

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)

(認股權證代號：1441)

## 二〇一四/一五年度中期業績

### 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

### 業績

截至二〇一四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八十四億六千三百萬元，去年同期為港幣一百零六億四千四百萬元。每股基礎盈利為港幣三元八仙，去年同期為港幣三元九角八仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣一百五十六億九千六百萬元及港幣五元七角一仙，去年同期為港幣一百九十億二千七百萬元及港幣七元一角二仙。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七十六億五千四百萬元，去年同期的相應金額為港幣八十九億一千八百萬元。

### 股息

董事局議決派發截至二〇一四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。

## **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物業銷售收益為港幣九十五億八千六百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣二十二億八千五百萬元，去年同期的相應溢利為港幣五十六億二千六百萬元。按所佔權益計算，期內的合約銷售總額達港幣一百八十六億五千五百萬元，去年同期的相應金額為港幣一百二十二億四千七百萬元；期內的合約銷售總額主要會反映於往後入賬的溢利。本財政年度直至目前為止，集團的合約銷售總額已逾港幣二百八十億元。

#### **租金收入**

回顧期內，香港和內地的新租及續租租金上升，帶動集團的租金收入穩定增長。連同合作項目租金計算，總租金收入較去年同期上升百分之六至港幣九十六億三千五百萬元，淨租金收入較去年同期上升百分之八至港幣七十四億三千八百萬元。

### **香港地產業務**

#### **土地儲備**

隨著香港購買土地的機會增加，集團把握機遇，於期內透過政府公開招標購入三幅住宅地皮，其中兩幅為大型低密度發展用地，毗鄰風景優美的香港濕地公園。以上三幅地皮的可發展總樓面面積合共超過二百七十萬平方呎，將以興建中小型單位為主，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)
天水圍市地段第33號	住宅 / 商舖	100	1,219,000
天水圍市地段第34號	住宅 / 商舖	100	1,040,000
屯門市地段第515號	住宅	100	476,000
<b>總計</b>			<b>2,735,000</b>

截至二〇一四年十二月底，連同以上新增地皮，以所佔總樓面面積計算，集團在香港的總土地儲備增至四千九百五十萬平方呎，包括二千零八十萬平方呎發展中物業，以及二千八百七十萬平方呎已落成投資物業。此外，按地盤面積計算，集團在新界持有超過二千七百萬平方呎農地，這批農地處於更改土地用途的不同階段，大部分位處現有或計劃興建的鐵路沿線。

集團於本月初投得位於天水圍輕鐵天榮站的物業發展項目。項目坐落天榮站上蓋，將設有行人天橋通往鄰近巴士總站及綠化公園，總樓面面積近一百萬平方呎，將發展以中小型單位為主的住宅。

## **地產發展**

隨著壓抑多時的用家需求逐漸釋放，自二〇一四年第二季開始，香港住宅市場的交投和樓價一直有不俗的表現。良好的市況主要受惠於市民收入上升及家庭數目持續增加，加上就業市場向好，令用家對中小型住宅單位的需求殷切。隨著推售的全新住宅項目有所增加，一手住宅銷售更見活躍；至於二手市場方面，物業成交同樣回升，但增幅不及一手市場。

集團恪守追求卓越的核心價值，繼續提供超越顧客期望的優質項目，進一步鞏固其已深獲買家認同的企業品牌。與此同時，集團一直重視整個物業發展流程，由購買地皮、項目規劃和設計、建築、銷售及市場推廣以至物業管理，均積極參與當中的每個環節，加上高度重視顧客意見，令集團能夠迅速而有效地回應市場需求的轉變。

藉著強大的品牌效應，集團於回顧期內在香港的合約銷售表現理想，總額約港幣一百六十億元，主要來自多個大型住宅項目包括將軍澳天晉 III A、天晉 III B 及荃灣西星岸。集團亦出售個別優質寫字樓物業，包括黃竹坑 W50 及觀塘 One Harbour Square。此外，集團於今年一月推售的東涌東環第一期逾一千四百伙，在一個月內已售出逾百分之九十七的單位。

集團旗下的粉嶺瓏山一號於期內落成，項目的住宅總樓面面積為十三萬六千平方呎，另有四千平方呎零售樓面。預計在本財政年度下半年，將有三個項目落成，總樓面面積合共一百三十萬平方呎，包括住宅樓面一百二十萬平方呎及寫字樓項目 W50。

## **投資物業**

回顧期內，連同合作項目帶來的收益，集團來自香港投資物業的總租金收入較去年同期增加百分之六至港幣七十六億五千五百萬元，增長來自續租及新租租金上升。投資物業組合的整體出租率處於約百分之九十五的高水平。

集團將繼續透過提供優質物業管理服務及不時提升物業質素，致力促進與租戶之間的長遠關係。集團亦會定期檢視其投資物業組合，以評估出售非核心資產的機會，藉此提高股東回報。

## **零售物業組合**

憑藉多年來在香港零售租務市場所建立的專長及累積的豐富經驗，集團逾一千萬平方呎均衡而多元化的商場和商舖組合繼續表現良好，旗下商場的出租率維持在高水平，續租租金和人流有所上升；回顧期內，主要商場的銷售額增長較整體零售市場為佳。去年第四季在個別地區出現的佔領行動對集團部分商場運作有短暫影響。

坐落港鐵旺角東站及英文名稱已改為 MOKO 的新世紀廣場，是集團不斷提升物業資產質素的最新典範。商場的分期改裝工程快將完成，並已有超過百分之九十的租戶開業。新世紀廣場的新佈局和新安裝的扶手電梯令顧客更容易穿梭於商場的每個角落；而商場亦藉

著調整商戶組合和提升定位，轉型為一站式購物總匯。以上的優化計劃可望提高商場的租金收入和人流。集團其他籌劃中的物業資產優化計劃包括葵芳新都會廣場的大型翻新工程，以及九龍東 APM 的戶外綠化計劃。

集團零售物業出租組合在短期內的新亮點，將是預計在二〇一五年底開業的元朗 YOHO Midtown 商場部分。該商場將糅合跨層商舖和戶外餐廳等具吸引力的元素，現已開始預租。該二十五萬平方呎的商場將與正在翻新的新元朗中心和一個日後落成的四十七萬平方呎商場，組成共一百萬平方呎的 YOHO Mall。YOHO Mall 的規模龐大，加上位置方便，將定位為新界西的區域性購物熱點。

天晉匯是分佈於集團多個鄰近港鐵將軍澳站的住宅項目內的零售樓面，其中位於天晉 II 項目的六萬六千平方呎商場將率先於二〇一六年初開業。天晉匯和集團其他鄰近的商場包括將軍澳中心，將會受惠於日益擴展的將軍澳社區，亦能吸納前往毗鄰海濱長廊和公園的人流。在餘下的十七萬六千平方呎零售樓面落成後，集團在將軍澳市中心的市場地位將進一步加強。

未來其他新增商場包括北角臨海地段的零售樓面，以及位處港鐵南昌站的商場。北角臨海項目毗鄰集團日後落成的酒店，將提供逾十三萬平方呎零售樓面；南昌站項目坐落地區交通樞紐上蓋，商場樓面三十萬平方呎。兩個項目的位置理想，有利吸引人流，業務前景美好。

回顧期內，集團位處傳統購物區的商場表現不俗，特別是中環國際金融中心商場、尖沙嘴新太陽廣場及銅鑼灣 WTC More，均接近全部租出。此外，集團持有及管理不少區域性商場，為遊客和鄰近地區的居民服務，這些商場的表現持續理想，當中包括新界東的知名商場如沙田新城市廣場、上水廣場和大埔超級城，以及新界西多個優質商場如荃灣廣場和屯門 V City。集團旗下商場推出的節日和主題推廣活動均吸引大量人流，令租戶的銷售額錄得不俗增長。

### **寫字樓物業組合**

回顧期內，香港甲級寫字樓市場繼續有穩健表現。中環區寫字樓租金輕微上升；在中環以外地區，具備高規格及樓層面積大的優質寫字樓物業有持續需求。

集團在香港的寫字樓組合總樓面面積約一千萬平方呎，種類多元化，期內繼續表現理想。對重視專業服務、超卓的建築質素和長遠關係的跨國企業來說，這些大多位處鐵路沿線的優質寫字樓一直是他們的理想之選。物業整體的續租租金增加，而出租率處於高水平。

集團悉心保持旗下寫字樓物業的超卓質素。灣仔中環廣場正進行翻新，第一期工程預計在二〇一六年完工，整個翻新工程竣工後將可進一步提升對租戶的吸引力。旺角新世紀廣場正翻新寫字樓大堂，與全面翻新的商場部分相輔相成。

中環區寫字樓空置率低企，新供應有限，對該區寫字樓租務市場帶來支持。國際金融中心作為核心金融區極具代表性的優質寫字樓，繼續得到投資基金和其他金融機構青睞，兩幢寫字樓均保持高出租率。

西九龍環球貿易廣場作為中環金融區的延伸，地位日益獲得市場認同，一直深受國際及內地金融機構歡迎，這再次印證環球貿易廣場憑著其超卓的建築規格及優越的辦公地點所建立的競爭優勢。環球貿易廣場的續租租金有所上升。

集團位處非核心地區的寫字樓，包括九龍東創紀之城建築群及葵芳新都廣場，續租租金均有上升，並錄得高出租率。現有租戶業務擴充及各行各業的搬遷需要，均為以上寫字樓物業帶來持續需求。

## **內地地產業務**

### **土地儲備**

截至二〇一四年十二月底，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備為八千一百六十萬平方呎。發展中物業約有七千一百三十萬平方呎，其中逾百分之六十將興建高級住宅單位或服務式公寓，其餘可供發展土地儲備用作興建優質寫字樓、商場和酒店。集團亦在內地持有一千零三十萬平方呎已落成投資物業，包括多個位於上海和北京等一線城市黃金地段的地標式綜合項目。

## 地產發展

在二〇一四年上半年，內地住宅市場在銷情疲弱、樓價偏軟的環境下經歷了一段整固期，但市場交投在過去數月逐步改善。政府放寬多項政策包括撤銷在二三線城市實施的住宅限購令、放寬物業按揭貸款條件、調低利率及降低存款準備金率，這些政策成為了整體市場復蘇的催化劑。

回顧期內，以所佔權益計算，集團在內地的合約銷售總額約為港幣二十七億元。住宅項目濱江凱旋門及集團佔百分之八十權益的佛山瀧景繼續有滿意銷情。天盈廣場乃集團佔百分之三十三權益的廣州綜合項目天匯廣場的兩幢寫字樓之一，銷情一直保持穩定。上海天璽是集團在內地其中一個主要推售項目，物業坐落享負盛名的淮海中路，是浦西最受歡迎的豪宅項目之一，吸引高端買家追捧。

集團在內地發展項目的建築工程繼續如期推展。集團在期內完成五個項目，按所佔總樓面面積計算合共三百四十萬平方呎，其中住宅佔二百七十萬平方呎。這些優質單位推售時市場反應良好。項目詳情可參閱下表。

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)
御華園第一期 B	廣州花都獅嶺大道東 1 號	住宅 / 商舖	100	1,072,000
太湖國際社區 第七期 A	無錫太湖新城	住宅 / 商場	40	1,002,000
之江九里	杭州之江珊瑚沙路 76 號	住宅	40	781,000
峻林第一期 A	廣州天河林和東路	住宅 / 商舖	70	326,000
天曜第一期 B	成都錦江區通源街 88 號	住宅 / 商舖	40	235,000
<b>總計</b>				<b>3,416,000</b>

在可供出售的主要發展項目中，天盈廣場超過六十萬平方呎的寫字樓，已進展至進行內部裝修的階段；廣州峻林位處繁盛的天河區，第一期 B 合共四十六萬平方呎豪華住宅單位亦接近落成。以上兩個項目預期在二〇一五年上半年交樓。佛山瀧景項目的建築工程進展良好，第一期 A 及第一期 B 均已平頂，第一期 C 提供一百二十萬平方呎優質住宅，在近期完成地基工程後，已開始上蓋建築工程。

## 投資物業

在內地的投資物業組合繼續是集團租務方面的重要收入來源；儘管內地經濟增長放緩，集團在內地的租金收入仍錄得穩健增長。回顧期內，連同合作項目帶來的收益，集團內地的總租金收入為港幣十六億三千一百萬元，較去年同期上升百分之六，租金收入增加主要是由於續租租金和出租率均有上升。

隨著在上海的綜合項目取得佳績，集團憑藉相關經驗，正在廣州黃金地段發展兩個優質商場。集團佔百分之五十權益的天環位處繁盛的天河路，將鄰近一個兩線交匯的地鐵站。該四層高的商場將提供近九十萬平方呎零售樓面，網羅各類商戶，包括國際時裝品牌和特色食肆，部分更是首次在廣州開業。天環預計在二〇一五年底開業，預租進展理想。集團佔位於珠江新城的天匯廣場綜合項目百分之三十三權益，該項目將設有高級商場，樓高八層，提供一百萬平方呎零售樓面，並會直駁地鐵獵德站。該商場將於二〇一六年落成，現已開始預租，將匯聚高級時裝品牌和一流的娛樂設施，為講究生活品味的顧客提供一站式購物點。這兩個新商場將有助提升集團在珠江三角洲的市場地位。

上海國金中心位於浦東核心地段，是集團在內地的地標項目之一，其中上海國金中心商場的零售樓面約一百二十萬平方呎，錄得高銷售量及穩健的續租租金，商場現時全數租出。集團經常適當地調整租戶組合，為顧客提供更全面的購物體驗。興建中的公共行人隧道將連接商場和附近地區，令顧客往返商場時倍感方便。上海國金中心兩幢寫字樓憑著卓越的質素，持續吸引主要的內地和跨國金融機構承租，現已獲全部進駐。憑藉其坐落位置優越的陸家嘴金融貿易區，上海國金中心寫字樓將可望受惠於在今年稍後進一步擴大的上海自由貿易區。

位於浦西傳統商業區的上海環貿廣場是另一個由集團發展的綜合項目；商場部分環貿 IAPM 踏入開業第二年，一百三十萬平方呎樓面全數租出，人流暢旺。環貿 IAPM 集合各類時尚高級品牌和特色餐廳，在上海展現新的生活格調及夜行購物概念。回顧期內，商場舉辦展覽、推廣等各類型活動吸引顧客。上海環貿廣場二期寫字樓預計在二〇一五年落成，現正進行預租，已吸引多間金融機構以至

專業服務公司承租；一期寫字樓出租率高，不少租戶是跨國綜合企業或金融機構。

繼上海國金中心和上海環貿廣場後，徐家匯中心項目將成為集團在上海另一個地標項目。整個項目由四幅地皮組成，總樓面面積七百六十萬平方呎，並將直駁三條地鐵線交匯的徐家匯地鐵站。項目的詳細設計藍圖接近最後階段，位於華山路的一號地塊已展開上蓋建築工程，該部分逾三十萬平方呎是留作長線投資的零售樓面，另有約十八萬平方呎的寫字樓樓面擬於今年稍後推售，而項目最大的地塊將興建大型優質商場，該地塊面向繁華的虹橋路和宜山路。徐家匯中心項目在落成後，將進一步加強集團在上海投資物業組合的實力和品牌。

北京 APM 是一個位於王府井商業區核心地段的知名商場，主要服務當地年輕顧客和遊客，回顧期內人流穩定增長。商場將引進更多國際級化妝品及時裝品牌，進一步提高對年輕人的吸引力。北京 APM 的銷售額穩健增長，續租租金不俗。

集團佔百分之四十權益的無錫萬象城於去年十二月正式開幕。這個高級商場是太湖國際社區的一部分，零售樓面約一百六十萬平方呎，為顧客提供各類購物、消閑和娛樂體驗。

## **其他業務**

### **酒店**

儘管在去年第四季，部分位於發生佔領行動地區的酒店的業務受到影響，香港酒店業整體的房間入住率在回顧期內維持在高水平，平均房價穩定。

集團期內在香港的酒店組合表現理想，出租客房平均收入錄得溫和增長。帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店和帝景酒店的業務增長保持平穩，平均入住率約百分之九十五。集團旗下豪華酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店及香港 W 酒店，憑藉其品牌在大中華地區得到的認同與日俱增，在本地酒店業保持領導地位，入住率維持在高水平，出租客房平均收入亦有增加，其中香港麗思卡爾頓

酒店作為區內高消費休閒旅客之選的品牌形象已日漸建立。香港九龍東皇冠假日酒店和香港九龍東智選假日酒店在營運約兩年後，業務繼續展現增長動力，入住率顯著提高。

上海浦東麗思卡爾頓酒店在期內繼續表現理想，房價及出租客房平均收入仍然高踞市內豪華酒店中的前列位置。酒店頂層酒吧風格時尚，可以飽覽上海的醉人夜景，對喜愛在室內或戶外享用美食的人士來說均是最佳選擇。

集團將繼續拓展旗下酒店網絡。香港方面，沙田優質酒店的地基工程已經展開；北角臨海酒店亦正按計劃施工。以上酒店連同集團正在內地發展及籌劃的酒店，長遠將為集團在經常性收入帶來新的貢獻。

## **電訊及資訊科技**

### **數碼通**

數碼通的業務經歷過二〇一三/一四財政年度下半年的低潮後復蘇，總收益及來自手機銷售的盈利均告上升，令該公司利潤增加。在二〇一四年十二月，數碼通除重新投得其現有 3G 頻譜外，還投得額外頻譜，以配合未來的業務增長。集團依然對數碼通的前景充滿信心，並會繼續持有該公司作長線投資。

### **新意網**

新意網的溢利在回顧期內繼續穩定增長，數據中心營運是該公司的核心業務。位於將軍澳的高端數據中心項目正按計劃順利進行，預計於二〇一七年落成。預期新數據中心將進一步推動新意網的業務增長，並為股東帶來更佳回報；同時新意網所增加的容量，亦可滿足客戶對數據中心在地點、空間和服務質素方面的需求。新意網會繼續保持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**

集團在本港的基建和運輸業務繼續有滿意的表現。威信集團的業務穩固；三號幹線（郊野公園段）的交通流量穩定增長。在商務旅遊需求穩定增加帶動下，香港商用航空中心的表現保持穩健。受惠於對存倉服務的持續需求，機場空運中心的租金有所上升。在海運市場前景較為遜色下，香港內河碼頭已經提升了營運效率，並繼續加強客戶基礎。

## **集團財務**

集團維持低借貸水平及健康的利息覆蓋率，反映集團的財政實力雄厚。在二〇一四年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十三點八的低水平。

集團獲得的信貸評級繼續在本港地產公司中名列前茅。在二〇一四年十月，標準普爾對集團的信貸評級展望由負面調整至穩定。穆迪和標準普爾給予集團的信貸評級保持不變，分別為 A1 及 A+，評級展望同為穩定。這顯示信貸評級機構認同集團在審慎財務原則配合之下的穩健經營實力。

集團擁有高信貸評級，能在債務市場環境合適時進行集資。銀行繼續向集團提供充裕的已承諾無抵押備用信貸額。今年一月集團籌組一項港幣一百億元的五年定期/循環銀團貸款，以支持在香港的業務發展，有關款項亦將用作償還部分到期債項及延長債務年期。集團籌集充裕流動資金的能力極高，這將繼續支持集團日後發展及拓展業務。

集團去年四月發行認股權證，已獲行使的認股權證至今為集團帶來約港幣一百億元的現金流。在未來十四個月，當餘下的認股權證獲悉數行使後，預計集團會再有超過港幣一百二十二億元的現金進賬，勢將令集團的流動資金和財政實力進一步加強。

集團奉行謹慎的風險管理政策，大部分銀行借貸以港元為單位，餘下的以美元和人民幣為主。集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。

## 企業管治

集團一直有既定且良好的機制，以確保穩健的企業管治。董事局負責指導和監察集團的策略，目前有十九名董事，其中七人為獨立非執行董事，全體董事發揮不同的專長和經驗，有助支持集團長遠發展。執行委員會的成員包括所有執行董事和三名高級行政人員；執行委員會定期召開會議，在專業管理團隊協助下制定業務政策，以及作出重要的業務決定。

審核、薪酬及提名委員會均由獨立非執行董事擔任主席。此外，董事局透過由審核委員會、管理層及內部和外聘核數師所做的定期檢討，保持和評估集團內部監控系統的成效。以上所有程序和各項內部監控旨在確保集團業務有效運作，資產和股東利益受到保障。

集團非常注重向投資界提供準確和適時的資料，以及與持份者維持有效的雙向溝通，力求保持透明度。管理層透過分析員簡報會、定期面談和電話會議，主動與投資者、分析員和信貸評級機構溝通，讓他們了解集團的策略、業務最新情況和展望。此外，集團經常參加大型投資者會議和簡介會，加強與全球持份者之間的長遠關係。

集團獲主要財經刊物頒發多個重要獎項，彰顯集團在專業管理、企業管治及履行社會責任方面均表現優良；有關獎項包括《Euromoney》雜誌「亞洲最佳寫字樓/商業項目發展商」和「亞洲最佳綜合項目發展商」，以及《The Asset》雜誌的「財務表現、企業管治、社會責任、環境責任及投資者關係」白金獎。

## 可持續發展

為體現「以心建家」的理念及力求公司和社會達至可持續發展，集團透過多項計劃履行企業社會責任，致力令顧客稱心滿意，並展現集團重視員工和積極參與社會服務。

集團致力提供與優質發展項目相輔相成的增值服務，旗下物業管理公司康業和啟勝屢獲嘉許，兩間公司向集團在香港和內地面積合共超過二億五千八百萬平方呎的住宅及商業項目用家，提供卓越的客戶服務。

集團具備一套監察和制衡機制，以確保能夠充分配合顧客的意見和需要，並在項目計劃階段反映相關建議，務求持續提高產品和服務質素。此外，新地會亦促進集團與會員及潛在顧客之間的雙向溝通，會員人數超過三十四萬，是本港規模最大的地產客戶專會。在集團全力為顧客提供優質產品和服務的過程中，除了以上不可或缺的安排外，集團亦推行多項相關計劃，其中包括「新·繫·品質」將新出售香港住宅物業的維修保證期延長至三年。

吸納、栽培和挽留最優秀的人才，是集團保持成功和業務持續發展的關鍵。集團提供專業和特別設計的課程教授專項技能和管理技巧，讓三萬七千多名員工得以盡展潛能。此外，集團亦為員工、員工家屬和退休員工安排各類社交和康樂活動。

集團亦致力吸納及栽培有志在業界發展事業的年輕人。於二〇一四年推出「新地 SDU一見習生計劃」，向獲安排在集團成員公司工作的副學位畢業生，提供為期一年的在職及公餘培訓。集團今年繼續舉辦「師徒創路學堂」，讓弱勢社群的年輕人接受人際關係和領導技巧訓練，並得到實習機會。

在企業社會責任方面，集團通過三大範疇幫助建設更美好的社會。「新閱會」繼續透過舉辦研討會、閱讀及寫作營，以及跟閱讀有關的個人發展計劃及比賽，在社區推廣愉快閱讀，合共吸引超過一萬五千人參加。此外，「新閱會」進行「新地喜『閱』指數」調查，了解香港人的閱讀習慣，又出版以會員和公眾為對象的免費刊物《悅閱》和《閱刊》。

集團重點活動「新地公益垂直跑」在二〇一四年擴大規模，「勇闖香港 ICC」和「勇闖上海 IFC」分別為香港和上海的兒童及青少年服務籌款，其中「勇闖香港 ICC」再度成為「垂直馬拉松世界巡迴賽」終點站，國際精英跑手雲集環球貿易廣場競逐世界錦標。

保護環境仍然是集團可持續發展計劃的重要部分，集團通過「新地齊心愛自然」計劃，舉辦連串清潔海岸和戶外學習活動。

回顧期內，集團的「以心建家送暖行動」向逾七千五百人送上愛與關懷。為推動社會親善和諧，集團籌辦一系列導賞團，招待數百名

弱勢社群人士遊覽天際 100 香港觀景台和挪亞方舟，幫助他們擴闊視野及更能融入社會。

## 展望

未來一年，雖然美國的經濟前景可望改善，但由於其他主要經濟體的增長步伐相對緩慢，故此環球經濟預料僅會以溫和的步伐向前發展，並只有輕微的通脹。對美國加息的預期持續變化，及多個經濟體系的貨幣爭相貶值，或令環球金融市場大幅波動，是未來主要的不明朗因素；而一旦油價繼續下跌可能導致能源大國面臨財政壓力，亦令風險增加。然而，主要經濟體如歐元區、日本和中國採取的寬鬆貨幣政策，將紓減環球經濟下行的風險。

預期內地經濟會繼續過渡至一個持續性較高但增長率較慢的新常態。近期多項的寬鬆貨幣措施，包括調低利率及降低存款準備金率，將有助支持經濟增長。中期而言，籌建陸上和海上「絲綢之路」的計劃可望持續推動龐大基建投資。由於物業市場正逐步反映政府減少對按揭貸款的限制及放寬住宅限購令的政策，預計內地主要城市的一手住宅銷售會進一步改善。集團對內地經濟及其地產市場中長期的前景仍然充滿信心。

香港方面，受惠於大型基建工程持續推展，加上本地就業市場狀況良好，本地消費保持穩健，預期本地經濟在二〇一五年會繼續溫和增長。此外，由於家庭數目持續增加及個人收入上升，用家對住宅的需求殷切，預料住宅市場將可保持良好的發展，特別是中小型單位市場。雖然近期出現對未來選舉制度的爭議，但集團對香港經濟和物業市場的前景依然樂觀。

儘管本地物業市場的競爭在近期加劇，集團將繼續擴展在香港的地產業務。憑藉廣受認同的優質品牌及卓越的產品和服務，集團對能保持市場領導地位深具信心。集團會繼續購買土地，特別是在預計將有更多發展機遇的香港，目標是增加長遠的銷售物業落成量。內地方面，集團會一如以往採取選擇性策略，集中在主要城市投資，並繼續開發其足以配合遠超未來五年業務發展所需的土地儲備。集團亦會採取措施，減低建築成本上升帶來的影響，但對追求高質素的堅持依然不變，這正是多年來集團品牌得以彰顯的主因。

集團會繼續推出在香港和內地可供出售的新項目。將於短期推售的主要香港住宅項目包括九龍站天璽的新一批單位，另有兩個優質項目的首期發展，包括毗鄰興建中港鐵何文田站的項目，以及屬YOHO系列的元朗市地段第507號項目；此外，將軍澳市地段第118號臨海項目的住宅單位及東涌東環二期亦將推售。內地方面，主要推售項目包括廣州峻林的優質寫字樓廣貿中心，該項目鄰近往返香港的廣州直通車站；還有浦西豪華住宅上海天璽的新批次，以及佛山瀧景新一期的優質住宅單位。

在預期續租租金上升、出租率維持在高水平及新投資項目帶來收益的情況下，集團在香港和內地的租金收入將會穩定增長。集團會繼續擴大其投資物業組合；籌劃中的香港商場項目包括毗鄰港鐵元朗站的YOHO Mall、將軍澳的天晉匯、西九龍港鐵南昌站上蓋的優質商場，以及北角臨海項目的高級商場；內地方面，籌劃中的主要投資物業項目包括廣州的天環商場和天匯廣場，以及位於上海徐匯區的地標式項目徐家匯中心項目。

上海徐家匯中心項目分期落成後，連同現有兩個旗艦項目上海國金中心和上海環貿廣場，將進一步加強集團在上海商業項目租務市場的領導地位。隨著在內地特別是上海的已落成投資物業顯著增加，預期集團在內地的租金收入基礎及其在集團整體經常性收入所佔的比重長遠會有所提升和日趨重要。

儘管在一九七二年上市以來經歷了各種高低起跌，集團依然茁壯成長，成為全球最大的地產發展商之一，多年來憑藉一支能幹、專業的團隊與董事局和執行委員會緊密合作，推出優質產品和服務，從而建立了廣受認同的品牌，集團對此十分珍惜。集團植根香港，將會一如以往堅守「以心建家」的核心理念，繼續在香港不斷投資，除提供優質產品外，同時亦會透過參與社區和慈善工作回饋社群。本人在此重申，集團將繼續執行現有經得起時間考驗的業務策略，並進一步加強企業管治。在集團與一群忠誠和彌足珍貴的員工共同努力下，本人深信集團能在穩固的根基上進一步擴展業務，並推動香港的繁榮和穩定。

如無不可預測情況，預期集團今個財政年度的業績將有滿意的表現。

## 董事及致謝

郭炳江先生辭任本公司之主席兼董事總經理，於二〇一四年十二月十九日生效。郭先生在集團服務逾三十七年，曾出任公司副主席二十一年，於二〇一一年十二月獲委任為公司其中一位聯席主席。郭先生盡心領導集團，憑著其遠見、專長和努力推動注重質素的企業文化；他一直發揮重要作用，幫助集團建立雄厚的基礎。郭先生協助建立的專業標準堪稱典範，這個標準仍將是推動集團長遠發展的寶貴資產。

陳鉅源先生辭任本公司執行董事，於二〇一四年十二月十九日生效。陳先生在集團服務逾四十一年，於一九八七年九月起出任本公司執行董事；在這段漫長的歲月中，陳先生負責項目規劃和發展，對集團貢獻良多，集團成功發展多個優質項目，陳先生功不可沒。

郭基輝先生終止出任郭炳江先生之替代董事，並獲委任為本公司執行董事，於二〇一四年十二月十九日生效。

本人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。

**郭炳聯**

*主席兼董事總經理*

香港，二〇一五年二月二十七日

## 通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇一三年度之比較數字：

### 綜合收益表

截至二〇一四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	
		二〇一四年	二〇一三年
	說明		
<b>收入</b>	2	<b>32,093</b>	32,506
銷售成本		<b>(19,007)</b>	(17,755)
毛利		<b>13,086</b>	14,751
其他淨收益		<b>236</b>	445
銷售及推銷費用		<b>(1,736)</b>	(1,615)
行政費用		<b>(1,140)</b>	(1,079)
<b>未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利</b>	2	<b>10,446</b>	12,502
投資物業之公平價值增加		<b>6,934</b>	8,689
<b>已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利</b>		<b>17,380</b>	21,191
財務支出		<b>(1,252)</b>	(1,101)
財務收入		<b>130</b>	141
淨財務支出	3	<b>(1,122)</b>	(960)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣十二億四千三百萬元 (二〇一三年：港幣十五億六千九百萬元))：			
聯營公司		<b>300</b>	163
合營企業		<b>2,229</b>	2,908
	2	<b>2,529</b>	3,071
<b>稅前溢利</b>	4	<b>18,787</b>	23,302
稅項	5	<b>(2,279)</b>	(3,829)
<b>本期溢利</b>		<b>16,508</b>	19,473
<b>應佔：</b>			
公司股東		<b>15,696</b>	19,027
非控股權益		<b>812</b>	446
		<b>16,508</b>	19,473
<i>(以港幣為單位)</i>			
<b>建議派發每股中期股息</b>		<b>\$0.95</b>	\$0.95
<b>公司股東應佔每股溢利</b> (賬目所示每股溢利)	6(a)		
基本		<b>\$5.71</b>	\$7.12
攤薄後		<b>\$5.65</b>	N/A
<b>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)</b> (每股基礎溢利)	6(b)		
基本		<b>\$3.08</b>	\$3.98
攤薄後		<b>\$3.05</b>	N/A

## 綜合全面收益表

截至二〇一四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	
	二〇一四年	二〇一三年
<b>本期溢利</b>	<b>16,508</b>	19,473
<b>可能其後重新歸入損益的項目：</b>		
境外業務折算賬項之匯兌差額	(1)	735
現金流對沖之公平價值收益	-	178
可供出售投資項目		
— 公平價值收益/(虧損)	25	(95)
— 售出項目後之公平價值收益撥入綜合收益表	-	(222)
	25	(317)
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(支出)/收益	(269)	152
<b>期內其他全面(支出)/收益</b>	<b>(245)</b>	748
<b>期內全面收益總額</b>	<b>16,263</b>	20,221
<b>期內應佔全面收益總額：</b>		
公司股東	15,453	19,725
非控股權益	810	496
	<b>16,263</b>	20,221

## 綜合財務狀況表

於二〇一四年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇一四年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一四年 六月三十日
<b>非流動資產</b>		
投資物業	295,265	277,640
固定資產	25,421	25,376
聯營公司	3,923	4,044
合營企業	50,880	49,545
應收放款	710	628
其他金融資產	2,912	2,899
無形資產	4,315	4,539
	<u>383,426</u>	<u>364,671</u>
<b>流動資產</b>		
供出售物業	149,490	149,409
存貨	485	299
應收賬項、預付款項及其他	7 19,478	23,394
其他金融資產	780	747
銀行存款及現金	23,119	18,528
	<u>193,352</u>	<u>192,377</u>
<b>流動負債</b>		
銀行及其他借項	(10,971)	(9,241)
業務及其他應付賬項	8 (26,303)	(25,283)
已收取售樓訂金	(6,295)	(5,538)
稅項	(5,851)	(6,493)
	<u>(49,420)</u>	<u>(46,555)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>143,932</u>	<u>145,822</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>527,358</u>	<u>510,493</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借項	(71,806)	(74,490)
遞延稅項	(16,469)	(15,753)
其他長期負債	(426)	(561)
	<u>(88,701)</u>	<u>(90,804)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>438,657</u>	<u>419,689</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	63,136	53,464
儲備金	370,005	361,319
<b>股東權益</b>	<u>433,141</u>	<u>414,783</u>
<b>非控股權益</b>	5,516	4,906
<b>權益總額</b>	<u>438,657</u>	<u>419,689</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，於簡明中期財務報表所使用之會計政策與編製截至二〇一四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修訂（以下統稱為「新香港財務報告準則」）。該等修訂適用於本集團由二〇一四年七月一日開始之財政年度：

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
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
香港會計準則第 19 號之修訂	界定福利計劃：僱員福利
香港會計準則第 32 號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號之修訂	非金融資產可收回金額披露
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
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
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 21 號	徵費

採納以上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及修訂本：

香港財務報告準則之修訂	2012-2014 年香港財務報告準則系列年度之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號及第 38 號之修訂	澄清折舊及攤銷可接納的方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第 27 號之修訂	獨立財務報表權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號, 第 12 號 及香港會計準則第 28 號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 11 號之修訂	收購合營業務權益之會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 15 號	與客戶合約之收入 <sup>2</sup>

<sup>1</sup>於 2016 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

<sup>2</sup>於 2017 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

<sup>3</sup>於 2018 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

本集團已開始對採納該等新訂及經修訂準則及修訂本作出評估，現階段並未知悉對本集團之業績及財務狀況是否有任何重大影響。

## (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：

截至二〇一四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	5,292	1,673	67	21	5,359	1,694
中國內地	3,028	615	1,199	(21)	4,227	594
新加坡	-	-	-	(3)	-	(3)
	8,320	2,288	1,266	(3)	9,586	2,285
物業租賃						
香港	6,273	4,796	1,382	1,159	7,655	5,955
中國內地	1,549	1,170	82	48	1,631	1,218
新加坡	-	-	349	265	349	265
	7,822	5,966	1,813	1,472	9,635	7,438
酒店經營	2,186	601	361	119	2,547	720
電訊	8,673	628	-	-	8,673	628
運輸、基建及物流	1,775	568	1,429	133	3,204	701
其他業務	3,317	767	248	41	3,565	808
	<u>32,093</u>	<u>10,818</u>	<u>5,117</u>	<u>1,762</u>	<u>37,210</u>	<u>12,580</u>
其他淨收益		236		-		236
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		10,446		1,762		12,208
投資物業之公平價值增加		6,934		1,422		8,356
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		17,380		3,184		20,564
淨財務支出		(1,122)		(173)		(1,295)
稅前溢利		16,258		3,011		19,269
稅項						
— 集團		(2,279)		-		(2,279)
— 聯營公司		-		(18)		(18)
— 合營企業		-		(464)		(464)
本期溢利		<u>13,979</u>		<u>2,529</u>		<u>16,508</u>

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>

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，分別為港幣三億五千四百萬元（二〇一三年：港幣一億四千九百萬元）及港幣六千三百萬元（二〇一三年：港幣八千六百萬）。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	
	二〇一四年	二〇一三年
利息支出		
銀行借款及透支	713	622
須於五年內全數償還之其他借項	206	178
不須於五年內全數償還之其他借項	457	421
	<u>1,376</u>	<u>1,221</u>
名義非現金利息	36	43
減：撥作資本性支出之金額	(160)	(163)
	<u>1,252</u>	<u>1,101</u>
銀行存款之利息收入	(130)	(141)
	<u>1,122</u>	<u>960</u>

**(4) 稅前溢利**

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	5,099	6,153
存貨銷售成本	6,178	3,701
折舊及攤銷	765	730
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	224	201
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	810	697
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,243	3,028
股權支付	7	16
及計入：		
售出可供出售投資溢利	7	198
上市及非上市投資股息收入	72	60
上市及非上市債務證券利息收入	30	35
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	12	58

**(5) 稅項**

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
本期稅項		
香港利得稅	1,157	1,304
往年準備之高估	(5)	-
	<u>1,152</u>	<u>1,304</u>
香港以外稅項	414	1,094
往年準備之高估	(1)	-
	<u>413</u>	<u>1,094</u>
	<u>1,565</u>	<u>2,398</u>
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	485	1,221
其他暫時差異之產生及回撥	229	210
	<u>714</u>	<u>1,431</u>
	<u>2,279</u>	<u>3,829</u>

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一三年：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一百五十六億九千六百萬元 (二〇一三年：港幣一百九十億二千七百萬元) 計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十七億五千零六十四萬八千四百七十七股 (二〇一三年：二十六億七千三百三十三萬零六百三十九股) 計算。截至二〇一四年十二月三十一日止，攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十七億七千七百五十三萬二千八百九十二股，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及認股權證在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數二千六百八十八萬四千四百一十五股計算。截至二〇一三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八十四億六千三百萬元 (二〇一三年：港幣一百零六億四千四百萬元) 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	
	二〇一四年	二〇一三年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>15,696</u>	19,027
投資物業公平價值之增加	(6,934)	(8,689)
相關遞延稅項計入之影響	485	1,221
出售投資物業公平價值已變現收益	248	535
出售聯營公司持有之投資物業公平價值已變現收益	173	-
所佔聯營公司及合營企業業績		
— 投資物業之公平價值收益	(1,422)	(1,355)
— 相關遞延稅項計入/(扣減)之影響	179	(214)
	<u>(7,271)</u>	(8,502)
非控股權益	38	119
投資物業估值變動淨額之影響	(7,233)	(8,383)
公司股東應佔基礎溢利	<u>8,463</u>	<u>10,644</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七十一億一千五百萬元（二〇一四年六月三十日：港幣一百零八億七千九百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之八十八，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之十（二〇一四年六月三十日：分別為百分之九十二，百分之一及百分之七）。

## (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二十二億七千二百萬元（二〇一四年六月三十日：港幣二十二億八千九百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之八十，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之十七（二〇一四年六月三十日：分別為百分之七十八，百分之二及百分之二十）。

## 財務檢討

### 業績檢討

本集團截至二〇一四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一百五十六億九千六百萬元，較去年同期港幣一百九十億二千七百萬元減少港幣三十三億三千一百萬元或百分之十七點五。賬目所示溢利減少主要是投資物業估值盈餘及物業銷售溢利較低。期內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七十六億五千四百萬元（二〇一三年：港幣八十九億一千八百萬元）。

截至二〇一四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八十四億六千三百萬元，較去年同期港幣一百零六億四千四百萬元減少港幣二十一億八千一百萬元或百分之二十點五。溢利減少主要是香港及中國內地物業銷售溢利貢獻較低。

於本財政年度上半年，物業銷售營業溢利總額為港幣二十二億八千五百萬元，較去年同期港幣五十六億二千六百萬元減少港幣三十三億四千一百萬元。期內香港物業銷售溢利由港幣三十億七千一百萬元減少港幣十三億七千七百萬元至港幣十六億九千四百萬元，主要是住宅物業銷售溢利貢獻減少。香港項目溢利貢獻主要來自 **One Harbour Square**、**星岸**、**瓏山一號**及 **Twelve Peaks**。來自中國內地物業銷售溢利由港幣二十五億五千九百萬元減少港幣十九億六千五百萬元至港幣五億九千四百萬元，主要是基於大部分出售單位均安排於本財政年度下半年交收，上半年度交收量較少。於期內中國內地溢利貢獻主要來自上海濱江凱旋門第一期、御華園第一期 **B**、峻林第一期 **A**、之江九里及天曜第一期。

集團淨租金收入較去年同期增長百分之八點一或港幣五億五千九百萬元至港幣七十四億三千八百萬元，主要由於出租物業之續約租金持續調升及較高租金之新租約。集團來自香港及中國內地租金組合之淨租金收入總額分別為港幣五十九億五千五百萬元及港幣十二億一千八百萬元，分別較去年同期遞增百分之七點五及百分之十三點五。

電訊分部營業溢利貢獻增加港幣一億九千七百萬元或百分之四十五點七至港幣六億二千八百萬元，主要受惠於手機銷售業務之高溢利貢獻。集團酒店分部表現理想。在房價持續增長及高入住率支持下，營業溢利增加港幣七千八百萬元或百分之十二點一至港幣七億二千萬元。集團基建、物流及其他業務持續增長，營業溢利貢獻總額為港幣十五億零九百萬元，較去年同期增加港幣一億三千四百萬元或百分之九點七。

## 財務來源及流動資本

### (a) 淨債項及負債比率

於二〇一四年十二月三十一日，公司股東資金由去年底港幣四千一百四十七億八千三百萬元或每股港幣一百五十二元二角增加港幣一百八十三億五千八百萬元至港幣四千三百三十一億四千一百萬元或每股港幣一百五十三元四角。由於期內基礎溢利貢獻，投資物業重估收益增加，以及大部分由行使認股權證發行之本公司股本增加港幣九十六億七千二百萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇一四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）為百分之十三點八，二〇一四年六月三十日為百分之十五點七。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）為八點四倍，去年同期為十一點六倍。

於二〇一四年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣八百二十七億七千七百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百三十一億一千九百萬元的淨債項為港幣五百九十六億五千八百萬元，較於二〇一四年六月三十日減少港幣五十五億四千五百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	10,971	9,241
一年後及兩年內	14,037	10,086
兩年後及五年內	32,198	30,794
五年後	25,571	33,610
銀行及其他借項總額	82,777	83,731
銀行存款及現金	23,119	18,528
淨債項	59,658	65,203

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。於二〇一四年十二月三十一日，集團約百分之八十一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十九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。於二〇一四年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之六十二為港元借款及百分之二十四為美元借款，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。所有中國內地項目的土地收購均以注入資本權益方式以集團內部產生資金支付。

於二〇一四年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之六十為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十為定息借款。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。

於二〇一四年十二月三十一日，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四十億二千三百萬元，有關浮息掉換定息掉期合約之現金流對沖名義本金為港幣三千萬元和貨幣掉期合約（用以對沖償還外幣借項本金）名義本金總額為港幣九十四億五千一百萬元。

於二〇一四年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之七十四為港元，百分之二十四為人民幣，及百分之二為其他貨幣。

## **資產抵押**

於二〇一四年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣一千萬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三十八億八千九百萬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**

於二〇一四年十二月三十一日，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八億三千七百萬元（二〇一四年六月三十日：港幣九億三千九百萬元）。

## **集團薪酬政策及長期獎勵計劃**

本集團於二〇一四年十二月三十一日之僱員人數超過三萬七千人，截至二〇一四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四十六億二千二百萬元。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。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」）宣佈本公司將向於二〇一五年三月十六日（星期一）名列在本公司股東名冊（「股東名冊」）內之本公司股東（「股東」）派發截至二〇一四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（二〇一三年：每股港幣九角五仙），中期股息將以現金方式於二〇一五年三月二十四日（星期二）派發。

## **暫停辦理股份及認股權證過戶登記日期**

為釐定股東享有收取中期股息之權利，本公司將於二〇一五年三月十六日（星期一）暫停辦理股份及本公司認股權證之過戶登記手續；於當日將不會登記股份或認股權證過戶（包括不會因行使認股權證附帶之認購權而配發股份）。為確保享有收取中期股息之權利，

- (i) 就股東而言，所有過戶文件連同有關股份證明書（統稱「股份過戶文件」）須於二〇一五年三月十三日（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（「中央證券」），辦理登記；及
- (ii) 就本公司認股權證持有人（「認股權證持有人」）而言，所有認購表格連同有關認股權證證明書及行使款項（統稱「行使認股權證文件」）須於二〇一五年三月九日（星期一）下午四時三十分前送達中央證券（其亦擔任存置本公司認股權證持有人名冊的過戶登記處），辦理登記。

中央證券供股東及認股權證持有人提交股份過戶文件及行使認股權證文件的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。

## **購入、出售或贖回上市證券**

於截至二〇一四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**

於截至二〇一四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，權力及職權一向並非集中於一人，於二〇一四年七月一日至二〇一四年十二月十八日期間內，責任均由兩名人士（即當時兩位聯席主席兼董事總經理）所分擔。再者，所有重大決定均一直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，他們提供多方面之經驗、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**

截至二〇一四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二〇一四至一五年中期報告，將於二〇一五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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司的網站 [www.shkp.com](http://www.shkp.com)，並寄發印刷本予股東及認股權證持有人。

承董事局命  
公司秘書  
容上達

香港，二〇一五年二月二十七日

於本文件之日，本公司董事局由八名執行董事郭炳聯（主席兼董事總經理）（郭顯禮為其替代董事）、黃植榮（副董事總經理）、雷霆（副董事總經理）、郭基輝、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（胡家驪為其替代董事）、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、梁樺涇及梁高美懿組成。