

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)

## 二零二二年中期業績公佈

### 董事局主席報告

#### 中期業績及股息

集團截至二零二二年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)基礎盈利為港幣五十一億三千七百萬元，較去年同期之港幣七十八億零六百萬元，減少港幣二十六億六千九百萬元或 34%。基礎盈利減少主要由於去年同期因美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)於二零二一年四月十四日成為集團之附屬公司，集團以公允價值合併美麗華之資產及負債，產生應佔收益港幣十八億八千九百萬元所致。每股基礎盈利為港幣 1.06 元 (二零二一年：港幣 1.61 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三億五千六百萬元(二零二一年：港幣十二億五千七百萬元)，當中包括已出售投資物業累計公允價值變動之調整。在計及相關公允價值虧損，集團期內之股東應佔盈利為港幣四十七億八千一百萬元，較去年同期之港幣六十五億四千九百萬元，減少港幣十七億六千八百萬元或 27%。每股盈利為港幣 0.99 元(二零二一年：港幣 1.35 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣五角 (二零二一年：每股港幣五角) 予於二零二二年九月八日 (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

為決定有權獲得中期股息，本公司將於二零二二年九月七日(星期三)及二零二二年九月八日(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，最遲須於二零二二年九月六日(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。中期股息將於二零二二年九月二十日(星期二)派發予各股東。

## 業務回顧

### 香港

#### 物業銷售

美國聯邦儲備局於二零二二年上半年三度加息。然而，本港財資市場因資金充裕而保持穩定，按揭息率仍持續低企。加上用家置業需求殷切，支持香港樓市在通關往來仍受限制下繼續保持平穩發展。

於期內集團財務報表中入賬之應佔本港物業銷售營業額約為港幣四十億七千九百萬元，較去年同期增加 10%。應佔稅前盈利則約為港幣九億七千七百萬元，較去年同期減少 19%。

集團於二零二二年一月推出長沙灣「映築」銷售。該市區重建局項目在本地第五波疫情爆發下仍錄得理想銷情，至半年結算日已售出約八成集團所佔之住宅單位。再於二零二二年第二季，本地疫情轉趨穩定下推售旺角「利奧坊·壹隅」、啟德「The Henley 第 2 期」及紅磡「必嘉坊·曦匯 (Baker Circle One 的第一期)」，銷情亦相當理想。連同繼續推售原有已開售項目，以及出售其他物業（包括車位），集團於截至二零二二年六月三十日止六個月內，於本港自佔之合約銷售額合計約港幣六十一億一千二百萬元，較去年同期減少 22%。

於二零二二年六月底，未入賬之自佔本港合約銷售總額則約為港幣一百五十一億六千四百萬元。當中約港幣七十七億五千九百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二二年下半年入賬。

回顧期結束後，集團於二零二二年八月推出粉嶺「One Innovale 的第 1 期」銷售。該樓盤為新界東北新發展區首個住宅項目，備受買家歡迎。項目分三批開售，已近乎全數售罄。

#### 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三百九十萬平方呎，另有約二十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零二二年下半年開售計劃。

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
<b>(甲) 可於二零二二年下半年銷售之樓面</b>			
1.	已開售主要發展項目之尚餘 未售出單位	(表一)	1.1
2.	擬於二零二二年下半年開售之項目	(表二)	2.0
	小計：		<u>3.1</u>
<b>(乙) 市區項目</b>			
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)	3.1
			預計大部份可於二零二三年至二零二四年開售或出租
	4.2 已購八成或以上業權	(表四)	0.8
			預計大部份可於二零二四年至二零二六年開售
	4.3 已購二成以上至八成以下業權	(表五)	0.6
			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
	小計：		<u>7.5</u>
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：		<u>10.6</u>

**(丙) 新界主要發展中項目**

- 粉嶺北	3.5	(註二)
- 古洞粉嶺上水市地段第 263 號	0.3	(註三)
- 其他	0.4	(註二)
小計：	<u>4.2</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二十三個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二二年六月三十日			
			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 第 1 至 第 3 期) 啟德沐泰街 7 號	654,602	商住	682	354,120	100.00	354,120
2. 高爾夫•御苑 青山公路古洞段 88 號	555,399	住宅	123	135,015	100.00	135,015
3. 利奧坊•壹隅 旺角深旺道 5 號	242,518	商住	471	134,714	100.00	134,714
4. The Holborn 鰂魚涌 筲箕灣道 1 號	132,363	住宅	321	84,151	100.00	84,151
5. 必嘉坊•曦匯 (Baker Circle One 的 第一期) 紅磡機利士南路 38 號	120,752	商住	186	48,413	100.00	48,413
6. 利奧坊•曦岸 旺角福澤街 38 號	180,427	商住	78	23,823	100.00	23,823
7. 帝滙豪庭 半山區西部 羅便臣道 23 號	156,900 (註一)	住宅	28	47,203	50.00 (註一)	23,602
8. 映築 長沙灣青山道 233 號	159,748	商住	62 (註二)	21,522 (註二)	100.00	21,522 (註二)
9. Caine Hill 半山堅道 73 號	64,116	商住	87	21,397	100.00	21,397
10. 利奧坊•凱岸 旺角嘉善街 18 號	176,256	商住	52	15,830	100.00	15,830

11.	逸南 鴨脷洲大街 71 號	40,318	商住	49	9,959	100.00	9,959
12.	本木 尖沙咀德成街 2 號	89,527	商住	16	8,354	100.00	8,354
13.	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	27,027	16.71	4,516
14.	尚悅•天城 元朗屏健里8號	27,868	住宅	2	3,602	100.00	3,602
15.	南津•迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	14	3,443	100.00	3,443
16.	家壹 長沙灣元州街 350 號	79,903	商住	7	2,536	100.00	2,536
17.	The Richmond 半山區西部 羅便臣道 62C 號	33,678	商住	5	2,328	100.00	2,328
18.	藝里坊•2 號 西營盤忠正街 1 號	90,102	商住	11	2,282	100.00	2,282
19.	啟岸 紅磡馬頭圍道 63 號	207,254	商住	3	1,275	100.00	1,275
20.	柏匯 筲箕灣成安街 33 號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134

21.	Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	75,693 (註三)	100.00	75,693 (註三)
22.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	60,359 (註三)	100.00	60,359 (註三)
23.	創豪坊 九龍灣宏光道 8 號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註三)	100.00	48,622 (註三)
合共：					2,234 1,132,802		1,086,690

註一：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。

註二：為集團於該市區重建局項目所佔部份。

註三：為寫字樓、工業或商舖面積。

(表二) 擬於二零二二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，下列項目將於二零二二年下半年發售：

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. One Innovale (One Innovale 的第 1 期) 粉嶺馬適路 8 號 (前稱粉嶺北粉嶺上水市地段 第 262 號項目) (已於二零二二年八月 開售)	612,685 (註一)	住宅	603	200,535 (註二)	100.00	200,535 (註二)
2. One Innovale (One Innovale 的第 2 及 第 3 期) 粉嶺馬適路 8 號 (註三)	612,685 (註一)	住宅	973	376,618	100.00	376,618
3. 映岸 長沙灣通州街 280 號	144,345	商住	262	86,472 (註二)	33.41	28,890 (註二)
4. 啟德新九龍內地段 第 6562 號	397,967	住宅	740	397,967	100.00	397,967
5. 啟德新九龍內地段 第 6554 號 (註三)	1,205,061	商住/ 政府設施	2,060	1,074,563	30.00	322,369
6. 啟德新九龍內地段 第 6576 號 (註三)	722,059	住宅	1,590	722,059	30.00	216,618
7. MIAMI QUAY 啟德承豐道 23 號 (前稱啟德新九龍內地段 第 6574 號項目)	574,587	住宅	1,219	574,587	29.30	168,354

8.	啟德新九龍內地段 第 6552 號 (註三)	641,165	商住	566	619,335	18.00	111,480
9.	紅磡黃埔街 33 號	110,343	商住	280	92,926	100.00	92,926
10.	紅磡寶其利街 18 號	108,789	商住	282	90,994	100.00	90,994
			合共：		<u>8,575</u>	<u>4,236,056</u>	<u>2,006,751</u>

註一：此乃整個項目之總樓面面積。

註二：為住宅實用面積。

註三：尚待取得預售樓花同意書。

### (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	11,703	100.00	11,703
	<b>合共：</b>	<b>832,051</b>		<b>919,533</b>

註：一般建築圖則(經調整地盤面積後)已於二零一七年七月獲批，已於二零二零年七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)	
<b>香港</b>					
1. 半山西摩道 4A-4P 號 (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 94-96 號	6,362	31,810			31,810
4. 半山羅便臣道 98-100 號	5,798	28,990			28,990
5. 半山羅便臣道 105 號	27,530	137,638			137,638
6. 半山伊利近街 33-39 號	4,944	43,683			43,683
7. 半山伊利近街 41-47A 號	7,457	65,571			65,571
8. 半山樓梯臺 1-4 號	2,859	13,907			13,907
9. 半山麥當勞道 63 號	3,155	13,251			13,251
10. 灣仔活道 13-21 號及 永祥街 22-30 號	6,392	51,068	2,208	19,722	70,790
11. 大坑新村街 9-13 號			2,019	18,171	18,171
12. 大坑新村街 17-25 號			4,497	40,473	40,473
13. 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
14. 香港仔田灣街 4-6 號			1,740	14,790	14,790
15. 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
<b>小計：</b>	<b>132,261</b>	<b>786,648</b>	<b>53,610</b>	<b>324,217</b>	<b>1,110,865</b>

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)	
<b>九龍及新界</b>					
16. 尖沙咀金巴利道 16 號 (香檳大廈 B 座)			12,283	147,396	147,396
17. 大角咀嘉善街、博文街、 萬安街及大角咀道一帶之 項目	16,060	146,136	15,745	141,705	287,841 (註一)
18. 深水埗西洋菜北街 456-466 號 及黃竹街 50-56A 號	22,889	205,890			205,890
19. 石硤尾巴域街 1-27 號、 南昌街 202-220 號及 耀東街 1-14 號	45,521	409,329			409,329
20. 紅磡機利士南路、必嘉街及 黃埔街一帶之項目	75,336	693,974			693,974 (註二)
21. 土瓜灣土瓜灣道 68A-76B 號、 落山道 58-76 號、 下鄉道 14-20 號、 麗華街 1-7 號及 美華街 1-9 號及 2-8 號	19,929	179,361	22,577	194,994	374,355
22. 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	357,843			357,843
23. 何文田自由道 4 號			4,882	39,933	39,933
24. 長沙灣永隆街 11-19 號 (註三)	6,510	58,300			58,300
25. 九龍城福佬村道 67-83 號 (註三)	10,954	92,425			92,425

26. 九龍城南角道 4-24 號 (集團佔該項目 76.468%權益)	13,113	90,232			90,232
27. 大埔美新里 3 號	7,976	48,523			48,523
小計：	298,006	2,282,013	55,487	524,028	2,806,041
合共：	430,267	3,068,661	109,097	848,245	3,916,906

\* 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：已扣除原在這組群內已開售(即「利奧坊·曉岸」、「利奧坊·凱岸」、「利奧坊·曦岸」及「利奧坊·壹隅」)·樓面面積合共約七十七萬平方呎之項目。

註二：已扣除原在這組群內已開售之「必嘉坊·曉匯」·及擬於二零二二年下半年開售位於黃埔街 33 號及寶其利街 18 號之項目·樓面面積合共約三十四萬平方呎。

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 - 已購二成以上至八成以下業權**

集團另有三十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一百八十八萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十二萬平方呎。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三百九十萬平方呎，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，可於二零二三年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百九十萬平方呎。

集團期內完成收購多個發展項目之全部業權。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二十三萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備於二零二二年六月底擴展至約四千五百一十萬平方呎，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	25.8
北區	12.3
屯門區	3.6
大埔區及其他	3.4
合共：	45.1

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方式，收回作公共用途。該等位於粉嶺北之三幅土地已向政府申請換地，並獲政府接納作進一步處理。按照政府最新之作業備考 1/2022，所有原址換地之申請最遲必須於二零二三年六月三十日前完成。該三幅位於粉嶺北之土地(包括政府及合作公司之權益)分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬平方呎及二十四萬一千平方呎，預計可為集團提供共約三百零三萬平方呎之住宅樓面面積及約四十四萬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。政府期內已推出以標準金額徵收補地價，以加快農地改作住宅用途，並適用於粉嶺北新發展區。

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六百四十萬平方呎土地。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。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。

政府於二零一四年十月推出「補地價仲裁先導計劃」已延長至二零二二年十月，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。若申請順利獲批，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，集團將留意其發展情況並積極配合。

## 收租物業

本地零售業因本年年初香港爆發第五波疫情而備受打擊。隨著疫情漸趨緩和，加上政府發放新一輪消費券，零售市道自本年四月份起已回復增長。據政府統計處資料顯示，本年第二季香港零售業總銷貨價值按年增長達 2.8%，較第一季所錄得之 7.6% 跌幅有明顯改善。

集團期內在之應佔租金總收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業貢獻）較去年同期下跌 2% 至港幣三十二億一千一百萬元，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）亦較去年同期下跌 1% 至港幣二十三億四千萬元。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下跌 8% 至港幣八億五千五百萬元。租金收入下跌主要由於疫情關係向部份受影響租戶所提供之租金寬減，需作出攤銷所致。

集團主要收租物業於二零二二年六月三十日之平均出租率為 93%。

於二零二二年六月底，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，當中明細如下：

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，集團持有約八千三百個自佔泊車位亦為另一租金收入來源。

## 零售物業組合

儘管疫情持續，兼且訪港旅遊業仍陷於停頓，集團旗下遍佈各區之大型購物商場，因以迎合本地消費為主，於本年六月底出租率保持高企。客流量現已大致回復至第五波疫情爆發前之水平。此外，集團期內推出多項措施以加強商場之吸引力，令大部份租戶之生意額較去年同期錄得雙位數字升幅。除經常進行設施提升外，集團亦不斷改善租戶組合，引入著名日本壽司連鎖店等備受歡迎之食肆，以滿足顧客不同需要。集團同時透過「H • COINS」會員積分計劃手機應用程式，推出免費泊車及電子消費券等多項獎賞。各項推廣活動均反應良好，備受顧客歡迎。

至於全港首個以身心健康為主題之「H Zentre」，匯聚醫療保健、美食佳餚及零售百貨。期內，多家醫療服務機構及頂尖食肆陸續開業，進一步確立「H Zentre」於尖沙咀商業區內之獨特地位。

## 寫字樓物業組合

本港寫字樓租賃市場因未來新增供應量龐大而競爭劇烈，當中以九龍東最為顯著。然而，由於近期市場吸納量有所回升，帶動整體租金水平漸趨穩定。

集團位於香港島之優質寫字樓物業，如中環核心商業區之「國際金融中心」、北角「友邦廣場」及上環「富衛金融中心」，於期內維持高出租率。至於北角「港匯東」及灣仔「208 JOHNSTON」兩幢新建寫字樓項目，吸引多個注重物業質素及交通配套之租戶，令出租率有所提升。

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」，由於集團租務策略得宜，因此在市場競爭日趨激烈下仍保持良好出租率。

至於中環旗艦商業項目 - 「The Henderson」，建築進展順利，預計可於二零二三年建成並為集團提供約四十六萬五千平方呎之超甲級寫字樓樓面。集團為該項目推出業界首個由業主、租戶及其員工三方共同參與的 ESG (即環境、社會及管治) 合作夥伴計劃。透過三方攜手合作，共同實現以數據為本之可持續發展目標。參與之租戶以及其員工只要在「碳中和」、「身心健康」、「同心協力」和「文化共融」四個不同範疇，達到特定可持續發展目標，租戶及其員工即可透過「智慧辦公室」手機應用程式獲得積分，並可換領豐富獎賞。

該幢環保商廈招租反應良好，繼早前獲得國際領導拍賣行「佳士得」成為該物業首個主要租戶，並租用約五萬平方呎樓面作其在本港首個常設拍賣中心及藝廊後，另一國際投資公司凱雷 (Carlyle) 近期亦已落實承租，將租用約兩萬平方呎樓面作其亞太區總部。此地標式項目為尋求優越商廈之高端租戶提供極佳之選擇。

## 建築

集團為造福下一代，一直致力發展綠色建築，推動創新。期內，集團在香港綠色建築議會及環保建築專業議會合辦之「環保建築大獎 2021」中，榮獲「綠建領導類別（發展商）先鋒大獎」至高榮譽。此外，集團旗下多個項目，亦在該項備受業界推崇之「環保建築大獎」中獲得獎項如下：

- 新建建築類別（興建及/或設計中項目 – 商業） – 大獎：The Henderson
- 新建建築類別（興建及/或設計中項目 – 住宅） – 優異獎：粉嶺北新發展區第一期住宅項目
- 建築產品及科技類別 – 優異獎：太陽能幕牆降溫裝置（The Henderson 項目研發所得的專利設計）
- 新建建築類別（興建及/或設計中項目 – 住宅） – 入圍項目：通州街 280 號發展項目
- 研究及規劃類別（規劃） – 入圍項目：碳中和商業街（粉嶺北中央地塊） – 以人為本的智慧、綠色、可持續、健康與創新社區新篇章

集團將繼續引入先進設施及技術，務求令建築質素進一步提升。例如，集團除採用「裝配式設計」(DfMA)預製工程組件外，近期亦引入「機電裝備合成法技術」(MiMEP)。部份機電組件將預先組合，以縮短在工地上之安裝時間。至於早前取得專利之保護塗層，亦已成功應用於保護大廈幕牆。此等措施在現時建材成本上漲、勞工短缺及專才流失下，既可減省工地人手及材料損耗，對提升品質及成本效益亦有所裨益。集團亦正計劃研發及採用更多創新物料（例如環保間牆板，及仿生硅酮密封膠），務求建築所涉及之每項範疇均能符合至高之質素及環保要求。

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. 啟德新九龍內地段 第 6562 號	94,755	397,967	住宅	100.00	397,967
2. One Innovale (One Innovale 的第 1 期) 粉嶺馬適路 8 號 (前稱粉嶺北粉嶺上水市地段 第262號項目)	174,236 (註)	236,067	住宅	100.00	236,067
3. 帝御 (第 1 至第 3 期) 屯門青山公路 – 青山灣段8號	165,765	663,062	住宅	16.71	110,798
				總計：	<u>744,832</u>

註：此乃整個項目之地盤面積。

## 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(「恒益」)、偉邦物業管理有限公司(「偉邦」、尊家管業有限公司(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，於業界享有領導地位，並在本港合共管理逾八萬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。

物業管理成員公司對服務質素不斷精益求精，以滿足客戶要求。所獲得之多項專業認證，包括 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)、ISO 45001 (職業安全健康管理體系)，以及香港 Q 嘜優質服務計劃標誌，充份反映集團致力為客戶提供既優質又稱心之服務。

至於公益活動方面，物業管理成員公司亦繼續熱心服務社群，並在疫情下推出多項支援措施，當中包括向基層市民派發防疫物資。至於其義工服務團隊期內亦十五度贏得政府社會福利署「最高服務時數獎冠軍 – 榮譽獎」最高榮銜。

## 中國內地

二零二二年上半年中央政府堅持「房住不炒」定調不變，地方政府亦繼續因應自身情況「因城施策」以維持房地產市場穩定發展。期內疫情反覆，多項緩解融資措施推出，部份調控政策亦放鬆以鼓勵市民自置居房，從而釋放剛需及改善類住房需求。一、二線城市新建住宅之銷售價格大致保持平穩，其他城市則因優化政策成效不明顯而持續低迷。土地市場方面，企業投地仍然謹慎，成交量價均見有所回落，當中一線城市相對跌幅較小。

期內建成以下發展項目：

項目名稱	用途	集團所佔 權益 (%)	自佔樓面 面積 (百萬平方呎)
1. 上海「星揚西岸中心」1期項目	寫字樓及商業	100	2.00
2. 上海「星揚西岸中心」2期項目 「星瀚廣場」	寫字樓及商業	100	0.96
3. 廣州「星寰國際商業中心」商場	商業	100	0.82
4. 長沙「恒基旭輝湖山賦」第1B期	住宅及商業	50	0.11
5. 成都「成都環貿廣場」B地塊第2座	寫字樓及商業	30	0.32
6. 成都「江與山府」第1期	住宅	50	0.59
7. 成都「都會森林」第1及2期	住宅	50	0.43
8. 廣州「潤悅花園」第2期	住宅	10	0.06
9. 合肥「旭恒花園」第2期	住宅	50	0.24
10. 石家莊「長安旭輝府」第1及2期	住宅	50	0.65
11. 西安「御錦城」第1R1期C1/C2標段	住宅	50	1.03
12. 徐州「恒基·雍景新城」第4A及4B期	商業	100	0.56
		<b>總計：</b>	<b>7.77</b>

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。當中位於上海徐匯濱江發展區，分兩期發展而成之「星揚西岸中心」，整個項目已於期內落成。該項目總樓面面積達三百萬平方呎，正在致力招商，反應亦甚理想。至於位於廣州越秀區之「星寰國際商業中心」，其裙樓約八十萬平方呎之購物商場，亦於期內竣工，與租戶之洽商及簽約正積極進行中，而早前於二零二零年建成兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎之甲級辦公大樓已租出近八成。隨著新項目相繼落成，集團租金收入在進一步提升。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，集團與旭輝控股(集團)有限公司(為本港上市之內地房地產開發商)、深圳市新南山控股(集團)股份有限公司(為內地上市之房地產開發商)、中國金茂控股集團有限公司(為本港上市之內地房地產開發商)、招商局蛇口工業區控股股份有限公司(為內地上市之房地產開發商)和南京安居建設集團有限責任公司通過各自屬下之子公司，簽訂合作協議共同開發一幅位於蘇州市相城區之商住用地。集團持有該項目 11%權益。該幅面積約一百七十五萬平方呎之土地，以人民幣約四十八億二千一百萬元購入，可建樓面面積約三百一十七萬平方呎。

集團於二零二二年六月三十日，除有自佔樓面面積約九十萬平方呎之存貨外，於十八個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約二千三百八十二萬平方呎，當中約 79%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	0.81
上海	0.43
廣州	2.70
深圳	0.21
小計：	<u>4.15</u>

### 二線城市

長沙	1.34
成都	6.46
重慶	0.83
東莞	0.43
佛山	0.71
南京	0.02
石家莊	1.98
蘇州	2.19
天津	0.95
武漢	0.70
廈門	0.34
西安	3.62
徐州	0.06
宜興	0.04
小計：	<u>19.67</u>
總計：	<u><u>23.82</u></u>

\* 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	18.82	79
寫字樓	2.14	9
商業	2.08	9
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.78	3
總計：	<u>23.82</u>	<u>100</u>

## 物業銷售

由於預售物業於期內竣工交付較去年同期為多，於期內集團財務報表中入賬之應佔內地物業銷售營業額，以及應佔稅前盈利分別約為港幣四十四億二千三百萬元及港幣十億六千五百萬元，較去年同期分別增加 91%及 205%。

期內疫情反覆，項目之營銷計劃及建築進度受不同程度影響而有所延後。集團期內錄得之自佔合約銷售總額約港幣三十八億零九百萬元，而自佔樓面面積則約為一百七十萬平方呎，較去年同期分別減少 36%及 39%，主要銷售項目為廣州「江薈花園」、長沙「恒基旭輝湖山賦」、以及位於成都之「旭輝中心」、「江與山府」及「成都環貿廣場」等。

於二零二二年六月底，未入賬之自佔合約銷售總額約為港幣一百二十八億一千三百萬元。當中約港幣四十四億五千五百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二二年下半年入賬。

## 收租物業

廣州「星寰國際商業中心」，早前於二零二零年建成約九十七萬平方呎之辦公樓，其約八十萬平方呎之購物商場已於二零二二年第一季竣工。至於整個項目樓面面積達三百萬平方呎之上海「星揚西岸中心」，亦於期內建成。連同於期內竣工之合作項目「成都環貿廣場」商辦大樓所提供約三十萬平方呎自佔樓面，集團於二零二二年六月底，在內地之自佔已建成收租物業組合增加至約一千二百二十萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商業	3.5	29
寫字樓	8.7	71
總計：	<b>12.2</b>	<b>100</b>

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	6.7	55
廣州	2.4	20
其他	0.9	7
總計：	<b>12.2</b>	<b>100</b>

儘管受到疫情防控措施及實施出行限制之影響，集團期內應佔租金總收入仍較去年同期增加6%至港幣十億八千一百萬元，而應佔稅前租金淨收入亦較去年同期增加8%至港幣八億五千二百萬元。原有收租物業組合整體租金有輕微增長，而租金增加主要由於新近建成之投資物業(當中包括於二零二零年六月建成之廣州「星寰國際商業中心」辦公樓)帶來租金貢獻所致。

在北京市，受制於疫情防控措施對經濟活動的影響，位於朝陽商務中心區之國際甲級商廈 – 「環球金融中心」，於二零二二年六月底出租率回落至 93%。期內該項目分別獲「國際 WELL 健康建築研究院」頒發「WELL 健康安全評價認證」，以及「美國綠色建築認證委員會」頒發「Parks mart 認證」，充份體現集團對減碳及職業安全的關注，以至其卓越之樓宇質素及物業管理。

在上海市，位於南京西路之「六八八廣場」，於二零二二年六月底出租率逾 96%。位於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，設施提升令物業質素改善，其二零二二年六月底出租率達 95%。至於鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，租賃表現亦保持平穩，其商場於二零二二年六月底出租率為 92%。此外，隨着當地疫情防控措施放寬及經濟逐漸靠穩，剛竣工之「星揚西岸中心」招租反應理想，將捉緊時機加快出租步伐。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，當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，多家跨國企業已落實進駐。期內，其二十萬平方呎之商場陸續獲知名品牌企業落實承租，包括著名汽車品牌「路虎」(Land Rover)，並且成功引入多間特色餐飲品牌，為客群提供更多元化之用餐選擇。至於二期項目「星瀚廣場」另提供辦公樓及商場樓面合共約一百萬平方呎，招租進度符合預期。

在廣州市，位於越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連之綜合發展項目 – 「星寰國際商業中心」，當中兩幢樓面面積合共達九十七萬平方呎之甲級辦公大樓，自二零二零年六月建成後，招租反應一直理想。多家知名跨國公司及本地企業經已進駐，令本年六月底出租率高近八成。至於其八十萬平方呎之購物商場，亦已於二零二二年第一季建成，將發展成為匯集零售、餐飲，以至消閒娛樂等一站式功能之新地標。集團正網羅多個知名品牌及豐富娛樂消閒設施，務求為顧客帶來更多元化之購物消閒體驗。「星寰國際商業中心」位處大灣區核心位置，整個項目圓滿建成，令集團可充分把握該項戰略規劃所帶來之機遇。

## 物業管理

集團自二零一八年創立之「上海星卓物業管理有限公司」(「星卓」)，期內接管上海「星瀚廣場」及「恒匯國際大廈」。連同原有項目(包括上海「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」、「環智國際大廈」及北京「環球金融中心」)，星卓現時所管理之寫字樓及商場合共逾七百二十萬平方呎，另有三千個車位。為確保所管理之商業項目均享有最優質之物業管理服務，星卓已制定符合 ISO 9001 (質量管理體系)、ISO 14001 (環境管理體系)及 ISO 45001 (職業健康安全管理體系)之管理標準，正陸續通過認證並覆蓋各項目。星卓將繼續以標準化、專業化、智慧化及效率化管理，提升集團資產價值及服務質素。

## 恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零二二年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)盈利為港幣二千四百萬元，較去年同期之港幣三千萬元，減少港幣六百萬元或 20%。盈利下跌主要由於期內本地爆發第五波新冠疫情，令恒發之百貨業務大受影響，惟政府「保就業計劃」所提供之工資補貼及若干業主提供之租金寬免已抵銷部份沖擊。

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於期內調整其店舖網絡，當中一間位於沙田之C生活門店經已結業，而UNY樂富店則增設C生活專櫃。至於全新之網上商店亦已推出，方便顧客透過不同途徑前來消費。

期內，雖然銷售自營貨品之毛利減少港幣八百萬元，加上寄售及特許專櫃之佣金總收入亦減少港幣五百萬元，千色 Citistore 稅後盈利貢獻仍較去年同期增加港幣七百萬元或 21%至港幣四千萬元。盈利增加主要由於期內千色 Citistore 取得政府「保就業計劃」所提供之工資補貼港幣八百萬元，及整體經營開支淨額減少港幣一千二百萬元（當中包括若干業主作出之租金寬免港幣四百萬元）。

### （二）Unicorn

位於太古城之APITA於期內展開分階段翻新工程。當中首期位於地面樓層之翻新工程已於二零二二年六月完成，並為顧客帶來煥然一新之日式時尚高雅感覺。

儘管期內獲政府「保就業計劃」提供工資補貼港幣二百萬元，Unicorn於截至二零二二年六月三十日止六個月，仍錄得稅後虧損港幣一千四百萬元(二零二一年：港幣五百萬元)，主要由於增添UNY將軍澳店以及就APITA訂立新租賃協議而令經營開支上升所致。

恒發將繼續推出多項新猷，務求為顧客提供更豐富之購物體驗。例如，千色Citistore除安裝全新之銷售點 (POS) 系統外，亦將於部份門店引入新食品專櫃及兒童遊樂天地。Unicorn則會繼續為APITA進行分階段翻新工程。此外，千色Citistore及Unicorn全新之網上商店，以及綜合獎賞計劃「CU APP」，均將提升應用功能，以便加強作跨品牌宣傳推廣，並將實體店舖與網上業務全面融合。至於佔地五萬八千五百平方呎之中央發送中心，集Citistore和Unicorn的倉儲及物流功能於一體，期內運作暢順。其冷凍庫亦預計可於二零二二年年尾投入運作。連同加強Citistore及Unicorn之綜合採購，恒發運營效率及成本效益均可望得以提升。

## 美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

美麗華截至二零二二年六月三十日止之六個月，收入為港幣五億九千一百萬元，較去年同期上升1.2%；股東應佔溢利為港幣二億零四百萬元，按年上升29.2%。若扣除投資物業公允值之減值港幣六百八十萬元，股東應佔基礎溢利則按年上升9.2%至港幣二億一千一百萬元。

### 酒店及服務式公寓業務

美麗華推出多項長期住宿計劃、主題suitecation，以及與韓國觀光公社、G.H. Mumm 香檳等聯乘的本地宅渡假住宿體驗，促使美麗華酒店房間收入大幅增加港幣一千三百四十萬元(增幅53.5%)，期內入住率亦增加19.1%。然而，自第一季末起至七月底，間月酒店進行裝修及資產提升工程，致使收入下跌港幣九百八十萬元，抵銷美麗華酒店房租大部分增幅，加上酒店餐飲業務受第五波疫情影響，故期內酒店及服務式公寓業務總體收入較去年同期下跌10.0%至港幣一億零七百九十萬元，利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為虧損港幣一千三百七十萬元，虧損較去年同期擴大港幣六百一十萬元。

### 收租業務

期內，美麗華繼續向商戶提供適切的租務調整及租金寬減的紓緩措施。美麗華收租業務總體收入為港幣四億零六百九十萬元，EBITDA為港幣三億四千九百六十萬元，兩者與去年同期相若。整體投資物業賬面值於二零二二年六月三十日為港幣一百五十二億元。美麗華積極提升顧客購物體驗及商場配套，包括優化商場會員計劃及手機應用程式，同時因應本地消費模式轉變，年初推出「MIRAcle Shop & Dine」雙重獎賞，並邀請多個品牌於商場開設期間限定店及舉辦特色週末市集等。響應政府推出新一輪電子消費券，商場更推出「至二賞」消費回贈及會員推薦積分獎賞活動，提升商場人流及鼓勵市民消費。

### 餐飲業務

美麗華本年初推出兩個全新概念品牌 - 新派中菜「唐述」及全新素食概念餐廳「JAJA」。美麗華之餐飲業務於放寬晚市堂食及每枱2人限制後，五月及六月餐飲業務收入較去年同期分別躍升53%及62%，大幅追回本年首四個月受疫情重創的業績。期內收入錄得港幣六千五百二十萬元，而EBITDA則為虧損港幣六百萬元；去年同期之收入及EBITDA則分別為港幣五千九百九十萬元及虧損港幣五百五十萬元。

### 旅遊業務

旅遊業務期內收入為港幣一千零八十萬元，EBITDA則錄得虧損港幣七百九十萬元；去年同期收入及EBITDA則分別為港幣七十萬元及虧損港幣七百八十萬元。

## 聯營公司

### 香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

截至二零二二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（未計其所佔國際金融中心投資物業之重估減值）為港幣三十三億七千七百萬元，較去年同期減少港幣八億二千三百萬元，下降19.6%。計入該投資物業重估減值後，香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣三十三億一千五百萬元，較去年同期減少港幣八億八千五百萬元，下降21.1%。利潤下降主要由於受地緣政治局勢嚴峻所影響，內地天然氣供應緊張，來氣價上漲導致毛利率收窄，內地公用事業業務盈利貢獻有所減少。

#### 本港煤氣業務

二零二二年上半年本港煤氣銷售量為14,882百萬兆焦耳，較去年同期上升1%，而本港爐具銷售量則較去年同期下降7.1%，客戶數目上升1.1%，預計本年底客戶總數將達二百萬戶。該公司於今年八月一日起調整香港之煤氣標準收費，每兆焦耳標準收費提高港幣1.15仙，加幅為4.4%。煤氣標準收費上調將為其帶來年收入港幣三億元。

#### 內地公用事業業務

港華燃氣有限公司於二零二一年十二月十四日更名為港華智慧能源有限公司（「港華智慧能源」；股份代號：1083）。港華智慧能源於今年上半年之股東應佔稅後溢利為港幣十億四千二百萬元，較去年同期增加約34%。於二零二二年六月底，香港中華煤氣持有港華智慧能源已發行股份約65.88%。

燃氣業務方面，疫情之下港華智慧能源今年上半年工業客戶數目仍錄得較理想之增幅。可再生能源業務方面，港華智慧能源於去年引入Affinity Equity Partners集資港幣二十八億元，以加快推進分布式光伏項目，並直接向香港中華煤氣工商客戶供電。

香港中華煤氣自二零零六年開始進入陝西省西安市參與發展城市燃氣，多年來為西安市打造安全可靠之燃氣服務，備受當地政府及社會各界之讚賞。日前港華智慧能源成功在西安市經濟開發區、鄠邑區取得零碳園區項目，將在園區內開展分布式光伏、充電站、智慧節能、碳管理等多元業務，也計劃在未來投入到西咸新區、高新區等區域，助力西安市達成「雙碳」目標。

港華智慧能源已在江蘇省泰州市和河北省唐山市建立具備規模化推廣複製價值之零碳園區和零碳工廠示範項目，有助加速推動零碳智慧園區之發展。此外，港華智慧能源亦增加對能源管理技術之投入，包括打造零碳園區能源生態平台、推進碳資產託管和綠色電力交易服務，以提升能碳服務能力，開拓更為廣闊之業務前景。

在能源創新方面，港華智慧能源於今年成立了港華能源研究院(Towngas Energy Academy)，吸引及主導各科研機構共同將科研成果轉化為可落地之商業化項目。早前也與清華大學合作設立零碳智慧園區虛擬電廠技術聯合研究中心。

期內香港中華煤氣之公用事業業務城市燃氣總售氣量約為一百六十一億立方米，較去年同期上升1%，燃氣客戶則增加至三千六百萬戶，較去年同期之三千三百零二萬戶增長9%。包括港華智慧能源在內，截至二零二二年六月底香港中華煤氣在內地之城市燃氣項目總數達三百零九個(包括香港中華煤氣屬下企業再投資之城市燃氣項目)(二零二一年六月底：二百八十七個)。

香港中華煤氣之水務環境板塊，目前運營城市水務項目九個、餐廚及綠化垃圾處理項目五個。今年上半年售水量在疫情封城影響下，較去年同期錄得輕微下降3.7%。香港中華煤氣於江蘇省蘇州工業園區之城市有機廢物資源化利用項目，將有機餐廚垃圾經處理發酵後，產物經提純成天然氣進入管網，處理後之固體殘渣則加工成為有機肥用於園區綠化，真正實現變廢為寶。

延伸業務方面，香港中華煤氣旗下品牌名氣家憑藉其VCC(網上客戶中心)平台，聚焦「智慧廚房」積極拓展業務，包括智能廚房設備、燃氣服務及安全管理、安全廚房解決方案、高端櫥櫃、家庭保險，以及通過「時刻+」線上商城及線下門店提供健康產品及服務等。截至今年六月底，平台已發展一千三百五十六萬會員，辦理燃氣業務一千三百七十一萬筆。今年上半年以「時刻+」為品牌之線下門店業務開始走上軌道，同時，名氣家正打造GREEN HUB品牌，主打零碳空間運動、低碳無包裝零售和素食健康餐飲，面向一線城市偏年輕化之高消費群體，與「時刻+」城市社區人群形成互補。

香港中華煤氣於廣東省中山市成立之港華輝信工程塑料(中山)有限公司，主要為內地燃氣企業提供聚乙烯(PE)管件，業務發展良好，市場需求大，銷售市場亦擴展至海外，今年上半年較去年同期錄得銷售額增長約25%。

截至二零二二年六月底，連同港華智慧能源之項目，香港中華煤氣已於二十八個省級地區取得合共五百五十六個項目，較去年底增加四十二個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游城市燃氣、智慧能源、水務、環保能源、電訊等項目。

## 新興環保能源業務

香港中華煤氣於二零二一年年底成立了一個全新業務平台 EcoCeres, Inc. (怡斯萊)，把與生物質利用業務及相關之人才、專利技術、廠房、科研設施及資產集中整合其內，並以此平台專注發展綠色可持續之生物質利用產業，為全球實現碳中和目標提供解決方案。為加快發展及更有效釋放其股東價值，怡斯萊於去年十二月引進Kerogen Capital為策略性投資者，並融資了約一億美元。怡斯萊之科研團隊致力於生物質利用領域上之研發，針對非食用生物油脂及農耕廢物兩種再生原料之利用分別研發不同範疇之專利技術，並以此打造先進之生物質化工平台，現時兩種原料之利用皆取得突破性之創新科研成果。怡斯萊更於今年首季成功利用自主研發之催化劑把氫化植物油(「HVO」)深加工為可持續發展航空燃料(「SAF」)，成為全球首批取得「國際航空業碳抵換及減量計劃認證」(CORSA Plus)之企業。怡斯萊於今年上半年已生產了超過七千噸SAF供應予歐洲市場，進一步確立其在HVO及SAF領域中前沿領先之位置。

易高環保投資有限公司於內蒙古自治區之清潔煤化工業務經過多年之減低碳排放設備改造，已經取得一定成效，新階段之引進廢棄資源代替原料煤之生產計劃已經取得進展，預計二零二三年將可生產高附加值低碳產品供應國內外市場。此外，液化天然氣（「LNG」）業務增添了新動力，位於寧夏回族自治區之新工廠已經試運行成功，順利投產，該工廠利用當地焦爐煤氣為原料生產LNG，除了使焦化廠減低碳排放外，同時為周邊市場提供清潔之車用能源和天然氣下游客戶補充氣源。碳材料研發團隊亦加快步伐，新一代高性能瀝青基碳纖維之研究已經進入了工業化方案實施階段，碳纖維產品之終端市場是半導體、發光二極管(LED)及新能源汽車等行業。

## 電訊業務

香港中華煤氣屬下名氣通電訊有限公司在本港及內地發展電訊業務，包括網絡連接、數據中心及雲端服務。今年業務維持穩健發展，上半年計費機櫃增至四千個，較去年同期上升16%。

## 融資計劃

香港中華煤氣自二零零九年設立中期票據發行計劃，於二零二二年至今發行中期票據合共港幣十五億一千七百萬元，年期為三年至十年。截至二零二二年六月三十日止，已發行中期票據面值總金額達港幣一百九十九億元，年期由三年至四十年不等，息率主要為定息，平均年息2.8%，平均年期十五年。香港中華煤氣於二零二一年更新此計劃，可發行金額由三十億美元增加至五十億美元。港華智慧能源於二零二一年也設立了可發行金額為二十億美元之中期票據發行計劃，其於二零二二年至今發行了二億美元五年期及票面年息率4.0%之可持續發展掛鈎債券，為首家能源企業於香港發行可持續發展掛鈎債券。截至二零二二年六月三十日止，已發行中期票據面值總金額達人民幣二十億元，年期由三年至五年不等，息率主要為定息，平均年息3.8%，平均年期四年。

香港中華煤氣亦透過發行永續證券以獲取長期資金。截至二零二二年六月三十日止，香港中華煤氣已發行三億美元之永續次級資本證券，發行日期為二零一九年二月，票面年息率為4.75%，香港中華煤氣可選擇於二零二四年二月或其後每半年派息日贖回此永續證券。

## 香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

截至二零二二年六月三十日止六個月，香港小輪收益為港幣一億三千九百萬元，較去年同期增加22%。期內未經審核除稅後綜合純利為港幣六千五百萬元，較去年同期下跌4%。撇除投資物業公允價值之變動，期內權益股東應佔基礎溢利為港幣五千四百萬元，較去年同期上升64%。期內，香港小輪盈利主要來自商舖及商場之租金收入。

### 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五千五百萬元，較去年同期增加5%。儘管受疫情影響，於報告期末，「亮賢居」、「城中匯」及「逸峯廣場」之商舖仍全部租出，「港灣豪庭廣場」租出率則為90%。

#### 「帝御」(屯門青山公路 - 青山灣段8號)發展項目

香港小輪與帝國集團各佔50%股權之「帝御」位於屯門青山公路 - 青山灣段8號合營發展項目，已於本年一月取得入伙紙，待本年九月預計成功取獲滿意紙之後，香港小輪會將已售出的一千七百四十八伙住宅單位分批交付買家使用，而來自物業銷售之收益將會相應獲得確認入賬。

#### 深水埗桂林街/通州街重建項目

香港小輪位於深水埗桂林街/通州街之發展項目，重建後香港小輪將可取得約九萬七千五百一十七平方呎之住宅樓面，上蓋工程現正展開，預期於二零二四年上半年完成。

### 渡輪、船廠及相關業務

期內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣四十萬元之虧損，相對去年同期錄得港幣一千六百九十萬元之盈利。業績下降主要由於期內政府並無就渡輪業務之維修及保養費用作出補貼所致。

### 證券投資

期內，由於若干金融資產之公允價值受跌市影響變動，證券投資錄得港幣四百四十萬元之虧損。

香港小輪銳意開展醫療美容業務以作多元化投資；位於尖沙咀美麗華大廈的醫美診所和高端美容服務中心，已於本年八月中旬正式開業，提供塑型緊緻提升、美白抗衰老、改善皮膚狀況及體重管理等美容及輕醫美服務、以及提供由美國食品及藥物管理局與歐盟授權認證的設施及藥品。香港小輪亦於期內在尖沙咀H Zentre與一家國際腫瘤護理醫療集團合作，提供腫瘤治療服務。

## 集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二二年六月三十日，淨借貸為港幣八百五十一億七千七百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣九百一十九億六千八百萬元），而借貸比率為 25.8%（二零二一年十二月三十一日：27.5%）。同日另有股東貸款港幣五百五十九億零七百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣五百三十七億一千萬元）。

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備受嘉許。自二零二零年起，集團更取得多家金融機構以優惠條件給予綠色貸款、綠色擔保，以及可持續發展貸款額度超過港幣四百一十億元。集團剛簽訂一筆港幣一億元社會責任貸款，為本港房地產企業的首筆社會責任貸款，充分體現集團在社會責任上的承擔。除此之外，為分散資金來源及延長債務償還期限，集團自二零一八年以來，發行總額達港幣三百一十億二千七百萬元之中期票據；並且分別取得合共五百八十億日元之七年期定期貸款，以及人民幣十億元之六年期定期貸款。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肯定。

此外，集團掌握早前息率處於低水平之時機，簽訂若干中期及長期之利率掉期交易合約，將集團部份借貸，由浮息轉為以固定利息計算。當中包括一筆為期三年，港幣十億元之港元隔夜平均指數(HONIA)利率掉期，以對沖一筆金額相同並以港元 HONIA 作基準之銀行貸款。兩者均為本港首次金融機構與企業客戶進行之交易，充份體現集團積極支持本港金融創新，而長遠令集團受惠。

## 可持續發展

集團各項業務範疇，皆貫徹注重可持續發展及環保因素。除上文提及各項業務相關之嘉許外，集團於期內亦獲得「全球最具創新力知識型機構大獎 2021」及「香港最具創新力知識型機構大獎 2021」，並且為全港首間同時獲得該兩項至高殊榮之發展商。該獎項由全球 MIKE 研究小組及香港理工大學知識管理及創新研究中心舉辦，由世界各地專家組成之評審團經嚴格挑選而頒發，被業界推崇為最具公信力之卓越成就。各項獎項彰顯集團致力實踐可持續發展策略中「環保為地球」、「創新為未來」、「關愛為人群」及「誠心為社區」之承諾。

## 展望

由於疫情反覆、俄烏戰事持續、中美地緣政治緊張，以及通脹升溫導致多個主要經濟體系均接連加息，令市場憂慮全球將陷入衰退。然而，本港目前經濟基調仍保持良好，而政府除推出新一輪消費券以刺激經濟外，亦致力推動與大灣區加強融合，長遠將有助提升香港作為國際金融中心之地位。集團希望香港早日恢復免檢通關，以帶動本港樓市以至整體經濟持續平穩發展。

期內，集團再增添約二十三萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備擴展至約四千五百一十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商。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三百九十萬平方呎。內地方面，亦增添一個位於蘇州之合作發展項目，為集團提供約三十五萬平方呎自佔可建樓面面積。集團現於本港及內地均有充裕之土地儲備，足以應付未來數年業務發展所需。

「銷售」 - 繼粉嶺「One Innovale 的第 1 期」於本年八月開售並迅即近乎全數售罄後，集團計劃於本年下半年再推售九個發展項目，連同尚餘存貨，集團在本港有約一萬零八百個住宅單位或二百九十一萬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。於二零二二年六月底，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二百七十九億七千七百萬元，當中約港幣一百二十二億一千四百萬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」 - 集團在本港及內地均擁有龐大之優質投資物業組合，自佔樓面分別達九百七十萬平方呎以及一千二百二十萬平方呎。當中樓面面積達八十萬平方呎之廣州「星寰國際商業中心」購物商場，以及整體樓面面積達三百萬平方呎之上海「星揚西岸中心」，均為期內新近建成之主要項目，招租反應一直理想。集團之租金增長將更添動力。至於位於本港核心商業區兩項在建地標式項目（包括超甲級商廈「The Henderson」，以及中環新海濱三號商業用地項目）亦進展順利，使集團收租物業組合將進一步擴展及優化，大大增強集團之長遠穩定收益。

「**上市附屬及聯營公司**」－ 香港中華煤氣、美麗華、香港小輪及恒發，為集團另一經常性收入之來源。其中香港中華煤氣與香港同行一百六十年，而過去二十多年推動在內地之城市燃氣業務發展，亦建立了穩固之燃氣業務基礎，業務遍佈二十八個省級地區。香港中華煤氣將繼續促進城市燃氣和再生能源業務協同發展，積極尋找環保項目，投入創新技術及產品開發，該公司定能繼續為集團帶來持續收益。

憑藉雄厚之財政實力，以及三大業務範疇 (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，集團定能應對未來各項挑戰，令業務持續發展。

## 致謝

李達民先生於二零二二年六月一日退任本公司非執行董事一職。董事局謹此向李達民先生，就過往四十六年來對本公司所作出之寶貴貢獻，表示衷心謝意。

*主席*

**李家傑博士**

*主席*

**李家誠博士**

香港，二零二二年八月二十三日

## 業績

### 綜合損益表

截至二零二二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	
		二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
收入	四、十一	<b>9,506</b>	8,792
直接成本		<b>(4,835)</b>	(4,181)
		<b>4,671</b>	4,611
其他收入淨額	五	<b>334</b>	2,497
分銷及推廣費用		<b>(516)</b>	(345)
行政費用		<b>(1,047)</b>	(970)
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		<b>3,442</b>	5,793
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 (減少)	六	<b>37</b>	(919)
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		<b>3,479</b>	4,874
融資成本	七(a)	<b>(470)</b>	(300)
銀行利息收入		<b>70</b>	60
融資成本淨額		<b>(400)</b>	(240)
應佔聯營公司盈利減虧損		<b>1,417</b>	1,880
應佔合營企業盈利減虧損		<b>1,020</b>	733
除稅前盈利	七	<b>5,516</b>	7,247
所得稅	八	<b>(617)</b>	(628)
本期盈利		<b>4,899</b>	6,619

綜合損益表

截至二零二二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	
		二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
<b>應佔：</b>			
本公司股東		<b>4,781</b>	6,549
非控股權益		<b>118</b>	70
<b>本期盈利</b>		<b>4,899</b>	6,619
<b>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利</b>			
<b>(賬目所示每股盈利)</b>			
基本及攤薄	九(a)	<b>港幣0.99元</b>	港幣1.35元
<b>按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資</b>			
<b>物業公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)</b>			
<b>之影響之每股盈利</b>			
<b>(每股基礎盈利)</b>			
基本及攤薄	九(b)	<b>港幣1.06元</b>	港幣1.61元

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期盈利	<b>4,899</b>	6,619
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	<b>(22)</b>	(27)
- 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	<b>(50)</b>	(65)
其後可能被重新分類至損益之項目：		
- 匯兌差額	<b>(2,171)</b>	611
- 現金流量對沖	<b>570</b>	(14)
- 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	<b>(1,970)</b>	270
本期其他全面收益	<b>(3,643)</b>	775
本期全面收益總額	<b>1,256</b>	7,394
應佔：		
本公司股東	<b>1,133</b>	7,318
非控股權益	<b>123</b>	76
本期全面收益總額	<b>1,256</b>	7,394

綜合財務狀況表  
於二零二二年六月三十日

		於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		259,092	260,241
其他物業、廠房及設備		4,552	4,599
使用權資產		891	507
商譽		262	262
商標		104	106
聯營公司權益		52,332	53,955
合營企業權益		84,164	80,887
衍生金融工具		830	769
其他金融資產		8,840	9,103
遞延稅項資產		794	698
		<b>411,861</b>	<b>411,127</b>
<b>流動資產</b>			
購買物業訂金	十二	412	801
存貨	十三	101,981	109,180
應收賬款及其他應收款	十四	15,435	16,844
保管賬存款		1,830	1,405
現金及銀行結餘		13,409	10,947
		<b>133,067</b>	<b>139,177</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十五	31,065	28,480
關連公司借款		100	111
租賃負債		321	290
銀行借款		23,528	30,207
擔保票據		7,093	1,577
應付稅項		1,195	2,582
		<b>63,302</b>	<b>63,247</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>69,765</b>	<b>75,930</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>481,626</b>	<b>487,057</b>

綜合財務狀況表  
於二零二二年六月三十日(續)

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>		
銀行借款	44,240	44,151
擔保票據	20,763	23,804
同母系附屬公司借款	55,907	53,710
關連公司借款	2,862	3,065
衍生金融工具	877	720
租賃負債	603	251
重置成本撥備	19	5
遞延稅項負債	9,251	9,172
	<b>134,522</b>	<b>134,878</b>
<b>資產淨值</b>	<b>347,104</b>	<b>352,179</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	52,345	52,345
其他儲備	277,513	282,675
<b>本公司股東應佔權益總額</b>	<b>329,858</b>	<b>335,020</b>
<b>非控股權益</b>	<b>17,246</b>	<b>17,159</b>
<b>權益總額</b>	<b>347,104</b>	<b>352,179</b>

附註：

## 一 業績審閱

截至二零二二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二零二二年八月二十三日獲授權刊發。

簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二二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二零二一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二零二一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二零二一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》第十六號「物業、廠房及設備：在擬定用途前之所得款項」之修訂

該項修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本中扣減於物業、廠房及設備項目可投入使用前源自銷售產成品所獲得之收入。然而，在這種情況下，銷售產成品之相關收入、以及按照《香港會計準則》第二號「存貨」所釐定之生產該產成品之成本，均需包括於損益內。

實體將追溯應用該項修訂，惟僅適用於實體在首次採用該項修訂之最早期間之啓始日期或之後、並同時可投入使用物業、廠房及設備項目。

- 《香港會計準則》第三十七號「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約-履行合約之成本」之修訂

該項修訂就評估一項合約是否屬於虧損性而言，釐清履行合約之成本包括為履行該項合約之增量成本、以及與履行該項合約直接相關之其他成本分攤金額。實體需要對在首次應用該項修訂之日期時已經存在之合約應用該項修訂，並且應用該項修訂之累計影響將於權益內保留盈利之期初結餘予以確認調整。

- 《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併：參考概念框架」之修訂

該項修訂更新於二零一八年三月所發佈「概念框架」最近期版本之參考，並且對實體參考「概念框架」以釐定如何構成一項資產或一項負債之要求，加入一項例外情況。根據該項例外情況，倘若實體個別地(而並非由於一項業務合併所承擔)發生負債及或然負債，則該等負債及或然負債歸屬於《香港會計準則》第三十七號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第二十一號「徵費」項下範圍內。於該項例外情況下，在應用《香港財務報告準則》第三號(經修訂)時，實體需應用分別載列於《香港會計準則》第三十七號或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第二十一號(而非「概念框架」)之更為特定之準則，以釐定於實體發生負債或或然負債之日期是否存在一項當前義務。

### 三 會計政策變動(續)

- 二零一八年至二零二零年《香港財務報告準則》系列之年度改進

該項年度改進組合其中包括《香港財務報告準則》第九號「*金融工具*」之修訂、以及隨附《香港財務報告準則》第十六號「*租賃*」之一項說明例子之修訂。《香港財務報告準則》第九號之修訂釐清在評估一項新或經變更金融負債之條款是否與原金融負債之條款存在重大差異時，僅計入借款人與貸款人之間所支付或所收取之費用(包括借款人或貸款人代表另一方所支付或所收取之費用)。隨附《香港財務報告準則》第十六號之一項說明例子(第十三號)之修訂，將刪除參考與物業裝修有關之退款，原因乃由於該說明例子並無清楚解釋該項退款是否符合《香港財務報告準則》第十六號項下租賃激勵措施之定義。

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

## 四 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、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、及其他業務(主要包括產生自酒店經營及管理、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，以及建築材料貿易及出售租賃土地之收入)。

主要項目分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
銷售物業	4,075	3,450
租金收入(註(i))	3,397	3,100
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務(註(ii))	937	905
其他業務	1,097	1,337
總額(附註十一(b))	9,506	8,792

註：

- (i) 累計至二零二二年六月三十日，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 391,000,000 元(累計至二零二一年六月三十日：港幣 330,000,000 元)。此乃因應新冠肺炎病毒大爆發及隨後之 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。

因此，本集團於截至二零二二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二零二二年六月三十日止六個月期間金額為港幣 40,000,000 元(二零二一年：港幣 80,000,000 元)之租金寬減。

- (ii) 包括收取源自百貨商店業務寄售及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，於截至二零二二年六月三十日止六個月期間總金額為港幣 205,000,000 元(二零二一年：港幣 208,000,000 元)。

根據《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」，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。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 592,000,000 元(二零二一年：港幣 660,000,000 元)乃隨著時間確認，而其餘則於時間節點上確認。

於二零二二年六月三十日，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 14,306,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 12,777,000,000 元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

## 五 其他收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售投資物業收益淨額(附註十一(a))	33	1
存貨(撥備)/撥備撥回淨額(附註十一(a))	(2)	78
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)/收益淨額	(150)	220
按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具 公允價值收益淨額		
- 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)	222	130
政府補貼收入(註)	46	-
於一間前聯營公司以前所持有權益在取得控制權後 重新計量之所得收益(附註十一(a))	-	1,889
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十一(c))	(2)	(2)
匯兌收益/(虧損)淨額	94	(12)
其他	93	193
	<b>334</b>	<b>2,497</b>

註：

於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所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃於本期間內已收取之補貼金額(二零二一年：無)。

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加/(減少)

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二二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淨虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)之總額為港幣45,000,000元(二零二一年：港幣938,000,000元)，已在截至二零二二年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內確認(參閱附註九(b))。

本集團合共應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零二二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213,000,000元(二零二一年：港幣1,143,000,000元)。

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加/(減少)(續)

上述之金額對賬如下：

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) (附註九(b))	(170)	125	(45)
- 聯營公司 (本集團應佔)			
(附註九(b)及附註十一(a)(iii))	(36)	-	(36)
- 合營企業 (本集團應佔)			
(附註九(b)及附註十一 (a)(iv))	(132)	-	(132)
	<b>(338)</b>	<b>125</b>	<b>(213)</b>

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加/(減少)(續)

上述之金額對賬如下：(續)

截至二零二一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)	(944)	25	(919)
(減)/加：			
遞延稅項	-	(20)	(20)
非控股權益應佔公允價值 虧損(扣除遞延稅項後)	1	-	1
(扣除非控股權益應佔金 額及遞延稅項後) (附註 九(b))	(943)	5	(938)
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一 (a)(iii))	(35)	-	(35)
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一 (a)(iv))	(65)	(105)	(170)
	<u>(1,043)</u>	<u>(100)</u>	<u>(1,143)</u>

## 七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
<b>(a) 融資成本：</b>		
銀行借款利息	469	479
其他借款利息	463	199
擔保票據利息	356	321
租賃負債之融資成本	19	10
其他借貸成本	61	50
	<hr/>	<hr/>
	1,368	1,059
減：資本化之金額(註)	(898)	(759)
	<hr/>	<hr/>
	470	300
	<hr/>	<hr/>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率介乎1.40%至3.80%之間 (二零二一年：介乎1.78%至3.82%之間)，並按照於利息資本化適用之截至二零二二年六月三十日止六個月期間之本集團銀行借款、擔保票據、同母系附屬公司借款及關連公司借款之本金予以利息資本化。

## 七 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
<b>(b) 員工成本：</b>		
薪酬、工資及其他福利	1,442	1,262
界定供款退休計劃之供款	57	53
	<u>1,499</u>	<u>1,315</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
<b>(c) 其他項目：</b>		
商標攤銷	2	-
折舊		
- 其他物業、廠房及設備	85	59
- 使用權資產	172	177
	<u>259</u>	<u>236</u>
	(附註十一(c))	(附註十一(c))
銷售成本		
- 待銷售之物業	2,485	1,953
- 存貨及消耗品存貨	558	585
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產之 投資、及按公允價值計量且其變動計入損 益之金融資產之投資，兩者合共之股息收 入		
- 上市	(40)	(43)
- 非上市	(6)	(29)
	<u></u>	<u></u>

## 八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅撥備	<b>298</b>	281
香港以外稅項撥備	<b>232</b>	280
土地增值稅(撥備多計)/撥備	<b>(21)</b>	22
	<hr/>	<hr/>
	<b>509</b>	583
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時性差異	<b>108</b>	45
	<hr/>	<hr/>
	<b>617</b>	628
	<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% (二零二一年: 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% (二零二一年: 30%至60%)基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支)而釐定。

## 九 每股盈利

### (a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利之計算乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣4,781,000,000元(二零二一年：港幣6,549,000,000元)及本期內已發行之4,841,000,000股普通股(二零二一年：4,841,000,000股普通股)之加權平均股數。

於本期內及相應截至二零二一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5,137,000,000元(二零二一年：港幣7,806,000,000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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	4,781	6,549
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)(附註六)	45	938
本期內應佔投資物業公允價值虧損(扣除 遞延稅項後)：		
- 聯營公司(附註六)	36	35
- 合營企業(附註六)	132	170
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	141	114
- 聯營公司及合營企業	2	-
基礎盈利	5,137	7,806
每股基礎盈利(按期內已發行之普通股之加權平均 股數(附註九(a))計算)	港幣1.06元	港幣1.61元

## 十 股息

### (a) 屬於本中期應付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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 (二零二一年：每股港幣5角)	<u>2,421</u>	<u>2,421</u>

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	
	二零二二年	二零二一年
	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 (二零二一年：每股港幣1元3角)	<u>6,294</u>	<u>6,294</u>

## 十一 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及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
其他業務	:	酒店經營及管理、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，以及建築材料貿易及出售租賃土地
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，此乃指未計及存貨(撥備)/撥備撥回淨額、出售物業權益、於一間前聯營公司以前所持有權益在取得控制權後重新計量之所得收益、投資物業及發展中投資物業公允價值之變動、融資成本淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

### (a) 須報告分部業績

截至二零二二年六月三十日止六個月及二零二一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：

十一分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔	應佔	合併	綜合	收入	分部業績	合併	綜合
	(註(i))	港幣	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	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
截至二零二二年六月三十日止六個月	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
物業發展										
香港	4,060	969	31	14	4,091	983	(12)	(6)	4,079	977
中國內地	15	(39)	4,408	1,109	4,423	1,070	-	(5)	4,423	1,065
	<u>4,075</u>	<u>930</u>	<u>4,439</u>	<u>1,123</u>	<u>8,514</u>	<u>2,053</u>	<u>(12)</u>	<u>(11)</u>	<u>8,502</u>	<u>2,042</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	937	104	-	-	937	104	(285)	(15)	652	89
其他業務	1,097	(3)	117	91	1,214	88	(141)	46	1,073	134
	<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>
存貨撥備淨額	(附註五)	(2)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)
出售物業權益	(附註五)	33	-	-	-	33	-	(1)	-	32
未分配之總公司及企業費用淨額		(120)	-	(129)	-	(249)	-	1	-	(248)
經營盈利		3,442		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)		(131)		-		(131)
融資成本	(附註七(a))	(470)		(360)		(830)		25		(805)
銀行利息收入		70		94		164		(8)		156
融資成本淨額		(400)		(266)		(666)		17		(649)
除稅前盈利		3,079		3,444		6,523		(141)		6,382
所得稅		(617)		(1,007)		(1,624)		23		(1,601)
本期盈利		<u>2,462</u>		<u>2,437</u>		<u>4,899</u>		<u>(118)</u>		<u>4,781</u>

## 十一分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	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
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))						
- 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	73	(104)	(31)	1,410	1,379
香港小輪(集團)有限公司	8	15	2	25	-	25
- 非上市聯營公司	(6)	14	5	13	-	13
	<b>2</b>	<b>102</b>	<b>(97)</b>	<b>7</b>	<b>1,410</b>	<b>1,417</b>
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	<b>606</b>	<b>410</b>	<b>4</b>	<b>1,020</b>	<b>-</b>	<b>1,020</b>
	<b>608</b>	<b>512</b>	<b>(93)</b>	<b>1,027</b>	<b>1,410</b>	<b>2,437</b>

## 十一 分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 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	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
截至二零二一年六月三十日止六個月	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
物業發展										
香港	2,912	929	832	294	3,744	1,223	(39)	(21)	3,705	1,202
中國內地	538	87	1,773	263	2,311	350	-	(1)	2,311	349
	<u>3,450</u>	<u>1,016</u>	<u>2,605</u>	<u>557</u>	<u>6,055</u>	<u>1,573</u>	<u>(39)</u>	<u>(22)</u>	<u>6,016</u>	<u>1,551</u>
物業租賃										
香港	2,111	1,433	1,239	1,001	3,350	2,434	(83)	(70)	3,267	2,364
中國內地	989	763	34	29	1,023	792	(4)	(3)	1,019	789
	<u>3,100</u>	<u>2,196</u>	<u>1,273</u>	<u>1,030</u>	<u>4,373</u>	<u>3,226</u>	<u>(87)</u>	<u>(73)</u>	<u>4,286</u>	<u>3,153</u>
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	905	113	-	-	905	113	(275)	(14)	630	99
其他業務	1,337	746	108	(72)	1,445	674	(104)	2	1,341	676
	<u>8,792</u>	<u>4,071</u>	<u>3,986</u>	<u>1,515</u>	<u>12,778</u>	<u>5,586</u>	<u>(505)</u>	<u>(107)</u>	<u>12,273</u>	<u>5,479</u>
公用事業及能源	-	-	14,953	2,377	14,953	2,377	-	-	14,953	2,377
	<u>8,792</u>	<u>4,071</u>	<u>18,939</u>	<u>3,892</u>	<u>27,731</u>	<u>7,963</u>	<u>(505)</u>	<u>(107)</u>	<u>27,226</u>	<u>7,856</u>
存貨撥備撥回淨額	(附註五)	78		-		78		(4)		74
出售物業權益	(附註五)	1		-		1		-		1
於一間前聯營公司以前所持有權益在取得控制權 後重新計量之所得收益	(附註五)	1,889		-		1,889		-		1,889
未分配之總公司及企業費用淨額		(246)		(148)		(394)		1		(393)
經營盈利		5,793		3,744		9,537		(110)		9,427
投資物業及發展中投資物業之公允價值減少		(919)		(241)		(1,160)		1		(1,159)
融資成本	(附註七(a))	(300)		(348)		(648)		25		(623)
銀行利息收入		60		79		139		(3)		136
融資成本淨額		(240)		(269)		(509)		22		(487)
除稅前盈利		4,634		3,234		7,868		(87)		7,781
所得稅		(628)		(621)		(1,249)		17		(1,232)
本期盈利		<u>4,006</u>		<u>2,613</u>		<u>6,619</u>		<u>(70)</u>		<u>6,549</u>

## 十一 分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	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
截至二零二一年六月三十日止六個月						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))						
- 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	104	(75)	29	1,715	1,744
美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)(註)	-	61	(16)	45	-	45
香港小輪(集團)有限公司	(9)	22	10	23	-	23
- 非上市聯營公司	83	8	(23)	68	-	68
	74	195	(104)	165	1,715	1,880
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	370	409	(46)	733	-	733
	444	604	(150)	898	1,715	2,613

註：

本集團將美麗華以間接非全資附屬公司方式入賬並把美麗華於二零二一年四月十四日至二零二一年六月三十日止期間(包括首尾兩天)之財務業績合併入賬於本集團相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間之綜合財務報表內。由二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日止期間(包括首尾兩天)，美麗華為本集團之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華之財務業績於本集團在相同期間之綜合財務報表內。

## 十一 分部報告(續)

### (a) 須報告分部業績(續)

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示。有關「物業租賃」須報告分部之分部間收入為港幣220,000,000元(二零二一年：港幣135,000,000元)及有關「其他」須報告分部之分部間收入為港幣385,000,000元(二零二一年：港幣499,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,979,000,000元(二零二一年：港幣2,747,000,000元)及與租金相關之收入港幣418,000,000元(二零二一年：港幣353,000,000元)。截至二零二二年六月三十日止六個月期間合共為港幣3,397,000,000元(二零二一年：港幣3,100,000,000元)(參閱附註四)。
- (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102,000,000元(二零二一年：港幣195,000,000元)。已包括期內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(二零二一年：港幣35,000,000元)(參閱附註六)。

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(二零二一年：港幣104,000,000元)。已包括本期內本集團應佔酒店經營及管理之除稅後虧損港幣7,000,000元(二零二一年：港幣15,000,000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410,000,000元(二零二一年：港幣409,000,000元)。已包括期內投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣132,000,000元(二零二一年：港幣170,000,000元)(參閱附註六)。

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4,000,000元(二零二一年：應佔虧損減盈利港幣46,000,000元)。已包括本期內本集團應佔酒店經營及管理之除稅後虧損港幣44,000,000元(二零二一年：港幣39,000,000元)。

## 十一 分部報告(續)

### (b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、商標、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就投資物業、其他物業、廠房及設備及使用權資產而言乃根據該資產之實物所在地、就商譽及商標而言則指被分配至現金產出單元之業務所在地、及就聯營公司權益及合營企業權益而言則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至六月三十日止六個月 二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	於二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	8,330	7,186	318,004	315,198
中國內地	1,176	1,606	83,362	85,322
英國	-	-	31	37
	<b>9,506</b>	<b>8,792</b>	<b>401,397</b>	<b>400,557</b>
	(附註四)	(附註四)		

### (c) 其他分部資料

	折舊及攤銷		應收貿易賬款之減值虧損/ (減值虧損撥回)淨額	
	截至六月三十日止六個月 二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
物業發展	41	44	-	-
物業租賃	24	25	3	1
百貨商店業務和 超級市場及百 貨商店綜合業 務	73	70	-	-
其他業務	121	97	(1)	1
	<b>259</b>	<b>236</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	(附註七(c))	(附註七(c))	(附註五)	(附註五)

## 十二 購買物業訂金

於二零二一年十二月三十一日，本集團之購買物業訂金其中已支付之港幣339,000,000元乃有關購買位於中國內地之若干土地/物業。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團收回其於以前年度就若干位於中國內地之物業發展項目所支付總金額為港幣335,000,000元之土地訂金。

相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團收回於二零零五年就本集團一間非全資附屬公司收取有關位於澳門特別行政區之發展地塊項目之土地批給所支付之訂金餘額，金額為港幣261,000,000元，乃由於該附屬公司收購土地交易之預設條件未能達成及該交易不能繼續進行。

## 十三 存貨

	於二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>物業發展</b>		
供發展後銷售之待發展租賃土地	11,032	10,851
供發展後銷售之待發展/發展中物業	60,294	75,739
待銷售之已建成物業	30,503	22,434
	<hr/>	<hr/>
	101,829	109,024
<b>其他業務</b>		
存貨及消耗品存貨	152	156
	<hr/>	<hr/>
	101,981	109,180

#### 十四 應收賬款及其他應收款

	於二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
(i) 應收賬及流動應收款		
應收貿易賬款	721	504
其他應收款	6,071	6,556
預付費用及按金	5,066	5,043
應收客戶合約工程款 <sup>(A)</sup>	45	82
應收聯營公司款項	6	5
應收合營企業款項	130	148
	<b>12,039</b>	<b>12,338</b>
(ii) 其他流動金融資產		
應收分期款	253	221
應收貸款	2,530	3,714
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	455	388
衍生金融工具	158	183
	<b>3,396</b>	<b>4,506</b>
	<b>15,435</b>	<b>16,844</b>

(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 1,867,000,000 元之應收款，乃於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日已逾期，惟經由該債務方所提供之若干抵押品作質押。

#### 十四 應收賬款及其他應收款(續)

應收貸款之中港幣60,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣63,000,000元)為有抵押及港幣2,470,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣3,651,000,000元)為無抵押，預期於報告期間結束日起一年內收回，及並無逾期。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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：

	於二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
即時或一個月內	472	405
一個月或以上至三個月內	143	44
三個月或以上至六個月內	56	18
六個月或以上	50	37
	<hr/> <b>721</b> <hr/>	<hr/> <b>504</b> <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

	於二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	8,105	8,582
應付客戶合約工程款 <sup>(#)</sup>	11	4
已收租約及其他按金	1,944	1,966
已收預售樓宇訂金及其他合約負債 <sup>(#)</sup>	6,477	6,136
衍生金融工具	69	36
重置成本撥備	-	12
應付聯營公司款項	3,084	1,321
應付合營企業款項	11,375	10,423
	<b>31,065</b>	<b>28,480</b>

<sup>(#)</sup> 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債。

於報告期間結束日，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：

	於二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 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	1,657	2,927
於一個月後但三個月內到期	313	398
於三個月後但六個月內到期	265	326
於六個月後到期	1,794	1,306
	<b>4,029</b>	<b>4,957</b>

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，除總金額港幣3,000,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,426,000,000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3.70%至3.85%之間(二零二一年十二月三十一日：介乎3.80%至3.85%之間)及須於二零二二年七月七日至二零二三年六月二十三日期間(二零二一年十二月三十一日：二零二二年一月二十四日至二零二二年十一月二十九日期間)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

## 十六 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(a)。

## 財務回顧

### 經營業績

以下討論應與本公司截至二零二二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		增加/ (減少)	截至六月三十日止六個月		增加/ (減少)
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	%	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	%
須報告分部						
- 物業發展	<b>4,075</b>	3,450	+18%	<b>930</b>	1,016	-8%
- 物業租賃	<b>3,397</b>	3,100	+10%	<b>2,500</b>	2,196	+14%
- 百貨商店業 務和超級市 場及百貨商 店綜合業務	<b>937</b>	905	+4%	<b>104</b>	113	-8%
- 其他業務	<b>1,097</b>	1,337	-18%	<b>(3)</b>	746	-100%
	<b>9,506</b>	<b>8,792</b>	+8%	<b>3,531</b>	<b>4,071</b>	-13%

	截至六月三十日止六個月		減少 %
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 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)	<b>4,781</b>	6,549	-27%
- 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)	<b>5,137</b>	7,806	-34%

註：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本期間內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值收益(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本期間之股東應佔盈利之內)港幣 143,000,000 元(二零二一年：港幣 114,000,000 元)於計算基礎盈利時已獲加回。

截至二零二二年六月三十日及二零二一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、及於相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間本集團於一間前聯營公司以前持有權益於重新計量時所產生之收益後，其基礎盈利比較如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	5,137	7,806	(2,669)	-34%
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收益淨額	(185)	(109)	(76)	
(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(即陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)之上市單位)之公允價值虧損/(收益)淨額	219	(220)	439	
(iii) 在本集團於二零二一年取得美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之控制權時(誠如下文「增加本集團於美麗華之權益」一段所述)·重新計量於此以前所持有美麗華權益所產生之收益	-	(1,889)	1,889	
	<u>5,171</u>	<u>5,588</u>	<u>(417)</u>	-7%

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

截至二零二二年六月三十日及二零二一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)	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	4,060	2,912	1,148	+39%
中國內地	15	538	(523)	-97%
	<u>4,075</u>	<u>3,450</u>	<u>625</u>	<u>+18%</u>

截至二零二二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(i)「利奧坊·曦岸」住宅項目(於二零二一年十一月竣工完成，並且其已出售單位亦已於截至二零二二年六月三十日止六個月期間部分交付予買方)，所確認銷售收入為港幣2,509,000,000元；及(ii)於二零二二年一月一日以前竣工完成之其他項目所確認之銷售收入為港幣1,551,000,000元。雖然位於啟德發展區之住宅項目「The Henley」已於二零二一年十一月竣工完成，但大部分已出售單位則計劃於二零二二年下半年度交付予買方，因此截至二零二二年六月三十日止六個月期間自「The Henley」所確認之銷售收入僅為港幣52,000,000元。

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，中國內地物業銷售之總收入為港幣15,000,000元，乃來自於本集團附屬公司持有於二零二二年一月一日以前竣工完成之若干項目。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團任何附屬公司所持有之項目並無於期間內竣工完成。相比之下，相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間所確認之物業銷售金額港幣538,000,000元，主要乃來自該期間內竣工完成並且其已出售單位亦已於同期內交付予買方之南京市「玲瓏翠谷」項目。

## 除稅前盈利 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二二年六月三十日及二零二一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		增加/(減少)	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	977	1,202	(225)	-19%
中國內地	1,065	349	716	+205%
	<u>2,042</u>	<u>1,551</u>	<u>491</u>	<u>+32%</u>

截至二零二二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 225,000,000 元(或 19%)，主要乃由於本集團應佔「臻樺」(為本集團之合營企業項目)物業銷售之除稅前盈利貢獻按期減少港幣 295,000,000 元。

截至二零二二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增加港幣 716,000,000 元(或 205%)，主要乃由於本集團應佔西安市「御錦城」、合肥市「旭恒花園」及成都市「成都環貿廣場」(均為本集團之合營企業項目)物業銷售之除稅前盈利貢獻按期增加。

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	919	994	(75)	-8%
聯營公司	11	(49)	60	+122%
合營企業	1,112	606	506	+83%
	<u>2,042</u>	<u>1,551</u>	<u>491</u>	<u>+32%</u>

本集團應佔附屬公司截至二零二二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 75,000,000 元(或 8%)，包括(i)本集團於香港之附屬公司物業銷售除稅前盈利貢獻按期增加港幣 55,000,000 元；及(ii)本集團於中國內地之附屬公司物業銷售除稅前盈利貢獻按期減少港幣 130,000,000 元。

本集團應佔聯營公司截至二零二二年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 60,000,000 元(或 122%)，包括(i)本集團於香港之聯營公司物業銷售除稅前盈利貢獻按期增加港幣 16,000,000 元；及(ii)本集團於中國內地之聯營公司物業銷售除稅前盈利貢獻按期增加港幣 44,000,000 元。

本集團應佔合營企業截至二零二二年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 506,000,000 元(或 83%)，包括(i)本集團於香港之合營企業物業銷售除稅前盈利貢獻按期減少港幣 296,000,000 元(主要乃由於誠如上述本集團應佔位於香港「臻樺」項目物業銷售之除稅前盈利貢獻按期減少)；及(ii)本集團於中國內地之合營企業物業銷售除稅前盈利貢獻按期增加港幣 802,000,000 元(主要乃由於誠如上述本集團應佔位於西安市「御錦城」、合肥市「旭恒花園」及成都市「成都環貿廣場」物業銷售之除稅前盈利貢獻按期增加)。

## 物業租賃

### 總收入 - 附屬公司

截至二零二二年六月三十日及二零二一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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	2,346	2,111	235	+11%
中國內地	1,051	989	62	+6%
	<u>3,397</u>	<u>3,100</u>	<u>297</u>	+10%

## 除稅前租金淨收入 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二二年六月三十日及二零二一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)	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,340	2,364	(24)	-1%
中國內地	852	789	63	+8%
	<u>3,192</u>	<u>3,153</u>	<u>39</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	2,322	2,123	199	+9%
聯營公司	178	294	(116)	-39%
合營企業	692	736	(44)	-6%
	<u>3,192</u>	<u>3,153</u>	<u>39</u>	<u>+1%</u>

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二二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 235,000,000 元(或 11%)，以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按期減少港幣 24,000,000 元(或 1%)。租金收入貢獻增加主要乃由於截至二零二二年六月三十日止六個月期間美麗華貢獻全期物業租賃收入，比較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間只確認自二零二一年四月十四日起(誠如下文「增加本集團於美麗華之權益」一段所述，自該日起美麗華已經成為本公司之一間間接非全資附屬公司)至二零二一年六月三十日止期間(包括首尾兩天)之物業租賃收入貢獻。本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻之減少，主要乃由於本集團應佔國際金融中心項目之除稅前租金淨收入按期減少港幣 53,000,000 元(參閱下文最後小段之解釋)。累計截至二零二二年六月三十日止，本集團已授出租金寬減之應佔金額合共港幣 574,000,000 元(累計截至二零二一年十二月三十一日止：港幣 522,000,000 元)，而其中經攤銷至二零二二年六月三十日止六個月期間之租金寬減金額本集團應佔數合共港幣 64,000,000 元(二零二一年：港幣 123,000,000 元)。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二二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 62,000,000 元(或 6%)，以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按期增加港幣 63,000,000 元(或 8%)。按截至二零二二年六月三十日止六個月及二零二一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，於截至二零二二年六月三十日止六個月期間人民幣匯兌港元按期上升約 1.3%。然而，撇除外幣換算之影響後，按人民幣計值之基準而言：

- (i) 租金收入按期增長 5%，主要乃由於位於廣州市「星寰國際商業中心」之兩幢辦公大樓及位於上海市「恒基·旭輝天地」(由本集團合營企業所持有)之平均出租率按期提高以致其租賃收入貢獻增加、以及截至二零二二年六月三十日止六個月期間美麗華於中國內地之物業租賃收入作出全期貢獻，比較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間只確認自二零二一年四月十四日起至二零二一年六月三十日止期間(包括首尾兩天)之物業租賃收入貢獻；及
- (ii) 本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按期增加 6%，主要乃由於位於廣州市「星寰國際商業中心」之兩幢辦公大樓及位於上海市「六八八廣場」和「恒基·旭輝天地」之貢獻增加所致。

此外，在本集團整體組合之基礎上並覆蓋附屬公司、聯營公司及合營企業之除稅前租金淨收入貢獻，附屬公司貢獻之按期增加及聯營公司貢獻之按期減少兩者均主要反映美麗華於二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日止期間(包括首尾兩天)為本集團之聯營公司，但自二零二二年四月十四日起成為本集團一間間接非全資附屬公司之影響。合營企業貢獻之按期減少，主要有關本集團應佔國際金融中心項目之除稅前租金淨收入按期減少港幣 53,000,000 元，乃主要由於疫情關係向部分受影響租戶所提供之租金寬減，需作出攤銷所致。

## 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，該兩間公司均為本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司(「恒發」)之全資附屬公司。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，收入貢獻為港幣 937,000,000 元(二零二一年：港幣 905,000,000 元)，較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間按期增加港幣 32,000,000 元(或 4%)。截至二零二二年六月三十日止六個月期間之收入增加，主要乃由於 Unicorn 旗下位於將軍澳之 UNY 超級市場於二零二一年十一月份開始營業並帶來額外收入貢獻所致。

截至二零二二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費用後，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 9,000,000 元(或 8%)至港幣 104,000,000 元(二零二一年：港幣 113,000,000 元)。盈利貢獻減少主要乃由於位於將軍澳之 UNY 超級市場於二零二一年十一月份開始營業以致營運支出增加，以及位於太古城之 APITA 超級市場及百貨商店之租賃合約於二零二二年三月十八日續簽並自二零二二年三月一日啟始生效。

## 其他業務

其他業務主要包括酒店經營及管理、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、以及旅遊及餐飲業務。

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，其他業務之收入及除稅前虧損貢獻分別為港幣 1,097,000,000 元及港幣 3,000,000 元，其中：

- (a) 較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間之收入港幣 1,337,000,000 元，本期間減少港幣 240,000,000 元(或 18%)，主要乃由於以下原因：
- (i) 於本期間內本集團向若干合營企業提供計息股東貸款所產生之利息收入減少港幣 246,000,000 元，原因乃於相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團一次性累計收取該等利息收入港幣 293,000,000 元；及
  - (ii) 於本期間內建築收入貢獻減少港幣 77,000,000 元，主要乃由於本集團於香港啟德發展區所承接之三個合營項目之建築工程竣工完成，

惟被來自美麗華之酒店、旅遊及餐飲業務之收入貢獻增加合共港幣 93,000,000 元而部分抵銷，原因乃相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間只確認美麗華自二零二一年四月十四日起至二零二一年六月三十日止期間(包括首尾兩天)之收入貢獻；

及

- (b) 較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間之除稅前盈利貢獻港幣 746,000,000 元，本期間減少港幣 749,000,000 元(或 100%)，主要乃由於以下原因：
- (i) 誠如上文所述之原因，於本期間內本集團之財務及建築工程業務之除稅前盈利貢獻合共減少港幣 260,000,000 元；及
  - (ii) 截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團持有陽光房地產基金上市單位之投資(乃按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產)確認公允價值虧損港幣 219,000,000 元，但比對相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間則為公允價值收益港幣 220,000,000 元，因此導致截至二零二二年六月三十日止六個月期間本集團產生公允價值虧損按期增加港幣 439,000,000 元。

## 聯營公司

本集團截至二零二二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 1,417,000,000 元(二零二一年：港幣 1,880,000,000 元)，較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間減少港幣 463,000,000 元(或 25%)。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，本集團截至二零二二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 1,455,000,000 元(二零二一年：港幣 1,915,000,000 元)，較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間減少港幣 460,000,000 元(或 24%)。截至二零二二年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期減少，主要乃由於以下原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」，為本集團之上市聯營公司)除稅後基礎盈利貢獻減少港幣 342,000,000 元，主要乃由於本期間內天然氣價格大幅上漲導致邊際利潤率下降，並因此中華煤氣於中國內地燃氣公用事業業務之除稅後盈利貢獻減少；及
- (ii) 截至二零二二年六月三十日止六個月期間，由於美麗華不再是本集團之上市聯營公司，本集團應佔美麗華之除稅後基礎盈利貢獻並沒有再次發生，然而比較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團確認其應佔美麗華(作為上市聯營公司)自二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日期間(包括首尾兩天)之除稅後基礎盈利貢獻港幣 70,000,000 元。

## 合營企業

本集團截至二零二二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 1,020,000,000 元(二零二一年：港幣 733,000,000 元)，較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間增加港幣 287,000,000 元(或 39%)。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，本集團截至二零二二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 1,152,000,000 元(二零二一年：港幣 903,000,000 元)，較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間增加港幣 249,000,000 元(或 28%)。截至二零二二年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期增加，主要乃由於中國內地西安市「御錦城」、合肥市「旭恒花園」及成都市「成都環貿廣場」物業銷售之本集團應佔除稅後盈利貢獻增加合共港幣 481,000,000 元，惟被本集團應佔香港「臻樺」項目物業銷售之除稅後盈利貢獻減少港幣 232,000,000 元而部分抵銷。

## 融資成本

截至二零二二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 1,368,000,000 元(二零二一年：港幣 1,059,000,000 元)。截至二零二二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 470,000,000 元(二零二一年：港幣 300,000,000 元)，並在抵銷截至二零二二年六月三十日止六個月期間本集團之銀行利息收入港幣 70,000,000 元(二零二一年：港幣 60,000,000 元)後，本集團於截至二零二二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 400,000,000 元(二零二一年：港幣 240,000,000 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，本集團於二零二二年六月三十日之債務總額為港幣 98,586,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 102,915,000,000 元)，其中包括(i)本集團於二零二二年六月三十日位於香港之銀行及其他借款總額為港幣 95,624,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 99,739,000,000 元)；及(ii)本集團於二零二二年六月三十日應付關連公司借款為港幣 2,962,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 3,176,000,000 元)。

截至二零二二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實際借貸年利率約為 1.53%(二零二一年：約為 1.78%)。

此外，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，有關本集團應付一間同母系附屬公司借款，其截至二零二二年六月三十日止六個月期間之實際借貸年利率約為 1.14%(二零二一年：約為 0.94%)。

## 重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二二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增加(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣 37,000,000 元(二零二一年：減少港幣 919,000,000 元)。

## 財務資源及資金流動性

### 中期票據發行計劃

於二零二二年六月三十日，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，本公司並已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)項下已發行及尚未償還(並由本公司擔保償還)之票據賬面總金額為港幣 27,699,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 25,225,000,000 元)，票據償還期限為介乎兩年至二十年(二零二一年十二月三十一日：介乎十九個月至二十年)之間。

截至二零二二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 3,620,000,000 元(二零二一年：港幣 5,905,000,000 元)，償還期限為兩年(二零二一年：介乎兩年至三年之間)。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二零二二年六月三十日及二零二一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)。截至二零二二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總額港幣 922,000,000 元(二零二一年：港幣 1,548,000,000 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：

	於二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 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	30,621	31,784
- 一年後但兩年內	20,517	21,240
- 兩年後但五年內	19,848	20,736
- 五年後	24,638	25,979
應付關連公司借款	2,962	3,176
債務總額	98,586	102,915
減：		
現金及銀行結餘	(13,409)	(10,947)
債務淨額	85,177	91,968
股東權益	329,858	335,020
借貸比率(%)	25.8%	27.5%

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。

於二零二二年六月三十日，本集團之債務總額包括(i)位於香港之銀行及其他借款，包括銀行借款港幣 67,768,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 74,358,000,000 元)及擔保票據港幣 27,856,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 25,381,000,000 元)；及(ii)應付關連公司借款港幣 2,962,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 3,176,000,000 元)，合共為港幣 98,586,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 102,915,000,000 元)。於二零二二年六月三十日，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 3.09 年(二零二一年十二月三十一日：約為 3.24 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(二零二一年十二月三十一日：約為三年)。

此外，於二零二二年六月三十日，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 55,907,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 53,710,000,000 元)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。

於二零二二年六月三十日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之 50%(二零二一年十二月三十一日：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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
經營盈利(經計及銀行利息收入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>6,260</u>	<u>8,785</u>
利息支出(利息資本化前)	<u>1,288</u>	<u>999</u>
利息償付比率(倍)	<u>5</u>	<u>9</u>

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。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、於二零二二年六月三十日按美元、人民幣及日圓計值之擔保票據(「票據」)、以及於二零二二年六月三十日按日圓、人民幣及澳元計值之銀行借款。

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。就於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日每個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)一項跨貨幣掉期合約(於二零二二年六月三十日)及數項跨貨幣掉期合約(於二零二一年十二月三十一日)；(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。根據本集團就票據及銀行借款所訂立之上述掉期合約，當中只對沖利率風險、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，於二零二二年六月三十日總額為港幣 34,015,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 34,031,000,000 元)，佔本集團於二零二二年六月三十日債務總額之 35%(二零二一年十二月三十一日：33%)。

## 重大收購及出售

### 重大收購

截至二零二二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

於二零二二年二月七日，本集團與 Brilliant Choice Group Limited(「Brilliant Choice」，為 Empire Development Hong Kong (BVI) Limited 之全資附屬公司)及 Lucida Enterprises Limited(「Lucida」，為希慎興業有限公司之全資附屬公司)簽署一項股東協議，據此，Brilliant Choice 及 Lucida (i)各自認購本公司之一間全資附屬公司(「發展商」)之一股股份，佔發展商已擴大發行股本之 25%，發展商從事發展市區重建局於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街所擁有之一幅土地；及(ii)各自購入發展商欠本集團之股東貸款之 25%部分。

上述交易已於二零二二年二月二十四日完成，因此(i)本集團從 Brilliant Choice 及 Lucida 收訖合共港幣 4,126,000,000 元之現金淨收益；及(ii)發展商成為一間合營企業，其中本集團持有 50%實益權益。

除上述之交易以外，截至二零二二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其他重大出售。

### 增加本集團於美麗華之權益

於二零二一年四月十四日，本公司公佈本集團於公開市場以總代價港幣 1,574,040 元(不包括交易成本)購買美麗華已發行股本(「美麗華股份」)中之 103,000 股美麗華股份(「該收購」)。於完成有關該收購之結算程序後，本公司間接持有合共 345,494,980 股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約 50.002%。緊接該收購之前，本公司間接持有美麗華已發行股份總數約 49.987%。於二零二一年四月十五日至二零二一年六月三十日止期間，本集團於公開市場進一步購買總數 307,000 股美麗華股份。於二零二一年六月三十日，本集團間接持有合共 345,801,980 股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約 50.0466%。

因此，於相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間內：

- (a) 由二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日止期間（包括首尾兩天），美麗華為本集團之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華之財務業績於本集團在相同期間之綜合財務報表內；
- (b) 由二零二一年四月十四日起，美麗華已經成為本公司之間接非全資附屬公司，本集團把美麗華於二零二一年四月十四日至二零二一年六月三十日止期間（包括首尾兩天）之財務業績合併入賬於本集團相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間之綜合財務報表內；及
- (c) 本集團於「其他收入」內確認一項於美麗華以前所持有權益在取得控制權後重新計量之所得收益為港幣 1,889,000,000 元，其中包括(i) 一項重新計量於該收購前本集團於美麗華所持有之 49.987%股權所產生之收益為港幣 1,887,000,000 元；及(ii)於完成有關該收購之結算程序後，一項議價收購之收益為港幣 2,000,000 元。

於二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日止期間，本集團於公開市場進一步購買總數 198,000 股美麗華股份。因此，於二零二一年十二月三十一日，本集團間接持有合共 345,999,980 股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約 50.075%。於二零二二年一月一日至二零二二年六月三十日期間，本集團並無在公開市場收購任何美麗華股份，以致於二零二二年六月三十日，本集團維持其實益持有美麗華 50.075%之股權。因此，截至二零二二年六月三十日止六個月期間，美麗華已經成為本公司之一間間接非全資附屬公司，並且美麗華於本期間之財務業績亦被合併入賬於本集團於相同期間之綜合財務報表內。

## 資產抵押

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何其他第三方。

## 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 21,285,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 28,133,000,000 元)。此外，於二零二二年六月三十日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 13,294,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 12,965,000,000 元)。

## 或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 11,249,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 11,187,000,000 元)，其中主要包括：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及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為港幣 1,112,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 1,164,000,000 元)；

- (ii) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位之買方(相關之房產證於二零二二年六月三十日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 1,672,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 1,558,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除；及
- (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(二零二一年十二月三十一日：港幣 1,670,000,000 元)、港幣 2,100,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 2,100,000,000 元)、港幣 1,314,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 1,314,000,000 元)及港幣 2,940,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 2,940,000,000 元)。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團有 9,792 名(二零二一年十二月三十一日：10,059 名)全職僱員。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團之全職僱員人數減少 267 名，主要乃由於因應本期間內本集團之保安業務及清潔業務之客戶組合變動、人員流動以及香港人力資源市場整體之過渡因素而作出調整。

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。

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 1,499,000,000 元(二零二一年：港幣 1,315,000,000 元)，按期增加港幣 184,000,000 元(或 14%)，主要乃由於(i)本期間內已包括美麗華截至二零二二年六月三十日止六個月整個期間之員工成本，比較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間則包括自二零二一年四月十四日起至二零二一年六月三十日止期間之員工成本(包括首尾兩天)，並因此導致截至二零二二年六月三十日止六個月期間按期增加港幣 117,000,000 元；及(ii)二零二二年度之一般員工加薪及二零二一年度之員工花紅。

## 其他資料

### 中期業績之審閱

截至二零二二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

審核委員會於二零二二年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零二二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高層管理人員，以及適當之董事局委員會後才作出，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業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他超越本公司可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，二零二二年八月二十三日

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。