

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)

二〇一一年度中期業績

董事局主席報告書

我們非常榮幸於二〇一一年十二月獲委任為本公司的聯席主席，現謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一一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按年上升百分之十三至港幣一百一十七億七千三百萬元。每股基礎盈利亦相應增加百分之十三至港幣四元五角八仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百一十一億三千一百萬元及港幣八元二角二仙，上年度同期則為港幣二百一十億零一千九百萬元及八元一角八仙。期內賬目所示溢利包括投資物業重估盈餘（扣除遞延稅項及非控股權益）之數額為港幣九十四億六千三百萬元，上年度同期數額為港幣一百零六億一千七百萬。

股息

董事局建議派發截至二〇一一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，與上年度同期相同。

業務檢討

售樓成績及租務收益

售樓成績

連同合作項目的收益，回顧期內入賬的物業銷售總額合共港幣二百一十四億三千萬元，有關溢利為港幣七十八億八千六百萬元，上年度同期溢利包括出售新加坡豪華住宅所得的一次性收益，為港幣八十九億一千一百萬元。期內集團預售物業成績仍然出色，按所佔權益計算，合約銷售總額達港幣二百四十八億九千七百萬元，較上年度同期增加百分之十三。

租務收益

回顧期內集團的租金收入錄得穩健增長，主要受惠於新簽和續租的租金較舊約均有上升，以及來自香港環球貿易廣場、內地上海國金中心和上海環貿廣場第一期等新物業的租金貢獻上升。連同合作項目的收益，租金總收入上升百分之十四至港幣六十九億四千六百萬元，而租金淨收入則上升百分之十四至港幣五十二億七千五百萬元。

香港地產業務

土地儲備

集團適時掌握土地市場的機遇，於回顧期內新增四百九十萬平方呎在香港可供發展的土地儲備，有關資料詳列下表。新增地皮包括港鐵南昌站上蓋發展項目，該項目位處東涌線和西鐵線交匯，相距九龍和中環的商業核心僅兩至三個港鐵車站。該大型項目包括住宅及一個主要購物商場，大部分單位可飽覽遼闊海景。其他主要新增地皮包括位於東涌用作興建住宅的臨海地段，以及另一幅坐落於將軍澳市中心的優越地皮，將與集團在區內的其他項目產生協同效益。

| 項目 | 物業用途 | 集團所佔 權益 (百分率) | 所佔樓面 面積 (平方呎) |
|-----------------|-------|---------------------|---------------------|
| 南昌站發展項目 | 住宅/商場 | 合作發展 | 2,609,000 |
| 東涌 55A 區 | 住宅/商場 | 100 | 1,394,000 |
| 將軍澳 66A 區 | 住宅/商場 | 100 | 793,000 |
| 港島西卑路乍街 56-84 號 | 住宅/商場 | 92 | 144,000 |
| 總計 | | | 4,940,000 |

截至二〇一一年十二月，集團在香港的總土地儲備為四千六百七十萬平方呎，其中包括二千七百九十萬平方呎已落成的投資物業及一千八百八十萬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。集團在有合適機會時，會繼續透過不同途徑購入新發展土地。

地產發展

在金融市場波動和冷卻樓市措施下，香港住宅市場在過去約六個月經歷整固，但市場近數周有復甦跡象，價格趨向穩定，一手市場成交維持在健康水平，二手市場交投雖然於整固期間大受影響，但現已回升至合理水平。按揭利率低企，加上市民收入持續增長，均支持著實質用家的需求，而預售市場的樓花供應則依然有限。

儘管市場環境充滿挑戰，回顧期內集團仍錄得可觀合約銷售，總額逾港幣二百二十億元。主要推出項目包括西九龍臨海豪宅瓏璽、港島東精品住宅 i·UniQ 譽·東，以及將軍澳優質住宅天晉。這些項目用料上乘、間隔精心設計，加上度身設計的會所設施及細心服務，將成為理想的居所。這些項目提供不同的單位組合及設計風格，同時充分展示集團堅持優質的宗旨。

集團致力透過不同方法為旗下項目增值。位處新市鎮中心的天晉是出色綜合項目的主要組成部分之一，擁有便捷鐵路網絡，憑藉頂級用料、精緻手工、細節鋪排和完備會所設施，創出區內豪宅新標準。天晉突出的銷售成績充分展現集團優質品牌的信譽及實力。

集團於回顧期內在 香港落成的項目共四個，所佔樓面面積合共二百六十萬平方呎，其中二百四十萬平方呎為住宅物業，有關資料詳列下表。另有一百萬平方呎項目將於本財政年度下半年落成，當中包括四十萬平方呎住宅物業。

| 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) |
|-----------|--------------|--------|---------------------|---------------------|
| 天晉 | 將軍澳唐賢街 9 號 | 住宅/寫字樓 | 合作發展 | 915,000 |
| 瓏璽 | 西九龍海輝道 10 號 | 住宅/商場 | 100 | 889,000 |
| 星堤 | 屯門掃管笏管翠路 1 號 | 住宅/商舖 | 100 | 621,000 |
| 形品·星寓 | 大角咀洋松街 1 號 | 住宅/商場 | 合作發展 | 201,000 |
| 總計 | | | | 2,626,000 |

投資物業

集團是本港主要出租物業業主之一，擁有龐大而優質的投資物業組合，為集團帶來可觀的經常性收入。香港地理位址優越，位處經濟增長較快的新興亞洲地區。集團的收租物業組合繼續受惠於此發展趨勢，整體需求保持穩健，出租率高企，達百分之九十五。

寫字樓

儘管歐洲主權信貸危機帶來不明朗因素，集團寫字樓物業的租務表現仍然良好，空置率低。高質素、先進規格及卓越管理服務令集團的寫字樓物業能吸引優質租戶，租務收益在期內有所增長。

集團旗下國際金融中心及環球貿易廣場，是香港其中兩個最尊貴的商業項目。位處中環核心的國際金融中心租務表現保持佳績，接近全部租出，續租租金亦有上升。該項目不但是國際金融機構的首選，還吸引內地著名銀行及金融企業進駐。位於維多利亞港彼岸的環球貿易廣場，憑著現代化的設計、完備的設施和服務，備受租戶歡迎，出租率極高，更獲多個國際卓越獎項。而香港最高室內觀景層「天際 100 觀景台」，已成為本港嶄新旅遊景點。

政府計劃將東九龍發展成為本港第二個核心商業中心。集團早具遠見，在區內發展大型項目創紀之城，帶動觀塘成為東九龍區優質物業結集之地。創紀之城由多座甲級智能商廈組成，勢必受惠於東九龍新商業中心日益重要的發展趨勢。

集團繼續在新興商業區興建指標性的優質寫字樓。九龍貿易中心第一座深受租戶讚賞，已接近全部租出。接連該項目與港鐵站的行人天橋已於去年開放，為區內發展注入活力，並進一步加強其對外連繫。第二座的五十萬平方呎寫字樓正在興建中，預計於二〇一二年底落成。

集團定期檢討旗下收租物業，務求維持最理想的投資物業組合，並適時出售非核心投資物業，以提高回報和資產流轉。回顧期內，集團出售部分位於新興商業區的寫字樓樓面。

商場

在內地旅客和本土消費持續增加下，集團於香港的商場租務表現理想，多個主要商場如國際金融中心商場、新城市廣場、APM及WTC More均保持高出租率，其成功進一步強化集團在零售租務市場的領導地位。

Mikiki 位於蛻變中的東九龍，商場已於去年十月正式開幕，是首個鄰近啓德發展區和興建中郵輪碼頭的重點全新商場。Mikiki 總面積約二十一萬平方呎，已全部租出，場內接近一百間新穎商戶，為追求潮流與高消費能力的年輕客群帶來嶄新購物體驗。

位處港鐵屯門站的全新商場 V City 正在興建中，預計於二〇一三年開業。商場樓面面積二十七萬平方呎，將以現代生活概念吸引年輕行政人員和專業人士。商場的前期推廣反應令人鼓舞，不少查詢商戶屬首次進駐屯門，預計會為商場顧客帶來多元化的全新選擇。

集團於未來數年內將發展另一大型項目 YOHO Mall，當中包括一個逾四十七萬平方呎的全新商場，以及兩個現有毗鄰港鐵元朗站的商場。該面積達一百萬平方呎的新界西購

物中心，將從海外引入創新的經營概念，匯聚國際特色和品味，勢將吸引具強大消費力的年輕一代及日益增長的內地旅客。商場將招攬不同國際時尚品牌，並提供區內最多元化選擇的餐廳食肆。

集團一直致力優化旗下商場，以迎合顧客不斷轉變的品味和喜好。大埔超級城最近完成翻新工程，引入全新零售概念及強化租戶組合，成爲新界東北其中一個最受歡迎的購物熱點。位於東九龍核心的 APM 亦正分階段進行翻新工程，將爲顧客帶來新元素和更寬敞的購物環境。集團亦舉辦更多重點推廣活動，提高商場對本港消費者和內地旅客的吸引力。

內地地產業務

土地儲備

集團於二〇一一年十二月在內地的土地儲備達八千五百三十萬平方呎，包括七千七百八十萬平方呎的發展中物業，其中逾百分之七十五爲高級住宅或服務式公寓，其餘爲優質寫字樓、商場及酒店。集團另持有七百五十萬平方呎已落成投資物業，主要是位於重點城市黃金地段的優質寫字樓及商場。

地產發展

內地住宅市場於過去數月繼續整固，受到包括限購令等一系列的調控政策影響，樓價偏軟和成交量減少。然而，近期市場的調整應可改善買家的負擔能力，長遠有助內地樓市健康發展。

回顧期內，以所佔權益計算，集團在內地錄得合約銷售額超過港幣二十億元，主要來自合作發展項目包括廣州的天的鑾和玫瑰湖、無錫太湖國際社區及成都悅城。位於蘇州的臨湖別墅湖濱四季於最近推售，其壯麗景觀、精緻設計和優質用料深受顧客讚賞，爲該市豪華洋房訂下新標準。

集團於期內竣工的住宅來自無錫太湖國際社區，按所佔權益計算，面積達七十七萬平方呎。另外，預計於本財政年度下半年落成而供出售的住宅項目有成都悅城第一期 B，集團所佔樓面面積逾七十萬平方呎。

集團於內地正按計劃興建發展中的住宅項目。位於上海陸家嘴的濱江凱旋門，第一期逾五十萬平方呎總樓面面積將於短期內推出市場。該期二百個世界級豪華住宅單位，擁有迷人濱江景致，配以頂級的設計、用料和會所設施。廣州高檔住宅峻林經已動工，該合作項目位於天河區林和村，毗鄰地鐵交匯站及粵港直通車總站。集團在內地的其他合作發展項目，包括成都豪華住宅天曜及廣州天鑾，均按計劃如期進行中。

投資物業

受惠於內地經濟持續增長，市場對集團旗下投資物業的需求保持殷切，來自內地投資物業的租金收入於回顧期內有強勁升幅。集團位於內地重點城市的世界級商廈，經精心策劃的租戶組合，吸引不同行業的龍頭企業進駐。此外，旗下內地的優質商場，將繼續受惠於內地零售市場的蓬勃發展。

位於浦東金融及商貿區核心的上海國金中心是集團在內地的地標項目之一。第一座寫字樓所有樓面已獲客戶全面進駐。第二座全新大樓亦深受租戶歡迎，更獲第一座部分國際金融機構租戶為擴充業務而承租。

上海國金中心商場以高檔次市場作定位，乃城中商場最新典範。商場提供一系列著名尊貴品牌及高級食肆，部分商號更是首度進駐內地。商場的第一期已全部租出。自二〇一〇年四月開幕後，商場已凝聚一群高消費的優質客戶，商戶的收入錄得可觀增長。商場廣受消費者讚譽，開業至今已獲頒多個獎項。豪華服務式公寓酒店國金匯預計於今年第三季開幕，將代表整個上海國金中心綜合發展項目全面落成。

集團投資物業組合內另一大型綜合項目，是位於浦西核心的上海環貿廣場。該項目的第一座優質寫字樓已落成，樓樓的面面積逾六十六萬平方呎，出租率超過百分之九十，租戶來自不同行業的國際企業及跨國公司。

面積達一百三十萬平方呎的環貿 APM 商場，將夜行購物概念引進上海，為顧客帶來嶄新生活體驗及一站式購物樂趣，並匯聚頂級豪華臨街商店、知名食肆及潮流商品。環貿 APM 商場現時接連兩個地鐵站，亦將接駁一個計劃興建的地鐵站，並附設充足泊車位，交通十分便捷。該商場預租進度令人鼓舞，百分之八十的樓面已獲承租，預計於今年底開幕後，將成為上海傳統購物區浦西的新地標。

北京 APM 是王府井核心地帶的優質商場項目，面積逾一百萬平方呎，現正進行大型翻新，改動商場間隔設計和重整租戶，以配合引進全新國際知名商戶，務求為顧客帶來全新購物體驗。預計翻新工程於二〇一二年中完成後，將吸引更多人流。

集團繼續在內地主要城市發展優質投資物業。位於廣州鄰近天河地鐵站面積近九十萬平方呎的商場，工程經已展開，預計於二〇一四年完工，集團持有該項目百分之五十權益。位於上海閔行的綜合項目規劃亦快將定案，集團持有該項目百分之三十五權益。該項目包括一個面積一百八十萬平方呎的區域商場，勢將成為上海一個全新的購物及娛樂焦點。這些項目連同其他在主要城市現有的優質商場，將進一步強化集團在內地的商場網絡及市場地位，有利集團把握內地消費長遠增長所帶來商機。

其他業務

酒店

香港的酒店業表現理想，內地訪港旅客保持增長，帶動酒店的入住率及房價均有上升。

集團旗下酒店業務表現繼續理想，位於香港的酒店平均入住率上升至逾百分之九十，平均房價亦有不俗增長。香港四季酒店於高端酒店市場保持其領導地位，而以時尚潮流為定位的香港 W 酒店廣受顧客歡迎。與此同時，帝苑、帝京、帝都及帝景四間酒店亦錄得較高的平均入住率，達到逾百分之九十五。於去年五月開業的香港麗思卡爾頓酒店，業務持續向好。

位處黃金地段的上海浦東麗思卡爾頓酒店，盡覽外灘景致，憑藉出色設計及優質服務吸引更多顧客。在過去數月，收入持續增長，而入住率亦顯著上升。

集團將繼續拓展酒店業務。位於港鐵將軍澳站上蓋的皇冠假日酒店及智選假日酒店計劃於今年底開業，將可捕捉現時九龍東缺乏優質酒店的商機。集團亦選擇性在內地部分主要城市包括廣州、杭州及蘇州發展優質酒店，作為綜合發展項目的一部分，這些新酒店將有助集團掌握區內旅遊業蓬勃發展的機遇。

電訊及資訊科技

數碼通

隨著智能手機愈趨普及，數碼通的用戶人數及平均每戶收入均持續上升，服務收入及盈利亦見穩健增長。數碼通將繼續專注為客戶提供物超所值的體驗，並在網絡質素、專有服務和客戶關顧等方面進一步提升其領導地位。集團對數碼通的前景充滿信心，並會繼續持有該公司股權作長線投資。

新意網

新意網於回顧期內的收入及經營溢利維持穩定增長，互聯優勢錄得高出租率，鞏固其在香港中立數據中心市場的領導地位。新意網將在優良往績及雄厚財政實力基礎上，繼續拓展其核心業務。

基建及其他業務

集團透過附屬公司及聯營公司在香港經營基建及運輸業務，帶來穩定收入來源。威信集團於回顧期內的業務表現理想，三號幹線（郊野公園段）的交通流量繼續處於健康水平。儘管環球貿易受到宏觀經濟不明朗因素影響，機場空運中心及內河碼頭的業務表現仍保持穩定。

集團財務

集團的低借貸水平及高利息倍數比率反映集團財務狀況穩健。截至二〇一一年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十六點五。

鑑於回顧期內資金市場環境波動，集團積極管理各項融資安排，包括在內地的人民幣融資。集團所有雙邊銀行信貸均能續期，並維持充足已承諾備用銀行信貸額，以應付業務所需。

集團在債券市場亦展示出卓越的融資能力。集團透過歐洲中期票據發行機制，於回顧期內發行五億美元的五年期債券，以及十一億一千四百萬港元的五至十五年期債券。今年初，集團以上述五億美元五年期債券的相同條件，再發行二億七千五百萬美元，另外亦發行了全新的九億美元十年期債券。集團的信貸評級為本港地產商所得之最高級別，分別獲穆迪及標準普爾給予 A1 及 A+ 評級，評級展望均為穩定。若有需要，集團將繼續在債券資本市場融資，以延長債務組合的年期及開拓多元化的資金來源。

集團大部分借貸均以港元結算，外匯風險極低。集團亦無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

顧客服務

企業的成功建基於顧客的滿意度，故此集團一直積極發掘新方向為產品及服務增值，想顧客所想。

集團旗下兩家物業管理公司康業及啓勝，致力提供更優質的顧客服務，並為員工提供有關服務及接待的特別培訓。管理公司不斷為其住宅及商業項目增添新服務，以滿足客戶需求，並領先市場趨勢，例如集團在旗下部分商場推出新系統，讓顧客可於網上查閱餐廳預訂情況。

集團的交樓小組為住宅項目的新業主提供專業服務，在交樓前詳細檢查單位的質素，以及協助新業主辦理收樓手續。最新服務包括利用流動電話應用程式，提升新項目交樓時的效率。集團旗下內地住宅物業的買家，亦可享受同樣優質的服務。

新地會現有超過三十一萬名會員，與會員建立長遠關係，成為集團與會員及潛在客戶雙向溝通的有效渠道。該會為會員提供各種物業相關服務，例如可優先參觀集團旗下新樓盤的示範單位及享有置業優惠等。

企業管治

維持高水平的企業管治一直是集團經營理念的重要一環，這全賴董事局卓越的領導，集團適時發放公司資訊，以及積極推動投資者關係。

董事局指導及監察集團的策略，集團亦設有審核、薪酬及提名委員會，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會定期舉行會議，主要負責制訂業務政策，並就重大業務事宜作出決定。

集團努力實踐良好企業管治及優秀管理，於期內獲《Euromoney》評選為亞洲最佳地產公司，以及獲《Asiamoney》頒發多個香港區獎項，包括最佳企業管治公司、最佳資料披露及公司透明度及最具責任感管理層及董事局。集團亦獲《The Asset》頒發亞洲企業白金獎。集團將繼續致力保持其在實踐良好企業管治方面的前列位置。

企業社會責任

自二〇一〇年起，集團成為恒生內地及香港可持續發展企業指數的成份股，並在二〇一一年發表首份可持續發展報告。集團重視環境保護，除訂立明確的綠色政策，更策動「新地 G 能量」統籌及進一步推展環保動力，當中包括環保節能管理，以及贊助及舉辦鼓勵市民關愛居住環境的活動。集團亦在旗下物業加入綠化及節能設計的裝置，可同時改善住戶及租戶的生活及工作環境。

集團贊助推廣學習的項目，包括「新地開心閱讀」計劃的寫作比賽、講座、免費雜誌及基層兒童參觀書展，還有新鴻基地產諾貝爾得獎學人傑出講座系列。集團亦設有一系列的獎學金，包括新鴻基地產郭氏基金資助內地有需要的大學生進修。

集團推展「以心建家送暖行動」計劃，為遇上突發事故而出現困難的人士，提供即時的財政及實際支援。集團的義工隊積極參與社區的義務工作，服務備受嘉許。

展望

儘管歐洲主權債務危機持續，以及商業銀行需強化資本以符合監管當局的要求，但預期來年環球經濟仍會繼續溫和增長。美國經濟有所改善，加上各國政府不同的應對措施，尤其是美國及歐元區央行進一步放寬銀根，將可支持環球經濟發展。

新興亞洲經濟體系將繼續有較快增長，而內地增長雖然會略為放緩，但幅度仍會較不少其他國家為高。政府刺激內需的政策，將可令經濟持續增長，近月銀根已稍為放鬆，預期通脹回落亦會為當局造就進一步放寬貨幣政策的空間。樓市調控措施或仍會維持一段時間，而初步放寬信貸的跡象將會有助刺激首次置業需求。集團對內地長遠前景抱有信心，並將沿用選擇性的策略，主力在包括北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。

雖然外圍環境充滿挑戰，但預期強勁旅客消費及穩健本地需求可令香港經濟溫和增長。香港是主要人民幣離岸中心及重要的國際金融中心，同時亦處有利位置，可充分掌握亞洲區內各新興市場經濟互動的增長潛力，長期而言，集團對香港經濟前景及各類物業需求滿有信心。雖然樓市調控措施短期內或會令置業需求受抑制，但收入持續增長、相對低利率的環境及內地人士財富快速上升等因素，將繼續支持樓市需求。在供應方面，預期市場上土地供應增加，將為業界提供更多業務發展機會。

集團將繼續擴展可供銷售的物業發展業務，貫徹平衡售樓利潤與租金收入的公司策略。集團不單會繼續在適當時機，透過各種方式，尤其是在香港添購土地，也會致力增加長遠可供銷售的住宅落成量。集團將繼續提供超乎顧客期望的優質產品及服務，提升集團在香港及內地的品牌及聲譽。

集團將繼續在中港兩地推售新項目。主要推出的香港項目包括港鐵屯門站上蓋高級住宅、元朗東的低密度項目、馬灣低密度住宅海珏及位於將軍澳 66B 區的優質住宅。至於內地方面，主要推售項目計有位於陸家嘴擁覽外灘璀璨景

致的豪宅上海濱江凱旋門第一期，以及數個合作發展的優質項目，包括成都天曜第一期、廣州峻林第一期及天鑾第二期。

租務方面，受惠香港及內地的投資物業租用率持續高企、新落成投資物業的租金貢獻上升及續租租金上調，集團整體租金收入預期會穩步上升。中長線而言，隨著多個結合優質寫字樓、商場及酒店的綜合項目相繼落成，將進一步強化集團的收租物業組合。

集團現有的優質酒店，將可與發展中的綜合項目內的新酒店，發揮協同效應，強化集團在香港及內地市場的地位。受惠區內旅遊業蓬勃發展，集團酒店業務的收入將逐步增長。

集團在香港擁有龐大的優質商場網絡，隨着港鐵屯門站上蓋的 V City、毗鄰港鐵元朗站的 YOHO Mall 及南昌站上蓋的優質商場相繼落成，將可提升集團商場的競爭力及領導地位。內地商場方面，集團旗下上海國金中心商場與北京 APM，連同陸續落成的大型商場，包括上海環貿 APM，以及位於廣州毗鄰天河地鐵站的商場，將形成具規模的網絡，有利集團掌握當地消費市場迅速增長所帶來的機遇。

集團擁有充裕流動資金、強勁現金流及低借貸水平的優勢，有利集團在物業市場把握先機。優質投資物業組合的租金收入，以及已預售及即將推售項目的銷售收益，會持續為集團帶來現金流。憑藉優良的信貸評級，集團在債券市場融資和與銀行貸款的安排上擁有卓越能力，這有助提升集團財務的穩健及靈活性。

縱觀而言，若無不可預測情況，預期集團今個財政年度業績會有滿意表現。

致謝

我們特此代表董事局，感謝剛在去年十二月退休的前主席鄺肖卿女士。在她與董事局的英明領導下，集團於過去三年的市場地位進一步增強。在全體同事的通力協作下，未來我們將繼續努力追求卓越及保持高水平的企業管治。今年是公司的四十周年誌慶，在過去四十年建立的穩固業務基礎上，我們對集團未來持續發展的前景抱有堅定信心。

我們亦藉此機會感謝董事局各成員的領導，以及全體員工的努力工作及貢獻。

主席兼董事總經理

郭炳江

主席兼董事總經理

郭炳聯

香港，二〇一二年二月二十八日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一一年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇一〇年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇一一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 | 二〇一一年 | 二〇一〇年 | |
| 收入 | 2 | 36,420 | 31,513 |
| 銷售成本 | | (20,774) | (20,648) |
| 毛利 | | 15,646 | 10,865 |
| 其他淨收益 | | 194 | 393 |
| 銷售及推銷費用 | | (1,412) | (1,179) |
| 行政費用 | | (931) | (835) |
| 未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 | 2 | 13,497 | 9,244 |
| 投資物業之公平價值增加 | | 8,643 | 9,315 |
| 已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 | | 22,140 | 18,559 |
| 財務支出 | | (756) | (515) |
| 財務收入 | | 59 | 34 |
| 淨財務支出 | 3 | (697) | (481) |
| 所佔業績 (已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣十八億三千七百萬元 (二〇一〇年：港幣二十一億八千八百萬元))： | | | |
| 聯營公司 | | 94 | 101 |
| 共同控制公司 | | 3,014 | 6,890 |
| | 2 | 3,108 | 6,991 |
| 稅前溢利 | 4 | 24,551 | 25,069 |
| 稅項 | 5 | (2,959) | (3,712) |
| 本期溢利 | | 21,592 | 21,357 |
| 應佔： | | | |
| 公司股東 | | 21,131 | 21,019 |
| 非控股權益 | | 461 | 338 |
| | | 21,592 | 21,357 |
| 中期股息每股港幣九角五仙 (二〇一〇年：每股港幣九角五仙) | | 2,484 | 2,442 |
| (以港幣為單位) | | | |
| 公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利) | 6(a) | | |
| 基本及攤薄後 | | \$8.22 | \$8.18 |
| 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) | | |
| 基本及攤薄後 | | \$4.58 | \$4.05 |

綜合全面收益表

截至二〇一一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 | |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| | 二〇一一年 | 二〇一〇年 |
| 本期溢利 | 21,592 | 21,357 |
| 境外業務折算賬項之匯兌差額 | 1,246 | 1,125 |
| 現金流對沖之公平價值虧損撥入收益表 | 1 | - |
| 可供出售投資項目： | | |
| — 公平價值(虧損)/收益 | (381) | 374 |
| — 售出項目後之公平價值收益撥入收益表 | (1) | (11) |
| | (382) | 363 |
| 所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面(支出)/收益 | | |
| — 境外業務折算賬項之匯兌差額 | (59) | 280 |
| 期內其他全面收益 | 806 | 1,768 |
| 期內全面收益總額 | 22,398 | 23,125 |
| 期內應佔全面收益總額： | | |
| 公司股東 | 21,813 | 22,726 |
| 非控股權益 | 585 | 399 |
| | 22,398 | 23,125 |

綜合財務狀況表
於二〇一一年十二月三十一日
(以港幣百萬元計)

| 說明 | (未經審核) 二〇一一年 十二月三十一日 | (經審核) 二〇一一年 六月三十日 |
|------------------|----------------------------|-------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 224,178 | 212,863 |
| 固定資產 | 17,993 | 17,896 |
| 聯營公司 | 3,715 | 3,249 |
| 共同控制公司 | 40,513 | 38,686 |
| 應收放款 | 425 | 275 |
| 其他金融資產 | 3,010 | 3,362 |
| 無形資產 | 4,879 | 5,049 |
| | <u>294,713</u> | <u>281,380</u> |
| 流動資產 | | |
| 供出售物業 | 110,344 | 98,861 |
| 應收賬項、預付款項及其他 | 7 26,893 | 23,932 |
| 其他金融資產 | 1,063 | 1,126 |
| 銀行結存及存款 | 9,220 | 7,898 |
| | <u>147,520</u> | <u>131,817</u> |
| 流動負債 | | |
| 銀行及其他借項 | (18,709) | (9,682) |
| 應付股息 | 8 (6,168) | - |
| 業務及其他應付賬項 | 9 (23,151) | (20,452) |
| 已收取售樓訂金 | (4,107) | (3,525) |
| 稅項 | (5,222) | (5,141) |
| | <u>(57,357)</u> | <u>(38,800)</u> |
| 流動資產淨值 | <u>90,163</u> | <u>93,017</u> |
| 資產總額減流動負債 | <u>384,876</u> | <u>374,397</u> |
| 非流動負債 | | |
| 銀行及其他借項 | (43,867) | (50,753) |
| 遞延稅項 | (11,972) | (10,610) |
| 其他長期負債 | (749) | (839) |
| | <u>(56,588)</u> | <u>(62,202)</u> |
| 資產淨值 | <u>328,288</u> | <u>312,195</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 1,285 | 1,285 |
| 資本溢價及儲備金 | 321,358 | 305,680 |
| 股東權益 | <u>322,643</u> | <u>306,965</u> |
| 非控股權益 | 5,645 | 5,230 |
| 權益總額 | <u>328,288</u> | <u>312,195</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二〇一一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、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二〇一一年七月一日開始之財政年度。

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| 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 ¹ |
| 香港會計準則第 24 號 (經修訂) | 關連人士之披露 ² |
| 香港財務報告準則第 7 號 (修訂本) | 披露 - 金融資產轉讓 ³ |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) | 最低資金要求之預付款項 ² |
| - 詮釋第 14 號 (修訂本) | |

¹ 修訂本於 2011 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

² 於 2011 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

³ 於 2011 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

採納上述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：

| | |
|---------------------------|---|
| 香港會計準則第 1 號 (修訂本) | 其他全面收益項目之呈報 ⁴ |
| 香港會計準則第 19 號 (經 2011 年修訂) | 僱員福利 ⁵ |
| 香港會計準則第 27 號 (經 2011 年修訂) | 獨立財務報表 ⁵ |
| 香港會計準則第 28 號 (經 2011 年修訂) | 聯營公司及共同控制公司投資 ⁵ |
| 香港會計準則第 32 號之修訂 | 抵銷金融資產及金融負債 ⁶ |
| 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 ⁵ |
| | 香港財務報告準則第 9 號及過渡披露 的強制性生效日期 ⁷ |
| 香港財務報告準則第 9 號 | 金融工具 ⁷ |
| 香港財務報告準則第 10 號 | 綜合財務報表 ⁵ |
| 香港財務報告準則第 11 號 | 合營安排 ⁵ |
| 香港財務報告準則第 12 號 | 其他實體權益之披露 ⁵ |
| 香港財務報告準則第 13 號 | 公平價值計量 ⁵ |

⁴ 於 2012 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於 2014 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁷ 於 2015 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

(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共同控制公司於期內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇一一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 | 20,212 | 7,606 | 117 | 75 | 20,329 | 7,681 |
| 中國內地 | 227 | 31 | 818 | 140 | 1,045 | 171 |
| 新加坡 | - | - | 56 | 34 | 56 | 34 |
| | 20,439 | 7,637 | 991 | 249 | 21,430 | 7,886 |
| 物業租賃 | | | | | | |
| 香港 | 4,785 | 3,621 | 1,104 | 913 | 5,889 | 4,534 |
| 中國內地 | 687 | 477 | 56 | 48 | 743 | 525 |
| 新加坡 | - | - | 314 | 216 | 314 | 216 |
| | 5,472 | 4,098 | 1,474 | 1,177 | 6,946 | 5,275 |
| 酒店經營 | 1,607 | 463 | 292 | 102 | 1,899 | 565 |
| 電訊 | 5,060 | 661 | - | - | 5,060 | 661 |
| 運輸、基建及物流 | 1,625 | 478 | 1,327 | 89 | 2,952 | 567 |
| 其他業務 | 2,217 | 482 | 101 | 17 | 2,318 | 499 |
| | <u>36,420</u> | <u>13,819</u> | <u>4,185</u> | <u>1,634</u> | <u>40,605</u> | <u>15,453</u> |
| 其他淨收益 | | 194 | | - | | 194 |
| 未分配的行政費用 | | (516) | | - | | (516) |
| 未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利 | | 13,497 | | 1,634 | | 15,131 |
| 投資物業之公平價值增加 | | 8,643 | | 1,863 | | 10,506 |
| 已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利 | | 22,140 | | 3,497 | | 25,637 |
| 淨財務支出 | | (697) | | (82) | | (779) |
| 稅前溢利 | | 21,443 | | 3,415 | | 24,858 |
| 稅項 | | | | | | |
| - 集團 | | (2,959) | | - | | (2,959) |
| - 聯營公司 | | - | | (10) | | (10) |
| - 共同控制公司 | | - | | (297) | | (297) |
| 本期溢利 | | <u>18,484</u> | | <u>3,108</u> | | <u>21,592</u> |

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 | 5,085 | 2,483 | 20,514 | 5,938 |
| 中國內地 | 3,873 | 874 | 530 | 126 | 4,403 | 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 |
| 運輸、基建及物流 | 1,579 | 415 | 1,291 | 103 | 2,870 | 518 |
| 其他業務 | 2,175 | 421 | 84 | 13 | 2,259 | 434 |
| | <u>31,513</u> | <u>9,349</u> | <u>12,492</u> | <u>5,823</u> | <u>44,005</u> | <u>15,172</u> |
| 其他淨收益 | | 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 | |
|-----------------|-------------------|------------|
| | 二〇一一年 | 二〇一〇年 |
| 利息支出 | | |
| 銀行借款及透支 | 565 | 371 |
| 須於五年內全數償還之其他借項 | 81 | 39 |
| 不須於五年內全數償還之其他借項 | 206 | 149 |
| | <u>852</u> | <u>559</u> |
| 名義非現金利息 | 51 | 45 |
| 減：撥作資本性支出之金額 | (147) | (89) |
| | <u>756</u> | <u>515</u> |
| 銀行存款之利息收入 | (59) | (34) |
| | <u>697</u> | <u>481</u> |

(4) 稅前溢利

| | 截至十二月三十一日止 六個月 | |
|-----------------------|-------------------|--------|
| | 二〇一一年 | 二〇一〇年 |
| 稅前溢利 | | |
| 已扣減： | | |
| 物業銷售成本 | 11,996 | 14,323 |
| 其他存貨銷售成本 | 2,232 | 570 |
| 折舊及攤銷 | 591 | 494 |
| 無形資產攤銷 (包括在銷售成本內) | 170 | 165 |
| 土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金 | 525 | 464 |
| 僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款) | 2,414 | 2,095 |
| 股權支付 | 61 | 36 |
| 可供出售投資項目減值撥備 | 20 | - |
| 按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損 | 109 | - |
| 及計入： | | |
| 售出可供出售投資溢利 | 21 | 43 |
| 上市及非上市投資股息收入 | 78 | 54 |
| 上市及非上市債務證券利息收入 | 38 | 51 |
| 按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益 | - | 90 |

(5) 稅項

| | 截至十二月三十一日止 六個月 | |
|--------------|-------------------|--------------|
| | 二〇一一年 | 二〇一〇年 |
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 1,711 | 971 |
| 往年準備之低估 | 11 | 1,100 |
| | <u>1,722</u> | <u>2,071</u> |
| 香港以外稅項 | 95 | 610 |
| | <u>1,817</u> | <u>2,681</u> |
| 遞延稅項計入 | | |
| 投資物業之公平價值變動 | 858 | 852 |
| 其他暫時差異之產生及回撥 | 284 | 179 |
| | <u>1,142</u> | <u>1,031</u> |
| | <u>2,959</u> | <u>3,712</u> |

- (a) 香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一〇年：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。
- (b) 本集團已於二〇一〇年十二月三十一日期內為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作出港幣十一億元撥備。

(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二百一十一億三千一百萬元 (二〇一〇年：港幣二百一十億一千九百萬元) 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 (二〇一〇年：二十五億七千零三萬九千一百八十一股) 計算。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十五億七千零九萬五千九百四十四股 (二〇一〇年：二十五億七千零五十八萬二千六百二十股)，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五萬六千七百五十九股 (二〇一〇年：五十四萬三千四百三十九股) 計算。

(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一百一十七億七千三百萬元 (二〇一〇年：港幣一百零四億一千六百萬) 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 | |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | 二〇一一年 | 二〇一〇年 |
| 綜合收益表內所示公司股東應佔溢利 | <u>21,131</u> | <u>21,019</u> |
| 投資物業公平價值之增加 | (8,643) | (9,315) |
| 相關遞延稅項計入之影響 | 858 | 852 |
| 出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益 | 105 | 14 |
| 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 | (1,863) | (2,192) |
| - 相關遞延稅項計入之影響 | 26 | 4 |
| | <u>(9,517)</u> | <u>(10,637)</u> |
| 非控股權益 | 159 | 34 |
| 投資物業估值變動淨額之影響 | <u>(9,358)</u> | <u>(10,603)</u> |
| 公司股東應佔基礎溢利 | <u><u>11,773</u></u> | <u><u>10,416</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一百四十四億九千六百萬元（二〇一一年六月三十日：港幣一百三十七億一千三百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十三，六十一至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之四（二〇一一年六月三十日：分別為百分之九十七，百分之一及百分之二）。

(8) 應付股息

本公司於二〇一一年十二月八日股東週年大會通過派發建議的末期股息，包括以股代息，並於二〇一二年一月十九日派發。

(9) 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二十四億六千萬元（二〇一一年六月三十日：港幣二十一億七千九百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之七十一，六十一至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之二十六（二〇一一年六月三十日：分別為百分之六十八，百分之二及百分之三十）。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一一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二百一十一億三千一百萬元，較去年同期港幣二百一十億一千九百萬元增加港幣一億一千二百萬元。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九十四億六千三百萬元（二〇一〇年：港幣一百零六億一千七百萬元）。

截至二〇一一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，較去年同期港幣一百零四億一千六百萬元增加港幣十三億五千七百萬元或百分之十三至港幣一百一十七億七千三百萬元。淨租金收入增長百分之十四點四至港幣五十二億七千五百萬元，主要是出租物業之續約租金持續調升，尤其是來自新落成投資物業的租金收益，包括位於香港之環球貿易廣場寫字樓，中國內地之上海國金中心及上海環貿廣場第一期。物業銷售溢利減少港幣十億二千五百萬元至港幣七十八億八千六百萬元，最主要是沒有新加坡卓錦豪庭去年的一次性溢利貢獻。由於客戶數目及服務收入持續增長，電訊分部貢獻營業溢利較去年同期大幅增加港幣二億五千二百萬元或百分之六十一點六至港幣六億六千一百萬元。酒店溢利增加百分之九十六點二至港幣五億六千五百萬元，反映受惠於強勁反彈之旅遊業，酒店業務表現理想，尤其是來自兩間新落成酒店香港麗思卡爾頓酒店及上海浦東麗思卡爾頓酒店之全期溢利貢獻。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一一年十二月三十一日止，公司股東資金增加港幣一百五十六億七千八百萬元至港幣三千二百二十六億四千三百萬元，相等於增加百分之五點一至每股港幣一百二十五元五角（二〇一一年六月三十日：每股港幣一百一十九元四角）。

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。於二〇一一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）為百分之十六點五，二〇一一年六月三十日為百分之十七點一。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）為十六倍，去年同期為十六點二倍。

集團於二〇一一年十二月三十一日的債項總額為港幣六百二十五億七千六百萬元。扣除現金及銀行存款港幣九十二億二千萬元的淨債項為港幣五百三十三億五千六百萬元，較於二〇一一年六月三十日增加港幣八億一千九百萬元。集團總債項的到期組合如下：

| | 二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二〇一一年 六月三十日 港幣百萬元 |
|---------|---------------------------|-------------------------|
| 償還期為： | | |
| 一年內 | 18,709 | 9,682 |
| 一年後及兩年內 | 7,271 | 23,334 |
| 兩年後及五年內 | 26,378 | 17,916 |
| 五年後 | 10,218 | 9,503 |
| 借款總額 | 62,576 | 60,435 |
| 現金及銀行存款 | 9,220 | 7,898 |
| 淨債項 | 53,356 | 52,537 |

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。於二〇一一年十二月三十一日，集團百分之七十七的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十三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，外匯風險減到最少。於二〇一一年十二月三十一日，集團約百分之六十六的借款為港元借款，百分之十九的借款為人民幣借款及百分之十五的借款為美元借款。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。於二〇一一年十二月三十一日，大概百分之七十三的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之二十七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。

於二〇一一年十二月三十一日，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本金總額為港幣四十二億七千三百萬元，有關浮息掉換定息利率掉期合約之現金流對沖本金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）本金總額為港幣四億五千二百萬元。

於二〇一一年十二月三十一日，集團的現金及銀行結存大概百分之五十四為港元，百分之二十八為美元，百分之十六為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一一年十二月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣一億零九百萬元，作為保證銀行為電訊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，賬面淨值約共港幣二百一十六億五千六百萬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

於二〇一一年十二月三十一日，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十二億五千六百萬元（二〇一一年六月三十日：港幣十六億五千萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一一年十二月三十一日之僱員人數超過三萬五千人。期內在未扣除代支前之有關僱員總酬金約為港幣三十五億二千一百萬元。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。本公司之購股權計劃之詳情刊載於本公司中期報告內之「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派發截至二〇一一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（二〇一〇年：每股港幣九角五仙）。中期股息將以現金派發，股東並將有權選擇全部收取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（「以股代息計劃」）。一份載有以股代息計劃的詳情之通函及有關之選擇表格預期約於二〇一二年三月三十日（星期五）寄予各位股東。

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上市及買賣後，以股代息計劃方可作實。

中期股息及根據以股代息計劃發行之股票將約於二〇一二年四月二十七日（星期五）派發及寄送予於二〇一二年三月十六日（星期五）名列於本公司股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二〇一二年三月十四日（星期三）至二〇一二年三月十六日（星期五）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之權利，所有股份過戶文件連同有關股票務請於二〇一二年三月十三日（星期二）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

截至二〇一一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

於截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內，除下述之情況外，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（「守則條文」）：

(1) 郭炳江先生及郭炳聯先生獲委任為本公司聯席主席，於二〇一一年十二月八日舉行之本公司二〇一一年股東週年大會（「二〇一一年股東週年大會」）結束時生效，並繼續擔任本公司聯席董事總經理。此與守則條文A.2.1條提出主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任有所不同。儘管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，董事局有四名獨立非執行董事及五名非執行董事提供獨立之意見及不同之觀點。因此，董事局認為權力分布已平衡及已具備足夠的保障；及

(2) 本公司前任主席因另有要務而未能出席二〇一一年股東週年大會。

中期財務報表審閱

截至二〇一一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二〇一一至一二年年中期報告，將在聯交所的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com 上登載，並於二〇一二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，二〇一二年二月二十八日

於本文件之日，本公司董事局由七名執行董事郭炳江(主席兼董事總經理)、郭炳聯(主席兼董事總經理)、陳啓銘、陳鉅源、鄭準、黃植榮及陳國威(首席財務總監)；五名非執行董事李兆基(副主席)、郭炳湘、胡寶星(胡家驃為其替代董事)、關卓然及黃奕鑑；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。