

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇二一/二二年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百四十八億一千八百萬元，去年同期為港幣一百七十四億八千二百萬元。每股基礎溢利為港幣五元一角一仙，去年同期為港幣六元三仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣一百五十一億八千六百萬元及港幣五元二角四仙，去年同期為港幣一百三十五億七千八百萬元及港幣四元六角九仙。期內的賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的金額港幣八億七千二百萬元，去年同期公平值減少的金額為港幣三十八億三千三百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇二一年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣一元二角五仙，與去年同期相同。中期股息的派發日期為二〇二二年三月十七日。

業務回顧

物業發展溢利及租金收入

物業發展溢利

回顧期內，來自物業銷售的溢利為港幣七十六億五千八百萬元，去年同期為港幣一百二十三億六千六百萬元。按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售額約港幣二百三十億元。

租金收入

回顧期內，總租金收入包括所佔合營企業和聯營公司的租金收入按年上升百分之二至港幣一百二十六億二千八百萬元，淨租金收入按年上升百分之二至港幣九十七億二千八百萬元。

香港地產業務

土地儲備

回顧期內，集團透過契約修訂和換地，繼續補充可供發展土地儲備。在二〇二一年十月，集團為十四鄉大型住宅項目完成契約修訂程序，該項目往返港鐵烏溪沙站需時約五分鐘，項目總樓面面積增加約一百萬平方呎至約五百八十萬平方呎，將會融入大自然，糅合健康的概念，締造和諧的跨世代生活，並設有商業、體育及康樂和社區等設施，預計會成為未來十年規模最大和最矚目的新住宅區。

截至二〇二一年十二月三十一日，按所佔權益計算，集團在香港的土地儲備合共約五千七百八十萬平方呎，包括約二千三百六十萬平方呎發展中物業，足夠集團未來五至六年的發展需要；餘下約三千四百二十萬平方呎為分佈全港且多元化的已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資。集團將繼續循不同渠道，在有合適機會時補充土地儲備，包括積極將農地轉換為可發展用地，而數幅農地轉換用途的申請已處於相關程序的最後階段。

地產發展

香港住宅市場在二〇二一年上半年表現出色，但隨著本港股市持續在相對較低的水平徘徊，及新冠變種病毒 Omicron 本地感染個案上升，住宅成交在過去數月逐漸放緩。然而，低企的息率和穩健的用家需求繼續支持樓市，特別是中小型住宅單位。根據最新的公布，按揭保險計劃下買家承造樓宇按揭的最高成數會放寬，將惠及中小型住宅市場。此外，北部都會區的規劃亦令買家對該區住宅項目的信心增加。

回顧期內，按所佔權益計算，集團在香港的合約銷售總額約港幣二百零六億元，主要來自鄰近香港濕地公園的 Wetland Seasons Bay 第一及第二期、元朗 The YOHO Hub 及堅尼地城 Kennedy 38。除了新推售的項目外，西九龍匯璽 III 等已落成物業餘下的單位繼續受市場歡迎。

集團對卓越建築質素和服務的堅持，令其發展項目一直是買家理想之選。一如以往，集團提供的物業多元化，精心設計，間隔實用，加上服務以客為先，可滿足不同顧客的需要。集團繼續精益求精，不斷加入嶄新的設計概念以迎合顧客的喜好。旗下的新發展項目更廣泛地使用科技，包括引入人工智能系統，以及配備免觸式裝置和機械人應用，既能提升物業管理的效率和水準，亦可以為住客帶來安心的生活，有關措施在疫情期間尤其重要。集團亦致力將項目建設為綠化、可持續發展和適合跨世代生活的社區，提供更多康體設施，從而提升其項目至更高水準。

回顧期內，集團在香港共有四個住宅項目可以交付買家，按所佔總樓面面積計算約一百二十萬平方呎。此外，約二萬二千平方呎零售樓面於期內落成，用作長線投資。項目詳情可參閱下表：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
Wetland Seasons Park 第二期 / Wetland Seasons Park 第三期	天水圍濕地公園路 9 號	住宅	100	597,000
御海灣 / 御海灣 II	屯門海皇路 23 號	住宅/商舖	100	307,000
海璇 II	北角渣華道 133 號	住宅	100	258,000
Central Peak II	東半山司徒拔道 18 號	住宅	100	59,000
總計				1,221,000

按所佔樓面面積計算，預計有約一百四十萬平方呎物業將於本財政年度下半年落成，其中約一百三十萬平方呎為供出售住宅物業，主要來自 **Wetland Seasons Bay** 第一及第二期。鑑於 **Omicron** 個案急增，加上防疫措施嚴厲，香港整個建築業的施工環境已大受影響。若工地發現感染個案，工地會停工進行消毒及新冠病毒檢測。在疫情下，礙於隔離措施或工人的工作意慾下降，工人數目減少，亦令建築業受到一定的影響。此外，內地貨物供應鏈亦因對跨境貨車司機的嚴格管控措施而受阻。以上因素對集團在建中的項目構成風險，其原定完工日期可能有所延遲。

物業投資

回顧期內，連同所佔合營企業和聯營公司的收益，集團在香港的總租金收入按年減少百分之三至港幣八十九億二千八百萬元。集團的多元化出租物業組合在期內的整體出租率約為百分之九十一。

期內，隨著社交距離措施進一步放寬，集團零售物業組合的表現繼續改善，租務活動增加。在以服務本地顧客為主的商場，人流差不多回復至疫情前的水平。集團零售物業組合的整體出租率保持穩定；然而，在缺乏遊客的情況下，以服務旅客為主的商場表現仍然受壓。

鑑於近日新冠變種病毒 **Omicron** 的感染數字急升，加上社交距離措施再進一步收緊，商場業務短期的經營環境變得更加嚴峻。因應環境轉變，集團迅速推出應變措施，包括提升物業的衛生水平，確保顧客、租戶和員工得以在安全和健康的環境中購物和工作。同時，集團亦積極與商戶保持緊密溝通，適時推出相應措施支持商戶的業務經營。

集團的租務團隊善於應對環境變化，緊貼最新的市場趨勢，持續優化商場租戶組合。新引入的餐廳包括寵物友善咖啡店，以及提供獨特菜式和餐飲體驗的食肆。集團亦繼續開設潮流的期間限定店，並推出受歡迎的主題佈置，以及透過提升資產質素工程為戶外空間升級，包括加入綠色元素和設置親子康樂設施。以上措施長遠將有助集團為顧客帶來具新鮮感的消閒和購物體驗，並提高租戶銷售額。

集團與租戶緊密合作，期內舉辦推廣活動以提高由消費券計劃帶動的銷售額。香港特區政府在最新的財政預算案中公布將推出新一輪消費券，以帶動本地消費。集團會繼續與商戶合作，舉辦推廣活動，為商戶捕捉商機，提升他們的銷售額。此外，集團繼續夥拍業務夥伴，並加強業務單位間的合作；旗下的商場會員計劃 **The Point by SHKP** 至今已有一百八十萬名會員，現再進一步透過集團五間「帝」系酒店將推出的「帝賞」會員計劃，實行策略性合作。兩個會員計劃以相同的消費積分為單位，會員無論在集團的商場或酒店消費均可賺取會員積分。預計新安排會增加顧客對集團旗下商場的支持度，並且帶動消費和商戶的生意。

集團的寫字樓物業組合多元化，總樓面面積達一千萬平方呎。儘管本港寫字樓租務市場甚具挑戰，期內該組合仍錄得滿意的整體出租率；可是，租務需求仍受制於跨境旅遊限制，令租金表現受影響。坐落中環核心地段的國際金融中心和位於西九龍的環球貿易廣場均是標誌性建築物，同樣憑著位置優越、設施齊備，加上具備綠色建築規格和專業管理，繼續吸引主要的國際金融機構和內地企業租用；國際金融中心接近全部租出，而環球貿易廣場繼續錄得滿意的出租率。「跨境理財通」於二〇二一年九月正式啟動後，該兩大地標均有租戶包括證券行和財富管理公司增加租用樓面。即使區內競爭激烈，位於九龍東的創紀之城繼續以其大面積樓層和單一業權的優勢，獲中型至大型公司新租及續租，有助其出租率保持穩定。

集團的物業投資組合將進一步擴大，按所佔樓面面積計算，發展中的新優質物業投資項目合共約五百萬平方呎。高鐵西九龍總站上蓋的大型項目將提供約二百六十萬平方呎優質甲級寫字樓，以及約六十萬平方呎零售樓面；集團持有零售部分百分之一百的權益及接近一百二十萬平方呎寫字樓，並作為長線投資。該商業地標將糅合富吸引力的綠色及健康元素，並以符合多項認證的標準設計，即能源與環境設計先鋒評級（簡稱 **LEED**）及 **WELL** 建築的鉑金級認證，以及「綠建環評」（**BEAM Plus**）認證。按照最新核准的規劃，項目將包括約十萬平方呎公共綠化空間，以及西九花園綠徑的其中一部分；步行徑全長一點五公里，連接新舊社區。該設計讓行人可以暢達西九文化區和鄰近地區，更可惠及廣大市民，為社區帶來良性的互動，締造一個配備綜合設施、綠化及和諧的地區。項目坐擁完善的交通網絡，方便連接香港其他地方和內地城市，與集團鄰近的環球貿易廣場和兩間五星級酒

店產生協同效應，預計會成為大灣區其中一個重要的商業樞紐。項目現正進行地庫工程。

位於九龍東的合作發展項目巧明街 98 號以取得 LEED 及 WELL 建築的鉑金級認證設計，預計在二〇二三年落成，並將與創紀之城寫字樓建築群產生協同效應。項目兩幢甲級寫字樓合共提供六十五萬平方呎樓面，現已平頂，預租進度良好。項目同時設有五十萬平方呎零售基座，將發展為具現代生活品味的一站式商場，預計在二〇二四年開業，屆時將連同 APM 商場，為區內提供總樓面近一百一十萬平方呎的購物總匯。

元朗站發展項目將為現有的大型商場形點增添十萬零七千平方呎的零售樓面，擴展部分預計在二〇二三年開業，屆時形點的零售樓面會增至約一百一十萬平方呎，成為新界西北區最大型的商場，將如集團位於新界東的旗艦商場新城市廣場般成功。擴充後的形點加上集團正在毗鄰未來港鐵古洞站發展的十三萬二千平方呎零售樓面，以及元朗鄰近港鐵天水圍站的寫字樓暨零售項目，將有助北部都會區發展為適宜居住、就業和購物的地區。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇二一年十二月三十一日，按所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共七千一百一十萬平方呎，約五千三百六十萬平方呎是發展中物業，當中百分之四十三將發展為供出售的優質住宅；其餘一千七百五十萬平方呎為已落成物業，位置優越，絕大部分是用作出租及長線投資。集團將繼續採取選擇性和專注的策略，在內地主要城市尋求投資機會。

地產發展

自二〇二一年第四季起，住宅市場從緊的政策環境稍有放寬的跡象，房貸情況有所改善，支持買家合理住房需求，而「房住不炒」的原則長遠會繼續有利住宅市場健康發展。

回顧期內，按所佔權益計算，集團錄得的合約銷售額約人民幣二十億元，主要來自全資發展項目東莞瓏匯及多個合作發展項目，包括上海天薈、無錫太湖國際社區、佛山瀧景及成都環貿廣場。

期內，集團在內地有三個項目竣工；按所佔總樓面面積計算，合共約二百二十萬平方呎，項目詳情可參閱下表。在本財政年度下半年，預計集團在內地落成的總樓面約三百二十萬平方呎，包括上海 ITC 一幢樓高二百二十米的寫字樓，該辦公大樓為租戶提供逾一百萬平方呎優質寫字樓樓面。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
悅城第三期 A	成都	住宅	91	1,228,000
瀧景第三期 B、 第四期 A 及第四期 B	佛山	住宅/商舖/ 寫字樓	50	759,000
湖濱四季第二期 A	蘇州	住宅	90	245,000
總計				2,232,000

物業投資

回顧期內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在內地的總租金收入按年上升百分之十二至人民幣二十七億八千一百萬元，其增幅主要來自零售物業組合的表現亮麗。

集團在上海的優質商場樓面合共約三百萬平方呎，在健康的零售市場支持下，期內表現堅穩，出租率高。位於浦東的上海國金中心商場雲集最頂級的品牌，是顧客必到的購物點，租戶銷售額在高基數下仍繼續有穩健的增長。在地鐵線新段於二〇二一年十二月開通後，上海國金中心商場的涵蓋層面進一步擴大。坐落浦西的環貿 IAPM 匯聚受歡迎的時尚品牌和概念店，繼續吸引經濟較佳的年輕人。同樣位於浦西的 One ITC 集合各式高級品牌，加上商場設置潮流藝術裝飾，為顧客帶來集打卡及購物於一身的消費體驗。

儘管部分地區受疫情影響，但集團位於其他主要城市的商場繼續表現滿意。在北京，外來遊客少，影響了北京 APM 的人流，但該商場期內仍錄得高出租率，而連接地鐵站的新通道已於二〇二一年年底啟用，令商場顧客倍感方便。集團兩個位於廣州的合作發展商場 IGC 和天環廣場，期內繼續錄得高出租率。受惠於區內中產家庭及上班族的穩健消費，IGC 的商戶銷售額保持堅穩。

天環廣場設有廣闊的戶外空間和綠化佈置，是主要品牌舉辦重要活動及開設期間限定店的熱門地點。

集團在上海的甲級寫字樓以建築質素卓越和服務體貼見稱，一直是跨國及內地企業的理想之選；儘管競爭激烈，其出租率仍處於高水平。集團在上海國金中心的寫字樓憑藉位置優越，加上獲 LEED 認證，繼續吸引著名的金融機構承租。ITC 已落成的寫字樓和上海環貿廣場均有滿意的表現。雖然面對具挑戰的租務環境及疫情的影響，集團位於南京的優質綜合發展項目南京國金中心的兩幢寫字樓繼續吸引來自不同行業、聲譽良好的外資和內地企業租用；南京國金中心一期的承租率約百分之八十五，而南京國金中心二期的出租率穩步上升。

長遠而言，集團將繼續在內地發展優質綜合項目。上海大型項目 ITC 餘下一期的建築工程正按計劃進行，當中樓高二百二十米的寫字樓預計在二〇二二年中落成，預租反應不俗。該期的其餘部分包括樓高三百七十米的寫字樓、約二百五十萬平方呎的大型商場，以及 Andaz Shanghai ITC 酒店將於二〇二三年起分階段落成。ITC 各期數將由細心規劃的天橋連接，大大加強整個項目以至該區的聯通性。位於南京的南京國金中心商場總樓面面積逾一百萬平方呎，將網羅頂級零售品牌和熱門食肆，預計約在二〇二二年中起分階段開業。

在杭州，集團合作發展的江河匯綜合發展項目總樓面面積超過九百萬平方呎，已命名為杭州國際金融中心，建築工程正按計劃進行。項目毗鄰兩條地鐵線和一條擬建的新線，交通聯繫極為便捷。作為主辦 2022 年亞運會的城市，杭州將有更多機遇，變得更具活力，預計杭州國際金融中心將可受惠。集團在廣州市毗鄰廣州南站的綜合項目以公共交通導向模式發展，已於二〇二一年十二月底動工。該地標項目的總樓面面積達九百三十萬平方呎，將在二〇二五年起分階段落成。集團將持有逾百分之四十的樓面作長線投資，餘下部分則用作出售。項目坐落大灣區主要的交通樞紐，將充分發揮「站城一體」的效益，並進一步擴大集團在大灣區的發展規模。

集團致力透過進行提升資產質素工程，以維持其出租物業組合的競爭力。北京新東安廣場寫字樓正進行翻新，預計在今年年底前完工。

其他業務

酒店

回顧期內，本地疫情受控，集團在香港的酒店表現有所改善，旗下「帝」系酒店成功吸引更多長期住宿的本地顧客。餐飲業務亦受惠於社交距離措施進一步放寬，特別是宴會業務。然而，礙於近日新冠變種病毒 Omicron 在本港爆發，預期酒店的營運環境在短期內十分艱巨。

面對充滿挑戰的環境，酒店的管理團隊除了採取不同措施提高營運效率外，亦繼續加強酒店的市場推廣及銷售渠道以推動業務。酒店亦與集團商場綜合會員計劃 The Point by SHKP 合作，有助帶動酒店客房住宿業務。集團旗下的酒店亦更廣泛地使用智能科技，提升顧客體驗，以增加酒店的吸引力。此外，涵蓋五間「帝」系酒店和其二十間食肆的會員計劃「帝賞」將於稍後推出，藉賺取和兌換獎賞積分以鼓勵顧客消費。集團已調整部分酒店的業務模式，務求更能切合顧客在疫情下的需要。

鑑於內地仍有零星的疫情，回顧期內，集團在內地的整體酒店業務表現有所影響。集團將繼續在內地主要城市的綜合發展項目內發展優質酒店，當中包括南京安達仕酒店及 Andaz Shanghai ITC 酒店。位於南京國金中心的南京安達仕酒店預計在二〇二二年下半年分期開業；蘇州四季酒店則計劃在二〇二三年分階段開幕。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧期內，數碼通的經營環境仍具挑戰，漫遊服務的收入繼續處於低水平，本地流動通訊市場仍然競爭激烈。額外攤銷成本主要與該公司數年前投資的4G頻譜續期有關。數碼通迎難而上，已採取措施加強該公司的根基；優化成本計劃已提升生產力並顯著地節省資源。該公司提供世界級5G網絡，令選用5G服務的客戶愈來愈多。同時，數碼通提供高速及具成本效益的5G家居寬頻服務，其業務增長令人鼓舞。在商業業務方面，企業應用方案的相關業務繼續增長。集團多個業務單位成為數碼通的主要客戶，以便集團業務數碼化。因此，撇除上個財政年度獲得政府補助的相關影響，數碼通在期內的盈利能力已有實質改善。

數碼通投入大量資源在香港建設先進的 5G 網絡。該公司相信，香港發展為科技樞紐的前提是要配備包括 5G 在內的世界級數碼基建，同時亦要讓企業和消費者均了解如何利用 5G 技術。隨著顧客的生活方式改變和需要，數碼通 5G 網絡正擴展其覆蓋範圍至郊野公園、行山徑，甚至竹篙灣社區隔離設施。該公司在天際 100 香港觀景台開設的 5G 科技館於二〇二一年五月啟用至今，已接待約四十萬名訪客；科技館亦安排逾二百間中學的學生到訪，讓年青人了解及提升他們對科技發展的興趣。集團對數碼通的前景抱有信心，將繼續持有該公司的股權作為長線投資，並繼續以數碼通作為集團的通訊科技先鋒，以利集團應用科技提升顧客體驗。

新意網

回顧期內，新意網錄得穩健的業務增長，主要受現有客戶和新客戶的需求所帶動。隨著雲端技術的應用和 5G 的使用率增加，企業和消費者的數碼化進程繼續加速。

展望未來，新意網正興建多個新設施，帶動業務增長。自置的兩個新項目包括荃灣 MEGA Gateway 及將軍澳 MEGA IDC 第一期，均預計在未來十二至十八個月內啟用。該兩個項目落成後，新意網在香港的數據中心總樓面面積將由現時的一百四十萬平方呎，增至接近三百萬平方呎；其設施的電力容量將會是現時的四倍，由七十兆瓦增至二百八十兆瓦，為消費者提供更佳的服務。不少客戶對該兩個項目均深感興趣，並已獲客戶預租。有別於附近工業村的項目，MEGA IDC 興建在數據中心專用地皮上，沒有任何分租限制，而且配備超卓的基礎建設和電力容量。位於粉嶺的 MEGA Fanling 是新意網第八間數據中心，即將投入營運，並已由單一雲端客戶全部承租。新意網將繼續積極物色可推動業務增長的機會，並投資發展最佳基建和服務，包括採納符合環境、社會及企業管治 (ESG) 理念的措施，以服務其客戶。

基建及其他業務

回顧期內，集團的基建及運輸業務在新冠疫情下表現各異。隨著本地消費有所改善，威信集團錄得穩定的業務增長，但持續的跨境往來限制繼續對三號幹線（郊野公園段）的車流帶來的負面影響。香港商用航空中心仍然因跨境旅遊接近停頓而大受影響；然而，集團對該公司的長遠前景充滿信心，並於二〇二一年四月與香港國際機場簽署協議，延長該公司的專營權。疫情下全球供應鏈受阻，但機場空運中心仍然表現理想。受惠於貨物吞吐量上升及來自新客戶的業務，香港內河碼頭有良好的業務增長。

一田進一步擴闊貨品種類，特別是新鮮食品，為顧客提供更多選擇。同時，一田利用科技提升顧客的滿意度，包括減少輪候付款的時間。一田將繼續擴展其店舖網絡以增加在香港的覆蓋範圍，並為顧客帶來新意和驚喜。

集團財務

集團堅守其秉持審慎財務管理的原則，一直維持低借貸比率及充裕的流動資金。截至二〇二一年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十七點五的低水平，利息覆蓋率高達十三倍。集團非常重視信貸評級，亦是信貸評級最高的香港地產發展商，分別獲穆迪和標普繼續給予A1及A+評級，兩者的評級展望均為穩定。

期內，集團首次訂立與可持續發展表現掛鈎的貸款，總額達港幣八十六億五千萬元，為期四年；銀行界反應熱烈，反映集團持續推行ESG政策的成效。集團將繼續物色與ESG掛鈎的融資機會。私人配售市場方面，集團發行了港幣十四億元的三年期債券及港幣六億九千萬元的七年期債券。

在二〇二一年底，內地個別地產商出現信貸違約，事件無可避免令內地房地產市場出現困難和動盪，更波及相關融資活動。然而，集團在內地的信貸和營運狀況保持良好，並獲主要銀行大力支持。集團亦不時尋找其他融資工具，確保有穩定的資金以營運內地業務。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具。集團大部分借貸以港元為單位，其餘主要以美元和人民幣為單位。債務融資的外匯風險整體上處於可控的水平。

企業管治

集團設有完善機制以維持高水平的企業管治，有關措施對集團持續發展業務及保障持份者利益尤其重要。

董事局監督集團的整體策略、業務方向和發展，當中包括集團的可持續發展策略。董事局目前有十七位成員，來自不同範疇，具備眾多的專業經驗。執行委員會由七名執行董事和多名核心業務部門的高層行政人員組成，負責制定集團的業務政策和決定重要事宜。集團的危機管理專責小組由兩位副董事總經理共同帶領，處理包括疫情等重大的緊急事項，並支持執行委員會的工作。董事局接近半數成員為獨立非執行董事，確保董事局在決策過程中保持客觀。董事局其餘三個委員會分別為審核及風險管理委員會、提名委員會和薪酬委員會，均由獨立非執行董事擔任主席，在協助集團維持有效的風險管理和內部監控系統方面肩負重要的職責。

集團適時披露公司資訊，並透過不同渠道與持份者交流，包括積極加強與投資者溝通，從而提高透明度。多年來，集團獲主要財經刊物頒發多個獎項和嘉許，以表揚集團具出眾的管理及良好的企業管治，並與持份者作雙向溝通。回顧期內，集團獲得的主要獎項分別來自《Euromoney》、《彭博商業周刊/中文版》及《Asiamoney》。

可持續發展

集團秉持「以心建家」的信念，將可持續發展元素融入每個營運層面，為持份者及社會創造長遠價值，相關措施的效益繼續獲得投資界和 ESG 評級機構認同。集團除了獲納入「富時社會責任環球指數」成份股及在 MSCI ESG 評級中獲得 A 級外，亦繼續於「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位。

環境

集團致力從建造以至物業管理的每個環節中實踐保護環境的承諾，並透過新制定的十年環境目標，加強對環保的承擔。該目標涵蓋溫室氣體排放、耗電、用水及建築廢料分流。集團已為主要的已落成物業取得具有權威的綠色認證，並力爭旗下主要的新落成物業投資項目均可獲取LEED金級或以上的認證。

為配合國家實現碳中和目標，集團積極採用環保設計和提供便利的綠色設施，以減少旗下項目的能源消耗及溫室氣體排放量。集團計劃在旗下多個物業安裝太陽能板，致力採用可再生能源。預計在二〇二二年底，由集團管理並已安裝太陽能板的物業將由現時二十六個增至約四十五個。

集團積極推廣使用電動車以減少溫室氣體排放及改善路邊空氣質素，並正在旗下的商業和住宅項目增設電動車充電站。集團亦鼓勵其聯營公司載通國際廣泛使用電動巴士，為公共運輸的可持續發展出一分力；該車隊將會使用各種新能源，持續實踐環保理念。此外，超過一千輛巴士已安裝太陽能板以幫助節省電力。

在可行的情況下，集團會採用符合可持續發展原則的建築方法，包括使用建築資訊模型（BIM）和預製組件，盡量減少建築過程產生的廢料及其他負面影響。集團開創先河，在新項目工地使用熱熔焊接施工，有助減少煙霧排放。集團亦是本港首家採用「轉體式橋樑裝嵌技術」的發展商，令施工時間縮減百分之六十，同時將工程噪音以及封路對公眾引起的不便減至最少。

集團將保育結合物業發展，多個項目包括 PARK YOHO、Wetland Seasons Park 及 Wetland Seasons Bay 的設計均以自然保育為重點，讓住戶可以與大自然生物和諧共處，亦反映集團在平衡發展與保育方面的努力。集團旗下不少住宅和工商物業均設有都市農莊，讓更多市民親近大自然。集團亦陸續優化商場和寫字樓的戶外空間，利用園林設計營造令人更容易放鬆的氛圍。

社會

集團採取多管齊下的策略，提升社會整體的福祉及關顧大眾的身心健康。集團與社會各界攜手造福社群，致力推動香港成為更宜居樂業及培育下一代的地方。

為配合香港特區政府應對房屋短缺的政策，集團就一幅鄰近元朗東成里的土地，申請參與「土地共享先導計劃」，計劃在短中期增加約四千個公私營房屋單位。在過渡性房屋方面，集團以象徵式租金港幣一元，向香港聖公會福利協會租出元朗一幅地皮，用作興建同心村，並以特惠租金為有需要人士提供適切的居住環境。同心村設有一千八百個單位，預期在二〇二二年中開始入伙，計及期間有受惠家庭遷出和遷入，預計項目最終可惠及約五千個基層家庭。

集團持續關懷弱勢社群。「新地義工 Team 力量」除了向基層市民派發生活必需品和提供基本家居佈置服務，亦夥拍非牟利組織舉辦為期一年的計劃，支援單親婦女及其子女，向受助者傳遞正向能量和樂觀心態，讓他們有信心克服人生各種挑戰。

近期，本港 **Omicron** 感染個案急升，集團全力支持香港特區政抗擊疫情，希望各界「上下一心，共同抗疫」。集團的重點計劃包括：(一)向香港特區政府無償借出兩幅土地，按所佔權益計算地盤面積合共約一百二十萬平方呎，用於興建社區隔離治療設施；(二)集團將在旗下寫字樓和商場範圍包括觀塘 **APM**、北區上水廣場及元朗形點商場提供場地，作為額外的社區疫苗接種中心；三個地點均可經由港鐵直達，交通便利；(三)將送出四十萬盒新冠病毒快速抗原測試包，分發予前線抗疫人員、基層人士及集團員工；(四)提供二十五部醫用智能消毒機械人予公立醫院或診所使用，更有效預防病毒在醫院內傳播。集團亦持續鼓勵大眾接種新冠疫苗；回顧期內，集團推出「日日有獎抽」，而擁有逾四十七萬名會員的新地會其後亦舉辦大抽獎，鼓勵會員及其家人接種疫苗。作為集團與顧客間雙向溝通的橋樑，新地會繼續透過不同方法加強其角色，讓集團緊貼顧客的需要，從而不斷進步。

集團自二〇〇七年起營運馬灣公園，範圍包括香港挪亞方舟和馬灣大自然公園，致力推動 **ESG** 工作。香港挪亞方舟曾與本地一千四百個慈善團體合作，舉辦合共逾一萬項以生命為題的教育體驗及公益活動，超過六十八萬人參加，當中約半數是兒童和青少年，其餘為基層人士，包括長者、殘疾人士和長期病患者。以上工作反映集團積極推動環境保育，同時關顧弱勢社群和長者。過去十四年，馬灣公園共接待七百一十六萬訪客，並透過一系列有關環保、科學探索、親子教育和反思生命的工作坊，為訪客帶來嶄新體驗。

為協助推動香港發展成為國際創新科技中心，集團運用本身的資源，讓公眾特別是年輕一代，認識 5G 及其他先進科技。新閱會繼續透過網上閱讀平台《點讀》及到校活動推廣閱讀，並藉此增強學生對創科及科學、科技、工程和數學 (STEM) 的知識。數碼通在天際 100 香港觀景台開設 5G 科技館，展示多項創新的 5G 應用，致力啟發年輕人對科技的興趣。5G 科技館亦安排 5G STEM 課堂和導賞團，惠及超過二百間學校。

期內，集團冠名贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽」，持續推廣運動和健康生活。為進一步推動單車活動的發展，新地單車學院在三間中學開設訓練中心，作為相關地區的校園培訓點。除了讓學生得以接受專業和有系統的單車訓練外，亦能提高他們的道路安全意識，以及協助培育他們的品格，包括培養正向思維和堅毅的精神，其目標是每年培訓四百人。該計劃的推廣活動每年將涵蓋約五千名學生。

集團持續增聘人手，特別是具有數碼技能和數據分析能力的人才，以支持集團繼續發展和擴展業務。集團亦為員工提供機會，學習或增強在數碼和科技方面的知識和技能，讓員工在全球日趨數碼化的環境中，提升工作表現和促進個人發展。因應本港近日爆發 Omicron 疫情，集團盡量安排員工在家工作，以減低病毒傳播的風險。集團為特定群組、包括前線員工和曾與確診者有密切接觸的員工安排於辦公地點接受核酸檢測，以減低他們身處人流聚集地點的風險，為員工帶來莫大的便利，並減少他們的憂慮。此外，集團亦會安排總部全體員工接受核酸檢測，為同事們提供安全的工作環境。

展望

二〇二二年預計仍甚具挑戰，並有不少不確定的情況。現有和新型新冠變種病毒繼續嚴重威脅全球經濟；多項因素阻礙經濟全面復蘇，包括病毒多次變種、隔離措施斷斷續續、國際航班暫停及全球供應鏈持續受阻。此外，面對通脹升溫，主要中央銀行正實施量化縮減或加息。地緣政治風險包括俄烏局勢升溫及中美關係持續緊張，仍為經濟帶來阻力。利好因素方面，疫苗供應增加、更廣泛的接種，以及對抗病毒的口服藥繼續取得進展，均有助應對疫情帶來的挑戰，增強市場信心及推動環球經濟復蘇。

內地經濟發展正面臨環球和內地不確定因素的壓力，包括房地產在內的行業正處於整固階段。然而，中央政府繼續執行一系列措施，以確保整體經濟穩定和增長，而目前的調整措施將帶來長遠效益。同時，在有效的防控措施下，內地整體疫情保持平穩，持續為住戶和企業帶來正常且利好的環境。多項支持性的宏觀經濟措施，包括財政和貨幣政策，將激發市場主體活力，有利經濟達至穩定和合理的增長。雙循環戰略，加上進一步推動創科和綠色經濟發展，將繼續帶來正面的經濟效益。長遠而言，種種利好因素將推動經濟至更高水平，中等收入人口將大幅擴大。

過去兩年，香港的社會和政治環境已變得穩定和正面，提供了穩固的基礎讓本地經濟邁步向前。短期而言，商品貿易持續增長將支持本港經濟，但近期新冠變種病毒 **Omicron** 肆虐，預計會為本港經濟帶來更多挑戰，特別是本地消費方面，以及有密集式接觸的行業。集團積極支持香港特區政府的抗疫工作，並堅信在中央政府全力動員支援下，香港能夠像內地城市一樣迅速及有效「動態清零」，這亦有利本地可以逐步與內地恢復免檢疫通關，帶動本港經濟全面復蘇。此外，香港特區政府最新的財政預算案提出多項紓困及刺激經濟措施，將為本港經濟復蘇帶來額外的動力。長遠而言，憑藉在「一國兩制」下的優勢，加上正進一步融入國家發展大局，預計香港可加強其作為國際金融、航運及貿易中心的地位，以及發展為國際創新科技中心。

集團對內地和香港的前景充滿信心，並會繼續在國家投資。集團將繼續加強物業發展業務，在機會合適時選擇性購入土地。一如以往，集團在內地和香港的新項目會在準備就緒後推出市場。在未來十個月，集團計劃在香港推售的主要項目包括北角海璇的新期數、何文田 **Prince Central**、**Wetland Seasons Bay** 第三期、屯門鄰近港鐵兆康站的住宅項目第一期、白石角住宅項目第一期、沙田瓏珀山第二期，以及位於荃灣的工業大廈；然而，推售新項目的時間表及政府的預售審批或會受到疫情影響。內地方面，將推出市場的全資項目包括上海濱江凱旋門、廣州御華園及廣州南站項目的住宅單位。多個合作發展項目的住宅單位亦正計劃推售，包括位於杭州的杭州國際金融中心、成都悅城、中山奕翠園和佛山瀧景。

在物業投資方面，集團將透過發展更多綜合項目，繼續擴大其物業投資組合及經常性收入來源。香港方面，元朗形點商場的擴充部分將於二〇二三年啟用，位於觀塘的寫字樓暨零售發展項目

亦會在同年落成。此外，上海ITC樓高二百二十米的寫字樓預計在二〇二二年中落成；南京市南京安達仕酒店和南京國金中心商場均計劃在二〇二二年下半年開始分期開業。在二〇二五/二六財政年度年結日前，集團有多個地標綜合項目將全面落成，包括上海大型項目ITC及杭州的杭州國際金融中心。按發展計劃，集團的物業投資組合將增加約一千六百萬平方呎，其中約百分之八十的樓面來自內地項目。在雙循環戰略下，內地消費增加，集團將具備充分的條件把握相關機遇。從財務角度，與目前的水平比較，預計來自內地的經常性收入將有非常可觀的增長。長遠而言，在香港高鐵西九龍總站項目及廣州市廣州南站項目落成後，集團的經常性收入將有更大的增長動力。集團亦會繼續在內地主要城市，選擇性物色具發展潛力的地標綜合項目。

近期新冠變種病毒 **Omicron** 肆虐，令本港的經營環境更具挑戰，集團採取更多措施，提高旗下住宅和商用物業的衛生標準，確保住戶、顧客、租戶和員工有安全而舒適的環境，亦會積極與商戶保持緊密溝通，並因應不同情況，推出適切措施支持他們。此外，集團繼續精益求精，提升產品質素和服務水準，以緊貼顧客的需要和喜好。集團在新發展項目更廣泛地使用智能科技，為物業買家、租戶和商場顧客帶來非凡的體驗和便利。集團亦會更加努力應對氣候變化，以達至可持續發展，同時力爭旗下所有主要新落成的物業投資項目均獲得綠色認證，例如LEED金級或以上的認證。集團亦正在旗下的新項目推行減碳措施，例如在可行的情況下裝設電動車充電站和太陽能板。集團相信以上措施不但為顧客提供更佳的服務，還可為社會帶來更大的福祉。

在過去半世紀，集團與香港人多次一起走過順逆境。香港擁有穩固的普通法制度、國際級的商務標準和作業守則、良好的基建，以及勤奮和有毅力的市民，集團堅信在「一國兩制」方針下，香港將會繼續發光發亮，延續「東方之珠」的輝煌。二〇二二年是集團在香港上市五十週年，亦是集團重要的里程碑。一如以往，集團會信守對香港的承諾，秉持「以心建家」的信念。集團擁有優質品牌及產品質素、以客為先的文化、富經驗的管理團隊、雄厚的財務實力，憑藉以上因素，集團在未來數十年將繼續沿著成功之路跨步前行，再創高峰。

致謝

本人藉此機會衷心感謝全體員工的投入、努力和付出，特別在變化不定的疫情下確保集團有效營運，並繼續為顧客提供服務。本人亦對董事局各成員的指導，以及各位股東和顧客對集團的長期支持深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二二年二月二十四日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二一年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇二〇年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月

(以港幣百萬元計)

		〈未經審核〉 截至十二月三十一日止 六個月	
		二〇二一年	二〇二〇年
	說明	二〇二一年	二〇二〇年
收入	2	40,153	46,070
銷售成本		(20,253)	(21,569)
毛利		19,900	24,501
其他淨收益		607	627
銷售及推銷費用		(2,118)	(2,829)
行政費用		(1,482)	(1,276)
營業溢利	2	16,907	21,023
投資物業之公平價值變動		1,038	(3,240)
財務支出		(1,103)	(1,172)
財務收入		186	155
淨財務支出	3	(917)	(1,017)
所佔業績：			
聯營公司		125	674
合營企業		1,829	675
	2	1,954	1,349
稅前溢利	4	18,982	18,115
稅項	5	(3,468)	(4,140)
本期溢利		15,514	13,975
本期溢利應佔：			
公司股東		15,186	13,578
永久資本證券持有人		-	66
非控股權益		328	331
		15,514	13,975
<i>(以港幣為單位)</i>			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	6(a)		
基本		\$5.24	\$4.69
攤薄後		\$5.24	\$4.69
每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	6(b)		
基本		\$5.11	\$6.03
攤薄後		\$5.11	\$6.03

綜合全面收益表

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月

(以港幣百萬元計)

〈未經審核〉
截至十二月三十一日止
六個月

	二〇二一年	二〇二〇年
本期溢利	15,514	13,975
其後可能被重新分類至損益的項目：		
內地業務折算賬項之匯兌差額	1,808	6,883
現金流量對沖		
— 期內直接於其他全面收益內確認 之公平價值收益/(虧損)	218	(231)
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(33)	(9)
	185	(240)
債務證券		
— 期內直接於其他全面收益內確認 之公平價值(虧損)/收益	(25)	3
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(6)	-
	(31)	3
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益	483	2,070
其後不會被重新分類至損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益的股本證券 之公平價值虧損	(80)	(66)
所佔聯營公司之其他全面收益	155	145
本期其他全面收益	2,520	8,795
本期全面收益總額	18,034	22,770
本期應佔全面收益總額：		
公司股東	17,672	22,177
永久資本證券持有人	-	66
非控股權益	362	527
	18,034	22,770

綜合財務狀況表

於二〇二一年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇二一年 十二月三十一日	(經審核) 二〇二一年 六月三十日	
非流動資產			
投資物業	8	402,864	395,879
物業、機器及設備		43,860	42,921
聯營公司		7,283	7,093
合營企業		95,008	94,388
金融投資		3,153	3,229
無形資產		6,108	4,273
其他非流動資產		5,087	5,803
		<u>563,363</u>	<u>553,586</u>
流動資產			
供出售物業		200,656	200,934
存貨		554	362
業務及其他應收賬項	9	24,991	18,373
金融投資		834	1,383
銀行存款及現金		17,909	21,781
		<u>244,944</u>	<u>242,833</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(24,250)	(20,979)
業務及其他應付賬項	10	(30,940)	(28,210)
已收取售樓訂金		(5,685)	(8,644)
應付稅項		(12,573)	(15,366)
		<u>(73,448)</u>	<u>(73,199)</u>
流動資產淨值		<u>171,496</u>	<u>169,634</u>
資產總額減流動負債		<u>734,859</u>	<u>723,220</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(98,614)	(95,844)
遞延稅項負債		(26,856)	(25,694)
其他非流動負債		(3,842)	(2,056)
		<u>(129,312)</u>	<u>(123,594)</u>
資產淨值		<u>605,547</u>	<u>599,626</u>
資本及儲備			
股本		70,703	70,703
儲備金		530,070	523,117
股東權益		<u>600,773</u>	<u>593,820</u>
非控股權益		4,774	5,806
權益總額		<u>605,547</u>	<u>599,626</u>

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

本集團之簡明綜合財務報表已按照由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）披露條文編製而成。

於本中期業績通告中載有作為比較資料之截至二〇二一年六月三十日止年度財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇二一年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及本公司之核數師已就該個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出的聲明。

於中期財務報表所採納之會計政策與編製截至二〇二一年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。本集團已採納多項於本中期會計期內首次生效的香港財務報告準則修訂本，採納該等修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

集團並未採納任何於本會計期內尚未生效的新訂準則或修訂本。

(2) 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算並不包括中央行政費用、其他淨收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。

簡明綜合財務報表說明：
(以港幣百萬元計)

(a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於期內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	16,964	7,012	33	24	16,997	7,036
內地	341	178	1,124	444	1,465	622
	17,305	7,190	1,157	468	18,462	7,658
物業租賃						
香港	7,540	5,612	1,388	1,103	8,928	6,715
內地	2,902	2,417	472	349	3,374	2,766
新加坡	-	-	326	247	326	247
	10,442	8,029	2,186	1,699	12,628	9,728
酒店業務	1,564	(138)	247	(24)	1,811	(162)
電訊	3,792	391	-	-	3,792	391
運輸基建及物流	2,002	602	1,897	176	3,899	778
數據中心業務	995	505	-	-	995	505
其他業務	4,053	594	293	51	4,346	645
分部總額	<u>40,153</u>	<u>17,173</u>	<u>5,780</u>	<u>2,370</u>	<u>45,933</u>	<u>19,543</u>
其他淨收益		607		50		657
未分配的行政費用		(873)		-		(873)
營業溢利		16,907		2,420		19,327
投資物業之公平價值變動						
香港		(825)		(455)		(1,280)
內地		1,863		348		2,211
新加坡		-		448		448
		1,038		341		1,379
淨財務支出		(917)		(131)		(1,048)
稅前溢利		17,028		2,630		19,658
稅項						
— 集團		(3,468)		-		(3,468)
— 聯營公司		-		(22)		(22)
— 合營企業		-		(654)		(654)
本期溢利		<u>13,560</u>		<u>1,954</u>		<u>15,514</u>

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	23,374	10,449	59	35	23,433	10,484
內地	1,590	891	1,885	991	3,475	1,882
	24,964	11,340	1,944	1,026	26,908	12,366
物業租賃						
香港	7,736	5,754	1,445	1,169	9,181	6,923
內地	2,454	2,024	412	289	2,866	2,313
新加坡	-	-	314	260	314	260
	10,190	7,778	2,171	1,718	12,361	9,496
酒店業務	1,030	(202)	183	(26)	1,213	(228)
電訊	3,244	380	-	-	3,244	380
運輸基建及物流	1,868	612	1,523	235	3,391	847
數據中心業務	923	471	-	-	923	471
其他業務	3,851	799	342	36	4,193	835
分部總額	<u>46,070</u>	<u>21,178</u>	<u>6,163</u>	<u>2,989</u>	<u>52,233</u>	<u>24,167</u>
其他淨收益		627		-		627
未分配的行政費用		(782)		-		(782)
營業溢利		21,023		2,989		24,012
投資物業之公平價值變動						
香港		(3,258)		(164)		(3,422)
內地		18		37		55
新加坡		-		(492)		(492)
		(3,240)		(619)		(3,859)
淨財務支出		(1,017)		(180)		(1,197)
稅前溢利		16,766		2,190		18,956
稅項						
— 集團		(4,140)		-		(4,140)
— 聯營公司		-		14		14
— 合營企業		-		(855)		(855)
本期溢利		<u>12,626</u>		<u>1,349</u>		<u>13,975</u>

於二〇二一年十二月三十一日按集團現有物業銷售合約分配予剩餘履約責任的交易價格總額為港幣二百九十四億四千二百萬元(二〇二一年六月三十日：港幣二百六十三億八千二百萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之六十四(二〇二一年六月三十日：百分之七十一)預計在未來十二個月內當物業的控制權或實際使用權轉移予客戶時確認為收入。

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

物業銷售業績包括香港及內地有關預售興建中物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣一億六千六百萬元（二〇二〇年：港幣四億五千八百萬元）及港幣六千三百萬元（二〇二〇年：港幣五千二百萬元）。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益，金融資產淨投資收入及出售附屬公司收益。

(b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
香港	36,435	41,734
內地	3,458	4,260
其他	260	76
	<u>40,153</u>	<u>46,070</u>

(3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
銀行及其他借項之利息及 其他財務支出	1,453	1,500
名義非現金利息	23	9
租賃負債之財務支出	14	22
減：撥作資本性支出之金額	(387)	(359)
	<u>1,103</u>	<u>1,172</u>
銀行存款之利息收入	(186)	(155)
	<u>917</u>	<u>1,017</u>

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(4) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	8,940	11,674
其他存貨銷售成本	2,143	1,822
物業、機器及設備折舊 攤銷	1,452	1,459
無形資產(包括在銷售成本內)	328	287
獲取合約成本	735	1,119
商譽減值撥備	1	1
信貸虧損撥備		
業務及其他應收賬項	4	5
按公平價值計入其他全面收益及 以攤銷成本計量之金融投資	144	-
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	224	227
可變租賃	77	78
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	4,565	3,905
股權支付	14	13
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	36	-
按公平價值計入損益的金融投資之 公平價值虧損	34	-
及計入：		
投資股息收入	56	57
投資利息收入	41	39
出售按公平價值計入損益的金融投資溢利	-	43
按公平價值計入損益的金融投資之 公平價值收益	-	203

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(5) 稅項

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
本期稅項支出		
香港利得稅	2,052	2,714
往年準備之高估	(13)	(18)
	<u>2,039</u>	<u>2,696</u>
香港以外稅項	717	1,168
往年準備之高估	(1)	-
	<u>716</u>	<u>1,168</u>
本期稅項總額	<u>2,755</u>	<u>3,864</u>
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	407	(29)
其他暫時差異之產生及回撥	306	305
遞延稅項總額	<u>713</u>	<u>276</u>
所得稅項總支出	<u>3,468</u>	<u>4,140</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇二〇年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備，其中包括內地土地增值稅及收入分派之扣繳稅，乃根據該地之適用稅率計算。

(6) 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以期內本集團可撥歸公司股東溢利港幣一百五十一億八千六百萬元 (二〇二〇年：港幣一百三十五億七千八百萬元) 計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股 (二〇二〇年：二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股) 計算。

每股基本溢利及攤薄後溢利相同，因期內並沒有任何被攤薄後的潛在普通股。

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(b) 每股基礎溢利

此外，期內集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百四十八億一千八百萬元（二〇二〇年：港幣一百七十四億八千二百萬元）來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	15,186	13,578
投資物業之公平價值(增加)/減少		
附屬公司	(1,038)	3,240
聯營公司	26	(405)
合營企業	(367)	1,024
	(1,379)	3,859
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	407	(29)
合營企業	102	15
非控股權益	(2)	(12)
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現(收益)/虧損	(872)	3,833
出售投資物業扣除遞延稅項後之		
公平價值已變現收益	504	71
投資物業公平價值變動淨額之影響	(368)	3,904
公司股東應佔基礎溢利	14,818	17,482

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(7) 股息

(a) 中期後宣派應付予公司股東之中期股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
中期後宣派之中期股息 每股港幣一元二角五仙 (二〇二〇年：每股港幣一元二角五仙)	<u>3,622</u>	<u>3,622</u>

於報告日後擬派發之中期股息尚未於報告日確認為負債。

(b) 中期內批准及支付予公司股東上一財政年度之末期股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
其後中期內批准及支付上一財政年度之 末期股息每股港幣三元七角 (二〇二〇年：每股港幣三元七角)	<u>10,722</u>	<u>10,722</u>

(8) 投資物業

(a) 期內變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二一年七月一日	333,091	62,788	395,879
添置	426	3,553	3,979
落成後轉撥	1,136	(1,136)	-
出售	(365)	-	(365)
撥往物業、機器及設備	(70)	-	(70)
匯兌差額	1,597	806	2,403
公平價值之(減少)/增加	(271)	1,309	1,038
於二〇二一年十二月三十一日	<u>335,544</u>	<u>67,320</u>	<u>402,864</u>

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

- (b) 集團投資物業已於二〇二一年十二月三十一日及二〇二一年六月三十日由萊坊測量師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為基準作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

本集團已落成投資物業採用收入資本化方法估值，按各自物業合適之資本化率將現行租約之淨收入及潛在重訂租金收入予以資本化計算。所採用之資本化率參考可比較物業投資交易之回報及測量師對現行投資者預期租金增長及風險的看法而得出。

本集團發展中投資物業使用餘值估價法計算。其估值假設物業在估值日已按當時的發展計劃落成及以收入資本化方法計算及參考可比較之銷售交易估算物業落成後的公平價值，並扣除日後發展之建築成本及適當的利潤與風險因素。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二一年 六月三十日	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二一年 六月三十日
已落成				
香港	259,566	259,233	5.1%	5.1%
內地	75,978	73,858	6.6%	6.6%
	<u>335,544</u>	<u>333,091</u>		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二一年 六月三十日	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二一年 六月三十日
發展中				
香港	26,207	26,132	3.0%-5.5%	3.0%-5.5%
內地	41,113	36,656	5.0%-8.8%	5.0%-8.8%
	<u>67,320</u>	<u>62,788</u>		

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(9) 業務及其他應收賬項

包括在本集團業務及其他應收賬項內的業務應收賬項為港幣三十三億八千六百萬元（二〇二一年六月三十日：港幣二十七億七千萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之六十三，三十一天至六十天佔百分之十六，六十一天至九十天佔百分之五，而超過九十天則為百分之十六（二〇二一年六月三十日：分別為百分之六十五，百分之十四，百分之五及百分之十六）。

(10) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的業務應付賬項為港幣三十三億一千三百萬元（二〇二一年六月三十日：港幣二十七億零八百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之六十七，三十一天至六十天佔百分之十，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之二十一（二〇二一年六月三十日：分別為百分之六十四，百分之七，百分之三及百分之二十六）。

財務檢討

二〇二一/二二年度上半年業績檢討

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月，未計入投資物業公平價值變動影響之可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百四十八億一千八百萬元，較去年同期港幣一百七十四億八千二百萬元減少港幣二十六億六千四百萬元或百分之十五。溢利減少主要是由於物業發展溢利下降，因香港及內地住宅銷售項目交付數量較二〇二〇年同期減少所致。

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月，已計入投資物業公平價值變動淨額之影響後可撥歸公司股東溢利為港幣一百五十一億八千六百萬元，較去年同期港幣一百三十五億七千八百萬元增加港幣十六億零八百萬元或百分之十二。

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元
可撥歸公司股東基礎溢利	14,818	17,482
投資物業淨重估變動之調整		
淨重估收益/(虧損)	872	(3,833)
出售投資物業已變現之重估收益	(504)	(71)
淨重估變動之影響	368	(3,904)
可撥歸公司股東溢利	15,186	13,578

截至十二月三十一日止六個月分部收入及營業溢利/(虧損)
(包括所佔合營企業及聯營公司)

	收入		營業溢利/(虧損)	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售				
香港	16,997	23,433	7,036	10,484
內地	1,465	3,475	622	1,882
	18,462	26,908	7,658	12,366
物業租賃				
香港	8,928	9,181	6,715	6,923
內地	3,374	2,866	2,766	2,313
新加坡	326	314	247	260
	12,628	12,361	9,728	9,496
酒店業務	1,811	1,213	(162)	(228)
電訊	3,792	3,244	391	380
運輸基建及物流	3,899	3,391	778	847
數據中心業務	995	923	505	471
其他業務	4,346	4,193	645	835
分部總額	45,933	52,233	19,543	24,167

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月，集團業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）的總收入較去年同期減少百分之十二至港幣四百五十九億三千三百萬元，主要是由於期內物業銷售收入較去年同期減少百分之三十一至港幣一百八十四億六千二百萬元。業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）的總營業溢利較去年同期減少百分之十九至港幣一百九十五億四千三百萬元，主要是由於期內物業銷售溢利減少百分之三十八至港幣七十六億五千八百萬元。

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月，香港及內地物業銷售收入（包括所佔合營企業）分別為港幣一百六十九億九千七百萬元及港幣十四億六千五百萬元。香港物業銷售溢利繼去年同期增加百分之六十五後，今期減少百分之三十三至港幣七十億三千六百萬元，溢利貢獻主要來自出售 **Wetland Seasons Park** 第二及第三期、御海灣及御海灣 II、匯璽 III 及 **Grand YOHO** 第二期的住宅項目。內地物業銷售溢利較去年同期減少港幣十二億六千萬元至港幣六億二千二百萬元，溢利貢獻主要來自出售峻林、及瀧景第三期 B 的住宅項目。於二〇二一年十二月三十一日，集團尚未確認合約物業銷售收入金額（包括所佔合營企業）為港幣三百四十五億元，包括港幣二百八十六億元來自香港及港幣五十九億元來自內地，其中預計約港幣一百六十五億元及港幣一百二十五億元分別於本財政年度下半年及下一個財政年度確認為收入。

於本財政年度上半年，集團包括所佔合營企業和聯營公司之總租金收入較去年同期增加百分之二至港幣一百二十六億二千八百萬元，主要由內地出租物業組合增長所推動。集團包括所佔合營企業和聯營公司貢獻之淨租金收入增加百分之二至港幣九十七億二千八百萬元。集團內地出租物業組合的租金收入繼續錄得顯著增長，較去年同期增加百分之十八至港幣三十三億七千四百萬元，而淨租金收入則增加百分之二十至港幣二十七億六千六百萬元，主要由零售物業組合所帶動。集團香港物業組合之租金收入較去年同期減少百分之三至港幣八十九億二千八百萬元，而淨租金收入則減少百分之三至港幣六十七億一千五百萬元。香港零售物業組合持續受到新冠疫情影響。租金收入跌幅收窄，較去年同期減少百分之四，主要是由於續租租金下調，但出租率仍維持於高水平，及商場零售租戶銷售收入持續改善，集團期內已幾乎沒有給予零售租戶租金寬減。由於疫情持續，香港寫字樓物業組合之續租租金增長因租務需求疲弱而承受更大壓力，回顧期內之租金收入較去年同期溫和下跌百分之四。

集團酒店業務（包括所佔合營企業）錄得營業虧損港幣一億六千二百萬元（已扣除折舊費用港幣三億二千一百萬元），去年同期營業虧損為港幣二億二千八百萬元（已扣除折舊費用港幣三億三千萬元）。香港酒店業務持續受到嚴重打擊，主要是由於嚴格的旅遊限制、邊境關閉及社交距離措施導致遊客人數大減。期內集團推出新措施吸引本地顧客包括長期住宿優惠、節日度假住宿計劃及會員計劃令收入及入住率均有所提升，並實施多項措施節省成本及提高營運效率。

期內數碼通營業溢利較去年同期增加百分之三至港幣三億九千一百萬元，主要是由於本地服務及手機銷售收入有所改善，及採取有效措施降低營運成本達至利潤提升。

運輸基建及物流業務（包括所佔合營企業和聯營公司）之營業溢利較去年同期減少百分之八至港幣七億七千八百萬元。運輸基建及物流之收入較去年同期增加百分之十五，主要是由於威信集團、機場空運中心及專營巴士之收入表現滿意，但集團的收費道路及商用航空中心業務仍持續受跨境旅遊限制的負面影響。去年同期之營業溢利受惠於政府補助，惟期內並沒有該等補助。若撇除上一個財政年度獲得之政府補助，回顧期內之基礎營業溢利錄得穩定增長。

新意網營業溢利較去年同期增加百分之七至港幣五億零五百萬元。受惠於數碼基建、雲端技術的應用及 5G 使用率的增加，現有和新客戶對數據中心服務的需求持續增加。

本集團其他業務（包括所佔合營企業和聯營公司）主要包括物業管理，百貨公司業務及金融服務業務。由於受去年同期獲得之政府補助所影響，回顧期內之營業溢利減少至港幣六億四千五百萬元，去年同期為港幣八億三千五百萬元。

投資物業重估收益/虧損

集團的投資物業（包括合營企業和聯營公司所持有之投資物業）是由獨立外聘測量師於二〇二一年十二月三十一日作出重估，期內重估收益為港幣十三億七千九百萬元（二〇二〇年：重估虧損為港幣三十八億五千九百萬元）。內地投資物業組合的重估收益為港幣二十二億一千一百萬元（二〇二〇年：重估收益為港幣五千五百萬元），估值上升主要是由於零售物業組合租金增長所致。香港投資物業組合的重估虧損為港幣十二億八千萬元（二〇二〇年：重估虧損為港幣三十四億二千二百萬元）。公平價值之計量均採用一致的估值方法及所採用之資本化率並無重大改動。集團所佔投資物業重估淨收益（已扣除遞延稅項及非控股權益）為港幣八億七千二百萬元（二〇二〇年：重估淨虧損為港幣三十八億三千三百萬元）並確認於綜合收益表內。

財務來源及流動資本

(a) 資本管理，淨債項及負債比率

本集團經常維持雄厚的資本基礎及充裕財務資源以支持業務之發展及增長。集團經常審閱及管理其資本結構以確定財務狀況維持良好，以確保集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

於二〇二一年十二月三十一日的股東權益總額為港幣六千零八億元或每股港幣二百零七元三角，較二〇二一年六月三十日之港幣五千九百三十八億元增加港幣七十億元，其增加主要來自可撥歸股東淨溢利港幣一百五十二億元及因換算內地及海外業務的財務報表時所產生之外匯收益港幣二十三億元，並扣除股息支付港幣一百零七億元所致。

本集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率籌集長期資金，有助降低整體資金成本。集團財政狀況保持良好，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇二一年十二月三十一日的負債比率（按淨債項相對公司股東權益比例來計算）為百分之十七點五，於二〇二一年六月三十日為百分之十六。本期之利息覆蓋率（按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算）為十三倍。

於二〇二一年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣一千二百二十八億六千四百萬元。扣除銀行存款及現金港幣一百七十九億零九百萬元後的淨債項為港幣一千零四十九億五千五百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇二一年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	24,250	20,979
一年後及兩年內	31,491	21,419
兩年後及五年內	34,381	41,385
五年後	32,742	33,040
銀行及其他借項總額	122,864	116,823
銀行存款及現金	17,909	21,781
	104,955	95,042

此外，集團亦得到銀行保證提供大量未動用的信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定可動用之財務資源足以應付融資需要。

集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的龐大銀行承擔而未動用的信貸額，集團有充裕財務資源以應付資金需求及作好準備把握將來的投資機遇。

(b) 庫務政策

集團在現金及債務管理上採納審慎的政策。集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇二一年十二月三十一日，集團約百分之七十五的銀行及其他借項是經由其全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十五是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇二一年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之七十六為港元借款（跨貨幣利率掉期後）及百分之六為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，餘下部分百分之十八主要為人民幣借款則為內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要來自換算內地附屬公司及合營企業之財務報表時所產生的換算風險。內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資作為自然對沖以減低集團匯率風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖內地投資淨值之換算風險。於二〇二一年十二月三十一日，集團的淨資產約百分之二十以人民幣結算。

集團以若干其他貨幣為主的資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時本集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

集團維持適當組合的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇二一年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之五十八為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十二為定息借款。

於二〇二一年十二月三十一日，集團訂定若干利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣二百二十四億四千三百萬元用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇二一年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之二十八為港元，百分之六十六為人民幣，及餘下百分之六主要為美元。人民幣存款主要為內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

資產抵押

於二〇二一年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣五百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣十億四千一百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇二一年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣二十二億四千二百萬元（二〇二一年六月三十日：港幣二十二億九千三百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二一年十二月三十一日之僱員人數超越三萬八千五百人，截至二〇二一年十二月三十一日止六個月之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣六十五億零八百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權及股份獎勵計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。

釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及本公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃，包括同樣提供予本集團其他員工之購股權計劃。

中期股息

本公司董事局（「董事局」）宣佈本公司將向於二〇二二年三月十一日（星期五）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）派發截至二〇二一年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣一元二角五仙（二〇二〇年：每股港幣一元二角五仙），中期股息將以現金方式於二〇二二年三月十七日（星期四）派發。本公司之股份交易將由二〇二二年三月九日（星期三）起除息。

暫停辦理股份過戶登記手續

釐定股東享有中期股息之權利的記錄日期為二〇二二年三月十一日（星期五），本公司將於當日暫停辦理股份過戶登記手續；並將不會登記股份過戶。為確保享有中期股息之權利，股東須於二〇二二年三月十日（星期四）下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二一年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇二一年十二月三十一日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第 2410 號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務資料的審閱報告將載於二〇二一至二二年中期報告內。此外，中期業績已由本公司審核及風險管理委員會作出審閱。

遵守企業管治守則

於截至二〇二一年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文 A.2.1 條（該條文已於二〇二二年一月一日起實施的新企業管治守則下重新編號為守則條文 C.2.1 條）分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有兩名非執行董事及八名獨立非執行董事，他們提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

中期報告

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇二一至二二年中期報告，將於二〇二二年三月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並寄發印刷本予股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇二二年二月二十四日

於本公告所載之日，董事局由七名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理) (郭顯灃為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、董子豪及馮玉麟；兩名非執行董事關卓然及郭基俊；以及八名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁高美懿、范鴻齡及吳向東組成。