



STOCK CODE: 247

Grand Victoria  
維港滙

# 2024-2025 INTERIM REPORT

二零二四至二零二五年 中期報告

Creating Better Lifescapes  
建構更美好生活



TSIM SHA TSUI PROPERTIES LIMITED  
尖沙咀置業集團有限公司

This interim report (“Interim Report”) (in both English and Chinese versions) has been posted on the Company’s website at [www.sino.com](http://www.sino.com). Shareholders who have chosen to rely on copies of the Corporate Communications (including but not limited to annual report, summary financial report (where applicable), interim report, summary interim report (where applicable), notice of meeting, listing document, circular and proxy form) posted on the Company’s website in lieu of any or all the printed copies thereof may request printed copy of the Interim Report.

Shareholders who have chosen or are deemed to have consented to receive the Corporate Communications using electronic means through the Company’s website and who have difficulty in receiving or gaining access to the Interim Report posted on the Company’s website will upon request be sent the Interim Report in printed form free of charge.

Shareholders may at any time choose to change their choice of language and means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through the Company’s website) of all future Corporate Communications from the Company by giving notice in writing by post to the Company’s Share Registrar, Tricor Investor Services Limited at 17/F, Far East Finance Centre, 16 Harcourt Road, Hong Kong or by email at [tst247-ecom@vistra.com](mailto:tst247-ecom@vistra.com).

此中期報告(「中期報告」)(英文及中文版)已於本公司網站 [www.sino.com](http://www.sino.com) 登載。凡選擇以本公司網站瀏覽所登載之公司通訊(其中包括但不限於年報、財務摘要報告(如適用)、中期報告、中期摘要報告(如適用)、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格)以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取中期報告之印刷本。

凡選擇或被視為已同意以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如在本公司網站收取或瀏覽中期報告時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送中期報告印刷本。

股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處，卓佳證券登記有限公司，郵寄地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，或透過電郵地址 [tst247-ecom@vistra.com](mailto:tst247-ecom@vistra.com)，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式(印刷方式或以透過本公司網站之電子方式)。

# 目 錄

52	公司資料
53	主席報告
64	企業管治及其他資料
74	精簡綜合財務報告書審閱報告
75	綜合損益表
76	綜合損益及其他全面收益表
77	綜合財務狀況表
79	綜合權益變動表
80	精簡綜合現金流動表
82	未經審核精簡綜合財務報告書附註

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

黃志祥 (主席)  
黃永光, SBS, JP (副主席)

### 非執行董事

夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP  
黃敏華

### 獨立非執行董事

盛智文, GBM, GBS, JP  
李民橋, BBS, JP  
王繼榮

## 審核委員會

李民橋, BBS, JP (主席)  
盛智文, GBM, GBS, JP  
王繼榮

## 提名委員會

黃志祥 (主席)  
盛智文, GBM, GBS, JP  
李民橋, BBS, JP

## 薪酬委員會

王繼榮 (主席)  
盛智文, GBM, GBS, JP  
李民橋, BBS, JP  
黃永光, SBS, JP

## 法定代表

黃志祥  
黃永光, SBS, JP

## 公司秘書

鄭小琼

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
於《會計及財務匯報局條例》下的  
註冊公眾利益實體核數師

## 律師

胡關李羅律師行  
高偉紳律師行

## 股票登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：(852) 2980 1333  
圖文傳真：(852) 2810 8185  
電子郵件：tst247-ecom@vistra.com

## 主要銀行

中國銀行(香港)有限公司  
星展銀行香港分行  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
法國巴黎銀行  
三菱UFJ銀行  
華僑銀行(香港)有限公司  
三井住友銀行  
瑞穗銀行  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
UBS AG  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 投資者聯絡方法

電話：(852) 2132 8480  
圖文傳真：(852) 2137 5907  
電子郵件：investorrelations@sino.com

## 註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道  
尖沙咀中心12字樓  
電話：(852) 2721 8388  
圖文傳真：(852) 2723 5901  
國際互聯網站：www.sino.com  
電子郵件：info@sino.com

## 上市資料

股份代號 247

## 股東時間表

應收股息之截止過戶日期 二零二五年三月十三日至十七日  
(首尾兩天包括在內)

應收中期股息之記錄日期 二零二五年三月十七日

遞交以股代息選擇表格之  
最後日期 二零二五年四月八日  
下午四時三十分

中期股息 每股十五港仙  
擬派發日期 二零二五年四月二十三日

本人謹向股東呈報尖沙咀置業集團有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「集團」)截至二零二四年十二月三十一日止六個月(「中期年度」)的中期業績。

## 中期業績

中期年度，在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團未經審核股東應佔基礎溢利為十二億八千三百萬港元(二零二三：十六億五千三百萬港元)。每股基礎溢利為零點六港元(二零二三：零點八港元)。

計及非現金項目的投資物業重估虧損(扣減遞延稅項)二億三千二百萬港元(二零二三：重估虧損七千九百萬港元)，中期年度集團股東應佔淨溢利為十億四千三百萬港元(二零二三：十四億六千八百萬港元)。中期年度之每股盈利為零點四九港元(二零二三：零點七一港元)。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師畢馬威會計師事務所審閱。集團採納於會計年度生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本集團的準則而編製。

## 股息

董事會宣布於二零二五年四月二十三日派發中期息每股十五港仙(二零二三：每股十五港仙)，給予在二零二五年三月十七日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零二五年三月二十一日寄予股東。預期股息單及股票將約於二零二五年四月二十三日發送給股東。

## 業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零二四年十二月三十一日，本公司持有信和置業百分之五十七點四三權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

### (一) 銷售活動

中期年度內，信和置業應佔物業銷售總收入(連同所佔聯營公司及合營企業)為二十四億四千八百萬港元(二零二三：六十六億三千五百萬港元)。

物業銷售收入主要來自出售於過往財政年度完成項目的餘下住宅單位及車位，包括位於西南九龍的維港滙、何文田的St. George's Mansions、黃竹坑的揚海、馬鞍山的Silversands及旺角的ONE SOHO。

中期年度內，信和置業發售於過往推售項目的部分餘下單位，包括位於何文田的St. George's Mansions(售出百分之六十一點七)、西南九龍的維港滙(售出百分之九十一點四)、馬鞍山的Silversands(售出百分之八十九點四)及黃竹坑的揚海(售出百分之九十六)。

展望未來，信和置業有多個新項目可供推售，包括位於中環的ONE CENTRAL PLACE、油塘通風樓物業發展項目、元朗的柏瓏III及將軍澳的日出康城第十三期物業發展項目，這些項目已取得預售樓花同意書。此外，信和置業預期土瓜灣榮光街／崇安街發展項目將於二零二五年獲發預售樓花同意書。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。中期年度後，位於黃竹坑的海盈山部分單位於二零二五年一月推出發售。

### (二) 土地儲備

於二零二四年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港，新加坡及澳洲悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約一千九百四十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十七點五、住宅佔百分之二十八、工業佔百分之十點三、停車場佔百分之八點一及酒店佔百分之六點一。以土地狀況劃分，發展中物業為五百一十萬平方呎、投資物業和酒店為一千三百二十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百一十萬平方呎。土地儲備足以應付信和置業未來數年的發展需要。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

## 業務回顧(續)

## (三) 物業發展

中期年度內，信和置業取得以下香港項目佔用許可證(俗稱「入伙紙」)。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
丈量約份第332約地段第765號 香港新界 大嶼山 長沙 嶼南道39號	住宅	100%	11,582
柏瓏 1A及1B期 香港新界 元朗 錦河路29號	住宅	合作發展	291,710
凱柏峰 香港新界 將軍澳 康城路1號	住宅	合作發展	382,587
海盈山 香港 黃竹坑 香葉道11號	住宅	合作發展	159,576
			845,455

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### (三) 物業發展 (續)

中期年度後，信和置業取得以下香港項目合約完成證明書(俗稱「滿意紙」)。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
丈量約份第332約地段第765號 香港新界 大嶼山 長沙 嶼南道39號	住宅	100%	11,582

### (四) 租賃活動

中期年度內，信和置業應佔總租金收益(連同所佔聯營公司及合營企業)為十七億四千八百萬港元(二零二三：十七億七千七百萬港元)，按年下降百分之一點六，這主要是由於零售業面臨新挑戰。中期年度內，淨租金收益為十三億七千七百萬港元(二零二三：十四億七千萬港元)，按年下降百分之六點三，淨租金收益的跌幅大於總租金收益的水平，主要是由於香港特區政府先前提供的政府收費豁免／寬減終止，以及支付新物業的首張地稅及差餉繳款通知書所致。

## 業務回顧 (續)

### (四) 租賃活動 (續)

中期年度內，信和置業投資物業組合整體出租率為百分之八十九點五(二零二三：百分之九十點八)，較去年同期下降一點三個百分點。物業組合中住宅錄得最大增幅，出租率上升一點一個百分點至百分之八十九(二零二三：百分之八十七點九)，工業物業出租率亦上升零點二個百分點至百分之八十九點七(二零二三：百分之八十九點五)。然而，商舖物業出現下滑，出租率下降至百分之九十二點二(二零二三：百分之九十三點四)，寫字樓物業出租率下降至百分之八十四(二零二三：百分之八十六點六)。

中期年度內，市況不斷變化。訪港旅客總數尚未完全恢復至疫情前的水平，而本地居民的出境旅遊仍相對較高。中國遊客的消費模式有顯著轉變，受到人民幣貶值的影響，他們日益注重體驗而非購物。由於當前經營環境不斷轉變，信和置業必須保持警惕並迅速應對消費模式的變化。我們繼續完善和優化租戶組合，並在旗下商場舉行市場推廣和宣傳活動吸引人流。此外，我們透過數碼會員計劃「S+ REWARDS」推出一系列宣傳活動，旨在提高顧客忠誠度並在集團旗下零售物業推動消費。

由於供應過剩和需求放緩，寫字樓市場繼續面臨挑戰，對出租率和租金造成壓力。儘管經營環境充滿挑戰，香港仍有優勢，可充分利用其國際樞紐和金融中心的地位。本港持續融入粵港澳大灣區等國家發展策略，加上香港特區政府倡議的北部都會區發展策略，將進一步鞏固香港作為連接國家與世界的重要樞紐角色。此外，香港特區政府推出的各類人才計劃已吸引超過四十三萬名來自中國內地和海外的專才申請，金融市場活動回升預計也將支持對寫字樓的需求。信和置業的寫字樓物業組合配備頂尖建築規格和綠色建築認證，能夠吸引追求可持續發展和優質辦公空間的租戶。

於二零二四年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港，新加坡及澳洲悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千三百二十萬平方呎。當中，商業(商舖及寫字樓)佔百分之六十三點一、工業佔百分之十一點九、停車場佔百分之十一點九、酒店佔百分之八點九及住宅佔百分之四點二。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### (五) 酒店

中期年度內，信和置業酒店收入(連同所佔聯營公司及合營企業)為七億九千四百萬港元，去年同期為八億一千一百萬港元，經營溢利為二億六千一百萬港元(二零二三：二億五千四百萬港元)。

二零二四年，香港旅遊業穩步改善。其中來自中國內地的旅客佔總入境旅客百分之七十六，按年增加百分之二十七至三千四百萬人次。同時，長途地區市場上升超過百分之五十，短程地區中東南亞市場表現突出。我們在新加坡及澳洲悉尼的海外業務繼續取得令人鼓舞的業績，入住率企穩和嚴格成本控制措施帶動下，中期年度營業毛利持續改善。

儘管入境遊客呈現積極勢頭，但消費模式改變正重塑行業格局。愈趨流行的「快閃」旅遊和即興訂房為房價帶來壓力。由於新開業的酒店客房數量增加，以及經裝修後酒店重新開業，新加坡房價已趨穩定。作為國際城市和旅遊樞紐，香港必須優化旅遊產品和服務，以應對這些變化。業界應重點有效地應對這些變化。

香港特區政府正加大力度將香港打造成領先旅遊目的地，推廣「香港無處不旅遊」，提升城市吸引力。在二零二四年發表的《香港旅遊業發展藍圖2.0》，進一步凝聚業界與社會的共同努力，提升香港的旅遊吸引力。展望未來，啟德體育園於二零二五年第一季開幕、發展熊貓旅遊以及恢復深圳居民一簽多行將可支持香港旅遊業發展。

管理層繼續優先關注控制成本，同時積極尋求新策略以提高酒店服務質素並提升效率。隨着商務和休閒旅客逐漸增加，香港港麗酒店的入住率上升。以度假酒店定位的香港富麗敦海洋公園酒店在中國內地暑假、節慶和長假期間的需求較高。香港遨凱酒店於二零二三年九月重開，繼續受惠於其新的商業和營運策略，錄得可觀的入住率和房價。

於二零二四年十二月三十一日，信和置業旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港富麗敦海洋公園酒店、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店及香港遨凱酒店。

## 業務回顧 (續)

### (六) 中國內地業務

於二零二四年十二月三十一日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約三百五十萬平方呎，當中約二百萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中項目主要有三個，包括位於大灣區前海的商業發展用地(佔百分之三十權益)、漳州的信和•御龍天下第四期(全資擁有)及成都的信和•御龍山(佔百分之二十權益)。

除上述事項外，其他資料對比二零二四年六月三十日止之財政年度報告並無任何其他重大轉變。

## 財務

集團財政狀況穩健。於二零二四年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款四百八十六億七千六百萬港元。扣除借貸總額二十六億九千三百萬港元，集團於二零二四年十二月三十一日擁有淨現金四百五十九億八千三百萬港元。集團錄得淨現金，因此以借貸總額扣減現金及銀行存款與本公司股東應佔權益比率計算之資產負債率並不適用。集團全部借貸以港元計值及以浮息為基礎。借貸總額中百分之三十五點九一於一年內償還，其餘於一至兩年內償還。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百二十八億八千九百萬港元及九百六十四億六千八百萬港元。於二零二四年十二月三十一日，本公司股東所佔之集團賬面淨值為每股四十四點四六港元(於二零二四年六月三十日為每股四十四點七二港元)。

集團大部分現金為港元，一部分為美元、人民幣、新加坡元及澳元。

集團維持一貫穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

## 企業管治

集團非常重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同渠道，包括新聞稿、集團網站、業績簡報、非交易路演、實地考察及參與投資者研討會，發布集團的最新動向和資訊。

## 顧客服務

集團致力興建優質物業。為提升顧客的滿意度，集團以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

## 可持續發展

信和置業以「建構更美好生活」為使命，透過三大相輔相成的元素——「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」，將可持續發展融入業務各層面。我們努力為持份者和社區創造長遠價值，與社會同心發展前行。

# 主席報告 (續)

## 可持續發展 (續)

### 本地及國際環境、社會及管治評級及殊榮

信和置業參與了多項環境、社會及管治評級，並非常榮幸我們的企業可持續發展努力得到認可。報告期內，信和置業獲納入道瓊斯可持續發展世界指數 (DJSI World)，並連續第三年被納入道瓊斯可持續發展亞太指數。此外，信和置業最近亦獲納入 FTSE4Good 指數系列的成份股。信和置業亦於二零二四年全球房地產可持續標準 (Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB) 獲評選為全球業界領導者 — 住宅類別，並於 GRESB 房地產評估中，獲頒發可持續發展標準最高的五星級別，亦於恒生可持續發展企業指數系列連續第二年獲得「AA+」評級。

### 環境、社會及管治獎項

信和置業於「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎 2024」中獲頒「公司管治卓越獎」及「環境、社會及管治卓越獎」，肯定了我們致力推動環境、社會及管治和可持續發展的努力。此外，信和置業於《彭博商業周刊／中文版》「ESG 領先企業大獎 2024」中榮獲「ESG 領先企業大獎」、「ESG 領先環保項目」及「ESG 領先社區項目」。信和置業亦於世界綠色建築委員會「亞太區綠色建築領袖大獎 2024」獲得「可持續發展企業領袖 — 高度評價榮譽」。信和置業亦於「2024 年度聯合國婦女署亞太區 WEPs 獎項」中獲頒「透明度和報告獎」。

## 綠色生活

中期年度內，信和置業獲科學基礎目標倡議組織 (Science Based Targets initiative, SBTi) 認證其科學基礎減量長期目標，彰顯了我們在應對長期能源和氣候挑戰的承諾，並致力實現二零五零年淨零碳排放的目標。

為繼續提升生物多樣性，信和置業聯同世界自然基金會 (WWF) 香港分會及本地初創企業 Clearbot 攜手展開「珍『識』水口」計劃，希望凝聚水口居民和大嶼山學生的力量，讓公眾認識水口一帶的高生態價值和文化景觀，同時透過創新科技應用清理海洋垃圾，共同保護水口海岸生態環境。

信和置業的海洋保育計劃「活化珊瑚行動」顯示了我們致力於提升本地生物多樣性及鼓勵公眾參與保護海洋生態系統的承諾。截至二零二四年十二月三十一日，計劃旗下用作修復被拯救的珊瑚碎片的設施「活化珊瑚中心」已接待超過三千一百名本地和國際訪客。

信和置業深明多元共融的重要性，並與本地的非政府機構及社會企業合作，舉辦「多元共融月」，逾二百位來自不同背景的同事及其親友參加了一系列具教育意義的活動和工作坊，鼓勵同事認識心理健康、傷健共融以及世代和文化多樣性等議題，並將所學運用於日常生活中。

### 可持續發展 (續)

#### 創新構思

信和置業積極於旗下物業融入可持續發展元素，旗下管理的三十三座樓宇已取得國際 WiredScore 認證評級，擁有 WiredScore 在香港最大規模的認證組合。

信和置業與香港科技大學 (科大) 一直致力培育新一代創意人才，並攜手舉辦「科大 — 信和百萬獎金創業大賽 2024」，為有志年青創業家提供平台開發創新解決方案。二零二四年的比賽共接獲三百四十隊來自香港及世界各地的隊伍參賽，並新增「國際學生組賽道」讓海外學生組隊參與。賽事旨在促進本地與海外大學之間的合作，並激發全球人才之間的創新意念交流。

#### 心繫社區

信和置業與黃廷方慈善基金攜手為香港特區政府推動、位於紅磡的第二間社區客廳提供場地及裝修，進一步實踐改善社區生活環境的承諾。我們亦於二零二四年八月與香港浸會大學中醫藥學院合作，於深水埗及紅磡社區客廳推出「關愛社區中醫健康計劃」，為社區客廳會員提供免費中醫會診及處方中藥，配合社區客廳提升會員健康水平及生活質素的目標。

自二零零八年起，信和置業的義工團隊「信和友心人」一直致力為香港各區的基層家庭提供協助。團隊與社區夥伴合作，推動員工、親友和商業夥伴參加義工活動，包括聖誕節期間的節慶活動如親子燒烤、送上禮物包、探訪深水埗社區客廳、紅磡社區客廳及過渡性房屋「普綠軒」，與約八百名基層家庭及傷健人士等分享節日氣氛。

### 展望

二零二四年是香港地產業關鍵的一年。二零二四年二月政府撤銷所有住宅物業需求管理措施，市場活動顯著增加。此外，美國聯儲局自二零二四年九月以來三度減息，將聯邦基金目標利率下調一百個基點到四點二五厘至四點五厘，進一步提振買家信心。香港特區政府於二零二二年底推出新的輸入人才機制廣受好評，迄今已吸引超過四十三萬宗申請，約十八萬名人才攜家人來港。此外，本港五間大學躋身世界大學排名首一百名，並持續吸引國際學生來港接受高等教育。這些因素增加香港人口數目，提振房屋需求，並支持住宅租金回報率。

### 展望 (續)

入境人數穩定增加，航空載客量逐漸提升。二零二四年，香港接待旅客超過四千四百五十萬人次，較二零二三年躍升百分之三十一。入境人數上升和近期金融市場活動增加，促進經濟環境逐步改善。在積極發展的同時，整體經濟仍然充滿變數，通貨膨脹和地緣政治緊張等因素影響消費和資本投資。這些因素減慢復甦步伐，為保持競爭力，企業必須快速適應不斷變化的市場情況和新的營運環境。

中央政府支持香港經濟發展，香港有「一國兩制」的獨特優勢。二零二四年十二月一日，中央政府恢復深圳市戶籍居民赴香港「一簽多行」個人遊簽注，並擴展至持居住證的深圳市非戶籍居民，這使得訪港更加便利、自由，為香港酒店業注入新動力。中央政府向香港送贈兩隻國寶大熊貓更是另一大力支持的好例子，香港將把握這項機遇，積極推廣熊貓旅遊。

啟德體育園將於二零二五年第一季啟用，可容納五萬個座位的主場館，將成為香港歷來最大的體育基建項目，促進體育事業發展和振興相關產業。二零二五年，全國運動會、香港國際七人欖球賽等大型活動以及多個音樂會將吸引來自世界各地的遊客，促進體育賽事、創新娛樂、餐飲、會議展覽和旅遊等活動的協同發展，提振香港的經濟前景。

香港特區政府近年積極加強人才引進計劃，吸引中國內地和海外的專業人才。自二零二四學年開始，政府資助的專上院校非本地學生限額提升一倍至百分之四十。這些措施吸引大量熟練專業人員和招收高等教育學生來港升學，推動經濟增長並提升競爭力。

支持香港地產市場的措施亦相應落實。二零二四年十二月，香港金融管理局向銀行發布一項一次性特別計劃指引，放寬物業按揭成數和供款與入息比率上限的監管要求。這項特殊計劃為銀行提供靈活性，幫助在二零二一年至二零二三年期間使用建築期付款方式購買未落成樓花盤的買家完成交易。根據該計劃，銀行可以向符合條件的買家提供最高八成按揭貸款，供款與入息比率限額調整為百分之六十。這些措施將中長期支持香港地產業，集團對前景審慎樂觀。

集團秉承「建構更美好生活」的使命，在可持續發展路上穩步邁進。我們致力透過綠色建築規劃、減碳、應對氣候變化、創新、綠色管理和襄助善舉，為可持續發展未來出一分力。我們的努力備受全球和本地肯定，對此我們深感榮幸，詳見「可持續發展」部分。

我們將在不斷變化的宏觀經濟環境中保持警惕和應對能力。管理層強調穩健基礎、深入了解客戶需求、堅持可持續發展及追求卓越至關重要。我們將繼續提高生產力和效率，同時審慎管理財務。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對挑戰和把握機遇。

## 員工與管理層

本人謹藉此機會代表董事會，感謝所有員工的努力、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

主席

黃志祥

香港，二零二五年二月二十六日

## 企業管治及其他資料

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二五年三月十三日(星期四)至二零二五年三月十七日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二五年三月十七日(星期一)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零二五年三月十二日(星期三)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 – 卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

### 購買、售賣或贖回本公司之上市證券

於本中期年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

### 董事權益

根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章) (「《證券條例》」) 第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 證券上市規則》(「《上市規則》」) 內上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及聯交所，本公司董事於二零二四年十二月三十一日在本公司及《證券條例》第XV部下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

#### (甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	1,565,129,724 (附註)	840,508股為實益擁有及 1,564,289,216股為已故黃廷方 先生之其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	72.12%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈ 0%
黃敏華女士	—	—	—
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—

附註：

1,564,289,216股之受託人權益包括：

(a) 1,440,831,518股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行入100%控權之公司所持有 – 149,342,155股由Fanlight Investment Limited持有，202,380,411股由Nippomo Limited持有，4,650,478股由Orient Creation Limited持有，398,039,694股由Strathallan Investment Limited持有，593,983,297股由Tamworth Investment Limited持有及92,435,483股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 123,457,698股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益(續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 附屬公司

信和置業有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	5,429,543,839 (附註)	321,177 股為實益擁有、 6,464,784 股為配偶權益及 5,422,757,878 股為已故黃廷方 先生之其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	60.22%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
黃敏華女士	144,367	實益擁有人	≈ 0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	2,684,096	實益擁有人	0.02%

附註：

5,422,757,878 股之受託人權益包括：

- (a) 2,274,441,402 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有 72.08% 股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 70,142,979 股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權 95.23% 之 Orchard Centre Holdings (Private) Limited 所持有；及  
(ii) 2,832,786,257 股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 180,828,478 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權 100% 之公司所持有 – 302,647 股由 Fanlight Investment Limited 持有，289,098 股由 Garford Nominees Limited 持有，65,061,625 股由 Karaganda Investments Inc. 持有，28,060,800 股由 Orient Creation Limited 持有，13,638,221 股由 Strathallan Investment Limited 持有，41,105,888 股由 Strong Investments Limited 持有，31,499,506 股由 Tamworth Investment Limited 持有及 870,693 股由 Transpire Investment Limited 持有；及
- (d) 64,558,762 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

## 企業管治及其他資料 (續)

### 董事權益 (續)

#### (乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

##### (ii) 聯營公司及合營企業

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

公司名稱	普通股數目		所佔已發行股份百分比
Brighton Land Investment Limited	1,000,002	(附註 1 及 2)	100%
霸滔有限公司	1	(附註 1 及 3)	50%
Erleigh Investment Limited	110	(附註 1 及 3)	55%
長誠財務有限公司	1	(附註 1 及 3)	50%
霸都置業有限公司	5,000	(附註 1 及 4)	50%
FHR International Limited	1	(附註 5)	33.33%
藍灣半島物業管理有限公司	10	(附註 1 及 3)	50%
旋翠有限公司	500,000	(附註 1 及 3)	50%
Murdoch Investments Inc.	2	(附註 1 及 2)	100%
允傑發展有限公司	20,000	(附註 1 及 6)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000	(附註 1 及 3)	50%
韻龍有限公司	70	(附註 1 及 3)	70%
銀寧投資有限公司	10	(附註 1 及 3)	50%
Sino Club Limited	2	(附註 7)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000	(附註 8)	50%
信和地產代理有限公司	50,000	(附註 8)	50%

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 乃 Seaview Assets Limited 全資附屬公司。Seaview Assets Limited 是由黃志祥先生控權 50% 的 Boswell Holdings Limited 全資擁有。
2. 股份由 Osborne 控權 55% 的 Erleigh Investment Limited 所持有。
3. 股份由 Osborne 所持有。
4. 股份由 Osborne 全資附屬公司城姿有限公司所持有。
5. 股份由黃志祥先生控權 100% 的新威隆有限公司所持有。
6. 股份由 Osborne 全資附屬公司 Goegan Godown Limited 所持有。
7. 股份由 Deansky Investments Limited 控權 50% 的信和地產代理有限公司所持有。Deansky Investments Limited 由黃志祥先生 100% 控權。
8. 股份由 Deansky Investments Limited 所持有。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無本公司董事於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據《證券條例》第 352 條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

## 主要股東及其他股東權益

於二零二四年十二月三十一日，除本公司董事外，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及須根據《證券條例》第336條規定所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

### 本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	1,567,368,676 (附註1、2、3、4及5)	3,079,460股為受控法團權益及 1,564,289,216股為已故黃廷方先生 之其中一位遺產共同遺囑執行人之 受託人權益	72.23%
Tamworth Investment Limited	593,983,297 (附註3及5)	實益擁有人	27.37%
Strathallan Investment Limited	317,920,220 (附註3及5)	實益擁有人	18.32%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Nippomo Limited	161,644,248 (附註3及5)	實益擁有人	9.31%
Fanlight Investment Limited	149,342,155 (附註3及5)	實益擁有人	6.88%

## 企業管治及其他資料 (續)

### 主要股東及其他股東權益 (續)

#### 本公司股份之好倉 (續)

附註：

- 3,079,460 股由黃志達先生 100% 控權之公司所持有 – 2,682,875 股由 Far East Capital Pte. Ltd. 持有及 396,585 股由 Western Properties Pte Ltd 持有。
- 1,564,289,216 股之受託人權益包括：
  - 1,440,831,518 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人 100% 控權之公司所持有 – 149,342,155 股由 Fanlight Investment Limited 持有，202,380,411 股由 Nippomo Limited 持有，4,650,478 股由 Orient Creation Limited 持有，398,039,694 股由 Strathallan Investment Limited 持有，593,983,297 股由 Tamworth Investment Limited 持有及 92,435,483 股由 Transpire Investment Limited 持有；及
  - 123,457,698 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
- Tamworth Investment Limited、Strathallan Investment Limited、Nippomo Limited 及 Fanlight Investment Limited 所擁有之股份權益，於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之股份權益內是重複的。
- 黃志達先生與載列於「董事權益」中的黃志祥先生，彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之受託人權益是重複的。
- 股份數目及所佔股份百分比均依據提交予聯交所之主要股東通知披露。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二四年十二月三十一日，概無其他人士（本公司董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並根據《證券條例》第 XV 部第 2 及第 3 分部須向本公司及聯交所披露及載於本公司依據《證券條例》第 336 條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

根據《上市規則》第 13.22 條之披露

信和置業有限公司(「信和置業」)為本公司之附屬公司。根據綜合基準，本公司根據《上市規則》第 13.22 條對本公司(透過信和置業及／或其附屬公司)向聯屬公司提供之借款及給予聯屬公司擔保之利益有一般性披露責任。本公司根據《上市規則》第 13.22 條披露以下關於信和置業及／或其附屬公司之聯屬公司所呈報之最近財政期間結束時之債務、資本承擔及或有負債報告。

	於 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	於 二零二四年 六月三十日 百萬港元
信和置業應佔其聯屬公司之總債務		
– 銀行貸款	7,669	7,777
信和置業及其附屬公司提供之借款	20,299	20,687
	<b>27,968</b>	<b>28,464</b>
信和置業應佔其聯屬公司之資本承擔		
– 已簽約	298	301
– 已授權但尚未簽約	470	5
	<b>768</b>	<b>306</b>
信和置業應佔其聯屬公司之或有負債	–	–

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

## 企業管治及其他資料(續)

### 根據《上市規則》第 13.51B(1) 條的規定而披露之董事資料

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條的規定，董事資料自刊發二零二四年年報及直至二零二五年二月二十六日(為通過本中期報告當天)期間的變動載列如下：

#### 董事履歷之更新

董事之履歷的變動載列如下：

#### 盛智文博士

- 退任香港特別行政區政府人力資源規劃委員會非官方委員；及
- 獲委任為西九文化區企業有限公司董事局成員。

#### 李民橋先生

- 獲委任為世界儲蓄與零售銀行協會的替任董事。

#### 黃永光先生

- 退任重慶市青年聯合會港區特邀副主席；
- 獲委任為香港科技園基金有限公司主席；
- 退任香港特別行政區政府地產代理監管局成員；
- 獲委任為香港大學職業退休計劃受託人；及
- 退任香港大學校務委員。

#### 黃敏華女士

- 退任香港總商會零售及旅遊委員會主席。

各董事的最新履歷登載在本公司網站。

#### 董事酬金

黃永光先生收取信和置業(本公司附屬公司) 169,980 港元之二零二四年酌情花紅。

除上述所披露者外，據向本公司知會，並無任何其他董事變更資料須根據《上市規則》第 13.51B(1) 條作出披露。

### 薪酬委員會

本公司成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。薪酬委員會的書面職權範圍可於本公司網站 [www.sino.com](http://www.sino.com) 及聯交所網站瀏覽。

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。委員會就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提交建議，亦就非執行董事及獨立非執行董事的薪酬向董事會提交建議。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時薪酬委員會成員包括獨立非執行董事王繼榮先生(委員會主席)、盛智文博士、李民橋先生及董事會副主席黃永光先生。

### 提名委員會

本公司成立提名委員會並採納書面職權範圍。提名委員會的書面職權範圍可於本公司網站 [www.sino.com](http://www.sino.com) 及聯交所網站瀏覽。

提名委員會負責參照公司的董事會成員多元化政策定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何為配合公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供意見，並定期檢視董事履行其職責所需的時間。委員會亦負責審核獨立非執行董事的獨立性，並就彼等之獨立性審閱周年確認書。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時提名委員會成員包括董事會主席黃志祥先生(委員會主席)及兩名獨立非執行董事盛智文博士及李民橋先生。

### 審核委員會

本公司成立審核委員會並採納書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍可於本公司網站 [www.sino.com](http://www.sino.com) 及聯交所網站瀏覽。

審核委員會向董事會匯報，並定期舉行會議，協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、風險管理及內部監控行之有效。委員會每年最少舉行四次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

現時審核委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生(委員會主席)、盛智文博士及王繼榮先生。

於二零二五年第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及中期年度之中期報告。

## 企業管治及其他資料(續)

### 遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍。遵守規章委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時遵守規章委員會成員包括董事會副主席黃永光先生(委員會主席)、本公司其他執行董事、財務總監、集團總法律顧問、公司秘書、內部審核部門主管、其他各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討就有關持續關連交易的持續合規性及年度上限使用情況而編訂的管理層報告、提供最新監管資訊予管理層的平台、考慮企業管治事宜，並就本公司之企業管治及遵守《上市規則》事宜，向董事會及審核委員會提交有關建議。

### 證券交易守則

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則(「董事交易守則」)，其所訂的標準不低於標準守則。本公司已向全體於報告所述期間在任之董事作出特定查詢。全體董事已確認，彼等已於中期年度內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公布的內幕消息之有關僱員。

### 企業管治守則之遵守

本公司已採納了以《上市規則》附錄C1(「《企業管治守則》」)第二部分的原則及守則條文為基礎而制訂的自身企業管治守則。本公司亦已遵守載於《企業管治守則》適用於本公司中期年度內之所有守則條文，惟(i)主席及行政總裁的角色並無區分；(ii)本公司所有獨立非執行董事均於董事會在任超過九年；及(iii)董事會主席未能出席本公司於二零二四年十月二十三日舉行的股東周年大會(「二零二四股東周年大會」)。

主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單位之營運，均由獲委派之執行董事所監督及監控。董事會認為現行安排一直行之有效，能協助董事會完滿履行職責。此外，所有獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

### 企業管治守則之遵守 (續)

本公司所有三位獨立非執行董事均於董事會在任超過九年，並須根據《企業管治守則》第二部分之守則條文第B.2.4(b)條委任一名新的獨立非執行董事。獨立非執行董事之獨立性已按照適用之《上市規則》進行了評估。經考慮獨立非執行董事之獨立性確認書、彼等之技能、知識、專業素養及經驗，以及彼等於過往年度作為獨立非執行董事付出的貢獻，董事會(包括其提名委員會)認為(a)現任獨立非執行董事之較長任期並未影響彼等為董事會提供獨立、平衡及客觀意見的能力，反之，彼等因長期任職對本集團業務及營運有著深入了解，可提供不偏不倚的意見及針對性的建議，有利於促進董事會成員之間的溝通；(b)彼等對獨立非執行董事職責的擔當、寶貴的商務經驗、知識及專業素養一直為董事會之寶貴資產，並可一如既往地促進董事會內部分享不同觀點，以及開創新的想法和業務策略；及(c)所有現任獨立非執行董事符合《上市規則》第3.13條有關獨立性的要求。儘管目前董事會並無委任新的獨立非執行董事之安排，但將持續進行檢討，並適時推選新的或額外的獨立非執行董事。

根據《企業管治守則》第二部分之守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席黃志祥先生因當時正身處海外陪同妻子就醫，而未能出席二零二四股東周年大會。董事會副主席黃永光先生擔任二零二四股東周年大會之主席，並於二零二四股東周年大會上回答提問。

### 《上市規則》附錄D2之遵守

根據《上市規則》附錄D2第32段所載事項須予披露的本集團資料，除了在此中期報告已作披露外，對比本公司二零二四年年報所披露的資料，並無重大轉變。

承董事會命

公司秘書

鄭小琼

香港，二零二五年二月二十六日

# 精簡綜合財務報告書審閱報告



審閱報告致尖沙咀置業集團有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

## 引言

我們已審閱載於第75頁至第100頁尖沙咀置業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)之精簡綜合財務報告書，此精簡綜合財務報告書包括於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及精簡綜合現金流動表以及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報精簡綜合財務報告書。

我們的責任是根據我們的審閱對精簡綜合財務報告書作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。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，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。精簡綜合財務報告書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，使我們相信於二零二四年十二月三十一日之精簡綜合財務報告書在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

### 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

二零二五年二月二十六日

# 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)
收入	3,4	3,879	4,949
銷售成本		(936)	(1,840)
直接費用		(1,290)	(1,188)
毛利		1,653	1,921
投資物業公平值變動	13	(260)	18
其他收益及其他利益或虧損		20	88
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		(7)	1
行政費用		(465)	(487)
其他營運費用		(109)	(106)
財務收益	5	1,199	1,189
財務成本	6	(54)	(55)
減：已撥充成本之利息	6	21	29
財務收益淨額		1,166	1,163
應佔聯營公司業績	7	174	292
應佔合營企業業績	8	(130)	73
除稅前溢利	9	2,042	2,963
所得稅項	10	(215)	(330)
期內溢利		1,827	2,633
應佔期內溢利：			
本公司股東		1,043	1,468
非控股權益		784	1,165
		1,827	2,633
每股盈利			
基本	12(a)	0.49 港元	0.71 港元

第 82 頁至第 100 頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情刊於附註 11。

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	1,827	2,633
<b>其他全面收益</b>		
<b>將不會重新分類至損益之項目：</b>		
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具公平值變動	77	1
<b>其後可能重新分類至損益之項目：</b>		
換算海外地區業務之匯兌差額	(247)	204
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具公平值變動	2	–
	(245)	204
期內其他全面收益	(168)	205
期內全面收益總額	1,659	2,838
<b>應佔全面收益總額：</b>		
本公司股東	950	1,584
非控股權益	709	1,254
	1,659	2,838

第82頁至第100頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 百萬港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	66,055	66,289
酒店物業		1,613	1,641
物業、廠房及設備	14	147	150
使用權資產		1,138	1,114
商譽		739	739
投資聯營公司權益	15	16,805	16,737
投資合營企業權益	16	6,924	6,638
股本權益及債務工具	24	1,375	1,243
借予聯營公司款項	15	4,123	4,020
借予合營企業款項	16	8,901	9,027
長期應收貸款		2,757	3,076
遞延稅項		21	20
其他資產		1	1
		<b>110,599</b>	<b>110,695</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		9,844	9,403
已完成物業存貨		5,555	6,494
酒店存貨		4	6
股本權益及債務工具	24	160	16
應收聯營公司款項	15	1,638	2,378
應收合營企業款項	16	4,073	3,567
應收非控股權益款項		16	14
應收貿易賬款及其他應收	17	1,997	2,023
長期應收貸款之本期部分		317	223
可收回稅款		10	3
定期存款及有限制銀行存款	18	46,553	45,477
銀行存款及現金	18	2,123	1,874
		<b>72,290</b>	<b>71,478</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付	19	4,408	4,420
租賃負債		37	20
合約負債		341	113
應付聯營公司款項	15	886	797
應付非控股權益款項		1,970	1,660
應付稅項		531	883
銀行借貸 – 於一年內到期	20	967	–
		<b>9,140</b>	<b>7,893</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>63,150</b>	<b>63,585</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>173,749</b>	<b>174,280</b>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 百萬港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	21	20,211	19,305
儲備		76,257	75,563
<b>本公司股東應佔權益</b>		<b>96,468</b>	<b>94,868</b>
<b>非控股權益</b>		<b>71,525</b>	<b>72,319</b>
<b>權益總額</b>		<b>167,993</b>	<b>167,187</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸 – 到期日超過一年	20	832	832
租賃負債		27	2
其他貸款 – 到期日超過一年	25	894	859
遞延稅項		2,773	2,781
聯營公司提供之借款	22	1,088	1,618
非控股權益提供之借款	23	142	1,001
		5,756	7,093
		<b>173,749</b>	<b>174,280</b>

第82頁至第100頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	附註	本公司股東應佔權益					合計 百萬港元	非控股權益 百萬港元	合計 百萬港元
		股本 百萬港元	資本儲備 百萬港元	投資重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元			
於二零二三年七月一日		18,110	3,390	(250)	(246)	70,586	91,590	72,398	163,988
期內溢利		-	-	-	-	1,468	1,468	1,165	2,633
期內其他全面收益		-	-	1	115	-	116	89	205
期內全面收益總額		-	-	1	115	1,468	1,584	1,254	2,838
代替現金股息所發行之股份	21	880	-	-	-	-	880	-	880
被視為收購一上市附屬公司部分權益		-	542	-	-	-	542	(563)	(21)
已付非控股權益之股息		-	-	-	-	-	-	(1,588)	(1,588)
非控股權益以股代息之投資		-	-	-	-	-	-	898	898
宣布及派發二零二三年度之末期股息	11	-	-	-	-	(885)	(885)	-	(885)
於二零二三年十二月三十一日(未經審核)		18,990	3,932	(249)	(131)	71,169	93,711	72,399	166,110
於二零二四年七月一日		19,305	4,175	(229)	(276)	71,893	94,868	72,319	167,187
期內溢利		-	-	-	-	1,043	1,043	784	1,827
期內其他全面收益		-	-	45	(138)	-	(93)	(75)	(168)
期內全面收益總額		-	-	45	(138)	1,043	950	709	1,659
代替現金股息所發行之股份	21	906	-	-	-	-	906	-	906
被視為收購一上市附屬公司部分權益		-	656	-	-	-	656	(668)	(12)
已付非控股權益之股息		-	-	-	-	-	-	(1,612)	(1,612)
非控股權益以股代息之投資		-	-	-	-	-	-	777	777
宣布及派發二零二四年度之末期股息	11	-	-	-	-	(912)	(912)	-	(912)
於二零二四年十二月三十一日(未經審核)		20,211	4,831	(184)	(414)	72,024	96,468	71,525	167,993

第 82 頁至第 100 頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

# 精簡綜合現金流動表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>1,323</b>	<b>1,550</b>
<b>來自／(用於)投資業務之現金淨額</b>		
聯營公司借款	(171)	(879)
合營企業借款	(1,416)	(3,749)
非控股權益借款	(2)	–
增添之投資物業	(66)	(77)
增添之物業、廠房及設備	(26)	(30)
原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款減少／(增加)	16,066	(2,736)
收取聯營公司股息	61	71
收取合營企業股息	7	158
出售投資物業所得款項	–	1
出售股本權益及債務工具所得款項	8	–
聯營公司還款	843	813
合營企業還款	1,142	3,171
非控股權益還款	–	18
購入股本權益及債務工具	(215)	(18)
注資於合營企業之權益	(579)	(35)
增購一上市附屬公司權益	(18)	(21)
利息收入	1,395	963
	<b>17,029</b>	<b>(2,350)</b>
<b>用於融資業務之現金淨額</b>		
新增之銀行借貸及其他貸款	998	31
聯營公司提供之借款	137	103
非控股權益提供之借款	70	70
償還銀行借貸	–	(1,132)
償還租賃負債	(23)	(22)
償還聯營公司提供之借款	(604)	(19)
償還非控股權益提供之借款	(619)	(43)
已付非控股權益股息	(835)	(690)
已付利息	(23)	(37)
其他融資業務	(6)	(6)
	<b>(905)</b>	<b>(1,745)</b>

## 精簡綜合現金流動表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	17,447	(2,545)
期初之現金及現金等值	6,724	13,816
匯兌率改變之影響	(56)	25
期末之現金及現金等值	<u>24,115</u>	<u>11,296</u>
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	24	24
定期存款	46,529	42,384
銀行存款及現金	<u>2,123</u>	<u>2,632</u>
於綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	48,676	45,040
減：原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款	(24,537)	(33,720)
有限制銀行存款	<u>(24)</u>	<u>(24)</u>
於精簡綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>24,115</u>	<u>11,296</u>

第82頁至第100頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 1. 編製基準

本精簡綜合財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則內適用之披露規定編製，有關規定包括符合香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定。

本精簡綜合財務報告書乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒布之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所向董事會發出之獨立審閱報告載於第74頁。

於精簡綜合財務報告書中載有有關截至二零二四年六月三十日止財務年度之比較數字，此財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據香港《公司條例》(第622章)第436條有關法定財務報告書所披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部分之要求遞交截至二零二四年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處。

本公司之核數師已於該等財務報告書發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

## 2. 主要會計政策

本精簡綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算(按適用)。

本集團除因應用經修訂之香港財務報告準則而導致之會計政策變動外，截至二零二四年十二月三十一日止六個月之精簡綜合財務報告書所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二四年六月三十日止年度之年度財務報告書所採納均屬一致。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 應用經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，就編製本集團之精簡綜合財務報告書，本集團已應用以下由香港會計師公會頒布並於二零二四年七月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂

財務報告書之呈列：將負債分類為流動或非流動  
(二零二零年修訂)

香港會計準則第1號之修訂

財務報告書之呈列：具契據之非流動負債(二零二二年修訂)

香港財務報告準則第16號之修訂

租賃：售後回租之租賃負債

香港會計準則第7號及香港財務報告準則  
第7號之修訂

現金流動表及金融工具：披露 – 供應商融資安排

於本期間應用經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於本精簡綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

## 3. 收入

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
物業銷售	1,212	2,360
物業管理及其他服務	699	619
酒店經營	495	502
來自貨品及服務之收入	2,406	3,481
來自經營租賃之租金收益	1,403	1,415
應收貸款之利息收益	52	36
來自上市投資之股息收益	18	17
	<b>3,879</b>	<b>4,949</b>
地區市場：		
香港	3,237	4,300
中國內地	80	75
新加坡	562	574
	<b>3,879</b>	<b>4,949</b>

## 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 3. 收入 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，來自客戶合約隨時間確認之收入，主要包括物業管理及其他服務費收益與酒店房間收入分別為699百萬港元及280百萬港元(二零二三年十二月三十一日止六個月：619百萬港元及272百萬港元)。於某一時點確認之收入主要包括物業銷售收益及酒店餐飲收益分別為1,212百萬港元及215百萬港元(二零二三年十二月三十一日止六個月：2,360百萬港元及230百萬港元)。

### 4. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報及營運分部分析如下：

二零二四年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 百萬港元	業績 百萬港元	應佔收入 百萬港元	應佔業績 百萬港元	分部收入 百萬港元	分部業績 百萬港元
物業銷售	1,212	110	1,332	41	2,544	151
物業租賃	1,403	1,069	381	317	1,784	1,386
	2,615	1,179	1,713	358	4,328	1,537
物業管理及其他服務	699	137	61	6	760	143
酒店經營	495	198	299	63	794	261
證券投資	18	18	-	-	18	18
財務	52	52	5	5	57	57
	3,879	1,584	2,078	432	5,957	2,016

## 未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 4. 分部資料(續)

二零二三年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 百萬港元	業績 百萬港元	應佔收入 百萬港元	應佔業績 百萬港元	分部收入 百萬港元	分部業績 百萬港元
物業銷售	2,360	339	4,833	518	7,193	857
物業租賃	1,415	1,143	399	336	1,814	1,479
	3,775	1,482	5,232	854	9,007	2,336
物業管理及其他服務	619	120	57	5	676	125
酒店經營	502	189	309	65	811	254
證券投資	17	17	-	-	17	17
財務	36	36	3	3	39	39
	4,949	1,844	5,601	927	10,550	2,771

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利，並無分配若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業與按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值之變動及若干財務收益淨額。各分部所賺取之除稅前溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業公平值之變動、財務(成本)／收益淨額及所得稅項支出。此乃就資源分配與表現評估向主要營運決策者(即本公司董事)呈報之計算準則。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 4. 分部資料 (續)

### 除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
分部溢利	2,016	2,771
投資物業公平值變動	(260)	18
其他收益及其他利益或虧損	18	86
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	(7)	1
行政費用與其他營運費用	(500)	(511)
財務收益淨額	1,163	1,160
應佔聯營公司及合營企業業績		
– 其他收益及其他利益或虧損	132	(106)
– 投資物業公平值變動	(180)	(161)
– 行政費用與其他營運費用	(125)	(142)
– 財務(成本)/收益淨額	(134)	135
– 所得稅項支出	(81)	(288)
	<u>(388)</u>	<u>(562)</u>
除稅前溢利	<u>2,042</u>	<u>2,963</u>

二零二四年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為67百萬港元(二零二三年十二月三十一日止六個月：36百萬港元)並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照涉及之對手協定之成本加邊際利潤基準計算。

## 5. 財務收益

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
銀行存款利息收益	1,094	1,103
借予聯營公司及合營企業之款項之利息收益與借予聯營公司 及合營企業之非流動免息款項之估算利息收益	105	86
	<u>1,199</u>	<u>1,189</u>

## 6. 財務成本

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
利息及其他財務成本支出：		
銀行貸款及其他貸款	23	32
租賃負債	1	1
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	26	18
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	4	4
	<hr/>	<hr/>
	54	55
減：已撥充發展中物業成本之數額	(21)	(29)
	<hr/>	<hr/>
	33	26
	<hr/>	<hr/>

## 7. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少90百萬港元(二零二三年十二月三十一日止六個月：25百萬港元)已確認於聯營公司之損益表內。

## 8. 應佔合營企業業績

應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值減少90百萬港元(二零二三年十二月三十一日止六個月：136百萬港元)已確認於合營企業之損益表內。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 9. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
出售物業成本	936	1,840
酒店存貨成本確認為直接費用	53	55
酒店物業折舊	17	17
物業、廠房及設備折舊	28	31
使用權資產折舊	33	33
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	19	5

## 10. 所得稅項

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	140	196
海外	45	70
於中國內地之土地增值稅	2	11
	187	277
遞延稅項	28	53
	215	330

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率為16.5% (二零二三年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

## 10. 所得稅項(續)

新加坡及中國內地應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率於新加坡為 17% 及於中國內地為 25% (二零二三年十二月三十一日止六個月：於新加坡為 17% 及於中國內地為 25%)。

土地增值稅撥備按有關稅務法律及規例所載之規定作出計算。土地增值稅乃按累進稅率以增值額減去若干許可扣減項目後作出撥備。

就若干投資物業公平值變動及其他暫時差額之遞延稅項已作出撥備。

## 11. 已派發股息

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
二零二四年六月三十日止年度 已派發末期股息每股 43 港仙 (二零二三年十二月三十一日止六個月： 二零二三年六月三十日止年度每股 43 港仙)， 每股附有以股代息認購權	<u>912</u>	<u>885</u>

於報告日後，董事宣布派發截至二零二四年十二月三十一日止六個月之中期股息每股 15 港仙(二零二三年十二月三十一日止六個月：每股 15 港仙) 合共 325 百萬港元(二零二三年十二月三十一日止六個月：316 百萬港元) 給予在二零二五年三月十七日名列在本公司股東名冊之股東。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 12. 每股盈利

### (a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>1,043</u>	<u>1,468</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>2,128,870,074</u>	<u>2,064,828,625</u>

因本期間及過往期間內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止期間並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

### (b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利 1,283 百萬港元 (二零二三年十二月三十一日止六個月：1,653 百萬港元)，已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及包括於期內一聯營公司銷售相關物業之已變現公平值收益與出售之投資物業已變現公平值收益，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利 (如以上所詳述) 相同。

## 12. 每股盈利(續)

### (b) 每股基礎盈利(續)

溢利之對賬如下：

	六個月止	
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	1,043	1,468
投資物業公平值變動	260	(18)
相關遞延稅項之影響	(21)	(1)
應佔聯營公司業績		
– 投資物業公平值變動	90	25
– 相關遞延稅項之影響	5	(1)
應佔合營企業業績		
– 投資物業公平值變動	90	136
– 相關遞延稅項之影響	(11)	–
	413	141
非控股權益應佔數額	(181)	(62)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	232	79
於期內出售之投資物業已變現公平值收益(已扣除稅項)	10	1
一聯營公司於期內銷售相關物業之已變現公平值收益	4	186
非控股權益應佔數額	(6)	(81)
	240	185
本公司股東應佔基礎溢利	1,283	1,653
每股基礎盈利	0.60 港元	0.80 港元

## 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 13. 投資物業

本集團之投資物業已於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日由Knight Frank Petty Limited及Knight Frank Pte Ltd. (與本集團並無關聯之獨立測計師) 按公平值估值。完成物業之估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流動作參考。重建中投資物業之估值乃採用直接比較法，並參考可比較交易之地方及假設該投資物業將按照發展計劃完成及有關計劃已獲得批准。該估值亦考慮到未來相關發展成本(包括建築成本、財務費用、專業費用及發展商於完成時之溢利)，這充分反映發展中物業之相關風險。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月內，由此產生之投資物業公平值虧損260百萬港元(二零二三年十二月三十一日止六個月：公平值收益18百萬港元)已直接確認於損益內。

### 14. 物業、廠房及設備

二零二四年十二月三十一日止六個月內，增添之物業、廠房及設備數額為26百萬港元(二零二三年十二月三十一日止六個月：30百萬港元)。

### 15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 六月三十日 百萬港元
投資聯營公司權益	16,805	16,737
借予聯營公司款項	5,492	5,532
減：撥備	(1,369)	(1,512)
	4,123	4,020

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二四年十二月三十一日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中1,367百萬港元(二零二四年六月三十日：1,342百萬港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已呈列為非流動性質。

15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項(續)

本集團分類為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期一年內償還。

本集團分類為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

16. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 六月三十日 百萬港元
投資合營企業權益	6,924	6,638
借予合營企業款項	9,409	9,665
減：撥備	(508)	(638)
	8,901	9,027

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二四年十二月三十一日，本集團借予合營企業之款項中4,948百萬港元(二零二四年六月三十日：4,412百萬港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已呈列為非流動性質。

本集團分類為流動資產之應收合營企業款項乃無抵押及預期於報告日起計一年內償還。於二零二四年十二月三十一日，本集團應收合營企業之款項中2百萬港元(二零二四年六月三十日：無)為計息及餘額為免息。

17. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務款項。應收租金乃由租戶預先繳納。於二零二四年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款及其他應收包括客戶合約之應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備)233百萬港元(二零二四年六月三十日：177百萬港元)。

## 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 17. 應收貿易賬款及其他應收 (續)

於報告日之應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下。未逾期數額主要為應收物業管理及其他服務款項。逾期數額主要為應收租金由租戶於租賃期間預先繳納之按月計費租金及應收物業管理及其他服務款項。

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 六月三十日 百萬港元
即期或30日內	158	172
31 – 60日	47	23
61 – 90日	28	15
超過90日	128	74
	<hr/>	<hr/>
	361	284

其他應收及預付款項主要包括有關應收公用事務與其他已付訂金240百萬港元(二零二四年六月三十日:219百萬港元)、主要與地產發展項目有關之其他預付款項84百萬港元(二零二四年六月三十日:92百萬港元)及應收利息657百萬港元(二零二四年六月三十日:932百萬港元)。

### 18. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

於二零二四年十二月三十一日,定期存款1,477百萬港元(二零二四年六月三十日:1,632百萬港元)已抵押予銀行發出金融承擔予信和置業有限公司(「信和置業」)之若干附屬公司、聯營公司及合營企業。結餘包括託管人持有之現金863百萬港元(二零二四年六月三十日:843百萬港元),僅限用於與發展中物業相關之付款或將於完成相關之轉讓後由託管人發放。

有限制銀行存款24百萬港元(二零二四年六月三十日:24百萬港元)乃存放於銀行以提供擔保予建築合同之存款。

### 19. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二四年十二月三十一日,本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款123百萬港元(二零二四年六月三十日:124百萬港元)。

## 19. 應付貿易賬款及其他應付(續)

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 六月三十日 百萬港元
1 – 30日	106	71
31 – 60日	5	13
61 – 90日	1	9
超過90日	11	31
	<b>123</b>	<b>124</b>

其他應付主要包括應計建築成本1,016百萬港元(二零二四年六月三十日：1,188百萬港元)、已收租金訂金與公用事務訂金784百萬港元(二零二四年六月三十日：798百萬港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項1,569百萬港元(二零二四年六月三十日：1,597百萬港元)及預收租金158百萬港元(二零二四年六月三十日：141百萬港元)。

## 20. 銀行借貸

銀行借貸以約定年利率計算之利息(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業拆息加邊際利潤計算。本集團之銀行借貸按有關信和置業於附屬公司之股本權益由信和置業提供擔保。

二零二四年十二月三十一日止六個月內，本集團取得新增之一項銀行貸款為967百萬港元(二零二三年十二月三十一日止六個月：無)。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 21. 股本

	二零二四年		二零二三年	
	普通股 股份數目	股本 百萬港元	普通股 股份數目	股本 百萬港元
已發行及繳足之無面值普通股：				
於七月一日	2,121,187,655	19,305	2,057,937,840	18,110
代替現金股息所發行之股份	48,743,624	906	46,959,426	880
於十二月三十一日	<b>2,169,931,279</b>	<b>20,211</b>	<b>2,104,897,266</b>	<b>18,990</b>

於二零二四年十二月三日，本公司按每股普通股發行價 18.588 港元 (二零二三年十二月三十一日止六個月：18.744 港元)，合共發行及配發 48,743,624 股 (二零二三年十二月三十一日止六個月：46,959,426 股) 之普通股股份，以代替現金股息，作為二零二四年度之末期股息 (二零二三年十二月三十一日止六個月：二零二三年度之末期股息)。

期內發行之股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

## 22. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。免息貸款之估算利息費用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

## 23. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款為 74 百萬港元 (二零二四年六月三十日：61 百萬港元) 乃無抵押、須繳付以年利率 6.25 厘 (二零二四年六月三十日：6.25 厘) 計算之利息及無固定還款期，餘額 68 百萬港元 (二零二四年六月三十日：940 百萬港元) 乃無抵押、免息及無固定還款期。非控股權益之股東同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

## 24. 金融工具之公平值計量

### 本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量

於各報告日，本集團若干金融資產乃按公平值計量。下表提供如何釐定該等金融資產之公平值之資料(特別是所使用之估值方法及輸入數據)，以及按公平值計量之輸入數據可觀察程度，如何將公平值計量分類至公平值層級之資料(第1級至第3級)。

- 第1級輸入數據按實體於計量日期可以取得相同之資產或負債於活躍市場之報價(無調整)；
- 第2級輸入數據根據第1級內所報價格以外，就資產或負債可觀察得出之輸入數據，不論為直接觀察得出或間接觀察得出；及
- 第3級輸入數據按資產或負債之不可觀察之輸入數據。

	公平值於		公平值 層級
	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 六月三十日 百萬港元	
<b>金融資產</b>			
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具			
– 上市之產權證券(附註a)	1,070	797	第1級
– 上市之永續債券(附註b)	37	37	第2級
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具			
– 上市之債務證券(附註b)	178	184	第2級
非上市投資(附註c)	240	232	第3級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
– 上市之產權證券(附註a)	10	9	第1級

附註：

- (a) 所有上市之產權證券之公平值乃根據於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 所有上市之永續債券及債務證券之公平值乃參考於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日由金融機構提供之市場報價釐定。
- (c) 除本公司董事認為成本與公平值相若之非上市投資外，所有按公平值列賬及計入損益及按公平值列賬及計入其他全面收益之非上市投資之公平值均以二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日之資產淨值(即由相應基金管理人匯報之基金公平值)及認為必要之相關因素釐定。

# 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 24. 金融工具之公平值計量 (續)

### 本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量 (續)

本公司董事認為，於精簡綜合財務報告書內分類為流動資產或負債及按攤銷成本列賬之金融資產及負債之賬面值與其公平值相若，因此等金融工具為短期性質。就免息之非流動金融資產及負債而言，本公司董事認為因其賬面值按相關實際利率貼現，而相關實際利率與現行借貸利率相若，因此其賬面值與其公平值相若。就按固定利率計算利息之非流動金融資產及負債而言，董事認為其利率與相關集團實體之現行借貸利率相若，因此董事認為其賬面值與其公平值相若。

於本期間及過往期間，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

### 金融資產以第3級公平值計量之對賬

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
<b>非上市投資</b>		
於七月一日	232	217
淨投資	19	18
公平值變動	(8)	2
匯兌差額	(3)	3
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	240	240

## 25. 其他貸款 – 到期日超過一年

本公司之聯繫人所控制之公司提供之其他貸款乃無抵押、免息及因貸款人同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，故有關貸款於報告期間已包括於本集團之非流動負債。

## 26. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 六月三十日 百萬港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就聯營公司及合營企業之銀行貸款融資		
– 已動用	7,669	7,777
– 未動用	1,097	1,521
	8,766	9,298

於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團就有關聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」釐定虧損撥備之數額並不重大。

## 未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 27. 承擔

於二零二四年十二月三十一日，未撥備於精簡綜合財務報告書之未償還資本承擔如下：

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 六月三十日 百萬港元
已簽約	72	82
已授權但尚未簽約	-	-
	<u>72</u>	<u>82</u>

於二零二四年十二月三十一日，未撥備於精簡綜合財務報告書之本集團應佔合營企業及聯營公司之未償還資本承擔如下：

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 六月三十日 百萬港元
已簽約	298	301
已授權但尚未簽約	470	5
	<u>768</u>	<u>306</u>

### 28. 重大關連人士交易

除已披露於本集團截至二零二四年六月三十日止年度之經審核年度財務報告書外，截至二零二四年十二月三十一日止六個月，並無新重大關連人士交易。

