

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇〇八/〇九年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇〇八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，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣四十五億三千五百萬元，較上年度同期減少百分之二十七。每股基礎盈利為港幣一元七角七仙，較上年度同期減少百分之二十八。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣六億九千二百萬元，上年度同期為港幣一百三十六億二千六百萬元。每股盈利為港幣二角七仙，較上年度同期減少百分之九十五。期內賬目所示包括投資物業重估的減值（扣除遞延稅項）之數額為港幣三十八億一千三百萬元，上年度同期重估盈餘數額（扣除遞延稅項）為港幣七十四億五千九百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇〇八年十二月三十一日止六個月之中期股息為每股港幣八角，與上年度同期相同。股息將於二〇〇九年四月六日派發予於二〇〇九年四月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連同合作項目的收益為港幣五十七億八千一百萬元，上年度同期為港幣六十三億五百萬元。於期內，集團售出及預售的物業，以所佔權益計算，總值為港幣七十五億一千三百萬元，去年物業銷售額為港幣八十五億五百萬元。是年度香港的物業銷售額為港幣六十二億八百萬元，主要源自出售沙田壹號雲頂及元朗原築。內地物業的銷售額為港幣十三億五百萬元，主要來自推售杭州悅府。

香港地產業務

土地儲備

集團在期內並無增添土地儲備，目前在香港的土地儲備為四千二百六十萬平方呎，其中包括二千五百六十萬平方呎已落成的投資物業及一千七百萬平方呎的發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團在新界擁有逾二千四百萬平方呎的農地，大部分位於現時及計劃興建的鐵路沿線，並正進行更改土地用途。集團將在合適時機透過不同途徑補充發展土地儲備。

地產發展

儘管仍然受到環球金融海嘯的影響，香港住宅市場的成交量及樓價於近月已見回穩。市民的置業負擔能力強，按揭利率偏低，均繼續支持用家的置業需求，而投資者整體上保持觀望。

私人住宅單位於二〇〇八年的落成量為歷史新低，由於新單位供應有限，最近於一手市場推出的數個新盤均頗受買家歡迎。去年可供新項目發展的土地亦非常有限，中長期而言私人物業的供應仍將持續處於低水平。

集團近期推出的樓盤銷售反應熱烈，再次展示集團強大品牌，以及顧客對集團的產品質素的信心。儘管面對具挑戰的經濟環境，集團於二〇〇八年底推售壹號雲頂及原築，都能取得良好的銷售成績，在開售一個月內，壹號雲頂第一期已接近售罄，原築亦售出超過八成單位。位於九龍站的世界級豪宅天璽，採用最優良的建築設計、用料和品質，加上卓越物業管理，最近預售反應亦令人鼓舞。

在瞬息萬變的市場環境下，集團致力令旗下新發展項目切合顧客的需要及期望，並貫徹集團的「快、好、省」精神，銳意加強項目的回報。

壹號雲頂第一期樓面面積達五十九萬二千平方呎，已於期內落成，項目餘下九萬九千平方呎將於今年六月完成。另有五十三萬五千平方呎住宅物業預計於本財政年度下半年落成。在本財政年度上半年及預計於下半年度落成的物業列舉如下：

	住宅	寫字樓	總計
	<i>所佔樓面面積(百萬平方呎)</i>		
上半年			
樓宇銷售	0.6	-	0.6
收租物業	-	-	-
合計	0.6	-	0.6
下半年			
樓宇銷售	0.6	-	0.6
收租物業	-	0.6	0.6
合計	0.6	0.6	1.2
全年總計	1.2	0.6	1.8

投資物業

集團於期內的租金總收入，連同在合作發展物業所佔權益為港幣四十八億元，較去年上升百分之二十四，而租金淨收入為港幣三十五億二千二百萬元，較去年上升百分之二十四。

集團整體租金收入增長是主要由於續約租金普遍有所提升，以及來自包括環球貿易廣場第一期、港景匯及創紀之城六期等新項目的租金收入。雖然香港的租務活動在過去數個月放緩，本集團旗下收租物業組合的出租率仍保持高企，達百分之九十四。

環球貿易廣場為集團最重要的發展中項目之一，坐落九龍站上蓋，盡享往返中環及機場的完善交通網絡，未來前往內地的交通亦將更為便捷。摩根士丹利已遷入環球貿易廣場第一期，其他主要租戶亦會按原定計劃陸續遷入，目前全幢寫字樓約九成面積已獲承租或預租。毗鄰環球貿易廣場的香港W酒店已於二〇〇八年第三季投入服務，連同其他項目包括時尚商場圓方、港景匯及發展中的Ritz-Carlton，九龍站將逐步發展成為香港的新商業核心。

位於西九龍的九龍貿易中心租務進展良好，多個跨國企業已落實為主要租戶，租戶亦已陸續遷入項目的第一期。

雖然本地零售額於最近數個月增長放緩，但集團旗下主要商場包括新城市廣場、APM及國際金融中心商場的出租率仍維持高水平。集團將繼續透過舉辦更多推廣活動、定期翻新及優化租戶組合，以加強商場在目前具競爭性市場環境中的吸引力。翻新後的荃灣廣場及銅鑼灣世貿中心商場吸納了大量新租戶，為消費者提供嶄新的購物消閑選擇。

位於九龍站的豪華服務式套房酒店港景匯租務令人鼓舞，項目位處便捷交通網絡，並備有多種面積的單位，切合來自世界各地客人對豪華居所的需求。

酒店

自去年夏季以來，酒店業面對具挑戰的經營環境，尤以位於核心地區的高級酒店所受影響較大。自二〇〇八年第四季以來，由於金融海嘯衝擊，來自歐美的旅客減少。受惠於內地旅客持續有溫和增長，位於非核心地區的酒店表現相對理想。回顧期內，集團旗下四季酒店、帝苑酒店、帝京酒店、帝都酒店及帝景酒店均錄得高入住率。

位於九龍站的香港 W 酒店於本年一月正式開幕，提供別樹一幟的時尚酒店服務。該酒店的設計及裝飾獨特，還有優質設施，並可盡覽遼闊的維多利亞海景。另一間位於九龍站的豪華酒店 Ritz-Carlton 將於二〇一〇年落成。這些酒店連同集團現有酒店組合，中長期而言將有利集團掌握香港作為國際商業及旅遊中心帶來的機遇。

內地地產業務

土地儲備

自去年九月公佈全年業績後，集團並沒有在內地增添土地儲備。以所佔樓面面積計算，現時集團在內地的土地儲備達五千五百三十萬平方呎，其中五千二百三十萬平方呎為發展中物業，當中超過七成將興建高尚住宅及服務式住宅，其餘將發展為頂級寫字樓、商場及優質酒店。另外三百萬平方呎為已落成的投資物業，主要是位於上海及北京黃金地段作出租之用的寫字樓及商場。

地產發展

在中央及地方政府推出支持房地產的措施後，內地住宅市場的氣氛自二〇〇八年年底以來漸趨好轉。二〇〇八年國內的樓價普遍下跌，成交量亦減少，然而跌幅在不同城市有所差異。隨著按揭貸款較為寬鬆，以及有利樓市的政府措施，令更多買家入市，成交量自二〇〇八年年底開始回升。

集團位於中山的奕翠園第三期於回顧期內落成，總樓面面積六十六萬平方呎，已售出超過七成。集團於去年八月推出杭州悅府約六百個豪華單位，預售反應令人鼓舞，售出超過九成單位，這批單位將於二〇一〇年年中落成。集團佔該項目百分之四十權益。

發展中的濰坊豪華住宅項目，落成後將成為上海豪宅新指標。集團在內地的其他住宅項目進展良好。

投資物業

回顧期內，集團在內地的收租物業表現理想。上海中環廣場寫字樓的出租率維持在百分之九十七的高水平。北京APM翻新後的租金收入於期內錄得可觀增長，商場的嶄新設計和租戶組合，加上定期舉辦推廣活動，有助刺激人流。內地的其他主要項目工程進展順利。

位於陸家嘴金融貿易區的上海國金中心建築工程正按計劃進行，兩幢大廈其中之一的滙豐銀行大樓，已於二〇〇八年年底平頂，將於二〇〇九年年中落成。該大樓將成為滙豐銀行的中國總部，共佔超過二十二層，大樓的頂層將興建Ritz-Carlton酒店。整個項目擁有優質寫字樓、時尚商場及兩間豪華酒店，預期於二〇一〇年全部落成，勢必成為上海的新地標。

另一個在上海興建中的主要項目位於淮海中路，坐落於繁盛市區。項目包括高級商場、寫字樓及豪華住宅，總面積二百五十萬平方呎，計劃將於二〇一〇年年中至二〇一一年分階段完成。

其他業務

電訊及資訊科技

數碼通

數碼通面對經濟環境的挑戰及價格競爭持續，回顧期內，雖然數據收入錄得百分之二十增長，整體服務收入仍略見下跌，而營運成本增加及補貼手機亦影響公司的盈利。數碼通憑藉物有所值的產品和服務，以及優質網絡表現，已在香港建立穩固基礎。數碼通財務穩健，具有能力提供迎合不同顧客需求的服務，令公司更具競爭優勢。數碼通擁有出色的管理及業務策略，集團對其前景抱有信心，將繼續持有其股權作為長期投資。

新意網

新意網在期內的收益及經常性盈利持續增長。該公司的核心業務互聯優勢旗下的數據中心，憑著卓越設施繼續吸引高質素的本地及跨國公司客戶。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

於回顧期內，載通國際的巴士業務受到燃油費高昂及工資上漲所影響，然而曼克頓山住宅早前的售樓收益有助強化該公司的財務狀況。該公司將繼續在內地物色新業務發展機會。載通國際亦持有路訊通控股有限公司百分之七十三權益，主要在香港及內地經營媒體銷售業務。

其他基建業務

威信集團於期內取得令人滿意的成績，內河碼頭及機場空運中心亦運作暢順，而三號幹線(郊野公園段)的交通流量於回顧期內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，長遠可為公司提供穩定的收入來源。

集團財務

集團財務實力雄厚，保持低借貸水平及充足流動資金。於二〇〇八年十二月三十一日，淨債項與股東權益比率處於百分之十八點七的低水平，充分展示集團穩健的財務政策及管理。

集團在內地進行的人民幣銀行貸款全部均獲熱烈支持，這些貸款的條件極具吸引力，並用作發展集團在內地的項目。為開拓更多資金來源，以及延長到期債務組合，集團亦透過歐洲中期票據發行機制，發行總值港幣約三十三億元的債券，年期為三年至十年。

集團絕大部分的借貸均以港元結算，外匯風險維持極低水平。集團擁有充足已承諾而未動用的信貸額，加上各種有效而穩定的融資渠道，足以應付目前資金需求及日後業務拓展之用。集團將繼續堅持審慎理財原則，不參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

集團持續獲得香港地產公司中最高的信貸評級，目前集團獲穆迪給予A1評級，以及獲標準普爾給予A評級，前景評級同為穩定。

顧客服務

集團向來重視優質服務，由受過專業培訓的禮賓司與細心的員工為旗下住宅、商場、寫字樓及服務式套房酒店的顧客提供全面體貼的服務。集團亦透過不同渠道瞭解顧客意見，密切留意市場變化，與時並進，提供切合客戶要求的嶄新優質產品和服務。

集團旗下物業管理公司康業和啓勝於轄下屋苑推行環保措施，由專業團隊負責規劃及保養物業的園藝景觀，部分屋苑更闢出園圃供住戶享受種植樂趣，務求在鬧市中締造舒適和綠化的居住環境。

新地會成爲集團與市場有效雙向溝通的橋樑，現時會員人數逾二十八萬名。新地會爲會員提供多項優惠，包括優先參觀集團旗下示範單位及尊享置業優惠計劃，亦爲會員提供各種購物獎賞及娛樂消閑，並舉辦一系列推廣健康家庭及和諧社會的活動。該會的聯營信用卡亦爲會員提供集團旗下商場多元化的消費折扣及優惠。

企業管治

高水平的企業管治向來是集團重要的管理理念，透過董事局的有效運作、適時發放公司資訊，以及積極推動與投資者關係的活動，確保良好企業管治。

集團多年來一直致力強化企業管治機制，已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。集團的執行委員會由全體執行董事組成，定期開會訂定業務政策及監察集團日常運作，並由經驗豐富的管理團隊協力運作。董事局經常檢討內部監控系統，確保集團資產及股東利益得到保障。

集團重視卓越管理及良好企業管治，獲投資界廣泛認同，於年內贏取多項殊榮，包括獲《Asiamoney》雜誌頒發香港及亞洲的最佳企業管治公司及最佳投資者關係的公司，並獲《Euromoney》雜誌頒發亞洲最佳地產公司。集團更連續兩年榮獲《Liquid Real Estate》雜誌頒發全球最佳地產公司第一名，以及連續第四年獲亞洲及香港最佳地產公司。集團亦獲《Institutional Investor》雜誌選爲亞洲最受股東歡迎的地產公司。集團將繼續致力保持良好企業管治的領先地位。

企業公民責任

集團悉力實踐企業公民責任，支持各項公益活動，推廣教育、幫助有需要社群、促進社會和諧及健康生活。集團亦重視保護環境，從物業的規劃、設計、建築及管理均融入環保概念，締造更綠化的樓宇及生活環境。

近期集團參與多項慈善活動，包括資助低收入家庭兒童參觀香港書展、集團旗下馬灣公園及沙田城市藝坊，藉此推廣閱讀及協助年輕人的個人成長。集團特別成立義工隊，讓有志服務社會的員工貢獻力量。集團透過「新地開心閱讀」及連續五年舉辦諾貝爾獎得獎學人傑出講座系列，並在香港及內地設立多個獎學金，積極推動教育。

集團積極鼓勵員工發揮潛能，視熱誠投入的員工為最寶貴資產。集團招攬本地及內地大學的優秀畢業生，並提供全面的見習培訓計劃。集團亦為各職級員工提供各種進修課程，協助員工發揮個人及專業所長，確保員工有效平衡工作與家庭。

展望

隨著多個主要已發展國家的經濟體系同時出現衰退，今年全球經濟環境仍然充滿挑戰。雖然預期短期利率會下調或維持接近零利率，但全球的資金及信貸市場將仍然緊張。多國政府推出進取的貨幣政策及財政措施，將有助支持環球經濟。

在中央政府推出大規模刺激經濟方案及放寬銀根政策的情況下，儘管外需疲弱，預計今年內地的經濟仍會穩定增長。受惠於內地經濟持續增長，香港的經濟表現相對其他鄰近地區應較為理想，然而在二〇〇九年已發展經濟體系的不明朗宏觀環境下，香港仍要面對不少挑戰。香港的家庭及大型企業包括本地銀行的財政狀況穩健，亦有助香港較快回復經濟活力。

雖然短期宏觀經濟波動，但香港住宅市場的基礎仍然良好。置業者的負擔能力強，按揭利率處於歷史低水平，而按揭借貸資金亦充裕。同時租金回報較息口吸引，未來數年新樓宇落成量偏低。

長遠來說，集團將繼續強化其地產發展業務，並充分把握近期經濟下滑的情況，在適當時機增加住宅用途的土地儲備，包括將農地轉換為可發展用地。在保持優良質素的大前提下，集團將致力加快建築進度及減省成本。憑著其強大品牌，集團會陸續推出可開售的新項目作預售。

預期各類物業的租務市場會稍為淡靜。由於集團的核心零售收租物業為區域性商場，商戶行業組合較少受經濟波動影響，租務表現應相對穩定。預計於本財政年度內，集團整體租務收益會繼續有溫和增長。

在目前競爭激烈的市況下，集團將持續優化商場的商戶及業務組合，以滿足消費者不斷轉變的需要，更透過定期翻新旗下收租物業，增強其在市場中的競爭優勢和吸引力。

至於內地的地產業務，集團將維持一貫策略，選擇性地投資內地物業市場，並集中在主要城市包括北京、上海、廣州及深圳發展。儘管現時經濟逆轉，內地物業市場的長遠發展前景仍然樂觀。集團將繼續留意市場趨勢，長期而言，找尋合適而具吸引的投資機會。

集團貫徹穩健的理財政策，維持充裕流動資金及低水平的借貸比率。集團於未來九個月將在香港推出的主要住宅項目包括九龍「譽·港灣」、屯門市地段 465 號項目及元朗 YOH O Town 第二期。集團有十足信心及能力應付目前的經營環境。

致謝

獨立非執行董事鍾士元爵士由二〇〇九年二月起辭任，本人對鍾爵士在任期間對集團所作出的寶貴貢獻致以衷心感謝。

本人藉此機會對董事局各成員的英明領導及支持，以及全體員工努力不懈投入工作，深表謝意。

鄭肖卿

主席

香港，二〇〇九年三月十一日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇〇八年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇〇七年度之比較數字：

綜合損益賬

截至二〇〇八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	
說明		二〇〇八年	二〇〇七年
收入	2	15,120	11,919
銷售成本		(8,451)	(5,357)
毛利		<u>6,669</u>	<u>6,562</u>
其他(虧損)/收益		(23)	322
銷售及推銷費用		(642)	(598)
行政費用		(720)	(622)
未計入投資物業之公平價值變動 的營業溢利	2	5,284	5,664
投資物業之公平價值(減少)/增加		(4,335)	5,842
已計入投資物業之公平價值變動 的營業溢利		949	11,506
財務支出		(333)	(516)
財務收入		77	158
淨財務支出	3	(256)	(358)
出售長期投資項目溢利及減值撥備—淨額	4	(78)	530
所佔聯營公司業績		42	285
所佔共同控制公司業績		97	4,000
	2	139	4,285
稅前溢利	5	754	15,963
稅項	6	44	(2,117)
本期溢利		798	13,846
應佔：			
公司股東		692	13,626
少數股東權益		106	220
		<u>798</u>	<u>13,846</u>
中期股息每股港幣八角 (二〇〇七年：每股港幣八角)		2,051	2,051
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	7(a)		
基本及攤薄後		<u>\$0.27</u>	<u>\$5.42</u>
每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後 的投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	7(b)		
基本及攤薄後		<u>\$1.77</u>	<u>\$2.47</u>

綜合資產負債表

於二〇〇八年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

	(未經審核) 二〇〇八年 十二月三十一日	(重列) 二〇〇八年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	155,144	159,293
固定資產	20,582	16,317
聯營公司	3,034	3,394
共同控制公司	27,243	27,799
長期投資項目	2,969	4,566
應收放款	526	693
無形資產	4,808	4,971
	<u>214,306</u>	<u>217,033</u>
流動資產		
供出售物業	67,877	65,417
應收賬項、預付款項及其他	11,859	11,552
短期投資項目	511	717
銀行結存及存款	6,539	6,796
	<u>86,786</u>	<u>84,482</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(2,088)	(2,051)
業務及其他應付賬項	(14,005)	(13,103)
已收取售樓訂金	(109)	(269)
稅項	(2,772)	(4,171)
	<u>(18,974)</u>	<u>(19,594)</u>
流動資產淨值	<u>67,812</u>	<u>64,888</u>
資產總額減流動負債	<u>282,118</u>	<u>281,921</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(44,463)	(38,252)
遞延稅項	(18,221)	(18,903)
其他長期負債	(671)	(709)
	<u>(63,355)</u>	<u>(57,864)</u>
資產淨值	<u>218,763</u>	<u>224,057</u>
資本及儲備		
股本	1,282	1,282
資本溢價及儲備金	212,796	217,968
股東權益	<u>214,078</u>	<u>219,250</u>
少數股東權益	4,685	4,807
權益總額	<u>218,763</u>	<u>224,057</u>

綜合損益賬說明：

(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。除下述的會計政策變動外，於中期財務報表所使用之會計政策與編製截至二〇〇八年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

在本會計期內，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新修訂本及詮釋（統稱「香港財務報告準則」）。該等新修訂本及詮釋適用於本集團由二〇〇八年七月一日開始之財政年度。

香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	金融資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 12 號	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 13 號	客戶優惠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號— 界定福利 資產之限制、最低資金要求及 其相互影響

香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 12 號為服務經營權安排之會計方法提供指引及列出服務經營權安排的責任及權利之確認及量度之一般準則。本集團的基建資產收費道路已追溯確認為無形資產下之經營權資產而非固定資產。此經營權資產以直線法攤銷於經營權期內。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 12 號對本集團現在及過往期間之業績均無重大影響。

採納其他香港會計師公會之新修訂及詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第 1 號(經修訂)	呈報財務報表 ²
香港會計準則第 23 號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第 27 號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第 32 號及第 1 號(修訂本)	清盤產生之可認沽金融工具及責任 ²
香港會計準則第 39 號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 (修訂本)	於附屬公司、共同控制公司或聯營 公司投資成本 ²
香港財務報告準則第 2 號(修訂本)	股份支付— 歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第 3 號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 15 號	房地產建造協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 16 號	境外業務投資淨額對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 17 號	分派非現金資產予擁有人 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 18 號	客戶資產轉移 ⁵

¹ 於 2009 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效〔惟香港財務報告準則第 5 號之修訂本於 2009 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效除外〕

² 於 2009 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

³ 於 2009 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁴ 於 2008 年 10 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於 2009 年 7 月 1 日或以後轉移開始生效

本集團預期該等新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

(2) 分部資料

本集團及所佔聯營公司及共同控制公司於期內按業務分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇〇八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		合併收入	綜合業績
	分部收入	分部業績	所佔收入	所佔業績		
物業						
物業銷售	5,638	1,862	143	(80)	5,781	1,782
租金收入	4,017	2,923	783	599	4,800	3,522
	<u>9,655</u>	<u>4,785</u>	<u>926</u>	<u>519</u>	<u>10,581</u>	<u>5,304</u>
酒店經營	618	119	269	74	887	193
電訊	1,955	93	-	-	1,955	93
其他業務	2,892	730	1,373	104	4,265	834
	<u>15,120</u>	<u>5,727</u>	<u>2,568</u>	<u>697</u>	<u>17,688</u>	<u>6,424</u>
其他(虧損)/ 收益		(23)		-		(23)
未分配的行政費用		(420)		-		(420)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		5,284		697		5,981
投資物業之公平價值(減少)/ 增加		(4,335)		(289)		(4,624)
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		949		408		1,357
淨財務支出		(256)		(151)		(407)
出售長期投資項目溢利及減值撥備 — 淨額		(78)		-		(78)
稅前溢利		615		257		872
稅項						
- 集團		44		-		44
- 聯營公司		-		5		5
- 共同控制公司		-		(123)		(123)
稅後溢利		<u>659</u>		<u>139</u>		<u>798</u>

截至二〇〇七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		合併收入	綜合業績
	分部收入	分部業績	所佔收入	所佔業績		
物業						
物業銷售	3,554	2,348	2,751	1,387	6,305	3,735
租金收入	3,232	2,355	642	484	3,874	2,839
	<u>6,786</u>	<u>4,703</u>	<u>3,393</u>	<u>1,871</u>	<u>10,179</u>	<u>6,574</u>
酒店經營	509	165	265	79	774	244
電訊	2,056	191	-	-	2,056	191
其他業務	2,568	641	1,350	56	3,918	697
	<u>11,919</u>	<u>5,700</u>	<u>5,008</u>	<u>2,006</u>	<u>16,927</u>	<u>7,706</u>
其他(虧損)/ 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(減少)/ 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及減值撥備						
— 淨額		530		-		530
稅前溢利		11,678		5,212		16,890
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>

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、按揭及其他貸款融資、互聯網基建、輔強服務、百貨公司及貨櫃與貨運服務的收入及利潤。

其他(虧損)/收益主要包括來自股票及債券投資項目虧損或收入。

(3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
利息支出		
銀行借款及透支	455	719
須於五年內全數償還之其他借項	37	36
不須於五年內全數償還之其他借項	124	150
	<u>616</u>	<u>905</u>
名義非現金利息	41	42
減：撥作資本性支出之部分	<u>(324)</u>	<u>(431)</u>
	333	516
銀行存款之利息收入	<u>(77)</u>	<u>(158)</u>
	<u>256</u>	<u>358</u>

(4) 出售長期投資項目溢利及減值撥備- 淨額

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
被視作出售部分附屬公司權益溢利	-	2
出售共同控制公司權益溢利	-	20
出售可供出售投資項目溢利	154	508
可供出售投資項目之減值撥備	<u>(232)</u>	<u>-</u>
	<u>(78)</u>	<u>530</u>

(5) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年 (重列)
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	3,661	1,016
其他存貨銷售成本	244	329
折舊及攤銷	428	411
無形資產攤銷 (包括在銷售成本內)	161	161
僱員開支 (包括董事酬金及退休計劃供款)	1,752	1,563
及計入：		
上市及非上市投資項目股息收入	177	101
上市及非上市債務證券利息收入	47	31
有市價證券已變現及未變現之淨持有(虧損)/利益	<u>(275)</u>	<u>175</u>

(6) 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇八年	二〇〇七年
本期稅項		
香港利得稅	579	727
香港以外稅項	52	25
	<u>631</u>	<u>752</u>
遞延稅項(扣減)/計入		
投資物業之公平價值變動	(808)	1,183
其他暫時差異之產生及回撥	133	182
	<u>(675)</u>	<u>1,365</u>
	<u>(44)</u>	<u>2,117</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇〇七年 : 17.5%) 計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(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六億九千二百萬元 (二〇〇七年 : 港幣一百三十六億二千六百萬元) 及按期內已發行加權平均股數二十五億六千四百三十三萬三千三百六十二股 (二〇〇七年 : 二十五億一千三百一十一萬零五百三十六股) 計算。

截至二〇〇八年十二月三十一日止及二〇〇七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。

(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四十五億三千五百萬元 (二〇〇七年 : 港幣六十二億元) 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	
	二〇〇八年	二〇〇七年
綜合損益賬內所示公司股東應佔溢利	692	13,626
投資物業公平價值之減少/(增加)	4,335	(5,842)
投資物業公平價值變動之遞延稅項(扣減)/計入	(808)	1,183
出售物業之公平價值已變現收益	38	33
少數股東權益應佔投資物業扣除遞延稅項後之 公平價值(減少)/增加	(34)	56
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減少/(增加)	320	(2,856)
共同控制公司出售物業之公平價值已變現虧損	(8)	-
公司股東應佔基礎溢利	<u>4,535</u>	<u>6,200</u>

財務檢討

業績檢討

期內可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業公平價值之變動為港幣四十五億三千五百萬元，較去年同期港幣六十二億元減少港幣十六億六千五百萬元或百分之二十六點九。受惠於重訂租金合約時之可觀租金調升及新物業所帶來的租金收入，期內淨租金收入為港幣三十五億二千二百萬元，較去年同期增加港幣六億八千三百萬元或百分之二十四點一。由於住宅物業銷售收入及毛利下降，物業銷售溢利減少至港幣十七億八千二百萬元。

本集團截至二〇〇八年十二月三十一日止六個月可撥歸公司股東溢利為港幣六億九千二百萬元，較去年同期港幣一百三十六億二千六百萬元減少港幣一百二十九億三千四百萬元或百分之九十四點九。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）之減少為港幣三十八億一千三百萬元，去年同期則增加港幣七十四億五千九百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇〇八年十二月三十一日止，公司股東資金由去年港幣二千一百九十二億五千萬元或每股港幣八十五元五角，減少至港幣二千一百四十億七千八百萬元或每股港幣八十三元五角。減少的港幣五十一億七千二百萬元或百分之二點四，主要是由於期內可撥歸公司股東溢利未能抵銷長期投資項目之公平價值減少港幣十四億九千四百萬元及派發股息港幣四十三億五千九百萬元之支出。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。於二〇〇八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）為百分之十八點七，於二〇〇八年六月三十日為百分之十五點三。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）為九點一倍，去年同期為七點二倍。

集團於二〇〇八年十二月三十一日的債項總額為港幣四百六十五億五千一百萬元。扣除現金及銀行存款港幣六十五億三千九百萬元的淨債項為港幣四百億一千二百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	2,088	2,051
一年後及兩年內	4,494	5,548
兩年後及五年內	33,589	27,426
五年後	6,380	5,278
借款總額	46,551	40,303
現金及銀行存款	6,539	6,796
淨債項	40,012	33,507

此外，集團亦得到銀行保證提供大量有承諾而未動用的信貸額，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業務資金需求。

(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。於二〇〇八年十二月三十一日，集團百分之八十八的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十二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。於二〇〇八年十二月三十一日，集團約百分之八十五的借款為港元借款，百分之三的借款為新加坡元借款，百分之七的借款為美元借款及百分之五的借款為人民幣借款。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。於二〇〇八年十二月三十一日，大概百分之八十八的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，及百分之十二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。

於二〇〇八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四十一億八千九百萬元及貨幣掉期合約（用以對沖償還美元債項本金）總額為港幣三億八千一百萬元。

本集團之銀行存款附有當時市場利率之利息。於二〇〇八年十二月三十一日，集團之現金及銀行結存約百分之四十八為港元，百分之四十三為美元，百分之五為人民幣及百分之四為其他貨幣。

資產抵押

於二〇〇八年十二月三十一日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣四億九千九百萬元，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，集團附屬公司抵押若干資產，賬面淨值約共港幣六十九億七千一百萬元作為銀行借款抵押品。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇〇八年十二月三十一日，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合共港幣二十八億二千七百萬元（二〇〇八年六月三十日：港幣二十四億二千七百萬元）。

僱員及薪酬政策

本集團於二〇〇八年十二月三十一日之僱員數目超過三萬人。本集團為保留及激勵人才，除了在僱員薪酬福利方面緊貼市場作出適當的調整外，同時設立獎勵計劃，如酌情花紅及其他優異表現獎金，按員工表現而發放。本集團亦為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分。

中期股息

董事局宣佈本公司將於二〇〇九年四月六日派發每股現金中期股息港幣八角正（二〇〇七年：每股港幣八角正）給予在二〇〇九年四月一日在股東名冊上登記的股東。

截止過戶日期

本公司將由二〇〇九年三月二十六日（星期四）至二〇〇九年四月一日（星期三）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，請將購入股票連同過戶文件於二〇〇九年三月二十五日（星期三）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

截至二〇〇八年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

截至二〇〇八年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守載列於當時上市規則附錄十四之企業管治常規守則的守則條文。

中期財務報表審閱

截至二〇〇八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「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中期財務資料的審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期業績已由審核委員會作出審閱。

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 上刊載及於二〇〇九年三月底前派發予所有股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇〇九年三月十一日

於本公佈之日，董事局由七名執行董事郭炳江、郭炳聯、陳啓銘、陳鉅源、 鄭準、黃奕鑑及黃植榮；七名非執行董事鄭肖卿、李兆基、郭炳湘、胡寶星（胡家驃為其替代董事）、李家祥、關卓然及盧超駿；以及三名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸及張建東組成。