

二零二六年年中期業績摘要

|                       | 註    | 截至六月三十日止六個月<br>二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元          | 變動      |
|-----------------------|------|-------------------------------|-------------------------|---------|
| 物業發展                  |      |                               |                         |         |
| — 營業額                 | 1    | 12,892                        | 6,173                   | +109%   |
| — 稅前盈利貢獻              | 1    | 2,875                         | 202                     | +1,323% |
| 物業租賃                  |      |                               |                         |         |
| — 租金總收入               | 1    | 4,383                         | 4,333                   | +1%     |
| — 稅前租金淨收入             | 1    | 3,187                         | 3,144                   | +1%     |
| 股東應佔盈利                |      |                               |                         |         |
| — 基礎盈利                | 2    | 5,071                         | 3,048                   | +66%    |
| — 公佈盈利                |      | 4,090                         | 2,908                   | +41%    |
|                       |      | 港幣                            | 港幣                      |         |
| 每股盈利                  |      |                               |                         |         |
| — 基礎盈利                | 2, 3 | 1.05                          | 0.63                    |         |
| — 公佈盈利                | 3    | 0.84                          | 0.60                    |         |
| 每股中期股息                |      | 0.50                          | 0.50                    |         |
|                       |      | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣         | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣 |         |
| 每股資產淨值                | 3    | 67.25                         | 66.61                   | +1%     |
| 淨借貸相對股東權益             |      | 17.9%                         | 18.7%                   | -0.8百分點 |
|                       |      | 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    | 7.8                           | 9.7                     |         |
| — 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位樓面 |      | 1.3                           | 1.5                     |         |
| 小計：                   |      | 9.1                           | 11.2                    |         |
| — 已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面  | 5    | 11.2                          | 11.2                    |         |
| 合共：                   |      | 20.3                          | 22.4                    |         |
| 新界土地 (以自佔土地面積計)       |      | 38.4                          | 40.5                    |         |
| 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        |      | 7.2                           | 7.5                     |         |
| — 已建成可售存貨樓面           |      | 2.6                           | 3.1                     |         |
| — 已建成各類收租物業樓面         |      | 13.9                          | 13.8                    |         |
| 合共：                   |      | 23.7                          | 24.4                    |         |

註1：此金額包括集團於香港及內地應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻或虧損。

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二零二六年六月三十日及於二零二五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一百八十萬平方呎，有待與政府達成補地價協議方可落實。

註5：當中包括集團旗下酒店之自佔樓面面積合共約五十萬平方呎。

主席報告摘要

集團截至二零二六年六月三十日止六個月內，股東應佔 (未經審核) 基礎盈利<sup>(註2)</sup> 為港幣五十億七千一百萬元，較去年同期增加66%。基礎盈利增加主要由於期內本港物業銷售之盈利貢獻，以及政府收回新界若干土地所帶來應佔收益均較去年同期大幅提升所致。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九億八千一百萬元，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後，集團截至二零二六年六月三十日止六個月內之股東應佔公佈盈利為港幣四十億九千萬，較去年同期增加41%。

集團近期已完成收購位於紅磡黃埔街及必嘉街一帶項目之全部業權，連同其他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，預計可合共提供自佔可發展樓面面積約一百五十萬平方呎。此外，集團擁有新界土地儲備約三千八百四十萬平方呎，繼續為全港持有最多新界土地之發展商。集團土地資源充裕，足供未來數年發展之用。

集團之三大業務範疇：

「銷售」— 集團計劃於本年下半年在本港推售八個發展項目，連同尚餘存貨，在本港預計有約三千四百個自佔住宅單位或約一百七十萬平方呎自佔住宅樓面面積，以及辦公及工業樓面面積約十八萬平方呎，可於本年下半年出售。集團於二零二六年六月底，在香港及內地未入賬之自佔物業銷售金額合共約港幣一百八十三億零三百萬元，當中約港幣六十九億一千九百萬元之銷售金額預計可隨物業落成及交付買家而於本年下半年入賬。

「租務」— 繼榮膺世界最佳物業之「The Henderson」新近建成後，集團位於中環新海濱之另一旗艦項目 — 「Central Yards」第一期亦預計可於本年下半年建成，令集團於本年年底，在本港擁有之自佔收租樓面面積擴展至一千一百五十萬平方呎，並且進一步提升集團在本港核心商業區之地位。該項目第一期辦公室大樓及附屬樓面七成面積逾二十二萬三千平方呎，已獲一家金融機構簽約承租，為集團經常性租金收入注入增長動力。

「上市附屬及聯營公司」— 為集團另一經常性收入之來源。當中香港中華煤氣在香港和內地的城市燃氣用戶達四千七百萬戶，市場龐大。其聯營公司怡斯萊(EcoCeres)位於馬來西亞的工廠於二零二五年試產成功，今年上半年可持續航空燃料 (「SAF」) 等綠色燃料整體銷量增長強勁，達三十二萬噸，按年增長約一倍。期內，怡斯萊與東莞市人民政府簽署投資意向協議，將在粵港澳大灣區建立首條完整的SAF產業鏈，進一步鞏固其市場領先優勢。連同不斷開拓的其他增長型業務，香港中華煤氣將為集團帶來持續收益。

集團自一九七六年成立，業務在過去五十年得以迅速發展，並躍升成為於本港具領導地位之地產發展商，實有賴每位同事努力不懈之專業態度，為集團奠下穩固基礎。加上雄厚財政實力及三大業務支柱 (即「銷售」、「租務」及「上市附屬及聯營公司」)，集團定能傳承半世紀之非凡成就，實踐持續發展並為未來開啟新篇章。

主席  
李家傑博士

主席  
李家誠博士

香港，二零二六年八月二十日