

## 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〉<br>截至十二月三十一日止<br>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<br>公平價值增加港幣十八億三千七百萬元<br>(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<br>(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<br>之投資物業公平價值變動)<br>(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〉<br>截至十二月三十一日止<br>六個月 |               |
|---------------------------|-----------------------------|---------------|
|                           | 二〇一一年                       | 二〇一〇年         |
| <b>本期溢利</b>               | <b>21,592</b>               | <b>21,357</b> |
| 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           |
| <b>期內其他全面收益</b>           | <b>806</b>                  | <b>1,768</b>  |
| <b>期內全面收益總額</b>           | <b>22,398</b>               | <b>23,125</b> |
| <b>期內應佔全面收益總額：</b>        |                             |               |
| 公司股東                      | 21,813                      | 22,726        |
| 非控股權益                     | 585                         | 399           |
|                           | <b>22,398</b>               | <b>23,125</b> |

**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)

|                  |   | (未經審核)<br>二〇一一年<br>十二月三十一日 | (經審核)<br>二〇一一年<br>六月三十日 |
|------------------|---|----------------------------|-------------------------|
| 說明               |   |                            |                         |
| <b>非流動資產</b>     |   |                            |                         |
| 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>          |
| <b>流動資產</b>      |   |                            |                         |
| 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>          |
| <b>流動負債</b>      |   |                            |                         |
| 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>         |
| <b>流動資產淨值</b>    |   | <u>90,163</u>              | <u>93,017</u>           |
| <b>資產總額減流動負債</b> |   | <u>384,876</u>             | <u>374,397</u>          |
| <b>非流動負債</b>     |   |                            |                         |
| 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>         |
| <b>資產淨值</b>      |   | <u>328,288</u>             | <u>312,195</u>          |
| <b>資本及儲備</b>     |   |                            |                         |
| 股本               |   | 1,285                      | 1,285                   |
| 資本溢價及儲備金         |   | 321,358                    | 305,680                 |
| <b>股東權益</b>      |   | <u>322,643</u>             | <u>306,965</u>          |
| <b>非控股權益</b>     |   | 5,645                      | 5,230                   |
| <b>權益總額</b>      |   | <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)  
香港會計準則第 24 號 (經修訂)  
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)  
香港 (國際財務報告詮釋委員會)  
- 詮釋第 14 號 (修訂本)

2010 年頒佈之香港財務報告準則之改進<sup>1</sup>  
關連人士之披露<sup>2</sup>  
披露 - 金融資產轉讓<sup>3</sup>  
最低資金要求之預付款項<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 修訂本於 2011 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

<sup>2</sup> 於 2011 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

<sup>3</sup> 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)  
香港會計準則第 19 號 (經 2011 年修訂)  
香港會計準則第 27 號 (經 2011 年修訂)  
香港會計準則第 28 號 (經 2011 年修訂)  
香港會計準則第 32 號之修訂  
香港財務報告準則第 7 號之修訂

香港財務報告準則第 9 號  
香港財務報告準則第 10 號  
香港財務報告準則第 11 號  
香港財務報告準則第 12 號  
香港財務報告準則第 13 號

其他全面收益項目之呈報<sup>4</sup>  
僱員福利<sup>5</sup>  
獨立財務報表<sup>5</sup>  
聯營公司及共同控制公司投資<sup>5</sup>  
抵銷金融資產及金融負債<sup>6</sup>  
披露 - 抵銷金融資產及金融負債<sup>5</sup>  
香港財務報告準則第 9 號及過渡披露  
的強制性生效日期<sup>7</sup>  
金融工具<sup>7</sup>  
綜合財務報表<sup>5</sup>  
合營安排<sup>5</sup>  
其他實體權益之披露<sup>5</sup>  
公平價值計量<sup>5</sup>

<sup>4</sup> 於 2012 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

<sup>5</sup> 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

<sup>6</sup> 於 2014 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

<sup>7</sup> 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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>變動的營業溢利 |               | 9,244         |                 | 5,823        |               | 15,067        |
| 投資物業之公平價值增加             |               | <u>9,315</u>  |                 | <u>2,192</u> |               | <u>11,507</u> |
| 已計入投資物業之公平價值<br>變動的營業溢利 |               | 18,559        |                 | 8,015        |               | 26,574        |
| 淨財務支出                   |               | <u>(481)</u>  |                 | <u>(83)</u>  |               | <u>(564)</u>  |
| 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<br>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   |
|                 | 852               | 559   |
| 名義非現金利息         | 51                | 45    |
| 減：撥作資本性支出之金額    | (147)             | (89)  |
|                 | 756               | 515   |
| 銀行存款之利息收入       | (59)              | (34)  |
|                 | 697               | 481   |

**(4) 稅前溢利**

|                       | 截至十二月三十一日止<br>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<br>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 |
|              | 1,722             | 2,071 |
| 香港以外稅項       | 95                | 610   |
|              | 1,817             | 2,681 |
| 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   |
|              | 1,142             | 1,031 |
|              | 2,959             | 3,712 |

- (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<br>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        | 21,131            | 21,019   |
| 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        |
|                         | (9,517)           | (10,637) |
| 非控股權益                   | 159               | 34       |
| 投資物業估值變動淨額之影響           | (9,358)           | (10,603) |
| 公司股東應佔基礎溢利              | 11,773            | 10,416   |

## **(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<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 | 二〇一一年<br>六月三十日<br>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中中期報告，將在聯交所的網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司的網站 [www.shkp.com](http://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 (胡家驊為其替代董事)、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。