

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

截至二零二零年十二月三十一日止之六個月（「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十一億六千一百七十萬港元（二零一九：十四億六千零六十萬港元）。每股基礎盈利為零點六一港元（二零一九：零點七八港元）。

計及非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）四億六千六百萬港元（二零一九：重估盈餘五千九百六十萬港元），中期年度集團股東應佔溢利為六億九千二百五十萬港元（二零一九：十四億九千一百九十萬港元）。中期年度之每股盈利為零點三六港元（二零一九：零點八港元）。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。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

董事會宣布於二零二一年四月二十一日派發中期息每股十四港仙（二零一九：每股十四港仙），給予在二零二一年三月十六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，將約於二零二一年三月二十二日寄予股東。預期股息單及股票將約於二零二一年四月二十一日發送給股東。

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。於二零二零年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十五點零三權益。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，信和置業物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為二十億一千一百八十萬港元（二零一九：十八億八千六百五十萬港元）。

物業銷售總收入主要來自出售中期年度完成之住宅單位，包括位於長沙灣的一號九龍道（售出百分之九十七）、西貢的 133 Portofino（售出百分之二十四）及漳州的信和·御龍天下第三期（售出百分之六十四），以及出售於過往財政年度完成之項目的住宅單位及車位，包括位於西貢的逸瓏園（售出百分之九十七）、旺角的奧柏·御峯（售出百分之九十九）及西貢的逸瓏海滙（全部售出）。

中期年度內，信和置業獲發位於何文田嘉道理道 24A 號的 St. George's Mansions 之預售樓花同意書，並以招標方式發售部分單位。中期年度後，信和置業發售位於觀塘的凱滙及馬鞍山的 Silversands 之部分單位，以及獲發位於西南九龍（新九龍內地段第 6549 號）的 Grand Victoria 之預售樓花同意書。信和置業預計於二零二一年內取得另外五個住宅項目的預售樓花同意書，這些住宅項目為（一）位於旺角（九龍內地段第 11254 號）的 ONE SOHO、（二）中區的內地段第 9064 號（A 地盤）、（三）香港仔的香港仔內地段第 467 號（B 地盤）、（四）元朗的錦上路站第一期物業發展項目及（五）將軍澳的日出康城第十一期物業發展項目。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

（二）土地儲備

於二零二零年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千二百萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十點三、住宅佔百分之三十六點三、工業佔百分之十點九、停車場佔百分之

七點一及酒店佔百分之五點四。以土地狀況劃分，發展中物業為九百三十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百九十萬平方呎，及已完成之銷售物業為八十萬平方呎。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。

中期年度內，信和置業從香港鐵路有限公司取得日出康城站一住宅項目發展權，應佔樓面面積約三十八萬六千六百八十一平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
香港 新界 將軍澳 日出康城第十三期物業發展項目	住宅	合作發展	386,681

(三) 物業發展

中期年度內，信和置業取得以下兩個香港項目合約完成證明書（俗稱「滿意紙」）。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 一號九龍道 香港 九龍 長沙灣 九龍道一號	住宅／ 商舖	合作發展	52,571
2. 133 Portofino 香港 新界 西貢 康健路133號	住宅	100%	51,592
			104,163

中國內地方面，信和置業在中期年度內完成了位於漳州的信和·御龍天下第三期共七座中的其中三座物業。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)
信和·御龍天下第三期 第八、十二及十三座 中華人民共和國 福建省漳州市 薌城區騰飛路298號	住宅／ 商用	100%	696,034

(四) 租賃活動

中期年度內，信和置業總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為十八億四千二百九十萬港元（二零一九：二十一億零七百四十萬港元），按年下降百分之十二點六。租金收益減少，主要反映新型冠狀病毒疫情所帶來的影響，包括出租率下降、向部分租戶提供租金寬減以助他們渡過當前挑戰，以及續租租金負增長。中期年度內，淨租金收益按年下降百分之十點九至十六億二千九百八十萬港元（二零一九：十八億二千八百七十萬港元）。

中期年度內，信和置業的投資物業組合整體出租率約百分之九十（二零一九：百分之九十六）。商舖物業面對最大影響，出租率下滑六個百分點至百分之九十一（二零一九：百分之九十七）。政府實施的社交距離措施，包括堂食限制、暫停運營和設顧客數目上限，零售業租戶受到不同程度影響。在這時期，管理層把握機會完善社區購物中心的租戶組合，配合物業周邊顧客的日常需求。寫字樓物業和工業物業租賃也放緩，寫字樓物業和工業物業的出租率分別下降四個百分點及五個百分點至百分之九十二（二零一九：百分之九十六）及百分之八十七（二零一九：百分之九十二）。

物業的設計和保養及為顧客提供的服務質素非常重要。為確保物業狀況良好，信和置業會定期檢查物業以作為資產增值計劃的一環。服務質素方面，信和置業非常重視前線員工的定期培訓，確保服務質素能滿足顧客的期望。顧客的意見、神秘顧客報告和專業機構的認可都是衡量員工服務質素不可或缺的部分。健康與安全是我們的首要考量，我們積極採取措施加強信和置業旗下商場、辦公室和其他物業的清潔衛生，為顧客、居民和員工提供安全清潔的環境。

於二零二零年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千一百九十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十一點七、工業佔百分之十四點七、停車場佔百分之十三點二、酒店佔百分之七點六及住宅佔百分之二點八。

總應佔投資物業（包括聯營公司及合營企業）價值為八百三十一億五千三百九十萬港元（二零二零年六月三十日：八百三十三億八千五百三十萬港元），較去年同期下降百分之零點二八。撇除期內增添及出售之物業，投資物業價值在中期年度下降百分之零點三五。

（五） 酒店

由於新型冠狀病毒疫情，以及自二零二零年一月起對跨境和國際旅遊實施的限制，全球酒店業和信和置業全部酒店業務受到沖擊。中期年度內，信和置業酒店經營收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為一億六千三百五十萬港元（二零一九：六億三千九百八十萬港元）。

信和置業採取一切可行措施應對挑戰。首要讓顧客放心，為此我們實施嚴格的消毒和衛生程序，確保顧客放心入住信和置業旗下酒店和到餐廳用膳，以及保持產品和服務質素。市場推廣和營銷策略方面，我們推出以本地客人為目標的住宿度假優惠和外帶餐單，同時會果斷決定降低運營成本。信和置業將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保客人能在酒店得到愉悅的體驗。

於二零二零年十二月三十一日，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、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店及香港遨凱酒店。

（六） 中國內地業務

中國城市化計劃的進程並沒有因為新型冠狀病毒疫情及嚴峻的外圍挑戰而停下來。二零二零年五月，中央政府在第十三屆全國人民代表大會上發表了《政府工作報告》，當中提及的發展措施包括推動新型城鎮化和加快落實區域發展策略，深化推進粵港澳大灣區建設、長三角一體化發展及京津冀協同發展。這些政策將令中國內地城市化發展更進一步。

於二零二零年十二月三十一日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約四百九十萬平方呎，當中約三百八十萬平方呎為發展中項目，餘下主要為投資物業。發展中項目有四個，當中兩個項目在大灣區前海，包括服務式住宅項目（佔百分之五十權益）及新商業發展地皮（佔百分之三十權益），另外兩個項目為位於漳州的信和·御龍天下（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，其他資料對比二零二零年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

集團財政狀況穩健。於二零二零年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款四百二十六億一千九百五十萬港元。扣除借貸總額六十七億二千萬港元，集團於二零二零年十二月三十一日擁有淨現金三百五十八億九千九百五十萬港元。借貸總額中百分之四十四於一年內償還，百分之四十一於一至三年內償還，其餘於四至五年內償還。集團大部分借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百九十四億港元及八百零三億港元。

於二零二零年十二月三十一日，集團大部分債務以港元計值。除上述事項外，集團於中期年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金為港元，一部分為人民幣、澳元及美元。集團維持一向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。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，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，監督集團各個方面事務，並協助董事會履行職責。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，集團致力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

信和置業致力將可持續發展融入各方面業務，環繞「建構更美好生活」願景下的六大範疇—綠色生活、健康舒泰、匠心設計、創意革新、文化傳承及連繫社群，推動可持續發展工作。信和置業亦非常重視良好的企業管治、誠信和商業操守，這是我們為持份者創造長遠價值的基石。

二零二零年十二月，信和置業於二零二零年度「香港公司管治卓越獎」榮獲「公司管治卓越獎」及「持續發展卓越獎」兩項殊榮。獎項由香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心合辦，對信和置業在企業管治及可持續發展方面的工作予以肯定。

中期年度內，信和置業依循香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》（ESG）及全球報告倡議組織（GRI）標準（核心選項），發布獨立的可持續發展報告，重點介紹信和置業於可持續發展方面的策略、表現及舉措。

信和置業於二零二零年十月公布《可持續發展願景 2030》，是未來發展的重要藍圖，針對「建構更美好生活」願景的六大範疇，訂立一系列可持續發展目標，涵蓋減碳、可再生能源、減塑、綠色建築認證和創新可持續發展方案等重要範疇。二零一二年，信和置業制定減碳目標，於二零二零年前將碳排放量減少百分之十六。截至二零一九年六月，信和置業碳排放量已減少百分之十七點四五，提前並超額達成目標。信和置業已訂立新目標，以二零一二年為基數，於二零三零年前將碳排放量減少百分之三十，進一步提升能源效益。

為支援基層家庭學童進行網上學習，信和置業與由黃氏家族於二零一八年三月成立的非牟利機構香港創新基金攜手，於二零二零年八月啓動「一人一電腦」計劃，提供硬件及技術支援。計劃共捐贈了一千零一十九部手提電腦予未能購置電腦進行網上學習的小四至中三學生。此外，計劃亦為學童提供網上技術支援。

信和置業義工團隊「信和友心人」透過社區夥伴，向有需要人士包括兒童、長者、老人院舍前線職員及少數族裔，送上約一千一百份聖誕禮物包，送上節日祝福，貫徹集團關愛及分享精神。悉尼富麗敦酒店亦於二零二零年九月向當地有需要家庭捐贈應急物資及食物；而新加坡富麗敦酒店亦連續第四年舉辦古董車慈善活動，向當地有需要長者送上食物。

信和置業連續十六年支持「愛心聖誕大行動」，關愛弱勢社群。信和置業於二零二零年十一月邀請「小彬紀念基金會」的一群少數族裔受助人士到訪位於宏天廣場的宏天空中農莊，在悠然的環境下參加紮染工作坊，並以從農莊收割的蝶豆花製作健康飲品，一同締造美好回憶，傳揚多元文化和包容。

為進一步推動可持續發展，信和置業於二零二零年十一至十二月期間舉辦了「升級再造聖誕樹比賽」，鼓勵同事發揮創意，善用回收物料及廢物升級再造成環保聖誕樹，提升對減少及處理都市廢物的關注。信和置業於旗下香港、新加坡及悉尼的物業展出逾一百棵升級再造而成的聖誕樹。

建築環境對身心健康有重大影響。信和置業位於西貢的最新項目 133 Portofino，為全港首個取得《WELL v2™》建築標準預認證的住宅項目；位於何文田的 St. George's Mansions 及黃竹坑（香港仔內地段第 462 號）的 Landmark South 亦緊隨其後，分別獲得《WELL v2™》建築標準預認證及《WELL™》鉑金級預認證（設計和營運）。《WELL™》建築標準是全球首個融合建築及身心健康的建築標準認證體系，提升可持續發展。

信和置業致力培育創新文化，研究創新科技和企業應用。二零二零年十月，信和置業與平安智慧城市攜手推出專注於房地產科技的企業創新計劃 — 「城慧」。計劃將於大灣區培育具潛力的科技企業，為房地產行業提供更多創新技術解決方案。入選企業將參加一系列培訓和工作坊，由專責的客戶經理及營運團隊帶領，以及獲專業導師指導，並與信和創意研發室共同培育構思和方案。

展望

新型冠狀病毒疫情為環球經濟和企業帶來前所未有的挑戰。經歷了一年的挑戰和變化，全球正步向反彈復甦。多個國家已批准並開始接種疫苗，這突破是歸向正常化的關鍵一步，加上各國中央銀行寬鬆貨幣政策將有利更廣泛的經濟復甦。

各國政府都努力遏止疫情，中國反應迅速果斷控制疫情，使其經濟復甦領先一步。國內生產總值正強勁反彈，而最近宣布「雙循環」發展倡議將增添增長動力。二零二零年十月，中國共產黨第十九屆中央委員會第五次全體會議宣布了新的五年計劃（「新五年計劃」），概述目前至二零二五年的發展策略。新五年計劃主題是「雙循環」發展倡議，引領中國經濟向強勁的國內增長動力發展，同時鞏固外部市場需求，從而建立更可持續的經濟基礎，並奠定框架進一步發展經濟。長遠經濟基本因素正面，在此支持下，中國將繼續成為世界主要增長動力之一。新五年計劃亦支持香港與國家發展進一步融合，以及高瞻遠矚的粵港澳大灣區發展倡議。這些措施將鞏固香港在國際市場與中國內地之間的獨特地位，使香港能受惠於中國的經濟增長，並為香港提供穩定的經濟環境。我們深信香港能跨越挑戰，繼續成為充滿活力的國際都會。

集團將繼續優化收益、提高效率和生產力，並提升產品和服務質素。管理層將繼續採取選擇性策略補充土地儲備，穩健的財政有助信和置業將來可把握良機購入具良好發展價值的土地。物業銷售方面，除了已推出發售的項目及於過往財政年度完成的項目外，預計有五個住宅項目有機會於二零二一年取得預售樓花同意書。信和置業的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務和物業管理服務，將繼續作為信和置業核心支柱，帶來良好及穩定收益。此外，管理層支持在業務營運中應用符合商業效益的技術提升效率。集團將密切留意最新的科技發展，以促進業務發展和提升營運效率。

新型冠狀病毒疫情改變消費模式，人們的生活、工作、娛樂和學習方式都有重大變化。在這充滿考驗的時刻，以客為先並滿足顧客需求更為重要。為應對挑戰，集團必須採用新思維，保持靈活、敏捷及迅速回應顧客需求。此外，信和置業將身心健康和可持續原則納入集團發展項目的設計、建築和管理中，致力締造清潔、安全和可持續發展的社區。信和置業將盡力滿足顧客需求，提升品牌及為股東增值。

儘管新型冠狀病毒疫情持續多久是未知數，但香港住宅物業市場有良好基本因素及反彈力。息口有機會在相當長的時間內維持在低水平，加上住屋需求穩定和按揭條款有利，這些都為香港住宅市場提供支持。集團對香港物業市場前景保持審慎樂觀。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對經濟環境的挑戰和把握機遇。

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，二零二一年二月二十五日

尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

中期業績

本集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合損益表

	附註	六個月止	
		二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
收入	2	4,117,082,293	3,194,211,241
銷售成本		(1,026,390,246)	(231,714,970)
直接費用		(884,435,975)	(1,081,514,157)
毛利		2,206,256,072	1,880,982,114
投資物業公平值變動		(534,848,712)	169,336,043
其他收益及其他利益或虧損		395,810,935	55,629,624
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		1,125,518	(1,903,457)
出售投資物業之收益		8,325,146	119,985,974
行政費用		(409,852,207)	(467,218,287)
其他營運費用		(109,482,619)	(104,122,784)
財務收益		330,793,594	538,598,600
財務成本		(49,460,321)	(77,471,916)
減：已撥充成本之利息		20,116,394	32,522,384
財務收益淨額		301,449,667	493,649,068
應佔聯營公司業績	3	81,659,909	947,791,237
應佔合營企業業績	4	(93,902,154)	(3,121,861)
除稅前溢利	5	1,846,541,555	3,091,007,671
所得稅項	6	(575,448,682)	(308,464,229)
期內溢利		1,271,092,873	2,782,543,442
應佔期內溢利：			
本公司股東		692,592,126	1,491,890,187
非控股權益		578,500,747	1,290,653,255
		1,271,092,873	2,782,543,442
中期股息每股 14 港仙 (二零一九年：14 港仙)		269,420,440	263,457,581
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
— 基本	7(a)	0.36	0.80
每股盈利(每股基礎盈利)			
— 基本	7(b)	0.61	0.78

綜合損益及其他全面收益表

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,271,092,873</u>	<u>2,782,543,442</u>
其他全面收益（支出）		
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>		
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	<u>73,841,143</u>	<u>(45,059,552)</u>
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
對沖工具被定為現金流動對沖之公平值變動	(16,657,442)	-
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	2,384,688	-
換算海外地區業務之匯兌差額	1,024,553,795	(144,321,166)
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	<u>1,134,241</u>	<u>-</u>
	<u>1,011,415,282</u>	<u>(144,321,166)</u>
期內其他全面收益（支出）	<u>1,085,256,425</u>	<u>(189,380,718)</u>
期內全面收益總額	<u>2,356,349,298</u>	<u>2,593,162,724</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,289,592,722	1,388,181,161
非控股權益	<u>1,066,756,576</u>	<u>1,204,981,563</u>
	<u>2,356,349,298</u>	<u>2,593,162,724</u>

綜合財務狀況表
於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 港元 (經審核)
附註		
非流動資產		
投資物業	62,428,594,167	62,658,456,279
酒店物業	1,792,960,461	1,724,061,091
物業、廠房及設備	171,214,902	181,446,860
使用權資產	1,278,941,137	1,186,301,166
商譽	739,233,918	739,233,918
投資聯營公司權益	20,875,755,206	20,798,910,012
投資合營企業權益	3,015,128,400	2,969,843,643
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本權益及債務工具	727,204,824	679,630,327
借予聯營公司款項	4,367,374,479	3,363,101,061
借予合營企業款項	10,544,557,049	10,628,066,644
長期應收貸款	2,142,550,172	2,180,114,880
其他資產	615,000	615,000
	108,084,129,715	107,109,780,881
流動資產		
發展中物業	29,565,637,256	29,661,206,200
已完成物業存貨	2,204,210,680	1,320,403,999
酒店存貨	20,874,480	19,985,062
按公平值列賬及計入損益之金融資產	13,693,755	12,568,237
應收聯營公司款項	1,865,945,807	908,925,877
應收合營企業款項	2,628,024,294	2,434,175,477
應收非控股權益款項	680,734,417	623,317,300
應收貿易賬款及其他應收	1,469,218,756	1,577,625,529
8 長期應收貸款之本期部分	87,415,594	87,741,043
可收回稅款	194,147,949	187,591,159
有限制銀行存款	357,945,306	121,827,414
定期存款	37,719,606,968	37,632,078,811
銀行存款及現金	4,542,045,148	6,081,049,352
	81,349,500,410	80,668,495,460
流動負債		
應付貿易賬款及其他應付	5,032,859,096	5,006,724,548
9 租賃負債	47,962,180	32,031,671
合約負債	22,732,415,230	23,454,168,068
應付聯營公司款項	1,698,460,739	1,709,937,674
應付非控股權益款項	748,577,147	738,712,759
應付稅項	574,586,960	625,867,436
銀行借貸 — 於一年內到期	2,831,006,880	831,996,000
其他貸款 — 無抵押	114,118,785	107,953,771
	33,779,987,017	32,507,391,927
流動資產淨額	47,569,513,393	48,161,103,533
資產總值減流動負債	155,653,643,108	155,270,884,414

綜合財務狀況表 — 續
於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	15,073,571,884	14,302,286,718
儲備	65,258,954,311	64,580,746,144
本公司股東應佔權益	80,332,526,195	78,883,032,862
非控股權益	67,024,330,025	66,389,970,003
權益總額	147,356,856,220	145,273,002,865
非流動負債		
長期銀行借貸 — 到期日超過一年	2,420,289,063	4,418,199,715
其他貸款 — 到期日超過一年	1,354,604,934	1,338,591,095
衍生金融工具	32,209,188	17,936,434
租賃負債	35,956,664	7,537,099
遞延稅項	2,654,114,775	2,502,226,642
聯營公司提供之借款	1,658,305,860	1,570,678,347
非控股權益提供之借款	141,306,404	142,712,217
	8,296,786,888	9,997,881,549
	155,653,643,108	155,270,884,414

附註：

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露

本未經審核中期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附錄 16 內適用之披露規定及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* 之規定編製。

於綜合財務狀況表中載有有關截至二零二零年六月三十日止年度之比較數字，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二零二零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。

本未經審核中期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，截至二零二零年十二月三十一日止六個月之未經審核中期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二零二零年六月三十日止年度之年度財務報告書所採納均屬一致。

應用經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，就編製本集團之未經審核中期財務報告書，本集團已首次應用經修訂之香港財務報告準則之概念框架索引及以下由香港會計師公會頒布並於二零二零年七月一日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	二零一九年冠狀病毒病（Covid-19）相關之租金減免

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露 — 續

應用經修訂之香港財務報告準則 — 續

於本中期期間應用經修訂之香港財務報告準則之概念框架索引及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／或於本未經審核中期財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

2. 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：

二零二零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 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	1,949,855,362	781,561,052	61,996,405	26,312,573	2,011,851,767	807,873,625
物業租賃	1,436,375,143	1,244,482,615	436,947,039	394,948,371	1,873,322,182	1,639,430,986
	3,386,230,505	2,026,043,667	498,943,444	421,260,944	3,885,173,949	2,447,304,611
物業管理及 其他服務	565,387,525	229,914,328	56,758,764	8,697,434	622,146,289	238,611,762
酒店經營	128,844,437	(20,454,154)	34,697,242	(32,488,876)	163,541,679	(52,943,030)
證券投資	2,198,762	2,198,762	1,950	1,950	2,200,712	2,200,712
財務	34,421,064	34,421,064	5,332,125	5,332,125	39,753,189	39,753,189
	4,117,082,293	2,272,123,667	595,733,525	402,803,577	4,712,815,818	2,674,927,244

二零一九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 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業銷售	412,238,609	23,624,741	1,474,256,702	774,163,444	1,886,495,311	797,788,185
物業租賃	1,671,785,911	1,414,645,853	471,490,958	426,681,132	2,143,276,869	1,841,326,985
	2,084,024,520	1,438,270,594	1,945,747,660	1,200,844,576	4,029,772,180	2,639,115,170
物業管理及 其他服務	566,833,244	124,550,539	58,296,344	9,789,653	625,129,588	134,340,192
酒店經營	484,398,475	192,151,358	155,403,446	49,441,800	639,801,921	241,593,158
證券投資	23,443,482	23,443,482	1,950	1,950	23,445,432	23,445,432
財務	35,511,520	35,511,520	6,115,399	6,115,399	41,626,919	41,626,919
	3,194,211,241	1,813,927,493	2,165,564,799	1,266,193,378	5,359,776,040	3,080,120,871

2. 分部資料 — 續

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、出售投資物業之收益及若干財務收益扣除財務成本。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、財務成本扣除財務收益及所得稅項。此乃就資源分配與表現評估向主要營運決策者呈報之計算準則。

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
分部溢利	2,674,927,244	3,080,120,871
投資物業公平值變動	(534,848,712)	169,336,043
其他收益及其他利益或虧損	283,199,019	53,938,614
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值 變動	1,125,518	(1,903,457)
出售投資物業之收益	8,325,146	119,985,974
行政費用與其他營運費用	(471,984,123)	(501,277,155)
財務收益淨額	300,843,285	492,330,783
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	113,959,017	87,176,605
— 投資物業公平值變動	(301,205,349)	18,549
— 行政費用與其他營運費用	(116,163,830)	(152,148,960)
— 財務成本淨額	(16,056,594)	(48,918,442)
— 所得稅項	(95,579,066)	(207,651,754)
	(415,045,822)	(321,524,002)
除稅前溢利	1,846,541,555	3,091,007,671

二零二零年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 45,012,212 港元（二零一九年十二月三十一日止六個月：37,483,778 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雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

3. 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 254,536,419 港元（二零一九年十二月三十一日止六個月：應佔聯營公司投資物業公平值增加 34,992,531 港元）已確認於聯營公司之損益表內。

4. 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 46,668,930 港元（二零一九年十二月三十一日止六個月：34,973,982 港元）已確認於合營企業之損益表內。

5. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
除稅前溢利已扣除（計入）下列項目：		
出售物業成本	1,026,390,246	231,714,970
酒店存貨成本確認為直接費用	17,027,798	62,019,278
酒店物業折舊	16,446,918	16,578,621
物業、廠房及設備折舊	39,863,703	42,702,695
使用權資產折舊	38,275,103	36,953,240
出售物業、廠房及設備之（收益）虧損	(253,472)	79,466
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	21,040,656	1,820,537

6. 所得稅項

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	189,446,114	170,270,652
海外	114,415,727	55,429,858
於中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅	196,515,668	4,569,179
	500,377,509	230,269,689
遞延稅項	75,071,173	78,194,540
	575,448,682	308,464,229

6. 所得稅項 — 續

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。估計每年平均稅率為 16.5% (二零一九年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

新加坡及中國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% 及於中國為 25% (二零一九年十二月三十一日止六個月：於新加坡為 17% 及於中國為 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。

7. 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	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>692,592,126</u>	<u>1,491,890,187</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>1,896,648,668</u>	<u>1,856,245,001</u>

7. 每股盈利 — 續

(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1,161,781,873港元（二零一九年十二月三十一日止六個月：1,460,613,130港元），已撇除本集團、聯營公司及合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響與出售一附屬公司權益所產生之保留權益之公平值調整，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。

溢利之對賬如下：

	六個月止	
	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	692,592,126	1,491,890,187
投資物業公平值變動	534,848,712	(169,336,043)
相關遞延稅項計入之影響	21,797,835	54,849,859
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	254,536,419	(34,992,531)
— 相關遞延稅項（回撥）計入之影響	(2,083,077)	2,185,888
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	46,668,930	34,973,982
	855,768,819	(112,318,845)
非控股權益應佔數額	(389,762,812)	52,707,759
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	466,006,007	(59,611,086)
於期內出售之投資物業已變現公平值收益 （已扣除稅項）	5,807,921	51,517,407
— 已出售之附屬公司於期內銷售相關物業之 已變現公平值收益	-	913,113
非控股權益應佔數額	(2,624,181)	(24,096,491)
	469,189,747	(31,277,057)
本公司股東應佔基礎溢利	1,161,781,873	1,460,613,130

8. 應收貿易賬款及其他應收

於二零二零年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款及其他應收包括應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）246,143,861港元（二零二零年六月三十日：258,896,015港元）。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：

	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零二零年 六月三十日 港元
即期	42,255,651	46,860,965
逾期：		
1 – 30 日	55,450,422	60,415,256
31 – 60 日	54,756,047	51,605,375
61 – 90 日	15,342,849	25,863,537
超過 90 日	78,338,892	74,150,882
	<u>246,143,861</u>	<u>258,896,015</u>

9. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二零年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 99,889,097 港元（二零二零年六月三十日：90,260,394 港元）。

於報告日之應付貿易賬款乃按發票日之賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零二零年 六月三十日 港元
0 – 30 日	61,526,921	38,452,416
31 – 60 日	20,823,408	31,826,558
61 – 90 日	4,262,000	3,632,895
超過 90 日	13,276,768	16,348,525
	<u>99,889,097</u>	<u>90,260,394</u>

10. 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：

	二零二零年 十二月三十一日 港元	二零二零年 六月三十日 港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就一聯營公司及合營企業 之銀行貸款融資		
— 已動用	7,722,283,901	6,863,909,096
— 未動用	2,973,132,154	3,892,216,604
	<u>10,695,416,055</u>	<u>10,756,125,700</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>563,425,442</u>	<u>502,404,617</u>

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，本集團就有關一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。

就本集團物業之若干買家促使之貸款已向銀行給予擔保。此等擔保將於相關物業按揭登記完成後撤銷。本公司之董事認為，本集團首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及本公司之董事考慮到涉及之對手違約機會不大。因此，此等擔保合約於開始時及於各報告日並無確認數值。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二一年三月十二日(星期五)至二零二一年三月十六日(星期二)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二一年三月十六日(星期二)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，各股東最遲須於二零二一年三月十一日(星期四)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 — 卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 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。

企業管治守則之遵守

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止六個月內，已遵守載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四之所有守則條文，惟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，三位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。

審閱中期業績

本集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

二零二零 / 二零二一年中期報告

二零二零 / 二零二一年中期報告已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零二一年三月十六日(星期二)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
公司秘書
鄭小琮

香港，二零二一年二月二十五日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理先生，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。