

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)

二〇一〇/一一年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月，本集團在撇除投資物業公平價值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百零四億一千六百萬元，較上年度同期增加百分之六十。每股基礎盈利為港幣四元五仙，較上年度同期增加百分之六十。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣二百一十億零一千九百萬元，上年度同期為港幣一百五十四億三千九百萬元。每股盈利為港幣八元一角八仙，較上年度同期增加百分之三十六。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）之數額為港幣一百零六億一千七百萬元，上年度同期重估盈餘（扣除遞延稅項）為港幣九十七億四千六百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月之中期股息為每股港幣九角五仙，較上年度同期增加百分之十二。

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二百八十八億三千七百萬元，上年度同期為港幣四十六億零七百萬元。期內集團售出及預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣二百二十億八千九百萬元，上年度同期為港幣九十一億五千九百萬元。集團錄得上述銷售佳績，主要由於本港兩大豪宅項目銷情理想，包括位於雙魚河的天巒及港島南區的南灣，兩個項目於推售後瞬即沽出逾九成單位；連同其他項目如九龍形品·星寓的銷售，期內香港的物業銷售額為港幣二百一十二億六千三百萬元。餘下的銷售收益主要來自內地物業，當中包括成都悅城及無錫太湖國際社區。

香港地產業務

土地儲備

於回顧期內，集團在香港新增十九萬三千平方呎可供發展土地儲備，包括去年九月從政府賣地投得的粉嶺地皮，將發展為約十四萬平方呎的住宅，主要提供中小型單位。

截至二〇一〇年十二月，集團在香港的總土地儲備為四千二百三十萬平方呎，其中包括二千七百九十萬平方呎已落成的投資物業及一千四百四十萬平方呎的發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團擁有逾二千六百萬平方呎農地，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

於過去一年，由於政府及相關機構實施各項措施冷卻樓市，使本港住宅市場出現短期波動。去年十一月推出於兩年內轉售住宅物業須繳付額外印花稅的規定，有效地使短線炒家退出市場。

在收入持續增長、按揭利率維持歷史低位及負擔能力處於合理水平的環境下，近月樓市特別是二手市場的成交，因獲用家及長線投資者支持而逐漸回升。

在競爭激烈的營商環境下，集團持續追求卓越，發展項目的質素、實用間隔和設計及精良用料，均深受市場讚譽。集團的優質品牌能吸引市場注視，而買家願意付出溢價，享用這些優質的產品及服務。這正是洋房項目天巒錄得理想銷情的原因，亦展示集團將住宅地段成功打造為全新豪宅區的能力。該項目結合優良建築、時尚豪華設計和綠化環境，成為郊區洋房新典範。

集團發展各類物業，以滿足不同買家的需要及喜好，既有豪華住宅，亦有大型屋苑及市區精品住宅式的中小型單位。集團致力為顧客提供度身訂造及全面配套服務，加上完善設施及潮流品味特色，迎合住戶不斷轉變的生活需求。為滿足市場對綠色生活的追求，集團更積極於新項目中加入多項環保元素。

集團於回顧期內在港落成的項目共四個，所佔樓面面積合共二百四十萬平方呎，其中二百一十萬平方呎為住宅物業。另計劃於本財政年度下半年落成的物業共四十萬平方呎。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)
譽·港灣	新蒲崗太子道東 638 號	住宅/商場	100	1,230,000
峻弦	牛池灣豐盛街 51 號	住宅	100	775,000
南灣	鴨脷洲海旁道 8 號	住宅/商舖	35	320,000
卓匯中心	長沙灣青山道 483A 號	寫字樓	100	109,000
總計				2,434,000

投資物業

連同合作發展物業所得收益，集團在回顧期內的租金總收入上升百分之十三至港幣六十億八千一百萬元，而租金淨收入則上升百分之十六至港幣四十六億一千二百萬元。投資物業的表現令人鼓舞，主要由於新租和續租的租金持續上調，以及出租率上升所致。集團收租物業的整體出租率為百分之九十五。

回顧期內，集團寫字樓的租金收入增加，市場租金穩步上揚。金融機構為把握商機而積極擴充，使核心商業區的寫字樓繼續受惠；而其他非核心區的寫字樓租金水平亦隨著空置率下降而有所調升。

集團是本港擁有最多優質收租物業的主要地產商之一，能夠充分掌握寫字樓租務市場向好的優勢。集團的環球貿易廣場及國際金融中心，組成雄偉的維港門廊，聳立於維多利亞港兩岸，反映集團的願景及建設香港的承諾。

環球貿易廣場位於機場快線九龍站上蓋，前往中環及機場瞬間即達，並可使用計劃中的跨境鐵路往返內地。環球貿易廣場的寫字樓已接近全部租出，最後一個主要租戶連同其他多個知名租戶，將於二〇一一年第三季遷入。該項目配備完善設施，包括四十萬平方呎的麗思卡爾頓酒店，將於短期開業。

位於環球貿易廣場一百樓的天際 100 觀景台，是唯一能以三百六十度俯瞰香港景致的觀光點。天際 100 設有一系列多媒體展覽及立體投影裝置，介紹本土的文化及發展，並設有輕觸式屏幕的互動裝置，介紹香港多項趣味性資訊。天際 100 將於四月開幕，勢將成為本港旅遊新景點，有助刺激旅遊業發展，亦與環球貿易廣場互相配合。

位於維港對岸的國際金融中心，坐落於機場快線香港站上蓋，寫字樓樓面接近全部租出，租金表現突出，租戶包括不少著名的大型金融機構及銀行。

為進一步強化集團的寫字樓組合，逾五十萬平方呎的九龍貿易中心第二期的工程正在進行當中，預計於二〇一三年竣工。該項目交通便利，有多條快速幹線連接香港國際機場、葵涌貨櫃碼頭及內地，利用將於今年第二季建成的空調行人天橋前往港鐵站僅需數分鐘步程。

集團旗下商場組合規模龐大，為本港最大型購物網絡之一，當中不少商場鄰近港鐵站，位置優越。受惠於本地需求增加及內地旅客消費上升，集團商場表現理想。鑑於內地旅客不斷增加，集團繼續組織更多內地旅客購物團，以刺激集團位於旅遊旺區及鐵路沿線的商場人流及營業額。

為把握內地旅客帶來的新商機，集團正於元朗市地段 507 號港鐵站旁興建四十七萬平方呎的商場，與 YOHO Midtown 及新元朗中心的商場連接後，將組成一個面積廣達一百萬平方呎、位於新界西的區域性購物及娛樂中心，規模可媲美集團旗下位於新界東的沙田新城市廣場。此外，另一個坐落於屯門西鐵站、面積達二十六萬九千平方呎的商場，建築工程進展順利，落成後將進一步擴大集團的商場網絡。

集團旗下最新商場 Mikiki 面積約二十萬五千平方呎，預計於今年第二季開幕，市場對該商場的租務需求殷切。Mikiki 具備地利優勢，鄰近未來啓德大都會，配合日後區內世界級郵輪碼頭，盡享東南九龍的發展優勢。

為保持商場的吸引力，集團定期翻新旗下商場，並舉辦推廣活動及調整商戶組合。回顧期內，大埔超級城優化了商戶組合，並轉型為一個以生活消閑為主題的購物商場。

國際金融中心的四季匯及九龍站的港景匯，吸引來自世界各地的旅客入住，於回顧期內錄得高出租率及租金增長。

內地地產業務

土地儲備

集團於期內新增的內地土地儲備，按所佔樓面面積計算，合共為三百萬平方呎，其中二百六十萬平方呎將發展為住宅及服務式住宅。新增的土地儲備中，包括位於杭州之江度假區豪宅項目百分之四十的權益。

按所佔樓面面積計算，集團於二〇一〇年十二月在內地的土地儲備達八千二百一十萬平方呎，包括七千六百六十萬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。另外城五百五十萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於重點城市黃金地段的優質寫字樓及商場，用作出租用途。

地產發展

內地住宅市場普遍受中央政府推出更嚴厲的貨幣及房屋措施影響，特別令在主要城市的成交量減少。然而，這些措施及政策應有助內地樓市的長遠健康發展。

集團於期內完成的內地住宅項目，按所佔權益計算，達三百五十萬平方呎，主要包括廣州玫瑰湖第一期及花都·凱旋門、無錫太湖國際社區第三期及成都悅城第一期 A。該等項目絕大部分單位已在落成前售出，交樓質素亦獲得買家讚賞，進一步鞏固集團在內地主要城市的優質品牌。

樓面面積達一百七十萬平方呎的濰坊項目將會分期完成，落成後將開創上海豪宅新典範。項目第一期的總樓面面積超過五十萬平方呎，將提供約二百個世界級豪宅單位，預計於二〇一一年下半年開售。項目可盡覽外灘美景，加上位於上海新金融商貿區的黃金地段，勢必成為市場新焦點。此外，廣州玫瑰湖第二期面積逾七十萬平方呎的豪宅及洋房亦正在興建中，預期於二〇一一年年中開始預售。集團其他發展中的內地住宅項目亦正按計劃進行。

位於新加坡的世界級豪宅項目卓錦豪庭，已於期內落成。項目面積為四十萬平方呎，約九成單位經已售出。集團持有該項目百分之五十權益。

投資物業

於回顧期內，集團在內地的收租物業組合表現良好，主要由於租金增加，以及新落成投資物業帶來的租金收入，包括上海國金中心第一期和杭州萬象城商場。

上海國金中心位於浦東金融及商業貿易區的核心，直駁地下鐵路，往來機場十分方便。第一座寫字樓有二十二層為匯豐銀行中國總部，餘下樓面的租務理想，已接近全部租出。第二座寫字樓樓面面積達一百三十萬平方呎，正分期推出預租，進展令人鼓舞，首推約三十二萬平方呎已獲全部承租。多間國際金融機構表示有意租用該優質寫字樓。

上海國金中心商場面積達一百萬平方呎，已接近全部租出，商舖的生意不斷增加。商場設計概念獨特，雲集國際品牌，為顧客帶來全新購物體驗，成為上海市內購物和消閒娛樂的首選。新開幕的上海浦東麗思卡爾頓酒店營運暢順，為市內具備型格品味及豪華氣派的酒店之選。

位於浦西中心區的上海環貿廣場是集團另一項發展中的綜合性地標物業，項目連接的地鐵站，為三條地鐵幹線的交匯點。寫字樓的預租表現令人鼓舞，已獲多間跨國公司、知名內地企業及專業機構承租。第一座優質寫字樓面積超過六十萬平方呎，預期於今年年中落成。上海環貿廣場的優質商場環貿 APM 面積達一百三十萬平方呎，前期市務推廣反應熱烈，預計於二〇一二年開業。

上述兩個主要綜合項目上海國金中心及上海環貿廣場，為集團在內地的優質投資物業組合奠下良好基礎。該兩個項目全面落成後，將為集團的收租物業組合新增合共二百五十萬平方呎的商場、二百九十萬平方呎的寫字樓及一百二十萬平方呎的酒店及服務式套房酒店。該兩項物業連同集團正於內地其他主要城市發展的新增優質投資物業，將提升集團的內地租金收入。

上海中環廣場的出租率維持高水平，商舖及寫字樓租金亦見上升。北京 APM 正在優化租戶組合，為顧客帶來嶄新購物體驗，雖然零售業競爭激烈，商場於回顧期內仍錄得租金增長。

其他業務

酒店

香港酒店業於過去數月表現理想。海外旅客數目錄得穩健增長，內地旅客人數增幅可觀，加上去年十二月深圳進一步放寬當地居民來港自由行的限制，預計未來一年旅客人數將持續增長。

集團旗下六家酒店整體入住率平均逾百分之九十，酒店房價比去年同期錄得強勁增長。位於九龍站的豪華酒店麗思卡爾頓快將開幕，成為全球位處樓層最高的酒店，盡覽維港兩岸及全港景致，並進一步強化集團優質酒店組合。香港是亞洲主要金融及商業中心，亦是深受歡迎的旅遊熱點，集團將繼續於香港興建優質酒店。位於將軍澳港鐵站上蓋的兩間優質酒店正在興建中，其中擁有三百五十間客房的皇冠假日酒店，計劃於二〇一二年開幕。

上海浦東麗思卡爾頓酒店是集團在上海營運的首間酒店，位處上海黃金地段陸家嘴，坐落於集甲級寫字樓、服務式套房酒店及大型商場的上海國金中心。酒店融合現代設計，盡覽黃埔外灘美景，更享便捷交通，自去年六月開幕後運作暢順。集團正計劃在主要城市包括廣州、杭州、蘇州、南京及成都興建優質酒店，配合旗下位於這些城市的綜合項目發展。

電訊及資訊科技

數碼通

於回顧期內，數碼通的營利錄得顯著增長，主要由於數據服務和智能手機的普及化帶動收益增加，同時用戶人數和平均每戶收入亦持續上升。數碼通將繼續致力在網絡質素，以及為顧客提供獨特而體貼的服務等各方面，進一步加強帶領市場的優勢。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

新意網於回顧期內的收入及經營溢利繼續錄得增長。互聯優勢保持高租用率及簽訂新客戶，以鞏固其在香港中立數據中心市場的地位。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

載通國際在本港的專營巴士業務正面對油價、工資和隧道收費上升令經營成本增加，同時鐵路的擴展亦導致部分乘客轉為使用鐵路。受惠於經濟環境改善，其非專營巴士業務錄得利潤增長。旗下兩間在內地經營出租車及公共巴士服務的合資公司，收入保持穩定。載通國際擁有路訊通控股百分之七十三權益，該公司擴充了在香港的媒體銷售業務。

其他基建業務

威信集團於回顧期內表現良好，機場空運中心受惠於整體空運量回升，業務表現令人滿意。內河碼頭的標準貨櫃處理量錄得平穩增長，三號幹線（郊野公園段）的交通流量及收益於期內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，為集團提供長遠穩定收入來源。

集團財務

集團奉行審慎的財務策略，維持高水平流動資金、低借貸水平及高利息倍數比率。

集團的所有融資安排，包括在內地獲取人民幣信貸，以及在香港取得的港元貸款，均獲得金融市場熱烈支持。集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，以應付短期資金需要和長遠業務發展所需。於回顧期內，集團以優厚條件，透過歐洲中期票據發行機制發行三億美元的十年債券，以及年期為三年至十年的港幣八億元債券，以延長債務組合的年期及開拓資金來源。

集團大部分的借貸均以港元結算，其餘分別為美元或人民幣貸款，主要用作發展內地項目，外匯風險極低，集團並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

集團取得的信貸評級一直是本港地產商中最高的，包括獲得穆迪給予 A1 級，前景評級為穩定，並於二〇一〇年十二月獲標準普爾將評級由 A 級調升至 A+ 級，前景評級為穩定。

顧客服務

集團向來重視顧客服務，因此透過不同渠道了解顧客對產品和服務的需求，從而不斷提升質素。

集團旗下兩間物業管理公司康業和啓勝，致力提供卓越客戶服務，包括為轄下屋苑及寫字樓提供禮賓司服務，以及在商場設立親客大使服務。此外，該兩間管理公司提供的家居增值服務深受住戶歡迎，並定期增添新服務，以滿足他們的需要。

交樓小組為集團旗下新落成住宅的業主提供專業服務，除在交樓前詳細檢驗單位的質素外，亦協助新業主辦理收樓手續。集團並將香港優質的交樓服務引入旗下內地項目。

成立十五週年的新地會，至今會員人數超過三十萬名，是集團與客戶雙向溝通的有效渠道。該會為會員提供一系列置業相關、購物優惠和消閑活動。新地會亦舉辦各項活動，以推動和諧家庭生活及關懷社群。

企業管治

維持高水平的企業管治是集團經營理念的基石，而能達致最佳企業管治，是有賴集團擁有卓越的董事局，並適時發放公司資訊，以及積極推動投資者關係。

董事局指導及監察集團的策略。此外，集團亦設有審核、薪酬及提名委員會，並由獨立非執行董事出任主席。由公司全體執行董事組成的執行委員會，負責就重要業務及政策作出決定。

集團的優秀管理及良好企業管治贏得投資界廣泛嘉許，期內榮獲多個獎項，包括獲財經雜誌《The Asset》頒發最佳管理及企業管治大獎白金獎；另獲財經雜誌《Asiamoney》評選為亞洲最佳企業管治公司及香港最佳資料披露及公司透明度；亦獲《Euromoney》頒發香港最佳企業管治及最可信和一致的業務策略等殊榮。集團將繼續致力保持良好企業管治的前列地位。

企業社會責任

集團透過支持各項公益、環保及教育活動，悉力履行良好企業公民責任。新成立了「以心建家送暖行動」計劃，為遇上緊急事故及意外的人士和家庭提供即時援助，協助他們度過難關。該計劃亦為有需要人士舉辦活動，例如宴請超過二千位長者慶祝農曆新年。

「新地開心閱讀」計劃透過講座、出版免費雜誌及資助活動等，以推廣閱讀風氣，活動包括深受歡迎的「年輕作家創作比賽」已舉辦第三屆。集團義工隊早前成立「陽光小組」，招聚年輕人服務社群，宣揚關愛精神，目前義工隊人數約一千八百人，致力幫助社會上有需要人士，因而獲得廣泛嘉許。集團亦通過新鴻基地產郭氏基金設立獎學金，資助內地優秀學生進修。

集團同時透過社區項目如馬灣公園宣揚和諧訊息，推動愛生命、愛家庭及愛地球，馬灣公園挪亞方舟並為基層市民舉辦多項特別活動。

此外，集團致力保護環境，積極在設計、建築和物業管理上實踐綠色概念，為住戶和租戶提供更佳的生活和工作環境。集團亦全面推行珍惜資源及節能計劃，並廣泛應用綠化設施。

集團視員工為最寶貴的資產，目前僱用接近三萬二千名員工。集團繼續招攬本港及內地大學頂尖的畢業生，以及向各階層員工提供一系列培訓。集團並延展關懷精神，最近成立的「新地集團子女本科獎學金」，全數資助受助員工的子女完成大學本科課程。

展望

今年環球經濟預期將可繼續復甦，主要受惠於多個已發展國家持續量化寬鬆政策，可是經濟上仍面對不同的挑戰及不明朗，這包括北非和中東局勢緊張造成油價飆升。先進國家在失業率高企的情況下，經濟將溫和增長，而新興市場的經濟仍會發展蓬勃，但預期通脹壓力加劇。在先進國家就業市場表現疲弱，加上一些國家尤其是歐元區的國家，可能出現主權信貸危機下，預計利率在今年的大部分時間內將繼續處於低位。

預期今年內地的經濟發展依然蓬勃，雖然增幅可能略為放緩。環球經濟復甦將帶動出口持續增長，而有利政策亦可支持內需。中央政府推出的調控及抗通脹措施，短期內可能會對金融市場構成波動，在長遠卻有助經濟持續發展。

隨著環球經濟繼續復甦，以及內地經濟發展基礎良好，預期今年香港經濟將持續復甦，向好。本地消費增加，為支持香港特別行政區經濟增長的動力。隨香港發展，內地消費均會成倍增加，經濟增長而將為香港帶來更多商機。

儘管市場波動和按揭利率的負擔，政府會再推出調控措施，或會導致一些短期在內的波動。香港住宅市場的基本因素依然正面。在具有裕來會兩至三年內可供量。隨香港物業需求新住宅單位而言，有更多人增加土地供應。長遠而言，有更多私人住宅落成，將有助樓市持續健康發展。

由於香港住宅市場前景良好，集團將繼續物色機會增補土地儲備，包括透過轉換農地為住宅用途。集團將堅持優良的品質承諾，提供多元化選擇，為顧客提供最物有所值的產品，無論在單位組合、間隔、設施及手工各方面，均力求最高質素，配以超卓客戶服務，全面切合所需，為顧客締造理想家居。

集團將於未來九個月推售的香港大型項目包括西九龍豪華海景住宅瓏璽、元朗尚豪庭，以及將軍澳港鐵站上蓋綜合發展項目的住宅部分。有關銷售收益將持續強化集團的財政狀況及現金流。

由於甲級寫字樓的新供應相對有限，加上市場對這些優質寫字樓的需求增加，將有助帶動租金上升。受惠於內地旅客消費持續增加及本地消費上升，商場的租金將繼續上升。集團將充分掌握這個有利經營環境，強化其在租務市場的領導地位，更會定期翻新寫字樓和商場，以及不時檢討租戶組合。另外，集團會積極在商場舉辦推廣活動，以增加人流及刺激顧客消費，尤以內地旅客為重點推廣對象。

受惠於租務市場的殷切需求，以及新租及續租的租金上調，預期集團整體收租物業組合的表現將持續理想。集團現正在香港興建近四百萬平方呎的投資物業，主要是優質寫字樓和商場。集團將繼續在本港興建標誌性項目，選擇性地取代非核心的投資物業，長遠地進一步強化資產質素及回報。

在內地方面，由於長遠前景正面，集團會繼續尋找擴展內地業務的新機會，同時會維持選擇性及專注的投資策略。當上海國金中心及上海環貿廣場全部竣工後，集團的租金收入將顯著提升。中期而言，隨著集團在內地有更多物業落成及出售，預期來自內地項目的盈利亦會增加。

基於營商環境正面，以及物業銷售和租務表現理想，如無不可預測情況，預期集團於今個財政年度的業績將令人鼓舞。

致謝

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，二〇一一年二月二十八日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇〇九年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇一〇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		二〇一〇年	二〇〇九年 〈重列〉
收入	2	31,513	13,270
銷售成本		(20,648)	(6,711)
毛利		10,865	6,559
其他收益		393	351
銷售及推銷費用		(1,179)	(613)
行政費用		(835)	(705)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2	9,244	5,592
投資物業之公平價值增加		9,315	10,050
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		18,559	15,642
財務支出		(515)	(260)
財務收入		34	10
淨財務支出	3	(481)	(250)
所佔業績 (已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣二十一億八千八百萬元 (二〇〇九年〈重列〉: 港幣十三億五千萬元):			
聯營公司		101	151
共同控制公司		6,890	2,347
	2	6,991	2,498
稅前溢利	4	25,069	17,890
稅項	5	(3,712)	(2,137)
本期溢利		21,357	15,753
應佔:			
公司股東		21,019	15,439
非控股權益		338	314
		21,357	15,753
中期股息每股港幣九角五仙 (二〇〇九年: 每股港幣八角五仙)		2,442	2,180
(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)			
基本及攤薄後		\$8.18	\$6.02
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)			
基本及攤薄後		\$4.05	\$2.54

綜合全面收益表

截至二〇一〇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	
	二〇一〇年	二〇〇九年 〈重列〉
本期溢利	21,357	15,753
境外業務折算賬項之匯兌差額	1,125	(18)
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	374	277
— 售出項目後之公平價值收益撥入收益表	(11)	(55)
	363	222
所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益	280	62
期內其他全面收益	1,768	265
期內全面收益總額	23,125	16,018
應佔全面收益總額：		
公司股東	22,726	15,725
非控股權益	399	293
	23,125	16,018

綜合財務狀況表
於二〇一〇年十二月三十一日
(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇一〇年 十二月三十一日	〈重列〉 二〇一〇年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	197,455	184,001
固定資產	17,224	16,825
聯營公司	3,155	3,111
共同控制公司	41,208	32,715
應收放款	318	346
其他金融資產	3,642	3,554
無形資產	4,344	4,357
	<u>267,346</u>	<u>244,909</u>
流動資產		
供出售物業	91,495	84,923
應收賬項、預付款項及其他	7 18,952	16,060
其他金融資產	914	850
銀行結存及存款	7,820	8,204
	<u>119,181</u>	<u>110,037</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(12,782)	(11,262)
業務及其他應付賬項	8 (20,544)	(17,667)
已收取售樓訂金	(2,344)	(10,672)
稅項	(6,105)	(5,266)
	<u>(41,775)</u>	<u>(44,867)</u>
流動資產淨值	<u>77,406</u>	<u>65,170</u>
資產總額減流動負債	<u>344,752</u>	<u>310,079</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(50,541)	(34,126)
遞延稅項	(8,357)	(7,189)
其他長期負債	(872)	(739)
	<u>(59,770)</u>	<u>(42,054)</u>
資產淨值	<u>284,982</u>	<u>268,025</u>
資本及儲備		
股本	1,285	1,285
資本溢價及儲備金	279,891	261,936
股東權益	<u>281,176</u>	<u>263,221</u>
非控股權益	3,806	4,804
權益總額	<u>284,982</u>	<u>268,025</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

(a) 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。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二〇一〇年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

(b) 會計政策之改變

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二〇一〇年七月一日開始之財政年度。

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
香港財務報告準則 (修訂本)	2010 年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第 32 號 (修訂本)	供股權分類
香港財務報告準則第 1 號 (修訂本)	首次採納者的額外豁免
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
香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	集團用現金結算以股權支付之交易
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
香港詮釋第 5 號	財務報表之呈報 — 借款人對包含按 要求還款條文之有期貸款之分類

¹ 修訂本於 2010 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

² 修訂本於 2010 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

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。

直至本財務報表發佈日期為止，香港會計師公會頒佈多項尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。其中與本集團相關的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋如下：

香港財務報告準則 (修訂本)	2010 年頒佈之香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	遞延稅項: 相關資產之回收 ⁴
香港會計準則第 24 號 (經修訂)	關連人士之披露 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 ⁵

³ 修訂本於 2011 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁴ 於 2012 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於 2011 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

本集團已決定就根據香港會計準則第 40 號「投資物業」，以公平價值入賬之投資物業所確認之遞延稅項，提早採納香港會計準則第 12 號 (修訂本)「遞延稅項: 相關資產之回收」(「香港會計準則第 12 號 (修訂本)」)。本集團正審閱其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團財務報表之影響，並預期採納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。

(c) 提早採納香港會計準則第 12 號 (修訂本)

採納香港會計準則第 12 號 (修訂本) 是唯一對本期或比較期間構成重大影響之會計政策變動。由於此項政策之變動，除該物業是以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，本集團須參照如於報告日，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

此會計政策變動已追溯採納。由於本集團之投資物業、聯營公司及共同控制公司相關之遞延稅項撥備減少，於二〇一〇年七月一日之保留溢利、匯兌儲備及非控股權益分別增加港幣一百八十一億三千萬元 (二〇〇九年七月一日：港幣一百六十一億三千四百萬元)，港幣一千三百萬元 (二〇〇九年七月一日：減少港幣三百萬元) 及港幣一千八百萬元 (二〇〇九年七月一日：港幣一千四百萬元)。由於此項會計政策之變動，截至二〇一〇年十二月三十一日止期內公司股東應佔溢利，非控股權益及每股基礎及攤薄後溢利分別相應增加港幣十六億二千七百萬元 (二〇〇九年：港幣十一億零一百萬元)，港幣三百萬元 (二〇〇九年：港幣一百萬元) 及港幣六角三仙 (二〇〇九年：港幣四角三仙)。

(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、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。此為就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報時採用的方法。

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：

截至二〇一〇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
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	15,429	3,455	5,162	2,483	20,591	5,938
中國內地	3,873	874	453	126	4,326	1,000
新加坡	-	-	3,920	1,973	3,920	1,973
	19,302	4,329	9,535	4,582	28,837	8,911
物業租賃						
香港	4,264	3,219	976	796	5,240	4,015
中國內地	502	369	34	19	536	388
新加坡	-	-	305	209	305	209
	4,766	3,588	1,315	1,024	6,081	4,612
酒店經營	932	187	267	101	1,199	288
電訊	2,759	409	-	-	2,759	409
其他業務	3,754	836	1,375	116	5,129	952
	<u>31,513</u>	<u>9,349</u>	<u>12,492</u>	<u>5,823</u>	<u>44,005</u>	<u>15,172</u>
其他收益		393		-		393
未分配的行政費用		(498)		-		(498)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		9,244		5,823		15,067
投資物業之公平價值增加		9,315		2,192		11,507
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		18,559		8,015		26,574
淨財務支出		(481)		(83)		(564)
稅前溢利		18,078		7,932		26,010
稅項						
- 集團		(3,712)		-		(3,712)
- 聯營公司		-		(18)		(18)
- 共同控制公司		-		(923)		(923)
本期溢利		<u>14,366</u>		<u>6,991</u>		<u>21,357</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。

截至二〇〇九年十二月三十一日止六個月〈重列〉

	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
	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		(2,137)		-		(2,137)
- 聯營公司		-		(14)		(14)
- 共同控制公司		-		(407)		(407)
本期溢利		<u>13,255</u>		<u>2,498</u>		<u>15,753</u>

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	
	二〇一〇年	二〇〇九年
利息支出		
銀行借款及透支	371	187
須於五年內全數償還之其他借項	39	31
不須於五年內全數償還之其他借項	149	138
	<u>559</u>	<u>356</u>
名義非現金利息	45	43
減：撥作資本性支出之金額	(89)	(139)
	<u>515</u>	<u>260</u>
銀行存款之利息收入	(34)	(10)
	<u>481</u>	<u>250</u>

(4) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	14,323	1,818
其他存貨銷售成本	570	150
折舊及攤銷	494	494
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	165	163
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	464	463
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	2,095	1,819
股權支付	36	-
及計入：		
售出可供出售投資溢利	43	62
上市及非上市投資股息收入	54	57
上市及非上市債務證券利息收入	51	50
按公平價值計入損益的金融資產之 已變現及未變現之淨持有利益	90	100

(5) 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年 (重列)
本期稅項		
香港利得稅	971	591
往年準備之低估	1,100	-
	2,071	591
香港以外稅項	610	631
	2,681	1,222
遞延稅項計入/(扣減)		
投資物業之公平價值變動	852	1,492
出售投資物業變現之稅項	-	(676)
其他暫時差異之產生及回撥	179	99
	1,031	915
	3,712	2,137

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇〇九年：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。

本集團部分附屬公司有關若干年前的稅務評估仍未取得有關稅務機構的同意。管理層進行估算時已考慮最佳專業意見，期內為本集團作出港幣十一億元撥備。基於這些未達協議的稅項最終與撥備可能有所不同，本集團或須再作適當撥備或回撥。

(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本集團可撥歸公司股東溢利港幣二百一十億一千九百萬元（二〇〇九年〈重列〉：港幣一百五十四億三千九百萬元）計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十五億七千零三萬九千一百八十一股（二〇〇九年：二十五億六千四百三十三萬三千三百六十二股）計算。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十五億七千零五十八萬二千六百二十股（二零零九年：二十五億六千四百三十三萬三千三百六十二股），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五十四萬三千四百三十九股（二零零九年：無）計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，本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一百零四億一千六百萬元（二〇〇九年：港幣六十五億一千萬元）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	
	二〇一〇年	二〇〇九年 〈重列〉
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	21,019	15,439
投資物業公平價值之增加	(9,315)	(10,050)
相關遞延稅項計入之影響	852	1,492
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	14	817
所佔聯營公司及共同控制公司業績		
- 投資物業之公平價值收益	(2,192)	(1,531)
- 相關遞延稅項計入之影響	4	181
	(10,637)	(9,091)
非控股權益	34	162
	(10,603)	(8,929)
公司股東應佔基礎溢利	10,416	6,510

(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七十七億二千六百萬元（二〇一〇年六月三十日：港幣五十二億二千八百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十四，六十一至九十天佔百分之一，而超過九十天則為百分之五（二〇一〇年六月三十日：分別為百分之九十二，百分之二及百分之六）。

(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十九億九千五百萬元（二〇一〇年六月三十日：港幣十四億八千九百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之六十五，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之三十二（二〇一〇年六月三十日：分別為百分之五十九，百分之二及百分之三十九）。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一〇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二百一十億零一千九百萬元，較去年同期港幣一百五十四億三千九百萬元增加港幣五十五億八千萬元或百分之三十六點一。期內賬目所示溢利已包括投資物業公平價值增加扣除相關遞延稅項及非控股權益為港幣一百零六億一千七百萬元（二〇〇九年：港幣九十七億四千六百萬元）。

截至二〇一〇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淨公平價值變動之影響，較去年同期港幣六十五億一千萬元增加港幣三十九億零六百萬元或百分之六十至港幣一百零四億一千六百萬元。由於期內所確認的物業銷售大增，住宅項目包括峻弦、譽•港灣和南灣，以及位於新加坡的卓錦豪庭，物業銷售溢利增加港幣六十七億八千三百萬元至港幣八十九億一千一百萬元。淨租金收入增長百分之十六點四至港幣四十六億一千二百萬元，主要是出租物業之續約租金持續調升，尤其是來自新投資物業的租金收益，包括環球貿易廣場寫字樓及上海國金中心商場。由於客戶數目增長強勁，電訊分部貢獻營業溢利較去年同期大幅增加港幣三億二千一百萬元或三點六倍至港幣四億零九百萬元。處於經濟復甦中，酒店整體入住率及房價均顯著增進，酒店溢利增加百分之五十五至港幣二億八千八百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一〇年十二月三十一日止，公司股東資金增加港幣一百七十九億五千五百萬元至港幣二千八百一十一億七千六百萬元，相等於增加百分之六點八至每股港幣一百零九元四角（二〇一〇年六月三十日：每股港幣一百零二元四角）。

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。於二〇一〇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）為百分之十九點七，二〇一〇年六月三十日為百分之十四點一（重列）。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）為十六點二倍，去年同期為十四點四倍。

集團於二〇一〇年十二月三十一日的債項總額為港幣六百三十三億二千三百萬元。扣除現金及銀行存款港幣七十八億二千萬元的淨債項為港幣五百五十五億零三百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一〇年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一〇年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	12,782	11,262
一年後及兩年內	12,678	8,022
兩年後及五年內	29,252	19,402
五年後	8,611	6,702
借款總額	63,323	45,388
現金及銀行存款	7,820	8,204
淨債項	55,503	37,184

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。於二〇一〇年十二月三十一日，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。於二〇一〇年十二月三十一日，集團約百分之七十八的借款為港元借款，百分之九的借款為美元借款及百分之十三的借款為人民幣借款。外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。於二〇一〇年十二月三十一日，大概百分之八十三的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十七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。

於二〇一〇年十二月三十一日，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）總額為港幣四億五千二百萬元。

於二〇一〇年十二月三十一日，集團的現金及銀行結存大概百分之六十一為港元，百分之二十五為美元，百分之十二為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一〇年十二月三十一日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億五千七百萬元，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，賬面淨值約共港幣一百七十九億三千三百萬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

於二〇一〇年十二月三十一日，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十六億四千九百萬元（二〇一〇年六月三十日：港幣三十億四千一百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一〇年十二月三十一日之僱員人數超過三萬三千六百人。在未扣除代支前之有關僱員總酬金約為港幣三十億三千七百萬元。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

董事局宣佈本公司將於二〇一一年三月二十三日（星期三）派發截至二〇一〇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（二〇〇九年：每股港幣八角五仙）給予於二〇一一年三月二十二日（星期二）名列本公司股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二〇一一年三月十五日（星期二）至二〇一一年三月二十二日（星期二）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有收取中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票務請於二〇一一年三月十四日（星期一）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

截至二〇一〇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。

遵守企業管治常規守則

除了本公司主席因另有要務而未能出席本公司二〇一〇年股東週年大會外，本公司在截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月內已遵守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

截至二〇一〇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，中期業績已由本公司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上市規則所規定詳列資料的中期業績報告，將在香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com 上登載及於二〇一一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，二〇一一年二月二十八日

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(胡家驪為其替代董事)、關卓然、盧超駿及黃奕鑑；以及四名獨立非執行董事葉迪奇、王子漸、李家祥及馮國綸組成。