

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)

二〇一三/一三年度全年業績

董事局主席報告書

我們謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一三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一百八十六億一千九百萬元，去年為港幣二百一十六億七千八百萬元。每股基礎盈利為港幣七元五仙，去年為港幣八元三角七仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣四百零三億二千九百萬元及港幣十五元二角八仙；上年度則為港幣四百三十億八千萬元及港幣十六元六角三仙。年內賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的數額港幣二百三十二億八千一百萬元，上年度的相應數額為港幣二百二十億七千六百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一三年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元四角，連同中期股息每股港幣九角五仙，全年每股派息港幣三元三角五仙，與上年度全年派息相同。

業務檢討

物業銷售及租金收入

物業銷售收益

連同合作項目的收益，本年度入賬的物業銷售收入達港幣二百億六千萬港元。來自物業銷售的溢利為港幣七十一億九千萬港元，而上年度的相應溢利為港幣一百三十億七千四百萬元。儘管年內香港的物業銷售市場充滿挑戰，集團仍錄得令人滿意的合約銷售，按所佔權益計算，總額為港幣三百二十九億零五百萬元，上年度相應數額為港幣三百八十二億一千七百萬元。

租金收入

集團年內在香港和內地物業的新租和續租租金繼續上升，而內地新物業帶來的新增收入，將進一步帶動集團穩健的租金收入增長。連同合作項目計算，總租金收入上升百分之十一至港幣一百六十億一千九百萬元，淨租金收入上升百分之十一至港幣一百二十二億三千六百萬港元。

香港地產業務

土地儲備

於二〇一三年六月底，集團在香港的總土地儲備達四千六百六十六萬平方呎，其中包括二千八百六十萬平方呎已落成投資物業，以及一千八百萬平方呎發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團持有超過二千七百萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途的不同階段。

集團繼續把握土地市場的機遇，在年內增添七幅地皮。按所佔權益計算，七幅地皮的總樓面面積約二百萬平方呎，詳情可參閱下表；上個財政年度購入的總樓面面積為五百二十萬平方呎。集團計劃於新增地皮興建的單位以中小型為主，以配合轉變中的市場需求。

地點	物業用途	集團所 佔權益 (百分率)	所佔總 樓面面積 (平方呎)
北角內地段第 9027 號	住宅/商場	100	701,000
將軍澳市地段第 118 號	住宅/商場	100	563,000
北角內地段第 9020 號	酒店	100	388,000
沙田市地段第 566 號	住宅	100	130,000
東涌市地段第 11 號	商場	20	86,000
堅尼地城卑路乍街 97 號	住宅/商舖	92	85,000
西營盤西邊街 38-52 號	住宅/商舖	92	76,000
總計			2,029,000

集團在今年九月初透過政府公開招標購入一幅元朗住宅用地。該項目的總樓面面積二十三萬二千平方呎，其中絕大部分住宅為中小型單位，往返港鐵站亦十分方便。計入此新購入項目後，集團在本港的總土地儲備已增至四千六百八十萬平方呎。

地產發展

回顧年內，政府多項監管及冷卻樓市的措施，令物業銷售面對不少挑戰，尤以財政年度的下半年為甚。今年二月底開始，隨著政府進一步加強需求管理措施，二手市場的交投顯著下跌；一手市場方面，監管一手住宅銷售的新條例於四月底生效後，較少全新項目開售，原有項目貨尾單位的推售亦受到影響，導致一手住宅交投在過去數月顯著下跌。

儘管遇到政策上的限制，然而低按揭利率、合理的供樓負擔水平、市民收入持續增加及有利的人口因素繼續支持本地用家的置業需求。這些因素令樓價得以保持相對穩定，特別是中小型單位的價格。

縱使物業銷售市場未如理想，集團年內於香港的合約銷售總額仍超過港幣二百二十億元，推售的主要住宅項目包括將軍澳天晉 II、屯門瓏門第一期及元朗 Residence 譽 88。集團亦出售個別投資物業如九龍貿易中心，以滿足用家的殷切需求。

集團一直竭盡所能，提供適切的產品及優質服務以滿足顧客需要。從整體規劃設計、單位組合、用料和手工，以至貼心的管理服務，集團皆致力在每個發展階段加入增值元素。這種理念令集團於多年來，在香港發展了許多備受肯定的項目，建立了深受信賴的品牌和市場領導地位，進一步增強集團項目的競爭力。

按所佔總樓面面積計算，集團年內在香港完成的五個項目合共一百九十萬平方呎，包括八十二萬平方呎的住宅物業，以及八十一萬平方呎的寫字樓物業，兩者出售率均達九成。集團保留屯門的優質商場 V City 及其他零售樓面作為收租用途。

項目	地點	物業用途	集團所 佔權益 (百分率)	所佔總 樓面面積 (平方呎)
瓏門第一期/V City	屯門鄉事會路 83 號	住宅/商場	合作發展	997,000
九龍貿易中心 B 座	葵涌葵昌路 51 號	寫字樓/商舖	100	509,000
俊匯中心	觀塘鴻圖道 22 號	寫字樓	100	207,000
敬業街 49 號	觀塘敬業街 49 號	寫字樓	100	120,000
昇御門	紅磡漆咸道北 388 號	住宅/商場	29	106,000
總計				1,939,000

投資物業

集團在香港擁有及管理逾二千八百六十萬平方呎的多元化投資物業。物業組合規模龐大，有利彼此之間產生協同效應，特別是綜合發展項目內的不同物業。

香港的租務市場保持穩健，集團的優質物業仍然是企業擴充業務或搬遷時的理想之選。回顧年內，連同合作項目計算，集團在香港的總租金收入上升百分之九至港幣一百三十二億八千九百萬元，主要是因為續租和新租的租金上升。集團收租物業組合出租率高逾百分之九十五。

集團透過提供優質物業及服務，與租戶維持長遠關係。集團持續提升物業質素，務求保持最佳水平，並藉著卓越的管理服務，進一步提高競爭力。集團不斷在香港發展新的優質投資物業，加強

在本港租務市場的領導地位，爲了優化旗下已極具規模和多元化的投資物業組合，集團會繼續檢視出售非核心物業的選擇。

商場

集團擁有多元化優質商場物業，總樓面面積超過一千萬平方呎，在本港零售物業租務市場處於領導地位。集團旗下每個商場都有獨特的定位，以迎合顧客的不同需要。旗下商場的出租率在年內維持在高水平，續租租金上升。

集團旗下位於傳統購物區的商場如中環國際金融中心商場繼續有理想表現，出租率高，租金亦有上升。集團龐大的商場網絡不只限於傳統購物區，旗下商場的地理分佈亦遍及香港的東西兩面。這些商場大多連接港鐵站，交通方便，當中包括多個區域性商場，擁有廣泛的顧客群。

V City 已於今年八月開業，標誌著集團在擴展本港西部的商場組合方面，邁出重要的另一步。這個位於西鐵沿線的新商場爲屯門區引入不同類型及首次在該區開業的商戶，向區內年輕人、專業人士和遊客帶來新的生活概念。V City 商戶組合均衡，當中包括時尚服飾、配飾和美容產品，亦有多間著名食肆。憑藉其在區內的獨特定位、連接鄰近地區的行人天橋，加上直駁西鐵和輕鐵，商場開業後錄得大量人流。商戶的營業額較預期爲佳。該商場現已全部租出，預計將成爲屯門區零售市場一個充滿活力的焦點。

集團在東鐵沿線的商場組合同樣表現理想。新城市廣場近期優化商場間隔及商戶組合後，持續吸引大量顧客。鄰近邊境的上水廣場的消費額繼續上升。APM 爲坐落九龍東新興商業區核心地帶的區域性商場，憑著有利位置，定能充分把握區內消費市場日益增長所帶來的機遇。

集團未來新增的商場分佈在香港不同地區，其中兩個位處西鐵沿線。南昌站發展項目中的優質商場，預定在二〇一七年起分期落成。這個位於西九龍近三十萬平方呎具標誌性的商場，坐落西鐵線及東涌線的交匯點，可望受惠於這優越的位置。集團連接元朗站的 YOHO Mall 將由兩個現有商場與另一興建中的商場組合而成，面積達一百萬平方呎，落成後將成爲新界西北區最大型的購物中心。

港島區方面，集團正在規劃北角臨海高級商住項目中的優質商場，該商場將與集團在毗鄰的海濱酒店項目產生協同效應。將軍澳是一個充滿活力和人口正不斷增加的社區，集團在區內發展中項目的零售樓面，將進一步提升集團在該區的市場地位。這些新增項目可進一步擴大集團的多元化組合，強化其市場領導地位。

集團一直深明不斷求進是至關重要，並細心地制定提升商場物業質素的計劃。港鐵旺角東站上蓋的新世紀廣場正在改造，工程如期進行，商場於二〇一五年完工後，將以更現代化的形象示人，加上如複式時裝店等新元素，進一步提高商場對顧客的吸引力。集團計劃翻新鄰近港鐵葵芳站的新都會廣場，預期將可進一步增加其競爭力。

寫字樓

集團在香港擁有大約一千萬平方呎的多元化寫字樓物業。不少企業將寫字樓遷往具發展潛力的新興商業區，以及選擇在這些地區擴充業務，這趨勢繼續令集團的寫字樓組合受惠。回顧年內，集團寫字樓物業的整體出租率維持在高水平，租金收入穩定增長，在中環以外地區的寫字樓表現尤其理想。

環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，鄰近日後的高鐵總站，有助西九龍成為本港的優質商業區。環球貿易廣場具備世界級設施，包括兩間豪華酒店、服務式套房酒店及高級商場。天際 100 香港觀景台及於最近開始的標誌性燈光音樂表演「ICC 聲光耀維港」，進一步增加環球貿易廣場的魅力。環球貿易廣場接近全部租出，繼續成為跨國企業及內地公司物色甲級寫字樓的理想之選，殷切的需求令其市場租金上升。

集團在香港中環以外其他地區持有不少寫字樓物業，當中包括港島區維港沿岸的新鴻基中心和中環廣場、九龍東的創紀之城、新界區的新城市中央廣場和新都會廣場。這些中環以外地區的優質寫字樓物業吸納了各類租戶，在回顧年內錄得高出租率和租金上升。

國際金融中心是香港核心商業區的標誌，在環球經濟漸趨穩定的情況下，該項目繼續在中環寫字樓市場處於領先位置，並錄得高出租率。國際金融中心兩幢標誌性大樓坐落香港站上蓋，連接機場快線，加上物業質素超卓，配備世界級的設施和規格，一直保

持競爭優勢。項目擁有全面配套，包括高級酒店、豪華服務式套房酒店及著名商場。預計短期內中環區寫字樓的新供應有限，國際金融中心對國際和內地金融機構仍深具吸引力。

集團發揮本身的專長，積極探索不同策略以提升現有物業的價值。除了定期保養及翻新，以提升質素，集團亦致力透過各種方式為旗下物業增值，例如為物業加入環保元素。

住宅及服務式套房酒店

集團的住宅租務由轄下著名的 Signature Homes 負責，以所佔權益計算，Signature Homes 在香港主理約一百萬平方呎的豪宅，以及約七百間服務式套房。回顧年內，整體出租率令人滿意。新開業的星峰薈位處港鐵將軍澳站上蓋，盡享九龍東商業潛力日益擴大所帶來的優勢，自去年十月開幕後，出租率不斷上升。中環的四季匯和西九龍的港景匯均直通機場快線，兩者依然是長期住宿的理想之選。

內地地產業務

土地儲備

按所佔樓面面積計算，集團於二〇一三年六月底在內地的土地儲備達八千一百一十萬平方呎，包括約七千一百六十萬平方呎的發展中物業，其中超過百分之七十五為高級住宅或服務式公寓，其餘為優質寫字樓、商場和酒店。集團亦在內地持有九百五十萬平方呎已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的優質寫字樓和商場。

集團在今年九月購入一幅位於上海徐家匯優質地段的地皮。徐家匯是上海其中一個最繁盛的商業中心，亦是當地最受歡迎的購物及娛樂熱點之一。該綜合發展項目由集團全資擁有，連同約一百三十萬平方呎的地下面積，總樓面面積達七百六十萬平方呎，包括高級寫字樓、商場及酒店物業。

地產發展

過去數月，內地主要城市的住宅市場受用家的實質需求支持，銷情令人滿意，樓價在買家有信心的情況下仍保持升勢。由於土地供應有限，加上地產發展商基於住宅物業銷情理想而積極補充土地儲備，令重點城市的地價上升。

回顧期內，以所佔權益計算，集團內地物業錄得理想的合約銷售額約港幣一百億元，遠高於在財政年度初所作的預期。集團全資擁有的上海濱江凱旋門是市內豪宅的新指標，該項目繼續是合約銷售的一個主要來源，而多個合作發展項目亦廣受市場歡迎。

集團年內在內地完成四個住宅項目，所佔總樓面面積約二百萬平方呎。

項目	地點	物業用途	集團所 佔權益 (百分率)	所佔總 樓面面積 (平方呎)
太湖國際社區第五期	無錫太湖新城	住宅	40	1,142,000
天鑾第一期 A	廣州臨江大道 59 號	住宅	33	412,000
奕翠園第四期 B	中山市中山五路	住宅	合作發展	265,000
玖瓏湖第二期 A	廣州花都九龍湖社區	住宅	60	211,000
總計				2,030,000

集團在內地發展中的住宅項目正按計劃進行，濱江凱旋門第一期的總樓面面積超過五十萬平方呎，預計可於今年年底前落成。位於廣州天河的高級住宅峻林，第一期 A 總樓面面積約四十三萬平方呎，預計於二〇一四年下半年落成，單位已接近售罄。今年九月初，集團推售峻林新一批第一期 B 的單位，市場反應理想。

投資物業

集團在內地的地標性投資物業陸續全面落成，進一步鞏固了集團在內地的優越品牌。內地投資物業的租金收入已成為集團經常性收入的重要來源之一。儘管內地經濟增長放緩，然而受惠於新租和續租的租金上升，以及新投資物業帶來更多收益，連同合作發展項目帶來的收益，集團於回顧年內在內地的總租金收入增加百分之二十八至港幣二十億六千七百萬元。

集團繼續在內地主要城市的黃金地段擴大其投資物業組合，最新購入的徐家匯中心項目位於上海徐匯區核心地段，是集團內地地產發展業務的一個重要里程碑。項目與三條地鐵線的交通站連接，是上海少數位置如此優越的項目之一。項目總樓面面積超過七百萬平方呎，當中包括優質商場、寫字樓及酒店物業。集團在香港發展大型標誌性項目有豐富經驗，其中包括國際金融中心、環球貿易廣場及新城市廣場，憑藉這些經驗，徐家匯中心發展項目定能取得成功，以及成為媲美上海國金中心和環貿廣場的上海新地標。預期此項目落成後，將會是集團租金收入的其中一個主要來源。

集團其他的主要發展中投資物業包括廣州宏城項目及上海閔行項目。集團佔百分之五十權益的廣州宏城項目，鄰近地鐵天河站，項目工程進展良好，將提供約九十萬平方呎零售樓面。集團在上海的閔行綜合項目位於地鐵莘莊站上蓋，當中包括一個一百五十萬平方呎的區域性商場，預期在明年第一季動工。集團佔該項目百分之三十五權益。這些項目與徐家匯中心發展項目落成後，將加強集團在內地市場的地位，中長期而言，以上項目對集團經常性收入的貢獻會日漸顯著。

集團最新落成的內地投資物業是豪華商場環貿 IAPM。環貿 IAPM 面積達一百三十萬平方呎，是旗艦綜合項目上海環貿廣場的一部分，該高級商場參照香港 APM 推動夜行購物概念的成功經驗，匯集超過二百三十間租戶，包括國際時尚高級商戶、優質食肆、設備先進的戲院和富生活品味的超級市場。環貿 IAPM 已全部租出，今年八月起試業後吸引大量人流。集團有信心環貿 IAPM 可取得佳績，並為內地投資組合的租金收入帶來良好增長。

上海環貿廣場設有兩座優質寫字樓，樓面面積約一百三十萬平方呎，環貿廣場第一座接近全部租出，租戶包括享負盛名的國際企

業；環貿廣場第二座期預計在二〇一四/一五財政年度落成，於明年會開始預租，集中引入大型跨國公司、專業服務機構及內地企業。環貿匯逾二十萬平方呎供出租的豪華住宅單位正在進行室內裝修，將為上海訂定生活的新指標。

上海國金中心連接陸家嘴地鐵站，是超卓的綜合發展項目。上海國金中心商場的面積為一百二十萬平方呎，目標顧客是內地的高消費群和遊客。該商場繼續吸引大量人流，去年商場第二期開業後，租戶的業務更見興旺。第一期商場匯聚了眾多頂級旗艦店，第二期再引入多間高級著名時裝店、珠寶店以及國際食肆。上海國金中心商場接近全部租出，自二〇一〇年開業後，不少潛在客戶一直有意承租，反映商場租金有可觀的上升潛力。

上海國金中心兩座寫字樓吸引包括著名銀行、跨國企業及專業服務機構等不同客戶。第一座已獲全部進駐，第二座的出租率亦有上升。服務式套房酒店國金匯為高級行政人員和旅居當地的外國人提供豪華住宿，過去一年的入住率逐步上升。

北京 APM 位於王府井核心地區，計劃興建的地鐵出口將令前往該商場更為方便。該商場一些新開業的旗艦店和人氣食肆亦備受歡迎。北京 APM 優化了商戶組合，引入更多時尚品牌，商場將開設更多跨層商店和增設美容區以吸引更多顧客。回顧年內，北京 APM 的人流顯著增長，商戶銷售額亦顯著增加。

其他業務

酒店

回顧年內，主要受惠於內地旅客人數有穩健增長，香港酒店的入住率維持在高水平。在此環境下，集團位於香港的酒店於回顧年內繼續有令人滿意的表現。香港九龍東智選假日酒店於二〇一二年底開業後，整體業務持續增長，而香港九龍東皇冠假日酒店繼續吸引更多優質旅客，其餐飲和婚宴業務均表現理想。集團在香港的另外七間酒店的整體平均入住率在年內維持在百分之九十以上的高水平，該七間酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店、香港 W 酒店、帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店及帝景酒店。

縱使市場競爭激烈，上海浦東麗思卡爾頓酒店的入住率和房價均有上升，酒店內可俯瞰外灘壯麗景致的餐廳，已日益成為當地居民及旅客的熱點。

集團於今年三月透過公開招標投得的香港北角臨海酒店用地，將進一步加強集團的酒店組合。該地皮的總樓面面積為三十八萬八千平方呎，可跟毗鄰發展中的商住用地產生協同效應。

電訊及資訊科技

數碼通

儘管市場競爭激烈，數碼通的本地流動通訊服務收入及用戶人數均有增長，但漫遊服務收益減少及成本上漲，導致數碼通的盈利受壓。數碼通於年內推出 4G 網絡，以及再取得額外的頻譜，令該公司得以在合乎成本效益的情況下，進一步提升網絡質素及容量。集團仍然對數碼通的前景充滿信心，並會繼續持有該公司作長線投資。

新意網

新意網在年內的收益及經營溢利進一步增長。互聯優勢仍然是香港重要的中立數據中心服務供應商，數據中心的租用率理想。新意網將憑藉過往的成功經驗及穩健的財務實力，進一步發展其核心業務。

基建及其他業務

集團的基建及運輸業務在年內的整體表現令人滿意。威信集團的表現理想；在歐洲經濟環境不明朗的情況下，機場空運中心的業務保持平穩。集團的合作項目亦運作暢順，三號幹線（郊野公園段）的交通流量穩定增加，香港商用航空中心的業務在年內繼續增長，香港內河碼頭的表現則受環球貿易放緩影響。集團所有基建項目均位於香港，長遠可為集團帶來穩定的收入來源。

集團財務

集團維持低借貸水平及穩健的利息覆蓋率，反映集團的財務實力雄厚。在二〇一三年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十二點五的低水平，並預計在支付新購入上海項目的全部地價後，仍可保持在百分之二十以下的健康水平。

集團繼續得到銀行和投資者全力支持。在二〇一三年三月，集團以具競爭力的條件簽署一項港幣一百五十二億元的五年期定期/循環銀團貸款，銀行界反應熱烈。回顧年內，集團透過中期票據發行機制，發行港幣六億元及五億美元的十年期債券，市場需求殷切。這些長期債券有助延長集團的債務年期。

集團奉行審慎的財務政策，大部分借貸均以港元為單位，而且並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

集團獲得的信貸評級一直是本港地產公司中最高的。穆迪及標準普爾給予集團的信貸評級分別為 A1 和 A+，評級展望為負面。

企業管治

恪守高水平的企業管治是集團的核心理念。董事局新委任一名獨立非執行董事，由二〇一三年三月一日起生效。在該任命前，獨立非執行董事的數目已佔董事局人數的三分之一，該任命令董事局的獨立非執行董事增至七人，他們多方面的專長及經驗是集團長遠發展的寶貴資產。

董事局監察執行、審核、薪酬及提名等委員會。執行委員會會定期舉行會議，主要負責制定業務政策，以及作出重要的業務決定。審核、薪酬及提名委員會均由獨立非執行董事出任主席，確保集團策略得以妥善執行。董事局亦透過由審核委員會、管理層及內部和外聘核數師對內部監控系統所做的定期檢討，保持和評估內部監控系統的成效。董事局屬下委員會及內部監控系統成立已久，一直有效地保障集團資產及持份者的利益。

集團致力維持高透明度，溝通渠道包括年報和中期報告、新聞稿及公告，所有資料均可於集團網站瀏覽。集團積極加強與全球持份者的緊密關係，包括經常參與大型投資者會議及簡報會，亦定期與投資者、分析員、信貸評級機構會面，並會在海外進行非交易路演，讓持份者緊貼集團的最新發展。

集團獲著名財經刊物頒發多個重要獎項，彰顯集團致力維持高透明度和高水平的企業管治。集團獲得的獎項包括《Corporate Governance Asia》雜誌的「亞洲最佳企業管治大獎—亞洲區典範」、《FinanceAsia》雜誌的「最佳企業管治（香港區）」、「最佳企業社會責任（香港區）」及「亞洲最佳地產公司」，以及《Euromoney》雜誌的「亞洲最佳管理地產公司」及「香港最佳發展商」。

可持續發展

集團致力實現可持續發展，以貫徹「以心建家」的理念。集團以客為先，關顧員工、推動保護環境及貢獻社會，管理層亦會身體力行，關懷有需要人士。

集團的優質產品和服務屢獲表揚。集團設有專業團隊確保新住宅物業的質素，並協助業主順利成交樓程序，旗下物業管理公司康業和啓勝為住戶提供優質服務，令住戶倍添方便。在商場和寫字樓方面，集團的租戶關懷計劃和禮賓司服務備受租戶及顧客讚賞。集團的管理層拜訪旗下物業的住戶及商業項目的租戶，聆聽他們的意見。新地會目前會員人數接近三十二萬，亦協助促進集團與客戶的雙向溝通，並透過不同方式與顧客保持長遠和緊密的關係，包括提供與物業相關的優惠和服務。

集團關懷員工，深信旗下逾三萬七千名員工是集團最寶貴的資產。集團定期聘請優秀的見習行政人員，以及為員工安排全面的培訓，包括參加公司內部和海外課程，令各級員工得以盡展潛能。集團鼓勵員工維持平衡和健康的生活，又向員工子女提供獎學金，以及透過定期活動與退休員工保持聯繫。

保護環境是可持續發展的關鍵部分，集團將環保元素融入業務運作的每個環節，首要工作是減少廢物和能源耗用量。集團通過「新地 G 能量」推廣綠色生活，其「新地齊心愛自然」計劃舉辦多項活動，推動市民認識保育的重要性。

集團致力成為社會上的一股正能量，並通過不同方式貢獻社會，包括首次舉辦「勇闖 ICC-100—新地公益金慈善跑」推動健康和積極的生活。集團亦呈獻締造了健力士世界紀錄的「ICC 聲光耀維港」表演，傳達「心繫香港」的正面訊息。

「新地開心閱讀」計劃推動閱讀及全人發展，第四屆「年輕作家創作比賽」共有十名創作人勝出，這項比賽舉辦以來，先後協助三十三名具有潛質的年輕創作人推出首部著作。此外，集團連續六年資助一千多名基層兒童參加香港書展，並於今年贊助在會場舉行的《人間淨土—走進敦煌莫高窟》3D 展覽。

集團透過「以心建家送暖行動」安排義工隊幫助有需要人士，並為弱勢社群舉辦節日活動。「新地義工 Team 力量」已成立十年，目前有超過二千名成員，今年的服務總時數較之前一年有顯著增加。新地會今年繼續舉辦愛家活動推廣家庭和諧，活動包括逾六十萬人次參觀的「有情相牽」真情館，以及進一步傳揚愛家精神的「愛家·愛支持」大行動。

集團於二〇一二年底出版第二份《可持續發展報告》，首次將帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店及帝景酒店納入報告範圍，並增加關於供應鏈表現的資料，體現集團致力提高透明度及實現可持續發展的承諾。「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地與香港可持續發展企業指數」於二〇一〇年推出以來，集團一直獲納入為成份股之一。

展望

展望來年，主要受美國經濟改善以及主要中央銀行持續實施寬鬆貨幣政策等因素支持，預期環球經濟可繼續溫和增長，而系統性風險亦較少。儘管外間憂慮美國提早結束量化寬鬆政策，或會影響市場氣氛並導致金融市場波動，但預期在未來一段長時間內，包括美國聯邦基金利率在內的環球主要利率仍將低企。

未來數月，預期內地經濟會逐漸向好，政府的刺激措施將令經濟增長和就業情況維持在可接受的水平。中央政府著眼於結構性改革，長遠來說必然有助促進可持續增長，亦會為本港的長遠經濟發展帶來動力。短期而言，受惠於本地消費繼續增長、運輸基建工程持續進行，以及旅遊業等服務業出口繼續擴張，香港經濟將可維持溫和增長。

內地和香港的住宅市場均會繼續受相關的政策措施影響。內地方面，預期在城鎮化持續的情況下，首次置業買家對住宅物業的需求會保持殷切，但高級住宅物業的銷情仍會受制於住宅限購令。香港方面，最近實施的一手住宅銷售新例增加了籌備推售項目的成本和時間。更重要的是，政府推行的嚴厲措施，尤其是不同類型的印花稅，仍會令各種置業需求受壓，儘管以購入中小型單位為首的首次置業者所受的影響會較少。然而，低按揭利率、合理的供樓負擔水平、市民收入持續增加將會支持潛在的住宅需求。短期內新住宅單位的供應仍然有限，但政府致力增加房屋及土地供應，將有助地產市場的長遠健康發展，為業界帶來更多商機。中長期而言，集團仍然看好香港住宅市場的前景。

集團會致力加快取得預售樓花同意書，當項目準備就緒後盡快推售香港及內地的新項目。在未來九個月新推的主要香港住宅項目包括港鐵屯門站瓏門 II、港島西的 Imperial Kennedy、粉嶺住宅項目及元朗東的爾巒。在目前的市況下，中小型單位較易被市場吸納，集團未來新推項目亦會以此類單位為主。此外，集團亦計劃推售西九龍天璽新一批單位，以及兩個分別位於觀塘海濱道及港島南區黃竹坑道的發展中寫字樓項目。集團將會推售的主要內地項目包括廣州天匯廣場綜合項目內的優質寫字樓、佛山瀧景的優質住宅和商舖，以及其他項目的新一批單位，其中包括陸家嘴濱江凱旋門。

集團投資物業組合的規模繼續穩定增長，從而加強集團的市場領導地位。集團透過經常檢討租戶組合及優化現有投資物業，提升其物業價值及租值。旗下物業出租率高，租金上升，加上新商場如香港屯門 V City 及上海環貿廣場的環貿 IAPM 帶來的新增收益，集團在香港和內地的租金收入將繼續增長。未來數年，毗鄰港鐵元朗站的 YOHO Mall、港鐵南昌站上蓋的優質商場和北角臨海項目的商場陸續發展及落成，將令集團在香港的商場網絡覆蓋更廣及更具競爭力。集團在內地的發展中投資物業包括鄰近廣州天河地鐵站的宏城商場，以及上海閔行區莘莊地鐵站上蓋的綜合項目。集團最新購入的上海徐家匯中心項目包括優質寫字樓、商場和酒店，勢將成為上海的新地標，中長期而言亦會是集團內地租金收入的其中一個重要來源。這些項目落成後，長遠可加快集團在內地的租金收入增長。

集團繼續把握區內旅遊業增長帶來的機遇，於今年三月在香港購入位於北角的酒店地皮，加上在內地重點城市綜合發展項目中的酒店，將進一步提升集團在酒店業的地位，長遠可提高其酒店組合的經常性收入。

憑藉現有土地儲備，集團將可於中期增加物業落成量。因應香港的市場環境，集團將更加注重發展中小型單位，亦會繼續採取選擇性及專注的策略，在內地主要城市包括北京、上海、廣州和深圳發展地產業務。

集團將繼續透過推售住宅項目及積極地出售個別非核心物業，致力提高資產的流轉率。這些措施加上龐大的經常性收入，以及穩健的財務狀況，令集團能選擇性地適時把握良機，投資於潛力優厚的發展項目。集團將繼續以超卓的產品質素及顧客服務，加強其市場領導地位，進一步提升其品牌以爭取溢價。同時亦會致力平衡來自物業銷售及投資物業收益的比重。

展望未來，集團憑藉高水平的企業管治、富經驗的管理團隊、穩健的財務狀況及借貸水平，在充滿競爭和挑戰的環境中能令業務持續發展。如無不可預測情況，預期集團下個財政年度的業績會有滿意的表現。

致謝

我們亦藉此機會對董事局各成員的領導，以及全體員工努力不懈投入工作，深表謝意。

郭炳江

主席兼董事總經理

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一三年九月十二日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一三年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇一二年度之比較數字：-

綜合收益表

截至二〇一三年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇一三年	二〇一二年
收入	2(a)	53,793	68,400
銷售成本		(29,907)	(38,220)
毛利		23,886	30,180
其他淨收益		985	532
銷售及推銷費用		(3,515)	(3,765)
行政費用		(2,056)	(1,959)
未計入投資物業之公平價值變動 的營業溢利	2(a)	19,300	24,988
投資物業之公平價值增加		19,187	19,482
已計入投資物業之公平價值變動 的營業溢利		38,487	44,470
財務支出		(2,021)	(1,654)
財務收入		134	122
淨財務支出	3	(1,887)	(1,532)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣四十五億二千一百萬元 (二〇一二年：港幣三十八億一千六百萬元))：			
聯營公司		460	256
共同控制公司		7,229	5,899
	2(a) & 6(b)	7,689	6,155
稅前溢利	4	44,289	49,093
稅項	5	(3,342)	(5,284)
本年度溢利	2(a)	40,947	43,809
應佔：			
公司股東		40,329	43,080
非控股權益		618	729
		40,947	43,809
股息			
已派發中期股息每股港幣九角五仙 (二〇一二年：每股港幣九角五仙)		2,524	2,484
建議派發末期股息每股港幣二元四角 (二〇一二年：每股港幣二元四角)		6,410	6,278
		8,934	8,762
<i>(以港幣為單位)</i>			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	6(a)		
基本及攤薄後		\$15.28	\$16.63
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)		
基本及攤薄後		\$7.05	\$8.37

綜合全面收益表

截至二〇一三年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	二〇一三年	二〇一二年
本年度溢利	40,947	43,809
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額	1,202	712
現金流對沖之公平價值虧損撥入收益表	-	1
可供出售投資項目		
— 公平價值收益/(虧損)	266	(29)
— 售出項目後之公平價值虧損/(收益)撥入收益表	37	(29)
	303	(58)
所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益		
— 境外業務折算賬項之匯兌差額	292	119
— 可供出售投資項目之公平價值收益/(虧損)	3	(1)
	295	118
本年度其他全面收益	1,800	773
本年度全面收益總額	42,747	44,582
應佔本年度全面收益總額：		
公司股東	41,995	43,792
非控股權益	752	790
	42,747	44,582

綜合財務狀況表

於二〇一三年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇一三年	二〇一二年
非流動資產			
投資物業		258,849	233,867
固定資產		22,788	18,591
聯營公司		3,891	3,825
共同控制公司		49,643	45,690
應收放款		801	587
其他金融資產		3,375	3,522
無形資產		4,937	4,699
		<u>344,284</u>	<u>310,781</u>
流動資產			
供出售物業		132,938	117,144
存貨		307	437
應收賬項、預付款項及其他	7	18,191	24,159
其他金融資產		705	711
銀行存款及現金		16,471	14,338
		<u>168,612</u>	<u>156,789</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(8,060)	(9,801)
業務及其他應付賬項	8	(22,753)	(22,256)
已收取售樓訂金		(15,031)	(3,120)
稅項		(5,473)	(6,750)
		<u>(51,317)</u>	<u>(41,927)</u>
流動資產淨值		<u>117,295</u>	<u>114,862</u>
資產總額減流動負債		<u>461,579</u>	<u>425,643</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(56,570)	(61,465)
遞延稅項		(13,803)	(12,451)
其他長期負債		(677)	(768)
		<u>(71,050)</u>	<u>(74,684)</u>
資產淨值		<u>390,529</u>	<u>350,959</u>
資本及儲備			
股本		1,335	1,308
資本溢價及儲備金		384,577	345,251
股東權益		<u>385,912</u>	<u>346,559</u>
非控股權益		<u>4,617</u>	<u>4,400</u>
權益總額		<u>390,529</u>	<u>350,959</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二〇一二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，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第 1 號（修訂本）「其他全面收益項目之呈報」。該修訂本適用於本集團由二〇一二年七月一日開始之財政年度。香港會計準則第 1 號（修訂本）要求公司將其他全面收益的項目分為兩類：(i) 將來不會重新歸入損益的項目；及(ii)可能其後重新歸入損益的項目。這項修訂本已追溯應用。採納香港會計準則第 1 號（修訂本）對本集團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	2009-2011 年香港財務報告準則系列年度之改進 ¹
香港會計準則第 19 號 (經 2011 年修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第 27 號 (經 2011 年修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第 28 號 (經 2011 年修訂)	聯營公司及共同控制公司投資 ¹
香港會計準則第 32 號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ²
香港會計準則第 36 號之修訂	非金融資產可收回金額披露 ²
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 ²
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 ¹
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 ³
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, 合營安排及披露其他實體的權益: 過渡指引 ¹
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 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第 12 號	其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 21 號	徵費 ²

¹ 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

² 於 2014 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

³ 於 2015 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

本集團預期採納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。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報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

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 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	15,561	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)
- 共同控制公司		-		(1,269)		(1,269)
本年度溢利		<u>33,258</u>		<u>7,689</u>		<u>40,947</u>

截至二〇一二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	35,044	12,504	209	114	35,253	12,618
中國內地	878	293	820	118	1,698	411
新加坡	-	-	81	45	81	45
	35,922	12,797	1,110	277	37,032	13,074
物業租賃						
香港	9,925	7,625	2,260	1,881	12,185	9,506
中國內地	1,496	1,007	118	96	1,614	1,103
新加坡	-	-	645	460	645	460
	11,421	8,632	3,023	2,437	14,444	11,069
酒店經營	3,089	827	631	205	3,720	1,032
電訊	9,952	1,385	-	-	9,952	1,385
運輸、基建及物流	3,275	936	2,619	161	5,894	1,097
其他業務	4,741	984	278	20	5,019	1,004
	<u>68,400</u>	<u>25,561</u>	<u>7,661</u>	<u>3,100</u>	<u>76,061</u>	<u>28,661</u>
其他淨收益		532		-		532
未分配的行政費用		(1,105)		-		(1,105)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		24,988		3,100		28,088
投資物業之公平價值增加		<u>19,482</u>		<u>3,873</u>		<u>23,355</u>
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		44,470		6,973		51,443
淨財務支出		<u>(1,532)</u>		<u>(206)</u>		<u>(1,738)</u>
稅前溢利		42,938		6,767		49,705
稅項						
- 集團		(5,284)		-		(5,284)
- 聯營公司		-		(21)		(21)
- 共同控制公司		-		(591)		(591)
本年度溢利		<u>37,654</u>		<u>6,155</u>		<u>43,809</u>

物業銷售業績已包括香港及中國內地有關預售物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣五億零七百萬元（二〇一二年：港幣一億六千八百萬元）及港幣四億六千二百萬元（二〇一二年：港幣四千三百萬元）。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溢利、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：

	二〇一三年	二〇一二年
香港	49,828	65,270
中國內地	3,230	2,770
其他	735	360
	<u>53,793</u>	<u>68,400</u>

(3) 淨財務支出

	二〇一三年	二〇一二年
利息支出		
銀行借款及透支	1,236	1,175
須於五年內全數償還之其他借項	386	357
不須於五年內全數償還之其他借項	722	416
	<u>2,344</u>	<u>1,948</u>
名義非現金利息	93	101
減：撥作資本性支出之金額	(416)	(395)
	<u>2,021</u>	<u>1,654</u>
銀行存款之利息收入	(134)	(122)
	<u>1,887</u>	<u>1,532</u>

(4) 稅前溢利

	二〇一三年	二〇一二年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	8,516	20,665
存貨銷售成本	6,777	4,676
折舊及攤銷	1,322	1,188
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	402	350
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	1,282	1,072
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	5,675	5,054
股權支付	52	114
核數師酬金	19	18
可供出售投資項目減值撥備	4	23
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	20	83
及計入：		
上市及非上市投資股息收入	117	132
上市及非上市債務證券利息收入	70	79
售出可供出售投資項目溢利	117	65
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	4	-
出售固定資產溢利	7	17

(5) 稅項

	二〇一三年	二〇一二年
本年度稅項		
香港利得稅	2,097	3,313
往年準備之(高估)/低估	(79)	17
	<u>2,018</u>	<u>3,330</u>
香港以外稅項	233	275
往年準備之高估	(2)	-
	<u>231</u>	<u>275</u>
	<u>2,249</u>	<u>3,605</u>
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	385	1,156
其他暫時差異之產生及回撥	708	523
	<u>1,093</u>	<u>1,679</u>
	<u>3,342</u>	<u>5,284</u>

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一二年：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四百零三億二千九百萬元 (二〇一二年：港幣四百三十億八千萬元) 計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十六億四千零七萬五千九百二十九股 (二〇一二年：二十五億九千零三十六萬六千四百一十三股) 計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十六億四千零十三萬七千零六十三股 (二〇一二年：二十五億九千零五十二萬四千七百四十三股)，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在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數六萬一千一百三十四股 (二〇一二年：十五萬八千三百三十股) 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一百八十六億一千九百萬元（二〇一二年：港幣二百一十六億七千八百萬元）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：

	二〇一三年	二〇一二年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>40,329</u>	<u>43,080</u>
投資物業公平價值之增加	(19,187)	(19,482)
相關遞延稅項計入之影響	385	1,156
出售投資物業公平價值已變現收益	1,571	674
所佔聯營公司及共同控制公司業績		
- 投資物業之公平價值收益	(4,837)	(3,873)
- 相關遞延稅項計入之影響	316	57
	<u>(21,752)</u>	<u>(21,468)</u>
非控股權益	42	66
投資物業估值變動淨額之影響	<u>(21,710)</u>	<u>(21,402)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>18,619</u>	<u>21,678</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六十五億三千四百萬元（二〇一二年：港幣一百二十八億四千六百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之八十八（二〇一二年：百分之九十四），六十一至九十天佔百分之一（二〇一二年：百分之一），而超過九十天則為百分之十一（二〇一二年：百分之五）。

(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二十一億零八百萬元（二〇一二年：港幣二十二億八千三百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之七十二（二〇一二年：百分之七十二），六十一至九十天佔百分之三（二〇一二年：百分之二），而超過九十天則為百分之二十五（二〇一二年：百分之二十六）。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一三年六月三十日止年度，可撥歸公司股東溢利為港幣四百零三億二千九百萬元，較去年港幣四百三十億八千萬港元減少港幣二十七億五千一百萬元或百分之六點四。賬目所示溢利已包括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二百三十二億八千一百萬元（二〇一二年：港幣二百二十億七千六百萬元）。

截至二〇一三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估值之公平價值變動淨額之影響，較去年港幣二百一十六億七千八百萬元減少港幣三十億五千九百萬元或百分之十四點一至港幣一百八十六億一千九百萬元。最主要是物業銷售溢利貢獻減少。物業銷售溢利為港幣七十一億九千萬港元，下調百分之四十五或港幣五十八億八千四百萬元，主要是香港住宅項目銷售較去年減少。此外，集團將來自出售若干非核心投資物業之公平價值已變現收益港幣十五億七千一百萬元計入基礎溢利內。年內淨租金收入增長百分之十點五至港幣一百二十二億三千六百萬元，主要由於出租物業之續約租金持續調升，以及來自位於中國內地新落成投資物業之全年租金收益。電訊分部營業溢利貢獻較去年減少港幣二億四千九萬元或百分之十八至港幣十一億三千六百萬元，大部分是由於漫遊收入減少，反映市場競爭激烈。在根基鞏固的酒店旅遊業支持下，酒店入住率及房價持續增長，集團的酒店組合業務維持理想表現。但酒店分部溢利貢獻仍錄得減少港幣九千五百萬元或百分之九點二至港幣九億三千七百萬元，主要是由於帝京酒店之翻新工程，以及是兩間位於九龍東新落成酒店於二〇一二年年底開業前之支出影響。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一三年六月三十日止，公司股東資金由去年港幣三千四百六十五億五千九百萬元或每股港幣一百三十二元五角增加港幣三百九十三億五千三百萬元至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。

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。於二〇一三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）為百分之十二點五，二〇一二年六月三十日為百分之十六點四。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）為八點七倍，去年為十三點七倍。此乃由於年內平均借貸較高及較多使用利率較高之長期定息債項融資而引至利息支出較高。

集團於二〇一三年六月三十日的債項總額為港幣六百四十六億三千萬元。扣除銀行存款及現金港幣一百六十四億七千一百萬元後的淨債項為港幣四百八十一億五千九百萬元，較於二〇一二年六月三十日減少港幣八十七億六千九百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	8,060	9,801
一年後及兩年內	9,269	8,799
兩年後及五年內	23,765	37,493
五年後	23,536	15,173
銀行及其他借項總額	64,630	71,266
銀行存款及現金	16,471	14,338
淨債項	48,159	56,928

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。於二〇一三年六月三十日，集團百分之七十六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二十四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。於二〇一三年六月三十日，集團的銀行及其他借項約百分之五十五為港元借款，百分之二十七為美元借款及百分之十八為人民幣借款。外幣借款主要用作對香港以外物業項目的融資。

集團的銀行及其他借項主要以浮息計算。部分集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息借款。於二〇一三年六月三十日，包括由定息掉換浮息的借款，集團的銀行及其他借項大概百分之五十四為浮息借款，而百分之四十六為定息借款。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。

於二〇一三年六月三十日，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四十一億二千三百萬元和貨幣掉期合約（用以對沖償還外幣借項本金）名義本金總額為港幣六十六億九千八百萬元。

於二〇一三年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之五十七為港元，百分之三十二為人民幣，百分之十為美元及百分之一為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一三年六月三十日，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，賬面總值港幣八十八億四千五百萬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

於二〇一三年六月三十日，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十一億零四百萬元（二〇一二年六月三十日：港幣十二億三千九百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一三年六月三十日之僱員人數超過三萬七千人，在未扣除代支前之本年度有關僱員總酬金約為港幣八十億六千四百萬元。本集團之薪酬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。

釐定董事薪酬之標準

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。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。

股息

董事局建議派發截至二〇一三年六月三十日止年度之末期股息每股港幣二元四角（二〇一二年：每股港幣二元四角）。連同於二〇一三年四月二十五日派發之中期股息每股港幣九角五仙，截至二〇一三年六月三十日止年度之每股股息合共港幣三元三角五仙（二〇一二年：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（「二〇一三年股東週年大會」）通過派發建議的末期股息，末期股息將以現金派發，本公司之股東（「股東」）可根據以股代息計劃（「以股代息計劃」）選擇全部收取已繳足股款的本公司每股面值港幣五角的新股代替現金，或部分收取現金及部分收取新股作為末期股息。一份載有以股代息計劃詳情之通函及有關之選擇表格預期約於二〇一三年十一月二十七日（星期三）寄予各股東。

以股代息計劃需待二〇一三年股東週年大會通過有關派發末期股息之決議案，及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准以股代息計劃下將予發行之新股上市及買賣後，方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將約於二〇一三年十二月十九日（星期四）派發及寄送予於二〇一三年十一月二十二日（星期五）名列在本公司股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二〇一三年十一月十一日（星期一）至二〇一三年十一月十四日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席二〇一三年股東週年大會並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席二〇一三年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二〇一三年十一月八日（星期五）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；及
- (ii) 由二〇一三年十一月二十日（星期三）至二〇一三年十一月二十二日（星期五）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有建議之末期股息之權利。為確保享有收取建議的末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於二〇一三年十一月十九日（星期二）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（其地址列於上述分段(i)），辦理登記。

於上述分段(i)及(ii)的時段期間內，將不會辦理股份過戶登記手續。

股東週年大會

二〇一三年股東週年大會將於二〇一三年十一月十四日（星期四）舉行。二〇一三年股東週年大會通告將按上市規則之規定在適當時間登載及寄發。

購入、出售或贖回股份

截至二〇一三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普通股股份。

審核委員會

截至二〇一三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

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，除郭炳江先生及郭炳聯先生出任為本公司聯席主席兼董事總經理外，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，與守則條文 A.2.1 條規定主席及行政總裁須由二人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，董事局有五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。

年報

載有本公司所有財務及其他有關根據上市規則所規定詳列資料的二〇一二至一三年年報將於二〇一三年十月底前，在香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com 上登載，並派發印刷本予股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一三年九月十二日

於本文件之日，本公司董事局由七名執行董事郭炳江(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、鄭準及陳國威(首席財務總監)；五名非執行董事李兆基(副主席)、郭炳湘、胡寶星 (胡家驪為其替代董事)、關卓然及黃奕鑑；以及七名獨立非執行董事葉廸奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁樑涇及梁高美懿組成。