

## 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六月三十日止年度之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

截至二〇一四年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇一四年	二〇一三年
<b>收入</b>	<b>2(a)</b>	<b>75,100</b>	53,793
銷售成本		<u>(44,989)</u>	<u>(29,907)</u>
毛利		<b>30,111</b>	23,886
其他淨收益		<b>1,009</b>	985
銷售及推銷費用		<u>(3,761)</u>	<u>(3,515)</u>
行政費用		<u>(2,377)</u>	<u>(2,056)</u>
<b>未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利</b>	<b>2(a)</b>	<b>24,982</b>	19,300
投資物業之公平價值增加		<u>12,131</u>	<u>19,187</u>
<b>已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利</b>		<b>37,113</b>	38,487
財務支出		<u>(2,308)</u>	<u>(2,021)</u>
財務收入		<u>258</u>	<u>134</u>
淨財務支出	<b>3</b>	<b>(2,050)</b>	(1,887)
所佔業績 (已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣二十四億八千八百萬元 (二〇一三年：港幣四十五億二千一百萬元))：			
聯營公司		<u>426</u>	<u>460</u>
合營企業		<u>5,041</u>	<u>7,229</u>
	<b>2(a) &amp; 6(b)</b>	<b>5,467</b>	7,689
<b>稅前溢利</b>	<b>4</b>	<b>40,530</b>	44,289
稅項	<b>5</b>	<u>(6,195)</u>	<u>(3,342)</u>
<b>本年度溢利</b>	<b>2(a)</b>	<b>34,335</b>	40,947
<b>應佔：</b>			
公司股東		<u>33,520</u>	40,329
非控股權益		<u>815</u>	<u>618</u>
		<b>34,335</b>	40,947
<i>(以港幣為單位)</i>			
<b>股息</b>			
已派發每股中期股息		<u>\$0.95</u>	\$0.95
建議派發每股末期股息		<u>\$2.40</u>	\$2.40
全年每股股息		<b>\$3.35</b>	\$3.35
<b>公司股東應佔每股溢利</b>	<b>6(a)</b>		
<b>(賬目所示每股溢利)</b>			
基本		<u>\$12.45</u>	\$15.28
攤薄後		<u>\$12.43</u>	\$15.28
<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>	<b>6(b)</b>		
<b>(每股基礎溢利)</b>			
基本		<u>\$7.95</u>	\$7.05
攤薄後		<u>\$7.94</u>	\$7.05

## 綜合全面收益表

截至二〇一四年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	二〇一四年	二〇一三年
<b>本年度溢利</b>	<b>34,335</b>	<b>40,947</b>
<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	(755)	1,202
可供出售投資項目		
— 公平價值(虧損)/收益	(100)	266
— 售出項目後之公平價值(收益)/虧損撥入收益表	(233)	37
— 公平價值變動之遞延稅項	(1)	-
	(334)	303
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	29	295
<b>其後不會重新歸入損益的項目：</b>		
所佔聯營公司之其他全面收益	118	-
<b>本年度其他全面(支出)/收益</b>	<b>(942)</b>	<b>1,800</b>
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>33,393</b>	<b>42,747</b>
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>		
公司股東	32,640	41,995
非控股權益	753	752
	<b>33,393</b>	<b>42,747</b>

## 綜合財務狀況表

於二〇一四年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇一四年	二〇一三年
<b>非流動資產</b>			
投資物業		277,640	258,849
固定資產		25,376	22,788
聯營公司		4,044	3,891
合營企業		49,545	49,643
應收放款		628	801
其他金融資產		2,899	3,375
無形資產		4,539	4,937
		<u>364,671</u>	<u>344,284</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		149,409	132,938
存貨		299	307
應收賬項、預付款項及其他	7	23,394	18,191
其他金融資產		747	705
銀行存款及現金		18,528	16,471
		<u>192,377</u>	<u>168,612</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項		(9,241)	(8,060)
業務及其他應付賬項	8	(25,283)	(22,753)
已收取售樓訂金		(5,538)	(15,031)
稅項		(6,493)	(5,473)
		<u>(46,555)</u>	<u>(51,317)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>145,822</u>	<u>117,295</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>510,493</u>	<u>461,579</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項		(74,490)	(56,570)
遞延稅項		(15,753)	(13,803)
其他長期負債		(561)	(677)
		<u>(90,804)</u>	<u>(71,050)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>419,689</u>	<u>390,529</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		53,464	1,335
資本溢價		-	46,880
儲備金		361,319	337,697
<b>股東權益</b>		<u>414,783</u>	<u>385,912</u>
<b>非控股權益</b>		<u>4,906</u>	<u>4,617</u>
<b>權益總額</b>		<u>419,689</u>	<u>390,529</u>

## 賬項說明：

(以港幣百萬元計)

### (1) 編製基準及主要會計政策

#### (a) 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會已頒佈的香港財務報告準則及詮釋（合稱「香港財務報告準則」），及香港公司條例適用的有關編製財務報表之規定編製。根據香港公司條例（第622章）附表11第9部中之過渡性及保留安排規定，前香港公司條例（第32章）於本財務年度及同期比較期間繼續適用。此外，本財務報表已按香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）有關規定作適當披露。除了投資物業及若干金融工具按公平價值計量外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

除下述的會計政策變動外，所使用之會計政策與編製截至二〇一三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

在本會計年度內，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，及香港財務報告準則之修訂本（統稱為「新香港財務報告準則」）。該等準則及修訂本適用於本集團由二〇一三年七月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則之修訂	2009-2011 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 (經 2011 年修訂)	僱員福利
香港會計準則第 27 號 (經 2011 年修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號 (經 2011 年修訂)	聯營公司及合營企業投資
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
香港財務報告準則第 10 號, 第 11 號及第 12 號之修訂	綜合財務報表，合營安排及其他實體權益之披露：過渡指引
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量

## 香港財務報告準則第 10 號 綜合財務報表

香港財務報告準則第 10 號取代香港會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」中有關綜合財務報表之編製及香港（常務詮釋委員會）詮釋第 12 號「綜合 — 特殊目的實體」之規定。香港財務報告準則第 10 號改變控制權的定義，如投資方必須同時完全符合三個準則：(a) 對被投資方有權力；(b) 對所參與被投資方所得可變動回報有風險承擔或權利；及 (c) 可對被投資方行使權力以影響回報金額，才可被視為對被投資方有控制權。採納香港財務報告準則第 10 號並沒對本集團之財務有任何影響。

## 香港財務報告準則第 11 號 合營安排

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號「合營公司權益」及相關詮釋，香港（常務詮釋委員會）詮釋第 13 號「共同控制公司 — 合營者之非現金貢獻」內之指引，合併於香港會計準則第 28 號（經 2011 年修訂）內。香港財務報告準則第 11 號提供構成合營安排之指引，該指引著重於合約安排下的權力和責任多於法律形式。合營安排分為兩種：合營業務及合營企業。當合營者於合約安排下共同擁有資產之權利及責任則歸類為合營業務，按所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。當合營者於合約安排下共同擁有資產淨值之權利則歸類為合營企業，並須按權益法在本集團綜合財務報表內入賬。合營安排之比例合併法已不適用。本集團已將所有共同控制公司重新歸類為合營企業及所有共同控制資產重新歸類為合營業務於綜合財務報表內。採納香港財務報告準則第 11 號並沒對本集團之業績及財務狀況有任何重大影響。

## 香港財務報告準則第 12 號 其他實體權益之披露

香港財務報告準則第 12 號是一項新的披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及/或未綜合結構實體擁有權益的實體。由於集團並沒任何重大的非全資擁有的附屬公司、合營安排及聯營公司，採納香港財務報告準則第 12 號並沒對綜合財務報表內之披露有任何重大影響。

## 香港財務報告準則第 13 號 公平價值計量

香港財務報告準則第 13 號就香港財務報告準則對所有公平價值計量之規定及批准建立單一公平價值計量指引。該香港財務報告準則清楚闡明公平價值的定義為出售價格，即於計量日市場參與者之間在市場環境下作出買賣交易時出售資產或轉讓債務時之價格。香港財務報告準則第 13 號對有關金融工具及非金融工具公平價值計量均包含廣泛披露規定。除增加披露外，採納香港財務報告準則第 13 號對本集團綜合財務報表內之確認金額並無重大影響。

除上文解釋有關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 號及香港財務報告準則第 13 號之影響外，採納其他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。

直至本綜合財務報表被批准予以發佈日期為止，香港會計師公會頒佈多項於年內尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。以下為與本集團相關的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

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 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第 16 號及第 38 號之修訂	澄清可接納之折舊及攤銷方法 <sup>5</sup>
香港會計準則第 19 號之修訂	界定福利計劃 — 僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第 32 號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第 36 號之修訂	非金融資產可收回金額披露 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號及第 9 號之修訂	香港財務報告準則第 9 號的強制性生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
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 <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>5</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	客戶合約收入 <sup>6</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 21 號	徵費 <sup>1</sup>

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

<sup>2</sup> 於 2014 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

<sup>3</sup> 可實施應用 — 強制性生效日期將於香港財務報告準則第 9 號之未決部分落實後釐定

<sup>4</sup> 於 2014 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效，少數例外情況除外

<sup>5</sup> 於 2016 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

<sup>6</sup> 於 2017 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

本集團已開始對該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋作出評估，現階段尚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。

### (a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

#### 截至二〇一四年六月三十日止年度

	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	26,463	7,331	593	237	27,056	7,568
中國內地	7,144	2,348	2,072	567	9,216	2,915
新加坡	-	-	58	28	58	28
	<b>33,607</b>	<b>9,679</b>	<b>2,723</b>	<b>832</b>	<b>36,330</b>	<b>10,511</b>
物業租賃						
香港	12,015	9,215	2,658	2,213	14,673	11,428
中國內地	2,962	2,198	151	100	3,113	2,298
新加坡	-	-	703	546	703	546
	<b>14,977</b>	<b>11,413</b>	<b>3,512</b>	<b>2,859</b>	<b>18,489</b>	<b>14,272</b>
酒店經營	3,930	1,026	680	226	4,610	1,252
電訊	13,244	789	-	-	13,244	789
運輸、基建及物流	3,507	1,080	2,785	198	6,292	1,278
其他業務	5,835	1,352	398	97	6,233	1,449
	<b>75,100</b>	<b>25,339</b>	<b>10,098</b>	<b>4,212</b>	<b>85,198</b>	<b>29,551</b>
其他淨收益		1,009		-		1,009
未分配的行政費用		(1,366)		-		(1,366)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		24,982		4,212		29,194
投資物業之公平價值增加		12,131		2,228		14,359
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		37,113		6,440		43,553
淨財務支出		(2,050)		(289)		(2,339)
稅前溢利		35,063		6,151		41,214
稅項						
- 集團		(6,195)		-		(6,195)
- 聯營公司		-		(49)		(49)
- 合營企業		-		(635)		(635)
本年度溢利		<b>28,868</b>		<b>5,467</b>		<b>34,335</b>

截至二〇一三年六月三十日止年度

	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	15,561	6,124	761	320	16,322	6,444
中國內地	866	(291)	2,744	964	3,610	673
新加坡	-	-	128	73	128	73
	16,427	5,833	3,633	1,357	20,060	7,190
物業租賃						
香港	10,821	8,211	2,468	2,038	13,289	10,249
中國內地	1,929	1,377	138	90	2,067	1,467
新加坡	-	-	663	520	663	520
	12,750	9,588	3,269	2,648	16,019	12,236
酒店經營	3,383	727	654	210	4,037	937
電訊	12,067	1,136	-	-	12,067	1,136
運輸、基建及物流	3,475	988	2,678	162	6,153	1,150
其他業務	5,691	1,175	289	78	5,980	1,253
	<u>53,793</u>	<u>19,447</u>	<u>10,523</u>	<u>4,455</u>	<u>64,316</u>	<u>23,902</u>
其他淨收益		985		-		985
未分配的行政費用		(1,132)		-		(1,132)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		19,300		4,455		23,755
投資物業之公平價值增加		19,187		4,837		24,024
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		38,487		9,292		47,779
淨財務支出		(1,887)		(289)		(2,176)
稅前溢利		36,600		9,003		45,603
稅項						
- 集團		(3,342)		-		(3,342)
- 聯營公司		-		(45)		(45)
- 合營企業		-		(1,269)		(1,269)
本年度溢利		<u>33,258</u>		<u>7,689</u>		<u>40,947</u>

物業銷售業績已包括有關香港及中國內地預售物業項目之銷售及推銷費用分別為港幣一億八千萬港元（二〇一三年：港幣五億零七百萬元）及港幣一億五千八百萬元（二〇一三年：港幣四億六千二百萬元）。相關物業銷售收入將於物業落成之財政年度內確認。

其他業務包括來自物業管理、建築、按揭及其他貸款融資、互聯網基建、輔強服務及百貨公司的收入及溢利。

其他淨收益主要包括來自出售投資物業淨收益、股票及債券投資項目淨收入。

## (b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	二〇一四年	二〇一三年
香港	63,761	49,828
中國內地	10,585	3,230
其他	754	735
	<u>75,100</u>	<u>53,793</u>

## (3) 淨財務支出

	二〇一四年	二〇一三年
利息支出		
銀行借款及透支	1,285	1,236
須於五年內全數償還之其他借項	435	386
不須於五年內全數償還之其他借項	797	722
	<u>2,517</u>	<u>2,344</u>
名義非現金利息	81	93
減：撥作資本性支出之金額	(290)	(416)
	<u>2,308</u>	<u>2,021</u>
銀行存款之利息收入	(258)	(134)
	<u>2,050</u>	<u>1,887</u>

## (4) 稅前溢利

	二〇一四年	二〇一三年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	21,648	8,516
存貨銷售成本	8,557	6,777
折舊及攤銷	1,476	1,322
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	402	402
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	1,399	1,282
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	6,162	5,675
股權支付	18	52
核數師酬金	21	19
可供出售投資項目減值撥備	-	4
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	-	20
及計入：		
上市及非上市投資股息收入	123	117
上市及非上市債務證券利息收入	71	70
售出可供出售投資項目溢利	238	117
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	3	4
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	69	-
出售固定資產溢利	8	7

## (5) 稅項

	二〇一四年	二〇一三年
本年度稅項		
香港利得稅	2,760	2,097
往年準備之低估/(高估)	248	(79)
	<u>3,008</u>	<u>2,018</u>
香港以外稅項	1,168	233
往年準備之高估	(2)	(2)
	<u>1,166</u>	<u>231</u>
	<u>4,174</u>	<u>2,249</u>
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	1,633	385
其他暫時差異之產生及回撥	388	708
	<u>2,021</u>	<u>1,093</u>
	<u>6,195</u>	<u>3,342</u>

香港利得稅根據年度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三百三十五億二千萬元 (二〇一三年：港幣四百零三億二千九百萬元) 計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十六億九千二百九十九萬二千八百七十九股 (二〇一三年：二十六億四千零七萬五千九百二十九股) 計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十六億九千六百六十一萬九千二百八十三股 (二〇一三年：二十六億四千零十三萬七千零六十三股)，此乃包括年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三百六十二萬六千四百零四股 (二〇一三年：六萬一千一百三十四股) 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二百一十四億一千五百萬元（二〇一三年：港幣一百八十六億一千九百萬元）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：

	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>33,520</u>	<u>40,329</u>
投資物業公平價值之增加	(12,131)	(19,187)
相關遞延稅項計入之影響	1,633	385
出售投資物業公平價值已變現收益	733	1,571
所佔聯營公司及合營企業業績		
- 投資物業之公平價值收益	(2,228)	(4,837)
- 相關遞延稅項(扣減)/計入之影響	(260)	316
	<u>(12,253)</u>	<u>(21,752)</u>
非控股權益	<u>148</u>	<u>42</u>
投資物業估值變動淨額之影響	<u>(12,105)</u>	<u>(21,710)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>21,415</u>	<u>18,619</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一百零八億七千九百萬元（二〇一三年：港幣六十五億三千四百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十二（二〇一三年：百分之八十八），六十一至九十天佔百分之一（二〇一三年：百分之一），而超過九十天則為百分之七（二〇一三年：百分之十一）。

(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二十二億八千九百萬元（二〇一三年：港幣二十一億零八百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之七十八（二〇一三年：百分之七十二），六十一至九十天佔百分之二（二〇一三年：百分之三），而超過九十天則為百分之二十（二〇一三年：百分之二十五）。

## 財務檢討

### 業績檢討

本集團截至二〇一四年六月三十日止年度，可撥歸公司股東溢利為港幣三百三十五億二千萬元，較去年港幣四百零三億二千九百萬元減少港幣六十八億零九百萬元或百分之十六點九。賬目所示溢利減少主要是投資物業估值盈餘較低抵銷基礎溢利之增加。年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一百二十八億三千八百萬元（二〇一三年：港幣二百三十二億八千一百萬元）。

截至二〇一四年六月三十日止年度，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二百一十四億一千五百萬元，較去年港幣一百八十六億一千九百萬元增加港幣二十七億九千六百萬元或百分之十五。

物業銷售溢利總額增加百分之四十六點二或港幣三十三億二千一百萬元至港幣一百零五億一千一百萬元，主要是香港項目物業銷售數量較多及中國內地住宅物業銷售溢利貢獻增加。於年內確認之物業銷售溢利大部分來自香港之天璽、天晉 II、瓏門 II、Residence 譽 88、Shouson Peak 及爾巒總額港幣七十五億六千八百萬元（二〇一三年：港幣六十四億四千四百萬元）及來自中國內地之上海濱江凱旋門第一期、天鑾廣場及湖濱四季第一期總額港幣二十九億一千五百萬元（二〇一三年：港幣六億七千三百萬元）。

淨租金收入較去年增長百分之十六點六或港幣二十億三千六百萬元至港幣一百四十二億七千二百萬元，主要由於出租物業之續約租金持續調升，以及來自位於香港及中國內地新落成投資物業之新增租金收益，包括位於港鐵屯門站上蓋的 V City 及位於上海的環貿 IAPM 商場及國金匯。

電訊分部營業溢利貢獻減少港幣三億四千七百萬元或百分之三十點五至港幣七億八千九百萬元，大部分是由於市場競爭激烈引致本地流動電話服務收入減少及手機銷售業務毛利較低。酒店分部在營業毛利持續增進支持下及受惠於帝京酒店主要翻新工程完成後酒店設施重開之收入，酒店溢利貢獻增加港幣三億一千五百萬元或百分之三十三點六至港幣十二億五千二百萬元。集團的基建、物流及其他業務持續增進營業溢利貢獻合共港幣二十七億二千七百萬元，較去年增加百分之十三點五。

### 財務來源及流動資本

#### (a) 淨債項及負債比率

截至二〇一四年六月三十日止，公司股東資金由去年底港幣三千八百五十九億一千二百萬元或每股港幣一百四十四元五角增加港幣二百八十八億七千一百萬元至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。

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。於二〇一四年六月三十日的負債比率（按淨債項相對公司股東資金比例來計算）為百分之十五點七，二〇一三年六月三十日為百分之十二點五。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）為十一點一倍，去年為八點七倍。

集團於二〇一四年六月三十日的債項總額為港幣八百三十七億三千一百萬元。扣除銀行存款及現金港幣一百八十五億二千八百萬元的淨債項為港幣六百五十二億零三百萬元，較於二〇一三年六月三十日增加港幣一百七十億四千四百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	<b>二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元</b>	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	<b>9,241</b>	8,060
一年後及兩年內	<b>10,086</b>	9,269
兩年後及五年內	<b>30,794</b>	23,765
五年後	<b>33,610</b>	23,536
銀行及其他借項總額	<b>83,731</b>	64,630
銀行存款及現金	<b>18,528</b>	16,471
淨債項	<b>65,203</b>	48,159

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。於二〇一四年六月三十日，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。於二〇一四年六月三十日，集團的借項總額約百分之六十三為港元借款及百分之二十四為美元借款，均為對集團於香港業務營運的融資，及餘下百分之十三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。

於二〇一四年六月三十日，集團的借項總額大概百分之六十一為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之三十九為定息借款。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。

於二〇一四年六月三十日，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四十四億二千三百萬元，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。

於二〇一四年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之六十一為港元，百分之三十一為人民幣，百分之七為美元及百分之一為其他貨幣。

## **資產抵押**

於二〇一四年六月三十日，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，賬面總值港幣七十六億二千九百萬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**

於二〇一四年六月三十日，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九億三千九百萬元（二〇一三年六月三十日：港幣十一億零四百萬元）。

## **集團薪酬政策及長期獎勵計劃**

本集團於二〇一四年六月三十日之僱員人數約三萬七千人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣八十七億四千二百萬元。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而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。本公司之前購股權計劃及新購股權計劃之詳情刊載於年報內之「購股權計劃」部分。

## **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。

## **股息**

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二〇一四年六月三十日止年度之末期股息每股港幣二元四角（二〇一三年：每股港幣二元四角）。連同於二〇一四年四月十六日派發之中期股息每股港幣九角五仙，截至二〇一四年六月三十日止年度之每股股息合共港幣三元三角五仙（二〇一三年：每股港幣三元三角五仙）。

如即將舉行的本公司股東週年大會（「二〇一四年股東週年大會」）通過派發建議的末期股息，末期股息將於二〇一四年十一月二十八日（星期五）派發予於二〇一四年十一月二十四日（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」）。

## **股東週年大會**

二〇一四年股東週年大會將於二〇一四年十一月十五日（星期六）舉行。二〇一四年股東週年大會通告將在適當時間登載及寄發予股東及本公司認股權證持有人（「認股權證持有人」）。

## **暫停辦理股份及認股權證過戶登記日期**

- (1) 為釐定有權出席二〇一四年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由二〇一四年十一月十一日（星期二）至二〇一四年十一月十五日（星期六）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶，亦不會因行使本公司之認股權證附帶之認購權而配發股份。為確保合資格出席二〇一四年股東週年大會並於會上投票，
  - (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」）須於二〇一四年十一月十日（星期一）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) 就認股權證持有人而言，所有認購表格連同有關認股權證證書及行使款項（統稱「行使認股權證文件」）須於二〇一四年十一月四日（星期二）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（「認股權證名冊」）的過戶登記處），辦理登記。
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二〇一四年十一月二十日（星期四）至二〇一四年十一月二十四日（星期一）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份及認股權證之過戶登記手續。於該段期間內，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）。為確保享有建議之末期股息之權利，
  - (i) 就股東而言，股份過戶文件須於二〇一四年十一月十九日（星期三）下午四時三十分前送達中央證券，辦理登記；及
  - (ii) 就認股權證持有人而言，行使認股權證文件須於二〇一四年十一月十三日（星期四）下午四時三十分前送達中央證券，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**

截至二〇一四年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **審核委員會**

截至二〇一四年六月三十日止年度之業績經已由本公司審核委員會審閱，而本集團綜合賬項經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

## **遵守企業管治守則**

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，除本公司聯席主席郭炳江先生及郭炳聯先生亦同時擔任本公司董事總經理外，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」）。上述公司主席及董事總經理之職位沒有分開並由同一人擔任，此與守則條文A.2.1條規定主席及行政總裁須由兩位人士擔任的要求有所不同。儘管公司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。

## **建議採納新組織章程細則**

新公司條例(香港法例第622章)（「新公司條例」）由二〇一四年三月三日起生效。因此，本公司認為採納新一套組織章程細則（「新章程細則」）實屬適當及合宜，新章程細則納入根據新公司條例對現有組織章程細則（「現有章程細則」）作出的若干主要變動。本公司亦藉此機會於新章程細則納入本公司根據上市規則之有關規定採納之若干常規及程序。

因此，於二〇一四年股東週年大會上，將提呈一項特別決議案（「決議案」），以供股東考慮並酌情批准本公司採納新章程細則。

決議案及修訂現有章程細則之主要範圍概要將載於本公司的通函內，而該通函將稍後連同二〇一三至一四年年報一併寄發予股東及認股權證持有人。

## 年報

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二〇一三至一四年年報，將於二〇一四年十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，二〇一四年九月十二日

於本文件之日，董事局由九名執行董事郭炳江 (主席兼董事總經理) (郭基輝為其替代董事)、郭炳聯 (主席兼董事總經理) (郭顯灃為其替代董事)、黃植榮 (副董事總經理)、雷霆 (副董事總經理)、陳鉅源、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 (胡家驃為其替代董事)、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。