

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二零零六年度之比較數字：

綜合損益賬

截至二零零七年十二月三十一日止六個月 (以港幣百萬元計)

說明	〈未經審核〉 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年
	收入	11,919
銷售成本	(5,357)	(8,220)
毛利	6,562	6,561
其他收益	322	314
銷售及推銷費用	(598)	(755)
行政費用	(622)	(585)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	5,664	5,535
投資物業之公平價值增加	5,842	5,547
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	11,506	11,082
財務支出	(516)	(430)
財務收入	158	133
淨財務支出	3	(297)
出售長期投資項目溢利減減值撥備 — 淨額	4	4
所佔聯營公司業績	285	565
所佔共同控制公司業績	4,000	1,462
	2	2,027
稅前溢利	5	12,816
稅項	6	(1,816)
本期溢利	13,846	11,000
應佔：		
公司股東	13,626	10,910
少數股東權益	220	90
	13,846	11,000
中期股息每股港幣八角 (二零零六年：每股港幣七角)	2,051	1,744
(以港幣為單位)		
公司股東應佔每股溢利	7(a)	
基本	\$5.42	\$4.38
攤薄後	N/A	\$4.38
每股基礎溢利 (不包括扣除遞延稅項後的投資物業公平價值變動之影響)	7(b)	
基本	\$2.47	\$2.13
攤薄後	N/A	\$2.13

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日 (以港幣百萬元計)

	(未經審核) 二零零七年 十二月三十一日	(經審核) 二零零七年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	146,381	135,143
固定資產	22,680	21,476
聯營公司	3,709	3,414
共同控制公司	24,698	19,684
長期投資項目	5,584	6,297
應收放款	923	1,120
無形資產	602	634
商譽	34	-
	<u>204,611</u>	<u>187,768</u>
流動資產		
供出售物業	61,580	48,796
應收賬項、預付款項及其他	10,076	12,525
短期投資項目	880	841
銀行結存及存款	7,544	7,364
	<u>80,080</u>	<u>69,526</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(2,054)	(773)
業務及其他應付賬項	(14,017)	(14,136)
已收取售樓訂金	(223)	(6)
稅項	(3,868)	(3,944)
	<u>(20,162)</u>	<u>(18,859)</u>
流動資產淨值	<u>59,918</u>	<u>50,667</u>
資產總額減流動負債	<u>264,529</u>	<u>238,435</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(34,998)	(32,559)
遞延稅項	(18,153)	(16,684)
其他長期負債	(667)	(697)
	<u>(53,818)</u>	<u>(49,940)</u>
資產淨值	<u>210,711</u>	<u>188,495</u>
資本及儲備		
股本	1,282	1,246
資本溢價及儲備金	205,137	184,230
股東權益	<u>206,419</u>	<u>185,476</u>
少數股東權益	4,292	3,019
權益總額	<u>210,711</u>	<u>188,495</u>

綜合損益賬項說明

(以港幣百萬元計)

(1) 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。所使用之會計政策與編製截至二零零七年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

於本會計期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」）。

		於以下日期或以後 開始之會計期間生效
香港會計準則第 1 號 (經修訂)	資本披露	2007 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露	2007 年 1 月 1 日
香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) - 詮釋第 10 號	中期財務報告及減值	2006 年 11 月 1 日
香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) - 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號： 集團及庫存股份交易	2007 年 3 月 1 日

採納上述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。

(2) 分部資料

本集團以業務分類為其主要分部資料之基準分析期內收入及業績如下：
截至二零零七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 共同控制公司	應佔溢利
	分部收入	分部業績	所佔業績	總數
物業				
物業銷售	3,554	2,348	1,387	3,735
租金收入	3,232	2,355	484	2,839
	<u>6,786</u>	<u>4,703</u>	<u>1,871</u>	<u>6,574</u>
酒店經營	509	165	79	244
電訊	2,056	191	-	191
其他業務	2,568	641	56	697
	<u>11,919</u>	<u>5,700</u>	<u>2,006</u>	<u>7,706</u>
其他收益		322	-	322
未分配的行政費用		(358)	-	(358)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		5,664	2,006	7,670
投資物業之公平價值增加		5,842	3,463	9,305
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		11,506	5,469	16,975
淨財務支出		(358)	(257)	(615)
出售長期投資項目溢利減減值撥備 — 淨額		530	-	530
稅前溢利		11,678	5,212	16,890
稅項				
- 集團		(2,117)	-	(2,117)
- 聯營公司		-	(31)	(31)
- 共同控制公司		-	(896)	(896)
稅後溢利		<u>9,561</u>	<u>4,285</u>	<u>13,846</u>

截至二零零六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 共同控制公司	應佔溢利
	分部收入	分部業績	所佔業績	總數
物業				
物業銷售	6,888	2,633	648	3,281
租金收入	2,966	2,143	392	2,535
	<u>9,854</u>	<u>4,776</u>	<u>1,040</u>	<u>5,816</u>
酒店經營	415	140	57	197
電訊	2,102	48	-	48
其他業務	2,410	578	78	656
	<u>14,781</u>	<u>5,542</u>	<u>1,175</u>	<u>6,717</u>
其他收益		314	-	314
未分配的行政費用		(321)	-	(321)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		5,535	1,175	6,710
投資物業之公平價值增加		5,547	1,290	6,837
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		11,082	2,465	13,547
淨財務支出		(297)	(81)	(378)
出售長期投資項目溢利減減值撥備 — 淨額		4	-	4
稅前溢利		10,789	2,384	13,173
稅項				
- 集團		(1,816)	-	(1,816)
- 聯營公司		-	(44)	(44)
- 共同控制公司		-	(313)	(313)
稅後溢利		<u>8,973</u>	<u>2,027</u>	<u>11,000</u>

物業銷售收入包括來自出售投資物業港幣八千八百萬元(二零零六年：港幣三千六百萬元)。

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、收費道路、物流業務、建築、金融服務、互聯網基建、輔強服務及百貨公司的收入及利潤。

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	
	二零零七年	二零零六年
利息支出		
銀行借款及透支	719	520
須於五年內全數償還之其他借項	36	63
不須於五年內全數償還之其他借項	150	48
	<u>905</u>	<u>631</u>
名義非現金利息	42	37
減：撥作資本性支出之部分	(431)	(238)
	<u>516</u>	<u>430</u>
銀行存款之利息收入	(158)	(133)
	<u>358</u>	<u>297</u>

(4) 出售長期投資項目溢利減減值撥備－淨額

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年
被視作出售附屬公司溢利	2	-
出售共同控制公司溢利	20	-
出售可供出售投資項目溢利	508	12
可供出售投資項目之減值撥備	-	(8)
	<u>530</u>	<u>4</u>

(5) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	1,016	3,915
其他存貨銷售成本	329	526
折舊及攤銷	540	494
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	32	31
及計入：		
上市及非上市投資項目股息收入	101	73
上市及非上市債務證券利息收入	31	11
有市價證券已變現及未變現之淨持有利益	175	203

(6) 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年
本期稅項		
香港利得稅	727	691
中國所得稅	25	10
	<u>752</u>	<u>701</u>
遞延稅項		
投資物業之公平價值變動	1,183	974
其他暫時差異之產生及回撥	182	141
	<u>1,365</u>	<u>1,115</u>
	<u>2,117</u>	<u>1,816</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按 17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。中國所得稅以中國適用稅率計算。

(7) 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集團可撥歸公司股東溢利港幣一百三十六億二千六百萬元 (二零零六年：港幣一百零九億一千萬元) 計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十五億一千三百一十一萬零五百三十六股 (二零零六年：二十四億九千一百七十九萬五千一百九十四股) 計算。截至二零零七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。截至二零零六年十二月三十一日止期內被攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十四億九千一百七十九萬九千八百九十五股，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四千七百零一股計算。

(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六十二億元 (二零零六年：港幣五十二億九千七百萬元) 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	
	二零零七年	二零零六年
綜合損益賬內所示公司股東應佔溢利	13,626	10,910
投資物業公平價值之增加	(5,842)	(5,547)
投資物業公平價值變動之遞延稅項	1,183	974
出售投資物業已變現收益之調整	33	26
少數股東權益應佔投資物業扣除遞延稅項後之 公平價值增加/(減少)	56	(2)
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	(2,856)	(1,064)
公司股東應佔基礎溢利	<u>6,200</u>	<u>5,297</u>

財務檢討

業績檢討

本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月可撥歸公司股東溢利為港幣一百三十六億二千六百萬元，較去年同期港幣一百零九億一千萬元增加港幣二十七億一千六百萬元或百分之二十四點九。本期賬目所示溢利已包括投資物業公平價值（扣除遞延稅項）之增加為港幣七十四億五千九百萬元，去年同期為港幣五十六億三千九百萬元。

期內基礎淨溢利並不包括投資物業公平價值之變動為港幣六十二億元，較去年同期港幣五十二億九千七百萬元增加港幣九億零三百萬元或百分之十七。盈利增長主要來自物業銷售之較高溢利貢獻及淨租金收益，其原因為物業發展邊際利潤的增長和於重訂租金合約時之可觀租金調升。期內物業銷售溢利及淨租金收益為港幣三十七億三千五百萬元及港幣二十八億三千九百萬元，較去年同期分別增加百分之十三點八及百分之十二。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二零零七年十二月三十一日止，公司股東權益由去年港幣一千八百五十四億七千六百萬元或每股港幣七十四元四角增加至港幣二千零六十四億一千九百萬元或每股港幣八十元五角。公司股東權益增加港幣二百零九億四千三百萬元或百分之十一，大部分來自截至二零零七年十二月三十一日止六個月的基礎淨溢利，投資物業組合公平價值之增加，及本集團於二零零七年十月配售股份發行七千二百五十萬股新股後令公司權益增加港幣一百零八億九千一百萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高利息倍數比率。二零零七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）為百分之十四點三，二零零七年六月三十日為百分之十四。本期利息倍數比率（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）為七點二倍，去年同期為十點四倍。

集團於二零零七年十二月三十一日的債項總額為港幣三百七十億五千二百萬元。其中港幣十三億零五百萬元為集團附屬公司，三號幹線（郊野公園段）有限公司以其資產抵押作擔保的無追索權銀行借款。集團其餘借款均無抵押。扣除銀行存款及現金港幣七十五億四千四百萬元後的淨債項為港幣二百九十五億零八百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零七年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	2,054	773
一年後及兩年內	4,726	5,429
兩年後及五年內	18,389	21,585
五年後	11,883	5,545
借款總額	37,052	33,332
銀行存款及現金	7,544	7,364
淨債項	29,508	25,968

(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。於二零零七年十二月三十一日，集團百分之九十一的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之九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。於二零零七年十二月三十一日集團約百分之八十六的借款為港元借款，百分之四的借款為星加坡元借款，百分之八的借款為美元借款及百分之二的借款為其他貨幣借款。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。於二零零七年十二月三十一日，大概百分之九十的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十的集團借款為定息債項。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團借款的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二零零七年十二月三十一日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二十七億一千三百萬元及貨幣掉期合約（用以對沖償還美元債項本金）總額為港幣二億三千五百萬元。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款總額港幣三億四千萬元，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，三號幹線（郊野公園段）有限公司，抵押其資產賬面淨值共港幣四十五億零六百萬元作為銀行借款抵押品。除以上兩項資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予共同控制公司的借款所作保證承擔及其他擔保總額港幣二十四億一千萬元（二零零七年六月三十日：港幣三十四億零二百萬元）。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零七年十二月三十一日之僱員數目超過二萬七千人。因經濟持續蓬勃，本集團為緊貼市場，保留及激勵人才，除了在僱員薪酬方面作出適當調整外，同時設立獎勵計劃，如酌情花紅及優異表現獎金，按員工表現而發放。本集團亦為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利、按需要提供適合的內部及外間培訓課程。

本公司設認購股權計劃，公司可授出購股權予合資格僱員認購本公司股票。該計劃的詳情刊載於中期報告的其他相關部份。

中期股息

董事局宣佈本公司將於二零零八年四月七日派發每股現金中期股息港幣八角正（二零零六年：每股港幣七角正）給予在二零零八年三月三十一日在股東名冊上登記的股東。

截止過戶日期

本公司將由二零零八年三月二十五日（星期二）至二零零八年三月三十一日（星期一）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有收取普通股中期股息之權利，請將購入股票連同過戶文件於二零零八年三月二十日（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六室，辦理登記。

購入、出售或贖回股份

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，除本公司於二零零七年十月之股份配售外，本公司或其任何附屬公司並無購入或出售本公司任何股份。以及於此期內，本公司亦無贖回本公司任何股份。

企業管治

截至二零零七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」）：

守則條文 A.2.1 條規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。因應現有之企業架構，主席及行政總裁之角色並無區分，儘管本集團主席及行政總裁之角色均由同一位人士所擔任，惟權力並非集中於一人，其責任亦同時由兩位副主席所分擔，所有重大決定均經由董事局、適當之董事局委員會及高級管理層商議後才作出，另董事局包含四位獨立非執行董事，為集團帶來獨立及不同之觀點，因此，董事局認為已具備足夠的權力平衡及保障。

中期財務報表審閱

本簡明中期財務報表未經審核，但已由審核委員會作出審閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司跟隨上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行本公司之證券交易的行為準則。本公司已向每位董事查詢及獲得其確認於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內均有全面遵守標準守則。

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集團的互聯網址 www.shkp.com 上刊載及於二零零八年三月底前派發予所有股東。

承董事局命
公司秘書
黎浩佳

香港，二零零八年三月六日

在本公佈日期，董事會由八名執行董事郭炳湘、郭炳江、郭炳聯、陳啓銘、陳鉅源、鄭準、黃奕鑑及黃植榮；五名非執行董事李兆基、胡寶星（胡家驪為其替代董事）、李家祥、關卓然及盧超駿；以及四名獨立非執行董事鍾士元、葉迪奇、王于漸及張建東組成。