



新鴻基地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

二 零 零 四 / 零 五 年 度 全 年 業 績

董 事 局 主 席 報 告 書

本人謹向各位股東報告：

業 績

本集團截至二〇〇五年六月三十日止年度減除稅項及少數股東權益後之盈利為港幣一百零三億七千一百萬元，與上年度同期之盈利港幣六十九億二千三百萬元比較，增加百分之五十。本年度每股盈利為港幣四元三角二仙，較上年度每股港幣二元八角八仙，增加百分之五十。

是年度集團投資物業並未有提早採用新會計制度。集團於二〇〇五年六月三十日重估旗下投資物業，有關重估盈餘已反映於是年度資產負債表物業重估儲備中。集團將於二〇〇五／〇六財政年度根據規例採用投資物業新會計制度。假若集團於二〇〇四／〇五財政年度已採用新制度，可撥歸股東溢利將會增加約港幣七十六億元，此乃投資物業重估盈餘扣除遞延稅項後之數額。

股 息

董事局議決派發截至二〇〇五年六月三十日止年度之末期股息每股港幣一元五角，連同已派發的中期股息每股港幣七角，全年每股派息港幣二元二角，與上年度全年派息每股港幣一元六角五仙比較，增加百分之三十三。

業務檢討

售樓成績

是年度入賬的物業銷售額為港幣一百零二億七千四百萬元，上年度則為港幣一百億零四百萬元。本年度集團售出及預售本地樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣二百一十一億六千六百萬，較上年度上升百分之三十六。期內出售的主要物業包括九龍站凱旋門、荃灣爵悅庭和上水皇府山。

集團於期內完成五個住宅項目，所佔樓面面積合共三百二十萬平方呎，其中約百分之八十住宅樓面經已售出。有關項目詳情如下：

項目	地點	集團所 佔權益 (百分率)	所佔樓 面面積 (平方呎)
爵悅庭	荃灣楊屋道 100 號	100	1,113,000
珀麗灣第三期	馬灣珀麗路 8 號	合作發展	1,017,000
宇晴軒 *	長沙灣深盛路 9 號	50	718,000
農圃道 18 號 *	九龍農圃道 18 號	100	268,000
將軍澳豪庭 *	將軍澳唐德街 9 號	25	80,000
總計			3,196,000

* 包括少量零售面積

本集團亦於年內完成創紀之城第五期 APM 購物商場及寫字樓，總樓面面積共一百二十八萬平方呎。位於國際金融中心的四季酒店及 Four Seasons Place 已於二〇〇五年九月初試業。

本港土地儲備

集團於年內透過更改農地用途、政府拍賣、公開投標及私人協商，為集團的土地儲備新增七幅住宅發展地皮，可供發展總樓面面積約二百五十萬平方呎，詳情如下：

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔地盤面積 (平方呎)	所佔樓面面積 (平方呎)
新蒲崗新九龍內地段 6308 號	住宅／商場	100	137,000	1,230,000
屯門市地段 465 號	住宅	100	478,000	621,000
元朗丈量約份第 120 約地段 4038 號	住宅	100	62,000	308,000
深水埗順寧道 / 保安道	住宅／商場	合作發展	15,000	134,000
南區壽山村道 9 號	住宅	100	121,000	91,000
元朗白沙村	住宅	100	162,500	49,000
屯門藍地	住宅	100	13,000	27,000
總計			988,500	2,460,000

截至二〇〇五年六月三十日止，集團在香港擁有土地儲備以所佔權益計算共四千一百九十萬平方呎，當中包括二千二百萬平方呎已落成投資物業及一千九百九十萬平方呎發展中物業。

此外，集團另持有以地盤面積計算超過二千一百萬平方呎的農地，大部分位於新界現有或已規劃的鐵路沿線，並正申請更改土地用途。集團將繼續透過不同途徑，尤以更改土地用途為主，在適當時機補充住宅發展土地儲備。

地產發展

儘管樓宇按揭利率上升，住宅市場在過去數月表現依然穩定，二手市場的交投量維持於合理水平，樓價相對平穩，置業者對樓市保持信心。

年內推出本港市場預售的新住宅項目數量減少，而買家傾向向商譽良好之發展商選購新落成優質私人屋苑，集團憑藉在住宅市場享有的優良品牌而受惠。集團不斷強化品牌，以確保在市場上的優勢。

集團多年來努力提升物業價值，在圖則設計、間隔、手工及會所設施等各方面精益求精，在客戶服務方面亦力求卓越，為住戶提供週全售後服務以締造全面優質生活。此外，為迎合不同顧客的需要，集團提供多種單位面積供選擇。

集團計劃於二〇〇五/〇六財政年度完成二百五十萬平方呎樓面面積的住宅物業。

收租物業

回顧期內，連同在合營項目應佔權益，集團的租金總收入達港幣五十六億四千九百萬元，較上年度上升百分之三點四。租金收入淨額達港幣四十億六千三百萬元，上年度則為港幣三十九億九千八百萬元。集團旗下收租物業出租率維持於百分之九十六的高水平。

集團零售租金在續租及新租方面均有增長，而旗下商場以營業額為計算基礎的租金收入亦有增加。同時，集團致力翻新商場及重組租戶，以加強商場的吸引力。新城市廣場第一期翻新工程將於二〇〇六年年中竣工，集團將繼續積極為旗下商場加強宣傳及推廣活動，以吸引更多人流，推動租戶業務發展。

寫字樓方面，鑑於市場對優質寫字樓需求增加，空置率已下降至低水平，由二〇〇五年年初開始，續租錄得租金增長，現有及新租戶對寫字樓的需求均保持殷切。

集團旗下主理住宅租務的 **Signature Homes**，於年內表現持續向好。擁有超過五百間服務式套房的 **Four Seasons Place** 已於本年九月開始陸續入伙，租務反應令人鼓舞。

位於東九龍創紀之城的 **APM** 商場開業，為顧客提供購物消閑及潮流時尚新體驗。**APM** 為本港首個開創夜行概念的商場，六十萬平方呎商舖經已全部租出，自今年三月開業後瞬即成為消費熱點，預期每年帶來租金總收入約港幣二億四千萬元。國際金融中心商場現已成為中環購物新焦點，高級品牌雲集、各式食府及時尚消閑設施一應俱全，商舖現已全部租出，並有不少商戶在洽租後備名單上。國際金融中心商場及 **APM** 商場均深受市場歡迎，為集團強大的商場網絡增添新據點。

國際金融中心二期為香港最顯赫商廈，租戶包括跨國企業及各大金融機構。創紀之城第五期寫字樓，面積達七十萬平方呎，集團本擬作為收租用途，後接獲本地一間主要銀行主動洽購，結果集團將部份面積出售，而該銀行更成為該物業的最大用戶。集團計劃保留該物業餘下面積作長線投資，並已全部租出。

創紀之城第六期正在動工，將提供面積約四十萬平方呎設備先進的頂級寫字樓，預期於二〇〇七年年中落成，集團將保留作長線投資用途。當第六期落成後，集團於整個創紀之城項目將擁有以所佔權益計算約一百八十萬平方呎寫字樓物業作長線投資。

九龍站第五、六及七期發展項目位處香港未來商業、旅遊及文化中心，除面積一百萬平方呎供銷售的豪宅物業外，其餘全部將保留作長線投資，而豪宅物業中有七十四萬二千平方呎將於二〇〇七年上半年完工。項目中的摩天大樓將為租戶提供設備最先進的寫字樓，頂層部分將提供六星級酒店設施。市務前期推廣工作將於短期內展開，整座摩天大樓預計由二〇〇八年起分期落成。當整個九龍站項目完成後，集團旗下將有超過一千萬平方呎優質寫字樓，進一步提升本集團作為全港最大規模優質商廈業主之一的地位。

酒店

是年度訪港旅客人數有滿意升幅，其中以來自海外市場的人數升幅尤其顯著。來自國內旅客佔訪港遊客總數超過一半，預期未來會持續上升。新落成的香港迪士尼樂園及大型盛事如第六屆世貿組織部長級會議，將有助刺激訪港旅客數目。其他新建成的旅遊景點例如東涌纜車，亦會進一步加強香港作為亞洲主要旅遊中心的地位。

集團旗下酒店於本年度的業務表現持續向好，入住率高企而房租亦有所增長。位於國際金融中心的六星級四季酒店，為住客提供一流殷勤服務、高級餐飲及典雅消閑設施。全港首間四季酒店，自九月初試業以來，反應令人鼓舞。另外兩間位於九龍站發展項目的頂級酒店正在興建中，將分別由 **Ritz-Carlton** 及 **W Hotel** 集團管理。預料集團屬下所有酒店將受惠於未來持續增長的訪港商務旅客及遊客。

電訊及資訊科技

數碼通

儘管營運環境競爭激烈，數碼通的表現仍勝於市場，用戶平均收益、服務收益及顧客組合均有改善。由於推出 3G 服務令成本增加，因而對盈利造成壓力。

3G 為數碼通未來業務發展奠下基礎，該公司將致力透過發展 3G 服務，進一步提升優質顧客組合的質素，從而增加收益及爭取市場更大佔有率，為股東創造長遠價值。雖然發展 3G 服務需要投入額外資金，該公司將專注提升營運效率以加強競爭力。數碼通擁有出色管理層、穩健業務策略及財務實力，集團對該公司未來業務發展充滿信心，並將繼續持有其股權作長線投資。

新意網

新意網期內保持盈利表現，連續第二年錄得全年盈利，純利為港幣一億五千四百萬元。旗下互聯優勢將繼續鞏固其領導地位，為本地及跨國客戶提供優質設施及增值服務，以提高租用率。新意網的財務狀況保持穩健，持有約港幣十五億元現金及有息證券。鑑於該公司的核心業務前景改善，集團對其財務及盈利能力保持信心。

運輸及基建

九龍巴士

在燃油費增加及車票優惠的壓力下，九巴業務依然面臨挑戰。在不影響優質服務情況下，管理層採取多項措施以進一步提高生產力。該公司計劃於二〇〇六年上半年預售位於荔枝角的住宅項目曼克頓山。此外，該公司在內地投資的運輸及相關業務進展理想。鑑於內地發展長遠前景樂觀，九巴將繼續尋求在內地發展交通業的商機。由於經濟環境改善，九巴附屬公司路訊通在媒體銷售業務上錄得滿意成績。

基建業務

集團於年內行使優先購買權，增持亞洲貨櫃碼頭股權至百分之五十七，擬作長線投資，其後集團接獲對方主動提出具吸引力的條件洽購，遂於二〇〇四年十二月悉數出售百分之五十七股權，並會於適當時機將所獲收益再作投資。

威信集團於期內表現良好，內河碼頭及機場空運中心運作暢順，而三號幹線(郊野公園段)交通流量保持穩定。

集團所有基建項目均集中在香港，預期長遠可為集團帶來穩定現金收入。基於項目的穩定現金流量及回報潛質，集團計劃將所有基建項目權益持作長線投資。

中國內地業務

年內集團在內地的業務發展理想。本年六月，集團在上海浦東黃埔江邊優越地點購入一幅土地，樓面面積達一百七十萬平方呎，該地皮坐擁外灘優美景色，將發展為海濱地標豪宅物業，並配備國際頂級豪華設施。位於陸家嘴金融區的綜合商業發展項目，建築工程將於明年初展開，整個項目預期於二〇一一年完成。該物業為包括寫字樓、商場及酒店之綜合發展項目，設計概念與規模可與本港國際金融中心媲美。

上海中環廣場租務持續表現突出，回顧期內寫字樓及商場接近全部租出，租金亦有上升。北京新東安寫字樓出租率為百分之九十五，集團計劃將新東安商場重新定位，將之提升為一個更適合遊客及年青消費者的時尚商場，大型翻新工程預期於二〇〇七年完成，以趕及於二〇〇八年北京奧運會前展新姿。新東安剛完成股權重組，除中方股東經營的一萬六千平方米外，集團現擁有新東安市場寫字樓及商場全部收益，並全權負責營運及管理。

集團財務

集團經常性營運現金充裕，財務狀況保持穩健。截至二〇〇五年六月三十日止，集團淨債項與股東權益比率為百分之十一。

集團憑藉低借貸比率及擁有龐大已承諾而未動用信貸額，財務狀況良好，有利業務擴展。企業借貸的息率差距趨向收窄，而集團於二〇〇五年二月成功籌組一項為期五年的循環銀團貸款，貸款額為港幣一百二十六億元，條件具吸引力，該項貸款有助集團減輕整體融資成本。集團將繼續開拓資金來源，並於適當時機延長還款期。集團的借貸接近全部為港元貸款，外匯風險極低，集團亦無參與任何投機性衍生工具交易。

集團採取審慎的理財策略，致力維持低借貸比率及高流動資金水平，穆迪將集團的信貸評級由 A2 提升至 A1，與特區政府評級等同。穩健的售樓收益及經常性租金收入使集團的財務保持強勢。

企業管治

推行高質素的企業管治乃集團成功關鍵之一。集團新委任兩位非執行董事，當中包括一位獨立非執行董事，以進一步加強董事局的組合。此外，除了已設立多年的審核委員會外，集團於年內成立了薪酬委員會和提名委員會。集團奉行一套行之有效的內部監察制度，以保障股東利益及集團資產，亦同時非常重視公司透明度，務求第一時間向股東及投資者發放公司資訊。

集團於管理及企業管治方面的成效獲得投資界廣泛認同，並獲《Euromoney》雜誌評選為二〇〇五年亞洲及香港最佳地產公司第一名、《FinanceAsia》雜誌連續三年評選為亞洲最佳地產公司，以及被《The Asset》雜誌選為香港企業管治最佳公司第一名。

顧客服務及人力資源

集團一向以提供一流客戶服務為首要任務，並積極構思提供嶄新服務以滿足顧客需求。旗下兩間物業管理成員公司悉力為住戶提供優質生活環境、週全服務及最佳休閒設施，並因此贏得多個嘉許獎項，肯定其努力成果。

集團透過「新地會」促進與市場的雙向溝通。該會目前已有超過廿一萬名會員，於年內踏上兩項重要新里程，包括設立「星級會員」新類別，提供多項尊貴優惠予集團旗下物業的買家和住戶，以及推出全新新地會 VISA 卡，為客戶提供多項購物優惠及其他服務。

推動員工發展及個人成長是集團多年來的管理目標之一，集團繼續實施多種措施以確保能吸引和保留最好的人才。

企業公民

集團秉承「以心建家」的精神，積極關懷社區，不單為顧客興建最優質居所外，更悉力使香港成為更理想的家園。

集團重視推動文化及教育，包括促進個人發展及拓闊視野，特於年內推出「新地開心閱讀」計劃，透過舉辦一系列活動，推動閱讀風氣。

集團亦繼續捐助不同慈善項目及活動，幫助社會上有需要社群。新地義工隊於年內擴展服務範圍，開拓新社會服務項目。在推廣綠色生活方面，集團於旗下物業採用環保設施及建築物料，所付出的努力亦獲各界嘉許。

展望

儘管油價上升，美國息率向上調整，預料全球經濟仍可望持續增長，美國經濟亦可保持蓬勃。國內就個別行業採取宏觀調控措施，預期內地經濟仍可穩步增長。

近期人民幣匯率改革將吸引資金流入內地和香港，流動資金充裕，加上消費者信心改善，以及旅遊業和貿易持續增長，令香港經濟展望向好。

預期住宅市場前景持續樂觀。市民收入上升，按揭利率處於低位，樓價符合一般家庭負擔能力，以及結婚人數上升等因素，將繼續支持市場對住宅的需求。樓價自二〇〇三年年中開始上升，未來數年新落成住宅供應量趨降，亦有利樓價持續向好。

集團將繼續充分掌握市場情況，透過不同渠道吸納土地，尤以將農地轉為住宅用途為主，以配合發展需要。集團擁有已補地價的土地儲備足夠未來五年發展所需，而未來三年新住宅項目落成面積預計每年平均約二百七十萬平方呎。預期未來樓價會穩步上升，集團的物業邊際利潤亦將增加。強大品牌、優質產品和卓越客戶服務，會進一步為集團帶來更高的回報。

在租戶新租及續約租金均有所增加下，加上新增 APM 商場的全年租金收入，以及 **Four Seasons Place** 帶來的新收益，來年集團的投資物業預料會有良好表現。

新寫字樓供應量緊絀，香港營商機會增加，將帶動寫字樓租金上升。集團計劃於未來四年在本港增加總面積達六百三十萬平方呎的新投資物業，其中包括四百二十萬平方呎位處優越地點的寫字樓。連同這些新物業，集團旗下頂級出租物業

的市場佔有率將會逐步增加。為進一步強化資產質素和回報，集團會以新地標物業取代個別非核心收租物業。

集團將於未來九個月推出預售的住宅項目包括西九龍奧運站君滙港、山頂倚巒、馬灣珀麗灣第五期及荔枝角曼克頓山。預售樓宇收益和龐大的租金收入，將進一步鞏固集團雄厚的財務實力。

展望未來，集團將繼續集中在本港發展物業，興建住宅項目以供出售及發展商場與寫字樓作收租之用，並同時將有關專長應用於在國內發展物業方面。

鑑於物業銷售和租務前景樂觀，加上邊際利潤增加，如無不可預測情況，集團下財政年度業績將有令人鼓舞表現。

致謝

集團於本年五月委任李家祥博士為非執行董事及集團審核委員會成員。李博士豐富的財務、會計及公職經驗，對集團業務將有裨益。

集團亦於今年五月委任王于漸教授為獨立非執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員。王教授在經濟及政策發展上的廣博知識和經驗，將有助集團業務發展。

最後，本人謹此對董事局同寅之英明領導及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

郭炳湘
主席兼行政總裁

香港，二零零五年九月十五日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二零零五年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二零零四年度之比較數字：

綜合損益賬

截至二零零五年六月三十日(以港幣百萬元計)

	說明	二零零五年	二零零四年
營業額	2(a)	22,945	21,764
銷售成本及營運支出		<u>(12,733)</u>	<u>(12,976)</u>
毛利		10,212	8,788
其他收入		618	633
銷售及推銷費用		(989)	(829)
行政費用		<u>(1,016)</u>	<u>(1,007)</u>
營業溢利	2(a)	8,825	7,585
財務支出		(328)	(213)
財務收入		83	41
淨財務支出	3	(245)	(172)
出售長期投資項目溢利減減值撥備	4	1,858	100
所佔聯營公司溢利減虧損		410	438
所佔共同控制公司溢利減虧損		1,613	534
	2(b)	<u>2,023</u>	<u>972</u>
稅前溢利	2(c) & 5	12,461	8,485
稅項	6	<u>(1,861)</u>	<u>(1,285)</u>
除稅後溢利		10,600	7,200
少數股東權益		<u>(229)</u>	<u>(277)</u>
可撥歸股東溢利		<u>10,371</u>	<u>6,923</u>
股息			
已派中期股息每股七角 (2004: 每股六角)		1,680	1,441
建議派發末期股息每股一元五角 (2004: 每股一元零五仙)		3,602	2,521
		<u>5,282</u>	<u>3,962</u>
每股溢利		港元	港元
基本	7	<u>\$4.32</u>	<u>\$2.88</u>
攤薄後		<u>\$4.32</u>	<u>\$2.88</u>

綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日(以港幣百萬元計)

	<u>二零零五年</u>	<u>二零零四年</u>
非流動資產		
固定資產	112,544	98,839
聯營公司	2,297	2,581
共同控制公司	18,776	18,472
長期投資項目	5,971	6,617
應收放款	1,578	1,545
待發展土地	17,025	10,415
	<u>158,191</u>	<u>138,469</u>
流動資產		
存貨	20,252	20,153
業務及其他應收賬項	4,556	4,681
短期投資項目	2,428	1,318
銀行結存及存款	6,519	7,207
	<u>33,755</u>	<u>33,359</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(1,605)	(1,078)
業務及其他應付賬項	(9,672)	(8,559)
已收取售樓訂金	(725)	(777)
稅項	(3,114)	(2,971)
	<u>(15,116)</u>	<u>(13,385)</u>
流動資產淨值	<u>18,639</u>	<u>19,974</u>
資產總額減流動負債	<u>176,830</u>	<u>158,443</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(21,461)	(18,870)
遞延稅項	(1,604)	(1,393)
	<u>(23,065)</u>	<u>(20,263)</u>
少數股東權益	<u>(3,613)</u>	<u>(2,941)</u>
資產淨值	<u>150,152</u>	<u>135,239</u>
資本及儲備		
股本	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	145,349	131,517
建議派發末期股息	3,602	2,521
股東權益	<u>150,152</u>	<u>135,239</u>

綜合損益賬說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

本賬項已按照香港公認會計原則，包括香港會計師公會已頒佈所有適用的會計實務準則及詮釋，及香港公司條例的規定而編製。本賬項根據歷史成本慣例編製，並就若干物業及證券投資重估值作出相應的修訂。

根據採納香港財務報告準則第3號「企業合併」，在二零零五年一月一日或以後收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司產生之商譽在資產負債表被確認為資產，並每年檢視其減值。任何商譽減值會在損益賬中扣除。本集團於收購所佔淨資產之公平價值高於收購成本之差額(「收購折讓」)應立刻在損益賬中確認。集團將由二零零五年七月一日對二零零五年一月一日前產生的商譽採納此新香港財務報告準則。

(2) 分部業績

(a) 本公司及附屬公司

本集團按業務分類的營業額及財務支出前之營業溢利貢獻，分析如下：

	營業額		財務支出前之營業溢利	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
物業				
物業銷售	10,274	10,004	3,626	2,401
租金收入	5,056	4,978	3,740	3,729
	15,330	14,982	7,366	6,130
酒店經營	679	597	264	227
電訊	3,619	3,367	324	492
其他業務	3,317	2,818	779	595
	22,945	21,764	8,733	7,444
其他收入			618	633
未分配的行政費用			(526)	(492)
營業溢利			8,825	7,585

本集團在香港以外的業務以營業額及營業溢利計少於百分之十。

(b) 聯營公司及共同控制公司

本集團所佔聯營公司及共同控制公司溢利減虧損，按業務分類的分析如下：

	所佔稅前溢利減虧損	
	二零零五年	二零零四年
物業		
物業銷售	1,390	354
租金收入	323	269
	<u>1,713</u>	<u>623</u>
其他業務	457	518
	<u>1,713</u>	<u>623</u>
營業溢利	2,170	1,141
財務支出	(147)	(169)
	<u>2,023</u>	<u>972</u>
稅前溢利	<u>2,023</u>	<u>972</u>

(c) 本集團及所佔聯營公司及共同控制公司溢利的合併業績，按業務分類的分析如下：

	所佔溢利	
	二零零五年	二零零四年
物業		
物業銷售	5,016	2,755
租金收入	4,063	3,998
	<u>9,079</u>	<u>6,753</u>
酒店經營	264	227
電訊	324	492
其他業務	1,236	1,113
其他收入	618	633
未分配的行政費用	(526)	(492)
淨財務支出 - 集團	(245)	(172)
- 聯營公司及共同控制公司	(147)	(169)
出售長期投資項目溢利減減值撥備	1,858	100
	<u>12,461</u>	<u>8,485</u>
稅前溢利	12,461	8,485
稅項	(1,861)	(1,285)
少數股東權益	(229)	(277)
	<u>10,371</u>	<u>6,923</u>
可撥歸股東溢利	<u>10,371</u>	<u>6,923</u>

(3) 淨財務支出

	二零零五年	二零零四年
利息支出	451	299
減：撥作資本性支出之部份	<u>(123)</u>	<u>(86)</u>
	328	213
銀行存款利息收入	<u>(83)</u>	<u>(41)</u>
	<u>245</u>	<u>172</u>

(4) 出售長期投資項目溢利減減值撥備

	二零零五年	二零零四年
出售共同控制公司權益溢利(註)	1,649	-
出售長期投資項目溢利	300	156
長期投資項目減值撥備	<u>(91)</u>	<u>(56)</u>
	<u>1,858</u>	<u>100</u>

註：此包括集團出售 Asia Container Terminals Holdings Limited 的投資利潤港幣十四億一千七百萬元。

(5) 稅前溢利

	二零零五年	二零零四年
稅前溢利已		
扣減		
物業銷售成本	6,049	7,060
其他存貨銷售成本	955	849
折舊	771	616
計入		
上市及非上市公司股息收入	87	96
上市及非上市債務證券利息收入	314	363
有市價證券已變現及未變現之淨持有利益	154	37

(6) 稅項

	二零零五年	二零零四年
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	1,296	1,032
去年準備之(高估)/低估	(2)	19
	<u>1,294</u>	<u>1,051</u>
中國所得稅	13	5
	<u>1,307</u>	<u>1,056</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	236	53
去年準備之低估	4	-
	<u>240</u>	<u>53</u>
	1,547	1,109
應佔稅項		
聯營公司	74	94
共同控制公司	240	82
	<u>1,861</u>	<u>1,285</u>

香港利得稅根據本年預算須課稅溢利按 17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。中國所得稅以中國適用稅率計算。

(7) 每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以可撥歸股東溢利港幣一百零三億七千一百萬元(二零零四年：港幣六十九億二千三百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十四億九十八萬二千五百五十一股(二零零四年：二十四億九十一萬七千五百九十二股)計算。攤薄後每股溢利是按年內已發行加權平均股數二十四億一百零八萬九千一百一十八股(二零零四年：二十四億九十六萬一千四百二十五股)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十萬六千五百六十七股(二零零四年：四萬三千八百三十三股)計算。

(8) 新香港財務報告準則

爲了全面與國際財務報告準則銜接，香港會計師公會已頒佈一系列全新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(合稱“新香港財務報告準則”)，此等準則於二零零五年一月一日起或以後之會計期間生效。本集團於編製截至二零零五年六月三十日止年度之財務報表時並未提早採納該等新香港財務報告準則。

本集團已就這些新香港財務報告準則的影響進行初步評估，並總括香港會計準則第40號「投資物業」，香港註釋常務委員會詮釋第21號「所得稅 - 收回經重估而無折舊的資產」及香港詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」的採納，將會對集團的財務報表最具影響。

香港會計準則第40號規定投資物業重估盈虧需於損益賬而非物業重估儲備中確認。香港註釋常務委員會詮釋第21號規定，此等盈餘或虧損的遞延稅項準備，需採用適用利得稅率計算。如採納上述新會計準則，截至二零零五年六月三十日止年度，集團可撥歸股東溢利約增加港幣七十六億元，爲本年度集團投資物業公平價值扣除遞延稅項後的增加。此外，確認集團累積物業重估盈餘的遞延稅項亦會減少集團於二零零五年六月三十日的資產淨值約港幣三十五億元(二零零四年六月三十日：港幣二十六億元)。

根據香港詮釋第2號業主經營的酒店物業以成本值減去折舊及減值準備而非重估價值列賬。此會計政策的採納將導致集團於二零零五年六月三十日及二零零四年六月三十日的資產淨值分別減少約港幣二十六億元及港幣二十三億元，是爲酒店物業重估盈餘回撥及確認集團酒店物業累積折舊的結果。於此新會計處理方法下，截至二零零五年六月三十日集團可撥歸股東溢利將會減少約港幣四千八百萬元，爲集團酒店物業的年度折舊。

本集團現繼續進行評估其他新訂香港財務報告準則對集團財務報表的影響。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二零零五年六月三十日止年度可撥歸股東溢利爲港幣一百零三億七千一百萬元，較去年港幣六十九億二千三百萬元增加百分之五十。每股溢利由去年港幣二元八角八仙增至今年港幣四元三角二仙，與上述增幅一致。溢利顯著增長主要來自較高物業銷售及發展邊際利潤及出售長期投資項目的特殊溢利，主要包括出售 Asia Container Terminals Holdings Limited 溢利貢獻港幣十四億一千七百萬元。

財務資源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

本集團擁有雄厚股本基礎，截至二零零五年六月三十日股東資金總額由去年港幣一千三百五十二億三千九百萬元或每股五十六元三角三仙，增至港幣一千五百零一億五千二百萬元或每股六十二元五角四仙。增加港幣一百四十九億一千三百萬元或百分之十一，主要來自年內扣除股息後的保留溢利，及根據獨立專業估值對集團投資物業組合重估價值上調港幣九十一億五千五百萬元。

本集團財政狀況依然強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。年結日時的負債比率(按淨債項相對股東資金比例來計算)由二零零四年六月三十日時的百分之九點四微增至百分之十一。本年度利息倍數比率(按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)為二十四倍，去年為二十九點四倍。

集團於二零零五年六月三十日的債項總額為港幣二百三十億六千六百萬元。其中港幣二十三億零九百萬元為集團附屬公司，三號幹綫(郊野公園段)有限公司以其資產抵押作擔保的銀行借款。集團其餘借款均無抵押。扣除銀行存款及現金港幣六十五億一千九百萬元的淨債項為港幣一百六十五億四千七百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二零零五年 六月三十日 港幣百萬元	二零零四年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	1,605	1,078
一年後及兩年內	4,045	3,224
兩年後及五年內	17,266	11,012
五年後	150	4,634
借款總額	23,066	19,948
銀行存款及現金	6,519	7,207
淨債項	16,547	12,741

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，大部份以中長期為主，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。

本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，集團有充裕的流動資金及財務資源以應付資本性項目及日常業務資金需求。

(b) 庫務政策

本集團一切融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二零零五年六月三十日，集團百分之八十八的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十二是經由業務性附屬公司借入的。

本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。於二零零五年六月三十日集團約百分之九十六的借款為港元借款，餘下為美元借款，主要用作對中國內地物業項目的融資。

本集團的借款主要以浮息計算。集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息債項。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理借款的利率及匯率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二零零五年六月三十日未到期的利率掉期合約（用以掉換浮息債項）及貨幣掉期合約（用以對沖償還美元債項本金）總額分別為港幣十六億五千萬元及港幣二億三千四百萬元。

資產抵押

於二零零五年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部份銀行存款總額港幣三億二千八百萬元，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出的履約保證。此外，集團附屬公司，三號幹綫(郊野公園段)有限公司，抵押其資產賬面淨值共港幣五十二億三千萬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

於二零零五年六月三十日，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的保證承擔及其他擔保總額港幣四十五億零五百萬元（二零零四年：港幣四十八億五千七百萬元）。

僱員及購股權計劃

本集團於二零零五年六月三十日之僱員數目約二萬三千人。僱員所收取具競爭力的薪酬福利，俱經常緊貼市場而厘定的。並設立獎勵計劃，如酌情花紅及其他優異表現獎金，按員工表現而發放，以示鼓勵。集團亦為所有員工提供全面性的福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利、按個別需要提供的內部及外間培訓課程。

本公司設有一項購股權計劃，公司可授出購股權予合資格僱員認購本公司股票。於二零零五年六月三十日，經授出而尚未行使的購股權數目為一百八十四萬二千份。本年度有九萬六千份購股權以行使價每股港幣七十元被行使。本年度並沒有購股權被授出。

派 息

董事局建議派發截至二零零五年六月三十日止財政年度之末期股息每股港幣一元五角。連同已於二零零五年三月二十九日派發之中期股息每股港幣七角，全年每股股息共港幣二元二角。如即將舉行的股東週年大會通過前述之派息建議，末期息將於二零零五年十二月九日派發予二零零五年十二月八日在股東名冊內登記之股東。

股東週年大會

本公司二零零五年度股東週年大會訂於二零零五年十二月八日(星期四)舉行。股東週年大會通告將按上市規則之規定在適當時間刊登及寄發。

截止過戶日期

本公司將由二零零五年十二月一日（星期四）至二零零五年十二月八日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶登記手續，凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取普通股末期息，請將購入股票連同過戶文件於二零零五年十一月三十日下午四時前送達股份過戶登記處，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，辦理登記。

購入、出售或贖回股份

截至二零零五年六月三十日止財政年度本公司並無贖回任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購入或出售本公司任何股份。

審核委員會

本年度業績經由本公司審核委員會作出審閱，而本集團綜合賬項經由本公司核數師德勤作出審核並發出無保留意見。

企業管治常規守則

儘管本公司於截至二零零五年六月三十日止之年結尚無需實行上市規則附錄 14 有關企業管治守則的披露要求，公司已主動地遵守大部份守則條文，詳情將會在即將出版的年報中陳述。

其他資料於聯交所網址刊載

所有財務及其他有關根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定詳列的全部資料，將於稍後時間在香港聯合交易所有限公司的互聯網址及本集團的互聯網址 www.shkp.com 上刊載。報告的印刷本將於二零零五年十月底前寄予所有股東。

承董事局命
黎浩佳
公司秘書

香港，二零零五年九月十五日

在本公佈日期，董事局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；六名非執行董事李兆基、胡寶星、李家祥、關卓然、盧超駿及羅景雲；以及四名獨立非執行董事鍾士元、馮國經、葉迪奇及王于漸組成。

請同時參閱本公布於信報、香港經濟日報、明報及星島日報刊登的內容。