

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分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)

二〇一三/一四年度中期業績

董事局主席報告書

我們謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一三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一百零六億四千四百萬元，去年同期為港幣一百一十五億四千六百萬元。每股基礎盈利為港幣三元九角八仙，去年同期為港幣四元四角一仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣一百九十億二千七百萬元及港幣七元一角二仙，去年同期為港幣二百二十五億一千五百萬元及港幣八元六角。期內賬目所示溢利包括投資物業公平值(扣除遞延稅項及非控股權益)增加的數額為港幣八十九億一千八百萬元，去年同期的相應數額為港幣一百一十九億六千九百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇一三年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣九角五仙，與去年同期相同。

發行紅利認股權證

董事局建議向股東發行紅利認股權證（認股權證），按在釐定股東享有認股權證發行的紀錄日期每持有十二股現有本公司股份可獲發一份紅利認股權證。每份認股權證將賦予其持有人以初步認購價每股港幣九十八元六角現金（可予調整）認購一股本公司新股份。此認股權證將於香港聯合交易所有限公司（聯交所）上市，認股權證可於發行日（預計為二〇一四年四月二十三日（星期三））起計的二十四個月內隨時行使。此建議發行之紅利認股權證及因行使其認股權而將予發行之任何新股份的上市及買賣皆須獲聯交所上市委員會批准。有關建議發行之認股權證預期可令公司股本更雄厚，有利公司抓緊香港正明顯增加的商機，帶動業務進一步增長，而股東亦可藉此分享公司日後發展的成果。

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售收益

回顧期內入賬的物業銷售收益連同合作項目的收益為港幣一百三十六億八千萬港元。來自物業銷售的溢利為港幣五十六億二千六百萬元，去年同期的相應溢利為港幣六十四億零八百萬元。

按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售總額為港幣一百二十二億四千七百萬元，去年同期的相應數額為港幣一百五十二億零九百萬元。連同二〇一四年一月起所錄得的銷售額，集團本財政年度錄得的合約銷售額已逾港幣一百七十億元。

租金收入

回顧期內，連同合作項目計算，總租金收入按年上升百分之十六至港幣九十億七千八百萬元，淨租金收入上升百分之十八至港幣六十八億七千九百萬元。租務有穩健表現是由於續租和新租約的租金上升，而新增投資物業特別是內地新物業所帶來的收益增加，亦有助租金收入增長。

香港地產業務

土地儲備

回顧期內，集團在香港的土地儲備增添五個項目，所佔總樓面面積一百一十萬平方呎，當中包括一幅元朗住宅用地、集團在附屬公司新意網購入的數據中心用地所佔的權益，以及港島三個重建項目。詳情可參閱下表。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
筲箕灣教堂里1-3號	住宅 / 商場	92	342,000
元朗市地段第528號	住宅	100	232,000
西半山堅道18-20號	住宅	92	127,000
西半山巴丙頓道23號	住宅	82.8	59,000
將軍澳市地段第122號 *	數據中心	74	351,000
總計			1,111,000

* 此地塊由新意網擁有，並將用作興建一間新的數據中心，以擴充其業務。

計入以上新增項目，集團在香港的可供發展土地儲備共一千七百九十萬平方呎，截至二〇一三年十二月底，連同二千八百七十萬平方呎已落成投資物業，集團在香港的總土地儲備達四千六百六十萬平方呎。此外，集團於今年二月初，在屯門購入一幅毗鄰輕鐵站的地皮，將用作發展逾十四萬平方呎以小型單位為主的住宅及約二萬六千平方呎零售物業。按地盤面積計算，集團亦持有超過二千七百萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途的不同階段。

地產發展

受政府壓抑樓市的措施影響，一手和二手市場自去年中開始表現有所不同。在一手住宅銷售新例生效數個月後，一手市場推售的項目增加，二手市場交投則仍然呆滯。用家特別是首次置業者繼續支持著中小型單位的需求。合理的供樓負擔水平、低按揭利率、住戶數目和市民收入持續增加，仍然為市場帶來正面影響。

自二〇一三年八月後，集團幾近每月都有新盤推售，市場反應正面，令集團於二〇一三年下半年在香港的合約銷售總額接近港幣八十億元，期內出售的主要住宅項目包括九龍站天璽、香港島的 Imperial Kennedy 及 Shouson Peak。屯門的瓏門 II 於去年十二月推售，至今年一月中已接近售罄。

追求卓越品質和服務質素一直是集團核心價值之一。集團致力設計最適合顧客需要的單位間隔和戶型，並提供各種個人化服務和良好的交通配套以營造方便、舒適的居住環境，從而提升旗下物業的價值和競爭力。集團堅信令顧客滿意，才能鞏固品牌，使旗下發展項目成為買家的理想之選；為進一步加強集團在這方面的市場領導地位，集團在期內已將新出售單位的維修保證期由兩年延長至三年。

回顧期內，集團在香港完成五個項目，所佔總樓面面積一百二十萬平方呎，當中接近一百萬平方呎為住宅物業，詳情可參閱下表。集團計劃在本財政年度下半年建成一百六十萬平方呎以住宅為主的物業。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
爾巒	元朗映河路 1 號	住宅 / 商舖	100	880,000
-	觀塘海濱道 181 號	寫字樓	64.3	199,000
i • UniQ 譽都	筲箕灣道 305 號	住宅 / 商舖	92	56,000
i • UniQ 譽•東	筲箕灣道 157 號	住宅 / 商舖	92	53,000
海瀧珀	荃灣西海浪徑 3 號、5 號、7 號及 9 號	住宅	100	11,000
總計				1,199,000

投資物業

回顧期內，連同合作項目的收益，集團來自香港投資物業組合的總租金收入上升百分之十一至港幣七十一億九千八百萬元，升幅主要源自續租和新租的租金上升，以及近期落成的商場 V City 帶來的收益。整體出租率維持在約百分之九十五的高水平。

集團定期為出租物業重新定位並提升其質素，令出租物業組合保持優勢和具備競爭力，同時注重提供優質樓宇管理及與租戶保持持久關係。集團亦會定期檢視出售非核心物業的機會，積極優化旗下的投資物業組合。

商場

集團擁有香港其中一個最龐大的商場網絡，旗下商場遍佈香港，總樓面面積超過一千萬平方呎。回顧期內，集團的商場組合表現理想，出租率高，租金亦見上升。集團繼續透過不同方式和措施提高旗下商場組合的競爭力，包括翻新和優化現有商場及增添新項目。

港鐵屯門站上蓋的 **V City** 商場提供二十七萬平方呎零售樓面，是集團租金收入的新增來源。**V City** 享有地利之便，自二〇一三年八月開業後，顧客人數和商戶銷售額日益增長。該商場為區內顧客提供更多類型的商戶供其選擇，令區內零售市場氣氛大大提升，並正逐漸成為一個新的購物總匯。

集團正規劃多個新商場項目。位於西鐵沿線的元朗 **YOHO Mall** 由一個新商場和兩個現有商場包括新元朗中心組成，合共一百萬平方呎。新元朗中心正進行翻新，以配合這個大型購物中心的發展。**YOHO Mall** 落成和開業後勢將成為新界西主要的區域性商場，如新城市廣場在新界東一樣成功。

另一個新商場位於北角臨海住宅項目的基座部分，提供十二萬平方呎零售樓面，落成後可望與集團在鄰近的海濱酒店項目產生協同效應。集團亦正在發展位於南昌站的三十萬平方呎商場；南昌站是西鐵線和東涌線的交匯處，並設有巴士總站。以上新增項目將進一步擴大集團多元化的商場組合，強化其市場領導地位。

集團位於黃金購物區的商場和區域性商場均繼續錄得高出租率，人流暢旺。中環國際金融中心商場近期優化租戶組合後，租金錄得可觀升幅。維港對岸的尖沙咀新太陽廣場深受遊客歡迎，眾多時尚服飾和高級品牌可供選擇。九龍東的 **APM** 商場全部租出，而租金亦有提升，顧客人數和銷售額均有增長。**APM** 設有免費穿梭巴士來往新啟用的啟德郵輪碼頭。沙田新城市廣場增添了具吸引力的商戶，當中包括知名的電子產品品牌及珠

寶店，而顧客在商場的消費亦錄得雙位數的增長。上水廣場直通港鐵上水站，可以吸納廣泛地區的顧客，商場持續優化租戶組合，近期引入更多國際化妝品的品牌，人流上升，出租率高而租金亦有上調，租務表現理想。

集團亦持續為商場組合增值，從而吸引顧客及令租戶的業務更加興旺。旺角新世紀廣場正進行改裝工程，面貌將煥然一新，商場會重新定位為一站式購物熱點，當工程於二〇一五年首季全部完成後，將進一步增加對本地顧客和遊客的吸引力，租金可望顯著增長。集團亦正計劃為連接港鐵葵芳站的新都會廣場展開大型翻新工程。

寫字樓

回顧期內，集團的寫字樓組合錄得高出租率，租金上升。集團透過翻新現有物業，保持在香港寫字樓市場的競爭力，並加強旗下組合的租務表現。近期完成翻新的項目包括尖沙咀彌敦道26號。集團正在或計劃為多幢寫字樓進行翻新工程，包括中環國際金融中心一期。

集團旗下環球貿易廣場是西九龍商業區的中流砥柱。這幢地標性摩天大廈是全港最高的建築物，建築規格達世界級，兼具完善的交通網絡和配套設施。環球貿易廣場出租率高，續租租金上升。本地和跨國公司對環球貿易廣場的寫字樓一直有穩健需求，當中以金融服務機構為主。

國際金融中心憑藉優質品牌和卓越樓宇質素，並享有坐落中環港鐵香港站上蓋的地利之便，一直是大型企業在本港的理想選址，其出租率和租金均維持在高水平，優質租戶對該物業有確切的需求，特別是希望落戶香港的內地金融機構和國際企業。

觀塘創紀之城被視為東九龍新興商業區最優質的寫字樓建築群，在區內處於領導地位。憑著卓越建築質素及優質管理，集團繼續致力保持創紀之城所享有的競爭優勢。不同類別的租戶均對創紀之城有殷切需求，特別是資訊科技公司、從事消費品貿易的公司，以及期望日後可以靈活擴充業務的企業，令創紀之城的出租率處於高水平，市場租金保持堅穩。

除了位於觀塘的大型寫字樓群外，集團其他位於非核心地區的寫字樓物業亦表現理想，於回顧期內錄得高出租率，包括最近完成翻新的葵芳新都會廣場。整體而言，這些非核心地區寫字樓組合的續租租金亦有所上升。

內地地產業務

土地儲備

去年九月，集團於內地購入上海徐家匯一幅重要地皮，將用作興建總樓面面積七百六十萬平方呎的綜合項目。截至二〇一三年十二月底，連同徐家匯地皮，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備增至八千五百六十萬平方呎，其中約七千五百九十萬平方呎是發展中物業。集團發展中的物業組合約百分之六十五的樓面將建成為高級住宅或服務式公寓，其餘是優質寫字樓、商場和酒店。集團亦在內地持有九百七十萬平方呎已落成的投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的優質寫字樓和商場。

地產發展

回顧期內，由於用家對住宅物業的需求殷切，以及政府繼續實施支持首次置業的政策，內地主要城市的住宅市場表現理想，成交量和樓價皆上升。此外，多個重點城市的土地市場交投活躍，地價攀升至高水平。

以所佔權益計算，集團期內在內地錄得滿意的合約銷售額逾港幣四十三億元，貢獻主要來自毗鄰廣州天河區直通車總站的高級住宅峻林、廣州天匯廣場綜合項目中的甲級寫字樓天盈廣場，以及上海陸家嘴豪宅濱江凱旋門的新增批次。集團在峻林和天匯廣場所佔的權益分別是百分之七十和百分之三十三。

集團期內在內地完成八個住宅項目，以所佔權益計算之總樓面面積約為三百五十萬平方呎。這些項目大部分已經預售，顧客收樓後，對項目用料、手工、園藝、間隔和設計等各方面的質素均非常滿意。

項目	地點	物業用途	集團 所佔權益 (百分率)	所佔總 樓面面積 (平方呎)
御華園第一期 A	廣州花都獅嶺大道東 1 號	住宅	100	1,016,000
悅城第二期 A	成都雙流縣	住宅 / 商舖	91	557,000
濱江凱旋門 第一期	上海陸家嘴浦明路	住宅	100	538,000
湖濱四季第一期	蘇州金雞湖大道 888 號	住宅	90	453,000
太湖國際社區 第六期	無錫太湖新城	住宅	40	435,000
玖瓏湖第二期 B	廣州花都九龍湖社區	住宅	60	240,000
環貿匯	上海襄陽南路 99 號	住宅	100	216,000
天鑾第一期 B	廣州臨江大道 59 號	住宅	33.3	88,000
總計				3,543,000

集團在內地的發展項目正按計劃順利進行。廣州珠江新城的六十六萬平方呎優質寫字樓項目天盈廣場在二〇一三年下半年平頂。廣州天河區項目峻林的寫字樓總樓面面積為三十六萬平方呎，於二〇一三年下半年動工，預計在二〇一四年下半年可供預售。佛山瀧景第一期 A 共六十七萬平方呎樓面的優質住宅正在施工，進展理想，將於稍後預售；集團佔瀧景百分之八十權益。

投資物業

集團在內地的投資物業組合已成為其租金收入的重要來源之一。回顧期內，連同合作發展項目帶來的收益，集團在內地的總租金收入較去年同期增加百分之五十六至港幣十五億三千七百萬元，佔集團整體租金收入的百分之十七；有關增長主要源於續租和新租的租金上升，以及新增投資物業如上海環貿 IAPM 帶來額外收益。集團以選擇性和專注的策略發展內地業務，繼續在主要城市擴大投資物業組合，這將進一步加強集團在內地的業務基礎和市場對集團品牌的認知度，並可望帶動日後的盈利增長。

集團在上海已有的重大投資，包括兩個具代表性的綜合項目上海國金中心和上海環貿廣場，繼續受惠於上海作為內地領先的金融中心的地位及其主要自由貿易試驗區的發展。集團最近購入大型的徐家匯中心項目，進一步擴大在上海的發展。

上海國金中心綜合項目坐落於浦東核心地段，直通地鐵站。上海國金中心商場匯聚各類國際高級品牌旗艦店，提供各國美食的食肆林立，在市內備受注目，商場接近全部租出。回顧期內，商戶銷售額和商場租金均有所上升。寫字樓部分的租務表現令人鼓舞，過去數月有更多客戶落實承租，潛在租戶亦甚有興趣洽租僅餘的小量樓面。

環貿 IAPM 是浦西核心地段上海環貿廣場的商場部分，該商場在二〇一三年八月的開業，標誌著這個綜合項目接近全面落成。環貿 IAPM 坐落於三條地鐵線交匯站的上蓋，零售樓面一百三十萬平方呎，頂尖的國際名店薈萃，並為顧客提供嶄新的夜行消費體驗。環貿 IAPM 目前全部租出，逾九成商戶已經開業，商戶銷售情況較預期為佳。環貿廣場二期寫字樓正在預租，不少大型跨國公司和知名內地企業踴躍查詢其租務，市場反應理想，大樓預計在二〇一四/一五財政年度落成。環貿廣場一期寫字樓的出租率維持在高水平，租戶包括多間知名跨國公司。

在去年九月購入的徐家匯中心項目位於徐匯區商業核心地段，直通連接著三條地鐵線的徐家匯地鐵站。項目總樓面面積七百六十萬平方呎，將建成優質甲級寫字樓、高檔的零售樓面和一間豪華酒店。項目落成後提供大約四百萬平方呎的優質寫字樓，當中包括日後浦西其中一幢最高的摩天大廈，預計將成為跨國企業心儀的優越辦公地點。項目的零售樓面合共約三百萬平方呎，包括一個高級商場，預計可以媲美集團在市內另外兩個地標項目上海國金中心商場及環貿 IAPM。

集團計劃自二〇一五年起，預售徐家匯中心項目前期的大部分寫字樓樓面。主要來自寫字樓樓面銷售的預期收益大體上將可支持興建餘下期數的所需資金；集團會保留項目大部分樓面作長線投資，當中包括商場部分。徐家匯中心項目將於二〇一四年動工。

另一個籌劃中的項目是集團佔百分之三十五權益的閔行綜合項目。該項目位於莘莊地鐵站上蓋，是兩條現有地鐵線和一條在建地鐵線交匯處，交通四通八達。項目落成後將設有豪華住宅及服務式公寓、甲級寫字樓、優質酒店和一個一百五十萬平方呎的高級商場。

集團亦策略性地拓展其他主要城市的投資物業市場。兩個興建中位處黃金地段的商場坐落於廣州。第一個是宏城商場項目，集團佔百分之五十權益。該項目提供四層共九十萬平方呎零售樓面，這個優質商場位於繁盛的天河購物區，毗鄰雙線交匯的地鐵站和快速軌道交通系統，並預計在二〇一四年底前落成，預租情況理想。另一個是天匯廣場綜合項目的商場部分，集團佔該項目百分之三十三權益；該綜合項目位於珠江新城商業區，直通獵德地鐵站，當中的優質商場提供一百萬平方呎樓面，四周有不少豪華酒店和高級住宅，預計在二〇一五/一六財政年度落成。

集團在首都的北京 APM 商場位於當地主要商業區王府井，雲集售賣時尚物品的商戶和人氣食肆，受當地年輕人歡迎。回顧期內，北京 APM 的人流繼續上升，商戶銷售額錄得雙位數增長。商場計劃增設美容和兒童專區以吸引更多顧客。

其他業務

酒店

回顧期內，受惠於內地旅客增加，集團在香港的酒店組合錄得滿意的表現，平均入住率高逾百分之九十。帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店、帝景酒店的平均入住率在期內維持在百分之九十五以上，位於核心地段的豪華酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店和香港 W 酒店的出租客房平均收入錄得穩健增長，進一步加強其市場領導地位。集團毗鄰新興商業區的香港九龍東智選假日酒店及香港九龍東皇冠假日酒店開業約一年，其業務有滿意表現。

儘管市場競爭日趨激烈，上海浦東麗思卡爾頓酒店在期內的入住率仍然持續增長，其餐飲業務亦進一步提升。

未來數年，集團的酒店組合將繼續擴展。香港方面，集團已就沙田小瀝源一幅地皮改作發展酒店用途補地價，該酒店將提供六百間客房，而有關計劃正在定案。北角臨海的酒店項目預計在今年稍後動工，酒店預計提供接近七百間客房。在內地主要城市，集團正規劃或發展多個酒店項目，作為相關綜合發展計

劃的一部分。廣州天匯廣場綜合項目的酒店正在施工，進度理想；蘇州項目的酒店將在今年內動工。長遠來說，上述酒店落成後將進一步加強集團的經常性收入及在酒店業的市場地位。

電訊及資訊科技

數碼通

數碼通期內的本地流動通訊服務收益在扣除手機補貼後，較去年同期有溫和增長。數據用量大增導致網絡營運成本增加，4G網絡建設完成後折舊開支上升，加上手機利潤下跌，皆令數碼通的盈利受影響。數碼通會繼續專注透過覆蓋廣泛的網絡、實用的流動應用程式和卓越的服務，提供全面的顧客體驗。集團仍然對數碼通的前景充滿信心，會繼續持有該公司作長線投資。

新意網

回顧期內，新意網的收益和溢利維持穩定增長，並投得將軍澳一幅地皮，用作興建一間新的高端數據中心，以進一步推動業務增長及提高股東回報，預計中心在二〇一七年底前落成。該項目將令新意網更能滿足客戶對數據中心地點、空間和服務質素方面的需求。新意網會繼續尋求業務發展機會，加強其作為香港重要中立數據中心服務供應商的地位。

基建及其他業務

回顧期內，集團的基建和運輸業務保持穩健。威信集團業務表現穩健，三號幹線（郊野公園段）的交通流量穩步上升。香港商用航空中心的業務有滿意的表現。在本地零售業支持下，市場對空運存倉服務的需求穩定，令機場空運中心受惠，並錄得收益增長。香港內河碼頭繼續受航運市場低迷影響。集團所有基建項目均位於香港，可長遠為集團帶來穩定的收入來源。

集團財務

集團維持低借貸水平、充裕的流動資金和高的利息覆蓋率，反映集團緊守審慎的財務政策。截至二〇一三年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十二點九；集團於二〇一四年一月支付上海徐家匯項目全部地價後，有關比率仍維持在百分之二十以下的健康水平。

市場對集團的融資安排反應非常熱烈。集團繼於二〇一三年十二月在內地籌組人民幣四十九億元的三年期銀團貸款後，於二〇一四年一月在本地和國際金融機構鼎力支持下，以具競爭力的條件簽署港幣一百四十億元、為期五年半的定期/循環銀團貸款。集團亦於本月發行四億美元的十年期債券，該債券可於二〇一九年二月及其後每相隔六個月贖回。以上貸款有助集團延長債務年期和擴大融資基礎。

集團的信貸評級在本港地產公司中名列前茅，令集團較容易透過債券市場籌集資金。二〇一三年十一月，穆迪將集團的評級展望由負面上調至穩定，並維持對集團的 A1 評級；標準普爾給予集團的信貸評級維持在 A+，評級展望為負面。

集團大部分借貸均以港元為單位，外匯風險小。集團沒有參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

企業管治

集團的董事局優秀卓越，加上制度健全、內部監控得宜及積極推動投資者關係，致力確保每個業務環節都有高水平的企業管治。

為了進一步加強管理架構，董事局委任多兩位執行董事，二〇一三年十二月一日起生效。董事局目前有二十位董事，他們來自不同界別，擁有廣泛的專業知識和管理經驗，備受敬重，當中七人是獨立非執行董事。執行委員會由全體執行董事和四位高級行政人員組成，他們定期開會，制定業務政策和作出重要的業務決定。

此外，集團設有審核、提名及薪酬委員會，並由獨立非執行董事出任主席。董事局透過由審核委員會、管理層和內部及外聘核數師所做的定期檢討，維持及持續評定內部監控系統的成效。這些措施確保集團的業務有效運作，以及保障集團資產和股東的利益。

集團非常重視與持份者互動溝通以維持高透明度，並適時透過不同渠道如新聞稿、年報和中期報告及公告，向持份者發布相關公司資訊，所有資料均可於集團網站瀏覽。其他推動投資者關係的措施包括經常性的會面和電話會議、在海外進行非交易路演及參加重要的投資者會議，從而加強與全球投資者的關係。

集團持續提升企業管治的努力廣受國際認同，先後獲《FinanceAsia》雜誌頒發「亞洲最佳地產公司」及香港區「最佳企業管治」獎項，以及《Euromoney》雜誌的亞洲區「最佳公司(地產類別)」及「香港最佳地產公司」殊榮，同時《The Asset》雜誌亦頒發白金獎以表揚集團在企業管治及投資者關係等方面的卓越表現。

可持續發展

集團秉持「以心建家」的理念，向顧客提供優質物業並為社群創建美好家園。集團致力在企業和社會大眾的層面上達至可持續發展，包括不斷提升產品和服務質素、積極培育和留住人才、回饋社會及協助保護環境。

集團今年按照全球報告倡議組織最新的框架，出版第三份獨立的《可持續發展報告》，該框架是編撰同類報告的國際認可標準。集團非常重視向更多類別的持份者徵詢意見，包括顧客、員工、投資者、傳媒等，從而評估特定的環境、社會和管治議題與他們的關係，令集團的業務運作方式更能切合社會的需要和大眾對可持續發展的期望。

集團一直致力提供優質產品和服務，是香港首家特設交樓小組協助新物業買家順利收樓的發展商。集團於去年十一月啟動的「新·繫·品質」，透過卓越的產品和服務，加強集團在業界的領導地位。集團將新出售香港物業的維修保證延長至三年，同時

設立「新地優質學堂」，邀請不同範疇包括建築設計、施工、工程、顧客服務方面的專家，向員工講授相關知識。

集團旗下物業管理公司康業和啟勝不斷向住戶提供優質服務，屢獲嘉許，轄下工商物業和商場的租戶亦享有頂級客戶服務。此外，集團的「新地會」是香港最大及旨在促進客戶關係的地產專會，會員人數在期內增至超過三十三萬；新地會推動集團與會員和潛在客戶之間的雙向溝通，提供各類關於物業、購物和餐飲的優惠，包括鼓勵會員置業的計劃。

有能幹的員工是集團持續成功的關鍵，故此集團致力吸引、培育和挽留最優秀人才。集團重視員工培訓，舉辦各類專業和特別設計的課程推動全體三萬七千位員工盡展潛能，支持業務發展。「新鴻基地產集團員工子女本科獎學金計劃」是集團關顧員工另一措施，香港和內地員工的子女均可申請。

回顧期內，集團積極為社會公益盡一分力，第二屆「勇闖ICC-100 — 新地公益金慈善跑」是二〇一三年「垂直馬拉松世界巡迴賽」的終點站，一躍成為國際體壇活動，吸引一千人參賽，較上屆增加三倍，賽事籌得的善款全數用作資助兒童及青少年服務。此外，集團第十九年贊助「公益慈善馬拉松」，為本地的社會服務機構籌款。

集團於二〇一三年十二月成立「新閱會」，透過舉辦工作坊、文化導賞團及由名人主講的研討會，鼓勵大眾享受閱讀的樂趣。集團透過「以心建家送暖行動」協助有需要人士，集團義工向長者送上福袋，共慶佳節。向公眾呈獻的「ICC聲光耀維港」締造了健力士世界紀錄，表演以故事形式呈現香港人堅毅不撓的精神，向社會傳達正面訊息。

集團致力減少大廈的能源消耗，同時保持理想的生活和工作空間，締造更綠化環境。集團有更多新物業按照國際及本地評級機制的準則興建並取得認證，如香港建築環境評估法（BEAM Plus）及節能與環保設計（LEED）的認證。集團亦參加不同的節約能源計劃以紓緩氣候變化帶來的影響。集團另一個推動公眾加強保育意識的方法是透過持續推行的「新地齊心愛自然」計劃，舉辦生態導賞活動和工作坊，以有趣方式引領年輕人了解香港生態環境。

展望

隨著美國經濟日漸復蘇，加上有更多跡象顯示歐洲經濟好轉，預料在未來一年環球經濟增長將會輕微加快。儘管美國持續縮減買債、美國國庫債券孳息率或會上升，以及跨境資金大規模進出新興市場經濟，均會帶來不明朗因素，但主要經濟體的中央銀行承諾維持低息率或接近零息率的政策，將有助支持環球經濟增長。

隨著去年十一月中國的「三中全會」所公布的多項改革措施陸續開展，預期將帶動內地經濟在來年穩定增長。改革戶口制度和放寬一孩政策將推動包括房屋在內的內部需求。以上種種長遠將會利好內地經濟及房地產市場。

受惠於對外貿易增長復蘇及本地顧客和遊客的消費情況穩健，預料香港在二〇一四年的經濟增長會溫和改善。住宅市場方面，雖然政府的需求管理措施會繼續壓抑來自投資者及非本地買家的需求，但家庭收入增加和低按揭利率有利本地用家需求，有助支持一手市場交投。雖然住宅土地供應正在增加，但私人住宅落成量在短期內仍然有限。

集團會繼續致力平衡物業銷售收益及投資物業收益的比重，亦會繼續選擇性地透過不同渠道購入地皮，從而增加集團在中期可供出售的住宅數量，特別是中小型單位。內地市場方面，集團會集中在主要城市如北京、上海和廣州發展。集團銳意向顧客提供最佳產品和優質服務，以提升集團的市場領導地位。

未來九個月，集團將推售多個在香港和內地的新項目，並有信心這些項目繼續受市場歡迎。在二月推售的元朗爾巒反應理想，集團將推售的香港住宅項目計有粉嶺瓏山一號、將軍澳天晉III A及III B和東涌的優質住宅，當中大部分為中小型單位。另計劃推售的還包括位於觀塘及黃竹坑新的優質寫字樓項目及個別非核心物業。內地方面，主要推售項目包括陸家嘴濱江凱旋門的新增批次、佛山瀧景的優質住宅和商舖，以及廣州峻林的高級寫字樓。

除了通過持續翻新、優化租戶組合及市場重新定位外，集團亦會透過進一步擴大其規模，尤其是旗下商場網絡，以繼續強化其收租物業組合的市場地位和競爭力。集團在香港的新商場將包括西鐵元朗站的 YOHO Mall、西九龍南昌站上蓋的優質商場和北角臨海項目的高級商場。集團正在內地發展多個主要商場，如廣州的宏城商場項目和天匯廣場，以及上海徐家匯中心項目和閔行項目的商場。按所佔權益計算，以上新商場將為集團的收租物業組合增添逾五百萬平方呎樓面。這些商場逐步落成後，集團在商場租務方面的領導地位會進一步提升，尤其是在香港和上海。

隨著集團在香港和內地增建酒店，旗下酒店組合將繼續擴大；在香港的新增優質酒店將分別位於北角臨海地段和沙田，而內地多個綜合發展項目亦設有酒店。預期這些酒店落成後可進一步提升集團的品牌，並與其他項目產生協同效應。

集團物業保持高出租率及續租租金持續上升，加上上海環貿 IAPM 商場帶來整年收益，集團的租金收入在來年將繼續穩健增長。中期而言，集團不斷擴展的出租物業及日漸增強的酒店組合會大大增加集團的經常性收入。內地項目租金收入在集團整體經常性收入所佔的比重長遠亦會顯著增加。

集團一直致力建設更美好的社會，以及為股東創造價值。除了為顧客提供美好居所及興建優質商用物業外，集團亦經常透過慈善工作和推行環保措施貢獻社會。集團將繼續奉行高水平的企業管治、制定靈活的業務計劃、維持審慎的財務管理政策包括保持充裕流動資金和低借貸水平，以應付環境急速轉變和不可預測的情況所帶來的挑戰。以上種種策略，加上龐大的經常性租金收入和穩健的物業銷售收益，都有助集團抓緊良機，為在未來日子再創高峰奠下基礎。

在以上正面因素支持下，如無不可預測情況，預期集團在今個財政年度的業績會有滿意的表現。

董事變動

董子豪先生及馮玉麟先生獲委任為本公司的執行董事，於二〇一三年十二月一日起生效。董先生於一九八七年加入集團，曾監督及管理多個具代表性的項目，董先生將繼續運用這方面的豐富經驗，推動集團業務持續發展。馮先生曾從事不同類別的管理顧問工作及出任公職，有利集團未來的發展。

郭炳湘先生因其他個人事務辭任本公司之非執行董事，於二〇一四年一月二十七日起生效。

致謝

我們亦藉此機會對董事局各成員的領導，以及全體員工努力投入工作深表謝意。

郭炳江

主席兼董事總經理

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一四年二月二十八日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一三年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇一二年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇一三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	二〇一三年	二〇一二年
收入	2	32,506	31,777
銷售成本		(17,755)	(17,289)
毛利		14,751	14,488
其他淨收益		445	507
銷售及推銷費用		(1,615)	(2,236)
行政費用		(1,079)	(973)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2	12,502	11,786
投資物業之公平價值增加		8,689	10,430
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		21,191	22,216
財務支出		(1,101)	(1,009)
財務收入		141	73
淨財務支出	3	(960)	(936)
所佔業績 (已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣十五億六千九百萬元 (二〇一二年：港幣十八億五千萬))：			
聯營公司		163	361
合營企業		2,908	3,387
	2	3,071	3,748
稅前溢利	4	23,302	25,028
稅項	5	(3,829)	(2,175)
本期溢利		19,473	22,853
應佔：			
公司股東		19,027	22,515
非控股權益		446	338
		19,473	22,853
中期股息每股港幣九角五仙 (二〇一二年：每股港幣九角五仙)		2,570	2,524
<i>(以港幣為單位)</i>			
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		\$7.12	\$8.60
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		\$3.98	\$4.41

綜合全面收益表

截至二〇一三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	
	二〇一三年	二〇一二年
本期溢利	19,473	22,853
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額	735	297
現金流對沖之公平價值收益	178	-
可供出售投資項目		
— 公平價值(虧損)/收益	(95)	398
— 售出項目後之公平價值(收益)/虧損撥入收益表	(222)	21
	(317)	419
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		
— 境外業務折算賬項之匯兌差額	152	199
期內其他全面收益	748	915
期內全面收益總額	20,221	23,768
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	19,725	23,409
非控股權益	496	359
	20,221	23,768

綜合財務狀況表

於二〇一三年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇一三年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一三年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	268,854	258,849
固定資產	23,978	22,788
聯營公司	3,914	3,891
合營企業	50,713	49,643
應收放款	736	801
其他金融資產	2,901	3,375
無形資產	4,740	4,937
	<u>355,836</u>	<u>344,284</u>
流動資產		
供出售物業	136,744	132,938
存貨	390	307
應收賬項、預付款項及其他	7 26,602	18,191
其他金融資產	907	705
銀行存款及現金	18,121	16,471
	<u>182,764</u>	<u>168,612</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(8,985)	(8,060)
業務及其他應付賬項	8 (27,284)	(22,753)
已收取售樓訂金	(12,500)	(15,031)
稅項	(5,344)	(5,473)
	<u>(54,113)</u>	<u>(51,317)</u>
流動資產淨值	<u>128,651</u>	<u>117,295</u>
資產總額減流動負債	<u>484,487</u>	<u>461,579</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(61,122)	(56,570)
遞延稅項	(15,373)	(13,803)
其他長期負債	(557)	(677)
	<u>(77,052)</u>	<u>(71,050)</u>
資產淨值	<u>407,435</u>	<u>390,529</u>
資本及儲備		
股本	1,352	1,335
資本溢價及儲備金	401,237	384,577
股東權益	<u>402,589</u>	<u>385,912</u>
非控股權益	4,846	4,617
權益總額	<u>407,435</u>	<u>390,529</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二〇一三年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

(b) 會計政策之變動

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，及香港財務報告準則之修訂本（統稱為「新香港財務報告準則」）。該等準則及修訂本適用於本集團由二〇一三年七月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則之修訂	2009-2011 年香港財務報告準則系列年度之改進
香港會計準則第 19 號 (經 2011 年修訂)	僱員福利
香港會計準則第 27 號 (經 2011 年修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號 (經 2011 年修訂)	聯營公司及合營企業投資
香港財務報告準則第 7 號之修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第 10 號, 第 11 號及第 12 號之修訂	綜合財務報表，合營安排及其他實體權益之披露：過渡指引
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量

香港財務報告準則第 10 號 綜合財務報表

香港財務報告準則第 10 號取代香港會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」中有關綜合財務報表之編製及香港（常務詮釋委員會）詮釋第 12 號「綜合 — 特殊目的實體」之規定。香港財務報告準則第 10 號改變控制權的定義，如投資方必須同時完全符合三個準則：(a) 對被投資方有權力；(b) 對所參與被投資方所得可變動回報有風險承擔或權利；及 (c) 可對被投資方行使權力以影響回報金額，才可被視為對被投資方有控制權。採納香港財務報告準則第 10 號並沒對本集團之財務有任何影響。

香港財務報告準則第 11 號 合營安排

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號「合營公司權益」及相關詮釋，香港（常務詮釋委員會）詮釋第 13 號「共同控制公司 — 合營者之非現金貢獻」內之指引，合併於香港會計準則第 28 號（經 2011 年修訂）內。香港財務報告準則第 11 號提供構成合營安排之指引，該指引著重於合約安排下的權力和責任多於法律形式。合營安排分為兩種：合營業務及合營企業。當合營者於合約安排下共同擁有資產之權利及責任則歸類為合營業務，按所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。當合營者於合約安排下共同擁有資產淨值之權利則歸類為合營企業，並須按權益法在本集團綜合財務報表內入賬。合營安排之比例合併法已不適用。本集團已將所有共同控制公司重新歸類為合營企業及所有共同控制資產重新歸類為合營業務於綜合財務報表內。本集團並不預期新準則會對本集團之業績及財務狀況有重大影響。

香港財務報告準則第 13 號 公平價值計量

香港財務報告準則第 13 號就香港財務報告準則對所有公平價值計量之規定及批准建立單一公平價值計量指引。該香港財務報告準則清楚闡明公平價值的定義為出售價格，即於計量日市場參與者之間在市場環境下作出買賣交易時出售資產或轉讓債務時之價格。香港財務報告準則第 13 號對有關金融工具及非金融工具公平價值計量均包含廣泛披露規定。一些指定於中期財務報表內披露之金融工具，本集團於中期財務報表內賬項說明第 18 項中已予披露。

除上文解釋有關香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及香港財務報告準則第 13 號之影響外，採納其他新香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提早採納以下可能與本集團相關的已頒佈但於本會計期內尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋：

香港財務報告準則之修訂	2010-2012 年香港財務報告準則系列年度之改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	2011-2013 年香港財務報告準則系列年度之改進 ²
香港會計準則第 19 號之修訂	界定福利計劃 — 僱員供款 ²
香港會計準則第 32 號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第 36 號之修訂	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第 39 號之修訂	衍生工具之替換及延續對沖會計 ¹
香港財務報告準則第 7 號及第 9 號之修訂	香港財務報告準則第 9 號的強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第 10 號, 第 12 號 及香港會計準則第 27 號之修訂	投資實體 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 21 號	徵費 ¹

¹ 於 2014 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

² 於 2014 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

³ 可實施應用 — 強制性生效日期將於香港財務報告準則第 9 號之未決部分落實後釐定

⁴ 於 2014 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效，少數例外情況除外

(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。該等溢利並不包括中央行政費用、其他淨收益、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合營企業於期內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇一三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 合營企業		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	6,474	3,059	17	12	6,491	3,071
中國內地	5,463	1,934	1,726	625	7,189	2,559
新加坡	-	-	-	(4)	-	(4)
	11,937	4,993	1,743	633	13,680	5,626
物業租賃						
香港	5,882	4,451	1,316	1,090	7,198	5,541
中國內地	1,460	1,021	77	52	1,537	1,073
新加坡	-	-	343	265	343	265
	7,342	5,472	1,736	1,407	9,078	6,879
酒店經營	1,998	538	341	104	2,339	642
電訊	6,531	431	-	-	6,531	431
運輸、基建及物流	1,796	557	1,409	98	3,205	655
其他業務	2,902	674	183	46	3,085	720
	<u>32,506</u>	<u>12,665</u>	<u>5,412</u>	<u>2,288</u>	<u>37,918</u>	<u>14,953</u>
其他淨收益		445		-		445
未分配的行政費用		(608)		-		(608)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		12,502		2,288		14,790
投資物業之公平價值增加		8,689		1,355		10,044
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		21,191		3,643		24,834
淨財務支出		(960)		(142)		(1,102)
稅前溢利		20,231		3,501		23,732
稅項						
— 集團		(3,829)		-		(3,829)
— 聯營公司		-		(10)		(10)
— 合營企業		-		(420)		(420)
本期溢利		<u>16,402</u>		<u>3,071</u>		<u>19,473</u>

截至二〇一二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 合營企業		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	13,327	5,395	668	219	13,995	5,614
中國內地	444	(214)	2,560	952	3,004	738
新加坡	-	-	99	56	99	56
	13,771	5,181	3,327	1,227	17,098	6,408
物業租賃						
香港	5,271	3,910	1,211	999	6,482	4,909
中國內地	920	629	67	39	987	668
新加坡	-	-	332	258	332	258
	6,191	4,539	1,610	1,296	7,801	5,835
酒店經營	1,722	400	307	106	2,029	506
電訊	5,888	615	-	-	5,888	615
運輸、基建及物流	1,713	501	1,351	94	3,064	595
其他業務	2,492	565	151	43	2,643	608
	<u>31,777</u>	<u>11,801</u>	<u>6,746</u>	<u>2,766</u>	<u>38,523</u>	<u>14,567</u>
其他淨收益		507		-		507
未分配的行政費用		(522)		-		(522)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		11,786		2,766		14,552
投資物業之公平價值增加		10,430		1,984		12,414
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		22,216		4,750		26,966
淨財務支出		(936)		(148)		(1,084)
稅前溢利		21,280		4,602		25,882
稅項						
— 集團		(2,175)		-		(2,175)
— 聯營公司		-		(31)		(31)
— 合營企業		-		(823)		(823)
本期溢利		<u>19,105</u>		<u>3,748</u>		<u>22,853</u>

本集團之資產及負債總值與去年年報當日所呈報的並無重大分別。

其他淨收益主要包括來自出售投資物業淨收益、股票及債券投資項目淨收入。

(3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一三年	二〇一二年
利息支出		
銀行借款及透支	622	639
須於五年內全數償還之其他借項	178	203
不須於五年內全數償還之其他借項	421	315
	<u>1,221</u>	<u>1,157</u>
名義非現金利息	43	48
減：撥作資本性支出之金額	(163)	(196)
	<u>1,101</u>	<u>1,009</u>
銀行存款之利息收入	(141)	(73)
	<u>960</u>	<u>936</u>

(4) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一三年	二〇一二年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	6,153	7,124
存貨銷售成本	3,701	2,927
折舊及攤銷	730	615
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	201	201
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	697	606
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,028	2,726
股權支付	16	21
及計入：		
售出可供出售投資溢利	198	96
上市及非上市投資股息收入	60	69
上市及非上市債務證券利息收入	35	36
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	58	88

(5) 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一三年	二〇一二年
本期稅項		
香港利得稅	1,304	1,741
往年準備之低估	-	1
	<u>1,304</u>	<u>1,742</u>
香港以外稅項	1,094	117
	<u>2,398</u>	<u>1,859</u>
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	1,221	281
其他暫時差異之產生及回撥	210	35
	<u>1,431</u>	<u>316</u>
	<u>3,829</u>	<u>2,175</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一二年 : 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

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣一百九十億二千七百萬元 (二〇一二年 : 港幣二百二十五億一千五百萬元) 計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十六億七千三百三十三萬零六百三十九股 (二〇一二年 : 二十六億一千八百四十一萬二千一百二十三股) 計算。截至二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日止, 按香港會計準則第 33 號「每股溢利」計算攤薄後每股溢利, 由於尚餘購股權經調整後的行使價較有關期內平均市場價高, 假設所有公司尚餘購股權被視作沒有行使。

(b) 每股基礎溢利

此外, 集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百零六億四千四百萬元 (二〇一二年 : 港幣一百一十五億四千六百萬元) 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	
	二〇一三年	二〇一二年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>19,027</u>	22,515
投資物業公平價值之增加	<u>(8,689)</u>	(10,430)
相關遞延稅項計入之影響	<u>1,221</u>	281
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	<u>535</u>	1,000
所佔聯營公司及合營企業業績		
— 投資物業之公平價值收益	<u>(1,355)</u>	(1,984)
— 相關遞延稅項(扣減)/計入之影響	<u>(214)</u>	134
	<u>(8,502)</u>	(10,999)
非控股權益	<u>119</u>	30
投資物業估值變動淨額之影響	<u>(8,383)</u>	(10,969)
公司股東應佔基礎溢利	<u><u>10,644</u></u>	<u><u>11,546</u></u>

(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九十二億四千七百萬元（二〇一三年六月三十日：港幣六十五億三千四百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之八十三，六十一天至九十天佔百分之八，而超過九十天則為百分之九（二〇一三年六月三十日：分別為百分之八十八，百分之一及百分之十一）。

(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二十三億三千三百萬元（二〇一三年六月三十日：港幣二十一億零八百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之七十七，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之二十（二〇一三年六月三十日：分別為百分之七十二，百分之三及百分之二十五）。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一三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一百九十億二千七百萬元，較去年同期港幣二百二十五億一千五百萬元減少港幣三十四億八千八百萬元或百分之十五點五，主要是投資物業估值盈餘及香港物業銷售溢利確認較低，以及因中國內地溢利貢獻增加而引致較多之稅項支出。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八十九億一千八百萬元（二〇一二年：港幣一百一十九億六千九百萬元）。

截至二〇一三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為港幣一百零六億四千四百萬元。較去年同期港幣一百一十五億四千六百萬元減少港幣九億零二百萬元或百分之七點八。

物業銷售溢利總額為港幣五十六億二千六百萬元，較去年同期下調百分之十二點二或港幣七億八千二百萬元，主要是香港住宅項目銷售數量較少，但部分給來自中國內地住宅物業銷售溢利增加抵銷。於期內確認之物業銷售溢利主要來自香港之天璽、Shouson Peak、I-UniQ 譽都及 I-UniQ 譽·東總額港幣三十億七千一百萬元（二〇一二年：港幣五十六億一千四百萬元）及來自中國內地之上海濱江凱旋門第一期及湖濱四季第一期總額港幣二十五億五千九百萬元（二〇一二年：港幣七億三千八百萬元）。

淨租金收入較去年同期增長百分之十七點九或港幣十億四千四百萬元至港幣六十八億七千九百萬元，主要由於出租物業之續約租金持續調升，以及來自位於香港及中國內地新落成投資物業之新增租金收益，包括位於港鐵屯門站上蓋的 V City 及位於上海的環貿 IAPM 商場及國金匯。

電訊分部營業溢利貢獻減少港幣一億八千四百萬元或百分之二十九點九至港幣四億三千一百萬元，大部分是由於本地流動電話服務收入及漫遊收入減少，反映市場競爭激烈。酒店分部在營業毛利持續增進支持下及受惠於帝京酒店主要翻新工程完成後酒店設施重開之收入，酒店溢利貢獻增加港幣一億三千六百萬元或百分之二十六點九至港幣六億四千二百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一三年十二月三十一日止，公司股東資金由去年底港幣三千八百五十九億一千二百萬元或每股港幣一百四十四元五角增加港幣一百六十六億七千七百萬元至港幣四千零二十五億八千九百萬元或每股港幣一百四十八元九角。

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覆蓋率。於二〇一三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）為百分之十二點九，二〇一三年六月三十日為百分之十二點五。利息覆蓋率（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）為十一點六倍，去年同期為十點九倍。

集團於二〇一三年十二月三十一日的債項總額為港幣七百零一億零七百萬元。扣除銀行存款及現金港幣一百八十一億二千一百萬元的淨債項為港幣五百一十九億八千六百萬元，較於二〇一三年六月三十日增加港幣三十八億二千七百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	8,985	8,060
一年後及兩年內	9,766	9,269
兩年後及五年內	29,515	23,765
五年後	21,841	23,536
銀行及其他借項總額	70,107	64,630
銀行存款及現金	18,121	16,471
淨債項	51,986	48,159

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。於二〇一三年十二月三十一日，集團大約百分之七十九的銀行及其他借項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十一為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。於二〇一三年十二月三十一日，集團的銀行及其他借項約百分之六十一為港元借款，百分之二十四為美元借款及其餘百分之十五為人民幣借款用作對中國內地物業項目的融資。

集團的銀行及其他借項主要以浮息計算。部分集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息借款。於二〇一三年十二月三十一日，包括由定息掉換浮息的借款，集團的銀行及其他借項大概百分之五十八為浮息借款，而百分之四十二為定息借款。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。

於二〇一三年十二月三十一日，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名義本金總額為港幣四十一億二千三百萬元和貨幣掉期合約（用以對沖償還外幣借項本金）名義本金總額為港幣七十四億七千四萬元。

於二〇一三年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之六十六為港元，百分之三十一為人民幣及百分之三為美元。

於二〇一三年十二月三十一日，本集團為名義本金總額港幣二百一十四億七千萬元訂立遠期外匯合約用以對沖於土地收購確定承諾上外幣交易之風險。

資產抵押

於二〇一三年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣七百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值港幣七十七億三千九百萬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

於二〇一三年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣十億五千八百萬元（二〇一三年六月三十日：港幣十一億零四百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一三年十二月三十一日之僱員人數超過三萬七千五百人，截至二〇一三年十二月三十一日止六個月之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣四十二億七千五百萬元。本集團之薪酬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。

釐定董事薪酬之標準

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。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

本公司董事局（「董事局」）宣佈本公司將派發截至二〇一三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（二〇一二年：每股港幣九角五仙）。中期股息將以現金派發，本公司之股東（「股東」）可根據以股代息計劃（「以股代息計劃」）選擇全部收取已繳足股款的本公司新股份（「股份」）代替現金，或部分收取現金及部分收取新股份作為中期股息。載有以股代息計劃詳情之通函及有關之選擇表格預期約於二〇一四年三月二十五日（星期二）寄予各位股東。

以股代息計劃需待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准以股代息計劃下將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

中期股息及根據以股代息計劃發行之股份證明書將約於二〇一四年四月十六日（星期三）派發及寄送予於二〇一四年三月十九日（星期三）名列在本公司股東名冊（「股東名冊」）內之股東。

建議紅利認股權證發行

董事局建議向股東發行紅利認股權證（「認股權證」），按在釐定股東享有認股權證發行的記錄日期（「記錄日期」）（預期為二〇一四年四月十四日（星期一））每持有十二（12）股現有股份可獲一（1）份認股權證的基準發行認股權證（「紅利認股權證發行」）。認股權證將於聯交所上市，而每份認股權證將賦予其持有人權利按認購價港幣九十八元六角（可予調整）以現金認購一（1）股新股份。認股權證可由發行當日（預期為二〇一四年四月二十三日（星期三））起計二十四個月期間內任何時間行使。紅利認股權證發行的詳情將另行公佈。載有紅利認股權證發行的進一步詳情的通函將約於二〇一四年三月三十一日（星期一）寄予各位股東。

紅利認股權證發行需待聯交所上市委員會批准認股權證及於行使認股權證所附之認股權而可能將予發行之任何新股份上市及買賣後，方可作實。

待紅利認股權證發行的條件達成後，認股權證證書預期將於二〇一四年四月二十三日（星期三）或之前郵寄至於記錄日期名列在股東名冊內之股東（非合資格股東除外）。

暫停辦理股份過戶登記日期

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二〇一四年三月十七日（星期一）至二〇一四年三月十九日（星期三）止，首尾兩天包括在內，以釐定股東享有收取中期股息之權利。為確保股東享有收取中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股份證明書須於二〇一四年三月十四日（星期五）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；及
- (ii) 由二〇一四年四月十日（星期四）至二〇一四年四月十四日（星期一）止，首尾兩天包括在內，以釐定股東享有收取認股權證之權利。為確保股東享有收取認股權證之權利，所有股份過戶文件連同有關股份證明書須於二〇一四年四月九日（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（其地址列於上述分段(i)），辦理登記。

於上述分段(i)及(ii)的期間內，將不會辦理股份過戶登記手續。

購入、出售或贖回股份

於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何股份。

遵守企業管治守則

於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內，除本公司聯席主席郭炳江先生及郭炳聯先生亦同時擔任本公司董事總經理外，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」）。上述公司主席及董事總經理之職位沒有分開並由同一人擔任，此與守則條文A.2.1條規定主席及行政總裁須由兩位人士擔任的要求有所不同。儘管公司主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一向並非集中於一人，因責任已經由兩位人士（即兩位聯席主席兼董事總經理）所分擔。而且，所有重大決定均一向經由董事局成員及適合之董事局委員會委員以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有四名非執行董事及七名獨立非執行董事，他們提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點。因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

中期財務報表審閱

截至二〇一三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簡明綜合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。

中期報告

載有本公司根據上市規則所規定須詳列的所有財務及其他有關資料的二〇一三至一四年中期報告，將於二〇一四年三月底前登載於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，並寄發印刷本予股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一四年二月二十八日

於本文件之日，本公司董事局由九名執行董事郭炳江 (主席兼董事總經理) (郭基輝為其替代董事)、郭炳聯 (主席兼董事總經理) (郭顯灃為其替代董事)、黃植榮 (副董事總經理)、雷霆 (副董事總經理)、陳鉅源、鄺準、陳國威 (首席財務總監)、董子豪及馮玉麟；四名非執行董事李兆基 (副主席)、胡寶星 (胡家驍為其替代董事)、關卓然及黃奕鑑；以及七名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁櫟涇及梁高美懿組成。