

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

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇〇九/一〇年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇〇九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六十五億一千萬元，較上年度同期增加百分之四十四。每股基礎盈利為港幣二元五角四仙，較上年度同期增加百分之四十四。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣一百四十三億三千八百萬元，上年度同期為港幣六億九千二百萬元。每股盈利為港幣五元五角九仙，較上年度同期增加十九點七倍。期內賬目所示溢利包括投資物業重估的盈餘（扣除遞延稅項）之數額為港幣八十六億一千萬元，上年度同期重估減值數額（扣除遞延稅項）為港幣三十八億一千三百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇〇九年十二月三十一日止六個月之中期股息為每股港幣八角五仙，較上年度同期增加百分之六。股息將約於二〇一〇年五月四日派發予於二〇一〇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四十六億零七百萬元，上年度同期為港幣五十七億八千一百萬元。期內集團售出或預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣九十一億五千九百萬元，較上年度同期增加百分之二十二。香港的物業銷售額為港幣六十九億九千六百萬港元，主要源自出售飛鵝山峻弦、九龍站天璽及九龍譽·港灣。餘下的銷售收益來自推售內地物業，包括廣州玖瓏湖及花都·凱旋門、成都悅城及無錫太湖國際社區，以及新加坡的卓錦豪庭。今年一月至今，集團售出或預售物業總額已超過港幣七十五億元，主要來自出售元朗 YOHO Midtown。

香港地產業務

土地儲備

自本財政年度開始至今，集團為本港的發展土地儲備新增三幅地皮，其中兩幅是透過更改土地用途所得，包括位於元朗市地段 507 號的大型項目，該項目毗鄰西鐵元朗站，總樓面面積達二百三十萬平方呎，其中一百八十萬平方呎將發展住宅，為集團旗下 YOHO Town 的第三期，亦是該屋苑發展規模最大的一期，落成後將成為元朗市中心的新地標。另一幅位於將軍澳 66B 區的商住用地，為集團於今年二月從政府賣地投得。該地皮坐落將軍澳中心區，交通網絡完善，可發展樓面面積七十二萬八千平方呎，當中六十六萬二千平方呎為優質住宅。

集團現時在香港的總土地儲備為四千四百一十萬平方呎，其中包括二千六百一十萬平方呎已落成的投資物業及一千八百萬平方呎的發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團擁有約二千五百萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並正進行更改土地用途。集團將於合適時機，透過不同途徑補充發展土地儲備。

地產發展

香港近期的住宅市況表現持續向好，交投量處於健康水平。內地人士在港置業的興趣持續，儘管最近稍見放緩。近月整體的物業價格堅挺，隨著就業市場改善及利率處於歷史低位，買家對樓市仍然很有信心。

集團繼續致力鞏固其市場領導地位，並訂定新標準。集團悉力發展各類優質物業，由豪宅至一般住宅屋苑，以滿足不同買家的需要，並以優越及質素稱著，有助進一步強化集團品牌，亦使旗下物業得以享有市場溢價售出。

集團密切留意香港及內地人士置業需求的市場變化，以便在新項目的設計、間隔、細節、裝飾及會所設施等各方面，回應買家不斷轉變的喜好，並提供酒店式禮賓司服務，迎合客戶追求現代化生活的要求。

集團於回顧期內在香​​港落成的項目共四個，所佔樓面面積合共一百萬平方呎，另計劃於本財政年度下半年落成的物業共三百一十萬平方呎。期內四個落成項目詳列如下：

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)
天巒 I 及 天巒 II	上水古洞路 28 及 33 號	住宅	100	683,000
頂峰別墅	沙田美田路 68 號	住宅	100	33,000
翠薈	屯門福亨村路 148 號	住宅	100	27,000
一號東港	觀塘偉業街 108 號	寫字樓	100	292,000
總計				1,035,000

投資物業

連同在合作發展物業所得收益，集團的租金總收入上升百分之十二至港幣五十三億六千萬港元，而租金淨收入則上升百分之十三至港幣三十九億六千三百萬元。

由於商場及寫字樓的續租租金持續上調，尤其是國際金融中心的續租，以及來自環球貿易廣場及 ION Orchard 商場的新增租金收益，帶動整體租金收入上升。集團收租物業的出租率維持於百分之九十三的高水平。回顧期內，商場租戶的營業額已回升，而寫字樓的市價租金亦有回穩跡象。

位於九龍站的環球貿易廣場是集團的主要發展中投資物業，項目已接近落成。環球貿易廣場第二期已於二〇〇九年完工，整座大樓預計於今年稍後時間落成。目前環球貿易廣場約百分之九十的寫字樓面積已獲承租或預租。項目配套設施一應俱全，包括高級商場圓方、豪華服務式套房酒店港景匯，以及兩間國際知名酒店，包括已投入營運的香港 W 酒店和計劃於二〇一〇年開業的 Ritz-Carlton。位於環球貿易廣場一百樓的觀景台將於今年第四季開幕，為全港首個讓觀光人士可三百六十度欣賞壯闊香港景色的觀景台。九龍站項目的交通網絡完善，無論往來中環及機場，以及利用快將興建的跨境鐵路前往內地，均十分便捷。

商場租金收入表現平穩，是集團投資物業的主要收入來源。集團旗下主要商場保持高出租率，位於遊客區的商場更受惠於內地人士消費持續上升，集團計劃舉辦更多購物團，以吸引漸次增多的內地訪客。集團不時檢討租戶組合，藉以刺激更多人流，並輪流翻新旗下商場，以提供更理想的購物環境。

國際金融中心的四季匯及九龍站的港景匯提供豪華設備及優質住房服務，並於回顧期內錄得高出租率。四季匯及港景匯的位置優越，提供多種面積的單位，吸引來自世界各地的旅客入住。

內地及新加坡地產業務

土地儲備

集團為內地土地儲備增添新項目，其中包括兩幅位於佛山中心區的相連商住用地，佛山發展將受惠於與廣州的進一步經濟融合。兩幅地皮可發展樓面面積合共三千萬平方呎，將發展具規模及以優質住宅為主的地標項目，並可利用計劃興建的新鐵路站往返廣州市中心，所需時間將大大縮短。集團亦參與位於廣州林和村的合資項目。該項目位處廣州市中心天河區，屬於中央商業區及豪宅地段，而且鄰近火車站，來往香港及珠江三角洲其他主要城市非常便捷。該項目將發展二百萬平方呎豪華住宅，集團擁有該項目七成業權。

按所佔樓面面積計算，集團現時在內地的土地儲備達八千八百三十萬平方呎，包括八千五百萬平方呎的發展中物業，其中逾百分之七十五為高級住宅或服務式住宅，其餘為頂級寫字樓、商場及優質酒店。另外三百三十萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的寫字樓及商場，用作出租用途。

地產發展

受強而有力的刺激經濟措施及進取的貨幣政策所帶動，過去一年內地的住宅價格及交投顯著上升。雖然近月市場的氣氛和活動受到收緊貨幣政策及調控樓市措施所影響，但內地住宅市場的基本條件穩健，中長期而言前景樂觀。

集團正逐步把其優質品牌推展至內地主要城市。質素卓越的廣州玫瑰湖，自去年四月首次推售以來，市場反應熱烈，共售出約二百四十幢洋房，價格亦享有市場溢價。成都悅城的預售成績亦令人滿意。

集團於期內完成的項目計有上海國金中心第一座的八十八集團萬七千平方呎的灘坊建築項目，已於去年動工。該項住宅區亦按計劃進行。

投資物業

於回顧期內，集團在內地收租物業組合有滿意表現。內地的主要發展中項目進展順利，預租反應令人鼓舞。

上海國金中心位於浦東陸家嘴金融及商貿區的核心，整個項目將於二〇一一年上半年竣工。項目將提供總面積四百萬平方呎的甲級寫字樓、羅致多個國際品牌的高級商場，以及預期於今年第二季開幕的五星級酒店 Ritz-Carlton。上海國金中心第一座其中二十二層將成為滙豐中國總部，其餘寫字樓樓面已接近全部租出，不少知名的國際及內地機構經已遷入。第二座的預租亦已展開，集團正與多間大型金融機構及企業洽談租務。商場大部分舖位已獲承租，將雲集多間頂級名牌及著名食肆。商場預計於二〇一〇年第二季試業。

位於淮海中路的上環貿廣場坐落浦西商業區，工程進展順利。項目總面積三百萬平方呎，包括商場、寫字樓及豪華住宅。項目將連接現有及興建中的地鐵站，將於二〇一一年起分階段落成。商場面積達一百二十萬平方呎，市場推廣活動經已展開，反應理想，多間國際零售店正洽商承租。

集團位於新加坡的合資項目 ION Orchard 商場已於二〇〇九年十月開幕。世界級商場 ION Orchard 位於烏節路購物區，總樓面面積逾九十萬平方呎，外形設計獨特。商場引入創新意念，商戶組合多元化，匯聚國際著名商店及品牌，深受當地顧客及遊客歡迎，出租率達百分之九十七的高水平。與其相連的頂級豪宅卓錦豪庭預計於今年落成，接近九成單位以享有溢價的價格售出。集團持有該項目百分之五十權益。

其他業務

酒店

酒店的整體入住率於過去數月顯著回升。海外訪港旅客已見逐漸恢復，而進一步放寬「個人遊」計劃令入境內地旅客保持健康增長。新政策容許深圳戶籍居民申請多次入境簽證，而非廣東戶籍的深圳居民亦可直接於當地申請個人遊簽證，毋須返回原居地申請。

集團旗下酒店自二〇〇九年年底錄得較高入住率。旗下帝苑酒店、帝京酒店、帝都酒店及帝景酒店於期內的平均入住率逾百分之九十二。四季酒店及香港 W 酒店的入住率於二〇〇九年年底亦明顯回升。

由於香港是亞洲主要金融及商業中心和深受歡迎的旅遊熱點，集團將繼續於香港興建優質酒店。位於九龍站的豪華酒店 Ritz-Carlton 將於今年竣工，而位於將軍澳港鐵站上蓋的兩間優質酒店正在興建中。集團位於上海的首間酒店 Ritz-Carlton，將於今年第二季開幕，及時把握二〇一〇年世博帶來的商機。

電訊及資訊科技

數碼通

於回顧期內，數碼通的數據服務收益持續增長，互連費大幅減少及該公司推行的其他控制成本措施，亦有助降低成本，惟部分被輕微下跌的漫遊收益所抵銷。數碼通在現有基礎上進一步鞏固在香港的市場地位，並成為全方位通訊服務的領導者之一，為流動及固網市場提供話音、多媒體及寬頻的服務。數碼通將透過出色網絡質素、獨特及體貼細心的服務，為客戶提供嶄新體驗，繼續帶領市場。集團對數碼通的前景抱有信心，並會繼續持有該公司的股權作長線投資。

新意網

新意網於回顧期內保持盈利。互聯優勢憑藉簽訂更多新客戶，以及保持高租用率，鞏固其在香港中立數據中心行業的地位。新意網將憑藉其穩健的財務實力，致力發展核心業務。

運輸及基建

載通國際

由於油價上升及鐵路網絡持續擴展導致載客量下跌，載通國際控股有限公司（載通國際）專營巴士業務於二〇〇九年下半年的財務表現因而受到影響。載通國際旗下兩間合資公司，分別在深圳營運公共巴士及在北京經營出租車服務，其業務在二〇〇九年穩步發展。此外，載通國際亦擁有路訊通控股有限公司，該公司主要經營媒體銷售業務。

其他基建業務

內河碼頭及機場空運中心的物流業務受惠於全球貿易逐步復甦，威信集團業務亦表現良好，三號幹線（郊野公園段）的交通流量於期內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，為集團具價值的長遠投資。

集團財務

集團的財務實力穩健，維持低借貸水平及高利息倍數比率。於二〇〇九年十二月三十一日，淨債項與股東權益比率為百分之十四點九。

集團近期的融資安排，包括在內地取得人民幣信貸，以及在香港進行的港元銀團貸款，均獲熱烈支持。集團以優惠條件延續全部現有信貸，以及取得充裕新信貸額，令財務狀況更為穩健及靈活，集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，以應付長遠發展所需。集團亦透過歐洲中期票據發行機制，於回顧期內發行約港幣十二億元的債券，年期為三年至十年，以延長債務組合的年期及開拓資金來源。

集團絕大部分的借貸均以港元結算，故此外匯風險極低。集團堅持審慎的財務政策，並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

集團繼續取得本港地產商中最高的信貸評級，包括獲穆迪給予 A1 級，前景評級為穩定，以及獲標準普爾給予 A 級，前景評級更於二〇〇九年十二月由穩定調升為正面。

顧客服務

集團深信「以客為先」是提供一流服務的關鍵，因此透過不同渠道蒐集客戶對集團產品和服務的意見，瞭解顧客所需。集團旗下兩間物業管理公司康業和啓勝，致力提供卓越管理服務，為轄下屋苑的住戶及商業大廈的租戶締造便利而優質的環境。兩間公司更獲頒多項物業管理及綠化園藝的獎項。

新地會是集團與客戶雙向溝通的有效渠道，至今會員人數超過二十九萬名。該會為會員提供一系列置業相關及購物的優惠，包括深受歡迎的優先參觀集團最新物業示範單位，以及置業獎賞計劃。新地會亦舉辦各項活動，以推廣健康及和諧的家庭生活。

企業管治

維持高水平的企業管治是集團成功的關鍵。在董事局及管理層的全力支持下，集團適時發放公司資訊，並積極推動投資者關係的活動。

董事局帶領及監察集團的策略。集團設有由獨立非執行董事組成的委員會，以監察審核、薪酬及提名的程序。由公司全體執行董事組成的執行委員會，負責制定業務政策及就重要事宜作出決定。上述所有措施加上行之有效的內部監控制度，確保集團執行最佳的企業管治。

集團的優秀管理及良好企業管治贏得投資界廣泛嘉許，年內獲頒多個獎項，包括連續五年獲財經雜誌《Euromoney》頒發香港最佳地產公司第一名，於《Asiamoney》雜誌舉辦的「最佳企業管治五年總選」中，獲選為亞洲及香港由2004至2008年的最佳企業管治公司，亦獲《FinanceAsia》雜誌選為亞洲最佳地產公司及香港最佳管理公司，以及連續第四年獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發亞洲最佳企業管治大獎。

企業社會責任

集團透過支持各項公益、教育及關注環保的計劃，悉力履行良好企業公民責任。最近贊助多項為低收入家庭兒童而舉辦的參觀及戶外活動，「新地開心閱讀」計劃繼續舉辦各類推廣閱讀及追求知識的項目。集團鼓勵員工幫助有需要社群，目前義工隊人數達一千四百名。

集團致力保護環境，在各業務範疇中堅守環保原則，獲得本地及國際的廣泛嘉許。集團在旗下商業及住宅物業推行全面的節能措施，並聘請專業園境師營造潔淨、綠化及舒適的環境。

集團視努力不懈的員工為最寶貴的資產，並繼續招攬大學頂尖畢業生任職見習管理人員，以及向新入職及現有員工提供一系列培訓，讓他們發揮所長，提升專業水平。集團亦積極建立團隊精神和追求卓越的企業文化。

展望

預期今年全球經濟復甦將會持續，儘管步伐會較為溫和。貨幣及資本市場運作已普遍回復正常狀況，預期在今年的大部分時間內，多個先進國家在失業率高企的情況下，利率將繼續處於歷史低位。可是目前經濟仍有一些挑戰及不明朗因素，包括退市的時間表及步伐，以及對部分歐盟成員國主權信貸的憂慮。

由於政府之前推出刺激經濟措施帶來的後續影響，加上出口逐步復甦，預期今年內地的經濟增長將保持動力。最近政府收緊信貸增長的措施或會造成短期市場波動，卻有助經濟長遠持續發展。

隨著發達國家的經濟逐漸復甦，以及內地經濟蓬勃發展，預期今年香港經濟將有較好表現，使就業情況改善、零售業繼續增長及消費信心增強。香港與內地的經濟加速融合，長遠而言亦將會為香港帶來不少商機。

預期香港住宅市場承接去年在價格及交投量的勢頭，今年將有不俗表現。市民負擔能力、按揭利率、資金充裕及買家有信心等基本正面因素，均有利住宅需求。取得資本投資入境計劃資格的人士，對在港置業的興趣仍將持續，亦有助增加市場需求。住宅單位的新供應於未來的數年將維持低水平，而政府最新決定主動推出土地拍賣的安排將有利本港物業市場中長期發展。

由於香港住宅市場前景良好，集團將繼續物色機會增加土地的儲備，尤其透過轉換農地為住宅用途。集團將以切合需求的设计、間隔、單位組合、設施及市場定位，致力提高新項目的價值。

受惠於內地旅客消費持續增加及本地消費上升，商場的租務預期繼續蓬勃，租金穩步上升。由於就業市場好轉，加上集團繼續翻新部分商場，預期集團的商場租務來年將有較好表現。隨著全球經濟復甦，預期對優質寫字樓的租務需求將逐步改善，而由於中環等核心商業區的頂級寫字樓供應有限，租金表現將較好。

在內地業務擴展方面，集團將維持選擇性及專注的投資策略。由於內地樓市的長遠前景理想，集團將繼續在重點城市物色收購土地的機會。隨著投資項目例如上海國金中心陸續落成，加上有更多住宅項目竣工，預期未來數年來自內地業務的盈利將會增加。

集團計劃於未來九個月內推售的主要香港住宅項目包括港島南區的南灣、上水天巒、九龍形品·星寓以及位於屯門市地段 465 號及將軍澳 56 區的項目。如無不可預測情況，預期集團的業績於今個財政年度將有滿意表現。

致謝

張建東博士並無尋求重選連任，已於二〇〇九年十二月三日舉行之股東週年大會結束時退任本公司之獨立非執行董事。本人謹就張博士在任期間對集團的寶貴貢獻，表示衷心感謝。

馮國綸博士由二〇一〇年二月一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。馮博士為管理專才及擁有豐富營商經驗，將有助擴闊集團在策略層面上的業務發展。

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

主席
鄭肖卿

香港，二〇一〇年三月十一日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇〇九年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇〇八年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇〇九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	二〇〇九年	二〇〇八年	
收入	2	13,270	15,120
銷售成本		(6,711)	(8,451)
毛利		6,559	6,669
其他收益/(虧損)		351	(101)
銷售及推銷費用		(613)	(642)
行政費用		(705)	(720)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2	5,592	5,206
投資物業之公平價值增加/(減少)		10,050	(4,335)
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		15,642	871
財務支出		(260)	(333)
財務收入		10	77
淨財務支出	3	(250)	(256)
所佔業績 (已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣十一億四千四百萬元 (二〇〇八年：減少港幣三億二千萬元))：			
聯營公司		148	42
共同控制公司		2,144	97
	2	2,292	139
稅前溢利	4	17,684	754
稅項	5	(3,033)	44
本期溢利		14,651	798
應佔：			
公司股東		14,338	692
非控股權益		313	106
		14,651	798
中期股息每股港幣八角五仙 (二〇〇八年：每股港幣八角)		2,180	2,051
 (以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利	6(a)		
(賬目所示每股溢利)			
基本		\$5.59	\$0.27
每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動)	6(b)		
(每股基礎溢利)			
基本		\$2.54	\$1.77

綜合全面收益表

截至二〇〇九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	
	二〇〇九年	二〇〇八年
本期溢利	14,651	798
境外業務折算賬項之匯兌差額	(18)	(50)
現金流對沖之公平價值變動	(1)	-
可供出售投資項目：		
— 公平價值收益/(虧損)	277	(1,503)
— 售出項目後之公平價值收益撥入收益表	(55)	(154)
— 減值撥備撥入收益表	-	232
	222	(1,425)
所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益/(支出)	51	(45)
期內其他全面收益/(支出)	254	(1,520)
期內全面收益/(支出) 總額	14,905	(722)
應佔全面收益/(支出) 總額：		
公司股東	14,613	(813)
非控股權益	292	91
	14,905	(722)

綜合財務狀況表
於二〇〇九年十二月三十一日
(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇〇九年 十二月三十一日	(經審核) 二〇〇九年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	173,241	158,593
固定資產	15,353	21,612
聯營公司	3,143	3,050
共同控制公司	27,309	25,792
應收放款	351	465
其他金融資產	3,850	2,953
無形資產	4,519	4,647
	<u>227,766</u>	<u>217,112</u>
流動資產		
供出售物業	73,737	68,347
應收賬項、預付款項及其他	7 16,221	15,611
其他金融資產	634	602
銀行結存及存款	7,169	8,143
	<u>97,761</u>	<u>92,703</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(2,253)	(2,644)
業務及其他應付賬項	8 (15,044)	(14,600)
已收取售樓訂金	(6,827)	(2,854)
稅項	(3,616)	(3,990)
	<u>(27,740)</u>	<u>(24,088)</u>
流動資產淨值	<u>70,021</u>	<u>68,615</u>
資產總額減流動負債	<u>297,787</u>	<u>285,727</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(39,488)	(39,381)
遞延稅項	(20,533)	(18,719)
其他長期負債	(682)	(707)
	<u>(60,703)</u>	<u>(58,807)</u>
資產淨值	<u>237,084</u>	<u>226,920</u>
資本及儲備		
股本	1,282	1,282
資本溢價及儲備金	231,227	220,986
股東權益	<u>232,509</u>	<u>222,268</u>
非控股權益	4,575	4,652
權益總額	<u>237,084</u>	<u>226,920</u>

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二〇〇九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訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」）。該等準則、修訂本及詮釋適用於本集團由二〇〇九年七月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則 (修訂本)	2008 年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則 (修訂本)	2009 年頒佈之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
香港會計準則第 23 號 (經修訂)	借貸成本
香港會計準則第 27 號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表
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
香港會計準則第 39 號 (修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號 (修訂本)	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司投資成本
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
香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
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
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
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
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 18 號	客戶資產轉移

¹ 修訂本於 2009 年 1 月 1 日或 2009 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效(如適用)

香港會計準則第 1 號 (經修訂) 引入多項詞彙變動 (包括經修訂綜合財務報表之標題)，並導致多項呈列及披露方式變更。於經修訂準則下，損益賬改稱為「收益表」，資產負債表則改稱為「財務狀況表」，現金流量表的英文名稱由「Cash Flow Statement」改稱為「Statement of Cash Flows」。所有來自非關股東所產生之交易的收入及支出呈報於「收益表」和「全面收益表」，及其總額轉撥至「權益變動表」內，而所有來自有關股東之權益變動則呈報於「權益變動表」內。

香港財務報告準則第 3 號 (經修訂) 引入多項有關業務合併的會計處理方法將影響商譽確認之數額及於收購期內和未來呈報之業績。香港會計準則第 27 號 (經修訂) 規定若母公司於子公司的擁有權益改變，但並無導致失去子公司的控制權則須以權益交易入賬。本集團由 2009 年 7 月 1 日起採納此經修訂準則。

香港財務報告準則第 8 號是一項披露準則，此準則要求定義經營分部須與內部為分部間分配資源及評估業績而報告之財務信息採用相同劃分分部的基準。前香港會計準則第 14 號「分類報告」規定採用風險與回報方法劃分兩組分部（業務及地區）。這導致本集團須重新界定可報告分部（參見說明 2）。

2008 年頒佈之香港財務報告準則之改進包括香港會計準則第 40 號之修訂本，規定興建中的投資物業被分類為投資物業及在公平價值能夠作出可靠計量時以公平價值計量。在此修訂之前，本集團只將興建中投資物業的土地部分以公平價值計量列賬於投資物業內及其任何收益或虧損確認為損益，而其發展成本部分則以成本價計量列賬於固定資產內，直至興建完工後就與土地部分一起以公平價值列賬。本集團已根據修訂本於 2009 年 7 月 1 日起將興建中投資物業的發展成本重新分類列賬於投資物業內。此修訂於生效之後始適用，過往期間之比較數字並未予以重列。

採納上述香港會計師公會之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。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	2009 年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第 24 號 (經修訂)	關連人士之披露 ³
香港會計準則第 32 號 (修訂本)	供股權分類 ⁴
香港財務報告準則第 1 號 (修訂本)	首次採納者的額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第 1 號 (修訂本)	首次採納者於香港財務報告準則第 7 號披露比較資料的有限豁免 ⁷
香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	集團用現金結算以股份支付之交易 ⁵
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁶
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 14 號 (修訂本)	最低資金要求之預付款項 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債 ⁷

² 修訂本於 2010 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

³ 於 2011 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁴ 於 2010 年 2 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於 2010 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁷ 於 2010 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

本集團預期該等新訂及經修訂準則、修訂本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

分部溢利是指經營分部之每個分部的經營溢利。該等溢利並不包括投資項目收入、中央行政費用、其他收益或虧損、財務支出及投資物業之公平價值變動。此為向本集團管理層用作資源分配及評核分部表現報告時採用的計量方法。

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

截至二〇〇九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 共同控制公司		分部收入	分部業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	3,508	1,593	857	463	4,365	2,056
中國內地	62	16	180	56	242	72
	3,570	1,609	1,037	519	4,607	2,128
物業租賃						
香港	3,932	2,899	874	706	4,806	3,605
中國內地	338	241	-	-	338	241
新加坡	-	-	216	117	216	117
	4,270	3,140	1,090	823	5,360	3,963
酒店經營	662	121	242	65	904	186
電訊	1,810	88	-	-	1,810	88
其他業務	2,958	713	1,454	102	4,412	815
	<u>13,270</u>	<u>5,671</u>	<u>3,823</u>	<u>1,509</u>	<u>17,093</u>	<u>7,180</u>
其他收益		351		-		351
未分配的行政費用		(430)		-		(430)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		5,592		1,509		7,101
投資物業之公平價值增加		10,050		1,531		11,581
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		15,642		3,040		18,682
淨財務支出		(250)		(121)		(371)
稅前溢利		15,392		2,919		18,311
稅項						
- 集團		(3,033)		-		(3,033)
- 聯營公司		-		(17)		(17)
- 共同控制公司		-		(610)		(610)
稅後溢利		<u>12,359</u>		<u>2,292</u>		<u>14,651</u>

本集團之資產總值與最近於年報當日所呈報的並無重大分別。

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		分部收入	分部業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	5,350	1,765	67	(89)	5,417	1,676
中國內地	288	97	76	9	364	106
	5,638	1,862	143	(80)	5,781	1,782
物業租賃						
香港	3,707	2,703	783	599	4,490	3,302
中國內地	310	220	-	-	310	220
	4,017	2,923	783	599	4,800	3,522
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		(101)		-		(101)
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		5,206		697		5,903
投資物業之公平價值減少		(4,335)		(289)		(4,624)
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		871		408		1,279
淨財務支出		(256)		(151)		(407)
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>

其他收益或虧損主要包括來自股票及債券投資項目收入或虧損。

(3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
利息支出		
銀行借款及透支	187	455
須於五年內全數償還之其他借項	31	37
不須於五年內全數償還之其他借項	138	124
	<u>356</u>	<u>616</u>
名義非現金利息	43	41
減：撥作資本性支出之部分	(139)	(324)
	<u>260</u>	<u>333</u>
銀行存款之利息收入	(10)	(77)
	<u>250</u>	<u>256</u>

(4) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	1,818	3,661
其他存貨銷售成本	150	254
可供出售投資項目減值撥備	-	232
折舊及攤銷	494	428
無形資產攤銷 (包括在銷售成本內)	163	161
僱員開支 (包括董事酬金及退休計劃供款)	1,819	1,752
及計入：		
售出可供出售投資項目溢利	62	154
上市及非上市投資項目股息收入	57	177
上市及非上市債務證券利息收入	50	47
於收益賬按公平價值處理的金融資產 之已變現及未變現之淨持有利益/(虧損)	100	(275)

(5) 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇九年	二〇〇八年
本期稅項		
香港利得稅	591	579
香港以外稅項	631	52
	<u>1,222</u>	<u>631</u>
遞延稅項計入/(扣減)		
投資物業之公平價值變動	2,423	(808)
其他暫時差異之產生及回撥	(612)	133
	<u>1,811</u>	<u>(675)</u>
	<u>3,033</u>	<u>(44)</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇〇八年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備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

每股基本溢利是以集團可撥歸公司股東溢利港幣一百四十三億三千八百萬元（二〇〇八年：港幣六億九千二百萬元）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（二〇〇八年：二十五億六千四百三十三萬三千三百六十二股）計算。

截至二〇〇九年十二月三十一日止及二〇〇八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六十五億一千萬元（二〇〇八年：港幣四十五億三千五百萬元）來計算每股基本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	
	二〇〇九年	二〇〇八年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	14,338	692
投資物業公平價值之(增加)/減少	(10,050)	4,335
相應遞延稅項計入/(扣減)之影響	2,423	(808)
出售投資物業之公平價值已變現收益	782	38
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)/減少	(1,144)	320
共同控制公司出售投資物業之公平價值已變現虧損	-	(8)
	(7,989)	3,877
非控股權益	161	(34)
	(7,828)	3,843
公司股東應佔基礎溢利	6,510	4,535

(7) 應收賬項、預付款項及其他

買家須按照買賣合約條文而繳交售出物業的作價。出租物業每月租金由租戶預先繳納，而其他貿易應收賬項按有關個別合約繳款條文繳付其賬項。

包括在本集團應收賬項、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣一百一十二億五千四百萬元（二〇〇九年六月三十日：港幣一百一十六億六千一百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十五，六十一至九十天佔百分之一，而超過九十天則為百分之四（二〇〇九年六月三十日：分別為百分之九十五，百分之一及百分之四）。

(8) 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應付貿易賬項為港幣十四億三千七百萬元（二〇〇九年六月三十日：港幣十二億七千萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之六十一，六十一天至九十天佔百分之四，而超過九十天則為百分之三十五（二〇〇九年六月三十日：分別為百分之六十三，百分之三及百分之三十四）。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇〇九年十二月三十一日止六個月之可撥歸公司股東溢利為港幣一百四十三億三千八百萬元，較去年同期港幣六億九千二百萬元增加港幣一百三十六億四千六百萬元或十九點七倍。期內賬目所示溢利已包括投資物業公平價值（扣除遞延稅項）增加港幣八十六億一千萬元，去年同期為減少港幣三十八億一千三百萬元。

截至二〇〇九年十二月三十一日止六個月，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增加為港幣六十五億一千萬元，較去年同期港幣四十五億三千五百萬元增加港幣十九億七千五百萬元或百分之四十三點六。期內淨租金收入為港幣三十九億六千三百萬元，較去年同期增加港幣四億四千一百萬元或百分之十二點五，主要來自出租物業組合內寫字樓及商場之續約租金調升，以及位於新加坡之大型商場 ION Orchard 所帶來之租金貢獻。由於物業銷售毛利有所增長，物業銷售溢利增加港幣三億四千六百萬元至港幣二十一億二千八百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇〇九年十二月三十一日止，公司股東資金由去年的港幣二千二百二十二億六千八百萬元或每股港幣八十六元七角，增加至港幣二千三百二十五億零九百萬元或每股港幣九十元七角。增加港幣一百零二億四千一百萬元或百分之四點六，主要是期內可撥歸公司股東溢利港幣一百四十三億三千八百萬元及可供出售投資項目之市價收益港幣二億二千二百萬元扣除股息支出港幣四十三億五千九百萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。於二〇〇九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）為百分之十四點九，二〇〇九年六月三十日為百分之十五點二。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）為十四點四倍，去年同期為九倍。

集團於二〇〇九年十二月三十一日的債項總額為港幣四百一十七億四千一百萬元。扣除現金及銀行存款港幣七十一億六千九百萬元的淨債項為港幣三百四十五億七千二百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇〇九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	2,253	2,644
一年後及兩年內	9,004	10,691
兩年後及五年內	23,973	22,442
五年後	6,511	6,248
借款總額	41,741	42,025
現金及銀行存款	7,169	8,143
淨債項	34,572	33,882

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。於二〇〇九年十二月三十一日，集團百分之八十三的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之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，外匯風險減到最少。於二〇〇九年十二月三十一日，集團約百分之八十二的借款為港元借款，百分之八的借款為美元借款及百分之十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。於二〇〇九年十二月三十一日，大概百分之八十四的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十六的集團借款為定息債項。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。

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團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四十一億四千四百萬元，有關浮息掉換定息利率掉期合約之現金流對沖總額為港幣一億元和貨幣掉期合約（用以對沖償還美元債項本金）總額為港幣六億八千三百萬元。

於二〇〇九年十二月三十一日，集團的現金及銀行結存大概百分之六十九為港元，百分之十四為美元，百分之十五為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇〇九年十二月三十一日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億五千四百萬元，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，賬面淨值約共港幣一百四十八億八千八百萬元作為銀行借款抵押品，其中大部分作為中國內地銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇〇九年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予合營公司的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣二十八億一千四百萬元（二〇〇九年六月三十日：港幣二十八億三千五百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇〇九年十二月三十一日之僱員人數超過三萬一千人。在未扣除代支前之有關僱員總酬金約為港幣二十七億七千六百萬元。本集團之福利計劃乃根據市場水平，個別員工表現及貢獻而釐定；花紅亦按員工表現而發放。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

本集團亦有提供購股權計劃作為長期獎勵計劃予本集團之主要員工。本公司之購股權計劃之詳情刊載於中期報告內之「購股權計劃」部分。

釐定董事薪酬之標準

本公司之薪酬理念亦適用於本集團董事。在釐定董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及公司的負擔能力。適當之福利計劃亦提供予執行董事，包括類似提供予本集團其他員工之購股權計劃。

中期股息

董事局宣佈約於二〇一〇年五月四日（星期二）派發截至二〇〇九年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣八角五仙（二〇〇八年：每股港幣八角正）給予於二〇一〇年四月一日（星期四）名列本公司股東名冊內之股東。股東將有權選擇全部收取現金或已繳足股款的本公司每股面值港幣五角的新股代替現金，或部分收取現金及部分收取新股作為中期股息。一份載有相關詳情之通函及選擇表格預期約於二〇一〇年四月九日（星期五）寄予各位股東。

截止過戶日期

本公司將由二〇一〇年三月二十六日（星期五）至二〇一〇年四月一日（星期四）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票務請於二〇一〇年三月二十五日（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一七一六室，辦理登記。

購入、出售或贖回股份

截至二〇〇九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普通股股份。

企業管治

截至二〇〇九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守則條文。

中期財務報表審閱

截至二〇〇九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公司的互聯網址 www.shkp.com 上刊載及於二〇一〇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，二〇一〇年三月十一日

於本文件之日，本公司董事局由七名執行董事郭炳江、郭炳聯、陳啓銘、陳鉅源、鄭準、黃植榮及陳國威；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）、關卓然、盧超駿及黃奕鑑；以及四名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥及馮國綸組成。