



二零二五年中期業績摘要

	註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	變動
物業發展				
– 營業額	1	6,173	7,768	-21%
– 稅前盈利貢獻	1	202	1,471	-86%
物業租賃				
– 租金總收入	1	4,333	4,446	-3%
– 稅前租金淨收入	1	3,144	3,276	-4%
股東應佔盈利				
– 基礎盈利	2	3,048	5,441	-44%
– 公佈盈利		2,908	3,174	-8%
		港幣	港幣	
每股盈利				
– 基礎盈利	2, 3	0.63	1.12	
– 公佈盈利	3	0.60	0.66	
每股中期股息		0.50	0.50	
		於二零二五年 六月三十日 港幣	於二零二四年 十二月三十一日 港幣	
每股資產淨值	3	66.13	66.55	-1%
淨借貸相對股東權益		21.1%	21.1%	不變
		百萬平方呎	百萬平方呎	
香港物業				
土地儲備(以自佔樓面面積計)				
– 待售 / 待發展 / 發展中之物業樓面	4	10.6	10.9	
– 主要已開售項目可售尚餘樓面		1.3	1.4	
小計：		11.9	12.3	
– 已建成各類收租物業(連酒店)樓面		11.0	10.9	
合共：		22.9	23.2	
新界土地(以自佔土地面積計)		41.9	42.0	
中國內地物業				
土地儲備(以自佔樓面面積計)				
– 待發展 / 發展中之物業樓面		9.5	10.6	
– 已建成可售存貨樓面		2.3	2.6	
– 已建成各類收租物業樓面		13.4	13.0	
合共：		25.2	26.2	

註1：此金額包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻。

註2：撇除集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業所持有投資物業之公允價值變動(已扣減稅項)。

註3：根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以加權平均股份數目計算。而每股資產淨值按於二零二五年六月三十日及於二零二四年十二月三十一日之當日已發行股份數目計算。

註4：當中包括洪水橋及其他項目，其自佔可發展面積合共約三百二十萬平方呎，有待與政府達成補地價協議方可落實。

主席報告摘要

集團截至二零二五年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)基礎盈利^(註2)為港幣三十億四千八百萬元，較去年同期減少44%。期內基礎盈利減少主要由於去年同期因政府收回新發展區若干土地，以及出讓北角一項投資物業(即「港匯東」)之控股公司權益而帶來應佔收益合共約港幣二十五億零三百萬元所致。期內，集團建成投資物業及發展中投資物業經重估後錄得公允價值虧損港幣一億四千萬元，當中包括已出售投資物業累計公允價值變動之調整。在計及相關公允價值虧損後，集團截至二零二五年六月三十日止六個月內之股東應佔公佈盈利為港幣二十九億零八百萬元，較去年同期減少8%。

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

集團之三大業務範疇：

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

「租務」— 集團現時在本港及內地分別持有自佔一千零五十萬平方呎以及一千三百四十萬平方呎之已建成收租物業。集團新近建成之中環超甲級商廈「The Henderson」，現已租出約八成。本港核心商業區另一地標，樓面面積達一百六十萬平方呎之中環新海濱旗艦項目，建築進展良好，已獲一家金融機構簽約承租當中第一期辦公室大樓及附屬樓面面積合共逾二十二萬三千平方呎，收租物業組合不斷擴展及優化。

「上市附屬及聯營公司」— 為集團另一經常性收入之來源。當中香港中華煤氣於二零二五年六月底在內地及本港合共擁有超過四千五百萬城市燃氣客戶。其持股之怡斯萊(EcoCeres, Inc.)，位於馬來西亞之新廠房預計將於年內投產，令可持續航空燃料產能大幅增長；加上不斷開拓其他增長型業務，香港中華煤氣將為集團帶來持續收益。

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

主席 李家傑博士
主席 李家誠博士
香港，二零二五年八月二十日

此廣告所載資料並不構成法定業績公告，有關業績公告已上載於本公司之網站 (www.hld.com)及香港交易及結算所有限公司之「披露易」網站 (www.hkexnews.hk)。