

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

截至二零二一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二十三億九千五百四十萬港元（二零二零：十一億六千一百七十萬港元）。每股基礎盈利為一點二三港元（二零二零：零點六一港元）。

計及非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）七千一百八十萬港元（二零二零：重估虧損四億六千六百萬港元），中期年度集團股東應佔淨溢利為二十三億一千六百八十萬港元（二零二零：六億九千二百五十萬港元）。中期年度之每股盈利為一點一九港元（二零二零：零點三六港元）。

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

董事會宣布於二零二二年四月十二日派發中期息每股十五港仙（二零二零：每股十四港仙），給予在二零二二年三月八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，將約於二零二二年三月十四日寄予股東。預期股息單及股票將約於二零二二年四月十二日發送給股東。

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。於二零二一年十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十五點四一權益。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）為八十四億九千七百萬港元（二零二零：二十億一千一百八十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於中期年度內完成位於白石角的逸瓏灣 8 之住宅單位及車位，以及出售於過往財政年度完成的項目餘下住宅單位及車位，包括位於觀塘的凱滙、西貢的 133 Portofino 及漳州的信和·御龍天下第三期。

中期年度內，信和置業兩個位於香港的新住宅項目獲發預售樓花同意書，分別為位於黃竹坑的揚海及中環的 ONE CENTRAL PLACE。中期年度內，信和置業發售揚海部分單位，及其他項目餘下單位，包括位於觀塘的凱滙（售出百分之九十四）、西南九龍的維港滙（售出百分之四十八點四）、白石角的逸瓏灣 8（售出百分之九十八點七）、馬鞍山的 Silversands（售出百分之六十七點五）、何文田嘉道理道的 St. George's Mansions（售出百分之六點九）及旺角的 ONE SOHO（售出百分之五十八點四）。

展望未來，信和置業將有多個新項目推售。除了 ONE CENTRAL PLACE，信和置業預期二零二二年將有三個其他住宅項目獲發預售樓花同意書，這些項目為元朗的錦上路站第一期物業發展項目、將軍澳的日出康城第十一期物業發展項目及黃竹坑站第四期物業發展項目。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

於二零二一年十二月三十一日，信和置業在香港、中國內地、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約二千零三十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十四、住宅佔百分之三十點九、工業佔百分之十一點五、停車場佔百分之七點七及酒店佔百分之五點九。以土地狀況劃分，發展中物業為七百五十萬平方呎、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九十萬平方呎。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，信和置業購入位於新加坡 **Jalan Anak Bukit** 的商住用地百分之二十權益，總樓面面積約為九十八萬五千四百九十八平方呎。發展項目將提供住宅、服務式住宅、零售、餐飲和辦公室，並結合多項社區用途，包括托兒服務。發展項目將連接新巴士交匯處和通往 **Beauty World** 地鐵站的地下行人路，為乘客和居民提供便利。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 (平方呎)</u>
Land Parcel 950 Lot 2852K Mukim 16, Jalan Anak Bukit, Singapore	住宅／ 商業	20%	197,100

中期年度內，信和置業亦向一合營企業購入位於西南九龍現有住宅項目維港滙額外百分之六點七五權益。信和置業在該項目的所佔權益從百分之二十二點五增加至百分之二十九點二五。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 (平方呎)</u>
維港滙 香港 西南九龍 荔盈街六號及荔盈街八號	住宅	29.25%	288,935

(三) 物業發展

中期年度內，信和置業取得以下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)
逸瓏灣8 香港新界 白石角（東） 科研路一號	住宅	100%	412,530

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·御龍天下第三期第七座物業。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)
信和·御龍天下第三期 第七座 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%	240,210

(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）為十七億九千七百九十萬港元（二零二零：十八億四千二百九十萬港元），按年下降百分之二點四。中期年度內，租金收益減少主要由於續租租金負增長，而整體出租率保持平穩約百分之九十點三（二零二零：九十點三）。雖然租金收益減少，但市場推廣和宣傳開支增加以提升商場人流及促進租戶收入，淨租金收益下降幅度因而略高於租金收益。中期年度內，淨租金收益為十五億五千七百八十萬港元（二零二零：十六億二千九百八十萬港元），按年下降百分之四點四。

在 Omicron 和 Delta 變種病毒疫情爆發前，香港零售市場氣氛於中期年度內持續改善。中期年度內，為配合政府消費券計劃（「消費券」），信和置業推出一系列措施以推動在其商舖物業內的消費。除了與主要支付系統、業務合作夥伴和租戶合作，刺激顧客在我們商場使用消費券外，為慶祝二零二一年東京奧運會，信和置業於奧海城二期及屯門市廣場等旗艦商場舉行一系列活動，獲知名人士及其支持者熱烈參與。同時，管理層繼續優化租戶組合並透過數碼會員計劃「S+ REWARDS」來提升顧客的購物體驗。總體而言，我們旗艦商場的客流量和租戶銷售額相比疫情嚴重時有所改善。信和置業商舖物業平均出租率略為改善至約百分之九十一點九（二零二零：百分之九十點六）。

寫字樓物業表現仍然面對挑戰。中期年度內，信和置業寫字樓物業的平均出租率為百分之八十九點八（二零二零：百分之九十一點七）。圍繞疫情的不明朗因素繼續影響寫字樓物業市場。隨著寫字樓物業供應增加和需求減弱，出租率和租金仍然面對壓力。香港可受惠於中央政府對深化香港與內地經濟融合及提升國際金融、運輸和貿易中心的地位的支持。這些舉措將增強香港的競爭力，為經濟注入新動力。同時，希望疫情受控能促進與中國內地恢復通關。當香港與中國內地之間的商務旅遊回復正常後，來自中國內地企業的長期租賃需求預計將會回升。

於二零二一年十二月三十一日，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）佔百分之六十一點八、工業佔百分之十四點六、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。

（五） 酒店

酒店業繼續受到新型冠狀病毒疫情的影響。由於跨境消閒和商務旅遊減少，信和置業酒店經營狀況仍然充滿挑戰，有效復甦將取決於放寬旅遊限制和恢復國際旅遊。

信和置業正採取一切切實可行的措施應對挑戰。為推動銷售，管理層以本地客人住宿度假和長期住宿為目標，以及推出各種餐飲銷售的推廣計劃。此外，信和置業繼續嚴控成本和提高運營效率，以及提升酒店服務質素，確保客人在酒店入住期間得到愉悅的體驗。雖然在中期年度內面對困難，但我們酒店整體表現有改善。

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）為二億四千七百七十萬港元（二零二零：一億六千三百五十萬港元），總經營溢利為一千二百六十萬港元（二零二零：總經營虧損為五千二百九十萬港元）。

於二零二一年十二月三十一日，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。預計香港富麗敦海洋公園酒店於二零二二年上半年落成。香港富麗敦海洋公園酒店為臨海豪華度假酒店，提供四百二十五間客房，全部均飽覽南中國海美景。酒店設有數間餐廳、無邊際泳池、兒童嬉水池、室內兒童玩樂區、健身中心和水療中心。

（六） 中國內地業務

中期年度內，中央政府推出了一系列監管和信貸措施，維持中國內地土地和住房市場的健康。這些措施旨在鼓勵房地產行業去槓桿，有利於中國內地房地產市場的長遠發展。

於二零二一年十二月三十一日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約四百六十萬平方呎，當中約三百五十萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。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·御龍天下第三期及第四期（全資擁有），以及成都的信和·御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零二一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。於二零二一年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款四百二十九億二千一百一十萬港元。扣除借貸總額三十九億六千二百三十萬港元，集團於二零二一年十二月三十一日擁有淨現金三百八十九億五千八百八十萬港元。集團錄得淨現金，因此以淨債項與股東權益比率計算之資產負債率並不適用。借貸總額中百分之二十一於一年內償還，百分之五十三於一至兩年內償還，其餘於三至五年內償還。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一千八百零四億一

千六百一十萬港元及八百七十六億二千六百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，集團股東所佔之賬面淨值為每股四十三點九七港元（於二零二一年六月三十日為每股四十三點九五港元）。

於二零二一年十二月三十一日，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，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

集團以「建構更美好生活」為願景，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。集團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。

二零二一年十二月，信和置業於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聯辦的「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎 2021」中，榮獲「環境、社會及管治卓越獎」 – 組別（二）恒生綜合指數成份股公司；同時於香港管理專業協

會舉辦的「香港可持續發展獎 2020/2021」獲頒「香港可持續發展獎(大型機構組別)」。中期年度內，信和置業亦於「香港 ESG 報告大獎 2021」中獲頒四項殊榮，並在「ESG 領先企業大獎 2021」中獲頒三個獎項。集團繼續於多個本地和國際可持續發展指數中取得更佳成績。信和置業於「恒生可持續發展企業指數」中獲 AA 評級，並自二零一二年起獲納入為「恒生可持續發展企業指數系列」成份股，並獲選香港企業可持續發展指數和大灣區企業可持續發展指數前十名。此外，信和置業在 CDP 氣候變化評估中獲授「B」評級。這些認可印證集團於提升企業管治及推動環境、社會及管治以及可持續發展的承諾。

中期年度內，信和置業按全球報告倡議組織（GRI）標準（核心選項）及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），並經香港品質保證局獨立驗證核實，發布獨立的可持續發展報告。信和置業首次根據氣候相關財務信息披露工作小組（TCFD）的建議披露信和置業的氣候行動。

信和置業於二零二零年公布《可持續發展願景 2030》，信和置業訂立了清晰方向，把可持續發展融入業務各個層面。《可持續發展願景 2030》的三大重點策略包括減少碳排放量及單次使用即棄塑膠製品、採用可再生能源及以綠色生活及健康舒泰為重點以完善物業發展。在各同事與持份者的努力下，信和置業提前達成《可持續發展願景 2030》中的塑減目標，並接近完成減少溫室氣體排放量的目標。

我們致力透過減少碳排放以應對氣候變化。信和置業於二零二一年十一月簽署成為 TCFD 的支持機構，躋身本港五家簽署支持 TCFD 的房地產發展商之一，彰顯對提高氣候變化相關風險和機遇透明度的重視。為提升能源效益及支持可再生能源，信和置業於二零二一年十二月三十一日已於旗下管理的物業安裝超過二千三百塊光伏電板，為業界中旗下物業安裝最多光伏電板企業之一。

信和置業一直致力推動可持續發展，並動員一眾同事進行海灘清潔活動，收集塑膠廢料，同時更與環保及藝術團體合作，創作升級再造環保聖誕樹及裝飾，並於旗下物業展出。繼去年首次舉辦「升級再造聖誕樹活動」，信和置業於二零二一年十一至十二月期間，再次鼓勵同事收集各類回收物料及廢物，將它們轉化成獨一無二的升級再造環保聖誕樹和裝飾。逾一百棵升級再造聖誕樹於信和置業位於香港、新加坡及悉尼的物業展出。

信和置業透過綜合綠色社區項目「一喜種田」，向社區推廣可持續發展及生物多樣性的。增加六個新農莊後，項目現時共有十五個位於香港及一個位於新加坡的農圃，規模擴展逾一倍，總面積逾五萬三千平方呎。新增的農莊包括位於屯門市廣場的 GREENHOUSE@tmtplaza、黃金海岸住宅的百果園、黃金海岸商場的海岸農莊、黃金

海岸鄉村俱樂部遊艇會的海濱農莊、香港黃金海岸酒店的熱帶植物農莊及逸瓏灣 8 的海灣 8 農莊。

信和置業與中國銀行（香港）合作推出全港首個綠色按揭計劃，為信和置業旗下已獲「綠建環評」鉑金級或金級認證的特選住宅項目，包括凱滙、維港滙、ONE SOHO 及 Silversands 的買家提供全數碼化及無紙化的按揭服務。計劃推動可持續發展，共建綠色未來。

建築環境對我們的身心健康有重大影響。繼 133 Portofino 取得認證以及 St. George's Mansions 及 Landmark South 取得預認證後，香港富麗敦海洋公園酒店亦成為香港和中國內地首家榮獲《WELL 建築標準™》v2 預認證的酒店。

信和置業致力培育創新文化，研究創新科技和企業應用。信和置業支持由香港創新基金舉辦的首屆香港創科展（創科展），推動學校、老師與學生攜手成就無限創意，啟發年輕一代，培養他們的創科思維。創科展於二零二一年九月舉辦比賽，邀請中小學生應用科學、科技和設計的知識，提交創新意念。創科展將假香港會議展覽中心舉行展覽，展出入圍作品。

信和置業連續第十七年支持「愛心聖誕大行動」，幫助弱勢社群。為進一步透過廢物管理和升級再造推動可持續發展，信和置業邀請香港樂童行的兒童參與宏天廣場空中農莊的工作坊，透過創意活動向他們宣揚綠色生活和減廢訊息。

展望

新冠病毒的全球疫情繼續帶來挑戰，世界各地已學會更好地應對病毒及其對我們日常生活的影響。疫苗以破紀錄速度研發，藥物治療有所改善，我們現在有更好的協調計劃以確保疫情能夠迅速發現和控制，企業亦採用新興科技來減輕對運營的影響。在世界各國政府共同努力推動疫苗接種下，實現了全球經濟復甦，主要經濟體消費者信心亦逐步恢復。雖然 Omicron 和 Delta 變種病毒帶來了新不明朗因素，但我們較以往更有能力應對挑戰。

在此情況下，中國內地經濟復甦和疫情防控保持領先。儘管疫情反覆，但是中國內地堅持清零策略，證明其快速應對以控制感染率的能力。過去數月，中央政府推出了一系列微調政策，涵蓋廣泛行業，有利中國內地經濟長期可持續增長。其目標是按「十四五」規劃提出的「雙循環」政策全面建成小康社會，擴大中等收入階層以支持國內消費。

在可持續增長帶動下，中國內地將繼續成為世界重要的增長動力。

在香港，新變種病毒帶來威脅令疫情不穩，社交距離措施可能暫時仍需實施，預計營運狀況仍然充滿挑戰。接種疫苗是保護我們自己、家人、同事和社區的關鍵一步。集團作為商界一份子，將繼續全力支持政府疫苗接種計劃，協助達致群體免疫。

香港將受惠於中央政府支持，深化與內地經濟融合，提升香港的國際金融、運輸和貿易中心地位。香港二零二一年施政報告中發表的北部都會發展策略將加強我們與大灣區聯繫，並創造新商業中心，配備創新和科技設施、基礎建設以及數以千計的新職位和房屋。這些舉措將增強香港的競爭力，為經濟注入新動力。同時，希望疫情受控能促進與中國內地恢復通關，這將為香港經濟帶來重要的推動力。

新型冠狀病毒疫情改變人們生活、工作和學習方式。顧客需求和喜好變化迅速，越來越重視品質和可持續性。集團將保持專注，同時繼續靈活及快捷地回應不斷變化的顧客需求和市場發展。可持續發展是我們業務的重要基石，我們致力減少碳足跡、保育建築和文化遺產、締造活力社區以支持健康生活、建設具環保認證的建築，及幫助有需要人士，使我們社區成為更仁愛的地方，所有這些努力的核心是我們致力為社區「建構更美好生活」的願景。我們將繼續努力關愛社群，及為股東、顧客、業務夥伴和員工創造長期價值。

集團將繼續務實經營業務以應對市場變化，管理層維持選擇性策略持續補充土地儲備。物業銷售方面，集團將繼續致力確保優質產品及為顧客提供最佳服務，能為顧客增值和得到他們信任對提升我們品牌至關重要。集團的經常性業務，包括物業租賃、物業管理服務及酒店餐飲服務，將繼續作為集團核心支柱，帶來良好及穩定收益。同時，集團對成本控制保持警惕，在不影響產品和服務質素的前提下努力提高效率。集團將密切留意最新數碼發展，促進業務發展和提升營運效率。我們相信這些因素將引領未來業務增長。

展望未來，集團對市場發展繼續保持警覺，同時積極面對挑戰，把握機遇。收緊量化寬鬆政策和潛在加息或對世界經濟進一步復甦構成壓力，然而香港住宅市場具復原力及基本因素良好，集團對香港物業市場前景保持審慎樂觀。我們著眼長期可持續增長，同時為短期週期性波動作好準備。

我們對香港和中國內地的承諾堅定不變，與社區一起成長同時推廣正向訊息。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，二零二二年二月十七日

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

本集團截至二零二一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	
		二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
收入	2	10,913,891,469	4,117,082,293
銷售成本		(4,209,708,398)	(1,026,390,246)
直接費用		(1,165,334,646)	(884,435,975)
毛利		5,538,848,425	2,206,256,072
投資物業公平值變動		(87,756,470)	(534,848,712)
其他收益及其他利益或虧損		70,478,584	395,810,935
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		(2,455,325)	1,125,518
出售投資物業之收益		1,047,650	8,325,146
行政費用		(496,299,229)	(409,852,207)
其他營運費用		(91,414,260)	(109,482,619)
財務收益		155,058,687	330,793,594
財務成本		(31,483,218)	(49,460,321)
減：已撥充成本之利息		8,456,731	20,116,394
財務收益淨額		132,032,200	301,449,667
應佔聯營公司業績	3	396,646,652	81,659,909
應佔合營企業業績	4	(148,340,440)	(93,902,154)
除稅前溢利	5	5,312,787,787	1,846,541,555
所得稅項	6	(934,692,020)	(575,448,682)
期內溢利		4,378,095,767	1,271,092,873
應佔期內溢利：			
本公司股東		2,316,848,763	692,592,126
非控股權益		2,061,247,004	578,500,747
		4,378,095,767	1,271,092,873
中期股息每股 15 港仙 (二零二零年：14 港仙)		298,908,004	269,420,440
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
— 基本	7(a)	1.19	0.36
每股盈利(每股基礎盈利)			
— 基本	7(b)	1.23	0.61

綜合損益及其他全面收益表

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
期內溢利	<u>4,378,095,767</u>	<u>1,271,092,873</u>
其他全面收益		
<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>13,283,163</u>	<u>73,841,143</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	19,074,476	(16,657,442)
利率掉期之公平值調整重新分類至損益	5,108,301	2,384,688
換算海外地區業務之匯兌差額	83,255,190	1,024,553,795
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>(565,240)</u>	<u>1,134,241</u>
	<u>106,872,727</u>	<u>1,011,415,282</u>
期內其他全面收益	<u>120,155,890</u>	<u>1,085,256,425</u>
期內全面收益總額	<u>4,498,251,657</u>	<u>2,356,349,298</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,386,824,196	1,289,592,722
非控股權益	<u>2,111,427,461</u>	<u>1,066,756,576</u>
	<u>4,498,251,657</u>	<u>2,356,349,298</u>

綜合財務狀況表
於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		62,515,313,187	62,457,982,602
酒店物業		1,734,578,479	1,744,774,054
物業、廠房及設備		137,809,016	146,003,266
使用權資產		1,212,920,466	1,230,467,091
商譽		739,233,918	739,233,918
投資聯營公司權益		18,203,188,527	20,326,829,520
投資合營企業權益		6,014,890,856	3,104,983,220
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		923,763,971	896,999,302
衍生金融工具		7,419,409	-
借予聯營公司款項		4,449,736,764	4,411,976,921
借予合營企業款項		11,296,638,663	10,376,892,013
長期應收貸款		2,623,182,776	2,247,138,134
其他資產		615,000	615,000
		109,859,291,032	107,683,895,041
流動資產			
發展中物業		16,977,090,655	19,015,869,625
已完成物業存貨		3,519,605,111	4,219,294,722
酒店存貨		16,685,647	19,461,342
按公平值列賬及計入損益之金融資產		12,810,855	15,266,180
應收聯營公司款項		2,196,421,255	2,180,936,455
應收合營企業款項		2,521,734,120	2,508,438,297
應收非控股權益款項		1,006,781,432	904,133,947
應收貿易賬款及其他應收	8	1,125,206,194	1,674,598,631
長期應收貸款之本期部分		110,849,211	87,829,222
可收回稅款		148,504,195	151,193,776
定期存款及有限制銀行存款	9	39,069,619,557	40,582,469,421
銀行存款及現金	9	3,851,558,754	3,620,272,397
		70,556,866,986	74,979,764,015
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	10	5,624,526,125	5,144,988,989
租賃負債		48,181,907	49,241,295
合約負債		2,074,765,678	5,852,248,183
應付聯營公司款項		1,059,730,888	1,035,176,477
應付非控股權益款項		798,222,950	778,247,117
應付稅項		2,862,977,986	2,331,284,036
銀行借貸 — 於一年內到期		845,000,000	2,844,948,215
		13,313,405,534	18,036,134,312
流動資產淨額		57,243,461,452	56,943,629,703
資產總值減流動負債		167,102,752,484	164,627,524,744

綜合財務狀況表 — 續
於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	16,670,836,717	15,341,990,386
儲備	70,955,260,379	69,724,442,659
本公司股東應佔權益	87,626,097,096	85,066,433,045
非控股權益	71,713,634,303	71,251,794,731
權益總額	159,339,731,399	156,318,227,776
非流動負債		
長期銀行借貸 — 到期日超過一年	2,406,273,185	2,405,923,660
衍生金融工具	-	16,763,368
租賃負債	9,187,934	19,736,466
其他貸款 — 到期日超過一年	711,045,671	1,354,014,967
遞延稅項	2,726,268,785	2,661,608,162
聯營公司提供之借款	1,765,515,314	1,705,890,142
非控股權益提供之借款	144,730,196	145,360,203
	7,763,021,085	8,309,296,968
	167,102,752,484	164,627,524,744

附註：

1. 編製基準及根據香港《公司條例》第436條規定之披露

本公司之中期業績初步公告及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。

中期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項目準則第2410號實體獨立核數師對中期財務資料之審閱作出審閱。畢馬威會計師事務所向董事會發出之獨立審閱報告載於即將寄發予股東之中期財務報告書內。

於中期財務報告書中載有有關截至二零二一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二零二一年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處。

本公司之前任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，截至二零二一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二零二一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，本集團已應用以下由香港會計師公會頒布並於二零二一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：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂
香港財務報告準則第16號之修訂

利率基準改革 – 第二階段

二零二一年六月三十日之後二零一九冠狀病毒病(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分析如下：

二零二一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	8,685,166,816	4,122,023,410	132,234,741	13,603,093	8,817,401,557	4,135,626,503
物業租賃	1,405,813,557	1,195,427,350	425,970,542	374,953,537	1,831,784,099	1,570,380,887
	10,090,980,373	5,317,450,760	558,205,283	388,556,630	10,649,185,656	5,706,007,390
物業管理及 其他服務	587,687,253	104,473,272	56,829,909	9,498,644	644,517,162	113,971,916
酒店經營	194,913,796	26,676,935	52,842,471	(14,044,534)	247,756,267	12,632,401
證券投資	7,879,795	7,879,795	1,950	1,950	7,881,745	7,881,745
財務	32,430,252	32,430,252	4,255,714	4,255,714	36,685,966	36,685,966
	10,913,891,469	5,488,911,014	672,135,327	388,268,404	11,586,026,796	5,877,179,418

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

2. 分部資料 — 續

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利／虧損，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／虧損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（即本公司董事）呈報之計算準則。

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
分部溢利	5,877,179,418	2,674,927,244
投資物業公平值變動	(87,756,470)	(534,848,712)
其他收益及其他利益或虧損	69,248,378	283,199,019
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值 變動	(2,455,325)	1,125,518
出售投資物業之收益	1,047,650	8,325,146
行政費用與其他營運費用	(536,407,259)	(471,984,123)
財務收益淨額	131,893,587	300,843,285
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	206,554,337	113,959,017
— 投資物業公平值變動	(34,544,168)	(301,205,349)
— 行政費用與其他營運費用	(221,446,267)	(116,163,830)
— 財務成本淨額	(53,950,247)	(16,056,594)
— 所得稅項	(36,575,847)	(95,579,066)
	(139,962,192)	(415,045,822)
除稅前溢利	5,312,787,787	1,846,541,555

二零二一年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為 73,178,256 港元（二零二零年十二月三十一日止六個月：45,012,212 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 8,704,217 港元（二零二零年十二月三十一日止六個月：254,536,419 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 25,839,951 港元（二零二零年十二月三十一日止六個月：46,668,930 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	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 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	4,209,708,398	1,026,390,246
酒店存貨成本確認為直接費用	26,246,379	17,027,798
酒店物業折舊	17,733,154	16,446,918
物業、廠房及設備折舊	36,762,614	39,863,703
使用權資產折舊	39,116,882	38,275,103
出售物業、廠房及設備之收益	(23,473)	(253,472)
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	7,425,507	21,040,656

6. 所得稅項

	六個月止	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	758,815,938	189,446,114
海外	52,461,558	114,415,727
於中國內地之土地增值稅	75,811,641	196,515,668
	887,089,137	500,377,509
遞延稅項	47,602,883	75,071,173
	934,692,020	575,448,682

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。估計每年加權平均稅率為 16.5% (二零二零年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

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% (二零二零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。

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	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>2,316,848,763</u>	<u>692,592,126</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>1,943,245,810</u>	<u>1,896,648,668</u>

因本期間及過往期間內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止期間並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

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2,395,460,913港元（二零二零年十二月三十一日止六個月：1,161,781,873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一聯營公司於期內銷售相關物業之已變現公平值收益之影響與出售之投資物業已變現公平值收益，並考慮稅項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	
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二零年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	2,316,848,763	692,592,126
投資物業公平值變動	87,756,470	534,848,712
相關遞延稅項計入之影響	6,031,181	21,797,835
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	8,704,217	254,536,419
— 相關遞延稅項回撥之影響	-	(2,083,077)
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	25,839,951	46,668,930
— 相關遞延稅項計入之影響	51,773	-
	128,383,592	855,768,819
非控股權益應佔數額	(56,582,371)	(389,762,812)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	71,801,221	466,006,007
於期內出售之投資物業已變現公平值收益 （已扣除稅項）	1,173,228	5,807,921
一聯營公司於期內銷售相關物業之已變現 公平值收益	11,162,819	-
非控股權益應佔數額	(5,525,118)	(2,624,181)
	78,612,150	469,189,747
本公司股東應佔基礎溢利	2,395,460,913	1,161,781,873

8. 應收貿易賬款及其他應收

於二零二一年十二月三十一日，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）221,591,154港元（二零二一年六月三十日：261,404,058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：

	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二一年 六月三十日 港元
即期	38,263,232	36,861,433
逾期：		
1 – 30 日	49,758,685	100,558,450
31 – 60 日	39,324,758	35,416,752
61 – 90 日	23,198,526	14,745,257
超過 90 日	71,045,953	73,822,166
	<u>221,591,154</u>	<u>261,404,058</u>

9. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

於二零二一年十二月三十一日，定期存款約2,377,138,000港元（二零二一年六月三十日：3,235,989,000港元）已抵押予銀行發出金融承擔予信和置業有限公司之若干附屬公司。結餘包括託管人持有之現金約2,593,001,000港元（二零二一年六月三十日：2,237,797,000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。

10. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二一年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款197,645,095港元（二零二一年六月三十日：142,141,178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：

	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二一年 六月三十日 港元
0 – 30 日	162,755,635	107,156,692
31 – 60 日	13,019,767	11,787,269
61 – 90 日	3,343,096	6,203,998
超過 90 日	18,526,597	16,993,219
	<u>197,645,095</u>	<u>142,141,178</u>

11. 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：

	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二一年 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	9,188,152,653	8,024,333,175
— 未動用	3,211,216,509	4,906,921,117
	<u>12,399,369,162</u>	<u>12,931,254,292</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>137,121,945</u>	<u>513,423,879</u>

於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，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

本公司將由二零二二年三月四日(星期五)至二零二二年三月八日(星期二)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二二年三月八日(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，各股東最遲須於二零二二年三月三日(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

本公司於截至二零二一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

本集團截至二零二一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畢馬威會計師事務所審閱。

二零二一 / 二零二二年中期報告

二零二一 / 二零二二年中期報告已根據《上市規則》規定詳列全部資料，並將約於二零二二年三月八日(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，二零二二年二月十七日

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。