

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份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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇〇八/〇九年度全年業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇〇九年六月三十日止年度，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一百二十四億一千五百萬元，較上年度增加百分之二。每股基礎盈利為港幣四元八角四仙，較上年度增加百分之一。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣一百零三億五千六百萬元，而上年度為港幣二百七十六億零二百萬元。每股盈利為港幣四元零四仙，較上年度減少百分之六十三。期內的賬目所示溢利已包括投資物業重估的減值（扣除遞延稅項）之數額港幣二十億一千四百萬元，上年度重估盈餘數額（扣除遞延稅項）為港幣一百五十八億五千一百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇〇九年六月三十日止年度之末期股息每股港幣一元七角，連同中期股息每股港幣八角，全年股息合共港幣二元五角，與去年同期相同。

售樓成績

連同合作項目的收益，本年度入賬的物業銷售收益為港幣一百六十九億九千三百萬元，較上年度增加百分之四十八。於回顧年度內，集團售出或預售的物業，以所佔權益計算，總值港幣二百五十六億七千四百萬元，較上年度銷售總值港幣一百四十一億五千一百萬元增加百分之八十一。是年度香港的物業銷售額為港幣二百二十四億九千一百萬元，大部分源自出售新項目包括九龍站天璽、九龍譽·港灣、沙田壹號雲頂、元朗原築及港島北角形品。餘下港幣三十一億八千三百萬元為內地物業銷售收益，主要來自廣州的玫瑰湖與花都·凱旋門、杭州悅府及無錫太湖國際社區。

香港地產業務

土地儲備

於二〇〇九年六月，集團在香港的總土地儲備達四千一百九十萬平方呎，其中包括二千六百萬平方呎已落成的投資物業及一千五百九十萬平方呎的發展中物業。按地盤面積計算，集團擁有逾二千四百萬平方呎的農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並正在更改土地用途中。集團會於合適時機，透過不同途徑補充發展土地儲備。

地產發展

儘管宏觀經濟不明朗及就業市場不理想，香港的住宅市場自今年初以來無論價格及交投量均有良好表現。銀行更願意提供條件吸引的樓宇按揭，置業人士的信心增強，更多內地人士購買本港豪宅，同時買家組合亦趨向多元化。

集團全力為新項目隨時預售作好準備，以便更靈活地掌握推售時機。集團充分發揮強大品牌及溢價的優勢，提高邊際利潤及回報。

由於市場競爭愈趨激烈，集團悉力發展優質物業，提供實用間隔、愜意設計及完善的會所設施，以滿足買家不斷轉變的需要與喜好。集團持續為豪宅創立新標準，旗下九龍站天璽是其中典範，有助鞏固集團在市場的領導地位。

集團於年內在香港落成的項目共六個，所佔樓面面積共一百八十萬平方呎。環球貿易廣場留作長線投資。

項目	地點	物業用途	集團所 佔權益 (百分率)	所佔樓 面面積 (平方呎)
壹號雲頂一期及二期	沙田市地段 421 及 438 號	住宅	100	658,000
原築	元朗龍田村十八鄉路 83 號	住宅	100	358,000
珀麗灣第六期	馬灣珀麗路 8 號	住宅	合作發展	80,000
逸林首府	元朗白沙村公庵路 328 號	住宅	100	49,000
葡萄薈	元朗牛潭尾路 23 號	住宅	100	48,000
環球貿易廣場第二期	九龍柯士甸道西 1 號	寫字樓	合作發展	622,000
總計				<u>1,815,000</u>

投資物業

連同在合作發展物業所得收益，集團的租金總收入為港幣九十七億六千三百萬元，較去年上升百分之十八，而租金淨收入為港幣七十二億七千一百萬元，上升百分之二十一。

由於續租租金繼續上調，而環球貿易廣場第一期、港景匯及創紀之城六期等項目亦錄得收益增長，帶動集團整體租金收入上升。租務市場於回顧年度內大部分時間表現放緩，但近數月已有回穩跡象，同時集團的租務策略以保持旗下收租物業組合出租率為主，並達至百分之九十三的水平。

集團旗下九龍站項目是未來連接中環、機場及內地的交通樞紐。環球貿易廣場擁有完善的配套設施，計有服務式套房酒店港景匯，設計時尚的圓方商場，已於二〇〇八年第三季開幕的型格酒店香港 W 酒店，以及於二〇一〇年竣工的豪華酒店 Ritz-Carlton。集團九龍站項目整項工程預計於二〇一〇年竣工，約有百分之九十的寫字樓面積已獲承租或預租。

位於西九龍的新項目九龍貿易中心面積約六十萬平方呎，是集團另一區域性優質寫字樓項目。項目的租務進展理想，已獲多間知名跨國公司承租，部分租戶已開始遷入。

儘管過去數月香港的零售市道放緩，集團旗下大型商場如新城市廣場、APM 及國際金融中心商場的出租率仍維持高水平，並深受本地市民及旅客歡迎。商場定期舉辦推廣活動，並優化租戶組合，以吸引人流及刺激租戶的業務。銅鑼灣 WTC More 及荃灣廣場的翻新工程經已完成，為顧客帶來嶄新的購物體驗。

位於九龍站的豪華服務式套房酒店港景匯，深受顧客歡迎，大部分套房已獲承租。該項目位置優越，提供超卓服務，吸引來自世界各地的客人入住。

內地及新加坡地產業務

土地儲備

於二〇〇九年六月，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備達五千五百三十萬平方呎，包括五千二百三十萬平方呎的發展中物業，其中逾百分之七十為高級住宅及服務式住宅，其餘為頂級寫字樓、商場及優質酒店。另外三百萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的寫字樓及商場，作為出租用途。

地產發展

內地於去年底推出寬鬆貨幣及支持樓市的政策後，自今年初開始內地住宅物業的價格及交投量均顯著反彈。部分城市收緊第二套房的按揭信貸後，雖然主要城市的物業交投量已出現放緩跡象，卻未有改變樓價上升的趨勢。

集團把握市場升勢，預售位於廣州及成都的項目。廣州項目的優良質素獲市場認同，銷售成績令人鼓舞。集團已在廣州確立卓越品牌，並享有理想溢價。廣州花都玖瓏湖坐落景色怡人的旅遊區，由於質素及設計出色，深受買家歡迎，推出的首批洋房迅速售罄。

位於上海灘坊的豪宅項目面積一百七十萬平方呎，建築工程經已展開，預期將為上海開創世界級豪宅新典範。其他發展中的住宅項目亦按計劃進行。

投資物業

集團在內地的收租物業組合於去年表現理想。上海中環廣場寫字樓的出租率維持百分之九十七的高水平。北京 APM 商場翻新後，羅致多間國際零售商，成為首都的主要購物及娛樂熱點。

在內地的其他主要項目正按計劃進行。上海國金中心位於新金融中心陸家嘴，工程進度理想。項目位置優越，交通非常方便，將提供總面積逾四百萬平方呎的寫字樓、商場及酒店。項目共有兩座寫字樓，第一座已於二〇〇九年七月落成，當中二十二層將成為匯豐中國總部。儘管上海的租務市場偏軟，第一座寫字樓餘下樓面的租務進展仍然理想，大部分面積已獲承租。項目的第一期商場及 Ritz-Carlton 酒店將於二〇一〇年年中開幕，整個項目將於二〇一一年上半年竣工。上海國金中心商場將雲集多個頂級國際名牌旗艦店及特色餐廳，將成為集團在內地最重要的商場項目之一。商場的初期市務推廣反應令人鼓舞，多個國際知名零售商正洽商承租。

位於淮海中路另一頂級綜合項目上海環貿廣場，建築工程正進行中。項目位於浦西最繁盛的商業區，將連接新建的地鐵站，為三條鐵路幹線的交匯點。項目總面積約三百萬平方呎，包括特色商場、優質寫字樓及豪華住宅，將於二〇一〇年下半年起分階段完成。商場的推廣活動經已展開，反應理想。

世界級商場 ION Orchard 位於新加坡烏節路優越購物區的黃金地段，已於二〇〇九年七月試業，將於今年十月正式開幕。該商場外型設計獨特，樓面面積逾九十萬平方呎，出租率達百分之九十六的高水平。由於商場意念創新，商戶組合多元化，匯聚國際著名零售商及品牌，故深受顧客歡迎。集團持有該項目百分之五十權益。

其他業務

酒店

於年內的大部分時間，酒店業的經營環境充滿挑戰。自二〇〇八年底以來，入住豪華酒店的商務旅客減少，影響四季酒店的出租率。其他類別酒店的表現相對穩定，但過去數月在豬流感疫情下，亦受溫和影響。集團旗下的帝苑酒店、帝京酒店、帝都酒店及帝景酒店於年內維持高入住率，平均達百分之九十。位於九龍站的型格酒店香港 W 酒店，自二〇〇八年第三季開幕以來，業務運作暢順。

長遠而言，香港將繼續受惠於作為亞洲主要金融及商業中心，以及仍是深受歡迎的旅遊熱點。集團正於香港發展新酒店，包括於二〇一〇年落成的九龍站豪華酒店 Ritz-Carlton，以及將軍澳港鐵站上蓋的兩間酒店。

電訊及資訊科技

數碼通

由於價格競爭激烈，加上全球經濟放緩，導致數碼通於年內的盈利顯著減少。該公司進一步推展固網市場的業務，推出家居及商業無線固網寬頻服務。於二〇〇九年六月，數碼通透過拍賣投得另一 1800 MHz 頻譜，作為未來推出在 1800 MHz 頻譜發展的 4G LTE 之用。憑藉出色和與眾不同的服務、優越的網絡質素及穩健財政狀況，數碼通將能夠滿足顧客對全方位通訊的需求，開拓更多新收入來源。集團對數碼通的長遠前景抱有信心，並會繼續持有該公司的股權作長線投資。

新意網

新意網於年內的收益及營運盈利進一步提高。該公司旗下互聯優勢繼續加強在香港中立數據中心市場的地位，取得理想的出租率。新意網來年將憑藉穩健的財務實力，繼續致力發展其核心業務。

運輸及基建

載通國際

由於來自鐵路的競爭加劇、失業率上升及經濟放緩，載通國際的專營巴士業務於二〇〇九年上半年的載客量下跌。曼克頓山住宅單位的銷售已接近完成，總樓面面積約五萬平方呎的全新商場「曼坊」已於二〇〇九年第二季開始錄得租金收入。載通國際附屬公司路訊通控股，主要經營媒體銷售業務，於期內取得滿意業績。

其他基建業務

儘管全球貿易放緩，內河碼頭及機場空運中心的業務仍相對穩定，威信集團亦表現良好，三號幹線（郊野公園段）的交通流量及收益於年內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，為集團具價值的長遠投資。

集團財務

集團的財務實力穩健，維持低借貸水平及高利息倍數比率。於二〇〇九年六月三十日，淨債項與股東權益比率處於百分之十五點二的低水平，加上於明年中前來自香港物業銷售逾港幣一百億元的現金收入，將進一步加強集團的財政狀況，以作長遠發展。

集團的融資安排均獲熱烈支持，包括在內地取得的人民幣銀行貸款。儘管去年市況波動，集團仍能以有利的條款延續現有及取得充裕的新信貸額，因此集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，以應付業務發展所需。集團亦透過歐洲中期票據發行機制，自本年一月以來發行約港幣二十九億三千八百萬元的債券，年期為三年至十年，以延長債務組合的年期及開拓資金來源。

集團絕大部分的借貸均以港元結算，故此外匯風險極低。集團維持穩健的財務政策，並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

集團繼續保持高水平的信貸評級，包括獲穆迪給予 A1 級及獲標準普爾給予 A 級，前景評級同為穩定，是獲得最高信貸評級的本地發展商，反映集團的財務狀況相當穩健。

顧 客 服 務

集團以客為先，透過不同渠道蒐集顧客意見，掌握市場趨勢。集團根據顧客的意見不斷提升服務質素，並提供最切合他們需求的產品。

集團旗下兩家物業管理公司康業和啓勝，提供優質及體貼的服務，以滿足住戶需要。兩間公司經常檢討服務水平，並贏得多個獎項，創新服務如在寫字樓設立禮賓司，以及於商場引入親客大使，均獲租戶及顧客讚賞。兩間公司聘有專業園境師，定期改善住宅及商廈的配套設施，為住戶及租戶締造舒適的環境。啓勝和康業亦為集團在內地的物業提供優質管理服務，出色表現備受推崇。

集團成立新地會以促進與市場的雙向溝通，至今會員人數超過二十九萬。該會為會員提供一系列置業相關及購物優惠，並舉辦消閒及康樂活動。新地會最近推出「愛家知音人」大行動，舉辦講座、工作坊及各項活動，推廣家庭和諧。

企業管治

集團致力在各業務環節維持高水平的企業管治，設有完善問責機制，包括優秀的董事局、適時發放公司資訊及積極推動投資者關係的活動。

董事局指引及監察集團的策略。集團設有審核、薪酬及提名委員會，確保擁有良好管治及足夠的內部監控。由全體執行董事組成的執行委員會，定期舉行會議就重要業務及政策作出決定。上述所有措施均確保集團業務能有效運作，保障集團資產及股東利益。

集團在企業管治方面的努力，贏得國際廣泛嘉許，年內獲《Asiamoney》雜誌評為香港及亞洲最佳企業管治公司及最佳投資者關係，亦獲《Euromoney》雜誌頒發亞洲最佳地產公司獎項，以及連續第四年獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發亞洲最佳企業管治大獎和連續兩年獲《Institutional Investor》選為最受股東歡迎的地產公司第一名。集團將繼續致力保持良好企業管治的領先地位。

企業社會責任

集團悉力履行良好企業社會責任，支持各項公益、環保及教育活動。集團在物業的設計、建築及管理上實行環保措施，並提高員工、住戶及公眾的環保意識。集團和旗下附屬公司對推動環保的努力獲各界認同，其中在「香港環保卓越計劃」中贏得多個獎項。集團亦將環保理念貫徹在內地的物業，部分項目更獲得國際嘉許。

「新地開心閱讀」計劃繼續舉辦比賽和講座，以及出版免費閱讀雜誌，推廣閱讀風氣。集團亦舉辦贊助低收入家庭的兒童參觀香港書展等活動，並繼續資助本港和內地的優秀學生進修。

馬灣公園挪亞方舟落成，已成為全新教育及旅遊熱點，充分展示集團實踐良好企業社會責任，推動關心社群的信念。挪亞方舟宣揚愛生命、愛家庭及愛地球的訊息，強化社會核心價值。集團在公園於今年五月正式開幕之前數個月，已贊助逾一萬名本地基層市民親身體驗方舟的設施。

集團視員工為最寶貴的資產，並繼續招攬本地和內地大學的頂尖畢業生，以及向所有員工提供全面培訓，讓他們發揮所長。集團鼓勵員工參與社會服務，旗下義工隊熱心幫助有需要社群，獲各界廣泛表揚。

展望

多國政府推出有力措施包括龐大財政開支及進取的寬鬆貨幣政策，預期未來全球經濟將會逐步改善。然而，由於消費者及企業的消費及開支意願低，加上銀行放款的態度審慎，全球經濟復甦的步伐及持續性仍然不明朗。

由於中央政府自今年初開始大力刺激宏觀經濟，預期來年內地經濟將維持合理增長。香港及內地的經濟持續融合，尤其是與珠江三角洲地區，將為香港企業帶來更多商機，加上市場資金持續充裕及利率接近零水平，將可支持香港的經濟發展。

儘管外圍及本地經濟情況仍充滿挑戰，但樓市基本因素穩健，預期香港住宅市場繼續保持活躍。置業人士的負擔能力較過往為高，按揭利率處於歷史低位，相對於租金回報亦是吸引。內地人士在港置業增加，亦有助支持本港住宅物業需求，這些利好因素，加上未來數年新住宅供應有限，預期樓市的前景向好。

集團將繼續加強香港地產發展業務，藉不同渠道尤其通過轉換農地為住宅發展用途，以增加土地儲備的住宅用地。為提升競爭力和強化領導地位，集團會迎合買家的需求發展優質住宅，引入創新及實用的設計，配備完善設施，以及提供一流客戶服務。

由於全球宏觀經濟前景不明朗，預期寫字樓及商場的租務需求仍處於較低水平。在目前的經營環境下，集團將致力維持收租物業的高出租率。集團將繼續定期翻新旗下商場及寫字樓，以滿足租戶不斷提高的期望，穩佔市場領先地位。商場會舉辦更多市場推廣活動以吸引人流，刺激顧客消費。長遠而言，集團將會持續檢討及優化收租物業組合。

在內地業務方面，集團將維持選擇性及專注的投資策略，首選在北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。由於內地經濟及樓市前景良好，集團將繼續物色投資良機。隨著上海國金中心項目落成，加上旗下住宅物業的銷售持續帶來收益，預期內地業務的盈利長遠將會增加。

集團計劃於未來九個月內推售的主要香港住宅項目包括九龍峻弦、港島南區鴨脷洲內地段 129 號、屯門市地段 465 號及馬灣珀麗灣第六期。如無不可預測情況，預期集團的業績於下個財政年度將有滿意表現。

董事及致謝

李家祥博士已由二〇〇九年三月十九日起改任獨立非執行董事。李博士於二〇〇五年五月獲委任為非執行董事，現時為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。他將繼續發揮在會計及財務方面的專業知識，為集團的發展作出貢獻。

黃奕鑑先生將由二〇一〇年一月一日起退任執行董事，並改任非執行董事。黃先生服務集團二十八年，多年來協助確立集團的優質品牌及領先地位，對集團的高水平企業管治及實踐企業社會責任貢獻良多。本人謹此就黃先生對集團業務發展的寶貴貢獻表示衷心感謝。

陳國威先生由二〇〇九年七月八日起獲委任為執行董事及首席財務總監。陳先生擁有豐富的財務策劃及管理經驗，董事局深信憑藉他的廣泛經驗及資深閱歷，對集團的業務發展將有莫大裨益。

本人藉此機會對董事局各成員的英明領導，以及全體員工努力不懈投入工作，深表謝意。

鄭肖卿

主席

香港，二〇〇九年九月十五日

新鴻基地產發展有限公司

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇〇九年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇〇八年度之比較數字：

綜合損益賬

截至二〇〇九年六月三十日止年度(以港幣百萬元計)

	說明	二〇〇九年	二〇〇八年
收入	2(a)	34,234	24,471
銷售成本		(17,689)	(11,371)
毛利		16,545	13,100
其他收益		229	403
銷售及推銷費用		(1,474)	(1,350)
行政費用		(1,404)	(1,425)
未計入投資物業之公平價值變動 的營業溢利	2(a)	13,896	10,728
投資物業之公平價值(減少)/增加		(2,654)	12,206
已計入投資物業之公平價值變動 的營業溢利		11,242	22,934
財務支出		(602)	(922)
財務收入		94	217
淨財務支出	3	(508)	(705)
出售可供出售及其他投資項目溢利及 減值撥備	4	87	1,056
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣一億八千七百萬元 (二〇〇八年:港幣五十四億七千萬元):			
聯營公司		215	432
共同控制公司		1,412	7,518
	2(a) & 7(b)	1,627	7,950
稅前溢利	5	12,448	31,235
稅項	6	(1,885)	(3,084)
本年度溢利	2(a)	10,563	28,151
應佔:			
公司股東		10,356	27,602
少數股東權益		207	549
		10,563	28,151
股息			
已派發中期股息每股港幣八角 (二〇〇八年:每股港幣八角)		2,051	2,051
建議派發末期股息每股港幣一元七角 (二〇〇八年:每股港幣一元七角)		4,359	4,359
		6,410	6,410
		港元	港元
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	7(a)		
基本		\$4.04	\$10.87
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) (每股基礎溢利)	7(b)		
基本		\$4.84	\$4.80

綜合資產負債表

於二〇〇九年六月三十日(以港幣百萬元計)

	說明	二〇〇九年	(重列) 二〇〇八年
非流動資產			
投資物業		158,593	159,293
固定資產		21,612	16,317
聯營公司		3,050	3,394
共同控制公司		25,792	27,799
應收放款		465	693
其他金融資產		2,953	4,566
無形資產		4,647	4,971
		<u>217,112</u>	<u>217,033</u>
流動資產			
供出售物業		68,347	65,417
應收賬項、預付款項及其他	8	15,611	11,552
其他金融資產		602	717
銀行結存及存款		8,143	6,796
		<u>92,703</u>	<u>84,482</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(2,644)	(2,051)
業務及其他應付賬項	9	(14,600)	(13,103)
已收取售樓訂金		(2,854)	(269)
稅項		(3,990)	(4,171)
		<u>(24,088)</u>	<u>(19,594)</u>
流動資產淨值		<u>68,615</u>	<u>64,888</u>
資產總額減流動負債		<u>285,727</u>	<u>281,921</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(39,381)	(38,252)
遞延稅項		(18,719)	(18,903)
其他長期負債		(707)	(709)
		<u>(58,807)</u>	<u>(57,864)</u>
資產淨值		<u>226,920</u>	<u>224,057</u>
資本及儲備			
股本		1,282	1,282
資本溢價及儲備金		220,986	217,968
股東權益		<u>222,268</u>	<u>219,250</u>
少數股東權益		4,652	4,807
權益總額		<u>226,920</u>	<u>224,057</u>

賬項說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會已頒佈適用的香港財務報告準則及詮釋（合稱「香港財務報告準則」），及香港公司條例的規定及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）的披露規定而編製。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二〇〇八年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

在本會計年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新修訂準則及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」）。該等詮釋適用於本集團由二〇〇八年七月一日開始之財政年度。

香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	金融資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 9 號及 香港會計準則第 39 號(修訂本)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 12 號	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 13 號	客戶優惠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號— 界定福利 資產之限制、最低資金要求及 其相互影響

香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 12 號為服務經營權安排之會計方法提供指引及列出服務經營權安排的責任及權利之確認及量度之一般準則。本集團的基建資產收費道路已追溯確認為無形資產下之經營權資產而非固定資產。此經營權資產以直線法攤銷於經營權期內。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 12 號對本集團本年度及往年之業績均無重大影響。

採納其他香港會計師公會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。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則 (修訂本)	2009 年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第 1 號 (經修訂)	呈報財務報表 ³
香港會計準則第 23 號 (經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第 27 號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第 32 號及第 1 號 (修訂本)	清盤產生之可認沽金融工具及責任 ²
香港會計準則第 39 號 (修訂本)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號 (修訂本)	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司投資成本 ³
香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	股份支付— 歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	金融工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 15 號	房地產建造協議 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 16 號	境外業務投資淨額對沖 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 17 號	分派非現金資產予擁有人 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 18 號	客戶資產轉移 ⁶

¹ 於 2009 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效 (惟香港財務報告準則第 5 號之修訂本於 2009 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效除外)

² 於 2009 年 1 月 1 日, 7 月 1 日及 2010 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效 (如適用)

³ 於 2009 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁴ 於 2009 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於 2008 年 10 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於 2009 年 7 月 1 日或以後轉移開始生效

本集團預期該等新訂及經修訂之準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

(2) 分部資料

分部資料乃按集團之主要業務分部及次要地區分部呈示。

(a) 業務分部

本集團及所佔聯營公司及共同控制公司於年內按業務分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇〇九年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	分部收入	分部業績	所佔收入	所佔業績		
物業						
物業銷售	15,537	6,771	1,456	342	16,993	7,113
租金收入	8,133	6,019	1,630	1,252	9,763	7,271
	<u>23,670</u>	<u>12,790</u>	<u>3,086</u>	<u>1,594</u>	<u>26,756</u>	<u>14,384</u>
酒店經營	1,162	179	465	116	1,627	295
電訊	3,703	115	-	-	3,703	115
其他業務	5,699	1,403	2,784	240	8,483	1,643
	<u>34,234</u>	<u>14,487</u>	<u>6,335</u>	<u>1,950</u>	<u>40,569</u>	<u>16,437</u>
其他收益		229		-		229
未分配的行政費用		(820)		-		(820)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		13,896		1,950		15,846
投資物業之公平價值 (減少)/增加		(2,654)		326		(2,328)
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		11,242		2,276		13,518
淨財務支出		(508)		(217)		(725)
出售可供出售及其他投資項目 溢利及減值撥備		87		-		87
稅前溢利		10,821		2,059		12,880
稅項						
- 集團		(1,885)		-		(1,885)
- 聯營公司		-		(21)		(21)
- 共同控制公司		-		(411)		(411)
稅後溢利		<u>8,936</u>		<u>1,627</u>		<u>10,563</u>

截至二〇〇八年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	分部收入	分部業績	所佔收入	所佔業績		
物業						
物業銷售	7,040	4,263	4,470	2,180	11,510	6,443
租金收入	6,927	4,976	1,335	1,016	8,262	5,992
	<u>13,967</u>	<u>9,239</u>	<u>5,805</u>	<u>3,196</u>	<u>19,772</u>	<u>12,435</u>
酒店經營	1,010	289	534	155	1,544	444
電訊	4,073	344	-	-	4,073	344
其他業務	5,421	1,340	2,710	65	8,131	1,405
	<u>24,471</u>	<u>11,212</u>	<u>9,049</u>	<u>3,416</u>	<u>33,520</u>	<u>14,628</u>
其他收益		403		-		403
未分配的行政費用		(887)		-		(887)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		10,728		3,416		14,144
投資物業之公平價值 (減少)/增加		12,206		6,449		18,655
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		22,934		9,865		32,799
淨財務支出		(705)		(403)		(1,108)
出售可供出售及其他投資項目 溢利及減值撥備		1,056		-		1,056
稅前溢利		23,285		9,462		32,747
稅項						
- 集團		(3,084)		-		(3,084)
- 聯營公司		-		(31)		(31)
- 共同控制公司		-		(1,481)		(1,481)
稅後溢利		<u>20,201</u>		<u>7,950</u>		<u>28,151</u>

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、按揭及其他貸款融資、互聯網基建、輔強服務、百貨公司及貨櫃與貨運服務的收入及利潤。

其他收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

(b) 地區分部

本集團按主要市場之地區分部劃分收入之分析如下：

	二〇〇九年	二〇〇八年
香港	32,930	23,716
中國內地	1,061	475
其他	243	280
	<u>34,234</u>	<u>24,471</u>

(3) 淨財務支出

	二〇〇九年	二〇〇八年
利息支出		
銀行借款及透支	682	1,194
須於五年內全數償還之其他借項	97	138
不須於五年內全數償還之其他借項	255	213
	<u>1,034</u>	<u>1,545</u>
名義非現金利息	82	80
減：撥作資本性支出之部分	(514)	(703)
	<u>602</u>	<u>922</u>
銀行存款之利息收入	(94)	(217)
	<u>508</u>	<u>705</u>

(4) 出售可供出售及其他投資項目溢利及減值撥備

	二〇〇九年	二〇〇八年
被視作出售部分附屬公司權益溢利	-	2
出售共同控制公司權益溢利	-	23
出售可供出售投資項目溢利	319	1,031
可供出售投資項目之減值撥備	(232)	-
	<u>87</u>	<u>1,056</u>

(5) 稅前溢利

	二〇〇九年	(重列) 二〇〇八年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	8,218	2,401
其他存貨銷售成本	435	624
折舊及攤銷	949	804
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	324	322
出售於損益賬按公平價值處理的金融資產虧損	13	-
於損益賬按公平價值處理的金融資產 之公平價值虧損	148	12
及計入：		
上市及非上市投資項目股息收入	215	208
上市債務證券利息收入	91	63
出售於損益賬按公平價值處理的金融資產溢利	-	22

(6) 稅項

	二〇〇九年	二〇〇八年
本年度稅項		
香港利得稅	1,949	1,142
往年準備之低估/(高估)	29	(4)
	<u>1,978</u>	<u>1,138</u>
香港以外稅項	91	112
	<u>2,069</u>	<u>1,250</u>
遞延稅項(抵減)/支出		
投資物業之公平價值變動	(427)	1,629
其他暫時差異之產生及回撥	243	205
	<u>(184)</u>	<u>1,834</u>
	<u>1,885</u>	<u>3,084</u>

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇〇八年：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。

(7) 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一百零三億五千六百萬元 (二〇〇八年：港幣二百七十六億零二百萬元) 及按年內已發行加權平均股數二十五億六千四百三十三萬三千三百六十二股 (二〇〇八年：二十五億三千八百五十八萬一千九百九十六股) 計算。

截至二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年六月三十日止年內並沒有任何潛在被攤薄的普通股，因此並無被攤薄後的每股溢利需要呈報。

(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港幣一百二十四億一千五百萬元 (二〇〇八年：港幣一百二十一億八千六百萬元) 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：

	二〇〇九年	二〇〇八年
綜合損益賬內所示公司股東應佔溢利	10,356	27,602
投資物業之公平價值減少/(增加)	2,654	(12,206)
投資物業公平價值變動之遞延稅項(抵減)/支出	(427)	2,350
投資物業公平價值於年初之遞延稅項負債		
因適用稅率下調之減少	-	(721)
出售物業已變現之公平價值收益	53	435
少數股東權益應佔扣除遞延稅項後之投資物業公平價值(減少)/增加	(26)	196
出售共同控制公司物業已變現之公平價值虧損及相關遞延稅項	(8)	-
所佔聯營公司及共同控制公司扣除遞延稅項後之投資物業公平價值增加	(187)	(5,470)
公司股東應佔基礎溢利	<u>12,415</u>	<u>12,186</u>

(8) 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、預款賬項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣一百一十六億六千一百萬元（二〇〇八年：港幣四十九億六千六百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十五（二〇〇八年：百分之九十四），六十一至九十天佔百分之一（二〇〇八年：百分之一），而超過九十天則為百分之四（二〇〇八年：百分之五）。

(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十二億七千萬元（二〇〇八年：港幣十一億八千三百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之六十三（二〇〇八年：百分之六十），六十一至九十天佔百分之三（二〇〇八年：百分之三），而超過九十天則為百分之三十四（二〇〇八年：百分之三十七）。

財務檢討

業績檢討

本年度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增加為港幣一百二十四億一千五百萬元，較去年港幣一百二十一億八千六百萬元增加港幣二億二千九百萬元或百分之一點九。本年度淨租金收入為港幣七十二億七千一百萬元，較去年增加港幣十二億七千九百萬元或百分之二十一點三，反映集團收租物業組合內新增項目及租金上調之貢獻。由於住宅物業銷售量上升，物業銷售溢利增加港幣六億七千萬元至港幣七十一億一千三百萬元。受全球經濟衰退影響，酒店及電訊分部之營業溢利貢獻分別較去年減少百分之三十三點六及百分之六十六點六至港幣二億九千五百萬元及港幣一億一千五百萬元。

本集團截至二〇〇九年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣一百零三億五千六百萬元，較去年港幣二百七十六億零二百萬元減少港幣一百七十二億四千六百萬元或百分之六十二點五。本年度賬目所示溢利已包括投資物業公平價值（扣除遞延稅項）減少港幣二十億一千四百萬元，去年為增加港幣一百五十八億五千一百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇〇九年六月三十日止，公司股東資金由去年底的港幣二千一百九十二億五千萬元或每股港幣八十五元五角，增加至港幣二千二百二十二億六千八百萬元或每股港幣八十六元七角。增加港幣三十億一千八百萬元或百分之一點四，主要是本年度可撥歸公司股東溢利港幣一百零三億五千六百萬元扣除可供出售投資項目之市價虧損及股息支出港幣六十四億一千萬元。

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倍數比率。於二〇〇九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）為百分之十五點二，二〇〇八年六月三十日為百分之十五點三。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）為十三點六倍，去年為七點六倍。

集團於二〇〇九年六月三十日的債項總額為港幣四百二十億二千五百萬元。扣除現金及銀行存款港幣八十一億四千三百萬元的淨債項為港幣三百三十八億八千二百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	2,644	2,051
一年後及兩年內	10,691	5,548
兩年後及五年內	22,442	27,426
五年後	6,248	5,278
借款總額	42,025	40,303
現金及銀行存款	8,143	6,796
淨債項	33,882	33,507

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。於二〇〇九年六月三十日，集團百分之八十四的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十六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。於二〇〇九年六月三十日集團約百分之八十的借款為港元借款，百分之三的借款為新加坡元借款，百分之八的借款為美元借款及百分之九的借款為人民幣借款。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。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。於二〇〇九年六月三十日，大概百分之八十三的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十七的集團借款為定息債項。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作對沖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。

於二〇〇九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三十六億九千六百萬元和貨幣掉期合約（用以對沖償還美元債項本金）總額為港幣六億八千三百萬元。

於二〇〇九年六月三十日，集團的現金及銀行結存大概百分之五十三為港元，百分之三十四為美元，百分之十一為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇〇九年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億八千九百萬元，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，賬面淨值約共港幣七十四億三千六百萬元作為銀行借款抵押品。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇〇九年六月三十日，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二十八億三千五百萬元（二〇〇八年：港幣二十四億二千七百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇〇九年六月三十日之僱員人數超過三萬一千五百人。在未扣除代支前之有關僱員總酬金約為港幣五十二億四千九百萬元。本集團之福利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已載於年報內之「購股權計劃」部份。

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。

派 息

董事建議派發截至二〇〇九年六月三十日止年度之末期股息每股港幣一元七角，連同已於二〇〇九年四月六日派發之中期股息每股港幣八角，全年每股股息共港幣二元五角。如即將舉行的股東週年大會通過派息建議，末期股息將於二〇〇九年十二月七日（星期一）派發予二〇〇九年十二月三日（星期四）股東名冊內登記之股東。

股東週年大會

本公司二〇〇九年度股東週年大會將於二〇〇九年十二月三日(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

本公司將由二〇〇九年十一月二十六日（星期四）至二〇〇九年十二月三日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有收取普通股末期股息，請將購入股票連同過戶文件於二〇〇九年十一月二十五日（星期三）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

截至二〇〇九年六月三十日止年度，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。

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

除了於二〇〇九年二月一日，薪酬委員會因為一位兼任薪酬委員會成員之獨立非執行董事辭任而變成由一位獨立非執行董事及一位非執行董事組成外，本公司在截至二〇〇九年六月三十日止年度內已遵守上市規則附錄十四之企業管治常規守則（「管治守則」）的守則條文。而隨著於二〇〇九年三月十九日一位董事調任為獨立非執行董事並獲委任為薪酬委員會的成員後，本公司已經遵守管治守則的守則條文。

全年業績報告

載有所有財務及其他有關根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市規則所規定詳列資料的全年業績報告，將在聯交所的互聯網址及本集團的互聯網址 www.shkp.com 上刊載及於二〇〇九年十月底前派發予所有股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇〇九年九月十五日

於本公佈之日，本公司董事局由八名執行董事郭炳江、郭炳聯、陳啓銘、陳鉅源、鄭準、黃奕鑑、黃植榮及陳國威；六名非執行董事鄭肖卿、李兆基、郭炳湘、胡寶星（胡家驪為其替代董事）、關卓然及盧超駿；以及四名獨立非執行董事葉迪奇、王子漸、張建東及李家祥組成。