

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。



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

主席報告

本人謹向股東提交二零一三/二零一四年度之年報。

業績

截至二零一四年六月三十日止之財政年度，在扣除投資物業公平值變動影響後，集團股東應佔基礎營運純利為五十億二千一百八十萬港元(二零一二/二零一三：六十六億三千五百八十萬港元)。年內每股基礎盈利為零點八四一港元(二零一二/二零一三：一點一一九港元)。

本年度集團股東應佔純利為八十九億二千一百四十萬港元(二零一二/二零一三：一百一十六億八千七百一十萬港元)。每股盈利為一點四九三港元(二零一二/二零一三：一點九七一港元)。本年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之三十八億九千九百六十萬港元(二零一二/二零一三：五十億五千一百三十萬港元)。

股息

董事會建議派發截至二零一四年六月三十日止財政年度之末期息每股三十八仙，給予在二零一四年十月三十日名列於本公司股東名冊之股東。連同已派發之中期息每股十二仙，截至二零一四年六月三十日止財政年度每股派息共五十仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待（一）二零一四年十月二十三日召開之股東周年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零一四年十一月五日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零一四年十二月二日發送給股東。

業務回顧

(一) 銷售活動

截至二零一四年六月三十日止之財政年度，集團物業銷售總收入（連同所佔聯營公司）為四十六億四千四百七十萬港元（二零一二/二零一三：一百四十一億二千八百二十萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售住宅單位，包括於二零一四年六月三十日止之財政年度落成，位於香港馬頭角之The Avery、位於廈門之信和·中央廣場及位於漳州之信和·御龍天下第一期，及於過往財政年度落成之物業。至今，The Avery已售出約百分之九十七的住宅單位，信和·中央廣場已售出約百分之九十的住宅單位，信和·御龍天下已推出六百零二個住宅單位發售，當中約百分之九十九已售出。出售於過往財政年度落成的住宅單位主要包括三個位於白石角之項目，分別為海鑽·天賦海灣、濶玥·天賦海灣及天賦海灣，至今已分別售出約百分之七十一、百分之八十一及百分之六十一的住宅單位。

集團繼續尋求推出新項目之良機，提升股東價值。二零一三/二零一四財政年度內，集團在香港推出了六個項目，分別為位於白石角之海鑽·天賦海灣、位於觀塘之觀月·樺峯、位於灣仔之囍滙A地盤及B地盤，以及位於白石角之逸瓏灣一期及二期。至今，以上項目已分別售出約百分之七十一、百分之七十九、百分之九十二、百分之九十二、百分之七十三及百分之六十五的住宅單位。二零一三/二零一四財政年度內，集團於成都之信和·御龍山推出九百六十六個住宅單位，於重慶之御龍天峰推出五百二十個住宅單位，至今當中分別約百分之八十一及百分之六十一已售出。

(二) 土地儲備

於二零一四年六月三十日，集團在香港、中國及新加坡擁有土地儲備應佔總樓面面積約三千九百萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十三點九、商業佔百分之二十三點三、工業佔百分之五點八、停車場佔百分之三點七，以及酒店佔百分之三點三。以土地狀況劃分，發展中物業為二千六百七十萬平方呎、投資物業和酒店為一千一百三十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百萬平方呎。集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

自二零一一年七月起，集團從香港特別行政區政府購入八幅地皮以及從香港鐵路有限公司購得朗屏站（北）的發展權，應佔總樓面面積約一百四十萬平方呎。詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 玫瑰山 香港新界 九肚 (A地盤) 沙田區56A 沙田市地段第525號	住宅	40%	412,588
2. 香港新界 將軍澳第66C2區 將軍澳市地段第117號	住宅/ 商用	60%	291,936
3. 香港新界 西貢沙角尾 丈量約份第221約地段 第1949號	住宅	100%	249,133
4. 香港新界 元朗 朗屏站 (北) 元朗市地段第513號	住宅	40%	209,575
5. 香港新界 西貢 西貢篤康村路 丈量約份第215約地段 第1180號	住宅	100%	173,796
6. 香港新界 大嶼山梅窩 丈量約份第4約地段第726號	住宅/ 商用	100%	49,407
7. 香港新界 坪洲丈量約份地段第676號	住宅	100%	36,845
8. 香港新界 坪洲丈量約份地段第674號	住宅	100%	14,372
9. 香港灣仔 適安街 內地段第9049號	住宅	100%	11,195
			<u>1,448,847</u>

(三) 物業發展

二零一三/二零一四財政年度內，集團獲發以下位於香港之項目的「佔用許可證」（俗稱「入伙紙」），應佔總樓面面積約十七萬六千一百九十八平方呎。項目詳細資料如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
1. 香港 大嶼山長沙 長富街3號 丈量約份第331約地段 第245號	住宅	100%	71,417
2. 囍滙 (B 地盤) 香港灣仔 太原街33號	住宅	合作發展	56,904
3. The Avery 香港九龍馬頭角 侯王道 12、16 及 18 號	住宅/ 商用	100%	35,751
4. 香港淺水灣 淺水灣道38號 鄉郊建屋地段第380號	住宅	100%	12,126
			<u>176,198</u>

二零一四年六月三十日止之財政年度之後，集團於二零一四年七月取得位於觀塘月華街八號之觀月·樺峯及位於九龍大角咀埃華街八號之奧朗·御峯之「佔用許可證」（俗稱「入伙紙」），以上兩個項目的應佔總樓面面積分別為二十三萬二千八百二十五平方呎及五萬四千二百五十一平方呎。

二零一三/二零一四財政年度內，集團完成了位於廈門之信和·中央廣場及位於漳州之信和·御龍天下第一期，以上兩個項目的應佔總樓面面積共約為一百二十萬平方呎。項目詳細資料如下：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
1. 信和·中央廣場 中國福建省廈門 思明區嘉禾路 178、180、182及184號	住宅／ 商用	100%	517,690
2. 信和·御龍天下（第一期） 中國福建省漳州 薌城區騰飛路298號	住宅／ 商用	100%	681,982
			<u>1,199,672</u>

（四）租賃活動

截至二零一四年六月三十日止之財政年度內，集團總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）上升百分之八點三至三十四億五千零七十萬港元（二零一二/二零一三：三十一億八千五百一十萬港元），淨租金收益上升百分之九點四至三十億三千零六十萬港元（二零一二/二零一三：二十七億六千九百四十萬港元）。租金收益增加，主要由於續租租金上升。二零一三/二零一四財政年度內，集團投資物業組合整體出租率約為百分之九十七（二零一二/二零一三：百分之九十六）。

二零一三/二零一四財政年度內，集團在香港的商舖物業租金收入錄得良好增長，整體出租率由去年之百分之九十七提升至約百分之九十八。零售業向好主要由於經濟穩定及訪港旅客持續增加。集團主要商場包括屯門市廣場一期、奧海城一、二及三期均錄得租金收入增加，出租率維持高企。

集團的寫字樓物業租務在截至二零一四年六月三十日止之財政年度穩定增長，整體出租率上升至約百分之九十六（二零一二/二零一三：百分之九十五）。海外及中國來港發展業務的公司持續增加，為本港寫字樓物業租務帶來正面影響。集團的工業物業租賃業務表現保持良好，整體出租率約為百分之九十八（二零一二/二零一三：百分之九十七）。

集團投資物業組合是為服務顧客需求，包括租客、購物者以及物業附近的社區。物業的設計和保養以及為顧客提供的服務品質非常重要。為了確保物業處於良好狀況並且設計裝飾合宜，集團會定期檢查物業及收集顧客意見，以檢討是否需要進行改善工程。為了有效使用資金，集團會先分析該改進項目對於顧客的益處以及投資回報。在服務質素方面，集團非常重視為前線員工提供定期培訓，以確保服務質素能滿足顧客的期望。顧客的意見、神秘顧客報告和專業機構的認可都是衡量員工服務質素不可或缺的部分。這些指標對管理層有重要的參考價值，從而決定是否實行提升服務質素的政策或計劃，使集團不斷求進。

截至二零一四年六月三十日，集團在香港、中國及新加坡的投資物業及酒店應佔總樓面面積約一千一百三十萬平方呎。當中，商業（零售及寫字樓）佔百分之六十三點二、工業佔百分之十五點五、停車場佔百分之十二點九、酒店佔百分之六點七及住宅佔百分之一點七。

（五）酒店

二零一三/二零一四財政年度內，集團旗下富麗敦酒店、富麗敦海灣酒店及港麗酒店整體業務表現穩定。集團將繼續努力提升旗下酒店的服務質素，確保我們的顧客能在酒店得到愉悅的體驗。

（六）中國業務

中國的城鎮化是其經濟發展不可或缺的一部分。人力資源的遷移所帶來的經濟利益為中國自一九八零年代經濟起飛以來的快速發展作出了巨大貢獻。在過去的三十年，城鎮化一直是中央政府在制定經濟政策和目標時的焦點之一。隨著國際與國內經濟的不斷變化，城鎮化需要一個完整和全方位的政策。這些政策將有助改善城鄉經濟不平等，縮小貧富差距。新一屆政府所提出的改革覆蓋領域廣泛。當中涉及戶口制度、物業權及土地業權等問題的改善，將會加速工人在國內的流動，並保護物業擁有者的利益。放寬獨生子女政策亦會增加對消費品、教育和物業的需求。對於公共財政、銀行體系和資本市場的改革，包括利率自由化、拓寬房地產融資渠道及按揭普及化等，對於建設一個更穩定的消費型經濟都非常重要。這些改革亦對於發展健康的房地產市場有建設性作用。

多年來，集團已於廈門、福州完成多個項目，亦於漳州完成了住宅項目第一期。在中國進行房地產開發和租賃活動所獲得的經驗，有助集團在中國發展房地產業務。集團的項目均位於經濟基礎穩固及人口結構良好的城市。集團主要物業發展項目，包括成都信和·御龍山、重慶御龍天峰和漳州的信和·御龍天下將於未來數年分階段完成與出售。

除上述事項外，其他資料對比二零一三年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零一四年六月三十日，集團擁有現金及銀行存款一百四十四億一千二百四十萬港元。扣除貸款總額八十億四千零二十萬港元，集團於二零一四年六月三十日擁有淨現金六十三億七千二百二十萬港元。集團貸款總額中百分之一在一年內償還、百分之十七在一至兩年內償還、百分之八十二則於二至五年內償還。集團借貸以浮息或定息為基礎。集團資產總

值及股東權益總額分別為一千三百六十九億二千八百六十萬港元及一千一百一十六億六千五百四十萬港元。

集團大部分借貸以港元與美元為主，其餘為新加坡元，主要為新加坡富麗敦天地項目提供資金。除上述事項外，集團於二零一三/二零一四財政年度在外匯貸款及資本結構上並沒有重大轉變。集團的現金大部分為港元，一部分為人民幣存款。集團維持一向審慎及健全的財務管理制度，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

集團十分重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同的渠道，包括新聞稿、集團網頁、業績簡報、實地考察、巡迴推介及投資者研討會，發布集團的最新動向和資訊。

顧客服務

集團致力興建優質物業。為維持集團提升顧客滿意度的承諾，集團確保以最佳的設計概念和特色及符合環保原則來發展項目。管理層亦進行定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

企業社會責任

集團秉承良好企業公民的精神，積極參與各項社區活動、義工服務、慈善活動、推動環保的綠色項目、藝術及文化活動，以及提升員工團隊精神的活動。集團於二零一二年九月起，獲選為「恒生可持續發展企業指數」成份股，在推動企業可持續發展、提高環保水準、社會責任和企業管治方面的努力獲得肯定。集團亦獲得由香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心聯合舉辦的二零一三香港公司管治卓越獎之「持續發展卓越獎」。

二零一三/二零一四財政年度內，集團參考香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」發表了「二零一三可持續發展概覽」。集團亦發表了第三份年度「可持續發展報告」，重點闡述集團在企業可持續發展方面的表現及各項措施，積極與持份者攜手共建更綠色的未來。

集團多年來與不同的社福機構合作以服務社群。為進一步鼓勵員工積極投入義務工作，關心有需要人士，集團支持所有員工每年最少一天於辦公時間參與義工服務。集團對企業社會責任的支持與努力贏得一系列獎項及殊榮。

集團致力於旗下物業透過建築規劃、園境設計、節能及綠色管理措施實踐環保理念。於二零一三/二零一四財政年度，信和管業優勢就此獲得了一系列相關獎項。

為推動本地藝術及文化，集團於二零零六年推出「信和藝術」計劃，為本地和國際藝術家提供在集團旗下物業舉行藝術展覽和活動的機會。於二零一三/二零一四財政年度內，「信和藝術」與本地傑出藝術家合作，在集團的旗艦商場奧海城及屯門市廣場舉辦了多場主題展覽。集團推出「信和藝術社區計劃」，以藝術方式進一步貢獻社區。於二零一三/二零一四財政年度，集團與醫院管理局及仁愛堂合作，分別由本地藝術家於葵涌瑪嘉烈醫院與天水圍仁愛堂吳黃鳳英幼稚園暨幼兒園創作壁畫。

二零零八年三月，集團主要股東黃廷方家族，成立非牟利機構「香港歷史文物保育建設有限公司」。二零零八年十二月，「香港歷史文物保育建設有限公司」有幸贏得招標，將二級歷史建築舊大澳警署活化並改建成一家精品酒店，即大澳文物酒店。酒店於二零一二年三月開始營運，擁有九間富殖民地建築特色的客房和套房。酒店以非牟利形式運作，是香港特別行政區政府「活化歷史建築夥伴計劃」的一部分。於二零一三/二零一四財政年度內，酒店獲得了由聯合國教科文組織主辦之二零一三年亞太地區文化遺產保育獎之優異獎，以表彰各機構及本地社區對項目的支持及對遺產保育的貢獻。

展望

美國經濟持續好轉，失業率下降。自二零一三年底起，美國聯邦儲備局開始逐漸減少資產購買計劃。住戶開支增長、房地產市場逐漸好轉等復蘇跡象使得美國經濟展望正面。

歐元區整體經濟狀況漸趨穩定，但部分成員國仍存在高失業率、產能過剩、通縮壓力等問題，經濟仍然疲弱。對於這種情況，歐洲中央銀行降低了利率，首次實行銀行負隔夜存款利率，向銀行提供新的長期資金。同時亦實行了“長期再融資操作”借貸項目，以及其他刺激經濟措施，以增加銀行信貸，從而加速未來經濟增長。

中國經濟持續穩定增長。經濟、金融及社會改革覆蓋了各個領域，將會帶領經濟和社會向更健康和穩定的方向發展。隨著美國經濟持續復蘇，有利中國出口貿易持續回升。加上國內以消費型的經濟增長模式，經濟發展的動力，將有助香港經濟發展，從而創造更好的商業環境。香港的經濟增長穩定，失業率低，金融系統健康審慎。

受經濟環境及房地產相關政策的影響，香港物業市場經歷了變化。二零一四年二月，立法會通過了關於買家印花稅和特別印花稅的《二零一四年印花稅（修訂）條例》。二零一四年七月亦通過了一項關於雙倍印花稅的修訂，而市場上有更多的項目發售，購買物業的氣氛繼而趨向活躍。一手成交量近期有所回升，然而由於建築費持續上升以及物業相關政策的存在，香港物業市場仍然極具敏感性。管理層會密切關注市場動向及迅速應對市場變化。集團的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務業和物業管理服務保持穩定。集團財務穩健，有助面對挑戰。

管理層將繼續增加收益、提高效率和生產力，並提升產品和服務質素。在物業發展與管理方面，集團會在項目中增添更多環保元素。集團將繼續採取選擇性策略補充土地儲備、提高盈利，為股東增值。

員工與管理層

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的努力、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

主席
黃志祥

香港，二零一四年八月二十七日



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

全年業績

本集團截至二零一四年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合損益表

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (重列)
營業額	2	7,450,911,679	7,818,585,463
銷售成本		(1,046,622,645)	(2,658,285,013)
直接費用		(1,801,399,642)	(1,775,575,901)
毛利		4,602,889,392	3,384,724,549
投資物業公平值變動		3,290,416,953	3,918,639,739
其他收益及其他利益或虧損		94,198,432	90,863,655
買賣證券公平值變動所產生之收益		128,217,989	85,346,045
出售投資物業之收益		1,267,546,033	622,377,866
行政費用		(665,490,397)	(643,588,828)
其他營運費用		(166,600,525)	(165,899,202)
財務收益		368,177,912	464,150,795
財務成本		(253,131,133)	(266,987,781)
減：已撥充成本之利息		20,287,555	40,517,094
財務收益淨額		135,334,334	237,680,108
應佔聯營公司業績	3	1,429,548,748	4,701,812,188
應佔合營企業業績	4	208,307,744	271,456,303
除稅前溢利	5	10,324,368,703	12,503,412,423
所得稅項	6	(1,281,069,728)	(660,561,771)
本年度溢利		9,043,298,975	11,842,850,652
應佔溢利：			
本公司股東		8,921,483,066	11,687,131,302
非控股權益		121,815,909	155,719,350
		9,043,298,975	11,842,850,652
中期股息每股 12 港仙 (二零一三年：12 港仙)		717,743,259	712,825,987
擬派發末期股息每股 38 港仙 (二零一三年：38 港仙)		2,286,260,513	2,260,173,263
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
— 基本	7(a)	1.493	1.971
每股盈利(每股基礎盈利)			
— 基本	7(b)	0.841	1.119

綜合損益及其他全面收益表

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
本年度溢利	<u>9,043,298,975</u>	<u>11,842,850,652</u>
其他全面收益		
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
可供出售之投資公平值變動之(虧損)收益	(65,145,705)	258,865,473
換算海外地區業務之匯兌差額	<u>246,990,926</u>	<u>428,113,878</u>
	<u>181,845,221</u>	<u>686,979,351</u>
本年度全面收益總額	<u>9,225,144,196</u>	<u>12,529,830,003</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	9,103,328,287	12,374,110,653
非控股權益	<u>121,815,909</u>	<u>155,719,350</u>
	<u>9,225,144,196</u>	<u>12,529,830,003</u>

綜合財務狀況表
於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 港元	二零一三年 六月三十日 港元 (重列)	二零一二年 七月一日 港元 (重列)
非流動資產				
投資物業		56,281,352,385	54,610,734,765	51,643,719,403
酒店物業		1,891,263,436	1,744,677,191	1,609,676,576
物業、廠房及設備		129,209,993	118,274,006	123,271,895
預付土地租賃款項 — 非流動		1,303,292,089	1,187,175,429	1,197,808,601
投資聯營公司權益		17,475,905,471	15,878,770,311	11,317,343,155
投資合營企業權益		2,242,353,923	2,026,792,762	1,547,645,256
可供出售之投資		1,008,794,665	1,055,153,634	782,784,479
借予聯營公司款項		8,132,002,059	9,198,819,160	8,227,201,296
借予合營企業款項		1,553,726,462	2,495,551,817	2,277,996,798
借予非控股權益款項		96,082,492	117,965,207	133,210,793
借予一被投資公司款項		17,617,226	16,769,403	16,899,509
長期應收貸款		49,834,713	36,780,795	47,178,510
		<u>90,181,434,914</u>	<u>88,487,464,480</u>	<u>78,924,736,271</u>
流動資產				
發展中物業		27,884,031,411	25,407,957,851	21,869,542,575
已完成物業存貨		1,617,543,658	965,950,674	1,519,208,274
酒店存貨		18,708,821	17,703,917	27,337,338
預付土地租賃款項 — 流動		20,390,423	19,462,924	19,104,164
買賣證券		554,800,591	426,518,325	570,874,967
應收聯營公司款項		970,529,537	936,218,709	3,097,093,173
應收賬款及其他應收	8	1,117,280,334	835,469,674	2,519,927,659
長期應收貸款之本期部分		3,794,836	4,976,725	2,236,139
可收回稅款		147,713,722	48,213,013	264,546
有限制銀行存款		412,983,955	323,633,103	679,660,662
定期存款、銀行存款及現金		13,999,422,509	11,619,643,905	5,042,418,096
		<u>46,747,199,797</u>	<u>40,605,748,820</u>	<u>35,347,667,593</u>
分類為持作出售之資產		-	170,000,000	-
		<u>46,747,199,797</u>	<u>40,775,748,820</u>	<u>35,347,667,593</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付	9	3,483,872,299	3,313,987,059	3,492,162,113
已收出售物業之訂金		2,613,997,918	977,093,758	590,130,004
應付聯營公司款項		3,836,204,380	3,455,225,003	706,076,620
應付稅項		1,043,811,670	687,756,677	677,052,332
長期銀行借貸之本期部分		28,548,714	14,586,873	-
銀行貸款 — 有抵押		92,000,000	4,538,130,944	1,846,972,089
財務擔保合約 — 流動		-	-	887
		<u>11,098,434,981</u>	<u>12,986,780,314</u>	<u>7,312,394,045</u>
流動資產淨額		<u>35,648,764,816</u>	<u>27,788,968,506</u>	<u>28,035,273,548</u>
資產總值減流動負債		<u>125,830,199,730</u>	<u>116,276,432,986</u>	<u>106,960,009,819</u>

綜合財務狀況表 — 續
於二零一四年六月三十日

	二零一四年 六月三十日 港元	二零一三年 六月三十日 港元 (重列)	二零一二年 七月一日 港元 (重列)
資本及儲備			
股本	36,767,987,593	5,947,824,375	5,911,789,367
儲備	74,897,385,874	98,858,390,237	88,874,512,102
本公司股東應佔權益	111,665,373,467	104,806,214,612	94,786,301,469
非控股權益	1,284,068,613	1,178,920,912	821,879,024
權益總額	112,949,442,080	105,985,135,524	95,608,180,493
非流動負債			
長期銀行及其他借貸			
— 到期日超過一年	7,919,616,786	5,640,192,065	7,823,684,649
遞延稅項	1,713,619,521	1,509,757,243	1,208,108,678
聯營公司提供之借款	1,652,248,300	1,695,792,402	1,862,708,895
非控股權益提供之借款	1,595,273,043	1,445,555,752	457,327,104
	12,880,757,650	10,291,297,462	11,351,829,326
	125,830,199,730	116,276,432,986	106,960,009,819

附註：

1. 編製基準

於本年度，本公司及其附屬公司（「本集團」）已應用以下由香港會計師公會頒佈之新及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零零九年至二零一一年周期之年度改進
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
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報告書、共同協議及披露於其他實體之權益之過渡期指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告書
香港財務報告準則第11號	共同協議
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值之計量
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報告書
香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

除下文所述外，於本年度應用新及經修訂香港財務報告準則對本集團本期及前期之財務表現及/或於本綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

應用香港財務報告準則第10號 綜合財務報告書之影響

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告書處理綜合財務報告書之部分內容，以及香港（詮釋常務委員會）— 詮釋第12號綜合賬目— 特殊目的之實體。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，致使投資者於下述三個情況下方對被投資者擁有控制權：（a）擁有對被投資者行使之權力，（b）擁有對被投資者各種回報之風險或權利，及（c）擁有對被投資者行使權力以影響其回報之能力。

香港財務報告準則第10號之應用並無改變本集團於二零一三年七月一日對其他實體之任何控制權結論，及不會對綜合財務報告書產生重大影響。

1. 編製基準 — 續

香港財務報告準則第11號 共同協議

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號*投資合營企業權益*，及包含在相關詮釋（香港（詮釋常務委員會）— 詮釋第13號*共同控制實體—合營方提供之非貨幣出資*）之指引已納入香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）於*聯營公司及合營企業之投資*。按香港財務報告準則第11號，共同協議僅分為兩類：共同營運及合營企業。分類乃根據投資者於共同協議中之權利及義務，考慮該等共同協議之結構、法律形式、於共同協議投資者同意之合約條款及其他相關事實和情況。

投資合營企業以會計權益法入賬（不容許以比例合併法綜合賬目）。投資共同營運入賬以各共同營運者確認其資產及負債與其收入及開支。

由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已改變就投資共同協議權益之會計政策及重新評估共同協議。本集團已考慮該共同協議過往分類為共同控制營運將被改稱為共同營運而會計處理並無改變，同時若干投資過往分類為投資聯營公司權益將重新分類至投資合營企業權益及該等投資將繼續以權益法列賬。因此，此重新分類不會對本集團之財務狀況及財務業績產生重大影響。

應用香港財務報告準則第12號 披露於其他實體之權益之影響

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則，適用於對附屬公司、共同協議、聯營公司及/或未經綜合入賬之結構實體擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號於綜合財務報告書有更全面之披露。

香港財務報告準則第13號 公平值之計量

香港財務報告準則第13號載有全面之披露規定及應用於其他香港財務報告準則規定或允許進行公平值計算及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。香港財務報告準則第13號之公平值為平倉價，不論該價格是直接可予觀察或使用其他估值方法估算得出。

1. 編製基準 — 續

本集團上述之會計政策變動對本期及前期業績呈列於綜合損益表之影響如下：

		二零一四年 港元	二零一三年 港元
綜合損益表			
應佔聯營公司業績減少		(246,992,246)	(271,456,303)
應佔合營企業業績增加		246,992,246	271,456,303
		<hr/>	<hr/>
	原列 港元	調整 港元	重列 港元
截至二零一三年六月三十日止 年度內之綜合損益表			
應佔聯營公司業績	4,973,268,491	(271,456,303)	4,701,812,188
應佔合營企業業績	<u>-</u>	<u>271,456,303</u>	<u>271,456,303</u>

本集團上述之會計政策變動對本集團之財務狀況於比較期間開始（即二零一二年七月一日）之影響如下：

	原列 港元	調整 港元	重列 港元
於二零一二年七月一日 之綜合財務狀況表			
投資聯營公司權益	12,763,227,707	(1,445,884,552)	11,317,343,155
投資合營企業權益	101,760,704	1,445,884,552	1,547,645,256
借予聯營公司款項	8,490,423,817	(263,222,521)	8,227,201,296
借予合營企業款項	<u>2,014,774,277</u>	<u>263,222,521</u>	<u>2,277,996,798</u>

本集團上述之會計政策變動對本集團之財務狀況於前期之財政年度末（即二零一三年六月三十日）之影響如下：

	原列 港元	調整 港元	重列 港元
於二零一三年六月三十日 之綜合財務狀況表			
投資聯營公司權益	17,813,387,442	(1,934,617,131)	15,878,770,311
投資合營企業權益	92,175,631	1,934,617,131	2,026,792,762
借予聯營公司款項	9,549,972,398	(351,153,238)	9,198,819,160
借予合營企業款項	<u>2,144,398,579</u>	<u>351,153,238</u>	<u>2,495,551,817</u>

2. 營運分部

本集團之營運分部呈報為五個營運分區 — 物業、物業管理及其他服務、酒店經營、證券投資及財務。此乃就資源分配與評估表現向主要營運決策者呈報之計算準則。

分部業績

截至二零一四年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司		合營企業		合計	
	來自 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	應佔收入 港元	應佔業績 港元	分部收入 港元	分部業績 港元
物業								
物業銷售	2,740,878,101	1,404,469,559	1,903,836,698	450,101,886	-	-	4,644,714,799	1,854,571,445
物業租賃	2,757,480,972	2,392,549,882	606,891,811	556,587,111	110,385,892	105,400,531	3,474,758,675	3,054,537,524
	5,498,359,073	3,797,019,441	2,510,728,509	1,006,688,997	110,385,892	105,400,531	8,119,473,474	4,909,108,969
物業管理及其他服務	982,273,045	214,402,925	57,871,970	14,853,632	24,856,107	1,139,429	1,065,001,122	230,395,986
酒店經營	863,031,049	363,316,051	240,810,300	132,096,000	-	-	1,103,841,349	495,412,051
證券投資	105,523,871	105,523,871	3,900	3,900	-	-	105,527,771	105,527,771
財務	1,724,641	1,724,641	977,423	977,423	-	-	2,702,064	2,702,064
	7,450,911,679	4,481,986,929	2,810,392,102	1,154,619,952	135,241,999	106,539,960	10,396,545,780	5,743,146,841

截至二零一三年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司		合營企業		合計	
	來自 外間之收入 港元	業績 港元	應佔收入 港元 (重列)	應佔業績 港元 (重列)	應佔收入 港元 (重列)	應佔業績 港元 (重列)	分部收入 港元	分部業績 港元
物業								
物業銷售	3,359,231,812	426,456,472	10,768,950,648	4,084,877,788	-	-	14,128,182,460	4,511,334,260
物業租賃	2,568,789,128	2,209,666,098	539,394,577	491,227,776	96,232,863	89,626,144	3,204,416,568	2,790,520,018
	5,928,020,940	2,636,122,570	11,308,345,225	4,576,105,564	96,232,863	89,626,144	17,332,599,028	7,301,854,278
物業管理及其他服務	980,364,474	207,564,582	53,240,443	12,599,949	22,977,185	1,532,108	1,056,582,102	221,696,639
酒店經營	847,518,296	359,529,829	230,418,600	131,036,100	-	-	1,077,936,896	490,565,929
證券投資	61,782,025	61,024,827	453,900	453,900	-	-	62,235,925	61,478,727
財務	899,728	899,728	656,173	656,173	-	-	1,555,901	1,555,901
	7,818,585,463	3,265,141,536	11,593,114,341	4,720,851,686	119,210,048	91,158,252	19,530,909,852	8,077,151,474

計量

分部業績乃指各分部所賺取之溢利，並無分配若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業與買賣證券公平值之變動、出售投資物業之收益及若干財務收益扣除財務成本。各分部所賺取之溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業公平值之變動、財務成本扣除財務收益及所得稅項。

2. 營運分部 — 續

除稅前溢利之對賬

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (重列)
分部溢利	5,743,146,841	8,077,151,474
其他收益及其他利益或虧損	88,745,154	84,688,824
投資物業公平值變動	3,290,416,953	3,918,639,739
買賣證券公平值變動所產生之收益	128,217,989	85,346,045
出售投資物業之收益	1,267,546,033	622,377,866
行政費用與其他營運費用	(705,517,545)	(683,464,919)
財務收益淨額	135,116,698	237,414,841
應佔聯營公司業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	22,103,803	36,408,894
— 投資物業公平值變動	667,210,959	1,228,252,378
— 行政費用與其他營運費用	(115,190,153)	(174,381,324)
— 財務成本淨額	(110,325,531)	(284,643,242)
— 所得稅項	(188,870,282)	(824,676,204)
	274,928,796	(19,039,498)
應佔合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	4,266,430	1,805,079
— 投資物業公平值變動	162,126,601	219,979,000
— 行政費用與其他營運費用	(50,209,220)	(20,130,004)
— 財務成本淨額	(5,312,312)	(8,693,629)
— 所得稅項	(9,103,715)	(12,662,395)
	101,767,784	180,298,051
除稅前溢利	10,324,368,703	12,503,412,423

截至二零一四年六月三十日止年度內，內部分部銷售為 34,137,154 港元 (二零一三年：40,892,101 港元) 並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

2. 營運分部 — 續

地域資料

本集團於三個主要地區進行業務 — 香港、中華人民共和國(「中國」)及新加坡。

本集團按業務地區劃分之來自外間之收入及按資產地區劃分之非流動資產(不包括金融工具)所詳述如下：

	來自外間之收入		非流動資產	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
香港	4,344,729,732	6,522,122,716	70,672,368,944	68,759,593,805
中國	2,111,926,092	317,719,645	4,042,561,422	2,298,330,957
新加坡	994,255,855	978,743,102	4,608,446,931	4,508,499,702
	7,450,911,679	7,818,585,463	79,323,377,297	75,566,424,464

3. 應佔聯營公司業績

本集團應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)663,910,959 港元(二零一三年：1,154,602,410 港元)已確認於聯營公司之損益表內。

4. 應佔合營企業業績

本集團應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值變動162,126,601 港元(二零一三年：219,979,000 港元)已確認於合營企業之損益表內。

5. 除稅前溢利

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷 (包括於其他營運費用內)	20,248,714	19,435,965
酒店存貨消耗之成本 (包括於直接費用內)	101,228,096	106,424,464
出售物業成本	1,046,622,645	2,658,285,013
物業、廠房及設備與酒店物業之折舊 (包括於其他營運費用內)	77,808,909	78,308,406
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	928,583	(73,772)
應收貿易賬款之減值虧損之(撥回)確認	(3,555,898)	693,549

6. 所得稅項

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備按稅率 16.5% 計算 (二零一三年：16.5%)	307,324,303	364,111,359
以往年度超額撥備	<u>(25,564,531)</u>	<u>(1,524,037)</u>
	281,759,772	362,587,322
海外		
本年度撥備	273,381,728	97,108,400
以往年度超額撥備	(848,334)	-
土地增值稅	<u>525,952,331</u>	<u>-</u>
	798,485,725	97,108,400
	1,080,245,497	459,695,722
遞延稅項		
本年度	<u>200,824,231</u>	<u>200,866,049</u>
	1,281,069,728	660,561,771

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

7. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>8,921,483,066</u>	<u>11,687,131,302</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之 加權平均數	<u>5,974,541,378</u>	<u>5,929,327,704</u>

7. 每股盈利 — 續

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利 5,021,827,916 港元(二零一三年：6,635,850,519 港元)，已撇除本集團、聯營公司及合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利（如以上所詳述）相同。溢利之對賬如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	8,921,483,066	11,687,131,302
投資物業公平值變動	3,290,416,953	3,918,639,739
相關遞延稅項計入之影響	(134,865,999)	(123,220,192)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	667,210,959	1,228,252,378
— 相關遞延稅項計入之影響	(3,300,000)	(73,649,968)
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	162,126,601	219,979,000
	3,981,588,514	5,170,000,957
非控股權益	(81,933,364)	(118,720,174)
投資物業公平值變動淨額之影響	3,899,655,150	5,051,280,783
本公司股東應佔基礎溢利	5,021,827,916	6,635,850,519

8. 應收賬款及其他應收

於二零一四年六月三十日，本集團之應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）375,864,549 港元（二零一三年：362,424,466 港元），其中 60,295,975 港元（二零一三年：164,298,159 港元）乃按物業項目之銷售條款結算。應收租金乃由租戶預先繳納。應收貿易賬款主要包括應收租金及應收物業銷售款項。

於報告日之應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
未逾期	60,295,975	164,298,159
逾期：		
1 – 30 日	233,209,186	105,466,415
31 – 60 日	30,476,437	39,401,129
61 – 90 日	8,811,895	9,229,212
超過 90 日	43,071,056	44,029,551
	<u>375,864,549</u>	<u>362,424,466</u>

逾期超過 90 日之應收貿易賬款 43,071,056 港元（二零一三年：44,029,551 港元）足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

9. 應付賬款及其他應付

於二零一四年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 192,731,526 港元（二零一三年：274,851,308 港元）。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
0 – 30 日	166,847,013	98,507,733
31 – 60 日	15,228,033	158,219,704
61 – 90 日	1,058,678	1,468,457
超過 90 日	9,597,802	16,655,414
	<u>192,731,526</u>	<u>274,851,308</u>

10. 資產按揭

- (a) 於二零一四年六月三十日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約 5,627,204,000 港元 (二零一三年：9,977,239,000 港元)，以本集團若干物業、應收賬款及其他應收、有限制銀行存款作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額為 9,387,816,802 港元 (二零一三年：18,265,075,513 港元)。於上述結算日已被本集團動用之貸款約 4,200,204,000 港元 (二零一三年：6,360,230,000 港元)。
- (b) 於二零一四年六月三十日，若干聯營公司之投資數額約 10,000 港元 (二零一三年：2,000 港元) 及借予若干聯營公司之款項數額約 3,916,628,000 港元 (二零一三年：4,178,871,000 港元) 與聯營公司之若干資產已作抵押或轉讓以取得銀行提供予該等聯營公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額約為 4,719,384,000 港元 (二零一三年：6,211,184,000 港元)，其中 2,716,184,000 港元 (二零一三年：3,883,384,000 港元) 已被聯營公司動用並由本公司擔保。

11. 或然負債

於報告日，本集團之或然負債如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
向銀行作出之擔保：		
就聯營公司及合營企業之銀行貸款融資：		
— 已動用	2,716,183,832	3,883,383,832
— 未動用	2,003,200,000	2,327,800,000
	<u>4,719,383,832</u>	<u>6,211,183,832</u>
就物業買家償還銀行按揭貸款	<u>402,205,650</u>	<u>34,836,483</u>

於二零一三及二零一四年六月三十日，本集團就有關聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。於兩個報告日，本集團並無就該企業財務擔保確認任何負債。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席於二零一四年十月二十三日(星期四)舉行之股東周年大會及投票之股東名單，本公司將由二零一四年十月二十一日(星期二)至二零一四年十月二十三日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會及投票，各股東最遲須於二零一四年十月二十日(星期一)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，辦理登記手續。

擬派末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。二零一四年十月三十日(星期四)辦公時間結束時為擬派末期股息之記錄日期。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將由二零一四年十月二十九日(星期三)至二零一四年十月三十日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一四年十月二十八日(星期二)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本年度內，本公司以總代價 4,220,820 港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司 412,000 股。董事會作出股份購回是為提高股東利益。購回詳情如下：

購回月份	購回普通股 總數	購回每股 最高價 港元	購回每股 最低價 港元	總代價 港元
二零一四年一月	412,000	10.32	10.16	4,220,820
	<u>412,000</u>			<u>4,220,820</u>

全數購回股份 412,000 股已於本年度內交付股票及註銷。有關代價總額 4,220,820 港元由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則之遵守

本公司已採納了自身的企業管治守則，並已在本年度內遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

審閱經審核財務報表

本集團截至二零一四年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

二零一四年年報

二零一四年年報已根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零一四年九月十九日(星期五)寄發予所有股東，以及在香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站 www.sino.com 登載。

承董事會命
公司秘書
李蕙蘭

香港，二零一四年八月二十七日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、黃永光先生、陳榮光先生、葉慕蓮女士及李正強先生，非執行董事為夏佳理先生，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。