進更多企業採用。新意網的數據中心憑藉其地理位置和優越的基礎設施，非常適合支援人工智能的應用。新意網將受惠於相關人工智能技術的發展，而該趨勢將於未來兩至三年進一步加速。

位於將軍澳的 MEGA IDC 是設備先進的數據中心，第一期已於二〇二四年上半年啟用。該數據中心建於指定用途地段，配備頂級的基礎設施和充裕的電力供應，能切合客戶的最新要求，第一批客戶已遷入，而客戶對餘下設施的需求正按預期增長。

在高息和不穩定的經濟環境下，新意網對所有資本性及營運開支，均緊守最嚴謹的成本控制守則，務求為股東爭取最佳的資金回報。

自新意網於二〇二二年在對香港科技園公司（科技園）的司法覆核中勝訴後，作為法定機構的科技園仍未向公眾闡述如何全面並有效應對數據中心營運者的非法分租行為。新意網促請科技園立即行動，向公眾詳盡披露其相關工作，這對香港創科行業的長遠發展至關重要。

基建及其他業務

回顧期內，集團在香港的基建及交通業務繼續表現穩健。威信集團的停車場及隧道管理業務表現平穩。三號幹線(郊野公園段)的盈利維持穩定，但車流量仍低於疫情前的水平，相關的專營權亦將於二〇二五年五月屆滿。香港商用航空中心的專營權已延續至二〇四三年，其客運大樓正進行大型翻新工程，並計劃在二〇二五年下半年試運。集團有信心在完成翻新後，該中心將成為全球最佳私人飛機基地之一。機場空運中心的經營權與租約亦已確定會延續至二〇四三年，該中心將於二〇二五年進行全面的升級工程，以大大提升其基建設施和營運效率。此外，雖然香港整個貨櫃處理行業皆面臨挑戰，但香港內河碼頭仍然以嚴格的成本控制保持其盈利能力。

一田以迎合顧客喜好的貼心產品和服務，靈活應對當下零售市場的轉變。該公司騰出如百貨部等受歡迎程度下降的店舖空間，轉為售賣更受顧客青睞的產品，例如新鮮食品、美酒和健康產品。沙田新城市廣場的旗艦店正進行轉型計劃，為顧客帶來全新體驗，屆時將會引入新供應商，網羅獨特有趣的日本產品，亦會吸引來自日本和其他亞洲地區的新餐廳進駐，務求讓顧客在一田發掘到更多高質產品和食肆，提升整體的購物體驗。

集團財務

集團一直審慎管理財務，這份堅持對克服潛在經濟逆境至為關鍵。嚴謹的現金流管理措施，以及維持穩定的經常性收入，有效提高集團在不明朗環境下發揮的韌性。截至二〇二四年十二月三十一日，集團的負債比率降至百分之十七點八，利息覆蓋率維持在五倍的高水平。集團擁有大量無抵押備用銀行信貸額，流動資金充裕，獲標普給予A+信貸評級(評級展望為負面)，穆迪則給予A1評級(評級展望為負面)，為香港地產商獲得的最高評級。

集團繼續致力加強利用人民幣債務融資，務求進一步平衡其人民幣資產和負債。集團在二〇二四年七月發行總值人民幣七億元的三年期離岸人民幣債券，亦在二〇二四年八月發行第二批商業抵押擔保債券以分散資金來源，債券總值為人民幣二十億元，作價是該年同類型融資的最低息率。內地和二〇二四年下半年推出多

項刺激經濟措施，以穩定物業市場，並進一步放寬借貸。集團將繼續以具競爭力的息率，利用人民幣債務融資，為旗下營運和興建中的項目提供資金，這亦有助降低集團的利息支出。

一如既往，集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具。集團大部分借貸以港元為單位，外匯風險甚低，以美元為單位的借貸亦已全數掉期為港元借貸。其餘借貸主要以人民幣為單位，作為集團內地資產的自然對沖。

企業管治

集團恪守高水平的企業管治，不僅維護了持份者的利益，亦為持續增長和成功奠下堅實的基石。該理念令集團在充滿競爭的市場中，更具公信力和韌性。

董事局負責監督集團業務方針、發展和可持續發展策略的制定，確保與集團的長遠目標相符。董事局共有十八名背景多元的成員，匯聚豐富的專業知識和商業經驗。董事局成員的多樣性，既可完善集團的策略、管治和業務運作，亦可加強其整體效能和應變力。作為管治架構重要的一環，集團的審核及風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會由獨立非執行董事擔任主席，此舉有助提升集團的管治水平，既能確保策略得以有效執行，亦能積極管理風險。執行委員會負責制定業務策略、作出明智的決策和行使董事局賦予的權力，在協助董事局方面擔當著重要的角色。

集團獲主要財經刊物給予肯定，凸顯其在管理、企業管治和履行社會責任方面的卓越表現。集團於《Euromoney》主辦的 2024 年度房地產大獎中榮獲八個獎項，包括在環球、亞太區及香港組別中獲評為最高榮譽的「最佳地產公司」。集團在二〇二四年亦獲《FinanceAsia》評為「香港整體最佳公司」。

可持續發展

集團在環境、社會及管治(ESG)方面一直努力不懈，優秀的表現贏得業界認同，包括連續第二年獲納入道瓊斯可持續發展亞太指數，反映集團在可持續發展方面的成就，保持在亞太區前百分

之二十的公司之列。集團亦連續五年在「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位，並維持最高的AAA評級。

環境

集團在邁向其十年環境目標方面繼續取得顯著進展。以二〇一九 / 二〇財政年度為基準年，集團現已成功減少旗下主要商用物業的溫室氣體排放量百分之二十五，提早完成十年計劃的目標。集團以此為基礎，定下新的目標，在二〇二九 / 三〇財政年度完結前將有關排放量從同一基準年減少百分之三十五。

集團大力推動可再生能源發展，與其他合作夥伴一起為本港首個由私人發展、建在堆填區地面的太陽能發電場舉行動土儀式。發電場坐落於將軍澳新界東南堆填區，由合營公司翠谷工程有限公司負責營運，將於二〇二五年落成，每年可生產一百二十萬度綠色電力。集團負責該項目的建築工程，亦促成其附屬公司新意網認購與這個太陽能發電場百分百掛鈎的中電「可再生能源證書」。此合作安排旨在發展出「內循環的ESG模式」，為建設更環保的未來出一分力。

因應電動車日益普及，集團在旗下商場安裝的特快電動車充電裝置已倍增至八十個，位置遍佈全港。此舉在更便利用家的同時，亦鼓勵駕駛人士由汽油車轉用電動車，從而減少碳排放和促進可持續發展，為社會帶來裨益。

社會

集團一直致力提升社群福祉。為配合香港特區政府推動盛事經濟的措施，集團舉辦和贊助連串活動以提振旅遊業和零售業，重點包括沙田新城市廣場長達兩個月的四十週年慶祝活動，期間更有全港首個商場舉辦的煙火表演。此外，多個集團商場附近均舉行戶外活動，這些商場包括西九龍區的SOHO West 和 V Walk，以及位於北角的北角匯。

集團在二〇二五年一月為西沙GO PARK舉行盛大開幕儀式。該綜合地標佔地一百三十萬平方呎，提供各種熱門和新興運動的場地，亦設有娛樂、餐飲和消閒設施，適合一家大小、喜愛寵物和運動的人士，能同時滿足各個年齡層的不同興趣。項目自二〇二四年中開始試運，期間與多個機構合作，為多項活動提供場地，其中包括世界運動會香港巡迴賽2024，以及2025公益金新界區百萬行。

集團連續兩期積極支持政府的「共創明『Teen』計劃」，每期均有捐款和募集超過二百名員工作為友師，亦為學員安排不同活動，包括參觀西沙GOPARK，讓他們接觸新興運動，藉此機會探索個人的興趣與潛能。集團將繼續支持第三期計劃。

此外，集團致力推廣「運動行善」，連續七屆冠名和慈善贊助「新鴻基地產香港單車節」。二〇二四年活動參賽者籌得的善款，連同集團的額外捐款，將經由香港公益金資助兩個慈善團體，用於提供防癌和協助癌症病人的相關服務。集團亦贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽」及「公益慈善馬拉松」，鼓勵公眾透過跑步行善。

為了向年輕人推廣閱讀風氣及科學、科技、工程和數學(STEM)教育，集團贊助學生參觀由非政府機構營運的香港首個航天科普教育基地。此外，集團資助學生參加深圳遊學團，促使兩個相鄰城市更緊密聯繫。

正分階段開放的馬灣公園第二期將大自然、歷史文化和藝術元素共冶一爐。新一期設有營地和都市農莊，亦快將開設提供親身體驗的藝術工作室，加上各式餐飲食肆和打卡點，定將成為吸引本地人和遊客的好去處。

集團借出元朗攸壆路的地皮予政府興建二千一百個簡約公屋單位，以助應付短期的公營房屋需求，首批住戶將於二〇二五年第一季遷入。

展望

由於地緣政治風險加劇，以及國際間貿易政策的不確定，二〇二五年的環球經濟或需面對更多不明朗因素。市場對美國減息的預期降溫，影響商業氣氛，窒礙經濟活動增長。然而，大部分主要經濟體的中央銀行已開始減息週期，將有助推動經濟復蘇。

內地經濟正受複雜嚴峻的外圍環境和內部市場挑戰所影響。中央政府推進高水平對外開放以吸引外資，先後推出一連串刺激措施和政策，加大力度擴大內需和穩定樓市。更多強效刺激措

施出臺，將有助穩定消費者信心，提振本地消費，利好物業市場復蘇。

在環球局勢眾多變數影響下，香港經濟增長預期會較慢。為迎接挑戰，香港積極求變，推出多項改革鞏固其傳統優勢，並為經濟轉型發掘新的增長點。為了建設香港成為國際高端人才集聚高地和繁盛的大都會，政府已推行多項人口政策，積極吸引人才和資金，其中包括新資本投資者入境計劃。按揭息率下調和穩定的租務需求將有助樓市持續發展。

在過去半個世紀，集團憑藉對質素的堅持，力求盡善盡美，加上以客為先的信念、與持份者之間的互信關係，以及與時並進的靈活性等等由來已久的優勢，在市場上建立昭著信譽。集團穩健的財務狀況、龐大的租金收入基礎、卓越的領導層及執行能力強的工作團隊，以及行之有效的營運策略，為其奠下深厚的根基，有助集團有效應對物業市場和環球經濟的持續變化，並鞏固其市場領導地位。

為了在瞬息萬變的環境中保持競爭優勢，集團將恪守穩健和審慎的財務守則，包括維持低借貸比率和來自收租物業和非地產項目的龐大經常性收入，並同時加快物業發展業務的資產周轉。在不影響質素的前提下，集團將遵從嚴格的成本控制守則，專注在未來數個財政年度降低整體建築開支。

集團將充分發揮其多元化投資物業組合的優勢，維持穩定而可觀的經常性收入。集團採取積極的租務管理方式加強旗下收租物業組合的競爭力，包括進行資產升級，並與租戶和顧客保持緊密連繫，務求滿足顧客不斷改變的需求。配合國家發展新質生產力的方向，集團利用創新意念和科技，達至更高的綠色建築標準和提升效率，令旗下物業在租戶升級搬遷的趨勢下穩佔市場領先地位。

在未來兩三年，多個位處香港的新投資物業將會落成，為集團帶來新的經常性收入來源。觀塘 **The Millennity** 的基座商場將自二〇二五年第二季起分期開業，毗鄰港鐵啟德站的天璽·天 **Mall** 則計劃在二〇二五年下半年起開業。坐落高鐵西九龍總站上蓋的 **IGC** 寫字樓將於二〇二六年開始交付租戶。內地方面，上海 **ITC** 第三期餘下部分，包括 **B** 座摩天辦公大樓、旗艦商場 **ITC Maison** 和上海徐家匯中心安達仕酒店，將自二〇二五年下半年起分階段竣工。

在物業發展方面，集團會發揮所長，打造結合大自然、環保和健康生活元素的可持續發展社區。西沙項目展示集團致力建設匯聚住宅、運動、康健、零售、家庭和寵物友善等元素的現代社區，以迎合住戶多元化的生活模式和喜好。集團會繼續適時推售新項目、已落成的待售住宅單位和個別非核心物業。香港方面，集團快將推售天水圍 YOHO WEST PARKSIDE。在未來十個月，集團計劃推售的主要項目有啟德天璽·海和天璽·天的第2期、西沙項目的第1期 SIERRA SEA 和屯門NOVO LAND 第3A期，以及毗鄰在建中的港鐵古洞站的住宅項目第1期。內地方面，集團計劃推售數個合作發展項目的新批次，包括蘇州湖濱四季、杭州國際金融中心和佛山瀧景等。

在中央政府的大力支持下，香港將進一步發揮「一國兩制」的獨特優勢，在持續的經濟轉型中適變求變，克服各種挑戰。低稅率、健全的普通法制度、資金進出自由、行之有效的聯繫匯率制度和高適應能力，已為香港集聚國際高端人才奠下穩健的根基，同時有助鞏固其作為國際金融、貿易和航運中心的地位。集團對內地和香港的長遠前景充滿信心，將秉承「以心建家」的信念，繼續發展地標項目和以居民生活質素為依歸的可持續社區。

董事及致謝

劉德揚先生於二〇二四年十一月舉行的週年大會上退任本公司執行董事。本人感謝劉先生在任內對集團作出寶貴貢獻。

本人謹藉此機會感謝全體員工，他們經驗豐富、辛勤工作和全力以赴，讓集團在充滿挑戰的環境下繼續取得成功。本人亦對董事局各成員的英明指導，以及各位股東和顧客對集團的長期支持深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二五年二月二十七日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇二三年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月

(以港幣百萬元計)

		〈未經審核〉 截至十二月三十一日止 六個月	
	說明	二〇二四年	二〇二三年
收入	2	39,933	27,542
直接成本		(24,414)	(13,724)
其他淨收益	3	704	390
銷售及推銷費用		(2,520)	(1,661)
行政費用		(1,605)	(1,594)
營業溢利	2	12,098	10,953
投資物業之公平價值變動		(2,875)	13
財務支出		(1,660)	(1,963)
財務收入		213	203
淨財務支出	4	(1,447)	(1,760)
所佔業績：			
聯營公司		65	162
合營企業		1,807	1,590
	2	1,872	1,752
稅前溢利	5	9,648	10,958
稅項	6	(1,807)	(1,485)
本期溢利		7,841	9,473
本期溢利應佔：			
公司股東		7,523	9,145
非控股權益		318	328
		7,841	9,473
<i>(以港幣為單位)</i>			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	7(a)		
基本及攤薄後		\$2.60	\$3.16
每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	7(b)		
基本及攤薄後		\$3.61	\$3.07

綜合全面收益表

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月

(以港幣百萬元計)

	〈未經審核〉 截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
本期溢利	<u>7,841</u>	<u>9,473</u>
其後可能重新分類至損益的項目：		
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	(864)	1,701
現金流量對沖		
— 期內直接於其他全面收益內確認 之公平價值虧損	(33)	(320)
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(16)	(28)
	(49)	(348)
按公平價值計入其他全面收益的債務證券 之公平價值收益	1	2
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面(虧損)/收益	(193)	618
其後不會重新分類至損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益的股本證券 之公平價值虧損	(39)	(91)
所佔聯營公司之其他全面收益	52	17
本期其他全面(虧損)/收益	<u>(1,092)</u>	<u>1,899</u>
本期全面收益總額	<u>6,749</u>	<u>11,372</u>
本期應佔全面收益總額：		
公司股東	6,440	11,002
非控股權益	309	370
	<u>6,749</u>	<u>11,372</u>

綜合財務狀況表

於二〇二四年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇二四年 十二月三十一日	(經審核) 二〇二四年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	9 410,527	408,424
物業、機器及設備	50,249	50,190
聯營公司	8,055	7,954
合營企業	94,113	93,101
金融投資	1,355	1,681
無形資產	3,971	4,338
其他非流動資產	3,475	3,743
	<u>571,745</u>	<u>569,431</u>
流動資產		
供出售物業	202,188	214,077
存貨	642	502
業務及其他應收賬項	10 21,378	17,115
金融投資	730	748
銀行存款及現金	14,430	16,221
	<u>239,368</u>	<u>248,663</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(12,827)	(10,498)
業務及其他應付賬項	11 (32,586)	(32,412)
已收取售樓訂金	(12,588)	(11,226)
應付稅項	(6,253)	(7,876)
	<u>(64,254)</u>	<u>(62,012)</u>
流動資產淨值	<u>175,114</u>	<u>186,651</u>
資產總額減流動負債	<u>746,859</u>	<u>756,082</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(109,431)	(116,589)
遞延稅項負債	(23,621)	(23,905)
其他非流動負債	(4,363)	(4,517)
	<u>(137,415)</u>	<u>(145,011)</u>
資產淨值	<u>609,444</u>	<u>611,071</u>
資本及儲備		
股本	70,703	70,703
儲備金	534,343	536,014
股東權益	<u>605,046</u>	<u>606,717</u>
非控股權益	4,398	4,354
權益總額	<u>609,444</u>	<u>611,071</u>

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

本集團之簡明綜合財務報表已按照由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）披露條文編製而成。

於本簡明綜合財務報表中載有作為比較資料之截至二〇二四年六月三十日止年度財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇二四年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及本公司之核數師已就該個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出的聲明。

於中期財務報表所採納之會計政策與編製截至二〇二四年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。本集團已採納多項於本中期會計期內首次生效的香港財務報告準則修訂本，採納該等修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

集團並未採納任何於本會計期內尚未生效的新訂準則或修訂本。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(2) 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算並不包括中央行政費用、其他淨收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。

(a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於期內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業發展						
香港	16,031	2,325	-	-	16,031	2,325
內地	330	86	287	95	617	181
	16,361	2,411	287	95	16,648	2,506
物業租賃						
香港	7,485	5,319	1,328	1,020	8,813	6,339
內地	2,508	1,970	581	407	3,089	2,377
新加坡	-	-	378	288	378	288
	9,993	7,289	2,287	1,715	12,280	9,004
酒店業務	2,278	313	420	64	2,698	377
電訊	3,492	420	-	-	3,492	420
運輸基建及物流	2,280	615	2,070	251	4,350	866
數據中心業務	1,470	745	-	-	1,470	745
其他業務	4,059	544	55	4	4,114	548
分部總額	39,933	12,337	5,119	2,129	45,052	14,466
其他淨收益/(虧損)		704		(141)		563
未分配的行政費用		(943)		-		(943)
營業溢利		12,098		1,988		14,086
投資物業之公平價值變動						
香港		(2,538)		(205)		(2,743)
內地		(337)		64		(273)
新加坡		-		774		774
		(2,875)		633		(2,242)
淨財務支出		(1,447)		(376)		(1,823)
稅前溢利		7,776		2,245		10,021
稅項						
— 集團		(1,807)		-		(1,807)
— 聯營公司		-		(25)		(25)
— 合營企業		-		(348)		(348)
本期溢利		5,969		1,872		7,841

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

截至二〇二三年十二月三十一日止六個月

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業發展						
香港	3,612	1,235	-	-	3,612	1,235
內地	256	81	1,338	724	1,594	805
	3,868	1,316	1,338	724	5,206	2,040
物業租賃						
香港	7,552	5,499	1,389	1,075	8,941	6,574
內地	2,569	2,076	570	397	3,139	2,473
新加坡	-	-	374	279	374	279
	10,121	7,575	2,333	1,751	12,454	9,326
酒店業務	2,317	359	440	71	2,757	430
電訊	3,390	361	-	-	3,390	361
運輸基建及物流	2,318	672	2,024	275	4,342	947
數據中心業務	1,290	616	-	-	1,290	616
其他業務	4,238	599	253	29	4,491	628
分部總額	<u>27,542</u>	<u>11,498</u>	<u>6,388</u>	<u>2,850</u>	<u>33,930</u>	<u>14,348</u>
其他淨收益/(虧損)		390		(83)		307
未分配的行政費用		(935)		-		(935)
營業溢利		10,953		2,767		13,720
投資物業之公平價值變動						
香港		526		32		558
內地		(513)		(198)		(711)
新加坡		-		262		262
		13		96		109
淨財務支出		(1,760)		(381)		(2,141)
稅前溢利		9,206		2,482		11,688
稅項						
— 集團		(1,485)		-		(1,485)
— 聯營公司		-		(22)		(22)
— 合營企業		-		(708)		(708)
本期溢利		<u>7,721</u>		<u>1,752</u>		<u>9,473</u>

物業發展業績包括香港及內地有關預售興建中物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣三億四千一百萬元（二〇二三年：港幣二億九千萬）及港幣一億零六百萬元（二〇二三年：港幣八千三百萬元）。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
香港	36,627	24,369
內地	3,245	3,141
其他	61	32
	<u>39,933</u>	<u>27,542</u>

(3) 其他淨收益

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
收回土地之收益 ^(a)	1,122	-
出售投資物業之溢利 ^(b)	249	245
供出售發展中物業之撥備 ^(c)	(1,084)	-
其他	417	145
	<u>704</u>	<u>390</u>

(a) 集團期內錄得由政府收回土地之收益港幣十一億二千二百萬元，主要來自收回集團持有若干位於洪水橋/廈村新發展區之土地地塊。

(b) 出售投資物業之溢利主要來自出售帝景園第二座及第三座二十五個單位。基礎溢利包括公平價值已變現收益為港幣十一億五千二百萬元。

(c) 減值撥備港幣十億八千四百萬元主要是由天璽·天住宅項目所致。該撥備是根據預期銷售所得收入減去完成及出售項目所需之成本（不包括已支出之銷售及推銷成本）。

(4) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
銀行及其他借項之利息及 其他財務支出	2,578	2,996
名義非現金利息	31	34
租賃負債之財務支出	44	42
減：撥作資本性支出之金額	(993)	(1,109)
	<u>1,660</u>	<u>1,963</u>
銀行存款之利息收入	(213)	(203)
	<u>1,447</u>	<u>1,760</u>

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(5) 稅前溢利

截至十二月三十一日止

六個月

二〇二四年 二〇二三年

稅前溢利

已扣減：

物業銷售成本	12,428	1,846
其他存貨銷售成本	1,691	1,598
物業、機器及設備折舊 攤銷	1,528	1,529
無形資產 (包括在直接成本內)	368	368
獲取合約成本	732	187
商譽減值撥備	-	4
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	88	40
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	77	72
可變租賃	17	18
僱員開支 (包括董事酬金及退休計劃供款)	5,287	5,152
股權支付	3	4
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	4	6
按公平價值計入損益的金融投資之 公平價值虧損	45	54
出售物業、機器及設備虧損	50	-

及計入：

投資股息收入	51	34
投資利息收入	17	36

簡明綜合財務報表說明
(以港幣百萬元計)

(6) 稅項

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
本期稅項支出		
香港利得稅	1,210	897
往年準備之(高估)/低估	(3)	4
	1,207	901
香港以外稅項	671	609
本期稅項總額	1,878	1,510
遞延稅項抵減		
投資物業之公平價值變動	(198)	(280)
其他暫時差異之產生及回撥	127	255
遞延稅項總額	(71)	(25)
所得稅項總支出	1,807	1,485

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇二三年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備，其中包括內地土地增值稅及收入分派之扣繳稅，乃根據該地之適用稅率計算。

(7) 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以期內本集團可撥歸公司股東溢利港幣七十五億二千三百萬元 (二〇二三年：港幣九十一億四千五百萬元) 計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股 (二〇二三年：二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股) 計算。

每股基本溢利及攤薄後溢利相同，因期內並沒有任何被攤薄後的潛在普通股。

簡明綜合財務報表說明
(以港幣百萬元計)

(b) 每股基礎溢利

此外，期內集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百零四億六千三百萬元（二〇二三年：港幣八十九億零六百萬元）來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	7,523	9,145
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	2,875	(13)
聯營公司	64	(56)
合營企業	(697)	(40)
	2,242	(109)
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	(198)	(280)
合營企業	5	(37)
非控股權益	(15)	(6)
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現虧損/(收益)	2,034	(432)
出售投資物業扣除遞延稅項後之已變現		
公平價值收益	906	193
投資物業公平價值變動淨額之影響	2,940	(239)
公司股東應佔基礎溢利	10,463	8,906

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(8) 股息

(a) 中期後宣派應付予公司股東之中期股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
中期後宣派之中期股息 每股港幣九角五仙 (二〇二三年：每股港幣九角五仙)	<u>2,753</u>	<u>2,753</u>

於報告日後擬派發之中期股息尚未於報告日確認為負債。

(b) 中期內批准及支付予公司股東上一財政年度之末期股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
其後中期內批准及支付上一財政年度之 末期股息每股港幣二元八角 (二〇二三年：每股港幣三元七角)	<u>8,114</u>	<u>10,722</u>

(9) 投資物業

(a) 期內變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二四年七月一日	349,214	59,210	408,424
添置	597	4,897	5,494
落成後轉撥	13	(13)	-
出售	(1,154)	-	(1,154)
撥自供出售物業	1,859	-	1,859
撥自物業、機器及設備	63	-	63
匯兌差額	(870)	(414)	(1,284)
公平價值之減少	(1,022)	(1,853)	(2,875)
於二〇二四年十二月三十一日	<u>348,700</u>	<u>61,827</u>	<u>410,527</u>

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

- (b) 集團投資物業已於二〇二四年十二月三十一日及二〇二四年六月三十日由萊坊測量師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為基準作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

本集團已落成投資物業採用收入資本化方法估值，按各自物業合適之資本化率將現行租約之淨收入及潛在重訂租金收入予以資本化計算。所採用之資本化率參考可比較物業投資交易之回報及測量師對現行投資者預期租金增長及風險的看法而得出。

本集團發展中投資物業使用餘值估價法計算。其估值假設物業在估值日已按當時的發展計劃落成及以收入資本化方法計算及參考可比較之銷售交易估算物業落成後的公平價值，並扣除日後發展之建築成本及適當的利潤與風險因素。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日
已落成				
香港	275,134	274,585	5.1%	5.1%
內地	73,566	74,629	6.6%	6.6%
	348,700	349,214		
	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日	二〇二四年 十二月三十一日	二〇二四年 六月三十日
發展中				
香港	27,517	25,578	3.5%-5.5%	3.5%-5.5%
內地	34,310	33,632	5.0%-8.8%	5.0%-8.8%
	61,827	59,210		

簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(10) 業務及其他應收賬項

包括在本集團業務及其他應收賬項內的業務應收賬項為港幣三十九億五千九百萬元（二〇二四年六月三十日：港幣三十六億四千五百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之六十四，三十一天至六十天佔百分之十四，六十一天至九十天佔百分之八，而超過九十天則為百分之十四（二〇二四年六月三十日：分別為百分之六十三，百分之十一，百分之七及百分之十九）。

(11) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的業務應付賬項為港幣二十九億五千三百萬元（二〇二四年六月三十日：港幣三十億七千萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之六十一，三十一天至六十天佔百分之十，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之二十六（二〇二四年六月三十日：分別為百分之五十七，百分之九，百分之五及百分之二十九）。

財務檢討

二〇二四/二五年度上半年業績檢討

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月，撇除投資物業公平價值之變動及計入出售投資物業已變現公平價值之收益，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百零四億六千三百萬元，較去年同期港幣八十九億零六百萬元增加港幣十五億五千七百萬元或百分之十八。基礎溢利增加主要是由於物業發展營業溢利入賬的增加、財務成本的減少及出售投資物業和因補償土地收回所帶來的收益。該等溢利增加部分被物業租金收入的輕微跌幅及發展物業減值撥備所抵銷。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣七十五億二千三百萬元，較去年同期港幣九十一億四千五百萬元減少港幣十六億二千二百萬元或百分之十八。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
賬目所示可撥歸公司股東溢利	7,523	9,145
投資物業之調整		
期內淨公平價值虧損/(收益)	2,034	(432)
期內出售投資物業已變現公平價值收益	906	193
公平價值變動淨額之影響	2,940	(239)
可撥歸公司股東基礎溢利	10,463	8,906

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月，集團業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）的總收入為港幣四百五十億五千二百萬元，較去年同期增加百分之三十三，主要是由於香港物業發展收入增加所致。分部營業溢利為港幣一百四十四億六千六百萬元（二〇二三年：港幣一百四十三億四千八百萬元）。

截至十二月三十一日止六個月分部收入及營業溢利
(包括所佔合營企業及聯營公司)

	收入		營業溢利	
	二〇二四年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展				
香港	16,031	3,612	2,325	1,235
內地	617	1,594	181	805
	16,648	5,206	2,506	2,040
物業租賃				
香港	8,813	8,941	6,339	6,574
內地	3,089	3,139	2,377	2,473
新加坡	378	374	288	279
	12,280	12,454	9,004	9,326
酒店業務	2,698	2,757	377	430
電訊	3,492	3,390	420	361
運輸基建及物流	4,350	4,342	866	947
數據中心業務	1,470	1,290	745	616
其他業務	4,114	4,491	548	628
分部總額	45,052	33,930	14,466	14,348

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月，香港物業發展收入（包括所佔合營企業）為港幣一百六十億三千一百萬元，去年同期為港幣三十六億一千二百萬元，期內收入主要來自出售 YOHO WEST 第一期、The YOHO Hub II、雲海及飛揚第二期的住宅項目。物業發展溢利增加百分之八十八至港幣二十三億二千五百萬元。毛利率為百分之十五，而去年同期毛利率為百分之三十四。

內地物業發展收入（包括所佔合營企業）為港幣六億一千七百萬元，去年同期為港幣十五億九千四百萬元。收入減少主要是由於住宅單位銷售量減少。物業發展溢利減少至港幣一億八千一百萬元。溢利貢獻主要來自出售御華園、瀧景、奕翠園及瓏匯的住宅項目。

於二〇二四年十二月三十一日，集團尚未確認收入的物業（包括投資物業）之合約銷售收入金額（包括所佔合營企業）為港幣四百三十六億元，包括港幣三百零四億元來自香港（其中預計約港幣二百零二億元及港幣七十五億元分別於本財政年度下半年及下一個財政年度確認為收入）及港幣一百三十二億元來自內地（其中預計約港幣八十三億元及港幣二十三億元分別於本財政年度下半年及下一個財政年度確認為收入）。

香港物業投資包括所佔合營企業和聯營公司之租金收入減少百分之一至港幣八十八億一千三百萬元。淨租金收入減少百分之四至港幣六十三億三千九百萬元。租金收入減少主要是由於寫字樓物業分部貢獻之減少。寫字樓物業組合因續租租金下調錄得租金收入減少百分之五至港幣二十八億四千七百萬元。零售物業組合之收入減少百分之一至港幣四十五億九千三百萬元，主要是由於營業額租金減少。集團住宅及服務式住宅物業組合之租金收入較去年同期增加百分之十五，主要是由於租金上升及來自 TOWNPLACE WEST KOWLOON 之全年貢獻所致。

內地投資物業組合包括所佔合營企業之租金收入及淨租金收入以港幣計算分別減少百分之二及百分之四至港幣三十億八千九百萬元及港幣二十三億七千七百萬元。以人民幣計算，租金收入減少百分之二至人民幣二十八億四千七百萬元（二〇二三年：人民幣二十八億九千六百萬元），主要是由於零售物業組合之營業額租金下跌。

酒店分部（包括所佔合營企業）之收入較去年同期減少百分之二至港幣二十六億九千八百萬元，主要是由於餐飲銷售減少。受入住率改善所支持，客房銷售保持穩定。由於營運成本上升，以及內地新酒店開業的新增成本，營業溢利減少百分之十二至港幣三億七千七百萬元。集團旗下香港酒店期內之平均入住率從去年百分之八十四上升至百分之九十。

數碼通之收入及營業溢利分別增加百分之三及百分之十六至港幣三十四億九千二百萬元及港幣四億二千萬元，主要是由於漫遊服務及 5G 家居寬頻服務之增長。

集團運輸基建及物流業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）保持穩健，收入維持在港幣四十三億五千萬元，與去年相若。營業溢利為港幣八億六千六百萬元。商用航空中心業務、收費道路及特許經營巴士之業務表現平穩。

新意網之收入增加百分之十四至港幣十四億七千萬元及營業溢利增加百分之二十一至港幣七億四千五百萬元，主要是由合約的提價及新數據中心 MEGA IDC 第一期之貢獻所推動。

集團其他業務（包括所佔合營企業和聯營公司）主要包括物業管理，百貨公司業務及金融服務業務，錄得收入減少百分之八至港幣四十一億一千四百萬元及營業溢利減少百分之十三至港幣五億四千八百萬元。因一田目前正對其店舖進行全面翻新，導致其營運暫受影響。

其他淨收益

其他淨收益（包括所佔合營企業和聯營公司）為港幣五億六千三百萬元（二〇二三年：港幣三億零七百萬元），包括來自政府收回土地之收益港幣十一億二千二百萬元及出售投資物業之賬目所示溢利港幣二億四千九百萬元。該等收益被與發展物業相關的港幣十億八千四百萬元減值撥備部分抵銷。

土地收回涉及集團持有包括位於洪水橋/廈村新發展區約二百五十萬平方呎之土地，合共現金補償約港幣三十億元。

出售投資物業之賬目所示溢利為港幣二億四千九百萬元（按銷售所得淨收入減公平價值的基礎來計算），主要是來自出售帝景園第二座及第三座二十五個單位。集團出售該物業已變現所得淨額港幣十四億五千九百萬元，為集團之基礎溢利貢獻港幣十一億五千二百萬元（按銷售所得淨收入減成本的基礎來計算）。帝景園第三座將另有二十六個單位，其銷售總金額約港幣十三億元，預計於本財政年度下半年交付。

減值撥備港幣十億八千四百萬元主要是由天璽·天住宅項目所致。該撥備是根據預期銷售所得收入減去完成及出售項目所需之成本（不包括已支出之銷售及推銷成本）。天璽·天分為兩期共一千四百九十個單位，總建築面積約為一百零六萬平方呎。第一期九百零六個單位，其中八百八十七個單位經已預售，所產生之合約銷售額約為港幣一百一十一億元。

投資物業之公平價值變動

投資物業是按二〇二四年十二月三十一日之獨立估值以公平價值列賬，包括已落成及發展中投資物業。

集團（包括所佔合營企業和聯營公司）錄得香港投資物業之公平價值減少為港幣二十七億四千三百萬元（二〇二三年：公平價值增加為港幣五億五千八百萬元），內地投資物業之公平價值減少為港幣二億七千三百萬元（二〇二三年：港幣七億一千一百萬元），及所佔位於新加坡 ION Orchard 商場之公平價值增加為港幣七億七千四百萬元（二〇二三年：港幣二億六千二百萬元）。公司股東應佔投資物業公平價值虧損淨額（已扣除相關遞延稅項及非控股權益之影響）為港幣二十億三千四百萬元（二〇二三年：公平價值收益淨額為港幣四億三千二百萬元）。

財務支出及利息覆蓋率

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月，集團利息資本化前的淨財務支出減少港幣四億二千九百萬元至港幣二十四億四千萬元，反映較低之平均實際債項成本。確認於收益表的淨財務支出（利息資本化後）減少港幣三億一千三百萬元至港幣十四億四千七百萬元。

期內之利息覆蓋率（按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算）為五倍（二〇二三年：三點八倍）。

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月，集團債項的平均實際利率分析如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
定息率	2.8%	2.7%
浮息率	4.6%	5.3%
加權平均利率	4.0%	4.5%

財務管理

集團採取嚴謹的財務管理方法，維持穩健的資產負債表及多元化的資金來源基礎以提供充裕的財務資源支持營運及業務增長。集團經常審閱其資本結構及財政狀況以確定其財務狀況維持良好，以確保集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

集團的金融風險管理、債項融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。

負債比率

集團的資產負債表維持雄厚。於二〇二四年十二月三十一日的股東權益總額為港幣六千零五十億元或每股港幣二百零八元八角，於二〇二四年六月三十日的股東權益總額為港幣六千零六十七億元。其輕微減少主要是由於股息支付港幣八十一億元，被期內產生之溢利及其他儲備變動港幣六十四億元所抵銷。

於二〇二四年十二月三十一日，集團的淨債項為港幣一千零七十八億二千八百萬元（二〇二四年六月三十日：港幣一千一百零八億六千六百萬元）。於二〇二四年十二月三十一日的負債比率（按淨債項相對公司股東權益比例來計算）為百分之十七點八（二〇二四年六月三十日：百分之十八點三）。淨債項自二〇二四年六月三十日的減少，主要是由於期內物業銷售現金流入及建築開支減少所致。

債項到期組合及組成

於二〇二四年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣一千二百二十二億五千八百萬元，其中百分之六十七為銀行借款及百分之三十三為票據及債券，該等票據及債券有不同的償還期但不超過二〇三三年六月。百分之七十二的集團債項是經由其全資擁有的財務附屬公司借入，而餘下百分之二十八是經由業務性附屬公司借入。

集團債項到期組合狀況維持良好，大約百分之七十二的債項逾兩年後償還。於二〇二四年十二月三十一日，總債項組合的平均償還期為三點三年（二〇二四年六月三十日：三點三年）。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二四年 十二月三十一日		於二〇二四年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
償還期為：				
一年內	12,827	11%	10,498	8%
一年後及兩年內	21,155	17%	20,052	16%
兩年後及五年內	66,233	54%	74,816	59%
五年後	22,043	18%	21,721	17%
銀行及其他借項總額	122,258	100%	127,087	100%
銀行存款及現金	14,430		16,221	
淨債項	107,828		110,866	

集團債項之組成如下：

(i) 按貨幣（貨幣掉期後）

	於二〇二四年 十二月三十一日		於二〇二四年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
港幣	92,707	76%	99,867	79%
人民幣	27,820	23%	25,527	20%
英鎊	1,731	1%	1,693	1%
債項總額	122,258	100%	127,087	100%

在香港以外之業務的融資，集團會以相關資產相同的貨幣融資或在可行的情況下運用跨貨幣掉期合約對沖外匯風險。於二〇二四年十二月三十一日，集團總債項約百分之二十三為人民幣借款作為內地投資淨值的自然對沖。

(ii) 按定息或浮息（利率掉期後）

	於二〇二四年 十二月三十一日		於二〇二四年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
定息	41,117	34%	39,660	31%
浮息				
— 港幣	62,197	51%	67,007	53%
— 人民幣	17,213	14%	18,727	15%
— 英鎊	1,731	1%	1,693	1%
債項總額	122,258	100%	127,087	100%

財務資源

集團財務實力雄厚使其能以具競爭力的利率透過多種渠道籌集長期資金。作為審慎債務管理政策的一部分，集團一直確保有充裕未提取的承諾銀行融資，其中大部分在中長期基礎上安排的，期限結構均衡，有助於減低再融資風險並增強融資靈活性，同時優化融資成本。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定可動用之財務資源足以應付融資需要。

集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的大量銀行備用信貸額，集團有充裕財務資源以應付資金需求及作好準備把握將來的投資機遇。

外匯風險管理

集團因擁有大量以港元為單位的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。

集團須承擔主要來自換算內地附屬公司及合營企業之財務報表時所產生的換算風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖內地投資淨值之換算風險，並維持適度以人民幣為單位的財務資源以滿足資金需求。內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資。於二〇二四年十二月三十一日，集團的淨資產約百分之十七以人民幣結算。與二〇二四年六月三十日比較，人民幣兌港元貶值約百分之一。該等人民幣資產按二〇二四年十二月三十一日之匯率換算為港元後產生匯兌虧損約為港幣十一億元（二〇二三年：匯兌收益為港幣二十一億元）並確認於匯兌儲備內。

集團以若干其他貨幣為單位的金融資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

衍生工具

於二〇二四年十二月三十一日，集團訂定若干利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣一百六十三億八千八百萬元用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

銀行存款及現金

於二〇二四年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金為港幣一百四十四億三千萬元，其中百分之七十一為港元，百分之二十三為人民幣，及餘下百分之六主要為美元。人民幣存款主要為內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

所有存款均存放於高信貸評級的銀行，並按其信貸評級設定適當的信貸額度，及定期監察各金融交易對手之風險。

資產抵押

於二〇二四年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千五百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣一百六十六億一千六百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇二四年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣十九億零一百萬元（二〇二四年六月三十日：港幣十九億零七百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二四年十二月三十一日之僱員人數超越四萬人，截至二〇二四年十二月三十一日止六個月之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣七十五億六千八百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本公司若干附屬公司亦已採納購股權及股份獎勵計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。

釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及本公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃。

中期股息

本公司董事局（「董事局」）宣布本公司將向於二〇二五年三月十四日（星期五）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）派發截至二〇二四年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣九角五仙（二〇二三年：每股港幣九角五仙），中期股息將以現金方式於二〇二五年三月二十日（星期四）派發。本公司之股份交易將由二〇二五年三月十二日（星期三）起除息。

暫停辦理股份過戶登記手續

釐定股東享有中期股息之權利的記錄日期為二〇二五年三月十四日（星期五），本公司將於當日暫停辦理股份過戶登記手續；並將不會登記股份過戶。為確保享有中期股息之權利，股東須於二〇二五年三月十三日（星期四）下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二四年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務資料的審閱報告將載於二〇二四至二五年中期報告內。此外，中期業績已由本公司審核及風險管理委員會作出審閱。

遵守企業管治守則

於截至二〇二四年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守載於上市規則附錄C1之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文C.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有兩名非執行董事及七名獨立非執行董事，彼等提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

中期報告

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇二四至二五年中期報告，將於二〇二五年三月底前登載於香港交易及結算所有有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並寄發印刷本予股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇二五年二月二十七日

於本公告所載之日，董事局由九名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理)(郭顯濃為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、董子豪、馮玉麟、馮秀炎及陳康祺；兩名非執行董事關卓然及郭基俊；以及七名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁高美懿及范鴻齡組成。