



二零一四年年報



尖沙咀置業集團有限公司

禧滙

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準誠有限公司（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，卓佳準誠有限公司，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tst247-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

公司資料	2
股東周年大會通告	3
集團財務摘要	6
主席報告	7
董事及高級管理層之個人資料	18
企業管治報告	22
董事會報告書	42
獨立核數師報告書	60
綜合損益表	62
綜合損益及其他全面收益表	63
綜合財務狀況表	64
財務狀況表	66
綜合權益變動表	67
綜合現金流動表	68
綜合財務報告書附註	70
根據上市規則第13.22條之披露	178
本集團擁有之主要物業	179
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

(* 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
黃永光

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 二零一四年四月十七日
末期股息 擬派發日期	每股三十八港仙 二零一四年十二月三日

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

卓佳準誠有限公司
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: tst247-ecom@hk.tricorglobal.com

上市資料

股份代號 247

股東周年大會通告

尖沙咀置業集團有限公司謹定於二零一四年十月二十三日（星期四）上午十時正或於信和置業有限公司股東周年大會結束後（以較遲者為準），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。」

股東周年大會通告（續）

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

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－卓佳準誠有限公司，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－卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記手續。

集團財務摘要

	截至六月三十日止年度				
	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	<u>7,776,569,089</u>	<u>6,010,307,935</u>	<u>8,461,180,724</u>	<u>7,880,161,528</u>	<u>7,510,795,774</u>
本公司股東應佔溢利	<u>3,419,007,656</u>	<u>5,877,632,518</u>	<u>5,380,812,313</u>	<u>5,977,422,853</u>	<u>4,513,349,683</u>
非流動資產	67,750,430,397	76,599,653,082	79,701,291,867	89,264,552,129	90,958,085,788
流動資產	30,188,439,417	34,848,556,954	35,592,536,246	41,036,091,662	46,945,504,622
流動負債	<u>(11,963,033,959)</u>	<u>(10,202,905,229)</u>	<u>(8,542,159,782)</u>	<u>(13,571,144,964)</u>	<u>(11,389,898,302)</u>
	<u>85,975,835,855</u>	<u>101,245,304,807</u>	<u>106,751,668,331</u>	<u>116,729,498,827</u>	<u>126,513,692,108</u>
股本	296,461,354	301,127,280	307,908,314	315,777,382	8,058,064,197
儲備	<u>31,037,801,494</u>	<u>37,391,756,331</u>	<u>43,094,543,483</u>	<u>49,445,103,971</u>	<u>46,313,553,536</u>
股東權益總額	31,334,262,848	37,692,883,611	43,402,451,797	49,760,881,353	54,371,617,733
非控股權益	33,357,315,032	43,566,112,165	47,612,643,070	52,795,221,926	56,254,567,220
非流動負債	<u>21,284,257,975</u>	<u>19,986,309,031</u>	<u>15,736,573,464</u>	<u>14,173,395,548</u>	<u>15,887,507,155</u>
	<u>85,975,835,855</u>	<u>101,245,304,807</u>	<u>106,751,668,331</u>	<u>116,729,498,827</u>	<u>126,513,692,108</u>
每股股東權益	21.14	25.03	28.19	31.52	33.49
每股基本盈利 (仙)	231.94	393.61	353.59	383.73	281.98
每股股息 (仙)	40.00	45.00	46.00	50.00	50.00

主席報告

本人謹向股東提交二零一三／二零一四年度之年報。

業績

截至二零一四年六月三十日止之財政年度，在扣除投資物業公平值變動影響後，集團股東應佔基礎營運純利為二十五億三千五百一十萬港元（二零一二／二零一三：三十四億一千八百一十萬港元）。年內每股基礎盈利為一點五八四港元（二零一二／二零一三：二點一九四港元）。

本年度集團股東應佔純利為四十五億一千三百三十萬港元（二零一二／二零一三：五十九億七千七百四十萬港元）。每股盈利為二點八二零港元（二零一二／二零一三：三點八三七港元）。本年度純利包括投資物業重估盈餘（扣減遞延稅項）之十九億七千八百二十萬港元（二零一二／二零一三：二十五億五千九百三十萬港元）。

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三日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司（「信和置業」）之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零一四年六月三十日，尖沙咀置業集團有限公司（「本公司」）持有信和置業百分之五十點八一權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動

截至二零一四年六月三十日止之財政年度，信和置業物業銷售總收入（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）。

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

信和置業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，信和置業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，信和置業於成都之信和•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，信和置業在香港、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。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

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

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團所佔權益</u>	<u>集團所佔樓面面積</u> (平方呎)
1. 玫瑰山 香港新界 九肚(A地盤) 沙田區56A 沙田市地段第525號	住宅	40%	412,588
2. 香港新界 將軍澳第66C2區 將軍澳市地段第117號	住宅／ 商用	60%	291,936
3. 香港新界 西貢沙角尾 丈量約份第221約地段 第1949號	住宅	100%	249,133
4. 香港新界 元朗 朗屏站(北) 元朗市地段第513號	住宅	40%	209,575
5. 香港新界 西貢 西貢篤康村路 丈量約份第215約地段 第1180號	住宅	100%	173,796

主席報告 (續)

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
			<hr/>
			<u>1,448,847</u>

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

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

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團所佔權益</u>	<u>集團所佔樓面面積</u> (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. 囃滙 (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
			<hr/>
			176,198

二零一四年六月三十日止之財政年度之後，信和置業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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

二零一三／二零一四財政年度內，信和置業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：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團所佔權益</u>	<u>集團所佔樓面面積</u> (平方呎)
1. 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
			<hr/> <u>1,199,672</u>

(四) 租賃活動

截至二零一四年六月三十日止之財政年度內，信和置業總租金收益(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，信和置業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，信和置業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。信和置業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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

信和置業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)。

信和置業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，信和置業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，信和置業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，信和置業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，使信和置業不斷求進。

於二零一四年六月三十日，信和置業在香港、中國及新加坡的投資物業及酒店應佔總樓面面積約一千一百三十萬平方呎。當中，商業(零售及寫字樓)佔百分之六十三點二、工業佔百分之十五點五、停車場佔百分之十二點九、酒店佔百分之六點七及住宅佔百分之一點七。

(五) 酒店

二零一三／二零一四財政年度內，信和置業旗下富麗敦酒店、富麗敦海灣酒店及港麗酒店整體業務表現穩定。信和置業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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(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，信和置業已於廈門、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，有助信和置業在中國發展房地產業務。信和置業的項目均位於經濟基礎穩固及人口結構良好的城市。信和置業主要物業發展項目，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一百四十五億零四百二十萬港元。扣除貸款總額一百一十二億九千零四十萬港元，集團於二零一四年六月三十日擁有淨現金三十二億一千三百八十萬港元。集團貸款總額中百分之二點八在一年內償還、百分之三十八點一在一至兩年內償還、百分之五十九點一則於二至五年內償還。

集團大部分借貸以港元及美元為主，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，集團於截至二零一四年六月三十日止之財政年度內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。

主席報告 (續)

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

信和置業致力興建優質物業。為維持信和置業提升顧客滿意度的承諾，信和置業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

信和置業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。信和置業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。信和置業亦獲得由香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心聯合舉辦的二零一三香港公司管治卓越獎之「持續發展卓越獎」。

二零一三／二零一四財政年度內，信和置業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」。信和置業亦發表了第三份年度「可持續發展報告」，重點闡述信和置業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。

信和置業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，信和置業支持所有員工每年最少一天於辦公時間參與義工服務。信和置業對企業社會責任的支持與努力贏得一系列獎項及殊榮。

信和置業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。

主席報告 (續)

企業社會責任 (續)

為推動本地藝術及文化，信和置業於二零零六年推出「信和藝術」計劃，為本地和國際藝術家提供在信和置業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，在信和置業的旗艦商場奧海城及屯門市廣場舉辦了多場主題展覽。信和置業推出「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，信和置業與醫院管理局及仁愛堂合作，分別由本地藝術家於葵涌瑪嘉烈醫院與天水圍仁愛堂吳黃鳳英幼稚園暨幼兒園創作壁畫。

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

展望

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

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

主席報告 (續)

展望 (續)

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。信和置業的經常性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務業和物業管理服務保持穩定。信和置業財務穩健，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，信和置業會在項目中增添更多環保元素。信和置業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，自一九七八年出任執行董事，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主要附屬公司信和置業有限公司主席，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，並是信和置業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。

N+：提名委員會主席 R：薪酬委員會成員

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，自一九九四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。他亦是信和置業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，他同時亦出任信和置業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。

A：審核委員會成員 N：提名委員會成員 R：薪酬委員會成員

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。他同時亦出任信和置業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之上海復星醫藥(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之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。

王繼榮先生^{A R+}，68歲，自二零零五年七月出任獨立非執行董事。他亦是信和置業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。

A+：審核委員會主席 A：審核委員會成員 N：提名委員會成員 R+：薪酬委員會主席 R：薪酬委員會成員

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

截至二零一四年六月三十日止年度及直至本年報之日，董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事（包括董事會主席）、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，詳情載列於本年報的「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。

企業管治報告 (續)

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樣化進行定期檢討，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。

企業管治報告 (續)

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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

職責劃分 (續)

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。

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
<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
王繼榮先生	4/4

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

董事會會議及資料提供 及索取 (續)

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。

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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

董事 (續)

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。

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43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，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。

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

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。

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)
<i>執行董事</i>	
黃志祥先生	a, b
黃永光先生	a, b
<i>非執行董事</i>	
夏佳理先生	a, b
<i>獨立非執行董事</i>	
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

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

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。

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，大部分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。

企業管治報告 (續)

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，大部分成員為獨立非執行董事。

企業管治報告 (續)

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。

企業管治報告 (續)

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。

企業管治報告 (續)

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。

企業管治報告 (續)

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
王繼榮先生	4/4

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

問責及審核 (續)

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。

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5,059,686港元及1,904,898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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

企業管治職能 (續)

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。

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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

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。

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。

企業管治報告 (續)

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
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
王繼榮先生	1/1

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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會 (續)

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	100%
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)	選舉夏佳理先生連任董事	99.97%
3(ii)	選舉黃永光先生連任董事	99.97%
3(iii)	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	100%
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	100%
5(i)	不得超過本公司已發行股本10%之股份購回授權	100%
5(ii)	不得超過本公司已發行股本20%之股份發行授權	99.97%
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	99.97%

企業管治報告 (續)

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。

企業管治報告 (續)

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。

董事會報告書

董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54。

業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第62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193,537,191港元，包括896,766港元以現金股息支付及192,640,425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616,894,357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

本公司及本集團之物業、廠房及設備於本年度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179頁至第198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54、55及26。

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38。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

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。

董事會報告書 (續)

本公司可分配之儲備

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3,759,905,025港元(二零一三年：2,641,249,875港元)。

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。有關要求時或須於一年內償還之銀行借貸及其他貸款分類為流動負債。銀行借貸及其他貸款於二零一四年六月三十日之償還分析資料分別刊於綜合財務報告書附註36及37。

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

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

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，李民橋先生及王繼榮先生將於應屆股東周年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

董事會報告書 (續)

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	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	-	-	-

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。

董事會報告書 (續)

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 附屬公司

信和置業有限公司

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	3,195,514,253 (附註)	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%
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%

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。

董事會報告書 (續)

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%

董事會報告書 (續)

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。

董事會報告書 (續)

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

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。該等公司從事物業投資、項目發展及管理以及酒店營運之業務。

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、項目發展及管理以及／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。

董事於重要合約之權益

在本年度內或年結日，除綜合財務報告書附註53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)。

董事會報告書 (續)

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

本公司及其主要子公司(信和置業有限公司(「信置」))於二零一三年六月二十八日聯合公佈,就信置及/或其附屬公司(「信置集團」),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(信置 之全資附屬公 司)	黃氏家族	由信置集團向黃 氏家族所發展/ 擁有/部分擁有 或即將發展/擁 有/部分擁有之 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 別由信置及黃 氏家族各持有 50%的公司)	信置集團	由信和停車場 及/或黃氏家 族之成員向信置 集團所擁有/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

董事會報告書 (續)

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」) (信置之全資 附屬公司)	黃氏家族	由信置集團向黃氏 家族所發展/擁 有/部分擁有或即 將發展/擁有/ 部分擁有之物業提 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(信置之 全資附屬公 司)	黃氏家族	由信置集團向黃氏 家族所發展/擁 有/部分擁有或即 將發展/擁有/ 部分擁有之物業提 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

董事會報告書 (續)

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	信置集團	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) 信置集團租賃黃氏家族擁有或即將擁有之物業；及		110.5百萬港元 ^{附註} ，包括：	(i) 37.15百萬港元適用於由信置集團租賃物業；及
			(ii) 黃氏家族租賃信置集團擁有或即將擁有之物業		(a) 100.3百萬港元適用於信置集團租賃物業；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信置集團租賃物業；及	
					(b) 20百萬港元 ^{附註} 適用於由黃氏家族租賃物業；及	

董事會報告書 (續)

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 二零一四年 六月三十日止 年度收取/ 繳付總額
	服務提供者	服務接受者				
					(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 信 置 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，而被收購方為信置集團旗下物業之現有租戶，被收購方與信置集團間之現有租賃交易從而落入信置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分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。信置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信置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。

董事會報告書 (續)

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)

由於黃氏家族為本公司及信置之主要股東，故黃氏家族及其聯繫人被視為本公司及信置之關連人士；據此，上述交易根據上市規則構成本公司及信置之持續關連交易。

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」）。

董事會報告書 (續)

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

本公司及信置於二零一四年五月二十日聯合公佈：

- (i) 信置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，霸都由信置擁有50%及黃氏家族擁有50%。

董事會報告書 (續)

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) 信置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，韻龍由信置擁有30%及黃氏家族擁有70%。

董事會報告書 (續)

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)

由於黃氏家族為本公司及信置兩者之控股股東，故黃氏家族及其聯繫人均為本公司及信置各自之關連人士。儘管CapitaLand China、CRL (HK)、嘉德置地(香港)及其最終實益擁有人就本公司及信置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，且由於黃氏家族為本公司及信置之控股股東，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本公司及信置各自之關連交易。

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53。

董事會報告書 (續)

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	1,170,940,598 (附註1、2、3及4)	2,414,858股 為受控法團權益及 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	72.12%
黃志祥先生	1,169,153,611 (附註2、3及4)	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%
Tamworth Investment Limited	443,706,162 (附註3)	實益擁有人	27.33%
Strathallan Investment Limited	297,336,069 (附註3)	實益擁有人	18.31%
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
Nippomo Limited	151,178,386 (附註3)	實益擁有人	9.31%
Fanlight Investment Limited	111,558,755 (附註3)	實益擁有人	6.87%

董事會報告書 (續)

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：

- 2,414,858股由黃志達先生100%控權之公司所持有－2,103,859股由Bestdeal Contractors Pte Ltd持有及310,999股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 1,168,525,740股之受託人權益包括：
 - 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
 - 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。
- Tamworth Investment Limited、Strathallan Investment Limited、Nippomo Limited及Fanlight Investment Limited所擁有之股份權益，於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之股份權益內是重複的。
- 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。

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

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。

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。

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。

董事會報告書 (續)

企業管治

企業管治報告載於第22頁至第41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



致尖沙咀置業集團有限公司股東
(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62頁至第177頁尖沙咀置業集團有限公司(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。

獨立核數師報告書 (續)

核數師的責任 (續)

審核涉及執行情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	7,510,795,774	7,880,161,528
銷售成本		(1,046,622,645)	(2,658,285,013)
直接費用		(1,833,657,927)	(1,803,225,246)
毛利		4,630,515,202	3,418,651,269
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		92,448,810	89,493,215
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益		36,172,116	65,037,410
買賣證券公平值變動所產生之收益		142,191,202	99,731,458
出售投資物業之收益		1,267,546,033	622,377,866
行政費用		(674,352,951)	(651,587,965)
其他營運費用		(167,394,698)	(166,362,026)
財務收益	9	368,410,273	464,285,307
財務成本	10	(324,275,214)	(346,276,212)
減：已撥充成本之利息	10	20,287,555	40,517,094
財務收益淨額		64,422,614	158,526,189
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	10,319,821,773	12,527,775,646
所得稅項	16	(1,286,501,711)	(625,927,349)
本年度溢利		9,033,320,062	11,901,848,297
應佔溢利：			
本公司股東		4,513,349,683	5,977,422,853
非控股權益		4,519,970,379	5,924,425,444
		9,033,320,062	11,901,848,297
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
基本	18(a)	2.820	3.837

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	9,033,320,062	11,901,848,297
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	(65,453,907)	259,299,747
換算海外地區業務之匯兌差額	246,368,335	420,138,410
	180,914,428	679,438,157
本年度全面收益總額	9,214,234,490	12,581,286,454
應佔全面收益總額：		
本公司股東	4,601,741,790	6,325,337,096
非控股權益	4,612,492,700	6,255,949,358
	9,214,234,490	12,581,286,454

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	129,532,837	118,783,871	123,798,174
商譽	22	739,233,918	739,233,918	739,233,918
預付土地租賃款項 — 非流動	23	1,303,292,089	1,187,175,429	1,197,808,601
投資聯營公司權益	25	17,508,916,023	15,911,780,863	11,350,353,707
投資合營企業權益	26	2,242,353,923	2,026,792,762	1,547,645,256
可供出售之投資	27	1,012,878,225	1,059,486,948	786,569,326
借予聯營公司款項	25	8,132,002,059	9,198,819,160	8,227,201,296
借予合營企業款項	26	1,553,726,462	2,495,551,817	2,277,996,798
借予非控股權益款項	28	96,082,492	117,965,207	133,210,793
借予一被投資公司款項	29	17,617,226	16,769,403	16,899,509
長期應收貸款	30	49,834,713	36,780,795	47,178,510
		90,958,085,788	89,264,552,129	79,701,291,867
流動資產				
發展中物業	51	27,884,031,411	25,407,957,851	21,869,542,575
已完成物業存貨		1,718,044,524	1,065,082,543	1,618,071,092
酒店存貨		18,708,821	17,703,917	27,337,338
預付土地租賃款項 — 流動	23	20,390,423	19,462,924	19,104,164
買賣證券	31	559,238,213	581,310,064	710,813,181
應收聯營公司款項	25	970,529,537	936,218,709	3,097,093,173
應收賬款及其他應收	32	1,118,823,936	836,585,023	2,522,220,649
長期應收貸款之本期部分	30	3,794,836	4,976,725	2,236,139
可收回稅款		147,713,722	48,213,013	275,721
有限制銀行存款	33	412,983,955	323,633,103	679,660,662
定期存款、銀行存款及現金	33	14,091,245,244	11,624,947,790	5,046,181,552
		46,945,504,622	40,866,091,662	35,592,536,246
分類為持作出售之資產	34	—	170,000,000	—
		46,945,504,622	41,036,091,662	35,592,536,246
流動負債				
應付賬款及其他應付	35	3,522,007,260	3,341,563,414	3,518,802,532
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	25	3,836,204,380	3,455,225,003	706,076,620
應付稅項		1,107,363,033	737,016,430	761,881,080
長期銀行借貸之本期部分	36	28,548,714	14,586,873	—
銀行貸款 — 有抵押	36	192,000,000	4,872,130,944	2,776,883,954
其他貸款 — 無抵押	37	89,776,997	173,528,542	188,384,705
財務擔保合約 — 流動	48	—	—	887
		11,389,898,302	13,571,144,964	8,542,159,782
流動資產淨額		35,555,606,320	27,464,946,698	27,050,376,464
資產總值減流動負債		126,513,692,108	116,729,498,827	106,751,668,331

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	38	8,058,064,197	315,777,382	307,908,314
儲備		46,313,553,536	49,445,103,971	43,094,543,483
本公司股東應佔權益		54,371,617,733	49,760,881,353	43,402,451,797
非控股權益	45	56,254,567,220	52,795,221,926	47,612,643,070
權益總額		110,626,184,953	102,556,103,279	91,015,094,867
非流動負債				
長期銀行及其他借貸				
— 到期日超過一年	36	7,919,616,786	5,640,192,065	7,823,684,649
其他貸款 — 到期日超過一年	37	2,989,184,836	3,852,623,932	4,351,106,902
遞延稅項	40	1,731,184,190	1,539,231,397	1,241,745,914
聯營公司提供之借款	42	1,652,248,300	1,695,792,402	1,862,708,895
非控股權益提供之借款	43	1,595,273,043	1,445,555,752	457,327,104
		15,887,507,155	14,173,395,548	15,736,573,464
		126,513,692,108	116,729,498,827	106,751,668,331

第62頁至第177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	24	5,585,116,026	5,506,952,002
借予附屬公司款項	24	6,247,267,719	4,737,178,764
		11,832,383,745	10,244,130,766
流動資產			
應收賬款及其他應收		429,617	301,667
定期存款、銀行存款及現金	33	88,954,934	888,223
		89,384,551	1,189,890
流動負債			
應付賬款及其他應付		2,893,317	2,646,629
財務擔保合約 – 流動	48	46,890	425,000
		2,940,207	3,071,629
流動資產（負債）淨額		86,444,344	(1,881,739)
資產總值減流動負債		11,918,828,089	10,242,249,027
資本及儲備			
股本	38	8,058,064,197	315,777,382
儲備	39	3,759,905,025	9,593,579,922
權益總額		11,817,969,222	9,909,357,304
非流動負債			
附屬公司提供之借款	41	100,858,867	332,891,723
		11,918,828,089	10,242,249,027

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							本公司股東 應佔權益 港元	非控股權益 港元	合計 港元
	股本 港元	股份溢價 港元	資本 贖回儲備 港元	資本儲備 港元	投資 重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元 (附註)			
於二零一二年七月一日	307,908,314	6,222,026,575	224,000	396,780,432	99,046,540	834,700,931	35,541,765,005	43,402,451,797	47,612,643,070	91,015,094,867
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	5,977,422,853	5,977,422,853	5,924,425,444	11,901,848,297
其他全面收益：										
– 可供出售之投資公平值變動 之收益	-	-	-	-	131,568,008	-	-	131,568,008	127,731,739	259,299,747
– 換算海外地區業務之 匯兌差額	-	-	-	-	-	216,346,235	-	216,346,235	203,792,175	420,138,410
本年度全面收益總額	-	-	-	-	131,568,008	216,346,235	5,977,422,853	6,325,337,096	6,255,949,358	12,581,286,454
代替現金股息所發行之股份	7,869,068	730,079,472	-	-	-	-	-	737,948,540	-	737,948,540
增購一上市附屬公司權益	-	-	-	37,668,490	-	-	-	37,668,490	(82,669,478)	(45,000,988)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	208,843,694	208,843,694
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
收購附屬公司增添之非控股權益 (附註52)	-	-	-	-	-	-	-	-	192,579,973	192,579,973
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,434,367,256)	(1,434,367,256)
二零一二年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(554,234,964)	(554,234,964)	-	(554,234,964)
二零一三年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(188,289,606)	(188,289,606)	-	(188,289,606)
於二零一三年六月三十日	315,777,382	6,952,106,047	224,000	434,448,922	230,614,548	1,051,047,166	40,776,663,288	49,760,881,353	52,795,221,926	102,556,103,279
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	4,513,349,683	4,513,349,683	4,519,970,379	9,033,320,062
其他全面(支出)收益：										
– 可供出售之投資公平值 變動之虧損	-	-	-	-	(33,392,822)	-	-	(33,392,822)	(32,061,085)	(65,453,907)
– 換算海外地區業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	121,784,929	-	121,784,929	124,583,406	246,368,335
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	-	(33,392,822)	121,784,929	4,513,349,683	4,601,741,790	4,612,492,700	9,214,234,490
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	199,425,027	590,531,741	-	-	-	-	-	789,956,768	-	789,956,768
增購一上市附屬公司權益	7,542,861,788	(7,542,637,788)	(224,000)	-	-	-	-	-	-	-
增購一上市附屬公司權益	-	-	-	12,552,039	-	-	-	12,552,039	(29,953,894)	(17,401,855)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	359,555,433	359,555,433
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,502,422,928)	(1,502,422,928)
二零一三年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(599,977,026)	(599,977,026)	-	(599,977,026)
二零一四年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(193,537,191)	(193,537,191)	-	(193,537,191)
於二零一四年六月三十日	8,058,064,197	-	-	447,000,961	197,221,726	1,172,832,095	44,496,498,754	54,371,617,733	56,254,567,220	110,626,184,953

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：776,770,575港元)，在獲其往來銀行同意下，才可以派息方法派發其溢利。截至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	10,319,821,773	12,527,775,646
調整：		
財務成本	303,987,659	305,759,118
物業、廠房及設備與酒店物業之折舊	78,042,556	78,541,843
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	(3,173,982)	42,868
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	(368,410,273)	(464,285,307)
買賣證券公平值變動所產生之收益	(142,191,202)	(99,731,458)
出售投資物業之收益	(1,267,546,033)	(622,377,866)
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益	(36,172,116)	(65,037,410)
應收貸款之利息收益	(1,724,641)	(899,728)
有牌價投資之股息收益	(85,379,179)	(44,059,773)
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	3,877,931,795	2,738,001,417
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
買賣證券減少	165,374,294	229,652,449
應收賬款及其他應收(增加)減少	(279,064,931)	1,695,477,179
應付賬款及其他應付與已收出售物業之訂金增加	1,815,617,127	200,998,582
來自經營之現金	2,449,929,068	2,064,648,479
已付香港利得稅	(661,899,191)	(453,916,467)
已付海外稅款	(165,171,681)	(49,059,731)
應收貸款之利息收益	1,724,641	899,728
有牌價投資之股息收益	85,379,179	44,059,773
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	1,733,054,010	1,629,041,782

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		949,919,749	-
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		235,951,860	177,909,939
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		(61,309,020)	(48,762,781)
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		(18,845,184)	(13,617,875)
透過收購附屬公司收購資產及負債	52	-	(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		5,025,142,408	3,529,703,582
融資業務			
新增之銀行及其他貸款		3,452,933,137	4,326,262,136
償還銀行及其他貸款		(6,849,171,428)	(4,878,723,849)
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		(3,557,449)	(4,576,030)
償還聯營公司提供之借款		(129,897,202)	(247,811,113)
已付利息		(215,606,779)	(295,279,978)
增購一上市附屬公司權益		(11,161,577)	(5,552,684)
一上市附屬公司購回股份		(4,220,820)	(46,890,040)
增添之非控股權益		2	-
已付非控股權益股息		(1,142,867,622)	(1,225,523,718)
(用於) 來自融資業務之現金淨額		(4,301,381,452)	1,396,762,379
現金及現金等值增加淨額		2,456,814,966	6,555,507,743
承前現金及現金等值		11,624,947,790	5,046,181,552
匯兌率改變之影響		9,482,488	23,258,495
現金及現金等值結轉， 定期存款、銀行存款及現金		14,091,245,244	11,624,947,790

綜合財務報告書附註

截至二零一四年六月三十日止年度

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54。

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

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

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。

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。

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)

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。

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。

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11號「共同協議」(續)

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。

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。

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)

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	<u>246,992,246</u>	<u>271,456,303</u>

	原列 港元	調整 港元	重列 港元
--	----------	----------	----------

截至二零一三年六月三十日止年度內之

綜合損益表

應佔聯營公司業績	4,973,268,491	(271,456,303)	4,701,812,188
應佔合營企業業績	<u>-</u>	<u>271,456,303</u>	<u>271,456,303</u>

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

	原列 港元	調整 港元	重列 港元
--	----------	----------	----------

於二零一二年七月一日之綜合財務狀況表

投資聯營公司權益	12,796,238,259	(1,445,884,552)	11,350,353,707
投資合營企業權益	101,760,704	1,445,884,552	1,547,645,256
借予聯營公司款項	8,490,423,817	(263,222,521)	8,227,201,296
借予合營企業款項	<u>2,014,774,277</u>	<u>263,222,521</u>	<u>2,277,996,798</u>

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)

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	17,846,397,994	(1,934,617,131)	15,911,780,863
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之公平值變動之呈列。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。

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。

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。

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)

綜合賬目基準 (續)

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）。

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。

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)

商譽

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

於協議日期為二零零五年一月一日以前，收購其他實體之淨資產及營運所產生之商譽指收購成本高於本集團在收購日應佔相關被收購公司之可識別資產及負債之公平值之數額。

於二零零一年七月一日後收購其他實體之淨資產及營運時所產生之商譽已被資本化，本集團已由二零零五年七月一日起終止攤銷，該商譽會每年及於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行測試。

於二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽

收購業務所產生之商譽按成本減累計減值虧損（如有）分開呈列於綜合財務狀況表中。

就減值測試而言，收購時所產生之商譽會分配至各預期可受惠於合併之協同效益之有關現金產生單位。商譽所屬之現金產生單位會每年或更頻繁倘於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額低於其賬面值，則減值虧損會先分配以調減該單位任何商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產之賬面值之比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之減值虧損會即時確認於損益中。商譽之減值虧損不會於其後期間撥回。

其後出售有關現金產生單位時，釐定出售盈虧時會計入該資本化商譽應佔數額。

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。

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)

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。

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)。

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)

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。

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。

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)

投資共同營運權益 (續)

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；及
- 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。

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。

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)

投資物業 (續)

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。

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。

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)

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。

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。從特定借款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為損益中。

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。

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)

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。

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期年期或較短期間內（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。

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)

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。

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、借予附屬公司／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）。

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)

可供出售金融資產 (續)

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。

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。

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)

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在損益賬內撥回。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。

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。

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)

金融負債及股本權益工具 (續)

實際利率法 (續)

利息費用應用實際利率基準確認，惟短期應收賬款之利息之確認將即時除外。

金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付、應付聯營公司款項、銀行借款及其他貸款與附屬公司／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）。

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。

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)

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。

(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。

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。

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。

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)

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之損益中確認。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。

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。

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

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。

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分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。

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)

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）。

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1,718,044,524港元（二零一三年：1,065,082,543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。

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)

估計不確定因素主要來源 (續)

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。

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、其他貸款、聯營公司／非控股權益提供之借款與應付聯營公司款項)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。

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

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）	–	–	559,238,313	581,310,064
可供出售之投資	–	–	1,012,878,225	1,059,486,948
貸款及應收款項 （包括現金及現金等值）	6,336,652,270	4,738,367,137	26,289,365,150	25,209,272,816
金融負債				
攤銷成本	103,243,729	335,177,020	20,516,007,817	23,427,584,485
財務擔保合約	46,890	425,000	–	–

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、銀行及其他借款、其他貸款與聯營公司／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、附屬公司借予之款項／提供之借款、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。

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)

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
負債		
人民幣	561,121,251	518,547,414

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及買賣證券以外幣計算。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)。

就買賣證券而言，於二零一四年六月三十日並無數額(二零一三年：416,471港元)，港元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升／下降5%，亦無導致本集團之本年度溢利增加／減少(二零一三年：17,284港元)。

利率風險

本集團因長期應收貸款、其他貸款、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。

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)

利率風險 (續)

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、來自應收貸款之最優惠利率及來自其他貸款之市場利率波動。

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、其他貸款及銀行借款而釐定。由於管理層預期銀行存款率不會有大幅波動，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16,670,305港元（二零一三年：18,284,194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受股本證券價格風險。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。

	本集團	
	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	49,068,237	51,398,674
— 由於股本證券價格減少	(49,068,237)	(51,398,674)
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	23,348,196	24,232,127
— 由於股本證券價格減少	(23,348,196)	(24,232,127)

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48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／被投資公司及應收聯營公司款項之不可收回數額產生重大虧損。

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）

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附屬公司／聯營公司／合營企業／非控股權益／被投資公司款項及應收聯營公司款項外，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款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。

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	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	2,384,862	-	-	-	2,384,862	2,384,862
附屬公司提供之借款	0.85	-	-	-	101,002,435	101,002,435	100,858,867
財務擔保合約	不適用	-	100,000,000	-	-	100,000,000	46,890
		2,384,862	100,000,000	-	101,002,435	203,387,297	103,290,619
二零一三年							
應付賬款及其他應付	不適用	2,285,297	-	-	-	2,285,297	2,285,297
附屬公司提供之借款	1.11	-	-	-	335,661,070	335,661,070	332,891,723
財務擔保合約	不適用	-	124,000,000	210,000,000	-	334,000,000	425,000
		2,285,297	124,000,000	210,000,000	335,661,070	671,946,367	335,602,020

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)

本集團

	加權平均 實際年利率 %	須於要求時 還款或						未貼現現金	賬面值 港元
		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	多於五年 港元	流量總額 港元	
二零一四年									
應付賬款及其他應付									
– 免息	不適用	578,621,697	146,157,139	251,937,103	208,207,340	1,028,231,482	–	2,213,154,761	2,213,154,761
其他負債									
– 免息	2.25	3,836,204,380	–	–	2,708,833,784	544,287,784	–	7,089,325,948	7,054,770,485
– 固定利率	4.47	97,526	195,052	877,734	28,955,238	–	–	30,125,550	28,955,238
借貸									
– 免息	不適用	–	–	–	2,904,548,636	–	–	2,904,548,636	2,904,548,636
– 浮動利率	2.25	96,732,064	117,197,541	154,244,028	1,397,358,610	2,837,420,271	–	4,602,952,514	4,463,452,311
– 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	3,851,126,386
財務擔保合約	不適用	402,205,650	–	–	–	4,719,383,832	–	5,121,589,482	–
		4,924,585,144	284,997,387	503,573,311	7,376,589,536	13,156,706,951	–	26,246,452,329	20,516,007,817
二零一三年									
應付賬款及其他應付									
– 免息	不適用	721,113,977	48,423,259	331,442,203	170,241,350	1,003,804,356	1,119,762	2,276,144,907	2,276,144,907
– 浮動利率	5.00	1,804,065	–	–	–	–	–	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	6,470,657,249
– 浮動利率	2.81	–	–	–	98,599,267	–	–	98,599,267	97,439,734
– 固定利率	4.54	97,984	195,968	881,856	28,476,174	–	–	29,651,982	28,476,174
借貸									
– 免息	不適用	–	–	–	3,661,771,007	–	–	3,661,771,007	3,661,771,007
– 浮動利率	2.81	1,076,985,427	136,809,729	3,897,714,317	229,475,626	1,817,803,351	–	7,158,788,450	7,048,363,506
– 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	3,842,927,843
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	–
		5,300,786,766	206,876,611	5,477,736,654	9,861,026,890	9,537,677,217	1,119,762	30,385,223,900	23,427,584,485

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。

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。

本集團

	第1級 港元	合計 港元
二零一四年		
可供出售之投資	981,364,735	981,364,735
買賣證券：		
於香港上市之產權證券	555,511,743	555,511,743
於其他地區上市之產權證券	3,726,470	3,726,470
合計	<u>1,540,602,948</u>	<u>1,540,602,948</u>
二零一三年		
可供出售之投資	1,027,973,458	1,027,973,458
買賣證券：		
於香港上市之產權證券	427,706,465	427,706,465
於其他地區上市之產權證券	153,603,599	153,603,599
合計	<u>1,609,283,522</u>	<u>1,609,283,522</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)

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。

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	2,814,417,765	2,625,677,445
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	85,379,179	44,059,773
無牌價投資	23,091,994	22,410,000
	7,510,795,774	7,880,161,528

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

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	2,814,417,765	2,417,492,560	606,891,811	556,587,111	110,385,892	105,400,531	3,531,695,468	3,079,480,202
	5,555,295,866	3,821,962,119	2,510,728,509	1,006,688,997	110,385,892	105,400,531	8,176,410,267	4,934,051,647
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	108,471,173	108,207,003	3,900	3,900	-	-	108,475,073	108,210,903
財務	1,724,641	1,724,641	977,423	977,423	-	-	2,702,064	2,702,064
	7,510,795,774	4,509,612,739	2,810,392,102	1,154,619,952	135,241,999	106,539,960	10,456,429,875	5,770,772,651

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	30,392,824,812	7,059,070,026	65,059,405	37,516,954,243
租賃	<u>56,975,580,188</u>	<u>9,563,701,965</u>	<u>2,177,294,518</u>	<u>68,716,576,671</u>
	87,368,405,000	16,622,771,991	2,242,353,923	106,233,530,914
物業管理及其他服務	222,384,006	55,849,801	–	278,233,807
酒店經營	3,429,259,811	728,680,529	–	4,157,940,340
證券投資	1,717,271,052	97,707,506	–	1,814,978,558
財務	<u>10,763,057,674</u>	<u>3,906,196</u>	–	<u>10,766,963,870</u>
分部資產	<u>103,500,377,543</u>	<u>17,508,916,023</u>	<u>2,242,353,923</u>	123,251,647,489
有限制銀行存款、定期 存款、銀行存款及現金				14,504,229,199
可收回稅款				<u>147,713,722</u>
資產總值				<u>137,903,590,410</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	40,788	-	61,309,020
— 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

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	2,625,677,445	2,238,905,395	539,394,577	491,227,776	96,232,863	89,626,144	3,261,304,885	2,819,759,315
	5,984,909,257	2,665,361,867	11,308,345,225	4,576,105,564	96,232,863	89,626,144	17,389,487,345	7,331,093,575
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	66,469,773	65,712,250	453,900	453,900	-	-	66,923,673	66,166,150
財務	899,728	899,728	656,173	656,173	-	-	1,555,901	1,555,901
	<u>7,880,161,528</u>	<u>3,299,068,256</u>	<u>11,593,114,341</u>	<u>4,720,851,686</u>	<u>119,210,048</u>	<u>91,158,252</u>	<u>19,592,485,917</u>	<u>8,111,078,194</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	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
於二零一三年六月三十日				
物業				
銷售	27,174,233,684	6,486,056,290	92,175,631	33,752,465,605
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	82,504,642,426	15,077,414,743	2,026,792,762	99,608,849,931
酒店經營	242,577,518	7,851,137	–	250,428,655
證券投資	3,143,503,159	747,563,471	–	3,891,066,630
財務	1,764,107,967	77,496,700	–	1,841,604,667
	12,710,445,190	1,454,812	–	12,711,900,002
分部資產	<u>100,365,276,260</u>	<u>15,911,780,863</u>	<u>2,026,792,762</u>	118,303,849,885
有限制銀行存款、定期 存款、銀行存款及現金				11,948,580,893
可收回稅款				<u>48,213,013</u>
資產總值				<u>130,300,643,791</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	215,580	-	48,762,781
— 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、非流動免息無抵押其他貸款之公平值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	5,770,772,651	8,111,078,194
其他收益及其他利益或虧損	86,995,532	83,318,384
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	142,191,202	99,731,458
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	(715,174,272)	(691,926,880)
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益	36,172,116	65,037,410
財務收益淨額	64,204,978	158,260,922
應佔聯營公司業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	22,103,803	36,408,894
— 投資物業公平值變動	667,210,959	1,228,252,378
— 行政費用與其他營運費用	(115,190,153)	(174,381,324)
— 財務成本淨額	(110,325,531)	(284,643,242)
— 所得稅項	(188,870,282)	(824,676,204)
	274,928,796	(19,039,498)
應佔合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	4,266,430	1,805,079
— 投資物業公平值變動	162,126,601	219,979,000
— 行政費用與其他營運費用	(50,209,220)	(20,130,004)
— 財務成本淨額	(5,312,312)	(8,693,629)
— 所得稅項	(9,103,715)	(12,662,395)
	101,767,784	180,298,051
除稅前溢利	10,319,821,773	12,527,775,646

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

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)

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。

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	4,323,382,053	6,501,993,557	71,444,613,414	69,531,838,275
中國	2,111,926,092	317,719,645	4,042,561,422	2,298,330,957
新加坡	1,075,487,629	1,060,448,326	4,608,769,775	4,509,009,567
	7,510,795,774	7,880,161,528	80,095,944,611	76,339,178,799

主要客戶資料

並無客戶所佔來自五個營運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	170,979,700	98,504,261
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
	368,410,273	464,285,307

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

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	91,019,296	148,006,200
須於五年內全數償還之其他貸款	133,663,045	108,575,641
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
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	65,037,410	61,349,079
	<u>324,275,214</u>	<u>346,276,212</u>
減：已撥充發展中物業之成本之利息	(20,287,555)	(40,517,094)
	<u>303,987,659</u>	<u>305,759,118</u>

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)
	<u>1,429,548,748</u>	<u>4,701,812,188</u>

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。

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

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	1,304,855,670	1,209,862,637
退休保障計劃供款	56,836,916	51,979,151
員工成本總額	1,361,692,586	1,261,841,788
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	4,973,709	5,130,593
— 以往年度不足（超額）撥備	85,977	(474,569)
— 非核數服務	1,904,898	1,848,050
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）	78,042,556	78,541,843
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	(3,173,982)	42,868
匯兌收益淨額（包括於其他收益及其他利益或虧損內）	(4,868,245)	(10,424,464)

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六位(二零一三年：六位) 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iv)	夏佳理 先生 港元 (附註iii及v)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	王繼榮 先生 港元	合計 港元
袍金	90,000	60,000	160,000	440,000	440,000	420,000	1,610,000
其他酬金							
薪金及其他福利	1,226,760	795,700	-	-	-	-	2,022,460
退休保障計劃供款	15,250	15,250	-	-	-	-	30,500
酌情花紅 (附註i)	-	692,100	-	-	-	-	692,100
總酬金	<u>1,332,010</u>	<u>1,563,050</u>	<u>160,000</u>	<u>440,000</u>	<u>440,000</u>	<u>420,000</u>	<u>4,355,060</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

14. 董事及主席酬金（續）

二零一三年

	黃志祥 先生 港元 (附註ii)	黃永光 先生 港元	夏佳理 先生 港元 (附註iii)	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	王繼榮 先生 港元	合計 港元
袍金	90,000	60,000	120,000	400,000	400,000	380,000	1,450,000
其他酬金							
薪金及其他福利	1,226,760	793,930	-	-	-	-	2,020,690
退休保障計劃供款	15,000	15,000	-	-	-	-	30,000
酌情花紅 (附註i)	-	171,490	-	-	-	-	171,490
總酬金	<u>1,331,760</u>	<u>1,040,420</u>	<u>120,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	<u>380,000</u>	<u>3,672,180</u>

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2,083,330港元（二零一三年：2,083,330港元），當中包括1,666,664港元（二零一三年：1,666,664港元）由信和置業有限公司（「信和置業」）直接支付，夏佳理先生為Ronald Arculli and Associates之獨資經營者。

附註iv： 黃永光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。

附註v： 夏佳理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非執行董事。

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

本集團五位薪酬最高僱員中，並無（二零一三年：無）本公司之董事，其酬金已於上文附註14內披露。餘下五位（二零一三年：五位）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）	20,270,271	18,463,065
退休保障計劃供款	124,250	117,000
酌情花紅	5,148,045	4,514,600
	<u>25,542,566</u>	<u>23,094,665</u>

其酬金幅度如下：

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

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。

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

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%)	306,871,307	329,791,485
以往年度超額撥備	(25,564,531)	(1,534,547)
	<u>281,306,776</u>	<u>328,256,938</u>
海外		
本年度撥備	292,034,422	101,054,993
以往年度超額撥備	(1,376,763)	–
土地增值稅	525,952,331	–
	<u>816,609,990</u>	<u>101,054,993</u>
	<u>1,097,916,766</u>	<u>429,311,931</u>
遞延稅項(附註40)		
本年度	188,584,945	196,615,418
	<u>1,286,501,711</u>	<u>625,927,349</u>

海外之稅項乃按照當地有關稅務法例計算。

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

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	10,319,821,773	12,527,775,646
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項 (二零一三年：16.5%)	1,702,770,593	2,067,082,982
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	24,809,086	23,907,131
毋須課稅收入之稅務影響	(868,748,645)	(825,972,772)
以往年度超額撥備	(26,941,294)	(1,534,547)
未確認之稅項虧損之稅務影響	46,176,991	91,668,050
未確認之遞延稅項資產之稅務影響	68,530,036	40,608,385
動用先前未確認之稅項虧損	(10,145,577)	(35,907,016)
動用先前未確認之遞延稅項資產	(42,413,518)	(34,158,441)
海外附屬公司稅率差異之影響	136,758,029	120,822,878
土地增值稅	525,952,331	-
本年度稅項支出	1,286,501,711	625,927,349

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)	599,977,026	554,234,964
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)	193,537,191	188,289,606
	793,514,217	742,524,570

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	896,766	2,660,683
代息股份	<u>192,640,425</u>	<u>597,316,343</u>
	<u>193,537,191</u>	<u>599,977,026</u>

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1,623,406,203股，合共股息為616,894,357港元(二零一三年：按1,578,886,911股，合共股息為599,977,026港元)，並將於股東周年大會上議決。

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	<u>4,513,349,683</u>	<u>5,977,422,853</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>1,600,581,577</u>	<u>1,557,715,922</u>

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。

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

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2,535,085,911港元（二零一三年：3,418,141,624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	4,513,349,683	5,977,422,853
投資物業公平值變動	3,290,416,953	3,918,639,739
相關遞延稅項計入之影響	(134,865,999)	(123,220,192)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	667,210,959	1,228,252,378
— 相關遞延稅項計入之影響	(3,300,000)	(73,649,968)
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	162,126,601	219,979,000
	3,981,588,514	5,170,000,957
非控股權益	(2,003,324,742)	(2,610,719,728)
	1,978,263,772	2,559,281,229
投資物業公平值變動淨額之影響	1,978,263,772	2,559,281,229
本公司股東應佔基礎溢利	2,535,085,911	3,418,141,624
每股基礎盈利	1.584	2.194

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

本集團						
	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
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52)	-	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	<u>3,266,000,000</u>	<u>49,617,815,910</u>	<u>1,677,984,226</u>	<u>393,999,999</u>	<u>1,325,552,250</u>	<u>56,281,352,385</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 (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。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增加或減少(反之亦然)。

重建中投資物業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增加／減少(反之亦然)。

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

20. 酒店物業

本集團	長期契約之 新加坡酒店物業 港元
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	<u>2,098,814,960</u>
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	<u>207,551,524</u>
賬面值	
於二零一四年六月三十日	<u>1,891,263,436</u>
於二零一三年六月三十日	<u>1,744,677,191</u>

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

本公司	汽車 港元
成本值	
於二零一二年七月一日、二零一三年及二零一四年六月三十日	<u>403,700</u>
折舊	
於二零一二年七月一日、二零一三年及二零一四年六月三十日	<u>403,700</u>
賬面值	
於二零一四年六月三十日	<u>-</u>
於二零一三年六月三十日	<u>-</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

21. 物業、廠房及設備 (續)

本集團	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
成本值						
於二零一二年七月一日	76,704,112	279,707,881	41,086,712	25,717,232	7,952,310	431,168,247
匯兌差額	143,288	821,623	20,967	78,757	2,126	1,066,761
增添	6,223,068	34,458,628	3,209,476	2,207,273	2,664,336	48,762,781
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	311,581,407	44,249,312	26,073,733	10,044,019	473,764,413
匯兌差額	437,842	3,929,309	3,449	136,518	9,647	4,516,765
增添	8,629,864	46,148,013	3,290,579	2,075,909	1,164,655	61,309,020
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	357,855,705	45,782,651	28,077,132	10,446,019	532,236,268
折舊						
於二零一二年七月一日	62,039,824	187,517,911	34,785,255	17,638,539	5,388,544	307,370,073
匯兌差額	97,489	547,005	18,206	58,932	1,362	722,994
本年度撥備	8,850,057	37,044,366	2,795,239	2,667,167	1,883,798	53,240,627
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	222,191,389	37,542,011	18,792,590	6,708,528	354,980,542
匯兌差額	390,952	2,797,838	3,366	113,581	7,863	3,313,600
本年度撥備	6,687,895	36,501,202	3,037,376	2,851,050	1,691,834	50,769,357
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	258,113,616	39,339,634	21,548,193	7,655,475	402,703,431
賬面值						
於二零一四年六月三十日	14,028,248	99,742,089	6,443,017	6,528,939	2,790,544	129,532,837
於二零一三年六月三十日	12,069,918	89,390,018	6,707,301	7,281,143	3,335,491	118,783,871

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 (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 $\frac{1}{3}$ %
傢俬、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. 商譽

本集團
港元

毛額

於二零一二年七月一日、二零一三年及二零一四年六月三十日

739,233,918

於二零一四年及二零一三年六月三十日之商譽，乃來自增加本集團一上市附屬公司之擁有權，乃透過該上市附屬公司回購其股份及於過往年度該上市附屬公司發行以股代息之股份，以作進一步收購權益。

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。

截至二零一四年六月三十日止年度內，本集團之管理層就商譽作減值審閱。信和置業乃本公司主要經營骨幹，有關本集團之五個經營分區呈列於附註8。經營分區 (亦相等於現金產生單位) 之可收回數額乃考慮到上市附屬公司之資產及負債公平值不低於現金產生單位之賬面值。因此，管理層對二零一四年六月三十日之商譽決定不作減值。該商譽數額已分配於有關之營運分區並披露於附註8。

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. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 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

24. 投資附屬公司／借予附屬公司款項

	本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
投資附屬公司：		
無牌價股份成本值減已確認減值虧損	95,452,022	105,664,136
香港有牌價股份成本值	5,489,664,004	5,401,287,866
	5,585,116,026	5,506,952,002
借予附屬公司款項	6,247,267,719	4,737,178,764
香港有牌價投資市值	17,594,572,102	14,966,514,763

借予附屬公司款項乃無抵押、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，本公司於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，於二零一四年及二零一三年六月三十日有關借款已在本公司之財務狀況表列作非流動性質。

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54。

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

	本集團	
	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	3,521,757,627	3,310,147,859
應佔收購後溢利及扣除已收股息	13,987,158,396	12,601,633,004
	17,508,916,023	15,911,780,863
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
撥備變動		
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	1,432,135,476	1,432,135,476

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)。

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)

本集團列為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55。聯營公司以權益法於本綜合財務報告書內列賬。

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

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)

天霸國際有限公司 (續)

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

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	15,459,083,874	14,009,015,962

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. 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	<u>2,112,944,473</u>	<u>1,921,101,569</u>
	2,242,353,923	2,026,792,762
借予合營企業款項	<u>1,553,726,462</u>	<u>2,495,551,817</u>

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

26. 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 %	
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
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	1,000,000港元	50	50	地產投資

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

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. 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與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	50%	50%
於集團層面之綜合調整	29,000	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

27. 可供出售之投資

可供出售之投資包括：

	本集團	
	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	620,714,720	597,018,361
新加坡	360,650,015	430,955,097
	<u>981,364,735</u>	<u>1,027,973,458</u>
無牌價證券：		
產權證券	30,898,490	30,898,490
會所債券	615,000	615,000
	<u>31,513,490</u>	<u>31,513,490</u>
合計	<u>1,012,878,225</u>	<u>1,059,486,948</u>

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。

28. 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。

29. 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。

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. 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

31. 買賣證券

買賣證券包括：

	本集團	
	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	555,511,743	427,706,465
於其他地區上市之產權證券	3,726,470	153,603,599
合計	<u>559,238,213</u>	<u>581,310,064</u>

32. 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376,460,637港元（二零一三年：362,767,708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	398,631,299	388,112,352
減：呆賬撥備	<u>(22,170,662)</u>	<u>(25,344,644)</u>
	376,460,637	362,767,708
其他應收	<u>742,363,299</u>	<u>473,817,315</u>
	<u>1,118,823,936</u>	<u>836,585,023</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。

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

32. 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	233,666,876	105,759,869
31 – 60日	30,614,849	39,451,009
61 – 90日	8,811,889	9,229,120
超過90日	43,071,048	44,029,551
	376,460,637	362,767,708

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	25,344,644	25,301,776
應收貿易賬款之減值虧損之(撥回)確認	(3,173,982)	42,868
年末之結餘	22,170,662	25,344,644

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	233,666,876	105,759,869
逾期於31日至60日之間	30,614,849	39,451,009
逾期於61日至90日之間	8,811,889	9,229,120
逾期多於90日	43,071,048	44,029,551
	316,164,662	198,469,549

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

32. 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43,071,048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）。

33. 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）。

34. 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。

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. 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193,729,486港元（二零一三年：275,188,472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	166,881,608	98,695,327
31 – 60日	15,237,368	158,302,820
61 – 90日	1,058,678	1,519,539
超過90日	10,551,832	16,670,786
	193,729,486	275,188,472

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711,000,000港元（二零一三年：672,000,000港元）及預收租金約146,000,000港元（二零一三年：134,000,000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

36. 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	192,000,000	4,872,130,944
長期無抵押其他借貸		
三年以上但不多於四年	3,851,126,386	–
三年以上但不多於五年	–	3,842,927,843
長期有抵押銀行借貸		
一年內	28,548,714	14,586,873
一年以上但不多於兩年	1,257,916,990	14,587,946
兩年以上但不多於三年	1,709,573,410	1,782,676,276
三年以上但不多於四年	1,101,000,000	–
	4,097,039,114	1,811,851,095
減：列於流動負債之本期部分	(28,548,714)	(14,586,873)
	4,068,490,400	1,797,264,222
銀行及其他借貸總額－到期日超過一年	7,919,616,786	5,640,192,065
銀行及其他借貸總額	8,140,165,500	10,526,909,882

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，信和置業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。票據由信和置業擔保，並將於二零一七年九月二十一日到期。

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. 其他貸款

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
無抵押其他貸款		
按通知或一年內	89,776,997	173,528,542
一年以上但不多於兩年	2,904,548,636	3,661,771,007
	<u>2,994,325,633</u>	<u>3,835,299,549</u>
減：列於流動負債之本期部分	(89,776,997)	(173,528,542)
	<u>2,904,548,636</u>	<u>3,661,771,007</u>
有抵押其他貸款		
兩年以上但不多於三年	84,636,200	190,852,925
	<u>2,989,184,836</u>	<u>3,852,623,932</u>
其他貸款總額 – 到期日超過一年		
	<u>3,078,961,833</u>	<u>4,026,152,474</u>

於報告日，本公司並無任何其他貸款。

本集團之有抵押其他貸款以約定年利率（亦相等於實際年利率）按市場利率計算。

無抵押其他貸款為免息及其中合共數額為2,904,548,636港元（二零一三年：3,661,771,007港元）已包括在非流動負債中，因報告日起計十二個月內貸款人將不會要求償還借款。估算利息費用之實際年利率乃根據本集團之資金成本加邊際利潤而釐定。

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

38. 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0.2港元之普通股 (附註ii)	-	-	2,500,000,000	500,000,000
已發行及繳足普通股 :				
於七月一日 — 每股面值0.2港元 之普通股	1,578,886,911	315,777,382	1,539,541,567	307,908,314
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)	44,519,292	199,425,027	39,345,344	7,869,068
	-	7,542,861,788	-	-
於六月三十日 — 無面值之普通股 (二零一三年：每股面值0.2港元)	1,623,406,203	8,058,064,197	1,578,886,911	315,777,382

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7,542,637,788港元及224,000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三日及二零一四年四月十七日，本公司分別按每股發行價17.608港元(二零一三年：18.648港元)及18.180港元(二零一三年：19.080港元)，發行及配發33,923,009股(二零一三年：29,538,479股)及10,596,283股(二零一三年：9,806,865股)每股面值0.20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)。

此等股份與其他已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

39. 儲備

本公司	股份溢價 港元	資本 贖回儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
於二零一二年七月一日	6,222,026,575	224,000	2,042,099,765	8,264,350,340
本年度溢利	–	–	1,341,674,680	1,341,674,680
代替現金股息所發行之股份	730,079,472	–	–	730,079,472
二零一二年度末期股息	–	–	(554,234,964)	(554,234,964)
二零一三年度中期股息	–	–	(188,289,606)	(188,289,606)
於二零一三年六月三十日	6,952,106,047	224,000	2,641,249,875	9,593,579,922
本年度溢利	–	–	1,912,169,367	1,912,169,367
代替現金股息所發行之股份	590,531,741	–	–	590,531,741
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	(7,542,637,788)	(224,000)	–	(7,542,861,788)
二零一三年度末期股息	–	–	(599,977,026)	(599,977,026)
二零一四年度中期股息	–	–	(193,537,191)	(193,537,191)
於二零一四年六月三十日	–	–	3,759,905,025	3,759,905,025

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

40. 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)	50,559,953	1,241,745,914
匯兌差額	-	-	830,584	-	22,724,471	23,555,055
收購附屬公司（附註52）	274,594	77,096,628	-	(56,212)	-	77,315,010
年度內於損益中扣除（計入）	<u>43,401,682</u>	<u>122,980,992</u>	<u>10,872,935</u>	<u>28,242,441</u>	<u>(8,882,632)</u>	<u>196,615,418</u>
於二零一三年六月三十日	633,122,578	849,895,474	44,218,349	(52,406,796)	64,401,792	1,539,231,397
匯兌差額	-	-	157,599	-	3,210,249	3,367,848
年度內於損益中扣除（計入）	<u>37,728,368</u>	<u>134,932,176</u>	<u>(1,456,443)</u>	<u>(3,156,411)</u>	<u>20,537,255</u>	<u>188,584,945</u>
於二零一四年六月三十日	<u>670,850,946</u>	<u>984,827,650</u>	<u>42,919,505</u>	<u>(55,563,207)</u>	<u>88,149,296</u>	<u>1,731,184,190</u>

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1,404,847,431港元（二零一三年：1,167,345,460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1,068,100,722港元（二零一三年：849,728,515港元）之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限期中結轉。

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，故並無就此等可扣除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溢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

41. 附屬公司提供之借款

本公司之附屬公司提供之借款乃無抵押、按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及無固定還款期，但於報告日起計十二個月內將不需償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

42. 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，其中並無借款（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。

43. 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。

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. 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
	13,327,248,563	12,955,147,543
非流動負債	149,898,605	141,082,212
流動負債	2,848,126,723	1,700,312,123
	2,998,025,328	1,841,394,335
收入	2,332,152,724	3,371,309,531
支出	837,292,319	2,015,915,423

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

45. 非控股權益

下表列出本集團非全資而擁有重大非控股權益之附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊及 主要營業地點	非控股權益持有		本年度溢利及全面收益總額		累計非控股權益	
		股本權益及投票權比例		分配予非控股權益			
		二零一四年 %	二零一三年 %	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
信和置業 有限公司	香港	49.22	49.24	4,395,947,323	5,765,602,056	54,956,895,209	51,607,523,328

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之財務資料撮要如下。以下財務資料撮要乃於內部抵銷前之數額。

信和置業有限公司

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
流動資產	46,747,199,797	40,775,748,820
非流動資產	90,181,434,914	88,487,464,480
流動負債	11,098,434,981	12,986,780,314
非流動負債	12,880,757,650	10,291,297,462
本公司股東應佔權益	111,665,373,467	104,806,214,612
非控股權益	1,284,068,613	1,178,920,912

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

45. 非控股權益 (續)

	截至止六月三十日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
營業額	7,450,911,679	7,818,585,463
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額	8,921,483,066	11,687,131,302
非控股權益應佔本年度溢利及全面收益總額	121,815,909	155,719,350
本年度溢利及全面收益總額	9,043,298,975	11,842,850,652
已付股息	2,977,916,522	2,840,983,759

46. 主要非現金交易

於二零一三年十二月三日及二零一四年四月十七日，本公司分別按每股17.608港元（二零一三年：18.648港元）及18.180港元（二零一三年：19.080港元）合共發行及配發33,923,009股（二零一三年：29,538,479股）及10,596,283股（二零一三年：9,806,865股）每股面值0.20港元之本公司普通股股份予股東，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）。

於二零一三年十二月二日及二零一四年四月十六日，信和置業分別按每股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港元之普通股股份予信和置業之股東，以代替現金股息，作為信和置業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）。

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. 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及其他貸款融資合共數額約5,811,840,000港元(二零一三年：10,183,083,000港元)，以本集團若干有牌價投資、物業、應收賬款及其他應收、有限制銀行存款、信和置業之股票作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額為9,614,959,922港元(二零一三年：22,748,017,645港元)。於上述結算日已被本集團動用之貸款約4,384,840,000港元(二零一三年：6,885,083,000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	5,254,331,793
酒店物業	920,261,326	1,744,677,191
預付土地租賃款項	851,071,544	1,206,638,353
物業、廠房及設備	44,594	43,681
發展中物業	2,570,599,556	13,599,183,269
應收賬款及其他應收	3,873,674	6,963,268
銀行存款	142,513,077	89,733,685
買賣證券	227,143,120	708,755,535
其他	106,081,156	137,690,870
	9,614,959,922	22,748,017,645

- (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信和置業擔保。有關已承諾之擔保詳情刊於附註48。

本公司

於二零一四年六月三十日，本公司及若干附屬公司並無取得銀行及其他貸款融資(二零一三年：80,000,000港元)，以並無存於本公司持有信和置業之若干股票投資成本(二零一三年：198,578,475港元)作為抵押。於上述結算日，並無已動用貸款(二零一三年：80,000,000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

48. 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	100,000,000	334,000,000	—	—
聯營公司及合營企業				
— 已動用	—	—	2,716,183,832	3,883,383,832
— 未動用	—	—	2,003,200,000	2,327,800,000
	—	—	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，本公司就有關附屬公司、關聯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46,890港元（二零一三年：425,000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

49. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除396,925,205港元(二零一三年:386,772,051港元)開支後之物業租金收入為2,417,492,560港元(二零一三年:2,238,905,394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	2,152,418,224	1,941,046,015
兩年至五年內	2,883,048,629	2,467,963,151
五年後	55,034,855	167,902,097
	5,090,501,708	4,576,911,263

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。

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. 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。

51. 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。

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

52. 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。

收購資產淨值之交易詳情如下：

	永全發 被收購者合併前 之賬面值及公平值 港元	Cavalcade 被收購者合併前 之賬面值及公平值 港元	合計 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)
	<u>415,185,645</u>	<u>(2,317,934)</u>	<u>412,867,711</u>
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			<u>192,579,973</u>
			<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			<u>6,684,706</u>
			<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。

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

53. 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iv)	37,145,030	35,409,364
顧問費支出 (附註ii)	2,083,330	2,083,330
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益 (附註iii)	36,172,116	65,037,410
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用 (附註iii)	65,037,410	61,349,079

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：本集團之所有無抵押其他貸款數額為 3,065,593,811 港元 (二零一三年：3,835,299,549 港元) 是由本公司已故控股股東黃廷方先生之兒子黃志達先生所擁有之關連公司借出，黃志達先生亦為已故黃廷方先生之遺產共同執行人。

附註 iv：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 49。

(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

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

53. 關連人士披露 (續)

上述若干關連人士交易亦同時構成於上市規則第14A章界定之持續關連交易及其詳情刊於第49頁至第56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與免息無抵押其他貸款詳情刊於本集團及本公司之財務狀況表及附註24, 25, 26, 28, 35, 37, 41, 42及43。

此外，本公司及本集團已承諾擔保及抵押若干資產予銀行及財務機構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47及48。

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	4,324,560	3,642,180
退休保障計劃供款	30,500	30,000
	4,355,060	3,672,180

董事酬金乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
毅穎投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
Acclaim Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
Accomplishment Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
Ackerley Estates Limited	香港	普通股	20,000,000港元	—	100	100	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	100	地產投資
Alfaso Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產投資
Allbright Global Investments, S.A.	巴拿馬共和國／ 香港	不記名股	200美元	100	—	100	100	股票投資
時信財務有限公司	香港	普通股	10港元	—	100	100	100	按揭貸款
怡通興業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
明快有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
Beauty Plaza Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
益燦有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
毅將有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
裕麒有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
恒毅環衛服務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	清潔服務
佳賢有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
明煌投資有限公司	香港	普通股	400,000港元	100	—	100	100	股票投資
暉誠發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	52.63	地產投資
廣明有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
信朗(香港)有限公司	香港	普通股	1港元	—	52.63	52.63	52.63	地產投資
世晉有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
創藝投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
集陞有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
健通發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展

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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
智星發展有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	100	100	地產投資
喜鴻有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	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	100	物業管理
Crenshaw Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
龍都(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
e.Sino Company Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
娛樂天地有限公司	香港	普通股	4,500,000港元	—	100	100	100	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣
兆承有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
羚城有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	100	地產發展
譽將有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
盈方有限公司	香港	普通股	10,000港元	—	100	100	100	地產投資
健惠投資有限公司	香港	普通股	10港元	—	70	70	70	地產投資
科連有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
Fortune Garden Inc.	利比利亞 共和國／香港	記名／ 不記名股	1美元	—	100	100	100	股票投資
豐僑投資有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	100	100	地產發展
Free Champion Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
富景置業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	100	100	100	投資控股
富輝建業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000新加坡元	—	100	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	100	建築業務
萬誠財務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	按揭貸款
環域發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
Glorypark Limited	香港	普通股	1,000港元	—	100	100	100	地產投資
時亮有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
Golden Leaf Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
嘉澤發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
欣寧有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	60	投資控股
進宏投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	60	60	60	地產買賣
Grand Empire Investment Limited	香港	普通股	2港元	—	100	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	52.63	地產投資
Grand Start Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	投資控股
暢嘉有限公司	香港／中國	普通股	2港元	—	100	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	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	60	項目管理
殷日有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資

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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
彩銳投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	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	100	地產投資
Hickson Limited	香港	普通股	20港元	—	100	100	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	按揭貸款
High Elite Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
港賢有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	100	地產買賣及投資
翠航有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
麗賢有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
碧松有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	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	52.63	地產投資
特星有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	52.63	—	地產投資
卓宏發展有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	100	—	地產發展
嘉輝地產發展有限公司	香港	普通股	500,000港元	100	—	100	100	股票投資
世聯有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
會連發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	投資控股
興雋有限公司	香港	普通股	1港元	—	85	85	85	地產發展
君煌投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	100	地產投資
陸勝發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	100	股票投資
Mailcoach Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
銘毅有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
Masswell International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	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	100	投資控股
Morbest Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	股票投資
Multipurpose Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產買賣及投資

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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
Nam Lung (Singapore) Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	100	—	100	100	股票買賣
Nice Scene International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	投資控股
海寶(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	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	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	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	100	項目管理
Orchard Centre Holdings (Pte.) Limited	新加坡	普通股	8,400,000新加坡元	—	95	95	95	地產及股票買賣
Orchard Place (Pte.) Limited	新加坡	普通股	1,000,000新加坡元	—	95	95	95	地產買賣
朗豐集團有限公司	香港	普通股	1港元	—	52.63	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	100	地產買賣
Peace Success Development Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣

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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
保德投資有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	100	100	財務
奧柏御峯管理有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	100	—	物業管理
彩日置業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
Precious Land Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	—	100	100	100	地產投資
Precious Quay Pte. Ltd.	新加坡	普通股	10,000新加坡元	—	100	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	100	酒店經營及 地產投資
Premium Living Limited	香港	普通股	2港元	—	100	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	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	100	顧問服務
迎豐發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	100	地產投資
裕聆有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	財務
培志企業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	—	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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
廣璋有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
Ramage Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
Rankchief Company Limited	香港	普通股	200港元	—	100	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	90	地產投資
勵盛投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
一域投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	60	按揭貸款
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資
裕昌投資有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	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	100	投資控股
Roystar Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	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	100	投資控股

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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資
Santander Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
太湖花園物業管理有限公司	香港	普通股	10港元	—	100	100	100	物業管理
銳昇有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣
順丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	100	地產投資
Silver Palm Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
銀詠有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
輝信發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
信和財務有限公司	香港	普通股	30,000,000港元	—	100	100	100	財務
Sino (MTN) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	—	100	100	100	票據發行

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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
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	100	地產發展、買賣 及投資
信和行政服務有限公司	香港	普通股	3港元	—	100	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	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	100	物業管理
信和置業有限公司 (香港上市)	香港	普通股	36,767,987,593港元	22.92	27.86	50.78	50.76	投資控股
信和置業財務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	定期存放
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	100	地產投資
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	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	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	100	投資控股
誠通(香港)有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	100	100	地產發展
兆盛發展有限公司	香港	普通股	1港元	—	52.63	52.63	—	地產投資
信和護衛有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	保安服務

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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
Spangle Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	100	100	股票投資
輝煌投資有限公司	香港	普通股	200港元	100	—	100	100	股票投資
均盟投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	股票投資
星泰發展有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	100	100	地產發展
盛霸投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
升洋有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	財務
Sunfairs International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	100	100	投資控股
暉權有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
耀澤投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	100	地產投資
千廣發展有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	100	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資
上建有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	100	100	地產發展
上滔有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	財務

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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
中鐵發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	100	地產投資
嶺旋有限公司	香港	普通股	10,000港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
裕順(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
大聯發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣
聯丰投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產發展
源誠發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	52.63	地產投資
裕宜有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	財務
聯祐有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
億惠投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	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	85	投資控股
Vasilon Pte Ltd	新加坡	普通股	2新加坡元	—	100	100	100	投資控股

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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
凱泰置業有限公司	香港	普通股	1港元	—	52.63	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	100	地產投資
Weiland Development Company Limited	香港	普通股	33,140,000港元	—	100	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	100	投資控股
華聯通有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
Wellord Investments Limited	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
Wendia Limited	香港	普通股	20港元	—	100	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	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	52.63	地產投資
永丰(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
滙詠有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
偉隆有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	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	100	投資控股
南紀有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
源穎有限公司	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

54. 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 %	間接 %	合共 %	合共 %	
詠誼有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產買賣及投資
世霖有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	100	100	地產投資
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	—	100	100	100	地產投資
華德(香港)有限公司	香港	普通股	1港元	—	100	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	100	地產發展

附註：

(i) 成立於中國之全資海外企業。

(ii) 除附註36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

55. 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	本公司間接所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零一四年 合共 %	二零一三年 合共 %	
榮享有限公司	香港	普通股	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	物業管理
丰佳有限公司	香港	普通股	50	50	地產買賣及投資
Beverhill Limited	香港	普通股	20	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	普通股	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	地產買賣
尚賢有限公司	香港	普通股	50	50	地產買賣
喜怡置業有限公司	香港	普通股	20	20	地產投資
重慶尖置房地產有限公司	中國	記名股	50	50	地產發展
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	普通股	25	25	物業管理
國多有限公司	香港	普通股	50	50	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

55. 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	本公司間接所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零一四年 合共 %	二零一三年 合共 %	
鈞宏有限公司	香港	普通股	20	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	普通股	33.3	33.3	地產買賣
Dramstar Company Limited	香港	普通股	22	22	地產買賣
Enterprico Investment Limited	香港	普通股	50	50	貸款財務
長誠財務有限公司	香港	普通股	50	50	按揭貸款
霸都財務有限公司	香港	普通股	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	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	投資控股
Gloryland Limited	香港	普通股	33.3	33.3	地產投資
金輝美國際有限公司	香港	普通股	25	25	地產發展
佳誌有限公司	香港	普通股	30	30	地產買賣
大埔寶馬山財務有限公司	香港	普通股	20	20	按揭貸款
Greenroll Limited	香港	普通股	30	30	酒店經營
Hua Qing Holdings Pte Ltd	新加坡	普通股	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	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

55. 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	本公司間接所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零一四年 合共 %	二零一三年 合共 %	
導輝財務有限公司	香港	普通股	20	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	普通股	20	20	地產買賣
坤貿有限公司	香港	普通股	25	25	地產投資
添隆有限公司	香港	普通股	25	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	巴拿馬共和國／ 香港	普通股	45	45	地產投資
Nimble Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	45	45	投資控股
唯邦有限公司	香港	普通股	35	35	地產買賣
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	地產發展
天賦海灣財務有限公司	香港	普通股	35	35	按揭貸款
培熙企業有限公司	香港	普通股	50	50	地產買賣
韻龍有限公司	香港	普通股	30	—	地產投資
銀寧投資有限公司	香港	普通股	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	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	普通股	50	50	地產代理
達利建築有限公司	香港	普通股	25	25	建築業務

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

55. 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	本公司間接所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
			二零一四年 合共 %	二零一三年 合共 %	
天霸國際有限公司	香港	普通股	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	物業管理
海鑽•天賦海灣財務有限公司	香港	普通股	50	–	按揭貸款
The Graces - Providence Bay Property Management Company Limited	香港	普通股	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	物業管理
聯基(香港)有限公司	香港	普通股	45	45	地產發展
凱旋世界有限公司	香港	普通股	50	50	地產買賣及投資
廣滔投資有限公司	香港	普通股	25	25	地產投資
Wisekey Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	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	地產發展及買賣

根據上市規則第13.22條之披露

截至二零一四年六月三十日，本公司持有信和置業有限公司（「信和置業」）百分之五十點八一股份權益。根據綜合基準，本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.22條對本公司（透過信和置業及／或其附屬公司）向聯屬公司提供之借款及給予聯屬公司擔保之利益有一般性披露責任。本公司根據上市規則第13.22條披露以下關於信和置業及／或其附屬公司之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
信和置業應佔其聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	2,904,417,044	4,084,675,788
信和置業及其附屬公司提供之借款	<u>16,360,343,155</u>	<u>14,627,903,577</u>
	<u>19,264,760,199</u>	<u>18,712,579,365</u>
信和置業應佔其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	50.78%	–	3,961	R	完成	現有
2. 香港 淺水灣道38號	2084	50.78%	16,176	6,158	R	完成	現有
3. 香港 北角 電氣道148號	2047	50.78%	13,160	100,248	C	完成	現有
4. 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場	2047	5.08%	77,824	71,098	C	完成	現有
5. 香港 中環 雲咸街60號 中央廣場	2047	35.55%	17,061	90,974	C	完成	現有
6. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港麗酒店	2047	15.24%	–	84,051	H	完成	現有
7. 香港 港灣道及菲林明道 海港中心	2128	8.48%	32,626	20,399	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	50.78%	4,791	36,495	C	完成	現有
9. 香港 荷李活道233號 荷李活商業中心	2128	26.73%	6,706	25,152	C	完成	現有
10. 香港 柴灣 小西灣道28號 藍灣廣場	2047	22.85%	275,470	43,236 30,624*	C P	完成	現有
				<u>73,860</u>			
							* 274個車位
11. 香港 灣仔 莊士敦道74-80號 靚寓	2047	50.78%	5,353	23,529 5,981	R C	完成	現有
				<u>29,510</u>			
12. 香港 筲箕灣 興民街68號 海天廣場	2047	50.78%	7,818	60,585	C	完成	現有
13. 香港 灣仔 盧押道18號 海德中心	2127	50.78%	5,315	37,298	C	完成	現有
14. 香港 寶馬山道1號 寶馬山花園	2047	10.16%	165,550	47,509	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	50.78%	9,450	83,520	C	完成	現有
16. 香港 金鐘 統一中心25樓	2128	25.39%	–	5,193	C	完成	現有
九龍							
17. 九龍 觀塘 鴻圖道1號	2047	16.91%	60,970	90,059	I	完成	現有
18. 九龍 亞皆老街180號 雅麗居	2047	50.78%	61,118	5,003	R	完成	現有
19. 九龍 侯王道12,16及18號 The Avery	2047	50.78%	3,967	5,309	C	完成	現有
20. 九龍 尖沙咀 金馬倫道23號 金馬倫廣場	2038	50.78%	5,413	33,289	C	完成	現有
21. 九龍 尖沙咀 廣東道33號 中港城	2135	12.70%	165,334	182,536	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	22.85%	86,758	19,827	C	完成	現有
23. 九龍 九龍灣 臨樂街8號 商業廣場	2047	50.78%	21,745	79,178	I	完成	現有
24. 九龍 九龍灣 宏照道33號 國際交易中心	2055	50.78%	50,752	131,787	C	完成	現有
25. 九龍 觀塘 鴻圖道19號 富登中心	2047	50.78%	10,394	58,064	I	完成	現有
26. 九龍 觀塘 巧明街111-113號 富利廣場	2047	50.78%	18,783	114,466	C	完成	現有
27. 九龍 尖沙咀 漢口道28號 亞太中心	2039	50.78%	18,028	118,127	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	50.78%	31,018	66,389 100,938*	C P	完成	現有
				167,327			
							* 241個車位
29. 九龍 觀塘 開源道68號 觀塘廣場	2047	50.78%	25,995	97,858*	P	完成	現有
							* 186個車位
30. 九龍 長沙灣 長沙灣道270號 御滙	2047	50.78%	4,490	3,490	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	25.39%	146,131	30,178	C	完成	現有
34. 九龍 登打士街32號 歐美廣場	2047	50.78%	5,385	41,021	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	50.78%	7,200	6,500	C	完成	現有
36. 九龍 青山道468號 One New York	2047	50.78%	6,448	4,886	C	完成	現有
37. 九龍 海輝道18號 一號銀海	2052	50.78%	112,484	34,765 22,223	C H	完成	現有
				<u>56,988</u>			
38. 九龍 擲樹街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	50.78%	1,800	9,163	C	完成	現有
40. 九龍 觀塘 鴻圖道23號 利登中心	2047	50.78%	10,370	57,946	I	完成	現有
41. 九龍 九龍灣 宏光道39號 宏天廣場	2047	25.39%	68,986	210,204	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	50.78%	26,598	29,905	C	完成	現有
43. 九龍 尖沙咀 梳士巴利道 尖沙咀中心	2127	22.85%	42,835	117,469	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	50.78%	21,110	120,962	I/O	完成	現有
46. 九龍 油塘 高輝道17號 油塘工業城	2047	45.71%	100,580	235,958	I	完成	現有
新界							
47. 新界 粉嶺 一鳴路15號 碧湖花園商場	2047	50.78%	145,649	51,790	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	15.24%	43,056	62,316	I	完成	現有
51. 新界 元朗 水車館街28號 萬金中心	2047	50.78%	21,420	16,341 88,147* <u>104,488</u>	C P	完成	現有
							* 222個車位
52. 新界 大埔 科進路9號 海鑽•天賦海灣商場	2057	25.39%	107,941	5,480	C	完成	現有
53. 新界 粉嶺 和滿街9號 御庭軒商場	2049	50.78%	131,448	36,291 75,309* <u>111,600</u>	C P	完成	現有
							* 211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	50.78%	52,582	56,499	I	完成	現有
56. 新界 屯門 海珠路2號 海典軒商場	2052	50.78%	65,552	14,769	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	50.78%	26,522	43,161 84,798* <u>127,959</u>	I P	完成	現有

* 59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	50.78%	20,376	10,361 87,992*	C P	完成	現有
				<u>98,353</u>			
							* 229個車位
60. 新界 屯門 新墟青山公路133號 玫瑰花園商場	2047	50.78%	29,956	17,883	C	完成	現有
61. 新界 火炭 山尾街18-24號 沙田商業中心	2047	50.78%	38,234	136,507 47,580*	C P	完成	現有
				<u>184,087</u>			
							* 136個車位
62. 新界 元朗 馬田路80號 御庭居商場	2047	50.78%	45,273	20,145 44,234*	C P	完成	現有
				<u>64,379</u>			
							* 133個車位
63. 新界 荃灣 永賢街9號 崇利中心	2047	50.78%	17,362	86,623	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	50.78%	262,715	433,471 79,901*	C P	完成	現有
				<u>513,372</u>			
							* 267個車位
65. 新界 沙田 馬鞍山鞍駿街15號 雅濤居商場	2047	25.39%	69,428	14,364	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	50.78%	1,004,199	13,028	C	完成	現有
67. 廣州 經濟開發區 西區創業路 雍翠雅園	2054	50.78%	53,131	7,583 6,531*	C P	完成	現有
				<u>14,114</u>			
							* 26個車位
68. 廈門 嘉禾路279號 信和•上築	2041	50.78%	33,188	8,112	C	完成	現有
69. 廈門 嘉禾路130號 御園	2039	50.78%	44,118	5,428	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	11.35%	163,624	152,934	C	完成	現有
71. 福州 五四路137號 信和廣場	2059	50.78%	58,126	253,494	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	50.78%	70,397	6,973	C	完成	現有
73. 新加坡 哥烈碼頭70號 富麗敦海韻樓	2067	50.78%	44,348	7,527	C	完成	現有
74. 新加坡 富麗敦廣場1號 富麗敦酒店	2096	50.78%	139,469	236,870	H	完成	現有
75. 新加坡 哥烈碼頭80號 富麗敦海灣酒店	2067	50.78%	38,965	40,164	H	完成	現有
76. 新加坡 富麗敦路3號 富麗敦船屋	2032	50.78%	16,921	11,042	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	50.78%	92,646	40,847	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	9.70%	34,595	5,012	C	完成	現有
2. 香港 香港仔 惠福道9號 深灣9號	2057	17.77%	68,922	6,912 [#]	R	完成	現有
九龍							
3. 九龍 九龍灣 宏開道 其士商業中心	2047	16.91%	44,350	5,832	C	完成	現有
4. 九龍 觀塘 開源道54號 豐利中心	2047	50.78%	38,000	7,668	I	完成	現有
5. 九龍 長沙灣 青山道485號 九龍廣場	2047	50.78%	19,375	13,053	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	50.78%	27,125	9,342	I	完成	現有
7. 九龍 觀塘 偉業街137號 泛亞中心	2047	50.78%	5,760	33,778	I	完成	現有
8. 九龍 觀塘 鴻圖道26號 威登中心	2047	25.39%	17,280	52,600	I	完成	現有
新界							
9. 新界 大埔 馬成徑1號 承峰	2055	50.78%	63,603	7,708 [#]	R	完成	現有
10. 新界 上水 新運路188號 劍橋廣場	2047	50.78%	-	88,546	I	完成	現有
11. 新界 粉嶺 業豐街20號 利亨中心	2047	50.78%	21,163	31,052	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	50.78%	18,191	5,297	I	完成	現有
13. 新界 大埔 科進路5號 天賦海灣	2057	17.77%	238,164	46,600 [#]	R	完成	現有
14. 新界 大埔 科進路8號 滙玥•天賦海灣	2057	12.70%	214,225	20,860 [#]	R	完成	現有
15. 新界 大埔 科進路9號 海鑽•天賦海灣	2057	25.39%	107,941	25,893 [#]	R	完成	現有
16. 新界 粉嶺 業暢街9號 利來中心	2047	50.78%	10,194	4,259	I	完成	現有
17. 新界 大嶼山 梅窩 海榆花園	2047	50.78%	7,976	406 3,808 <u>4,214</u>	R C	完成	現有
18. 新界 荃灣 沙咀道29-35號 科技中心	2047	50.78%	20,000	7,855	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	50.78%	113,904	31,463	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	10.16%	14,253,628	807 13,041 <u>13,848</u>	R C	完成	現有
21. 福建省 漳州市 薌城區 騰飛路298號 信和•御龍天下	2075	50.78%	1,004,199	25,631	R	完成	現有
海外 – 新加坡							
22. 新加坡 烏節路545號 遠東購物中心	2870	95.00%	36,017	57,694	C	完成	現有
23. 新加坡 烏節路150號 烏節廣場	2076	95.00%	44,455	32,886	C	完成	現有
24. 新加坡 烏節路321號 烏節購物中心	Freehold	95.00%	12,409	18,550	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
發展中物業							
香港							
1. 香港 灣仔 皇后大道東200號／ 太原街33號 蘭匯 內地段9018號	2060	合資發展	88,652	731,393 87,720 <u>819,113[†]</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零一四年 十一月
2. 香港 干德道53號 內地段2138號之餘段及 內地段2613號	2065	50.78%	24,930	30,684	R	上蓋工程 現正施工	二零一四年 十二月
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	50.78%	4,482	14,312 4,892 <u>19,204</u>	R C	地基工程 現正施工	二零一六年 四月
4. 香港 灣仔 適安街 內地段9049號	2063	50.78%	2,239	5,685	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	50.78%	24,327	16,454 <u>8,637</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零一四年 十二月
				<u>25,091</u>			
8. 新界 大埔 科進路23號 逸瓏灣I 大埔市地段201號	2059	43.17%	225,237	291,682 <u>19,445</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零一五年 一月
				<u>311,127</u>			
9. 新界 大埔 科進路21號 逸瓏灣II 大埔市地段200號	2059	50.78%	225,237	343,155 <u>22,877</u>	R C	上蓋工程 現正施工	二零一五年 一月
				<u>366,032</u>			
10. 新界 沙田區56A 九肚 (A地盤) 玖瓏山 沙田市地段525號	2061	20.31%	248,175	209,530	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	50.78%	49,127	18,711	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	30.47%	139,016	127,077 21,181	R C	上蓋工程 現正施工	二零一六年 一月
				<u>148,258</u>			
13. 新界 坪洲 坪利路 丈量約份地段674號	2062	50.78%	19,163	7,299	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	50.78%	166,089	126,520	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	50.78%	86,898	88,261	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	10.16%	14,253,628	19,967	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	50.78%	64,904	248,074 9,668	R C	地基工程 現正施工	二零一六年 十二月
				<u>257,742</u>			
19. 福建省 漳州市 薌城區 騰飛路298號 信和·御龍天下	2075 2045	50.78%	1,004,199	1,864,846 84,237	R C	地基工程 現正施工	二零二零年 六月
				<u>1,949,083</u>			
20. 重慶 江北區 北濱一路288號 御龍天峰	2058 2048	25.39%	1,993,549	2,344,983 370,178	R C	地基工程 現正施工	二零二一年 四月
				<u>2,715,161</u>			
21. 成都市東部 成華區御風二路9號 信和·御龍山	2078 2048	50.78%	2,630,284	6,176,686 342,032 269,938	R C H	地基工程 現正施工	二零二二年 四月
				<u>6,788,656</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

尖沙咀置業集團有限公司

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）上午十時正或於信和置業有限公司股東周年大會結束後（以較遲者為準），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) 選舉李民橋先生連任董事。		
(ii) 選舉王繼榮先生連任董事。		
(iii) 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。



