



新鴻基地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

## 二 零 零 五 / 零 六 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

本集團截至二〇〇六年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣一百九十八億五千萬元，較上年度增加百分之十一，其中包括投資物業的重估盈餘扣除遞延稅項後之數額港幣九十四億元。本年度每股盈利為港幣八元二角三仙，較上年度增加百分之十。

可撥歸公司股東之基礎溢利不包括投資物業公平價值之變動為港幣一百零四億六千八百萬元，較去年同期上升百分之二，每股基礎盈利為港幣四元三角四仙，較上年度增加百分之二。

### 股 息

董事局議決派發截至二〇〇六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，與上年度全年派息相同。

# 業務檢討

## 售樓成績

是年度入賬的物業銷售額為港幣一百零八億九千萬港元，上年度則為港幣一百零二億七千四百萬元。集團於本年度售出及預售本地樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣五十一億零二百萬元，上年度同期為港幣二百一十一億六千六百萬元，君滙港為年內唯一開售的新盤。自二〇〇六年七月起，集團已售出總值約港幣四十億港元的物業。

集團於期內完成五個項目，絕大部份為住宅，所佔樓面面積合共二百五十萬平方呎，至今超過百分之八十樓面已售出。馬灣珀麗灣第五期於八月初發售，逾百分之九十五單位已售出，山頂倚巒短期內將開售。

| 項目       | 地點          | 物業用途 | 集團所佔權益<br>(百分率) | 所佔樓面面積<br>(平方呎)  |
|----------|-------------|------|-----------------|------------------|
| 凱旋門      | 九龍柯士甸道西 1 號 | 住宅   | 合作發展            | 1,076,000        |
| 珀麗灣第五期   | 馬灣珀麗路 8 號   | 住宅   | 合作發展            | 800,000          |
| 皇府山      | 上水馬適路 38 號  | 住宅   | 100             | 532,000          |
| 倚巒       | 山頂施勳道 8 號   | 住宅   | 100             | 59,000           |
| 諾富特東薈城酒店 | 東涌文東路 51 號  | 酒店   | 20              | 47,500           |
| 總計       |             |      |                 | <b>2,514,500</b> |

## 土地儲備

集團於年內透過更改農地用途、政府拍賣及私人協商，為集團的土地儲備新增五幅地皮，可供發展樓面面積共一百二十萬平方呎，大部分用作發展住宅項目。位於北角明園西街 38 號的物業則保留作收租用途。

| 地點                        | 物業用途 | 集團所佔權益<br>(百分率) | 所佔樓面面積<br>(平方呎)  |
|---------------------------|------|-----------------|------------------|
| 牛池灣新九龍內地段 6350 號          | 住宅   | 100             | 775,000          |
| 北角明園西街 38 號               | 住宅   | 100             | 94,000           |
| 元朗洪水橋丈量約份第 124 約地段 4313 號 | 住宅   | 74              | 77,000           |
| 元朗牛潭尾第二期                  | 住宅   | 100             | 36,000           |
| 葵涌市地段 215 號 (新增樓面面積)      | 寫字樓  | 100             | 191,000          |
| <b>總計</b>                 |      |                 | <b>1,173,000</b> |

集團在本年八月成功投得西鐵屯門站一幅坐擁屯門公園景緻的優越商住地皮，將發展面積一百三十萬平方呎的優質住宅及二十六萬九千平方呎的購物商場。該項目是屯門核心區未來數年內唯一主要新住宅，憑藉其有利位置及享有同時接駁鐵路與巴士網絡的優勢，落成後將成為區內的重點項目。集團亦於最近透過政府拍賣投得青龍頭一幅住宅地皮，樓面面積約九千平方呎，坐落於低密度及綠化地段，享有海景，將與集團所持另一幅相連地皮一併發展為豪華洋房項目。

連同新增的地盤在內，集團目前在香港擁有共四千二百四十萬平方呎的土地儲備，包括二千二百四十萬平方呎已落成投資物業及二千萬平方呎發展中物業。按地盤面積計算，集團另擁有逾二千三百萬平方呎農地，大部分分佈於新界現有或已規劃的鐵路沿線，並正申請更改土地用途。集團將透過不同途徑，尤以更改土地用途為主，於適當時機補充住宅發展土地儲備。

集團於年內參與發展新加坡烏節路一個地標商場項目，佔百分之五十權益，將發展總樓面面積達一百四十萬平方呎的高級商場及豪華住宅。

## 地產發展

一手住宅樓市今年上半年表現相對淡靜，近月交投量則顯著上升。二手市場方面，交投量維持於健康水平而樓價則保持平穩。息口見頂的預期令市場氣氛好轉，就業市場環境改善及市民收入增加，使置業者對樓市繼續保持信心。

九龍凱旋門的質素、設計與用料，均為豪宅創出新指標，其位於五百呎高空的會所，設備先進，服務週全，亦成為住客會所之典範。項目中大約九成單位經已售出，差不多全部買家已收樓。

集團不斷致力提升質素，強化品牌，以及加強市場競爭力。集團計劃於下財政年度完成樓面面積共三百五十萬平方呎物業，其中二百六十萬平方呎為住宅。

|      | 住宅               | 商場         | 寫字樓        | 酒店         | 總計         |
|------|------------------|------------|------------|------------|------------|
|      | 所佔樓面面積 (以百萬平方呎計) |            |            |            |            |
| 銷售物業 | 2.6              | 0.0        | 0.0        | 0.0        | 2.6        |
| 投資物業 | 0.0              | 0.2        | 0.4        | 0.3        | 0.9        |
| 全年合計 | <b>2.6</b>       | <b>0.2</b> | <b>0.4</b> | <b>0.3</b> | <b>3.5</b> |

## 收租物業

回顧期內，連同在合營投資物業應佔權益，集團租金總收入達港幣六十四億六千六百萬元，較上年度上升百分之十四點五。租金收入淨額達港幣四十六億一千五百萬元，較去年增加百分之十三點五。集團旗下收租物業出租率維持於百分之九十五的高水平。

租金收入增長主要由於續約時租金有所提升，以及由分別於二〇〇五年三月及九月開業的 APM 商場和四季匯所帶動。現有及新租戶對寫字樓的需求持續殷切，令位於核心區的寫字樓空置率降至低水平，導致非核心地區寫字樓需求上升。受惠於這利好環境，本集團旗下寫字樓錄得高出租率及可觀租金增長。

集團未來四年將在本港發展數個大型投資物業項目，合共面積逾六百萬平方呎，以進一步加強租金收入組合。

位於機鐵九龍站上蓋的環球貿易廣場為集團目前興建中最重要項目。除設計及質素方面皆會創出新標準外，其位置亦享有極為便捷的交通網絡，並包括計劃中的跨境鐵路總站，落成後勢將成為劃時代之新地標。整個計劃將包括面積達二百五十萬平方呎寫字樓，其中四十五萬平方呎樓面計劃於二〇〇七年底落成，有關預租活動將於展銷廳啓用後展開。前期市務推廣反應令人鼓舞，不少租戶已登記有意洽租。

九龍站發展項目亦包括將於二〇〇七年底開業的綜合購物商場 Elements，其商戶陣容將為零售業開創新里程，為亞洲帶來最具創意的購物享受。預租反應令人鼓舞，洽租商戶包括從未進駐香港的商號及世界名牌。

九龍東創紀之城六期工程進展順利，預期於二〇〇七年中落成後，將提供面積約四十萬平方呎設備先進頂級寫字樓。集團又於葵涌市地段 215 號興建優質寫字樓，面積六十萬平方呎的首期建築工程經已展開。當上述各項目落成後，集團旗下將擁有超過一千萬平方呎優質寫字樓，進一步強化集團作為全港最大規模甲級商廈業主之一的地位，此外現正致力加強集團在寫字樓租務市場的品牌。

本港零售業持續興旺，集團旗下商場成功吸引更多人流，令商戶營業額在龐大人流帶動下受惠。APM 及 IFC 商場的店舖已全部租出，其出色表現進一步鞏固集團在零售租務市場的領導地位。集團亦為旗下商場定期進行翻新工程及重整商戶組合，以保持商場吸引力。

新城市廣場及大埔超級城翻新工程正在進行中，首期工程將於二〇〇七年初完成，預料屆時租金收入將調升。集團繼續定期在商場展開推廣活動，以吸引更多顧客及推動租戶業務發展。世貿中心將進行大規模優化工程，其中九層寫字樓將改為主題餐廳及各式娛樂消閒設施，涉及面積十二萬平方呎，工程將於二〇〇六年底展開，預計於二〇〇八年完工，屆時整個商場的面積將增至二十八萬平方呎，為消費者提供更多姿多采的購物、娛樂及消閒新享受。

香港經貿活動頻繁，刺激對高級出租住宅需求殷切。位於國際金融中心的服務寓所四季匯，提供頂級豪華享受及尊貴服務，自二〇〇五年九月開業以來，租用率令人滿意。

## **中國內地業務**

年內中國內地經濟持續強勁增長，國民收入上升，投資者信心高企及資金持續流入，帶動全國房地產市道蓬勃興旺。政府在住宅樓市所推出的行政措施，將有助保持內地樓市長遠健康發展。

集團現正將在香港經營商場及寫字樓的成功經驗移往內地主要大城市，並加快在內地投資步伐，以抓緊市場對優質寫字樓、商場及住宅需求殷切而締造的商機。集團於二〇〇六年上半年，購入上海浦西淮海中路一幅四十萬平方呎的優質地皮，以發展高級購物商場、寫字樓及豪華住宅。

集團於浦東黃浦江畔興建面積達一百七十萬平方呎的豪宅物業，正進行規劃工作，而位於陸家嘴金融中心區的上海國際金融中心已展開建築工程，總樓面面積四百萬平方呎，將包括頂級寫字樓、時尚購物商場及兩間豪華酒店，九十萬平方呎首期寫字樓將於二〇〇九年落成，而整個項目將於二〇一一年竣工。

集團亦分別參與位於杭州及無錫的合資項目，持有該兩個項目百分之四十權益，所佔樓面面積合共八百五十萬平方呎，主要發展供銷售住宅物業。

截至二〇〇六年六月三十日，集團在內地擁有的土地儲備，以所佔總樓面面積計為一千九百八十萬平方呎，包括二百六十萬平方呎已落成投資物業及一千七百二十萬平方呎發展中物業。

內地收租物業持續表現良好，上海中環廣場全部租出，商場及寫字樓的租金亦有增長。新東安市場目前正進行大規模翻新工程，以鞏固其作為集團在北京旗艦商場的地位。工程完成後，商場內的國際名牌及各式旗艦店將會吸引當地時尚年青消費者，成為北京居民、國內及海外旅客購物、餐飲及消閒熱點。寫字樓目前出租率達百分之九十五，亦計劃進行翻新工程。

## 酒店

訪港旅客人數隨著旅遊景點增加而上升，而香港作為國際貿易及金融中心，商務旅客到港數目亦有所增長。集團把握酒店業的樂觀前景，於九龍站興建兩間高級酒店，將分別由 Ritz-Carlton 及 W Hotels 集團管理，同時亦正於汀九興建一間提供約 700 間客房的優質酒店。集團亦將於上海國際金融中心興建內地首兩間酒店，亦會分別由 Ritz-Carlton 及 W Hotels 集團管理。

集團旗下現有酒店於本年度亦創下佳績。四季酒店自去年九月開業以來，入住率及房租持續位於高水平。帝苑酒店、帝都酒店及帝京酒店保持高入住率，房租方面更錄得雙位數字增長。

## 電訊及資訊科技

### 數碼通

儘管 3G 相關成本及手機補貼增加，對盈利構成壓力，數碼通在年內營運表現持續理想，服務收益上升，用戶平均收益有所增長，在 3G 方面亦有令人鼓舞的進展。雖然市場競爭激烈，數碼通擁有可信任品牌、出色管理團隊及穩固業務策略，集團對該公司的業務前景充滿信心，並將繼續持有其股權作長線投資。

### 新意網

新意網的收益及利潤於年內持續增長，旗下「互聯優勢」在香港及內地中立數據中心營辦商中繼續穩守領導地位，期內租用率超越百分之七十。新意網的財務狀況在派發特別現金股息後仍保持穩健，擁有充裕資金以應付預期營運及未來增長所需。集團對該公司財務及盈利能力保持信心。

## **運輸及基建**

### **載通國際**

載通國際控股有限公司的業務正面對富挑戰性的經營環境，旗艦公司九龍巴士一方面因新鐵路通車而造成乘客流失，另一方面燃油費、工資和隧道費的上升亦導致營運成本不斷上漲。載通國際於內地的運輸業務錄得盈利增長，而鑑於內地長遠發展前景樂觀，該公司將繼續尋求在內地投資的商機。西九龍曼克頓山住宅項目的預售將進一步強化該公司的財務狀況。載通國際附屬公司路訊通在媒體銷售業務上錄得令人滿意成績。

### **其他基建業務**

威信集團於期內表現良好，內河碼頭及機場空運中心的運作令人滿意。三號幹線(郊野公園段)交通流量於年內保持穩定。集團所有基建項目均集中在香港，基於項目的回報潛力及強大現金流量，集團將繼續持有作長線投資。

### **集團財務**

集團憑藉低借貸比率和高利息倍數比率，保持強健的財務狀況，於本年六月底，淨債項與股東權益比率為百分之十三點四的低水平，反映集團穩健的財務管理。

集團於五月初配售八千九百萬股股份，每股作價港幣八十九元，所得款項淨額為港幣七十八億三千七百萬元，使集團處於更佳財務狀況，以拓展在本港及內地之業務。

集團不斷開拓控制利息成本方法，憑藉其優良信貸評級，加上市場資金充裕，自行籌組的一項為期五年、港幣一百二十億元雙段銀團貸款，以及另一項透過歐洲中期票據發行機制發行為期十年、總值港幣十八億元的債券，得到市場熱烈反應。集團擁有龐大已承諾而未動用的無抵押銀行信貸額，以應付業務發展需要。

集團大部份借貸為港元貸款，外匯風險極低，亦無參與任何投機性衍生工具交易。

憑藉強健財務狀況及市場領導地位，集團分別獲穆迪給予 A1 級及標準普爾 A 級的信貸評級，而前景評級均為平穩。此乃該兩間國際評級機構給予所有香港地產公司中最高評級。

## **顧客服務**

卓越的顧客服務乃集團其中一項致勝之道，旗下兩間物業管理公司康業及啓勝，悉力為住戶和租客提供最優質服務，並積極提倡綠化香港。兩間公司的顧客服務質素獲得廣泛認同，屢獲嘉許獎項，以表揚在管業、維護生態環境保育工作及提供園藝方面的成果。集團將繼續為顧客服務創新標準，而於寫字樓物業引進的禮賓司服務亦獲得良好反應。

新地會最近慶祝成立十週年，會員人數突破二十四萬名。該會定期為會員和廣大市民舉辦各類活動，並於年內發起「愛家大行動」，獲得會員及市民熱烈響應。該會的聯營 VISA 卡為會員提供豐富購物優惠。

## 企業管治

維持高水平企業管治乃集團經營理念的基石。集團透過董事局有效監察、適時資訊發放及積極與投資界溝通，達至高質素企業管治。集團已成立審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，並會繼續與時並進，悉力推行優秀企業管治。

集團的卓越管理和良好企業管治獲得投資界廣泛認同，於年內獲取多項殊榮，包括連續四年獲《FinanceAsia》雜誌評選為亞洲最佳地產公司第一名，以及連續第二年獲《Euromoney》雜誌評選為亞洲區及香港區最佳地產公司第一名。

## 企業公民

集團贊助多項社會公益和教育計劃，「新地開心閱讀」計劃透過舉辦連串活動，包括講座、書展和閱讀創作比賽，積極推動閱讀風氣和提升個人發展。該計劃得到本地學校熱烈支持，新近推出「年輕作家創作」比賽亦引起市民廣泛興趣。集團並設立多項獎學金，使本港和內地眾多學生受惠。

集團現正與香港中文大學聯手推出一項大型推廣心理健康計劃，通過公眾教育，提高市民對心理健康意識。集團亦鼓勵員工加入義工隊，積極參與服務社群。

集團悉力推動員工發展及加強人才培訓，透過舉辦各種課程，提升員工專業技能和促進個人發展。集團亦透過管理培訓生計劃及其他招聘計劃，提供培育人才機會。

## 展望

儘管大部分工業國家收緊銀根及油價高企，全球經濟在未來一年仍可望持續增長。美國息率經歷過去兩年上調的週期後，很大機會已見頂，對宏觀環境構成有利因素。內地於今年較早時實施宏觀調控措施，預期經濟將以較健康及可持續步伐增長。綜觀香港，來年經濟仍可繼續穩定增長。

預期按揭利率見頂將有助本港住宅樓市向好。市民收入穩步增加，就業市場活躍，結婚數字上升，將支持市場對新住宅需求殷切，而未來數年新落成住宅供應量趨降，加上置業者的負擔能力仍處於高水平，樓價於未來可望穩步上升。

集團將繼續透過不同渠道吸納土地，包括更改農地用途，以冀長遠增加住宅物業落成量。集團將一如以往繼續興建優質物業，透過現代化設計及完善會所設施，滿足買家期望。集團發展優質物業的品牌信譽深獲公眾認同，亦屢獲由傳媒進行的民意調查證實。集團將充分利用品牌效應及其帶來的物業銷售優勢，提升新項目的邊際利潤。

隨著寫字樓及商舖的需求持續強勁，集團收租物業預料會因新租及續約租金上升而繼續表現良好。由於新寫字樓供應量緊張，加上新舊租戶的需求持續，寫字樓租金將繼續溫和上升，而位於非核心區的寫字樓租金將會追隨核心區租金上升。就業情況改善及市民收入增加，亦將刺激零售消費，對商舖租金有一定支持。

內地的地產市場將為集團長遠增長提供動力。集團現時在國內發展多個地標項目，將有助提升集團在內地的市場定位。集團將開拓機會，選擇在一些主要城市發展住宅項目。近期為樓市降溫而實施的行政措施，會為集團未來業務增長奠定基礎提供機遇。

集團目前在本港正發展超過六百萬平方呎收租物業，這些物業連同在內地的項目將提升集團中長期的租金收益。集團將計劃透過不同渠道優化投資物業組合，以增加資產流轉，為股東爭取更大回報，其中一項研究中方案為推出地產信託基金。地產信託基金除可為集團提供經常性收入新來源，亦可透過日後基金增長持續優化集團收租物業組合。

集團計劃於下財政年度內完成二百六十萬平方呎住宅物業以供銷售。於未來九個月內推售的主要住宅項目包括山頂倚巒、西九龍曼克頓山及元朗葡萄園。如無不可預測情況，預期集團下財政年度業績將有滿意表現。

## 致謝

本公司非執行董事羅景雲先生即將退休，羅先生自集團成立一直服務至今，對集團發展忠誠投入，貢獻良多，本人衷心致謝。

本人亦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，二零零六年九月十四日

## 通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二零零六年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二零零五年度之比較數字：

### 綜合損益賬

截至二零零六年六月三十日止年度(以港幣百萬元計)

| 說明                              | 二零零六年           | (重列)<br>二零零五年 |
|---------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>收入</b>                       | <b>25,598</b>   | 22,945        |
| 銷售成本及營運支出                       | <b>(11,512)</b> | (13,351)      |
| 毛利                              | <b>14,086</b>   | 9,594         |
| 其他收益                            | <b>535</b>      | 618           |
| 銷售及推銷費用                         | <b>(1,176)</b>  | (989)         |
| 行政費用                            | <b>(1,131)</b>  | (1,014)       |
| <b>未計入投資物業之公平價值變動<br/>的營業溢利</b> | <b>12,314</b>   | 8,209         |
| 投資物業之公平價值增加                     | <b>9,110</b>    | 8,139         |
| <b>已計入投資物業之公平價值變動<br/>的營業溢利</b> | <b>21,424</b>   | 16,348        |
| 財務支出                            | <b>(1,066)</b>  | (367)         |
| 財務收入                            | <b>207</b>      | 83            |
| 淨財務支出                           | <b>4</b>        | (284)         |
| 出售長期投資項目溢利減減值撥備                 | <b>5</b>        | 1,858         |
| 所佔聯營公司業績                        | <b>177</b>      | 314           |
| 所佔共同控制公司業績                      | <b>470</b>      | 1,350         |
| 所佔聯營公司及共同控制公司投資物業<br>除稅後之公平價值增加 | <b>2,305</b>    | 1,493         |
|                                 | <b>3(b)</b>     | 3,157         |
| <b>稅前溢利</b>                     | <b>23,693</b>   | 21,079        |
| 稅項                              | <b>7</b>        | (2,899)       |
| <b>本年度溢利</b>                    | <b>20,038</b>   | 18,180        |
| <b>應佔：</b>                      |                 |               |
| 公司股東                            | <b>19,850</b>   | 17,900        |
| 少數股東權益                          | <b>188</b>      | 280           |
|                                 | <b>20,038</b>   | 18,180        |
| <b>股息</b>                       |                 |               |
| 已派發中期股息每股七角<br>(2005：每股七角)      | <b>1,681</b>    | 1,680         |
| 建議派發末期股息每股一元五角<br>(2005：每股一元五角) | <b>3,737</b>    | 3,602         |
|                                 | <b>5,418</b>    | 5,282         |
|                                 | 港元              | 港元            |
| <b>公司股東應佔每股溢利</b>               | <b>8</b>        |               |
| 基本                              | <b>\$8.23</b>   | \$7.45        |
| 攤薄後                             | <b>\$8.23</b>   | \$7.45        |

## 綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日(以港幣百萬元計)

|                  | 二零零六年           | (重列)<br>二零零五年   |
|------------------|-----------------|-----------------|
| <b>非流動資產</b>     |                 |                 |
| 投資物業             | 116,733         | 100,775         |
| 固定資產             | 17,173          | 15,447          |
| 聯營公司             | 2,102           | 2,386           |
| 共同控制公司           | 21,944          | 18,553          |
| 長期投資項目           | 3,379           | 5,971           |
| 應收放款             | 1,397           | 1,578           |
| 無形資產             | 632             | 643             |
|                  | <u>163,360</u>  | <u>145,353</u>  |
| <b>流動資產</b>      |                 |                 |
| 供出售物業            | 44,815          | 37,006          |
| 應收賬項、預付款項及其他     | 13,464          | 4,827           |
| 短期投資項目           | 1,353           | 2,428           |
| 銀行結存及存款          | 7,806           | 6,519           |
|                  | <u>67,438</u>   | <u>50,780</u>   |
| <b>流動負債</b>      |                 |                 |
| 銀行及其他借項          | (2,950)         | (1,605)         |
| 業務及其他應付賬項        | (12,116)        | (11,099)        |
| 已收取售樓訂金          | (19)            | (725)           |
| 稅項               | (3,499)         | (3,114)         |
|                  | <u>(18,584)</u> | <u>(16,543)</u> |
| <b>流動資產淨值</b>    | <u>48,854</u>   | <u>34,237</u>   |
| <b>資產總額減流動負債</b> | <u>212,214</u>  | <u>179,590</u>  |
| <b>非流動負債</b>     |                 |                 |
| 銀行及其他借項          | (27,287)        | (21,461)        |
| 遞延稅項             | (13,769)        | (11,494)        |
| 其他長期負債           | (611)           | (545)           |
|                  | <u>(41,667)</u> | <u>(33,500)</u> |
| <b>資產淨值</b>      | <u>170,547</u>  | <u>146,090</u>  |
| <b>資本及儲備</b>     |                 |                 |
| 股本               | 1,246           | 1,201           |
| 資本溢價及儲備金         | 166,283         | 142,722         |
| <b>公司股東權益</b>    | <u>167,529</u>  | <u>143,923</u>  |
| <b>少數股東權益</b>    | <u>3,018</u>    | <u>2,167</u>    |
| <b>權益總額</b>      | <u>170,547</u>  | <u>146,090</u>  |

## 綜合損益賬說明：

(以港幣百萬元計)

### (1) 主要會計政策

#### 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香港財務報告準則及詮釋，及香港公司條例及上市規則的披露要求而編製。除了投資物業及若干金融工具按公平價值計量外，本賬項乃根據歷史成本慣例編製而成。

除了下述的會計政策轉變外，所使用之會計政策與編製截至二零零五年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

本集團由二零零五年七月一日起，採納最新及經修訂之香港財務報告準則，包括於二零零五年一月一日起生效的香港會計準則及相關之詮釋(合稱「新香港財務報告準則」)。現將會計政策變動對集團財務報表所構成的影響概述如下：

#### a. 投資物業

採納香港會計準則第 40 號「投資物業」後，若干物業已重新歸類為投資物業，由投資物業重估所產生之公平價值的變動已於損益賬中確認。在過往年度，本集團將此等公平價值的變動於物業估值儲備中呈報。香港註譯常務委員會詮釋第 21 號「所得稅—收回經重估而無折舊的資產」規定任何投資物業重估相關的遞延稅項之確認需基於經使用後的投資物業可收回之賬面金額及採用適用利得稅率計算所得。新的香港會計準則第 40 號及香港註譯常務委員會詮釋第 21 號已追溯應用。二零零五年七月一日及二零零四年七月一日前結算的物業重估盈餘累計款額扣除相關遞延稅項已轉撥至保留溢利導致期初保留溢利分別增加港幣五百二十五億二千二百萬元及港幣四百四十八億八千四百萬元。此外，集團累積物業重估盈餘及若干物業重新歸類為投資物業的遞延稅項之確認導致集團於二零零五年七月一日及二零零四年七月一日期初的資產淨值分別減少港幣三十五億四千五百萬元及港幣二十六億六千萬。截至二零零六年六月三十日止年度的可撥歸公司股東溢利及少數股東權益則分別增加港幣九十三億八千二百萬元(二零零五年：港幣七十六億三千八百萬元)及港幣二千一百萬元(二零零五年：港幣五千六百萬元)。

#### b. 酒店物業

採納香港會計準則第 40 號「投資物業」，業主經營的酒店物業以成本值減去累積折舊及減值撥備而非以重估值列賬。這項新會計政策已追溯應用。集團於二零零五年七月一日及二零零四年七月一日的期初資產淨值分別減少港幣二十六億三千九百萬元及港幣二十三億五千一百萬元，是為集團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。截至二零零六年六月三十日止年度集團的酒店物業營業溢利由港幣二億七千七百萬元減少至港幣二億二千三百萬元(二零零五年：由港幣二億六千四百萬元減少至港幣二億一千四百萬元)，為集團酒店物業的年內折舊。

#### c. 金融工具

採納香港會計準則第 32 號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」，導致有關財務資產及負債的歸類與其計量的會計政策有所改變。

金融資產現分類為「於損益賬按公平價值處理的金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日金融資產」。「於損益賬按公平價值處理的金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平價值初始確認及其後分別重新計量，公平價值之變動分別確認於損益賬及權益賬內。「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」以有效利率法按攤銷成本計量。金融負債基本上分類為「於損益賬按公平價值處理的金融負債」及「其他金融負債」以有效利率法按攤銷成本列報。根據香港會計準則第 39 號之有關過渡性條文，表示會計政策因而改變及已予應用，若干金融資產於二零零五年六月三十日的賬面值及公平價值間的差異已予調整至二零零五年七月一日的期初投資重估儲備或保留溢利中。二零零五年七月一日期初投資重估儲備及保留溢利分別增加港幣九億零四百萬元及港幣二千一百萬元。

#### **d. 衍生金融工具**

在過往年度，衍生金融工具並非獨立地在財務報表中呈報。

採納香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 39 號後，衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平價值初始確認，並按其後每個結算日以公平價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否被界定為對沖工具，如是，則取決於被對沖項目的性質。被界定及符合為公平價值對沖之衍生工具的公平價值變動，連同被對沖資產或負債的公平價值變動計入損益賬內。被界定及符合作為現金流量對沖的衍生工具，其公平價值變動的有效部分於權益中確認。任何不符合對沖會計的衍生工具的公平價值變動，即時於損益賬中確認。根據香港會計準則第 39 號的有關過渡性條文，表示會計政策因而改變及已予應用，這項會計政策改變對本集團於二零零五年七月一日的資產淨值並無重大影響。

#### **e. 股權支付**

採納香港財務報告準則第 2 號「股權支付」後，導致本集團的僱員購股權會計政策有所改變。此前，向公司董事及僱員提供購股權的支出並不會計入損益賬內。隨著採納香港財務報告準則第 2 號後，購股權的支出以授出日期釐定的公平價值按有關的權益歸屬期於損益賬中攤銷。根據香港財務報告準則第 2 號的有關過渡性條文，適用於所有於二零零二年十一月七日之後授出而於二零零五年七月一日尚未歸屬的購股權。這項會計政策改變已追溯應用。二零零五年七月一日及二零零四年七月一日結算的期初保留溢利分別減少港幣六百萬元及港幣二百萬元。而截至二零零六年六月三十日止年度的可撥歸公司股東溢利及少數股東權益則分別減少港幣四百萬元（二零零五年：港幣四百萬元）及港幣一百萬元（二零零五年：港幣三百萬元）。

#### **f. 租賃土地**

在過往年度，租賃土地及樓宇乃以成本值或估值減累積折舊及減值撥備(如有)列入固定資產內。採納香港會計準則第 17 號「租賃」後，集團的租賃土地權益需按經營租賃入賬，以成本值入賬並按直線法於租賃期內攤銷。這項新會計政策已追溯應用。這項會計政策改變導致二零零五年七月一日及二零零四年七月一日的期初保留溢利分別減少港幣一億四千四百萬元及港幣一億二千六百萬元，是為共同控制公司按新會計準則為租賃土地支銷。截至二零零六年六月三十日止年度及二零零五年六月三十日止年度的可撥歸公司股東溢利分別減少港幣一千九百萬元及港幣一千八百萬元。

#### **g. 聯營公司及共同控制公司**

根據香港會計準則第 28 號「於聯營公司的投資」及第 31 號「於共同控制公司的權益」，本集團採納最新編製的聯營公司及共同控制公司之全部賬項以權益會計法列入資產負債表內。新編製的聯營公司及共同控制公司賬項與本公司的賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。在過往年度，若干聯營公司及共同控制公司的賬項年結日期超過本公司的賬項年結日期三個月。這項會計政策改變已追溯應用。二零零五年七月一日及二零零四年七月一日結算的期初保留溢利分別增加港幣九千八百萬元及港幣一億三千四百萬元。截至二零零六年六月三十日止年度及截至二零零五年六月三十日止年度的可撥歸公司股東溢利分別減少港幣五千四百萬元及港幣三千六百萬元。

#### **h. 場地復原支出**

根據香港會計準則第 16 號「物業、機器及設備」，場地復原支出是購買或使用場地後產生的支出應計入資產成本內。此前，只會為確認的支出作撥備。這項會計政策改變已追溯應用。集團於二零零五年七月一日及二零零四年七月一日結算的淨資產總額分別減少港幣一千四百萬元及港幣一千一百萬元。截至二零零六年六月三十日止年度的可撥歸公司股東溢利及少數股東權益則分別減少港幣二百萬元 (二零零五年：港幣二百萬元) 及港幣二百萬元 (二零零五年：港幣一百萬元)。

#### **i. 電訊牌照**

採納香港會計準則第 38 號導致就確認使用頻譜牌照之權利所支付之費用及專營權費之會計政策有變。該權利被視為一項無形資產，賦予提供服務之權利，而非使用可識別資產之權利。為釐定該無形資產，本公司已採納香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」，以確認最低年費及專營權費，原因是該等年費及收費構成交收現金之合約責任，所以應視為金融負債，並初步以公平價值計算。因此，最低年費連同投入商業運作前之應計利息列為無形資產，於資產可供擬定用途日期起之餘下牌照有效期內以直線法攤銷。利息按尚未繳付之最低年費累計，並於投入商業運作後在綜合損益賬以融資成本列賬。除最低年費外，浮動年費(如有)於產生時在綜合損益賬確認。此項會計政策之變動已追溯應用。集團於二零零五年七月一日及二零零四年七月一日結算的期初資產淨值總額分別減少港幣二千萬元及港幣一千八百萬元。截至二零零六年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利及少數股東權益因而分別減少港幣二千七百萬元 (二零零五年：港幣一百萬元) 及港幣二千二百萬元 (二零零五年：港幣一百萬元)。

## (2) 簡明會計政策變動的影響

(a) 於二零零五年七月一日及二零零四年七月一日之期初權益總額所屬影響:

|             | 公司股東權益     |            |              |          | 總額      | 少數股東<br>權益 | 權益總額    |
|-------------|------------|------------|--------------|----------|---------|------------|---------|
|             | 物業重估<br>儲備 | 投資重估<br>儲備 | 僱員股份<br>報酬儲備 | 保留<br>溢利 |         |            |         |
| 於二零零五年七月一日  |            |            |              |          |         |            |         |
| 投資物業        | (56,048)   | -          | -            | 52,522   | (3,526) | (19)       | (3,545) |
| 酒店物業        | (1,703)    | -          | -            | (936)    | (2,639) | -          | (2,639) |
| 金融工具        | -          | 904        | -            | 21       | 925     | -          | 925     |
| 股權支付        | -          | -          | 6            | (6)      | -       | -          | -       |
| 租賃土地        | -          | -          | -            | (144)    | (144)   | -          | (144)   |
| 聯營公司及共同控制公司 | -          | -          | -            | 98       | 98      | -          | 98      |
| 場地復原支出      | -          | -          | -            | (8)      | (8)     | (6)        | (14)    |
| 電訊牌照        | -          | -          | -            | (10)     | (10)    | (10)       | (20)    |
| 權益總額增加/(減少) | (57,751)   | 904        | 6            | 51,537   | (5,304) | (35)       | (5,339) |
| 於二零零四年七月一日  |            |            |              |          |         |            |         |
| 投資物業        | (47,529)   | -          | -            | 44,884   | (2,645) | (15)       | (2,660) |
| 酒店物業        | (1,463)    | -          | -            | (888)    | (2,351) | -          | (2,351) |
| 股權支付        | -          | -          | 2            | (2)      | -       | -          | -       |
| 租賃土地        | -          | -          | -            | (126)    | (126)   | -          | (126)   |
| 聯營公司及共同控制公司 | -          | -          | -            | 134      | 134     | -          | 134     |
| 場地復原支出      | -          | -          | -            | (6)      | (6)     | (5)        | (11)    |
| 電訊牌照        | -          | -          | -            | (9)      | (9)     | (9)        | (18)    |
| 權益總額增加/(減少) | (48,992)   | -          | 2            | 43,987   | (5,003) | (29)       | (5,032) |

(b) 公司股東應佔溢利及少數股東權益所屬影響:

|             | 二零零六年        |            |       | 二零零五年        |            |       |
|-------------|--------------|------------|-------|--------------|------------|-------|
|             | 公司股東<br>應佔溢利 | 少數股東<br>權益 | 總額    | 公司股東<br>應佔溢利 | 少數股東<br>權益 | 總額    |
| 投資物業        | 9,382        | 21         | 9,403 | 7,638        | 56         | 7,694 |
| 酒店物業        | (53)         | -          | (53)  | (48)         | -          | (48)  |
| 股權支付        | (4)          | (1)        | (5)   | (4)          | (3)        | (7)   |
| 租賃土地        | (19)         | -          | (19)  | (18)         | -          | (18)  |
| 聯營公司及共同控制公司 | (54)         | -          | (54)  | (36)         | -          | (36)  |
| 場地復原支出      | (2)          | (2)        | (4)   | (2)          | (1)        | (3)   |
| 電訊牌照        | (27)         | (22)       | (49)  | (1)          | (1)        | (2)   |
|             | 9,223        | (4)        | 9,219 | 7,529        | 51         | 7,580 |

(c) 公司股東應佔溢利之增加以功能分項分析如下：

|                               | 二零零六年        | 二零零五年        |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| 銷售成本及營運支出之增加                  | (65)         | (600)        |
| 行政費用之增加                       | (5)          | (7)          |
| 投資物業公平價值之增加                   | 9,110        | 8,139        |
| 財務支出之增加                       | (67)         | (39)         |
| 所佔聯營公司及共同控制公司業績之減少            | (73)         | (54)         |
| 所佔聯營公司及共同控制公司投資物業除稅後公平價值增加之增加 | 2,305        | 1,493        |
| 遞延稅項之增加                       | (1,986)      | (1,352)      |
|                               | <u>9,219</u> | <u>7,580</u> |
| 少數股東權益應佔溢利之減少/(增加)            | <u>4</u>     | <u>(51)</u>  |
|                               | <u>9,223</u> | <u>7,529</u> |
|                               | 港元           | 港元           |
| 每股基本溢利之增加                     | <u>3.82</u>  | <u>3.13</u>  |

公司股東應佔溢利於採納新香港財務報告準則前後之對賬如下：

|                           | 二零零六年         |                    | 二零零五年         |                    |
|---------------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
|                           |               | 每股溢利<br>(基本)<br>港元 |               | 每股溢利<br>(基本)<br>港元 |
| 採納新香港財務報告準則前之<br>公司股東應佔溢利 | 10,627        | 4.41               | 10,371        | 4.32               |
| 會計政策改變之影響                 | <u>9,223</u>  | <u>3.82</u>        | <u>7,529</u>  | <u>3.13</u>        |
| 採納新香港財務報告準則後之<br>公司股東應佔溢利 | <u>19,850</u> | <u>8.23</u>        | <u>17,900</u> | <u>7.45</u>        |

### (3) 分部業績

#### (a) 本公司及附屬公司

本集團按業務分類的收入及業績，分析如下：

|                         | 收入            |               | 稅後溢利          |               |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                         | 二零零六年         | 二零零五年         | 二零零六年         | 二零零五年         |
| 物業                      |               |               |               | (重列)          |
| 物業銷售                    | 10,890        | 10,274        | 6,885         | 3,072         |
| 租金收入                    | 5,659         | 5,056         | 4,101         | 3,740         |
|                         | <u>16,549</u> | <u>15,330</u> | <u>10,986</u> | <u>6,812</u>  |
| 酒店經營                    | 734           | 679           | 223           | 214           |
| 電訊                      | 3,779         | 3,619         | 118           | 322           |
| 其他業務                    | 4,536         | 3,317         | 1,077         | 769           |
|                         | <u>25,598</u> | <u>22,945</u> | <u>12,404</u> | <u>8,117</u>  |
| 其他收益                    |               |               | 535           | 618           |
| 未分配的行政費用                |               |               | (625)         | (526)         |
| 未計入投資物業之公平價值變動<br>的營業溢利 |               |               | 12,314        | 8,209         |
| 投資物業之公平價值增加             |               |               | 9,110         | 8,139         |
| 已計入投資物業之公平價值變動<br>的營業溢利 |               |               | 21,424        | 16,348        |
| 淨財務支出－集團                |               |               | (859)         | (284)         |
| 出售長期投資項目溢利減減值撥備         |               |               | 176           | 1,858         |
| 稅前溢利                    |               |               | 20,741        | 17,922        |
| 稅項                      |               |               | (3,655)       | (2,899)       |
| 稅後溢利                    |               |               | <u>17,086</u> | <u>15,023</u> |

物業銷售收入包括來自出售投資物業港幣一千四百萬元 (二零零五年：港幣十七億一千八百萬元)。

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債券及其他投資項目收入。

集團在香港以外的業務以收入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業績，按業務分類的分析如下：

|                              | 所佔業績         |               |
|------------------------------|--------------|---------------|
|                              | 二零零六年        | (重列)<br>二零零五年 |
| 物業                           |              |               |
| 物業銷售                         | 164          | 1,390         |
| 租金收入                         | 514          | 327           |
|                              | <u>678</u>   | <u>1,717</u>  |
| 酒店經營                         | 18           | -             |
| 其他業務                         | 293          | 403           |
| 營業溢利                         | 989          | 2,120         |
| 財務支出                         | (214)        | (152)         |
| 未計入所佔投資物業公平價值增加<br>之稅前溢利     | 775          | 1,968         |
| 所佔聯營公司及共同控制公司投資物業<br>之公平價值增加 | 2,798        | 1,792         |
| 稅前溢利                         | 3,573        | 3,760         |
| 稅項                           | (621)        | (603)         |
| 稅後溢利                         | <u>2,952</u> | <u>3,157</u>  |

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

|                 | 所佔溢利          |               |
|-----------------|---------------|---------------|
|                 | 二零零六年         | (重列)<br>二零零五年 |
| 物業              |               |               |
| 物業銷售            | 7,049         | 4,462         |
| 租金收入            | 4,615         | 4,067         |
|                 | <u>11,664</u> | <u>8,529</u>  |
| 酒店經營            | 241           | 214           |
| 電訊              | 118           | 322           |
| 其他業務            | 1,370         | 1,172         |
| 其他收益            | 535           | 618           |
| 未分配的行政費用        | (625)         | (526)         |
| 營業溢利            | 13,303        | 10,329        |
| 投資物業之公平價值增加     |               |               |
| - 集團            | 9,110         | 8,139         |
| - 聯營公司及共同控制公司   | 2,798         | 1,792         |
| 淨財務支出           |               |               |
| - 集團            | (859)         | (284)         |
| - 聯營公司及共同控制公司   | (214)         | (152)         |
| 出售長期投資項目溢利減減值撥備 | 176           | 1,858         |
| 稅前溢利            | 24,314        | 21,682        |
| 稅項              |               |               |
| - 集團            | (3,655)       | (2,899)       |
| - 聯營公司及共同控制公司   | (621)         | (603)         |
| 本年度溢利           | <u>20,038</u> | <u>18,180</u> |

#### (4) 淨財務支出

|                 | 二零零六年        | (重列)<br>二零零五年 |
|-----------------|--------------|---------------|
| 利息支出            |              |               |
| 銀行借款及透支         | 1,149        | 357           |
| 須於五年內全數償還之其他借項  | 185          | 86            |
| 不須於五年內全數償還之其他借項 | 54           | 8             |
|                 | <u>1,388</u> | <u>451</u>    |
| 名義非現金利息         | 67           | 39            |
| 減：撥作資本性支出之部份    | (389)        | (123)         |
|                 | <u>1,066</u> | <u>367</u>    |
| 銀行存款利息收入        | (207)        | (83)          |
|                 | <u>859</u>   | <u>284</u>    |

#### (5) 出售長期投資項目溢利減減值撥備

|               | 二零零六年      | 二零零五年        |
|---------------|------------|--------------|
| 出售共同控制公司權益溢利  | 132        | 1,649        |
| 出售長期投資項目溢利    | -          | 300          |
| 出售可供出售投資項目溢利  | 57         | -            |
| 長期投資項目之減值撥備   | -          | (91)         |
| 可供出售投資項目之減值撥備 | (13)       | -            |
|               | <u>176</u> | <u>1,858</u> |

#### (6) 稅前溢利

|                    | 二零零六年 | (重列)<br>二零零五年 |
|--------------------|-------|---------------|
| 稅前溢利               |       |               |
| 已扣減：               |       |               |
| 物業銷售成本             | 3,291 | 6,603         |
| 其他存貨銷售成本           | 886   | 955           |
| 折舊及攤銷              | 1,035 | 847           |
| 及計入：               |       |               |
| 上市及非上市投資項目股息收入     | 116   | 87            |
| 上市及非上市債務證券利息收入     | 157   | 314           |
| 有市價證券已變現及未變現之淨持有利益 | 171   | 154           |

## (7) 稅項

|              | 二零零六年        | (重列)<br>二零零五年 |
|--------------|--------------|---------------|
| 本公司及附屬公司     |              |               |
| 本年度稅項        |              |               |
| 香港利得稅        | 1,552        | 1,296         |
| 往年準備之低估/(高估) | 5            | (2)           |
|              | <u>1,557</u> | <u>1,294</u>  |
| 中國所得稅        | 5            | 13            |
| 往年準備之低估      | 2            | -             |
|              | <u>7</u>     | <u>13</u>     |
|              | <u>1,564</u> | <u>1,307</u>  |
| 遞延稅項         |              |               |
| 投資物業之公平價值變動  | 1,994        | 1,384         |
| 其他暫時差異之產生及回撥 | 97           | 208           |
|              | <u>2,091</u> | <u>1,592</u>  |
|              | <u>3,655</u> | <u>2,899</u>  |

香港利得稅根據本年預算須課稅溢利按 17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。中國所得稅以中國適用稅率計算。

## (8) 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一百九十八億五千萬元 (二零零五年 (重列)：港幣一百七十九億元) 計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十四億一千一百九十二萬四千六百股 (二零零五年：二十四億九十八萬二千五百五十一股) 計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十四億一千二百零七萬五千零八十二股 (二零零五年：二十四億一百零八萬九千一百一十八股)，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在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數十五萬零四百八十二股 (二零零五年：十萬六千五百六十七股) 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來計算每股基礎溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

|                                   | 二零零六年   |        | 二零零五年   |        |
|-----------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                   | 每股      | 每股     | 每股      | 每股     |
|                                   | 溢利      | 溢利     | 溢利      | 溢利     |
|                                   | (基本)    | (基本)   | (基本)    | (基本)   |
|                                   | 港元      | 港元     | 港元      | 港元     |
| 綜合損益賬內所示公司股東應佔溢利                  | 19,850  | 8.23   | 17,900  | 7.45   |
| 投資物業之公平價值增加                       | (9,110) | (3.78) | (8,139) | (3.39) |
| 投資物業公平價值變動之遞延稅項                   | 1,994   | 0.83   | 1,384   | 0.58   |
| 出售投資物業已變現收益之調整                    | 18      | 0.01   | 554     | 0.23   |
| 投資物業公平價值增加扣除相關遞延稅項後之少數股東權益應佔溢利    | 21      | 0.01   | 56      | 0.02   |
| 所佔聯營公司及共同控制公司投資物業扣除相關遞延稅項後之公平價值增加 | (2,305) | (0.96) | (1,493) | (0.62) |
| 公司股東應佔基礎溢利                        | 10,468  | 4.34   | 10,262  | 4.27   |

## 財務檢討

### 業績檢討

本集團截至二零零六年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣一百九十八億五千萬元，較去年港幣一百七十九億元增加港幣十九億五千萬元或百分之十一。本集團由二零零五年七月一日起採納新香港財務報告準則後之結果已反影於業績內。特別是本集團根據香港會計準則第 40 號「投資物業」將投資物業公平價值之增加扣除相關遞延稅項後為港幣七十一億一千六百萬元（二零零五年：港幣六十七億五千五百萬元）及所佔聯營公司及共同控制公司的投資物業公平價值之增加扣除相關遞延稅項後為港幣二十三億零五百萬元（二零零五年：港幣十四億九千三百萬元）一併確認及計入損益賬內。可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業公平價值之變動為港幣一百零四億六千八百萬元，較去年港幣一百零二億六千二百萬元增加港幣二億零六百萬元或百分之二。每股基礎溢利較去年每股港幣四元二角七仙增加百分之一點六至本年每股港幣四元三角四仙。盈利增長主要來自較高利潤的物業銷售，增加港幣二十五億八千七百萬元或百分之五十八至港幣七十億四千九百萬元，及正在持續增長的淨租金收入增加港幣五億四千八百萬元或百分之十三點五至港幣四十六億一千五百萬元，多於因財務費用增加之抵銷及如去年的出售長期投資項目所得的非經常性及重大特殊溢利。去年，集團出售在 Asia Container Terminals Holdings Limited 所持權益，錄得一次過的資本收益為港幣十四億一千七百萬元。

### 財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二零零六年六月三十日止，公司股東資金由去年的港幣一千四百三十九億二千三百萬元或每股港幣五十九元九角增加至港幣一千六百七十五億二千九百萬元或每股港幣六十七元三角。增加的港幣二百三十六億零六百萬元或百分之十六主要包括來自本年內保留的淨基礎溢利，集團的投資物業組合公平價值之增加扣除相關遞延稅項後為港幣九十四億元及集團於二零零六年五月配售股份，發行八千九百萬股新股後令公司權益增加港幣七十八億三千七百萬元。

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。於二零零六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）由二零零五年六月三十日的百分之十一點五增加至百分之十三點四。利息倍數比率（按基本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）由去年的二十點一倍減低至九點九倍，反映較高利息環境及因年內購買土地儲備而增加之較高借貸利息支出。

集團於二零零六年六月三十日的債項總額為港幣三百零二億三千七百萬元。其中港幣十九億零三百萬元為集團附屬公司，三號幹線（郊野公園段）有限公司以其資產抵押作擔保的銀行借款。集團其餘借項均無抵押。扣除現金及銀行存款港幣七十八億零六百萬元的淨債項為港幣二百二十四億三千一百萬元。集團總債項的到期組合如下：

|         | 二零零六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 償還期為：   |                         |                         |
| 一年內     | 2,950                   | 1,605                   |
| 一年後及兩年內 | 1,815                   | 4,045                   |
| 兩年後及五年內 | 22,902                  | 17,266                  |
| 五年後     | 2,570                   | 150                     |
| 借款總額    | 30,237                  | 23,066                  |
| 現金及銀行存款 | 7,806                   | 6,519                   |
| 淨債項     | 22,431                  | 16,547                  |

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。

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。於二零零六年六月三十日，集團百分之八十九的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十一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。於二零零六年六月三十日集團約百分之九十一的借款為港元借款，百分之五的借款為星加坡元借款，百分之三的借款為美元借款及百分之一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。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。

於二零零六年六月三十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三十四億五千萬及貨幣掉期合約（用以對沖償還美元債項本金）總額為港幣二億三千四百萬元。

## **資產抵押**

於二零零六年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億二千萬元，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四十九億六千二百萬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**

於二零零六年六月三十日，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保證承擔及其他擔保總額合共港幣五十三億零二百萬元（二零零五年：港幣四十一億九千四百萬元）。

## **僱員及薪酬政策**

本集團於二零零六年六月三十日之僱員數目約二萬五千人。因經濟轉趨蓬勃，本集團為緊貼市場，在僱員薪酬福利方面作出適當的調整，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，以示鼓勵及保留人材。本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年報的其他相關部份。

## **派 息**

董事局建議派發截至二零零六年六月三十日止財政年度之末期股息每股港幣一元五角。連同已於二零零六年三月二十七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，末期息將於二零零六年十二月十一日派發予二零零六年十二月七日在股東名冊內登記之股東。

## **股東週年大會**

本公司二零零六年度股東週年大會訂於二零零六年十二月七日(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**

本公司將由二零零六年十一月三十日（星期四）至二零零六年十二月七日（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二零零六年十一月二十九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

截至二零零六年六月三十日年度止，除本公司於二零零六年五月之股份配售外，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·關黃陳方會計師行作出審核並發出無保留意見。

## 遵守企業管治常規守則

截至二零零六年六月三十日年度止，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條文(「守則條文」)，除下述之情況外：

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。

## 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](http://www.shkp.com) 上刊載。報告的印刷本將於二零零六年十月底寄予所有股東。

承董事局命  
黎浩佳  
公司秘書

香港，二零零六年九月十四日

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；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。