

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分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

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇〇九/一〇年度全年業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一〇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一百三十八億八千三百萬元，較上年度增加百分之十二。每股基礎盈利為港幣五元四角一仙，較上年度增加百分之十二。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣二百八十億四千三百萬元，上年度為港幣一百零三億五千六百萬元。每股盈利為港幣十元九角三仙，較上年度增加百分之一百七十一。期內賬目所示溢利包括投資物業重估的盈餘（扣除遞延稅項）之數額為港幣一百四十九億六千五百萬元，上年度重估減值數額（扣除遞延稅項）為港幣二十億一千四百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一〇年六月三十日止年度的末期股息為每股港幣一元八角五仙，連同中期股息每股港幣八角五仙，全年股息合共港幣二元七角，較上年度增加百分之八。

業務檢討

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一百五十億二千七百萬元，較上年度減少百分之十二。於回顧年度內，集團售出或預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣二百三十二億一千八百萬元，上年度為港幣二百五十六億七千四百萬元。香港的物業銷售額為港幣二百零五億六千二百萬元，主要源自出售元朗 YOHO Midtown、九龍峻弦和譽·港灣，以及九龍站天璽。餘下港幣二十六億五千六百萬元來自推售內地及新加坡物業，包括廣州玖瓏湖及新加坡卓錦豪庭。自二〇一〇年七月至今，集團於香港售出或預售物業總額已超過港幣八十億元，主要來自出售九龍形品·星寓及港島南區的南灣，該兩個樓盤近九成半單位經已售出。

香港地產業務

土地儲備

集團於年內透過更改土地用途及拍賣等多個途徑，新增六幅地皮。按所佔權益計算，該等地皮的可發展樓面面積合共四百八十萬平方呎。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
元朗市地段 507 號	住宅/商場	100	2,319,000
何文田九龍內地段 11175 號	住宅	100	869,000
將軍澳 66B 區	住宅/商場	100	728,000
元朗下攸田丈量約份第 116 約地段 5371 號	住宅	100	233,000
汀九更生灣丈量約份第 399 約地段 495 號	住宅	100	78,000
觀塘內地段 240 號	工業*	50	575,000
總計			4,802,000

* 正申請更改為寫字樓用途

計入新增地皮後，集團於二〇一〇年六月在香港擁有的土地儲備合共四萬四千四百二十萬平方呎，包括二千七百六十六萬平方呎農地，大部分位於新界，現有或計劃興建鐵路沿線。正進行更改土地用途，其中數幅已進入商討補地價階段。集團將於適時機，透過不同途徑補充發展土地儲備。現時的土地儲備足夠集團未來五年的發展所需。

地產發展

香港住宅市場在八月中之前，無論價格及交投量均有良好表現，但過去一個月，市場受政府推出壓抑物業投資需求的新措施所影響，買家態度普遍趨向審慎，成交量因而減少，叫價亦有所偏軟。然而，市場近期對政府拍賣土地的反應仍頗為熱烈，成交價創下新高。

集團推售新項目的銷情令人鼓舞，並享有市場溢價，足證集團的卓越品牌備受買家信賴，有助新項目的銷售及提升邊際利潤。

集團致力為客戶提供優質物業，不但設計講究，並採用頂級用料，加上手工上乘及間隔實用，令集團保持領先競爭對手的優勢。集團發展不同類型的物業，由時尚的精品住宅、設施完善的大型屋苑，以至頂級豪華住宅，都深受市場歡迎。集團亦提供多元化的單位面積，包括現代化開放式間隔、標準兩房至三房和豪華特色單位，以迎合不同置業者的需要。

集團旗下物業提供各種度身訂造的服務與設施，全面滿足追求生活品味的住戶，並將創新的設施及環保元素引入新項目。

集團於年內落成的香港項目共七個，所佔樓面面積合共四百一十萬平方呎，其中二百二十萬平方呎為住宅物業。集團將保留環球貿易廣場作長線投資。

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)
YOHO Midtown	元朗元龍街 9 號	住宅/商場	100	1,663,000
天巒	上水古洞路 28 及 33 號	住宅	100	683,000
頂峰別墅	沙田美田路 68 號	住宅	100	33,000
翠薈	屯門福亨村路 148 號	住宅	100	27,000
—	青龍頭地段 68 號	住宅	100	9,000
一號東港	觀塘偉業街 108 號	寫字樓	100	292,000
環球貿易廣場第三期 及 Ritz-Carlton 酒店	九龍柯士甸道西 1 號	寫字樓/ 酒店	合作發展	1,390,000
總計				4,097,000

投資物業

連同合作發展物業所得收益，集團的租金總收入上升百分之十四至港幣一百一十億八千二百萬元，而租金淨收入亦上升百分之十四至港幣八十三億一千四百萬元。

由於商場和寫字樓續租及新租的租金均有上升，加上來自環球貿易廣場的租金收益增加，帶動集團整體租金收入上升。集團收租物業的出租率維持於百分之九十四的高水平。

市場對各類出租物業的需求上升。企業需要擴充寫字樓，尤其是金融機構，令寫字樓的市價租金上升。此外，香港就業市場改善，支持本地消費，加上訪港內地旅客的消費增長令商戶的銷售額增加，商戶對前景樂觀，帶動商場租金穩步向上。

環球貿易廣場經已落成，是全港最高的大樓，提供接近二百五十萬平方呎的優質寫字樓，當中約百分之九十五經已租出。該項目憑著便捷的交通網絡及頂級的配套設施，吸引不少跨國企業及投資銀行進駐。環球貿易廣場提供體貼服務，滿足國際金融機構的營運要求。在三個主要租戶中，兩個已經遷入，另一個將於二〇一一年第一季進駐。至於樓面面積逾四十萬平方呎的 Ritz-Carlton 酒店，將提供三百一十二間套房及客房，預期於二〇一一年初開幕。該酒店將會是全球位處樓層最高的酒店，亦是集團酒店業務組合的新優質項目。

環球貿易廣場觀景台天際 100 預計可於二〇一〇年第四季起陸續招待參觀人士。天際 100 位於環球貿易廣場一百樓，是全港最高的室內觀景台，旅客可從該處以三百六十度俯瞰香港景致；於一百零一樓更設有高級餐廳。天際 100 觀景台將會成為本地嶄新景點，為香港旅遊業注入新動力。

集團正於西九龍興建九龍貿易中心第二座，樓面面積與第一座三十五層甲級寫字樓相若，超過五十萬平方呎，預計於二〇一三年落成，並將有空調行人天橋接駁寫字樓大堂與港鐵站，往來僅需數分鐘步程。該項目擁有完善交通配套，有多條快速幹線連接香港國際機場、內地邊境及葵涌貨櫃碼頭。

集團的商場組合於年內表現理想，主要受惠於內地旅客消費上升，以及就業市場的改善令本地消費增加。集團持續推出吸引本地及內地顧客的新安排，包括舉辦不同推廣活動以匯聚更多人流，並安排購物團開拓日益增加的內地旅客市場。

集團定期翻新旗下商場以保持競爭力。上水廣場已完成大型優化工程，引入了嶄新商店組合，經已接近全部租出。另一個正進行優化的商場，是東九龍創紀之城五期的 APM。集團將繼續不時檢討租戶組合，以刺激商場人流。

集團旗下全新的購物及娛樂熱點 Mikiki，面積二十萬零五千平方呎，為譽·港灣的基座商場，預計於二〇一一年第二季開業。商場將針對年輕消費者，為他們帶來優越購物體驗。

集團將於元朗核心區建造一個面積廣達一百萬平方呎的全新購物消閑熱點，規模將媲美沙田新城市廣場。集團於元朗市地段 507 號發展面積達四十七萬一千平方呎的商場，將會連接 YOHO Midtown 及新元朗中心，該等商場均位於元朗市中心及毗鄰西鐵站，利用鐵路前往九龍核心地區只需約二十分鐘。另外，集團將在毗鄰西鐵屯門站興建一個面積二十六萬九千平方呎的商場。

集團旗下的豪華服務式套房酒店包括國際金融中心四季匯及九龍站港景匯，憑著頂級設備及優質服務，於年內繼續錄得高出租率，租金亦見上升。四季匯及港景匯的位置優越，提供多種面積的單位，吸引來自世界各地的旅客。

內地及新加坡地產業務

土地儲備

集團於年度內增添兩幅位於佛山市中心地段的相連地皮，樓面面積合共三千萬平方呎，將興建以優質住宅爲主的大型綜合項目，集團佔項目百分之八十權益。該項目鄰近接連佛山市中心與廣州商業區的新鐵路幹線，預計新幹線將於二〇一二年通車。集團佔百分之七十權益的林和村合資項目，將興建面積達二百萬平方呎的豪華住宅。該項目位於廣州商業中心及傳統豪宅地段天河區，鄰近廣州鐵路東站，往返香港和珠江三角洲其他地區均十分便捷。

集團於二〇一〇年六月在內地的土地儲備，所佔樓面面積共八千二百三十萬平方呎，包括七千六百八十萬平方呎的發展中物業，其中接近百分之八十爲高級住宅及服務式住宅，其餘爲頂級寫字樓、商場及優質酒店。另有五百五十萬平方呎爲已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的寫字樓及商場，作爲出租用途。

地產發展

內地主要城市的住宅市場於二〇〇九年表現強勁，其後由於中央政府實施一系列調控政策，樓市於二〇一〇年初開始踏入整固期，交投量明顯放緩，樓價亦於四月後面對下調壓力，但市場整體環境近期有所改善。現時的調控措施，長遠而言將有助內地樓市可持續地健康發展。

集團憑藉在香港發展地產的專長，主力在內地興建高檔住宅項目，所建造的物業憑優良的品質和設計，深受買家歡迎。集團於年內尤其是二〇〇九年的下半年，在內地樓市踏入整固期前，於廣州、無錫和成都的樓盤銷售及預售，均錄得滿意成績。年內集團共有三個內地項目落成，所佔樓面面積共四百一十萬平方呎，其中接近一百萬平方呎為住宅物業。

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)
上海國金中心一期	上海浦東陸家嘴 世紀大道 8 號	寫字樓/商場/ 酒店	100	2,454,000
杭州萬象城第一期	杭州錢江新城	住宅/商場	40	1,111,000
太湖國際社區第二期	無錫太湖新城	住宅	40	506,000
總計				4,071,000

興建中的上海濰坊項目坐擁外灘美景，面積一百七十萬平方呎的豪宅項目將分期完成。第一期包括近二百個世界級豪華住宅單位，計劃於二〇一一年年中推出市場，單位合共樓面面積超過五十萬平方呎，預計於二〇一三年落成。其他發展中的內地住宅項目亦按計劃進行。

位於新加坡的高級豪華住宅項目卓錦豪庭，樓面面積超過四十萬平方呎，於二〇一〇年第三季落成，現已售出約九成單位，部分單位曾創出新加坡樓價新高。集團持有該項目百分之五十權益。

投資物業

集團在內地最新的綜合性物業上海國金中心，樓面面積超過四百萬平方呎，包括兩座甲級寫字樓、世界級商場、豪華服務式公寓酒店國金匯，以及全新上海浦東麗思卡爾頓酒店。第一座寫字樓其中二十二層已成為滙豐中國總部，餘下寫字樓樓面亦已接近全部租出，主要租戶為來自世界各地的知名企業。第二座寫字樓樓面面積約一百三十萬平方呎，預計於二〇一一年上半年落成，預租進展順利，不少國際和內地的企業均有意承租。

面積達一百萬平方呎的上海國金中心商場，已於今年四月開幕，以把握上海舉行世界博覽會所帶來的機遇。商場已獲全部承租，超過一百七十個頂級國際商號雲集，包括世界頂尖食府、時尚商店及豪華戲院等，當中不少名店更是首度進軍內地。上海國金中心商場為購物消閑寫下新篇章，亦為內地消費者提供嶄新消費體驗。上海浦東麗思卡爾頓酒店設有二百八十五間豪華客房和套房，已於今年六月開業。

上海環貿廣場位於徐匯區淮海中路，鄰近的盧灣區是浦西商業及購物區的心臟地帶，目前工程進展順利。項目總面積約三百萬平方呎，包括一個優質商場、兩座頂級寫字樓和大約七十個豪華住宅單位。兩座寫字樓的樓面面積共一百三十萬平方呎，第一座超過六十萬平方呎的寫字樓預計於二〇一一年年中竣工。至於面積一百三十萬平方呎的商場，預計於二〇一一年年底開業，商場的前期市務推廣經已展開，反應理想，已接獲多個國際知名零售商洽租。

浦東上海國金中心及浦西上海環貿廣場全面落成後，將為集團的內地投資組合增加二百五十萬平方呎商場、二百九十萬平方呎寫字樓及一百二十萬平方呎酒店和服務式住宅。中期而言，該等優質項目將可顯著提升集團來自內地業務的租金收入。

集團佔合資項目杭州萬象城百分之四十權益，該項目位於錢江新城商業中心區，其中面積一百六十萬平方呎的商場已於年內完工，並於今年四月試業，超過百分之九十五的商場面積已經租出。

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，出租率高達百分之九十七，集團持有百分之五十權益。商場憑其創新意念及多元化的商戶組合，成功吸引國際著名品牌商號，深受顧客歡迎。

其他業務

酒店

受惠於放寬深圳居民來港的措施，內地訪港旅客人數持續增長。此外，隨著全球金融危機效應漸退，海外旅客的人數亦回復增長，帶動酒店業於過去一年迅速復甦。集團旗下六間酒店年內錄得平均入住率接近百分之九十。四季酒店是其中一間表現最出色的頂級酒店，而位於九龍站的型格酒店香港 W 酒店，年內業務亦有顯著增長。

位於九龍站的 Ritz-Carlton 酒店，預計於二〇一一年年初開業，是全港最豪華的酒店之一，亦會是全球位處樓層最高的酒店。集團亦正於將軍澳港鐵站上蓋興建兩間酒店，其中一間計劃於二〇一二年啓業。隨著新酒店陸續落成，集團在酒店業務發展上，將更能把握香港作為主要金融及商業中心，以及區內主要旅遊景點的機遇。

集團年內把酒店業務拓展至內地，上海浦東麗思卡爾頓酒店自今年六月開業後運作暢順。該豪華酒店位處上海國金中心第一座最高的十八層，設計時尚，賓客在客房及餐廳均可飽覽外灘景致。此外，集團亦計劃或正在內地主要城市包括廣州、杭州、蘇州及成都興建優質酒店，預期內地酒店業務的擴展，長遠將有助提升集團在這些城市發展項目的價值。

電訊及資訊科技

數碼通

由於服務收益增長，加上有效控制成本，數碼通的盈利於年內有可觀增幅。隨著智能手機、流動寬頻及無線固網服務的普及化，客戶更廣泛地使用數碼通的數據服務，帶動該服務的收益持續強勁增長。集團對數碼通的前景充滿信心，並將繼續持有其股權作長線策略性投資。

新意網

新意網於本年內保持盈利，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，並取得理想出租率。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

由於油價回升，加上鐵路網絡擴展導致乘客流失，載通國際在香港的專營巴士業務亦因此受到影響。載通國際在北京及深圳的合資公司經營的士和公共巴士服務，業務取得平穩進展。載通國際佔百分之七十三權益的路訊通控股，主要經營媒體銷售業務。

其他基建業務

威信集團於年內表現良好，至於內河碼頭及機場空運中心亦受惠於環球經濟持續復甦而重拾發展動力。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，長遠可為集團提供穩定的收入來源。

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，截至二〇一〇年六月底，淨債項與股東權益比率維持百分之十五點二的低水平，充分展示集團穩健的財務管理。

集團於今年三月籌組一項港幣一百八十一億二千萬元的銀團貸款，為期五年，市場反應熱烈。該銀團貸款的條件優厚，款項將用作償還短期債務及營運資金。集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，有利未來業務拓展。

集團亦於本年度透過歐洲中期票據發行機制，發行港幣十億九千一百萬元的債券，為期三年至十年，用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為單位，其餘分別為美元或人民幣，主要用作發展內地項目。集團大部分資產及營運流動資金亦以港元為主，故此外匯風險極低。集團並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

集團的信貸評級為本地發展商最高，包括繼續獲穆迪評為A1級，前景評級為穩定，以及獲標準普爾給予A級，前景評級更於二〇〇九年十二月由穩定調升為正面，反映集團的財務實力處於業界領導地位。

顧客服務

集團本著以客為先的宗旨，不斷尋求創新，致力在業務每個環節提供最優質的服務。

集團為旗下新住宅項目提供全面交樓服務，每個單位均經發展商的專業交樓小組嚴格檢查，令業主對集團的樓宇質素保持信心。集團旗下兩家物業管理公司康業和啓勝，為客戶提供一流的售後服務，包括在住宅及寫字樓設立禮賓司，以及提供各項網上優惠服務。

集團在擴展內地業務之餘，亦將卓越服務的文化帶到當地。香港及內地的客戶服務團隊受過全面培訓，以確保提供最高的服務質素。集團出色的服務表現除備受住戶及租戶推崇外，亦贏得多個相關獎項。

集團成立新地會以促進與市場的雙向溝通，至今會員人數超過三十萬。該會為會員提供一系列置業相關及購物優惠，並舉辦消閑及康樂活動。

企業管治

集團透過董事局的有效監察、良好的內部監控及積極推動投資者關係的活動，致力維持高水平的企業管治和完善的問責機制。

董事局指導及監察集團的發展策略。集團亦設有審核、薪酬及提名委員會，並由獨立非執行董事出任主席。由全體公司執行董事組成的執行委員會，負責就重要業務及政策作出決定。

集團在企業管治方面的努力，贏得投資界廣泛嘉許，年內獲頒發多個大獎，包括獲《Euromoney》雜誌評為香港、中國及至亞洲最佳寫字樓發展商及香港最佳地產公司；《FinanceAsia》雜誌頒發亞洲最佳地產公司及香港最佳管理公司獎項，以及《Corporate Governance Asia》雜誌連續五年頒發「亞洲最佳企業管治大獎」。此外，亦獲《The Asset》雜誌頒發亞洲企業大獎白金殊榮，表揚集團在管理及企業管治的優秀表現。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，積極支持各項公益、環保及教育活動。集團最近入選全新推出的「恒生可持續發展企業指數」首批成份股，肯定其在推動社會公益及環境保護方面的貢獻。

集團在香港和內地推展環保理念，無論物業的設計、建築及管理上均實行環保措施，並提高員工、住戶及公眾的環保意識。措施包括在商業及住宅項目推行節約能源及廢物回收計劃，以及建造如垂直花園等獨特的綠化設施。

「新地開心閱讀」計劃透過舉辦比賽和講座、出版免費雜誌和資助活動等，藉此推廣閱讀風氣；集團並成立助學金培育本港和內地的學界精英，為回饋社會盡一分力。集團亦透過社區項目如馬灣公園挪亞方舟主題公園，以及鼓勵員工積極參與社會服務，促進社會和諧。集團義工隊現有成員達一千六百名，致力幫助有需要人士，總服務時數不斷上升並屢獲嘉許。

集團視員工為最寶貴的資產，除定期招攬本地和內地大學的優秀畢業生外，亦為各職級員工提供全面培訓課程，包括內部課程和網上學習，給予發揮所長的機會，同時資助員工參加由各類教學機構主辦與工作相關的課程。

展望

在各主要中央銀行以低息提供充裕流動資金的支持下，環球經濟可望持續復甦。但在美國仍存在雙底衰退的隱憂和部分歐洲國家緊縮財政預算下，環球經濟仍面對不同挑戰及不明朗因素。然而，新興經濟體系包括中國，預期仍有相對穩健的增長。

雖然內地於年初對部分行業如房地產實施調控措施，但經濟發展的勢頭今年保持穩健，預期仍會持續向好。內地的本地消費開支繼續增加，加上現有固定資產的投資項目陸續進行，將帶動當地經濟增長。

香港住宅市場短期可能面對一些波動，主要由於政府最近推出遏止住宅物業投資需求的措施所致。這些措施加上政府增加土地供應的計劃令未來住宅落成量上升，從中長期而言，都會有助住宅市場可持續地健康發展。

儘管短期存在不明朗因素，長遠而言，香港住宅需求的基本因素仍然保持穩定和正面。就業市場向好，經濟增長持續，而置業人士的負擔能力亦保持在合理水平。儘管金管局近日進一步收緊樓宇按揭政策，但按揭利率仍然吸引，而銀行對按揭業務的態度亦依然積極。同時，預期內地富裕人士的置業興趣將持續上升。

集團對維持資產流轉及增加經常性收入同樣重視。集團將會繼續加強香港的地產發展業務，以各種方法增添住宅土地儲備，特別是透過將農地轉換為住宅用地。現時的土地儲備足夠集團未來五年的發展所需。集團會為置業人士提供具備嶄新設計、間隔實用、設施完善和一流服務的優質產品，鞏固其市場領導地位及增強競爭優勢。

集團將按計劃推出新項目，預計於未來九個月內推售的主要香港住宅項目包括坐落於雙魚河的豪華洋房項目天巒、位於青山公路的 Park Season、位於元朗的泉薈和寶業街發展項目，以及將軍澳市中心的大型綜合住宅項目。

投資物業包括商場和寫字樓的租務需求預期會上升。內地旅客消費持續增加，加上就業市場改善帶動本地消費增長，零售市場將繼續受惠。日益增加的商機也將支持對寫字樓的需求。由於經營環境向好，預計出租物業組合將繼續保持良好表現。

集團將會繼續建造優質商業樓宇和高級購物商場。坐落元朗心臟地帶，由發展中的元朗市地段 507 號商場、YOHO Midtown 及新元朗中心合組而成面積達一百萬平方呎的購物及消閑熱點，未來將會成為新界西北區的地標商場。集團並會定期翻新商場和寫字樓及檢討租戶的組合，以進一步加強其在市場的領導地位。旗下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的組合。

在內地業務方面，集團將維持選擇性及專注的發展策略，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長遠前景向好，集團將繼續選擇性地物色投資良機。隨著上海國金中心和上海環貿廣場，以及在內地主要城市的酒店陸續落成，長遠而言，集團來自內地項目的收益將有所增加，加上住宅物業在未來數年的銷售所帶來的收益，預期來自內地業務的盈利將會有可觀增長。

基於以上有利因素，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。

致謝

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，二〇一〇年九月二十日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一〇年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇〇九年度之比較數字：-

綜合收益表

截至二〇一〇年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	二〇一〇年	二〇〇九年
收入	2(a)	33,211	34,234
銷售成本		(17,142)	(17,689)
毛利		16,069	16,545
其他收益		663	316
銷售及推銷費用		(1,408)	(1,474)
行政費用		(1,482)	(1,404)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	13,842	13,983
投資物業之公平價值增加/(減少)		16,469	(2,654)
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		30,311	11,329
財務支出		(670)	(602)
財務收入		31	94
淨財務支出	3	(639)	(508)
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二十四億八千九百萬元 (二〇〇九年: 港幣一億八千七百萬元)):			
聯營公司		228	215
共同控制公司		4,637	1,412
	2(a) & 6(b)	4,865	1,627
稅前溢利	4	34,537	12,448
稅項	5	(5,896)	(1,885)
本年度溢利	2(a)	28,641	10,563
應佔:			
公司股東		28,043	10,356
非控股權益		598	207
		28,641	10,563
股息			
已派發中期股息每股港幣八角五仙 (二〇〇九年: 每股港幣八角)		2,180	2,051
建議派發末期股息每股港幣一元八角五仙 (二〇〇九年: 每股港幣一元七角)		4,755	4,359
		6,935	6,410
		港元	港元
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	6(a)		
基本		\$10.93	\$4.04
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)	6(b)		
基本		\$5.41	\$4.84

綜合全面收益表

截至二〇一〇年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	二〇一〇年	二〇〇九年
本年度溢利	28,641	10,563
境外業務折算賬項之匯兌差額	337	(76)
現金流對沖：		
— 公平價值虧損	(3)	-
— 公平價值虧損撥入收益表	1	-
	(2)	-
可供出售投資項目：		
— 公平價值收益/(虧損)	250	(974)
— 售出項目後之公平價值收益撥入收益表	(30)	(77)
— 減值撥備撥入收益表	-	232
	220	(819)
所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益/(支出)	102	(47)
年內其他全面收益/(支出)	657	(942)
年內全面收益總額	29,298	9,621
應佔全面收益總額：		
公司股東	28,698	9,428
非控股權益	600	193
	29,298	9,621

綜合財務狀況表

於二〇一〇年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇一〇年	二〇〇九年
非流動資產			
投資物業		184,001	158,593
固定資產		16,825	21,612
聯營公司		3,100	3,050
共同控制公司		29,381	25,792
應收放款		346	465
其他金融資產		3,554	2,953
無形資產		4,357	4,647
		<u>241,564</u>	<u>217,112</u>
流動資產			
供出售物業		84,923	68,347
應收賬項、預付款項及其他	7	16,060	15,611
其他金融資產		850	602
銀行結存及存款		8,204	8,143
		<u>110,037</u>	<u>92,703</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(11,262)	(2,644)
業務及其他應付賬項	8	(17,667)	(14,600)
已收取售樓訂金		(10,672)	(2,854)
稅項		(5,266)	(3,990)
		<u>(44,867)</u>	<u>(24,088)</u>
流動資產淨值		<u>65,170</u>	<u>68,615</u>
資產總額減流動負債		<u>306,734</u>	<u>285,727</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(34,126)	(39,381)
遞延稅項		(22,005)	(18,719)
其他長期負債		(739)	(707)
		<u>(56,870)</u>	<u>(58,807)</u>
資產淨值		<u>249,864</u>	<u>226,920</u>
資本及儲備			
股本		1,285	1,282
資本溢價及儲備金		243,793	220,986
股東權益		<u>245,078</u>	<u>222,268</u>
非控股權益		<u>4,786</u>	<u>4,652</u>
權益總額		<u>249,864</u>	<u>226,920</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二〇〇九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訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（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二〇〇九年七月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則 (修訂本)	2008 年頒佈之香港財務報告準則之改進
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 ¹
香港會計準則第 1 號 (經修訂)	呈報財務報表
香港會計準則第 23 號 (經修訂)	借貸成本
香港會計準則第 27 號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表
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
香港會計準則第 39 號 (修訂本)	合資格對沖項目
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
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
香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
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
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
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
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 18 號	客戶資產轉移

¹ 修訂本於 2009 年 1 月 1 日或 2009 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效(如適用)

香港會計準則第 1 號 (經修訂) 引入多項詞彙變動 (包括經修訂綜合財務報表之標題)，並導致多項呈列及披露方式變更。於經修訂準則下，資產負債表則改稱為「財務狀況表」，現金流量表的英文名稱由「Cash Flow Statement」改稱為「Statement of Cash Flows」。所有來自非關股東所產生之交易的收入及支出呈報於「收益表」和「全面收益表」之中，及其總額轉撥至「權益變動表」內，而所有來自有關股東之權益變動則呈報於「權益變動表」內。

香港財務報告準則第 3 號 (經修訂) 引入多項有關業務合併的會計處理方法將影響商譽確認之數額及於收購期內和未來呈報之業績。香港會計準則第 27 號 (經修訂) 規定若母公司於子公司的擁有權益改變，但並無導致失去子公司的控制權則須以權益交易入賬。

香港財務報告準則第 8 號是一項披露準則，此準則要求定義經營分部須與內部為分部間分配資源及評估業績而報告之財務信息採用相同劃分分部的基準。前香港會計準則第 14 號「分類報告」規定採用風險與回報方法劃分兩組分部（業務及地區）。這導致本集團須重新界定可報告分部（參見說明 2）。

2008 年頒佈之香港財務報告準則之改進包括香港會計準則第 40 號之修訂本，規定興建中的投資物業被分類為投資物業及在公平價值能夠作出可靠計量時以公平價值計量。在此修訂之前，本集團只將興建中投資物業的土地部分以公平價值計量列賬於投資物業內及其任何收益或虧損確認為損益，而其發展成本部分則以成本價計量列賬於固定資產內，直至興建完工後發展成本與土地部分一起以公平價值列賬。本集團已根據修訂本於 2009 年 7 月 1 日起將興建中投資物業的發展成本重新分類列賬於投資物業內。此修訂於生效之後始適用，過往期間之比較數字並未予以重列。

採納上述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及經修訂準則、修訂本及詮釋。

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
香港財務報告準則 (修訂本)	2010 年頒佈之香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第 24 號 (經修訂)	關連人士之披露 ⁴
香港會計準則第 32 號 (修訂本)	供股權分類 ⁵
香港財務報告準則第 1 號 (修訂本)	首次採納者的額外豁免 ⁶
香港財務報告準則第 1 號 (修訂本)	首次採納者於香港財務報告準則第 7 號披露比較資料的有限豁免 ⁸
香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	集團用現金結算以股份支付之交易 ⁶
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁷
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 14 號 (修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債 ⁸

² 修訂本於 2010 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

³ 於 2010 年 7 月 1 日及 2011 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效，如適用

⁴ 於 2011 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於 2010 年 2 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於 2010 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁷ 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁸ 於 2010 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效

本集團預期該等新訂及經修訂準則、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

分部溢利是指在經營分部之每個分部的經營溢利。該等溢利並不包括投資項目收入、中央行政費用、其他收益、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。

(a) 分部收入及業績

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

截至二〇一〇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
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	12,481	5,447	911	491	13,392	5,938
中國內地	110	38	1,525	640	1,635	678
	12,591	5,485	2,436	1,131	15,027	6,616
物業租賃						
香港	8,057	6,061	1,809	1,471	9,866	7,532
中國內地	726	498	-	-	726	498
新加坡	-	-	490	284	490	284
	8,783	6,559	2,299	1,755	11,082	8,314
酒店經營	1,409	238	496	135	1,905	373
電訊	3,957	327	-	-	3,957	327
其他業務	6,471	1,475	2,843	183	9,314	1,658
	33,211	14,084	8,074	3,204	41,285	17,288
其他收益		663		-		663
未分配的行政費用		(905)		-		(905)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		13,842		3,204		17,046
投資物業之公平價值增加		16,469		3,360		19,829
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		30,311		6,564		36,875
淨財務支出		(639)		(221)		(860)
稅前溢利		29,672		6,343		36,015
稅項						
- 集團		(5,896)		-		(5,896)
- 聯營公司		-		(33)		(33)
- 共同控制公司		-		(1,445)		(1,445)
本年度溢利		23,776		4,865		28,641

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
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	15,171	6,660	1,279	323	16,450	6,983
中國內地	366	111	177	19	543	130
	15,537	6,771	1,456	342	16,993	7,113
物業租賃						
香港	7,509	5,597	1,630	1,252	9,139	6,849
中國內地	624	422	-	-	624	422
	8,133	6,019	1,630	1,252	9,763	7,271
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		316		-		316
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		13,983		1,950		15,933
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		11,329		2,276		13,605
淨財務支出		(508)		(217)		(725)
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)
本年度溢利		<u>8,936</u>		<u>1,627</u>		<u>10,563</u>

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、收費道路管理、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：

	二〇一〇年	二〇〇九年
香港	32,064	32,930
中國內地	926	1,061
其他	221	243
	<u>33,211</u>	<u>34,234</u>

(3) 淨財務支出

	二〇一〇年	二〇〇九年
利息支出		
銀行借款及透支	489	682
須於五年內全數償還之其他借項	53	97
不須於五年內全數償還之其他借項	275	255
	<u>817</u>	<u>1,034</u>
名義非現金利息	86	82
減：撥作資本性支出之金額	<u>(233)</u>	<u>(514)</u>
	<u>670</u>	<u>602</u>
銀行存款之利息收入	<u>(31)</u>	<u>(94)</u>
	<u><u>639</u></u>	<u><u>508</u></u>

(4) 稅前溢利

	二〇一〇年	二〇〇九年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	6,616	8,218
其他存貨銷售成本	495	435
可供出售投資項目之減值撥備	-	232
折舊及攤銷	952	949
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	326	324
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	-	13
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	-	148
及計入：		
上市及非上市投資股息收入	98	215
上市及非上市債務證券利息收入	108	91
出售可供出售投資項目溢利	88	319
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	59	-
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	25	-

(5) 稅項

	二〇一〇年	二〇〇九年
本年度稅項		
香港利得稅	1,986	1,949
往年準備之低估	6	29
	<u>1,992</u>	<u>1,978</u>
香港以外稅項	668	91
	<u>2,660</u>	<u>2,069</u>
遞延稅項計入/(扣減)		
投資物業之公平價值變動	3,730	(427)
出售投資物業已變現之稅項	(718)	-
其他暫時差異之產生及回撥	224	243
	<u>3,236</u>	<u>(184)</u>
	<u>5,896</u>	<u>1,885</u>

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇〇九年：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二百八十億四千三百萬元 (二〇〇九年：港幣一百零三億五千六百萬元) 計算及按年內已發行加權平均股數二十五億六千五百二十四萬零四十股 (二〇〇九年：二十五億六千四百三十三萬三千三百六十二股) 計算。

由於沒有任何潛在的普通股，截至二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年六月三十日止年內並無被攤薄後的每股溢利需要呈報。

(b) 每股基礎溢利

此外，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一百三十八億八千三百萬元 (二〇〇九年：港幣一百二十四億一千五百萬元) 來計算每股基本溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	二〇一〇年	二〇〇九年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>28,043</u>	<u>10,356</u>
投資物業之公平價值(增加)/減少	(16,469)	2,654
相應遞延稅項計入/(扣減)之影響	3,730	(427)
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	805	53
出售共同控制公司扣除遞延稅項後之 投資物業公平價值已變現虧損	-	(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	<u>(2,489)</u>	<u>(187)</u>
	<u>(14,423)</u>	<u>2,085</u>
非控股權益	263	(26)
	<u>(14,160)</u>	<u>2,059</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>13,883</u>	<u>12,415</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五十二億二千八百萬元（二〇〇九年：港幣一百一十六億六千一百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十二（二〇〇九年：百分之九十五），六十一至九十天佔百分之二（二〇〇九年：百分之一），而超過九十天則為百分之六（二〇〇九年：百分之四）。

(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十四億八千九百萬元（二〇〇九年：港幣十二億七千萬），其賬齡為：少於六十天佔百分之五十九（二〇〇九年：百分之六十三），六十一至九十天佔百分之二（二〇〇九年：百分之三），而超過九十天則為百分之三十九（二〇〇九年：百分之三十四）。

財務檢討

業績檢討

截至二〇一〇年六月三十日止年度，可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值之增加為港幣一百三十八億八千三百萬元，較去年港幣一百二十四億一千五百萬元增加港幣十四億六千八百萬元或百分之十一點八。本年度淨租金收入為港幣八十三億一千四百萬元，較去年增加港幣十億四千三百萬元或百分之十四點三，受益於出租物業之續約租金調升及位於新加坡之大型商場 ION Orchard 所帶來之租金貢獻。由於今年所確認之本港豪宅銷售較少，物業銷售溢利輕微減少至港幣六十六億一千六百萬。由於整體營商環境之改善，酒店及電訊分部分別貢獻營業溢利港幣三億七千三百萬元及港幣三億二千七百萬元，比去年大幅增加百分之二十六點四及一點八倍。

本集團截至二〇一〇年六月三十日止年度之可撥歸公司股東溢利為港幣二百八十億四千三百萬元，較去年港幣一百零三億五千六百萬元增加港幣一百七十六億八千七百萬元或一點七倍。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）增加港幣一百四十九億六千五百萬元，相對去年為減少港幣二十億一千四百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一〇年六月三十日止，公司股東資金由去年底的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，增加至港幣二千四百五十億七千八百萬元或每股港幣九十五元四角。增加港幣二百二十八億一千萬元或百分之十點三，主要是年內可撥歸公司股東溢利港幣二百八十億四千三百萬元，以股代息發行股票所增加之公司權益港幣六億七千二百萬元及可供出售投資項目之市價收益港幣二億五千萬元，部分用以抵銷股息支出港幣六十五億三千九百萬元。

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。於二〇一〇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，與二〇〇九年六月三十日相同。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）為十五點九倍，去年為十三點七倍。

集團於二〇一〇年六月三十日的債項總額為港幣四百五十三億八千八百萬元。扣除現金及銀行存款港幣八十二億零四百萬元的淨債項為港幣三百七十一億八千四百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	11,262	2,644
一年後及兩年內	8,022	10,691
兩年後及五年內	19,402	22,442
五年後	6,702	6,248
借款總額	45,388	42,025
現金及銀行存款	8,204	8,143
淨債項	37,184	33,882

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。於二〇一〇年六月三十日，集團百分之八十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，外匯風險極少。於二〇一〇年六月三十日，集團約百分之七十八的借款為港元借款，百分之七的借款為美元借款及百分之十五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。於二〇一〇年六月三十日，大概百分之八十四的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十六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。

於二〇一〇年六月三十日，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總額為港幣四十億四千四百萬元，有關浮息掉換定息利率掉期合約之現金流對沖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）總額為港幣四億五千二百萬元。

於二〇一〇年六月三十日，集團的現金及銀行結存大概百分之六十九為港元，百分之十七為美元，百分之十二為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一〇年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億四千萬元，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，集團附屬公司抵押若干資產，賬面值約共港幣一百六十四億四千一百萬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

於二〇一〇年六月三十日，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三十億四千一百萬元（二〇〇九年六月三十日：港幣二十八億三千五百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一〇年六月三十日之僱員人數約為三萬二千人。在未扣除代支前之有關僱員總酬金約為港幣五十五億七千三百萬元。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。

派 息

董事建議派發截至二〇一〇年六月三十日止年度之末期股息每股港幣一元八角五仙，連同已於二〇一〇年五月四日派發之中期股息每股港幣八角五仙，全年每股股息共港幣二元七角。如即將舉行的股東週年大會通過建議派發的末期股息，末期股息將於二〇一〇年十二月六日(星期一)派發予二〇一〇年十二月二日(星期四)股東名冊內登記之股東。

截止過戶日期

本公司將由二〇一〇年十一月二十五日（星期四）至二〇一〇年十二月二日（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二〇一〇年十一月二十四日（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。

股東週年大會

本公司二〇一〇年度股東週年大會將於二〇一〇年十二月二日(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。

購入、出售或贖回股份

截至二〇一〇年六月三十日止年度內，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。

審核委員會

截至二〇一〇年六月三十日止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

除了本公司主席因另有要務而未能出席本公司二〇〇九年股東週年大會外，本公司在截至二〇一〇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 上刊載及於二〇一〇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，二〇一〇年九月二十日

於本公佈之日，本公司董事局由七名執行董事郭炳江、郭炳聯、陳啓銘、陳鉅源、鄭準、黃植榮及陳國威；七名非執行董事鄭肖卿、李兆基、郭炳湘、胡寶星(胡家驃為其替代董事)、關卓然、盧超駿及黃奕鑑；以及四名獨立非執行董事葉迪奇、王子漸、李家祥及馮國綸組成。