

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 (港幣櫃台) 及 80016 (人民幣櫃台)

## 二〇二三/二四年度中期業績

### 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

### 業績

截至二〇二三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八十九億零六百萬元，去年同期為港幣九十四億六千五百萬元。每股基礎溢利為港幣三元七仙，去年同期為港幣三元二角七仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣九十一億四千五百萬元及港幣三元一角六仙，去年同期為港幣八十四億一千萬元及港幣二元九角。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四億三千二百萬元，去年同期公平值減少的金額為港幣九億六千七百萬元。

### 股息

董事局宣布派發截至二〇二三年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣九角五仙，較去年同期減少百分之二十四。股息的派發日期為二〇二四年三月二十日。

# 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，集團來自物業銷售的溢利為港幣二十億四千萬元，去年同期為港幣三十三億六千六百萬元。所有用作銷售並擬於本財政年度竣工的香港項目均預計在下半年度落成。按所佔權益計算，集團期內錄得的合約銷售總額約港幣一百二十九億元。

### 租金收入

受惠於內地收租物業和香港零售物業的租金收入增加，集團期內的總租金收入，連同所佔合營企業及聯營公司的租金收入計算，按年上升百分之四至港幣一百二十四億五千四百萬元，淨租金收入按年上升百分之五至港幣九十三億二千六百萬元。

## 香港地產業務

### 土地儲備

期內，集團透過地契修訂增添兩幅住宅用地，可建總樓面面積合共約一百萬平方呎。位於元朗東成里的地皮將發展為大型住宅項目，提供約七十五萬七千平方呎的住宅樓面，以及少量零售樓面。由項目前往集團連接港鐵元朗站的旗艦商場形點只需約十分鐘步程，住戶可享有便捷的交通和一站式的娛樂零售體驗。

另一幅新增用地位於元朗東面，鄰近集團的 PARK YOHO 項目，正處於規劃階段，預計可提供總樓面約二十五萬一千平方呎的優質住宅物業。隨著集團成功發展 PARK YOHO 和爾巒項目，該區已蛻變為擁有大量綠化元素的住宅區。從該項目前往內地或經三號幹線前往香港市區均十分方便，而前往港鐵元朗站、錦上路站和擬建的北環線凹頭站亦同樣便捷。

截至二〇二三年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千八百八十萬平方呎，當中約三千六百

六十萬平方呎為多元化的已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資，為集團帶來可觀的經常性收入。餘下部分中，約一千五百三十萬平方呎為可供出售的發展中住宅，預計於未來六至七年分批落成，其中約二百一十萬平方呎已經預售。未來集團在考慮補充土地儲備時，將繼續恪守審慎的理財原則。

## **地產發展**

香港住宅市場繼續受高息環境和經濟前景不明朗所影響。然而，過去數月住宅租金錄得溫和升幅。回顧期內，按所佔權益計算，集團在香港錄得的合約銷售額約港幣九十六億元。銷售額主要來自天水圍 **YOHO WEST** 第1期、屯門 **NOVO LAND** 第2A期和大埔 **University Hill**，以上項目銷情理想，反映市場對集團有完善交通網絡的優質大型屋苑需求穩健。集團亦推售數個已落成項目如馬鞍山雲海別墅的貨尾單位，並繼續取得正面的市場反應，提高集團的合約銷售額。

集團致力提升建築質素，同時確保物業間隔實用和具有卓越的售後服務，力求提供優質的產品和服務。隨著顧客對健康生活模式及綠色智慧家居的期望日益提升，集團將可持續發展和科技元素融入新項目。除了增加旗下項目的綠化空間，集團亦在大型屋苑引入完善的智能家居設備，例如預置 **5G** 網絡覆蓋。集團透過新地會舉辦工作坊和導覽團，持續加強與顧客的連繫和雙向溝通。此外，集團善用最新科技以提高成本效益。憑藉在上述各方面的努力，加上擁有信譽良好的品牌，集團得以在競爭激烈的經營環境下，保持領先的市場地位。在不影響質素的大前提下，集團推行多項措施控制建築成本，旗下香港項目的整體建築開支的高峰期已過，並預計在未來數個財政年度顯著回落。

位於西九龍的全新服務式住宅項目 **TOWNPLACE WEST KOWLOON** 在期內落成，總樓面面積約三十七萬四千平方呎，提供靈活的住宿選項及酒店式服務。預計集團在本財政年度下半年的竣工量將大幅增加至約三百一十萬平方呎，其中約二百五十萬平方呎為可供出售住宅物業，其餘約五十六萬七千平方呎為非住宅物業，將保留作收租之用。

截至二〇二三年十二月三十一日，集團未入賬的合約銷售額達港幣三百二十八億元，預計當中約港幣二百二十四億元會於本

財政年度下半年確認入賬，大部分款項將會在相關單位交樓時收取。

## **物業投資**

回顧期內，集團在香港的多元化物業投資組合繼續為集團帶來龐大的經常性收入。連同所佔合營企業及聯營公司的貢獻，集團在香港的物業投資項目總租金收入按年增加百分之二至港幣八十九億四千一百萬元，主要由零售物業組合續租租金上升帶動，而整體出租率亦維持在滿意水平。

集團致力以創新的概念，不斷優化其物業投資組合。於二〇二三年十月試業的服務式住宅項目 **TOWNPLACE WEST KOWLOON** 是其中一個示範作。這個嶄新的項目以長短租賃混合模式營運，設有八百四十三個房間，房型多元化，配備智能系統和酒店式服務選項，靈活配合年輕才俊和專才的住宿需要。項目將海濱美景融入生活，住客在空中泳池暢泳之餘，亦可飽覽維港的醉人景致。會所的室內和戶外空間共佔四層，總面積達五萬三千平方呎，提供一系列優質設施和間隔靈活的場地，方便住客在時尚和舒適的環境中，進行各式各樣的社交活動。項目毗鄰港鐵南昌站，同時靠近碼頭和海濱長廊，交通網絡完善，周邊環境讓人心曠神怡。首批房間的市場反應令人鼓舞，不少住客為年輕專才。

隨著訪港旅遊業復蘇，香港的零售市道繼續回暖。回顧期內，集團零售物業組合的租金收入錄得溫和增長，出租率約為百分之九十五，相對穩定。受旅客歡迎的商場如中環國際金融中心商場，商戶銷售額升幅較為顯著，區域性商場的商戶銷售額則大致保持平穩。

因應訪港旅客消費模式改變和來自鄰近地區的競爭激烈，集團採取積極措施吸引顧客。集團不斷調整旗下商場的商戶和行業組合以配合市場趨勢，包括引入體驗式零售商店和設施，提供更多元化和獨特的選擇。為支持香港特區政府振興本地消費，集團與商場租戶和多個業務部門通力合作，推出各種推廣優惠和活動，例如夜間泊車優惠、美酒佳餚試食、小型音樂會等等，以吸引顧客逗留至深夜，相關活動反應熱烈。

集團善用旗下商場的綜合會員計劃 **The Point**，以增加人流和提升顧客體驗。該計劃的手機應用程式介面亦已全面升級，更加簡單易用，進一步提升用家體驗。**The Point** 最近在集團旗下主要商場推出「即賺分」服務，會員購物後只需簡單地使用二維碼，便可即時賺取積分，隨後更可在商場內將積分當作現金使用。**The Point** 亦因應內地顧客最新的喜好，整合並加強其社交媒體平台，藉此刺激消費。集團於二〇二三年初推出以積分換領免費電動車特快充電服務，並正在旗下所有香港主要商場安裝更多電動車特快充電器，讓更多 **The Point** 會員以積分兌換相關服務。現時會員可在近一百個指定的威信停車場享用免觸式泊車服務。

集團旗下多個商場如觀塘 **APM**、元朗形點和北區上水廣場透過翻新戶外空間，加入寵物友善和適合一家大小的設施。沙田新城市廣場的天台已打造為恐龍公園 **Dino Park**，公園面積達三萬五千平方呎，是全港首個和最大型的恐龍主題戶外遊樂場，自二〇二三年十月開幕後，迅速成為深受家庭客歡迎的遊樂熱點，有助刺激商場人流和擴闊顧客群。

儘管供應因素令本港寫字樓租金持續受壓，但集團的優質寫字樓組合繼續受惠於升級搬遷的趨勢，特別是地標項目國際金融中心和環球貿易廣場，而且旗下物業均具備高水平的綠色建築標準和專業的管理服務，加上集團與租戶保持緊密的夥伴關係，其寫字樓組合的出租率保持在約百分之九十二的滿意水平。

國際金融中心位於中環核心，位置優越，配套設施完善，一直是頂尖國際金融機構和內地企業在本港的理想辦公室選址，其寫字樓樓面接近全部租出。環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，交通極佳，並具備高水平的建築規格，出租率繼續處於滿意的水平。儘管九龍東的競爭激烈，創紀之城寫字樓群憑藉卓越的建築質素、細心的物業管理服務和妥善的物業優化措施，期內的出租率保持相對穩定。

集團旗下不少寫字樓和商場均是綜合項目的一部分，彼此相輔相成，鄰近的運輸交匯處和區內的大型屋苑亦為物業帶來效益。憑藉相關的協同效應，集團的物業得以在激烈的競爭中，保持優勢和展現韌性。除了不斷優化資產和服務，集團亦非常重視與租戶和顧客建立緊密而持久的關係，以上的堅持讓集團得以迅速配合市場趨勢，並在過去多年開拓了廣大的顧客群。

集團的物業投資組合正逐步擴大，將繼續為其龐大的經常性收入基礎帶來支持。旗艦商場形點的擴展部分元點連接港鐵元朗站，零售樓面約十萬零七千平方呎，預計在二〇二四年中開業，預租進度理想。元點將為顧客提供更多選擇，並加強形點作為新界西北區最大型購物及娛樂總匯的地位。位於觀塘 The Millennity 基座的商場樓面面積約五十萬平方呎，預計在二〇二四年開業，將提供悠閒的購物環境和豐富的餐飲選擇，並與集團在區內的 APM 商場和創紀之城寫字樓群產生協同效應。

中期而言，集團在西九龍有兩個興建中的商業項目，分別是高鐵西九龍總站發展項目和藝術廣場大樓項目。前者的設計以取得六個主要綠色建築及 WELL 建築認證為目標，將成為世界級的可持續發展及環境友善建築物之一。該綜合項目預計在二〇二六年落成，將經由一點五公里長的西九花園綠徑及四通八達的行人天橋網絡，連接發展蓬勃的西九文化區和周邊社區。項目提供優質寫字樓樓面，加上交通方便和有充裕的戶外綠化空間，不少跨國企業均有意承租，包括國際金融機構瑞銀。上述兩個新項目落成後，將與集團已落成的環球貿易廣場和兩間豪華酒店組成本港獨特的商業建築群。憑藉毗鄰西九文化區的優勢和極佳的交通網絡，以及更多訪客經由高鐵來港所帶來的商機，該商業建築群將成為大灣區內獨特且匯聚各類商業、零售和娛樂選擇的樞紐。

## 內地地產業務

### 土地儲備

截至二〇二三年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共六千七百二十萬平方呎，其中二千零九十萬平方呎為已落成物業，絕大部分是位於主要城市核心商業地段的大型綜合物業，由集團保留作出租及長線投資。餘下四千六百三十萬平方呎是發展中物業，其中超過一半將發展為可供出售的優質住宅和寫字樓。集團將專注發展現有項目，按照市場需求的變化，滿足顧客對優質物業的需要。

## 地產發展

中央政府優化了房地產市場政策，推出多輪刺激樓市措施，包括進一步放寬按揭和在多個城市取消購房限制。回顧期內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額逾人民幣三十億元，主要來自杭州的合作發展項目杭州國際金融中心第三期住宅單位，以及合作發展項目佛山瀧景的新批次，其中杭州國際金融中心第三期的單位已接近售罄。

期內，集團在內地有三個項目竣工，按所佔樓面面積計算，合共約八十六萬二千平方呎，其中包括中山奕翠園第五期 **B** 的優質住宅和蘇州四季酒店。該城市度假式酒店在二〇二三年底開業，是江蘇省內首間四季酒店。集團預計將有另外兩個項目在本財政年度下半年落成，包括合作發展項目上海天薈和佛山瀧景，所佔樓面面積合共約一百三十萬平方呎。

## 物業投資

回顧期內，受零售物業租金收入增加帶動，加上租金寬減期完結，連同所佔合營項目的收入，集團在內地的總租金收入按年上升百分之十六至人民幣二十八億九千六百萬元。

南京國金中心是集團第三個以「**IFC**」命名的綜合項目，並借鑑集團在香港和上海成功發展 **IFC** 項目的經驗所打造。該項目位於南京河西中央商務區的核心地帶，與地鐵站無縫連接，交通便捷。南京國金中心商場總樓面面積約一百萬平方呎，當中最矚目的部分匯聚多個首次落戶南京的頂級名牌，已在二〇二四年一月試業。商場設有多元化戶外空間，內部設計精雕細琢，商戶均經過精挑細選，加上設計奪目的店面，成功吸引顧客到訪。商場外立面設有 **3D LED** 大屏幕，提供視覺盛宴之餘，亦為南京市帶來新面貌。南京國金中心其餘部分包括剛開業的精品酒店南京河西安達仕酒店，以及兩幢甲級辦公大樓。兩幢辦公大樓的總樓面面積約二百萬平方呎，裝潢高級，租戶可在瞬間前往南京國金中心商場高樓層區和酒店，光顧多間米芝蓮和黑珍珠餐廳及其他熱門食肆，因而備受讚賞。

上海國金中心是集團在上海浦東小陸家嘴的旗艦綜合項目，提供品味高雅的多用途空間，切合專業人士和商場顧客的需要。上海國金中心商場匯聚眾多來自世界各地的國際知名商戶，以及多間高級食府，亦有提供全日餐單的餐廳進駐，吸引年輕人到訪。商場不僅提供多元化的零售選擇，其會員計劃帶來的專屬顧客體驗亦深受顧客喜愛。項目的雙子式甲級辦公大樓坐落基座商場之上，以其地理位置優越和環保表現出色見稱，是內地和跨國大型金融機構的尊貴辦公選址，整體出租率繼續保持在高水平。上海國金中心同時設有上海浦東麗思卡爾頓酒店和上海國金匯，讓整個項目的配套更加完善，可提供頂級的一站式綜合體驗，因而備受好評。

集團旗下綜合項目上海環貿廣場位於浦西傳統商業區，商場部分環貿 IAPM 匯聚潮流品牌，定期推出創新的市場推廣計劃和 VIP 活動，例如聯乘時裝表演。商場於期內慶祝開業十週年，舉辦了多項新穎的推廣活動和具吸引力的表演項目。項目設有兩幢設備完善的甲級寫字樓，租戶可在同一綜合項目內用膳和購物，十分方便；兩幢大樓吸引來自各行各業的知名跨國公司和內地企業承租，並能留住現有租戶，期內的整體出租率處於滿意水平。

集團其他優質商場均位處主要城市的黃金地段，盡享交通便捷的優勢。集團在廣州的合作發展商場天環提供各式零售選擇，並利用其優美的戶外園林空間，舉辦推廣和主題活動，為顧客帶來清新怡人的購物和消閒點。集團在廣州另一個合作發展商場 IGC 和位於北京王府井的北京 APM 商場均與地鐵站相連，方便顧客全天候暢達一站式購物總匯。

位於上海徐家匯的 ITC 第三期是備受矚目的在建項目。項目第三期的餘下部分包括樓高三百七十米的 B 座摩天辦公大樓，預計於二〇二五年初竣工。B 座大樓和已落成的 A 座大樓均為甲級寫字樓，同樣以符合世界級綠色工作間的標準設計，已分別取得 LEED 鉑金級預認證和認證，亦是亞洲區內取得 WELL 預認證的物業中，規模最大的項目，反映集團致力興建和締造健康工作間。商場 ITC Maison 總樓面約二百六十萬平方呎，計劃自二〇二五年起分階段開業。

興建中的杭州國際金融中心秉承「IFC」追求卓越品質的理念，將會是集團另一個地標綜合項目。該合作發展項目位於杭州錢江新城中央商務區，盡享兩條地鐵線帶來的便利，並且結合綠色和



智能元素，落成後將為杭州市增添活力。廣州南站ICC為集團在大灣區內以公共交通導向模式發展的項目之一，正分期發展，首幢商業大樓的地基工程已於近日完成。該綜合項目直通高鐵和地鐵站，預期將與集團坐落廣深港高速鐵路另一端的香港西九龍總站上蓋項目，產生強大的協同效應。

## 其他業務

### 酒店

回顧期內，隨著大型盛事重臨香港和旅遊業復蘇，集團在香港的酒店業務繼續回升。在商務旅客回穩帶動下，香港四季酒店的業務向好。部分「帝」系酒店如帝都酒店和帝京酒店受惠於港鐵東鐵線過海段帶來的便利，配合酒店的翻新工程，業務進一步改善，入住率已回升至疫情前的高水平。宴會和婚宴業務亦逐步回升。

酒店的管理團隊採取多項措施，以把握酒店業復蘇所帶來的機遇，並應對人手短缺的問題。酒店利用人工智能技術提升營運效率，例如在客房使用人工智能助理。此外，集團旗下酒店積極參與香港多項文化和康樂活動，為有關團體提供膳食和住宿安排。「帝賞」會員計劃自推出以來，已募集超過十四萬名會員，有助酒店吸納新顧客，同時透過與The Point合作，為現有會員提供更豐富的購物體驗。

內地方面，上海浦東麗思卡爾頓酒店期內的表現令人鼓舞，出租客房平均收入已超越疫情前的水平，表現理想主要是由於境內旅遊復蘇，以及海外商務旅客回歸。南京河西安達仕酒店位處南京國金中心，自二〇二三年四月開始營運後，業務逐步增長。位於金雞湖畔的蘇州四季酒店坐落城市中的小島，環境幽靜且坐擁美麗的湖景，已於二〇二三年十二月開業。作為江蘇省首間四季酒店，項目融合當地的歷史和文化，提供非凡的度假和餐飲體驗。

## **電訊及資訊科技**

### **數碼通**

回顧期內，數碼通的業務保持穩健。數碼通一直獲公認是網絡質素卓越和客戶服務極佳的一流品牌，在高端客戶市場維持領先地位。該公司的5G用戶比例達到百分之三十八。5G網絡服務繼續為數碼通帶來收益，特別是來自增長迅速的5G家居寬頻業務。5G家居寬頻服務為沒有光纖網絡覆蓋的家庭，以及要求高靈活性和多功能性的中小企和個人客戶，提供一個更優質的選擇。

由於競爭激烈，本地流動通訊業務的盈利持續受壓，但仍可在挑戰中找到亮點。出境旅遊穩健復蘇，數碼通漫遊服務的使用量亦有所增加。該公司的企業應用方案業務亦有明顯增長。縱使成本上漲帶來沉重的壓力，特別是電費和人工成本，管理層仍能將整體營運開支控制在穩定的水平。該公司將繼續透過技術提升和員工培訓，提高效率和生產力。

數碼通長期致力為客戶提供稱心滿意的服務，將發展一套更為多元的業務架構，包括5G家居寬頻、智慧家居和針對企業客戶的5G行業應用方案。集團對數碼通的前景仍然充滿信心，將繼續持有該公司的股權作為長線投資。集團亦將利用數碼通作為其電訊技術部門，以配合集團應用新科技。

### **新意網**

回顧期內，來自內地和跨國客戶的業務均有所上升，帶動新意網的數據中心業務繼續穩健增長。來自電訊公司和大型科企的業務增加，反映香港已重拾作為地區樞紐的優勢。隨著人工智能技術在亞洲地區興起，主要雲端服務商的業務增長開始加快，他們對基礎設施和服務的要求極高，而這方面正是新意網優勝之處。

隨著荃灣MEGA Gateway在二〇二三年啟用，加上將軍澳MEGA IDC第一期於二〇二四年竣工，新意網數據中心的規模增加超過七十萬平方呎，其中MEGA IDC更配備最先進的設施，其頂尖的基礎設施能支援新世代的電腦設備。在MEGA IDC第一期啟用前，新意網已接獲大量來自雲端服務商和金融機構經確定的需求，反映相關需求正在增長。

針對疑有數據中心營運商於未經授權的情況下，在香港科技園公司（科技園）轄下工業村內分租物業，新意網曾投訴多年，並於二〇二二年五月在相關裁決中勝訴。科技園終於自行調查事件，並確認有明顯和嚴重的違規情況。尋租者的違規行為會窒礙香港科技行業的健康發展，新意網促請科技園採取嚴正行動，懲處違規者。

外圍環境仍然不明朗，尤其是利率持續高企，影響了新意網的盈利能力。該公司將繼續緊守嚴謹的財務和營運守則。新意網未來有充裕的新設施投入服務，將繼續為顧客提供優越的基礎設施和服務。

## **基建及其他業務**

回顧期內，集團的基建及交通業務有滿意的表現。威信集團的業務表現穩定。跨境往來恢復後，三號幹線（郊野公園段）的車流量回升，但仍低於疫情前的水平。香港商務航空中心的業務持續復蘇；隨著更多人選用效率較高和較舒適的商務飛機，包機服務已成為該中心主要的增長動力。機場空運中心繼續協助物流界運送對時間性要求高的貨物，業務保持穩定。香港內河碼頭面對充滿挑戰的市場環境，但仍錄得穩定的盈利。

一田致力提供最優質的產品，並確保顧客享有卓越的購物體驗。該公司已調整業務發展策略，力求配合顧客需要。按照一田的全面優化計劃，旗下百貨公司和超級市場經重新規劃後，佈局將煥然一新，並增加特色貨品的種類，為顧客提供更多從日本和世界各地引入的產品。該公司正擴展並將資源投放於需求強勁的環節，讓顧客在選購新鮮和健康產品時感到驚喜。一田即將增設兩間分店，預計在二〇二四年上半年開業。一田與集團的商場緊密合作，相輔相成，有信心能為顧客提供一流的購物體驗。

## **集團財務**

審慎的財務管理是集團持續發展的支柱之一。集團恪守以上原則，加上擁有龐大的經常性收入，有助集團安然渡過經濟逆境。截至二〇二三年十二月三十一日，集團的淨借貸比率上升至百分之二十一點二，主要是由於集團派發上一個財政年度的末期股息，以及大部分透過出售香港住宅物業所得的款額在回顧期

內尚未收取；集團將會在有關單位於本財政年度下半年交樓時收取上述款額。在未來數月內，集團預計收取來自出售住宅物業的收入逾港幣二百億元。預計在二〇二四年六月底前，集團的淨借貸比率將顯著下降。

在二〇二三年十二月，穆迪將香港的信用評級展望由「穩定」調整為「負面」。穆迪在翌日確認維持集團的 A1 信貸評級，惟將評級展望由「穩定」調整為「負面」。然而，集團獲標普給予 A+ 信貸評級（評級展望為穩定），連同穆迪的 A1 評級（評級展望為負面），反映集團仍然是信貸評級最高的香港地產商之一。集團繼續與銀行保持良好的商業關係，並獲銀行給予充裕的信貸額。此外，集團與固定收益投資者保持溝通，並在債務資本市場享有融資優勢。

集團已加強利用人民幣債務融資，務求進一步平衡其人民幣資產和負債。期內，集團發行總值人民幣八億元的五年期離岸人民幣債券和人民幣十三億五千萬元的兩年期離岸人民幣債券。此外，集團繼續利用在岸人民幣建築貸款支付內地項目的建築開支。內地最近放寬經營性物業貸款的規定，讓集團在尋求資金時，享有更大的彈性和空間，而放寬相關規定亦有利市場發展。截至二〇二三年十二月底，集團的總借貸額中，約百分之四十一為港元定息債項或以人民幣為單位的債務。

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甚低，絕大部分借貸以港元為單位，其餘主要以人民幣為單位，作為集團在內地資產的自然對沖；以美元為單位的借貸亦已全數掉期為港元借貸。

## 企業管治

集團恪守高水平的企業管治，以維護所有持份者的利益，這亦是集團長遠和持續發展的重要支柱之一。

集團的業務方針、發展和可持續發展策略均在董事局的指導下制定。董事局共有十九名成員，匯聚不同背景、性別、專業範疇和商業經驗，可完善集團的策略、管治和業務事宜。審核及風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會均由獨立非執行董事擔

任主席，以確保集團的策略得以妥善執行，並能應對業務風險。此外，執行委員會協助董事局制定業務策略及決定重要的業務事宜和政策，並行使董事局賦予的權力和職權。

集團獲主要財經刊物頒發多個重要獎項，以表揚集團具有卓越的管理和健全的企業管治，並積極履行社會責任。回顧期內，集團在《Euromoney》的評選中奪得「亞太區、中國及香港整體最佳地產公司」獎項，以及獲《Asiamoney》評為「香港最傑出公司—地產組別」。

## 可持續發展

集團持續提升在環境、社會及管治 (ESG) 方面的表現，並得到更多認同。近日集團連續第二年入選《標普全球可持續發展年鑑》，以及躋身道瓊斯可持續發展亞太指數，後者反映集團是亞太區表現最出色的兩成企業之一。集團亦取得 Morningstar Sustainalytics 「亞太區域 ESG 最高評級企業」認證。此外，自二〇二〇年起，集團一直在「恒生可持續發展企業指數」中獲得最高的 AAA 評級。在 MSCI ESG 評級方面，集團自二〇二一年至今均取得 A 級。

### 環境

集團在物業發展和物業管理方面，均力求符合國際及本地嚴格的環保標準，因此榮獲多項廣受認同的綠色建築認證，旗下位於香港和上海的地標項目先後獲得 LEED 鉑金級認證。集團力爭為旗下主要的新商業項目取得 LEED 金級或鉑金級認證，同時持續關顧物業使用者的健康和福祉。期內，The Millennity 及其基座商場獲得國際 WELL 建築研究院的 WELL Core 鉑金評級，是香港首次有寫字樓暨零售項目取得 WELL 認證。

毗鄰香港濕地公園的 Wetland Seasons Park 是集團將旗下屋苑融入大自然的示範作。Wetland Seasons Park 早前已在由九大專業團體合辦、兩年一度的業界盛事「優質建築大獎」中，榮獲香港住宅項目(多幢建築物)類別的大獎；回顧期內，在香港綠色建築議會及環保建築專業議會合辦的「環保建築大獎 2023」中，該項目亦勇奪大獎，印證集團致力實行綠色物業管理。

為配合國家和政府訂立的碳中和目標，集團將智能科技引入營運層面，從而節省能源和減少碳排放。集團不少寫字樓和商場均利用電力公司的網上能源管理平台，追蹤和分析用電情況，有助節省更多能源。集團在旗下所有主要香港商場安裝特快電動車充電器，以鼓勵更多駕駛者使用電動車，為減少路面碳排放出一分力。集團亦成為本港首間購入和使用純電動建築設備的發展商，藉此減少建築工地的碳排放。

集團不少項目設有都市農莊，讓更多人可以種植新鮮食材和實現綠色生活。此外，The Point 以積分獎賞方式，鼓勵顧客使用有助清潔環境的「山•灘拯救隊」應用程式，亦透過舉辦繪畫比賽，向智障學童灌輸愛護大自然的訊息。由集團營運的香港挪亞方舟是親近大自然的好去處，期內成為一項慈善饑饉活動的場地，參加者獲安排參與一連串以低碳生活為主題的活動。

## 社會

集團善用資源造福社會。位於元朗的過渡性房屋項目同心村由集團牽頭，並與政府和一間知名的非政府機構合作興建，讓居於不適切居所的市民入住。同心村的入住率約百分之九十八，目前有超過三千人居住，項目為居民提供舒適的居所，並促進他們的心靈健康。

此外，集團根據與政府訂立的協議，借出元朗攸學路一幅八點九公頃的地皮予政府興建簡約公屋，協議年期至二〇三〇年第三季。該地皮將興建二千一百個單位，項目已於二〇二四年二月中舉行動土禮，預計居民可在二〇二五年上半年入住，而該屋苑亦將成為首個入伙的簡約公屋項目。

香港目前有眾多發展中的房屋和基建項目，為協助本港增加熟練的建築工人以支持相關工程，集團將兩幅無償租借予政府的元朗土地的租期延長，以使用作外勞中央宿舍和建造業訓練場地。

在培育下一代方面，集團同樣不遺餘力，包括再度支持政府為基層家庭學生設立的「共創明『Teen』計劃」。該計劃於二〇二三年十月起招募第二期學員，集團透過參與計劃，協助學員擴闊視野。此外，集團第二度支持政府的「大灣區青年就業計劃」，安排獲聘的大學畢業生到內地辦事處參與不同項目，累積經驗。

集團繼續支持多項可實踐「運動行善」的活動，包括贊助「新鴻基地產香港單車節」及 SHKP Supernova 單車隊，既能推廣單車活動和支持精英車手，亦能推動香港成為舉行大型單車活動的中心。此外，集團贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽」及「公益慈善馬拉松」，以鼓勵公眾透過跑步行善。

新閱會通過網上閱讀平台《點讀》和多項到校活動，鼓勵年輕人養成閱讀習慣。新閱會為學生準備的主題活動涵蓋科學、科技、工程和數學（STEM）及中華文化，可啟發學生的創意和豐富他們的閱讀體驗。

## 展望

展望未來，預期環球經濟仍然極不明朗。地緣政治緊張、局勢升溫破壞全球供應鏈，以及利率高企等多項宏觀經濟因素將繼續窒礙環球經濟前景和營商環境。雖然美國利率短期走勢尚未完全明朗化，但息口轉向將有利環球經濟。

內地方面，中央政府推行多項有利於穩預期、穩增長、穩就業的政策，配合積極的財政政策和穩健的貨幣政策，將有助經濟在更堅實的基礎上穩中求進。推動創科和擴大內需的措施將發揮先導作用，支持長遠、可持續的經濟發展。

面對環球局勢複雜多變，香港經濟正受下行風險所影響。外圍環境充滿挑戰，加上融資成本高企，短期內將繼續影響投資氣氛。然而，近日內地個人遊計劃擴大及政府推出連串措施，應可進一步提振訪港旅遊業和本地消費意欲。政策進一步放寬、租金持續上升、息率有望下調，以及更多專業人士和優秀的學生移居香港等多項因素亦會利好本港的物業市場。儘管市場出現短期波動，但集團繼續對香港和樓市的長遠前景充滿信心。

集團非常重視現金流管理，以應對大環境的挑戰，將繼續恪守審慎的理財原則，包括嚴格控制資本支出，並以高度選擇性的策略補充土地儲備。集團擁有龐大的優質物業投資組合和多項非地產業務，為集團提供穩健的經常性收入。同時，集團憑藉發展高質素物業建立了優質品牌，信譽昭著。除了會進一步加強經常性

收入來源外，集團亦將利用其品牌優勢，加快物業發展業務的資產周轉。

集團將貫徹執行積極的租務管理，以加強旗下物業投資組合的競爭力。集團將引入創新意念和數碼方案，以達至更高的綠色建築標準，並以更有效和合乎成本效益的方式發展物業和提供服務。集團透過新地會及其租務和管理團隊，了解和迅速配合顧客的需要，緊貼市場趨勢，與租戶和顧客建立長遠關係。憑藉以上優勢，集團旗下物業在創新及質素方面，一直是租戶的理想之選，並為集團帶來穩定且龐大的經常性收入。

在未來數年，集團有多個新投資物業落成，為集團新增經常性收入來源。香港方面，繼 **TOWNPLACE WEST KOWLOON** 於二〇二三年十月試業後，元朗形點商場的擴展部分元點及位於觀塘 **The Millennity** 基座的商場均預計於二〇二四年開業。內地方面，新項目包括南京市的南京國金中心商場和上海 **ITC** 第三期將進一步增加集團的收入。**ITC** 第三期的大型商場 **ITC Maison** 預計在二〇二五年起分期開業。中長期而言，大型綜合項目如香港高鐵西九龍總站發展項目將為集團帶來經常性租金收入。

在發展可供出售物業方面，新住宅項目會繼續在準備就緒後推出市場，集團亦會推售已落成的待售住宅單位和部分非核心物業，以確保有持續的現金流。在預計於本財政年度落成的香港住宅物業中，約百分之六十四已經出售。在未來十個月，集團預計會在香港推售多個主要項目，包括元朗 **The YOHO Hub II**、屯門 **NOVOLAND** 第三期、天水圍 **YOHO WEST** 第二期、啟德天璽・天和天璽・海的第一期、何文田太子道西的合作發展項目，以及位於馬鞍山附近的西沙大型項目第一期。內地方面，集團亦計劃推售上海濱江凱旋門新一期，以及杭州國際金融中心和佛山瀧景等合作發展項目的新批次。

多年來，香港在不同的經濟危機和疫情的衝擊下，都展現出應對外圍環境挑戰的經濟韌力。在「一國兩制」下，香港擁有健全的體制架構和普通法制度、低稅率和簡單稅制、資金進出自由及行之有效的聯繫匯率制度，並匯聚專業人才。以上優勢均是由來已久、難以複製，為香港作為主要國際金融中心的角色奠下穩固的基石。在中央政府支持下，香港將推行多項關於金融市場互聯互通的新措施，加強香港連接內地和國際市場的能力。《基本法》第二十三條可望立法，配合已實施的《中華人民共和國香港特別



行政區維護國家安全法》，將為香港帶來安全、穩定和有利的營商環境。在祖國大力支持下，香港將繼續擔任全球超級聯繫人，並進一步展示其獨特優勢的穩健性和韌性。集團對內地和香港的長遠前景充滿信心。

在過去逾半世紀，集團與香港共同經歷了多個經濟周期和危機。集團建立了不斷學習的文化，加上在數十年間累積了面對逆境的經驗，讓集團得以在困難的時期保持堅穩，並蛻變為有遠見的發展商，在追求卓越的過程中不斷創新。集團多年來對高質素的堅持從未動搖，為集團建立了深受信賴的品牌。除了信譽昭著外，經驗豐富的管理層和極具團隊精神的員工同樣是集團不可或缺的寶貴資產，連同其審慎的財務原則、行之有效的業務策略、良好的執行能力和與時並進的企業文化，均為集團具有堅實基礎及業務得以持續發展的支柱。集團深信雨後總會出現彩虹，將繼續在香港及內地發展優質物業和服務，滿足顧客不同的需要。

## 致謝

本人亦藉此機會，感謝員工一直全力以赴，發揮團隊精神，並堅持精益求精。集團面對挑戰時仍能保持堅穩，更持續提升實力，一群努力不懈的員工確實功不可沒。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，二〇二四年二月二十八日

## 通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二三年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇二二年度之比較數字：

### 綜合收益表

截至二〇二三年十二月三十一日止六個月

(以港幣百萬元計)

		<b>〈未經審核〉</b>	
		<b>截至十二月三十一日止</b>	
		<b>六個月</b>	
	說明	二〇二三年	二〇二二年
<b>收入</b>	2	27,542	27,428
銷售成本		(13,724)	(13,384)
毛利		13,818	14,044
其他淨收益		390	150
銷售及推銷費用		(1,661)	(1,855)
行政費用		(1,594)	(1,480)
<b>營業溢利</b>	2	10,953	10,859
投資物業之公平價值變動		13	(348)
財務支出		(1,963)	(1,482)
財務收入		203	267
淨財務支出	3	(1,760)	(1,215)
所佔業績：			
聯營公司		162	261
合營企業		1,590	901
	2	1,752	1,162
<b>稅前溢利</b>	4	10,958	10,458
稅項	5	(1,485)	(1,668)
<b>本期溢利</b>		9,473	8,790
<b>本期溢利應佔：</b>			
公司股東		9,145	8,410
非控股權益		328	380
		9,473	8,790
<i>(以港幣為單位)</i>			
<b>公司股東應佔每股溢利</b>	6(a)		
<b>(賬目所示每股溢利)</b>			
基本及攤薄後		\$3.16	\$2.90
<b>每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後</b>	6(b)		
<b>之投資物業公平價值變動)</b>			
<b>(每股基礎溢利)</b>			
基本及攤薄後		\$3.07	\$3.27

## 綜合全面收益表

截至二〇二三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	
	二〇二三年	二〇二二年
<b>本期溢利</b>	<b>9,473</b>	<b>8,790</b>
<b>其後可能重新分類至損益的項目：</b>		
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	1,701	(3,397)
現金流量對沖		
— 期內直接於其他全面收益內確認 之公平價值虧損	(320)	(299)
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(28)	(31)
	(348)	(330)
債務證券		
— 期內直接於其他全面收益內確認 之公平價值收益/(虧損)	2	(4)
— 公平價值虧損撥入綜合收益表	-	4
	2	-
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益/(虧損)	618	(686)
<b>其後不會重新分類至損益的項目：</b>		
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	(91)	(155)
所佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	17	(42)
<b>本期其他全面收益/(虧損)</b>	<b>1,899</b>	<b>(4,610)</b>
<b>本期全面收益總額</b>	<b>11,372</b>	<b>4,180</b>
<b>本期應佔全面收益總額：</b>		
公司股東	11,002	3,847
非控股權益	370	333
	<b>11,372</b>	<b>4,180</b>

## 綜合財務狀況表

於二〇二三年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇二三年 十二月三十一日	(經審核) 二〇二三年 六月三十日
<b>非流動資產</b>		
投資物業	8 408,815	403,559
物業、機器及設備	49,015	47,168
聯營公司	7,897	7,715
合營企業	95,487	93,639
金融投資	1,778	1,991
無形資產	4,707	5,079
其他非流動資產	3,731	4,057
	<u>571,430</u>	<u>563,208</u>
<b>流動資產</b>		
供出售物業	219,705	211,639
存貨	575	497
業務及其他應收賬項	9 15,771	14,757
金融投資	723	610
銀行存款及現金	7,931	15,280
	<u>244,705</u>	<u>242,783</u>
<b>流動負債</b>		
銀行及其他借項	(20,290)	(7,508)
業務及其他應付賬項	10 (31,707)	(32,288)
已收取售樓訂金	(5,770)	(4,162)
應付稅項	(7,325)	(9,456)
	<u>(65,092)</u>	<u>(53,414)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>179,613</u>	<u>189,369</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>751,043</u>	<u>752,577</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借項	(115,427)	(117,545)
遞延稅項負債	(24,243)	(23,910)
其他非流動負債	(4,495)	(4,326)
	<u>(144,165)</u>	<u>(145,781)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>606,878</u>	<u>606,796</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	70,703	70,703
儲備金	531,627	531,352
<b>股東權益</b>	<u>602,330</u>	<u>602,055</u>
<b>非控股權益</b>	4,548	4,741
<b>權益總額</b>	<u>606,878</u>	<u>606,796</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。

於本簡明綜合財務報表中載有作為比較資料之截至二〇二三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。本公司已遞交截至二〇二三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二〇二三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新訂香港財務報告準則及修訂本，採納該等新訂或修訂準則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：

#### 截至二〇二三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	3,612	1,235	-	-	3,612	1,235
內地	256	81	1,338	724	1,594	805
	3,868	1,316	1,338	724	5,206	2,040
物業租賃						
香港	7,552	5,499	1,389	1,075	8,941	6,574
內地	2,569	2,076	570	397	3,139	2,473
新加坡	-	-	374	279	374	279
	10,121	7,575	2,333	1,751	12,454	9,326
酒店業務	2,317	359	440	71	2,757	430
電訊	3,390	361	-	-	3,390	361
運輸基建及物流	2,318	672	2,024	275	4,342	947
數據中心業務	1,290	616	-	-	1,290	616
其他業務	4,238	599	253	29	4,491	628
分部總額	<u>27,542</u>	<u>11,498</u>	<u>6,388</u>	<u>2,850</u>	<u>33,930</u>	<u>14,348</u>
其他淨收益/(虧損)		390		(83)		307
未分配的行政費用		(935)		-		(935)
營業溢利		10,953		2,767		13,720
投資物業之公平價值變動						
香港		526		32		558
內地		(513)		(198)		(711)
新加坡		-		262		262
		13		96		109
淨財務支出		(1,760)		(381)		(2,141)
稅前溢利		9,206		2,482		11,688
稅項						
— 集團		(1,485)		-		(1,485)
— 聯營公司		-		(22)		(22)
— 合營企業		-		(708)		(708)
本期溢利		<u>7,721</u>		<u>1,752</u>		<u>9,473</u>

## 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

截至二〇二二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	2,881	1,198	4	2	2,885	1,200
內地	2,176	1,083	1,855	1,083	4,031	2,166
	5,057	2,281	1,859	1,085	6,916	3,366
物業租賃						
香港	7,429	5,352	1,343	1,041	8,772	6,393
內地	2,295	1,832	503	386	2,798	2,218
新加坡	-	-	357	276	357	276
	9,724	7,184	2,203	1,703	11,927	8,887
酒店業務	1,551	(82)	309	19	1,860	(63)
電訊	3,809	391	-	-	3,809	391
運輸基建及物流	2,051	604	1,835	195	3,886	799
數據中心業務	1,108	557	-	-	1,108	557
其他業務	4,128	656	230	25	4,358	681
分部總額	<u>27,428</u>	<u>11,591</u>	<u>6,436</u>	<u>3,027</u>	<u>33,864</u>	<u>14,618</u>
其他淨收益/(虧損)		150		(5)		145
未分配的行政費用		(882)		-		(882)
營業溢利		10,859		3,022		13,881
投資物業之公平價值變動						
香港		(351)		(825)		(1,176)
內地		3		(67)		(64)
新加坡		-		34		34
		(348)		(858)		(1,206)
淨財務支出		(1,215)		(216)		(1,431)
稅前溢利		9,296		1,948		11,244
稅項						
— 集團		(1,668)		-		(1,668)
— 聯營公司		-		(8)		(8)
— 合營企業		-		(778)		(778)
本期溢利		<u>7,628</u>		<u>1,162</u>		<u>8,790</u>

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，分別為港幣二億九千萬元（二〇二二年：港幣四億四千萬元）及港幣八千三百萬元（二〇二二年：港幣六千一百萬元）。

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及金融資產淨投資收入。

## 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

### (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	
	二〇二三年	二〇二二年
香港	24,369	22,683
內地	3,141	4,580
其他	32	165
	<u>27,542</u>	<u>27,428</u>

### (3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
銀行及其他借項之利息及 其他財務支出	2,996	2,037
名義非現金利息	34	35
租賃負債之財務支出	42	16
減：撥作資本性支出之金額	(1,109)	(606)
	<u>1,963</u>	<u>1,482</u>
銀行存款之利息收入	(203)	(267)
	<u>1,760</u>	<u>1,215</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	
	二〇二三年	二〇二二年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	1,846	1,894
其他存貨銷售成本	1,598	2,065
物業、機器及設備折舊 攤銷	1,529	1,443
無形資產 (包括在銷售成本內)	368	368
獲取合約成本	187	204
商譽減值撥備	4	-
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	40	20
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	72	120
可變租賃	18	23
僱員開支 (包括董事酬金及退休計劃供款)	5,152	4,875
股權支付	4	9
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	6	38
按公平價值計入損益的金融投資之 公平價值虧損	54	95
及計入：		
投資股息收入	34	53
投資利息收入	36	38

## 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	
	二〇二三年	二〇二二年
本期稅項支出		
香港利得稅	897	936
往年準備之低估/(高估)	4	(4)
	<u>901</u>	<u>932</u>
香港以外稅項	609	723
往年準備之高估	-	(28)
	<u>609</u>	<u>695</u>
本期稅項總額	<u>1,510</u>	<u>1,627</u>
遞延稅項(抵減)/支出		
投資物業之公平價值變動	(280)	(217)
其他暫時差異之產生及回撥	255	258
遞延稅項總額	<u>(25)</u>	<u>41</u>
所得稅項總支出	<u>1,485</u>	<u>1,668</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇二二年：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九十一億四千五百萬元 (二〇二二年：港幣八十四億一千萬元) 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 (二〇二二年：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，期內本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八十九億零六百萬元（二〇二二年：港幣九十四億六千五百萬元）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	
	二〇二三年	二〇二二年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<b>9,145</b>	8,410
投資物業之公平價值(增加)/減少		
附屬公司	<b>(13)</b>	348
聯營公司	<b>(56)</b>	(88)
合營企業	<b>(40)</b>	946
	<b>(109)</b>	1,206
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	<b>(280)</b>	(217)
合營企業	<b>(37)</b>	(32)
非控股權益	<b>(6)</b>	10
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現(收益)/虧損	<b>(432)</b>	967
出售投資物業扣除遞延稅項後之		
公平價值已變現收益	<b>193</b>	88
投資物業公平價值變動淨額之影響	<b>(239)</b>	1,055
公司股東應佔基礎溢利	<b>8,906</b>	9,465

## 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	
	二〇二三年	二〇二二年
中期後宣派之中期股息 每股港幣九角五仙 (二〇二二年：每股港幣一元二角五仙)	<u>2,753</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	
	二〇二三年	二〇二二年
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 (二〇二二年：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			
於二〇二三年七月一日	337,987	65,572	403,559
添置	481	3,103	3,584
落成後轉撥	8,246	(8,246)	-
出售	(219)	-	(219)
撥往物業、機器及設備	(209)	-	(209)
匯兌差額	1,444	643	2,087
公平價值之增加/(減少)	575	(562)	13
於二〇二三年十二月三十一日	<u>348,305</u>	<u>60,510</u>	<u>408,815</u>

## 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

- (b) 集團投資物業已於二〇二三年十二月三十一日及二〇二三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	
	二〇二三年 十二月三十一日	二〇二三年 六月三十日	二〇二三年 十二月三十一日	二〇二三年 六月三十日
已落成				
香港	272,238	263,266	5.1%	5.1%
內地	76,067	74,721	6.6%	6.6%
	<u>348,305</u>	<u>337,987</u>		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二三年 十二月三十一日	二〇二三年 六月三十日	二〇二三年 十二月三十一日	二〇二三年 六月三十日
發展中				
香港	26,834	33,151	3.0%-5.5%	3.0%-5.5%
內地	33,676	32,421	5.0%-8.8%	5.0%-8.8%
	<u>60,510</u>	<u>65,572</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三十七億九千三百萬元（二〇二三年六月三十日：港幣三十八億一千八百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之五十八，三十一天至六十天佔百分之十七，六十一天至九十天佔百分之六，而超過九十天則為百分之十九（二〇二三年六月三十日：分別為百分之六十五，百分之十四，百分之六及百分之十五）。

### (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三十億七千九百萬元（二〇二三年六月三十日：港幣三十二億五千九百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之六十一，三十一天至六十天佔百分之八，六十一天至九十天佔百分之四，而超過九十天則為百分之二十七（二〇二三年六月三十日：分別為百分之六十六，百分之七，百分之四及百分之二十三）。

## 財務檢討

### 二〇二三/二四年度上半年業績檢討

截至二〇二三年十二月三十一日止六個月，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣八十九億零六百萬元，較去年同期港幣九十四億六千五百萬元減少百分之六或港幣五億五千九百萬元。

已計入投資物業重估變動淨額之影響後可撥歸公司股東溢利為港幣九十一億四千五百萬元，較去年同期港幣八十四億一千萬元增加港幣七億三千五百萬元或百分之九。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
可撥歸公司股東基礎溢利	8,906	9,465
投資物業淨重估變動之調整		
淨重估收益/(虧損)	432	(967)
出售投資物業已變現之重估收益	(193)	(88)
淨重估變動之影響	239	(1,055)
可撥歸公司股東溢利	9,145	8,410

截至二〇二三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）的總收入為港幣三百三十九億三千萬元（二〇二二年：港幣三百三十八億六千四百萬元）。分部營業溢利較去年同期減少百分之二至港幣一百四十三億四千八百萬元。溢利減少主要是由於內地物業發展溢利減少，惟大部分溢利減少被物業租賃、酒店業務及其他非地產業務之淨溢利貢獻增加所抵銷。

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)	
	二〇二三年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二二年
	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	3,612	2,885	1,235	1,200
內地	1,594	4,031	805	2,166
	5,206	6,916	2,040	3,366
物業租賃				
香港	8,941	8,772	6,574	6,393
內地	3,139	2,798	2,473	2,218
新加坡	374	357	279	276
	12,454	11,927	9,326	8,887
酒店業務	2,757	1,860	430	(63)
電訊	3,390	3,809	361	391
運輸基建及物流	4,342	3,886	947	799
數據中心業務	1,290	1,108	616	557
其他業務	4,491	4,358	628	681
分部總額	33,930	33,864	14,348	14,618

截至二〇二三年十二月三十一日止六個月，香港物業銷售收入（包括所佔合營企業）較去年同期增加百分之二十五至港幣三十六億一千二百萬元，主要來自出售 Grand YOHO 第二期、PARK YOHO Bologna、PARK YOHO Napoli、Wetland Seasons Bay 第二期和第三期及 KENNEDY 38 的住宅項目。物業發展溢利增加百分之三至港幣十二億三千五百萬元。毛利率為百分之三十四，而去年同期毛利率為百分之四十二。本年度內出售之住宅發展項目並未有確認於本財政年度上半年之收入，因該等項目均於下半年度交付。於下半年度落成之主要住宅發展項目包括 Silicon Hill、University Hill、NOVO LAND 第 2A 期和第 2B 期及飛揚。

內地物業銷售收入（包括所佔合營企業）減少百分之六十至港幣十五億九千四百萬元，主要是由於住宅單位銷售量減少。物業發展溢利減少百分之六十三至港幣八億零五百萬元。溢利貢獻主要來自出售上海天璽、峻林、瓏匯第三期及瀧景的住宅項目。

於二〇二三年十二月三十一日，集團尚未確認合約物業銷售收入金額（包括所佔合營企業）為港幣三百八十九億元，包括港幣三百二十八億元來自香港（其中預計約港幣二百二十四億元及港幣九十四億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）及港幣六十一億元來自內地。

香港物業投資包括所佔合營企業和聯營公司之租金收入增加百分之二至港幣八十九億四千一百萬元。淨租金收入增加百分之三至港幣六十五億七千四百萬元。租金收入增加主要是由於零售物業分部及服務式住宅分部貢獻之增加。零售物業組合之收入增加百分之四至港幣四十六億三千三百萬元，而寫字樓物業組合因續租租金下調錄得租金收入減少百分之三至港幣三十億零五百萬元。集團住宅及服務式住宅組合之收入較去年同期增加百分之十五，主要是由於租金上升及來自集團位於西九龍的全新服務式住宅 TOWNPLACE WEST KOWLOON 之貢獻所致。

內地投資物業組合包括所佔合營企業之租金收入及淨租金收入以港幣計算分別增加百分之十二及百分之十一至港幣三十一億三千九百萬元及港幣二十四億七千三百萬元。以人民幣計算，租金收入增加百分之十六至人民幣二十八億九千六百萬元，主要是由於零售物業組合之租金增長及並無提供租金寬減所致。

集團酒店分部（包括所佔合營企業）之收入錄得按年增加百分之四十八至港幣二十七億五千七百萬元。營業溢利為港幣四億三千萬元（已扣除折舊費用港幣三億三千三百萬元），相比去年同期營業虧損為港幣六千三百萬元。隨著大型盛事復辦及休閒旅客增加，酒店房間價格和入住率持續改善。集團旗下香港酒店期內錄得百分之八十四之平均入住率。

數碼通錄得收入港幣三十三億九千萬元，較去年同期減少百分之十一，及營業溢利為港幣三億六千一百萬元，較去年同期減少百分之八。按年下跌主要是由於手機銷售減少。在競爭激烈的本地流動通訊市場中，總服務收入保持穩定，而漫遊業務亦顯著復蘇。



運輸基建及物流業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）錄得收入增加百分之十二至港幣四十三億四千二百萬元，而營業溢利增加百分之十九至港幣九億四千七百萬元。該增加主要是隨著跨境往來恢復後，商用航空中心業務、收費道路及特許經營巴士之業務表現改善所致。

新意網之收入增加百分之十六至港幣十二億九千萬元及營業溢利增加百分之十一至港幣六億一千六百萬元，主要是由於內地和跨國客戶持續對數據中心服務的需求增加所致。

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，錄得收入及營業溢利分別為港幣四十四億九千一百萬元及港幣六億二千八百萬元。本分部期內表現穩定，而一田目前正在對其分店進行改造和升級，以配合顧客對購物體驗需求的改變。

### 投資物業之公平價值變動

投資物業是按二〇二三年十二月三十一日之獨立估值以公平價值列賬。

集團附屬公司所持有之投資物業重估錄得未變現收益淨額為港幣一千三百萬元（二〇二二年：重估虧損為港幣三億四千八百萬元）及所佔合營企業和聯營公司所持有之投資物業重估未變現收益淨額為港幣九千六百萬元（二〇二二年：重估虧損為港幣八億五千八百萬元）。公司股東應佔投資物業未變現重估收益淨額（已扣除相關遞延稅項及非控股權益之影響）為港幣四億三千二百萬元（二〇二二年：重估虧損淨額為港幣九億六千七百萬元）。淨重估收益主要是由於零售物業組合及服務式住宅組合因租金上升而產生之重估收益，被寫字樓物業組合因市場租金下降而產生之重估虧損所抵銷。

## **財務管理**

本集團繼續採取嚴謹的財務管理方法，維持穩健的資產負債表及多元化的資金來源基礎以提供充裕的財務資源支持營運及業務增長。集團經常審閱其資本結構及財政狀況以確定其財務狀況維持良好，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。

集團整體的金融風險管理、融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。

## 負債比率

本集團的資產負債表維持雄厚。於二〇二三年十二月三十一日的股東權益總額為港幣六千零二十三億元或每股港幣二百零七元九角，於二〇二三年六月三十日之股東權益總額為港幣六千零二十一億元。其增加主要是來自可撥歸股東溢利港幣九十一億元及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二十二億元，被期內股息支付港幣一百零七億元所抵銷。

於二〇二三年十二月三十一日，集團的淨債項為港幣一千二百七十七億八千六百萬元（二〇二三年六月三十日：港幣一千零九十七億七千三百萬元）。於二〇二三年十二月三十一日負債比率（按淨債項相對公司股東權益比例來計算）為百分之二十一點二，於二〇二三年六月三十日為百分之十八點二。淨債項增加主要反映大部分香港住宅物業銷售款項在期內尚未收到。預計該等款項將在未來數月內向客戶交付住宅單位時收取。因此，在收到該等款項後，集團的淨債務狀況預期會顯著改善。

## 財務支出及利息覆蓋率

截至二〇二三年十二月三十一日止六個月，利息資本化前的淨財務支出增加港幣十億四千八百萬元至港幣二十八億六千九百萬元，反映較高的平均實際借貸成本上升至百分之四點五（二〇二二年：百分之三點一），主要是由於香港銀行同業拆息上升所致。確認於收益表的淨財務支出（利息資本化後）增加港幣五億四千五百萬元至港幣十七億六千萬元。

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）為三點八倍（二〇二二年：六倍）。

截至二〇二三年十二月三十一日止六個月，集團債項的平均實際利率分析如下:-

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二三年	二〇二二年
定息率	2.7%	2.8%
浮息率	5.3%	3.2%
加權平均利率	4.5%	3.1%

## 債項到期組合及組成

於二〇二三年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣一千三百五十七億一千七百萬元，其中約百分之七十八是經由其全資擁有的財務附屬公司借入，而餘下百分之二十二 是經由業務性附屬公司借入。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二三年 十二月三十一日		於二〇二三年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
償還期為：				
一年內	20,290	15%	7,508	6%
一年後及兩年內	14,596	11%	31,999	26%
兩年後及五年內	75,033	55%	57,595	46%
五年後	25,798	19%	27,951	22%
銀行及其他借項總額	135,717	100%	125,053	100%
銀行存款及現金	7,931		15,280	
淨債項	127,786		109,773	

集團債項到期組合狀況維持良好，大約百分之七十四的債項逾兩年後償還。於二〇二三年十二月三十一日，總債項組合的加權平均償還期約為三點四年。

集團債項之組成如下：

(i) 按貨幣（貨幣掉期後）

	於二〇二三年 十二月三十一日		於二〇二三年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
港幣	113,114	83%	105,861	85%
人民幣	20,948	16%	17,565	14%
英鎊	1,655	1%	1,627	1%
債項總額	135,717	100%	125,053	100%

在香港以外之業務的融資，本集團會以相關資產相同的貨幣融資或在可行的情況下運用跨貨幣掉期合約對沖外匯風險。於二〇二三年十二月三十一日，集團總債項約百分之十六為人民幣借款作為內地投資淨值的自然對沖。

(ii) 定息或浮息（利率掉期後）

	於二〇二三年 十二月三十一日		於二〇二三年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
定息	39,301	29%	37,197	30%
浮息				
— 港幣	78,583	58%	71,031	57%
— 人民幣	16,178	12%	15,198	12%
— 英鎊	1,655	1%	1,627	1%
債項總額	<b>135,717</b>	<b>100%</b>	<b>125,053</b>	<b>100%</b>

集團的定息債項主要包括中期票據及於二〇二二年九月在內地發行人民幣二十億元的商業抵押擔保債券。

### 財務資源

本集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率透過多種渠道籌集長期資金。作為審慎債務管理政策的一部分，集團一直確保有充裕銀行承擔的未動用信貸額，大部分以中長期為主及維持適度均衡的債項到期組合，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，同時優化融資成本。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。

### 外匯風險管理

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。

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。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。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。於二〇二三年十二月三十一日，集團的淨資產約百分之十九以人民幣結算。與二〇二三年六月三十日相比，人民幣兌港元升值百分之二。該等人民幣資產按二〇二三年十二月三十一日之匯率換算為港元後產生匯兌收益約為港幣二十一億元（二〇二二年：匯兌虧損為港幣四十二億元）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。

### 衍生工具

於二〇二三年十二月三十一日，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一百七十六億五千九百萬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。

### 銀行存款及現金

於二〇二三年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金為港幣七十九億三千一百萬元，其中百分之五十一為港元，百分之三十三為人民幣，及餘下百分之十六主要為美元。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。

所有存款均存放於高信貸評級的銀行，並按其信貸評級設定適當的信貸額度，及定期監察各金融交易對手之風險。

### **資產抵押**

於二〇二三年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千八百萬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四十八億零三百萬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**

於二〇二三年十二月三十一日，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十九億六千七百萬元（二〇二三年六月三十日：港幣二十億七千二百萬元）。

## **集團薪酬政策及長期獎勵計劃**

本集團於二〇二三年十二月三十一日之僱員人數超越四萬人，截至二〇二三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七十一億三千五百萬元。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。本公司若干附屬公司亦已採納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。

## **中期股息**

本公司董事局（「董事局」）宣布本公司將向於二〇二四年三月十四日（星期四）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）派發截至二〇二三年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣九角五仙（二〇二二年：每股港幣一元二角五仙），中期股息將以現金方式於二〇二四年三月二十日（星期三）派發。本公司之股份交易將由二〇二四年三月十二日（星期二）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二〇二四年三月十四日（星期四），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，股東須於二〇二四年三月十三日（星期三）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**

於截至二〇二三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**

截至二〇二三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二〇二三至二四年中期報告內。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**

於截至二〇二三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C1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七名獨立非執行董事，彼等提供不同之經驗、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二〇二三至二四年中期報告，將於二〇二四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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司的網站 [www.shkp.com](http://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，二〇二四年二月二十八日

於本公告所載之日，董事局由十名執行董事郭炳聯(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、馮玉麟、劉德揚、馮秀炎及陳康祺；兩名非執行董事關卓然及郭基俊；以及七名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁高美懿及范鴻齡組成。