



恒基兆業地產有限公司  
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

股份代號：12

50  
years

恒基

HENDERSON

LAND

中期報告  
2026

## 目錄

|     |                  |
|-----|------------------|
| 2   | 二零二六年中期業績摘要      |
| 3   | 董事局主席報告          |
| 3   | 中期業績及股息          |
| 3   | 暫停辦理股份過戶登記       |
| 4   | 業務回顧             |
| 4   | 香港               |
| 19  | 中國內地             |
| 25  | 恒基兆業發展有限公司       |
| 26  | 美麗華酒店企業有限公司      |
| 28  | 聯營公司             |
| 28  | 香港中華煤氣有限公司       |
| 32  | 香港小輪(集團)有限公司     |
| 33  | 陽光房地產投資信託基金      |
| 34  | 集團財務             |
| 34  | 可持續發展            |
| 35  | 展望               |
| 37  | 財務回顧             |
| 50  | 獨立核數師審閱報告        |
|     | 簡明中期財務報表         |
| 51  | 綜合損益表            |
| 52  | 綜合損益及其他全面收益表     |
| 53  | 綜合財務狀況表          |
| 55  | 綜合權益變動表          |
| 57  | 簡明綜合現金流量表        |
| 58  | 簡明中期財務報表(未經審核)附註 |
| 101 | 其他資料             |
| 106 | 披露權益資料           |

## 二零二六年中期業績摘要

|           | 註    | 截至六月三十日止六個月           |                         | 變動      |
|-----------|------|-----------------------|-------------------------|---------|
|           |      | 二零二六年<br>港幣百萬元        | 二零二五年<br>港幣百萬元          |         |
| 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 |
|-----------------------|---|-------|-------|
| <b>香港物業</b>           |   |       |       |
| 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  |
| <b>中國內地物業</b>         |   |       |       |
| 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。

## 董事局主席報告

### 中期業績及股息

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）基礎盈利為港幣五十億七千一百萬元，較去年同期之港幣三十億四千八百萬元，增加港幣二十億二千三百萬元或66%。每股基礎盈利為港幣1.05元（二零二五年：港幣0.63元）。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（二零二五年：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元，較去年同期之港幣二十九億零八百萬元，增加港幣十一億八千二百萬元或41%。每股公佈盈利為港幣0.84元（二零二五年：港幣0.60元）。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣五角（二零二五年：每股港幣五角）予於記錄日期（即二零二六年九月八日（星期二））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

本公司將於二零二六年九月七日（星期一）及二零二六年九月八日（星期二），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二零二六年九月四日（星期五）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室之本公司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。中期股息將於二零二六年九月十七日（星期四）派發予各股東。

## 業務回顧

### 香港

#### 物業銷售

儘管中東於今年首季爆發戰事並為全球經濟增添不明朗因素，香港作為國際金融中心，仍然吸引大量企業前來上市集資。加上特區政府政策推動下，來港專才及留學生人數增加帶動住屋需求進一步提升，本港樓市亦因此持續向好。然而，中央政府及後加強規範資金外流，致令地產市道於期末有所放緩。

集團期內本港物業發展之應佔營業額約為港幣一百一十八億七千八百萬元，較去年同期大幅增加212%。連同期內政府收回新界若干土地，所帶來約港幣十五億六千八百萬元稅前收益（二零二五年：港幣二億四千萬元），集團於本港物業發展之應佔稅前公佈盈利約為港幣三十三億元（二零二五年：港幣三億一千萬元）。

期內，集團成功把握時機推售多個市區項目，包括紅磡「首匯」及「首岸」第1、3及4期、馬頭角「壹沐」第2期，以及啟德「維港●灣畔」第2B期。當中紅磡「首匯」至半年結算日已售出逾九成住宅單位，而同區「首岸」亦銷情理想，首三輪推出合共四百六十八個住宅單位均於開售當日全數沽清。連同繼續推售半山區西部「天御」等原有已開售項目，以及出售其他物業（包括車位），集團於截至二零二六年六月三十日止六個月內，於本港自佔之合約銷售總額約港幣一百八十一億一千八百萬元，較去年同期大幅增加188%。

於二零二六年六月底，未入賬之自佔合約銷售總額約為港幣一百七十億六千一百萬元。當中約港幣六十三億六千五百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二六年下半年入賬。

## 物業發展

市區舊樓重建項目方面，有約三十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥入二零二六年下半年開售計劃。此外，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，預計可額外提供自佔樓面面積合共約一百五十萬平方呎，於二零二七年或之後開售或出租。

集團從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<br>實用/樓面面積<br>(百萬平方呎)<br>(註一) | 備註 |
|----------------------------|------------------------|------------------------------------|----|
| <b>(甲) 可於二零二六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) | 1.3                                |    |
| 2.                         | 擬於二零二六年下半年開售之項目 (表二)   | 0.6                                |    |
| 小計：                        |                        | <b>1.9</b>                         |    |

|                 |                             | 集團自佔<br>實用/樓面面積<br>(百萬平方呎)<br>(註一) | 備註               |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>(乙) 市區項目</b> |                             |                                    |                  |
| 3.              | 市區舊樓重建項目                    |                                    |                  |
| 3.1             | 已購入全部業權，或達致相關強拍申請門檻 (表三)    | 1.5                                |                  |
| 3.2             | 已購兩成以上業權，惟仍未達致相關強拍申請門檻 (表四) | 0.7                                | 有待成功購入全部業權方可落實重建 |
| 4.              | Central Yards<br>中環新海濱三號用地  | 1.6                                | 擬完成發展後持作收租物業     |
| 5.              | 油塘灣項目                       | 0.9                                | (註二)             |
| 6.              | 其他                          | 0.1                                |                  |
|                 | <b>小計：</b>                  | <b>4.8</b>                         |                  |
| <b>(丙) 新界項目</b> |                             |                                    |                  |
| 7.              | 洪水橋/廈村新發展區第34B區用地           | 0.6                                |                  |
| 8.              | 洪水橋項目                       | 1.4                                | (註二)             |
| 9.              | 其他                          | 0.4                                | (註二)             |
|                 | <b>小計：</b>                  | <b>2.4</b>                         |                  |
|                 | <b>合共：</b>                  | <b>9.1</b>                         |                  |

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與政府達成補地價協議方可落實。當中油塘灣項目已改為分期換地發展，並已經收到政府重新發出之第一期換地條件。

(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二十六個：

|                                    |               |                 | 於二零二六年六月三十日  |                     |                   |                       |
|------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 項目名稱及位置                            | 樓面面積<br>(平方呎) | 發展類別            | 尚餘住宅<br>單位數目 | 尚餘<br>實用面積<br>(平方呎) | 集團所佔<br>權益<br>(%) | 尚餘自佔<br>實用面積<br>(平方呎) |
| 1. 天御<br>半山衛城道8號                   | 472,067       | 住宅              | 130          | 303,070             | 65.00             | 196,996               |
| 2. 維港•灣畔<br>第1A、1B及2B期<br>啟德承豐道18號 | 995,138       | 商住/<br>政府<br>設施 | 1,298        | 553,387             | 30.00             | 166,016               |
| 3. The Henley<br>啟德沐泰街7號           | 654,602       | 商住              | 229          | 137,116             | 100.00            | 137,116               |
| 4. Henley Park<br>啟德沐泰街8號          | 397,967       | 住宅              | 239          | 126,688             | 100.00            | 126,688               |
| 5. Miami Quay<br>啟德承豐道23號          | 574,614       | 住宅              | 696          | 276,879             | 29.30             | 81,126                |
| 6. 高爾夫•御苑<br>青山公路古洞段88號            | 555,399       | 住宅              | 50           | 60,781              | 100.00            | 60,781                |
| 7. 首岸<br>第1、3及4期<br>紅磡庇利街1號        | 536,882       | 商住              | 258          | 106,566             | 50.00             | 53,283                |

| 項目名稱及位置                                                            | 樓面面積<br>(平方呎)   | 發展類別 | 於二零二六年六月三十日  |                     |                   |                       |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|------|--------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
|                                                                    |                 |      | 尚餘住宅<br>單位數目 | 尚餘<br>實用面積<br>(平方呎) | 集團所佔<br>權益<br>(%) | 尚餘自佔<br>實用面積<br>(平方呎) |
| 8. 壹沐<br>馬頭角土瓜灣道70號                                                | 382,182         | 商住   | 136          | 52,136              | 100.00            | 52,136                |
| 9. Double Coast<br>第1及3期<br>啟德承豐道19號                               | 432,458         | 住宅   | 323          | 140,200             | 30.00             | 42,060                |
| 10. 天瀧<br>啟德承豐道22號                                                 | 641,165         | 商住   | 259          | 176,014             | 18.00             | 31,683                |
| 11. One Innovale<br>粉嶺馬適路8號                                        | 612,685         | 住宅   | 57           | 30,658              | 100.00            | 30,658                |
| 12. woodis<br>灣仔活道15號                                              | 86,557          | 商住   | 62           | 25,485              | 100.00            | 25,485                |
| 13. 映築<br>長沙灣青山道233號                                               | 159,748         | 商住   | 54<br>(註一)   | 18,888<br>(註一)      | 100.00            | 18,888<br>(註一)        |
| 14. 帝匯豪庭<br>半山區西部<br>羅便臣道23號                                       | 156,900<br>(註二) | 住宅   | 20           | 35,459              | 50.00<br>(註二)     | 17,730                |
| 15. Baker Circle One<br>第1至3期<br>紅磡機利士南路38號，<br>黃埔街33號及<br>寶其利街18號 | 339,993         | 商住   | 59           | 14,889              | 100.00            | 14,889                |

| 項目名稱及位置                     | 樓面面積<br>(平方呎) | 發展類別 | 於二零二六年六月三十日  |                     |                   |                       |
|-----------------------------|---------------|------|--------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
|                             |               |      | 尚餘住宅<br>單位數目 | 尚餘<br>實用面積<br>(平方呎) | 集團所佔<br>權益<br>(%) | 尚餘自佔<br>實用面積<br>(平方呎) |
| 16. 首匯<br>紅磡黃埔街8號           | 134,874       | 商住   | 24           | 11,331              | 100.00            | 11,331                |
| 17. 逸南<br>鴨脷洲大街71號          | 40,318        | 商住   | 47           | 9,509               | 100.00            | 9,509                 |
| 18. 尚悅•天城<br>元朗屏健里8號        | 27,868        | 住宅   | 3            | 5,427               | 100.00            | 5,427                 |
| 19. 帝御<br>屯門青山公路—<br>青山灣段8號 | 663,062       | 住宅   | 33           | 23,275              | 16.95             | 3,946                 |
| 20. 南津•迎岸<br>香港仔田灣街12號      | 37,550        | 商住   | 14           | 3,443               | 100.00            | 3,443                 |
| 21. The Haddon<br>紅磡黃埔街1號   | 186,539       | 商住   | 7            | 2,676               | 100.00            | 2,676                 |
| 22. 南首<br>馬頭角南角道8號          | 117,994       | 商住   | 13           | 3,495               | 76.468            | 2,673                 |

|                                                    |               |      | 於二零二六年六月三十日  |                     |                   |                       |
|----------------------------------------------------|---------------|------|--------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 項目名稱及位置                                            | 樓面面積<br>(平方呎) | 發展類別 | 尚餘住宅<br>單位數目 | 尚餘<br>實用面積<br>(平方呎) | 集團所佔<br>權益<br>(%) | 尚餘自佔<br>實用面積<br>(平方呎) |
| 23. 家壹<br>長沙灣元州街350號                               | 79,903        | 商住   | 7            | 2,536               | 100.00            | 2,536                 |
| 24. Global Gateway Tower<br>長沙灣永康街<br>61A-61E號及63號 | 336,052       | 工業   | 不適用          | 75,693<br>(註三)      | 100.00            | 75,693<br>(註三)        |
| 25. 東貿廣場<br>柴灣利眾街24號                               | 173,850       | 寫字樓  | 不適用          | 57,400<br>(註三)      | 100.00            | 57,400<br>(註三)        |
| 26. 創豪坊<br>九龍灣宏光道8號                                | 171,194       | 寫字樓  | 不適用          | 48,622<br>(註三)      | 100.00            | 48,622<br>(註三)        |
| 合共：                                                |               |      | 4,018        | 2,301,623           |                   | 1,278,791             |

註一：為集團於該市區重建局項目所佔部份。

註二：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。

註三：為寫字樓、工業或商舖實用面積。

(表二) 擬於二零二六年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二六年下半年發售：

| 項目名稱及位置                                         | 樓面面積<br>(平方呎) | 發展類別 | 住宅<br>單位數目   | 住宅<br>樓面面積<br>(平方呎) | 集團所佔<br>權益<br>(%) | 住宅自佔<br>樓面面積<br>(平方呎) |
|-------------------------------------------------|---------------|------|--------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 1. 迎林<br>大埔美新里3號                                | 49,077        | 商住   | 122          | 36,097<br>(註)       | 100.00            | 36,097<br>(註)         |
| 2. 北都滙<br>古洞北鄉梓路25號<br>(前稱古洞粉嶺上水市<br>地段第263號項目) | 339,066       | 商住   | 682          | 282,555             | 90.10             | 254,582               |
| 3. 映匯<br>紅磡黃埔街28號                               | 124,526       | 商住   | 263          | 104,760             | 100.00            | 104,760               |
| 4. 首岸<br>第2期<br>紅磡庇利街1號                         | 180,582       | 商住   | 384          | 172,044             | 50.00             | 86,022                |
| 5. 旺角萬安街18號                                     | 57,763        | 商住   | 126          | 52,343              | 100.00            | 52,343                |
| 6. 中環伊利近街33號                                    | 42,571        | 商住   | 92           | 40,991              | 100.00            | 40,991                |
| 7. 油麻地廟街16-20號                                  | 22,346        | 商住   | 48           | 21,230              | 100.00            | 21,230                |
| 8. 山頂盧吉道29A號                                    | 11,703        | 住宅   | 1            | 11,703              | 100.00            | 11,703                |
| 合共：                                             |               |      | <b>1,718</b> | <b>721,723</b>      |                   | <b>607,728</b>        |

註： 為住宅實用面積。

(表三) 市區舊樓重建項目 – 已購入全部業權，或已達致相關強拍申請門檻

市區舊樓重建項目，有多個已購入全部業權，或達致相關強拍申請門檻，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：

|         |                     |                                 | 已達致相關強拍申請門檻，<br>惟仍有待購入全部業權* |                                 |                             |
|---------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| 以地區劃分   | 已購入全部業權             |                                 |                             |                                 | 預計<br>自佔合共<br>樓面面積<br>(平方呎) |
|         | 自佔地盤<br>面積<br>(平方呎) | 預計未來<br>重建後之<br>自佔樓面面積<br>(平方呎) | 自佔地盤<br>面積<br>(平方呎)         | 預計未來<br>重建後之<br>自佔樓面面積<br>(平方呎) |                             |
| 香港      |                     |                                 |                             |                                 |                             |
| 1. 半山   | 64,294              | 346,060                         | 6,212                       | 31,060                          | 377,120                     |
| 2. 銅鑼灣  | 4,497               | 46,931                          | 2,019                       | 18,171                          | 65,102                      |
| 3. 香港仔  | 4,950               | 42,075                          | 2,868                       | 25,506                          | 67,581                      |
| 4. 鰂魚涌  | 21,941              | 227,651                         |                             |                                 | 227,651                     |
| 小計：     | 95,682              | 662,717                         | 11,099                      | 74,737                          | 737,454                     |
| 九龍      |                     |                                 |                             |                                 |                             |
| 5. 尖沙咀  | 12,283              | 147,394                         |                             |                                 | 147,394                     |
| 6. 紅磡   | 31,443              | 286,734                         |                             |                                 | 286,734                     |
|         |                     |                                 |                             |                                 | (註一)                        |
| 7. 大角咀  | 18,545              | 166,696                         |                             |                                 | 166,696                     |
|         |                     |                                 |                             |                                 | (註二)                        |
| 8. 何文田  | 4,882               | 39,595                          |                             |                                 | 39,595                      |
| 9. 長沙灣  | 6,510               | 58,590                          |                             |                                 | 58,590                      |
|         |                     |                                 |                             |                                 | (註三)                        |
| 10. 九龍城 | 10,954              | 97,231                          |                             |                                 | 97,231                      |
| 小計：     | 84,617              | 796,240                         | 0                           | 0                               | 796,240                     |
| 合共：     | 180,299             | 1,458,957                       | 11,099                      | 74,737                          | 1,533,694                   |

\* 須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣，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：為樓面面積逾一百萬平方呎之市區重建計劃所組成部份，當中合共約八十萬平方呎之項目(即「必嘉坊•曦匯」、  
「必嘉坊•迎匯」、「Baker Circle•Greenwich」、「The Haddon」、及「首匯」及「映匯」)經已開售或擬於二零二六年下半年推出。

註二：為樓面面積逾一百萬平方呎之市區重建計劃所組成部份，當中合共約九十二萬平方呎之項目(即「利奧坊•曉岸」、  
「利奧坊•凱岸」、「利奧坊•曦岸」、「利奧坊•壹隅」、「利奧坊•首隅」及位於萬安街之項目)經已開售或擬於二零二六年下半年推出。

註三：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可全部落實。

#### (表四) 市區舊樓重建項目 — 已購兩成以上業權，惟仍未達致相關強拍申請門檻

集團於各區另有其他市區重建項目正在進行收購，現時已購入該等項目兩成以上業權，惟仍未達致相關強拍申請門檻。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一百七十七萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十五萬平方呎。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，集團於二零二六年六月三十日在本港擁有土地儲備約二千零三十萬平方呎，詳見下表：

|                    | 自佔樓面面積<br>(百萬平方呎) |
|--------------------|-------------------|
| 待售/待發展/發展中之物業樓面(註) | 7.8               |
| 主要已開售項目可售尚餘樓面      | 1.3               |
| <b>小計：</b>         | <b>9.1</b>        |
| 已建成各類收租物業(連酒店)樓面   | 11.2              |
| <b>合共：</b>         | <b>20.3</b>       |

註：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。

## 市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團已購入全部業權，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一百五十萬平方呎，於二零二七年或之後開售或出租。

位於紅磡之市區重建項目，集團已完成收購餘下位於黃埔街及必嘉街一帶項目之全部業權。至於中環新海濱之旗艦項目－「Central Yards」，現正進行主體建設工程。該綜合發展項目設有七十萬平方呎之甲級寫字樓及附屬樓面，提供中環最大之平層寫字樓樓面，切合現代企業總部及創新金融機構需要；另有九十萬平方呎之零售面積，包括香港唯一私營並可容納逾一千一百名觀眾之百老匯式大劇院。該項目亦設有逾三十萬平方呎綠化休憩空間，包括位於頂樓之空中花園供公眾使用。項目第一期商場及寫字樓預計可於二零二六年第四季建成，第二期則計劃於二零三二年竣工，屆時將成為集零售、商務、文化、藝術、大自然及娛樂等於一身之國際級海濱地標，帶來耳目一新之城市風貌。該項目至今已取得綠建環評(BEAM Plus)新建建築及社區、領先能源與環境設計(LEED)、WELL、WiredScore及SmartScore等最高級別之國際級綠色及智慧建築認證。

此外，集團佔22.8%權益之油塘灣商住項目，已改為分期換地發展，並已經收到政府重新發出之第一期換地條件，但正就補地價金額進行上訴，有待與政府達成補地價協議方可落實。該臨海項目預計可提供自佔樓面面積共約九十一萬平方呎。

## 新界土地

期內，集團於洪水橋/廈村新發展區以及新田所持有合共約二百二十五萬平方呎自佔土地，被政府刊憲以現金補償方式合共約港幣二十三億四千九百萬元，收回作公共用途。集團於二零二六年六月底，經撤除上述被刊憲收回之土地，所持有之新界土地儲備約三千八百四十萬平方呎，繼續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<br>(百萬平方呎) |
|--------|-------------------|
| 元朗區    | 22.0              |
| 北區     | 12.5              |
| 大埔區    | 3.4               |
| 屯門區及其他 | 0.5               |
| 合共：    | 38.4              |

於洪水橋/廈村新發展區，繼去年成功完成一宗原址換地申請後，集團聯同另一家發展商繼續為餘下四幅商業用地跟進原址換地申請。其中兩幅土地已向城規會申請把部份樓面面積改作住宅用途，如獲審批並成功於本年十二月三十一日之限期前完成所有原址換地申請手續，將可為集團提供自佔商住樓面面積合共約一百四十萬平方呎。另外兩幅土地則被政府於期內收回作進一步發展，以配合當局擬於區內興建大學城之最新規劃。行政長官於二零二五年施政報告內提出多項加快發展北部都會區的措施，當中《北部都會區發展條例草案》將提交立法會審議通過，多項現有措施及程序可望有所簡化，以達致政府「提速提效」之發展目標。政府亦已公佈「按實補價」之細節及安排。集團正積極研究以「按實補價」形式完成原址換地之可行性以減低補地價資金成本。扣除上述正進行原址換地申請之土地，集團現於洪水橋/廈村仍擁有約二百二十一萬平方呎之土地。

政府於二零二零年公佈「土地共享先導計劃」的執行框架及具體準則，而集團為了配合政府政策以滿足市民對房屋的殷切需求，經詳細研究所持有之新界土地後，已聯同另一家發展商向有關當局提交申請，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之面積，項目建議提供三成住宅單位（三千六百三十六伙）作私人房屋發展及出售之用，其餘七成單位（八千四百八十四伙）供政府作公營房屋發展之用。項目已於二零二二年十一月獲顧問小組支持及行政會議原則性同意，現正處理修改城市規劃之工作。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潛在價值。

政府於二零二一年十月頒佈《北部都會區發展策略》，建議致力將北部都會區發展成為國際創科中心，當中包括涵蓋河套區港深創新及科技園及附近新田/落馬洲一帶之地區。政府其後在二零二三年十月公佈之《北部都會區行動綱領2023》把新田科技城納入「創新科技地帶」的一部份。按照行政長官會同行政會議於二零二四年九月核准之《新田科技城分區計劃大綱草圖》，政府將向地產商收回土地作創科用途。於二零二六年六月，政府宣佈收回土地以進行新田科技城（第一期）（第二批）發展。扣除已被政府收回之土地，集團現於「北部都會區」新田仍擁有約三百六十五萬平方呎之土地。

此外，政府於二零二四年十一月發表毗鄰新田之牛潭尾發展建議，並於去年完成相關公眾參與活動。集團於本年初就區內三幅土地向政府申請原址換地，涉及土地面積約七十六萬平方呎，如全部成功換地，可提供樓面面積合共約四百九十四萬平方呎，但尚待政府答覆。除上述正進行原址換地申請之土地外，集團於牛潭尾另有土地約三百八十九萬平方呎。

## 收租物業

集團於截至二零二六年六月三十日止六個月，在本港之應佔租金總收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業貢獻）較去年同期上升3%至港幣三十五億一千七百萬元，而相關之應佔稅前租金淨收入亦較去年同期上升4%至港幣二十五億九千三百萬元。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上升4%至港幣八億三千七百萬元。

集團主要收租物業於二零二六年六月三十日之平均出租率為94%。

於二零二六年六月三十日，集團在本港之自佔已建成收租物業組合約為一千零七十萬平方呎，明細如下：

| 以類別劃分   | 自佔樓面面積<br>(百萬平方呎) | 百分比<br>(%) |
|---------|-------------------|------------|
| 商場或零售舖位 | 5.8               | 54         |
| 寫字樓     | 4.2               | 39         |
| 工業      | 0.2               | 2          |
| 住宅及套房酒店 | 0.5               | 5          |
| 總計：     | 10.7<br>(註)       | 100        |

| 以區域劃分 | 自佔樓面面積<br>(百萬平方呎) | 百分比<br>(%) |
|-------|-------------------|------------|
| 香港島   | 3.0               | 28         |
| 九龍    | 3.6               | 34         |
| 新界    | 4.1               | 38         |
| 總計：   | 10.7              | 100        |

註：集團另有酒店自佔樓面面積合共約五十萬平方呎；及自佔泊車位約九千個。

## 零售物業組合

政府統計處資料顯示，受惠於訪港旅客人數增加以及本地消費意欲回升，二零二六年上半年本港零售業總銷貨價值較去年同期上升9.6%。集團零售物業組合之整體出租率因此維持高企，大部分商場人流及租戶生意額均錄得增長。

期內，集團因應各商場之特色而制定相應之資產提升策略，以提升其獨特性，並令顧客之購物體驗更豐富。當中位於地鐵站上蓋並坐擁一百萬平方呎之將軍澳MCP(新都城中心)，已重新定位為「運動娛樂」(sportainment)中心，並推出一系列充滿動感活力之市場推廣活動。馬鞍山新港城中心則引入多項寵物友善設施及潮流運動休閒品牌，以配合其現代生活風格概念。屯門時代廣場亦透過具有本土特色之店舖及主題餐飲商戶，與區內顧客加強聯繫。以上商場在「2026年度零售亞洲大獎」中，分別獲得「年度最佳娛樂商場－香港」、「年度最佳生活風格商場－香港」以及「年度最佳商場創意－香港」三項大獎。此外，集團在「2026年度香港營銷活動大獎」中亦囊括多個獎項，印證集團在提升本港商場競爭力之出色表現。

集團位於大角咀及紅磡之兩項大型市區重建項目，正陸續分批建成，分別提供約十六萬三千及十六萬八千平方呎之總零售樓面。該兩個商場將匯聚嶄新零售概念、時尚運動品牌及精選餐飲商戶，以迎合現代消費者要求。隨著項目即將全面建成，集團經常性租金收入有望進一步增長。

### 寫字樓物業組合

期內，金融、保險以及法律業界之租戶普遍趨向遷往質素較佳之商廈，帶動中環核心地段寫字樓之空置率降至近兩年來最低水平。集團優質寫字樓物業組合，尤其位於中環之The Henderson及國際金融中心因而受惠。

「The Henderson」樓面面積達四十六萬五千平方呎，於二零二六年六月底出租率超過九成。該項由國際知名扎哈·哈迪德建築事務所(Zaha Hadid Architects)設計之矚目地標，繼早前在「國際房地產大獎2025-2026」中獲頒「世界最佳物業」至高殊榮後，其三間高尚食府(包括花雲、Peridot及Akira Back)於期內同時獲「2026凡爾賽獎」評選為「全球16間最美餐廳」之一，並且為全港唯一入選之三間餐廳。此外，「The Henderson」為亞太區首個榮獲福布斯旅遊指南(Forbes Travel Guide)頒發「In Partnership with Forbes Travel Guide」合作認證之商廈，亦為全港首項在不同可持續發展及智能科技範疇，獲得十項鉑金級認證之超甲級商廈，以至全國首項於SmartScore及中國智慧建築認證中獲得滿分評級之項目。「The Henderson」因此吸引「Point72」、佳士得、「Carlyle」、愛彼及「Cohen & Steers」等國際頂尖企業進駐。

集團其他商廈憑藉與租戶緊密連繫，於期內亦表現良好。中環「國際金融中心」、北角「友邦廣場」，以及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」，整體出租率維持約九成。

至於總樓面面積達一百六十萬平方呎之中環新海濱綜合發展項目－「Central Yards」，當中樓面面積達七十五萬平方呎之第一期預計將於二零二六年下半年建成，並於二零二七年開幕。其辦公室大樓及附屬樓面面積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；其餘樓面亦獲多間知名跨國企業積極洽談。期內，集團旗下一間合營公司成功投得鄰近「Central Yards」之中環海濱活動空間五年租約，日後將以維港海濱整體佈局策劃不同類型活動，從而與「Central Yards」發揮協同效應，為本港創造更具活力之世界級文化娛樂地標，並鞏固其「盛事之都」之地位。

## 建築

集團不斷引入創新科技及先進物料，務求令建築質素進一步提升。當中可用於濕滑表面之「生物仿生矽酮密封結構膠」，已取得政府許可並在政府工程項目中使用。而集團旗下項目除將參加政府所推行之「安全智慧工地系統」外，亦積極參與研發人工智能火警檢測系統，以及可攜式人工智能鏡頭掃描系統，以加強工地安全。由於集團對推動環保、創新以至地盤工業安全不遺餘力，因此獲得「環保優異獎」、「友心工地」及「智慧低碳標籤項目」等多項嘉許。

期內在港建成以下發展項目：

| 項目名稱及位置                                         | 地盤面積<br>(平方呎) | 樓面面積<br>(平方呎) | 發展類別 | 集團所佔<br>權益<br>(%) | 自佔樓面<br>面積<br>(平方呎) |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|------|-------------------|---------------------|
| 1. 北都匯<br>古洞北鄉梓路25號<br>(前稱古洞粉嶺上水市地段<br>第263號項目) | 56,510        | 339,066       | 商住   | 90.10             | 305,498             |
| 2. Belgravia Place第2期<br>長沙灣巴域街1號               | 9,358         | 122,750       | 商住   | 100.00            | 122,750             |
|                                                 |               |               |      | 總計：               | <b>428,248</b>      |

## 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(「尊家」，為集團「The H Collection」系列高尚住宅提供優質管理服務)、冠威管理有限公司及H Commerce Management Limited(為世界最佳物業－「The Henderson」，以及集團商廈及商場提供優質管理服務)，憑藉在本港合共管理逾八萬三千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，繼續於業界保持領導地位。

秉承集團注重服務質素及可持續發展之理念，物業管理成員公司已採納一個符合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)及ISO 45001(職業健康安全管理体系)之綜合管理系統。憑藉出色表現，物業管理成員公司期內獲得「卓越設施管理獎」及「碳中和先鋒大獎」等多項嘉許。

至於公益服務方面，物業管理成員公司期內以「防火年」為主題，推動社會大眾提高防火意識；並且聯同慈善機構舉辦多項活動以推廣運動及保護環境。其義工服務團體亦積極參與各項關愛活動，並因此在「香港義工獎2025」，贏得「企業－年度十大最高義工時數」、「企業－最積極參與獎(義工時數)」及「十大愛心屋苑」等多項殊榮。

## 中國內地

二零二六年上半年，中央政府延續「努力穩定房地產市場」之政策定調，並訂下明確方向，放鬆限制以激活需求，同時控增量及去庫存以優化供應。然而，由於宏觀經濟鞏固向好之基礎仍需時間，整體房地產市場依然低迷，惟價格跌幅逐步收窄。城市分化持續加劇，一線及部分核心二線城市在「好房子」優質項目帶動下成交有所回升，改善型需求仍是新建商品房市場之主要支撐。儘管新建商品房供應量明顯縮減，整體銷售依然承壓，較去年同期有所下降。土地市場方面，政府延續「縮量提質」之供應策略，房地產企業競投仍聚焦於核心城市之優質地塊。

於期內建成之住宅項目，自佔樓面面積約二十萬平方呎。

集團於內地作出以下策略：

**物業投資：**期內，集團集中資源致力推動廣州越秀區「星寰國際商業中心」及上海徐匯濱江「星揚西岸中心」兩項近年建成大型項目之招租，取得顯著成效。當中樓面面積達一百萬平方呎之上海「星揚西岸中心」二期項目（即「星瀚廣場」），於二零二六年六月底出租率達92%，而「星寰國際商業中心」兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎之甲級辦公大樓則錄得逾八成出租率。此外，兩個新近建成之綜合發展項目－即分別位於上海浦東，樓面面積達八十三萬平方呎之「新岸商業中心」，以及位於深圳南山區，樓面面積約四十萬平方呎之「雲薈大廈」，亦在積極推動招商工作。隨著該兩個合作項目相繼開業啟用，集團租金收入可望為未來經常性收益提供增長動力。

**物業發展：**集團持續關注一線、重點二線城市，以及大灣區戰略規劃之新開發機遇。

集團於二零二六年六月底，除有自佔樓面面積約二百六十萬平方呎之存貨外，於十二個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約七百二十萬平方呎，當中約65%可發展為住宅物業：

### 發展中或可供將來發展之土地儲備

|             | 集團自佔估計<br>可建樓面面積*<br>(百萬平方呎) |
|-------------|------------------------------|
| <b>主要城市</b> |                              |
| 北京          | 0.05                         |
| 廣州          | 0.87                         |
| <b>小計：</b>  | <b>0.92</b>                  |
| <b>二線城市</b> |                              |
| 長沙          | 0.05                         |
| 成都          | 3.29                         |
| 重慶          | 0.57                         |
| 東莞          | 0.10                         |
| 佛山          | 0.01                         |
| 石家莊         | 1.43                         |
| 蘇州          | 0.03                         |
| 天津          | 0.35                         |
| 武漢          | 0.39                         |
| 徐州          | 0.06                         |
| <b>小計：</b>  | <b>6.28</b>                  |
| <b>總計：</b>  | <b>7.20</b>                  |

## 土地儲備之用途

|                  | 集團自佔估計<br>可建樓面面積*<br>(百萬平方呎) | 百分比<br>(%) |
|------------------|------------------------------|------------|
| 住宅               | 4.67                         | 65         |
| 寫字樓              | 1.21                         | 17         |
| 商業               | 1.14                         | 16         |
| 其他(包括會所、學校及社區設施) | 0.18                         | 2          |
| 總計：              | <b>7.20</b>                  | <b>100</b> |

\* 不包括地庫和停車場之可建樓面面積。

## 物業銷售

由於已預售之住宅物業於期內竣工交付較去年同期為少，因此期內入賬之應佔內地物業發展營業額約為人民幣八億九千八百萬元(約港幣十億一千四百萬元)，較去年同期以人民幣計值減少59%。至於應佔稅前虧損則為人民幣三億七千七百萬元(二零二五年：人民幣一億元)，折合約港幣四億二千五百萬元。

期內，集團錄得之自佔合約銷售總額約人民幣二億九千七百萬元(約港幣三億三千七百萬元)，較去年同期以人民幣計算之合約銷售總額約減少74%；相關之自佔樓面銷售面積則約為二十萬平方呎，較去年同期減少78%。主要銷售項目為石家莊「恒基濱河江來」、成都「旭輝中心」、北京「恒合佳苑」及「恒匯雅苑」等。

於二零二六年六月底，未入賬之自佔合約銷售總額約為港幣十二億四千二百萬元。當中約港幣五億五千四百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二六年下半年入賬。

## 收租物業

於二零二六年六月三十日，集團在內地之自佔已建成收租物業組合約為一千三百九十萬平方呎，明細如下：

| 以類別劃分 | 自佔樓面面積*<br>(百萬平方呎) | 百分比<br>(%) |
|-------|--------------------|------------|
| 寫字樓   | 9.6                | 69         |
| 商業    | 4.3                | 31         |
| 總計：   | <b>13.9</b>        | <b>100</b> |

| 以地域劃分 | 自佔樓面面積*<br>(百萬平方呎) | 百分比<br>(%) |
|-------|--------------------|------------|
| 北京    | 2.2                | 16         |
| 上海    | 7.3                | 52         |
| 廣州    | 2.5                | 18         |
| 其他    | 1.9                | 14         |
| 總計：   | <b>13.9</b>        | <b>100</b> |

\* 包括位於地庫之可出租樓面。

企業為求降本增效，租賃取態仍然審慎；加上市場新增供應量龐大，令內地租賃市場租金持續下調。集團期內應佔租金總收入較去年同期以人民幣計值錄得10%跌幅。當計及人民幣兌港元較去年同期上升約4%後，集團期內應佔租金總收入較去年同期下跌6%至港幣八億六千六百萬元，而應佔稅前租金淨收入亦較去年同期下跌10%至港幣五億九千四百萬元。

在北京市，位於朝陽中央商務區之「環球金融中心」期內吸引知名跨國廣告及傳播公司「陽獅集團」，以及「蘇利文•克倫威爾律師事務所」進駐，該國際甲級寫字樓於二零二六年六月底出租率已逐漸回升至超過六成。該項目品質一向備受市場認可，預計可持續吸引更多注重質素之企業承租。

在上海市，於二零二六年六月底，鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，其辦公樓已全部租出，商場出租率則接近九成。位於淮海中路商貿地段之合作項目，整體出租率逾九成。至於座落徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，以及南京西路核心商務區之「六八八廣場」，辦公樓出租率分別約為八成及七成。此外，鄰近上海火車站之「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」，出租率分別約為七成及六成。龍耀路地鐵站直達之綜合發展項目——「星揚西岸中心」，位處之徐匯濱江地段為上海文化、傳媒與數位科技企業發展之產業基地。「星揚西岸中心」一期之地標式辦公樓，樓高六十一層並可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，期內獲得「英特爾」集團旗下公司承租，令出租率提升至超過七成。其二十萬平方呎之商場開設多間食肆，為顧客提供多元化餐飲選擇。至於毗鄰樓面面積達一百萬平方呎之二期項目「星瀚廣場」，深受多家知名汽車企業垂青進駐，該項目出租率為92%。位處浦東新民洋地段，集團持有51%權益之新近建成合作項目——「新岸商業中心」，設有兩幢十一層高寫字樓、一幢十二層高寫字樓以及五幢商務樓，合共提供樓面面積約八十三萬平方呎。因鄰近陸家嘴商務區，該新民洋地段已被規劃定位為世界級濱水複合功能帶，而「新岸商業中心」亦吸引多家金融機構及大型企業洽談進駐。

在廣州市，座落地鐵兩線交匯海珠廣場站上蓋之綜合發展項目——「星寰國際商業中心」，位處粵港澳大灣區核心城市，兼且坐擁珠江一線江景，地理位置卓越。當中兩幢甲級辦公塔樓提供樓面面積合共約九十七萬平方呎，向來吸引跨國企業及國際組織進駐。期內更獲得美國消費品製造商「高樂氏」承租，令二零二六年六月底出租率超過八成。該項目另有九十萬平方呎之購物中心及地庫商場，匯聚多家特色食肆及影院，為顧客帶來多元化之飲食及消閒娛樂體驗。至於位於長壽路地鐵站上蓋，樓面面積約六十萬平方呎之「恒寶廣場」，持續優化租戶組合以加強該商場吸引力，於二零二六年六月底出租率近八成。

在深圳市，集團持有一半權益之「雲薈大廈」新近建成。該綜合發展商業項目位於南山區，鄰近地鐵南油西站及南油站，匯集產業研發辦公用房、配套宿舍及商業裙樓，合共提供樓面面積約四十萬平方呎。其產業研發辦公用房招租反應理想，於二零二六年六月底出租率達93%。

## 物業管理

上海星卓物業管理有限公司(「星卓」)現時於內地所管理之項目遍及北京、上海、廣州及深圳四大城市，建築面積合共逾一千四百萬平方呎，包括五千四百個車位。

為確保所管理之各項物業均享有優質服務，星卓已制定符合ISO 9001(質量管理體系)、ISO 14001(環境管理體系)、ISO 45001(職業健康安全管理體系)、ISO 14064-1(企業層級量化與報告溫室氣體排放及消除之規範和指南)及ISO 50001(能源管理體系)之管理標準並通過認證，並將專業服務承諾推廣至旗下所管理之物業。

期內，星卓所管理之八個項目(包括上海之「星揚西岸中心」、「星瀚廣場」、「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」、「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」、北京「環球金融中心」以及廣州「星寰國際商業中心」)在香港品質保證局舉辦之綠色和可持續貢獻大獎2026中，榮獲「推動碳核查貢獻金章(內地)」。北京「環球金融中心」及廣州「星寰國際商業中心」亦取得美國綠色建築協會聯同綠色商業認證委員會頒發之「LEED v4.1(既有建築－運營與維護)」鉑金級認證。此外，「星揚西岸中心」、「星瀚廣場」二座辦公樓及「六八八廣場」獲得國際WELL建築研究院頒發「璀璨矚目獎」，而星卓則奪得「傑出影響力獎」。由此可見集團致力為內地項目推動綠色生活及可持續發展，深受本港以至國際廣泛認同。

## 恒基兆業發展有限公司(「恒發」)

恒發截至二零二六年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)虧損為港幣二千二百萬元，較去年同期錄得虧損達港幣四千一百萬元有所改善。

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(以下統稱「千色Citistore」)；以及(ii) Unicorn Stores (HK) Limited—經營兩間附設超級市場之百貨公司(一間名為「APITA」，另一間名為「UNY」)，及兩間名為「UNY」之超級市場(以下統稱「Unicorn」)。

恒發多年來致力整合千色Citistore及Unicorn之業務。期內，恒發推出一系列改動令兩者運作上取得更佳協同效應，當中包括改善倉儲及物流效率、整合人手配置，以及檢視並調整租賃安排等。此外，恒發不斷優化「CU APP」會員忠誠計劃並加強與會員聯繫，務求為屬下約九十五萬名會員帶來更方便之購物體驗。

### (一) 千色Citistore

由於零售市場競爭激烈，千色Citistore於截至二零二六年六月三十日止六個月，自營貨品連同寄售及特許專櫃之總銷售款額較去年同期下跌6%。

千色Citistore期內銷售自營貨品收入較去年同期減少2%至港幣一億二千五百萬元，而毛利率亦下降至30%。千色Citistore之寄售銷售乃按寄售合約安排，於指定貨架或位置，寄售商之商品所產生之銷售；而特許銷售則由特許經營商按授權協議，在百貨店內所設立之指定店舖位置之銷售。各寄售及特許專櫃均以銷售分成，或基本佣金(如有)，並以兩者較高者成為佣金收入。期內，由於此等寄售及特許專櫃之銷售總額較去年同期分別下跌5%及10%，令佣金總收入亦按期下跌9%至港幣一億二千五百萬元。

扣除經營開支後，千色Citistore於截至二零二六年六月三十日止六個月之稅後盈利為港幣七百萬元，較去年同期錄得稅後虧損達港幣七百萬元由虧轉盈。

## (二) Unicorn

Unicorn於截至二零二六年六月三十日止六個月，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額較去年同期下跌7%至港幣五億四千三百萬元。

扣除經營開支後，Unicorn於截至二零二六年六月三十日止六個月之稅後虧損為港幣二千二百萬元，較去年同期錄得稅後虧損達港幣三千萬元有所改善。

展望未來，恒發將繼續整合及簡化千色Citistore及Unicorn之運作流程，務求提升效率及減少開支。當中千色Citistore將軍澳店將於本年九月遷往同一商場另一地點，換上全新面貌並與UNY將軍澳店聯手提供更豐富之一站式百貨及超市購物體驗。此外，恒發將繼續致力擴展「CU APP」會員人數，並且透過調整產品組合及加強宣傳推廣，吸引顧客多加惠顧。

## 美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)

截至二零二六年六月三十日止之六個月，美麗華收入為港幣十一億六千八百三十萬元，較去年同期下跌9.8%；股東應佔溢利按年上升3.0%至港幣三億三千一百六十萬元。若扣除投資物業公允值淨變動(扣除非控股權益及相關稅項影響後)，股東應佔基礎溢利則按年下跌3.0%至港幣三億三千一百七十萬元。

## 酒店及服務式公寓業務

回顧期內，酒店及服務式公寓業務總收入為港幣二億七千零九十萬元，較去年同期下跌3.1%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為港幣五千九百七十萬元，較去年同期上升11.7%。期內，The Mira Hong Kong因翻新及智能物聯網設施升級工程，短期影響約一成出租客房數量及相關收入。撇除因進行上述工程而暫停出租的客房，The Mira Hong Kong及問月酒店的入住率均超過九成。The Mira Hong Kong執修工程將於本年九月底完成，預期房價有合理上升空間。

## 收租業務

期內收租業務收入為港幣三億九千五百萬元，EBITDA為港幣三億三千零三十萬元；較去年同期分別上升2.5%及2.3%。商場及寫字樓的平均出租率均達95%以上。年初，Mira Place於商場北面入口推出全新戶外文化藝術空間「Mira ARTvenue」。於期內亦推出專為寫字樓及商戶員工而設的Mi+「Mira Commune」會籍，以深化與寫字樓及商戶社群的聯繫消費，並豐富會員的專屬禮遇。此外，美麗華公佈透過合營企業收購旺角文華商場(MPM Plaza)物業之50%實際權益，收購事項預計於二零二六年九月十五日或之前完成，該項目位處旺角核心零售地段，有助擴闊美麗華的物業投資組合及多元化收入來源，由物業產生之毛租金回報率約為6.5%，該回報率乃按截至二零二六年三月三十一日止年度之未經審核租金計算得出。

## 餐飲業務

期內，餐飲業務總體收入為港幣一億二千五百七十萬元，較去年同期下跌約9.9%，而EBITDA轉虧為盈，由去年同期EBITDA虧損港幣二百八十萬元轉為EBITDA利潤港幣五百六十萬元。節日食品收入按年上升近一成，反映相關產品及推廣策略取得成效。展望下半年，美麗華將於個別餐廳進行翻新及增設多間貴賓房，並持續調整餐飲產品和推廣策略。

## 旅遊業務

旅遊業務期內收入為港幣三億七千六百七十萬元，較去年同期下跌23.2%；EBITDA虧損為港幣六百四十萬元，去年同期EBITDA利潤港幣一千五百四十萬元。期內，美以伊戰爭影響中東地區空域安全，經中東空域前往歐洲及其他目的地的航班及旅行團安排須取消或調整；疊加航空公司上調燃油附加費，進一步增加旅客出行成本，削弱航空旅遊出行意欲，令旅遊業務表現受到重大影響。

## 聯營公司

### 香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)

二零二六年上半年，香港中華煤氣稅後經營利潤為港幣四十七億四千六百萬元，按年增長19%。股東應佔溢利增長23%至港幣三十六億四千萬元。

#### 公用業務

##### 香港燃氣業務

商業用氣量五十五億九千萬兆焦耳，工業氣量為七億八千二百萬兆焦耳。住宅燃氣銷售量下跌五億四千四百萬兆焦耳，至八十億四千二百萬兆焦耳。截至二零二六年六月三十日，本港燃氣銷售量為一百四十四億一千四百萬兆焦耳(等值天然氣約四億一千萬立方米)，按年下跌3.5%。客戶數目約二百零七萬戶，較二零二五年年底增加近一萬五千戶。香港中華煤氣由二零二六年八月一日起調整標準煤氣收費及保養月費。

##### 內地燃氣業務

截至二零二六年六月三十日，連同附屬公司港華智慧能源有限公司(「港華智慧能源」，股份代號：1083)在內，香港中華煤氣在內地的城市燃氣項目總數達三百二十五個，分佈於二十三個省級地區；新增客戶六十九萬戶，總數達四千四百九十六萬戶。香港中華煤氣上半年總售氣量一百八十六億立方米，按年基本持平。工商業用氣已實現全面順價，居民用戶順價比例超過90%。隨著順價已大部分到位，上半年城燃業務價差為每立方米0.55元人民幣，按年進一步提升0.01元人民幣。

香港中華煤氣上半年統籌調度氣量二十八億四千萬立方米，佔售氣量15%。期內，香港中華煤氣深化與三大石油央企及省級燃氣平台的戰略合作，推行「統談分簽」模式，落地中長期採購合約，同步拓寬陝西、山西、寧夏等地的煤層氣及液化天然氣資源，以多渠道氣源對沖市場波動。

香港中華煤氣堅定推進「燃氣+」核心戰略，加速實現從傳統城市燃氣企業向綜合能源服務商的戰略轉型。持續完善業務體系與產品矩陣，實現能源銷量十六億三千萬千瓦時，帶動天然氣銷量一億一千萬立方米。

生物天然氣方面，目前香港中華煤氣已在江蘇、浙江、山東和四川等省份開展十二個相關項目，二零二六年上半年新增接入氣量一千萬立方米，累計接入總量達四千四百五十萬立方米。另外，山東濰坊「氫進萬家」項目將於近期投入試運行；工業摻氫領域，香港中華煤氣於江蘇張家港建成國內首個工業用戶摻氫燃燒的綜合測試與驗證平台。

## 水務及環境業務

今年上半年，售水及污水處理量八億噸，按年增長2%，固廢處理量八十三萬噸，按年增幅達5%。香港中華煤氣旗下吳江華衍管網漏損管控項目獲評全國人工智能應用場景典型案例，並形成標準化產品對外輸出。推動低碳轉型方面，旗下蘇州清源華衍成為江蘇省內首家獲評「綠色工廠」的水務企業，協助蘇州「零碳園區」建設。

## 增長型業務

### 可再生能源業務

截至二零二六年六月三十日，香港中華煤氣附屬公司港華智慧能源已在全國二十四個省級地區落實一百二十八個零碳智慧工業園區；工商業分佈式光伏新增併網0.2吉瓦，累計裝機規模達三吉瓦，光伏售電量按年增長12%至十三億二千萬度。

上半年，香港中華煤氣依托「資產管理規模」(Assets under Management, AuM)策略，資產管理規模按年新增0.66吉瓦至1.5吉瓦。售電業務依托燃氣板塊協同效應快速拓展，期內售電量增長一倍至七十二億三千萬度。工商業儲能累計併網規模八百五十兆瓦時。

期內，港華智慧能源成功發行「新能源基礎設施碳中和綠色持有型不動產」資產支持專項計劃（「機構間REIT」）產品及「零碳智慧四期」資產支持專項計劃（「類REIT」）產品，融資約九億人民幣，累計融資規模五十五億人民幣。

商業模式層面落地「能源即服務」(Energy as a Service, EaaS)模式，提供「光伏+儲能+售電」一體化減碳解決方案，協助客戶減碳轉型；技術層面，加大投入升級智慧能源平台，通過人工智能優化電力交易算法，實現新能源資產精細化營運與交易策略迭代，持續提升回報水平。

### 可持續航空燃料

由香港中華煤氣孵化並作為戰略股東的怡斯萊(EcoCeres, Inc.)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，與英國航空(British Airways)的供應協議延長至二零三零年年底。此外，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，預計年產能約四十五萬噸SAF及氫化植物油（「HVO」）。怡斯萊亦積極拓展新的產品應用場景，其HVO產品成為數據中心備用發電機供電的替代燃料，日前已與數據中心運營服務商分別完成國內、東南亞首個採用HVO備用發電機供電的試點項目。

## 綠色燃料與化工

二零二六年上半年，香港中華煤氣合資公司VENEX取得多項突破，產能佈局聚焦三大港口群：內蒙古項目正提升產能至三十萬噸，主要供應華北港口需求；佛山新項目建設穩步推進，預計二零二八年投產，屆時產能將達二十萬噸，供應華南、香港及東南亞港口，形成「一南一北」雙基地佈局；有計劃於華東建立新廠房，目前正物色海內外的合作夥伴。市場供應鏈和銷售方面，繼二零二五年銷售一萬六千四百噸，同時覆蓋國內各大港口及出口至新加坡及韓國等海外市場，期內更成功完成香港首次貨櫃碼頭加注，此次綠色甲醇燃料由內蒙古工廠通過跨境物流運輸到香港，打通華北地區至香港的完整供應鏈，為打開香港市場奠定基礎。香港中華煤氣在取得國際ISCC與ISO產品碳足跡認證的基礎上，期內再獲國家首批「可持續交通燃料評估體系」認證。

## 氫能

「全港首個商廈電動車氫能充電系統」今年四月正式啟用。在五月，香港中華煤氣與本港及海內外十間企業簽署合作備忘錄，共同發展本港氫能生態圈，目標包括利用堆填區收集的生物沼氣生產綠色氫氣、在本港部署及推廣氫能商用車輛及氫能發電機等。香港中華煤氣積極推動氫能發電於建築工地及充電設施的應用。第二代氫能發電機的供電能力較首代提升三倍，並將於Central Yards率先採用由堆填區沼氣製成的綠氫發電，成為全港首個採用綠氫發電的建築工地。香港中華煤氣將繼續推動已獲政府批准的氫燃料技術試驗項目，包括於筲箕灣工地從現有煤氣網絡提取氫氣發電，為工地辦公室提供電力。另外，香港中華煤氣位於將軍澳新界東南堆填區擴建部分開發的香港首個「綠氫」項目，預計可在今年第四季度投產。

## 延伸業務

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。旗下「Towngas Lifestyle」名氣家加速向以服務驅動的「一站式家庭生活管家」模式轉型，圍繞智慧廚房、保險以及安全家居三大核心業務，深耕存量用戶，提升轉化率，驅動業績持續加快增長。「Towngas Lifestyle」名氣家上半年業績持續增長，營業額達港幣二十二億元，按年增長11%；淨利潤達港幣三億零七百萬元，按年增長19%。在香港，智慧廚房業務上半年營業額達到港幣八億七千萬元，按年增長7%，其中零售貢獻了港幣七億七千萬元，提升19%；項目廚櫃部分，上半年新中標總數達二千四百七十一套，已完成年度目標82%。白色家電銷售量目前已超過七千五百台，相當於完成全年目標的62%。在內地，智慧廚房廚電業務「以舊換新」銷售額按年增長17%，達二億人民幣，採暖工程業務按年增長14%，達一億二千萬人民幣，並成立暖通專業公司，提供一站式暖通綜合服務解決方案。另外，家財綜合險在保險業務的銷售佔比升至82%。智能設備累計接入四十四萬戶，上半年推出訂閱式安全平台服務，滿足消費者對居家安全的多樣化需求，轉化率實現7%。在社區場景將持續發力，上半年已在杭州、中山落地社區服務驛站，形成自有社區服務網絡。數字化方面，名氣家將全面擁抱人工智能技術，升級名氣雲平台與AIoT(人工智能物聯網)生態，推動智能體在家居場景深度落地，使用戶獲得更高品質的智慧化服務。

## 香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

香港小輪截至二零二六年六月三十日止六個月基礎溢利為港幣七千三百萬元，較去年同期增加約5.7%。計及投資物業公允價值之變動後，香港小輪截至二零二六年六月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣八千萬元，較去年同期減少約34.5%。

### 地產發展及投資業務

於回顧期內，香港小輪之商場、商舖及青年宿舍毛租金收入為港幣九千七百萬元，較去年同期增加60%。於回顧期內，「城中匯」之商舖已全部租出，「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖出租率分別為70%及91%，而「逸峯廣場」及「港灣豪庭廣場」之出租率分別為94%及93%。香港小輪合營發展項目「帝御」餘下未售之三十三伙住宅單位，其中十伙住宅單位及一百零六個私家車車位和十八個電單車車位，以短期租約出租。香港小輪與東華三院合作將「映岸」兩幢住宅大樓轉作「東華•南昌匯」青年宿舍的項目已經超過一年。該物業的停車場亦於二零二六年四月開始營運，其中兩個私家車車位和一個電單車車位已短期出租。香港小輪自二零二五年九月三十日完成購入位於荃灣眾安街55號「大鴻輝(荃灣)中心」地下A區的多個商舖及標牌區後，已經完成重新規劃商舖間隔和進行裝修以提升物業形象，優化後的標牌區和重置的新LED屏幕增加出租廣告位置。香港小輪亦成功引入金融機構租用商舖，提升物業租金回報。於二零二六年六月三十日，所有商舖均已出租。

### 渡輪、船廠及相關業務

於回顧期內，渡輪、船廠及相關業務錄得約港幣九百萬元虧損，相對去年同期，虧損減少約港幣三百四十萬元。虧損減少的主要因為整體收入增加，抵銷部分因油價上升而導致運載危險品車輛渡輪業務之虧損。香港小輪於二零二六年六月成功向運輸署就北角至觀塘運載危險品車輛的渡輪服務申請加價，新票價已於二零二六年六月二十七日生效，有望於下半年減少虧損。

### 醫療、保健及美容服務

香港小輪的醫療、保健及美容服務，於回顧期內錄得約港幣一百三十萬元盈利。旗下「全面醫護」品牌現已於尖沙咀「美麗華廣場」、大角咀「港灣豪庭廣場」及「大鴻輝(荃灣)中心」設立三間「全面醫護脊椎及痛症中心」。AMOUR Aesthetic在尖沙咀「美麗華廣場」擴展租用面積，為客戶提供升級體驗。香港小輪於尖沙咀H Zentre合資開設專科中心，業績表現穩步上揚並錄得盈利。該專科中心已於二零二五年十一月進行品牌重塑，更名為「安匯醫務中心」，並與「美麗華廣場」另一個服務據點以雙中心模式營運。香港小輪亦與一家在香港擁有超過二十年經驗的專業運動及體適能中心合作，於二零二五年八月在H Zentre設立物理治療中心。香港小輪自二零二四年下半年起開展醫療儀器租賃業務，與專科醫生合資購入醫療儀器出租予醫院和醫生使用。

## 陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）

截至二零二六年六月三十日止六個月，陽光房地產基金錄得收益港幣三億八千二百四十萬元，按年下降2.2%。扣除物業營運開支港幣八千二百七十萬元後，物業收入淨額為港幣二億九千九百七十萬元。在現金利息支出減省7.9%至港幣八千四百三十萬元的助力下，截至二零二六年六月三十日止六個月之可分派收入為港幣一億六千四百萬元，較去年同期下降2.7%。

於二零二六年六月三十日，陽光房地產基金整體物業組合的租用率為90.8%（二零二五年十二月三十一日：90.6%）。寫字樓及零售物業組合的租用率分別為92.0%及88.4%，而相應的現行租金為每平方呎港幣三十元六角及每平方呎港幣六十二元二角，較六個月前下降1.3%及2.7%。於回顧期間，整體物業組合錄得續租租金負增長7.6%，而平均續租率則達至77%的理想水平。

陽光房地產基金之旗艦寫字樓物業－大新金融中心錄得91.8%的租用率，其現行租金大致持平於每平方呎港幣三十五元二角。上環/中環之物業組合亦錄得相若的租用率，反映中環的需求外溢。至於位於旺角，以服務業為主導的寫字樓物業組合方面，富時中心的租用率為88.0%，而毗鄰之豐怡中心則錄得95.7%的租用率。

就零售物業組合而言，上水中心購物商場的租用率為86.9%，主要由於幼稚園租戶更替期間，相關位置持續空置所致。該物業的現行租金為每平方呎港幣九十八元二角。與此同時，新都城一期物業的租用率為88.0%，而其現行租金則為每平方呎港幣五十二元。最後，位於元朗之光華廣場物業的租用率為92.8%，其現行租金則為每平方呎港幣五十一元七角。

於回顧期間，陽光房地產基金成功以具吸引力的價格為所有於二零二六年十二月三十一日止年度到期之借貸完成再融資。於二零二六年六月三十日，陽光房地產基金之總借貸為港幣五十億二千三百萬元，包括自其循環信貸安排提取之港幣三千萬元，該款項於二零二六年七月二日已悉數償還。完成若干再融資安排後，現時有抵押貸款為港幣二十六億元（二零二五年十二月三十一日：港幣二十一億元），以估值為港幣七十一億八千七百萬元的若干物業作為抵押。加權平均債務年期維持於3.0年，而所有定期貸款均為可持續發展表現掛鉤貸款。

展望未來，陽光房地產基金寫字樓及零售物業組合分別約有14.0%及22.3%的可出租面積於二零二六年下半年到期續租。鑑於當前市場狀況，提升整體物業組合的租用率，將為緩減續租租金負增長的關鍵。邁向上市二十週年誌慶之際，陽光房地產基金將致力為基金單位持有人創造可持續價值，同時善用創新及科技，提升物業組合的穩健性，為資產管理的未來發展作好準備。

## 集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二六年六月三十日，淨借貸為港幣五百八十四億三千二百萬元（二零二五年十二月三十一日：港幣六百零二億一千九百萬元），而借貸比率為17.9%（二零二五年十二月三十一日：18.7%）。此外，集團同日另有股東貸款港幣七百六十九億五千五百萬元（二零二五年十二月三十一日：港幣八百零六億一千八百萬元），股東貸款一向為本集團的穩定資金來源。

可持續融資為集團融資策略不可或缺之一部分，展現集團對可持續發展之承擔。集團《可持續金融框架》覆蓋廣泛之合資格融資交易，籌集所得之資金用於推動各項對社群可帶來環境及社會效益之項目發展。該框架已獲穆迪評級所發出第二方意見書，並授予「SQS2(優秀)」可持續發展品質分數。期內，集團與滙豐及恒生銀行簽訂全港首筆生物多樣性貸款，所得資金將投放於中環新海濱之旗艦綜合發展項目「Central Yards」，以提升項目之生物多樣性。該項貸款符合貸款市場協會、亞太區貸款市場協會及貸款銀團及交易協會之《綠色貸款原則》，主要用於修復、保護及提升城市內之生物多樣性。此外，集團旗下各發展項目因注重環保而深受各界賞識，並獲多家國際和本地專業評級機構授予多項世界級可持續發展獎項、評級和專業認證資格。自二零二零年起，集團更取得多項條件優越之綠色信貸以及可持續發展貸款額度合共逾港幣五百億元。當中包括全港地產商首次取得之社會責任貸款，貸款條款要求集團履行社會責任，確認集團實踐更遼闊之《2030年可持續發展願景》。集團之地標項目「The Henderson」榮獲香港綠色建築議會頒發「綠色金融特別嘉獎」；至於集團與星展銀行（香港）有限公司於去年度簽訂之總值港幣五十億元雙邊多期可持續發展掛鈎貸款及社會責任貸款，則獲得「The Asset Triple A Awards for Sustainable Finance 2026」頒發「香港最佳可持續貸款」獎狀。以上均彰顯集團之優越信譽及環保貢獻備受國際金融以至專業界別認同。

## 可持續發展

憑藉在可持續發展方面之堅定承諾及卓越表現，集團獲標普全球首次納入「道瓊斯領先全球指數」；同時入選「領先亞太區指數」以及《2026年可持續發展年鑑（全球及中國版）》。集團在全球獲評估之2,500家最大型企業中躋身前10%之列，充份印證其作為可持續發展領先企業之一。在「2026年亞洲房地產大獎」中，集團亦榮膺「年度發展商－亞洲」，並且連續四年勇奪「年度發展商－香港」殊榮。本港方面，集團在ESG（環境、社會及企業管治）三大範疇均表現出眾，於「2026年香港投資者關係大獎」中獲頒「ESG卓越大獎」。此外，於「第十五屆君子企業獎」中，集團為唯一企業連續兩年蟬聯「君子企業典範獎」至高殊榮，印證集團恪守商業道德原則，為業界發展及社區建設帶來卓越貢獻。

集團「G.I.V.E.」可持續發展策略，並不局限將可持續發展理念融入其核心項目及日常運作，更積極參與外界組織，當中包括於期內擔任世界綠色建築委員會亞太區網絡合作夥伴、香港綠色建築議會董事及專家小組成員，以及商界環保協會諮詢小組之委員會成員，藉此推動在可持續發展領域的業界經驗交流，並支持香港制定第一個五年規劃。集團亦繼續贊助學生ESG挑戰賽，匯聚本港十間大學之精英作跨學科合作。

## 展望

儘管中東戰事持續及石油航運受到影響，但香港經濟基調仍保持平穩。特區政府主動對接國家第十五個五年規劃，首次為香港經濟和社會發展制定第一個五年規劃（2026 – 2030），將推動香港更好融入和服務國家發展大局，有利本港經濟長遠發展。

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。

「**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。

## 悼念

本公司之獨立非執行董事、審核委員會及企業管治委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員鄭志強先生，痛於二零二六年七月六日與世長辭。鄭先生自二零零四年起出任本公司董事，在其二十二年任期對本公司作出極其寶貴貢獻。董事局對鄭先生之辭世深表哀悼。

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

## 財務回顧

### 經營業績

以下討論應與本公司截至二零二六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/(虧損)貢獻    |                |         |
|----------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|---------|
|                            | 截至六月三十日止六個月    |                | 增加/<br>(減少)<br>% | 截至六月三十日止六個月    |                | 增加<br>% |
|                            | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |                  | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |         |
| 須報告分部                      |                |                |                  |                |                |         |
| — 物業發展                     | 11,796         | 4,008          | +194%            | 2,512          | 344            | +630%   |
| — 物業租賃                     | 3,357          | 3,363          | —                | 2,430          | 2,427          | —       |
| — 百貨商店業務和超級市場及<br>百貨商店綜合業務 | 698            | 745            | -6%              | 31             | 29             | +7%     |
| — 酒店房間經營業務                 | 157            | 156            | +1%              | 39             | 36             | +8%     |
| — 其他業務                     | 1,195          | 1,280          | -7%              | 6              | (30)           | +120%   |
|                            | 17,203         | 9,552          | +80%             | 5,018          | 2,806          | +79%    |

|                                                                              | 截至六月三十日止六個月    |                | 增加<br>% |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
|                                                                              | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |         |
| 本公司股東應佔盈利                                                                    |                |                |         |
| — 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業<br>所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動總額<br>(扣除遞延稅項後)(「基礎盈利」)(註) | 5,071          | 3,048          | +66%    |
| — 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業<br>所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動總額<br>(扣除遞延稅項後)             | 4,090          | 2,908          | +41%    |

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本公司股東應佔盈利之內)港幣77,000,000元(二零二五年：港幣8,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

在撇除(i)若干公允價值調整；及(ii)從香港特別行政區政府於兩個期間收回土地所產生之收益後，截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年六月三十日止六個月之兩個期間之基礎盈利比較如下：

|                                                                                               | 截至六月三十日止六個月    |                |             |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|------|
|                                                                                               | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 | 增加<br>港幣百萬元 | %    |
| 基礎盈利                                                                                          | <b>5,071</b>   | 3,048          | 2,023       | +66% |
| 加/(減)：                                                                                        |                |                |             |      |
| (i) 有關於本期間內並無應用對沖會計處理、並按公允價值計量且其變動計入損益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公允價值虧損/(收益)淨額 | <b>21</b>      | (48)           | 69          |      |
| (ii) 從香港特別行政區政府收回位於香港新界並由本集團所持有之土地所產生之除稅後收益並列為基礎盈利(誠如下文「香港特別行政區政府收回若干土地」一段所述)                 | <b>(1,278)</b> | (233)          | (1,045)     |      |
|                                                                                               | <b>3,814</b>   | 2,767          | 1,047       | +38% |

下文載列主要須報告分部之討論。

## 物業發展

截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年六月三十日止六個月之兩個期間，香港物業發展分部所產生之總收入及除稅前盈利貢獻，總收入包括源自物業銷售、出售租賃土地及按揭貸款所產生之利息收入，而除稅前盈利貢獻亦額外包括本集團應佔從香港特別行政區政府收回土地所產生之除稅前收益。

### 總收入 — 附屬公司及按地區貢獻

截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五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 |       |         |       |
|--------|-------------|-------|---------|-------|
|        | 二零二六年       | 二零二五年 | 增加/(減少) |       |
|        | 港幣百萬元       | 港幣百萬元 | 港幣百萬元   | %     |
| 按地區貢獻： |             |       |         |       |
| 香港     | 11,272      | 3,019 | 8,253   | +273% |
| 中國內地   | 524         | 989   | (465)   | -47%  |
|        | 11,796      | 4,008 | 7,788   | +194% |

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，香港物業銷售之總收入為港幣11,272,000,000元，主要來自以下於二零二六年一月一日以前竣工完成之住宅發展項目、並且其已出售單位已於本期間交付予買方：

- (i) 位於香港島半山之「天御」項目，銷售收入為港幣4,055,000,000元；
- (ii) 位於九龍啟德發展區之「Henley Park」及「The Henley (第1期至第3期)」項目，銷售收入為港幣2,049,000,000元；
- (iii) 位於九龍紅磡之「The Haddon」項目，銷售收入為港幣1,303,000,000元；
- (iv) 位於九龍馬頭角之「南首」項目，銷售收入為港幣1,133,000,000元；
- (v) 位於九龍長沙灣之「The Paddington」項目，銷售收入為港幣1,050,000,000元；及
- (vi) 位於九龍長沙灣之「Belgravia Place第1期」項目，銷售收入為港幣758,000,000元。

儘管位於九龍長沙灣之「Belgravia Place第2期」住宅項目亦已於二零二六年六月竣工完成，但由於其已出售單位計劃於二零二六年下半年度才交付予買方，因此該項目於截至二零二六年六月三十日止六個月期間並無確認收入及盈利貢獻。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，中國內地物業銷售之總收入貢獻為港幣524,000,000元，其中乃主要來自石家莊市之「恒基濱河江來」項目（為於二零二六年一月一日以前竣工完成之住宅發展項目、及其已出售單位已於本期間交付予買方）港幣523,000,000元。

## 除稅前盈利/(虧損)－按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年六月三十日止六個月之兩個期間，本集團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物業銷售應佔除稅前盈利/(虧損)如下：

|        | 截至六月三十日止六個月    |                | 增加    |         |
|--------|----------------|----------------|-------|---------|
|        | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 | 港幣百萬元 | %       |
| 按地區貢獻： |                |                |       |         |
| 香港     | 3,300          | 310            | 2,990 | +965%   |
| 中國內地   | (425)          | (108)          | (317) | +294%   |
|        | 2,875          | 202            | 2,673 | +1,323% |

截至二零二六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增加港幣2,990,000,000元(或965%)，主要乃由於(i)於本期間本集團應佔來自「天御」項目之物業銷售之除稅前盈利貢獻為港幣1,295,000,000元(二零二五年：零)；及(ii)於二零二六年六月二十五日，香港特別行政區政府指令地政總署刊登兩份公告(「收回令」)，據此香港特別行政區政府收回本集團所持有位於新界之若干土地作為公共用途所需(詳情見下文「香港特別行政區政府收回若干土地」一段所述)、並因此產生本集團應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利港幣1,568,000,000元，較相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間本集團確認收回土地所產生之除稅前收益港幣240,000,000元，增加港幣1,328,000,000元。

截至二零二六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虧損增加港幣317,000,000元(或294%)，主要乃由於本集團位於廣州市之「江薈花園」項目、佛山市之「東平家園」項目以及西安市之「御錦城」項目(均為本集團合營企業所持有之項目)之應佔除稅前虧損貢獻有所增加所致。

|                                   | 截至六月三十日止六個月    |                | 增加    |         |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-------|---------|
|                                   | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 | 港幣百萬元 | %       |
| 按附屬公司(扣除非控股權益後)、<br>聯營公司及合營企業之貢獻： |                |                |       |         |
| 附屬公司                              | 1,806          | 330            | 1,476 | +447%   |
| 聯營公司                              | 1              | —              | 1     | 不適用     |
| 合營企業                              | 1,068          | (128)          | 1,196 | +934%   |
|                                   | 2,875          | 202            | 2,673 | +1,323% |

本集團應佔附屬公司截至二零二六年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利增加港幣1,476,000,000元(或447%)，主要乃由於本期間本集團應佔位於香港之「天御」項目之物業銷售之除稅前盈利貢獻港幣1,295,000,000元(二零二五年：零)(誠如上文所述)。

本集團應佔合營企業截至二零二六年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利增加港幣1,196,000,000元(或934%)，主要乃由於本集團之若干合營企業持有位於香港新界之土地並受制於收回令項下、並因此產生本集團應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總金額港幣1,453,000,000元，惟被本集團應佔位於中國內地之合營企業物業銷售除稅前虧損增加港幣282,000,000元而部分抵銷。

## 物業租賃

### 總收入－附屬公司及按地區貢獻

截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五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/(減少) |     |
|--------|----------------|----------------|---------|-----|
|        | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 | 港幣百萬元   | %   |
| 按地區貢獻： |                |                |         |     |
| 香港     | 2,531          | 2,474          | 57      | +2% |
| 中國內地   | 826            | 889            | (63)    | -7% |
|        | 3,357          | 3,363          | (6)     | —   |

### 除稅前租金淨收入－按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年六月三十日止六個月之兩個期間，本集團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物業租賃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) |      |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------|------|
|                                   | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 | 港幣百萬元   | %    |
| 按地區貢獻：                            |                |                |         |      |
| 香港                                | 2,593          | 2,483          | 110     | +4%  |
| 中國內地                              | 594            | 661            | (67)    | -10% |
|                                   | 3,187          | 3,144          | 43      | +1%  |
| 按附屬公司(扣除非控股權益後)、<br>聯營公司及合營企業之貢獻： |                |                |         |      |
| 附屬公司                              | 2,267          | 2,264          | 3       | —    |
| 聯營公司                              | 250            | 236            | 14      | +6%  |
| 合營企業                              | 670            | 644            | 26      | +4%  |
|                                   | 3,187          | 3,144          | 43      | +1%  |

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二六年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按年增加港幣57,000,000元（或2%）、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣110,000,000元（或4%）。截至二零二六年六月三十日止六個月期間，(i)本集團若干附屬公司持有之投資物業之除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣73,000,000元（主要乃有關「The Henderson」，該項物業之出租率已由二零二五年六月底之約80%增加至二零二六年六月底之超過90%）；及(ii)本集團應佔聯營公司及合營企業持有之投資物業之除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣37,000,000元（主要乃有關香港小輪（集團）有限公司（為本集團之一間上市聯營公司）所持有之投資物業及本集團之一間合營企業所持有之「國際金融中心」項目）。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二六年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按年減少港幣63,000,000元（或7%）、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年減少港幣67,000,000元（或10%）。按截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年六月三十日止六個月之兩個財政期間之人民幣匯兌港元之平均匯率計算，於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，人民幣匯兌港元按年升值約4%；但撇除外幣換算之影響後，按人民幣計值之基準而言：

- (i) 本集團應佔租金收入按年減少10%，主要乃由於位於北京市「環球金融中心」及位於上海市之若干投資物業，其截至二零二六年六月三十日止六個月期間之平均出租率及租金水平均較相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間有所下降，以致租金收入貢獻有所減少；及
- (ii) 本集團應佔除稅前租金淨收入按年減少15%，亦主要由於位於北京市「環球金融中心」及位於上海市之若干投資物業之租金收入貢獻減少（誠如上文所述原因）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，兩者均為恒基兆業發展有限公司（「恒發」，為本集團之一間非全資上市附屬公司）之一間全資附屬公司。截至二零二六年六月三十日止六個月期間，收入貢獻為港幣698,000,000元（二零二五年：港幣745,000,000元），較相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間按年減少港幣47,000,000元（或6%）。截至二零二六年六月三十日止六個月期間之收入減少，主要乃由於(i)跨境電商在港擴張業務，進一步搶佔本港市場份額；而本地同業爭相推出促銷活動，令競爭更趨激烈；及(ii)出境旅遊、以及跨境消費及購物活動持續增加，因而導致本集團零售額有所下降。

截至二零二六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支出後，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）增加港幣2,000,000元（或7%）至港幣31,000,000元（二零二五年：港幣29,000,000元）。盈利貢獻之增加，主要乃由於截至二零二六年六月三十日止六個月期間已經實施改善成本控制及節省經營支出所致。

## 酒店房間經營業務

此主要有關美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」，為本集團之一間非全資上市附屬公司)就旗下所經營位於香港之兩家酒店，即「美麗華酒店」及「問月酒店」之銷售酒店房間業務。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，收入為港幣157,000,000元(二零二五年：港幣156,000,000元)、及除稅前盈利為港幣39,000,000元(二零二五年：港幣36,000,000元)，即收入按年增加港幣1,000,000元(或1%)、及除稅前盈利按年增加港幣3,000,000元(或8%)。於回顧期間內，收入貢獻近乎持平，主要乃由於「美麗華酒店」自二零二五年六月份起進行部分客房翻新工程，導致該酒店之平均每日房價上升4%及平均入住率下降7個百分點，兩者之間相互抵消之效應。另外，於回顧期間內除稅前盈利貢獻之較顯著增加(以百分比計算而言)，乃由於兩間酒店於本期間之員工成本以及清潔和用品支出均有所減少。

## 其他業務

其他業務主要包括酒店管理(酒店房間經營業務除外)、建築工程、提供財務借貸(歸類於上文「物業發展」分部之按揭貸款所產生之利息收入除外)、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、以及旅遊及餐飲業務。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，其他業務之收入及除稅前盈利貢獻分別為港幣1,195,000,000元及港幣6,000,000元，其中：

- (a) 較相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間之收入貢獻港幣1,280,000,000元，本期間之收入減少港幣85,000,000元(或7%)，主要乃由於中東地區發生戰爭導致地緣局勢不穩定並因此影響該地區之團體旅遊業務、以致本集團之旅遊業務收入貢獻減少港幣113,000,000元，惟被主要由於香港「The Henderson」物業頂層「雲頂」宴會及餐飲服務業務展開營運、以致本集團之餐飲業務收入貢獻增加港幣31,000,000元而部分抵銷；

及

- (b) 較相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間之除稅前虧損貢獻港幣30,000,000元，本期間之除稅前盈利貢獻增加港幣36,000,000元(或120%)，主要乃由於本期間本集團之餐飲業務之除稅前虧損貢獻減少港幣15,000,000元(誠如上文所述原因)、本集團之建築工程業務之除稅前虧損貢獻減少港幣12,000,000元、以及本集團之物業及項目管理業務之除稅前盈利貢獻增加港幣8,000,000元所致。

## 聯營公司

本集團截至二零二六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1,580,000,000元(二零二五年：港幣1,280,000,000元)，較相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間增加港幣300,000,000元(或23%)。撇除本集團於兩個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，本集團截至二零二六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1,669,000,000元(二零二五年：港幣1,387,000,000元)，較相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間增加港幣282,000,000元(或20%)。截至二零二六年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按年增加，主要乃由於本集團應佔香港中華煤氣有限公司(為本集團之一間上市聯營公司)之除稅後基礎盈利貢獻按年增加港幣281,000,000元，此主要源自其從事先進生物燃料生產之增長業務所致。

## 合營企業

本集團截至二零二六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1,131,000,000元(二零二五年：港幣338,000,000元)，較相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間增加港幣793,000,000元(或235%)。撇除本集團於兩個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，本集團截至二零二六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1,208,000,000元(二零二五年：港幣155,000,000元)，較相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間增加港幣1,053,000,000元(或679%)。截至二零二六年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按年增加，主要乃由於香港特別行政區政府收回本集團若干合營企業所持有位於香港洪水橋/廈村第二期第五階段及元朗新田科技城第一期第二階段發展區內之土地(詳情見下文「香港特別行政區政府收回若干土地」一段所述)，因此產生本集團應佔除稅後收益淨額港幣1,173,000,000元(二零二五年：無)。

## 融資成本

截至二零二六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2,680,000,000元(二零二五年：港幣2,833,000,000元)。其中包括本集團於二零二五年七月發行之港幣8,000,000,000元可換股債券(誠如下文「截至二零二五年十二月三十一日止前年度發行可換股債券」一段所定義及提述)相關之融資成本為港幣110,000,000元(乃根據實際年利率計算)(二零二五年：無)。

截至二零二六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1,190,000,000元(二零二五年：港幣1,205,000,000元)，並在抵銷截至二零二六年六月三十日止六個月期間本集團之銀行利息收入港幣312,000,000元(二零二五年：港幣272,000,000元)後，本集團於截至二零二六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878,000,000元(二零二五年：港幣933,000,000元)。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團之整體實際借貸年利率約為3.30%(二零二五年：約為3.67%)。

## 重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二六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減少(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣836,000,000元(二零二五年：公允價值減少港幣427,000,000元)。

## 財務資源及資金流動性

### 中期票據發行計劃

於二零二六年六月三十日，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，並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）項下已發行並由本公司擔保償還之票據賬面總金額為港幣8,894,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣10,798,000,000元），票據償還期限為介乎兩年至二十年（二零二五年十二月三十一日：介乎兩年至二十年）之間。

截至二零二六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一項按港元計值之擔保票據賬面值為港幣800,000,000元（二零二五年：兩項按港元計值之擔保票據賬面值總金額為港幣400,000,000元），償還期限為七年（二零二五年：償還期限為兩年及三年）。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二零二六年六月三十日及二零二五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）。截至二零二六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合共相等於港幣2,700,000,000元（二零二五年：港幣9,619,000,000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：

|                                                             | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 銀行及其他借款（包括本集團於二零二五年七月發行之<br>港幣8,000,000,000元可換股債券之債務部分）償還期： |                          |                            |
| — 一年內                                                       | 6,961                    | 9,331                      |
| — 一年後但兩年內                                                   | 15,908                   | 15,175                     |
| — 兩年後但五年內                                                   | 34,803                   | 36,749                     |
| — 五年後                                                       | 18,449                   | 17,619                     |
| 應付關連公司借款                                                    | 3,788                    | 3,543                      |
| 債務總額                                                        | 79,909                   | 82,417                     |
| 減：                                                          |                          |                            |
| 現金及銀行結餘                                                     | (21,477)                 | (22,198)                   |
| 債務淨額                                                        | 58,432                   | 60,219                     |
| 股東權益                                                        | 325,555                  | 322,464                    |
| 借貸比率(%)                                                     | 17.9%                    | 18.7%                      |

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。

於二零二六年六月三十日，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57,377,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣58,230,000,000元)、擔保票據港幣8,894,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣10,798,000,000元)以及本集團於二零二五年七月發行之港幣8,000,000,000元可換股債券之債務部分港幣7,210,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣7,120,000,000元)；(ii)位於中國內地之銀行借款相等於港幣2,640,000,000元(二零二五年十二月三十一日：相等於港幣2,726,000,000元)；及(iii)應付關連公司借款相等於港幣3,788,000,000元(二零二五年十二月三十一日：相等於港幣3,543,000,000元)，合共為港幣79,909,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣82,417,000,000元)。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3.80年(二零二五年十二月三十一日：約為3.81年)。位於中國內地之銀行借款為無抵押及其加權平均債務償還期約為2.55年(二零二五年十二月三十一日：約為3.16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(二零二五年十二月三十一日：約為三年)。

此外，於二零二六年六月三十日，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76,955,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣80,618,000,000元)，此金額為無抵押、附息及無固定還款期。

於二零二六年六月三十日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之35%(二零二五年十二月三十一日：37%)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    |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                 | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| 經營盈利(經計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(「基礎經營盈利」) | 7,364          | 3,854          |
| 淨利息支出(利息資本化前)                                                                                   | 2,284          | 2,473          |
| 利息償付比率(倍)                                                                                       | 3.22           | 1.56           |

截至二零二六年六月三十日止六個月期間之基礎經營盈利按年增加，主要乃由於本集團位於香港之物業發展業務之除稅前盈利貢獻按年增加(詳情見上文「物業發展」一段所述)所致。

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以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，及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。於二零二六年六月三十日，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、於二零二六年六月三十日按美元及日圓計值之擔保票據（「票據」）、以及按日圓及人民幣計值之銀行借款。

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。就於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日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)跨貨幣掉期合約；(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。根據上述之掉期及遠期合約，本集團只對沖利率風險、只對沖外匯風險、及對沖利率風險和外匯風險兩者之位於香港相關票據及銀行借款，於二零二六年六月三十日總額為港幣11,437,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣15,282,000,000元），佔本集團於二零二六年六月三十日債務總額之14%（二零二五年十二月三十一日：19%）。

## 重大收購及出售

本集團於本回顧期間內，並無重大收購及出售事項。

## 香港特別行政區政府收回若干土地

於二零二六年六月二十五日，香港特別行政區政府指令地政總署刊登兩份公告，據此香港特別行政區政府收回本集團所持有位於香港新界之若干土地作為公共用途所需。本集團應佔香港特別行政區政府收回之土地包括：(i)位於洪水橋/廈村第二期第五階段新發展區內，應佔總土地面積合共約102,700平方呎之土地，相關之現金補償金額約港幣107,000,000元；及(ii)位於元朗新田科技城第一期第二階段發展區內，應佔總土地面積合共約2,149,400平方呎之土地，相關之現金補償金額約港幣2,231,000,000元。因此，截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團確認上述收回土地所產生之應佔除稅後收益並列為賬目所示盈利及基礎盈利均為港幣1,278,000,000元。

相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間，香港特別行政區政府以現金補償金額港幣353,000,000元收回本集團所持有位於香港新界元朗南及錦田、應佔總土地面積合共約330,000平方呎之供發展後銷售之待發展租賃土地。因此，相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團確認上述收回土地所產生之應佔除稅後收益並列為賬目所示盈利及基礎盈利均為港幣233,000,000元。

## 截至二零二五年十二月三十一日止前年度發行可換股債券

根據日期為二零二五年七月八日之認購協議，於二零二五年七月十六日，本公司之一間間接全資附屬公司（「發行人」）透過獨立金融機構作為獨家牽頭經辦人完成發行於二零三零年到期、及本金總額為港幣8,000,000,000元、年息率0.5%之有擔保無抵押可換股債券（「債券」），該等債券可由債券持有人選擇轉換為本公司股本中之繳足股份（「換股股份」）。債券轉換為本公司股份之換股價已進一步調整為港幣34.53元（「經調整換股價」），自二零二六年六月十一日起生效，惟該經調整換股價按二零二六年八月二十日之公佈有待進一步調整，及債券之到期日為二零三零年七月十六日。本公司已無條件及不可撤回地擔保發行人將按時支付所有應付款項、及發行人將按時履行其於債券項下之責任。發行債券所得款項淨額（扣除費用後）約為港幣7,920,000,000元。於首次確認時，債券之債務部分乃參考不具有權益轉換選擇權之類似負債、並按公允價值確認。在計及自首次確認之日起直至及包括二零二六年六月三十日止期間，有關債券所涉及之利息支出（按實際利率計算）以及於同期間已付和應付之利息支出，債券之債務部分及權益部分於二零二六年六月三十日之賬面值分別為港幣7,210,000,000元及港幣887,000,000元。

自二零二五年七月十六日後直至及包括二零二六年六月三十日止期間，概無債券持有人行使選擇權將其所持債券轉換為換股股份。

假設按照經調整換股價悉數轉換債券並且本公司之股本不變，本公司將發行合共231,682,594股換股股份，佔於二零二六年六月三十日並經配發及發行換股股份後之已擴大發行股份總數約4.57%。

根據本集團於二零二六年六月三十日之現金及銀行結餘、本集團之營運活動所產生之現金流量、以及本集團可動用已獲承諾但尚未提取之銀行融資額度，本集團有能力履行其在債券項下之贖回責任。

## 資產抵押

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團概無抵押其附屬公司之資產予任何各方。

## 資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣11,173,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣13,819,000,000元）。此外，於二零二六年六月三十日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣3,816,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣3,244,000,000元）。

## 或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團之或然負債為港幣6,640,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣6,057,000,000元），其中主要包括：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及合營企業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合共應佔金額為港幣863,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣242,000,000元），增加主要乃由於本集團向一間銀行提供擔保、有關該銀行就本集團根據有關批地之條款及條件完成其位於香港九龍紅磡庇利街1號之合營商住發展項目「首岸」，並向以香港特別行政區政府作為受益人所提供之融資承諾；
- (ii) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位買方（相關之房產證於二零二六年六月三十日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣908,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣946,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除；
- (iii) 本集團向兩間貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團於一間合營企業（該合營企業（「第一發展商」）按照市區重建局（「市建局」）與第一發展商於二零二一年十月十二日所簽署之發展協議，從事發展市建局所擁有位於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街之一幅土地，現發展為住宅及商業項目「首岸」並且其中本集團擁有第一發展商50%股權權益）與該兩間貸款銀行於二零二三年十二月二十九日所訂立最高融資額度為港幣6,556,000,000元之貸款額度協議（其中部分金額用作再融資第一發展商與一間貸款銀行之前於二零二二年七月二十五日所訂立之貸款額度協議，其最高融資額度為港幣3,276,000,000元並已於二零二四年一月二十八日屆滿）項下可能提取最高借款金額之50%相關還款責任。本集團應佔及按本集團於第一發展商權益比例，就此項擔保所產生之或然負債最高金額為港幣3,278,000,000元（二零二五年十二月三十一日：最高金額為港幣3,278,000,000元）；及
- (iv) 本集團向一間貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團於一間合營企業（該合營企業（「第二發展商」）從事發展位於香港鰂魚涌英皇道983 - 987A號及濱海街16 - 94號之一幅土地，其中本集團擁有第二發展商50%股權權益）與該貸款銀行於二零二五年十二月十七日所訂立最高融資額度為港幣2,300,000,000元之貸款額度協議（該金額用作再融資先前借予第二發展商以收購地塊作為發展用途之前股東貸款）項下可能提取最高借款金額之50%相關還款責任。本集團應佔及按本集團於第二發展商權益比例，就此項擔保所產生之或然負債最高金額為港幣1,150,000,000元（二零二五年十二月三十一日：最高金額為港幣1,150,000,000元）。

## 僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團有9,974名（二零二五年十二月三十一日：10,078名）全職僱員。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。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣1,596,000,000元（二零二五年：港幣1,594,000,000元）。



**獨立審閱報告**  
**致恒基兆業地產有限公司董事會**  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第51頁至第100頁恒基兆業地產有限公司的簡明中期財務報表，此簡明中期財務報表包括於二零二六年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」的規定編製簡明中期財務報表。董事須負責根據《香港會計準則》第三十四號編製及呈列簡明中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對簡明中期財務報表表達結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負上責任或承擔負債。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第二四一零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。簡明中期財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二六年六月三十日的簡明中期財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」的規定編製。

**畢馬威會計師事務所**  
執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零二六年八月二十日

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益表 — 未經審核

|                                                                         | 附註       | 截至六月三十日止六個月     |                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|----------------|
|                                                                         |          | 二零二六年<br>港幣百萬元  | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| <b>收入</b>                                                               | 四、十(a)   | <b>17,203</b>   | 9,552          |
| <b>直接成本</b>                                                             |          | <b>(10,884)</b> | (5,929)        |
| 其他收入淨額                                                                  | 五        | <b>6,319</b>    | 3,623          |
| 分銷及推廣費用                                                                 |          | <b>92</b>       | 305            |
| 行政費用                                                                    |          | <b>(899)</b>    | (512)          |
|                                                                         |          | <b>(1,099)</b>  | (1,112)        |
| <b>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>                                       |          | <b>4,413</b>    | 2,304          |
| 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少                                                     | 十一(c)    | <b>(836)</b>    | (427)          |
| <b>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>                                       |          | <b>3,577</b>    | 1,877          |
| 融資成本                                                                    | 六(a)     | <b>(1,190)</b>  | (1,205)        |
| 銀行利息收入                                                                  |          | <b>312</b>      | 272            |
| 融資成本淨額                                                                  |          | <b>(878)</b>    | (933)          |
| 應佔聯營公司盈利減虧損                                                             |          | <b>1,580</b>    | 1,280          |
| 應佔合營企業盈利減虧損                                                             |          | <b>1,131</b>    | 338            |
| <b>除稅前盈利</b>                                                            | 六        | <b>5,410</b>    | 2,562          |
| 所得稅(支出)/撥回                                                              | 七        | <b>(554)</b>    | 430            |
| <b>本期盈利</b>                                                             |          | <b>4,856</b>    | 2,992          |
| <b>應佔：</b>                                                              |          |                 |                |
| 本公司股東                                                                   |          | <b>4,090</b>    | 2,908          |
| 非控股權益                                                                   |          | <b>766</b>      | 84             |
| <b>本期盈利</b>                                                             |          | <b>4,856</b>    | 2,992          |
| <b>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利(賬目所示每股盈利)</b>                                      |          |                 |                |
| 基本                                                                      | 八(a)(i)  | <b>港幣0.84元</b>  | 港幣0.60元        |
| 攤薄                                                                      | 八(a)(ii) | <b>港幣0.81元</b>  | 港幣0.60元        |
| <b>按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資物業<br/>公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)之影響之<br/>每股盈利(每股基礎盈利)</b> |          |                 |                |
| 基本                                                                      | 八(b)     | <b>港幣1.05元</b>  | 港幣0.63元        |
| 攤薄                                                                      | 八(b)     | <b>港幣1.00元</b>  | 港幣0.63元        |

第58頁至第100頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益及其他全面收益表 — 未經審核

|                                                    | 截至六月三十日止六個月    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                    | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| <b>本期盈利</b>                                        | <b>4,856</b>   | 2,992          |
| <b>除稅及重新分類後之本期其他全面收益淨額：</b>                        |                |                |
| 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（不可循環至損益）<br>並被指定為金融資產之權益證券投資 | <b>6</b>       | 33             |
| — 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益                               | <b>(27)</b>    | (16)           |
| 其後可能被重新分類至損益之項目：                                   |                |                |
| — 匯兌差額                                             | <b>1,671</b>   | 662            |
| — 現金流量對沖                                           | <b>49</b>      | (173)          |
| — 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益                               | <b>1,378</b>   | 903            |
| 本期其他全面收益                                           | <b>3,077</b>   | 1,409          |
| <b>本期全面收益總額</b>                                    | <b>7,933</b>   | 4,401          |
| <b>應佔：</b>                                         |                |                |
| 本公司股東                                              | <b>7,142</b>   | 4,293          |
| 非控股權益                                              | <b>791</b>     | 108            |
| <b>本期全面收益總額</b>                                    | <b>7,933</b>   | 4,401          |

第58頁至第100頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

## 簡明中期財務報表

### 綜合財務狀況表

|                 |    | 於二零二六年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港幣百萬元 |
|-----------------|----|------------------------------------|-------------------------------------|
|                 | 附註 |                                    |                                     |
| <b>非流動資產</b>    |    |                                    |                                     |
| 投資物業            | 十一 | 280,573                            | 276,134                             |
| 其他物業、廠房及設備      |    | 6,189                              | 6,192                               |
| 使用權資產           |    | 731                                | 833                                 |
| 商譽              | 十二 | 262                                | 262                                 |
| 商標              |    | 89                                 | 91                                  |
| 聯營公司權益          |    | 51,948                             | 51,435                              |
| 合營企業權益          |    | 81,993                             | 82,630                              |
| 衍生金融工具          | 十三 | 330                                | 271                                 |
| 其他金融資產          | 十四 | 4,186                              | 4,978                               |
| 遞延稅項資產          |    | 1,541                              | 1,564                               |
|                 |    | <b>427,842</b>                     | 424,390                             |
| <b>流動資產</b>     |    |                                    |                                     |
| 購買物業訂金          |    | 430                                | 432                                 |
| 存貨              | 十五 | 73,534                             | 79,621                              |
| 應收賬款及其他應收款      | 十六 | 12,218                             | 11,589                              |
| 保管賬存款           |    | 1,876                              | 1,151                               |
| 現金及銀行結餘         | 十七 | 21,477                             | 22,198                              |
|                 |    | <b>109,535</b>                     | 114,991                             |
| <b>流動負債</b>     |    |                                    |                                     |
| 應付賬款及其他應付款      | 十八 | 25,694                             | 24,528                              |
| 關連公司借款          |    | 2,503                              | 2,023                               |
| 租賃負債            |    | 268                                | 277                                 |
| 銀行借款            | 十九 | 6,470                              | 6,534                               |
| 擔保票據            | 二十 | 491                                | 2,797                               |
| 應付稅項            |    | 1,351                              | 937                                 |
|                 |    | <b>36,777</b>                      | 37,096                              |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>72,758</b>                      | 77,895                              |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>500,600</b>                     | 502,285                             |

## 簡明中期財務報表

### 綜合財務狀況表(續)

|                    |    | 於二零二六年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港幣百萬元 |
|--------------------|----|------------------------------------|-------------------------------------|
|                    | 附註 |                                    |                                     |
| <b>非流動負債</b>       |    |                                    |                                     |
| 銀行借款               | 十九 | <b>53,547</b>                      | 54,422                              |
| 擔保票據               | 二十 | <b>8,403</b>                       | 8,001                               |
| 可換股債券              | 廿一 | <b>7,210</b>                       | 7,120                               |
| 同母系附屬公司借款          |    | <b>76,955</b>                      | 80,618                              |
| 關連公司借款             |    | <b>1,285</b>                       | 1,520                               |
| 衍生金融工具             | 十三 | <b>567</b>                         | 513                                 |
| 租賃負債               |    | <b>496</b>                         | 593                                 |
| 重置成本撥備             |    | <b>16</b>                          | 16                                  |
| 遞延稅項負債             |    | <b>8,772</b>                       | 8,596                               |
|                    |    | <b>157,251</b>                     | 161,399                             |
| <b>資產淨值</b>        |    | <b>343,349</b>                     | 340,886                             |
| <b>資本及儲備</b>       |    |                                    |                                     |
| 股本                 |    | <b>52,345</b>                      | 52,345                              |
| 其他儲備               |    | <b>273,210</b>                     | 270,119                             |
| <b>本公司股東應佔權益總額</b> |    | <b>325,555</b>                     | 322,464                             |
| <b>非控股權益</b>       |    | <b>17,794</b>                      | 18,422                              |
| <b>權益總額</b>        |    | <b>343,349</b>                     | 340,886                             |

第58頁至第100頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

## 簡明中期財務報表

### 綜合權益變動表 — 未經審核

|                            | 附註   | 分配予本公司股東    |                     |               |                             |               |               |             |               |             | 非控股<br>權益<br>權益總額<br>港幣百萬元 |
|----------------------------|------|-------------|---------------------|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|----------------------------|
|                            |      | 股本<br>港幣百萬元 | 物業重估<br>儲備<br>港幣百萬元 | 匯兌儲備<br>港幣百萬元 | 公允價值<br>儲備<br>(不可循環<br>至損益) |               |               |             | 保留盈利<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |                            |
|                            |      |             |                     |               | 至損益)<br>港幣百萬元               | 對沖儲備<br>港幣百萬元 | 其他儲備<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |               |             |                            |
|                            |      |             |                     |               |                             |               |               |             |               |             |                            |
| 於二零二五年一月一日之結餘              |      | 52,345      | 16                  | (5,429)       | 109                         | 94            | 189           | 274,823     | 322,147       | 18,430      | 340,577                    |
| 截至二零二五年六月三十日止六個月之<br>權益變動： |      |             |                     |               |                             |               |               |             |               |             |                            |
| 本期盈利                       |      | -           | -                   | -             | -                           | -             | -             | 2,908       | 2,908         | 84          | 2,992                      |
| 本期其他全面收益                   |      | -           | -                   | 1,572         | 10                          | (205)         | -             | 8           | 1,385         | 24          | 1,409                      |
| 本期全面收益總額                   |      | -           | -                   | 1,572         | 10                          | (205)         | -             | 2,916       | 4,293         | 108         | 4,401                      |
| 出售權益投資而轉入保留盈利              |      | -           | -                   | -             | 10                          | -             | -             | (10)        | -             | -           | -                          |
| 批准及支付屬於上一財政年度之股息           | 九(b) | -           | -                   | -             | -                           | -             | -             | (6,294)     | (6,294)       | -           | (6,294)                    |
| 應佔聯營公司之儲備                  |      | -           | -                   | 6             | -                           | -             | -             | (14)        | (8)           | -           | (8)                        |
| 支付股息予非控股權益                 |      | -           | -                   | -             | -                           | -             | -             | -           | -             | (50)        | (50)                       |
| 借入自非控股權益淨額                 |      | -           | -                   | -             | -                           | -             | -             | -           | -             | 103         | 103                        |
| 於二零二五年六月三十日之結餘             |      | 52,345      | 16                  | (3,851)       | 129                         | (111)         | 189           | 271,421     | 320,138       | 18,591      | 338,729                    |

## 簡明中期財務報表

### 綜合權益變動表 — 未經審核 (續)

| 分配予本公司股東               |        |        |         |           |       |       |         |         |         |         |
|------------------------|--------|--------|---------|-----------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|
| 附註                     | 公允價值儲備 |        |         |           |       |       |         |         | 非控股     |         |
|                        | 股本     | 物業重估儲備 | 匯兌儲備    | (不可循環至損益) | 對沖儲備  | 其他儲備  | 保留盈利    | 合計      | 權益      | 權益總額    |
|                        |        |        |         |           |       |       |         |         |         |         |
| 於二零二六年一月一日之結餘          | 52,345 | 16     | (2,942) | 183       | (116) | 1,076 | 271,902 | 322,464 | 18,422  | 340,886 |
| 截至二零二六年六月三十日止六個月之權益變動： |        |        |         |           |       |       |         |         |         |         |
| 本期盈利                   | -      | -      | -       | -         | -     | -     | 4,090   | 4,090   | 766     | 4,856   |
| 本期其他全面收益               | -      | -      | 2,990   | (24)      | 68    | -     | 18      | 3,052   | 25      | 3,077   |
| 本期全面收益總額               | -      | -      | 2,990   | (24)      | 68    | -     | 4,108   | 7,142   | 791     | 7,933   |
| 出售權益投資而轉入保留盈利          | -      | -      | -       | 5         | -     | -     | (5)     | -       | -       | -       |
| 批准及支付屬於上一財政年度之股息       | -      | -      | -       | -         | -     | -     | (3,679) | (3,679) | -       | (3,679) |
| 應佔聯營公司及合營企業之儲備         | -      | -      | (4)     | -         | -     | -     | (368)   | (372)   | -       | (372)   |
| 支付股息予非控股權益             | -      | -      | -       | -         | -     | -     | -       | -       | (29)    | (29)    |
| 償還予非控股權益淨額             | -      | -      | -       | -         | -     | -     | -       | -       | (1,390) | (1,390) |
| 於二零二六年六月三十日之結餘         | 52,345 | 16     | 44      | 164       | (48)  | 1,076 | 271,958 | 325,555 | 17,794  | 343,349 |

第58頁至第100頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

## 簡明中期財務報表

### 簡明綜合現金流量表 — 未經審核

|                             |      | 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 |
|-----------------------------|------|-------------------------------|----------------|
|                             | 附註   |                               |                |
| <b>營運活動</b>                 |      |                               |                |
| 增加/(減少)已收預售樓宇訂金及其他合約負債      |      | 1,124                         | (661)          |
| 減少存貨                        |      | 6,652                         | 1,406          |
| 減少購買物業訂金                    |      | 2                             | 3              |
| 營運活動所得之其他現金流                |      | 3,894                         | 3,386          |
| 已付稅款                        |      | (167)                         | (272)          |
| <b>營運活動所得現金淨額</b>           |      | <b>11,505</b>                 | <b>3,862</b>   |
| <b>投資活動</b>                 |      |                               |                |
| 出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得款項淨額     |      | 325                           | 18             |
| 已收聯營公司股息                    |      | 1,858                         | 1,852          |
| 已收合營企業股息                    |      | 513                           | 543            |
| 增加於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款 |      | (5,046)                       | (3,055)        |
| 增加投資物業及其他物業、廠房及設備之支出        |      | (2,452)                       | (1,989)        |
| 償還自聯營公司淨額                   |      | 23                            | 34             |
| 償還自/(借款予)合營企業淨額             |      | 1,714                         | (2,059)        |
| 投資活動所得之其他現金流                |      | 295                           | 727            |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>           |      | <b>(2,770)</b>                | <b>(3,929)</b> |
| <b>融資活動</b>                 |      |                               |                |
| 銀行新來借款                      | 十九   | 27,983                        | 38,896         |
| 償還銀行借款                      | 十九   | (29,112)                      | (32,215)       |
| 發行擔保票據所得款項淨額                | 二十   | 795                           | 399            |
| 償還擔保票據                      | 二十   | (2,700)                       | (9,619)        |
| (償還予)/借入自同母系附屬公司            |      | (3,663)                       | 7,708          |
| 借入自/(償還予)關連公司               |      | 102                           | (187)          |
| (償還予)/借入自非控股權益淨額            |      | (1,390)                       | 103            |
| 支付本公司股東之股息                  | 九(b) | (3,679)                       | (6,294)        |
| 支付股息予非控股權益                  |      | (29)                          | (50)           |
| 融資活動所用之其他現金流                |      | (2,757)                       | (3,034)        |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>           |      | <b>(14,450)</b>               | <b>(4,293)</b> |
| <b>現金及現金等價物減少淨額</b>         |      | <b>(5,715)</b>                | <b>(4,360)</b> |
| 於一月一日之現金及現金等價物              | 十七   | 10,059                        | 10,785         |
| 外幣兌換率變動之影響                  |      | 44                            | 31             |
| <b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>      | 十七   | <b>4,388</b>                  | <b>6,456</b>   |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 一 編製基準

本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。

本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」）之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。本簡明中期財務報表於二零二六年八月二十日獲授權刊發。

本簡明中期財務報表乃根據本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（「二零二五年財務報表」）所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二六年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務報表中反映之會計政策變動則除外。有關會計政策變動之詳情載於附註二。

本簡明中期財務報表包括簡明綜合財務報表及經篩選之附註解釋。此等附註載有多項事件與交易之說明，此等說明對瞭解本集團自刊發二零二五年財務報表以來其財務狀況之變動與表現方面均非常重要。本簡明中期財務報表及其中附註並不包括根據《香港財務報告會計準則》（此統稱包括香港會計師公會所頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）編製全份財務報表所需之全部資料。

本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。畢馬威會計師事務所致本公司董事會之獨立審閱報告已刊載於第50頁。此外，本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。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間之簡明中期財務報表所列載關於截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務資料（作為比較資料）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進一步資料如下：

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 一 編製基準（續）

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二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師就該等法定財務報表發出核數師報告。該核數師報告並無保留意見；其中不包括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垂注參考之任何事項（包括於「關鍵審計事項」中所述事宜）；亦不包括根據香港《公司條例》（第622章）第406(2)條、第407(2)條或(3)條所作出之聲明。

### 二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本會計期間首次生效之多項《香港財務報告會計準則》之修訂。其中，只有《香港財務報告準則》第九號「金融工具」及《香港財務報告準則》第七號「金融工具：披露－修訂金融工具之分類與計量」之修訂與本集團財務報表相關。以下將討論採納該等修訂之影響。

《香港財務報告準則》第九號「金融工具」及《香港財務報告準則》第七號「金融工具：披露－修訂金融工具之分類與計量」之修訂

該等修訂內容涵蓋三個主要範疇：

- 該等修訂釐清何時確認及不確認金融資產或金融負債。此外，更引入一項可選擇之例外情況，如果實體使用電子支付系統以現金結算金融負債，則於滿足若干特定條件之情況下，允許實體於結算日之前不需確認金融負債。
- 為評估金融資產是否具有僅為支付本金及未償還本金所產生之利息之合約現金流，該等修訂釐清利息之評估，並為具有或然特徵之金融資產引入一項附加測試。該等修訂亦釐清具有無追索權特徵之金融資產與合約關聯工具之間之區別，並因此可能改變可應用之評估。
- 該等修訂引入新披露要求，乃有關出售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工具投資、以及對於不按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之金融工具，如果其合約條款可能由於與基本貸款風險及成本變化沒有直接關係之或然事件之發生或不發生而改變合約現金流量之金額。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 二 會計政策變動<sup>(續)</sup>

於採納該等修訂後，本集團選擇對使用合資格電子支付系統以現金結算之若干應付貿易賬款，引用不確認該等應付款之例外情況。根據該例外情況，當本集團透過合資格電子支付系統發起付款指令時，該等應付款將不獲確認。因此，本集團已不再具備撤回、停止或取消付款指令之實際能力，亦無法接觸用於結算之現金，並且與該支付系統相關之結算風險亦微不足道。本集團將按已選擇之例外情況，一致地應用於透過同一合資格電子支付系統進行之所有結算交易。

本集團已追溯應用該等修訂。根據過渡要求所允許，本集團並無重列前期間已報告之數據。應用該等修訂及上述例外情況均對本集團於呈報期間之綜合財務報表沒有重大影響。

本集團並沒有應用於本會計期間任何尚未生效之有關《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之新準則、對準則之修訂或詮釋。

### 三 會計估計及判斷

管理層需在編製本簡明中期財務報表時，作出對會計政策之應用、以及對所呈報之資產及負債、收入及支出之金額構成影響之判斷、估計及假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有異於該等估計。

在編製本簡明中期財務報表時，管理層在應用本集團會計政策所作出之重大判斷、以及估計金額不確定因素之主要來源，乃與適用於二零二五年財務報表之情況相同。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 四 收入

本集團之收入包括產生自物業發展（包括銷售物業）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、酒店房間經營業務及其他業務（主要包括產生自酒店管理（除酒店房間經營業務以外）、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、保安和清潔服務、餐飲業務、旅遊業務以及建築材料貿易）。

主要項目分析如下：

|                            | 截至六月三十日止六個月    |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
|                            | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| 物業發展（包括銷售物業）               | 11,796         | 4,008          |
| 租金收入                       | 3,357          | 3,363          |
| 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務（註(i)） | 698            | 745            |
| 酒店房間經營業務                   | 157            | 156            |
| 其他業務                       | 1,195          | 1,280          |
| 總額（附註十(b)）                 | 17,203         | 9,552          |

註：

- (i) 包括收取源自百貨商店業務寄售和特許專櫃之佣金收入，及超級市場及百貨商店綜合業務寄售專櫃之佣金收入，於截至二零二六年六月三十日止六個月期間總金額為港幣154,000,000元（二零二五年：港幣172,000,000元）。

根據《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」，(i)源自銷售物業之收入以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入（包括寄售專櫃及特許專櫃之佣金收入），於時間節點上確認；及(ii)源自酒店房間經營業務之收入以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之推廣收入，於一段時間內確認。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。有關本集團之其他業務，源自建築工程、物業管理、資產管理、項目管理、保安和清潔服務之收入總金額港幣485,000,000元（二零二五年：港幣459,000,000元）乃於一段時間內確認，而其餘則於時間節點上確認。

於二零二六年六月三十日，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12,315,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣10,915,000,000元）。此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認，其中預計於一年內發生之金額為港幣7,600,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣8,890,000,000元）及預計於一年至兩年內發生之金額為港幣4,715,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣2,025,000,000元）。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 五 其他收入淨額

|                                                  | 截至六月三十日止六個月    |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                  | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| 出售投資物業收益淨額（附註十一(b)）                              | 100            | —              |
| 出售物業權益之收益淨額總計（附註十(a)及附註十一(b)）                    | 100            | —              |
| 存貨撥備淨額（附註十(a)）                                   | (106)          | (69)           |
| 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收益淨額                  | 16             | 9              |
| 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（虧損）/收益淨額：             |                |                |
| — 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（於本期間內均無應用對沖會計） | (21)           | 48             |
| 收回土地收益（註(ii)）                                    | 115            | （附註十(a)）240    |
| 應收貿易賬款之減值虧損淨額（附註十(c)）                            | (2)            | (9)            |
| 匯兌收益淨額                                           | 2              | 84             |
| 其他                                               | (12)           | 2              |
|                                                  | 92             | 305            |

註：

- (i) 於二零二六年六月二十五日，香港特別行政區政府指令地政總署刊登兩份公告，據此香港特別行政區政府收回本集團所持有位於香港新界之若干土地作為公共用途所需。由本集團之若干附屬公司持有香港特別行政區政府收回之土地包括：(i)位於洪水橋/廈村第二期第五階段新發展區內，總土地面積合共約58,700平方呎之土地，相關之現金補償金額約港幣61,000,000元；及(ii)位於元朗新田科技城第一期第二階段發展區內，總土地面積合共約192,100平方呎之土地，相關之現金補償金額約港幣201,000,000元。因此，截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團確認上述由該等附屬公司所持有之收回土地所產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利及基礎盈利均為港幣115,000,000元。

相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間，香港特別行政區政府以現金補償金額港幣353,000,000元收回本集團所持有位於新界元朗南及錦田、應佔總土地面積合共約330,000平方呎之供發展後銷售之待發展租賃土地。因此，相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團確認上述收回土地所產生之應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利及基礎盈利均為港幣240,000,000元。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 六 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    |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| <b>(a) 融資成本：</b>         |                |                |
| 銀行借款利息支出                 | 1,032          | 1,252          |
| 擔保票據利息支出                 | 176            | 277            |
| 可換股債券利息支出（按實際利率計算）（附註廿一） | 110            | —              |
| 其他借款利息支出                 | 1,278          | 1,216          |
| 租賃負債之融資成本                | 14             | 18             |
| 其他借貸成本                   | 70             | 70             |
|                          | <b>2,680</b>   | 2,833          |
| 減：資本化之金額（註）              | <b>(1,490)</b> | (1,628)        |
| 融資成本（附註十(a)）             | <b>1,190</b>   | 1,205          |

註：借貸成本乃根據加權平均年利率介乎2.69%至4.02%之間（二零二五年：介乎3.08%至4.40%之間），並按照於利息資本化適用之截至二零二六年六月三十日止六個月期間之本集團銀行借款、擔保票據、可換股債券及其他借款之本金予以利息資本化。

|                  | 截至六月三十日止六個月    |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| <b>(b) 員工成本：</b> |                |                |
| 薪酬、工資及其他福利       | 1,535          | 1,534          |
| 界定供款退休計劃之供款      | 61             | 60             |
|                  | <b>1,596</b>   | 1,594          |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 六 除稅前盈利<sup>(續)</sup>

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     |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                       | 二零二六年<br>港幣百萬元  | 二零二五年<br>港幣百萬元  |
| <b>(c) 其他項目：</b>                                                                      |                 |                 |
| 商標攤銷                                                                                  | 2               | 2               |
| 折舊                                                                                    |                 |                 |
| — 其他物業、廠房及設備                                                                          | 90              | 86              |
| — 使用權資產                                                                               | 139             | 143             |
|                                                                                       | <b>231</b>      | 231             |
|                                                                                       | <b>(附註十(c))</b> | <b>(附註十(c))</b> |
| 銷售成本                                                                                  |                 |                 |
| — 待銷售之物業                                                                              | 8,400           | 3,299           |
| — 存貨及消耗品存貨                                                                            | 465             | 504             |
| 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益<br>(不可循環至損益)並被指定為金融資產投資、<br>及按公允價值計量且其變動計入損益之<br>金融資產投資，兩者合共之股息收入 |                 |                 |
| — 上市                                                                                  | (5)             | (6)             |
| — 非上市                                                                                 | —               | (4)             |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 七 所得稅

|                | 截至六月三十日止六個月    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| <b>本期稅項</b>    |                |                |
| 香港利得稅撥備        | <b>488</b>     | 208            |
| 香港以外稅項撥備       | <b>66</b>      | 100            |
| 土地增值稅（撥備多計）/撥備 | <b>(6)</b>     | 7              |
|                | <b>548</b>     | 315            |
| <b>遞延稅項</b>    |                |                |
| 源自及撥回暫時性差異     | <b>6</b>       | (745)          |
| 所得稅支出/（撥回）     | <b>554</b>     | (430)          |

香港利得稅撥備乃按照本期內之估計應課稅盈利以16.5%（二零二五年：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產生之估計應課稅盈利，並以本期內適用之稅率計算。

本集團於中國內地發展作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%（二零二五年：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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 八 每股盈利

#### (a) 賬目所示每股盈利

##### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算乃按本期間之本公司股東應佔綜合盈利港幣4,090,000,000元（二零二五年：港幣2,908,000,000元）及已發行之加權平均股數4,841,000,000股普通股（二零二五年：4,841,000,000股普通股）。

##### (ii) 每股攤薄盈利

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，每股攤薄盈利之計算乃按本期間之本公司股東應佔綜合盈利港幣4,090,000,000元（此金額並無調整債券（誠如附註廿一所定義）之利息支出，原因為於本期間內債券之利息支出乃於本集團之一項發展中投資物業予以全數資本化）除以已攤薄加權平均股數5,073,000,000股普通股，此乃按照經調整換股價（已於附註廿一所定義）悉數轉換債券而發行合共232,000,000股普通股（參閱附註廿一）之調整影響，並於加權平均計算時予以考慮。

相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於該期間內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 八 每股盈利<sup>(續)</sup>

#### (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綜合盈利（「基礎盈利」）港幣5,071,000,000元（二零二五年：港幣3,048,000,000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    |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                        | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| 本公司股東應佔盈利                                              | <b>4,090</b>   | 2,908          |
| 本期間內投資物業及發展中投資物業公允價值虧損<br>（扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後）（附註十一(c)） | <b>741</b>     | 208            |
| 本期間內應佔投資物業公允價值虧損/（收益）<br>（扣除遞延稅項後）：                    |                |                |
| — 聯營公司（附註十一(c)）                                        | <b>86</b>      | 107            |
| — 合營企業（附註十一(c)）                                        | <b>77</b>      | (183)          |
| 本集團應佔本期間內出售投資物業之累計公允價值收益<br>（扣除稅項後）（附註十(a)）：           |                |                |
| — 附屬公司                                                 | <b>74</b>      | 8              |
| — 聯營公司及合營企業                                            | <b>3</b>       | —              |
| 基礎盈利                                                   | <b>5,071</b>   | 3,048          |
| 每股基本基礎盈利（按期內已發行之加權平均普通股股數<br>（附註八(a)(ii)）計算）           | <b>港幣1.05元</b> | 港幣0.63元        |
| 每股攤薄基礎盈利（按期內之已攤薄加權平均普通股股數<br>（附註八(a)(ii)）計算）           | <b>港幣1.00元</b> | 港幣0.63元        |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 九 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    |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
|                                      | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| 於本中期後宣派之中期股息每股港幣5角<br>(二零二五年：每股港幣5角) | 2,421          | 2,421          |

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    |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                           | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| 屬於上一財政年度，並於本中期內批准<br>及支付之末期股息每股港幣7角6仙<br>(二零二五年：每股港幣1元3角) | 3,679          | 6,294          |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 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分部表現評估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<br>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                                                                            |
| 酒店房間經營業務                 | ：由本集團擁有並產生房間收入之酒店物業經營                                                                                  |
| 其他業務                     | ：酒店管理（除酒店房間經營業務以外）、建築工程、提供財務借貸（歸類於「物業發展」分部之按揭貸款利息收入除外）、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務、旅遊業務、以及建築材料貿易 |
| 公用事業及能源                  | ：燃氣生產、輸送與銷售及相關產品/服務銷售、供水及廢物處理、可再生能源業務、延伸業務，以及經營先進燃料業務                                                  |

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。

收入與支出乃分別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。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨撥備淨額、出售物業權益、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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 分部報告（續）

#### (a) 須報告分部業績

截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五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分部表現評估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：

|                          | 本公司及其附屬公司<br>(扣除非控股權益前) |       | 聯營公司及合營企業 |            | 合併<br>收入<br>港幣百萬元 | 綜合<br>分部業績<br>港幣百萬元 | 非控股權益應佔 |       | 本公司股東應佔  |            |
|--------------------------|-------------------------|-------|-----------|------------|-------------------|---------------------|---------|-------|----------|------------|
|                          | 收入<br>(註1)              | 分部業績  | 應佔<br>收入  | 應佔<br>分部業績 |                   |                     | 收入      | 分部業績  | 合併<br>收入 | 綜合<br>分部業績 |
|                          | 港幣百萬元                   | 港幣百萬元 | 港幣百萬元     | 港幣百萬元      |                   |                     | 港幣百萬元   | 港幣百萬元 | 港幣百萬元    | 港幣百萬元      |
| 截至二零二六年六月三十日止六個月         |                         |       |           |            |                   |                     |         |       |          |            |
| 物業發展                     |                         |       |           |            |                   |                     |         |       | (註1)     | (註1)       |
| 香港                       | 11,272                  | 2,559 | 2,040     | 1,445      | 13,312            | 4,004               | (1,434) | (704) | 11,878   | 3,300      |
| 中國內地                     | 524                     | (47)  | 490       | (376)      | 1,014             | (423)               | -       | (2)   | 1,014    | (425)      |
|                          | 11,796                  | 2,512 | 2,530     | 1,069      | 14,326            | 3,581               | (1,434) | (706) | 12,892   | 2,875      |
| 物業租賃                     |                         |       |           |            |                   |                     |         |       |          |            |
| 香港                       | 2,531                   | 1,843 | 1,175     | 903        | 3,706             | 2,746               | (189)   | (153) | 3,517    | 2,593      |
| 中國內地                     | 826                     | 587   | 52        | 17         | 878               | 604                 | (12)    | (10)  | 866      | 594        |
|                          | (註iii)/3,357            | 2,430 | 1,227     | 920        | 4,584             | 3,350               | (201)   | (163) | 4,383    | 3,187      |
| 百貨商店業務和超級市場及百貨商店<br>綜合業務 |                         |       |           |            |                   |                     |         |       |          |            |
| — 銷售自營貨品                 | 571                     | (23)  | -         | -          | 571               | (23)                | (175)   | 11    | 396      | (12)       |
| — 寄售專櫃和特許專櫃之租金           | 127                     | 54    | -         | -          | 127               | 54                  | (39)    | (7)   | 88       | 47         |
|                          | 698                     | 31    | -         | -          | 698               | 31                  | (214)   | 4     | 484      | 35         |
| 酒店房間經營業務                 | 157                     | 39    | 166       | 64         | 323               | 103                 | (78)    | (19)  | 245      | 84         |
| 其他業務                     | 1,195                   | 6     | 192       | 64         | 1,387             | 70                  | (311)   | 39    | 1,076    | 109        |
|                          | 17,203                  | 5,018 | 4,115     | 2,117      | 21,318            | 7,135               | (2,238) | (845) | 19,080   | 6,290      |
| 公用事業及能源                  | -                       | -     | 19,285    | 2,126      | 19,285            | 2,126               | -       | -     | 19,285   | 2,126      |
|                          | 17,203                  | 5,018 | 23,400    | 4,243      | 40,603            | 9,261               | (2,238) | (845) | 38,365   | 8,416      |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 分部報告（續）

#### (a) 須報告分部業績（續）

|                         | 本公司及其附屬公司<br>(扣除非控股權益前) |         | 聯營公司及合營企業 |            | 合併<br>收入 | 綜合<br>分部業績 | 非控股權益應佔 |       | 本公司股東應佔  |            |
|-------------------------|-------------------------|---------|-----------|------------|----------|------------|---------|-------|----------|------------|
|                         | 收入                      | 分部業績    | 應佔<br>收入  | 應佔<br>分部業績 |          |            | 收入      | 分部業績  | 合併<br>收入 | 綜合<br>分部業績 |
|                         | (註11)<br>港幣百萬元          | 港幣百萬元   | 港幣百萬元     | 港幣百萬元      | 港幣百萬元    | 港幣百萬元      | 港幣百萬元   | 港幣百萬元 | 港幣百萬元    | 港幣百萬元      |
| 截至二零二六年六月三十日止六個月（續）     |                         |         |           |            |          |            |         |       |          |            |
| 存貨撥備淨額                  | (附註五)                   | (106)   |           | (9)        |          | (115)      | -       |       |          | (115)      |
| 出售物業權益（註2）              | (附註五)                   | 100     |           | 1          |          | 101        | (36)    |       |          | 65         |
| 未分配之總公司及企業費用淨額          |                         | (599)   |           | (16)       |          | (615)      | 10      |       |          | (605)      |
| 經營盈利                    |                         | 4,413   |           | 4,219      |          | 8,632      | (871)   |       |          | 7,761      |
| 投資物業及發展中投資物業之<br>公允價值減少 |                         | (836)   |           | (194)      |          | (1,030)    | (44)    |       |          | (1,074)    |
| 融資成本                    | (附註六(a))                | (1,190) |           | (612)      |          | (1,802)    | 44      |       |          | (1,758)    |
| 銀行利息收入                  |                         | 312     |           | 47         |          | 359        | (45)    |       |          | 314        |
| 融資成本淨額                  |                         | (878)   |           | (565)      |          | (1,443)    | (1)     |       |          | (1,444)    |
| 除稅前盈利                   |                         | 2,699   |           | 3,460      |          | 6,159      | (916)   |       |          | 5,243      |
| 所得稅支出                   |                         | (554)   |           | (749)      |          | (1,303)    | 150     |       |          | (1,153)    |
| 本期盈利                    |                         | 2,145   |           | 2,711      |          | 4,856      | (766)   |       |          | 4,090      |

註：

- 截至二零二六年六月三十日止六個月期間內與出租租賃土地相關之收入及按揭貸款所產生之利息收入及其各自之分部業績（其收入金額分別為港幣7,000,000元及港幣60,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣6,000,000元及港幣54,000,000元），均已分類至「物業發展」分部。截至二零二六年六月三十日止六個月期間內源自香港物業發展分部之除稅前盈利貢獻亦包括香港特別行政區政府於期間內收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之本集團應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總金額港幣1,568,000,000元。
- 本集團應佔截至二零二六年六月三十日止六個月期間內出售投資物業之已變現累計公允價值收益為港幣77,000,000元（附註八(b)）。於加回截至二零二六年六月三十日止六個月期間內本集團應佔出售投資物業收益淨額並列為賬目所示盈利港幣65,000,000（參閱上文）後，截至二零二六年六月三十日止六個月期間內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益並列為基礎盈利金額為港幣142,000,000元（其中包括有關「天御」項目之金額為港幣123,000,000元）。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 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<br>港幣百萬元 | 物業租賃<br>港幣百萬元 | 酒店房間<br>經營業務<br>港幣百萬元 | 其他業務<br>港幣百萬元 | 小計<br>港幣百萬元 | 公用事業<br>及能源<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|------------------------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|-------------|----------------------|-------------|
| <b>截至二零二六年六月三十日止<br/>六個月</b> |               |               |                       |               |             |                      |             |
| 應佔聯營公司盈利減虧損（註(iii)）          |               |               |                       |               |             |                      |             |
| — 重大上市聯營公司                   |               |               |                       |               |             |                      |             |
| 香港中華煤氣有限公司                   | -             | 88            | 7                     | (458)         | (363)       | 1,881                | 1,518       |
| — 其他上市聯營公司及非上市<br>聯營公司       | -             | (16)          | -                     | 78            | 62          | -                    | 62          |
|                              | -             | 72            | 7                     | (380)         | (301)       | 1,881                | 1,580       |
| 應佔合營企業盈利減虧損（註(iv)）           | 780           | 401           | 34                    | (84)          | 1,131       | -                    | 1,131       |
|                              | 780           | 473           | 41                    | (464)         | 830         | 1,881                | 2,711       |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 分部報告（續）

#### (a) 須報告分部業績（續）

|                          | 本公司及其附屬公司<br>(扣除非控股權益前) |       | 聯營公司及合營企業   |               | 合併<br>收入<br>港幣百萬元 | 綜合<br>分部業績<br>港幣百萬元 | 非控股權益應佔     |               | 本公司股東應佔     |               |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------|---------------|-------------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|                          | 收入                      | 分部業績  | 應佔          | 應佔            |                   |                     | 收入          | 分部業績          | 合併          | 綜合            |
|                          | (註11)<br>港幣百萬元          | 港幣百萬元 | 收入<br>港幣百萬元 | 分部業績<br>港幣百萬元 |                   |                     | 收入<br>港幣百萬元 | 分部業績<br>港幣百萬元 | 收入<br>港幣百萬元 | 分部業績<br>港幣百萬元 |
| 相應截至二零二五年六月三十日止<br>六個月   |                         |       |             |               |                   |                     |             |               |             |               |
| 物業發展                     |                         |       |             |               |                   |                     |             |               | (註1)        | (註1)          |
| 香港                       | 3,019                   | 358   | 811         | (37)          | 3,830             | 321                 | (18)        | (11)          | 3,812       | 310           |
| 中國內地                     | 989                     | (14)  | 1,372       | (91)          | 2,361             | (105)               | -           | (3)           | 2,361       | (108)         |
|                          | 4,008                   | 344   | 2,183       | (128)         | 6,191             | 216                 | (18)        | (14)          | 6,173       | 202           |
| 物業租賃                     |                         |       |             |               |                   |                     |             |               |             |               |
| 香港                       | 2,474                   | 1,771 | 1,122       | 866           | 3,596             | 2,637               | (185)       | (154)         | 3,411       | 2,483         |
| 中國內地                     | 889                     | 656   | 44          | 14            | 933               | 670                 | (11)        | (9)           | 922         | 661           |
|                          | (註11)/3,363             | 2,427 | 1,166       | 880           | 4,529             | 3,307               | (196)       | (163)         | 4,333       | 3,144         |
| 百貨商店業務和超級市場及百貨商店<br>綜合業務 |                         |       |             |               |                   |                     |             |               |             |               |
| — 銷售自營貨品                 | 603                     | (32)  | -           | -             | 603               | (32)                | (184)       | 14            | 419         | (18)          |
| — 寄售專櫃和特許專櫃之租金           | 142                     | 61    | -           | -             | 142               | 61                  | (44)        | (4)           | 98          | 57            |
|                          | 745                     | 29    | -           | -             | 745               | 29                  | (228)       | 10            | 517         | 39            |
| 酒店房間經營業務                 | 156                     | 36    | 138         | 41            | 294               | 77                  | (78)        | (18)          | 216         | 59            |
| 其他業務                     | 1,280                   | (30)  | 180         | 19            | 1,460             | (11)                | (398)       | 38            | 1,062       | 27            |
|                          | 9,552                   | 2,806 | 3,667       | 812           | 13,219            | 3,618               | (918)       | (147)         | 12,301      | 3,471         |
| 公用事業及能源                  | -                       | -     | 17,182      | 1,937         | 17,182            | 1,937               | -           | -             | 17,182      | 1,937         |
|                          | 9,552                   | 2,806 | 20,849      | 2,749         | 30,401            | 5,555               | (918)       | (147)         | 29,483      | 5,408         |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 分部報告（續）

#### (a) 須報告分部業績（續）

|                              | 本公司及其附屬公司<br>(扣除非控股權益前) |         | 聯營公司及合營企業 |            | 合併<br>收入 | 綜合<br>分部業績 | 非控股權益應佔 |       | 本公司股東應佔  |            |
|------------------------------|-------------------------|---------|-----------|------------|----------|------------|---------|-------|----------|------------|
|                              | 收入                      | 分部業績    | 應佔<br>收入  | 應佔<br>分部業績 |          |            | 收入      | 分部業績  | 合併<br>收入 | 綜合<br>分部業績 |
|                              | (附註)<br>港幣百萬元           | 港幣百萬元   | 港幣百萬元     | 港幣百萬元      | 港幣百萬元    | 港幣百萬元      | 港幣百萬元   | 港幣百萬元 | 港幣百萬元    | 港幣百萬元      |
| 相應截至二零二五年六月三十日止<br>六個月(續)    |                         |         |           |            |          |            |         |       |          |            |
| 存貨撥備淨額                       | (附註五)                   | (69)    |           | (1)        |          | (70)       | -       |       |          | (70)       |
| 出售物業權益(註2)                   | (附註五)                   | -       |           | -          |          | -          | -       |       |          | -          |
| 未分配之總公司及企業費用淨額               |                         | (433)   |           | (26)       |          | (459)      |         | (1)   |          | (460)      |
| 經營盈利                         |                         | 2,304   |           | 2,722      |          | 5,026      |         | (148) |          | 4,878      |
| 投資物業及發展中投資物業之<br>公允價值(減少)/增加 |                         | (427)   |           | 139        |          | (288)      |         | 24    |          | (264)      |
| 融資成本                         | (附註六(a))                | (1,205) |           | (697)      |          | (1,902)    |         | 50    |          | (1,852)    |
| 銀行利息收入                       |                         | 272     |           | 56         |          | 328        |         | (54)  |          | 274        |
| 融資成本淨額                       |                         | (933)   |           | (641)      |          | (1,574)    |         | (4)   |          | (1,578)    |
| 除稅前盈利                        |                         | 944     |           | 2,220      |          | 3,164      |         | (128) |          | 3,036      |
| 所得稅撥回/(支出)                   |                         | 430     |           | (602)      |          | (172)      |         | 44    |          | (128)      |
| 本期盈利                         |                         | 1,374   |           | 1,618      |          | 2,992      |         | (84)  |          | 2,908      |

註：

- (1) 相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間內與出售租賃土地相關之收入及按揭貸款所產生之利息收入及其各自之分部業績（其收入金額分別為港幣2,000,000元及港幣77,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣1,000,000元及港幣71,000,000元），均已分類至「物業發展」分部。相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間內源自香港物業發展分部之除稅前盈利貢獻亦包括香港特別行政區政府於期間內收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之本集團應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總金額港幣240,000,000元（附註五）。
- (2) 本集團應佔相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間內出售投資物業之已變現累計公允價值收益為港幣8,000,000元（附註八(b)）。於加回相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間內本集團應佔出售投資物業收益/虧損淨額並列為賬目所示盈利港幣零元（參閱上文）後，相應截至二零二五年六月三十日止六個月期間內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益並列為基礎盈利金額為港幣8,000,000元。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 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<br>港幣百萬元 | 物業租賃<br>港幣百萬元 | 酒店房間<br>經營業務<br>港幣百萬元 | 其他業務<br>港幣百萬元 | 小計<br>港幣百萬元 | 公用事業<br>及能源<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|------------------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|-------------|----------------------|-------------|
| 相應截至二零二五年六月三十日止<br>六個月 |               |               |                       |               |             |                      |             |
| 應佔聯營公司盈利減虧損（註(iii)）    |               |               |                       |               |             |                      |             |
| — 重大上市聯營公司             |               |               |                       |               |             |                      |             |
| 香港中華煤氣有限公司             | -             | 74            | 4                     | (427)         | (349)       | 1,576                | 1,227       |
| — 其他上市聯營公司及非上市<br>聯營公司 | -             | (32)          | -                     | 85            | 53          | -                    | 53          |
|                        | -             | 42            | 4                     | (342)         | (296)       | 1,576                | 1,280       |
| 應佔合營企業盈利減虧損（註(iv)）     | (169)         | 631           | 16                    | (140)         | 338         | -                    | 338         |
|                        | (169)         | 673           | 20                    | (482)         | 42          | 1,576                | 1,618       |

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190,000,000元（二零二五年：港幣216,000,000元）及有關「其他」須報告分部之分部間收入為港幣1,306,000,000元（二零二五年：港幣1,238,000,000元）。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,858,000,000元（二零二五年：港幣2,890,000,000元）及與租金相關之收入港幣499,000,000元（二零二五年：港幣473,000,000元），截至二零二六年六月三十日止六個月期間合共為港幣3,357,000,000元（二零二五年：港幣3,363,000,000元）（參閱附註四）。
- (iii) 本期間內本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣72,000,000元（二零二五年：港幣42,000,000元），已包括本期間內本集團應佔投資物業之公允價值減少淨額（扣除遞延稅項後）港幣86,000,000元（二零二五年：港幣107,000,000元）（參閱附註十一(c)）。
- 本期間內本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣380,000,000元（二零二五年：港幣342,000,000元），已包括本期間內本集團應佔酒店管理（除酒店房間經營業務以外）之除稅後盈利港幣2,000,000元（二零二五年：港幣1,000,000元）。
- (iv) 本期間內本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣401,000,000元（二零二五年：港幣631,000,000元），已包括本期間內本集團應佔投資物業之公允價值減少淨額（扣除遞延稅項後）港幣77,000,000元（二零二五年：應佔投資物業之公允價值增加淨額（扣除遞延稅項後）港幣183,000,000元）（參閱附註十一(c)）。
- 本期間內本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業虧損減盈利為港幣84,000,000元（二零二五年：港幣140,000,000元），已包括本期間內本集團應佔酒店管理（除酒店房間經營業務以外）之除稅後盈利港幣6,000,000元（二零二五年：港幣4,000,000元）。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 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<br>二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
| 香港   | 15,612                        | 7,423          | 352,743                  | 349,941                    |
| 中國內地 | 1,591                         | 2,129          | 69,004                   | 67,597                     |
| 英國   | –                             | –              | 38                       | 39                         |
|      | 17,203                        | 9,552          | 421,785                  | 417,577                    |
|      | (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（減值虧損撥回）/<br>減值虧損淨額    |                |
|--------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
|                          | 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 | 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 |
| 物業發展                     | 25                            | 26             | (2)                           | 4              |
| 物業租賃                     | 15                            | 12             | 4                             | 5              |
| 百貨商店業務和超級市場及百貨商店<br>綜合業務 |                               |                |                               |                |
| — 銷售自營貨品                 | 62                            | 65             | –                             | –              |
| — 寄售專櫃和特許專櫃之租金           | 3                             | 3              | –                             | –              |
| 酒店房間經營業務                 | 38                            | 37             | –                             | –              |
| 其他業務                     | 88                            | 88             | –                             | –              |
|                          | 231                           | 231            | 2                             | 9              |
|                          | (附註六(c))                      | (附註六(c))       | (附註五)                         | (附註五)          |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十一 投資物業

#### (a) 收購

截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團並無收購任何投資物業。

#### (b) 出售

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，出售投資物業項目總賬面值港幣210,000,000元（二零二五年：港幣11,000,000元），並產生本期間出售收益合共淨額港幣100,000,000元（二零二五年：港幣零元）（參閱附註五）。

#### (c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

##### 估值過程

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二六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）以市值基準進行重估。

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。

##### 估值方法

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃主要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估計該物業於按照相關發展計劃而建成後之公允價值，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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十一 投資物業（續）

#### (c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量（續）

##### 估值

據此，在不包括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之情況下，本集團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虧損淨額（扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後）為港幣741,000,000元（二零二五年：港幣208,000,000元），已在截至二零二六年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內確認（參閱附註八(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二零二六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904,000,000元（二零二五年：港幣132,000,000元）。

上述之金額對賬如下：

#### 截至二零二六年六月三十日止六個月

|                                    | 香港<br>港幣百萬元 | 中國內地<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元 |
|------------------------------------|-------------|---------------|-------------|
| 由下述所持有之投資物業及發展中投資物業<br>公允價值收益/(虧損) |             |               |             |
| － 附屬公司                             |             |               |             |
| （扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前）                | (222)       | (614)         | (836)       |
| 加/(減)：                             |             |               |             |
| 遞延稅項                               | —           | 137           | 137         |
| 非控股權益應佔公允價值收益淨額<br>（扣除遞延稅項後）       | (33)        | (9)           | (42)        |
| （扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後）<br>（附註八(b)）    | (255)       | (486)         | (741)       |
| － 聯營公司                             |             |               |             |
| （本集團應佔）<br>（附註八(b)及附註十(a)(iii)）    | (86)        | —             | (86)        |
| － 合營企業                             |             |               |             |
| （本集團應佔）<br>（附註八(b)及附註十(a)(iv)）     | 170         | (247)         | (77)        |
|                                    | (171)       | (733)         | (904)       |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十一 投資物業（續）

#### (c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量（續）

##### 估值（續）

上述之金額對賬如下：（續）

相應截至二零二五年六月三十日止六個月

|                                    | 香港<br>港幣百萬元 | 中國內地<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元 |
|------------------------------------|-------------|---------------|-------------|
| 由下述所持有之投資物業及發展中投資物業<br>公允價值收益/(虧損) |             |               |             |
| — 附屬公司                             |             |               |             |
| （扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前）                | 313         | (740)         | (427)       |
| 加/(減)：                             |             |               |             |
| 遞延稅項                               | —           | 166           | 166         |
| 非控股權益應佔公允價值虧損/(收益)淨額<br>（扣除遞延稅項後）  | 57          | (4)           | 53          |
| （扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後）<br>（附註八(b)）    | 370         | (578)         | (208)       |
| — 聯營公司                             |             |               |             |
| （本集團應佔）                            |             |               |             |
| （附註八(b)及附註十(a)(iii)）               | (108)       | 1             | (107)       |
| — 合營企業                             |             |               |             |
| （本集團應佔）                            |             |               |             |
| （附註八(b)及附註十(a)(iv)）                | (40)        | 223           | 183         |
|                                    | 222         | (354)         | (132)       |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十二 商譽

金額為港幣262,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣262,000,000元）之商譽乃由本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司於二零一八年五月收購生活創庫有限公司（並於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為Unicorn Stores (HK) Limited）所產生。

本公司董事（「董事」）已評估並認為於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日之商譽均不存在減值損失。

### 十三 衍生金融工具

|                       | 於二零二六年六月三十日 |             | 於二零二五年十二月三十一日 |             |
|-----------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
|                       | 資產<br>港幣百萬元 | 負債<br>港幣百萬元 | 資產<br>港幣百萬元   | 負債<br>港幣百萬元 |
| <b>現金流量對沖：</b>        |             |             |               |             |
| 跨貨幣利率掉期合約（附註廿二(a)(i)） | –           | 801         | 50            | 755         |
| 利率掉期合約（附註廿二(a)(i)）    | 145         | –           | 97            | 6           |
| 現金流量對沖合計              | 145         | 801         | 147           | 761         |
| <b>公允價值變動計入損益：</b>    |             |             |               |             |
| 跨貨幣利率掉期合約（附註廿二(a)(i)） | 1           | –           | 14            | –           |
| 跨貨幣掉期合約（附註廿二(a)(i)）   | –           | –           | –             | 20          |
| 利率掉期合約（附註廿二(a)(i)）    | 192         | 97          | 193           | 70          |
| 外匯遠期合約（附註廿二(a)(i)）    | 69          | –           | 151           | 6           |
|                       | 262         | 97          | 358           | 96          |
|                       | 407         | 898         | 505           | 857         |
| <b>代表：</b>            |             |             |               |             |
| 非流動部分                 | 330         | 567         | 271           | 513         |
| 流動部分（附註十六及附註十八）       | 77          | 331         | 234           | 344         |
|                       | 407         | 898         | 505           | 857         |

本集團按現金流量對沖及經濟對沖安排以對沖利率風險、外匯風險以及外匯風險及利率風險兩者，其相關之衍生金融工具並關於本集團於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日之銀行借款及擔保票據之詳情，已分別載列於本簡明中期財務報表附註十九及附註二十。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十四 其他金融資產

|                                                     | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>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）<br/>並被指定為金融資產投資</b> |                          |                            |
| 權益證券投資                                              |                          |                            |
| 非上市（附註廿二(a)(i)）                                     | 43                       | 45                         |
| 上市（附註廿二(a)(ii)）：                                    |                          |                            |
| — 位於香港                                              | 96                       | 104                        |
|                                                     | 139                      | 149                        |
| <b>按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資</b>                       |                          |                            |
| 其他證券投資                                              |                          |                            |
| 上市（附註廿二(a)(ii)）：                                    |                          |                            |
| — 位於香港                                              | 24                       | 24                         |
|                                                     | 24                       | 24                         |
| <b>按攤銷成本計量之金融資產</b>                                 |                          |                            |
| 公司債券                                                | 5                        | 9                          |
| 應收分期款                                               | 2,114                    | 2,492                      |
| 應收貸款                                                | 1,904                    | 2,304                      |
|                                                     | 4,023                    | 4,805                      |
|                                                     | 4,186                    | 4,978                      |

#### (a) 應收分期款

應收分期款為自報告期間結束日起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，列入「其他金融資產」內之結餘並無逾期。自報告期間結束日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內（參閱附註十六）。

自報告期間結束日起一年內到期（參閱附註十六）及自報告期間結束日起一年後到期之應收分期款總額中，包括港幣1,711,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣2,001,000,000元）為於報告期間結束日由本集團提供並已被物業買家提取但尚未償還之按揭貸款之本集團應佔總額。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十四 其他金融資產（續）

#### (b) 應收貸款

本集團之應收貸款包括以下金額：

|       | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|-------|--------------------------|----------------------------|
| 有抵押貸款 | 79                       | 549                        |
| 無抵押貸款 | 1,825                    | 1,755                      |
|       | <b>1,904</b>             | 2,304                      |

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，上述之有抵押貸款全部總金額乃附息且其固定年利率為5.5%。

於二零二六年六月三十日，除為數港幣483,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣465,000,000元）乃附息且其固定年利率為9.0%（二零二五年十二月三十一日：9.0%）以外，上述之無抵押貸款總金額之餘額港幣1,342,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣1,290,000,000元）乃附息且其浮動年利率為介乎人民幣貸款市場報價利率下調20%至人民幣貸款市場報價利率加0.15%之間（二零二五年十二月三十一日：介乎人民幣貸款市場報價利率下調20%至人民幣貸款市場報價利率加0.15%之間）。

該等款項於報告期間結束日起一年後到期，及於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日並無逾期。

預期於報告期間結束日起一年內收回之應收貸款款項已被分類為流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內（參閱附註十六）。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，該等款項並無逾期。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十五 存貨

|                  | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>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   | 9,451                    | 9,530                      |
| 供發展後銷售之待發展/發展中物業 | 33,637                   | 35,844                     |
| 待銷售之已建成物業        | 30,331                   | 34,126                     |
|                  | 73,419                   | 79,500                     |
| <b>其他業務</b>      |                          |                            |
| 存貨及消耗品存貨         | 115                      | 121                        |
|                  | 73,534                   | 79,621                     |

### 十六 應收賬款及其他應收款

|                                      | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>(i) 應收賬及流動應收款</b>                 |                          |                            |
| 應收賬款                                 | 303                      | 293                        |
| 應收分期款（附註十四(a)）                       | 73                       | 82                         |
| 小計：應收貿易賬款                            | 376                      | 375                        |
| 其他應收款                                | 5,324                    | 5,045                      |
| 預付費用及按金                              | 3,590                    | 3,661                      |
| 應收客戶合約工程款 <sup>(A)</sup>             | 14                       | 14                         |
| 應收聯營公司款項                             | 29                       | 29                         |
| 應收合營企業款項                             | 53                       | 36                         |
|                                      | 9,386                    | 9,160                      |
| <b>(ii) 其他流動金融資產</b>                 |                          |                            |
| 應收貸款（附註十四(b)）                        | 1,851                    | 1,273                      |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產<br>（附註廿二(a)(i)） | 904                      | 922                        |
| 衍生金融工具（附註十三）                         | 77                       | 234                        |
|                                      | 2,832                    | 2,429                      |
|                                      | 12,218                   | 11,589                     |

(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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十六 應收賬款及其他應收款（續）

包括在其他應收款中有一項金額港幣1,864,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣1,864,000,000元）之應收款，乃於二零二六年六月三十日已逾期，惟經由該債務方所提供之若干抵押品作質押。

應收貸款之中港幣1,737,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣1,163,000,000元）為有抵押及付息且其年利率為5.5%以及香港銀行同業拆息利率加2.25%（二零二五年十二月三十一日：年利率為5.5%以及香港銀行同業拆息利率加2.25%）、及港幣114,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣110,000,000元）為無抵押及付息且其年利率為6.0%（二零二五年十二月三十一日：6.0%），預期兩者均於報告期間結束日起一年內收回，及兩者於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日均並無逾期。

除為數港幣4,016,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣4,177,000,000元）之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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，及於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日並無逾期。

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：

|           | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|-----------|--------------------------|----------------------------|
| 即時或至一個月   | 228                      | 239                        |
| 一個月以上至三個月 | 48                       | 42                         |
| 三個月以上至六個月 | 27                       | 33                         |
| 六個月以上     | 73                       | 61                         |
|           | 376                      | 375                        |

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金額之租務按金以減低潛在信貸風險。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十六 應收賬款及其他應收款（續）

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。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。對估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

本集團向其位於香港及中國內地之若干聯營公司及若干合營企業（分別包括於本集團之聯營公司權益和合營企業權益、以及應收貸款之內）提供付息、無抵押、無固定還款期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（乃參照其信貸評級及市場狀況），以評估自該等聯營公司及合營企業之應收貸款之信貸風險。

### 十七 現金及銀行結餘

|                           | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 銀行及其他財務機構定期存款             | 18,891                   | 19,640                     |
| 銀行存款及現金                   | 2,586                    | 2,558                      |
| 綜合財務狀況表之現金及銀行結餘           | 21,477                   | 22,198                     |
| 減：                        |                          |                            |
| 於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款 | (17,046)                 | (12,000)                   |
| 被限制使用之現金                  | (43)                     | (139)                      |
| 簡明綜合現金流量表之現金及現金等價物        | 4,388                    | 10,059                     |

於二零二六年六月三十日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘包括總金額港幣43,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣139,000,000元）之銀行結餘乃被限制使用，並包括正進行預售位於中國內地之若干物業發展項目之建築保證金存款。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十八應付賬款及其他應付款

|                                | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 應付賬款及應付費用                      | 8,683                    | 8,934                      |
| 應付客戶合約工程款 <sup>(#)</sup>       | 12                       | 10                         |
| 已收租約及其他按金                      | 2,079                    | 2,071                      |
| 已收預售樓宇訂金及其他合約負債 <sup>(#)</sup> | 5,092                    | 3,943                      |
| 衍生金融工具（附註十三）                   | 331                      | 344                        |
| 應付聯營公司款項                       | 1,569                    | 1,548                      |
| 應付合營企業款項                       | 7,928                    | 7,678                      |
|                                | <b>25,694</b>            | <b>24,528</b>              |

(#) 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，包括在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：

|               | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 於一個月內到期或按要求還款 | 2,246                    | 1,564                      |
| 於一個月後但三個月內到期  | 625                      | 892                        |
| 於三個月後但六個月內到期  | 509                      | 327                        |
| 於六個月後到期       | 2,257                    | 2,547                      |
|               | <b>5,637</b>             | <b>5,330</b>               |

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，除總金額港幣837,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣849,000,000元）之應付若干聯營公司及若干合營企業款項乃為無抵押、付息且其年利率為介乎人民幣貸款市場報價利率減0.65%至人民幣貸款市場報價利率之間以及人民幣貸款市場報價利率下調20%（二零二五年十二月三十一日：年利率為2.92%以及介乎人民幣貸款市場報價利率減0.65%至人民幣貸款市場報價利率之間）及須於二零二六年七月三日至二零二七年四月二十二日期間（二零二五年十二月三十一日：二零二六年一月二十日至二零二六年十月二十三日期間）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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十九 銀行借款

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團獲得新增銀行借款金額港幣27,983,000,000元（二零二五年：港幣38,896,000,000元）及償還銀行借款金額港幣29,112,000,000元（二零二五年：港幣32,215,000,000元）。新增銀行借款之年利率介乎1.16%至4.84%之間（二零二五年：介乎0.16%至5.30%之間）。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團之所有銀行借款均為無抵押。

下表概述有關於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行借款之對沖安排：

| 對沖項目                 | 於二零二六年六月三十日 |            |          |          | 於二零二五年十二月三十一日 |            |          |          |
|----------------------|-------------|------------|----------|----------|---------------|------------|----------|----------|
|                      | 計值貨幣        | 對沖<br>風險類別 | 名義金額     |          | 計值貨幣          | 對沖<br>風險類別 | 名義金額     |          |
|                      |             |            | 原幣<br>百萬 | 港元<br>百萬 |               |            | 原幣<br>百萬 | 港元<br>百萬 |
| (I) 於報告期間結束日所作之對沖安排  |             |            |          |          |               |            |          |          |
| (a) 以現金流量對沖          |             |            |          |          |               |            |          |          |
| 銀行借款                 | 日圓          | (iii)      | 28,000   | 1,353    | 日圓            | (iii)      | 28,000   | 1,392    |
|                      | 港元          | (i)        | 1,600    | 1,600    | 港元            | (i)        | 1,600    | 1,600    |
| 小計：以現金流量對沖           |             |            |          | 2,953    |               |            |          | 2,992    |
| (b) 以經濟對沖            |             |            |          |          |               |            |          |          |
| 銀行借款                 | 港元          | (i)        | 2,400    | 2,400    | 港元            | (i)        | 3,500    | 3,500    |
|                      |             |            |          |          | 人民幣           | (ii)       | 1,000    | 1,113    |
| 小計：以經濟對沖             |             |            |          | 2,400    |               |            |          | 4,613    |
| 總計：於報告期間結束日所作之對沖安排   |             |            |          | 5,353    |               |            |          | 7,605    |
| (II) 於報告期間結束日沒有作對沖安排 |             |            |          |          |               |            |          |          |
| 銀行借款                 | 港元          |            | 48,741   | 48,741   | 港元            |            | 47,545   | 47,545   |
|                      | 人民幣         |            | 5,229    | 6,033    | 人民幣           |            | 5,335    | 5,924    |
| 總計：於報告期間結束日沒有作對沖安排   |             |            |          | 54,774   |               |            |          | 53,469   |
|                      |             |            |          | 60,127   |               |            |          | 61,074   |
| 減：遞延費用抵銷             |             |            |          | (110)    |               |            |          | (118)    |
| 銀行借款總額（港元等值金額）       |             |            |          | 60,017   |               |            |          | 60,956   |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十九 銀行借款（續）

下表概述有關於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行借款之對沖安排：（續）

註：

類別(i)：對沖利率風險

類別(ii)：對沖外匯風險

類別(iii)：對沖外匯及利率風險

本集團之銀行借款須於下列期限償還：

|               | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 一年內並已包括於流動負債  | <b>6,470</b>             | 6,534                      |
| 一年後並已包括於非流動負債 |                          |                            |
| — 一年後但兩年內     | <b>14,634</b>            | 14,530                     |
| — 兩年後但五年內     | <b>23,863</b>            | 24,880                     |
| — 五年後         | <b>15,050</b>            | 15,012                     |
|               | <b>53,547</b>            | 54,422                     |
|               | <b>60,017</b>            | 60,956                     |

### 二十 擔保票據

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，根據本集團之中期票據發行計劃，本集團發行按港元計值之一項擔保票據金額港幣800,000,000元（扣除發行費用港幣5,000,000元前）（二零二五年：本集團發行按港元計值之兩項擔保票據總金額港幣400,000,000元（扣除發行費用港幣1,000,000元前）），票據償還期限為七年（二零二五年：償還期限為兩年及三年），以及償還擔保票據總額等值本金為港幣2,700,000,000元（二零二五年：港幣9,619,000,000元）。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 二十 擔保票據（續）

下表概述有關於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團之擔保票據之對沖安排：

| 對沖項目                 | 於二零二六年六月三十日 |            |          |          | 於二零二五年十二月三十一日 |            |          |          |
|----------------------|-------------|------------|----------|----------|---------------|------------|----------|----------|
|                      | 計值貨幣        | 對沖<br>風險類別 | 名義金額     |          | 計值貨幣          | 對沖<br>風險類別 | 名義金額     |          |
|                      |             |            | 原幣<br>百萬 | 港元<br>百萬 |               |            | 原幣<br>百萬 | 港元<br>百萬 |
| (I) 於報告期間結束日所作之對沖安排  |             |            |          |          |               |            |          |          |
| (a) 以現金流量對沖          |             |            |          |          |               |            |          |          |
| 擔保票據                 |             |            |          |          | 人民幣           | (ii)       | 955      | 1,063    |
|                      | 美元          | (ii)       | 30       | 235      | 美元            | (ii)       | 30       | 234      |
|                      | 美元          | (iii)      | 300      | 2,353    | 美元            | (iii)      | 300      | 2,335    |
|                      | 日圓          | (iii)      | 1,994    | 97       | 日圓            | (iii)      | 1,994    | 99       |
| 小計：以現金流量對沖           |             |            |          | 2,685    |               |            |          | 3,731    |
| (b) 以經濟對沖            |             |            |          |          |               |            |          |          |
| 擔保票據                 | 港元          | (i)        | 3,340    | 3,340    | 港元            | (i)        | 3,340    | 3,340    |
|                      | 美元          | (ii)       | 10       | 78       | 美元            | (ii)       | 10       | 78       |
|                      |             |            |          |          | 人民幣           | (ii)       | 500      | 557      |
| 小計：以經濟對沖             |             |            |          | 3,418    |               |            |          | 3,975    |
| 總計：於報告期間結束日所作之對沖安排   |             |            |          | 6,103    |               |            |          | 7,706    |
| (II) 於報告期間結束日沒有作對沖安排 |             |            |          |          |               |            |          |          |
| 擔保票據                 | 港元          |            | 2,812    | 2,812    | 港元            |            | 3,112    | 3,112    |
| 總計：於報告期間結束日沒有作對沖安排   |             |            |          | 2,812    |               |            |          | 3,112    |
|                      |             |            |          | 8,915    |               |            |          | 10,818   |
| 減：遞延費用抵銷             |             |            |          | (21)     |               |            |          | (20)     |
| 擔保票據總額（港元等值金額）       |             |            |          | 8,894    |               |            |          | 10,798   |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 二十 擔保票據（續）

下表概述有關於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團之擔保票據之對沖安排：（續）

註：

類別(i)：對沖利率風險

類別(ii)：對沖外匯風險

類別(iii)：對沖外匯及利率風險

本集團之擔保票據須於下列期限償還：

|               | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 一年內並已包括於流動負債  | 491                      | 2,797                      |
| 一年後並已包括於非流動負債 |                          |                            |
| — 一年後但兩年內     | 1,274                    | 645                        |
| — 兩年後但五年內     | 3,730                    | 4,749                      |
| — 五年後         | 3,399                    | 2,607                      |
|               | 8,403                    | 8,001                      |
|               | 8,894                    | 10,798                     |

### 廿一 可換股債券

根據日期為二零二五年七月八日之認購協議，於二零二五年七月十六日，本公司之一間間接全資附屬公司透過獨立金融機構作為獨家牽頭經辦人完成發行於二零三零年到期本金總額為港幣8,000,000,000元、年息0.5%之有擔保無抵押可換股債券（「債券」）。截至二零二六年六月三十日止六個月期間，債券之變動如下：

|                      | 債務部分<br>港幣百萬元 | 權益部分<br>港幣百萬元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 於二零二六年一月一日           | 7,120         | 887           |
| 按實際利率計算之利息支出（附註六(a)） | 110           | —             |
| 已付利息                 | (20)          | —             |
| 於二零二六年六月三十日          | 7,210         | 887           |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿一 可換股債券（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.76元（以現金方式派付）獲本公司股東於二零二六年六月二日舉行之本公司股東週年大會上批准。根據債券之條款及條件，債券轉換為本公司股本中之繳足股份（「股份」）（「換股股份」）之換股價由每股港幣35.35元進一步調整為每股港幣34.53元（「經調整換股價」）並自二零二六年六月十一日（即緊接股東有權享有末期股息之記錄日期之翌日）起生效，並其後可再作進一步調整。假設按照經調整換股價悉數轉換債券，本公司將發行合共231,682,594股換股股份。除該調整以外，債券之所有其他條款均維持不變。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，概無債券持有人（「債券持有人」）行使選擇權將其所持債券轉換為換股股份。

根據債券之隱含內部回報率，就未來本公司股價接近換股價（其可能於債券發行期間內不時作出調整）時，債券持有人不論選擇轉換或贖回債券，亦會獲得同等有利之財務回報（並因此轉換或贖回債券對於債券持有人而言並無分別）。

### 廿二 金融工具之公允價值計量

#### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債

##### (i) 公允價值等級

下表呈列根據《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，按經常性基準於報告期間結束日以公允價值計量本集團之金融工具。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中所使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃為未能提供市場資料之輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿二 金融工具之公允價值計量（續）

#### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債（續）

##### (i) 公允價值等級（續）

|                                                       | 於二零二六年<br>六月三十日<br>之公允價值<br>港幣百萬元 | 於二零二六年六月三十日<br>公允價值計量所界定下之 |              |              |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|
|                                                       |                                   | 第一級<br>港幣百萬元               | 第二級<br>港幣百萬元 | 第三級<br>港幣百萬元 |
| <b>經常性公允價值計量</b>                                      |                                   |                            |              |              |
| 金融資產：                                                 |                                   |                            |              |              |
| 按公允價值計量且其變動計入其他全面<br>收益（不可循環至損益）並被指定為<br>金融資產之權益證券投資： |                                   |                            |              |              |
| — 非上市（附註十四）                                           | 43                                | —                          | —            | 43           |
| — 上市（附註十四）                                            | 96                                | 96                         | —            | —            |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之<br>金融資產之其他證券投資：                      |                                   |                            |              |              |
| — 上市（附註十四）                                            | 24                                | 24                         | —            | —            |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之<br>金融資產（附註十六）                        | 904                               | 179                        | 114          | 611          |
| 衍生金融工具：                                               |                                   |                            |              |              |
| — 跨貨幣利率掉期合約（附註十三）                                     | 1                                 | —                          | 1            | —            |
| — 利率掉期合約（附註十三）                                        | 337                               | —                          | 337          | —            |
| — 外匯遠期合約（附註十三）                                        | 69                                | —                          | 69           | —            |
| 金融負債：                                                 |                                   |                            |              |              |
| 衍生金融工具：                                               |                                   |                            |              |              |
| — 跨貨幣利率掉期合約（附註十三）                                     | 801                               | —                          | 801          | —            |
| — 利率掉期合約（附註十三）                                        | 97                                | —                          | 97           | —            |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿二 金融工具之公允價值計量(續)

#### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

##### (i) 公允價值等級(續)

|                   | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>之公允價值<br>港幣百萬元 | 於二零二五年十二月三十一日<br>公允價值計量所界定下之 |              |              |
|-------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------|--------------|
|                   |                                     | 第一級<br>港幣百萬元                 | 第二級<br>港幣百萬元 | 第三級<br>港幣百萬元 |
| 經常性公允價值計量         |                                     |                              |              |              |
| 金融資產：             |                                     |                              |              |              |
| 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  |                                     |                              |              |              |
| 金融資產之權益證券投資：      |                                     |                              |              |              |
| － 非上市（附註十四）       | 45                                  | －                            | －            | 45           |
| － 上市（附註十四）        | 104                                 | 104                          | －            | －            |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之  |                                     |                              |              |              |
| 金融資產之其他證券投資：      |                                     |                              |              |              |
| － 上市（附註十四）        | 24                                  | 24                           | －            | －            |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之  |                                     |                              |              |              |
| 金融資產（附註十六）        | 922                                 | 298                          | 119          | 505          |
| 衍生金融工具：           |                                     |                              |              |              |
| － 跨貨幣利率掉期合約（附註十三） | 64                                  | －                            | 64           | －            |
| － 利率掉期合約（附註十三）    | 290                                 | －                            | 290          | －            |
| － 外匯遠期合約（附註十三）    | 151                                 | －                            | 151          | －            |
| 金融負債：             |                                     |                              |              |              |
| 衍生金融工具：           |                                     |                              |              |              |
| － 跨貨幣利率掉期合約（附註十三） | 755                                 | －                            | 755          | －            |
| － 跨貨幣掉期合約（附註十三）   | 20                                  | －                            | 20           | －            |
| － 利率掉期合約（附註十三）    | 76                                  | －                            | 76           | －            |
| － 外匯遠期合約（附註十三）    | 6                                   | －                            | 6            | －            |

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級（二零二五年：無）。本集團之政策是於報告期間結束日確認於報告期間內公允價值等級之間所發生之轉移。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿二 金融工具之公允價值計量<sup>(續)</sup>

#### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債<sup>(續)</sup>

##### (ii) 第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、利率掉期合約及外匯遠期合約之公允價值乃根據每份合約之條款及到期情況，經考慮目前之利率及掉期交易對手目前之信貸可靠程度後，把估計未來現金流量貼現至現值計算。

#### (b) 並非按公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本計量之金融工具之賬面值與其於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

##### — 應收若干聯營公司及若干合營企業款項、及應付若干聯營公司及若干合營企業款項

應收若干聯營公司及若干合營企業款項（包括在「應收賬款及其他應收款」（附註十六）內並被分類為流動資產）、及應付若干聯營公司及若干合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿三 資本承擔

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並未於本簡明中期財務報表內計提之資本承擔如下：

|                                              | 於二零二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>(a)</b> 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，<br>並已簽約之承擔 | <b>6,580</b>             | 7,248                      |
| 已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及<br>有關內部裝置成本              | <b>4,593</b>             | 6,571                      |
|                                              | <b>11,173</b>            | 13,819                     |
| <b>(b) 本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔：</b>            |                          |                            |
| 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，<br>並已簽約之承擔            | <b>1,662</b>             | 2,112                      |
| 已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及<br>有關內部裝置成本              | <b>2,154</b>             | 1,132                      |
|                                              | <b>3,816</b>             | 3,244                      |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿四 或然負債

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (a) 有關本集團承諾賠償予陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）於二零零六年十二月就有關完成出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產基金事項（「完成出售」）並根據本集團與陽光房地產基金所簽訂稅務契約，於完成出售時或之前所發生事項、回補直至完成出售時所獲授予之商業樓宇免稅額及資本性免稅額、及於完成出售或之前物業重新分類之相關任何稅務負債所產生之或然負債為港幣11,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣11,000,000元）；
- (b) 有關擔保本集團之附屬公司及合營企業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合共應佔金額為港幣863,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣242,000,000元），增加主要乃由於本集團向一間銀行提供擔保、有關該銀行就本集團根據有關批地之條款及條件完成其位於香港九龍紅磡庇利街1號之合營商住發展項目「首岸」，並向以香港特別行政區政府作為受益人所提供之融資承諾；
- (c) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位買方（相關之房產證於二零二六年六月三十日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣908,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣946,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除；
- (d) 有關本集團向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有20%權益之一間合營企業（參與香港大嶼山東涌「東薈城」商業物業發展）與該貸款銀行於二零二五年四月二十五日所訂立之一項貸款額度協議（金額用作再融資於二零二一年四月二十六日所訂立之前貸款額度協議）項下已經提取借款之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該合營企業權益比例，就該項擔保所產生之或然負債金額為港幣430,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣430,000,000元）；
- (e) 按照市區重建局（「市建局」）及本公司當時之一間全資附屬公司（「第一發展商」）於二零二一年十月十二日簽署之發展協議，有關從事發展市建局所擁有位於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街之一幅土地，現發展為住宅及商業發展項目「首岸」，本公司需就該發展協議向市建局發出不可撤回及無條件之擔保，以承諾及保證第一發展商履行其所有責任。上述之擔保已於二零二二年二月二十四日由一項新擔保（「新擔保」）所取代，該項新擔保由本公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited（「Empire」）及希慎興業有限公司（「希慎」）作為共同擔保人向市建局發出，乃有關於第一發展商之股權架構變更事宜（已於二零二二年二月二十四日完成，並據此本集團、Empire及希慎分別實益持有第一發展商經股權架構變更後之已發行股本50%、25%及25%之股權權益）而簽訂。於新擔保項下，本集團之或然負債將會減少至按照本集團於第一發展商（作為一間合營企業）之應佔50%權益之相應金額；

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿四 或然負債（續）

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：（續）

- (f) 就兩間貸款銀行於二零二三年十二月二十九日與第一發展商（定義見上文）所訂立及最高融資額度為港幣6,556,000,000元之貸款額度協議（提取貸款之其中部分金額用作再融資第一發展商與一間貸款銀行於二零二二年七月二十五日所訂立之貸款額度協議，其最高融資額度為港幣3,276,000,000元並已於二零二四年一月二十八日屆滿）項下可能提取最高借款金額之50%相關還款責任，本集團向該等貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保。於二零二六年六月三十日，本集團應佔及按本集團於第一發展商（作為一間合營企業）之應佔50%權益比例，就此項擔保可能面對之或然負債最高金額為港幣3,278,000,000元（二零二五年十二月三十一日：最高金額為港幣3,278,000,000元）；及
- (g) 本集團向一間貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團於一間合營企業（該合營企業（「第二發展商」）從事發展位於香港鰂魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-94號之一幅土地，其中本集團擁有第二發展商50%股權權益）與該貸款銀行於二零二五年十二月十七日所訂立最高融資額度為港幣2,300,000,000元之貸款額度協議（該金額用作再融資先前借予第二發展商以收購地塊作為發展用途之前股東貸款）項下可能提取最高借款金額之50%相關還款責任。本集團應佔及按本集團於第二發展商權益比例，就此項擔保所產生之或然負債最高金額為港幣1,150,000,000元（二零二五年十二月三十一日：最高金額為港幣1,150,000,000元）。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿五 重大關連人士交易

除披露於本簡明中期財務報表中其他地方內之交易及結餘以外，本集團於兩個期間內進行下列重大關連人士交易：

#### (a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與其同母系附屬公司於兩個期間內之重大關連人士交易，詳情如下：

|                    | 截至六月三十日止六個月    |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| 其他利息支出及借貸成本 (註(i)) | 1,177          | 1,109          |
| 行政費用收入 (註(ii))     | 6              | 6              |
| 租金收入 (註(iii))      | 10             | 5              |

#### (b) 與聯營公司及合營企業之交易

本集團與其聯營公司及合營企業於兩個期間內之重大關連人士交易，詳情如下：

|                                 | 截至六月三十日止六個月    |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
|                                 | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| 建築收入 (註(iii))                   | 1              | 2              |
| 保安服務費收入 (註(iii))                | 18             | 17             |
| 管理費收入 (註(iii))                  | 9              | 4              |
| 租金收入 (註(iii))                   | 16             | 7              |
| 支付現金租金 (註(iii)及註(iv))           | 87             | 89             |
| 其他利息收入 (註(i))                   | 36             | 33             |
| 其他利息支出 (註(i))                   | 14             | 15             |
| 租務佣金收入 (註(iii))                 | 4              | 4              |
| 電訊網絡安裝支出 (註(iii))               | 15             | 9              |
| 物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入 (註(v)) | 23             | 22             |
| 資產管理服務費收入 (註(v))                | 43             | 44             |

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿五 重大關連人士交易（續）

#### (c) 與關連公司之交易

本集團與其關連公司（由已故李兆基博士之私人家族信託所控制）於兩個期間內之重大關連人士交易，詳情如下：

|              | 截至六月三十日止六個月    |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 二零二六年<br>港幣百萬元 | 二零二五年<br>港幣百萬元 |
| 租金收入（註(iii)） | 39             | 39             |

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團應付關連公司（由本公司若干董事之親戚所控制）之利息支出（註(i)）總金額為港幣42,000,000元（二零二五年：港幣44,000,000元）。

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘金額並參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率、人民幣貸款市場報價利率、中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率或借款協議所訂立之利率（視乎情況而定）計算。
- (ii) 此交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 截至二零二六年六月三十日止六個月期間之金額港幣87,000,000元（二零二五年：港幣89,000,000元）包括源自支付予陽光房地產基金之現金租金金額為港幣5,000,000元（二零二五年：港幣5,000,000元）。該項交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。
- (v) 截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年六月三十日止六個月期間之金額乃有關於源自收取陽光房地產基金之服務費收入。該等交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。

#### (d) 與陽光房地產基金（為本公司之關聯人士）之交易

按照上市規則，自二零零九年四月三十日起，陽光房地產基金被視為本公司之關聯人士。本集團與陽光房地產基金於兩個期間內之重大關連人士交易之詳情已於上述附註二十五(b)內披露。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿五 重大關連人士交易（續）

#### (e) 與本公司一名董事及其所擁有之一間公司之交易

- (i) 本公司董事李家傑博士以墊款方式（「墊款」）向恒基（中國）投資有限公司（「恒中投資」，為本公司間接持有之一間全資附屬公司）提供資金，於二零二六年六月三十日之尚未償還結餘為港幣44,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣44,000,000元）以作為恒中投資於中國內地業務營運所需。此墊款屬無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 李家傑博士透過其擁有之一間公司（「實體」）於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過此聯營公司持有一項位於中國內地發展項目之權益。該實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比，以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。於二零二六年六月三十日，該實體已向上述聯營公司墊支但尚未獲償還之結餘金額為港幣80,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣80,000,000元）。此款項屬無抵押及無固定還款期。

### 廿六 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。有關進一步詳情披露於附註九(a)。

## 其他資料

### 中期業績之審閱

截至二零二六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，而其審閱報告載列於第50頁。

### 可換股債券

誠如二零二五年七月八日、二零二五年七月十六日、二零二五年八月二十日、二零二六年三月二十三日及二零二六年六月二日之公佈所述，本公司之全資附屬公司Happy Ever Holdings Limited（「發行人」）作為發行人、本公司作為發行人的擔保人及香港上海滙豐銀行有限公司作為經辦人於二零二五年七月八日簽署認購協議，有關經辦人或其促使的認購人認購於二零三零年七月到期本金總額為港幣8,000,000,000元及年利率0.5%的有擔保可換股債券（「債券」），可轉換為本公司的已繳足股份（「股份」），並在各方面與當時已發行股份享有同等地位（「換股股份」）。

由於本公司以現金支付截至二零二五年十二月三十一日之末期股息，根據債券的條款及條件，債券的換股價已由每股股份港幣35.35元進一步調整為每股股份港幣34.53元（「經調整換股價」），自二零二六年六月十一日起生效，惟該經調整換股價按二零二六年八月二十日之公佈有待進一步調整。除該等調整外，債券的所有其他條款均維持不變。

下表載列僅供參考之債券獲悉數轉換為換股股份前後，對本公司已發行股份數目及股權架構的攤薄影響：

|                                          | 股份權益                                                                 |            |                          |            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|------------|
|                                          | 假設未償還債券按經調整換股價<br>每股股份港幣34.53元<br>於本報告日期<br>獲悉數轉換，且已發行股份<br>數目並無其他變動 |            |                          |            |
|                                          | 於二零二六年六月三十日                                                          |            |                          |            |
|                                          | 持有股份數目                                                               | 持有股份百分比    | 持有股份數目                   | 持有股份百分比    |
| 恒基兆業有限公司及其關連方<br>（本公司之主要股東） <sup>1</sup> | 3,509,782,778                                                        | 72.50      | 3,509,782,778            | 69.18      |
| 其他股東                                     | 1,331,604,225                                                        | 27.50      | 1,331,604,225            | 26.25      |
| 債券持有人                                    | —                                                                    | —          | 231,682,594 <sup>2</sup> | 4.57       |
| <b>合共</b>                                | <b>4,841,387,003</b>                                                 | <b>100</b> | <b>5,073,069,597</b>     | <b>100</b> |

附註：

1. 本公司主要股東之股份權益詳情載列於本報告第109頁至第112頁之「主要股東及其他人士權益」一節內。
2. 此乃按換股價每股股份港幣34.53元可予發行之最高股份數目。

本公司於期內並無發行換股股份。本公司之財務及流動資金狀況分析，包括其履行贖回責任的能力載於本報告內第37頁至第49頁之財務回顧。債券對每股盈利的攤薄影響及根據隱含回報率可使債券持有人不論選擇轉換債券或被贖回時，亦會獲得同等有利的經濟回報的本公司股價分別載於第66頁財務報表附註八(a)(ii)以及第90頁及第91頁財務報表附註廿一中。

除上述披露外，本集團於期內並無發行任何債券。

## 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（包括出售庫存股份（如有））。

## 審核委員會

審核委員會於二零二六年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告。

## 企業管治

截至二零二六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C1《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適當之董事局委員會以及高層管理人員後才作出，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C3《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

本中期報告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所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能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。

## 董事資料之變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料自二零二五年年報日期及截至本報告日期止之變動如下：

- (i) (a) 馮孝忠教授不再擔任香港理工大學會計及金融學院之專業應用教授（金融），並獲委任為該學院之客席教授，均自二零二六年七月一日起生效。
- (b) 胡經昌先生於二零二六年七月七日獲委任為本公司企業管治委員會之主席。
- (c) 胡家驊先生自二零二六年五月四日起不再擔任香港特別行政區律師紀律審裁團之副召集人，以及於二零二六年七月七日獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。
- (d) 歐肇基先生於二零二六年六月二日舉行之恒基兆業發展有限公司股東週年大會結束後退任獨立非執行董事，以及於二零二六年七月七日獲委任為本公司審核委員會之主席。

- (ii) 本集團慣常於每年一月調整基本薪金及於接近年終時釐定酌定花紅。因此，於回顧期內，本公司董事薪酬之唯一變動乃每年調整董事基本薪金，該等基本薪金變動列示如下：

|      | 薪金、津貼及福利 <sup>附註</sup>       |               | 酌定花紅                                   |
|------|------------------------------|---------------|----------------------------------------|
|      | 截至六月三十日止六個月<br>二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 | 截至二零二五年<br>十二月三十一日<br>止年度（作參考）<br>港幣千元 |
| 李家傑  | 9,288                        | 9,288         | 4,567                                  |
| 李家誠  | 8,403                        | 8,403         | 6,237                                  |
| 林高演  | 5,447                        | 6,407         | 20,169                                 |
| 葉盈枝  | 4,972                        | 4,972         | 14,815                                 |
| 馮李煥琮 | 2,961                        | 2,961         | 5,145                                  |
| 郭炳濠  | 2,849                        | 3,419         | 1,415                                  |
| 孫國林  | 4,191                        | 4,191         | 7,683                                  |
| 黃浩明  | 5,727                        | 5,727         | 15,413                                 |
| 馮孝忠  | 6,614                        | 6,614         | 2,756                                  |

附註： 不包括花紅及董事袍金。

除上述披露外，其他現為本公司董事之基本薪金於回顧期內並無變動。其他津貼及福利、花紅及退休金供款之釐定基準維持不變。本公司若干董事薪酬之主要部份為酌定花紅，其將於接近年終時釐定。截至二零二五年十二月三十一日止年度之酌定花紅已載列於上以作參考。

## 給予聯屬公司之財務資助

根據《上市規則》第13.22條，本集團有給予財務資助的聯屬公司於二零二六年六月三十日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

|          | 合併財務狀況表<br>港幣百萬元 | 本集團應佔權益<br>港幣百萬元 |
|----------|------------------|------------------|
| 非流動資產    | 37,780           | 11,326           |
| 流動資產     | 110,532          | 39,889           |
| 流動負債     | (93,154)         | (30,862)         |
| 總資產減流動負債 | 55,158           | 20,353           |
| 非流動負債    | (38,911)         | (15,553)         |
| 資產淨值     | 16,247           | 4,800            |

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二六年六月三十日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按財務狀況表各主要項目類別歸納而編製。

承董事局命

**李家傑博士**

主席

**李家誠博士**

主席

香港，二零二六年八月二十日

於本報告日期，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(副主席)、葉盈枝、馮李煥琮、郭炳濤、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：高秉強、胡經昌、胡家驊、潘宗光及歐肇基。

## 披露權益資料

### 董事於股份之權益

於二零二六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第352條須予設置之名冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出之申報，本公司各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

#### 普通股（除文義另有所指外）

#### 好倉

| 公司名稱         | 董事姓名 | 附註 | 個人權益      | 家族權益  | 公司權益 | 其他權益          | 總數            | 百分比權益 |
|--------------|------|----|-----------|-------|------|---------------|---------------|-------|
| 恒基兆業地產有限公司   | 李家傑  | 1  |           |       |      | 3,509,782,778 | 3,509,782,778 | 72.50 |
|              | 李家誠  | 1  |           |       |      | 3,509,782,778 | 3,509,782,778 | 72.50 |
|              | 李王佩玲 | 2  | 64,554    |       |      |               | 64,554        | 0.00  |
|              | 馮李煥琮 | 3  | 2,493,138 |       |      |               | 2,493,138     | 0.05  |
|              | 胡家驊  | 4  |           | 3,896 |      |               | 3,896         | 0.00  |
| 恒基兆業發展有限公司   | 李家傑  | 5  |           |       |      | 2,110,868,943 | 2,110,868,943 | 69.27 |
|              | 李家誠  | 5  |           |       |      | 2,110,868,943 | 2,110,868,943 | 69.27 |
| 香港中華煤氣有限公司   | 李家傑  | 6  |           |       |      | 7,748,692,715 | 7,748,692,715 | 41.53 |
|              | 李家誠  | 6  |           |       |      | 7,748,692,715 | 7,748,692,715 | 41.53 |
|              | 潘宗光  | 7  |           |       |      | 243,085       | 243,085       | 0.00  |
| 香港小輪（集團）有限公司 | 李家傑  | 8  |           |       |      | 120,801,590   | 120,801,590   | 33.91 |
|              | 李家誠  | 8  |           |       |      | 120,801,590   | 120,801,590   | 33.91 |
|              | 林高演  | 9  | 150,000   |       |      |               | 150,000       | 0.04  |
|              | 馮李煥琮 | 3  | 465,100   |       |      |               | 465,100       | 0.13  |

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

| 公司名稱         | 董事姓名 | 附註 | 個人權益      | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益                         | 總數                           | 百分比權益  |
|--------------|------|----|-----------|------|------|------------------------------|------------------------------|--------|
| 美麗華酒店企業有限公司  | 李家傑  | 10 |           |      |      | 345,999,980                  | 345,999,980                  | 50.08  |
|              | 李家誠  | 10 |           |      |      | 345,999,980                  | 345,999,980                  | 50.08  |
| 港華智慧能源有限公司   | 李家傑  | 11 |           |      |      | 2,650,872,238                | 2,650,872,238                | 72.20  |
|              | 李家誠  | 11 |           |      |      | 2,650,872,238                | 2,650,872,238                | 72.20  |
| 陽光房地產投資信託基金* | 李家傑  | 12 |           |      |      | 796,303,876                  | 796,303,876                  | 45.31  |
|              | 李家誠  | 12 |           |      |      | 796,303,876                  | 796,303,876                  | 45.31  |
|              | 李王佩玲 | 2  | 2,307     |      |      |                              | 2,307                        | 0.00   |
|              | 歐肇基  | 13 | 2,300,000 |      |      |                              | 2,300,000                    | 0.13   |
| 恒基兆業有限公司     | 李家傑  | 14 |           |      |      | 8,190<br>(普通股A股)             | 8,190<br>(普通股A股)             | 100.00 |
|              | 李家傑  | 14 |           |      |      | 3,510<br>(無投票權B股)            | 3,510<br>(無投票權B股)            | 100.00 |
|              | 李家傑  | 15 |           |      |      | 15,000,000<br>(無投票權<br>遞延股份) | 15,000,000<br>(無投票權<br>遞延股份) | 30.00  |
|              | 李家誠  | 14 |           |      |      | 8,190<br>(普通股A股)             | 8,190<br>(普通股A股)             | 100.00 |
|              | 李家誠  | 14 |           |      |      | 3,510<br>(無投票權B股)            | 3,510<br>(無投票權B股)            | 100.00 |
|              | 李家誠  | 15 |           |      |      | 15,000,000<br>(無投票權<br>遞延股份) | 15,000,000<br>(無投票權<br>遞延股份) | 30.00  |

\* 陽光房地產投資信託基金為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可之集體投資計劃。如文義所需，本節所提及「股份」一詞亦指陽光房地產投資信託基金之基金單位。

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

| 公司名稱                           | 董事姓名 | 附註 | 個人權益  | 家族權益 | 公司權益                | 其他權益         | 總數                  | 百分比權益  |
|--------------------------------|------|----|-------|------|---------------------|--------------|---------------------|--------|
| 威永投資有限公司                       | 李家傑  | 16 |       |      | 5,000               | 5,000        | 10,000              | 100.00 |
| 端輝投資有限公司                       | 馮李煥琮 | 3  | 2,000 |      |                     |              | 2,000               | 20.00  |
| Furnline Limited               | 李家傑  | 17 |       |      |                     | 100<br>(A股份) | 100<br>(A股份)        | 100.00 |
|                                | 李家傑  | 18 |       |      |                     | 1<br>(B股份)   | 1<br>(B股份)          | 100.00 |
|                                | 李家誠  | 17 |       |      |                     | 100<br>(A股份) | 100<br>(A股份)        | 100.00 |
|                                | 李家誠  | 18 |       |      |                     | 1<br>(B股份)   | 1<br>(B股份)          | 100.00 |
| Perfect Bright Properties Inc. | 李家傑  | 17 |       |      |                     | 100<br>(A股份) | 100<br>(A股份)        | 100.00 |
|                                | 李家傑  | 18 |       |      |                     | 1<br>(B股份)   | 1<br>(B股份)          | 100.00 |
|                                | 李家誠  | 17 |       |      |                     | 100<br>(A股份) | 100<br>(A股份)        | 100.00 |
|                                | 李家誠  | 18 |       |      |                     | 1<br>(B股份)   | 1<br>(B股份)          | 100.00 |
| EcoCeres, Inc.                 | 李家傑  | 19 |       |      | 292,717<br>(B輪優先股份) |              | 292,717<br>(B輪優先股份) | 6.63   |
|                                | 李家傑  | 20 |       |      | 339,248<br>(普通股)    |              | 339,248<br>(普通股)    | 2.92   |

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。上述披露並無包括李家傑博士及李家誠博士僅因彼等被視為於恒基兆業有限公司、恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之非上市相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼等之任何獨立個人權益；本公司已就此等權益向聯交所申請，並已獲得豁免嚴格遵守《上市規則》附錄D2第41(2)段所載之披露規定。

## 主要股東及其他人士權益

於二零二六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

|                                 | 股份權益總數        | 百分比權益 |
|---------------------------------|---------------|-------|
| <b>好倉</b>                       |               |       |
| <b>主要股東</b>                     |               |       |
| Rimmer (Cayman) Limited (附註1)   | 3,509,782,778 | 72.50 |
| Riddick (Cayman) Limited (附註1)  | 3,509,782,778 | 72.50 |
| Hopkins (Cayman) Limited (附註1)  | 3,509,782,778 | 72.50 |
| 恒基兆業有限公司 (附註1)                  | 3,506,860,733 | 72.44 |
| Yamina Investment Limited (附註1) | 1,580,269,966 | 32.64 |
| Believegood Limited (附註1)       | 797,887,933   | 16.48 |
| South Base Limited (附註1)        | 797,887,933   | 16.48 |
| <b>主要股東以外之人士</b>                |               |       |
| Cameron Enterprise Inc. (附註1)   | 371,145,414   | 7.67  |
| 達邦投資有限公司 (附註1)                  | 475,801,899   | 9.83  |
| 滙豐控股有限公司 (附註21)                 | 464,481,902   | 9.59  |
| <b>淡倉</b>                       |               |       |
| <b>主要股東以外之人士</b>                |               |       |
| 滙豐控股有限公司 (附註21)                 | 93,071,716    | 1.92  |

附註：

1. 該等股份中，(i) 1,450,788,868股由恒基兆業有限公司(「恒兆」)擁有；(ii) 475,801,899股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 371,145,414股由Cameron Enterprise Inc.擁有；797,887,933股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；152,897,653股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；140,691,961股由Mei Yu Ltd.全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；117,647,005股由World Crest Ltd.全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd.及World Crest Ltd.為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；及(iv) 2,922,045股由富生有限公司(「富生」)擁有。Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)作為一單位信託(「單位信託」)之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。於二零二六年六月三十日，Rimmer、Riddick及Hopkins之股份已分別由李家傑博士及李家誠博士各自直接或間接擁有50%。Rimmer及Riddick(相應全權信託之相關受託人)持有單位信託之單位，如前述Hopkins為該單位信託之受託人，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Hopkins作為單位信託的受託人獨立持有及毋須諮詢Hopkins的股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，並於Rimmer、Riddick及Hopkins之股份分別擁有權益，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
2. 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
3. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
4. 該等股份由胡家驃先生之妻子擁有。
5. 該等股份中，本公司全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，並於Rimmer、Riddick及Hopkins之股份分別擁有附註1所敘述的權益，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有本公司(列載於附註1)及該等股份的權益。
6. 該等股份中，Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有4,313,717,809股及1,675,475,274股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有1,759,499,632股；及Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為本公司全資擁有。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，並於Rimmer、Riddick及Hopkins之股份分別擁有附註1所敘述的權益，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有本公司(列載於附註1)及該等股份的權益。
7. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
8. 該等股份中，本公司全資擁有之Patata Enterprises Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有50,601,590股及Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，並於Rimmer、Riddick及Hopkins之股份分別擁有附註1所敘述的權益，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有本公司(列載於附註1)及該等股份的權益。
9. 該等股份由林高演博士實益擁有。
10. 該等股份中，本公司全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有120,735,300股、128,658,680股及96,606,000股。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，並於Rimmer、Riddick及Hopkins之股份分別擁有附註1所敘述的權益，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有本公司(列載於附註1)及該等股份的權益。

11. 該等2,650,872,238股股份佔港華智慧能源有限公司(「港華智慧能源」)的全部已發行股份約72.20%，由Hong Kong & China Gas (China) Limited(「中華煤氣(中國)」)持有2,422,525,227股、Planwise Properties Limited(「Planwise」)持有224,526,492股及Superfun Enterprises Limited(「Superfun」)持有3,820,519股，全部皆為香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)的全資附屬公司；上述股份包含新股份權益，即該等公司於二零二六年六月三十日根據港華智慧能源的以股代息計劃，向港華智慧能源提交選擇表格以選擇收取港華智慧能源新股份以代替現金股息。港華智慧能源於二零二六年七月十四日配發合共108,325,192股新股份予中華煤氣(中國)、Planwise及Superfun後，該等股份權益百分比於二零二六年七月十四日調整至約70.11%。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，並於Rimmer、Riddick及Hopkins之股份分別擁有附註1所敘述的權益，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有香港中華煤氣(列載於附註6)及該等股份的權益。
12. 該等基金單位中，Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬Uplite Limited擁有224,443,625個基金單位及Wintrade Limited擁有149,629,083個基金單位，而Financial Enterprise Properties Limited為Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited(「Lee Financial」)作為一單位信託(「SKFE單位信託」)之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則分別由Leesons (Cayman) Limited(「Leesons」)及Leeworld (Cayman) Limited(「Leeworld」)作為兩個全權信託之受託人持有。因此，Lee Financial、Leesons及Leeworld各自被視為於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。除上述者外，本公司之全資附屬Cobase Limited擁有76,533,345個基金單位、Richful Resources Limited擁有67,378,972個基金單位及恒基陽光資產管理有限公司擁有278,318,851個基金單位。

於二零二六年六月三十日，Lee Financial、Leesons及Leeworld之股份已分別由李家傑博士及李家誠博士各自直接或間接擁有50%。Leesons及Leeworld(相應全權信託之相關受託人)持有SKFE單位信託之單位，如前述Lee Financial為該單位信託之受託人，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Lee Financial作為SKFE單位信託的受託人獨立持有及毋須諮詢Lee Financial的股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事以及於單位信託及SKFE單位信託持有單位之上述全權信託的酌情受益人，並於Rimmer、Riddick、Hopkins、Lee Financial、Leesons及Leeworld之股份分別擁有權益，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等基金單位的權益。
13. 該等基金單位由歐肇基先生實益擁有。
14. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
15. 該等股份由富生擁有。
16. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑博士全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由本公司間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
17. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。Triton (Cayman) Limited(「Triton」)作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited(「Triumph」)及Victory (Cayman) Limited(「Victory」)分別作為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。於二零二六年六月三十日，Triton、Triumph及Victory之股份已分別由李家傑博士及李家誠博士各自直接或間接擁有50%。Triumph及Victory(相應全權信託之相關受託人)持有該單位信託之單位，如前述Triton為該單位信託之受託人，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Triton作為該單位信託的受託人獨立持有及毋須諮詢Triton的股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於該單位信託持有單位之全權信託的酌情受益人，並於Triton、Triumph及Victory之股份分別擁有權益，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
18. 該股份由本公司全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。

19. 該等EcoCeres, Inc. (「EcoCeres」) (香港中華煤氣之相聯法團) 之292,717股B輪優先股股份由Full Vision Molecule Investment Limited (「FVMIL」) 擁有。Full Vision Molecule Strategic Fund, L.P. (「FVMSF」) 擁有FVMIL之全部股權。由於李家傑博士透過Galaxy Harmony Global Limited (「Galaxy Harmony」) 間接控制Ultimate Beyond Limited，而該公司為FVMSF之普通合夥人 (佔總資本承擔1.96%)，故李家傑博士作為本公司及香港中華煤氣之董事，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
20. 該等EcoCeres之339,248股普通股股份由Full Vision Green Investment Limited (「FVGIL」) 擁有。Full Vision Green Strategic Fund, L.P. (「FVGSF」) 擁有FVGIL之全部股權。由於李家傑博士透過Galaxy Harmony間接控制Full Vision Project Fund 2 GP Limited，而該公司為FVGSF之普通合夥人 (佔總資本承擔3.85%)，故李家傑博士作為本公司及香港中華煤氣之董事，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
21. 滙豐控股有限公司透過其受控法團 (其中包括以受託人及託管人的身份) 於本公司股份及相關股份 (包括衍生工具及其他權益) 中持有權益，因而於本公司持有須予申報的權益。所持有的權益中，(i) 94,377股 (好倉) 和1,855,020股 (淡倉) 是透過實物結算的非上市衍生工具持有；(ii) 34,774,742股 (好倉) 和431,000股 (淡倉) 是透過現金結算的非上市衍生工具持有；及(iii) 370,634,228股 (好倉) 是透過上市可轉換文書持有。

## 認購股份計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份計劃。

## 購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零二六年六月三十日止六個月內並無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。



恒基兆業地產有限公司

HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

50  
years



混合產品

紙張 | 支持  
負責任的林業

FSC® C021898