



新鴻基地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇〇七/〇八年度中期業績

董事局主席報告書

我們謹代表在休假中的主席向各位股東報告：

業績

本集團截至二〇〇七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一百三十六億二千六百萬元，其中包括港幣七十四億五千九百萬元為投資物業的重估盈餘扣除遞延稅項後之數額，較上年度同期增加百分之二十五。每股盈利為港幣五元四角二仙，較上年度同期增加百分之二十四。

撇除投資物業公平價值變動的影響，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣六十二億元，較上年度同期增加百分之十七。每股基礎溢利為港幣二元四角七仙，較上年度同期增加百分之十六。

股息

董事局建議派發截至二〇〇七年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣八角，較上年度同期增加百分之十四。股息將於二〇〇八年四月七日派發予於二〇〇八年三月三十一日在本公司股東名冊上登記的股東。

業務檢討

售樓成績

回顧期內入賬的物業銷售額為港幣三十五億五千四百萬元，去年同期為港幣六十八億八千八百萬元。集團於期內售出及預售物業總額為港幣八十五億五百萬元，較上年度同期增加百分之十三。當中本地物業銷售總額為港幣七十五億一千八百萬元，出售的主要物業包括於二〇〇七年十二月開售的九龍海濱南岸，以及已落成物業之餘下單位，包括凱旋門、曼克頓山及君滙港。內地的物業銷售總額為港幣四億五千二百萬元，星加坡為港幣五億三千五百萬元。

土地儲備

香港

集團於期內透過更改土地用途及私人協商，新增三幅住宅地皮，所佔樓面面積合共三十六萬五千平方呎。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
元朗寶業街 18 號	住宅	100	222,000
九龍漆咸花園重建項目	住宅/商場	29	106,000
赤柱村道 48-50 號	住宅	100	37,000
總計			365,000

截至二〇〇七年十二月三十一日止，集團在香港擁有土地儲備共四千三百三十萬平方呎，包括二千五百二十萬平方呎已落成投資物業及一千八百一十萬平方呎發展中物業。於中期業績結算期後，集團購入位於港島筲箕灣的住宅項目百分之九十權益，所佔樓面面積五萬五千平方呎。集團擁有超過二千三百萬平方呎地盤面積的農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並正申請更改土地用途。集團將於適當時機透過不同途徑補充發展土地儲備。

中國內地

集團持續拓展內地投資，期內完成購入三個項目，所佔樓面面積共約七百萬平方呎。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
廣州獵德項目	寫字樓/商場/ 酒店/服務式住宅	33.3	2,039,000
蘇州工業園項目	住宅/酒店/ 寫字樓/商場	90	3,257,000
南京河西中央商務區項目	寫字樓/商場/ 服務式住宅	100	1,699,000
總計			6,995,000

獵德項目坐落廣州核心地帶珠江新城，擁有完善交通配套，將發展為大型綜合商業項目。蘇州工業園項目由三幅地塊組成，在金雞湖畔將興建豪華住宅及酒店，而位於東面中央商務區和未來鐵路沿線的地塊，計劃興建購物商場和寫字樓。河西中央商務區發展項目位於南京的新城市核心區，將發展為購物中心、優質寫字樓及服務式住宅。

加上這些新增項目後，集團在內地的土地儲備所佔樓面面積達五千二百七十萬平方呎，其中四千九百七十萬平方呎為發展中物業，當中超過百分之七十的樓面將發展為高級住宅及服務式住宅，其餘為頂級寫字樓、購物商場及優質酒店。餘下的三百萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於優越地段的寫字樓和購物商場，集團保留作收租用途。

地產發展

二〇〇七年香港住宅市場的交投量及樓價均見上升，置業者的信心持續高企。儘管股票市場波動，近數個月樓市及樓價表現依然堅穩。豪宅樓價表現繼續較整體市場優勝。受制於有限的住宅供應量，市場預售的新項目亦較少。

由於換樓客及投資者有所增加，加上內地人在港置業的興趣漸增，買樓人士的類別趨向多樣化。實質利率已步入負數，但短期投機活動仍然有限，亦遠低於一九九七年的水平。

隨著買樓人士的需求和喜好轉變，集團選擇性地調整不同發展中住宅項目的單位組合，以提供更多面積較大的單位。集團透過提升物業質素、創新的設計及單位間隔，加上全面的豪華會所設施，以及優質顧客服務，不斷為旗下物業增值，加強物業發展的邊際利潤。將推售的住宅項目天璽，將為豪宅訂立新標準。

回顧期內，環球貿易廣場第一期九十萬平方呎的優質寫字樓落成，集團將保留整個環球貿易廣場項目作為長線投資。

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三十八億七千三百萬元，較上年度同期增加百分之十一，而租金收入淨額為港幣二十八億三千九百萬元，較去年同期上升百分之十二。集團旗下收租物業出租率維持約百分之九十五的高水平。

集團整體租金收入增長，主要由於香港經濟強勁增長，令寫字樓續租租金大幅上升。期內集團旗下商場的租金收入亦錄得穩定增長。

環球貿易廣場是集團發展中物業的最重要項目，樓高一百一十八層，第一期已於二〇〇七年底落成，整個項目將於二〇一〇年完成。該物業坐落於機鐵九龍站上蓋，享有連接中環及機場的便捷交通網絡，計劃中的跨境鐵路將令往來內地更為方便。項目提供一系列完善設施，包括服務式套房酒店港景匯、由 Ritz-Carlton 及 W Hotels 集團管理的頂級酒店，以及九十萬平方呎圓方購物商場。圓方自二〇〇七年十月開幕後，迅速成為深受消費者歡迎的熱點。

環球貿易廣場的預租進展順利，著名投資銀行摩根士丹利及瑞信已落實為主要租戶。目前約一百五十萬平方呎，即整個項目的百分之六十寫字樓面積，經已預租或已與來自不同行業租戶進入最後洽租階段。

集團在不同地區興建中的商廈，將成為區內優質寫字樓的新典範。正在葵涌市地段 215 號興建的大型寫字樓項目，毗鄰葵興港鐵站，擁有大面積樓層及智能設施，首期六十萬平方呎的建築工程現正進行中。這些新項目連同環球貿易廣場，將鞏固集團作為全港最大規模甲級寫字樓地產發展商之一的地位。

本地零售業興旺，集團旗下商場吸引更多遊人，令租戶的人流及營業額均有增長。APM 商場及國際金融中心商場保持高出租率，其成功典範進一步加強集團在零售租務市場的領導地位。集團將繼續在旗下商場定期舉辦推廣活動及重整租戶組合，吸引更多顧客，從而帶動租戶的生意。世貿中心現正進行翻新工程，新租戶已陸續進駐，當翻新工程完成後，煥然一新的商場將為遊人提供更理想的購物環境，預期人流將會增加。

隨著本港經濟發展蓬勃，帶動市場對出租豪宅的需求增加。位於九龍站服務式套房酒店港景匯將於今年中開業，為住客提供前所未有的豪華生活享受及尊貴服務。

中國內地業務

內地經濟迅速增長，人民收入增加，在資金持續流入及充裕流動資金帶動下，全國的物業市場於二〇〇七年大部分時間都表現強勁。在通脹上升下，內地於去年較後期加大宏觀調控的力度，令房地產特別是住宅市場受壓。雖然住宅成交量下跌及樓價偏軟，但長遠而言，目前的調整將有助內地物業市場持續及健康發展。

回顧期內，集團進一步拓展內地的投資，分別在廣州、南京及蘇州投資新項目。在內地的主要發展中項目進度理想。

位於上海陸家嘴金融貿易區的上海國金中心，總面積超過四百萬平方呎，項目將分期完成，預計於二〇一〇年全部竣工。寫字樓的設計達最新國際標準及規格，務求迎合大型跨國企業及金融機構的要求。滙豐銀行將其中國總部設於上海國金中心南座寫字樓，成為最大用戶。

市場對國金中心旗艦商場有濃厚興趣，前期租務反應令人鼓舞，已有多家國際零售商號及知名餐廳洽租開設旗艦店。

集團另一項優質綜合物業發展計劃為上海淮海中路項目，所佔樓面面積達二百五十萬平方呎，建造工程正進行中。項目位於最繁盛地區，並連接三條地鐵幹線交匯處，將興建商場、寫字樓及豪華住宅，預計於二〇一〇年落成。商場的前期市務推廣經已展開。

濰坊豪華住宅項目總樓面面積一百七十萬平方呎，已進入最後規劃階段。項目位於黃浦江畔，將為上海的世界級豪宅訂立新標準。

位於無錫的太湖國際社區項目進展順利，第一期預售成績令人鼓舞，已售出約六百個單位。至於其他在杭州、成都及廣州的項目正按計劃進行，而位於廣州、南京及蘇州的新項目，亦正在規劃中。

在內地出租的投資物業組合持續表現良好。回顧期內，上海中環廣場的寫字樓及商場全部租出，租金亦有所提升，而名仕苑亦錄得超過九成的出租率。

面積一百萬平方呎的新東安市場已於去年底重新命名為北京新東安廣場，大型翻新工程亦同時完成，租務反應令人鼓舞，約九成面積已獲承租。翻新後的商場匯聚國際時尚品牌，以及多元化餐飲選擇，充分把握今年舉行的北京奧運會所帶來的商機。面積達四十六萬平方呎的寫字樓亦正進行翻新，將如期於二〇〇八年下半年完成。

酒店

回顧期內，集團旗下四季酒店、帝苑酒店、帝京酒店及帝都酒店的入住率平均高逾百分之九十，房租亦有可觀增長。這是受惠於管理層悉力提升服務質素和香港成為更受歡迎的旅遊熱點。

位於汀九海濱的帝景酒店，自去年六月開業以來，業務表現穩步增長，而九龍站的 W Hotel 預期於二〇〇八年下半年開業。

今年香港協辦北京奧運馬術項目，將令本港旅遊業更為蓬勃，而集團旗下帝都酒店更獲選成為奧運村，為八月舉行奧運馬術賽的參賽選手及支援人員提供住宿，進一步鞏固集團在提供優質酒店和客戶服務的領導地位。

集團將充分把握香港和內地湧現的商機，世界級酒店 Ritz-Carlton 將於二〇一〇年落成，而另一個位於將軍澳的酒店項目，建築工程亦已展開。在內地方面，集團於上海國金中心興建兩間優質酒店，將分別由 Ritz-Carlton 及 W Hotels 集團管理，工程進展順利。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧期內，數碼通的服務收益及利潤持續增長。儘管面對激烈的市場競爭，客戶質素仍然不斷提升，用戶平均收益增加。由於公司專注發展多媒體服務及提供尊貴客戶服務體驗，數據收益亦見可觀增長。集團對數碼通的定位及業務前景充滿信心，並將繼續持有其股權作長期投資。

新意網

回顧期內，新意網的收益及經常性盈利持續增長，其核心業務互聯優勢旗下的數據中心，憑著先進設施繼續成功吸納高質素的跨國及本地企業成為新客戶，出租率穩定增長。集團對該公司的財務實力及盈利前景保持信心。

運輸及基建

載通國際

在燃油費急升、工資增加及通脹壓力下，載通國際在香港及內地的巴士業務表現持續受到壓力。二〇〇七年銷售曼克頓山住宅單位為該公司帶來顯著盈利。內地經濟迅速發展，亦將繼續為該公司提供新的投資機會。載通國際持有路訊通控股有限公司百分之七十三股權，主要在香港及內地經營媒體銷售業務。

其他基建業務

威信集團於期內錄得令人滿意的業績，內河碼頭及機場空運中心運作暢順，三號幹線(郊野公園段)的交通流量繼續保持穩定。集團所有基建項目皆集中在香港，長遠可為集團帶來穩定的收入來源。

集團財務

集團一直保持穩健財務管理策略，維持低借貸比率及高利息倍數比率。租金收入及物業銷售為集團帶來強大現金流量，於二〇〇七年十二月三十一日，淨債項與股東權益比率為百分之十四點三。

集團於二〇〇七年十月配售七千二百五十萬股，每股配售價為港幣一百五十元七角五仙，淨集資額為港幣一百〇八億八千四百萬元，是次集資令集團能以更佳財務狀況拓展在本港及內地的業務。繼於二〇〇七年六月籌組一項為期六年、港幣一百五十二億五千萬元的銀團循環貸款後，集團將留意市場情況，考慮透過融資市場或歐洲中期票據發行機制，在理想息率水平下安排長期貸款。

集團並無參與任何衍生工具或結構性產品的交易，其中包括抵押債務債券，而絕大部分集團的借貸均為港元結算，內地項目的融資亦以人民幣進行，外匯風險極低。集團憑強健財政狀況及市場領導地位，分別獲穆迪給予 A1 級及標準普爾給予 A 級的信貸評級，前景評級均為穩定，是香港地產發展商中獲得的最高評級。

顧客服務

集團向來以客為先，旗下物業管理公司康業及啓勝在香港管理超過二十五萬住戶，提供最優質的顧客服務。

集團密切留意市場變化趨勢，俾能持續提供優質產品和服務。新地會的會員人數超過二十七萬名，為集團提供與市場雙向溝通的有效渠道。該會提供多元化與物業相關及購物尊享優惠，以及消閑娛樂活動。該會的聯營信用卡亦為會員提供一系列購物及其他優惠。

企業管治

集團致力在業務各環節推行高水平的企業管治，透過完善的匯報系統及內部監控，確保責任制有效執行，並適時發放資訊予投資界，以保持企業高透明度。

集團努力不懈實踐高水平企業管治，獲國際知名財經雜誌廣泛認同。集團於二〇〇七年獲《Asiamoney》雜誌評選為亞洲及香港最佳企業管治公司第一名，同年獲《Euromoney》雜誌評選為亞洲最佳管理地產公司第一名及香港最佳管理公司第一名。集團更榮獲《Liquid Real Estate》雜誌頒發全球最佳地產公司第一名、亞洲及香港最佳地產公司第一名。

企業公民責任

集團支持多項推廣教育及促進社會福祉的活動，積極履行企業公民責任。

集團向來十分關注保護環境，在新發展項目的規劃、設計、建築及管理方面都加入環保概念，務求締造綠色健康的生活。集團在推行環保措施上的成效得到認同，其中環球貿易廣場在建築環境評估法中獲得最高評級。

為推廣閱讀風氣而成立的「新地開心閱讀」計劃，積極舉辦閱讀創作比賽、講座及出版免費讀書雜誌。集團亦舉辦諾貝爾獎得獎學人系列講座，以及各項活動及研討會，宣揚正確生活態度及心理健康。

集團深明員工為最珍貴資產，除定期在本地及內地大學招募優秀人才外，亦全面推行見習行政人員計劃。集團為各職級員工提供一系列培訓課程，協助員工在個人及專業上，充分發展個人潛能。

展望

二〇〇八年全球經濟將面對挑戰，尤其是美國。次按危機擴散及緊隨的主要經濟體系信貸緊縮，使經濟增長面臨更高風險。但相關政府及中央銀行已採取積極政策和措施，環球經濟應能夠渡過這些不明朗的情況。

內地現面對通脹上升及對外收支不平衡等問題，預期宏觀調控措施在二〇〇八年大部分時間內仍將持續推行。在八月舉行的北京奧運會將提供大量商機，加上內部消費將保持增長，以及固定資產投資項目逐步施行，均支持內地的經濟擴展。

集團歡迎政府在二〇〇八至〇九年度財政預算案中提出的積極措施及稅項寬減，這些新措施連同低利率環境，將有助今年香港經濟穩健增長。

儘管外圍經濟不明朗及股票市場波動，預期今年本港住宅樓市將會持續向好。市民收入增加，買家負擔能力及負利率，都有利對住宅的需求，而新落成私人物業供應量於未來幾年將維持在歷史低水平。

集團將繼續在本港推售優質住宅項目，同時積極透過不同渠道在香港補充土地儲備，包括將農地更改為住宅用途。

由於預期新租及續約租金將有所增加，因此集團在本港的投資物業將繼續表現良好。在港島核心地區的甲級寫字樓，由於供應有限，租金將保持堅穩。而就業市場活躍，市民收入增加，加上旅客消費趨升，將帶動商場租金穩定地溫和上升。

集團目前在香港正發展約五百五十萬平方呎投資物業，這些項目連同內地的新項目，將為集團在中長期帶來可觀租金收入。集團會考慮出售部分非核心投資物業，以優化收租物業的組合。

集團將繼續採取專注的投資策略，積極拓展內地業務。在主力投資於四個重點城市包括北京、上海、廣州及深圳的同時，亦會選擇在個別收入較高及有地理優勢的主要城市作投資。

雖然內地的宏觀調控及收緊信貸措施將令住宅市場的整固維持一段時間。但長遠來說，經濟繼續增長，加上持續城市化，將為內地主要城市的物業市場提供更多發展空間。集團將充分把握目前內地的形勢，於適當時機投資具吸引回報的新項目。

集團將於未來九個月內推售的香港住宅項目包括九龍站天璽和沙田道風山的低密度豪宅，以及位於元朗龍田村以年輕專業人士為對象的時尚住宅項目。在內地方面，計劃未來一年推出預售的住宅項目包括杭州萬象城第一期及廣州三東大道住宅項目，還有成都雙流縣項目第一期及中山奕翠園第四期。如無不可預測情況，預期集團本財政年度業績將有滿意表現。

致謝

集團於二〇〇七年十二月委任張健東博士為獨立非執行董事，他擁有豐富財務知識，加上在公共事務的經驗，對集團未來發展將有莫大裨益。

我們亦藉此機會，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。

承董事局命

郭炳江

副主席及董事總經理

郭炳聯

副主席及董事總經理

香港，二〇〇八年三月六日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二零零六年度之比較數字：

綜合損益賬

截至二零零七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	
	二零零七年	二零零六年
收入	11,919	14,781
銷售成本	<u>(5,357)</u>	<u>(8,220)</u>
毛利	6,562	6,561
其他收益	322	314
銷售及推銷費用	<u>(598)</u>	<u>(755)</u>
行政費用	<u>(622)</u>	<u>(585)</u>
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	5,664	5,535
投資物業之公平價值增加	<u>5,842</u>	<u>5,547</u>
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	11,506	11,082
財務支出	<u>(516)</u>	<u>(430)</u>
財務收入	<u>158</u>	<u>133</u>
淨財務支出	3	(297)
出售長期投資項目溢利減減值撥備 — 淨額	4	4
所佔聯營公司業績	<u>285</u>	<u>565</u>
所佔共同控制公司業績	<u>4,000</u>	<u>1,462</u>
	2	2,027
稅前溢利	5	12,816
稅項	<u>6</u>	<u>(1,816)</u>
本期溢利	13,846	11,000
應佔：		
公司股東	13,626	10,910
少數股東權益	<u>220</u>	<u>90</u>
	13,846	11,000
中期股息每股港幣八角 (二零零六年：每股港幣七角)	<u>2,051</u>	<u>1,744</u>
(以港幣為單位)		
公司股東應佔每股溢利	7(a)	
基本	<u>\$5.42</u>	<u>\$4.38</u>
攤薄後	<u>N/A</u>	<u>\$4.38</u>
每股基礎溢利 (不包括扣除遞延稅項後的投資物業公平價值變動之影響)	7(b)	
基本	<u>\$2.47</u>	<u>\$2.13</u>
攤薄後	<u>N/A</u>	<u>\$2.13</u>

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日 (以港幣百萬元計)

	(未經審核) 二零零七年 十二月三十一日	(經審核) 二零零七年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	146,381	135,143
固定資產	22,680	21,476
聯營公司	3,709	3,414
共同控制公司	24,698	19,684
長期投資項目	5,584	6,297
應收放款	923	1,120
無形資產	602	634
商譽	34	-
	<u>204,611</u>	<u>187,768</u>
流動資產		
供出售物業	61,580	48,796
應收賬項、預付款項及其他	10,076	12,525
短期投資項目	880	841
銀行結存及存款	7,544	7,364
	<u>80,080</u>	<u>69,526</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(2,054)	(773)
業務及其他應付賬項	(14,017)	(14,136)
已收取售樓訂金	(223)	(6)
稅項	(3,868)	(3,944)
	<u>(20,162)</u>	<u>(18,859)</u>
流動資產淨值	<u>59,918</u>	<u>50,667</u>
資產總額減流動負債	<u>264,529</u>	<u>238,435</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(34,998)	(32,559)
遞延稅項	(18,153)	(16,684)
其他長期負債	(667)	(697)
	<u>(53,818)</u>	<u>(49,940)</u>
資產淨值	<u>210,711</u>	<u>188,495</u>
資本及儲備		
股本	1,282	1,246
資本溢價及儲備金	205,137	184,230
股東權益	<u>206,419</u>	<u>185,476</u>
少數股東權益	4,292	3,019
權益總額	<u>210,711</u>	<u>188,495</u>

綜合損益賬項說明

(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（「上市規則」）附錄十六編製而成。所使用之會計政策與編製截至二零零七年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

於本會計期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」）。

		於以下日期或以後 開始之會計期間生效
香港會計準則第 1 號 (經修訂)	資本披露	2007 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露	2007 年 1 月 1 日
香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) - 詮釋第 10 號	中期財務報告及減值	2006 年 11 月 1 日
香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) - 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號： 集團及庫存股份交易	2007 年 3 月 1 日

採納上述新香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

(2) 分部資料

本集團以業務分類為其主要分部資料之基準分析期內收入及業績如下：
截至二零零七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 共同控制公司	應佔溢利
	分部收入	分部業績	所佔業績	總數
物業				
物業銷售	3,554	2,348	1,387	3,735
租金收入	3,232	2,355	484	2,839
	<u>6,786</u>	<u>4,703</u>	<u>1,871</u>	<u>6,574</u>
酒店經營	509	165	79	244
電訊	2,056	191	-	191
其他業務	2,568	641	56	697
	<u>11,919</u>	<u>5,700</u>	<u>2,006</u>	<u>7,706</u>
其他收益		322	-	322
未分配的行政費用		(358)	-	(358)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		5,664	2,006	7,670
投資物業之公平價值增加		5,842	3,463	9,305
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		11,506	5,469	16,975
淨財務支出		(358)	(257)	(615)
出售長期投資項目溢利減減值撥備 — 淨額		530	-	530
稅前溢利		<u>11,678</u>	<u>5,212</u>	<u>16,890</u>
稅項				
- 集團		(2,117)	-	(2,117)
- 聯營公司		-	(31)	(31)
- 共同控制公司		-	(896)	(896)
稅後溢利		<u>9,561</u>	<u>4,285</u>	<u>13,846</u>

截至二零零六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 共同控制公司	應佔溢利
	分部收入	分部業績	所佔業績	總數
物業				
物業銷售	6,888	2,633	648	3,281
租金收入	2,966	2,143	392	2,535
	<u>9,854</u>	<u>4,776</u>	<u>1,040</u>	<u>5,816</u>
酒店經營	415	140	57	197
電訊	2,102	48	-	48
其他業務	2,410	578	78	656
	<u>14,781</u>	<u>5,542</u>	<u>1,175</u>	<u>6,717</u>
其他收益		314	-	314
未分配的行政費用		(321)	-	(321)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		5,535	1,175	6,710
投資物業之公平價值增加		5,547	1,290	6,837
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		11,082	2,465	13,547
淨財務支出		(297)	(81)	(378)
出售長期投資項目溢利減減值撥備 — 淨額		4	-	4
稅前溢利		<u>10,789</u>	<u>2,384</u>	<u>13,173</u>
稅項				
- 集團		(1,816)	-	(1,816)
- 聯營公司		-	(44)	(44)
- 共同控制公司		-	(313)	(313)
稅後溢利		<u>8,973</u>	<u>2,027</u>	<u>11,000</u>

物業銷售收入包括來自出售投資物業港幣八千八百萬元(二零零六年：港幣三千六百萬元)。

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、收費道路、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。

其他收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

(3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年
利息支出		
銀行借款及透支	719	520
須於五年內全數償還之其他借項	36	63
不須於五年內全數償還之其他借項	150	48
	<u>905</u>	<u>631</u>
名義非現金利息	42	37
減：撥作資本性支出之部分	(431)	(238)
	<u>516</u>	<u>430</u>
銀行存款之利息收入	(158)	(133)
	<u>358</u>	<u>297</u>

(4) 出售長期投資項目溢利減減值撥備－淨額

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年
被視作出售附屬公司溢利	2	-
出售共同控制公司溢利	20	-
出售可供出售投資項目溢利	508	12
可供出售投資項目之減值撥備	-	(8)
	<u>530</u>	<u>4</u>

(5) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	1,016	3,915
其他存貨銷售成本	329	526
折舊及攤銷	540	494
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	32	31
及計入：		
上市及非上市投資項目股息收入	101	73
上市及非上市債務證券利息收入	31	11
有市價證券已變現及未變現之淨持有利益	175	203

(6) 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年
本期稅項		
香港利得稅	727	691
中國所得稅	25	10
	<u>752</u>	<u>701</u>
遞延稅項		
投資物業之公平價值變動	1,183	974
其他暫時差異之產生及回撥	182	141
	<u>1,365</u>	<u>1,115</u>
	<u>2,117</u>	<u>1,816</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按 17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。中國所得稅以中國適用稅率計算。

(7) 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集團可撥歸公司股東溢利港幣一百三十六億二千六百萬元 (二零零六年：港幣一百零九億一千萬元) 計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十五億一千三百一十一萬零五百三十六股 (二零零六年：二十四億九千一百七十九萬五千一百九十四股) 計算。截至二零零七年十二月三十一日止期內並沒有任何潛在被攤薄的普通股，因此並無被攤薄後的每股溢利需要呈報。截至二零零六年十二月三十一日止期內被攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十四億九千一百七十九萬九千八百九十五股，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四千七百零一股計算。

(b) 每股基礎溢利

另外，集團以不包括投資物業公平價值變動的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣六十二億元 (二零零六年：港幣五十二億九千七百萬元) 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	
	二零零七年	二零零六年
綜合損益賬內所示公司股東應佔溢利	13,626	10,910
投資物業公平價值之增加	(5,842)	(5,547)
投資物業公平價值變動之遞延稅項	1,183	974
出售投資物業已變現收益之調整	33	26
少數股東權益應佔投資物業扣除遞延稅項後之 公平價值增加/(減少)	56	(2)
所佔聯營公司及共同控制公司投資物業扣除 遞延稅項後之公平價值增加	(2,856)	(1,064)
公司股東應佔基礎溢利	<u>6,200</u>	<u>5,297</u>

財務檢討

業績檢討

本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月可撥歸公司股東溢利為港幣一百三十六億二千六百萬元，較去年同期港幣一百零九億一千萬元增加港幣二十七億一千六百萬元或百分之二十四點九。本期賬目所示溢利已包括投資物業公平價值（扣除遞延稅項）之增加為港幣七十四億五千九百萬元，去年同期為港幣五十六億三千九百萬元。

期內基礎淨溢利並不包括投資物業公平價值之變動為港幣六十二億元，較去年同期港幣五十二億九千七百萬元增加港幣九億零三百萬元或百分之十七。盈利增長主要來自物業銷售之較高溢利貢獻及淨租金收益，其原因為物業發展邊際利潤的增長和於重訂租金合約時之可觀租金調升。期內物業銷售溢利及淨租金收益為港幣三十七億三千五百萬元及港幣二十八億三千九百萬元，較去年同期分別增加百分之十三點八及百分之十二。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二零零七年十二月三十一日止，公司股東權益由去年港幣一千八百五十四億七千六百萬元或每股港幣七十四元四角增加至港幣二千零六十四億一千九百萬元或每股港幣八十元五角。公司股東權益增加港幣二百零九億四千三百萬元或百分之十一，大部分來自截至二零零七年十二月三十一日止六個月的基礎淨溢利，投資物業組合公平價值之增加，及本集團於二零零七年十月配售股份發行七千二百五十萬股新股後令公司權益增加港幣一百零八億九千一百萬元。

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。二零零七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）為百分之十四點三，二零零七年六月三十日為百分之十四。本期利息倍數比率（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）為七點二倍，去年同期為十點四倍。

集團於二零零七年十二月三十一日的債項總額為港幣三百七十億五千二百萬元。其中港幣十三億零五百萬元為集團附屬公司，三號幹線（郊野公園段）有限公司以其資產抵押作擔保的無追索權銀行借款。集團其餘借款均無抵押。扣除銀行存款及現金港幣七十五億四千四百萬元後的淨債項為港幣二百九十五億零八百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零七年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	2,054	773
一年後及兩年內	4,726	5,429
兩年後及五年內	18,389	21,585
五年後	11,883	5,545
借款總額	37,052	33,332
銀行存款及現金	7,544	7,364
淨債項	29,508	25,968

(b) 庫務政策

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。於二零零七年十二月三十一日，集團百分之九十一的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之九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，外匯風險減到最少。於二零零七年十二月三十一日集團約百分之八十六的借款為港元借款，百分之四的借款為星加坡元借款，百分之八的借款為美元借款及百分之二的借款為其他貨幣借款。外國貨幣借款主要用作對香港以外物業項目的融資。

集團的借款主要以浮息計算。部分集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息債項。於二零零七年十二月三十一日，大概百分之九十的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十的集團借款為定息債項。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團借款的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二零零七年十二月三十一日未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖總額為港幣二十七億一千三百萬元及貨幣掉期合約（用以對沖償還美元債項本金）總額為港幣二億三千五百萬元。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款總額港幣三億四千萬元，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四十五億零六百萬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

於二零零七年十二月三十一日，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二十四億一千萬元（二零零七年六月三十日：港幣三十四億零二百萬元）。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零七年十二月三十一日之僱員數目超過二萬七千人。因經濟持續蓬勃，本集團為緊貼市場，保留及激勵人才，除了在僱員薪酬方面作出適當調整外，同時設立獎勵計劃，如酌情花紅及優異表現獎金，按員工表現而發放。本集團亦為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利、按需要提供適合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二零零八年四月七日派發每股現金中期股息港幣八角正（二零零六年：每股港幣七角正）給予在二零零八年三月三十一日在股東名冊上登記的股東。

截止過戶日期

本公司將由二零零八年三月二十五日（星期二）至二零零八年三月三十一日（星期一）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有收取普通股中期股息之權利，請將購入股票連同過戶文件於二零零八年三月二十日（星期四）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，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一七一二至六室，辦理登記。

購入、出售或贖回股份

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，除本公司於二零零七年十月之股份配售外，本公司或其任何附屬公司並無購入或出售本公司任何股份。以及於此期內，本公司亦無贖回本公司任何股份。

企業管治

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，除下述之情況外，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守則條文（「守則條文」）：

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，儘管本集團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。

中期財務報表審閱

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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司跟隨上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行本公司之證券交易的行為準則。本公司已向每位董事查詢及獲得其確認於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內均有全面遵守標準守則。

中期業績報告

載有所有財務及其他有關根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市規則所規定詳列資料的中期業績報告，將在聯交所的互聯網址及本集團的互聯網址 www.shkp.com 上刊載及於二零零八年三月底前派發予所有股東。

承董事局命
公司秘書
黎浩佳

香港，二零零八年三月六日

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、鄭準、黃奕鑑及黃植榮；五名非執行董事李兆基、胡寶星（胡家驪為其替代董事）、李家祥、關卓然及盧超駿；以及四名獨立非執行董事鍾士元、葉迪奇、王于漸及張建東組成。