



新鴻基地產發展有限公司

(於香港成立之有限公司)

[股份代號：16]

二 零 零 五 / 零 六 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

本集團截至二〇〇五年十二月三十一日止六個月未經審核減除稅項及少數股東權益後之盈利為港幣一百三十五億零五百萬元，包括投資物業重估盈餘（扣除遞延稅項）港幣七十四億二千六百萬元。每股盈利為港幣五元六角二仙，較上年度增加百分之一百六十七。

若撇除扣減遞延稅項後之投資物業重估盈餘，期內基本純利為港幣六十億七千九百萬元，與上年度同期比較增加百分之十。每股基本盈利為港幣二元五角三仙，較上年度增加百分之十。

股息

董事局議決於二〇〇六年三月二十七日派發中期股息每股港幣七角予於二〇〇六年三月二十四日在本公司股東名冊上登記的股東，此派息與上年度同期相同。由於淨負債增加，加上很多投資機會，尤其國內提供不少商機，集團需保留財務實力作未來發展之用。

業務檢討

售樓成績

截至二〇〇五年十二月三十一日止六個月內，集團以所佔權益計算，售出及預售本地樓宇總值為港幣十七億四千八百萬元，上年度同期總值為港幣四十四億五千七百萬元。奧運站君滙港第一期為期內唯一開售的新盤。

期內集團入賬的物業銷售額為港幣七十二億八千三百萬元，上年同期的銷售額為港幣五十一億三千萬元。集團於回顧期內共完成三個項目，其中凱旋門約九成單位已售出，而位於山頂的倚巒將於短期內開售。有關項目詳情如下：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
凱旋門	九龍柯士甸道西 1 號	住宅	合作發展	1,076,000
倚巒	山頂施勳道 8 號	住宅	100	59,000
諾富特東薈城酒店	東涌文東路 51 號	酒店	20	47,500
總計				<u>1,182,500</u>

土地儲備

集團繼續積極透過不同途徑補充在香港的土地儲備，期內吸納總樓面面積約一百一十萬平方呎，位於北角明園西街的住宅物業保留作收租用途。詳情如下：

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
牛池灣新九龍內地段 6350 號	住宅	100	775,000
北角明園西街 38 號	住宅	100	94,000
葵涌市地段 215 號 (新增樓面面積)	寫字樓	100	191,000
總計			<u>1,060,000</u>

集團目前在香港擁有土地儲備以樓面面積計共四千一百九十萬平方呎，包括二千二百三十萬平方呎已落成投資物業及一千九百六十萬平方呎發展中物業。集團亦持有地盤面積超過二千一百萬平方呎的農地，大部分位於新界現有及已規劃的主要鐵路沿線，並正申請更改為住宅用途。

集團投得新加坡烏節路一幅極優越地皮，計劃發展大型高級商場及豪華住宅，總樓面面積一百三十五萬平方呎，落成後將成為當地購物黃金區新地標。集團佔該項目百分之五十權益。

地產發展

住宅市場於回顧期內表現平穩，樓價僅出現溫和調整，二手市場交投量略見放緩，但仍處於健康水平，並於過去兩個月呈現反彈跡象。過去數月，受季節性因素及供應量有限影響，新樓盤開售數目不多，一手市場的樓價相對仍然平穩。

強化品牌仍是集團的重點策略，除提供切合市場所需的單位面積、實用間隔、現代化設計及優越建築水準外，亦在新落成物業的豪華會所引進創新設施，並提供最佳的顧客服務。集團的強大品牌備受市場認同，有助提升新樓盤的市場定位及銷售成績。

在本財政年度上半年及預計於下半年度落成的物業，表列如下：

	住宅	酒店	總計
	所佔樓面面積(百萬平方呎)		
上半年			
樓宇銷售	1.2	—	1.2
收租物業	—	*	*
合計	1.2	*	1.2
下半年			
樓宇銷售	1.3	—	1.3
收租物業	—	—	—
合計	1.3	—	1.3
全年總計	2.5	*	2.5

* 少於十萬平方呎

收租物業

回顧期內，連同在合營投資物業應佔權益，集團的租金總收入達港幣三十一億二千六百萬元，較上年度增加百分之十二。租金收入淨額達港幣二十二億三千五百萬元，較上年度增加百分之十。租金收入增長主要由國際金融中心商場、以及分別於二〇〇五年三月及九月開業的 APM 商場和四季匯所帶動。集團旗下收租物業出租率維持約百分之九十六的高水平。

在零售市場持續表現理想情況下，集團旗下商場吸引更多人流，商戶的營業額亦有所增加。國際金融中心商場及 APM 商場非常成功，兩個商場經已全部租出，進一步強化集團優質商場網絡的品牌和在商場租務的領導地位。

集團將繼續透過商場翻新及重整租戶組合，致力保持旗下商場的吸引力。新城市廣場和大埔超級城的翻新工程將於二〇〇六年年底完成，預期租金將可調升。集團旗下各大商場定期舉辦推廣活動，將持續吸引消費者及推動租戶業務發展。

由於現有租戶及新客戶對優質寫字樓的需求增加，令尤其位於商業核心區的寫字樓租金向上調升。集團將有超過六百萬平方呎的收租物業於未來四年內落成，進一步加強租金收入，而集團亦將成為全港擁有最大優質商廈網絡的業主之一。

聳立於西九龍海旁的環球貿易廣場是集團目前最重要的興建中項目，樓高一百一十八層，將提供二百五十萬平方呎寫字樓，於二〇一〇年落成後將是全港最高及世界第三高建築物，首期將包括四十五萬平方呎寫字樓，預期於二〇〇七年年底落成。該物業位處未來文化及商業樞紐心臟地帶，前往機場非常便捷，相距中環僅一個站，加上計劃中的廣深港高速鐵路將以西九龍為終站，更增強環球貿易廣場的吸引力，對招攬跨國及內地企業來港設立總部將有重大裨益。該物業最近進行前期市務推廣，市場反應令人鼓舞。

正在興建中的創紀之城六期工程進展順利，預期於二〇〇七年年中落成，將提供約四十萬平方呎寫字樓，並配備最先進設施。集團將保留該物業作長線投資用途。

隨著本港經貿活動頻繁，刺激對高級出租住宅的需求增加。集團旗下豪宅租務品牌 **Signature Homes** 已確立優良聲譽，在市場佔領導地位。位於國際金融中心的豪華服務寓所四季匯，提供尊貴居所及優質服務，自二〇〇五年九月推出以來，租住率令人滿意。

酒店

二〇〇五年訪港旅客持續上升，主要是由於海外遊客和商務旅客增加。去年香港迪士尼樂園開幕及成功舉辦世貿組織部長級會議，進一步加強香港作為區內遊客及商務旅客中心的地位。

位於國際金融中心的四季酒店，自二〇〇五年九月開業以來，憑頂級設施和卓越服務，已成為追求生活品味的旅客之首選，入住率令人滿意，酒店的高級餐飲亦深受歡迎，質素備受食家讚賞。集團旗下酒店帝苑、帝都及帝京，平均入住率約為百分之九十，房租與去年度比較有雙位數字增長。

隨著香港成為更受遊客歡迎的旅遊熱點，加上內地經濟持續增長，將帶動更多休閒和商務旅客訪港，預期未來數年旅客人數會持續上升。集團旗下現有酒店，以及位於九龍站項目兩間興建中的世界級酒店，均具備有利條件，在香港旅遊業蓬勃發展中受惠。

中國內地業務

集團目前在內地擁有的土地儲備，以所佔總樓面面積計為一千一百六十萬平方呎，包括二百六十萬平方呎已完成投資物業及九百萬平方呎發展中物業。

集團在內地的投資表現持續向好。北京新東安市場的翻新工程正在進行中，預期於二〇〇八年年初完成。是次翻新乃配合商場重新定位策略，將商場塑造為時尚購物及消閑熱點，對象以高消費年輕專業人士為主。上海中環廣場出租率維持逾百分之九十六，寫字樓及商場的租金均較去年同期上升。

集團期內參與一項合資計劃，將在杭州發展商場、豪華住宅、服務式住宅、酒店和寫字樓，總樓面面積達五百九十萬平方呎。集團佔該項目百分之四十權益。

集團在上海另全資擁有兩個發展項目。位於浦東陸家嘴金融區，面向黃浦江的綜合商業項目上海國際金融中心，總樓面面積約四百萬平方呎，建築工程即將開展。該項目坐擁遼闊景致，寫字樓的質素可與香港國際金融中心媲美，將裝設完善通訊及高科技設施。該項目亦包括高級商場，將引進國際名牌商號，而酒店及服務式住宅將由世界享負盛名的酒店集團管理。另一項目為位於浦東陸家嘴灘坊的世界級豪宅濱江凱旋門，總樓面面積一百七十萬平方呎，外灘景致一覽無遺，已進入後期規劃階段，建築工程預期於二〇〇六年下半年展開。

電訊及資訊科技

數碼通

數碼通於回顧期內服務收益錄得增長，然而由於3G相關成本高，加上市場競爭激烈造成手機補貼增加，對盈利構成壓力。面對競爭激烈的市場，數碼通將專注提升顧客及服務質素，持續透過創新服務及投資以促進業務增長。數碼通擁有出色管理層及清晰業務策略，集團對該公司未來業務發展充滿信心，並將繼續持有其股權作長線投資。

新意網

新意網於回顧期內持續錄得盈利增長，旗下互聯優勢在香港中立數據中心營辦商中處於領導地位，成功吸納各大跨國及本地企業為新客戶，持續鞏固顧客基礎。新意網的財務狀況保持穩健，持有約港幣十五億元現金及有息證券。鑑於該公司的核心業務前景持續改善，集團對其財務及盈利能力保持信心。

運輸及基建

載通國際

九龍巴士控股有限公司於二〇〇五年十一月正式易名為載通國際控股有限公司。載通國際業務仍然面對挑戰，主要由於新鐵路通車造成乘客流失，加上燃油費和隧道費上升。該公司將繼續在不影響服務質素的情況下控制成本，致力提高經營效率。在專營巴士新車費調節機制下，載通國際的專營權已續期至二〇一七年。該公司在內地的運輸業務錄得盈利增長。西九龍曼克頓山住宅發展項目的預售，將進一步增強該公司財務狀況。鑑於內地經濟發展前景樂觀，該公司將繼續尋求在內地發展交通業務的商機。在媒體銷售業務上，載通國際附屬公司路訊通錄得令人滿意的成績。

基建業務

威信集團於期內表現良好，內河碼頭及機場空運中心運作令人滿意，三號幹線(郊野公園段)交通流量於回顧期內輕微增加。集團所有基建項目均集中在香港，預期長遠可為集團帶來穩定現金收入。基於項目的穩定現金流量及回報潛質，集團計劃持有這些基建項目作長線投資。

集團財務

集團繼續採取審慎理財策略，致力維持高流動資金水平及低借貸比率，截至二〇〇五年十二月三十一日止，淨債項與股東權益比率為百分之十六點五。集團貸款差不多全部為港元借貸，外匯風險極低。集團接近所有借貸均無抵押，並擁有充裕已承諾而未動用信貸額，為未來業務發展備用。

集團分別於二〇〇五年十一月及二〇〇六年一月，透過歐洲中期票據發行機制成功發行四批十年期的債券，總集資額為港幣十八億元，以貫徹集團延長借貸年期的政策。該批債券發行條件極具競爭力，並已於發行後轉為浮息。集團將繼續尋求長期融資渠道，以配合投資所需及開拓資金來源。

企業管治

竭力維持高水平企業管治，是集團首要目標之一。集團透過董事局有效監察、適時發放資訊及積極與投資界溝通，達至高質素企業管治。集團於二〇〇五年新委任兩位非執行董事，其中包括一位獨立非執行董事，以及成立薪酬委員會和提名委員會。集團將繼續與時並進，悉力推行優秀企業管治。

集團貫徹卓越管理及優秀企業管治的努力，獲投資界廣泛認同，於二〇〇五年贏取多項殊榮，包括獲《Euromoney》雜誌評選為亞洲和香港最佳地產公司第一名，以及香港最佳公司第一名。

顧客服務

提供優質客戶服務向來是集團成功關鍵之一，旗下兩間物業管理公司康業和啓勝提供出色顧客服務，因而贏取多個獎項。

為促進雙向溝通而成立的「新地會」，今年慶祝十週年，會員人數接近二十三萬。該會為會員提供多元化活動，現正計劃推出一系列活動，宣揚愛家理念。

企業公民

集團以港為家，視服務社群為另一主要任務。集團贊助的公益慈善、教育及文化活動範圍廣泛，包括發起「新地開心閱讀」計劃推動全港閱讀風氣。由旗下員工組成的義工隊，亦積極熱心服務社會。

集團視人才為最寶貴資產，致力加強員工培訓，給予他們發展事業及盡展所長的機會。集團亦關注保護環境，除在日常運作引入環保概念外，並悉力向所屬住戶及租戶灌輸環保意識，為香港締造美好生活環境。

展望

儘管油價高企，同時息率處於較高水平，今年全球經濟仍可望穩步增長，而國內經濟亦可保持快速增長。在消費信心改善、市民收入增加、預期息口見頂及資金充裕等有利形勢下，本港經濟於二〇〇六年將可持續增長。

在經濟基本條件良好，以及供求情況利好下，預期香港住宅樓市今年將會向好。目前整體樓價仍處於一般家庭負擔能力水平，加上市民收入進一步增加、溫和通脹和按揭利率趨向穩定，置業信心得以加強。本港人口發展趨勢亦造就利好因素，包括結婚、出生及新住戶數目皆有所上升，令市場對私人住宅需求殷切。供應方面則預期未來數年新落成住宅單位數量將會下跌。

預期集團旗下收租物業，新租及續約租金均會上升，零售業務增長將帶動商舖租金調升。而本地企業擴展業務，以及海外及內地公司湧入，將刺激寫字樓需求增加，加上新落成優質寫字樓供應量於未來兩年仍然有限，對寫字樓租金增長有一定支持。集團將發展新地標物業如環球貿易廣場以取代部分現有投資物業，從而更有效地管理資產，為股東爭取更大回報，並正研究推出房地產信託基金的可行性。

集團將繼續集中在香港發展地產，並憑著龐大土地儲備及強大品牌的優勢，進一步加強實力。預期在未來三年內住宅物業落成量會溫和增加，集團將繼續吸納土地供未來發展所需，並透過提供多元化單位組合，揉合獨特風格及創意設計以迎合消費者最新口味，致力提升項目邊際利潤。集團正積極將住宅物業的優質品牌，擴展到寫字樓、商場及出租住宅方面。

集團對在國內投資抱有信心，正在內地發展多個地標物業以強化品牌，並將於適當時機繼續在主要城市的優越地點選擇投資項目。

集團將按樓盤進度充分把握市場形勢進行推售。計劃於未來九個月內預售的主要住宅物業包括山頂倚巒、西九龍曼克頓山及馬灣珀麗灣第五期。

預期本港經濟及樓市前景向好，如無不可預測情況，集團本財政年度業績將有令人滿意表現。

致謝

本人藉此機會對董事局同寅之英明領導及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

郭炳湘
主席兼行政總裁

香港，二零零六年三月三日

綜合損益賬

截至二零零五年十二月三十一日止六個月（以港幣百萬元計）

說明	〈未經審核〉 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五年	二零零四年 (重列)
營業額	2(a)	
營業額	14,466	11,278
銷售成本及營運支出	(6,188)	(7,114)
毛利	8,278	4,164
其他收入	305	322
銷售及推銷費用	(632)	(449)
行政費用	(561)	(513)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	
未計入投資物業之公平價值增加	7,390	3,524
投資物業之公平價值增加	7,784	-
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	15,174	3,524
財務支出	(464)	(88)
財務收入	86	35
淨財務支出	3	(53)
出售長期投資項目(虧損)/溢利	4	1,886
所佔聯營公司溢利減虧損	119	206
所佔共同控制公司溢利減虧損	162	182
所佔聯營及共同控制公司 投資物業之公平價值增加	1,225	-
	2(b)	
	1,506	388
稅前溢利	5	5,745
稅項	6	(544)
除稅後溢利	13,590	5,201
應佔：		
公司股東	13,505	5,060
少數股東權益	85	141
	13,590	5,201
建議派發中期股息	1,681	1,680
(以港幣為單位)		
公司股東應佔每股溢利	7	
基本	\$5.62	\$2.11
攤薄後	\$5.62	\$2.11
每股中期股息	\$0.70	\$0.70

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日（以港幣百萬元計）

	(未經審核) 二零零五年 十二月三十一日	(重列) 二零零五年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	112,923	100,775
固定資產	15,807	15,462
聯營公司	2,298	2,386
共同控制公司	20,911	18,553
長期投資項目	2,411	5,971
應收放款	1,443	1,578
無形資產	614	643
利率掉期	69	-
待發展土地	21,240	17,025
	<u>177,716</u>	<u>162,393</u>
流動資產		
存貨	21,530	20,252
業務及其他應收賬項	10,946	4,556
短期投資項目	1,522	2,428
利率掉期	11	-
銀行結存及存款	8,506	6,519
	<u>42,515</u>	<u>33,755</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(2,501)	(1,605)
業務及其他應付賬項	(10,283)	(9,687)
已收取售樓訂金	(876)	(725)
稅項	(3,442)	(3,114)
	<u>(17,102)</u>	<u>(15,131)</u>
流動資產淨值	<u>25,413</u>	<u>18,624</u>
資產總額減流動負債	<u>203,129</u>	<u>181,017</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(31,490)	(21,461)
遞延稅項	(13,116)	(11,489)
其他長期負債	(529)	(547)
	<u>(45,135)</u>	<u>(33,497)</u>
資產淨值	<u>157,994</u>	<u>147,520</u>
資本及儲備		
股本	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	151,672	139,130
建議派發中期股息	1,681	-
建議派發末期股息	-	3,602
公司股東權益	<u>154,554</u>	<u>143,933</u>
少數股東權益	<u>3,440</u>	<u>3,587</u>
權益總額	<u>157,994</u>	<u>147,520</u>

綜合損益賬賬項說明

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

本集團之簡明中期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編製而成。本簡明中期財務報表未經審核，但已由審核委員會作出審閱。

除了下述的會計政策轉變外，所使用之會計政策與編製截至二零零五年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

本集團由二零零五年七月一日起，採納最新及經修訂之香港財務報告準則，包括於二零零五年一月一日起生效的香港會計準則及相關之詮釋(合稱「新香港財務報告準則」)。現將對賬項構成重大影響的會計政策變動概述如下：

投資物業

採納香港會計準則第 40 號「投資物業」後，若干物業已重新歸類為投資物業，其公平價值的變動已於損益賬中確認。在過往年度，本集團將此等公平價值的變動於物業估值儲備中呈報。香港註譯常務委員會詮釋第 21 號「所得稅—收回經重估而無折舊的資產」規定，此等盈餘或虧損的遞延稅項準備，需採用適用利得稅率計算。新的香港會計準則第 40 號及香港註譯常務委員會詮釋第 21 號已追溯應用。二零零五年七月一日及二零零四年七月一日期初結算的物業估值儲備累計款額及相關遞延稅項已轉撥至保留溢利導致期初保留溢利分別增加港幣五百二十五億二千二百萬元及港幣四百四十八億八千四百萬元。此外，確認集團累積物業重估盈餘及若干重新歸類為投資物業的相關遞延稅項亦分別會減少集團於二零零五年七月一日及二零零四年七月一日期初的資產淨值港幣三十五億四千五百萬元及港幣二十六億六千萬。截至二零零五年十二月三十一日止六個月的公司股東應佔溢利及少數股東權益則分別增加港幣七十四億二千六百萬元(二零零四年：減少港幣四億四千二百萬元)及港幣六百萬元(二零零四年：無)。

酒店物業

根據香港詮釋第 2 號「酒店物業之適用會計政策」，業主經營的酒店物業以成本值減去累積折舊及減值準備而非以重估值列賬。這項新會計政策已追溯應用。此新會計政策的採納導致集團於二零零五年七月一日及二零零四年七月一日期初資產淨值分別減少港幣二十六億三千九百萬元及港幣二十三億五千一百萬元，是為酒店物業重估盈餘回撥及確認集團酒店物業累積折舊的結果。截至二零零五年十二月三十一日止六個月本集團的酒店物業營業溢利由港幣一億三千七百萬元減少至港幣一億一千二百萬元(二零零四年：由港幣一億三千五百萬元減少至港幣一億一千萬元)，為集團酒店物業的期內折舊。

金融工具

採納香港會計準則第 32 號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」，導致有關財務資產及負債的歸類與其計量的會計政策有所改變。

金融資產現分類為「於損益賬按公平價值處理的金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日金融資產」。「於損益賬按公平價值處理的金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平價值初始確認分別重新計量於損益賬及權益賬。「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」以有效利率法按攤銷成本計量。金融負債基本上分類為「於損益賬按公平價值處理的金融負債」及「其他金融負債」以有效利率法按攤銷成本列報。根據香港會計準則第 39 號之有關過渡條文，表示會計政策因而改變及已予應用，若干金融資產於二零零五年六月三十日的賬面值及公平價值的差異已予調整至二零零五年七月一日的期初保留溢利中。二零零五年七月一日期初保留溢利增加港幣九億二千五百萬元。

衍生金融工具

在過往年度，衍生金融工具並非獨立地在財務報表中呈報。

採納香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 39 號後，衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平價值初始確認，並按其後每個結算日以公平價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具，如是，則取決於被對沖項目的性質。被界定及符合為公平價值對沖之衍生工具的公平價值變動，連同被對沖資產或負債的公平價值變動計入損益賬內。被界定及符合作為現金流量對沖的衍生工具，其公平價值變動的有效部分於權益中確認。任何不符合對沖會計的衍生工具的公平價值變動，即時於損益賬中確認。根據香港會計準則第 39 號的有關過渡性條文，表示會計政策因而改變及已予應用，這項會計政策改變對本集團於二零零五年七月一日的資產淨值並無重大影響。

股權支付

採納香港財務報告準則第 2 號「股權支付」後，導致本集團的僱員購股權會計政策有所改變。此前，向公司董事及僱員提供購股權的支出並不會計入損益賬內。隨著採納香港財務報告準則第 2 號後，購股權的支出以授出日期釐定的公平價值按有關的權益歸屬期於損益賬中攤銷。根據香港財務報告準則第 2 號的有關過渡性條文，適用於所有於二零零二年十一月七日之後授出而於二零零五年七月一日尚未歸屬的購股權。這項會計政策改變已追溯應用。二零零五年七月一日及二零零四年七月一日結算的期初保留溢利分別減少港幣六百萬元及港幣二百萬元。截至二零零五年十二月三十一日止六個月的可撥歸公司股東溢利及少數股東權益則分別減少港幣二百萬元(二零零四年：港幣二百萬元)及港幣一百萬元(二零零四年：港幣一百萬元)。

租賃土地

在過往年度，租賃土地乃以成本值或公平價值減累積折舊及減值虧損(如有)列入固定資產內。採納香港會計準則第 17 號「租賃」後，集團的租賃土地權益需按經營租賃入賬，以成本入賬並按直線法在租賃期內攤銷。這項新會計政策已追溯應用。這項會計政策改變導致二零零五年七月一日及二零零四年七月一日的期初保留溢利分別減少港幣一億四千四百萬元及港幣一億二千六百萬元，是為共同控制公司按新會計準則為租賃土地支銷。截至二零零五年十二月三十一日止六個月及二零零四年十二月三十一日止六個月的可撥歸公司股東溢利各分別減少港幣九百萬元。

聯營及共同控制公司

根據香港會計準則第 28 號「於聯營公司的投資」及第 31 號「於共同控制公司的權益」，本集團採納最新編製的聯營公司及共同控制公司之全部賬項以權益會計法列入資產負債表內。新編製的聯營公司及共同控制公司賬項與本公司的賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。在過往年度，聯營公司及共同控制公司的賬項年結日期超過本公司的賬項年結日期三個月。這項會計政策改變已追溯應用。二零零五年七月一日及二零零四年七月一日結算的期初保留溢利分別增加港幣九千八百萬元及港幣一億三千四百萬元。截至二零零五年十二月三十一日止六個月及截至二零零四年十二月三十一日止六個月的可撥歸公司股東溢利分別減少港幣九百萬元及港幣一千三百萬元。

場地復原支出

根據香港會計準則第 16 號「物業、機器及設備」，場地復原支出是購買或使用場地後產生的支出應計入資產成本內。此前，只會為確認的支出作撥備。這項會計政策改變已追溯應用。二零零五年七月一日結算的期初保留溢利減少港幣二百萬元。截至二零零五年十二月三十一日止六個月的可撥歸公司股東溢利及少數股東權益則分別減少港幣一百萬元(二零零四年：港幣一百萬元)及港幣一百萬元(二零零四年：港幣一百萬元)。

電訊牌照

在過往年度，於正式投入商業運作前，第三代電訊頻譜牌照(「3G 牌照」)的費用及專營權費均作為遞延支出及包括在固定資產內。由投入商業運作開始，折舊支出乃按其預計使用年期作出撥備。而之後所產生之費用及專營權費則反映於損益賬內。採納香港會計準則第 38 號「無形資產」後，集團將 3G 牌照有效期內之牌照年費及專營權費貼現值予以資本化，並連同在投入商業運作前的財務支出一併列入無形資產賬內。由投入商業運作開始，資本化牌照費及財務支出按 3G 牌照餘下有效年期內攤銷入賬。而於投入商業運作後的財務支出則按有效利率法計入損益賬內。二零零五年七月一日及二零零四年七月一日之期初保留溢利因此分別減少港幣六百萬元及增加港幣五百萬元。截至二零零五年十二月三十一日止六個月的可撥歸公司股東溢利及少數股東權益因而分別減少港幣一千三百萬元(二零零四：增加港幣二百萬元)及港幣一千一百萬元(二零零四：增加港幣二百萬元)。

重要會計估算及判斷

編製本財務報表時，本集團管理層所使用的判斷、估計及假設對投資物業、資產減值及所得稅所採納之政策有所影響。本集團對未來作出估算及假設是以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。其估計可能與相關的實際結果不一致。

簡明會計政策變動的影響

(i) 於二零零五年七月一日及二零零四年七月一日之期初權益總額所屬影響

	公司股東權益					
	物業重估	股權	保留	少數股東		
	儲備	儲備	溢利	總額	權益	權益總額
於二零零五年七月一日						
香港會計準則第 40 號及香港註釋 常務委員會詮釋第 21 號	(56,048)	-	52,522	(3,526)	(19)	(3,545)
香港詮釋第 2 號	(1,703)	-	(936)	(2,639)	-	(2,639)
香港會計準則第 39 號	-	-	925	925	-	925
香港財報準則第 2 號	-	6	(6)	-	-	-
香港會計準則第 17 號	-	-	(144)	(144)	-	(144)
香港會計準則第 28 號及第 31 號	-	-	98	98	-	98
香港會計準則第 16 號	-	-	(2)	(2)	(2)	(4)
香港會計準則第 38 號	-	-	(6)	(6)	(5)	(11)
權益增加 / (減少)總額	(57,751)	6	52,451	(5,294)	(26)	(5,320)
於二零零四年七月一日						
香港會計準則第 40 號及香港註釋 常務委員會詮釋第 21 號	(47,529)	-	44,884	(2,645)	(15)	(2,660)
香港詮釋第 2 號	(1,463)	-	(888)	(2,351)	-	(2,351)
香港財報準則第 2 號	-	2	(2)	-	-	-
香港會計準則第 17 號	-	-	(126)	(126)	-	(126)
香港會計準則第 28 號及第 31 號	-	-	134	134	-	134
香港會計準則第 38 號	-	-	5	5	5	10
權益增加 / (減少)總額	(48,992)	2	44,007	(4,983)	(10)	(4,993)

(ii) 截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止六個月公司股東應佔溢利

	截至二零零五年十二月三十一日 止六個月			截至二零零四年十二月三十一日 止六個月		
	公司股東	少數股東	總額	公司股東	少數股東	總額
	應佔溢利	權益		應佔溢利	權益	
香港會計準則第 40 號及香港註釋 常務委員會註釋第 21 號	7,426	6	7,432	(442)	-	(442)
香港註釋第 2 號	(24)	-	(24)	(24)	-	(24)
香港財報準則第 2 號	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)	(3)
香港會計準則第 17 號	(9)	-	(9)	(9)	-	(9)
香港會計準則第 28 號及第 31 號	(9)	-	(9)	(13)	-	(13)
香港會計準則第 16 號	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(2)
香港會計準則第 38 號	(13)	(11)	(24)	2	2	4
	7,368	(7)	7,361	(489)	-	(489)

(2) 分部業績

a. 本公司及附屬公司

本集團按業務分類的營業額及財務支出前之營業溢利貢獻，分析如下：

	營業額		財務支出前之營業溢利	
	截至十二月三十一日止 六個月		截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年 (重列)
物業				
物業銷售	7,283	5,130	4,644	
租金收入	2,810	2,492	2,026	1,854
	10,093	7,622	6,670	2,801
酒店經營	363	341	112	110
電訊	1,860	1,830	59	240
其他業務	2,150	1,485	559	321
	14,466	11,278	7,400	3,472
其他收入			305	322
未分配的行政費用			(315)	(270)
未計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利			7,390	3,524
投資物業之公平價值增加			7,784	-
已計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利			15,174	3,524

二零零四年十二月三十一日期內的物業銷售營業額包括來自出售投資物業港幣十六億二千四百萬元。

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、物流業務、建築、金融服務、互聯網基建、輔強服務及百貨公司的收入及利潤。

其他收入主要包括來自債券及其他投資的收益。

集團在香港以外的業務以營業額及營業溢利計少於百分之十。

(b) 聯營公司及共同控制公司

本集團所佔聯營公司及共同控制公司溢利減虧損，按業務分類的分析如下：

	所佔稅前溢利減虧損	
	截至十二月三十一日止	
	二零零五年	二零零四年 (重列)
物業		
物業銷售	55	53
租金收入	209	172
	<u>264</u>	<u>225</u>
其他業務	106	236
營業溢利	370	461
財務支出	(89)	(73)
未計入所佔投資物業公平價值增加之稅前溢利	281	388
所佔聯營公司及共同控制公司投資物業之公平價值增加	1,225	-
稅前溢利	<u>1,506</u>	<u>388</u>

(c) 本集團及所佔聯營公司及共同控制公司溢利的合併業績，按業務分類的分析如下：

	所佔稅前溢利	
	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二零零五年	二零零四年 (重列)
物業		
物業銷售	4,699	1,000
租金收入	<u>2,235</u>	<u>2,026</u>
	6,934	3,026
酒店經營	112	110
電訊	59	240
其他業務	665	557
其他收入	305	322
未分配的行政費用	(315)	(270)
投資物業之公平價值增加		
—集團	7,784	-
—聯營公司及共同控制公司	1,225	-
淨財務支出		
—集團	(378)	(53)
—聯營公司及共同控制公司	(89)	(73)
出售長期投資項目(虧損)/溢利	<u>(13)</u>	<u>1,886</u>
稅前溢利	<u>16,289</u>	<u>5,745</u>

(3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止	
	二零零五年	
	二零零四年 (重列)	
利息支出		
銀行借款及透支	491	87
須於五年內全數償還之其他借項	120	36
不須於五年內全數償還之其他借項	<u>11</u>	<u>11</u>
	622	134
減：撥作資本性支出之部份	<u>(158)</u>	<u>(46)</u>
	464	88
銀行存款利息收入	<u>(86)</u>	<u>(35)</u>
	<u>378</u>	<u>53</u>

(4) 出售長期投資項目(虧損)/溢利

	截至十二月三十一日止	
	二零零五年	二零零四年
出售共同控制公司權益溢利	-	1,646
出售長期投資項目(虧損)/溢利	(13)	240
	<u>(13)</u>	<u>1,886</u>

(5) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止	
	二零零五年	二零零四年 (重列)
稅前溢利已扣減/(計入)：		
物業銷售成本	2,894	3,772
其他存貨銷售成本	505	501
折舊	534	301
上市及非上市公司股息收入	(62)	(45)
上市及非上市債務證券利息收入	(138)	(145)
有市價證券已變現及未變現之淨持有利益	(75)	(68)

(6) 稅項

	截至十二月三十一日止	
	二零零五年	二零零四年 (重列)
本公司及附屬公司		
期內稅項		
香港利得稅	975	469
中國所得稅	3	1
	<u>978</u>	<u>470</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	89	(3)
投資物業公平價值之變動	1,362	-
	<u>1,451</u>	<u>(3)</u>
	2,429	467
應佔稅項		
聯營公司	23	38
共同控制公司	32	39
所佔聯營公司及共同控制公司		
投資物業公平價值之變動	215	-
	<u>2,699</u>	<u>544</u>

香港利得稅根據本年預算須課稅溢利按 17.5% (二零零四年:17.5%) 計算。中國所得稅以中國適用稅率計算。

(7) 每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以可撥歸公司股東溢利港幣一百三十五億零五百萬元（二零零四年(重列)：港幣五十億六千萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十四億一百一十萬五千五百五十八股（二零零四年：二十四億九十三萬八千八百六十二股）計算。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十四億一百二十七萬七千八百五十六股（二零零四年：二十四億一百零七萬一千三百八十五股），此乃包括期內已發行股份之加權平均數，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十七萬二千二百九十八股（二零零四年：十三萬二千五百二十三股）計算。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月的可撥歸公司股東溢利為港幣一百三十五億零五百萬元，較去年同期港幣五十億六千萬元增加百分之一百六十七。此乃因本集團由二零零五年七月一日起採納新香港財務報告準則後之結果。特別是本集團根據香港會計準則第 40 號「投資物業」於中期結算日將經專業評估的投資物業公平價值之增加為港幣七十七億八千四百萬元及所佔聯營及共同控制公司的投資物業公平價值之增加為港幣十二億二千五百萬元確認及計入損益賬內。公司股東應佔基本溢利並不包括因採納香港會計準則第 40 號及香港註釋常務委員會詮釋第 21 號而對投資物業及相關遞延稅項所做成之影響，總數為港幣六十億七千九百萬元，較去年同期港幣五十五億零二百萬元增加港幣五億七千七百萬元或百分之十點五。基本溢利增長主要來自期內強勁的租金收入增長、較高物業銷售及發展邊際利潤，去年同期溢利則包括因出售集團長期投資項目 Asia Container Terminals Holdings Limited 所得的特殊溢利港幣十四億一千四百萬元。

採納新財務報告準則後的影響

本中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，包括於二零零五年一月一日起生效的香港會計準則及相關之詮釋(合稱「新香港財務報告準則」)所編製而成。在按照新香港財務報告準則編製中期財務報告時，本集團對投資物業已採用公平價值模式列賬。根據此模式，本集團的投資物業已按照專業測計師所釐定的公平價值列賬，而公平價值變動已於損益賬中確認。香港出售投資物業所產生的資本增值毋須課稅，香港註釋務委員會詮釋第 21 號規定，遞延稅項須按利得稅率就租賃投資物業的估值盈餘及虧損作出撥備。本集團的核心業務主要為發展及持有投資物業作為長期投資用途。為評估本集團基本業務的表現，管理層認為盈利數據應作出調整，除去投資物業的公平價值變動及相關遞延稅項的影響，從而計算出「公司股東應佔基本溢利」和「每股基本溢利」。同樣地，在計算「公司股東應佔基本權益」及「每股基本資產淨值」時，亦應將投資物業之公平價值收益提撥的累積遞延稅項，重新計入公司股東權益內。

新香港財務報告準則對本集團呈報的業績及資產淨值構成重大影響。下列報表，將集團採納新香港財務報告準則前後之影響，以對賬形式將公司股東應佔基本溢利、每股溢利、股東權益及每股資產淨值加以說明。此報表應與較詳細記載本集團主要會計政策之中期報告賬項說明(一)一併閱讀。

公司股東應佔賬目所示溢利、基本溢利與未採納新香港財務報告準則所報溢利的對賬：

	十二月三十一日止六個月			
	二零零五		二零零四	
	HK\$M	每股溢利 HK\$	HK\$M	每股溢利 HK\$
根據新香港財務報告準則的賬目所示溢利	13,505	5.62	5,060	2.11
香港會計準則第 40 號的調整				
¹ 投資物業之公平價值收益	(9,009)		-	
² 相關遞延稅項	1,577		-	
相關少數股東權益	6		-	
	(7,426)			
³ 出售投資物業變現	-		536	
³ 相關遞延稅項	-		(94)	
			442	
公司股東應佔基本溢利	6,079	2.53	5,502	2.29
業主自用物業折舊及相關遞延稅項	25		25	
已授出僱員購股權	2		2	
租賃土地攤銷	9		9	
電訊牌照之攤銷	13		(2)	
本公司與聯營及共同控制公司於結算日之賬項銜接	9		13	
	58		47	
公司股東在未採納新香港財務報告準則前應佔溢利	6,137	2.56	5,549	2.31

註：

1. 這項調整扣除截至二零零五年十二月三十一日止六個月期內損益賬中投資物業之公平價值變動，而公平價值的變動將會在投資物業出售後才在損益賬中確認。二零零四年十二月三十一日結算並無對投資物業組合進行估值，而截至該日期止六個月期間亦無作出相應調整。
2. 這項調整扣除截至二零零五年十二月三十一日止六個月期內損益賬中投資物業之公平價值變動的相關遞延稅項撥備。
3. 這項調整代表於二零零四年十二月三十一日止六個月期內出售投資物業在損益賬內所列述的公平價值變現及其相關的遞延稅項。

公司股東應佔賬目所示權益、基本權益與未採納新香港財務報告準則所報權益的對賬：

	二零零五年 十二月三十一日		二零零五年 六月三十日	
	HK\$M	每股 資產淨值 HK\$	HK\$M	每股 資產淨值 HK\$
根據新香港財務報告準則的賬目所示的公司股東				
應佔權益	154,554	64.37	143,933	59.95
香港會計準則第 40 號的調整				
香港投資物業之公平價值累計收益的相關遞延稅項	12,590		11,014	
公司股東應佔基本權益	167,144	69.61	154,947	64.53
金融工具之公平價值收益	(701)		-	
若干重新歸類為投資物業之公平價值收益	(6,932)		(7,488)	
業主自用物業累計公平價值收益之回撥	1,703		1,703	
業主自用物業折舊及相關遞延稅項	963		938	
租賃土地之攤銷	153		144	
電訊牌照之攤銷	19		6	
本公司與聯營及共同控制公司於結算日之賬項銜接	(89)		(98)	
	(4,884)		(4,795)	
公司股東在未採納新香港財務報告準則前應佔權益	162,260	67.58	150,152	62.54

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高利息倍數比率。二零零五年十二月三十一日的負債比率(按淨債項相對公司股東資金比例來計算)由二零零五年六月三十日的百分之十一點五微增至百分之十六點五。本集團在高利息環境下及因期內購買土地儲備而增加之借貸利息支出，導致本期利息倍數比率(按基本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)由去年同期的四十點一倍減低至十三點八倍。

集團於二零零五年十二月三十一日的債項總額為港幣三百三十九億九千一百萬元。其中港幣二十一億零九百萬元為集團附屬公司，三號幹線(郊野公園段)有限公司以其資產抵押作擔保的銀行借款。集團其餘借均無抵押。扣除銀行存款及現金港幣八十五億零六百萬元的淨債項為港幣二百五十四億八千五百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二零零五年 十二月三十一日	二零零五年 六月三十日
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	2,501	1,605
一年後及兩年內	2,819	4,045
兩年後及五年內	24,876	17,266
五年後	3,795	150
借款總額	33,991	23,066
銀行存款及現金	8,506	6,519
淨債項	25,485	16,547

- (b) 本集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，故沒有重大的外匯風險。
- (c) 本集團借款主要以浮息計算。本集團亦經常密切監察此安排，如適合時，利用利率掉期合約對沖風險。
- (d) 於二零零五年十二月三十一日，本集團的未到期利率掉期合約（用以掉換為浮息債項）總值港幣二十四億五千萬元。這些衍生金融工具被指定為公平價值對沖及以公平價值於結算日計算。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億二千九百萬元，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。此外，集團附屬公司，三號幹線(郊野公園段)有限公司，抵押其資產賬面淨值共港幣五十一億零六百萬元作為銀行借款抵押品。除以上兩項資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予共同控制公司的借款所作保證承擔及其他擔保總額港幣四十億一千三百萬元（二零零五年六月三十日：港幣四十五億零五百萬元）。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零五年十二月三十一日之僱員數目超過二萬三千人。因經濟轉趨蓬勃，本集團為緊貼市場，在僱員薪酬福利方面作出適當的調整，並設立獎勵計劃，如酌情花紅及其他優異表現獎金，按員工表現而發放，以示鼓勵及保留人材。本集團亦為所有員工提供全面性的福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利、按個別需要提供的內部及外間培訓課程。

本公司設認購股權計劃，公司可授出購股權予合資格僱員認購本公司股票。該計劃的詳情刊載於中期報告的其他相關部份。

中期股息

董事局宣佈本公司將於二零零六年三月二十七日分派每股現金中期股息港幣七角正（二零零四年：每股港幣七角正）給予在二零零六年三月二十四日已登記在股東名冊上的股東。

截止過戶日期

本公司將由二零零六年三月二十日（星期一）至二零零六年三月二十四日（星期五）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶登記手續，凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取股息，請將購入股票連同過戶文件於二零零六年三月十七日（星期五）下午四時前送達股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，辦理登記。

購入、出售或贖回股份

截至二零零五年十二月三十一日止期內本公司並無贖回任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購入或出售本公司任何股份。

企業管治

截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守載列於上市規則附錄十四之企業管治常規守則的條文（「守則條文」），除下述之情況外：

守則條文 A.2.1 條規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。因應現有之企業架構，主席及行政總裁之角色並無區分，儘管主席及行政總裁之角色均由同一位人士所擔任，惟權力並非集中於一人，其責任亦同時由兩位副主席所分擔，所有重大決定均經由董事局、適當之董事局委員會及高級管理層商議後才作出，另董事局包含四位獨立非執行董事，為集團帶來獨立及不同之觀點，因此，董事局認為已具備足夠的權力平衡及保障。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本公司截至二零零五年十二月三十一日止六個月的未經審核中期財務業績。

董事買賣證券守則

於有關會計期間內，本公司已採納上市規則附錄十所列載有關董事進行證券交易的標準守則，並確定所有董事已遵守其標準。

其他資料於聯交所網址刊載

財務及其他有關根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定詳列全部資料，將於稍後時間在香港聯合交易所有限公司的互聯網址及本集團的互聯網址 www.shkp.com 上刊載。中期報告的印刷本將於二零零六年三月底前寄予所有股東。

承董事局命

黎浩佳

公司秘書

香港，二零零六年三月三日

在本公佈日期，董事會由八名執行董事郭炳湘、郭炳江、郭炳聯、陳啓銘、陳鉅源、鄺準、黃奕鑑及黃植榮；六名非執行董事李兆基、胡寶星、李家祥、關卓然、盧超駿及羅景雲；以及四名獨立非執行董事鍾士元、馮國經、葉迪奇及王于漸組成。

請同時參閱本公布於二零零六年三月四日刊登於信報及星島日報及再於二零零六年三月六日刊登於香港經濟日報及明報之內容。