

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)

二〇一七/一八年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一七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一百九十九億七千三百萬元，去年同期為港幣一百四十六億八百萬元。該上升的主要原因是本財政年度的香港發展項目大部分已於上半年落成。每股基礎盈利為港幣六元九角，去年同期為港幣五元五仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣三百三十億三千一百萬元及港幣十一元四角，去年同期為港幣二百零六億五千九百萬元及港幣七元一角四仙。期內的賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的金額港幣一百三十一億八千一百萬元，去年同期的金額為港幣六十四億五千六百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇一七年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣一元二角，較去年同期增加百分之九。中期股息的派發日期為二〇一八年三月二十二日。

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售收益

連同合作項目的收益，回顧期內財務報表錄得的物業銷售收益為港幣三百四十五億八千三百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣一百三十八億九千五百萬元，去年同期為港幣八十三億四千五百萬元，增幅顯著的主要原因是本財政年度的香港發展項目大部分已於上半年落成。按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售額達港幣二百八十八億元，去年同期為港幣二百八十六億元。本財政年度直至目前為止，集團的合約銷售總額已達約港幣三百五十億元。

租金收入

回顧期內，連同合作項目租金計算，總租金收入按年上升百分之七至港幣一百一十五億六百萬，淨租金收入按年上升百分之七至港幣八十八億九千一百萬元。租金收入穩健增長是由於香港及內地投資物業的續租租金持續上升，以及新投資物業帶來收益。

香港地產業務

土地儲備

回顧期內，集團在香港增添三個新項目，新增的總樓面面積合共約五百三十萬平方呎，其中十四鄉發展項目的總樓面面積接近四百八十萬平方呎。該項目將分期發展為綠意盎然的大型住宅群。集團發展該項目時需要進行多項前期工作，包括擴闊道路及相關基建工程，整個項目的發展周期會較長。集團新增的項目亦包括西九龍一幅臨海酒店用地及灣仔一個重建項目。以上項目的詳情可參閱下表：

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)
十四鄉大埔市地段第157號	住宅 / 商場	100	4,788,000
新九龍內地段第6550號	酒店	100	374,000
灣仔道222-228號	寫字樓	92	121,000
總計			5,283,000

以上新增項目令集團在香港的可供發展土地儲備增至二千一百四十萬平方呎。按所佔總樓面面積計算，截至二〇一七年十二月底，連同三千零九十萬平方呎已落成的出租物業及二百八十萬平方呎已落成待售的物業，集團在香港的土地儲備增至五千五百一十萬平方呎。今年一月，集團附屬公司新意網亦購入荃灣一幅工業用地，以配合該公司擴展業務，該地皮的總樓面面積約二十萬零二千平方呎。

集團善於通過不同途徑補充土地儲備，特別是農地轉換，令集團能有可觀的土地儲備，足以滿足在未來五至六年的發展需要。集團將繼續積極物色增添土地的機會，令每年的物業落成量長遠可以保持在高水平。集團未來會努力爭取將農地更改為可發展的樓面。目前，按地盤面積計算，集團持有約二千九百萬平方呎的農地，部分農地正處於更改土地用途的最後階段。

地產發展

香港住宅市場在二〇一七年表現理想，一手物業銷售額創下新紀錄。儘管以香港銀行同業拆息為基準的按揭息率輕微上升，但在良好的經濟環境下，置業信心強，用家的需求保持堅穩。

集團一直秉持「以心建家」這個理念，力求產品和服務均超越顧客的期望。集團積極從購置土地、項目設計、建築、銷售以至物業管理等環節為物業增值，這些努力達到預期的效果，並進一步加強集團的競爭力及其優質品牌。

回顧期內，按所佔權益計算，集團在香港的合約銷售額約港幣二百六十五億元，主要來自將軍澳晉海及晉海II、西九龍匯璽II和元朗 PARK YOHO Genova。在二〇一八年一月，集團推出馬鞍山雲海、西半山巴丙頓山及荃灣的精品式工業項目 W212，均有滿意的銷售成績。

集團於回顧期內在 香港完成五個項目，按所佔總樓面面積計算，合共約三百五十萬平方呎，其中接近二百五十萬平方呎為住宅樓面，餘下的非住宅物業會留作長線投資，詳情可參閱下表。預計在本財政年度下半年落成的所佔總樓面面積約三十萬平方呎，其中約二十萬平方呎是住宅物業。

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)
匯璽 / 匯璽 II / V Walk	西九龍深旺道 28 號	住宅 / 商場	合作發展	1,939,000
海天晉 / 海天晉滙	將軍澳唐俊街 28 號	住宅 / 商場	100	563,000
海匯酒店	北角北角邨里 1 號	酒店	100	388,000
PARK YOHO 第二期 C	元朗青山公路潭尾段 18 號	住宅	100	345,000
Two Harbour Square	觀塘偉業街 180 號	寫字樓	64.3	308,000
總計				3,543,000

投資物業

集團在香港的投資物業組合繼續擴大，目前持有的投資物業總樓面約三千零九十萬平方呎，主要是優質寫字樓及零售樓面。回顧期內，連同合作發展項目帶來的收益，總租金收入上升百分之四至港幣九十億一千一百萬元，增長是由新投資物業、續租租金上升及整體出租率高達約百分之九十五所帶動。

零售物業組合

集團的商場受惠於零售業市道改善，配合適切的租務策略，令其零售物業組合有滿意的表現。集團在香港的商場網絡廣泛，總零售樓面約一千二百萬平方呎，出租率保持高水平，續租租金上升。

本港的高級零售市場復蘇，有利集團位於傳統遊客區的商場。新太陽廣場的市場推廣策略發揮成效，商戶銷售額穩健增長。集團其他優質商場包括國際金融中心商場、APM 及 V City 把握本地消費增加帶來的機遇，銷售額及租金水平均有所上升，表現理想。

集團繼續擴大其優質資產，令投資物業組合的基礎更為穩固。元朗形點商場是區內的零售總匯，出租率高；在形點一期擴展部分於二〇一七年七月開幕後，商場人流更加暢旺，除了令產品更加多元化外，亦加強了 YOHO 品牌在區內的地位。將軍澳南的天晉滙三期是住宅物業天晉 IIIB 的基座零售樓面，於去年九月開幕，所有樓面租出。天晉滙的最後一期海天晉滙將在二〇一八年底開幕，整個項目將可更有效地服務區內日益增加的居民。

港鐵南昌站住宅項目匯璽的基座商場 V Walk 預計在二〇一九年中開業。這個大型商場坐落交通樞紐，連接本港和內地的鐵路網絡，盡享地利。V Walk 的零售樓面為三十萬平方呎，商店和食肆種類多元化，為顧客帶來獨特的購物環境，可望成為區內的新地標。北角匯是住宅項目海璇的商場部分，零售樓面合共十四萬五千平方呎，第一期是樓面面積共七千平方呎的街舖，將於二〇一八年底開業，為顧客提供各式商品。

集團亦致力提升其商場組合質素。沙田新城市廣場第一期的新戲院預計在二〇一八年夏季啟用，而第三期的翻新工程亦正如期進行。葵芳新都會廣場已換上全新的面貌，商場的間格經過重新設計，並引入多個人氣品牌，為區內居民帶來煥然一新的購物和餐飲體驗；重新打造的戶外主題廣場增添多項特色，令戶外廣場成為拍照熱點及享受休閒的好去處，人流顯著提升。

隨著新經濟急速發展及新科技的應用日趨普及，集團運用創新的數碼方案，有效地提升實體店的吸引力，而集團近期推出的「新地商場」綜合手機應用程式正是個好例子。該應用程式將集團在香港的商場整合在一個簡易操作的平台，在二〇一八年底前會涵蓋二十六間主要商場。新增功能將令顧客享有更方便、更佳的購物體驗。集團亦積極透過數碼平台，在不同的層面加強與租戶和顧客的連繫，特別是千禧世代的顧客。這些策略有助提高顧客的滿意度和忠誠度，令集團的商場組合錄得更高的銷售額，並較業界的整體表現為佳。

寫字樓物業組合

香港寫字樓市場的需求保持穩健。在中央政府多項利好政策包括債券通、滬/深港通和大灣區發展計劃支持下，預期寫字樓租務市場的前景良好。集團持有的寫字樓樓面達一千萬平方呎，憑藉優良的質素和信譽昭著的品牌，續租租金升幅穩健，出租率保持在高水平。

國際金融中心以位置優越和質素超卓見稱，獲知名企業視為中環區最理想的辦公地點之一。受惠於香港在金融服務業的優勢及核心地區供應少和空置率低等有利的市場基本因素，這個地標寫字樓項目全部租出，不少潛在租戶繼續尋找承租機會。回顧期內，國際金融中心續租租金升幅明顯。

環球貿易廣場預計可以把握西九文化區迅速發展帶來的機遇。隨著戲曲中心及「自由空間」文化設施於二〇一八年陸續落成，西九文化區的發展再跨前一步。預計在今年通車的高速鐵路（香港段）將促進跨境連接，進一步帶動區內人口流動和推展跨地域活動。這些有利因素進一步加強環球貿易廣場在優質寫字樓市場的地位，並繼續吸引信譽良好的國際和內地企業租用。環球貿易廣場的樓面接近全部租出，回顧期內租金增長穩健。

創紀之城商廈群繼續吸引和保留一批選擇在中環以外地區租用樓層面積較大之寫字樓的中型至大型企業。創紀之城有多元化的客戶基礎，能增加租務表現的穩定性，出租率高，續租租金穩健上升。另一方面，同區的合作發展項目 **Two Harbour Square** 提供優質寫字樓，招租進度理想，租戶於二〇一八年上半年入伙。集團正在發展的巧明街 98 號項目與創紀之城同位於一個日漸成熟的寫字樓地區，加上享有方便的交通網絡，將可產生協同效應。該項目正處於規劃和設計階段，大部分樓面將發展為寫字樓。

集團繼續致力信守承諾，力求超越顧客期望，進一步提升其信譽昭著的品牌。除了一如以往提升物業資產質素外，集團亦積極運用創新科技管理寫字樓組合。共享工作間日漸流行，為寫字樓市場帶來挑戰，但同時亦提供機遇。集團旗下的寫字樓樓面適用於各種工作模式，能抓緊來自共享工作間營運機構不斷上升的需求。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇一七年十二月底，按所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備為六千四百七十萬平方呎，當中包括已落成待售的物業。在內地土地儲備中，約五千一百萬平方呎是發展中物業，當中約六成用作興建優質住宅。此外，集團持有逾一千二百八十萬平方呎已落成物業作投資用途，約八成是位於一線城市如上海、北京和廣州的地標寫字樓及商場。集團將繼續採取選擇性和專注的策略，在一線城市物色投資機會。

地產發展

過去一年，在因城施策的樓市調控措施下，一線和主要二線城市的住宅市場處於調整期，住宅樓價受控，成交量顯著回落。

回顧期內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額約人民幣二十億元，主要來自全資發展住宅項目東莞瓏匯和多個合作發展項目，包括廣州高級寫字樓項目天盈廣場東塔和豪華住宅峻林，以及佛山優質住宅瀧景。以上項目均深受市場歡迎。

集團在期內落成的項目按所佔總樓面面積計算合共約一百六十萬平方呎，有關項目的住宅單位均接近售罄，詳情可參閱下表。

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)
御華園第二期 A	廣州花都區	住宅	100	985,000
瀧景第一期 D 及 第二期 A	佛山禪城區	住宅 / 商舖	50	591,000
總計				1,576,000

在本財政年度下半年，按所佔權益計算，集團預計落成的總樓面面積約一百萬平方呎，當中包括廣州峻林三幢豪華住宅大樓，以及成都環貿廣場兩幢優質住宅。

投資物業

集團重點投資在內地主要城市的優越地段發展大型綜合項目，其投資物業組合在多年來持續提供穩健的租金收入增長。回顧期內，來自內地投資物業包括合作發展項目的總租金收入上升百分之十三至人民幣十八億一千五百萬元。租金收入顯著增長主要受到續租租金上升及新落成物業的收益帶動。在未來五至六年，按所佔總樓面面積計算，集團在內地落成的優質投資物業合共一千二百萬平方呎，有關項目落成後，集團內地投資物業組合的樓面將增加近一倍。

徐家匯國貿中心的總樓面面積達七百六十萬平方呎，位處上海徐家匯核心地段，並坐落於三條現有及兩條擬建地鐵線的交通匯處，是集團在市內另一個極具代表性的綜合發展項目。項目正分期發展，第一期國貿匯於去年完工，寫字樓部分的總樓面面積為十七萬平方呎，吸引著名的跨國企業及其他優質租戶。國貿匯同時設有三十四萬平方呎的商場，主要以千禧世代為目標顧客，預計在二〇一九年上半年開業。商場的招租反應令人鼓舞，有意承租的客戶包括知名高級品牌，預計這批租戶將為徐家匯的零售業帶來耳目一新的轉變。

徐家匯國貿中心二期將提供三十二萬平方呎的寫字樓及約四萬三千平方呎的零售樓面，目前正在預租，並預期在二〇一八年下半年落成。項目餘下期數包括寫字樓、商場及一間五星級酒店，有關工程正如期進行，當中兩幢寫字樓分別樓高三百七十米及二百二十米，連同二百五十萬平方呎的商場，將構成整個項目最矚目最重要的部分。項目於二〇二三年全面落成後將可為徐家匯經濟發展提供新動力，進一步加強該區作為上海市主要中央商業區的地位。

集團全資擁有的南京國金中心坐落河西中央商業區，連接雙線交匯的地鐵站，交通方便。該綜合項目的總樓面面積約三百四十萬平方呎，包括兩幢甲級寫字樓、一百萬平方呎的高級商場，以及一間豪華酒店，預計在二〇二〇年全面落成；兩幢寫字樓正如期興建，其中一幢已經平頂。該優質商場引入頂級的國際商戶，勢將成為購買高級商品的熱點，媲美上海國金中心商場。項目的寫字樓和商場均已開始預租。在集團各項興建中的大型綜合項目特別是徐家匯國貿中心落成後，將顯著提升集團未來的內地物業租金收入。

位於浦東的上海國金中心及浦西的上海環貿廣場在租務市場的表現保持出色。上海國金中心商場出租率高，商戶銷售額在回顧期內錄得可觀的增長。商場應用多項科技於市場推廣活動及提高顧客忠誠度的計劃，大大提升與顧客的連繫及其體驗。商場上蓋的兩幢寫字樓是知名內地及跨國金融機構首選的辦公地點，樓面接近全部租出，續租租金在回顧期內顯著上升。上海國金中心將直駁另一條預計於二〇二〇年啟用的地鐵線，屆時項目將會更加四通八達。

上海環貿廣場的環貿 IAPM 商場在期內錄得高出租率，銷售額和人流均有穩健的增長。商場推出嶄新的推廣活動，讓時尚的顧客兼享網上和實體店購物的好處，進一步提升環貿 IAPM 作為高級商場及潮流先驅的形象。回顧期內，上海環貿廣場一期寫字樓的出租率高，續租租金增長理想；二期寫字樓目前的出租率達百分之九十五。

集團在內地的商場網絡亦覆蓋其他一線城市。廣州珠江新城的合作發展項目 IGC 提供眾多特色餐飲，備受大眾歡迎，而人流和銷售額均有所上升。連接 IGC 和獵德地鐵站的行人通道於去年啟用後，令顧客倍感方便。位於天河購物區的天環是集團在廣州另一個合作發展項目，商場以多層公園式設計吸引顧客，為他們提供獨特的綠化消閒和購物空間。北京 APM 位於首都王府井核心商業區，商場繼續透過優化其租戶組合，進一步吸引當地的年輕人和遊客。回顧期內，北京 APM 的出租率高，新租及續租租金上升。

其他業務

酒店

集團的酒店業務在回顧期內表現向好，主要受惠於訪港旅客增加，以及管理團隊積極而有效的推廣策略。集團的豪華酒店包括香港四季酒店的收益錄得滿意增長，而其他優質酒店包括旗下四間「帝」系酒店的整體平均入住率超過百分之九十五，房價亦有所上升。

在香港作為國際商業及旅遊中心的良好前景下，集團將繼續擴大在香港的酒店組合。跨境連繫將隨著高鐵預計於今年通車等

因素而顯著加強，並進一步提升香港的吸引力。在二〇一七年十一月，集團購入西九龍海旁一幅優質酒店用地，將用作興建一個高質素、風格創新且可以盡攬維港景致的住宿設施。項目可經由鐵路網絡連接多個核心商業區及內地城市，交通優勢無可比擬，預料可以吸引本地及外地客人，並與港鐵南昌站的住宅物業匯璽及優質商場 V Walk 產生協同效應。

海匯酒店已於近期完工，預計在二〇一八年中開始營運。這間優質酒店是北角臨海綜合項目的一部分，客房均享有迷人的維港景致。酒店的風格時尚，預計可以為該區增添色彩。集團亦正在沙田發展一間優質酒店，是帝都酒店的姊妹項目，預計在二〇一九年開業。

在內地的上海浦東麗思卡爾頓酒店於回顧期內保持其在豪華酒店市場的領導地位，出租率高，房價上升。酒店內的米芝蓮星級食府及其他餐廳盡顯特色，餐飲業務在期內的表現不俗。位於蘇州金雞湖畔的四季酒店正按計劃施工，將成為市內首間以「四季」品牌營運的豪華酒店。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧期內，香港電訊市場仍然充滿挑戰，業界競爭激烈，定價受壓。儘管面對挑戰，但數碼通的客戶群較一年前增長了百分之十。公司的核心業務保持穩定，但手機銷售及漫遊業務均有所回落，加上頻譜成本上漲，導致盈利能力下跌。數碼通的業務策略是繼續透過更佳的服務和產品及出色的網絡表現，拓展長期客戶基礎。該公司站在業界前端，為企業提供各種業務方案，不但令公司的相關收入有穩健增長，亦可打好基礎，以把握新 5G 技術帶來的機遇。作為香港電訊服務的主要供應商之一，數碼通未來會投入更多資源發展 4.5G 及 5G 技術。集團對數碼通的前景抱有信心，並會繼續持有該公司權益作長線投資。

新意網

新意網在二〇一八年一月二十二日由香港聯合交易所有限公司創業板轉到主板上市。在主板掛牌將提高公司聲譽，並擴闊投資者基礎，有利公司未來的發展。回顧期內，該公司保持增長動力，核心數據中心業務互聯優勢繼續表現理想。今年一月，

新意網購入荃灣一幅政府土地，預計可以配合公司的業務增長，以及加強其業務組合以吸引不同的客戶群。

新意網現有的柴灣 MEGA-i 數據中心繼續是香港主要的網絡連接中心，而將軍澳的 MEGA Plus 是公司最新的數據中心，亦是香港首個設於數據中心專屬用地的設施；該中心已開始運作，主要客戶陸續入伙。沙田 MEGA Two 經全面改造後，已成為一幢數據中心專屬大樓。新意網致力為客戶提供卓越的設施和服務，以達至有持續盈利能力。

基建及其他業務

集團在香港的基建和運輸業務為其提供穩定的經常性收入。回顧期內，威信集團的業務表現令人滿意，三號幹線（郊野公園段）的車輛流量亦維持穩定。儘管仍要面對升降時段不足的挑戰，香港商用航空中心的業務繼續受惠於航空交通需求殷切。機場空運中心在全球航空貨運市場於過去數月回暖的支持下，錄得穩健的業務增長。香港內河碼頭通過提升營運效率，其業務表現繼續有改善。一田以獨特的日本商品為賣點，於期內開設兩間新分店，進一步鞏固其市場地位。

集團財務

審慎財務管理是集團長期賴以成功的關鍵因素。集團致力緊守以上原則，一直維持低借貸比率及充裕的流動資金，令集團可抵禦不可預知的情況。截至二〇一七年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之八點五的低水平，利息覆蓋率高達逾二十四倍。

憑藉雄厚的財務實力，集團繼續是信貸評級最高的本港地產商，分別獲穆迪及標準普爾給予 A1 和 A+評級，兩者的評級展望均為穩定。

集團繼續通過中期票據發行機制發行長期債券，以延長其借貸年期。集團大部分借貸以港元為主，其餘主要以美元及人民幣為單位，匯兌風險有限。一如以往，集團並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

企業管治

維持高水平的企業管治是集團業務長期增長及持續發展的要素。

董事局在轄下多個委員會協助下，指導及監督集團的整體策略。執行委員會定期召開會議，主要負責制定業務政策及作出重要的業務決定。薪酬、提名和審核及風險管理委員會均由獨立非執行董事擔任主席，確保集團的策略得以妥善地執行。集團的內部監控充足，並執行有效的問責制及適時發布相關資訊，務求保障股東和公司的利益。

集團在企業管治領域上廣受投資界讚賞。在《Euromoney》雜誌2017房地產選舉中，集團奪得最高榮譽「環球最佳地產公司」及另外十三個獎項。此外，集團獲《財資》雜誌頒發「《財資》最佳公司治理獎」鉑金獎。

可持續發展

集團堅持提供優質產品和服務，為顧客和其他持份者締造長遠價值，體現「以心建家」的精神。

集團率先為新出售住宅物業提供首三年維修保證，這項領先業界的承諾突顯集團的品牌信譽昭著及質素卓越。此外，集團繼續透過新地會緊貼顧客的喜好及最新的市場趨勢。

集團重視員工，無論年輕和資深員工均可以持續學習和接受專業培訓，盡展所長。集團同時將這份關愛精神延展至員工的家庭，透過獎學金計劃資助合資格的員工子女完成學士學位課程。

回顧期內，集團透過第六屆「新地公益垂直跑」和第三屆「新鴻基地產香港單車節」這兩項盛事鼓勵藉運動行善。活動向公眾籌得可觀的善款，連同集團的捐款用作支援有需要的兒童及青年。在推廣閱讀方面，新閱會推出免費的多媒體網上閱讀平台 linepaper，鼓勵年輕人透過傳統和網上渠道多閱讀。

集團關注保育及環境，並在發展物業的過程中採取多項環保及符合成本效益的措施。集團具有大規模生產的條件，有利增加採用預製外牆，並使用可重用的鋁模版以減少建築廢料。在社區層面上，集團在其管理的物業推行多項回收計劃，回收的物品包括有用的電子產品和未經使用的節日禮品。

展望

預期環球經濟在二〇一八年繼續出現同步且廣泛的增長。美國減稅將有利當地經濟增長，而歐元區的經濟亦繼續擴展；然而，環球經濟仍面對一些不明朗情況，當中包括美國及其他主要經濟體不可預料的貨幣政策步伐改變、金融市場的波動，以及一些地緣政治問題。

在出口增加、消費開支穩健及有利發展的政府政策支持下，內地經濟將繼續穩步擴展，並聚焦至高質素的增長。由於經濟持續發展和政府致力為用家建立可持續發展的住房制度，集團對內地樓市的長遠前景感到樂觀。

本港消費及外部需求持續增長，預料本港經濟可以穩定和健康地擴展。二〇一八年開始，香港的跨境連繫會隨著高鐵及港珠澳大橋通車而加強，有利本港經濟發展。中長期而言，大灣區發展計劃將為本港經濟帶來額外的優勢。儘管預期利率會溫和上升，但在就業情況理想等有利的經濟環境下，香港的住宅市場將繼續表現良好。

受惠於投資物業組合擴大、出租率高及續租租金上升，預計集團的租金收入可錄得穩定和滿意的增長。預計香港西九龍的V Walk及上海國貿匯的商場於二〇一九年開幕。在未來三年，按所佔總樓面面積計算，集團約有八十萬平方呎的香港出租物業包括北角匯落成；在內地方面，按所佔總樓面面積計算，集團亦約有三百八十萬平方呎的出租物業預計在期內落成；其中南京國金中心整個項目及成都環貿廣場第一期商場將於二〇二〇年底前完工。

預計在二〇二一至二〇二三年底，按所佔總樓面面積計算，集團在香港將約有二百一十萬平方呎的出租物業落成，包括巧明

街 98 號的商業項目。此外，集團在內地另約有八百一十萬平方呎的投資物業預計在期內落成，當中上海兩個綜合項目徐家匯國貿中心的主要部分及合作發展項目天薈預期在二〇二三年底前分階段完工。中長期而言，以上項目將可進一步顯著提升集團的經常性收入。

集團的物業發展業務將持續表現理想，並有滿意的發展回報。雖然現有的土地儲備足以令集團在未來數年的住宅落成量達至較高水平，但集團會繼續物色機會，補充在香港的土地儲備，以配合集團長期的發展需要。集團會積極參與公開招標及爭取以其他方式添置土地，包括更改土地用途。內地方面，集團會繼續以選擇性和專注的策略，在一線城市物色發展機會。

集團對本財政年度的物業銷售表現充滿信心，並已預售約百分之四十預計於下一個財政年度落成的住宅樓面。未來十個月，集團在香港推售的新項目主要包括元朗 **PARK YOHO** 第二期 C、大埔白石角的優質住宅，以及屯門兩個住宅項目。與此同時，集團將以適度的步伐推售北角海璇、西半山巴丙頓山及二百八十萬平方呎已落成待售物業的單位，當中包括西九龍匯璽 II 的單位。集團在香港物業銷售的中期目標是年金額港幣四百億元。內地方面，預計在今年推售的物業主要包括合作發展項目上海天薈、成都天峻及全資發展項目東莞瓏匯的優質住宅單位。

面對新經濟近期的發展，加上土地市場和住宅銷售市場的競爭激烈，集團正身處於急劇轉變的經營環境。然而，集團以一貫兼靈活的業務策略，積極地將挑戰轉為機會。集團將善用新科技，推出令顧客更滿意、體驗更佳的产品和服務，並採用更具效益的建築方式，進一步提升集團的整體競爭力。憑藉以上的策略，配合雄厚的財務實力、富經驗的管理團隊及不斷增加且可觀的經常性收入，集團未來將可以繼續邁步向前，再創佳績。

如無不可預測的情況，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領導、全體員工努力投入工作，以及各位股東和顧客對集團的長期支持深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一八年二月二十七日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一七年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇一六年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇一七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	二〇一七年	二〇一六年
收入	2	55,166	46,343
銷售成本		<u>(28,479)</u>	<u>(26,246)</u>
毛利		26,687	20,097
其他淨收益		523	679
銷售及推銷費用		(2,858)	(2,418)
行政費用		<u>(1,240)</u>	<u>(1,149)</u>
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2	23,112	17,209
投資物業之公平價值增加		<u>9,716</u>	<u>5,079</u>
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		32,828	22,288
財務支出		<u>(910)</u>	<u>(1,055)</u>
財務收入		<u>188</u>	<u>131</u>
淨財務支出	3	(722)	(924)
所佔業績 (已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣四十四億五千九百萬元 (二〇一六年：港幣二十億二千八百萬元))：			
聯營公司		<u>434</u>	234
合營企業		<u>6,033</u>	3,514
	2	<u>6,467</u>	3,748
稅前溢利	4	38,573	25,112
稅項	5	<u>(5,094)</u>	<u>(4,038)</u>
本期溢利		<u>33,479</u>	<u>21,074</u>
應佔：			
公司股東		33,031	20,659
永久資本證券持有人		87	-
非控股權益		<u>361</u>	<u>415</u>
		<u>33,479</u>	<u>21,074</u>
<i>(以港幣為單位)</i>			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	6(a)		
基本		\$11.40	\$7.14
攤薄後		<u>\$11.40</u>	<u>\$7.14</u>
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) (每股基礎溢利)	6(b)		
基本		\$6.90	\$5.05
攤薄後		<u>\$6.90</u>	<u>\$5.05</u>

綜合全面收益表

截至二〇一七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	
	二〇一七年	二〇一六年
本期溢利	33,479	21,074
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	3,352	(3,597)
現金流對沖		
— 期內確認之公平價值虧損	-	(1)
— 公平價值虧損撥入綜合收益表	-	2
	-	1
可供出售投資項目		
— 期內確認之公平價值收益	27	60
— 售出項目後之公平價值收益撥入綜合收益表	(1)	(3)
— 公平價值變動之遞延稅項	-	1
	26	58
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益/(虧損)	748	(973)
期內其他全面收益/(虧損)	4,126	(4,511)
期內全面收益總額	37,605	16,563
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	37,051	16,269
永久資本證券持有人	87	-
非控股權益	467	294
	37,605	16,563

綜合財務狀況表

於二〇一七年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇一七年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一七年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	354,667	337,980
固定資產	32,958	26,977
聯營公司	5,135	4,724
合營企業	63,193	59,117
應收放款	4,986	4,981
其他金融資產	3,206	3,375
無形資產	5,250	5,524
	<u>469,395</u>	<u>442,678</u>
流動資產		
供出售物業	151,578	146,409
存貨	552	444
應收賬項、預付款項及其他	7 25,664	17,813
其他金融資產	888	798
銀行存款及現金	31,677	31,274
	<u>210,359</u>	<u>196,738</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(9,361)	(5,390)
業務及其他應付賬項	8 (30,624)	(26,908)
已收取售樓訂金	(6,716)	(10,458)
稅項	(9,310)	(8,216)
	<u>(56,011)</u>	<u>(50,972)</u>
流動資產淨值	<u>154,348</u>	<u>145,766</u>
資產總額減流動負債	<u>623,743</u>	<u>588,444</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(66,975)	(61,936)
遞延稅項	(20,745)	(18,930)
其他長期負債	(188)	(215)
	<u>(87,908)</u>	<u>(81,081)</u>
資產淨值	<u>535,835</u>	<u>507,363</u>
資本及儲備		
股本	70,582	70,516
儲備金	455,965	427,699
股東權益	<u>526,547</u>	<u>498,215</u>
永久資本證券	3,910	3,910
非控股權益	5,378	5,238
權益總額	<u>535,835</u>	<u>507,363</u>

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

本集團之簡明綜合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。

於本中期業績通告中載有作為比較資料之截至二〇一七年六月三十日止年度財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇一七年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及本公司之核數師已就該個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見。

(b) 會計政策

除下述的會計政策變動外，於簡明綜合財務報表所使用之會計政策與編製截至二〇一七年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。

在本中期會計期內，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂。該等修訂適用於本集團由二〇一七年七月一日開始之財政年度。

香港會計準則第 7 號之修訂	披露計劃
香港會計準則第 12 號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產
香港財務報告準則第 12 號之修訂	2014-2016 年香港財務報告準則系列 年度改進之部分

在本中期會計期內應用以上香港財務報告準則之修訂，並無對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露造成重大影響。在應用香港會計準則第 7 號之修訂時，因融資業務而產生之負債變動的有關額外披露，將於截至二〇一八年六月三十日止年度之綜合財務報表中提供。

(2) 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算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。

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 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	31,735	12,645	26	26	31,761	12,671
中國內地	1,697	709	1,125	515	2,822	1,224
	33,432	13,354	1,151	541	34,583	13,895
物業租賃						
香港	7,527	5,733	1,484	1,240	9,011	6,973
中國內地	1,889	1,505	251	146	2,140	1,651
新加坡	-	-	355	267	355	267
	9,416	7,238	2,090	1,653	11,506	8,891
酒店經營	2,293	660	445	116	2,738	776
電訊	4,108	453	-	-	4,108	453
運輸基建及物流	1,981	689	1,738	263	3,719	952
其他業務	3,936	876	172	34	4,108	910
	<u>55,166</u>	<u>23,270</u>	<u>5,596</u>	<u>2,607</u>	<u>60,762</u>	<u>25,877</u>
其他淨收益		523		154		677
未分配的行政費用		(681)		-		(681)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		23,112		2,761		25,873
投資物業之公平價值增加		9,716		4,543		14,259
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		32,828		7,304		40,132
淨財務支出		(722)		(248)		(970)
稅前溢利		32,106		7,056		39,162
稅項						
— 集團		(5,094)		-		(5,094)
— 聯營公司		-		(33)		(33)
— 合營企業		-		(556)		(556)
本期溢利		<u>27,012</u>		<u>6,467</u>		<u>33,479</u>

截至二〇一六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 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	19,206	6,663	37	28	19,243	6,691
中國內地	4,926	1,103	1,957	541	6,883	1,644
新加坡	-	-	21	10	21	10
	24,132	7,766	2,015	579	26,147	8,345
物業租賃						
香港	7,201	5,477	1,442	1,192	8,643	6,669
中國內地	1,664	1,309	173	60	1,837	1,369
新加坡	-	-	323	235	323	235
	8,865	6,786	1,938	1,487	10,803	8,273
酒店經營	2,171	617	358	118	2,529	735
電訊	5,372	527	-	-	5,372	527
運輸基建及物流	1,930	610	1,613	213	3,543	823
其他業務	3,873	842	215	52	4,088	894
	<u>46,343</u>	<u>17,148</u>	<u>6,139</u>	<u>2,449</u>	<u>52,482</u>	<u>19,597</u>
其他淨收益		679		-		679
未分配的行政費用		(618)		-		(618)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		17,209		2,449		19,658
投資物業之公平價值增加		<u>5,079</u>		<u>2,058</u>		<u>7,137</u>
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		22,288		4,507		26,795
淨財務支出		<u>(924)</u>		<u>(187)</u>		<u>(1,111)</u>
稅前溢利		21,364		4,320		25,684
稅項						
— 集團		(4,038)		-		(4,038)
— 聯營公司		-		(28)		(28)
— 合營企業		-		(544)		(544)
本期溢利		<u>17,326</u>		<u>3,748</u>		<u>21,074</u>

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣二億三千六百萬元（二〇一六年：港幣二億六千四百萬元）及港幣四千六百萬元（二〇一六年：港幣一千一百萬元）。相關物業銷售收入將於物業落成之財政年度內確認。

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變化。

其他淨收益主要包括出售附屬公司溢利，出售投資物業淨收益，及其他金融資產投資項目淨收入。

(3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一七年	二〇一六年
利息支出	1,128	1,241
名義非現金利息	12	19
減：撥作資本性支出之金額	(230)	(205)
	910	1,055
銀行存款之利息收入	(188)	(131)
	722	924

(4) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一七年	二〇一六年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	18,074	14,761
存貨銷售成本	2,102	3,182
折舊及攤銷	721	720
無形資產攤銷 (包括在銷售成本內)	272	242
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	818	810
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,772	3,647
股權支付	2	3
及計入：		
售出可供出售投資項目溢利	4	28
上市及非上市投資股息收入	85	76
債務證券利息收入	43	48
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	102	19

(5) 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一七年	二〇一六年
本期稅項		
香港利得稅	3,194	2,224
往年準備之低估	6	20
	3,200	2,244
香港以外稅項	721	905
往年準備之(高估)/低估	(3)	16
	718	921
	3,918	3,165
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	946	628
其他暫時差異之產生及回撥	230	245
	1,176	873
	5,094	4,038

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一六年：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三百三十億三千一百萬元（二〇一六年：港幣二百零六億五千九百萬元）計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十八億九千六百五十五萬二千六百六十股（二〇一六年：二十八億九千五百三十萬八千五百二十九股）計算。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十八億九千六百七十四萬八千九百五十六股（二〇一六年：二十八億九千五百四十六萬七千零九十五股），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十九萬六千二百九十六股（二〇一六年：十五萬八千五百六十六股）計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，本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一百九十九億七千三百萬元（二〇一六年：港幣一百四十六億零八百萬元）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	
	二〇一七年	二〇一六年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>33,031</u>	<u>20,659</u>
投資物業公平價值之增加		
附屬公司	(9,716)	(5,079)
聯營公司	(44)	(12)
合營企業	(4,499)	(2,046)
相關遞延稅項計入之影響		
附屬公司	946	628
合營企業	84	30
非控股權益	<u>48</u>	<u>23</u>
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現收益	(13,181)	(6,456)
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	123	405
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>(13,058)</u>	<u>(6,051)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>19,973</u>	<u>14,608</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一百六十四億四千三百萬元（二〇一七年六月三十日：港幣九十三億七千六百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十二，六十一天至九十天佔百分之一，而超過九十天則為百分之七（二〇一七年六月三十日：分別為百分之八十八，百分之二及百分之十）。

(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三十二億零八百萬元（二〇一七年六月三十日：港幣二十三億二千萬元），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二，而超過九十天則為百分之二十一（二〇一七年六月三十日：分別為百分之六十七，百分之五及百分之二十八）。

財務檢討

營業業績檢討

截至二〇一七年十二月三十一日止六個月，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百九十九億七千三百萬元，此溢利不包括投資物業淨公平價值變動之影響並較去年同期港幣一百四十六億零八百萬元增加港幣五十三億六千五百萬元或百分之三十六點七。溢利增加主要是香港物業發展溢利增加及租賃收益持續增長。

截至二〇一七年十二月三十一日止上半年度，已計入投資物業重估收益後之可撥歸公司股東賬目所示溢利為港幣三百三十億三千一百萬元，較去年同期增加港幣一百二十三億七千二百萬元或百分之五十九點九。本集團於綜合收益表內已確認未扣除相關遞延稅項及非控股權益之投資物業公平價值增加為港幣九十七億一千六百萬元（二〇一六年：港幣五十億七千九百萬元）及於所佔合營企業和聯營公司投資物業公平價值增加為港幣四十五億四千三百萬元（二〇一六年：港幣二十億五千八百萬元）。

於本財政年度上半年，物業銷售包括所佔合營企業溢利貢獻總額為港幣一百三十八億九千五百萬元，較去年同期港幣八十三億四千五百萬元增加港幣五十五億五千萬元或百分之六十六點五。香港物業銷售溢利總額為港幣一百二十六億七千一百萬元，較去年同期增加港幣五十九億八千萬元或百分之八十九。期內確認入賬之溢利增幅顯著，主要原因是本財政年度的香港發展項目大部分已於上半年落成。溢利貢獻主要來自出售匯璽、匯璽 II 及海天晉住宅項目。中國內地物業銷售溢利為港幣十二億二千四百萬元，溢利貢獻主要來自出售上海濱江凱旋門、御華園第二期 A、灕景第一期 D 及第二期 A 的住宅項目及天盈廣場東塔的寫字樓項目。於二〇一七年十二月三十一日，本集團未確認入賬之合約物業銷售總額為港幣二百三十七億元，其中港幣一百七十五億元來自香港發展項目住宅單位預售包括晉海、晉海 II、形薈、珀御及海璇。

本集團多元化租賃組合之業績和業務增長持續表現滿意。期內之淨租金收入包括來自合營企業和聯營公司之貢獻較去年同期增長百分之七點五或港幣六億一千八百萬元至港幣八十八億九千一百萬元，主要來自續租租金調升及新投資物業的溢利貢獻。本集團香港及中國內地租賃組合之淨租金收入較去年同期分別增加百分之四點六及百分之二十點六至港幣六十九億七千三百萬元及港幣十六億五千一百萬元。

本集團酒店業務包括所佔合營企業穩步向好。受惠於訪港旅客增加及其中過夜旅客的升幅，期內業務溢利錄得港幣七億七千六百萬元，較去年同期增加港幣四千一百萬元或百分之五點六。

數碼通營業溢利為港幣四億五千三百萬元，較去年同期減少港幣七千四百萬元或百分之十四。數碼通將繼續致力建立其忠誠客戶群之業務策略並確立在香港流動電訊服務業的領導地位。

本集團運輸基建及物流包括所佔合營企業和聯營公司之營業溢利持續增長，營業溢利貢獻為港幣九億五千二百萬元，較去年同期增加港幣一億二千九萬元或百分之十五點七。

本集團及所佔合營企業和聯營公司之其他業務主要包括物業管理、新意網的數據中心及百貨公司的營運表現滿意，營業溢利增加百分之二至港幣九億一千萬元。

財務來源及流動資本

(a) 資本管理，淨債項及負債比率

本集團繼續維持雄厚的資本基礎及充裕財務資源以支持業務之發展及增長。集團經常審閱及管理其資本結構以確定財務狀況維持良好，因此本集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

本集團的財務狀況持續強勁，股東權益總額由去年底增加港幣二百八十三億元至二〇一七年十二月三十一日之港幣五千二百六十五億元或每股港幣一百八十一元八角，其增加主要來自扣除已分派股息後之期內可撥歸公司股東綜合全面收益。

本集團之強勁財務狀況使其可繼續以具競爭力的利率籌集長期資金，有助降低整體資本成本。集團財政狀況保持良好，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇一七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）為百分之八點五，於二〇一七年六月三十日為百分之七點二。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）為二十四點六倍，去年同期為十五點五倍。期內本集團支付地價總額為港幣一百九十億元，其中包括位於十四鄉的住宅用地及位於西九龍的海濱酒店用地。

於二〇一七年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣七百六十三億三千六百萬元。扣除銀行存款及現金港幣三百一十六億七千七百萬元的淨債項為港幣四百四十六億五千九萬元，較於二〇一七年六月三十日增加港幣八十六億零七百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	9,361	5,390
一年後及兩年內	13,032	10,311
兩年後及五年內	39,530	39,040
五年後	14,413	12,585
銀行及其他借項總額	<u>76,336</u>	<u>67,326</u>
銀行存款及現金	<u>31,677</u>	<u>31,274</u>
淨債項	<u><u>44,659</u></u>	<u><u>36,052</u></u>

此外，集團亦得到銀行保證提供大量未動用的信貸額，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。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確保可動用之財務資源足以應付融資需要。本集團於二〇一七年五月發行五億美元之優先擔保永久資本證券，該等證券可由集團酌情於二〇二〇年五月二十三日或以後贖回。永久資本證券無固定到期日及於財務報表中以權益入賬。發行該等證券用以擴大集團資金來源並強化其資本結構。

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及作好準備把握將來的投資機遇。

(b) 庫務政策

集團在現金及債務管理上採納審慎的政策。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。於二〇一七年十二月三十一日，集團約百分之七十八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二十二是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，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以貨幣掉期合約來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇一七年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之七十一為港元借款（貨幣掉期後）及百分之十五為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，及餘下百分之十四為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要以中國內地為主之境外附屬公司及合營企業換算其財務報表時所產生的換算風險。中國內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。中國內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資作為自然對沖以減低集團匯率風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖中國內地投資淨值之換算風險。於二〇一七年十二月三十一日，本集團的淨資產約百分之十九以人民幣結算。期內境外業務折算為集團的呈列貨幣所產生匯兌儲備增加為港幣四十億元並確認於股東權益之匯兌儲備內。

本集團以其他貨幣為主的資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時本集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

集團維持適當組合的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇一七年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之六十二為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之三十八為定息借款。

於二〇一七年十二月三十一日，集團訂定若干利率掉期合約、貨幣掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣一百五十二億一千二百萬元用以管理利率風險及外匯風險。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。

於二〇一七年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之五十五為港元，百分之三十五為人民幣，及百分之十為美元。人民幣存款為中國內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

資產抵押

於二〇一七年十二月三十一日，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二十億二千五百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇一七年十二月三十一日，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十四億零三百萬元（二〇一七年六月三十日：港幣十五億零四百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一七年十二月三十一日之僱員人數接近三萬七千人，截至二〇一七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五十三億八千二百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。

釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃，包括同樣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」）宣佈本公司將向於二〇一八年三月十四日（星期三）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）派發截至二〇一七年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣一元二角（二〇一六年：每股港幣一元一角），中期股息將以現金方式於二〇一八年三月二十二日（星期四）派發。本公司之股份交易將由二〇一八年三月十二日（星期一）起除息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二〇一八年三月十四日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續，於當日將不會登記股份過戶。為確保享有中期股息之權利，股東須於二〇一八年三月十三日（星期二）下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書至香港中央證券登記有限公司辦理登記，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號舖。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一七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、出售或贖回任何本公司上市證券。

遵守企業管治守則

於截至二〇一七年十二月三十一日止六個月內，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」），惟本公司沒有根據守則條文A.2.1 條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局成員及合適之董事局委員會委員以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有三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。

簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇一七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「實體的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將載於二〇一七至一八年中中期報告內。此外，中期業績已由本公司審核及風險管理委員會作出審閱。

中期報告

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇一七至一八年中中期報告，將於二〇一八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，二〇一八年二月二十七日

於本文件之日，董事局由八名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理)(郭顯濃為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、鄺準、董子豪及馮玉麟；三名非執行董事李兆基(副主席)、胡寶星(胡家驃為其替代董事)及關卓然；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、梁樺涇及梁高美懿組成。