

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)

二〇二〇/二一年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇二〇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一百七十四億八千二百萬元，去年同期為港幣一百三十四億二千二百萬元。該上升的主要原因是本財政年度的香港出售發展項目大部分已於上半年落成。每股基礎溢利為港幣六元三仙，去年同期為港幣四元六角三仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣一百三十五億七千八百萬元及港幣四元六角九仙，去年同期為港幣一百五十四億一千九百萬元及港幣五元三角二仙。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減少的金額港幣三十八億三千三百萬元，去年同期公平值增加的金額為港幣二十億四千六百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇二〇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二〇二一年三月十八日。

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一百二十三億六千六百萬元，去年同期為港幣六十八億五千萬元，增幅顯著的主要原因是本財政年度的香港出售發展項目大部分已於上半年落成。按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售額約港幣一百四十七億元。

租金收入

在六個月的回顧期內，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下跌百分之三至港幣一百二十三億六千一百萬元，淨租金收入按年下跌百分之二至港幣九十四億九千六百萬元，表現主要受香港出租物業組合租金收入下跌所影響。

香港地產業務

土地儲備

回顧期內，集團透過農地轉換新增一幅位於屯門掃管笏的住宅用地。新增地皮可建總樓面面積約六十一萬四千平方呎，將發展為大型住宅項目，提供多種戶型。集團擁有該項目百分之七十五點二的權益。集團期內亦透過私人協商購入一幅位於屯門的工業用地，並計劃更改為寫字樓及零售用途，改劃後可建樓面面積約七十七萬二千平方呎。集團佔有該項目的實際權益為百分之六十九點九。

截至二〇二〇年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備為五千六百萬平方呎，當中包括約二千二百三十萬平方呎的發展中物業，足夠集團未來五年的發展需要；另有約三千三百七十萬平方呎不同用途的已落成物業，分佈香港各區。在已落成物業中，絕大部分用作出租及長線投資用途。集團

會繼續在有適當機會時透過各種渠道補充土地儲備，包括積極將農地更改成可發展樓面。

地產發展

香港一手住宅市場成交量受連月的社交距離措施影響，而二手市場的交投量及價格則保持穩健。同時，低息環境及穩固的用家需求，特別是對中小型單位的需求，繼續支持樓市。

期內，按所佔權益計算，集團在香港的合約銷售額約港幣一百一十三億元，主要來自鄰近香港濕地公園的 Wetland Seasons Park 第三期、屯門御海灣第一期及東半山 Central Peak 第一期。集團亦繼續出售已落成物業的餘下單位，包括匯璽 III 和 Grand YOHO 第二期。集團將運用其充裕的可出售單位推動銷售額，並將於未來數月在市場推出多個新項目，包括位於何文田即將開售的住宅發展項目 Prince Central。

集團貫徹為顧客提供優質產品及服務的承諾，繼續在發展項目上提升其建築質素及採用實用的間隔，同時引入不同措施，以滿足顧客對衛生標準和智能科技日增的期望和要求。集團將不斷求進，例如優化污水渠設計和更廣泛利用數碼科技，令顧客有更安全、靈活和便利的生活體驗。這份以客為先的理念繼續鞏固集團優質品牌和市場上的領先位置。

回顧期內，集團在香港共有五個項目落成可供交樓，按所佔總樓面面積計算約一百六十萬平方呎，其中約一百三十萬平方呎為住宅用途，另有約十三萬八千平方呎為零售樓面，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)
匯璽 III	西九龍深旺道 28 號	住宅	合作發展	670,000
雲滙發展項目 第二期	大埔白石角科進路 12 號	住宅	100	374,000
御半山發展項目 第二期	屯門景秀里 8 號	住宅	100	235,000
W LUXE	沙田石門安耀街 5 號	寫字樓 / 商舖	100	174,000
北角匯	北角渣華道 133 號	商場	100	138,000
總計				1,591,000

按所佔樓面面積計算，集團預計約有八十九萬三千平方呎的物業在本財政年度下半年落成，其中約七十六萬八千平方呎為住宅物業。

物業投資

回顧期內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入計算，集團在香港的總租金收入下跌百分之八至港幣九十一億八千一百萬元。社交距離措施收緊及跨境往來限制繼續影響集團出租物業組合的表現，尤其對個別商場以及與旅遊和消閒相關的業務造成一定程度的打擊。在洽談新租及續租事宜上，仍然充滿挑戰，租金有短期下調壓力。期內，集團的多元化物業投資組合整體平均出租率約百分之九十。

集團繼續提高物業投資組合的質素、競爭力和價值。除積極提升資產質素外，集團亦致力在新冠疫情下為租戶和顧客提供安心無憂的居住及工作環境。集團透過硬件升級及創新方法提高物業的清潔及衛生水平，其中包括優化通風系統和增加免觸式設施。此外，集團富經驗的租務團隊積極應對快速變化的市場動態，以確保其出租物業組合有最合適的行業及租戶組合。

在零售樓面方面，集團繼續利用其線上平台更了解顧客需要和喜好。「新地商場」應用程式的商場綜合會員計劃 **The Point by SHKP** 至今有逾一百萬名會員，不但為顧客和租戶提供更好的服務，同時致力在艱難的時刻下帶動人流和租戶銷售額。除提升數碼平台的功能外，集團亦於部分商場活化室外空間和增設運動設施，以滿足市民對戶外活動日增的需求。集團將利用 5G 及先進科技包括智能洗手間方案等進一步提高其商場的衛生標準。為支援租戶的業務，集團增添不同主題佈置，並推出消費獎賞計劃及多項線上線下推廣活動，以帶動顧客消費。這些措施在一定程度上能減低社交距離措施收緊所帶來的負面影響，惟零售業務的全面復蘇將取決於有效的疫情防控、大規模及更廣泛的市民疫苗接種以及跨境往來限制的大幅放寬。

期內，集團的多元化寫字樓物業組合繼續有穩定的表現。國際金融中心是香港最負盛名的辦公大樓之一，一直獲長期租戶支持並錄得高出租率；環球貿易廣場則繼續吸引知名租戶。集團的寫字樓物業組合備有不同的樓層面積、地點和租金水平供客戶選

擇，令集團能在緩慢的市場中保持競爭力，保留現有租戶並吸納新租客。此外，集團已在寫字樓市場上建立優質品牌，其建築質素和專業的管理服務廣受稱譽，有利鞏固集團與租戶建立的長遠關係。以上各因素皆有助集團在不確定的宏觀環境下仍保持業界領先位置。

集團正發展多項物業用作長線投資，展現其對香港的未來充滿信心。巧明街 98 號發展項目將與現有的創紀之城商廈群相輔相承，進一步擴大集團在九龍東的版圖。集團佔有該項目的實際權益為百分之六十九點九。該項目設有約六十五萬平方呎的甲級寫字樓樓面，以及約五十萬平方呎的商場，預計於二〇二三年落成。項目的建築工程進展順利，其寫字樓的前期市場推廣工作已展開。坐落高鐵西九龍總站上蓋的大型綜合商業項目按現有規劃將包括約二百八十萬平方呎的甲級寫字樓，以及約三十四萬九千平方呎的優質零售樓面。憑藉其策略性位置和可直達內地多個城市的完善交通網絡，該未來地標將與集團的環球貿易廣場及附近發展中的西九龍文化區產生協同效應，也對鞏固西九龍作為香港以至大灣區的蓬勃綜合商業樞紐發揮重要作用。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇二〇年十二月三十一日，按所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共六千六百九十萬平方呎，當中包括約一千六百三十萬平方呎的已落成物業，絕大部分位於核心地段，用作出租及長線投資用途。餘下約五千零六十萬平方呎為發展中物業，約百分之五十將興建為可供出售的優質住宅。集團將繼續採取選擇性及專注的策略，在內地主要城市物色投資機會。

地產發展

由於用家需求穩健，加上有效的疫情防控令買家信心恢復，內地住宅市場於二〇二〇年下半年銷情暢旺。逐步調控的房屋政策以「房住不炒」為原則，長遠將有利健康和穩定的樓市。

期內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額約人民幣三十億元，主要來自全資發展項目東莞瓏匯和上海濱江凱旋門，以及多個合作發展項目，包括佛山瀧景和廣州峻林。隨著其品牌日益備受市場認同和推崇，集團繼續在內地主要城市興建優質住宅及綜合項目。

回顧期內，集團在內地有五個項目落成可供交樓，按所佔總樓面面積計算，合共約三百萬平方呎。項目詳情可參閱下表。地標寫字樓南京國金中心二期樓高二百九十米，用作收租用途，於期內開始交付予租戶。該寫字樓配備先進技術以確保工作環境安全和清潔，其卓越的建築質素和貼心的服務獲高度讚賞。

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)
南京國金中心 二期	南京市河西中央商務區	寫字樓	100	1,495,000
奕翠園第五期 A	中山市中山五路	住宅 / 商舖	合作發展	773,000
成都環貿廣場 第二期 B	成都市錦江區	住宅	40	397,000
天薈第一期	上海市閔行區	住宅	35	214,000
瀧景第三期 A	佛山市禪城區	住宅	50	141,000
總計				3,020,000

按所佔總樓面面積計算，集團預計有約七十萬九千平方呎的物業於本財政年度下半年落成。當中包括上海濱江凱旋門第二期 B 精心打造的住宅單位。

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十五至人民幣二十四億八千六百萬。增長主要是受內地經濟復蘇，加上消費開支穩健所帶動。

受惠於有效的疫情防控及政府刺激措施，消費者信心自二〇二〇年中起反彈。境外旅遊限制亦令內地主要城市的奢侈品消費顯著增加。集團的地標性商場，包括位於上海的上海國金中心商場、環貿 IAPM、One ITC，以及廣州的兩個合作發展項目天環廣場和 IGC 正好迎合高級品牌的需求急增。北京 APM 於二〇二〇

年完成綠化工程，以配合政府提升該區環境的計劃；商場現正加強商戶組合，這些措施可令該商場在經濟復蘇時把握機遇。除提升資產質素外，集團透過善用數碼科技、持續調整商戶組合，以及具吸引力的會員積分計劃及增設「期間限定」店等有效的市場推廣策略，繼續提供優質的購物體驗和多樣化的品牌。期內，集團的零售物業組合租金收入增幅顯著。寫字樓方面，集團在上海的寫字樓物業組合繼續有滿意的表現。上海國金中心及上海環貿廣場的優質寫字樓樓面仍然是備受知名企業歡迎的辦公地點。上海ITC首兩期的寫字樓已全部租出。然而，新寫字樓供應充裕令競爭激烈，或會影響未來的租務表現。

集團為配合其中長期增長前景，正在內地主要城市擴大其出租物業組合。在上海，集團大型項目ITC的主要部分將於未來幾年分期逐步落成。ITC第二期的零售樓面約四萬三千平方呎，設有特色餐廳，預計將於二〇二一年開業。連接項目各期數的行人天橋建築工程將於未來數月展開，將大大提升整個發展項目的對外連接和競爭力。樓高二百二十米的優質辦公大樓預計於二〇二二年中落成，將提供約一百二十萬平方呎的甲級寫字樓樓面，其預租工作經已展開。項目餘下的部分，包括樓面達二百五十萬平方呎的世界級商場、樓高約三百七十米，提供約二百四十萬平方呎的摩天寫字樓，以及一間酒店，其建築工程正順利進行。

南京國金中心位處南京市河西中央商務區，總樓面面積約三百四十萬平方呎，是集團綜合發展項目的最新示範作之一。南京國金中心一期設有約五十萬平方呎的甲級寫字樓樓面，已承諾出租率約達百分之七十五，而南京國金中心二期已於二〇二〇年下半年落成，提供約一百五十萬平方呎的優質寫字樓樓面。該兩幢寫字樓憑藉大面積樓層及坐落地鐵站上蓋的便利位置，吸引不少大型企業，租務工作進展順利。項目餘下的部分，即南京國金中心商場和豪華酒店南京安達仕（Andaz）酒店的工程正在進行。該豪華商場的樓面達一百萬平方呎，預計於二〇二二年開業。商場將匯聚多個高級品牌和各式美食，包括戶外餐飲；其預租反應令人鼓舞。

集團位於廣州南沙慶盛項目的地基工程經已展開。國家發展和改革委員會於二〇二〇年提出區域鐵路網升級計劃，將進一步有利該發展項目的交通連接。杭州江河匯發展項目由兩幅位於錢塘江與京杭大運河交匯處的毗鄰地皮所組成，將提供合共約九百萬平方呎的地上樓面面積。該大型合作發展項目將發展為

地標物業，提供高質素的商務、工作和居住空間，為杭州增添新面貌。該項目的建築工程經已展開。在現有中長期項目落成後，預計集團在內地的經常性收入將較現時水平顯著增加。

其他業務

酒店

集團在香港的酒店組合無可避免受新冠疫情影響，入住率和出租客房平均收入大幅下跌。為紓緩疫情帶來的衝擊，管理團隊已採取一系列措施，包括推出具創意的宣傳活動，以及為長租房客所設計的營銷推廣計劃。酒店的營運效率已進一步提高，並採取更嚴格的清潔措施，以保障酒店的顧客和員工。

上海浦東麗思卡爾頓酒店的表現雖然受疫情反覆所影響，但已有溫和回升。作為南京國金中心綜合發展項目的一部分，南京安達仕（Andaz）酒店第一期預計於二〇二二年開業。蘇州四季酒店與金雞湖畔的湖濱四季相鄰，建築工程亦進展順利，預計將於兩年內開業。

電訊及資訊科技

數碼通

新冠疫情繼續對本港流動通訊業帶來負面影響。跨境旅遊近乎停頓成為最大的衝擊，拖累境內外漫遊收入。為應對這些挑戰，數碼通推出多項措施和方案帶動收入，包括企業方案和 5G 家居寬頻等新服務，並優化成本。這些措施均有助盡量減低外在因素對數碼通盈利能力的影響。客戶對 5G 服務的需求殷切，數碼通推出 5G 服務至今錄得佳績。數碼通亦透過利用其 5G 和人工智能分析的專長，以支援集團推行多項試驗計劃，提升營運效率及客戶體驗，其中包括提高三號幹線（郊野公園段）安全性的方案，以及多項「智慧商場」措施以優化消費者體驗。

該公司繼續投放資源以確保其網絡擁有在香港最佳的質量和覆蓋範圍，其 5G 網絡現覆蓋本港逾百分之九十五的人口，並已伸延至香港大部分郊野公園和行山徑。數碼通相信 5G 是香港成為智慧城市以及與大灣區進一步融合的重要基建。該公司有幸能

參與建設香港的數碼基建，為香港投資建構世界級的 5G 網絡，協助香港成為領先的 5G 城市。集團對數碼通的前景抱有信心，並將繼續持有該公司作為長線投資。

新意網

在新舊客戶的需求帶動下，新意網於回顧期內繼續錄得強勁的業務增長。疫情令企業和消費者對數據通訊的需求增加。隨著 5G 網絡使用急速普及，市場對較高質素數據中心的需求亦因而上升，新意網的優勢正切合這發展趨勢。為配合該業務需求，新意網已提升其現有設施，並加大 MEGA-i 和 MEGA Two 的電力供應。該公司的發展中項目充足，並於未來數年將其供應容量從目前的一百四十萬平方呎增加一倍至二百八十萬平方呎。將軍澳新數據中心興建在數據中心專用地皮上，將成為先進的數據中心，配備卓越的基礎設施和電力供應容量，該設施的第一期預計於二〇二二年落成。另一個位於荃灣的新數據中心亦將於二〇二二年開始營運。該兩個項目將大幅提高新意網服務大型雲端服務供應商和高數據使用量客戶的能力。該公司亦繼續投放資源以在環境、健康與安全 (EHS) 方面達至高水平，為客戶及員工提供安全、健康和可持續的環境。集團對新意網的實力充滿信心，並將支持該公司繼續穩健增長。

基建及其他業務

回顧期內，集團的基建及運輸業務因新冠疫情而表現各異。威信集團受惠於新項目和成本優化措施，其業務在疫情下仍保持平穩。三號幹線（郊野公園段）的交通流量受往來交通減少及社交距離措施而有所影響。香港商用航空中心的業務受空運大幅減少所拖累，然而其財務狀況在實施節省成本措施下仍能保持穩健。機場空運中心的表現良好。香港內河碼頭憑藉其多元化的客戶群，在具挑戰的環境下保持平穩表現。

一田錄得顯著的銷售增長，特別是超級市場業務。一田有提供高質素產品的優勢，可切合在新冠疫情下對健康日益重視的顧客。該公司亦專門從日本各地採購特色商品，以滿足對多元化產品日增的需求。一田亦開始嘗試新的店舖模式，例如在沙田帝逸酒店開設便利店。一田致力提升顧客的購物、在家烹飪和飲食體驗，並繼續擴大其服務範圍和貨品種類。

集團財務

集團繼續堅守審慎的財務管理原則，令其可以在不明朗經濟環境下維持業務可持續發展。憑藉低借貸比率，加上穩健的利息覆蓋率、均衡的債務年期狀況和充裕流動資金，集團得以維持雄厚的財務實力。

集團繼續是信貸評級最高的本港地產商之一，分別獲穆迪及標準普爾給予 A1 和 A+ 評級，兩者的評級展望均為穩定。為進一步分散其債務年期，集團於期內發行合共港幣七億八千萬元的七年期債券。私人配售市場表現活躍，集團把握機會於二〇二一年一月發行港幣七億一千萬元的七年期債券和人民幣三億元的七年期離岸人民幣債券。內地監管機構為防範房地產市場系統性風險而採取的最新措施，應有助地產業界長遠健康發展。在監管環境的轉變下，集團繼續獲得銀行鼎力支持，為其內地項目的建築和營運提供人民幣融資。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。集團債務融資的外匯風險低，絕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。

企業管治

集團致力維持高水平的企業管治，以令其業務可持續發展。

董事局現有十八名成員，包括八名獨立非執行董事。董事局負責指導及審批集團的整體策略，並授權特定角色和職責予董事局委員會。執行委員會負責就重要業務事宜作出決策，並監督集團的日常業務營運。薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會均由獨立非執行董事擔任主席，而所有成員皆為非執行董事，以確保集團有良好的企業管治。

此外，集團於上個財政年度成立的危機管理專責小組在管理主要問題上繼續發揮重要的作用。在兩名副董事總經理的領導下，該專責小組可令集團迅速作出決定及採取主動措施應對挑戰。目前該專責小組重點處理疫情帶來的業務和健康相關議題。

集團致力維持良好的企業管治，並為所有持份者創造長遠價值，多年來備受國際知名財經刊物所肯定。回顧期內，集團在《Euromoney》的「2020年度地產選舉」中榮獲「亞太區最佳地產公司」區域最高級別殊榮，並在《Asiamoney》舉辦的「2020年度亞洲傑出公司」中被選為「香港最傑出公司—地產組別」。

可持續發展

在新冠疫情帶來持續的挑戰下，集團努力不懈地維持有效的營運及提供優質產品和服務，以盡量減低對業務夥伴、租戶、顧客及員工的影響。為確保業務有長遠可持續的增長，並為持份者創造價值，集團會進一步提升在環境、社會及管治方面的表現及披露守則。最新工作包括訂立新一個十年節能目標和更新可持續發展相關的政策，以強化營運管治。為恪守對環境和其他核心範疇的承諾，集團亦將會透過制定績效目標及促進與主要持份者溝通等不同措施，以提高透明度。

集團除確保住戶和租戶在安心無憂的環境下生活和工作外，亦給予員工全面的支援。集團為總部員工適時提供免費新冠病毒檢測，並於地盤實施更嚴格的檢測和隔離指引，以保障工人的健康；同時，集團為物業管理前線員工提供面罩和眼罩等全面的保護裝備及病毒快速測試，務求減低員工的感染風險。集團相信持續培訓和專業發展是建立更靈活而善於應變的團隊之要素，不但讓團隊能迅速應對疫情當前的挑戰，亦有助集團把握新機遇。期內，新地會利用互動網上平台與會員進行交流，在疫情期間維繫與顧客的關係和雙向溝通。

集團秉持「以心建家」的精神，與不同社福機構合作推行抗疫支援計劃，關顧社會上有需要人士。當中新地義工向基層家庭和長者派發生活必需品及防疫物資，並提供情緒支援。集團同時繼續透過創意網上活動，向年輕人推廣運動行善和愉快閱讀，鼓勵在社交距離措施下和停課期間活出正能量，並持續學習。此外，集團亦於期內贊助在廣州舉行的「2020粵港澳大灣區青年單車聯賽」，促進區內青少年交流。

集團一直致力於綠色建築發展和管理，在《Euromoney》的「2020年度地產選舉」中榮獲環球、亞太區、內地及香港「最佳創新綠

色項目發展商」。集團旗下的環球貿易廣場除了於早前取得「綠建環評既有建築 2.0 版」的鉑金級認證外，更在著名英國建築研究院的國際綠色建築評估系統 BREEAM In-Use 中得到最高評級，是全港首幢獲此認證的大廈，樹立卓越的環保典範。集團絕大部分現有的商場和寫字樓均採用了環保規格和措施以節省能源和減少碳排放，成效廣受業界認可。集團將繼續致力為其未來發展項目取得主要綠色建築標準和認證。

展望

隨著大部分已發展國家接種新冠疫苗的人數上升，預料環球營商信心會逐步改善；加上各國政府持續推出財政刺激措施及寬鬆的貨幣政策，預期將有助世界經濟復蘇。儘管情況漸趨樂觀，但目前波動的中美關係及地緣政治形勢等挑戰及不明朗因素，或會拖慢預期的全球經濟復蘇。

受惠於中央政府有效的疫情防控及其後的經濟活動復蘇，內地經濟將仍然是未來環球增長的焦點。內地經濟憑藉其國內國際雙循環的發展格局，將繼續以較快的速度增長。科技發展加快亦有助其經濟增長。加上深化經濟改革和市場開放，內地房地產市場將在穩固的環境下健康穩步發展。

然而，香港經濟於短期內將繼續受多種內外挑戰所影響。本港新冠疫情下，內地口岸限制措施嚴格，成為短期經濟復蘇的主要障礙，同時令旅遊業相關等部分行業的經營環境仍然困難。儘管如此，香港在「一國兩制」的方針下，將有利把握大灣區持續增長和預期的環球經濟復蘇前景。同時，香港憑藉其久經考驗的經濟抗禦力、努力拼搏的精神、多元文化和符合世界標準的營商慣例，將繼續成為內地和世界的主要金融、貿易和商業樞紐，長遠前景良好。預期的復蘇亦將為香港房地產市場的長遠發展提供正面環境。

一如以往，集團對未來充滿信心，堅持投資香港和內地。香港元朗形點商場的擴充部分和九龍東的寫字樓暨零售項目將會在未來兩至三年落成。內地方面，集團將繼續於主要城市的優越地段逐步擴大其版圖；預計南京國金中心兩幢寫字樓的租金收入將逐漸增加。在未來四年，集團用作投資的已落成物業將由現時約

一千五百萬平方呎擴大至超過二千五百萬平方呎，令集團在內地的經常性收入基礎顯著擴大；當中南京國金中心商場和南京安達仕（Andaz）酒店預計於二〇二二年起開業，而上海 ITC 餘下一期的寫字樓亦計劃於二〇二四年落成。中長期而言，位於香港高鐵總站上蓋的綜合地標項目及杭州江河匯合作發展項目將進一步擴大集團的物業投資組合。這些項目將支持集團在香港和內地租金收入的長期增長。

在短期而言，集團在香港出租物業組合的續租仍甚具挑戰，租金繼續面臨下調壓力。商場業務會繼續受影響，直至與內地往來限制取消。在環球跨境往來受限制的情況下，酒店業務將仍然困難。面對逆境，集團深信以客為先是應對市場變化和挑戰的最佳方案。管理層及其團隊將保持敏銳的觸覺，回應不斷變化的顧客需求。集團除提高旗下物業的衛生標準，包括增加自然通風，令顧客和市民安心無憂外，亦會繼續致力提升已落成物業投資組合的競爭力。集團將更廣泛應用 5G 和物聯網（IoT）等智能技術，以加強「新地商場」應用程式和其他數碼平台，同時與租戶及集團其他業務更緊密合作，為其顧客和租戶提供更好的服務。

儘管未來數月本地新冠疫情或會反覆，但用家需求穩健，極低息環境及暢旺的股票市場將支持香港住宅市場。在未來十個月，集團計劃在香港推售多個項目，惟其銷售時間和銷情或不確定，並取決於疫情的發展。這些項目包括何文田 Prince Central、北角海璇第二期和屯門御海灣第二期，以及多個住宅項目的第一期，包括沙田瓏珀山、元朗站發展項目和鄰近香港濕地公園的大型項目。集團亦計劃推售位於荃灣的工業大廈。內地方面，集團將推售的項目包括全資發展項目東莞瓏匯的新一期，以及數個合作發展項目的新批次，包括佛山瀧景和中山奕翠園。

集團已成立逾半個世紀，與香港共同渡過多次危機和風浪，善於將挑戰轉化為機遇。集團對香港和內地的長遠經濟前景繼續充滿信心，並會繼續在合適時機購入土地作發展之用。憑藉其信譽品牌和雄厚實力，包括具前瞻性而富經驗的管理團隊和穩健的財務狀況，集團相信將能克服這前所未見的挑戰，並成為更具實力、抵禦力和競爭力的公司，為所有持份者創造長遠價值。

致謝

本人藉此機會衷心感謝全體員工堅守崗位、勤勉付出，尤其是在這段充滿挑戰的時期，確保了集團能有效營運，並繼續提供優質的顧客服務。本人亦對董事局各成員的領導，以及各位股東和顧客對集團的長期支持表示謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二一年二月二十五日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇一九年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇二〇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	
		二〇二〇年	二〇一九年
	說明		
收入	2	46,070	38,711
銷售成本		<u>(21,569)</u>	<u>(19,106)</u>
毛利		24,501	19,605
其他淨收益		627	351
銷售及推銷費用		<u>(2,829)</u>	<u>(2,358)</u>
行政費用		<u>(1,276)</u>	<u>(1,446)</u>
營業溢利	2	21,023	16,152
投資物業之公平價值變動		<u>(3,240)</u>	2,500
財務支出		<u>(1,172)</u>	<u>(1,302)</u>
財務收入		<u>155</u>	<u>214</u>
淨財務支出	3	<u>(1,017)</u>	<u>(1,088)</u>
所佔業績:			
聯營公司		<u>674</u>	<u>188</u>
合營企業		<u>675</u>	<u>1,574</u>
	2	<u>1,349</u>	<u>1,762</u>
稅前溢利	4	18,115	19,326
稅項	5	<u>(4,140)</u>	<u>(3,388)</u>
本期溢利		<u>13,975</u>	<u>15,938</u>
本期溢利應佔:			
公司股東		13,578	15,419
永久資本證券持有人		66	85
非控股權益		331	434
		<u>13,975</u>	<u>15,938</u>
<i>(以港幣為單位)</i>			
公司股東應佔每股溢利	6(a)		
(賬目所示每股溢利)			
基本		\$4.69	\$5.32
攤薄後		<u>\$4.69</u>	<u>\$5.32</u>
每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後	6(b)		
之投資物業公平價值變動)			
(每股基礎溢利)			
基本		\$6.03	\$4.63
攤薄後		<u>\$6.03</u>	<u>\$4.63</u>

綜合全面收益表

截至二〇二〇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	
	二〇二〇年	二〇一九年
本期溢利	13,975	15,938
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額	6,883	(1,336)
現金流量對沖		
— 期內直接於儲備內確認之公平價值 (虧損)/收益	(231)	85
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(9)	(16)
	(240)	69
按公平價值計入其他全面收益的債務證券		
— 期內直接於儲備內確認之公平價值收益	3	-
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益/(虧損)	2,070	(197)
其後不會重新歸入損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益的股本證券		
— 期內直接於儲備內確認之公平價值虧損	(66)	(83)
所佔聯營公司之其他全面收益	145	144
期內其他全面收益/(虧損)	8,795	(1,403)
期內全面收益總額	22,770	14,535
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	22,177	14,056
永久資本證券持有人	66	85
非控股權益	527	394
	22,770	14,535

綜合財務狀況表

於二〇二〇年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇二〇年 十二月三十一日	(經審核) 二〇二〇年 六月三十日	
非流動資產			
投資物業	8	388,315	380,717
物業、機器及設備		42,221	40,825
聯營公司		7,032	6,306
合營企業		94,084	72,476
金融投資		3,065	2,603
無形資產		4,003	4,288
其他非流動資產		6,329	6,954
		<u>545,049</u>	<u>514,169</u>
流動資產			
供出售物業		193,182	196,153
存貨		422	367
業務及其他應收賬項	9	16,156	17,029
金融投資		1,178	824
銀行存款及現金		23,502	31,705
已簽出售合約之附屬公司資產	10	-	37,584
		<u>234,440</u>	<u>283,662</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(18,748)	(26,375)
業務及其他應付賬項	11	(30,049)	(36,851)
已收取售樓訂金		(14,208)	(21,462)
應付稅項		(13,080)	(12,654)
		<u>(76,085)</u>	<u>(97,342)</u>
流動資產淨值		<u>158,355</u>	<u>186,320</u>
資產總額減流動負債		<u>703,404</u>	<u>700,489</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(88,709)	(86,231)
遞延稅項負債		(24,484)	(22,638)
其他非流動負債		(1,290)	(1,205)
		<u>(114,483)</u>	<u>(110,074)</u>
資產淨值		<u>588,921</u>	<u>590,415</u>
資本及儲備			
股本		70,703	70,703
儲備金		512,583	501,110
股東權益		<u>583,286</u>	<u>571,813</u>
永久資本證券	12	-	3,813
非控股權益		5,635	14,789
權益總額		<u>588,921</u>	<u>590,415</u>

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準及主要會計政策

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二〇二〇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。本公司已遞交截至二〇二〇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二〇二〇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。

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
中國內地	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
中國內地	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)
中國內地		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>

截至二〇一九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	14,656	6,318	22	17	14,678	6,335
中國內地	902	235	628	280	1,530	515
	15,558	6,553	650	297	16,208	6,850
物業租賃						
香港	8,350	6,225	1,591	1,314	9,941	7,539
中國內地	2,071	1,632	342	226	2,413	1,858
新加坡	-	-	359	272	359	272
	10,421	7,857	2,292	1,812	12,713	9,669
酒店業務	1,826	135	353	62	2,179	197
電訊	4,257	359	-	-	4,257	359
運輸基建及物流	2,160	680	1,899	186	4,059	866
數據中心業務	819	394	-	-	819	394
其他業務	3,670	632	339	28	4,009	660
分部總額	38,711	16,610	5,533	2,385	44,244	18,995
其他淨收益		351		-		351
未分配的行政費用		(809)		-		(809)
營業溢利		16,152		2,385		18,537
投資物業之公平價值變動						
香港		729		17		746
中國內地		1,771		87		1,858
新加坡		-		73		73
		2,500		177		2,677
淨財務支出		(1,088)		(220)		(1,308)
稅前溢利		17,564		2,342		19,906
稅項						
— 集團		(3,388)		-		(3,388)
— 聯營公司		-		(22)		(22)
— 合營企業		-		(558)		(558)
本期溢利		14,176		1,762		15,938

於二〇二〇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三百四十五億六千三百萬元（二〇二〇年六月三十日：港幣四百六十四億零五百萬元）。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之八十（二〇二〇年六月三十日：百分之七十三）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。

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售興建中物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣四億五千八百萬元（二〇一九年：港幣五億五千五百萬元）及港幣五千二百萬元（二〇一九年：港幣八千九百萬元）。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益及金融資產淨投資收入。

(3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
利息支出	1,500	1,643
名義非現金利息	9	7
租賃負債之財務支出	22	27
減：撥作資本性支出之金額	(359)	(375)
	<u>1,172</u>	<u>1,302</u>
銀行存款之利息收入	(155)	(214)
	<u>1,017</u>	<u>1,088</u>

(4) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	11,674	7,515
其他存貨銷售成本	1,822	2,470
物業、機器及設備折舊	1,459	1,394
攤銷		
無形資產(包括在銷售成本內)	287	273
獲取合約成本	1,119	427
無形資產減值	1	1
租賃支出		
短期租賃	227	232
低價值資產租賃	-	1
可變租賃	78	122
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,905	4,351
股權支付	13	13
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	-	2
及計入：		
股本證券股息收入	57	73
金融投資利息收入	39	42
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	43	-
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	203	14

(5) 稅項

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
本期稅項支出		
香港利得稅	2,714	2,117
往年準備之(高估)/低估	(18)	4
	<u>2,696</u>	<u>2,121</u>
香港以外稅項	1,168	476
往年準備之高估	-	(1)
	<u>1,168</u>	<u>475</u>
本期稅項總額	<u>3,864</u>	<u>2,596</u>
遞延稅項支出		
投資物業之公平價值變動	(29)	549
其他暫時差異之產生及回撥	305	243
遞延稅項總額	<u>276</u>	<u>792</u>
所得稅項總支出	<u>4,140</u>	<u>3,388</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一九年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備，包括收入分派之扣繳稅，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一百三十五億七千八百萬元 (二〇一九年：港幣一百五十四億一千九百萬元) 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 (二〇一九年：二十八億九千七百七十七萬六千零五十一股) 計算。由於沒有任何潛在的普通股，截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月內並無被攤薄後的每股溢利需要呈報。截至二〇一九年十二月三十一日止六個月內攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十八億九千七百七十七萬六千九百一十一股，此乃包括期內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數八百六十股計算。

(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一百七十四億八千二百萬元（二〇一九年：港幣一百三十四億二千二百萬元）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	
	二〇二〇年	二〇一九年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>13,578</u>	<u>15,419</u>
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	3,240	(2,500)
聯營公司	(405)	(28)
合營企業	1,024	(149)
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	(29)	549
合營企業	15	46
非控股權益	<u>(12)</u>	<u>36</u>
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值		
未變現虧損/(收益)	3,833	(2,046)
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值		
已變現收益	<u>71</u>	<u>49</u>
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>3,904</u>	<u>(1,997)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>17,482</u>	<u>13,422</u>

(7) 股息

(a) 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	
	二〇二〇年	二〇一九年
中期後宣派之中期股息		
每股港幣一元二角五仙		
(二〇一九年：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股息

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
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		
(二〇一九年：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			
於二〇二〇年七月一日	322,434	58,283	380,717
添置	556	2,140	2,696
落成後轉撥	2,799	(2,799)	-
出售	(71)	-	(71)
撥往物業、機器及設備	(257)	-	(257)
匯兌差額	5,549	2,921	8,470
公平價值之(減少)/增加	(3,611)	371	(3,240)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>327,399</u>	<u>60,916</u>	<u>388,315</u>

- (b) 集團投資物業已於二〇二〇年十二月三十一日及二〇二〇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）以市值為準則作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

	公平價值		加權平均資本化率	
	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日
已落成				
香港	258,813	259,103	5.1%	5.1%
中國內地	68,586	63,331	6.6%	6.6%
	<u>327,399</u>	<u>322,434</u>		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日
發展中				
香港	23,325	25,319	3.0%-5.5%	3.0%-5.5%
中國內地	37,591	32,964	5.0%-8.8%	5.0%-8.8%
	<u>60,916</u>	<u>58,283</u>		

(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三十一億零五百萬元（二〇二〇年六月三十日：港幣三十三億四千三百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之五十六，三十一天至六十天佔百分之十七，六十一天至九十天佔百分之四，而超過九十天則為百分之二十三（二〇二〇年六月三十日：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) 已簽出售合約之附屬公司資產

	二〇二〇年 十二月三十一日	二〇二〇年 六月三十日
發展中投資物業	-	37,584

於二〇二〇年六月三十日已簽出售合約之附屬公司資產為位於高鐵西九龍總站上蓋擬作投資物業發展寫字樓部分之用地，該發展中投資物業為本公司佔百分之七十五權益之附屬公司 Vivid Synergy Limited 所持有，並已按照獨立測量師的估值以公平價值入賬。於二〇二〇年四月，本集團與第三方簽訂合約出售 Vivid Synergy Limited 百分之二十五權益，該出售代價總額為港幣九十三億九千四百萬元。該出售交易已於二〇二〇年七月完成。因此，Vivid Synergy Limited 終止為本公司之附屬公司，及本公司剩餘百分之五十權益於綜合財務報表中以合營企業權益入賬。

(11) 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二十八億六千三百萬元（二〇二〇年六月三十日：港幣二十八億零九百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之六十四，三十一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二十四（二〇二〇年六月三十日：分別為百分之五十八，百分之十，百分之五及百分之二十七）。

(12) 永久資本證券

該證券於二〇一七年發行，並無固定到期日及本集團有權決定可於二〇二〇年五月二十三日或以後贖回。永久資本證券之分派以每年四點四五厘定息計算及每半年於期末支付，惟分派可由集團酌情遞延。因此，永久資本證券被歸類為權益工具及分派被視為派息。

期內，本集團行使選擇權及於二〇二〇年十一月二十三日贖回所有未償還本金金額四億八千七百五十萬美元之永久資本證券。完成贖回後已無該類之已發行證券。

財務檢討

營業業績檢討

截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月，可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值變動為港幣一百七十四億八千二百萬元，較去年同期港幣一百三十四億二千二百萬元增加港幣四十億六千萬元或百分之三十。溢利增加主要是由於香港及中國內地物業發展溢利增加所致。

投資物業重估（包括合營企業和聯營公司所持有之投資物業）於期內錄得公平價值淨虧損（已扣除遞延稅項及非控股權益）港幣三十八億三千三百萬元，去年同期為公平價值淨收益港幣二十億四千六百萬元。投資物業重估虧損主要是由獨立外聘測量師於二〇二〇年十二月三十一日採用較低之估計市場租值釐定公平價值所致，而所採用之資本化率並無重大分別。大部分投資物業重估虧損主要來自受新冠疫情影響的香港零售物業組合，而中國內地的物業投資組合仍保持穩定。

截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月，已計入投資物業重估淨虧損後可撥歸公司股東溢利為港幣一百三十五億七千八百萬元，較去年同期港幣一百五十四億一千九百萬元減少港幣十八億四千一百萬元或百分之十二。

截至二〇二〇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為港幣五百二十二億三千三百萬元（二〇一九：港幣四百四十二億四千四百萬元）。所有業務分部包括所佔合營企業和聯營公司的總營業溢利為港幣二百四十一億六千七百萬元（二〇一九：港幣一百八十九億九千五百萬元），較去年同期增加港幣五十一億七千二百萬元或百分之二十七。

截至二〇二〇年十二月三十一日止六個月，物業銷售收入包括所佔合營企業為港幣二百六十九億零八百萬元（二〇一九：港幣一百六十二億零八百萬元），包括港幣二百三十四億三千三百萬元（二〇一九：港幣一百四十六億七千八百萬元）來自香港及港幣三十四億七千五百萬元（二〇一九：港幣十五億三千萬元）來自中國內地。物業銷售收入較去年同期大幅增加主要是由於本財政年度住宅物業發展項目大部分已於上半年完成，住宅項目交付數量增加所致。期內物業銷售包括所佔合營企業溢利貢獻為港幣一百二十三億六千六百萬元（二〇一九：港幣六十八億五千萬元），較去年同期增加港幣五十五億一千六百萬元。香港物業銷售溢利為港幣一百零四億八千四百萬元，較去年同期增加港幣四十一億四千九百萬元，溢利貢獻主要來自出售匯璽 III、雲匯第二期、御半山第二期的住宅項目及 W LUXE 的寫字樓項目。中國內地物業銷售溢利較去年同期增加港幣十三億六千七百萬元至港幣十八億八千二百萬元，溢利貢獻主要來自出售峻林、奕翠園第五期 A、御華園第二期 B、灕景及天薈第一期的住宅項目。於二〇二〇年十二月三十一日，本集團尚未確認銷售收入的合約金額（包括所佔合營企業）為港幣三百七十五億元，包括港幣二百六十七億元來自香港及港幣一百零八億元來自中國內地，其中預計約港幣一百五十億元及港幣一百四十億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，集團之總租金收入包括所佔合營企業和聯營公司為港幣一百二十三億六千一百萬元，較去年同期減少百分之三。集團之淨租金收入包括所佔合營企業和聯營公司之貢獻減少百分之二至港幣九十四億九千六百萬元。儘管中國內地和香港的出租物業組合均受到新冠疫情的影響，自二〇二〇年第二季起，在較佳的疫情防控及消費者信心恢復下，中國內地出租物業組合尤其是零售物業組合顯著復蘇。集團中國內地出租物業組合的租金收入較去年同期大幅增加百分之十九至港幣二十八億六千六百萬元，而淨租金收入則增加百分之二十四至港幣二十三億一千三百萬元。因疫情導致經濟疲弱，集團在香港的租賃業務無可避免受到影響。集團香港物業組合之租金收入較去年同期減少百分之八至港幣九十一億八千一百萬元，而淨租金收入則減少百分之八至港幣六十九億二千三百萬元。租金收入減少主要是由於零售物業組合之續租租金下調及提供租金寬減，而寫字樓物業組合較去年同期錄得溫和租金增長。本集團繼續提供租金寬減予香港個別商場的部分零售租戶，期內已提供合計港幣三億七千萬租金寬減。租金寬減之影響已於本財政年度上半年內全數確認。

集團酒店業務包括所佔合營企業錄得營業虧損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），去年同期營業溢利為港幣一億九千七百萬元，營業虧損主要是由於受新冠疫情影響導致酒店客房及餐飲服務需求下跌。集團已採取增加收入方案及成本控制措施來應對疫情危機。

期內數碼通營業溢利為港幣三億八千萬，去年同期為港幣三億五千九百萬元。儘管受新冠疫情影響導致漫遊服務收入下降，溢利增加主要是由於採取一系列措施以增加收入及實施有效的成本優化措施。

運輸基建及物流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二至港幣八億四千七百萬元。溢利下降主要受新冠疫情影響導致集團的收費道路和商用航空中心業務溢利貢獻減少，而威信集團業務和機場空運中心業績仍保持穩定。

新意網營業溢利較去年同期強勁增長百分之二十至港幣四億七千一百萬元，主要是由於現有客戶和新客戶對數據中心服務需求持續增加。

本集團包括所佔合營企業和聯營公司之其他業務主要包括物業管理，百貨公司業務及金融服務持續表現滿意，營業溢利增加百分之二十七至港幣八億三千五百萬元。一田錄得顯著的銷售增長，特別是超級市場業務。

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。

於二〇二〇年十二月三十一日的股東權益總額為港幣五千八百三十三億元或每股港幣二百零一元三角，較二〇二〇年六月三十日之港幣五千七百一十八億元增加港幣一百一十五億元，其增加主要來自可撥歸股東淨溢利港幣一百三十六億元及因換算海外業務的財務報表時所產生之外匯收益港幣八十七億元，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，有助降低整體資本成本。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。於二〇二〇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）為百分之十四點四，於二〇二〇年六月三十日為百分之十四點一。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）為十五點三倍。

於二〇二〇年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣一千零七十四億五千七百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百三十五億零二百萬元後的淨債項為港幣八百三十九億五千五百萬元，較於二〇二〇年六月三十日增加港幣三十億五千四百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	18,748	26,375
一年後及兩年內	22,767	15,559
兩年後及五年內	33,476	41,917
五年後	32,466	28,755
銀行及其他借項總額	107,457	112,606
銀行存款及現金	23,502	31,705
淨債項	83,955	80,901

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。於二〇二〇年十二月三十一日，集團約百分之七十三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二十七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。於二〇二〇年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之七十二為港元借款（跨貨幣利率掉期後）及百分之九為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，餘下部分百分之十九主要為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要以中國內地為主之境外附屬公司及合營企業換算其財務報表時所產生的換算風險。中國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。中國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中國內地投資淨值之換算風險。於二〇二〇年十二月三十一日，集團的淨資產約百分之十八以人民幣結算。於報告日，由於人民幣兌港幣匯率較二〇二〇年六月三十日升值百分之八點八，該等淨資產轉換為港幣後產生匯兌收益港幣八十五億元並確認於匯兌儲備內。

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。於二〇二〇年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之五十四為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十六為定息借款。

於二〇二〇年十二月三十一日，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二百一十三億四千一百萬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。

於二〇二〇年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之二十三為港元，百分之六十四為人民幣，及百分之十三為美元。人民幣存款主要為中國內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

資產抵押

於二〇二〇年十二月三十一日，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十三億一千三百萬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

於二〇二〇年十二月三十一日，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二十三億六千一百萬元（二〇二〇年六月三十日：港幣二十四億三千七百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二〇年十二月三十一日之僱員人數超越三萬九千五百人，截至二〇二〇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五十七億六千二百萬元。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」）宣佈本公司將向於二〇二一年三月十二日（星期五）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）派發截至二〇二〇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（二〇一九年：每股港幣一元二角五仙），中期股息將以現金方式於二〇二一年三月十八日（星期四）派發。本公司之股份交易將由二〇二一年三月十日（星期三）起除息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二〇二一年三月十二日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續，於當日將不會登記股份過戶。為確保享有中期股息之權利，股東須於二〇二一年三月十一日（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

於截至二〇二〇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。

遵守企業管治守則

於截至二〇二〇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。

簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇二〇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二〇二〇至二一年中期報告內。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。

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二〇二〇至二一年中期報告，將於二〇二一年三月底前登載於香港交易及結算所有有限公司的網站 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，二〇二一年二月二十五日

於本公告所載之日，董事局由八名執行董事郭炳聯(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、鄭準、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。