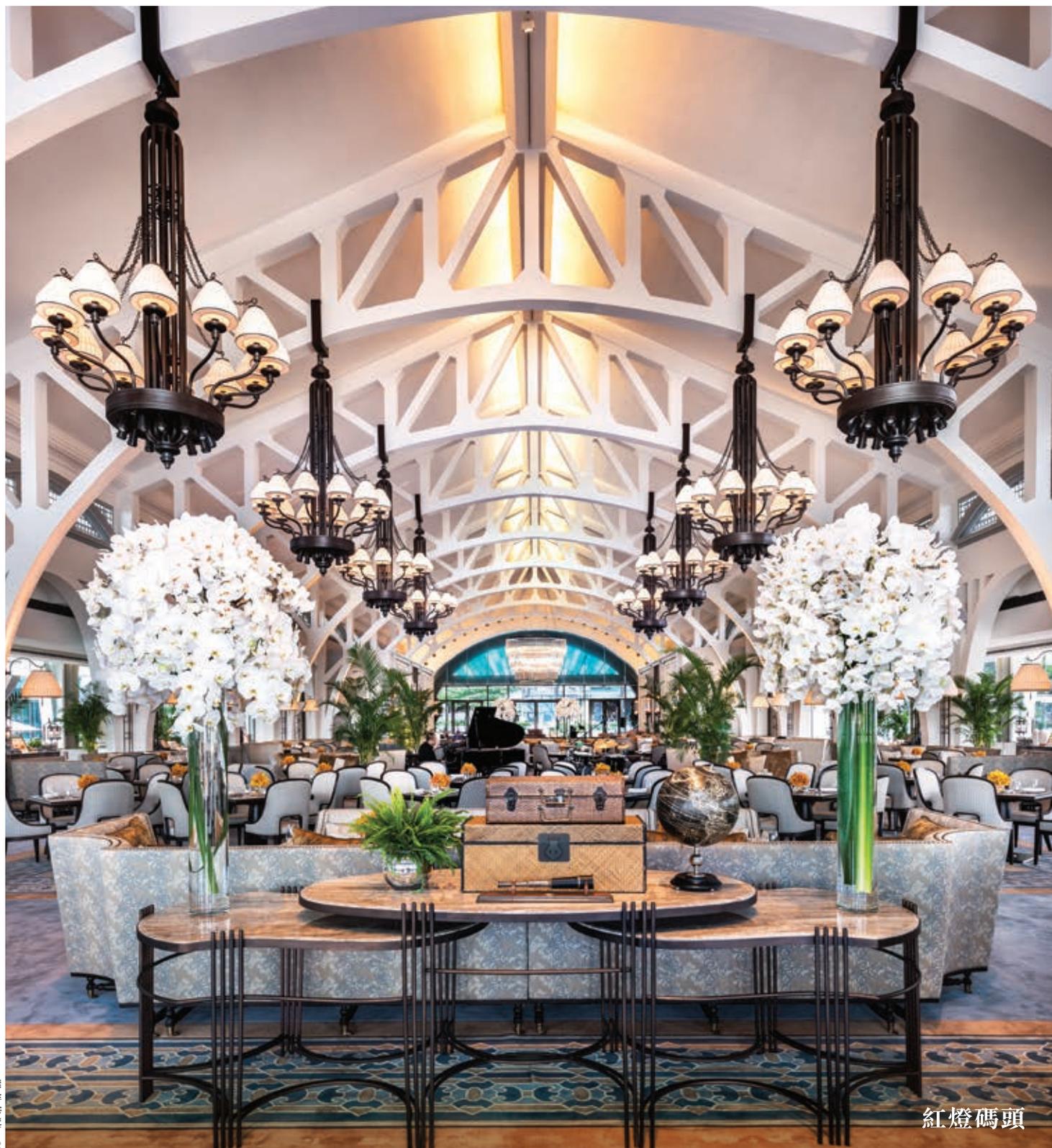
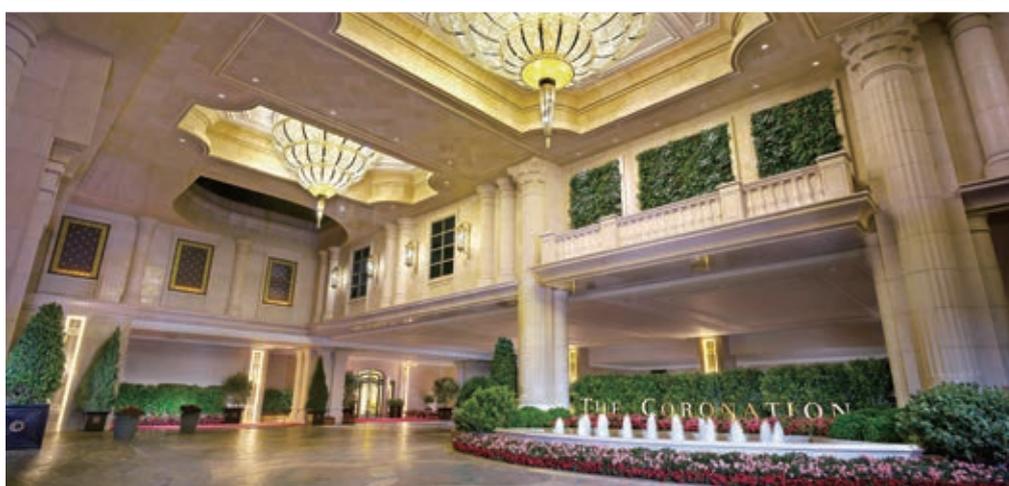


二零一四年年報





此年報（「年報」）備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可向本公司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）提出書面要求，索取以另一種語言編製的年報版本。

年報（英文及中文版）已於本公司網站www.sino.com登載。凡選擇以本公司網站瀏覽所登載之公司通訊（其中包括但不限於年報、財務摘要報告（如適用）、中期報告書、中期摘要報告（如適用）、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格）以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取年報之印刷本。

凡選擇或被視為已同意以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如在本公司網站收取或瀏覽年報時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送年報印刷本。

股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處，卓佳標準有限公司，郵寄地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，或透過電郵地址sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式（印刷方式或以透過本公司網站之電子方式）。



目 錄

2	公司資料	136	綜合損益表
3	股東周年大會通告	137	綜合損益及其他全面收益表
7	集團財務摘要	138	綜合財務狀況表
12	主席報告	140	財務狀況表
24	董事及高級管理層之個人資料	142	綜合權益變動表
30	企業管治報告	143	綜合現金流動表
49	董事會報告書	145	綜合財務報告書附註
89	業務回顧	246	根據上市規則第13.22條之披露
134	獨立核數師報告書	247	本集團擁有之主要物業
			代表委任表格

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
夏佳理 · GBM, CVO, GBS, OBE, JP[#]
盛智文 · GBM, GBS, JP*
李民橋 · JP*
王繼榮*
黃永光
陳榮光
葉慕蓮
李正強

(# 非執行董事)
(* 獨立非執行董事)

審核委員會

李民橋 · JP (主席)
盛智文 · GBM, GBS, JP
王繼榮

提名委員會

黃志祥 (主席)
盛智文 · GBM, GBS, JP
李民橋 · JP

薪酬委員會

王繼榮 (主席)
盛智文 · GBM, GBS, JP
李民橋 · JP
黃永光

法定代表

黃志祥
陳榮光

財務總裁兼公司秘書

李蕙蘭

核數師

德勤 · 關黃陳方會計師行
香港執業會計師

律師

胡關李羅律師行
高偉紳律師行
貝克 · 麥堅時律師事務所

股東時間表

為確定有權出席及 於股東周年大會投票之 截止過戶日期	二零一四年十月二十一日至二十三日 (首尾兩天包括在內)
股東周年大會	二零一四年十月二十三日
應收股息之 截止過戶日期	二零一四年十月二十九日至三十日 (首尾兩天包括在內)
應收末期股息之記錄日期	二零一四年十月三十日
遞交以股代息 選擇表格之 最後日期	二零一四年十一月二十日 下午四時三十分
中期股息 已派發日期	每股十二港仙 二零一四年四月十六日
末期股息 擬派發日期	每股三十八港仙 二零一四年十二月二日

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司
三井住友銀行
澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
交通銀行香港分行
創興銀行有限公司
盤谷銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
恒生銀行有限公司

投資者聯絡方法

如有任何查詢，請聯絡：
總經理(企業財務部)
電話：(852) 2734 8312
圖文傳真：(852) 2369 1236
電子郵件：investorrelations@sino.com

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道
尖沙咀中心12字樓
電話：(852) 2721 8388
圖文傳真：(852) 2723 5901
國際互聯網站：www.sino.com
電子郵件：info@sino.com

股票登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓
電話：(852) 2980 1333
圖文傳真：(852) 2861 1465
電子郵件：sinoland83-ecom@hk.tricorglobal.com

上市資料

股份代號 83

美國預托證券

統一號碼 829344308
交易代號 SNOLY
預托證券對普通股比率 1:5
掛牌 第一級櫃台交易
存托銀行 紐約銀行
101 Barclay Street,
22nd Floor – West,
New York, NY 10286,
U.S.A.

信和置業有限公司謹定於二零一四年十月二十三日（星期四）上午九時三十分，假座九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店9字樓太平洋廳舉行股東周年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽截至二零一四年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書。
2. 宣派末期股息。
3. 重選依章告退之董事及授權董事會釐定截至二零一五年六月三十日止財務年度之董事酬金。
4. 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
5. 考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列議案，為普通決議案：

普通決議案

(i) 「動議：

- (a) 在下文(i)(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事會在有關期間內，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或本公司之股份可能上市並經由證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此而認可之任何其他證券交易所，行使本公司一切權力，購回本公司之股份，惟回購須遵循及按照所有適用之法例及不時經修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定；
- (b) 依據上文(i)(a)段之批准獲授權而購回之股份總數，不得超過在本決議案獲通過當日本公司已發行之總股份數目之10%，而上述批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (1) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (2) 法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會期限屆滿之日；及
- (3) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

股東周年大會通告 (續)

(ii) 「動議：

(a) 一般性及無條件批准本公司董事會，可於有關期間內行使本公司所有權力，配發、發行及處理本公司之額外股份，配發、發行或授予本公司證券，包括可轉換本公司股份之公司債券、債權證及票據，並訂立或授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或優先購股權；惟因行使本公司證券之認購權或根據任何以股代息計劃或根據配售新股或根據本公司任何現有之可轉換之公司債券、債權證或票據之轉換權而發行之股份則除外；並進一步規定，根據此董事會權力及此一般性授權而配發或同意配發或發行（無論是以優先購股權或轉換或其他方式）之股份總數將不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行之總股份數目之20%；及

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (1) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (2) 法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會期限屆滿之日；及
- (3) 本決議案所載之權力經由股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

(iii) 「動議待上文第(i)項及第(ii)項決議案獲得通過後，在本公司根據上文所載之第(i)項決議案而購回之股份總數加上相當於本公司根據上文第(ii)項決議案而配發或有條件或無條件地同意配發之股份總數，惟該數目不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行之總股份數目之10%為限。」

6. 考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列議案，為特別決議案：

特別決議案

「**動議**批准及採納本公司新組織章程細則（註有「**A**」字樣的文本已提呈大會並經主席簡簽以資鑑別）作為本公司之組織章程細則，以取代及摒除於緊接本特別決議案通過前生效之本公司組織章程大綱及章程細則，並授權本公司任何董事或公司秘書作出屬必需之一切行動以執行及記錄採納本公司新組織章程細則。」

承董事會命
公司秘書
李蕙蘭

香港，二零一四年九月十九日

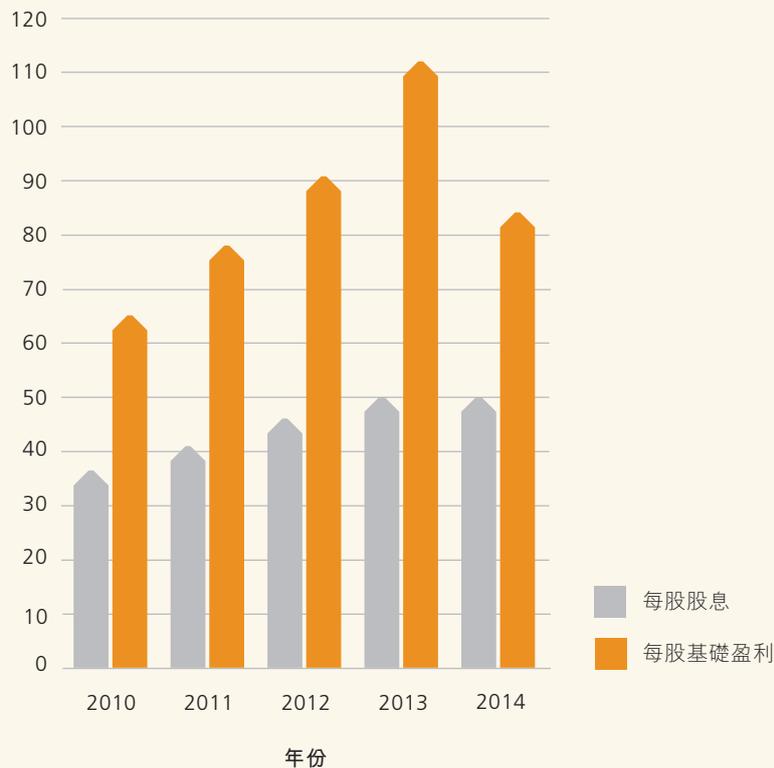
股東周年大會通告 (續)

附註：

- (a) 於股東周年大會上，大會主席將就上述各項決議案進行按股數投票表決。於按股數投票時，每位親自出席之股東或其委任代表，可按股數獲得一股一票的投票權。
- (b) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委任一位或多位代表，代該股東出席大會及於按股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (c) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於指定開會時間四十八小時前送達香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓本公司註冊辦事處，方為有效。
- (d) 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。
- (e) 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。

	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
營業額	7,697,867,707	5,944,151,294	8,395,820,908	7,818,585,463	7,450,911,679
基礎營運純利	3,506,201,575	4,401,442,725	5,310,690,106	6,635,850,519	5,021,827,916
本公司股東 應佔溢利	6,348,252,090	11,400,065,035	10,672,548,906	11,687,131,302	8,921,483,066
每股基礎盈利(仙)	65.04	77.93	90.71	111.92	84.05
賬目所示之每股盈利(仙)	117.76	201.86	182.28	197.11	149.32
每股股息(仙)	36.4	40.9	46.0	50.0	50.0

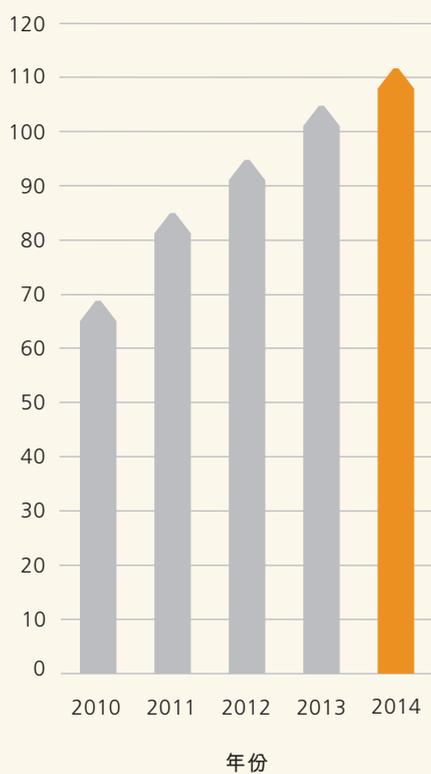
每股基礎盈利及股息
(港仙計)



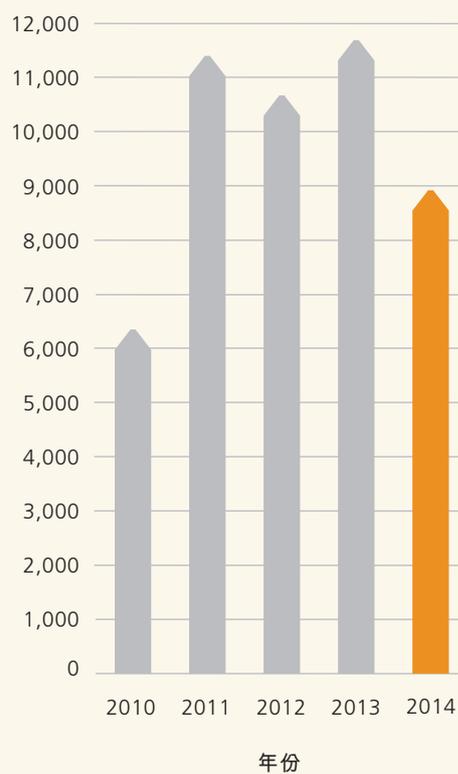
集團財務摘要 (續)

	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
綜合財務狀況表					
非流動資產	66,819,609,105	75,624,987,056	78,924,736,271	88,487,464,480	90,181,434,914
流動資產	29,603,462,485	34,302,808,283	35,347,667,593	40,775,748,820	46,747,199,797
流動負債	(9,760,389,490)	(8,148,865,562)	(7,312,394,045)	(12,986,780,314)	(11,098,434,981)
	<u>86,662,682,100</u>	<u>101,778,929,777</u>	<u>106,960,009,819</u>	<u>116,276,432,986</u>	<u>125,830,199,730</u>
股本	4,902,690,690	5,279,040,969	5,911,789,367	5,947,824,375	36,767,987,593
儲備	<u>63,889,031,662</u>	<u>79,710,680,068</u>	<u>88,874,512,102</u>	<u>98,858,390,237</u>	<u>74,897,385,874</u>
股東權益總額	68,791,722,352	84,989,721,037	94,786,301,469	104,806,214,612	111,665,373,467
非控股權益	448,197,135	790,121,136	821,879,024	1,178,920,912	1,284,068,613
非流動負債	<u>17,422,762,613</u>	<u>15,999,087,604</u>	<u>11,351,829,326</u>	<u>10,291,297,462</u>	<u>12,880,757,650</u>
	<u>86,662,682,100</u>	<u>101,778,929,777</u>	<u>106,960,009,819</u>	<u>116,276,432,986</u>	<u>125,830,199,730</u>
每股股東權益	<u>14.03</u>	<u>16.10</u>	<u>16.03</u>	<u>17.62</u>	<u>18.56</u>

股東權益總額
(十億港元計)



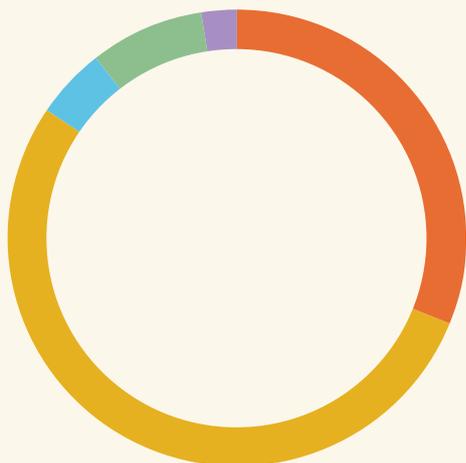
本公司股東應佔溢利
(百萬港元計)



本公司及其附屬公司（「本集團」）

分部業績之組合

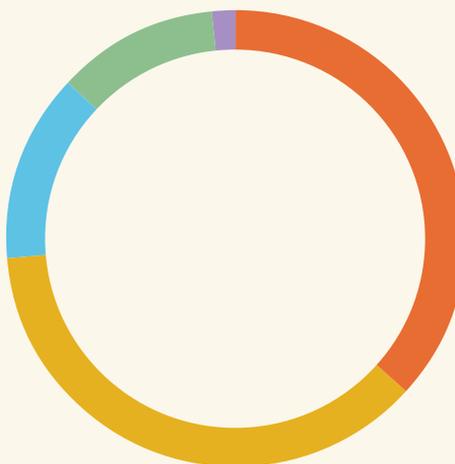
截至二零一四年六月三十日止年度



- 物業銷售 31.3%
- 物業租賃 53.4%
- 物業管理及其他服務 4.8%
- 酒店經營 8.1%
- 證券投資及財務 2.4%

分部收入之組合

截至二零一四年六月三十日止年度

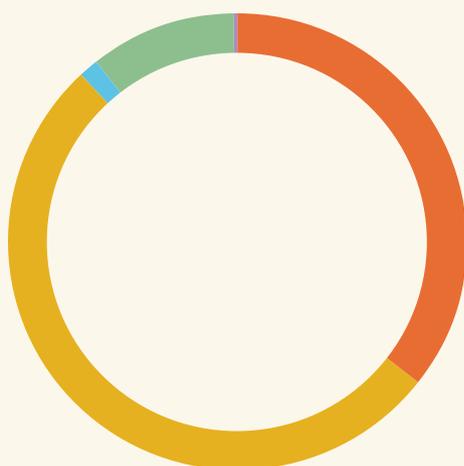


- 物業銷售 36.8%
- 物業租賃 37.0%
- 物業管理及其他服務 13.2%
- 酒店經營 11.6%
- 證券投資及財務 1.4%

本集團及應佔聯營公司

分部業績之組合

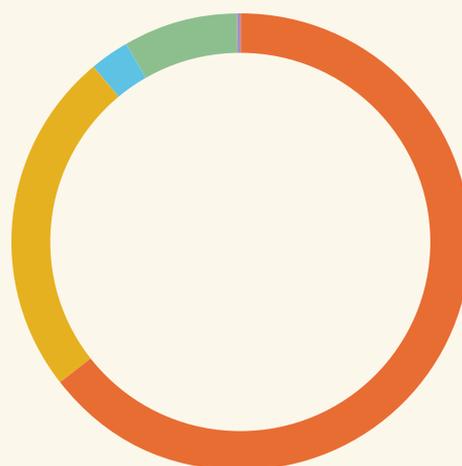
截至二零一四年六月三十日止年度



- 物業銷售 35.7%
- 物業租賃 52.5%
- 物業管理及其他服務 1.3%
- 酒店經營 10.4%
- 證券投資及財務 0.1%

分部收入之組合

截至二零一四年六月三十日止年度



- 物業銷售 64.6%
- 物業租賃 24.4%
- 物業管理及其他服務 2.8%
- 酒店經營 8.1%
- 證券投資及財務 0.1%



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。



電腦繪圖

逸瓏灣

逸瓏灣I和逸瓏灣II位處白石角臨海地段，坐擁蔚藍優美的吐露港景致，遠眺連綿八仙嶺山巒，令人悠然神往。逸瓏灣I和II分別提供五百四十六個及五百四十五個優質住宅單位。逸瓏灣I提供七所獨立洋房；逸瓏灣II提供五所獨立洋房。項目自設尊尚購物商場，住客日常生活不假外求。

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、溇玥•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、位於灣仔之囍匯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。

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

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：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
1. 玖瓏山 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

**御金·國峯**

御金·國峯位處西九核心地段，毗鄰西九龍文化區，坐擁五條鐵路優勢，包括日後落成的廣深港高鐵總站。項目提供七百四十個住宅單位，住戶可享維多利亞港、昂船洲及鯉魚門三大海景。



御金·國峯於2014年度優質建築大獎榮獲香港住宅項目(多種建築物)優異獎。

主席報告 (續)



蘭匯位於中環至銅鑼灣金融商業地帶之中心點，處灣仔核心地段。項目第一、二期分別提供一百七十九個及一千零九十六個住宅單位，當中第二期基座更附設主題購物區。蘭匯引入多項創新環保建築設計，其中多項為本港首創，並已取得HK-BEAM白金級別暫定認證。

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

<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)
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
			1,448,847

業務回顧 (續)

(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：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
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
			176,198

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。



信和置業有限公司於國際財經雜誌《歐洲貨幣》(Euromoney)主辦之2014年度房地產大獎(Real Estate Awards)獲選為「香港最佳發展商」、「香港最佳住宅發展商」、「香港最佳零售發展商」、「香港最佳休閒／酒店發展商」、「香港最佳綜合項目發展商」及「香港最佳工業／貨倉發展商」。



逸瓏

逸瓏位處九龍塘尊貴地段，依山勢而踞，翠綠環繞。一百二十戶精工建造的瑰麗府第，彰顯大宅的雍容。住戶可飽覽九龍半島璀璨景致。



信和•御龍天下位於漳州市中心繁華地段，交通四通八達。項目建築面積約四百五十萬平方呎，提供優質住宅單位、商業零售、幼兒園及尊尚會所等配套設施。項目第一期提供六百零二個住宅單位，並已於二零一四年三月完成交付使用；第二期將提供一千零四十七個住宅單位，總建築面積逾一百二十萬平方呎。

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

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
			1,199,672

業務回顧 (續)

(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。

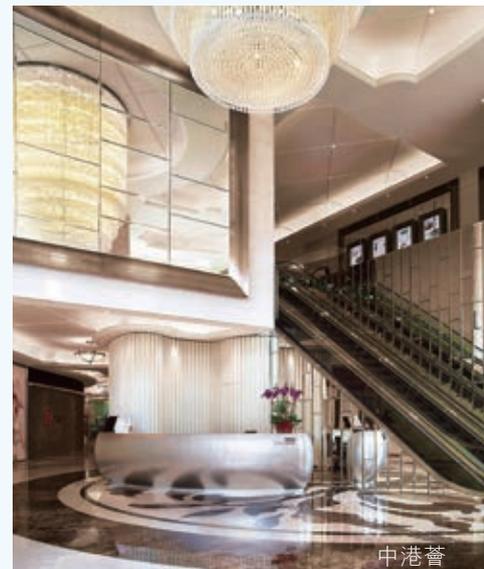
集團的寫字樓物業租務在截至二零一四年六月三十日止之財政年度穩定增長，整體出租率上升至約百分之九十六(二零一二/二零一三：百分之九十五)。海外及中國來港發展業務的公司持續增加，為本港寫字樓物業租務帶來正面影響。集團的工業物業租賃業務表現保持良好，整體出租率約為百分之九十八(二零一二/二零一三：百分之九十七)。

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。



奧海城位處港鐵奧運站，四通八達的行人天橋系統連接旺角及鄰近各大屋苑，為西九龍主要購物中心之一，面積達八十萬平方呎，零售商舖，以至中西食肆一應俱全，是遊客和本地消費者的購物勝地。面積達八萬平方呎的露天廣場全年舉辦各項藝術展覽及社區活動。

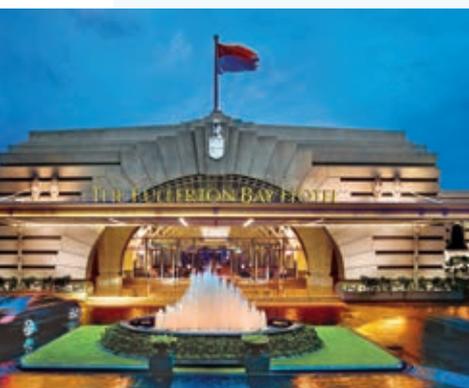


中港薈

信和置業有限公司於國際財經雜誌《歐洲貨幣》(Euromoney)主辦之2014年度房地產大獎(Real Estate Awards)獲選為「香港最佳零售發展商」、「香港最佳發展商」、「香港最佳住宅發展商」、「香港最佳休閒/酒店發展商」、「香港最佳綜合項目發展商」及「香港最佳工業/貨倉發展商」。



新加坡富麗敦天地旗下最新景點餐廳 The Clifford Pier 於二零一四年五月揭幕。The Clifford Pier 位處建於一九三三年的紅燈碼頭。一萬三千七百三十一平方呎的無柱空間與獨特的臨海餐飲體驗合二為一，向新加坡的歷史及昔日情懷致意。



新加坡富麗敦海灣酒店於二零一三及二零一四年度《福布斯旅遊指南》榮獲五星評級，成為環球少數獲此殊榮之酒店。酒店其他獎項包括二零一三年度商旅亞太大獎之「亞太區最佳新商務酒店」及《Travel + Leisure》雜誌之「全球一百間最佳酒店」。

業務回顧 (續)

(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」。

主席報告 (續)

企業社會責任 (續)



信和置業有限公司於香港上市公司商會與香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心合辦之「香港公司企業管治卓越獎2013」榮獲「持續發展卓越獎」，表彰集團建立可持續發展文化的努力。



集團成立「信和友心人」義工隊，鼓勵員工定期參與義務工作。透過活動，員工可以更了解社區，貢獻社會。

展望

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。

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。

展望 (續)

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

董事及高級管理層之個人資料

(I) 執行董事

黃志祥先生^{N+}，62歲，自一九八一年出任執行董事，及自一九九一年出任本集團主席。黃先生於一九七五年取得大律師資格。黃先生在過去38年內活躍於香港物業投資及發展，並為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。黃先生出任本公司之控股公司尖沙咀置業集團有限公司主席，亦為信和酒店（集團）有限公司之主席。此外，黃先生同時擔任香港地產建設商會董事及中國人民政治協商會議第十一屆及第十二屆全國委員會委員。黃先生曾為香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事。黃先生乃本公司執行董事黃永光先生之父親、本公司前主要股東已故黃廷方先生之兒子，及已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人黃志達先生之兄長。

黃永光先生^R，36歲，自二零零五年四月出任執行董事，持有紐約哥倫比亞大學經濟學文學學士學位及房地產發展理學碩士學位。於二零零三年加入本公司擔任專員（項目發展）。他是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事，並是尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店（集團）有限公司之執行董事。他亦是藍十字（亞太）保險有限公司及東亞人壽保險有限公司之獨立非執行董事。他也是香港上市公司商會之常務委員會委員、紐約哥倫比亞大學國際諮詢理事會會員、第十屆中國人民政治協商會議四川省委員會委員、第十二屆中國人民政治協商會議北京市委員會委員、中華全國青年聯合會第十屆及第十一屆委員會委員及重慶市青年聯合會港區特邀副主席。他亦是世界自然（香港）基金會理事、香港青年聯會副主席、香港小童群益會執行委員會委員、社會福利諮詢委員會成員、香港聖公會福利協會有限公司執行委員會委員及香港友好協進會有限公司成員。他亦出任香港公益金董事、香港地產建設商會董事以及海洋公園公司董事。彼為本集團主席黃志祥先生之長子及本公司前主要股東已故黃廷方先生之長孫。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(I) 執行董事 (續)

陳榮光先生，54歲，自二零零八年一月出任執行董事。陳先生於一九八八年加入本公司，並自二零零五年起為本公司之聯席董事（集團司庫）。他亦是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。陳先生持有工商管理碩士學位，亦為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會執業會計師。彼於會計及財務方面擁有超過30年經驗。

葉慕蓮女士，58歲，自二零一一年六月出任執行董事，於二零零七年加入本公司及自二零零九年出任本公司聯席董事。葉女士持有加拿大英屬哥倫比亞大學學士學位並擁有豐富的機構發展及人力資源管理經驗。葉女士目前負責集團人力資源管理及發展。她是香港管理專業協會「香港管理專業協會優質管理獎」籌委會委員及香港人力資源管理學會最低工資及標準工時專責小組成員。葉女士亦是香港專業及資深行政人員協會成員和加拿大英屬哥倫比亞社會工作者註冊局註冊成員。她亦是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。

李正強先生，54歲，自二零一三年一月出任執行董事。李先生於一九八九年首度加入本公司及後於一九九五年離職。他於一九九七年再度加入本公司，並自二零零六年起出任本公司聯席董事（發展部）。他亦是本公司之若干附屬公司及聯營公司之董事。李先生乃香港建築師學會會員、註冊建築師及政府認可人士（建築師）。他在設計、項目管理、品質管理、建築地盤管理及成本管理方面具豐富經驗；他現時掌管發展部。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(II) 非執行董事

夏佳理先生，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，75歲，自一九八一年起出任本公司董事，並於二零零五年七月起由獨立非執行董事轉任為非執行董事。他經Ronald Arculli and Associates向本公司提供顧問服務。他亦是尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店(集團)有限公司之非執行董事。夏佳理先生於二零零六年至二零一三年四月期間出任香港交易及結算所有限公司(「港交所」)之獨立非執行董事，並於二零零六年至二零一二年四月期間出任港交所獨立非執行主席一職。他服務於多個政府委員會及諮詢組織。夏佳理先生於二零零二年至二零零六年八月期間出任香港賽馬會主席。他是香港執業律師，並於一九八八年至二零零零年期間擔任立法會議員。他於二零零五年十一月至二零一二年六月期間出任行政會議非官守議員，並於期內自二零一一年十二月起擔任行政會議非官守議員召集人。他現任富衛集團主席、香港藝術節協會主席、香港社會創投慈善基金會有限公司顧問委員會主席及Common Purpose Charitable Foundation Limited香港主席。他並且出任亞洲藝術文獻庫有限公司董事及IFRS基金信託人及董事。他是西九文化區管理局董事局成員，並擔任其行政委員會主席及發展委員會主席。夏佳理先生是恒隆地產有限公司之獨立非執行董事，以及香港興業國際集團有限公司、和記港陸有限公司、港燈電力投資管理人有限公司(港燈電力投資受託人－經理)及港燈電力投資有限公司之非執行董事(均於香港聯合交易所有限公司上市，唯港燈電力投資管理人有限公司除外)。他曾為電能實業有限公司之非執行董事及南華早報集團有限公司之獨立非執行董事。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(III) 獨立非執行董事

盛智文博士^{A N R}，GBM, GBS, JP，66歲，自二零零四年九月出任獨立非執行董事，他同時亦出任尖沙咀置業集團有限公司的獨立非執行董事。盛博士為蘭桂坊集團主席，該集團是蘭桂坊的主要業主和發展商，而蘭桂坊是香港的旅遊及娛樂熱點之一。他亦是盈科大衍地產發展有限公司的獨立非執行董事及天星小輪有限公司董事局成員。盛博士除了於香港擔任董事職務外，他亦是澳門享負盛名之博彩公司永利澳門有限公司的獨立非執行董事兼副主席。他曾為Wynn Resorts, Limited之非執行董事。盛博士於香港生活超過40年，身兼多項政府公職，同時亦一直熱心參與社會事務。盛博士是西九文化區管理局董事局成員，以及其表演藝術委員會主席。他亦為香港經濟發展委員會委員、香港總商會理事會成員、香港加拿大商會理事會成員，以及西安大略大學毅偉商學院亞洲顧問委員會成員。盛博士持有加拿大西安大略大學榮譽法律博士學位、以及香港城市大學及香港科技大學榮譽工商管理博士學位。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(III) 獨立非執行董事 (續)

李民橋先生^{A+ N R}，JP，41歲，於二零零五年四月出任獨立非執行董事，現任東亞銀行有限公司執行董事兼副行政總裁。他同時亦出任尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店(集團)有限公司的獨立非執行董事。李先生為中國人民政治協商會議廣東省委員會委員，亦是中華全國青年聯合會港區特邀委員、北京市青年聯合會副主席及香港青年聯會參事。李先生為香港公益金董事、香港特區政府銀行業行業培訓諮詢委員會委員，以及香港強制性公積金計劃管理局強制性公積金行業計劃委員會委員。他同時是香港浸會大學工商管理學院諮詢委員會成員及香港銀行學會議會副會長。此外，李先生亦為負責推選香港特別行政區行政長官之選舉委員會委員，及香港特別行政區第十二屆全國人民代表大會代表選舉會議成員。現時，李先生為中國建築國際集團有限公司及中遠太平洋有限公司的獨立非執行董事，及香港生力啤酒廠有限公司的替任獨立非執行董事，上述所有公司均於香港聯交所上市。他亦出任於上海證券交易所及香港聯交所上市的上海復星醫藥(集團)股份有限公司之獨立非執行董事、於倫敦證券交易所上市的The Berkeley Group Holdings plc之非執行董事，以及於馬來西亞證券交易所上市之AFFIN Holdings Berhad之替任董事，他亦是西班牙上市公司Abertis Infraestructuras, S.A.之國際諮詢委員會成員，以及2014年度BAI-Finacle Global Banking Innovation Awards之評審團成員。李先生持有美國西北大學凱洛格管理學院的工商管理碩士學位、英國劍橋大學法學院碩士及學士學位。他是英國律師會及香港律師會會員。

董事及高級管理層之個人資料 (續)

(III) 獨立非執行董事
(續)

王繼榮先生^{A R+}，68歲，自二零一一年十月出任獨立非執行董事。他亦自二零零五年七月出任尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店(集團)有限公司之獨立非執行董事。他是新加坡Altrade Investments Pte. Ltd.之董事及新加坡證券交易所主板上市公司Hwa Hong Corporation Limited之主要股東。王先生曾是資深銀行家，在銀行金融界擁有逾43年豐富經驗。他曾任美國運通銀行駐新加坡總經理及地區主管接近10年，以及意大利西雅那銀行集團駐中國首席代表及地區經理16年。王先生於二零零六年離開工作超過16年的中國後，仍繼續擔任該銀行之顧問2年。王先生於一九九九年至二零零零年期間擔任Foreign Bankers' Association於中華人民共和國之北京分區主席。

(IV) 高級管理層

本公司各項業務及職責分別由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理層。

企業管治報告

董事會（「董事會」）致力為本公司提供有效的管理及穩健的監控，力求給股東帶來最佳回報。本公司之企業管治原則，強調建立及維持高水平之企業管治常規及程序、一個高質素的董事會、良好的內部監控措施，以及高透明度並向股東負責的體制。本公司採納了一套自訂的企業管治常規守則，並已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（「該守則」）之所有守則條文，惟本報告所披露的偏離情況除外。截至二零一四年六月三十日止之財務年度內，謹遵該守則之本公司企業管治常規，及有關偏離該守則之理由，詳載於本報告內文。

企業管治常規

董事

企業管治原則

為盡量提升本公司之財務表現及股東權益，董事會以有效及負責任的態度，全面領導及監控本公司。董事會於業務策略、企業管治常規、確立本公司目標、價值及標準等範疇內作出決策，並透過本公司的監控及委派架構監督並檢測其管理表現。上述範疇涵蓋本公司的財務報告書、派息政策、任何重大之會計政策轉變、企業管治常規及程序的採納，以及風險管理策略。

董事會組成

董事會現時有九名董事，由五名執行董事（包括董事會主席）、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於截至二零一四年六月三十日止年度及直至本年報之日，董事會成員之變更載列於本年報「董事會報告書」一節內。董事的個人資料及彼等之間的關係（如適用）已載列於本年報「董事及高級管理層之個人資料」一節內。本公司網站及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站已刊登了最新之董事名單、其角色及職能，並清楚列明獨立非執行董事身份。本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，均明確說明獨立非執行董事身份。

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事會組成 (續)

為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到策略性目標及維持可持續發展的關鍵元素。為使董事會成員具備多樣的觀點與角度，本公司的政策是在決定董事的新委任及續任時考慮多項因素。此等因素包括但不限於董事的性別、年齡、文化及教育背景、專業或行業經驗、技能、知識及其他素質。董事會全體共同負責根據董事會成員多元化所帶來的潛在優點，檢討董事會的架構、規模及組成。執行董事及非執行董事之人數比例均稱，有效確保董事會作出獨立判斷，並充分發揮制衡作用，以保障本公司及其股東之利益。本公司相信董事會現時組成平均且多元化，有利本公司業務發展。董事會將就董事會成員多元化進行定期檢討，以釐定董事會的最佳組成組合。

職責劃分

董事會由主席領導，負責本公司未來發展方向、整體策略與政策、評估本公司財務表現及審批重大或重要性質的事宜。本公司之高級管理層由執行董事組成，彼等按本公司之監控及委派架構，獲委派負責本公司之日常管理，並作出營運及業務上之決策。董事會已給予管理層清晰指引，明確界定須先獲董事會批准方可代表本公司作出決定的事項。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檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。董事會授權管理層可作出決定的事項包括：執行董事會決定之策略和方針、本公司之業務運作、編製財務報表及營運預算案、以及遵守適用之法律和規則。

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分 (續)

主席確保董事會有效地運作，於符合本公司的最佳利益下履行應有職責，並及時就所有重要及適當事項進行討論。他肩負確保公司制定良好的企業管治常規及程序之責任，鼓勵所有董事全力及積極投入董事會事務，及讓持有不同觀點的董事發表意見，並給予董事充分時間討論事宜，以確保董事會的決定能公平地反映董事會的共識。董事會提倡公開及積極的討論文化，以推動非執行董事作出有效貢獻，並確保執行及非執行董事之間存在建設性的關係。此外，董事會主席每年最少一次在沒有執行董事出席下與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行會議。

本公司主席及行政總裁的角色並無區分。董事會主席負責領導董事會，且同時擔任主席及行政總裁之角色。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。此外，現時三位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決定。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合有關目標，並與業內常規看齊。

為加強董事會功能，董事會成立了四個董事會轄下委員會，包括薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及遵守規章委員會，負責不同的工作。所有董事會轄下委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明其職權和責任。所有董事會轄下委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定、調查結果或建議；並且在若干特定的情況下，董事會轄下委員會須在採取任何行動前徵求董事會之批准。

非執行董事（包括獨立非執行董事）為公司帶來多元化的技能、專門知識以及不同背景及專業資格。他們參與董事會／董事會轄下委員會（包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會）會議，為本公司在策略、政策、財政表現各方面的重要事宜提供獨立意見、建議及判斷；亦就可能涉及利益衝突的事宜發揮牽頭引導作用。彼等亦出席本公司股東周年大會以聆聽股東意見。此外，彼等亦透過提供獨立、具建設性及知情的意見，為本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分 (續)

於本年度內，每名董事均能付出足夠時間及精神以處理本公司之事務。董事須向本公司披露彼等於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質和其他重大承擔，以及該等公眾公司或組織的名稱。

董事及高級人員責任保險

本公司均有為董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

董事會會議及資料提供及索取

董事會每年舉行最少四次常規會議，並於上一年度第四季預定下年度常規會議舉行日期，並在有需要時更頻密地舉行會議。截至二零一四年六月三十日止的財務年度內，董事會舉行了四次會議。各董事出席該等董事會會議的紀錄載列如下：

董事	出席次數／會議舉行次數
<i>執行董事</i>	
黃志祥先生 (主席)	4/4
黃永光先生	4/4
陳榮光先生	4/4
葉慕蓮女士	4/4
李正強先生	4/4
<i>非執行董事</i>	
夏佳理先生	4/4
<i>獨立非執行董事</i>	
盛智文博士	4/4
李民橋先生	4/4
黃楚標先生	1/1
(於二零一三年十月二十三日退任)	
王繼榮先生	4/4

所有董事會或董事會轄下委員會會議通告及議程均在召開會議不少於十四天前送達全體董事或董事會轄下委員會成員，而全體董事或董事會轄下委員會成員均有機會提呈商討事項列入會議議程。全體董事／董事會轄下委員會成員均有權索取充分及詳細的董事會／董事會轄下委員會文件及相關資料，致使彼等可於董事會／董事會轄下委員會會議上就將討論的事宜作出知情決定。有關會議文件通常在舉行董事會常規會議或董事會轄下委員會會議日期不少於五天前送達全體董事或董事會轄下委員會成員。

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事會會議及資料提供及索取 (續)

公司秘書協助董事會主席及各董事會轄下委員會主席編製會議議程，確保妥為遵守該守則及所有適用的法例及監管規例。會議上所考慮的事宜及達致的決定均會詳細記錄於董事會會議及董事會轄下委員會會議紀錄內。董事會會議及董事會轄下委員會會議紀錄的初稿及最終定稿於會議後一段合理時間內先後發送全體董事或董事會轄下委員會成員，初稿供董事或董事會轄下委員會成員給予意見，最終定稿供其存檔之用。所有會議紀錄由公司秘書備存，以供各董事或董事會轄下委員會成員查閱。

全體董事均可無限制地取得公司秘書的意見及服務。公司秘書負責確保董事會運作符合程序及遵守所有適用法律、規例及規則。公司秘書的遴選、委任或解僱均須經董事會會議批准。

所有董事均可以適時掌握本公司業務資料，並在需要時作進一步查詢或尋求獨立專業意見。管理層會向董事會提供所有相關說明及資料，給予董事會相關資料以助其履行職責。年內，管理層已向董事會全體成員提供各主要業務營運的每月最新資訊，以便對本公司的表現、狀況及前景作出均衡及合理的評估。

董事之委任、重選及罷免

本公司與所有非執行董事均簽訂任期為三年之委任書。按本公司的組織章程細則，各董事每三年須輪值告退一次惟可膺選連任，而為數三分之一（或最接近三分之一人數）的董事成員每年須於股東周年大會上退任。新委任加入董事會的董事須於下屆股東周年大會上尋求重選連任。再者，凡任職董事會超逾九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。董事會會於股東通函（隨年報附上）中，向股東列明董事會認為該獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及董事會向股東提議就獨立非執行董事之重選投贊成票。

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事之委任、重選及罷免 (續)

將於二零一四年股東周年大會上輪值告退及膺選連任之董事名單載列於本年報第51頁。

依照本公司組織章程細則，董事會有權並共同負責委任任何人士出任董事，以填補空缺或作為董事會新增成員。只有具豐富經驗及才能，且有能力履行受信責任及以技巧、謹慎和努力行事之最佳候選人士，方獲推薦出任董事。

確認獨立性

按適用之上市規則，獨立非執行董事之獨立性已獲審核。根據上市規則第3.13條，每位獨立非執行董事已各自提交周年確認書，確認彼等之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載列的獨立性審核指引，並確屬獨立人士。

董事培訓及專業發展

各董事充分瞭解作為董事的職責以及本公司的經營方式、業務活動及發展。各新委任董事均會接獲一份全面的就任啟導，內容包括董事的法定及監管責任、本公司的組織架構、政策、程序及守則、董事會轄下委員會的職權範圍，以及內部審計責任的憲章。公司秘書不時向董事更新並提供書面培訓資料，並就有關上市規則最近發展以及適用於董事職務及職責的法例、規則及監管規例等專題舉辦研討會。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事培訓及專業發展 (續)

公司秘書保存董事之培訓紀錄。年內，現任董事參與培訓的情況如下：

董事	培訓事項 (附註)
執行董事	
黃志祥先生	a, b
黃永光先生	a, b
陳榮光先生	a, b, c, d
葉慕蓮女士	a, b
李正強先生	a, b
非執行董事	
夏佳理先生	a, b
獨立非執行董事	
盛智文博士	a, b
李民橋先生	a, b, c, d
王繼榮先生	a, b

附註：

- a. 企業管治
- b. 監管規定
- c. 金融財務
- d. 管理層面

董事及高級管理層之薪酬

薪酬政策

本公司之薪酬政策確保僱員（包括執行董事及高級管理層）之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。執行董事之薪酬待遇，乃參照本公司業績與盈利狀況、現行市場環境及各董事之表現或貢獻而釐定。非執行董事之薪酬政策則確保非執行董事按其參與本公司事務（包括參與董事會轄下委員會）所付出之努力及時間而獲合適的報酬。個別董事及高級管理人員並沒有參與釐定其本身之薪酬。

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層之薪酬 (續)

薪酬委員會

本公司成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。薪酬委員會的書面職權範圍(其修訂本已於二零一二年二月二十日獲董事會批准)可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。委員會在制定其建議時，會諮詢董事會主席，並考慮以下因素，包括同類公司支付的薪酬、本公司及其附屬公司內其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取性。委員會釐定或就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提交建議，亦就非執行董事的薪酬向董事會提交建議。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

薪酬委員會現由四名成員組成，大部份成員為獨立非執行董事，並由一名獨立非執行董事出任主席。

年內，薪酬委員會履行以下事務：

- 審閱本公司之現行薪酬政策；
- 審閱執行董事之薪酬待遇；及
- 就董事之袍金作出建議。

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層之薪酬 (續)

薪酬委員會 (續)

概無董事於薪酬委員會會議席上參與訂定其本身之薪酬。委員會成員出席委員會會議的紀錄載列如下：

委員會成員	出席次數／會議舉行次數
王繼榮先生* (委員會主席)	1/1
盛智文博士*	1/1
李民橋先生*	1/1
黃永光先生	1/1

* 獨立非執行董事

年內之董事薪酬詳情載列於綜合財務報告書附註14內。

董事及高級管理層的提名

提名委員會

本公司於二零一二年三月一日成立提名委員會並採納書面職權範圍。提名委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何為配合公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供意見，並定期檢視董事履行其職責所需的時間。委員會亦負責審核獨立非執行董事的獨立性，並就彼等之獨立性審閱周年確認書。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

提名委員會(由董事會主席出任主席)現由三名成員組成，大部份成員為獨立非執行董事。

企業管治常規 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

提名委員會 (續)

年內，提名委員會履行以下事務：

- 審閱本公司董事會之現行架構、規模及組成；
- 審核獨立非執行董事的獨立性，及就彼等之獨立性審閱周年確認書；
- 審閱董事對公司事務所付出的時間；及
- 更新獨立非執行董事／非執行董事的委任書。

委員會成員出席委員會會議的紀錄載列如下：

委員會成員	出席次數／會議舉行次數
黃志祥先生 (委員會主席)	1/1
盛智文博士*	1/1
李民橋先生*	1/1

* 獨立非執行董事

問責及審核

董事於財務報告書的責任

董事會負責編製財務報告書，真實及公平地反映本公司於該報告期內的業務狀況、業績及現金流量。於編製財務報告書時，董事會已採納並持續應用在香港普遍認可之會計準則及合宜之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及評估，並按持續經營之基準，編製財務報告書。董事會亦負責確保本公司時常妥善地保存會計紀錄，正確及合理準確地披露本公司的財務狀況。

董事會並未察覺任何造成重要不明朗之事件或情況，以致對本公司持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報告書。

核數師負責審核本公司的財務報告書及匯報其意見。截至二零一四年六月三十日止年度之獨立核數師報告書載列於本年報「獨立核數師報告書」一節內。

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

內部監控及風險管理

董事會有責任確保本公司維持良好及有效之內部監控措施，以保障本公司及其股東之利益。

為求合理地確保不會發生重大錯誤、損失及欺詐，本公司已根據由香港會計師公會刊發名為「內部監控與風險管理 – 基本架構」之指引，制訂綜合內部控制及風險管理架構，當中包含一套全面的風險管理框架。有關框架的概念及實施程序已載列於本公司之風險監控指引內，並已知會所有主要業務營運單位及部門，為本公司營造一個注意風險意識及監控的環境。

根據本公司之內部監控及風險管理架構，主要營運單位或部門每年進行兩次識別及確定其主要風險並根據其潛在影響及發生之可能性作出評估，繼而建立有效之監控措施以降低風險。每一營運單位或部門確定、評估及降低其風險後均以標準及一致之形式總結其結果供內部審核部門檢討。視乎個別營運單位或部門的風險性質及程度，內部審核部門會進一步進行營運上及財務上之檢討，並於選定之風險範圍作定期及實地突擊調查，以確保有關營運單位或部門制定之監控措施行之有效。審核委員會每年審閱及批准內部審核年度計劃。內部審核部門會就調查所得之監管措施弱點知會有關營運單位或部門，並監察已經同意並針對弱點的跟進行動；如認為合適，有關監控措施將獲得提升，而內部審核部門亦會在審核後再進行檢討。內部審核部門會將有關結果及報告之摘要向審核委員會匯報，再由審核委員會向董事會匯報。內部審核部門的檢討亦已考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。此外，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行亦已就本公司在會計及財務匯報職能方面的員工資歷進行若干檢核程序。

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

內部監控及風險管理 (續)

年內，董事會（透過審核委員會）檢討了內部審核部門就本公司之內部監控及風險管理系統所進行的評估，涵蓋所有重要監控，包括財務、運作及合規監控、風險管理功能及本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會滿意該等系統能有效及充分地達成其目的。

審核委員會

本公司成立審核委員會並採納書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

審核委員會向董事會匯報，並定期舉行會議，協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、內部監控及風險管理行之有效。委員會監察本公司的財務報告書、年報及賬目以及半年度報告之完整性，並審閱其中所載有關財務申報的重大意見。其檢討有關財務報告書、報告及賬目、內部監控及風險管理制度，以及規章事宜的結果，並就此向董事會作出建議及匯報。委員會亦監察本公司與外聘核數師的關係、審閱核數師的委聘書，並就外聘核數師的委任及重新委任向董事會作出建議。其獲授權檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及根據遵守適用準則，審核程序是否有效。其亦審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》及核數師向管理層提出的任何重大疑問，以及管理層作出的回應。委員會每年最少舉行四次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

審核委員會現由三名成員組成，全部成員均為獨立非執行董事。

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

審核委員會 (續)

年內，審核委員會舉行了四次會議並審閱以下事宜：

- 本公司的二零一三年年報及賬目以及二零一三／二零一四年中期報告書及賬目，包括本公司所採納的會計政策及實務，以提呈董事會考慮；
- 內部監控及風險管理制度的內部審計報告，包括本公司及其附屬公司的內部監控系統是否有效，本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；
- 二零一四／二零一五年內部審核年度計劃；
- 本公司持續關連交易的年度上限的使用情況；及
- 重聘本公司核數師，以提呈董事會考慮。

本公司外聘核數師均有出席所有會議。委員會成員出席委員會會議的紀錄載列如下：

委員會成員	出席次數／會議舉行次數
李民橋先生 (委員會主席)	4/4
盛智文博士	4/4
黃楚標先生 (於二零一三年十月二十三日退任)	0/1
王繼榮先生	4/4

證券交易守則

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則(「董事交易守則」)，其所訂的標準不低於上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已向全體於報告所述年度在任之董事作出特定查詢。全體董事均已確認，彼等已於截至二零一四年六月三十日止年度內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公佈的內幕消息之有關僱員。

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

核數師酬金

截至二零一四年六月三十日止年度，核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所得之酬金分別為3,988,727港元及1,542,198港元。非核數服務主要包括檢討、諮詢及稅務服務。

企業管治職能

董事會負責履行該守則規定的企業管治職責如下：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
- 檢討本公司遵守該守則及在企業管治報告內的披露情況。

年內，董事會已考慮以下企業管治事宜：

- 檢討本集團持續關連交易的年度上限的使用情況；
- 透過遵守規章委員會，檢討該守則是否已經遵守；及
- 透過內部審核部門及審核委員會，檢討本公司實施的內部監控及風險管理系統是否有效。

企業管治常規 (續)

企業管治職能 (續)

遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍；其修訂本已於二零一二年二月二十日獲董事會批准。委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時遵守規章委員會成員包括執行董事黃永光先生（委員會主席）、本公司其他各執行董事、財務總裁兼法律及公司秘書部門主管、內部審核部門主管、其他各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討本公司之企業管治及遵守上市規則事宜，並向董事會及審核委員會提交有關建議。

與股東的溝通

本公司致力維持公司高透明度，定期與其股東溝通，確保在適當情況下，所有投資社群均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料（包括其財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險概況），使股東可在知情情況下行使權利。

傳訊策略

原則

董事會竭力與本公司股東及投資社群保持對話。與股東及投資社群傳達資訊的主要渠道為本公司的財務報告（中期報告及年報）、股東周年大會及與研究分析員及基金經理的定期會面，所有呈交予聯交所的披露資料，以及登載在本公司網站的公司通訊及其他公司刊物。為促進本公司、股東與投資社群之間有效地溝通，本公司定期舉行投資者／分析員簡報會及個別單獨會議、路演（本地及海外）、投資者會議、實地視察及業績發佈會等。董事會力求確保在任何時候向股東及投資社群適時和有效地發佈資訊，並定期檢討以上安排以確保其有效性。

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會

董事會致力與本公司股東保持緊密聯繫和對話，鼓勵股東參與股東大會，如未能出席，可委派代表代其出席並於會上投票。本公司會監察並定期檢討股東大會程序，如有需要會作出改動，以確保其切合股東需要。

本公司以股東周年大會作為與股東溝通的主要渠道之一。本公司確保股東的意見能向董事會反映。於股東周年大會席上，包括選舉個別董事在內之每一項重要議程皆以單獨決議案提呈。董事會主席、各董事會轄下委員會主席及外聘核數師，一般會親自出席股東周年大會，以便與股東接觸並回答其垂詢。

本公司上屆股東周年大會為二零一三年股東周年大會（「二零一三年股東周年大會」），於二零一三年十月二十三日假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行。董事（包括董事會主席、審核委員會主席、提名委員會主席及薪酬委員會主席），以及本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行均出席二零一三年股東周年大會。當時在任的董事出席二零一三年股東周年大會的紀錄載列如下：

董事	出席次數／會議舉行次數
執行董事	
黃志祥先生	1/1
黃永光先生	1/1
陳榮光先生	1/1
葉慕蓮女士	1/1
李正強先生	1/1
非執行董事	
夏佳理先生	1/1
獨立非執行董事	
盛智文博士	1/1
李民橋先生	1/1
黃楚標先生	0/1
(於二零一三年十月二十三日退任)	
王繼榮先生	1/1

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會 (續)

本公司二零一三年股東周年大會之通告已於會議舉行前不少於二十個營業日送予各股東。大會主席行使本公司組織章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按股數投票方式進行表決。本公司採用按股數投票方式就於股東周年大會上提呈之所有決議案進行表決。有關二零一三年股東周年大會席上按股數投票方式表決之程序，已載列於本公司致股東的通函內，並與二零一三年年報一併寄予股東，亦有在二零一三年股東周年大會開始投票前加以解釋。於二零一三年股東周年大會上亦有提供即時傳譯（英語傳譯為廣東話）服務。

於二零一三年股東周年大會上各重大事宜均以單獨決議案提呈，及就該決議案投贊成票的百分比詳情（於本公司二零一三年十月二十三日的公告中披露）載列如下：

於二零一三年股東周年大會上提呈的決議案	投票百分比
1 省覽截至二零一三年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書	99.99%
2 宣派末期股息每普通股0.38港元或可選擇以股代息	100%
3(i) 選舉黃永光先生連任董事	84.67%
3(ii) 選舉陳榮光先生連任董事	86.40%
3(iii) 選舉李正強先生連任董事	85.44%
3(iv) 授權董事會釐定截至二零一四年六月三十日止財務年度之董事酬金	99.99%
4 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金	99.87%
5(i) 不得超過本公司已發行股本10%之股份購回授權	99.99%
5(ii) 不得超過本公司已發行股本20%之股份發行授權	85.14%
5(iii) 擴大股份發行授權至根據股份購回授權所購回之股份	85.23%

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會 (續)

所有於二零一三年股東周年大會上提呈股東的決議案全部獲得通過。本公司的股票登記處獲委任為監票人以監察及點算在該會議上所投的票數。按股數投票方式進行表決的結果已於本公司及聯交所的網站刊登。

本公司組織章程大綱及細則的最新版本可於本公司及聯交所之網站上瀏覽。於本年度內，本公司並未對本公司組織章程大綱及細則作出修訂。因應香港新《公司條例》(香港法例第622章)(「公司條例」)的影響而作出的變動，將提呈於二零一四年股東周年大會供股東審議。

查詢

股東如對股權有任何問題，可向本公司的股票登記處提出。股東及投資社群可隨時要求索取本公司的公開資料。本公司的指定聯絡人、電郵地址及查詢途徑已載於本年報「公司資料」一節內，以便股東及投資社群提出任何有關本公司的查詢。

股東私隱

本公司明白保障股東私隱的重要性，除法例規定者外，不會在未經股東同意的情況下擅自披露股東資料。

公司通訊

本公司已向股東發放中英文版的公司通訊，以便股東了解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言(英文版或中文版或中英文版)或收取方式(印刷本或透過電子形式)。股東宜向本公司提供(其中包括)電郵地址，以助本公司為股東提供適時、有效及環保的通訊方式。

公司網站

本公司網站www.sino.com設有「投資界資訊」一欄，並定期更新網站資料。本公司發送予聯交所的資料亦會隨即在本公司網站登載。有關資料包括財務報告書、公告、致股東通函及股東大會通告等。

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

股東權利

根據公司條例第566條，如公司收到佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權不少於5%之股東的要求，要求召開股東大會，董事須召開股東大會。該要求書須述明有待在該大會上處理之事務的一般性質及可包含可在該大會上恰當地動議並擬於該大會上動議的決議文本。該要求書必須經提出之股東認證。要求書可以印刷本形式送達至本公司註冊辦事處（地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓）供公司秘書垂注或以電郵方式傳送至本公司之電郵地址investorrelations@sino.com。

就有關公司須舉行之股東周年大會，根據公司條例第615條及第616條，公司如收到佔全體有權在該股東周年大會上就相關決議表決的股東的總表決權至少2.5%之股東，或至少五十名有權在該股東周年大會上就該決議有表決權之股東的要求，要求發出某決議的通知，則須發出該通知。該要求書必須經提出之股東認證。要求書可以印刷本形式送交上述本公司註冊辦事處或以電郵方式傳送至上述本公司之電郵地址。

股東如有意在本公司股東大會上推薦一名人士（並非告退董事）參選董事（「候選人」）須(a)遞交一份經合資格出席股東大會並可於會上投票之股東簽署有關該推薦的書面通知予本公司註冊辦事處交公司秘書收；(b)按上市規則第13.51(2)(a)至(x)條之規定，提供候選人的履歷資料；及(c)提供經候選人簽署的書面同意書，說明其願意膺選。遞交該書面通知的期限須不少於7天，由不早於寄發該股東大會通知的翌日起開始計算及不得遲於股東大會召開前7天終止。

本公司一直採用以上的股東溝通政策來處理向董事會提出的查詢，並定期進行檢討以確保其有效性。股東如有特別查詢及提議，可以書面形式寄至註冊辦事處地址供董事會或公司秘書垂注或以電郵方式向本公司提出。

事會謹向各位股東呈交截至二零一四年六月三十日止年度年報及經審核財務報告書。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於綜合財務報告書附註49。

業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第136頁之綜合損益表。

本年度已向股東派發中期息每股12港仙折合717,743,259港元，包括341,507,137港元以現金股息支付及376,236,122港元以以股代息方式支付。董事會建議派發末期息每股38港仙折合2,286,260,513港元，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。

投資物業

本年度內，本集團產生重建中投資物業建築費用為119,424,064港元與投資物業裝修費用為189,236,372港元、出售投資物業為1,818,156,448港元、轉撥至酒店物業為117,232,122港元、轉撥至預付土地租賃款項為92,887,878港元，並將86,322,259港元之發展中物業轉撥至投資物業，且於報告日將所有投資物業進行重估。投資物業公平值增加數額為3,290,416,953港元，已直接計入於綜合損益表內。

上述及其他關於本集團之投資物業於本年度內之變動詳情，刊於綜合財務報告書附註19。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情刊於綜合財務報告書附註21。

主要物業

本集團於二零一四年六月三十日持有之主要物業資料刊於第247頁至第266頁。

附屬公司、聯營公司及合營企業

有關本公司於二零一四年六月三十日之主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情分別刊於綜合財務報告書附註49、50及25。

股本

本公司之股本於本年度內之變動詳情刊於綜合財務報告書附註36。

董事會報告書 (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。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，於本年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

本公司之可分配儲備

於二零一四年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為16,084,516,214港元（二零一三年：14,130,763,508港元）。

中期票據計劃

於二零一四年六月三十日，根據本集團於二零一二年四月設立之中期票據計劃而發行及尚未償還之擔保票據之總金額為500,000,000美元，票據償還期為五年並以固定年利率3.25厘計算利息。該等擔保票據已包括在本集團於二零一四年六月三十日之銀行及其他借貸內（詳情載列於本年報之綜合財務報告書附註35）。

庫務、集團借貸及 利息撥充資本

本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。有關須於一年內償還之銀行借貸分類為流動負債。銀行借貸於二零一四年六月三十日之償還分析資料刊於綜合財務報告書附註35。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數額為20,287,555港元。

董事

本年度內及截至本報告書日期止，本公司之董事為：

執行董事

黃志祥先生 (主席)
黃永光先生
陳榮光先生
葉慕蓮女士
李正強先生

非執行董事

夏佳理先生

獨立非執行董事

盛智文博士
李民橋先生
王繼榮先生
黃楚標先生

(於二零一三年十月二十三日退任)

依據本公司組織章程細則之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之要求，黃志祥先生、李民橋先生及葉慕蓮女士將於應屆股東周年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

董事權益

根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於上市規則內上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，董事於二零一四年六月三十日在本公司及證券條例下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	3,195,514,253	175,319股為實益擁有、 (附註) 3,751,306股為配偶權益及 3,191,587,628股 為已故黃廷方先生之 其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	53.11%
夏佳理先生	1,157,090	實益擁有人	0.01%
盛智文博士	-	-	-
李民橋先生	-	-	-
王繼榮先生	-	-	-
黃永光先生	100,495	實益擁有人	≈0%
陳榮光先生	-	-	-
葉慕蓮女士	-	-	-
李正強先生	-	-	-

董事權益 (續)

(甲) 本公司股份之好倉 (續)

附註：

3,191,587,628股之受託人權益包括：

- (a) 1,378,884,961股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有71.97%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
- (b) (i) 44,838,411股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
(ii) 1,633,930,883股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；
- (c) 98,694,800股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權100%之公司所持有－161,571股由Fanlight Investment Limited持有，157,810股由Garford Nominees Limited持有，35,513,066股由Karaganda Investments Inc.持有，15,316,634股由Orient Creation Limited持有，7,444,257股由Strathallan Investment Limited持有，22,437,125股由Strong Investments Limited持有，17,193,614股由Tamworth Investment Limited持有及470,723股由Transpire Investment Limited持有；及
- (d) 35,238,573股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 控股公司

尖沙咀置業集團有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	1,169,153,611 (附註)	627,871股為實益擁有及 1,168,525,740股 為已故黃廷方先生之 其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	72.01%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—
陳榮光先生	—	—	—
葉慕蓮女士	—	—	—
李正強先生	—	—	—

附註：

1,168,525,740股之受託人權益包括：

- (a) 1,076,302,705股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有—111,558,755股由Fanlight Investment Limited持有，151,178,386股由Nippomo Limited持有，3,473,922股由Orient Creation Limited持有，297,336,069股由Strathallan Investment Limited持有，443,706,162股由Tamworth Investment Limited持有及69,049,411股由Transpire Investment Limited持有；及
- (b) 92,223,035股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司及合營企業

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

公司名稱	普通股數目	所佔已發行 股份百分比
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註1及2)	100%
Dramstar Company Limited	440 (附註1及3)	44%
霸滔有限公司	1 (附註1及4)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註1及4)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註1及4)	50%
霸都財務有限公司	5 (附註1及5)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註1及5)	50%
FHR International Limited	1 (附註6)	33.33%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註1及4)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註1及4)	50%
擴財有限公司	1 (附註1及7)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註1及2)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註1及8)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註1及4)	50%
韻龍有限公司	70 (附註1及4)	70%
銀寧投資有限公司	10 (附註1及4)	50%
Sino Club Limited	2 (附註9)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註10)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註10)	50%

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司及合營企業 (續)

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 乃Seaview Assets Limited全資附屬公司。Seaview Assets Limited是由黃志祥先生控權50%的Boswell Holdings Limited全資擁有。
2. 股份由Osborne控權55%的Erleigh Investment Limited所持有。
3. 股份由Osborne控權50%的旋翠有限公司所持有。
4. 股份由Osborne所持有。
5. 股份由Osborne全資附屬公司城姿有限公司所持有。
6. 股份由黃志祥先生控權100%的新威隆有限公司所持有。
7. 股份由Osborne全資附屬公司渤榮有限公司所持有。
8. 股份由Osborne全資附屬公司Goegan Godown Limited所持有。
9. 股份由Deansky Investments Limited控權50%的信和地產代理有限公司所持有。Deansky Investments Limited由黃志祥先生100%控權。
10. 股份由Deansky Investments Limited所持有。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

購買股份或債券之安排	在本年度內，本公司、其控股公司或各附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。
董事於具競爭性業務之權益	依據上市規則第8.10(2)條，本公司披露在本年度內，下述現任董事在業務與本集團之業務有直接或間接性競爭或可能競爭之公司中持有股份權益及／或身為該等公司之董事：
	黃志祥先生及黃永光先生於黃氏家族（包括黃志祥先生、黃志達先生、以及彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人，及／或彼等各自之聯繫人）之公司擁有股份權益及身為該等公司之董事，陳榮光先生亦為該等公司之董事。該等公司從事物業投資、項目發展及管理及酒店營運之業務。
	夏佳理先生乃香港興業國際集團有限公司及和記港陸有限公司之非執行董事。該等公司分別從事物業投資、項目發展及管理及／或酒店營運之業務。
	由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，且有三名獨立非執行董事，本集團能獨立地按公平基準進行其業務。
董事於重要合約中之權益	在本年度內或年結日，除綜合財務報告書附註48之「關連人士披露」所披露外，本公司、其控股公司、各附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何與本公司董事直接或間接擁有重要權益而與本公司業務有重大聯繫之其他合約。
服務合約	本公司董事與本公司或各附屬公司之服務合約均可於一年內由僱主公司終止而毋須繳付賠償金（法定之賠償除外）。

關連交易

(甲) 截至二零一四年六月三十日止之非豁免持續關連交易

本公司及其控股公司(尖沙咀置業集團有限公司(「尖置」))於二零一三年六月二十八日聯合公佈,就本公司及/或其附屬公司(「本集團」),與黃氏家族(包括黃志祥先生、黃志達先生、以及彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人,及/或彼等各自之聯繫人),涉及二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日止三個財務年度內所進行之以下非豁免持續關連交易,於二零一三年六月二十八日訂立協議(「該協議」)並設訂每年年度交易上限。按上市規則之要求,披露該協議之適用詳情,並載列截至二零一四年六月三十日止就交易所收取/繳付的總額如下:

該協議下 提供的 服務性質	交易雙方		交易性質	代價基準	該協議下 之適用年度 交易上限	截至
	服務提供者	服務接受者				二零一四年 六月三十日 止 年度收取/ 繳付總額
1. 大廈清潔 服務	恒毅環衛服務 有限公司(本公 司之全資附屬 公司)	黃氏家族	由本集團向黃氏 家族所發展/擁 有/部份擁有或 即將發展/擁 有/部份擁有之 物業提供大廈清 潔服務及清潔顧 問服務	經雙方同意之一 筆過費用,該費 用須參考成本加 邊際利潤釐定	131百萬港元	72.02百萬港元
2. 停車 管理服務	信和停車場 管理有限公司 (「信和停車 場」)(一家分別 由本公司及黃 氏家族各持有 50%的公司)	本集團	由信和停車場 及/或黃氏家 族之成員向本集團 所擁有/發展或 即將擁有/發展 之物業提供停車 場管理服務	根據該協議,經 雙方同意之一筆 過費用,該費用 須參考信和停車 場及/或黃氏家 族之相關成員所 管理之物業之停 車場營運所產生 之合共總收益之 比率釐定	49百萬港元	25.16百萬港元

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一四年六月三十日止之非豁免持續關連交易 (續)

該協議下 提供的 服務性質	交易雙方		交易性質	代價基準	該協議下 之適用年度 交易上限	截至
	服務提供者	服務接受者				二零一四年 六月三十日 止 年度收取/ 繳付總額
3. 物業管理 及一般行 政服務	信和物業管理 有限公司(「信 和物業管理」) (本公司之全資 附屬公司)	黃氏家族	由本集團向黃氏 家族所發展/擁 有/部份擁有或 即將發展/擁 有/部份擁有之 物業提供物業管 理、生活時尚服 務、家居維修服 務、貼心服務及 一般行政服務	根據該協議，經 雙方同意之一筆 過費用，該費用 須為固定款額或 參考黃氏家族之 年度預算所示就 信和物業管理管 理之物業之管理 開支的比率或實 際產生金額釐定	43百萬港元	23.07百萬港元
4. 護衛服務	信和護衛有限 公司(本公司之 全資附屬公司)	黃氏家族	由本集團向黃氏 家族所發展/擁 有/部份擁有或 即將發展/擁 有/部份擁有之 物業提供護衛服 務	經雙方同意之一 筆過費用，該費 用須參考成本加 邊際利潤釐定	86百萬港元	49.69百萬港元

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一四年六月三十日止之非豁免持續關連交易 (續)

該協議下 提供的 服務性質	交易雙方		交易性質	代價基準	該協議下 之適用年度 交易上限	截至
	服務提供者	服務接受者				二零一四年 六月三十日止 年度收取/ 繳付總額
5. 租賃物業	本集團	黃氏家族	物業租賃， 包括：	經雙方同意不包括 差餉及管理費之一 筆過租金，該租金 須參考特定物業之 現行市值租金釐定	(i) 二零一三年七 月一日至二零 一四年六月三 十日止，110.5 百萬港元 ^{附註} ， 包括：	42.21百萬港 元，包括：
			(i) 本集團租賃黃 氏家族擁有或 即將擁有之物 業；及			(i) 37.15百萬 港元適用於 由本集團租 賃物業；及
			(ii) 黃氏家族租賃 本集團擁有或 即將擁有之物 業		(a) 100.3百萬 港元適用 於由本集 團租賃物 業；及	(ii) 5.06百萬港 元適用於由 黃氏家族租 賃物業
					(b) 10.2百萬 港元 ^{附註} 適用於由 黃氏家族 租賃物 業；及	
					(ii) 二零一四年七 月一日至二零 一五年六月三 十日止，130.4 百萬港元 ^{附註} ， 包括：	
					(a) 110.4百萬 港元適用 於由本集 團租賃物 業；及	
					(b) 20百萬港 元 ^{附註} 適用 於由黃氏 家族租賃 物業；及	

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一四年六月三十日止之非豁免持續關連交易 (續)

該協議下 提供的 服務性質	交易雙方		交易性質	代價基準	該協議下 之適用年度 交易上限	截至
	服務提供者	服務接受者				二零一四年 六月三十日止 年度收取/ 繳付總額
						(iii) 二零一五年七月一日至二零一六年六月三十日止，141.4百萬港元 ^{附註} ，包括：
						(a) 121.4百萬港元適用於由本集團租賃物業；及
						(b) 20百萬港元 ^{附註} 適用於由黃氏家族租賃物業

附註：由於黃氏家族之聯繫人近期作出了一項公司收購，而被收購方為本集團旗下物業之現有租戶，被收購方與本集團間之現有租賃交易從而落入本集團與黃氏家族之間訂立之有關協議下擬進行持續關連交易之範圍；因此，於截至二零一四年六月三十日止財政年度之餘下部份以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止財政年度，上述協議下黃氏家族租賃物業之應付總金額之水平，預期將高於訂立上述協議時設想之水平。本集團與黃氏家族於二零一四年六月十日訂立補充協議，以修訂截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止財政年度黃氏家族租賃本集團擁有或將擁有之物業之上述協議下擬進行持續關連交易之年度上限，分別由4,000,000港元、4,400,000港元及4,800,000港元修訂為10,200,000港元、20,000,000港元及20,000,000港元。

關連交易 (續)

(甲) 截至二零一四年六月三十日止之非豁免持續關連交易 (續)

由於黃氏家族為尖置及本公司之主要股東，故黃氏家族及其聯繫人被視為尖置及本公司之關連人士；據此，上述交易根據上市規則構成尖置及本公司之持續關連交易。

年內，上述持續關連交易均在各自之年度交易上限內進行。獨立非執行董事已審閱及確認於年內進行之上述持續關連交易：

- (i) 實屬本集團的日常業務；
- (ii) 是按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (iii) 是根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已就本年報內披露本集團之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司已將有關函件之副本提交予香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）。

關連交易 (續)

(乙) 收購額外雅濤居及企業中心之相關公司利益

本公司及尖置於二零一四年五月二十日聯合公佈：

- (i) 本公司之全資附屬公司會連發展有限公司(「會連」)與CapitaLand China Holdings Pte Ltd(「CapitaLand China」)及CRL (HK) Pte Ltd(「CRL (HK)」)訂立一項協議(「霸都協議」)，據此(a) CapitaLand China及CRL (HK)已同意出售而會連已同意購買由CapitaLand China合法擁有及由CRL (HK)實益擁有之1,000股霸都置業有限公司(「霸都」)已發行股份(佔霸都已發行股份總數10%)，代價為霸都於霸都協議完成日期之10%資產淨值，及(b) CRL (HK)已同意按等額基準出售及轉讓而會連已同意按等額基準購買於霸都協議完成時，霸都結欠CRL (HK)之尚未償還貸款(包括本金額及應計利息)，於二零一四年三月三十一日，該等貸款之金額約為9,908,086港元，惟須按照並遵守霸都協議之條款及條件。會連應付總代價(倘按霸都於二零一四年三月三十一日之管理賬目計算)將為28,258,034港元，惟須根據於完成日期之有關經審核完成賬目予以調整(如必要)。該調整(如有)預期並不重大。

霸都為一家持有由位於香港新界沙田馬鞍山鞍駿街15號之住宅物業－雅濤居之購物商場(總樓面面積約56,570平方呎)及101個停車位組成之物業之權益之公司。

於霸都協議完成時，霸都由本公司擁有50%及黃氏家族擁有50%。

關連交易 (續)

(乙) 收購額外雅濤居及企業中心之相關公司利益 (續)

- (ii) 本公司之間接全資附屬公司讚福有限公司(「讚福」)與嘉德置地(香港)有限公司(「嘉德置地(香港)」)訂立一項協議(「韻龍協議」)，據此(a)嘉德置地(香港)已同意出售而讚福已同意購買由嘉德置地(香港)合法及實益擁有之30股韻龍有限公司(「韻龍」)已發行股份(佔韻龍已發行股份總數30%)，代價為韻龍於韻龍協議完成日期之30%資產淨值，及(b)嘉德置地(香港)已同意按等額基準出售及轉讓而讚福已同意按等額基準購買於韻龍協議完成時，韻龍結欠嘉德置地(香港)之尚未償還貸款(包括本金額及應計利息)，於二零一四年三月三十一日，該等貸款之金額約為122,212,254港元，惟須按照並遵守韻龍協議之條款及條件。讚福應付總代價(倘按韻龍於二零一四年三月三十一日之管理賬目計算)將為331,050,189港元，惟須根據於完成日期之有關經審核完成賬目予以調整(如必要)。該調整(如有)預期並不重大。

韻龍為一家持有位於香港新界沙田安麗街11號名為企業中心之工業物業，該物業包括總樓面面積約409,028平方呎及45個停車位之物業之權益之公司。

於韻龍協議完成時，韻龍由本公司擁有30%及黃氏家族擁有70%。

由於黃氏家族為尖置及本公司兩者之控股股東，故黃氏家族及其聯繫人均為尖置及本公司各自之關連人士。儘管CapitaLand China、CRL(HK)、嘉德置地(香港)及其最終實益擁有人就尖置及本公司及彼等各自之關連人士而言，屬獨立第三方，然而，鑑於霸都協議及韻龍協議涉及收購霸都及韻龍各自之股份及霸都及韻龍結欠之貸款，且由於黃氏家族為尖置及本公司之控股股東，同時亦為霸都及韻龍之間接主要股東，因此，根據當時有效的上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，霸都協議及韻龍協議構成尖置及本公司各自之關連交易。

關連交易 (續)

上述關連交易之詳情已載於有關公告並在聯交所網頁及本公司網頁www.sino.com中可供查閱。

其他關連人士披露之詳情載於綜合財務報告書附註48。

主要股東及其他股東權益

於二零一四年六月三十日，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券條例第XV部第336條所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	3,203,600,680 (附註1、2、3、4及5)	12,013,052股 為受控法團權益及 3,191,587,628股 為已故黃廷方先生之 其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	53.24%
黃志祥先生	3,195,514,253 (附註2、3、4及5)	175,319股 為實益擁有， 3,751,306股 為配偶權益及 3,191,587,628股 為已故黃廷方先生之 其中一位遺產共同遺囑 執行人之受託人權益	53.11%
尖沙咀置業集團有限公司	3,057,654,255 (附註2(a)、2(b)、3及4)	1,378,884,961股 為實益擁有及 1,678,769,294股 為受控法團權益	50.81%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Spangle Investment Limited	377,097,301 (附註3)	實益擁有人	6.26%
嘉輝地產發展有限公司	335,545,134 (附註4)	實益擁有人	5.57%

主要股東及其他股東權益 本公司股份之好倉 (續)
(續)

附註：

1. 12,013,052股由黃志達先生100%控權之公司所持有－3,708,556股由Bestdeal Contractors Pte Ltd持有及8,304,496股由Western Properties Pte Ltd持有。
2. 3,191,587,628股之受託人權益包括：
 - (a) 1,378,884,961股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有71.97%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；
 - (b) (i) 44,838,411股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
 - (ii) 1,633,930,883股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司持有（包括由Spangle Investment Limited所持有的377,097,301股（附註3）及由嘉輝地產發展有限公司所持有的335,545,134股（附註4））；
 - (c) 98,694,800股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權100%之公司所持有－161,571股由Fanlight Investment Limited持有，157,810股由Garford Nominees Limited持有，35,513,066股由Karaganda Investments Inc.持有，15,316,634股由Orient Creation Limited持有，7,444,257股由Strathallan Investment Limited持有，22,437,125股由Strong Investments Limited持有，17,193,614股由Tamworth Investment Limited持有及470,723股由Transpire Investment Limited持有；及
 - (d) 35,238,573股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
3. 377,097,301股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司Spangle Investment Limited所持有。該股份於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。
4. 335,545,134股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司嘉輝地產發展有限公司持有。該股份於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。
5. 黃志達先生及黃志祥先生作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之股份為同一批股份及其股份權益是重複的。

主要股東及其他股東權益 (續)	除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零一四年六月三十日，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。
捐款	本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為1,301,000港元。
主要供應商及客戶	<p>本集團於本年度內之五大供應商佔本集團之採購總額大約百分之八十三，而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之四十九。</p> <p>本集團於本年度內之五大客戶佔本集團之銷售總額不足百分之三十。</p> <p>本年度內，本公司之董事、其聯繫人及股東（據董事所知擁有本公司之已發行股本超過百分之五）並無擁有任何本集團之五大供應商之股本權益。</p>
企業管治	企業管治報告載於第30頁至第48頁。
公眾持股量	於本年報日期，根據本公司所得悉的公開資料及董事所知的情況下，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。
核數師	於應屆之股東周年大會上，將提呈一項重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
主席
黃志祥

香港，二零一四年八月二十七日

□ ■ 已完成之物業

1. 威登中心
2. 遠東金融中心
3. 劍橋廣場
4. 利亨中心
5. 泛亞中心
6. 御龍山
7. Goodwood Park
8. 承峰
9. 銀湖•天峰
10. 逸瓏
11. 深灣9號
12. 奧柏•御峯
13. 天賦海灣
14. 溘玥•天賦海灣
15. 海鑽•天賦海灣
16. 大嶼山長沙，丈量約份第331約地段245號

□ ■ 發展中物業

17. 干德道53號，內地段2138號之餘段及內地段2613號
18. 灣仔皇后大道東200號／太原街33號 禧滙
19. 大埔科進路23號逸瓏灣I
20. 大埔科進路21號逸瓏灣II
21. 觀塘月華街8號觀月•樺峯
22. 埃華街8號奧朗•御峯
23. 中環士丹頓街22號
24. 玖瓏山，沙田市地段525號
25. 梅窩，丈量約份第4約地段726號
26. 坪洲坪利路，丈量約份地段676號
27. 將軍澳第66C2區
28. 坪洲坪利路，丈量約份地段674號
29. 西貢沙角尾，丈量約份第221約地段1949號
30. 西鐵朗屏站（北）物業發展項目，元朗市地段513號
31. 西貢篤康村路，丈量約份第215約地段1180號
32. 灣仔適安街，內地段9049號





投資物業及酒店

33. 荃新天地
34. 荃新天地2
35. 國際交易中心
36. 宏天廣場
37. 中央廣場
38. 電氣道148號
39. 中環廣場
40. 港麗酒店
41. 海港中心
42. 荷李活商業中心
43. 海天廣場
44. 海德中心
45. 寶馬山花園
46. 太平洋廣場
47. 藍灣廣場
48. 統一中心25樓
49. 奧海城
50. 雅麗居
51. 金馬倫廣場
52. 中港城
53. 商業廣場
54. 富利廣場
55. 崇利中心
56. 威利廣場
57. 富登中心
58. 亞太中心
59. 觀塘碼頭廣場
60. 觀塘廣場
61. 歐美廣場
62. 百萬龍大廈
63. 利登中心
64. 陽光廣場商場
65. 尖沙咀中心
66. 油塘工業城
67. 碧湖花園商場
68. 御庭居商場
69. 萬金中心
70. 萬輝工業中心
71. 百利中心
72. 屏會中心
73. 沙田商業中心
74. 屯門市廣場
75. 雅濤居商場
76. 石澳山仔15號
77. 半山漆咸徑1號
78. 灣景園
79. 鴻圖道1號
80. 御庭軒商場
81. 玫瑰花園商場
82. 海典軒商場
83. The Hennessy
84. 囍寓
85. 御滙
86. 中港薈
87. 淺水灣道38號
88. 企業中心

已完成之物業



1



2

1 逸瓏

逸瓏位處九龍塘傳統豪宅地段，依山勢而踞，賦就雍容生活典範。項目提供一百二十個住宅單位，精心建構，盡顯世家大宅氣派，部份單位可飽覽九龍半島璀璨景致。



2 御金·國峯

御金·國峯提供七百四十個住宅單位，項目位處西九龍優越地段，毗鄰廣深港高鐵總站、九龍站及柯士甸站，四通八達。部份單位可飽覽維多利亞港、昂船洲、鯉魚門三大海景。西九龍文化區及廣東道名店購物區近在咫尺，國際級酒店及食府林立，賦就品味生活。

3 THE AVERY

The Avery座落九龍城核心地段，提供七十八個住宅單位及約一萬平方呎商用面積。項目位處四十一校網及優越位置，同時毗鄰未來港鐵沙中綫土瓜灣站。

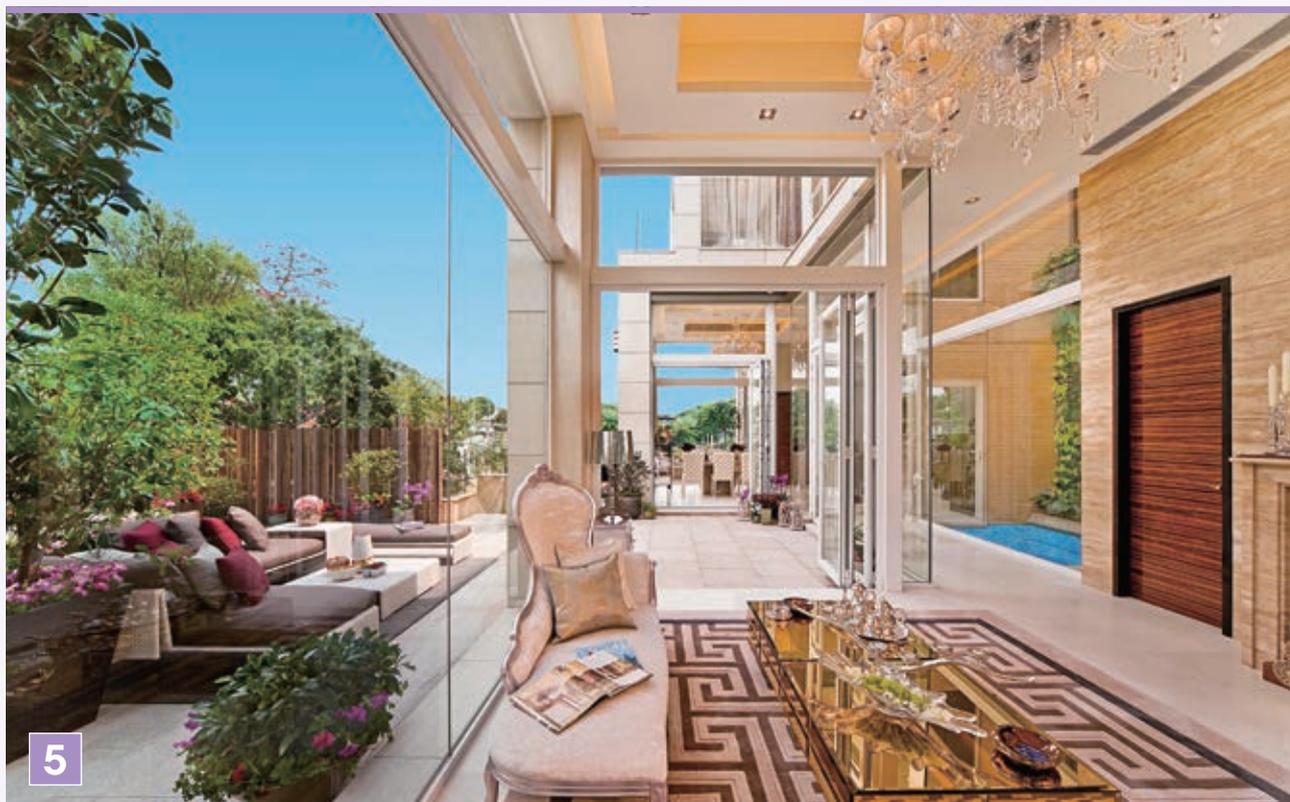


4 御龍山

御龍山毗鄰國際級沙田馬場，共提供一千三百七十五個單位。物業盡覽環迴沙田馬場與九肚山連綿山巒景致，坐擁港鐵、八號幹線及沙中綫等基建，盡享連城優勢。



已完成之物業 (續)



5

5 GOODWOOD PARK

Goodwood Park位處雙魚河尊貴地段，提供十三幢獨立花園大宅，會所包括室外游泳池及一系列尊尚設施。物業毗鄰香港高爾夫球會及香港賽馬會雙魚河鄉村會所。



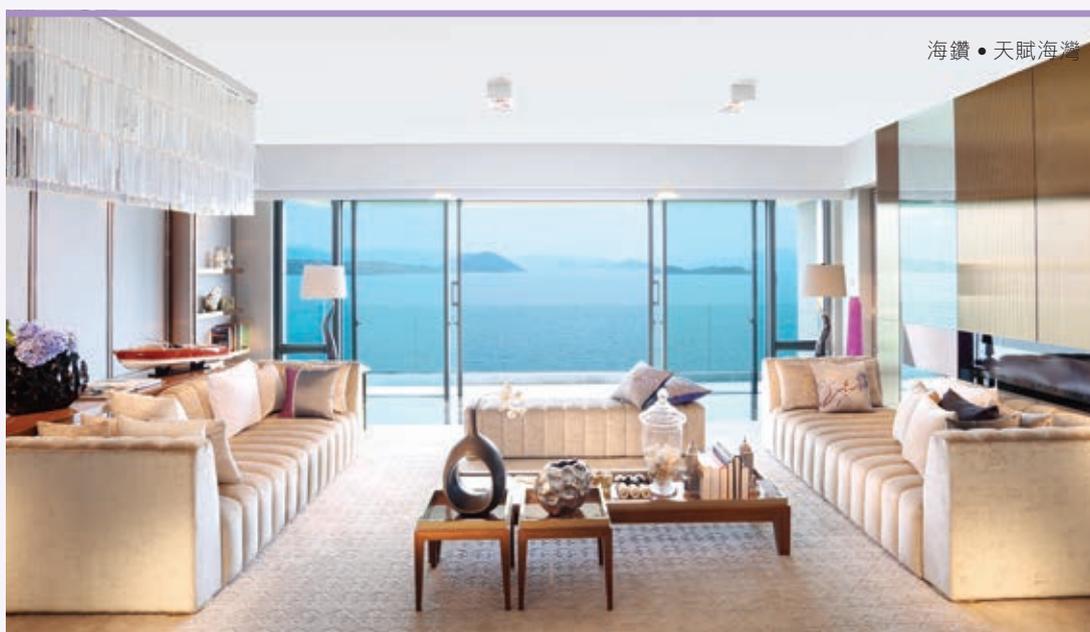
6

6 承峰

承峰位於大埔傳統低密度住宅地段，環抱翠綠山巒，私隱度極高，三座低密度住宅共提供七十九個單位。住客會所提供園藝花園及室外泳池。

7 天賦海灣／ 濶玥・天賦海灣／
海鑽・天賦海灣

位處大埔吐露港畔臨海地段，天賦海灣、濶玥・天賦海灣及海鑽・天賦海灣，均由國際知名建築師事務所Foster + Partners精心設計，各項目均可飽覽吐露港廣闊海景及八仙嶺翠綠山景，並設尊貴住客會所。三個項目合共提供一千一百九十七個分層住宅單位及二十六幢洋房。



已完成之物業 (續)



8 深灣9號

深灣9號依傍港島南區翠綠山巒，提供四百一十個住宅單位，坐擁壯麗海景。項目毗鄰深灣遊艇俱樂部、香港鄉村俱樂部以及香港高爾夫球會，彰顯非凡氣派。



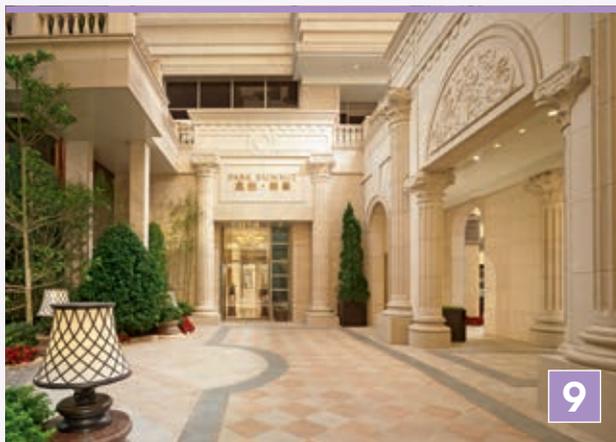
9 奧柏·御峯

奧柏·御峯位處西九龍核心地段，交通便利，毗鄰港鐵奧運站及旺角站，加上奧海城生活圈優勢，約八十萬呎商場逾二百六十商戶，生活所需一應俱全。珍罕雙子會所、垂直綠化及空中花園設計，彰顯生活品味。奧柏·御峯提供四百六十二個單位，間格由開放式至三房一套設計，另備有特色單位。



10 中國廈門信和·中央廣場

信和·中央廣場位處廈門重要樞紐，鷺島市中心、嘉禾路與茵青路的交匯處，尊享黃金地段的成熟配套；毗鄰蓮花公園，繁華與靜謐兼備。項目提供四百五十個住宅單位，合共逾四十六萬平方呎住宅樓面面積及逾五萬二千平方呎商業樓面面積。單位已於二零一四年六月交付使用。





電腦繪圖

11

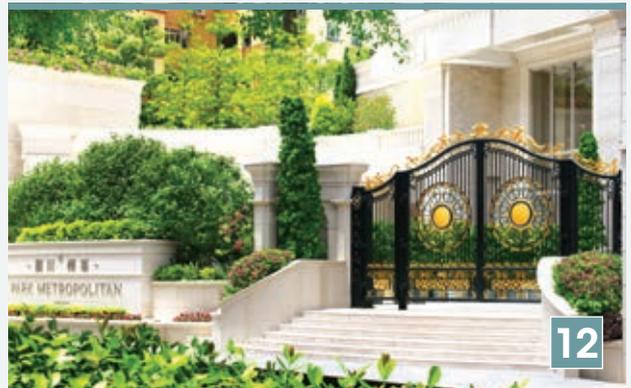
11 逸瓏灣I及逸瓏灣II

逸瓏灣I及逸瓏灣II為白石角吐露港畔內最新優質項目。逸瓏灣I提供五百三十九伙分層單位及七幢獨立屋，逸瓏灣II共提供五百四十伙分層住宅單位及五幢獨立屋。項目建築精髓與集團系內的九龍塘逸瓏及港島半山The Mayfair一脈相承。項目自設尊尚購物商場，住客日常生活不假外求。



12 觀月•樺峯

觀月•樺峯位處觀塘市中心地段，毗鄰港鐵觀塘站及購物中心，交通便利。項目提供二百九十九個住宅單位，並為九龍東商貿區及觀塘新市中心發展計劃首個住宅項目。



12



13 奧朗•御峯

奧朗•御峯位處西九龍核心地段，提供一百一十三個住宅單位。項目毗鄰港鐵奧運站及旺角站，交通便利，購物娛樂一應俱全。



14 囍滙（第一期及第二期）

囍滙第一期及第二期位處中環至銅鑼灣金融商業地帶之中心點，共四座住宅分別提供一百七十九及一千零九十六個住宅單位，當中第二期基座更附設主題購物區。囍滙採用多項創新環保建築設計，其中多項為本港首創，並已取得HK-BEAM白金級別暫定認證。項目設計揉合大都會生活品味及香港文化，並保留具歷史價值的建築，重現灣仔區獨特的中西文化薈萃的風貌。



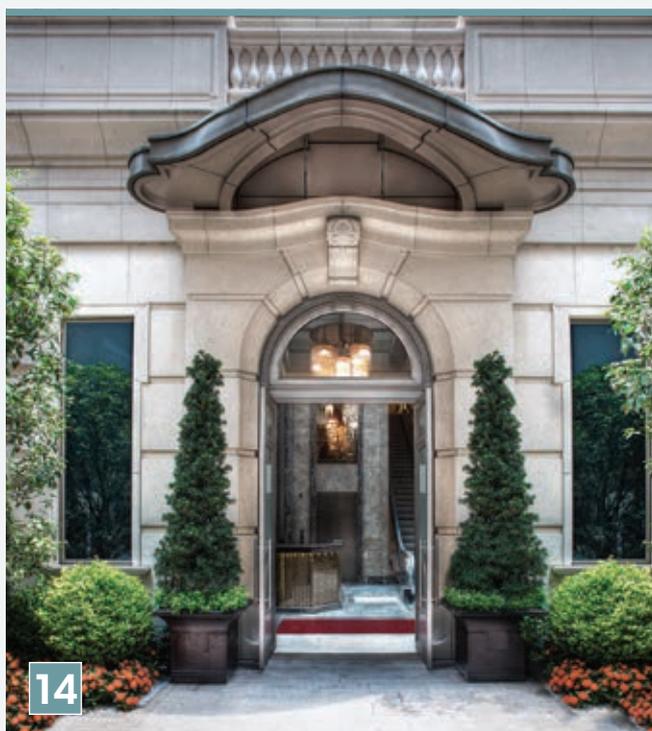
15 玫瑰山

玫瑰山位處傳統尊貴地段沙田九肚，可建樓面面積約一百零三萬平方呎。



16 將軍澳市地段第117號

項目位處將軍澳區優越臨海地段，鄰近港鐵將軍澳及調景嶺站，交通便利。項目將提供約五百四十六個住宅單位。集團於二零一二年透過地政總署招標購入地皮，可作私人住宅用途的樓面面積約為四十一萬七千平方呎。



17 長富街3號

項目位處大嶼山南部低密度臨海地段，共提供十六幢花園洋房，項目依山而建，俯瞰一望無際的長沙海灘遼闊海景，私隱度高。配合未來大嶼山及港珠澳大橋發展，盡享地利優勢。集團於二零零七年透過政府公開拍賣購入地皮，可建住宅面積約七萬一千四百一十七平方呎。

**18 中國重慶御龍天峰**

御龍天峰位於重慶市核心地段，江景一望空闊，交通網絡貫通全城。項目總建築面積逾一千萬平方呎，包括地標式商廈、購物中心、洋溢異國風情的商業街以及住宅單位。項目分四期發展。一期甲建築面積逾一百二十萬平方呎，提供八百五十一個住宅單位。

**19 中國廈門信和•湖畔廣場**

廈門信和•湖畔廣場將建造超高層高端住宅，提供約四百七十五個單位，面積由五百至三千平方呎。項目佔地約六萬平方呎，建築面積約五十萬平方呎。



發展中物業 (續)

20 中國成都信和 • 御龍山

信和 • 御龍山位於成都東二環核心地段，前臨沙河，依傍塔子山公園。總建築面積逾一千三百萬平方呎，包括國際級酒店、商場、服務式住宅及住宅單位。項目第一期提供一千一百一十五個住宅單位，二期提供逾三千二百個住宅單位。



21 中國漳州信和 • 御龍天下

信和 • 御龍天下位於漳州市中心繁華地段，交通四通八達。項目共提供約建築面積四百五十萬平方呎的中層及高層優質住宅、商業零售及幼兒園等配套設施。第一期住宅總建築面積逾六十七萬平方呎，共六百零二個單位。項目一期已於二零一四年三月交付使用；二期將提供一千零四十七個住宅單位，總建築面積逾一百二十萬平方呎。





22

22 中國福州信和廣場

信和廣場位於福州市中心商業區，為國際甲級商業大廈，包括寫字樓及商場。大廈擁有設計獨特的空中花園，大廈外牆亦使用節能物料「Low-E」玻璃。



23

23 THE HENNESSY

The Hennessy位處灣仔中心地段，區內食肆、商店及寫字樓林立。The Hennessy每層樓高四點八米，裝置落地玻璃窗，坐擁遼闊維港景致，加上特色天台花園餐廳，是各行各業辦公室的理想之選。



24

24 國際交易中心

國際交易中心座落於香港近年最具發展潛力之矚目焦點—九龍東，鄰近九龍灣港鐵站。項目匯聚寫字樓與零售等各項設施；其每層融入綠化露台的創意構思引領建築潮流。位於十五樓的「空中花園」，設計別具一格，為客人提供商務與休閒的理想環境。



25 荃新天地

位於荃灣楊屋道的荃新天地面積約三十萬平方呎，中央位置興建了一個約四萬平方呎的花園廣場，提供綠意盎然及流水美景的園林空間。外牆上建有全港首創、總面積近七千平方呎，相等於一個標準網球場的巨型「直立花園」，全港第一間「綠色商場」，讓顧客彷彿置身大自然。



26 荃新天地2

荃新天地2是荃新天地的伸延，商場樓高三層，面積約二十萬平方呎，富現代感及配以新穎科技。設有各式名牌商舖、電影院、時尚產品專門店、餐廳及百貨公司。商場亦擁有香港首個「雕塑建築」iGlobe，一個由數千塊LED光碟組成的巨型電子外牆。



投資物業及酒店 (續)

27 奧海城

奧海城位於港鐵奧運站，以四通八達的行人天橋系統連接旺角及附近各大型屋苑。八十萬平方呎的區域性購物中心提供種類繁多的零售商鋪，從國際時裝和化妝品、兒童服裝和玩具到各樣生活時尚配件，一應俱全。商場更以匯聚各國美食聞名，從露天餐廳和酒吧到一系列富有特色之餐廳，更擁有一個大型的美食廣場。面積達八萬平方呎的廣場是舉辦各式藝術展覽和社區活動之理想場地，加上一家六間放映廳的電影院，不僅吸引遊客和本地消費者，更為整個購物體驗加添活力元素。



28 屯門市廣場

屯門市廣場位於交通總匯的上蓋，連接西鐵總站及輕鐵站，總面積逾一百萬平方呎，超過四百家商鋪和餐廳。場內雲集各大國際著名時裝和化妝品牌，從百貨公司、電子產品到珠寶手錶和童裝，應有盡有。在其面積達五千平方呎的中庭，全年無休推出多元化的促銷活動和展覽，加上一系列的國際美食和一個四間放映廳的影院，屯門市廣場提供一站式的購物體驗，吸引了來自新界西北區及珠三角的消費群。





29

29 尖沙咀中心

尖沙咀中心是尖沙咀東部第一座落成的建築物，印證了信和集團勇於開創的精神，至今仍是區內重要的寫字樓兼購物商場，亦是集團的總部所在。尖沙咀中心與相連的帝國中心數年前進行大規模翻新工程，將全海景商舖改建為複式食肆，發展成為「尖東美食里」。



30

30 亞太中心

亞太中心位於尖沙咀繁盛的購物區，毗鄰人流暢旺的彌敦道，提供寫字樓連商場。亞太中心備有尖端設施，適合醫務客戶，為本港著名專業醫療中心，名醫薈萃。

投資物業及酒店 (續)



31 中港城

中港城是全球最大的金色玻璃幕牆建築物之一，亦是香港其中一個最著名的綜合物業，位置優越，坐落於九龍最繁盛的商業旅遊區尖沙咀廣東道。這個龐大的項目包括五座海景寫字樓、六層大型購物商場、皇家太平洋酒店、中國客運碼頭、巴士和的士總站，以及大型停車場。中港城臨近九龍公園，各主要的交通工具均能直達中港城，步行往來天星碼頭和港鐵尖沙咀站及柯士甸站亦只需數分鐘。



32 宏天廣場

宏天廣場位於九龍灣商業中心區，坐擁開揚維港景致。項目樓高三十九層，提供甲級寫字樓及餐飲面積。





33 中央廣場

位於中環的中央廣場為甲級商業項目，毗鄰著名飲食娛樂勝地蘭桂坊及蘇豪區，提供約三十萬平方呎之商業面積及高級食肆。



34 電氣道148號

電氣道148號提供二十六層甲級寫字樓、兩層商場及五層停車場。大廈毗鄰港鐵炮台山站，鄰近東區走廊及海底隧道，交通便利。大廈採用玻璃幕牆設計，讓租戶盡享開揚海景。單位內分體式冷氣機大大提高租戶辦公時間的彈性。



投資物業及酒店 (續)



35 富麗敦天地

集團位於新加坡濱海灣(Marina Bay)臨海地段發展的大型綜合項目，同時結合歷史與嶄新的現代建築設計，為該區源遠流長的文化遺產及金融商業中心賦予新活力。富麗敦天地由七座建築物組成，全部沿海而建，各具獨特風格，連成一體，又能充分顯示濱海灣優美醉人的海岸線。七座建築物包括：新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、富麗敦船屋、富麗敦一號、富麗敦蓮亭、紅燈碼頭及富麗敦海韻樓。

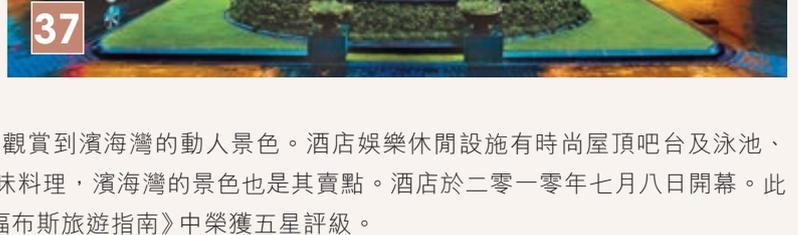


36 新加坡富麗敦酒店

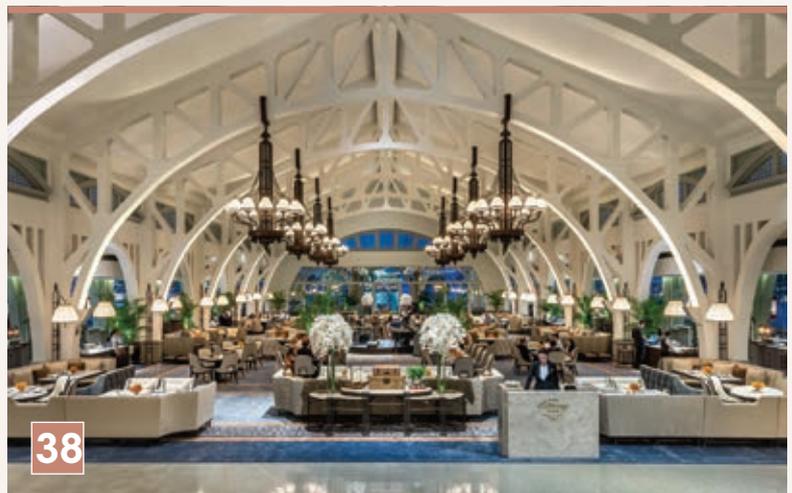
新加坡富麗敦酒店是由著名歷史建築物改建為五星級的酒店，前身是新加坡郵政大樓新加坡俱樂部及新加坡總商會。酒店內四百間美輪美奐的客房及套房均經過精心設計。位置優越，加上擁有綜合休閒設施如水療，是商務及休閒旅客理想之選。酒店曾先後榮獲多個備受尊重的組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水平。

**37 新加坡富麗敦海灣酒店**

新加坡富麗敦海灣酒店是一個優雅時尚的空間。酒店連接著紅燈碼頭，建築設計精緻，住宿服務體貼細心。酒店共有一百間客房及套房，每一間皆能觀賞到濱海灣的動人景色。酒店娛樂休閒設施有時尚屋頂吧台及泳池、高雅的都會酒廊和餐館。餐館除提供美味料理，濱海灣的景色也是其賣點。酒店於二零一零年七月八日開幕。此外，酒店於二零一三及二零一四年度《福布斯旅遊指南》中榮獲五星評級。

**38 紅燈碼頭**

紅燈碼頭是一個具有歷史意義的地標，為早期移民登陸新加坡的首個落腳點。碼頭佔地一萬三千七百三十一平方呎，活化後保留了原有建築風格及特色，並設有富麗敦海灣酒店之景點餐廳The Clifford Pier，讓遊人在醉人的海景下享受美饌。



投資物業及酒店 (續)

39 香港港麗酒店

位於六十一樓的香港港麗酒店，矗立於香港最著名的高尚購物及娛樂中心之一。位處港島商業中心樞紐，鄰近港島各名勝景點，屢獲國際殊榮的港麗酒店擁有五百一十四間雅致寬敞房間，為商務及休閒旅客提供最舒適的享受、完善的設施及體貼的服務。酒店以其寬敞房間及擁覽醉人的太平山頂及維港景致而享負盛名。



40 上海來福士廣場

此寫字樓兼購物商場樓高四十六層，坐落於上海黃埔區最繁盛的商業中心，區內店舖林立，人流絡繹不絕。物業提供總樓面面積共一百三十五萬平方呎。



(一) 土地儲備

截至二零一四年六月三十日，集團擁有土地儲備共三千九百萬平方呎，集團物業組合比例均衡：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。發展中物業普遍位置優越，享各類交通之便捷，包括鐵路幹線。集團於二零一四年六月三十日之土地儲備詳情載於下表：

集團之商業大廈、工業大廈、停車場及酒店，均主要保留作長線投資，為集團帶來穩定的經常性收入。

	按土地狀況及用途劃分					總面積	百分率
	住宅	商業	工業	停車場	酒店		
	樓面面積(平方呎)						
發展中物業	24,313,230	1,884,109	0	0	531,539	26,728,878	68.4%
投資物業及酒店	194,143	7,146,073	1,754,017	1,464,849	754,775	11,313,857	29.0%
已完成之銷售物業	454,098	63,823	506,480	0	0	1,024,401	2.6%
總計	24,961,471	9,094,005	2,260,497	1,464,849	1,286,314	39,067,136	100.0%
百分率	63.9%	23.3%	5.8%	3.7%	3.3%	100.0%	

	按土地位置及用途劃分					總面積	百分率
	住宅	商業	工業	停車場	酒店		
	樓面面積(平方呎)						
新界	2,950,727	2,147,898	766,715	1,000,234	0	6,865,574	17.6%
九龍	306,999	3,015,905	1,493,782	391,452	43,759	5,251,897	13.4%
港島	648,023	1,223,736	0	60,302	165,506	2,097,567	5.4%
中國	21,055,722	2,575,737	0	12,861	531,539	24,175,859	61.9%
新加坡	0	130,729	0	0	545,510	676,239	1.7%
總計	24,961,471	9,094,005	2,260,497	1,464,849	1,286,314	39,067,136	100.0%

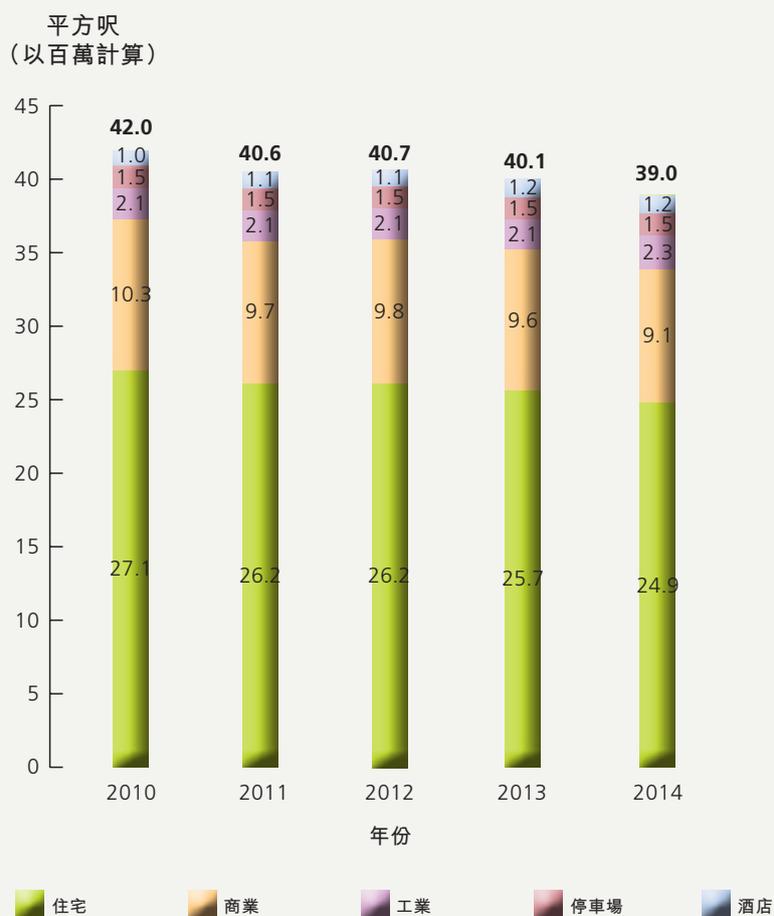
業務回顧 (續)

(一) 土地儲備 (續)

以下圖表顯示集團於過去五年按用途及地區劃分之土地儲備狀況：

土地儲備—按用途劃分

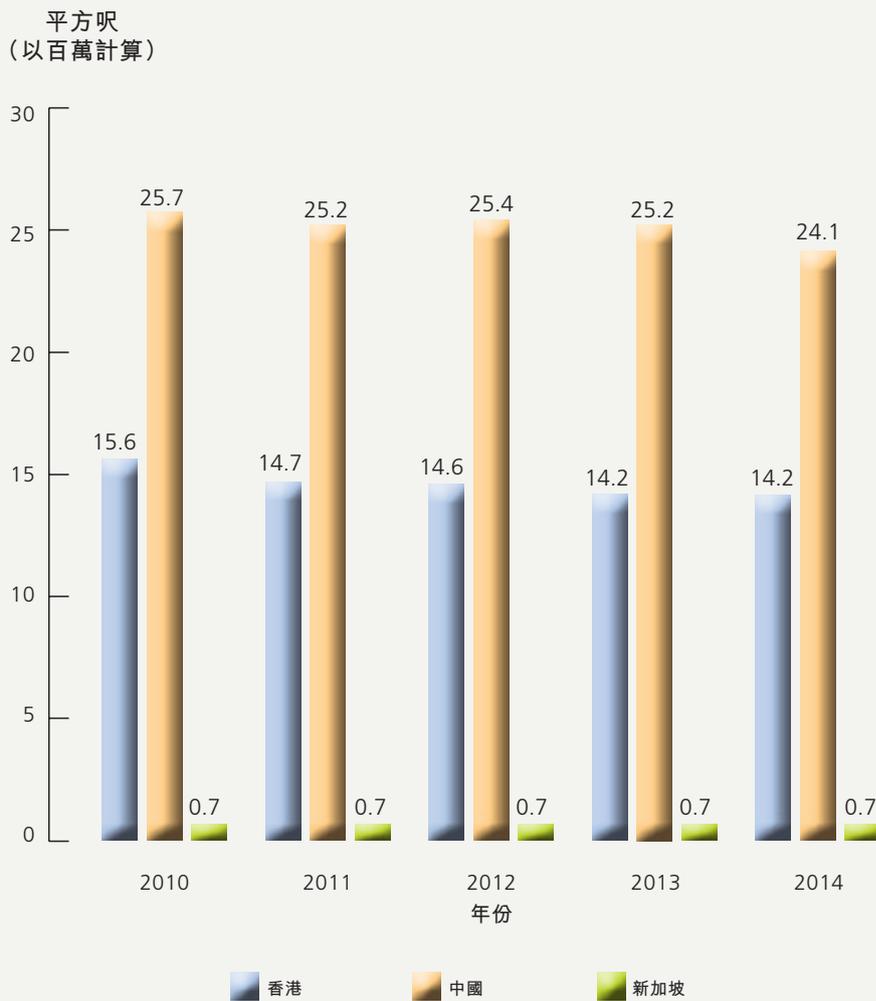
(於六月三十日)



(一) 土地儲備 (續)

按地區劃分土地儲備

(於六月三十日)



(二) 集團於二零一三／二零一四財政年度期間竣工之主要物業摘要

丈量約份第331約地段第245號 (全資擁有)

香港大嶼山長沙長富街三號

二零零七年十月，集團透過政府公開拍賣購入長沙地皮。地盤位於風光如畫的大嶼山南部，眺望保育地區。項目提供以容積率計算之住宅面積約七萬一千四百一十七平方呎，約十六幢獨立洋房。項目已於二零一三年九月獲發「入伙紙」。

The Avery (全資擁有)

香港九龍馬頭角侯王道十二、十六及十八號

The Avery是位於九龍城(原為九龍寨城)的重建項目，集團於二零零七年三月購入此物業。項目臨近一些著名公園，如九龍寨城公園和九龍仔公園，以及一些歷史遺蹟，如殖民地建築和堡壘。項目鄰近啟德發展區，包括在二零一三年第二季度啟用的郵輪碼頭。物業以容積率計算之住宅面積共約為三萬五千七百五十一平方呎，提供七十八個住宅單位，商業面積約為一萬零四百五十五平方呎，集團於二零一三年二月推售該項目，整個項目已售出百分之九十七的單位。項目已於二零一四年一月獲發「入伙紙」。

鄉郊建屋地段第380號 (全資擁有)

香港淺水灣道三十八號

項目位於深水灣海灘及淺水灣海灘之間尊貴地段，眺望深水灣及港島南部熨波洲之水天一色。項目提供以容積率計算之住宅面積約一萬二千一百二十六平方呎，共三幢獨立洋房。所有洋房均享有全海景。項目作投資用途，並於二零一三年十月獲發「入伙紙」。

(二) 集團於二零一三／二零一四財政年度期間竣工之主要物業摘要 (續)

中國廈門信和•中央廣場(全資擁有)

中國福建省廈門思明區嘉禾路一百七十八、一百八十、一百八十二及一百八十四號

項目於二零一三／二零一四財政年度竣工，提供以容積率計算之面積約五十一萬七千六百九十平方呎，其中住宅面積約佔四十六萬四千八百一十四平方呎，約四百五十個住宅單位，商用面積約佔五萬二千八百七十六平方呎。集團於二零一三年五月推售該項目，至今已售出約百分之九十的單位。

中國福建省漳州信和•御龍天下(第一期)(全資擁有)

中國福建省漳州市薌城區騰飛路二百九十八號

集團於二零零五年購入信和•御龍天下的地皮。項目將分階段發展及出售。項目以容積率計算之面積為四百五十萬平方呎，其中四百三十萬平方呎將作住宅用途，二十萬平方呎將作商業用途，提供約三千九百個住宅單位。第一期已於二零一三／二零一四財政年度內落成，當中以容積率計算之六十五萬六千三百二十八平方呎作住宅用途，提供共六百零二個單位，以及二萬五千六百五十四平方呎作商業用途。第一期於二零一二年九月開始分批出售，至今第一期已售出約百分之九十九的住宅單位。

(三) 集團主要發展中物業之摘要

香港發展項目

逸瓏灣I(佔百分之八十五權益)

香港新界大埔白石角科進路二十三號

二零零九年十二月，集團透過政府公開拍賣購入地皮。地皮毗鄰逸瓏灣II。此區以水上運動及單車等運動項目聞名。項目預計於二零一四／二零一五財政年度獲發「入伙紙」，預計二零一四／二零一五財政年度竣工後將提供以容積率計算之面積約七十二萬零七百五十七平方呎。當中住宅面積佔六十七萬五千七百一十平方呎，提供共五百四十六個住宅單位，餘下四萬五千零四十七呎作商業用途。集團於二零一四年六月推售該項目，至今已售出約百分之七十三的單位。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

逸瓏灣II (全資擁有)

香港新界大埔白石角科進路二十一號

二零零九年十二月，集團透過政府公開拍賣購入地皮。地皮位於海鑽•天賦海灣與逸瓏灣I之間。項目預計於二零一四／二零一五財政年度獲發「入伙紙」，預計二零一四／二零一五財政年度竣工後將提供以容積率計算之面積約七十二萬零七百五十七平方呎，當中住宅面積佔六十七萬五千七百一十平方呎，提供五百四十五個住宅單位，餘下四萬五千零四十七呎作商業用途。集團於二零一四年六月推售該項目，至今已售出約百分之六十五的單位。

玫瑰山 (佔百分之四十權益)

香港新界九肚山 (A地盤) 沙田區56A沙田市地段第525號

二零一一年八月，集團於政府土地拍賣中投得沙田市地段第525號地皮。項目位於九肚山半山地段，環抱翠綠山巒。地皮將發展成住宅項目，提供約九百七十個單位。項目預計於二零一四／二零一五財政年度竣工，提供以容積率計算之住宅面積約一百萬零三萬一千四百七十一平方呎。

蘭漚，A地盤及B地盤 (合作發展)

香港灣仔皇后大道東二百號及太原街三十三號

集團於二零零九年六月獲市區重建局授予上述項目發展權。地皮位於充滿活力之灣仔核心地帶，區內有各類旅遊景點、地標、歷史文物建築以及各式各樣的商舖和提供各類美食選擇的食肆。灣仔區是藝術及文化薈萃之處，有本港兩所受歡迎的文化表演場地：香港演藝學院及香港藝術中心。灣仔區亦以良好學校網絡見稱。交通方面，有多種交通工具如港鐵、電車及巴士往來各區，網絡完善，方便快捷。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

禧滙，A地盤及B地盤 (合作發展) (續)

禧滙A地盤 (又稱第二期) 及B地盤 (又稱第一期) 分別提供以容積率計算之面積約六十一萬七千五百八十五平方呎，共一千零九十六個住宅單位及以容積率計算之面積約十一萬三千八百零八平方呎，共一百七十九個住宅單位。禧滙A地盤 (又稱第二期) 位於灣仔皇后大道東二百號，B地盤 (又稱第一期) 位於灣仔太原街三十三號。禧滙A地盤 (又稱第二期) 預期於二零一四／二零一五財政年度竣工。B地盤 (又稱第一期) 已於二零一四年三月獲發「入伙紙」，預計於二零一四／二零一五財政年度獲發「滿意紙」。整個項目將提供以容積率計算之面積約七十三萬一千三百九十三平方呎，以及面積約八萬七千七百二十平方呎的主題商場，商場被命名為禧歡里。第二期及第一期分別於二零一三年十一月及二零一四年一月出售，至今都已分別售出約百分之九十二的單位。

將軍澳市地段第117號，將軍澳第66C2區 (佔百分之六十權益)

香港新界將軍澳

二零一二年九月，集團於政府招標中投得此位於將軍澳海濱的地皮。項目所在地區交通便捷，臨近港鐵及巴士站。項目預期於二零一五／二零一六財政年度竣工，將提供以容積率計算之四十一萬七千零四十七平方呎住宅面積，以及六萬九千五百一十三平方呎的商業面積。

元朗市地段第513號 (佔百分之四十權益)

香港新界元朗，朗屏站 (北)

集團於二零一二年十月從香港鐵路有限公司之招標中獲得此位於元朗朗屏站 (北) 之地皮發展權。項目預期於二零一七／二零一八財政年度竣工，將提供以容積率計算之五十二萬三千九百零三十八平方呎住宅面積，約九百一十二個住宅單位。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

丈量約份第221約地段第1949號 (全資擁有)

香港新界西貢沙角尾

二零一三年一月，集團於政府招標中投得此毗鄰西貢市中心及西貢郊野公園的地皮。項目亦靠近西貢海旁，周邊擁有公共康樂設施及交通。項目預期於二零一七／二零一八財政年度竣工，將提供以容積率計算之二十四萬九千一百三十三平方呎住宅面積，約二百七十個住宅單位。

丈量約份第215約地段第1180號 (全資擁有)

香港新界西貢西貢篤康村路

二零一三年十一月，集團於政府招標中投得此位於西貢市中心西南面的地皮。項目位於西貢戶外康樂中心、獅子會自然教育中心及馬鞍山郊野公園附近。項目預期於二零一七／二零一八財政年度竣工，將提供以容積率計算之十七萬三千七百九十六平方呎住宅面積，約二百七十個住宅單位。地盤現正進行平整及地基工程。

觀月•樺峯 (合作發展)

香港九龍觀塘月華街八號

二零零九年十二月，集團獲得觀塘月華街地盤重建發展權。市區重建局正在進行觀塘市中心的重建及活化計劃。觀塘市中心項目是市區重建局歷來最大型的重建項目，包括酒店、購物商場、商業大廈和住宅，將成為世界級綜合多元化的巨型發展項目。觀月•樺峯是整個觀塘市中心重建項目的一部份，位處觀塘住宅區，附近有多樣化的公共設施，交通便捷，鄰近港鐵站。項目提供住宅面積約二十三萬二千八百二十五平方呎，約二百九十九個單位。於截至二零一四年六月三十日止之財政年度之後，項目於七月獲發「入伙紙」。集團於二零一三年十一月推售該項目，至今已售出約百分之七十九的單位。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)**香港發展項目 (續)****內地段第2138號之餘段 (全資擁有)**

香港港島干德道五十三號

二零零四年八月，集團從私人業主購入地皮。地皮將重建為住宅項目。項目預計於二零一四／二零一五財政年度竣工，將提供以容積率計算之面積約六萬零四百二十一平方呎。地盤現正進行上蓋建築工程。

奧朗·御峯 (合作發展)

香港九龍大角咀埃華街八號

二零一零年七月，集團獲市區重建局批出位於旺角的九龍內地段第11200號地皮之發展權。項目提供以容積率計算之面積約五萬四千二百五十一平方呎，包括一百一十三個住宅單位及九千零四十二平方呎商業面積。集團於二零一三年三月推售該項目，至今已售出約百分之九十六的單位。於截至二零一四年六月三十日止之財政年度之後，項目於七月獲發「入伙紙」。

丈量約份第4約地段第726號 (全資擁有)

香港新界大嶼山梅窩

二零一一年十二月，集團購入大嶼山梅窩丈量約份第4約地段第726號地皮。地皮面積約二萬四千三百二十七平方呎。項目預計於二零一四／二零一五財政年度竣工，將提供以容積率計算之面積約四萬九千四百零七平方呎，當中住宅面積約佔三萬二千四百平方呎，約五十個單位，其餘一萬七千零七平方呎則撥作興建商舖。

I.L. 118 s.A., R.P. & I.L. 119 s.M., s.L. & R.P. (全資擁有)

香港中環士丹頓街二十二號

項目位於文物古蹟林立的核心地段，包括一段中山史蹟徑、中區警署建築群、文武廟、永利街和位於荷李活道之中央書院原址。項目亦臨近蘇豪娛樂區，通過中環半山自動扶手電梯可以到達高級餐廳、精品店、咖啡室和商舖。集團於二零零五至二零零六年分階段收購項目。該項目正在規劃階段，項目預計將在二零一五／二零一六財政年度竣工，將提供以容積率計算之面積約三萬七千八百一十四平方呎，當中住宅面積約佔二萬八千一百八十一平方呎，約九千六百三十三平方呎則撥作興建商舖。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

香港發展項目 (續)

坪洲丈量約份地段第676號 (全資擁有)

香港新界坪洲

二零一二年三月，集團透過政府招標購入坪洲丈量約份地段第676號地皮。地盤面積約四萬九千一百二十七平方呎，將發展住宅項目。項目現正進行地基工程，項目預計於二零一五／二零一六財政年度竣工，將提供以容積率計算之面積三萬六千八百四十五平方呎。

坪洲丈量約份地段第674號 (全資擁有)

香港新界坪洲

二零一二年九月，集團透過政府招標購入坪洲丈量約份地段第674號地皮。地盤面積約一萬九千一百六十三平方呎，將發展住宅項目。地盤現正進行平整工程。項目預計於二零一六／二零一七財政年度竣工，將提供以容積率計算之面積一萬四千三百七十二平方呎。

內地地段第9049號 (全資擁有)

香港灣仔適安街

二零一三年九月，集團透過政府招標購入此地皮。項目靠近集團另一發展項目龔匯，項目預計於二零一六／二零一七財政年度竣工，將提供以容積率計算之住宅面積約一萬一千一百九十五平方呎。

中國內地發展項目

四川省成都信和•御龍山 (全資擁有)

中國成都成華區御風二路9號 (塔山路與迎暉路交界處)

集團於二零零七年七月透過公開拍賣購入成華區地皮。地皮位於沙河沿流一帶，毗鄰塔子山公園及二環路，距離新區域鐵路快綫站只有約兩公里，交通方便，多種交通工具包括地鐵可直達。

預計整個項目於未來四至五年內竣工，落成後面積約一千三百三十萬平方呎，包括住宅面積約一千二百一十萬平方呎，提供一萬一千三百個單位，商業面積約七十萬平方呎，酒店面積約五十萬平方呎。項目將分階段完成及出售。第一期九百六十六個住宅單位於二零一三／二零一四財政年度出售，至今已售出當中約百分之八十一的單位。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

中國內地發展項目 (續)

重慶御龍天峰 (佔百分之五十權益)

中國重慶江北區北濱一路288號

項目於二零零七年七月購入，位處江北區優越位置，眺望嘉陵江、嘉陵江大橋及渝中區的人民廣場。項目位處新成立的新經濟區「兩江新區」之中心。

項目由嘉陵江大橋及渝澳大橋連接，住客前往渝中區十分方便。渝中區擁有一些旅遊景點如解放碑及富傳統建築特色的人民大禮堂。

預計整個項目於未來五至六年內竣工，落成後以容積率計算之面積約為一千零七十萬平方呎，主要包括住宅面積約九百二十萬平方呎，提供約七千八百個單位。商業面積約一百五十萬平方呎。項目將分階段落成及出售。第一期五百二十個住宅單位於二零一三／二零一四財政年度出售，至今已售出約百分之六十一的單位。

中國福建省漳州信和•御龍天下 (全資擁有)

中國福建省漳州薌城區騰飛路298號

集團於二零零五年購入坐落漳州市中心的地皮。漳州是福建省下轄的一個地級市，多產礦物及農作物。與廈門及台灣有著緊密的經濟聯繫。

信和•御龍天下將在未來四至五年分階段落成及出售。整個項目落成後以容積率計算之面積為四百五十萬平方呎，其中四百三十萬平方呎將作住宅用途，提供約三千九百個單位，其餘作商業用途。

如前文所述，項目第一期已於二零一三／二零一四財政年度落成，以容積率計算之住宅面積為六十五萬六千三百二十八平方呎面積，共六百零二個單位，商業面積以容積率計算為二萬五千六百五十四平方呎。項目第一期分批出售，第一批於二零一二年九月推出，至今已售出約百分之九十九的住宅單位。

(三) 集團主要發展中物業之摘要 (續)

中國內地發展項目 (續)

中國廈門湖畔廣場 (全資擁有)

中國福建省廈門湖濱北路地塊編號88-C5

項目落成後以容積率計算之面積約為五十二萬二千二百三十平方呎，其中住宅面積約五十萬三千七百一十八平方呎，商舖面積約一萬八千五百一十二平方呎。項目預計於二零一五／二零一六財政年度竣工，將提供約五百四十七個住宅單位。

(四) 集團近年完成之主要物業摘要

御金•國峯 (佔百分之四十五權益)

香港西南九龍友翔道一號

集團於二零零七年五月透過政府公開拍賣購入地皮(九龍內地段第11073號)。地盤位於西南九龍優質地段，鄰近柯士甸站。項目提供七百四十個單位，以容積率計算之面積約為六十五萬零六百八十五平方呎。其中約五十六萬三千九百二十七平方呎為住宅，另外約八萬六千七百五十八平方呎為商舖面積，名為中港薈。集團於二零一一年十二月推售御金•國峯之住宅單位，整個項目已售逾百分之九十九的單位。項目分別於二零一二年八月及十二月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。項目質素被受肯定，在二零一四年度優質建築大獎中榮獲香港住宅項目(多幢)的優異獎。

天賦海灣 (佔百分之三十五權益)

香港新界大埔白石角科進路五號

二零零七年九月，集團透過政府公開拍賣購入地皮(大埔市地段第186號B地盤)。地皮毗連大埔市地段187號(A地盤)及188號(C地盤)。項目可提供以容積率計算之面積約七十一萬四千四百九十三平方呎，共四百八十二個單位。集團於二零一一年十一月推售天賦海灣之住宅單位，整個項目已售約百分之六十一的單位。項目分別於二零一二年九月及二零一三年二月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。

(四) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)

溇玥•天賦海灣 (佔百分之二十五權益)

香港新界大埔白石角科進路八號

集團佔項目權益為百分之二十五，項目提供以容積率計算之面積約七十四萬九千七百八十八平方呎。二零零七年三月，集團透過政府公開拍賣購入大埔市地段188號C地盤地皮，項目可提供約五百四十八個單位。集團於二零一二年六月推售該項目，至今已售約百分之八十一的單位。項目分別於二零一二年十二月及二零一三年四月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。

海鑽•天賦海灣 (佔百分之五十權益)

香港新界大埔白石角科進路九號

集團於二零零七年三月購入地皮，已興建以容積率計算之面積達三十四萬五千四百零六平方呎之低密度住宅，此項目盡享吐露港景色。當中住宅面積約佔三十二萬三千八百二十四平方呎，約一百九十三個單位。約二萬一千五百八十二平方呎則撥作興建商舖。項目分別於二零一二年九月及二零一三年七月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。

逸瓏 (全資擁有)

香港九龍九龍塘廣播道一號

集團於二零零六年十一月透過公開拍賣取得此項目。地盤為低密度住宅項目，以容積率計算之面積約為十九萬六千五百九十二平方呎。項目提供一百二十個住宅單位，盡覽九龍半島璀璨景致。集團於二零一一年十月推售逸瓏之住宅單位，整個項目已售逾百分之九十八的單位。項目分別於二零一一年十二月及二零一二年八月獲發「入伙紙」及「滿意紙」。

帝峯•皇殿及奧海城三期 (佔百分之五十權益)

香港西南九龍海泓道一號

集團在二零零五年九月二十七日購入這兩塊毗鄰帝柏海灣住宅項目及奧海城商場的相連地皮 (九龍內地段第11167號及九龍內地段第11168號)。這兩塊地皮已發展成住宅及零售項目，住宅部份名為帝峯•皇殿而購物商場則名為奧海城三期。

帝峯•皇殿由六座樓宇組成，提供共九百六十四個住宅單位。帝峯•皇殿位處西九龍核心地帶，是交通及商業的中心樞紐，附近有各類交通工具，奧運站接連機場快綫及西鐵綫，將來西九龍文化區和廣深港高速鐵路亦近在咫尺。

業務回顧 (續)

(四) 集團近年完成之主要物業摘要 (續)

帝峯•皇殿及奧海城三期 (佔百分之五十權益) (續)

整個項目於二零一零年九月完工，提供以容積率計算之面積約一百一十萬平方呎，其中住宅面積約佔九十四萬九千八百四十二平方呎，約十一萬八千八百四十六平方呎為商舖。項目於二零一一年三月獲發「滿意紙」。項目於二零一一年八月資本雜誌舉辦的「資本最佳發展商大獎2011」中，榮獲「藝術建築設計項目」大獎及「殿堂級會所」大獎。

富麗敦天地 (全資擁有)

新加坡

上述建築物是重要歷史文物，位處新加坡商業區的心臟地帶，擁有位置優越之海濱長廊，並與新加坡富麗敦酒店相望。集團利用這些優勢，已開展一個全面的商業計劃，把整個區域打造為一個集住宿服務、飲食及娛樂於一身的主要旅遊熱點。項目將會保留區內富有特色的建築物及古蹟。項目已命名富麗敦天地，包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、富麗敦一號、富麗敦船屋、紅燈碼頭、富麗敦海韻樓及富麗敦蓮亭。富麗敦天地為本地居民及海外旅客提供獨特及難忘的生活體驗之餘，亦推動文物保育，充分貫徹集團一直以來對企業社會責任的承諾。

富麗敦一號、富麗敦船屋、富麗敦蓮亭及富麗敦海韻樓的資料載於本業務回顧的第(6)部份，新加坡富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店的資料載於本業務回顧的第(7)部份。

(五) 主要投資物業及酒店

截至二零一四年六月三十日，集團連同所佔聯營公司之作投資物業及酒店面積約一千一百三十萬平方呎。物業組合用途廣泛：

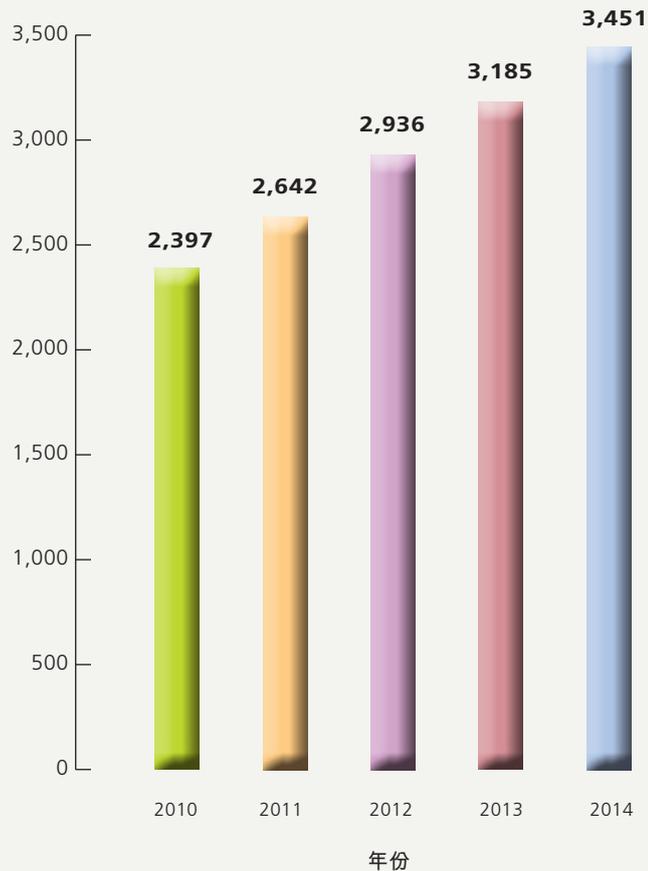
用途	樓面面積 (平方呎)	百分率
寫字樓／零售	7,146,073	63.2%
工業	1,754,017	15.5%
停車場	1,464,849	12.9%
酒店	754,775	6.7%
住宅	194,143	1.7%
	11,313,857	100%

(五) 主要投資物業及酒店 (續)

二零一三／二零一四財政年度，集團投資物業組合之整體出租率高達百分之九十七。集團連同所佔聯營公司及關連公司的總租金收益達三十四億五千零七十萬港元。

總租金收益 (包括集團應佔聯營及關連公司) (截至六月三十日止年度)

百萬港元計算



(六) 投資物業摘要

屯門市廣場一期 (全資擁有)

香港新界屯門屯順街一號及屯盛街一號

屯門市廣場一期是新界西北區的地標和主要購物中心之一。商場共有逾一百萬平方呎面積，包括約八十五萬三千平方呎零售面積及約十五萬七千平方呎停車場。購物中心商戶組合廣泛，擁有逾四百間商鋪和食肆，為本地社區、附近區域及其他地區顧客提供多樣化的消費選擇。物業毗鄰西鐵綫屯門總站、輕鐵及巴士總站，貫通新界西區之交通網絡，為商場帶來絡繹不絕的人流。

管理層定期檢視和重組商戶組合以滿足顧客需求。時裝、美容、保健、珠寶及電器等多種類別的國際著名零售品牌均在商場內開設分店，以拓展在區內的銷售網絡。均衡的商鋪組合，宣傳推廣活動及持續的資產增值計劃，定會令顧客在屯門市廣場一期獲得更有趣和令人動心的購物體驗。集團將繼續努力，為我們的客戶提供一個愉快的購物環境。本年度，商鋪幾近全部租出。

信和物業管理有限公司致力於運用最好的環保技術，並將這些技術運用於屯門市廣場，因此信和物業管理有限公司有幸於二零一三／二零一四財政年度之後的九月獲得了2014「環保節能機構」嘉許計劃組別優勝獎，以表揚其在商場推動環保的努力。

(六) 投資物業摘要 (續)

奧海城一期及二期 (合作發展)

香港九龍奧運站海輝道十一號及海庭道十八號

奧海城商場一期和二期是圍繞西九龍奧運站發展項目的一部分。兩期商場互相連接，以行人天橋貫通奧運站，提供超過六十五萬平方呎的零售面積。交通便利，港鐵和其他公共交通工具均可直達商場。近年來，隨著西九龍人口增長和基礎設施的發展，商場已在該地區發展為中心點。商場亦成為節日或特殊場合，如聖誕節、新年和世界盃足球比賽期間主要活動的理想地點和聚腳點。

奧海城一期及二期樓高三層，擁有露天廣場、各式各樣零售商舖及電影院，為顧客提供美食、娛樂購物及多元化的消閒享受。為進一步刺激人流、提高商場知名度及為顧客提供一個愉悅的購物環境，集團將定期檢視商戶組合，並適時對商場進行裝修。二零一三／二零一四財政年度內，奧海城一期及二期部分場地進行了裝修，將會吸引更多商戶入駐。商場全年出租率均維持高水平。

奧海城三期 (佔百分之五十權益)

香港西南九龍海泓道一號

奧海城三期是帝峯•皇殿項目的購物中心，毗鄰集團已發展完成的奧海城二期及帝柏海灣住宅項目。購物中心提供約十二萬平方呎的零售面積，有蓋行人天橋將奧海城三期與旺角地區相連，令來往購物中心更方便，從而提升商場人流。加上現有購物中心奧海城一期與二期，整個奧海城具有極具吸引力的商戶組合，提供給顧客廣泛的購物選擇。集團致力通過提供舒適的購物環境和豐富多彩的娛樂活動，令旗下商場成為家庭消閒的首選目的地。商場在本財政年度出租率維持高水平。

(六) 投資物業摘要 (續)

荃新天地 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道一號

自二零零八年一月開幕以來，綠色商場荃新天地屢獲殊榮，商舖面積約二十五萬平方呎。該商場是與市區重建局合作發展的項目，位處荃灣市中心，距離港鐵荃灣綫荃灣站及西鐵綫荃灣西站僅數步之遙。

荃新天地作為區內地標式商場，擁有花園廣場、直立花園、優化租戶組合、優良樓層設計、充裕泊車設施，以及完善公共交通配套。商場憑直立花園、花園廣場、氣冷及水冷混合中央空調系統等十一項卓越環保建築設計和設施，榮獲香港環保建築協會(HK-BEAM Society)頒發最高的「白金」評級。

商場持續推行全面的市場推廣活動，務求吸引更多顧客及租戶。商場在本財政年度出租率與人流量均維持高企。

荃新天地二期 (合作發展)

香港新界荃灣楊屋道十八號

荃新天地2的設計配合荃新天地。此樓高三層、富現代感及配以新穎科技的商場，面積約二十萬平方呎，擁有各類名牌商舖、電影院、時尚百貨公司、餐廳及超級市場。

商場擁有香港首個「雕塑建築」iGlobe，一個利用數千塊LED光碟融入大廈的外牆，化身成為電子屏幕的巨型電子外牆。荃新天地2及荃新天地以行人天橋連接，互相配合，為顧客及居民提供多元化的購物、餐飲及娛樂選擇。荃新天地2在二零一三／二零一四財政年度出租率維持高企。

(六) 投資物業摘要 (續)

藍灣廣場 (佔百分之四十五權益)

香港小西灣道二十八號

藍灣廣場樓高三層，商舖面積約十八萬九千一百九十平方呎，附設超過一千二百四十個車位，為顧客提供多元化的消費體驗。廣場地面的公共運輸交匯處除附設空調外，更備有數碼電子顯示器，提供最新資訊。此公共運輸交匯處提供超過二十條巴士路線穿梭港九新界。藍灣廣場設有寬敞的海濱長廊，供遊人欣賞動人的維港景致。藍灣廣場在本財政年度之出租率十分理想。

中港薈 (佔百分之四十五權益)

香港西南九龍友翔道一號

中港薈座落於西南九龍，臨近未來連接香港與中國內地之高速鐵路西九龍總站，同時亦靠近港鐵油麻地站，交通便捷。商場以容積率計算之面積達八萬六千七百五十八平方呎。項目於二零一二年十二月獲發「滿意紙」。商場為區內居民提供優質的零售購物店舖和教育中心。

尖沙咀中心 (佔百分之四十五權益)

香港九龍尖沙咀東梳士巴利道

尖沙咀中心位於尖沙咀東海傍，眺望港島迷人景致，位置優越，擁有完善交通網絡。東鐵綫尖沙咀東站、尖沙咀東(麼地道)巴士總站和九龍南線，以及尖沙咀海濱長廊美化計劃等交通及基建改善工程，有助帶動該區人流更為暢旺。尖沙咀中心面積達五十一萬四千零二十平方呎。近年集團將尖沙咀中心的商舖範圍裝修，並把商戶組合重新定位，包括Agnes b Café和美國茹絲葵牛排餐廳在內的多個餐飲租戶，以及高檔的零售商戶如Rimowa、溥儀眼鏡和歐洲坊，吸引了本地和外國遊客到來商場。二零一三／二零一四財政年度內，集團獲得了許多獎項，以表彰集團在節約能源及樓宇品質維護上的努力。寫字樓與商舖的出租率在本財政年度均維持高企。

(六) 投資物業摘要 (續)

亞太中心 (全資擁有)

香港九龍尖沙咀漢口道二十八號

此商業發展項目位於尖沙咀繁盛的購物區中心，是一座高樓層現代化寫字樓連商場，面積為二十三萬二千六百零六平方呎。大部分店舖面向繁盛的漢口道和彌敦道，人流絡繹不絕，物業鄰近尖沙咀站、九龍南綫及柯士甸站。二零一三／二零一四財政年度內，信和物業管理有限公司獲得了許多獎項，以表彰其在管理該物業之室內空氣品質及節約能源上的努力。物業在本財政年度出租率維持高企。

中港城 (佔百分之二十五權益)

香港九龍尖沙咀廣東道三十三號

中港城坐落於尖沙咀西海傍。是一個集購物商場、寫字樓、擁有六百七十三間客房的皇家太平洋酒店、公共交通總匯及中港碼頭於一身的綜合物業。由於物業外牆金光璀璨，加上附設中港渡輪碼頭，故享有「中國之黃金通道」美譽。九龍南綫交付使用及柯士甸站鐵路投入服務，使人流更加暢旺，這些利好因素使中港城成為商業、購物人士、商務旅客和遊客的理想到訪地點。除皇家太平洋酒店外，中港城總共提供超過一百萬平方呎的寫字樓及零售面積，集團擁有百分之二十五的權益。於本財政年度，寫字樓及商舖的出租率維持高企。

宏天廣場 (佔百分之五十權益)

香港九龍九龍灣宏光道三十九號

物業鄰近東九龍走廊，提供應佔面積達四十一萬三千九百一十五平方呎。於二零一三／二零一四財政年度內，物業獲得了香港環保卓越計劃中卓越級別之節能標誌、清新室內空氣標誌及減廢標誌，出租率維持高企。香港特區政府計劃發展九龍東成為新的核心商業區，在新增運輸基礎設施的支持下，租賃市場未來發展正面。

(六) 投資物業摘要 (續)

富利廣場 (全資擁有)

香港九龍觀塘巧明街一百一十一至一百一十三號

富利廣場位於觀塘，樓高二十六層，步行往觀塘站只需數分鐘。物業於二零零一年十一月落成，已由工業大廈改建為寫字樓。在本財政年度，物業出租率十分理想。觀塘的商業和住宅佈局正重大改善中，觀塘市中心項目是市區重建局歷來最大型的重建項目，整個項目包括酒店、購物商場、商業大廈和住宅，加上香港特區政府計劃發展九龍東的基建項目，觀塘和附近的九龍灣及啟德將受惠於此世界級綜合多元化的項目。於二零一三／二零一四財政年度內，富利廣場的物管經理信和物業管理有限公司獲得了香港設施管理學會頒發的寫字樓組別「卓越設施管理獎」，以表揚公司在物管服務的努力。報告期內物業出租率維持高企。

中環廣場 (佔百分之十權益)

香港灣仔港灣道十八號

中環廣場於一九九二年十月落成，為亞洲最高商廈之一。該物業為智慧型甲級商廈，樓高七十八層，坐擁維多利亞港全海景。該物業提供約一百四十萬平方呎面積，鄰近香港會議展覽中心，交通網絡發達，吸引眾多跨國企業租戶租用辦公室。在本財政年度，出租率維持高企。

中央廣場 (佔百分之七十權益)

香港中環雲咸街六十號

中央廣場於二零零一年六月落成，是甲級商業發展項目，毗鄰充滿異國風情、以飲食娛樂聞名國際的蘭桂坊。整個項目提供二十五萬五千九百一十一平方呎之商業和零售面積，配合附近的著名食肆及繁華氣氛。在本財政年度，物業出租率維持高企。

(六) 投資物業摘要 (續)

The Hennessy (全資擁有)

香港港島灣仔軒尼詩道二百五十六號

The Hennessy位置優越，坐落於商業活動頻繁的灣仔區，鄰近灣仔站，瞬間可達銅鑼灣的娛樂中心點，往返中環商業中心區，只是數分鐘之遙。大廈設有落地玻璃，盡覽迷人維港海景，擁有四點八米超高樓底及靈活空間。首三層商舖享有十五米特高玻璃櫥窗，可為商戶帶來極佳之宣傳效應。三樓的平台花園兼備室內及露天餐廳雅座。空中花園擁有六米超高樓層。頂層餐廳一覽無敵維港海景與都市璀璨，是享用美饌的好去處。項目提供七萬一千八百六十二平方呎之商業面積，在本財政年度，物業出租率維持高企。

電氣道148號 (全資擁有)

香港北角電氣道

此優質商業發展項目鄰近炮台山站及海底隧道。物業適合各行各業，毗鄰五間國際級酒店，包括城市花園酒店。項目應佔面積達十九萬七千四百平方呎。在本財政年度，物業出租率十分理想。

太平洋廣場 (全資擁有)

香港港島德輔道西四百一十八號

太平洋廣場位於港島西區，毗鄰西區海底隧道。物業提供寫字樓面積達十三萬一千九百六十平方呎及商場用地三萬二千五百平方呎。在本財政年度，物業出租率維持高企。

(六) 投資物業摘要 (續)

富麗敦一號 (全資擁有)

新加坡富麗敦路一號

項目開發於二零零一年，鄰近魚尾獅公園，面對新加坡富麗敦酒店，現已發展成為一幢樓高兩層的現代化建築，提供商業面積逾八萬平方呎。富麗敦一號坐擁濱海灣迷人海景，匯集新加坡頂級餐廳、酒吧及娛樂概念，從風格獨特的咖啡店到高級的露天雅座，環球美饌任君選擇。獅城著名的旅遊地標魚尾獅公園每年吸引過百萬人次參觀。富麗敦一號是富麗敦天地的一部分，並建有地下行人隧道連接新加坡富麗敦酒店。它亦是觀賞一級方程式賽車新加坡大獎賽的理想地點。

富麗敦船屋 (全資擁有)

新加坡富麗敦路三號

富麗敦船屋是歷史地標，前身為供船隻注水的造船廠，於一九零零年興建，集團於二零零二年五月購入。如今它已成為著名高級食府，是饕客必到之處。物業提供二萬一千七百四十三平方呎。

富麗敦海韻樓 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭七十號

富麗敦海韻樓乃富麗敦天地的一部分，是一幢兩層高的文物建築古蹟，總面積約一萬四千八百平方呎。座落於新加坡世界級商業、藝術、文化、古蹟中心濱海灣。富麗敦海韻樓於上世紀六十年代建成，前身為海關人員的宿舍，坐擁濱海灣全景，如今是數間精緻餐廳的所在地。項目於二零一零年二月竣工。

(六) 投資物業摘要 (續)

富麗敦蓮亭 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭八十二號

富麗敦蓮亭是富麗敦天地最新的建築物，於二零一二年五月竣工，位處富麗敦一號和紅燈碼頭之間的濱海灣上，是首個海上的圓拱形建築。它由著名建築師設計，瞭望台設於樓頂上。它坐擁濱海灣美景，內部面積達四千五百平方呎，現租予一間現代西班牙餐廳，並由一個屢獲殊榮的國際餐飲團隊負責經營。

中國福州信和廣場 (全資擁有)

中國福州五四路一百三十七號

信和廣場位處福建省省會福州市之商業核心地帶，與多個交通網絡相連，四通八達，是本地及國際企業理想的辦公地點。項目毗鄰西湖公園及福建博物館等當地旅遊熱點。信和廣場提供商用面積約四十九萬九千平方呎，並展現環保建築特色。項目已經於二零一零／二零一一財政年度竣工，本財政年度該物業近乎全數租出。

上海來福士廣場 (佔百分之二十二點四權益)

中國上海黃埔區西藏中路二百二十八號105A及B

集團與數間國際級地產發展商共同發展項目。此辦公室大樓樓高四十六層，坐落於黃埔區繁盛的商業中心，區內店舖林立，人流絡繹不絕。物業於二零零三年十月竣工，提供面積共一百三十五萬平方呎。本財政年度出租率維持高水平。

(七) 酒店

新加坡富麗敦酒店 (全資擁有)

新加坡富麗敦廣場一號

擁有獨特傳統古典建築外貌，配備多利斯型柱石及巨型結構大門，富麗敦大樓代表了帕拉第奧建築風格在新加坡的高峰。富麗敦一九二八大樓經過改造，現已成為一間尊貴的國際五星級酒店，擁有四百間客房及套房。新加坡富麗敦酒店 (富麗敦酒店) 於二零零一年一月一日正式開幕，室內設計風格現代化。

酒店臨海而建，俯瞰整個濱海灣壯觀海景，位於新加坡金融及商業區中心。酒店由隧道連接毗鄰的商業建築物，包括富麗敦一號、紅燈碼頭、新加坡富麗敦海灣酒店、富麗敦海韻樓、臨海住宅和寫字樓，位置優越，加上擁有綜合休閒設施如水療，是商務及休閒旅客不二之選。

二零一三／二零一四財政年度內，富麗敦酒店榮獲多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水準。獎項詳述如下：二零一四年《Condé Nast Traveler USA, Gold List》之「全球頂級酒店」；《Condé Nast Traveler USA》讀者選擇為「東南亞十大最佳酒店」；《Condé Nast Traveller UK》讀者選擇為「亞洲及印度次大陸首二十間酒店」；《Smart Travel Asia》評選為二零一三年「亞洲最佳會議酒店」；機構投資者評選之二零一三「世界級最佳酒店」；《DestinAsian Readers' Choice》評選為二零一四年「星加坡最佳酒店」；《Travel + Leisure USA》評選為二零一四年「T+L五百間全球最佳酒店」及《Travel + Leisure India & South Asia》頒發之二零一四年「最佳文物酒店」(全球組別)。

酒店過往亦獲得多項嘉許酒店服務質素及有關建築設計及概念的獎項。主要獎項如下：二零零四年獲城市土地學會(Urban Land Institute)頒發「卓越獎」，二零零三年獲國際房地產業聯合會頒發「休閒建築組別榮譽大獎」。二零零一年獲頒發新加坡市區重建局「建築遺產獎」及新加坡建築學會「建築設計獎(環保組別)」。

(七) 酒店 (續)

新加坡富麗敦海灣酒店 (全資擁有)

新加坡哥烈碼頭八十號

於二零一零年七月完工的新加坡富麗敦海灣酒店獨踞新加坡最新商務與休閒勝地－濱海灣海旁。酒店臨海而建，地段優越，鄰近商業中心區、濱海灣金融新區、以及主要景點，如魚尾獅公園、濱海藝術中心劇院、駁船碼頭和新加坡摩天觀景輪。酒店獨特的建築設計和精巧的內部裝飾將現代藝術風格與新加坡聞名的航海歷史有機結合。一百間客房均為落地窗設計，並有私人露台或陽光甲板層，於私密的客房內俯瞰城市地標，活力獅城的全景盡收眼底，令人印象深刻。

酒店給予賓客美饌享受，主打餐廳包括Clifford Pier、The Landing Point、Clifford及Lantern。

紅燈碼頭於一九三三年六月三日正式啟用，以海峽殖民地總督（1927至1929）克利福爵士的名字命名。它以典型維多利亞無柱熟鐵碼頭之建築特色聞名。碼頭是歷史地標，為早期乘坐船隻抵達新加坡的旅客及移民之主要落腳點。作為富麗敦文化區的一部分，它已於二零零八年十二月開放。活化後的碼頭仍然保留原有的建築特色及魅力，坐擁濱海灣壯麗海景。碼頭提供商業面積逾一萬四千平方呎，本年較早時關閉裝修並於二零一四年五月重開，現為富麗敦海灣酒店旗下的一家餐廳。

被濱海灣海旁怡人美景所環繞的時尚酒吧Clifford，擁有十米高落地玻璃，讓賓客盡享璀璨的海灣景色。除此之外，又配有變化多端的主題廳，加上濱海灣景觀以及專為配合不同賓客而設的服務，Clifford勢將為海濱美食必選之處重新定位。

The Landing Point位處一條鋪設了大理石馬賽克的室內長廊旁邊，擁有十三米長的酒吧及寬敞的室外陽臺，是吸引帶領時尚潮流及品味顧客的首選。

Lantern是型格頂層酒廊，環抱二十五米的酒店頂層泳池，賓客可俯瞰濱海灣海濱以及新加坡怡人美景。

(七) 酒店 (續)

新加坡富麗敦海灣酒店 (全資擁有) (續)

二零一三／二零一四財政年度內，富麗敦海灣酒店榮獲多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水準。獎項詳述如下：二零一四年《Condé Nast Traveler USA, Gold List》之「全球頂級酒店」；《Travel + Leisure USA》評選為二零一三年「全球一百間最佳酒店」及「亞洲城市頂級酒店」；《Travel + Leisure USA》評選為二零一四年「T+L五百間全球最佳酒店」；二零一四年獲《福布斯旅遊指南》之五星評級，以及機構投資者評選之二零一三／二零一四年「世界級最佳酒店」。

港麗酒店 (佔百分之三十權益)

香港金鐘道八十八號太古廣場

國際五星級的港麗酒店位處港島主要綜合購物商場上蓋，由著名國際酒店管理公司管理。酒店的優越位置及卓越服務令其成為亞洲頂級酒店之一。二零一三／二零一四財政年度內，港麗酒店獲得多個備受讚譽的國際組織及雜誌頒發獎項，表揚其卓越的服務質素。獎項詳述如下：《Travel + Leisure》頒發之二零一四年「世界級最佳酒店」；酒店旗下中餐廳金葉庭於二零一四香港及澳門米芝蓮指南中被評為米芝蓮一星餐廳；酒店旗下三家餐廳金葉庭、意寧谷及懷歐敘均名列南華早報二零一四年一百間頂級餐廳。

(八) 企業事務

集團將繼續維持高透明度，並與各銀行、分析員及投資者保持良好的溝通。企業財務部透過不同的渠道，包括定期與投資者、基金經理及分析員會晤、參與投資者研討會、實地考察、業績簡報及集團網頁www.sino.com等，發佈集團的最新動向和資訊。二零一三／二零一四財政年度期內，集團參加了十六個投資者研討會及八個巡迴推介。

日期	活動類型	國家／地區	主辦機構
二零一三年八月	巡迴推介	香港	高盛
二零一三年九月	巡迴推介	歐洲	摩根大通
二零一三年九月	投資者研討會	香港	法國巴黎銀行
二零一三年九月	投資者研討會	香港	大和資本市場
二零一三年九月	投資者研討會	香港	里昂證券
二零一三年十月	巡迴推介	美國	滙豐
二零一三年十月	投資者研討會	香港	傑富瑞

業務回顧 (續)

(八) 企業事務 (續)

日期	活動類型	國家／地區	主辦機構
二零一三年十一月	投資者研討會	香港	高盛
二零一三年十一月	投資者研討會	香港	摩根士丹利
二零一三年十一月	投資者研討會	澳門	花旗
二零一三年十二月	投資者研討會	香港	美國銀行美林
二零一四年一月	投資者研討會	香港	法國巴黎銀行
二零一四年一月	投資者研討會	香港	瑞信
二零一四年一月	投資者研討會	香港	花旗
二零一四年二月	巡迴推介	香港	高盛
二零一四年二月	巡迴推介	香港	星展唯高達
二零一四年三月	巡迴推介	歐洲	法國巴黎銀行
二零一四年三月	巡迴推介	悉尼	麥格理
二零一四年三月	投資者研討會	香港	瑞信
二零一四年四月	投資者研討會	香港	滙豐
二零一四年五月	巡迴推介	美國	滙豐
二零一四年六月	投資者研討會	香港	里昂證券
二零一四年六月	投資者研討會	香港	美國銀行美林
二零一四年六月	投資者研討會	香港	花旗

在本財政年度，集團獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發「2013亞洲企業管治年度大獎」。

信和置業是恒生指數及恒生地產分類指數成份股之一。

「信和之友」於一九九七年七月成立，旨在加強集團與顧客之間的溝通，以及提高顧客的忠誠度。「信和之友」定期透過會員通訊、集團網頁及電子郵件與各會員互通訊息。集團現正致力加強網上交流以支持環保。

「信和之友」會員於集團或與集團有關之香港及新加坡商場和酒店，均可享有多項購物及住宿優惠，以及置業優惠，並可優先參觀示範單位及參加特別為會員而設的活動。隨著集團推出更多住宅及商業單位，「信和之友」之會員人數將進一步擴展。

(九) 僱員計劃

於二零一四年六月三十日，不包括兼職及臨時僱員，集團僱用約八千九百名員工。配合集團成為「顧客、投資者及僱員的首選」之目標，集團訂立政策並為僱員提供各類培訓課程，以確保僱員獲得發展機會及滿意的事業。集團亦透過具市場競爭力的薪酬福利、獎勵計劃及對員工關懷扶持的工作環境留住人才。僱員的發展及其對公司的歸屬感一直為集團所至為重視。

員工培訓及發展

集團致力促進持續學習的文化並透過全面的課程及完備的學堂，提供有系統的培訓及發展課程以配合僱員培訓及發展上的需要。二零一三／二零一四財政年度內，集團為僱員提供了約六萬一千小時之培訓，其中包括個人績效、領導才能、管理技能、專業知識、公司管治及語言能力等多方面的培訓。

集團的一貫政策要求所有員工必須保持最優質的客戶服務水準，尤以前線員工為要。集團繼續定期舉辦各類有關顧客服務的工作坊及活動，以提升優質服務水準。集團亦積極推動服務文化，自二零一二年中推出「每周至理名言」(Wisdom of the Week)，務求進一步推動服務文化。

集團的培訓學堂提供了逾一百二十項規劃有序的課程，課題包括顧客服務、物業管理、租務營運、物業保養、保安服務、會所管理、環境保育知識、清潔服務、停車場運作以及語言技巧等，幫助員工漸臻專業，以及為顧客提供更優質服務。集團三個內部培訓課程，包括會所管理單元證書課程(二級)，星級服務單元證書課程(二級)及物業管理督導技巧單元證書課程(三級)均已獲得香港學術及職業資歷評審局確認為本地資歷架構下認可培訓課程。集團的培訓能力得以獲得確認。集團對於人力資源持續培訓和發展及推動公司內部學習文化之努力，亦得到僱員再培訓局的認同。自二零一零年起，在「ERB人才企業嘉許計劃」中，獲授使用「人才企業1st」稱銜及標誌。

(九) 僱員計劃 (續)

領導與管理技能發展

集團不時為行政人員及經理級員工舉辦領導才能發展課程及座談會，以鞏固集團的整體領導能力。集團亦繼續舉辦「高效人士的七個習慣」培訓課程以推動領導人員在個人績效上的不斷提升；亦繼續安排「六頂思考帽子」課程，培養領導人員於決策解難上運用系統性思維及創意之技巧。除了領袖及個人能力提升培訓課程外，集團亦定期從外間邀請講者，就各類管理題目如「流動通訊與社交媒體使用策略」、「聆聽顧客需求」、「周易與管理」、「正向思維導引持續發展」和「跨時代合作」等等舉行研討會及講座，讓集團管理人員得到有關領導及管理技巧的最新資訊。集團亦有進行360度回應調查以協助行政人員在領導能力上的發展。

人才管理

於人才培訓方面，集團加強未來領導人員的培訓，以長遠支持集團於香港及中國之業務發展。集團不但聘請香港的大學畢業生，更主動招聘中國及海外頂尖大學之畢業生參與集團的「見習行政員計劃」。集團同時與中國及海外頂尖大學，如清華大學、耶魯大學及哥倫比亞大學，以及本地大學和專上學院合辦實習生計劃。透過這些計劃，集團得以吸納及培育優秀青年人才在集團發展個人長遠事業，並確保集團不斷擁有優秀的專業及管理人才，以推動集團持續發展，保持優勢。

員工歸屬感

集團相信員工的歸屬感是集團成功的重要因素，因此集團非常重視與員工保持雙向溝通及致力加強員工歸屬感。超過一百名質素優化小組成員，繼續向員工搜集及反映改善質素的意見和建議，致力進一步提高客戶服務質素和運營效率，務求邁向卓越。

集團於二零一四年再度舉行員工意向調查，旨在讓員工表達對工作各方面的意見，讓集團可因應調查結果作出相應的優化措施，從而實踐信和的願景以成為僱員的第一選擇。

(九) 僱員計劃 (續)

員工歸屬感 (續)

此外，集團亦透過不同形式的溝通渠道，如員工溝通大會、每月和每周與前線員工作雙向溝通的外展會議、部門分享、實地考察、公司通訊和員工建議計劃等，以了解員工的意見，並促進員工的歸屬感。集團定期舉辦康樂及福利活動，包括提供假期度假屋、安排公司資助的本地遊、員工電影晚會、員工子女聖誕聯歡會及工作場所健康講座。二零一三／二零一四財政年度期內，逾二千八百人參與各類活動，反應踴躍。集團關懷員工，亦推出惠及員工家屬的政策如侍產假、員工子女教育獎學金、助學金計劃及課外書閱讀獎勵計劃等，以伸延集團對員工的關顧至其家庭成員。

(十) 信和管業優勢

集團透過旗下由四間公司組成的信和管業優勢，包括信和物業管理有限公司(「信和物管」)、信和護衛有限公司(「信和護衛」)、恒毅環衛服務有限公司(「恒毅環衛」)及信和停車場管理有限公司(「信和停車場」)，配合集團整體物業發展及投資業務。信和管業優勢現時負責管理一百九十二項物業，總樓面面積超過五千四百二十萬平方呎。



帝峯·皇殿於香港康樂管理協會舉辦的2013年「住客會所管理大獎」中榮獲銀獎(類別一)。

(十) 信和管業優勢 (續)

物業管理服務

集團提供物業管理服務，不單管理物業資產，亦藉此為顧客、租戶及住客提供卓越服務。信和管業優勢是集團與顧客溝通及獲得他們寶貴意見的重要渠道。透過日常觀察、收集各方意見、日常會面、定期監察、神秘顧客報告及顧客滿意度調查等，達至雙向溝通。集團不斷改進服務，逐步符合顧客的期望。集團的營運宗旨之一是向顧客提供卓越服務。除了建立一套完善的招聘程序，揀選合適徵者外，集團亦為員工建立良好的工作環境，加強他們的歸屬感及提升工作效率。其他措施包括提升員工工作技術的內部培訓、師友督導計劃、有效內部溝通以確保所有員工能夠分享有關訊息及經驗，以及建立團隊精神的文化和良好績效管理之態度。信和管業優勢更成立質量優化大使計劃，邀請來自不同部門及背景的員工參與，集思廣益，務求進一步提升服務質素。為了物業的有效管理及維修，所有設施必須定期進行全面的檢查。監督承辦商及員工提供的保養、良好物流及供應鏈程序、時間管理、程序管理及妥善保存維修記錄，均對確保日常運作暢順和提高效率十分重要。信和管業優勢將繼續主動積極提高其服務質素，以求顧客稱心滿意及提升集團物業價值。

信和管業優勢不斷追求優質服務的努力亦取得大眾認同。藍灣半島及帝峯·皇殿於香港康樂管理協會舉辦的「住宅會所管理大獎2013」中分別獲頒金獎一類別二(住宅單位數目為1,000伙以上)及銀獎一類別一(住宅單位數目為1,000伙或以下)。為表揚在顧客服務方面不斷改善及創新的表現，奧海城於香港設施管理學會舉辦的「卓越設施管理獎2013」中榮獲卓越大獎(商場)，而中港城、屯門市廣場、國際交易中心、中央廣場、富利廣場、威利廣場及萬景峯七個項目則於不同類別中獲頒卓越設施管理獎。此外，寶馬山花園亦取得優秀獎(私營住宅)。於報告期間，信和管業優勢獲香港警務處轄下多個總區防止罪案辦公室及地區撲滅罪行委員會所舉辦的保安服務大獎中獲取共三百一十項嘉許獎。

(十) 信和管業優勢 (續)

物業管理服務 (續)

另一方面，信和管業優勢在企業社會責任方面的積極參與亦獲得肯定。由香港社會服務聯會舉辦的「商界展關懷」計劃中，信和物管獲頒10年PLUS「商界展關懷」標誌，而信和護衛、信和停車場、恒毅環衛、中港城、屯門市廣場及帝庭軒商場則獲得5年PLUS「商界展關懷」標誌。奧海城及碧湖商場亦取得2013/14年度「商界展關懷」標誌。恒毅環衛一直積極參與社區服務，於過去十二個月曾參與多個項目，當中包括：與匡智會及利民會合作，聘請不同復康人士；員工參與聖雅各福群會賣旗日；支持九龍樂善堂編織頸巾贈予長者；為香港家庭福利會及基督教懷智服務處提供家居改善服務（清潔）等。通過對提升服務質素和提高工作效率的不懈努力，信和物管及恒毅環衛完成了對品質(ISO9001)、環境(ISO14001)和職業健康與安全(OHSAS18001)三項管理系統的整合，從而獲取綜合體系證書的資格。

員工培訓

員工是集團最重要的資產。物業管理是人力資源密集的行業，要有效管理和維護龐大的物業管理組合，需要嚴謹的定期監控、緊密溝通、良好內部運作流程及有效的內部資料庫。執行上述措施需要員工之間的互動，因此，員工培訓和良好的溝通渠道對於確保員工的服務水平符合一定標準、適應工作環境轉變、提升服務技巧、生產力和工作效率尤其重要。員工培訓和良好溝通亦有助鼓勵員工增值，為集團作出更大貢獻，並增加他們的工作滿足感，令員工的思維、態度和技術與集團的利益一致。知識型管理模式是關鍵一環。過去數年，信和管業優勢根據顧客需要及期望，開辦十一項學堂。有關物業管理方面之培訓學堂包括信和物管精英培訓學堂、信和全才技術員學堂、信和保安學堂、信和清潔學堂、信和停車場學堂、信和職安健學堂及信和會所管理學堂。有關提升服務質素之培訓學堂包括信和五星服務學堂及信和語言學堂。信和環保學堂及信和園景學堂的開辦目的是推動綠色生活。培訓學堂成立目的是希望提升信和管業優勢各階層員工的知識、技術及態度，從專業物業管理層以至前線清潔員工及保安員。當中，由信和管業優勢培訓學堂開辦的三項單元證書課程更取得香港特區政府的資歷架構認可，包括物業管理督導技巧（三級），星級服務（二級）及會所管理（二級）。



集團及旗下信和物業管理有限公司獲香港社會服務聯會頒發「十年Plus商界展關懷」標誌，集團在推動企業可持續發展的努力獲得肯定。

(十) 信和管業優勢 (續)

安全管理

信和管業優勢十分重視建立及維持安全的工作環境，以提升生產力及工作效率。作為肩負社會責任的企業，信和管業優勢定期檢討及分析工作流程和運作，以維持安全的工作環境。信和管業優勢旗下管理的物業舉辦活動時，亦會切實執行職業安全措施。除了注意工作流程和措施，培訓對建立員工的安全標準意識和習慣亦十分重要。信和管業優勢得到勞工處認可，獲准開辦強制性基本安全訓練課程（建造業）和密閉空間安全培訓課程，並頒發相關職業資格予完成課程的員工。自二零零八年起，逾三千二百零二名員工完成強制性基本安全訓練課程（建造業）及四百七十六名員工修畢密閉空間安全培訓課程。

環境保護

信和管業優勢明白推動環境保護的重要性。在物業管理方面，環保措施可分為以下幾個類別，包括已使用物料及廢物處理、減少製造廢物、使用可持續及循環再造材料、減少溫室氣體排放及碳足跡、自然環境及園林保育。其他措施包括加強住客及顧客保護環境意識，以及教育下一代注意保護環境。信和管業優勢矢志為香港建設可持續環境盡一分力。集團是其中一間於二零零八年率先成為環境局「碳審計•綠色機構」的企業，並根據「減碳約章」，為旗下建築物進行碳審計及實行碳減排方案。自二零一三年七月，集團共完成二十項建築物的碳審計。節約能源亦是減低能源消耗及減少碳排放的重要一環。因此，集團努力減低電燈、電器用品與設備、冷氣、扶手電梯與升降機的耗能。集團為響應使用電動車的趨勢，在旗下五十四個由信和停車場管理的旗艦停車場設置共一百一十六個電動車充電站。這項計劃將作檢討，並擴展至更多停車場。御林皇府及荃新天地於康樂及文化事務署舉辦的「2014最佳園林大獎—私人物業」中分別榮獲住宅物業組別（樓齡介乎6年至10年）及非住宅物業組別（樓齡介乎6年至10年）金獎。帝峯•皇殿、畢架山峰、帝景峰、寶馬山花園、國際交易中心及奧海城3期六個項目則獲得優異獎。信和管業優勢一直支持「香港環保卓越計劃」，於報告期間，宏天廣場於界別卓越獎（物業管理）中獲頒銅獎，而奧海城及寶馬山花園則取得優異獎。為支持源頭減廢，信和管業優勢於住宅物業及商場包括寶馬山花園、香港黃金海岸、奧海城及屯門市廣場推行廚餘回收計劃。



集團於旗下管理的屋苑及商場推行廚餘回收計劃，當中包括北角寶馬山花園、香港黃金海岸、奧海城、屯門市廣場及藍灣廣場。奧海城更是全港首個設有高分解率廚餘機的商場，分解率高達99.8%。

(十) 信和管業優勢 (續)

其他

信和停車場與香港理工大學合作研發的首套停車場監控系統已於二零一二年五月投入運作，並取得顯著成績。信和停車場亦已成功申請香港特區政府的創新及科技基金，獲資助港幣二百萬元。該撥款有助信和停車場以流動通訊和互聯網科技為平台，加強軟件及硬件配備，發展創新系統及提供更優質的服務。軟件方面，信和停車場已於二零一三年十二月推出流動電話程式，配置停車場資料及衛星導航功能；硬件方面，信和停車場研發出備有不同感應器，如超聲波感應器及溫度感應器等的無線感知節點。此節點有助信和停車場發展環境健康及安全系統，並於二零一四年六月安裝於中港薈，現正進行測試及應用。

恒毅環衛旗下綠玲瓏供應有限公司於二零一四年五月推出專為餐飲業而設的一站式環衛服務「碟碟新」。首間中央餐具清洗服務中心設於油塘，並已投入服務。「碟碟新」的優質服務及綠玲瓏的努力下，「碟碟新」成功與快餐業其中一家主要營運商合作，為其提供餐具清洗服務。

此外，恒毅環衛於過去十二個月持續推行銷路及市場推廣活動，並於二零一四年五月與其中一家主要航空餐飲企業簽訂服務合約，為期由二零一四年八月一日至二零一五年七月三十一日。恒毅環衛及「碟碟新」致力發掘更多營商機會。

信和管業優勢將繼續開拓新商機及擴展業務範圍，為股東增值。



信和置業有限公司自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，表彰公司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。

(十一) 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、環保項目、藝術及文化活動，以及提升員工團隊精神的活動。集團自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，在推廣企業可持續發展、環保水平、社會責任和企業管治等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」。

於二零一三／二零一四財政年度，集團按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《二零一三年可持續發展概覽》。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。

信和友心

為鼓勵員工持續參與義務工作，服務社群，集團成立「信和友心人」義工隊，並支持每位員工每年至少一天於辦公時間內進行義務工作，進一步建立參與義工服務的文化。員工於二零一三／二零一四年的總義工服務時數超過九萬九千小時。

(十一) 企業社會責任 (續)

信和友心 (續)

集團的社區服務著重扶助弱勢社群。自二零一一年六月推出「信和愛心探訪」計劃以來，至今已服務超過三千三百個來自深水埗、大角咀、葵涌、觀塘及黃大仙等地區的基層家庭。計劃包括節日探訪、每月家居改善服務及探訪獨居長者等。「信和友心人」義工隊與不同慈善團體緊密合作，包括香港基督教女青年會深水埗綜合社會服務處、香港社區組織協會及東華三院賽馬會大角咀綜合服務中心等，於農曆新年、端午節、中秋節及冬至等節日期間探訪基層家庭，送上應節禮物，以表關懷。集團於二零一一年十二月成立由技術員工組成的義工隊，發揮員工的專業知識，為基層家庭每月提供家居檢查及電器和電力裝置維修服務，合辦團體包括香港家庭福利會、東華三院余墨緣綜合服務中心及基督教懷智服務處。此外，義工隊亦與嗶色園主辦可聚耆英地區中心舉辦每月獨居長者家訪，定期探訪慈雲山區內的獨居長者。二零一四年四月，「信和友心人」與嗶色園主辦可誠護理安老院合作，定期探訪長期居住院舍的長者，希望透過探訪活動，為他們帶來點點喜悅。

集團十分重視兒童及青少年發展。二零一三年與東華三院賽馬會大角咀綜合服務中心合辦「信和兒童師友計劃」，二十二位六至九歲的學員完成為期約一年的學習課程。二零一四年四月，集團再度與該中心合辦「信和兒童師友計劃」；計劃為期八個月，由「信和友心人」義工擔任導師，帶領三十位六至九歲來自大角咀基層家庭的兒童參加各項以環境保護及社區關懷為主題的活動。計劃旨在透過愉快的學習環境，啟發兒童建立正面和積極的態度、提升自信及發揮團隊精神。

集團是香港公益金、香港家庭福利會、香港基督教女青年會、匡智會、義務工作發展局及愛心聖誕大行動等社會福利機構及項目的長期合作夥伴。二零一三／二零一四年，集團贊助及參與多項慈善活動，包括「新界區百萬行」、「匡智競步上雲霄」慈善跑樓梯大賽、AVS義行義跑「義」014慈善步行、10公里慈善跑及「2013 Santa on the Beach」慈善沙灘競賽等。集團自二零零三年起連續十一年獲香港社會服務聯會頒發「十年Plus商界展關懷」標誌，肯定集團在社區關懷、環境保護及文化藝術活動方面的努力。



「信和友心人」於節慶期間探訪長者及基層家庭，並送上應節禮物，以表關懷。二零一四年四月，義工隊把服務對象擴展至安老院舍院友，希望透過探訪為他們帶來暖意。



今年，三十位來自大角咀基層家庭的兒童參加了為期八個月的「信和兒童師友計劃」。計劃旨在透過愉快的學習環境，啟發兒童建立正面和積極的態度、提升自信及發揮團隊精神。

(十一) 企業社會責任 (續)

信和友心 (續)

二零一三年十月，新加坡富麗敦酒店餐廳Town Restaurant將在該月份出售叻沙的收益，全數捐予願望成真基金(Make-A-Wish Foundation)。活動籌得新加坡幣二千七百三十八點六元，幫助嚴重兒童病患實現願望，燃點他們對生活的希望，給予他們力量和快樂。



二零一三年十一月，富麗敦酒店舉行了別具意義的聖誕亮燈儀式與慈善晚宴，一百零八位手持燭光的酒店員工，隨著手鈴樂團的演奏步進酒店大堂，讓賓客感受濃厚聖誕氣氛。酒店將當晚百分之二十收益撥捐新加坡中央醫院患者慈善基金。酒店亦進行聖誕熊慈善義賣，每售出一隻聖誕熊，酒店捐出新加坡幣十元予慈善基金。

二零一三年十一月，富麗敦酒店舉行了別具意義的聖誕亮燈儀式與慈善晚宴。當晚一百零八位手持燭光的酒店員工，隨著手鈴樂團演奏曲目「The Little Drummer Boy」徐徐步進酒店大堂。而受助於新加坡中央醫院患者慈善基金的病人與他們的家人及看護亦受邀到Town Restaurant享用自助晚餐。當晚百分之二十的收益撥捐予該基金，為患者及其家屬提供支援，購買醫療用品。為籌募更多善款以提供長遠資助，富麗敦酒店亦繼續聖誕熊慈善義賣，每售出一隻聖誕熊，酒店撥捐新加坡幣十元予新加坡中央醫院患者慈善基金。而為鼓勵更多賓客參與慈善義賣，酒店於大堂及醫院藥房擺設掛滿聖誕熊的聖誕樹。慈善晚宴與聖誕熊慈善義賣合共籌得新加坡幣八千五百七十八元八角八分。

二零一三年十二月聖誕，新加坡富麗敦天地與「我愛兒童慈善基金」(Mainly I Love Kids, MILK)合作，邀請基層兒童以富麗敦天地的歷史建築為題，參加明信片設計比賽。勝出的三個設計會印製成明信片，並放置在酒店房間內，售賣所得收益會全數撥捐「我愛兒童慈善基金」。

二零一四年二月，新加坡富麗敦天地與向不同種族、文化、語言及宗教提供服務的非牟利組織Hope Centre合作，探訪Kampong Glam地區生活行動不便的長者，為他們帶來節日的祝福。

(十一) 企業社會責任 (續)

信和友心 (續)

二零一四年五月，為表揚母親對家庭的貢獻，富麗敦天地在母親節與新加坡社會及家庭發展部合作，款待四十位來自寄養家庭的賓客。活動當日，一眾寄養兒童及他們的父親在酒店廚師的指導下，製作獨一無二的蛋糕為母親帶來驚喜，並在酒店Town Restaurant享用自助午餐，共享溫馨時光。而為慶祝父親節及投入世界盃活動，富麗敦天地與Beyond Social Services合作，與基層兒童及他們的父親進行一系列足球活動。

新加坡富麗敦酒店繼續捐出「郵政局長熊」(Postmaster Teddy Bear)的銷售收益為「我愛兒童慈善基金」籌款；基金以基層兒童和青少年為主要服務對象。每隻郵政局長熊定價為新加坡幣二十二元，每售出一隻，酒店會捐出十元。今年酒店為基金共籌得新加坡幣二萬七千七百元。

信和綠色

集團致力推廣環境保護，一直透過不同途徑包括建築規劃、節能和管理措施於旗下物業實踐環保理念。

集團旗下物業服務信和管業優勢在推動可持續發展方面不遺餘力，在日常營運各個範疇採取相應的環保措施，並獲得認同。於二零一三／二零一四財政年度，集團榮獲多個政府部門、專業及社區團體頒發的獎項，嘉許集團對推動環境保護的努力。御林皇府及荃新天地於康樂及文化事務署舉辦的「2014最佳園林大獎－私人物業」中，分別獲得住宅物業組(樓齡介乎六年至十年)及非住宅物業組(樓齡介乎六年至十年)金獎。另外，帝峯•皇殿、畢架山峰、帝景峰、寶馬山花園、國際交易中心、奧海城3期及御金•國峯七項物業則獲頒優異獎。集團一直支持「香港環保卓越計劃」，於報告期內，宏天廣場於「界別卓越獎(物業管理)」獲得銅獎，而奧海城及寶馬山花園亦取得優異獎。



集團於報告期內發表了第三份年度「可持續發展概覽」，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。

(十一) 企業社會責任 (續)

信和綠色 (續)

富麗敦天地為員工舉辦了「Green Champion」運動，培育企業綠色文化。由前線到後勤員工、客房清潔人員、廚房管事員和操作人員均參加了上述有趣生動的培訓課程，學習「減少、重用、再造」的原則。

富麗敦天地自二零一三年三月起，與夥伴機構緊密合作，在旗下物業內推行廢物回收管理，務求取得更佳效果。

富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店亦採納了「Demand Response」措施，每天於酒店進行一小時的營運調節，如關掉非必要照明、減少洗衣、調節空調及製冷裝置的溫度。這些微調成功減少每天約200千瓦的用電量。

富麗敦天地亦承諾旗下酒店餐廳及宴會服務停止提供魚翅及相關食品或食譜，以保護海洋生物多樣性。

富麗敦天地亦積極向酒店顧客宣傳環保意識，賓客可自行選擇是否每天更換床單和毛巾。此項措施獲大部分賓客認同，有助減少酒店用水量。

富麗敦酒店及富麗敦海灣酒店獲得二零一三／二零一四年度「節水建設獎」(Water Efficient Building (Basic) Certification)和「消防安全獎」(Fire Safety Award)，環保工作備受肯定。

(十一) 企業社會責任 (續)**信和藝術**

集團深信文化藝術豐富生活，啟發創意，於二零零六年推出「信和藝術」計劃(前稱「香港藝術」)，於集團旗下物業舉辦各類型展覽以及添置公共藝術作品，為本地及海外藝術家提供展出作品的機會，讓公眾對各式各樣的藝術創作多加認識和瞭解，推動藝術融入生活。除提供場地贊助外，信和藝術提供策展、推廣及展覽設計等多方面的支持。藝術教育亦為計劃的重點，舉辦多項藝術教育活動，包括工作坊、講座及導賞團，促進對藝術的瞭解。集團透過計劃贊助多項本地大型藝術節目及推廣創意活動，支持本港的藝術和創意發展。信和集團榮獲香港藝術發展局頒發「2007香港藝術發展獎」之「藝術贊助獎」及「2008香港藝術發展獎」之「藝術贊助獎」與「藝術推廣獎」銅獎。

報告期內，集團於旗下兩旗艦商場奧海城和屯門市廣場，共舉辦了四個大型藝術展覽。二零一三年夏天，集團與本地精品概念店Visionaire於奧海城舉辦「尋找巴黎」展覽，展出以法國攝影師Maron Bouillie的攝影作品建構的店鋪裝置。在展覽中，Maron Bouillie的作品以店鋪原大比例呈現於觀眾眼前，加上一座六米高的艾菲爾鐵塔，及富有巴黎氣息的小街和路邊咖啡店，將奧海城的中庭大堂化身成迷你花都。

二零一三年聖誕期間，集團與設計組合Stickyline於奧海城舉行「糖•紙•甜蜜聖誕」展覽。以創作紙雕塑而備受注目的Stickyline，為奧海城創作以一千粒紙糖果組成的六米高聖誕樹。集團亦於同年的聖誕期間，與本地插畫師大泥合作，於屯門市廣場舉行「尋最完美聖誕」展覽，將商場空間化身為以大泥立體化的角色為主角的聖誕樂園，展覽還包括一個小型展覽館，展出設計師二百多張手稿，展示他的創作之路。

二零一四年五月，集團與法國駐香港及澳門總領事館、法國五月以及安東尼•聖修伯里基金攜手合作，於奧海城舉行「小王子」展覽，向經典名著《小王子》及其作者安東尼•聖修伯里致敬。展覽除展示了作者的生平、多幅水彩文本複本、《小王子》的經典場景以及立體化的角色外，期間更舉辦多場藝術文化活動讓公眾參與。



信和藝術、法國駐香港及澳門總領事館與安東尼•聖修伯里基金攜手合作，於奧海城舉辦《小王子》展覽，向名著《小王子》作者安東尼•聖修伯里致敬。展覽場內設置專區介紹作者生平、展出手稿及圖片，並重現書中經典場景。展覽期間更設有導賞團及工作坊。

(十一) 企業社會責任 (續)

信和藝術 (續)

二零一三年，集團推出「信和藝術社區計劃」，以藝術方式進一步貢獻社區。在醫院管理局的支持下，首個項目於葵涌瑪嘉烈醫院展開。計劃邀請了本地動畫創作組合貓室參與創作，以壁畫裝飾兒童腎科及泌尿科病房。貓室除了以畫作粉飾病房和活動室外，更參與藝術工作坊，又與卡通人物「癩嚙」進行探訪活動，為病房帶來歡樂氣氛。二零一四年計劃與仁愛堂及本地藝術家黃佑琦(kikiwong)合作，為天水圍天耀邨的仁愛堂吳黃鳳英幼稚園暨幼兒園製作達122呎長的壁畫以及舉行藝術工作坊，kikiwong特意以此為主題來創作壁畫，讓其筆下的人物「海人」跟一眾學生享受種植之樂。



「信和藝術社區計劃」於二零一三年假瑪嘉烈醫院展開首個項目，並邀得本地動畫創作組合貓室參與創作，以壁畫裝飾兒童腎科及泌尿科病房，同時舉行藝術工作坊及由卡通人物「癩嚙」作探訪，為病房增添歡樂氣氛。

除舉辦藝術展覽外，信和集團於二零一三／二零一四年繼續贊助多項文化藝術活動，包括2013 Detour及2014香港藝術節等。集團亦繼續支持各大院校藝術課程畢業展，培育新一代的藝術工作者。為支持藝術團體的可持續發展，集團亦向亞洲藝術文獻庫、香港歌劇院及亞洲青年管弦樂團提供場地贊助。

二零一三年九月，富麗敦天地為Clare Haxby舉行了名為「新加坡地標」(Singapore Landmarks)的個人畫展。由布萊爾道的復修商舖到中央商業區的現代動感建築，Clare Haxby混合了現代繪畫及版畫技巧，展現新加坡多元化的歷史建築。

二零一四年農曆新年期間，劉國(Liu Guo)以經典春季題材，在新加坡富麗敦酒店舉行畫展，展出具獨特藝術氛圍的優美畫作。畫作體現出春暖花開的活力，寓意一元復始的繁華景象。展覽的焦點包括長白山之春山水畫，以及五至十幅珍貴的新加坡熱帶園林和紅樹林系列油畫。劉氏深受新加坡藝術愛好者愛戴，自一九九二年起於新加坡共舉辦過七次畫展。

二零一四年三月至五月，富麗敦天地舉辦「城市故事」(City Stories)展覽。透過兩位女性藝術家郭捷忻和王天容的作品，道來繁忙生活中的日常事。藝術家以細膩的筆觸演繹細心觀察所得，化作獨特的藝術語言。

(十一) 企業社會責任 (續)

信和藝術 (續)

二零一四年五月至七月，富麗敦天地舉辦了名為「多樣筆觸描繪，同一個希望」(Different Strokes, One Hope)的聯合藝術展，由四名年齡由十一至十二歲的小畫家攜手創作，以不同筆觸繪畫「同一個希望」。藝術展同時進行籌款，善款會用作幫助有需要人士。

信和保育

集團於二零一一年成立信和保育，參與本港及新加坡的歷史文物建築保育計劃，支持社會的可持續發展及文化傳承。

於二零一三／二零一四財政年度內，信和保育贊助了香港特別行政區政府發展局舉辦的「歷久彌新－聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎：14個香港得獎項目」巡迴相片展覽。

二零零八年三月，集團主要股東黃氏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」贏得招標，將二級歷史建築物舊大澳警署活化並改建成一家精品酒店，即大澳文物酒店。酒店擁有九間富殖民地建築特色客房及一間玻璃屋頂的餐廳，並於二零一二年三月開始營運。酒店透過香港特別行政區政府發展局活化歷史建築夥伴計劃及以非牟利社會企業形式運作。酒店獲頒2013聯合國教科文組織亞太區文物古蹟保護獎優異項目獎(Award of Merit, UNESCO Asia-Pacific Awards for Cultural Heritage Conservation)，社區參與及推廣文物歷史建築的努力備受肯定。

富麗敦天地致力通過保護和修復歷史建築，展示新加坡獨特的歷史和豐富的文化遺產。把文化元素融入現代生活，締造獨特鮮明的富麗敦天地。二零一四年，富麗敦天地分別獲得新加坡國家文物局頒發的「文物保護獎」及「2014全球卓越建設獎：文化遺產（修復／保存組）銀獎」。



於一九三三年落成的紅燈碼頭是早期移民登陸新加坡的落腳點，經活化成為獨特的景點餐廳The Clifford Pier。餐廳保留了原有建築風格及特色，向新加坡的歷史及昔日情懷致敬。

(十一) 企業社會責任 (續)

信和保育 (續)

今年五月，新加坡富麗敦天地旗下最新景點餐廳The Clifford Pier開幕。The Clifford Pier位處一九三三年落成的紅燈碼頭，是昔日移民登陸新加坡的落腳點。餐廳延續碼頭「迎接四方客」的傳統，匯聚各界訪客。從傢具到裝潢再到菜單設計，餐廳亦加添不少昔日元素，如在菜單加入羊肉湯和拉車麵等地道美食，彰顯傳統魅力。

二零一三年，富麗敦天地與新加坡郵政合作，以「我們的故事，我們的新加坡」為題，為新加坡建國四十八年製作禮物。禮物是一幅由新加坡郵政局及公眾貢獻不同年代郵票而砌成的新加坡地圖。這份禮物現收藏於新加坡富麗敦酒店供公眾參觀。

報告期內，富麗敦天地為酒店客人和公眾提供兩個免費導賞團－富麗敦天地導賞團及海事之旅。導賞團每月招待約百位酒店客人，服務對象亦已全面擴展至公眾人士，每週共五次。另外，富麗敦天地亦與新加坡旅遊局、新加坡Urban Redevelopment Authority和國家圖書館管理局等政府機構合作，加強宣傳導賞團服務。

除定期導賞團外，富麗敦天地亦安排團體導賞。報告期內曾接待新加坡Urban Redevelopment Authority、義安理工學院、新傳媒電台95.8FM及Blue House國際學校，重點介紹富麗敦天地的歷史建築。

富麗敦天地分別在二零一三年七月國家文物節及九月格蘭披治一級方程式賽事期間，提供主題遊覽活動。富麗敦天地亦在中秋節招待一班老人中心長者乘船遊覽濱海灣，然後在紅燈碼頭上船及享用晚宴，重溫昔日回憶。

(十一) 企業社會責任 (續)

員工活動

集團除提供專業培訓及個人發展機會，發揮員工的個人潛能外，同時關注員工的身心健康，透過各類康樂活動及運動建立團隊精神及協助員工達至生活與工作平衡。於二零一三／二零一四年期間，員工參與不同活動，包括「新界區百萬行」、「匡智競步上雲霄」慈善跑樓梯大賽、「團隊挑戰36」、「AVS義行義跑「義」014慈善步行及10公里慈善跑和「2013 Santa on the Beach」慈善沙灘競賽。

獎項

信和集團榮獲香港公益金頒發「2013/14公益榮譽獎」，表揚集團積極參與多項由香港公益金舉辦的籌款活動。



致信和置業有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第136頁至第245頁信和置業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報告書,此綜合財務報告書包括於二零一四年六月三十日的公司財務狀況表和綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報告書須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及《公司條例》(第622章)(「《公司條例》」)編製真實及公平地列報該等綜合財務報告書,並落實董事認為屬必要之內部控制,以使綜合財務報告書不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核工作之結果,對該等綜合財務報告書作出意見。我們的報告僅按照《公司條例》第80條附表11,為股東(作為一個團體)而編製,並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定綜合財務報告書是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告書所載數額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告書存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該實體編製真實及公平地列報綜合財務報告書相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評估綜合財務報告書的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報告書已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照《公司條例》妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年八月二十七日

綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (重列)
營業額	7	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	19	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	9	368,177,912	464,150,795
財務成本	10	(253,131,133)	(266,987,781)
減：已撥充成本之利息	10	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	11	1,429,548,748	4,701,812,188
應佔合營企業業績	12	208,307,744	271,456,303
除稅前溢利	13	10,324,368,703	12,503,412,423
所得稅項	16	(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
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
基本	18(a)	1.493	1.971

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止年度

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
本年度溢利	9,043,298,975	11,842,850,652
其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
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	246,990,926	428,113,878
	181,845,221	686,979,351
本年度全面收益總額	9,225,144,196	12,529,830,003
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	121,815,909	155,719,350
	9,225,144,196	12,529,830,003

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	本集團 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	19	56,281,352,385	54,610,734,765	51,643,719,403
酒店物業	20	1,891,263,436	1,744,677,191	1,609,676,576
物業、廠房及設備	21	129,209,993	118,274,006	123,271,895
預付土地租賃款項－非流動	22	1,303,292,089	1,187,175,429	1,197,808,601
投資聯營公司權益	24	17,475,905,471	15,878,770,311	11,317,343,155
投資合營企業權益	25	2,242,353,923	2,026,792,762	1,547,645,256
可供出售之投資	26	1,008,794,665	1,055,153,634	782,784,479
借予聯營公司款項	24	8,132,002,059	9,198,819,160	8,227,201,296
借予合營企業款項	25	1,553,726,462	2,495,551,817	2,277,996,798
借予非控股權益款項	27	96,082,492	117,965,207	133,210,793
借予一被投資公司款項	28	17,617,226	16,769,403	16,899,509
長期應收貸款	29	49,834,713	36,780,795	47,178,510
		90,181,434,914	88,487,464,480	78,924,736,271
流動資產				
發展中物業	46	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	22	20,390,423	19,462,924	19,104,164
買賣證券	30	554,800,591	426,518,325	570,874,967
應收聯營公司款項	24	970,529,537	936,218,709	3,097,093,173
應收賬款及其他應收	31	1,117,280,334	835,469,674	2,519,927,659
長期應收貸款之本期部分	29	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	32	412,983,955	323,633,103	679,660,662
定期存款、銀行存款及現金	32	13,999,422,509	11,619,643,905	5,042,418,096
		46,747,199,797	40,605,748,820	35,347,667,593
分類為持作出售之資產	33	—	170,000,000	—
		46,747,199,797	40,775,748,820	35,347,667,593
流動負債				
應付賬款及其他應付	34	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	24	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	35	28,548,714	14,586,873	—
銀行貸款－有抵押	35	92,000,000	4,538,130,944	1,846,972,089
財務擔保合約－流動	43	—	—	887
		11,098,434,981	12,986,780,314	7,312,394,045
流動資產淨額		35,648,764,816	27,788,968,506	28,035,273,548
資產總值減流動負債		125,830,199,730	116,276,432,986	106,960,009,819

綜合財務狀況表 (續)

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	本集團 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	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	35	7,919,616,786	5,640,192,065	7,823,684,649
遞延稅項	38	1,713,619,521	1,509,757,243	1,208,108,678
聯營公司提供之借款	39	1,652,248,300	1,695,792,402	1,862,708,895
非控股權益提供之借款	40	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

第136頁至第245頁之綜合財務報告書已於二零一四年八月二十七日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

黃永光
董事

財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	本公司	
		二零一四年 港元	二零一三年 港元
非流動資產			
投資附屬公司	23	448,441,991	448,569,994
投資聯營公司權益	24	515,829,723	515,829,723
可供出售之投資	26	925,510,895	986,370,674
		1,889,782,609	1,950,770,391
流動資產			
買賣證券	30	554,800,591	426,518,325
應收附屬公司款項	23	51,167,890,687	48,610,035,241
應收賬款及其他應收		5,251,581	4,391,809
可收回稅款		14,781,890	–
定期存款、銀行存款及現金	32	11,781,735	1,476,690
		51,754,506,484	49,042,422,065
流動負債			
應付賬款及其他應付		7,534,729	9,100,129
應付—附屬公司款項	23	435,631,932	375,244,770
應付聯營公司款項	24	67,531,290	67,091,985
應付稅項		–	20,227,531
財務擔保合約 — 流動	43	–	11,000
		510,697,951	471,675,415
流動資產淨額		51,243,808,533	48,570,746,650
資產總值減流動負債		53,133,591,142	50,521,517,041

財務狀況表 (續)

於二零一四年六月三十日

	附註	本公司	
		二零一四年 港元	二零一三年 港元
資本及儲備			
股本	36	36,767,987,593	5,947,824,375
儲備	37	16,364,814,198	44,572,903,315
權益總額		53,132,801,791	50,520,727,690
非流動負債			
財務擔保合約 — 非流動	43	789,351	789,351
		53,133,591,142	50,521,517,041

黃志祥
主席

黃永光
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止年度

	本公司股東應佔權益							非控股權益	合計
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	本公司股東應佔權益		
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一二年七月一日	5,911,789,367	29,064,820,027	519,734,000	139,288,040	1,691,794,534	57,458,875,501	94,786,301,469	821,879,024	95,608,180,493
本年度溢利	-	-	-	-	-	11,687,131,302	11,687,131,302	155,719,350	11,842,850,652
其他全面收益：									
— 可供出售之投資公平值變動之收益	-	-	-	258,865,473	-	-	258,865,473	-	258,865,473
— 換算海外地區業務之匯兌差額	-	-	-	-	428,113,878	-	428,113,878	-	428,113,878
本年度全面收益總額	-	-	-	258,865,473	428,113,878	11,687,131,302	12,374,110,653	155,719,350	12,529,830,003
代替現金股息所發行之股份	39,885,008	493,791,281	-	-	-	-	533,676,289	-	533,676,289
購回並註銷股份	(3,850,000)	-	3,850,000	-	-	(46,890,040)	(46,890,040)	-	(46,890,040)
收購附屬公司增添之非控股權益 (附註47)	-	-	-	-	-	-	-	192,579,973	192,579,973
就非控股權益提供之免息借款而被視為其投入資本	-	-	-	-	-	-	-	42,242,565	42,242,565
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(33,500,000)	(33,500,000)
二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	(2,128,157,772)	(2,128,157,772)	-	(2,128,157,772)
二零一三年度中期股息	-	-	-	-	-	(712,825,987)	(712,825,987)	-	(712,825,987)
於二零一三年六月三十日	5,947,824,375	29,558,611,308	523,584,000	398,153,513	2,119,908,412	66,258,133,004	104,806,214,612	1,178,920,912	105,985,135,524
本年度溢利	-	-	-	-	-	8,921,483,066	8,921,483,066	121,815,909	9,043,298,975
其他全面 (支出) 收益：									
— 可供出售之投資公平值變動之虧損	-	-	-	(65,145,705)	-	-	(65,145,705)	-	(65,145,705)
— 換算海外地區業務之匯兌差額	-	-	-	-	246,990,926	-	246,990,926	-	246,990,926
本年度全面 (支出) 收益總額	-	-	-	(65,145,705)	246,990,926	8,921,483,066	9,103,328,287	121,815,909	9,225,144,196
代替現金股息所發行之股份	410,017,574	327,950,336	-	-	-	-	737,967,910	-	737,967,910
購回並註銷股份	(412,000)	-	412,000	-	-	(4,220,820)	(4,220,820)	-	(4,220,820)
根據二零一四年三月三日之《公司條例》(第622章)									
— 過渡至無面值制度	30,410,557,644	(29,886,561,644)	(523,996,000)	-	-	-	-	-	-
增添之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	2	2
就非控股權益提供之免息借款而被視為其投入資本	-	-	-	-	-	-	-	19,673,981	19,673,981
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(36,342,191)	(36,342,191)
二零一三年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,260,173,263)	(2,260,173,263)	-	(2,260,173,263)
二零一四年度中期股息	-	-	-	-	-	(717,743,259)	(717,743,259)	-	(717,743,259)
於二零一四年六月三十日	36,767,987,593	-	-	333,007,808	2,366,899,338	72,197,478,728	111,665,373,467	1,284,068,613	112,949,442,080

附註：於二零一四年六月三十日，本集團之保留溢利中並無包括本集團應佔若干聯營公司之保留溢利(二零一三年：1,530,308,013港元)，在獲其往來銀行同意下，才可以派息方法派發其溢利。截止二零一四年六月三十日止年度內，於聯營公司償還相關銀行借貸時該等限制已被刪除。

綜合現金流動表

截至二零一四年六月三十日止年度

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (重列)
經營業務		
除稅前溢利	10,324,368,703	12,503,412,423
調整：		
財務成本	232,843,578	226,470,687
物業、廠房及設備與酒店物業之折舊	77,808,909	78,308,406
預付土地租賃款項攤銷	20,248,714	19,435,965
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	928,583	(73,772)
投資物業建築成本之調整	10,865,375	16,955,015
物業、廠房及設備成本撇銷	-	274,506
應收貿易賬款之減值虧損之(撥回)確認	(3,555,898)	693,549
應佔聯營公司業績	(1,429,548,748)	(4,701,812,188)
應佔合營企業業績	(208,307,744)	(271,456,303)
投資物業公平值增加	(3,290,416,953)	(3,918,639,739)
財務收益	(368,177,912)	(464,150,795)
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)
應收貸款之利息收益	(1,724,641)	(899,728)
有牌價投資之股息收益	(82,431,877)	(39,372,025)
無牌價投資之股息收益	(23,091,994)	(22,410,000)
營運資本變動前之經營現金流動	3,864,044,073	2,719,012,090
長期應收貸款(增加)減少	(11,872,029)	7,657,129
發展中物業增加	(3,302,533,917)	(4,956,644,778)
已完成物業存貨減少	185,481,633	2,139,873,080
酒店存貨(增加)減少	(1,004,904)	9,633,421
買賣證券(增加)減少	(64,277)	229,702,687
應收賬款及其他應收(增加)減少	(278,254,762)	1,693,648,857
應付賬款及其他應付與已收出售物業之訂金增加	1,804,772,487	199,789,003
來自經營之現金	2,260,568,304	2,042,671,489
已付香港利得稅	(658,617,290)	(453,304,856)
已付海外稅款	(164,213,808)	(44,000,944)
應收貸款之利息收益	1,724,641	899,728
有牌價投資之股息收益	82,431,877	39,372,025
無牌價投資之股息收益	23,091,994	22,410,000
來自經營業務之現金淨額	1,544,985,718	1,608,047,442

綜合現金流動表 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (重列)
投資業務			
聯營公司還款		1,891,387,248	4,597,217,442
合營企業還款		949,919,748	—
收取聯營公司股息		225,755,300	138,715,175
收取合營企業股息		90,000,000	23,500,000
存放有限制銀行存款		(323,025,170)	(230,985,820)
提取有限制銀行存款		233,674,318	587,013,379
利息收入		235,719,499	177,775,427
出售投資物業所得款項		3,255,702,481	2,143,514,358
出售物業、廠房及設備所得款項		65,279	679,490
被投資公司(借款)還款		(847,823)	130,106
聯營公司借款		(865,808,037)	(3,353,558,119)
非控股權益之還款		21,882,715	15,245,586
合營企業借款		(13,298,861)	(220,703,402)
增添之投資物業		(308,660,436)	(120,030,812)
增添之酒店物業		(31,187,555)	(155,649,528)
增添之物業、廠房及設備		(61,268,232)	(48,547,201)
增添之預付土地租賃款項		(26,701,709)	(5,800,014)
增添可供出售之投資		(18,786,736)	(13,503,682)
透過收購附屬公司收購資產及負債	47	—	(5,113,261)
增購一合營企業之權益		(18,513,790)	—
增購聯營公司之權益		(210,998,957)	(281)
來自投資業務之現金淨額		5,025,009,282	3,529,898,843
融資業務			
新增之銀行及其他貸款		2,901,000,000	4,326,250,000
償還銀行貸款		(5,094,831,481)	(3,852,872,392)
聯營公司提供之借款		432,777,014	2,801,697,711
非控股權益提供之借款		169,391,272	973,159,944
已付股息		(2,239,948,612)	(2,307,307,470)
償還聯營公司提供之借款		(129,897,202)	(247,811,113)
已付利息		(196,428,843)	(196,211,955)
購回本公司股份		(4,220,820)	(46,890,040)
新添之非控股權益		2	—
已付非控股權益股息		(36,342,191)	(33,500,000)
(用於) 來自融資業務之現金淨額		(4,198,500,861)	1,416,514,685
現金及現金等值增加淨額		2,371,494,139	6,554,460,970
承前現金及現金等值		11,619,643,905	5,042,418,096
匯兌率改變之影響		8,284,465	22,764,839
現金及現金等值結轉， 定期存款、銀行存款及現金		13,999,422,509	11,619,643,905

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公眾有限公司。本公司之母公司及最終控股公司為尖沙咀置業集團有限公司，一間在香港註冊成立及於聯交所上市之公眾有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓。

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於附註49。

本公司及其附屬公司（以下合稱「本集團」）之綜合財務報告書乃以本公司之功能貨幣港元編製。

2. 於本年度應用新及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團及本公司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、	綜合財務報告書、共同協議及披露於其他實體
香港財務報告準則第11號及	之權益之過渡期指引
香港財務報告準則第12號之修訂	
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	僱員福利
（於二零一一年經修訂）	
香港會計準則第27號	獨立財務報告書
（於二零一一年經修訂）	
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營企業之投資
（於二零一一年經修訂）	
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）	露天礦場生產階段之剝採成本
－詮釋第20號	

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。

綜合賬目、共同協議、聯營公司及披露之新及經修訂準則

於本年度，本集團首次應用綜合頒佈五項有關綜合賬目、共同協議、聯營公司及披露之準則，包括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」、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）「獨立財務報告書」及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）「於聯營公司及合營企業之投資」以及有關過渡期指引之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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

2. 於本年度應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續) 綜合賬目、共同協議、聯營公司及披露之新及經修訂準則 (續)

由於香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂) 只處理獨立財務報告書，故不適用於本集團。

應用該等準則之影響如下。

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。投資者對被投資者之控制權必須符合上述全部三項條件。過往，控制權被定義為監管實體之財務及經營政策以從其活動獲利之權力。香港財務報告準則第10號已載列新增指引，以說明投資者對被投資者擁有控制權之情況。

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。因此，根據刊於香港財務報告準則第10號控制權之新定義及相關指引，本公司董事 (「董事」) 確定應用香港財務報告準則第10號不會對綜合財務報告書產生重大影響。

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」及包含於相關詮釋 (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」。香港財務報告準則第11號處理對兩個或以上投資者擁有共同控制權之共同協議應如何分類及入賬。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。共同營運乃擁有共同控制權之投資者 (即共同營運者) 享有與該項協議相關之資產權利及負債義務之共同協議。合營企業則擁有共同控制權之投資者 (即合營者) 享有該項協議淨資產之權利之共同協議。過往，香港會計準則第31號有三個不同種類之共同協議 — 共同控制實體、共同控制營運及共同控制資產。

2. 於本年度應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

香港財務報告準則第11號「共同協議」(續)

合營企業及共同營運之首次及往後會計處理方法並不相同。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 (包括應佔共同持有之任何資產)、其負債 (包括應佔共同產生之任何負債)、其收入 (包括應佔來自銷售合營業務所產生之收入) 及其開支 (包括應佔共同產生之任何開支)。各共同營運者根據適用之準則就與其於共同營運之權益相關之資產及負債 (與收入及支出) 入賬。

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」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量披露之單一指引及公平值計量之披露。香港財務報告準則第13號範圍廣泛, 香港財務報告準則第13號公平值計量之規定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, 惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內界定之以股份為基礎之付款、香港會計準則第17號「租賃」範圍內界定之租賃交易, 以及與公平值相似但並非公平值之計量 (如用於計量存貨之可變現淨值或用於用來評估減值之使用價值) 除外。

香港財務報告準則第13號對資產之公平值定義為在現行市況下於主要 (或最具優勢) 市場於計量日期按有序交易下出售資產所收取 (或在釐定負債之公平值時轉移負債所支付) 之價格。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。此外, 香港財務報告準則第13號載有全面之披露規定。

香港財務報告準則第13號規定本集團由二零一三年七月一日起按未來適用法應用。此外, 特定過渡性條文予以實體不需於首次應用準則前於比較期間資料應用列於準則之披露規定。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

2. 於本年度應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續) 香港財務報告準則第13號「公平值之計量」(續)

根據此等過渡性條文，本集團並無就二零一三年比較期間作出任何香港財務報告準則第13號所規定之新披露 (有關二零一四年披露請參閱附註6及19)。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對於綜合財務報告書已確認之金額造成任何重大影響。

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	
	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	-	271,456,303	271,456,303

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	2,014,774,277	263,222,521	2,277,996,798

2. 於本年度應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

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	2,144,398,579	351,153,238	2,495,551,817

本集團及本公司並無提前採納下列已頒佈惟尚未生效之新及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡期之披露 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一零年至二零一二年周期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一一年至二零一三年周期之年度改進 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂	收購投資共同營運權益之會計方法 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	可接受折舊及攤銷方式之澄清 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產可收回數額之披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂	更新衍生工具及延用對沖會計方法 ¹
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14號	監管遞延賬戶 ⁷
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ⁶
香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 可供應用 — 強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未完成部分後釐定

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，有限之例外情況除外

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於首次及香港財務報告準則之財務報告書，二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

2. 於本年度應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

此外，按照新《公司條例》(第622章)第9部分「會計和審核」第358條之年報規定，於本公司自二零一四年三月三日後之首個財政年度開始實施。本集團現正評估《公司條例》(第622章)之變動、及於其第9部分於首次應用期間對本綜合財務報告書所產生之預期影響。到目前為止，本集團認為對本綜合財務報告書不可能構成重大影響，並將會主要影響僅於資料之呈列及披露。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計算之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債之分類及計算與其剔除確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定所有於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之範圍內已確認之金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。特別地，以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有及該合約現金流量主要用作支付本金及未付本金之利息之債務投資，一般於其後之會計報告日按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股本權益投資於其後報告日按公平值計算。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列股本權益投資（非持作買賣）其後公平值之變動，惟僅股息收益一般確認於損益中。
- 香港財務報告準則第9號對金融負債分類及計算之重大影響乃有關於指定按公平值列賬計入損益之金融負債因信貸風險變動引致其公平值變動之呈列。特別地，根據香港財務報告準則第9號，指定按公平值列賬計入損益之金融負債因信貸風險變動引致其公平值變動之數額，除非於其他全面收益中確認該負債之信貸風險變動之影響會導致或擴大於損益中之會計錯配，否則須於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險而引致公平值變動其後不會重新分類至損益中。根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬計入損益之金融負債之公平值變動，均全數呈列於損益中。

根據本集團於二零一四年六月三十日之金融工具之分析，董事預期未來採納香港財務報告準則第9號將不會對本集團呈報之金融資產及金融負債產生重大影響。

2. 於本年度應用新及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號對與客戶之間因合約產生之收入提出了一個全面而單一之模式進行會計處理，取代現有收入確認指引包括香港會計準則第11號「建造合約」、香港會計準則第18號「收入」、香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第13號「客戶忠誠度計劃」、香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第15號「房地產建造協議」、香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第18號「客戶轉讓之資產」及香港解釋公告－詮釋第31號「收入－涉及廣告服務之易貨交易」。香港財務報告準則第15號就釐定何時確認收入及確定多少收入訂立全面之框架。其核心原則乃實體於確認收入時，應當反映向客戶轉讓所承諾之商品或服務之模式，其數額應當反映實體預期於交換商品或服務中有權收回之代價。香港財務報告準則第15號之應用應以單項合約為基礎。然而，香港財務報告準則第15號允許運用組合法，前提乃能夠合理地預期該做法與以單項合約為基礎應用香港財務報告準則第15號相比不會對財務報告書構成重大影響。應用新收入模式步驟如下：

- 第1步： 辨認與客戶訂立之合約
- 第2步： 辨認合約中單獨之履約義務
- 第3步： 確定交易價格
- 第4步： 將交易價格分配至合約中單獨之履約義務
- 第5步： 履行一項履約義務時確認收入

此外，香港財務報告準則第15號同時包括與來自客戶相關之若干成本之計算規定。就披露而言，香港財務報告準則第15號要求實體披露若干數量及／或質量之資料以幫助投資者能夠瞭解因與客戶訂立合約而產生之收入及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

香港財務報告準則第15號對本集團於二零一七年七月一日開始之財政年度生效並允許提前採納。香港財務報告準則第15號應用於生效日期或之後訂立之新合約及應用於生效日期尚未完成之現有合約。本集團可選擇追溯性採用香港財務報告準則第15號或使用簡化之過渡方法。管理層預期，將於二零一七年七月一日開始之年度期間於本集團之綜合財務報告書中採納香港財務報告準則第15號。應用該準則可能對本集團之綜合財務報告書內所呈報之數額產生重大影響。然而，管理層現正進行確定應用此等準則之財務影響。

董事預期應用其他新及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報告書產生重大影響。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

3. 主要會計政策

本綜合財務報告書乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例而編製。根據新《公司條例》(第622章)第9部分「會計和審核」中規定之過渡性及保留安排(載於該條例附表11第76至87條),本財政年度及比較期間之財務報告書繼續適用前《公司條例》(第32章)之披露規定。此外,本綜合財務報告書亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之適當披露。

本綜合財務報告書乃按歷史成本法編製,惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算,有關之會計政策刊列如下。歷史成本一般按貨物及服務交換之代價之公平值計算。

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格,而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時,本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。綜合財務報告書中作計量及/或披露用途之公平值乃按此基準釐定,惟香港財務報告準則第2號範圍內之以股份付款之交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易,以及與公平值相似但並非公平值之項目計量(例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值)除外。

此外,就財務呈報而言,公平值之計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第1、第2或第3級,詳情如下:

- 第1級公平值計量按相同之資產或負債於活躍市場之報價(無調整)計算。
- 第2級公平值計量乃除第1級計入之報價外,就資產或負債可直接或間接觀察輸入數據得出。
- 第3級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據之資產或負債之估值方法得出。

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準

本綜合財務報告書包括本公司及本公司所控制之實體（包括結構性實體）及其附屬公司之財務報告書。本公司於以下情況即視為取得控制權：

- 擁有對被投資者行使之權力；
- 擁有對被投資者各種回報之風險及權利；及
- 擁有對被投資者行使權力以影響其回報能力。

倘事項及狀況顯示上文列示三項控制元素之一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

附屬公司之財務報告書會應需要作出調整，使其與本集團之會計政策一致。

所有集團內成員間資產及負債、權益、收入、支出及現金流（與本集團成員公司間之交易有關）均於綜合賬目時悉數抵銷。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則於損益內確認收益或虧損，並按(i)確認已收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和及(ii)附屬公司之資產（包括商譽）及負債以及任何非控股權益之過去賬面值之差額計算。所有有關該附屬公司先前確認於其他全面收益之數額，猶如本集團已直接出售有關附屬公司之相關資產或負債予以入賬（即按適用之香港財務報告準則之規定／允許重新分類至損益或轉撥至另一個權益類別）。於控制權失去當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港會計準則第39號於往後之會計處理中被視為首次確認於聯營公司或合營企業之投資之公平值，或其首次確認時之成本（按適用）。

全面收益及支出總額分配至非控股權益

倘若附屬公司之全面收益及支出總額歸屬於本公司股東及非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，全面收益及支出總額仍然必須歸屬於本公司股東及非控股權益（於二零零九年七月一日之後生效）。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於附屬公司所擁有權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值將予調整，以反映該附屬公司之相關權益變動。非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公平值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司股東。

投資附屬公司

投資附屬公司在本公司之財務狀況表上均以成本值扣除任何可識別之減值虧損入賬。本公司以已收及應收股息作為基準計算附屬公司之業績。

投資聯營公司及合營企業

聯營公司乃投資者具有重大影響力。重大影響力乃指參與被投資方財務及營運決策之權力，而非該等政策之控制權或共同控制權。

合營企業為一項共同協議，擁有共同控制權之投資者享有該項協議淨資產之權利。共同控制乃按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債均採用會計權益法計入綜合財務報告書內。以權益入賬用途編製之聯營公司及合營企業之財務報告書乃與本集團之交易及同類情況事件之會計政策一致。根據權益法，投資聯營公司或合營企業按成本值首次確認於綜合財務狀況表內，並就本集團應佔聯營公司或合營企業收購後之溢利或虧損及其他全面收益（扣減任何個別投資之減值）作出調整。倘本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯營公司或合營企業之權益（包括實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業淨投資之任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔進一步之虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業支付款項，則就額外應佔之虧損作出撥備。

於被投資方成為聯營公司或合營企業當日，於聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團應佔投資對象之已確認可識別之資產及負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。有關商譽乃計入投資之賬面值。倘本集團所佔可識別之資產及負債於重新評估後之公平值淨額高於投資成本，則會於收購投資之期間即時確認於損益中。

3. 主要會計政策 (續)

投資聯營公司及合營企業 (續)

香港會計準則第39號之規定用於釐定是否須就本集團於聯營公司或合營企業之投資確認任何減值虧損。如有需要，投資之整項賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為一項獨立資產，透過比較其可收回金額（使用價值及公平值減銷售成本之較高者）及其賬面值作減值測試。任何已確認之減值虧損構成投資賬面值一部分。根據香港會計準則第36號，任何減值虧損之撥回乃按投資之可收回數額於日後增幅為限而予確認。

於投資停止為聯營公司或合營企業，或投資被分類為持作出售當日起，本集團終止使用權益法。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售任何所得款項之間之差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業之損益。此外，本集團就該聯營公司或合營企業先前確認於其他全面收益之所有數額（按相同基準），猶如直接出售該聯營公司或合營企業之相關資產或負債予以入賬。因此，倘該聯營公司或合營企業先前確認於其他全面收益之收益或虧損會在相關資產或負債出售時會重新分類至損益中，則本集團會在不再使用權益法時將此收益或虧損由權益中重新分類至損益中（如重新分類之調整）。

倘聯營公司投資變成合營企業投資或合營企業投資變成聯營公司投資，本集團會繼續採用權益法。於擁有權改變時，毋須對公平值重新計量。

倘本集團減少擁有聯營公司或合營企業之權益，但本集團繼續採用權益法時，本集團則會將先前就該項擁有權削減確認於其他全面收益之收益或虧損部分重新分類至損益中，前提為該收益或虧損於有關資產或負債出售時亦會重新分類至損益中。

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易時（例如出售或投入資產），所產生之溢利及虧損僅於有關聯營公司或合營企業之權益與本集團無關之情況下，則會確認於本集團之綜合財務報告書中。

倘聯營公司及合營企業與本集團之結算日期不同，則本集團之財務報告書所列入之聯營公司及合營企業業績乃根據該聯營公司及合營企業截至每年六月三十日止之管理賬目計算。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資聯營公司及合營企業 (續)

投資聯營公司權益於本公司之財務狀況表上均以成本值扣除任何已識別之減值虧損入賬。本公司將聯營公司之業績按已收及應收股息入賬。

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

任何收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產及負債之公平淨值之數額已確認為商譽。本集團已由二零零五年七月一日起終止攤銷商譽，及該商譽已包括在投資之賬面值，並評估投資減值。

於二零零五年一月一日或之後收購時所產生之商譽

任何收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產及負債之公平淨值之數額已確認為商譽。該商譽已包括在投資之賬面值及評估投資減值。任何已確認之減值虧損不會分配於構成投資聯營公司之賬面值一部分之任何資產（包括商譽）。任何減值虧損之撥回乃按投資之可收回數額於日後增幅為限而予以確認。

經重估後，本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值高於收購成本，即時確認於損益中。

投資共同營運權益

共同營運乃擁有共同控制權之投資者享有與該項協議相關之資產權利及負債義務之共同協議。共同控制乃按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

倘一集團實體於共同營運中進行其業務，本集團乃共同營運者則確認與其於共同營運權益相關之：

- 其資產，包括其應佔共同持有之任何資產；
- 其負債，包括其應佔共同承擔之任何負債；
- 其銷售應佔於共同營運產生中獲得之收入；
- 其應佔於共同營運產生之銷售收入；
- 其支出，包括其應佔共同發生之任何支出。

本集團根據適用於相關資產、負債、收入及支出之香港財務報告準則，計算與其於共同營運權益之相關資產、負債、收入及支出。

3. 主要會計政策 (續)

投資共同營運權益 (續)

倘一集團實體出售或投入資產於共同營運而該集團實體乃共同營運者，本集團則被考慮為出售或投入資產於其他參與方，而出售或投入之資產產生之利益與虧損則僅以其他參與方於該共同營運之權益為限確認於本集團之綜合財務報告書內。

倘一集團實體向共同營運購買資產而該集團實體乃共同營運者，本集團則不會確認其應佔利益與虧損，直至重新出售該資產予第三方。

投資物業

投資物業乃持有之物業以作賺取租金及／或資本增值。於首次確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔之開支）計算。於首次確認後，投資物業乃按公平值模式計算其公平值。投資物業公平值變動所產生之損益會於產生期間計入損益內。

興建中或重建中投資物業於報告日按公平值計算。興建中或重建中投資物業之建築成本被撥充成本並作為興建中或重建中投資物業之賬面值其中部分。興建中或重建中投資物業之公平值與其賬面值之任何差額於產生期內確認於損益中。

投資物業於出售或其被永久終止使用或預期出售時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認該資產所產生之任何損益（按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算）將計入終止確認該項目年度之損益內。

就以公平值入賬之投資物業轉為自用物業，該物業於往後會計上所被視為之成本將為其更改用途之日之公平值。

酒店物業與物業、廠房及設備

酒店物業與物業、廠房及設備包括持有之樓宇用於生產或供應貨物、服務或用作行政用途乃按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損列賬於綜合財務狀況表內。物業、廠房及設備與酒店物業乃按其可使用年期及考慮其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生之任何收益或虧損（按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算）將計入終止確認該項目年度之損益中。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

有形資產之減值虧損

本集團會於報告日審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。若出現任何有關跡象，則須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損（如有）之程度。若資產之估計可收回數額低於其賬面值，則該資產賬面值須減低至其可收回數額。減值虧損會即時確認於損益中。

凡減值虧損其後出現逆轉，則資產賬面值須調升至經修訂之估計可收回數額，惟該調升之賬面值不得高於以往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損逆轉即時確認於損益中。

發展中物業

發展中物業乃指在發展完成後作為日常業務用途之物業並列入流動資產內，以成本值及估計可變現淨值兩者之較低值入賬。

發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、根據本集團之會計政策而撥充成本之借貸成本及於發展期間直接產生之支出。

已完成物業存貨

已完成物業存貨之價值乃按成本值及可變現淨值兩者之較低值列賬。成本值按已完成物業所佔土地及發展成本總額之比例計算。

酒店存貨

酒店存貨以成本值或可變現淨值兩者中較低值列賬於綜合財務狀況表內。成本值按加權平均法計算。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要透過銷售交易而非透過持續使用而收回，則被分類為持作出售。該條件僅於銷售之可能性很高及該非流動資產可於其現狀下即時出售，則被視為達致。管理層必須致力銷售，預期該銷售可於分類日起計一年內合資格確認為已完成銷售。

根據香港會計準則第40號「投資物業」，被分類為持作出售之非流動資產於報告日以公平值模式計算。

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

與收購、興建或生產必需長時間預備擬定用途或銷售之合資格資產之直接有關之借貸成本均加入為該等資產之成本，直至該等資產作擬定用途或可出售。從特定借貸待支付符合規定資產之經費前而作出之短暫投資所賺取之投資收益從撥充資本之借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本均在其產生之年度內被確認為支出。

租賃

倘租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準確認於損益中。

本集團作為承租人

經營租約應付租金於有關租約年期按直線基準確認為支出。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇兩部分，本集團根據每部分擁有權之所有風險及回報是否轉移至本集團為評估基準，分別地對每部分作出評估並分類為融資租賃或經營租賃。特別地，最低租賃款項（包括一次性預付款項）於租賃開始時按租賃權益於土地部分及樓宇部分之相對公平值比例分配於土地部分及樓宇部分之間。

倘能可靠地分配租賃款項，則租賃土地權益可重新分類為經營租約並於綜合財務報告書內列作「預付租賃款項」及於租約年期按直線基準攤銷，惟被分類及按公平值模式入賬之投資物業除外。倘不能於土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項時，整項租賃一般被視為融資租賃處理及以物業、廠房及設備入賬。除非這兩部分均明確為經營租賃，在此情況下，整項租約被分類為經營租賃。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

倘本集團實體訂立金融工具之合約，該金融資產及金融負債則須被確認。金融資產及金融負債首次按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債（按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本，於首次確認該金融資產或金融負債之公平值時加入或扣除（按適用）。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時確認於損益內。

金融資產

本集團之金融資產乃分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「貸款及應收款項」及「可供出售金融資產」。金融資產之分類取決於其性質及用途，並於首次確認時釐定。所有金融資產之一般買賣按交易日期確認及剔除確認。一般買賣指須根據市場規則或慣例於所定立之時間內交付買賣之金融資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產攤銷成本及將利息收益按有關期間予以分配之方法。實際利率為於金融資產之預計年期或較短期間內（按適用），將估計未來收取之現金（包括支付或收取屬整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣）實際貼現至首次確認之金融資產賬面淨值之利率。

利息收益應用實際利率基準確認，惟短期應收賬款之利息之確認將不重大除外。

按公平值列賬及計入損益之金融資產

本集團按公平值列賬及計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。金融資產在首次確認時於下列情況被劃分成持作買賣：

- 主要為了短期內出售而收購；或
- 本集團管理可識別之金融工具組合之一部分同時最近呈現短期見利拋售之實際樣式；或
- 不被指定及有效之衍生對沖工具。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按公平值計算，因公平值重新計算而產生之變動則於產生期間直接於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額已撇除任何於金融資產中所賺取之股息或利息。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款數額之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項（包括應收賬款及其他應收、借予聯營公司／合營企業／非控股權益／被投資公司款項、應收貸款、應收附屬公司／聯營公司款項、有限制銀行存款與定期存款、銀行存款及現金）均以實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬（請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，並沒有被劃分或分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期之投資」。本集團同時指定債務證券（即會所債券）為可供出售之金融資產。

於報告日，本集團持有之產權及債務證券分類為可供出售金融資產及按公平值計算於活躍市場交易。可供出售貨幣金融資產賬面值之變動與確認於損益中按實際利率法計算之利息收益及可供出售股本投資之股息有關。可供出售金融資產賬面值之其他變動確認於其他全面收益中及累計於投資重估儲備中，直至該金融資產被出售或釐定被減值，屆時過往累計於投資重估儲備之累計收益或虧損被重新分類至損益中（請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策）。

可供出售股本權益工具之股息乃在本集團收取股息之權利已獲肯定之情況下予以確認於損益中。

於活躍市場並無報價及其公平值未能可靠地計算之可供出售之股本權益投資，於首次確認後之報告日按成本值減任何已識別減值虧損計算（請參閱下文有關金融資產之減值之會計政策）。

金融資產之減值

於報告日，金融資產（除按公平值列賬及計入損益之金融資產）被評估是否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示，因一項或多項於首次確認金融資產後發生之事件，導致金融資產之估計未來現金流量受影響，該等金融資產即出現減值。

就可供出售股本權益投資而言，倘若該投資之公平值大幅或長期低於其成本，則視作客觀減值證據。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；或
- 違約如未能償還或拖欠利息或本金款項；或
- 借款人可能會進行清盤或財務重組。

就若干金融資產類別（如應收貿易賬款及應收貸款）而言，被評估為按個體不予以減值之資產其後額外地按集體基準評估減值情況。應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團過住收款紀錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收賬款有關之國家或本地經濟狀況之顯著變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按原訂實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額確認。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計算。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

金融資產賬面值按所有金融資產之減值虧損直接予以扣減，惟應收貿易賬款及貸款之賬面值則透過採用撥備賬予以扣減。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。倘應收貿易賬款或貸款被視為無法收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回過往已撇銷之款項，則計入損益內。

倘可供出售之金融資產被視為減值，過往確認於其他全面收益中之累計虧損於減值發生之期間重新分類至損益中。

就按攤銷成本計算之金融資產而言，如於往後期間減值虧損數額減少，而有關減少可客觀地與於確認減值後發生之事件相連，則過往確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得高於無確認減值之攤銷成本。

可供出售股本權益投資之減值虧損將不會於往後期間於損益賬內撥回。減值虧損後之任何公平值增加，均直接確認於其他全面收益中及於投資重估儲備中累計。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本權益工具

由本集團實體發行之金融負債及股本權益工具，按所訂立合約安排之性質以金融負債及股本權益工具之定義而分類為金融負債或股本。

股本權益工具

股本權益工具為帶有本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本權益工具以扣減直接發行成本後所收取之款項確認。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本及將利息費用按有關期間予以分配之方法。實際利率為於金融負債之預計年期或較短期間內(按適用)，將估計未來支付之現金(包括支付或收取屬整體實際年利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣)實際貼現至首次確認之金融負債賬面淨值之利率。

利息費用按實際利率基準確認，惟短期應收賬款之利息之確認即時除外。

金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付、應付附屬公司／聯營公司款項、銀行貸款及其他借貸與聯營公司／非控股權益提供之借款於其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

財務擔保合約

財務擔保合約乃合約發行者根據某項債務工具原有或經修改之條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而需支付特定款項以補償合約持有者招致之損失之一項合約。由本集團所發行而非指定為透過損益賬以公平值釐定之財務擔保合約，於首次確認時以其公平值減應佔發行財務擔保合約之交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計算財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約債務之數額；及(ii)首次確認之數額減按收入確認政策而確認之累計攤銷(倘適用)。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

剔除確認

倘自資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移予其他實體，則本集團剔除確認該金融資產。若本集團並無轉讓亦無保留絕大部分風險及回報之擁有權並繼續控制該已轉讓資產，本集團繼續於持續參與及確認其相關之負債下繼續確認該資產。若本集團保留已轉讓金融資產之絕大部分風險及回報，本集團繼續確認該金融資產及以已收取之款項確認為有抵押貸款。

於剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接確認於其他全面收益內之累計收益或虧損之總和之差額，將確認於損益中。

倘有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時，則該金融負債才被剔除確認。剔除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額將確認於損益中。

收入確認

營業額乃指銷售物業及提供服務時已收及應收款項之公平值。

(a) 於日常業務過程中銷售物業收入之確認需符合下列之條款：

- 物業擁有權之絕大部分風險及回報已轉讓予買家；
- 既不能保留與業權相關之持續管理，亦不能保留對物業之實際控制權；
- 收入之數額能可靠地計算；
- 交易之經濟利益很可能地將歸入本集團；及
- 交易所產生或將會產生之成本能可靠地計算。

於符合以上收入確認之條款前，所收取買家之定金及分期付款之數額已包括於綜合財務狀況表內之流動負債。

(b) 經營租約之租金收益乃按有關租約之年期以直線法基準確認。

(c) 物業管理及服務費收益於服務提供時確認。

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

- (d) 來自金融資產之利息收益乃按時間比例基準參照未償還本金及按實際利率計入，該利率乃將該金融資產於預計年內估計未來收取之現金貼現至該資產於首次確認之賬面淨值之利率。
- (e) 來自投資項目之股息收益（包括按公平值列賬及計入損益之金融資產及可供出售股本權益工具）乃在收取股息之權利已獲肯定之情況下予以確認。
- (f) 酒店收益於提供酒店服務時入賬。

稅項

所得稅項指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所報除稅前溢利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入或支出，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之項目。本集團之現行稅項債務乃根據於報告日已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報告書之資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般就所有可能扣減暫時差額確認，並按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資及投資聯營公司與共同協議之權益所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見未來不會撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見未來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告日審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部分之情況下調低。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產之期內所預期之適用稅率，根據報告日已頒佈或實際頒佈之稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產之計算反映按照本集團預期於報告日可收回或結算其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就計量以公平值模式計算之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，其賬面值乃假設透過出售而全數收回，除非有關假設被駁回。當投資物業可予折舊及以使用該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式下持有，而非透過出售時，有關假設會被駁回。倘有關假設被駁回，該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據香港會計準則第12號所載之上述一般原則計算（即根據將如何收回有關物業之預期方式）。

現行及遞延稅項乃於損益賬中確認，惟當涉及確認於其他全面收益中或於權益中直接確認之項目除外，屆時現行及遞延稅項亦分別確認於其他全面收益中或於權益中直接確認。

外幣換算

編製集團旗下個別實體之財務報告書時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為相關之功能貨幣（即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣）入賬。於報告日，以外幣列值之貨幣項目按該報告日之適用匯率重新換算。按公平值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計算之外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額，於該等差額產生期間於損益中確認。重新換算按公平值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算及其損益直接確認於其他全面收益中之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接確認於其他全面收益中。

3. 主要會計政策 (續)

外幣換算 (續)

就綜合財務報告書之呈列方式而言，本集團海外地區業務之資產與負債按於報告日適用之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元），而其收入及支出則按該年度之平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額（如有）確認於其他全面收益中並於權益中之匯兌儲備項目下累計（歸屬於非控股權益（按適用））。

出售海外地區業務（即出售本集團於海外地區業務之全部權益、或出售附屬公司包括其海外地區業務而導致失去其控制權、或出售共同協議或聯營公司包括其海外地區業務，本公司股東應佔有關此業務之全部匯兌差額已累計於權益中並重新分類至損益中。

退休保障成本

倘員工提供服務而享有退休保障計劃之供款時，該款額以支出扣除。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源

於應用本集團於附註3之會計政策時，董事須對目前無法從其他來源得悉之資產及負債之賬面值作出多項判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關之其他因素決定。實際結果與該等估計可能存在差異。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂只對該期間有影響，有關修訂乃於修訂有關估計之期間確認，或倘有關修訂對本期間及未來期間均有影響，則於該修訂期間及未來期間確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源 (續)

應用會計政策之重大判斷

除涉及估計外(見下文)，以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出而對確認於綜合財務報告書之數額構成重大影響之重大判斷。

投資物業之遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之附屬公司、聯營公司及合營企業之投資物業組合，並確定本集團之附屬公司、聯營公司及合營企業持有位於香港及位於中華人民共和國(「中國」)及新加坡之投資物業並非以使用該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益之商業模式下持有。因此，於計量本集團之投資物業之遞延稅項時，董事確定以公平值模式計算之投資物業賬面值透過出售而全數收回之假設並未被駁回。因此，本集團並無就本集團之附屬公司、聯營公司及合營企業持有位於香港及新加坡之投資物業之公平值變動而於出售時確認任何遞延稅項，因該投資物業不需就其公平值變動而繳付任何所得稅。然而，就位於中國之投資物業而言，於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時考慮於中國出售該等投資物業時應付之土地增值稅及企業所得稅。

估計不確定因素主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於報告期末之估計不確定因素之其他主要來源，其帶有對下一個財政年度內之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險。

發展中物業之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業是否需要撥備，本集團考慮此等物業之最近市場狀況及估計此物業之市值(相同於估計銷售價減估計銷售費用)減估計完成此物業之成本。若物業之估計市值或發展中物業之實際可變現值，由於市場狀況之改變，而少於預期及／或預期發展成本有重大變動，則須作出撥備。減值虧損可能作出重大撥備。發展中物業之賬面值為27,884,031,411港元(二零一三年：25,407,957,851港元)。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源 (續)

估計不確定因素主要來源 (續)

已完成物業存貨之撥備

管理層對已完成物業存貨之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、以往年度銷售表現及該等物業之估計市值(相同於估計銷售價減估計銷售費用)。若物業之估計市值低於其賬面值,已完成物業存貨則須作出特別撥備。由於市場狀況之改變,已完成物業存貨之實際可變現值若少於預期,則減值虧損可能作出重大撥備。已完成物業存貨之賬面值為1,617,543,658港元(二零一三年:965,950,674港元)。

酒店物業之折舊

於釐定酒店物業之估計可使用年期,管理層參考酒店物業之有關租約年期為53年至96年。酒店物業之估計可使用年期之任何改變,可令來年財政年度之賬面值及折舊有重大調整。

於二零一四年六月三十日,酒店物業之賬面值為1,891,263,436港元,已扣除累計折舊207,551,524港元(二零一三年:1,744,677,191港元,已扣除累計折舊177,584,332港元)。酒店物業之變動詳情刊於附註20。

投資物業之公平值

於二零一四年六月三十日,投資物業以公平值刊載於綜合財務狀況表為56,281,352,385港元(二零一三年:54,610,734,765港元)。公平值乃根據獨立公司之專業估值師運用涉及若干假設於市場狀況之物業估值技巧對物業作出之估值。此假設之有利或不利之改變會導致本集團之投資物業公平值改變及相應調整之收益或虧損會報告於綜合損益表內。

估計中國土地增值稅

中國土地增值金額以累進稅率40%至60%基準繳交土地增值稅。土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目(包括銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支)。

本集團須在中國繳納土地增值稅。然而,因中國不同城市在執行及結算稅項時存在不同差異及本集團尚未按相關土地稅務規例與中國任何地方稅務機關最終達到其土地增值稅計稅及納稅方法。因此,在釐定土地增值及其相關所得稅項撥備時,需要作出重大判斷。本集團管理層就其對稅務條例之認識對此等負債之確認作出最好估算。若此等事項之最終稅務後果與最初記錄之數額會有所不同,該差額將影響當地稅務機構作出最終稅務釐定期間之所得稅項及相關所得稅撥備。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體可持續經營，並同時透過優化債務與股本平衡，盡量提高股東回報。

本集團之資本架構由債務（包括銀行及其他借貸、聯營公司／非控股權益提供之借款及應付聯營公司款項）及本公司股東應佔權益（包括已發行股本、保留溢利及披露於綜合權益變動表內之其他儲備）。

本集團之管理層定期審閱資本架構。作為此審閱工作之一部分，本集團之管理層考慮資本成本及各資本類別之相關風險。本集團透過派發股息、發行新股份及回購股份與發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

年度內，本集團對資本風險管理方法並無改變。

6. 金融工具

金融工具類別

	本公司		本集團	
	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
金融資產				
買賣證券（按公平值				
入賬及計入損益）	554,800,591	426,518,325	554,800,591	426,518,325
可供出售之投資	925,510,895	986,370,674	1,008,794,665	1,055,153,634
貸款及應收款項				
（包括現金及現金等值）	51,184,447,014	48,615,713,557	26,196,459,844	25,203,254,606
金融負債				
攤銷成本	508,930,116	449,637,411	17,299,645,331	19,040,546,612
財務擔保合約	789,351	800,351	-	-

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收、借予聯營公司／合營企業／非控股權益／被投資公司款項、可供出售之投資、應收貸款、買賣證券、應收／應付聯營公司／合營企業款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金、應付賬款及其他應付、財務擔保合約、銀行及其他借貸與聯營公司／非控股權益提供之借款。

本公司之主要金融工具包括應收賬款及其他應收、借予附屬公司款項、買賣證券、可供出售之投資、應收／應付附屬公司／聯營公司款項、定期存款、銀行存款及現金、應付賬款及其他應付與財務擔保合約。

6. 金融工具 (續)**財務風險管理目標及政策 (續)**

該等金融工具之詳情披露於相關附註內。與該等金融工具相關之風險及如何減低該等風險之政策刊於下文。管理層對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施於適時及有效地實行。

市場風險

本集團業務使本集團主要承擔有關外幣匯率、利率及其他股本價格變動之財務風險。本集團承擔之市場風險或管理及計算有關風險之方式，並無任何變動。各類市場風險詳情概述如下：

外幣風險

本集團進行若干以外幣計算之交易，因此承擔匯率波動風險。本集團目前並沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

本公司之交易及結餘主要以港元計算，即本公司之功能貨幣，因此，本公司並沒有重大之外幣風險。

本集團以外幣計算之貨幣資產（不包括可供出售之投資）及貨幣負債於相關報告日之賬面值如下：

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
資產		
人民幣	1,990,184,632	1,300,203,687
美元	18,747,414	19,675,778
	<u>1,990,184,632</u>	<u>1,300,203,687</u>
負債		
人民幣	561,121,251	518,547,414
	<u>561,121,251</u>	<u>518,547,414</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

外幣風險敏感度分析

本集團之外幣風險主要集中於人民幣兌港元(本集團實體之功能貨幣)之匯率波動。因港元乃聯繫於美元，美元兌港元之風險考慮並不重大，故此不包括於下列之敏感度分析。

下列乃根據人民幣兌換港元上升及下降5%之敏感度分析，5%敏感率乃內部主要管理人員匯報外幣風險時使用，及代表管理層對外幣匯率合理地可能之變動作出之評估。敏感度分析僅包括未償還外幣計算之貨幣項目，並於報告日就外幣匯率之5%變動調整其換算。正數表示人民幣兌港元轉強時，年度溢利有所增加。對於人民幣兌港元轉弱時，則會對溢利造成相對及相反影響，而下列結餘將為負數。

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
人民幣	71,446,124	23,278,657

本集團實體之若干可供出售之投資以外幣計算。就可供出售之投資而言，於二零一四年六月三十日數額為331,456,984港元(二零一三年：401,003,772港元)，新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升/下降5%，可導致本集團之投資重估儲備增加/減少16,572,850港元(二零一三年：20,050,189港元)。

利率風險

本集團因長期應收貸款、銀行存款、借予聯營公司款項、借予非控股權益款項、借予一被投資公司款項、應付賬款及其他應付、聯營公司提供之借款及銀行借貸之浮動利率，承擔現金流量利率風險。非控股權益提供之定息借款及其他定息借款使本集團面對公平值利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將監察有關利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團之現金流量利率風險，主要集中來自銀行借貸所產生之香港銀行同業或新加坡銀行同業拆息及來自應收貸款之最優惠利率波動。

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險敏感度分析

下列敏感度分析乃根據浮息長期應收貸款、借予聯營公司款項、借予合營企業款項、借予非控股權益款項、借予一被投資公司款項、應付賬款及其他應付、聯營公司提供之借款及銀行借貸而釐定。由於管理層預期銀行存款利率不會有大幅波動，銀行存款並不包括於此分析內。編制此分析時乃假設利率變動於相關報告日及只應用於該日未償還之金融資產及金融負債並於全年一直仍未償還。50基點乃代表直至下一個報告期間，利率有可能變動之最佳估計。

於相關報告日，若利率上升／下跌50基點及所有其他變項均維持不變，本集團於本年度溢利將會減少／增加12,276,358港元（二零一三年：15,143,261港元）。本公司並沒有其他重大之利率風險。

其他價格風險

本集團透過投資產權證券承擔股本證券價格風險。管理層以設立不同風險水平及回報之投資組合管理有關風險。本集團之股本證券價格風險主要來自上市之產權證券，即主要集中於聯交所及新加坡證券交易所報價之藍籌股。就此，管理層考慮承受之股本證券價格風險已減少。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

其他價格風險之敏感度分析

下表列出可供出售之投資及買賣證券於報告日以公平值列賬之敏感度。5%之敏感率乃表示管理層按所有其他變項均維持不變下對股本證券價格合理地可能之變動作出之評估。

	本公司		本集團	
	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
可供出售之投資				
增加(減少)於投資重估儲備				
— 由於股本證券價格增加	45,263,080	48,306,068	48,879,809	51,197,757
— 由於股本證券價格減少	(45,263,080)	(48,306,068)	(48,879,809)	(51,197,757)
買賣證券				
增加(減少)於年度內之溢利				
— 由於股本證券價格增加	23,162,924	17,807,140	23,162,924	17,807,140
— 由於股本證券價格減少	(23,162,924)	(17,807,140)	(23,162,924)	(17,807,140)

信貸風險

於報告日，因交易對手未能履行責任而本集團及本公司承擔最大之信貸風險為關於呈列於本集團及本公司之財務狀況表中已確認之每個金融資產類別及附註43披露有關或然負債數額。就減低應收賬款及其他應收之信貸風險，本集團管理層已委任一支隊伍專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保採取收回逾期債務之跟進措施。

就因借予聯營公司／合營企業／非控股權益／被投資公司及應收附屬公司／聯營公司款項而產生之信貸風險而言，由於交易對手過往良好還款紀錄，故本公司及本集團所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限，及本集團及本公司並不預期會就該等借予附屬公司／聯營公司／合營企業／非控股權益／被投資公司及應收附屬公司／聯營公司款項之不可收回數額產生重大虧損。

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

由於交易對手均為良好信譽之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除信貸風險集中於借予聯營公司／合營企業／非控股權益／被投資公司款項及應收附屬公司／聯營公司款項外，本集團及本公司並無其他重大集中之信貸風險。應收貿易賬款及長期應收貸款包括大量顧客及借款人。

流動資金風險

於管理流動資金風險，本公司及本集團通過監管及維持視作充足之現金及現金等值水平以應付本公司及本集團之營運及減低現金流量之波動影響。管理層已監管銀行借貸之運用及保證遵守貸款契約。

下表詳列本公司及本集團非衍生金融負債以根據協定還款條款之約定到期情況。該表以本公司及本集團最早須要還款之日期為基準，根據金融負債之未貼現現金流量編製。該表同時包括利息及本金現金流量。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司

	加權平均 實際 年利率 %	須於要求時 還款或少於 一個月 港元	一至三個月 港元	三個月至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元	未貼現 現金流量總額 港元	賬面值 港元
二零一四年								
應付賬款及其他應付	不適用	5,766,894	-	-	-	-	5,766,894	5,766,894
其他免息負債	不適用	503,163,222	-	-	-	-	503,163,222	503,163,222
財務擔保合約	不適用	-	-	142,400,000	1,254,603,500	11,294,333,832	12,691,337,332	789,351
		508,930,116	-	142,400,000	1,254,603,500	11,294,333,832	13,200,267,448	509,719,467
二零一三年								
應付賬款及其他應付	不適用	7,300,656	-	-	-	-	7,300,656	7,300,656
其他免息負債	不適用	442,336,755	-	-	-	-	442,336,755	442,336,755
財務擔保合約	不適用	-	785,350,000	7,040,683,832	2,516,000,000	8,225,480,250	18,567,514,082	800,351
		449,637,411	785,350,000	7,040,683,832	2,516,000,000	8,225,480,250	19,017,151,493	450,437,762

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團

	加權平均 實際利率 %	須於要求時 還款或少於					未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
		一個月 港元	一至三個月 港元	三個月至一年 港元	一至兩年 港元	兩至五年 港元		
二零一四年								
應付賬款及其他應付								
— 免息	不適用	575,645,150	146,141,581	217,528,555	208,207,341	1,028,231,481	-	2,175,754,108
其他負債								
— 免息	2.25	3,836,204,380	-	-	2,708,833,784	544,287,784	-	7,089,325,948
— 固定利率	4.47	97,526	195,052	877,734	28,955,238	-	-	30,125,550
借貸								
— 浮動利率	2.25	96,544,876	16,894,955	63,890,024	1,312,722,410	2,837,420,271	-	4,327,472,536
— 固定利率	3.25	10,723,827	21,447,655	96,514,446	128,685,928	4,027,383,582	-	4,284,755,438
財務擔保合約	不適用	402,205,650	-	-	-	4,719,383,832	-	5,121,589,482
		<u>4,921,421,409</u>	<u>184,679,243</u>	<u>378,810,759</u>	<u>4,387,404,701</u>	<u>13,156,706,950</u>	<u>-</u>	<u>23,029,023,062</u>
								<u>17,299,645,331</u>
二零一三年								
應付賬款及其他應付								
— 免息	不適用	718,534,632	48,335,502	307,223,906	170,241,350	1,003,804,356	1,119,762	2,249,259,508
— 浮動利率	5.00	1,804,065	-	-	-	-	-	1,804,065
其他負債								
— 免息	1.84	3,455,225,003	-	-	3,043,777,538	-	-	6,499,002,541
— 浮動利率	2.81	-	-	-	98,599,267	-	-	98,599,267
— 固定利率	4.54	97,984	195,968	881,856	28,476,174	-	-	29,651,982
借貸								
— 浮動利率	2.81	1,076,238,208	11,476,418	3,510,320,782	36,505,252	1,817,803,351	-	6,452,344,011
— 固定利率	3.25	10,723,827	21,447,655	96,514,446	128,685,928	4,156,069,510	-	4,413,441,366
財務擔保合約	不適用	34,836,483	-	1,151,183,832	2,500,000,000	2,560,000,000	-	6,246,020,315
		<u>5,297,460,202</u>	<u>81,455,543</u>	<u>5,066,124,822</u>	<u>6,006,285,509</u>	<u>9,537,677,217</u>	<u>1,119,762</u>	<u>25,990,123,055</u>
								<u>19,040,546,612</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

上述計入財務擔保合約之數額為擔保之交易對方就根據協議之擔保全額可能對本集團索償之最高數額，於報告日，財務擔保合約以下列最高者計算：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之數額；及(ii)首次確認之數額減根據香港會計準則第18號「收入」而確認之累計攤銷(按適用)。然而，是項估計將因應交易對方根據擔保提出索償之可能性作出變動，而有關可能性則與交易對方所持已擔保之財務應收賬款出現信貸虧損之可能性有關。

公平值之計量

本集團若干資產及負債乃按公平值計量以用於財務呈報目的。董事就公平值計量釐定適用估值方法及輸入數據。

估計資產或負債之公平值時，本集團視乎其可提供程度使用市場可觀察數據。倘未能提供第1級之輸入數據，則本集團會委聘獨立合資格估值師進行估值。董事會與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值方法及輸入至模式之數據。

6. 金融工具 (續)

公平值之計量 (續)

下表提供金融工具於首次確認後以公平值計量之分析，按其公平值可觀察程度分類為第1級。

本公司

	二零一四年		二零一三年	
	第1級 港元	合計 港元	第1級 港元	合計 港元
可供出售之投資	905,261,590	905,261,590	966,121,369	966,121,369
買賣證券：				
於香港上市之產權證券	554,501,407	554,501,407	426,212,699	426,212,699
於其他地區上市之產權證券	299,184	299,184	305,626	305,626
合計	1,460,062,181	1,460,062,181	1,392,639,694	1,392,639,694

本集團

	二零一四年		二零一三年	
	第1級 港元	合計 港元	第1級 港元	合計 港元
可供出售之投資	977,596,175	977,596,175	1,023,955,144	1,023,955,144
買賣證券：				
於香港上市之產權證券	554,501,407	554,501,407	426,212,699	426,212,699
於其他地區上市之產權證券	299,184	299,184	305,626	305,626
合計	1,532,396,766	1,532,396,766	1,450,473,469	1,450,473,469

金融工具之公平值

釐定金融資產及金融負債之公平值如下：

- 具備標準條款及條件且於活躍流動市場交易之第1級金融資產之公平值乃根據活躍市場之市場報價釐定。
- 財務擔保合約之公平值乃按期權定價模式而釐定，其主要參數為已抵押物業市值之估計、貸款融資之本金、浮動性、剩餘貸款期限及無風險利率。
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式並基於貼現現金流量分析予以釐定。

董事認為，於綜合財務報告書內按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若，而其金融工具為短期性質。就非流動免息之金融資產及負債而言，董事認為因其賬面值按相關實際利率貼現，而相關實際利率與現行借貸利率相若，因此其賬面值與其公平值相若。就非流動固定利率之金融資產及負債而言，董事認為其利率與相關集團實體之現行借貸利率相若，因此董事認為其賬面值與其公平值相若。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

7. 營業額

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
出售持作出售之物業	2,740,878,101	3,359,231,812
物業租金收益總額	2,757,480,972	2,568,789,128
物業管理及服務費收益	982,273,045	980,364,474
酒店經營	863,031,049	847,518,296
應收貸款之利息收益	1,724,641	899,728
股息收益		
有牌價投資	82,431,877	39,372,025
無牌價投資	23,091,994	22,410,000
	<u>7,450,911,679</u>	<u>7,818,585,463</u>

8. 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
	<u>7,450,911,679</u>	<u>4,481,986,929</u>	<u>2,810,392,102</u>	<u>1,154,619,952</u>	<u>135,241,999</u>	<u>106,539,960</u>	<u>10,396,545,780</u>	<u>5,743,146,841</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

分部資產

於二零一四年六月三十日

	本公司及 其附屬公司 港元	聯營公司 港元	合營企業 港元	合計 港元
物業				
銷售	29,707,363,901	7,059,070,026	65,059,405	36,831,493,332
租賃	56,975,580,188	9,563,701,965	2,177,294,518	68,716,576,671
	<u>86,682,944,089</u>	<u>16,622,771,991</u>	<u>2,242,353,923</u>	<u>105,548,070,003</u>
物業管理及其他服務	208,829,389	55,849,801	-	264,679,190
酒店經營	3,385,798,840	728,680,529	-	4,114,479,369
證券投資	1,606,384,608	64,696,954	-	1,671,081,562
財務	10,766,298,205	3,906,196	-	10,770,204,401
	<u>102,650,255,131</u>	<u>17,475,905,471</u>	<u>2,242,353,923</u>	<u>122,368,514,525</u>
有限制銀行存款、定期存款、 銀行存款及現金				14,412,406,464
可收回稅款				<u>147,713,722</u>
資產總值				<u>136,928,634,711</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

其他資料

截至二零一四年六月三十日止年度

	物業銷售 港元	物業租賃 港元	物業管理及 其他服務 港元	酒店經營 港元	證券投資 港元	財務 港元	綜合 港元
已包括於計算分部資產 之數額：							
資本增加							
- 物業、廠房及設備	4,607,354	3,950,346	10,841,829	41,868,703	-	-	61,268,232
- 投資物業	-	308,660,436	-	-	-	-	308,660,436
- 酒店物業	-	-	-	31,187,555	-	-	31,187,555
主要營運決策者定期審閱 之數額但不包括於計算 分部損益內：							
投資物業公平值變動	-	3,290,416,953	-	-	-	-	3,290,416,953

8. 營運分部 (續)

分部業績

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
	<u>7,818,585,463</u>	<u>3,265,141,536</u>	<u>11,593,114,341</u>	<u>4,720,851,686</u>	<u>119,210,048</u>	<u>91,158,252</u>	<u>19,530,909,852</u>	<u>8,077,151,474</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

8. 營運分部 (續)

分部資產

於二零一三年六月三十日

	本公司及 其附屬公司 港元	聯營公司 港元 (重列)	合營企業 港元 (重列)	合計 港元
物業				
銷售	26,488,772,773	6,486,056,290	92,175,631	33,067,004,694
租賃	55,330,408,742	8,591,358,453	1,934,617,131	65,856,384,326
物業管理及其他服務	81,819,181,515	15,077,414,743	2,026,792,762	98,923,389,020
酒店經營	229,022,901	7,851,137	–	236,874,038
證券投資	3,100,042,188	747,563,471	–	3,847,605,659
財務	1,504,229,931	44,486,148	–	1,548,716,079
	12,713,683,671	1,454,812	–	12,715,138,483
分部資產	99,366,160,206	15,878,770,311	2,026,792,762	117,271,723,279
有限制銀行存款、定期存款、 銀行存款及現金				11,943,277,008
可收回稅款				48,213,013
資產總值				129,263,213,300

8. 營運分部 (續)

其他資料

截至二零一三年六月三十日止年度

	物業銷售 港元	物業租賃 港元	物業管理及 其他服務 港元	酒店經營 港元	證券投資 港元	財務 港元	綜合 港元
已包括於計算分部資產 之數額：							
資本增加							
- 物業、廠房及設備	4,254,269	1,016,864	12,546,541	30,729,527	-	-	48,547,201
- 投資物業	-	120,030,812	-	-	-	-	120,030,812
- 酒店物業	-	-	-	155,649,528	-	-	155,649,528
主要營運決策者 定期審閱之數額 但不包括於計算 分部損益內：							
投資物業公平值變動	-	3,918,639,739	-	-	-	-	3,918,639,739

計量

可呈報及營運分部之會計政策與本集團於附註3所敘述之會計政策相同。

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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

8. 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	<u>10,324,368,703</u>	<u>12,503,412,423</u>

截止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。

主要產品及服務之收入

本集團於本年度內主要產品及服務之收入分析刊於附註7。

8. 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

主要客戶資料

並無客戶所佔來自五個經營分區之總收入超過百分之十。

9. 財務收益

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
利息收益：		
借予聯營公司及合營企業之款項	64,124,337	78,579,534
借予一被投資公司之款項	847,823	826,144
銀行存款	170,747,339	98,369,749
借予聯營公司及合營企業之非流動免息款項之估算利息收益	132,458,413	286,374,481
財務擔保收益	—	887
	368,177,912	464,150,795

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

10. 財務成本

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
利息及其他財務成本支出：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	87,775,053	133,929,876
須於五年內全數償還之其他貸款	130,800,617	104,712,613
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	34,555,463	28,345,292
	253,131,133	266,987,781
減：已撥充發展中物業之成本之利息	(20,287,555)	(40,517,094)
	232,843,578	226,470,687

11. 應佔聯營公司業績

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (重列)
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	1,618,419,030	5,526,488,392
應佔聯營公司稅項	(188,870,282)	(824,676,204)
	1,429,548,748	4,701,812,188

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。

12. 應佔合營企業業績

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (重列)
應佔合營企業業績包括：		
應佔合營企業溢利	217,411,459	281,553,188
應佔合營企業稅項	(9,103,715)	(10,096,885)
	208,307,744	271,456,303

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。

13. 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：		
員工成本，包括董事酬金：		
員工薪金及其他福利	1,304,045,670	1,209,132,637
退休保障計劃供款	56,836,916	51,979,151
員工成本總額	1,360,882,586	1,261,111,788
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
核數師酬金		
— 核數服務		
— 本年度撥備	4,035,879	4,346,030
— 以往年度超額撥備	(47,152)	(489,231)
— 非核數服務	1,542,198	1,498,500
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)
物業、廠房及設備成本撇銷	—	274,506
應收貿易賬款之減值虧損之(撥回)確認	(3,555,898)	693,549
匯兌收益淨額(包括於其他收益及其他利益或虧損內)	(4,355,987)	(10,619,596)

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

14. 董事及主席酬金

按照《公司條例》(第622章)附表11第78條規定遵守前《公司條例》(第32章)第161條所披露已付或應付十位(二零一三年:十一位)董事(包括主席)之酬金如下:

二零一四年

	黃志祥 先生 港元 (附註ii)	黃永光 先生 港元 (附註vii)	陳榮光 先生 港元 (附註vii)	葉慕蓮 女士 港元 (附註vii)	李正強 先生 港元 (附註vii)	夏佳理 先生 港元 (附註iii)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	黃楚標 先生 港元 (附註vi)	王繼榮 先生 港元	合計 港元
袍金	40,000	30,000	29,180	40,000	20,000	80,000	220,000	220,000	66,670	210,000	955,850
其他酬金											
薪金及其他福利	1,226,760	795,700	3,526,793	3,991,045	4,498,670	-	-	-	-	-	14,038,968
退休保障計劃供款	15,250	15,250	39,250	21,250	21,250	-	-	-	-	-	112,250
酌情花紅(附註i)	-	692,100	908,860	1,288,600	1,094,495	-	-	-	-	-	3,984,055
總酬金	<u>1,282,010</u>	<u>1,533,050</u>	<u>4,504,083</u>	<u>5,340,895</u>	<u>5,634,415</u>	<u>80,000</u>	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>	<u>66,670</u>	<u>210,000</u>	<u>19,091,123</u>

二零一三年

	黃志祥 先生 港元 (附註ii)	余惠偉 先生 港元 (附註iv)	黃永光 先生 港元	陳榮光 先生 港元	葉慕蓮 女士 港元 (附註v)	李正強 先生 港元 (附註v)	夏佳理 先生 港元 (附註iii)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	黃楚標 先生 港元	王繼榮 先生 港元	合計 港元
袍金	40,000	6,670	30,000	25,000	40,000	10,000	60,000	200,000	200,000	180,000	190,000	981,670
其他酬金												
薪金及其他福利	1,226,760	1,881,122	793,930	3,415,797	3,723,780	2,087,611	-	-	-	-	-	13,129,000
退休保障計劃供款	15,000	13,000	15,000	39,000	21,000	10,500	-	-	-	-	-	113,500
酌情花紅(附註i)	-	-	171,490	863,960	1,132,800	-	-	-	-	-	-	2,168,250
總酬金	<u>1,281,760</u>	<u>1,900,792</u>	<u>1,010,420</u>	<u>4,343,757</u>	<u>4,917,580</u>	<u>2,108,111</u>	<u>60,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>180,000</u>	<u>190,000</u>	<u>16,392,420</u>

14. 董事及主席酬金 (續)

附註i：酌情花紅乃根據每位董事之表現及本集團盈利水平釐定。

附註ii：黃志祥先生並為本公司主席及以上所披露之酬金已包括以其主席身份提供服務之酬金。黃先生擁有作為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益，因此亦為本公司之主要股東。

附註iii：支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為1,666,664港元（二零一三年：1,666,664港元），夏佳理先生為Ronald Arculli and Associates之獨資經營者。

附註iv：余惠偉先生於二零一二年十月三十一日辭任本公司執行董事。

附註v：李正強先生於二零一三年一月三日獲委任為本公司執行董事。

附註vi：黃楚標先生於二零一三年十月二十三日退任本公司獨立非執行董事。

附註vii：黃永光先生、陳榮光先生及李正強先生於二零一三年十月二十三日輪值告退及再獲委任為本公司執行董事。

15. 僱員酬金

本集團五位薪酬最高僱員中，三位（二零一三年：二位）為本公司之董事，其酬金已於上述附註14內披露。餘下二位（二零一三年：三位）僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
薪金及其他酬金（包括基本薪金、 房屋津貼、其他津貼及實物收益）	8,253,763	11,323,488
退休保障計劃供款	42,500	57,000
酌情花紅	1,856,090	2,517,840
	10,152,353	13,898,328

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

15. 僱員酬金 (續)

其餘二位 (二零一三年：三位) 僱員之酬金幅度如下：

港元	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
4,500,001 – 5,000,000	1	3
5,000,001 – 6,000,000	1	–

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員及董事支付作為吸引其加盟或作為加盟本集團獎勵之酬金，且亦無支付任何酬金作為其失去職位之賠償。此外，董事亦無免收任何酬金。

16. 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	(25,564,531)	(1,524,037)
	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	525,952,331	–
	798,485,725	97,108,400
	1,080,245,497	459,695,722
遞延稅項 (附註38)		
本年度	200,824,231	200,866,049
	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。

16. 所得稅項 (續)

本年度稅項支出與綜合損益表所示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
除稅前溢利	10,324,368,703	12,503,412,423
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項(二零一三年：16.5%)	1,703,520,836	2,063,063,050
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響	(270,246,321)	(820,589,301)
不可扣稅開支之稅務影響	20,551,651	10,745,703
毋須課稅收入之稅務影響	(841,376,099)	(773,585,989)
以往年度超額撥備	(26,412,865)	(1,524,037)
未確認之稅項虧損之稅務影響	16,491,239	90,415,636
未確認之遞延稅項資產之稅務影響	56,688,159	40,608,385
動用先前未確認之稅項虧損	(10,144,978)	(35,227,238)
動用先前未確認之遞延稅項資產	(30,571,641)	(34,158,441)
海外附屬公司稅率差異之影響	136,617,416	120,814,003
土地增值稅	525,952,331	-
本年度稅項支出	1,281,069,728	660,561,771

17. 股息

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
年度內已確認股息之分配：		
二零一三年六月三十日止年度之末期股息：		
每股38港仙(二零一三年：二零一二年六月三十日止 年度每股36港仙)	2,260,173,263	2,128,157,772
二零一四年六月三十日止年度之中期股息：		
每股12港仙(二零一三年：二零一三年六月三十日止 年度每股12港仙)	717,743,259	712,825,987
	2,977,916,522	2,840,983,759

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

17. 股息 (續)

本年度內，就二零一三年度之末期股息及二零一四年度之中期股息發行代息股份。該等代息股份為大部分股東接納，如下列所示：

	二零一四年 中期息 港元	二零一三年 末期息 港元
股息：		
現金	341,507,137	1,898,441,475
代息股份	376,236,122	361,731,788
	717,743,259	2,260,173,263

董事擬派發二零一四年六月三十日止年度之末期股息每股38港仙(二零一三年：38港仙)，按6,016,475,033股，合共股息2,286,260,513港元(二零一三年：按5,947,824,375股，合共股息2,260,173,263港元)，並將於股東周年大會上議決。

於二零一三年十二月二日及二零一四年四月十六日，本公司分別按每股10.708港元(二零一三年：13.512港元)及10.608港元(二零一三年：13.044港元)，合共發行及配發33,781,452股(二零一三年：28,667,191股)及35,467,206股(二零一三年：11,217,817股)每股面值1.00港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零一三年度之末期息及二零一四年度之中期息(二零一三年：二零一二年度之末期息及二零一三年度之中期息)。

18. 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	8,921,483,066	11,687,131,302
	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	5,974,541,378	5,929,327,704

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

18. 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	<u>8,921,483,066</u>	<u>11,687,131,302</u>
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	<u>162,126,601</u>	<u>219,979,000</u>
	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	<u>3,899,655,150</u>	<u>5,051,280,783</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>5,021,827,916</u>	<u>6,635,850,519</u>
每股基礎盈利	<u>0.841</u>	<u>1.119</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

19. 投資物業

	長期契約 之香港 投資物業 港元	中期契約 之香港 投資物業 港元	中期契約 之中國 投資物業 港元	香港重建中 投資物業 港元	長期契約 之新加坡 投資物業 港元	合計 港元
本集團						
公平值						
於二零一二年七月一日	2,733,000,000	45,134,182,925	1,323,202,378	1,036,000,000	1,417,334,100	51,643,719,403
匯兌差額	-	-	30,792,276	-	4,042,600	34,834,876
增添	-	21,251,936	-	68,686,816	30,092,060	120,030,812
收購附屬公司 (附註47)	-	605,100,000	-	-	-	605,100,000
轉撥至發展中物業	-	-	-	(217,381,619)	-	(217,381,619)
轉撥至分類為持作出售之資產	-	(170,000,000)	-	-	-	(170,000,000)
轉撥自發展中物業	-	205,109,889	8,773,172	-	-	213,883,061
出售	-	(1,521,136,492)	-	-	-	(1,521,136,492)
建築成本之調整	-	(8,567,935)	-	-	(8,387,080)	(16,955,015)
公平值增加	330,000,000	3,345,327,946	131,174,835	57,851,638	54,285,320	3,918,639,739
於二零一三年六月三十日	3,063,000,000	47,611,268,269	1,493,942,661	945,156,835	1,497,367,000	54,610,734,765
匯兌差額	-	-	4,594,546	-	19,765,249	24,359,795
增添	-	178,479,739	10,752,925	119,424,064	3,708	308,660,436
轉撥自發展中物業	-	74,036,670	12,285,589	-	-	86,322,259
於完成時轉撥自重建中投資物業	-	634,965,648	-	(634,965,648)	-	-
轉撥至酒店物業	-	-	-	-	(117,232,122)	(117,232,122)
轉撥至預付土地租賃款項	-	-	-	-	(92,887,878)	(92,887,878)
出售	-	(1,818,156,448)	-	-	-	(1,818,156,448)
建築成本之調整	-	(10,865,375)	-	-	-	(10,865,375)
公平值增加(減少)	203,000,000	2,948,087,407	156,408,505	(35,615,252)	18,536,293	3,290,416,953
於二零一四年六月三十日	3,266,000,000	49,617,815,910	1,677,984,226	393,999,999	1,325,552,250	56,281,352,385

19. 投資物業 (續)

投資物業公平值之計量

公平值層級

本集團經常性地於結算日計量投資物業之公平值，並根據香港財務報告準則第13號「公平值之計量」劃分為三級公平值等級。

所有本集團之投資物業按公平值計量劃分為第3級。

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度內，第1級及第2級之間並無轉撥或轉入至或轉出自第3級。

估值過程及方法

於二零一四年及二零一三年六月三十日，與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Knight Frank Petty Ltd.及Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd.為本集團投資物業之公平值於該日進行估值計算。此已完成投資物業之估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流量作參考。在估計物業公平值時，物業的最大及最佳用途為其當前用途。

重建中投資物業之估值乃採用直接比較法，並參考可比較交易之地方及假設該投資物業將按照發展計劃完成及有關計劃已獲得批准。該估值亦考慮到未來相關發展成本（包括建築成本、財務費用、專業費用及發展商於完成時之溢利），這充分反映發展中物業之相關風險。

本集團持有之所有物業權益乃以經營租約以作賺取租金或資本增值，有關權益以公平值模式計算並列作投資物業且按此入賬。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

19. 投資物業 (續)

投資物業公平值之計量 (續)

第3級估值方法

下表乃主要非可觀察輸入：

投資物業	資本化比率範圍
位於香港	
— 辦公室／工業	3%-6%
— 住宅	2%-5%
— 零售	3%-6%
位於香港以外地區	
— 辦公室	6%-8%

投資物業公平值之計量與資本化比率呈負數相關性（應用於現行市場租金）。輕微增加／減少之資本化比率將會導致公平值有重大減少／增加（反之亦然）。

重建中投資物業則按於二零一四年六月三十日之市場狀況估算物業至完成期成本以及發展商之溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況之經驗和知識而提供之內部預算一致。輕微增加／減少之成本及邊際利潤將會導致公平值有重大減少／增加（反之亦然）。

20. 酒店物業

長期契約之
新加坡酒店物業
港元

本集團

成本值

於二零一二年七月一日	1,761,502,843
匯兌差額	5,109,152
增添	<u>155,649,528</u>

於二零一三年六月三十日	1,922,261,523
匯兌差額	28,133,760
轉撥自投資物業	117,232,122
增添	<u>31,187,555</u>

於二零一四年六月三十日 **2,098,814,960**

折舊

於二零一二年七月一日	151,826,267
匯兌差額	456,849
本年度撥備	<u>25,301,216</u>

於二零一三年六月三十日	177,584,332
匯兌差額	2,693,993
本年度撥備	<u>27,273,199</u>

於二零一四年六月三十日 **207,551,524**

賬面值

於二零一四年六月三十日 **1,891,263,436**

於二零一三年六月三十日 **1,744,677,191**

酒店物業乃按有關租約年期為53年至96年以直線法折舊。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

21. 物業、廠房及設備

	電腦系統 港元	傢俬、裝置、 設備及 酒店經營設備 港元	租賃物業 裝修 港元	汽車 港元	廠房 及機器 港元	合計 港元
本集團						
成本值						
於二零一二年七月一日	76,704,112	278,817,978	41,086,712	25,313,532	7,276,788	429,199,122
匯兌差額	143,288	818,852	20,967	78,757	249	1,062,113
增添	6,223,068	34,243,048	3,209,476	2,207,273	2,664,336	48,547,201
撇銷	-	(785,690)	-	-	-	(785,690)
出售	(1,254,526)	(2,621,035)	(67,843)	(1,929,529)	(574,753)	(6,447,686)
於二零一三年六月三十日	81,815,942	310,473,153	44,249,312	25,670,033	9,366,620	471,575,060
匯兌差額	399,522	3,951,722	3,449	136,518	99	4,491,310
增添	8,668,184	46,068,905	3,290,579	2,075,909	1,164,655	61,268,232
撇銷	(5,839)	(244,398)	-	-	-	(250,237)
出售	(803,048)	(3,558,626)	(1,760,689)	(209,028)	(772,302)	(7,103,693)
於二零一四年六月三十日	90,074,761	356,690,756	45,782,651	27,673,432	9,759,072	529,980,672
折舊						
於二零一二年七月一日	62,039,824	186,938,016	34,785,255	17,234,839	4,929,293	305,927,227
匯兌差額	97,489	545,160	18,206	58,932	2	719,789
本年度撥備	8,850,057	36,875,888	2,795,239	2,667,167	1,818,839	53,007,190
撇銷	-	(511,184)	-	-	-	(511,184)
出售時撥回	(1,241,346)	(2,406,709)	(56,689)	(1,572,048)	(565,176)	(5,841,968)
於二零一三年六月三十日	69,746,024	221,441,171	37,542,011	18,388,890	6,182,958	353,301,054
匯兌差額	390,952	2,786,095	3,366	113,581	(11)	3,293,983
本年度撥備	6,687,895	36,334,194	3,037,376	2,851,050	1,625,195	50,535,710
撇銷	(5,839)	(244,398)	-	-	-	(250,237)
出售時撥回	(772,519)	(3,132,415)	(1,243,119)	(209,028)	(752,750)	(6,109,831)
於二零一四年六月三十日	76,046,513	257,184,647	39,339,634	21,144,493	7,055,392	400,770,679
賬面值						
於二零一四年六月三十日	14,028,248	99,506,109	6,443,017	6,528,939	2,703,680	129,209,993
於二零一三年六月三十日	12,069,918	89,031,982	6,707,301	7,281,143	3,183,662	118,274,006

21. 物業、廠房及設備 (續)

以上之物業、廠房及設備按下列年率以直線法折舊：

電腦系統	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %
傢私、裝置、設備及酒店經營設備	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	20%
汽車	20%
廠房及機器	10% – 30%

於二零一四年六月三十日，包括於傢俬、裝置、設備及酒店經營設備中賬面值為82,661,939港元 (二零一三年：74,477,411港元)，乃指本集團有關酒店經營之傢俬、裝置及設備。

22. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	港元	港元

本集團之預付土地租賃款項包括：

於香港以外地區用於酒店物業之租賃土地—長期租約	1,323,682,512	1,206,638,353
-------------------------	----------------------	---------------

就呈報用途之分析：

流動資產	20,390,423	19,462,924
非流動資產	1,303,292,089	1,187,175,429
	1,323,682,512	1,206,638,353

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

23. 投資附屬公司／應收／應付附屬公司款項

	本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
投資附屬公司：		
無牌價股份成本值	493,392,813	493,520,816
減：已確認減值虧損	(44,950,822)	(44,950,822)
	448,441,991	448,569,994

本公司列作流動資產／流動負債之應收／應付附屬公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

於二零一四年及二零一三年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註49。

24. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	本公司		本集團	
	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 (重列)
投資聯營公司權益：				
無牌價股份成本值	515,829,723	515,829,723	3,495,961,679	3,284,351,912
應佔收購後溢利及 扣除已收股息	—	—	13,979,943,792	12,594,418,399
	515,829,723	515,829,723	17,475,905,471	15,878,770,311
借予聯營公司款項	—	—	9,564,137,535	10,630,954,636
減：撥備	—	—	(1,432,135,476)	(1,432,135,476)
	—	—	8,132,002,059	9,198,819,160

24. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)
撥備變動

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
年初之結餘	1,432,135,476	1,577,809,246
減值虧損之撥回	-	(145,673,770)
年末之結餘	<u>1,432,135,476</u>	<u>1,432,135,476</u>

於以往年間，來自收購聯營公司之商譽為142,498,716港元（二零一三年：142,498,716港元）已包括於投資聯營公司之成本值中。

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零一四年六月三十日，本集團借予聯營公司之款項（已扣除撥備）中3,432,536,081港元（二零一三年：3,702,909,560港元）須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，餘額4,699,465,978港元（二零一三年：5,495,909,600港元）為免息。免息貸款之估算利息收益之實際年利率乃根據借貸方之資金成本而釐定。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

於二零一四年六月三十日，董事審閱借予聯營公司款項之賬面值。借予聯營公司之可收回金額乃參考董事估計之貼現現金流量及其聯營公司於報告日之財務狀況而釐定。因此，就考慮其聯營公司之財務狀況之改善，並無確認減值虧損（二零一三年：145,673,770港元已撥回）。

本集團列作流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期一年內償還。

本公司及本集團列為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

於二零一四年及二零一三年六月三十日主要聯營公司詳情刊於附註50。聯營公司以權益法於本綜合財務報告書內列賬。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

24. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

重大聯營公司之財務資料撮要

本集團之重大聯營公司之財務資料撮要如下。以下財務資料撮要乃根據香港財務報告準則編製於聯營公司之財務報告書內之數額。

天霸國際有限公司

天霸國際有限公司乃由本集團及其他物業發展商成立及於香港經營。該聯營公司主要於香港經營豪宅發展項目。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
流動資產	6,038,746,834	6,826,757,981
流動負債	182,083,552	1,390,286,834
	截至六月三十日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
營業額	727,223,802	1,887,001,502
本年度溢利及全面收益總額	420,192,135	648,558,505

以上之財務資料撮要與確認於綜合財務報告書於天霸國際有限公司之權益之賬面值對賬：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
天霸國際有限公司之淨資產	5,856,663,282	5,436,471,147
本集團於天霸國際有限公司所佔擁有權	35%	35%
本集團於天霸國際有限公司之權益之賬面值	2,049,832,149	1,902,764,901

24. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)
重大聯營公司之財務資料撮要 (續)

個別不重大之聯營公司之合共資料

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
本集團應佔本年度溢利及全面收益總額	1,282,481,501	4,474,816,711
本集團於此等聯營公司之權益之合共賬面值	15,426,073,322	13,976,005,410

25. 投資合營企業權益／借予合營企業款項

	本集團 二零一四年 港元	二零一三年 港元 (重列)
投資合營企業權益：		
無牌價股份	129,409,450	105,691,193
應佔收購後溢利及扣除已收股息	2,112,944,473	1,921,101,569
	2,242,353,923	2,026,792,762
借予合營企業款項	1,553,726,462	2,495,551,817

本集團借予合營企業款項乃無抵押、免息及無固定還款期。估算利息收益之實際年利率乃根據借貸方之資金成本而釐定。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

25. 投資合營企業權益／借予合營企業款項 (續)

於二零一四年及二零一三年六月三十日合營企業詳情如下。合營企業以權益法於本綜合財務報告書內列賬。

合營企業名稱	註冊／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行 股本面值之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
直接控股：						
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	1,000,000港元	50	50	地產投資
間接控股：						
霸都置業有限公司	香港	普通股	10,000港元	50	-	地產買賣及投資
霸滔有限公司	香港	普通股	2港元	50	50	地產買賣
宏置發展有限公司	香港	普通股	2港元	50	50	地產發展

重大合營企業之財務資料撮要

本集團之重大合營企業之財務資料撮要如下。以下財務資料撮要乃根據香港財務報告準則編製於合營企業之財務報告書內之數額。

Rich Century Investment Limited

Rich Century Investment Limited乃由本集團及其他物業發展商成立及於香港經營。該合營企業主要於香港經營地產投資。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
流動資產	84,617,522	87,583,405
非流動資產	4,670,435,223	4,330,559,193
流動負債	101,500,282	87,932,124
非流動負債	483,521,396	473,399,156

25. 投資合營企業權益／借予合營企業款項 (續)
重大合營企業之財務資料撮要 (續)

Rich Century Investment Limited (續)

	截至六月三十日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
營業額	233,415,296	205,119,705
本年度溢利及全面收益總額	473,219,749	549,209,393
已付股息	160,000,000	7,000,000

以上之財務資料撮要与確認於綜合財務報告書於Rich Century Investment Limited之權益之賬面值對賬：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
Rich Century Investment Limited之淨資產	4,170,031,067	3,856,811,318
本集團於Rich Century Investment Limited所佔擁有權 於集團層面之綜合調整	50% 29,000	50% 29,000
本集團於Rich Century Investment Limited之權益之賬面值	2,085,044,534	1,928,434,659

個別不重大之合營企業之合共資料

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
本集團應佔本年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(28,302,131)	3,148,394
本集團於此等合營企業之權益之合共賬面值	157,309,389	98,358,103

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

26. 可供出售之投資

可供出售之投資包括：

	本公司		本集團	
	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
有牌價投資：				
產權證券上市於				
香港	568,649,335	559,938,649	616,946,160	593,000,047
新加坡	336,612,255	406,182,720	360,650,015	430,955,097
	905,261,590	966,121,369	977,596,175	1,023,955,144
無牌價證券：				
產權證券	19,949,305	19,949,305	30,898,490	30,898,490
會所債券	300,000	300,000	300,000	300,000
	20,249,305	20,249,305	31,198,490	31,198,490
合計	925,510,895	986,370,674	1,008,794,665	1,055,153,634

於報告日，除無牌價證券之公平值不能可靠地計算外，所有可供出售之投資均按公平值列賬。

以上無牌價產權證券乃投資於香港註冊之私人公司所發行之無牌價產權證券，由於估計該等投資之合理公平值時所需考慮之假設因素範圍甚廣，使董事認為其公平值不能可靠地計算，故此該等投資於報告日以成本扣除減值入賬。

27. 借予非控股權益款項

本集團

本集團借予非控股權益款項乃無抵押、無固定還款期及須繳付以香港銀行同業拆息加邊際利潤之浮動利率計算之利息。董事認為本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

28. 借予一被投資公司款項

本集團

本集團借予一被投資公司款項乃無抵押、無固定還款期及須繳付以借貸方之資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

29. 長期應收貸款

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
長期應收浮息貸款總額	53,629,549	41,757,520
減：列於流動資產之本期部分	(3,794,836)	(4,976,725)
	49,834,713	36,780,795

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於相關貸款合約內定明。

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收賬款之信貸風險。

於二零一四年六月三十日應收貸款之賬面值為53,629,549港元已扣除累計減值虧損12,646,510港元（二零一三年：賬面值為41,757,520港元已扣除累計減值虧損12,646,510港元）。

本集團承擔之浮息應收貸款之利率風險及其約定到期日如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
浮息應收貸款：		
一年內	3,794,836	4,976,725
一年以上但不多於五年	14,117,744	14,965,944
五年以上	35,716,969	21,814,851
	53,629,549	41,757,520

本集團之長期應收貸款乃以港元計算並以利率（亦相等於約定利率）按最優惠年利率或最優惠年利率加邊際利潤計算及以買家之物業作為第二按揭之抵押。此結餘之約定到期日由二年至十九年（二零一三年：由三年至十九年）。

於兩個年度，並無呆賬撥備變動。

於二零一四年及二零一三年六月三十日，並無結餘已逾期但無減值。本集團已於其信譽、過往還款記錄及其後之結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並毋須作進一步（多於呆賬撥備）之信貸撥備。既無逾期亦無減值之應收貸款乃屬良好質素。應收貸款之呆賬撥備乃根據本集團之信貸政策而作個別減值。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

30. 買賣證券

買賣證券包括：

	本公司		本集團	
	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
有牌價投資：				
於香港上市之產權證券	554,501,407	426,212,699	554,501,407	426,212,699
於其他地區上市 之產權證券	299,184	305,626	299,184	305,626
合計	<u>554,800,591</u>	<u>426,518,325</u>	<u>554,800,591</u>	<u>426,518,325</u>

31. 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）之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。

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
應收貿易賬款	397,618,876	387,734,691
減：呆賬撥備	<u>(21,754,327)</u>	<u>(25,310,225)</u>
其他應收	375,864,549	362,424,466
	<u>741,415,785</u>	<u>473,045,208</u>
	<u>1,117,280,334</u>	<u>835,469,674</u>

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易賬款之信貸風險。

31. 應收賬款及其他應收 (續)

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。未逾期數額乃買家就銷售物業款項之應收作價。逾期數額則為應收租金由租戶於租賃期間每月預先繳納。

	本集團	
	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
	375,864,549	362,424,466

呆賬撥備變動

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
年初之結餘	25,310,225	24,616,676
應收貿易賬款之減值虧損之(撥回)確認	(3,555,898)	693,549
年末之結餘	21,754,327	25,310,225

應收貿易賬款之呆賬撥備乃根據本集團之信貸政策而作個別減值。

逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
逾期30日內	233,209,186	105,466,415
逾期於31日至60日之間	30,476,437	39,401,129
逾期於61日至90日之間	8,811,895	9,229,212
逾期多於90日	43,071,056	44,029,551
	315,568,574	198,126,307

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

31. 應收賬款及其他應收 (續)

就已逾期但無減值之應收賬款而言，雖然並無抵押，本集團已於其信譽、過往還款記錄及於其後之結賬作出評估，及考慮該數額仍可收回並毋須作進一步（多於呆賬撥備）之信貸撥備。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。

於二零一四年及二零一三年六月三十日，既無逾期亦無減值之應收貿易賬款乃屬良好質素。

其他應收主要包括有關應收租金、公用事務與其他已付訂金約116,000,000港元（二零一三年：107,000,000港元）、預付營運費用款項約32,000,000港元（二零一三年：61,000,000港元）及應收利息約30,000,000港元（二零一三年：20,000,000港元）。

32. 有限制銀行存款／定期存款、銀行存款及現金

本集團及本公司

包括於有限制銀行存款中總數為412,381,566港元（二零一三年：242,583,335港元）乃出售若干物業項目收取之所得款項並存入本集團之指定戶口，而該存款只限於支付此等物業項目之建築成本及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。餘下結餘乃指若干物業之租金收入，而該存款只限於支付物業開支及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。

有限制銀行存款、銀行存款及定期存款以浮動年利率計算介乎0.001厘至1.85厘（二零一三年：0.001厘至1.6厘）。

33. 分類為持作出售之資產

本集團

分類為持作出售之資產乃位於九龍九龍灣宏照道33號國際交易中心25樓之投資物業（「出售物業」）。此物業於二零一三年六月三十日起其後十二個月內出售。

於二零一三年五月二十四日，本集團就有關出售物業與獨立第三者（「買方」）訂立臨時買賣協議，現金作價約290,700,000港元。於二零一三年六月七日，本集團就有關出售物業之出售與買方訂立正式買賣協議及該出售已於二零一三年九月三十日完成。於本年度，出售物業之收益約120,700,000港元已於綜合損益表內確認。

34. 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乃按發票日之賬齡分析呈列如下：

	本集團	
	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
	192,731,526	274,851,308

於二零一三年六月三十日，其他應付中1,804,065港元乃無抵押、須於要求時還款及須繳付以最優惠利率加邊際利潤計算之利息，此乃指應付關連公司款項。本公司之董事及控股股東黃志祥先生為此關連公司之董事並擁有該公司控股權益。於二零一四年六月三十日，其他應付主要包括應付建築成本約1,099,000,000港元（二零一三年：1,058,000,000港元）、已收租金訂金與公用事務訂金約694,000,000港元（二零一三年：655,000,000港元）及預收租金約145,000,000港元（二零一三年：133,000,000港元）。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

35. 銀行及其他借貸

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
短期銀行貸款 — 有抵押	<u>92,000,000</u>	<u>4,538,130,944</u>
長期無抵押其他借貸		
三年以上但不多於四年	<u>3,851,126,386</u>	—
四年以上但不多於五年	<u>—</u>	<u>3,842,927,843</u>
長期有抵押銀行借貸		
一年內	<u>28,548,714</u>	14,586,873
一年以上但不多於兩年	<u>1,257,916,990</u>	14,587,946
兩年以上但不多於三年	<u>1,709,573,410</u>	1,782,676,276
三年以上但不多於四年	<u>1,101,000,000</u>	—
	<u>4,097,039,114</u>	1,811,851,095
減：列於流動負債之本期部分	<u>(28,548,714)</u>	<u>(14,586,873)</u>
	<u>4,068,490,400</u>	<u>1,797,264,222</u>
銀行及其他借貸總額 — 到期日超過一年	<u>7,919,616,786</u>	<u>5,640,192,065</u>
銀行及其他借貸總額	<u>8,040,165,500</u>	<u>10,192,909,882</u>

於報告日，本公司並無任何借貸。

本集團之所有銀行借貸以約定年利率（亦相等於實際年利率）按香港銀行同業／新加坡銀行同業拆息加邊際利潤計算。

於二零一二年九月二十一日，本公司透過一全資附屬公司Sino (MTN) Limited所成立的1,000,000,000美元中期票據計劃（該計劃於二零一三年四月增加至2,000,000,000美元），發行了本金總額為500,000,000美元（等值約3,877,250,000港元）之擔保票據。票據須繳付以固定年利率3.25厘計算之利息並每半年支付一次。票據由本公司擔保，並將於二零一七年九月二十一日到期。

36. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	普通股 股份數目	股本 港元	普通股 股份數目	股本 港元
法定股本 (附註i) :				
每股面值1.00港元之普通股 (附註ii)	-	-	8,000,000,000	8,000,000,000
已發行及繳足普通股 :				
於七月一日 - 每股面值 1.00港元之普通股	5,947,824,375	5,947,824,375	5,911,789,367	5,911,789,367
代替現金股息所發行之股份 根據二零一四年三月三日之 《公司條例》(第622章) 過渡至 無面值制度 (附註iii)	69,248,658	410,017,574	39,885,008	39,885,008
購回並註銷股份	-	30,410,557,644	-	-
	(412,000)	(412,000)	(3,850,000)	(3,850,000)
於六月三十日 - 無面值之普通股 (二零一三年：每股 面值1.00港元)	6,016,661,033	36,767,987,593	5,947,824,375	5,947,824,375

附註i：根據二零一四年三月三日開始生效之《公司條例》(第622章)，法定股本之概念不再存在。

附註ii：按照《公司條例》(第622章) 第135條，自二零一四年三月三日起，本公司股份不再有票面值。這項轉變對已發行股份數目或任何股東之相對權益並無造成影響。

附註iii：按照二零一四年三月三日之《公司條例》(第622章) 附表11第37條之過渡性條文，在股本溢價及資本贖回儲備內之結存款項，已成為公司股本之一部分。因此，於二零一四年三月三日，股本溢價及資本贖回儲備數額分別為29,886,561,644港元及523,996,000港元轉撥至股本。自二零一四年三月三日起，股本用途受《公司條例》(第622章) 第149條所監管。

於二零一三年十二月二日及二零一四年四月十六日，本公司分別按每股發行價10.708港元(二零一三年：13.512港元)及10.608港元(二零一三年：13.044港元)，發行及配發33,781,452股(二零一三年：28,667,191股)及35,467,206股(二零一三年：11,217,817股)每股面值1.00港元之普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零一三年度之末期息及二零一四年度之中期息(二零一三年：二零一二年度之末期息及二零一三年度之中期息)。

本年度內，412,000股(二零一三年：3,850,000股)普通股股份於聯交所購回並已註銷。全部註銷股份之面值為412,000港元(二零一三年：3,850,000港元)已於本年度內撥入資本贖回儲備，而有關之代價總額4,220,820港元(二零一三年：46,890,040港元)則自本公司之保留溢利支付。

此等股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

37. 儲備

	股份溢價 港元	投資重估儲備 港元	資本贖回儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
本公司					
於二零一二年七月一日	29,064,820,027	112,464,903	519,734,000	13,342,681,980	43,039,700,910
本年度溢利	-	-	-	3,675,955,327	3,675,955,327
可供出售之投資公平值變動之收益	-	247,479,596	-	-	247,479,596
本年度全面收益總額	-	247,479,596	-	3,675,955,327	3,923,434,923
代替現金股息所發行股份	493,791,281	-	-	-	493,791,281
購回並註銷股份	-	-	3,850,000	(46,890,040)	(43,040,040)
二零一二年度末期股息	-	-	-	(2,128,157,772)	(2,128,157,772)
二零一三年度中期股息	-	-	-	(712,825,987)	(712,825,987)
於二零一三年六月三十日	29,558,611,308	359,944,499	523,584,000	14,130,763,508	44,572,903,315
本年度(支出)溢利	-	-	-	4,935,890,048	4,935,890,048
可供出售之投資公平值變動之虧損	-	(79,646,515)	-	-	(79,646,515)
本年度全面(支出)收益總額	-	(79,646,515)	-	4,935,890,048	4,856,243,533
代替現金股息所發行股份	327,950,336	-	-	-	327,950,336
購回並註銷股份	-	-	412,000	(4,220,820)	(3,808,820)
根據二零一四年三月三日之 《公司條例》(第622章) 過渡至無面值制度	(29,886,561,644)	-	(523,996,000)	-	(30,410,557,644)
二零一三年度末期股息	-	-	-	(2,260,173,263)	(2,260,173,263)
二零一四年度中期股息	-	-	-	(717,743,259)	(717,743,259)
於二零一四年六月三十日	-	280,297,984	-	16,084,516,214	16,364,814,198

38. 遞延稅項

本集團

本申報期間及以往申報期間已確認之主要遞延稅項負債及資產及相關變動如下：

	加速 稅項折舊 港元	投資 物業重估 港元	聯營公司之 未分配溢利 港元	稅項虧損 港元	其他 港元	合計 港元
於二零一二年七月一日	589,446,302	649,817,854	32,514,830	(80,593,025)	16,922,717	1,208,108,678
匯兌差額	-	-	830,584	-	22,636,922	23,467,506
收購附屬公司(附註47)	274,594	77,096,628	-	(56,212)	-	77,315,010
年度內於損益中扣除(計入)	43,401,682	122,980,992	10,872,935	28,242,441	(4,632,001)	200,866,049
於二零一三年六月三十日	633,122,578	849,895,474	44,218,349	(52,406,796)	34,927,638	1,509,757,243
匯兌差額	-	-	157,599	-	2,880,448	3,038,047
年度內於損益中扣除(計入)	37,728,368	134,932,176	(1,456,443)	(3,156,411)	32,776,541	200,824,231
於二零一四年六月三十日	670,850,946	984,827,650	42,919,505	(55,563,207)	70,584,627	1,713,619,521

作為綜合財務狀況表呈報用途，遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零一四年六月三十日，本集團有為數1,167,304,073港元(二零一三年：1,109,712,121港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中336,746,709港元(二零一三年：317,616,945港元)已確認為遞延稅項資產。由於未能預測未來溢利趨向，故並無就其餘為數830,557,364港元(二零一三年：792,095,176港元)之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限期地結轉。

於二零一四年六月三十日，本集團有為數411,558,904港元(二零一三年：253,276,977港元)之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣減暫時差額會否被未來應課稅溢利所動用，故並無就此等可扣減暫時差額確認為遞延稅項資產。

於報告日，有關附屬公司未分配盈利之暫時差額而未被確認為遞延稅項負債之數額合共588,433,525港元(二零一三年：505,466,569港元)。由於本集團有能力控制撥回此暫時差額之時間及確定此等差額於可見之未來不會撥回，故並無就此等差額之負債作出確認。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

39. 聯營公司提供之借款

本集團

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押及無固定還款期。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。於二零一四年六月三十日，其中無借款（二零一三年：97,439,734港元）須繳付按本集團之資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息及全數（二零一三年：1,598,352,668港元）為免息。免息貸款之估算利息費用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

40. 非控股權益提供之借款

本集團

本集團之非控股權益提供之借款為28,955,238港元（二零一三年：28,476,174港元）乃無抵押，須繳付以年利率介乎1厘至6.25厘（二零一三年：1厘至6.25厘）之利息及無固定還款期。餘額1,566,317,805港元（二零一三年：1,417,079,578港元）乃無抵押及免息。非控股權益同意於報告日起計十二個月內不要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團之非控股權益提供之借款為1,511,539,521港元（二零一三年：1,422,248,825港元），根據管理層對未來現金付款之估計將之減至現值1,491,865,540港元（二零一三年：1,380,006,260港元），相關之調整為19,673,981港元（二零一三年：42,242,565港元），而此調整被視為由非控股權益截至二零一四年六月三十日止年度內投入資本。附屬公司之非控股權益之借款於首次確認時以公平值計算，而其採用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

41. 共同營運**本集團**

本集團訂立合資協議(「該協議」)以共同營運形式於香港發展、出售及投資住宅／商業物業。根據該協議，本集團主要負責項目之發展。

於二零一四年及二零一三年六月三十日，本集團應佔有關投資共同營運權益之資產、負債、收入及支出之合共數額已於綜合財務報告書內確認如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
投資物業	10,036,286,070	10,046,521,764
其他非流動資產	240,698	269,495
流動資產	3,290,721,795	2,908,356,284
	<u>13,327,248,563</u>	<u>12,955,147,543</u>
非流動負債	149,898,605	141,082,212
流動負債	2,848,126,723	1,700,312,123
	<u>2,998,025,328</u>	<u>1,841,394,335</u>
收入	<u>2,332,152,724</u>	<u>3,371,309,531</u>
支出	<u>837,292,319</u>	<u>2,015,915,423</u>

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

42. 資產按揭

本集團

- (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）。

下列資產賬面值已作抵押以取得本集團之借貸：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
投資物業	4,793,371,875	4,782,640,875
酒店物業	920,261,326	787,686,873
預付土地租賃款項	851,071,544	734,947,435
物業、廠房及設備	44,594	43,681
發展中物業	2,570,599,556	11,732,275,424
應收賬款及其他應收	3,873,674	6,963,268
銀行存款	142,513,077	89,718,099
其他	106,081,156	130,799,858
	9,387,816,802	18,265,075,513

- (b) 於二零一四年六月三十日，若干聯營公司之投資合共數額約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合共數額約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），其中約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。有關已承諾之擔保詳情刊於附註43。

43. 或然負債

於報告日，本公司及本集團之或然負債如下：

	本公司		本集團	
	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
向銀行作出之擔保：				
就銀行貸款融資：				
附屬公司				
— 已動用	7,104,553,500	9,305,680,250	—	—
— 未動用	867,400,000	3,050,650,000	—	—
	7,971,953,500	12,356,330,250	—	—
聯營公司及合營企業				
— 已動用	2,716,183,832	3,883,383,832	2,716,183,832	3,883,383,832
— 未動用	2,003,200,000	2,327,800,000	2,003,200,000	2,327,800,000
	4,719,383,832	6,211,183,832	4,719,383,832	6,211,183,832
就物業買家償還銀行按揭貸款	—	—	402,205,650	34,836,483

於二零一四年及二零一三年六月三十日，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。

於二零一四年及二零一三年六月三十日，本公司就有關於附屬公司、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。於報告日，數額分別為789,351港元（二零一三年：800,351港元）、無（二零一三年：無）及無（二零一三年：無）已於本公司之財務狀況表內確認為負債。

就本集團物業之買家促使之貸款已向銀行給予擔保。此擔保將於相關物業按揭登記完成後撤銷。董事認為，本集團首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及董事考慮到涉及之對手違約機會不大。因此，於此等擔保合約開始時及於報告日並無確認數值。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

44. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除364,931,090港元(二零一三年: 359,123,031港元)開支後之物業租金收入為2,392,549,882港元(二零一三年: 2,209,666,097港元)。所持大部分物業, 平均於未來兩年擁有承擔租戶。

於報告日, 本集團已簽約之租戶之未來最低租賃款項分析如下:

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
一年內	2,114,892,649	1,901,654,425
兩年至五年內	2,868,956,247	2,455,395,522
五年後	55,034,855	167,902,097
	5,038,883,751	4,524,952,044

本集團作為承租人

本年度內就經營租約已付之最低租賃款項為69,895,065港元(二零一三年: 52,883,527港元)。

於報告日, 本集團就不可撤銷經營租約之未來租金最低租賃款項承擔分析如下:

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
一年內	17,082,266	41,483,723
兩年至五年內	279,329	18,307,049
	17,361,595	59,790,772

經營租約租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金予關連公司。租約平均兩年商議一次及平均兩年釐定租金一次。

於報告日, 本公司作為出租人或承租人並無重大經營租約承擔。

45. 退休保障計劃

本集團於香港為所有合資格僱員參與一強制性公積金計劃(「強積金」)。本強積金已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。本強積金之資產與本集團之資產分開並存於由託管人控制之基金內。根據強積金之條款，僱主及其僱員均須根據條款內列明之比率而作出供款。根據該計劃而作出所需之供款為本集團唯一之責任。並無沒收供款可用以減低將來應付之供款。

本集團同時需要就於新加坡營業之附屬公司之員工以其月薪之相當百分比供款予國家退休計劃 — 中央公積金。本集團除此國家退休計劃之供款外，並無其他責任。

本公司設於中國之附屬公司合資格僱員為中國地方政府運作之退休計劃成員。該等附屬公司須按照該等僱員之有關基本薪金成本之若干百分比向該退休計劃供款，作為福利資金。本集團除此國家退休計劃之供款外，並無其他責任。

46. 發展中物業

於報告日，發展中物業數額約5,632,838,000港元(二零一三年：22,251,963,000港元)不會預期於報告日起十二個月內變現。

47. 透過收購附屬公司收購資產及負債

截至二零一三年六月三十日止年度內，本集團分別增購Cavalcade Holdings Limited(「Cavalcade」)及永全發企業有限公司(「永全發」)之2.63%及0.48%股本權益，作價合共為11,797,967港元。於收購前，永全發乃Cavalcade之非全資附屬公司及本集團已持有Cavalcade及永全發之50%權益及已列賬於投資聯營公司權益。此等公司已於收購後成為附屬公司。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

47. 透過收購附屬公司收購資產及負債 (續)

收購資產淨值之交易詳情如下：

	永全發	Cavalcade	合計
	被收購者合併 前之賬面值及 公平值 港元	被收購者合併 前之賬面值及 公平值 港元	港元
收購資產淨值：			
投資物業	605,100,000	–	605,100,000
應收賬款及其他應收	9,884,421	–	9,884,421
銀行存款	6,684,706	–	6,684,706
應付賬款及其他應付	(8,181,162)	(1,925,306)	(10,106,468)
應付股東款項	–	(392,628)	(392,628)
應付稅項	(862,325)	–	(862,325)
關連公司提供之借款	(59,827,776)	–	(59,827,776)
一股東提供之借款	(54,280,399)	–	(54,280,399)
無抵押貸款	(6,016,810)	–	(6,016,810)
遞延稅項	(77,315,010)	–	(77,315,010)
	415,185,645	(2,317,934)	412,867,711
收購前所持之投資聯營公司權益	(208,298,405)	(191,366)	(208,489,771)
	<u>206,887,240</u>	<u>(2,509,300)</u>	<u>204,377,940</u>
透過收購附屬公司收購資產及負債之 現金作價總額			11,797,967
加：非控股權益			192,579,973
			<u>204,377,940</u>
收購時產生之現金流出淨額：			
已付現金作價			(11,797,967)
所收購之銀行存款			6,684,706
			<u>(5,113,261)</u>

於收購日至以往報告日之期間，收購公司對本集團之溢利貢獻為5,938,940港元。

48. 關連人士披露

本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 關連公司

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
服務費收益 (附註i)	149,838,957	155,544,805
租金支出 (附註i及iii)	37,145,030	35,409,364
顧問費支出 (附註ii)	1,666,664	1,666,664

附註i：本公司之董事及控股股東黃志祥先生亦為此等交易之關連公司之董事並擁有該公司之控股權益，故於此等交易佔有權益。

附註ii：支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為本公司之非執行董事夏佳理先生獨資經營，故於此交易佔有權益。

附註iii：本集團就與關連公司不可撤銷經營租約之未來租金最低租賃款項之承擔。該承擔之詳情刊於附註44。

(b) 聯營公司及合營企業

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
服務費用	25,157,514	23,230,073
行政費收益	38,198,349	28,057,997
利息收益	64,124,337	78,579,534
利息費用	-	2,740,842
借予聯營公司及一合營企業之非流動免息款項之估算利息收益	132,458,413	286,374,481
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	34,555,463	28,345,292

上述若干關連人士交易同時構成於上市規則14A章所界定之持續關連交易及其詳情刊於第58頁至第65頁之董事會報告書內。

借予聯營公司款項、應付聯營公司款項、聯營公司提供之借款及借予合營企業款項中，分別包括4,879,798,981港元（二零一三年：5,248,242,682港元）、1,725,563港元（二零一三年：4,037,831港元）、1,572,005,359港元（二零一三年：1,669,204,924港元）及400,198,088港元（二零一三年：351,153,238港元）乃與聯營公司及合營企業之結餘。本公司董事及控股股東黃志祥先生為此等公司之董事並擁有該等公司之控股權益。除上述外，於報告日，與附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及一關連公司之未償還結餘詳情刊於本集團及本公司之財務狀況表及附註23, 24, 25, 27, 34, 39及40。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

48. 關連人士披露 (續)

此外，本公司及本集團已承諾擔保及抵押若干資產予銀行以提供本集團之實體、聯營公司及一合營企業之融資刊於附註42及43。

主要管理人員報酬

年度內董事酬金如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
短期福利	18,978,873	16,278,920
退休保障計劃供款	112,250	113,500
	19,091,123	16,392,420

董事酬金乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

49. 主要附屬公司

董事認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零一四年及二零一三年六月三十日對本集團之業績或資產及負債有重要影響之附屬公司列出。

全部附屬公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之周年申報表內。

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
直接控股：						
恒毅環衛服務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	清潔服務
富景置業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	100	投資控股
Glorypark Limited	香港	普通股	1,000港元	100	100	地產投資
港賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
直接控股：(續)						
會連發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	投資控股
太湖花園物業管理 有限公司	香港	普通股	10港元	100	100	物業管理
銳昇有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
信和財務有限公司	香港	普通股	30,000,000港元	100	100	財務
Sino (MTN) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	票據發行
信和行政服務有限公司	香港	普通股	3港元	100	100	行政服務
信和物業管理有限公司	香港	普通股	6,500,000港元	100	100	物業管理
信和物業服務有限公司	香港	普通股	20港元	100	100	物業管理
信和置業(福州) 有限公司(附註i)	中國	記名股	50,000,000港元	100	100	地產投資
信和護衛有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	保安服務
世霖有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：</i>						
Ackerley Estates Limited	香港	普通股	20,000,000港元	100	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
盈丰有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Alfaso Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
時信財務有限公司	香港	普通股	10港元	100	100	按揭貸款
怡通興業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
明快有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Beauty Plaza Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
益燦有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
裕麒有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
佳賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
暉誠發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
佳發(香港)有限公司	香港	普通股	1港元	52.63	52.63	地產投資
廣明有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年	二零一三年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
信朗(香港)有限公司	香港	普通股	1港元	52.63	52.63	地產投資
世晉有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
創藝投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
集陞有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
健通發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
智星發展有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產投資
喜鴻有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
荃新天地管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	物業管理
荃新天地2管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	物業管理
龍都(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
e.Sino Company Limited	香港	普通股	2港元	100	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
娛樂天地有限公司	香港	普通股	4,500,000港元	100	100	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
羚城有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
雄廣有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產發展
譽將有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
譽殿置業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
盈方有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	100	地產投資
健惠投資有限公司	香港	普通股	10港元	70	70	地產投資
科連有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Fortune Garden Inc.	利比亞 共和國／ 香港	記名／ 不記名股	1美元	100	100	股票投資
豐僑投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產發展
Free Champion Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
富輝建業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000新加坡元	100	100	管理服務
逢源建築有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	100	建築業務
萬誠財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	按揭貸款
環域發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Golden Leaf Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
嘉澤發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
欣寧有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Grand Creator Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	10美元	60	60	投資控股
進宏投資有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	地產買賣
Grand Empire Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
建偉投資有限公司	香港	普通股	1港元	52.63	52.63	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
Grand Start Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
暢嘉有限公司	香港／中國	普通股	2港元	100	100	地產買賣
Handsome Lift Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
坑口站(項目策劃)有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	項目管理
殷日有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
彩銳投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
HCP Hong Kong Fully Co Ltd	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
Hickson Limited	香港	普通股	20港元	100	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	普通股	2港元	100	100	按揭貸款
High Elite Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
翠飛發展有限公司	香港	普通股	100,000港元	100	100	地產買賣及投資
翠航有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
麗賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
碧松有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
卓鋒(香港)有限公司	香港	普通股	1港元	52.63	52.63	地產投資
特星有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資及發展
焯邦有限公司	香港	普通股	1港元	52.63	–	地產投資
卓宏發展有限公司	香港	普通股	1港元	100	–	地產發展
世聯有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
興雋有限公司	香港	普通股	1港元	85	85	地產發展
君煌投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
嘉輝國際投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產投資
陸勝發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Lucky Fortress Inc.	利比亞 共和國／ 香港	記名／ 不記名股	1美元	100	100	股票投資
Masswell International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
兆華有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
Morbest Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	股票投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
Multipurpose Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產買賣及投資
Nice Scene International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
海寶(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
奧海城一期(項目策劃)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
奧海城二期財務有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	100	按揭貸款
奧海城二期(項目策劃)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	項目管理
朗豐集團有限公司	香港	普通股	1港元	52.63	52.63	地產投資
恆丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
Peace Success Development Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
保德投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	財務
奧柏御峯管理有限公司	香港	普通股	1港元	100	—	物業管理

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
彩日置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Precious Land Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	100	100	地產投資
Precious Quay Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000新加坡元	100	100	酒店經營、 地產投資及 發展
Precious Treasure Pte Ltd	新加坡	普通股	20,000,000 新加坡元	100	100	酒店經營及地產 投資
Premium Living Limited	香港	普通股	2港元	100	100	優質家居服務
Pridegate (CI) Limited	開曼群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
迎豐(行政服務)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	顧問服務
迎豐發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
寶勝置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
廣璋有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
Rankchief Company Limited	香港	普通股	200港元	100	100	地產買賣
允傑發展有限公司	香港	普通股	200,000港元	90	90	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
勵盛投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
一域投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
蔚藍灣畔財務有限公司	香港	普通股	2港元	60	60	按揭貸款
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
裕昌投資有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	按揭貸款
Rickson Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
Roystar Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
力民貿易有限公司	香港	普通股	100,000港元	100	100	投資控股
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
順丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資
通富投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
Silver Palm Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
銀詠有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
輝信發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
信和(廈門)房地產發展 有限公司(附註i)	中國	記名股	290,000,000港元	100	100	地產發展、買賣 及投資
信和置業財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	定期存放
廣州尖置房地產開發 有限公司(附註i)	中國	記名股	3,200,000美元	100	100	地產投資
信和置業(漳州)有限 公司(附註i)	中國	記名股	374,150,000港元	100	100	地產發展
Sino Land Investment (Holdings) Ltd.	開曼群島／香港	普通股	6,000,000美元	100	100	投資控股
誠通(香港)有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產發展
兆盛發展有限公司	香港	普通股	1港元	52.63	—	地產投資
均盟投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	股票投資
星泰發展有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產發展
盛霸投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
升洋有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
Sunfairs International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
暉權有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
耀澤投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
新一範投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
千廣發展有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
上建有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	地產發展
上滔有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
中鐵發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Triple Reach International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
蕪旋有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	100	地產買賣及投資

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
裕順(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
大聯發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣
聯丰投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產發展
源誠發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
遠東置業有限公司	香港	普通股	1港元	52.63	52.63	地產投資
裕宜有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	財務
聯祐有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
億惠投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Vantage Plus Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	100美元	85	85	投資控股
Vasilon Pte Ltd	新加坡	普通股	2新加坡元	100	100	投資控股
凱泰置業有限公司	香港	普通股	1港元	52.63	52.63	地產投資
海峯管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	物業管理

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年 %	二零一三年 %	
<i>間接控股：(續)</i>						
Weiland Development Company Limited	香港	普通股	33,140,000港元	100	100	地產投資
展茂國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
華聯通有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Wellord Investments Limited	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
Wendia Limited	香港	普通股	20港元	100	100	地產投資
Will Glory Company (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
永全發企業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	52.63	52.63	地產投資
永丰(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
滙詠有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
偉隆有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	投資控股
動智控股有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	100	投資控股
南紀有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產投資
源穎有限公司	香港	普通股	1港元	52.63	—	地產投資
詠誼有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	地產買賣及投資

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
				二零一四年	二零一三年	
				%	%	
<i>間接控股：(續)</i>						
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	100	地產投資
華德(香港)有限公司	香港	普通股	1港元	100	-	地產發展
信和置業(成都) 有限公司(附註i)	中國	記名股	5,118,000,000港元	100	100	地產發展

附註：

(i) 成立於中國之全資海外企業。

(ii) 除附註35所披露關於Sino (MTN) Limited發行之擔保票據外，其他附屬公司於二零一四年及二零一三年六月三十日並無發行任何債務證券。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

50. 主要聯營公司

董事認為將本集團全部聯營公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零一四年及二零一三年六月三十日對本集團之業績或資產淨額有重要影響之聯營公司列出。

全部聯營公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之周年申報表內。

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一四年		二零一三年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
榮享有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產買賣
雅士花園物業管理 有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	物業管理
丰佳有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣及投資
Beverhill Limited	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
Brisbane Trading Company Limited	香港	普通股及無投 票權遞延股	—	50	50	50	地產買賣
尚賢有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產買賣
喜怡置業有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產投資
重慶尖置房地產有限公司	中國	記名股	—	50	50	50	地產發展
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	普通股	—	25	25	25	物業管理
國多有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產買賣

50. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一四年		二零一三年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
Dramstar Company Limited	香港	普通股	—	22	22	22	地產買賣
Enterprico Investment Limited	香港	普通股	—	50	50	50	財務
長誠財務有限公司	香港	普通股	—	50	50	50	按揭貸款
霸都財務有限公司	香港	普通股	—	40	40	40	按揭貸款
霸都置業有限公司	香港	普通股	—	—	—	40	地產買賣及投資
廣坤實業有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產投資
富昇國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股	—	25	25	25	投資控股
Gloryland Limited	香港	普通股	—	33.3	33.3	33.3	地產投資
金輝美國際有限公司	香港	普通股	—	25	25	25	地產發展
佳誌有限公司	香港	普通股	—	30	30	30	地產買賣
大埔寶馬山財務有限公司	香港	普通股	—	20	20	20	按揭貸款
Greenroll Limited	香港	普通股	—	30	30	30	酒店經營
Hua Qing Holdings Pte Ltd	新加坡	普通股	—	23.5	23.5	23.5	投資控股
藍灣半島物業管理有限公司	香港	普通股	—	45	45	45	物業管理

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零一四年六月三十日止年度

50. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一四年		二零一三年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
導輝財務有限公司	香港	普通股	–	20	20	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	普通股	–	20	20	20	地產買賣
坤貿有限公司	香港	普通股	–	25	25	25	地產投資
添隆有限公司	香港	普通股	–	25	25	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	巴拿馬共和國／ 香港	普通股	–	45	45	45	地產投資
Nimble Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	–	45	45	45	投資控股
唯邦有限公司	香港	普通股	–	35	35	35	地產發展
Pembroke Development Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股及無投 票權遞延股	–	40	40	40	地產發展
天賦海灣財務有限公司	香港	普通股	–	35	35	35	按揭貸款
培熙企業有限公司	香港	普通股	–	50	50	50	地產買賣
韻龍有限公司	香港	普通股	–	30	30	–	地產投資
銀寧投資有限公司	香港	普通股	–	45	45	45	地產買賣及投資
信和停車場管理 有限公司	香港	普通股	50	–	50	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	普通股	50	–	50	50	地產代理

50. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率				主要業務
			二零一四年		二零一三年		
			直接 %	間接 %	合計 %	合計 %	
達利建築有限公司	香港	普通股	25	–	25	25	建築業務
天霸國際有限公司	香港	普通股	–	35	35	35	地產發展
御金•國峯物業管理 有限公司	香港	普通股	–	45	45	45	物業管理
海鑽•天賦海灣財務 有限公司	香港	普通股	–	50	50	–	按揭貸款
The Graces – Providence Bay Property Management Company Limited	香港	普通股	–	50	50	50	物業管理
帝峯•皇殿物業管理 有限公司	香港	普通股	–	50	50	50	物業管理
聯基(香港)有限公司	香港	普通股	–	45	45	45	地產發展
凱旋世界有限公司	香港	普通股	–	50	50	50	地產買賣及投資
廣滔投資有限公司	香港	普通股	–	25	25	25	地產投資
Wisekey Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	–	50	50	50	投資控股
中海信和(成都)物業發展 有限公司	中國	記名股	–	20	20	20	地產發展及買賣

根據上市規則第13.22條之披露

本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.22條披露以下關於聯屬公司所呈報之最近財政期間終結時之債務、資本承擔及或然負債。此資料乃摘錄自相關聯屬公司之經審核賬目。

	於 二零一四年 六月三十日 港元	於 二零一三年 六月三十日 港元
本集團應佔其聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	2,904,417,044	4,084,675,788
本集團提供之借款	16,360,343,155	14,627,903,577
	<u>19,264,760,199</u>	<u>18,712,579,365</u>
本集團應佔聯屬公司之資本承擔及或然負債	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

本集團擁有之主要物業

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
香港							
1. 香港 半山 漆咸徑1號	2072	100.0%	–	7,800	R	完成	現有
2. 香港 淺水灣道38號	2084	100.0%	16,176	12,126	R	完成	現有
3. 香港 北角 電氣道148號	2047	100.0%	13,160	197,400	C	完成	現有
4. 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場	2047	10.0%	77,824	140,000	C	完成	現有
5. 香港 中環 雲咸街60號 中央廣場	2047	70.0%	17,061	179,138	C	完成	現有
6. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港麗酒店	2047	30.0%	–	165,506	H	完成	現有
7. 香港 港灣道及菲林明道 海港中心	2128	16.7%	32,626	40,167	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
香港							
8. 香港 灣仔 軒尼詩道256號 The Hennessy	2127	100.0%	4,791	71,862	C	完成	現有
9. 香港 荷李活道233號 荷李活商業中心	2128	52.6%	6,706	49,527	C	完成	現有
10. 香港 柴灣 小西灣道28號 藍灣廣場	2047	45.0%	275,470	85,136 60,302*	C P	完成	現有
				<u>145,438</u>			
							* 540個車位
11. 香港 灣仔 莊士敦道74-80號 禧寓	2047	100.0%	5,353	46,331 11,777	R C	完成	現有
				<u>58,108</u>			
12. 香港 筲箕灣 興民街68號 海天廣場	2047	100.0%	7,818	119,298	C	完成	現有
13. 香港 灣仔 盧押道18號 海德中心	2127	100.0%	5,315	73,443	C	完成	現有
14. 香港 寶馬山道1號 寶馬山花園	2047	20.0%	165,550	93,550	R	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
香港							
15. 香港 德輔道西418號 太平洋廣場	2860	100.0%	9,450	164,460	C	完成	現有
16. 香港 金鐘 統一中心25樓	2128	50.0%	–	10,225	C	完成	現有
九龍							
17. 九龍 觀塘 鴻圖道1號	2047	33.3%	60,970	177,337	I	完成	現有
18. 九龍 亞皆老街180號 雅麗居	2047	100.0%	61,118	9,852	R	完成	現有
19. 九龍 侯王道12,16及18號 The Avery	2047	100.0%	3,967	10,455	C	完成	現有
20. 九龍 尖沙咀 金馬倫道23號 金馬倫廣場	2038	100.0%	5,413	65,550	C	完成	現有
21. 九龍 尖沙咀 廣東道33號 中港城	2135	25.0%	165,334	359,433	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
九龍							
22. 九龍 西南九龍 友翔道1號 中港薈	2057	45.0%	86,758	39,041	C	完成	現有
23. 九龍 九龍灣 臨樂街8號 商業廣場	2047	100.0%	21,745	155,910	I	完成	現有
24. 九龍 九龍灣 宏照道33號 國際交易中心	2055	100.0%	50,752	259,503	C	完成	現有
25. 九龍 觀塘 鴻圖道19號 富登中心	2047	100.0%	10,394	114,334	I	完成	現有
26. 九龍 觀塘 巧明街111-113號 富利廣場	2047	100.0%	18,783	225,396	C	完成	現有
27. 九龍 尖沙咀 漢口道28號 亞太中心	2039	100.0%	18,028	232,606	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
九龍							
28. 九龍 觀塘 偉業街182號 觀塘碼頭廣場	2047	100.0%	31,018	130,728 198,758*	C P	完成	現有
				329,486			
							* 474個車位
29. 九龍 觀塘 開源道68號 觀塘廣場	2047	100.0%	25,995	192,694*	P	完成	現有
							* 366個車位
30. 九龍 長沙灣 長沙灣道270號 御匯	2047	100.0%	4,490	6,873	C	完成	現有
31. 九龍 港鐵奧運站 海輝道11號 奧海城1期	2047	合資發展	712,614	139,931 [†]	C	完成	現有
32. 九龍 港鐵奧運站 海庭道18號 奧海城2期	2047	合資發展	708,577	511,287 [†]	C	完成	現有
33. 九龍 西南九龍 海泓道1號 奧海城3期	2055	50.0%	146,131	59,423	C	完成	現有
34. 九龍 登打士街32號 歐美廣場	2047	100.0%	5,385	80,775	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
九龍							
35. 九龍 青山道305號 One Madison	2047	100.0%	7,200	12,800	C	完成	現有
36. 九龍 青山道468號 One New York	2047	100.0%	6,448	9,621	C	完成	現有
37. 九龍 海輝道18號 一號銀海	2052	100.0%	112,484	68,456 43,759	C H	完成	現有
				<u>112,215</u>			
38. 九龍 欖樹街88號 奧柏•御峯商場	2058	合資發展	25,058	37,588 [†]	C	完成	現有
39. 九龍 海防道51-52號 百萬龍大廈	2863	100.0%	1,800	18,043	C	完成	現有
40. 九龍 觀塘 鴻圖道23號 利登中心	2047	100.0%	10,370	114,103	I	完成	現有
41. 九龍 九龍灣 宏光道39號 宏天廣場	2047	50.0%	68,986	413,915	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
九龍							
42. 九龍 紅磡 崇安街17號 陽光廣場商場	2047	100.0%	26,598	58,887	C	完成	現有
43. 九龍 尖沙咀 梳士巴利道 尖沙咀中心	2127	45.0%	42,835	231,309	C	完成	現有
44. 九龍 深水埗 福華街188號 海峯商場	2054	合資發展	14,895	22,335 [†]	C	完成	現有
45. 九龍 觀塘 開源道48號 威利廣場	2047	100.0%	21,110	238,187	I/O	完成	現有
46. 九龍 油塘 高輝道17號 油塘工業城	2047	90.0%	100,580	464,627	I	完成	現有
新界							
47. 新界 粉嶺 一鳴路15號 碧湖花園商場	2047	100.0%	145,649	101,980	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
新界							
48. 新界 荃灣 楊屋道1號 荃新天地	2052	合資發展	207,659	245,419 [†]	C	完成	現有
49. 新界 荃灣 楊屋道18號 荃新天地2	2054	合資發展	77,823	191,568 [†]	C	完成	現有
50. 新界 沙田 安麗街11號 企業中心	2047	30.0%	43,056	122,708	I	完成	現有
51. 新界 元朗 水車館街28號 萬金中心	2047	100.0%	21,420	32,178 173,571* <u>205,749</u>	C P	完成	現有
							* 438個車位
52. 新界 大埔 科進路9號 海鑽•天賦海灣商場	2057	50.0%	107,941	10,791	C	完成	現有
53. 新界 粉嶺 和滿街9號 御庭軒商場	2049	100.0%	131,448	71,462 148,292* <u>219,754</u>	C P	完成	現有
							* 415個車位

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
新界							
54. 新界 馬鞍山 西沙路599號 銀湖•天峰商場	2055	合資發展	367,601	43,056 [†]	C	完成	現有
55. 新界 元朗 東頭康業街19號 萬輝工業中心	2047	100.0%	52,582	111,253	I	完成	現有
56. 新界 屯門 海珠路2號 海典軒商場	2052	100.0%	65,552	29,082	C	完成	現有
57. 新界 沙田 樂景街28號 御龍山商場	2053	合資發展	287,258	21,528 [†]	C	完成	現有
58. 新界 屯門 建榮街25號 百利中心	2047	100.0%	26,522	84,988 166,976* <u>251,964</u>	I P	完成	現有

* 116個車位

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
新界							
59. 新界 元朗 屏會街13-17號 屏會中心	2047	100.0%	20,376	20,401 173,267* <u>193,668</u>	C P	完成	現有
							* 450個車位
60. 新界 屯門 新墟青山公路133號 玫瑰花園商場	2047	100.0%	29,956	35,213	C	完成	現有
61. 新界 火炭 山尾街18-24號 沙田商業中心	2047	100.0%	38,234	268,798 93,691* <u>362,489</u>	C P	完成	現有
							* 268個車位
62. 新界 元朗 馬田路80號 御庭居商場	2047	100.0%	45,273	39,668 87,102* <u>126,770</u>	C P	完成	現有
							* 261個車位
63. 新界 荃灣 永賢街9號 崇利中心	2047	100.0%	17,362	170,570	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
新界							
64. 新界 屯門 屯順街1號及屯盛街1號 屯門市廣場1期	2047	100.0%	262,715	853,553 157,335*	C P	完成	現有
				<u>1,010,888</u>			
							* 525個車位
65. 新界 沙田 馬鞍山鞍駿街15號 雅濤居商場	2047	50.0%	69,428	28,285	C	完成	現有
中國內地							
66. 福建省 漳州市 薌城區 騰飛路298號 信和•御龍天下	2045	100.0%	1,004,199	25,654	C	完成	現有
67. 廣州 經濟開發區 西區創業路 雍翠雅園	2054	100.0%	53,131	14,931 12,861*	C P	完成	現有
				<u>27,792</u>			
							* 52個車位
68. 廈門 嘉禾路279號 信和•上築	2041	100.0%	33,188	15,973	C	完成	現有
69. 廈門 嘉禾路130號 御園	2039	100.0%	44,118	10,689	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
中國內地							
70. 上海 黃埔區 西藏中路228號 105A及B 來福士廣場	2044 2046	22.4%	163,624	301,145	C	完成	現有
71. 福州 五四路137號 信和廣場	2059	100.0%	58,126	499,158	C	完成	現有
海外 — 新加坡							
72. 新加坡 哥烈碼頭80號 紅燈碼頭	2067	100.0%	70,397	13,731	C	完成	現有
73. 新加坡 哥烈碼頭70號 富麗敦海韻樓	2067	100.0%	44,348	14,822	C	完成	現有
74. 新加坡 富麗敦廣場1號 富麗敦酒店	2096	100.0%	139,469	466,423	H	完成	現有
75. 新加坡 哥烈碼頭80號 富麗敦海灣酒店	2067	100.0%	38,965	79,087	H	完成	現有
76. 新加坡 富麗敦路3號 富麗敦船屋	2032	100.0%	16,921	21,743	C	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
投資物業及酒店							
海外 — 新加坡							
77. 新加坡 富麗敦路1號 富麗敦一號	2096	100.0%	92,646	80,433	C	完成	現有
已完成之銷售物業							
香港							
1. 香港 夏愨道16號 遠東金融中心	2130	19.1%	34,595	9,869	C	完成	現有
2. 香港 香港仔 惠福道9號 深灣9號	2057	35.0%	68,922	13,610 [#]	R	完成	現有
九龍							
3. 九龍 九龍灣 宏開道 其士商業中心	2047	33.3%	44,350	11,484	C	完成	現有
4. 九龍 觀塘 開源道54號 豐利中心	2047	100.0%	38,000	15,099	I	完成	現有
5. 九龍 長沙灣 青山道485號 九龍廣場	2047	100.0%	19,375	25,702	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之銷售物業							
九龍							
6. 九龍 九龍灣 臨興街32號 美羅中心	2047	100.0%	27,125	18,395	I	完成	現有
7. 九龍 觀塘 偉業街137號 泛亞中心	2047	100.0%	5,760	66,512	I	完成	現有
8. 九龍 觀塘 鴻圖道26號 威登中心	2047	50.0%	17,280	103,576	I	完成	現有
新界							
9. 新界 大埔 馬成徑1號 承峰	2055	100.0%	63,603	15,178 [#]	R	完成	現有
10. 新界 上水 新運路188號 劍橋廣場	2047	100.0%	-	174,358	I	完成	現有
11. 新界 粉嶺 業豐街20號 利亨中心	2047	100.0%	21,163	61,144	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之銷售物業							
新界							
12. 新界 粉嶺 業豐街15號 寶利中心	2047	100.0%	18,191	10,430	I	完成	現有
13. 新界 大埔 科進路5號 天賦海灣	2057	35.0%	238,164	91,760#	R	完成	現有
14. 新界 大埔 科進路8號 溢玥•天賦海灣	2057	25.0%	214,225	41,075#	R	完成	現有
15. 新界 大埔 科進路9號 海鑽•天賦海灣	2057	50.0%	107,941	50,987#	R	完成	現有
16. 新界 粉嶺 業暢街9號 利來中心	2047	100.0%	10,194	8,386	I	完成	現有
17. 新界 大嶼山 梅窩 海愉花園	2047	100.0%	7,976	800 7,498 <u>8,298</u>	R C	完成	現有
18. 新界 荃灣 沙咀道29-35號 科技中心	2047	100.0%	20,000	15,468	I	完成	現有

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
已完成之銷售物業							
中國內地							
19. 福建省 廈門市 思明區 嘉禾路178, 180, 182及184號 信和•中央廣場	2068	100.0%	113,904	61,955	R	完成	現有
20. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2074	20.0%	14,253,628	1,589 25,679	R C	完成	現有
				<u>27,268</u>			
21. 福建省 漳州市 薌城區 騰飛路298號 信和•御龍天下	2075	100.0%	1,004,199	50,470	R	完成	現有
發展中物業							
香港							
1. 香港 灣仔 皇后大道東200號／ 太原街33號 薌滙 內地段9018號	2060	合資發展	88,652	731,393 87,720	R C	上蓋工程 現正施工	二零一四年 十一月
				<u>819,113[†]</u>			
2. 香港 干德道53號 內地段2138號之餘段及 內地段2613號	2065	100.0%	24,930	60,421	R	上蓋工程 現正施工	二零一四年 十二月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
發展中物業							
香港							
3. 香港 士丹頓街22號 內地段118號分段A之餘段及 內地段119號分段M、分段L及 餘段(*)	2844	100.0%	4,482	28,181	R	地基工程	二零一六年 四月
				9,633	C	現正施工	
				<u>37,814</u>			
4. 香港 灣仔 適安街 內地段9049號	2063	100.0%	2,239	11,195	R	探土工程 完成	二零一六年 十一月
九龍							
5. 九龍 觀塘 月華街8號 觀月•樺峯 新九龍內地段6499號	2059	合資發展	46,565	232,825 [†]	R	上蓋工程 現正施工	二零一四年 七月
6. 九龍 旺角區 埃華街8號 奧朗•御峯 九龍內地段11200號	2061	合資發展	6,032	45,209 9,042 <u>54,251[†]</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零一四年 七月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
發展中物業							
新界							
7. 新界 梅窩 丈量約份第4約地段726號	2062	100.0%	24,327	32,400 17,007	R C	上蓋工程 現正施工	二零一四年 十二月
				<u>49,407</u>			
8. 新界 大埔 科進路23號 逸瓏灣I 大埔市地段201號	2059	85.0%	225,237	574,354 38,289	R C	上蓋工程 現正施工	二零一五年 一月
				<u>612,643</u>			
9. 新界 大埔 科進路21號 逸瓏灣II 大埔市地段200號	2059	100.0%	225,237	675,710 45,047	R C	上蓋工程 現正施工	二零一五年 一月
				<u>720,757</u>			
10. 新界 沙田區56A 九肚(A地盤) 玖瓏山 沙田市地段525號	2061	40.0%	248,175	412,588	R	地基工程 現正施工	二零一五年 四月
11. 新界 坪洲 坪利路 丈量約份地段676號	2062	100.0%	49,127	36,845	R	地基工程 現正施工	二零一五年 七月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
發展中物業							
新界							
12. 新界 將軍澳 第66C2區 將軍澳市地段117號	2062	60.0%	139,016	250,228	R	上蓋工程	二零一六年
				41,708	C	現正施工	一月
				<u>291,936</u>			
13. 新界 坪洲 坪利路 丈量約份地段674號	2062	100.0%	19,163	14,372	R	地盤 平整工程 現正施工	二零一六年 七月
14. 新界 西貢 沙角尾 丈量約份第221約地段1949號	2063	100.0%	166,089	249,133	R	地盤 平整工程 現正施工	二零一七年 七月
15. 新界 西貢 西貢篤康村路 丈量約份第215約地段1180號	2063	100.0%	86,898	173,796	R	地盤 平整工程 現正施工	二零一七年 十月
16. 新界 元朗 西鐵朗屏站(北)物業發展項目 元朗市地段513號	2063	合資發展	106,564	523,938 [†]	R	地基工程 現正施工	二零一八年 三月

本集團擁有之主要物業 (續)

二零一四年六月三十日

名稱、地點	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)	類別	完成階段	估計完成日期
發展中物業							
中國內地							
17. 四川 成都 金牛區郫縣犀浦鎮 中海國際社區	2044	20.0%	14,253,628	39,317	C	上蓋工程 現正施工	二零一五年 六月
18. 廈門 湖濱北路 地塊編號88-C5 湖畔廣場	2066 2046	100.0%	64,904	488,485 19,037	R C	地基工程 現正施工	二零一六年 十二月
				<u>507,522</u>			
19. 福建省 漳州市 薌城區 騰飛路298號 信和•御龍天下	2075 2045	100.0%	1,004,199	3,672,091 165,872	R C	地基工程 現正施工	二零二零年 六月
				<u>3,837,963</u>			
20. 重慶 江北區 北濱一路288號 御龍天峰	2058 2048	50.0%	1,993,549	4,617,535 728,922	R C	地基工程 現正施工	二零二一年 四月
				<u>5,346,457</u>			
21. 成都市東部 成華區御風二路9號 信和•御龍山	2078 2048	100.0%	2,630,284	12,162,590 673,499 531,539	R C H	地基工程 現正施工	二零二二年 四月
				<u>13,367,628</u>			

附註： C : 商業
R : 住宅
I : 工業
I/O : 工商綜合樓宇
H : 酒店
P : 多層停車場
(*): 重建中物業
† : 指該物業之總樓面面積約數
: 指該物業之實用面積

信和置業有限公司

股東周年大會（或其任何續會）代表委任表格

本人／吾等^(註1) _____

地址為 _____

為上述公司普通股股份^(註2) _____ 股

之登記持有人，茲委任大會主席或^(註3) _____

地址為 _____

為本人／吾等之代表，代表本人／吾等出席定於二零一四年十月二十三日（星期四）上午九時三十分假座九龍尖沙咀廣東道三十三號中港城皇家太平洋酒店九字樓太平洋廳舉行上述公司之股東周年大會（或其任何續會），並於該大會（或其任何續會）進行按股數投票表決時，代表本人／吾等並以本人／吾等名義，依照下列欄內所載指示投票，若無所載指示，則由代表自行決定。

	贊成 ^(註4)	反對 ^(註4)
1. 省覽截至二零一四年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告書。		
2. 宣派末期股息每普通股0.38港元或可選擇以股代息。		
3. (i) 選舉黃志祥先生連任董事。		
(ii) 選舉李民橋先生連任董事。		
(iii) 選舉葉慕蓮女士連任董事。		
(iv) 授權董事會釐定截至二零一五年六月三十日止財務年度之董事酬金。		
4. 重聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定核數師酬金。		
5. (i) 批准股份購回授權（列於股東周年大會通告內第5(i)項之普通決議案）。		
(ii) 批准股份發行授權（列於股東周年大會通告內第5(ii)項之普通決議案）。		
(iii) 批准擴大股份發行授權（列於股東周年大會通告內第5(iii)項之普通決議案）。		
6. 採納本公司新組織章程細則（列於股東周年大會通告內第6項之特別決議案）。		

日期：_____ 簽署：^(註5) _____

附註：

- 請用正楷填上姓名及地址。
- 請填上以閣下名義登記之普通股股份數目。倘不填上股份數目，則本表格將被視為與全部以閣下名義登記之本公司普通股股份有關。
- 如擬委派大會主席以外之人士為代表，請將「大會主席或」字樣刪去，並在空欄內填上閣下所擬委派代表之姓名及地址。代表委任表格之每項更改，均須由簽署人簡簽示可。
- 注意：倘閣下擬投票贊成某項決議案，請在適用之「贊成」方框內填上「✓」號。倘閣下擬投票反對某項決議案，請在適用之「反對」方框內填上「✓」號。如不給予指示，則代表人可自行決定投票或棄權。代表同時可對在通告內未列出而在大會上正式提出之決議案投票。
- 本代表委任表格必須由閣下或閣下之書面授權人士簽署。倘股東為一有限公司，則代表委任表格必須加蓋該公司鋼印，或經由公司負責人或獲正式授權之人士簽署。
- 本代表委任表格連同授權簽署本表格之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須最遲於大會或續會（視情況而定）召開四十八小時前送達香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心十二字樓本公司註冊辦事處，方為有效。
- 如屬聯名股東，任何一位聯名股東均可親自或委派代表投票，惟規定：若親自或委派代表出席之聯名股東多於一人，則該等出席股東中，只有在股東名冊內排名於首位者方有權就有關之股份投票。
- 凡有權出席大會及投票之股東，均可委任一位或多位代表，代該股東出席大會及於按股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席大會以代表閣下。
- 閣下填妥交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席大會投票。
- 於股東周年大會上，大會主席將就上述各項決議案進行按股數投票表決。於按股數投票時，每位親自出席之股東或其委任代表，可按股數獲得一股一票的投票權。



