



新鴻基地產發展有限公司



Beijing 2008

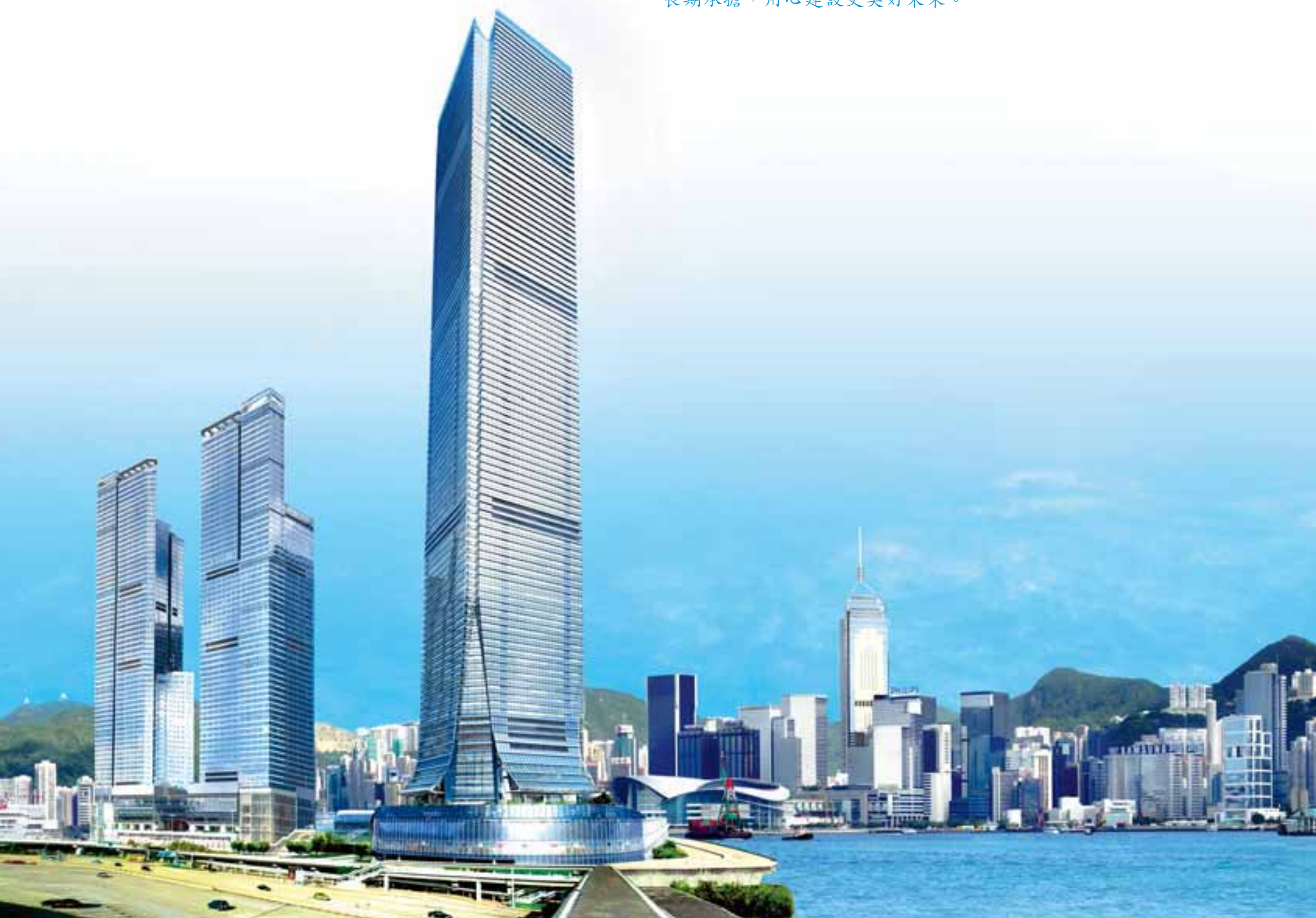


北京2008年奧運會馬術比賽  
地產發展支持機構

2007/08  
年報



本年報封面設計以環球貿易廣場及國際金融中心的素描，展示傲然聳立的「維港門廊」。  
新鴻基地產為香港樹立雄偉的世紀地標，由規劃至落成，經歷超過十年，見證著集團對香港的長期承擔，用心建設更美好未來。



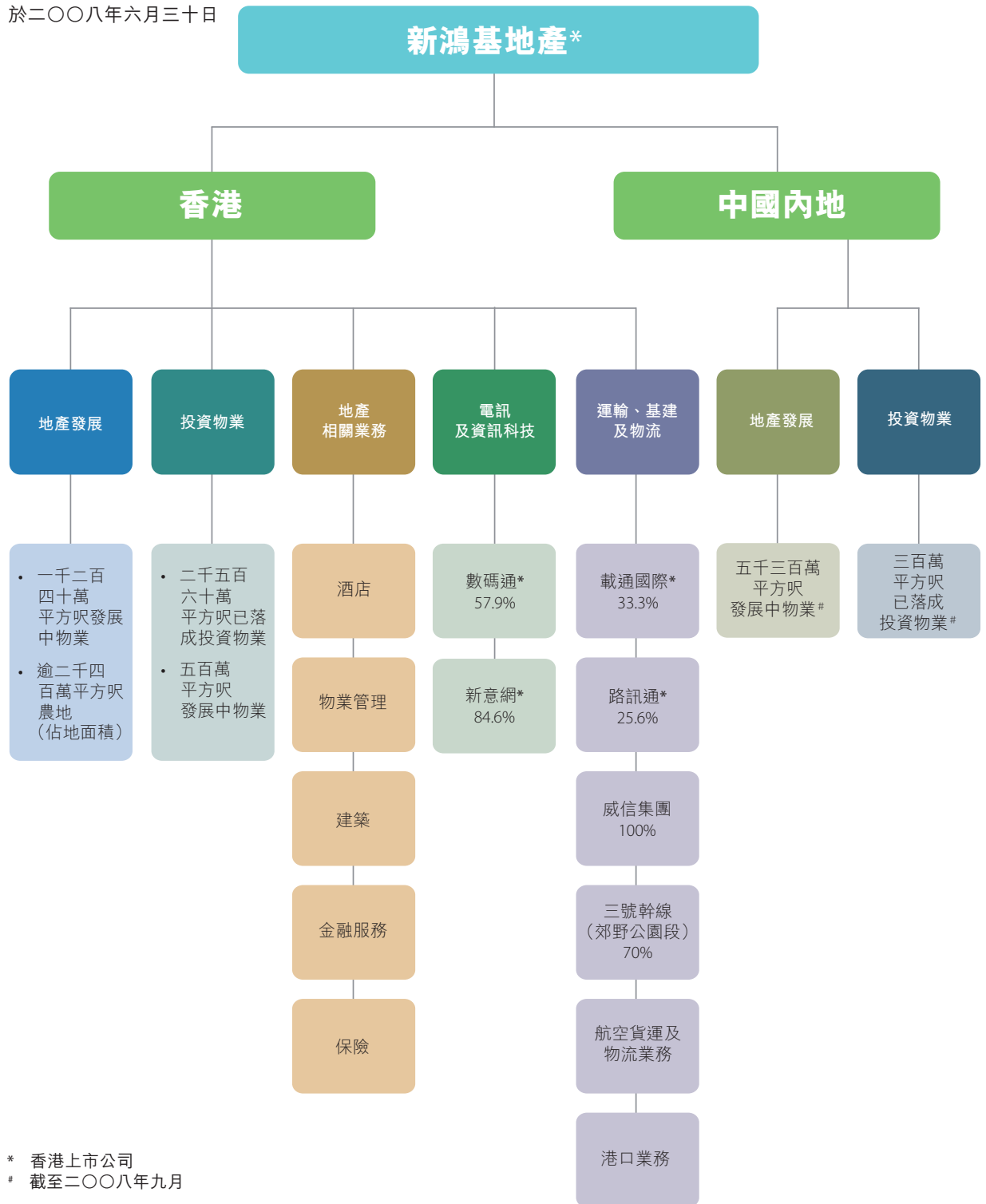


# 目錄

|     |          |
|-----|----------|
| 3   | 公司業務架構   |
| 4   | 董事局及委員會  |
| 5   | 公司及股東資料  |
| 6   | 財務摘要     |
| 8   | 董事局主席報告書 |
| 20  | 業務檢討     |
| 80  | 企業管治     |
| 86  | 投資界關係    |
| 88  | 企業公民責任   |
| 96  | 財務檢討     |
| 98  | 集團財務摘要   |
| 99  | 董事局報告書   |
| 116 | 董事及行政架構  |
| 126 | 賬項目錄     |

# 公司業務架構

於二〇〇八年六月三十日



# 董事局及委員會

## 董事局

主席

鄭肖卿 (非執行董事)

執行董事

郭炳江 (副主席兼董事總經理)

郭炳聯 (副主席兼董事總經理)

陳啓銘

陳鉅源

鄭 準

黃奕鑑

黃植榮

非執行董事

李兆基 (副主席)

郭炳湘

胡寶星

李家祥

關卓然

盧超駿

胡家驊

(胡寶星之替代董事)

獨立非執行董事

鍾士元

葉迪奇

王于漸

張建東

---

## 委員會

審核委員會

張建東\*

葉迪奇

李家祥

薪酬委員會

鍾士元\*

盧超駿

王于漸

提名委員會

王于漸\*

關卓然

葉迪奇

執行委員會

郭炳江

郭炳聯

陳啓銘

陳鉅源

鄭 準

黃奕鑑

黃植榮

\* 委員會主席

# 公司及股東資料

## 公司資料

### 公司秘書

容上達

### 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

### 律師

胡關李羅律師行

孖士打律師行

徐嘉慎律師事務所

### 註冊辦事處

香港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話 : (852) 2827 8111

傳真 : (852) 2827 2862

互聯網址 : [www.shkp.com](http://www.shkp.com)

電子郵件 : [shkp@shkp.com](mailto:shkp@shkp.com)

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-6室

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三菱東京UFJ銀行

三井住友銀行

瑞穗實業銀行

中國工商銀行

恒生銀行有限公司

法國巴黎銀行

交通銀行

東亞銀行有限公司

## 股東資料

### 上市資料

本公司股份在香港聯合交易所上市，並以美國預託證券形式在美國進行場外市場交易。

### 股票代號

香港股票交易代號

: 16

彭博

: 16 HK Equity

路透社

: 0016.HK

美國預託證券編號

: SUHJY

證券識別統一號碼

: 86676H302

### 投資者聯絡方法

電話 : (852) 2828 8764

傳真 : (852) 2827 0676

電子郵件 : [ir@shkp.com](mailto:ir@shkp.com)

## 二〇〇七至〇八年度財務日程表

中期業績公佈

二〇〇八年三月六日

中期息派發

二〇〇八年四月七日

全年業績公佈

二〇〇八年九月十一日

截止過戶登記

二〇〇八年十一月二十七日至二〇〇八年十二月四日

(首尾兩天包括在內)

股東週年大會

二〇〇八年十二月四日

末期息派發

二〇〇八年十二月八日

# 財務摘要

| 截至六月三十日止年度                              | 2008          | 2007   | 變動(%)             |
|---|---------------|--------|-------------------|
| <b>財務摘要</b> (港幣百萬元)                     |               |        |                   |
| 收入                                      | <b>24,471</b> | 30,994 | -21.1             |
| 可撥歸公司股東溢利                               |               |        |                   |
| —賬目所示                                   | <b>27,602</b> | 21,226 | +30.0             |
| —基礎 <sup>1</sup>                        | <b>12,186</b> | 11,495 | +6.0              |
| 租金總收入 <sup>2</sup>                      | <b>8,262</b>  | 7,215  | +14.5             |
| 租金淨收入 <sup>2</sup>                      | <b>5,992</b>  | 5,245  | +14.2             |
| <b>財務比率</b>                             |               |        |                   |
| 淨負債與股東權益比率(%)                           | <b>15.3</b>   | 14.0   | +1.3 <sup>3</sup> |
| 派息比率(%)                                 | <b>52.1</b>   | 49.9   | +2.2 <sup>3</sup> |
| <b>每股財務資料</b> (港幣)                      |               |        |                   |
| 可撥歸公司股東每股溢利                             |               |        |                   |
| —賬目所示                                   | <b>10.87</b>  | 8.52   | +27.6             |
| —基礎                                     | <b>4.80</b>   | 4.61   | +4.1              |
| 股息                                      |               |        |                   |
| —中期息                                    | <b>0.80</b>   | 0.70   | +14.3             |
| —末期息                                    | <b>1.70</b>   | 1.60   | +6.3              |
| —全年股息                                   | <b>2.50</b>   | 2.30   | +8.7              |
| 股東權益                                    | <b>85.51</b>  | 74.43  | +14.9             |
| <b>香港土地儲備</b> (百萬平方呎總樓面面積)              |               |        |                   |
| 發展中物業 <sup>4</sup>                      | <b>17.4</b>   | 19.6   | -11.2             |
| 已落成投資物業                                 | <b>25.6</b>   | 23.9   | +7.1              |
| 總面積                                     | <b>43.0</b>   | 43.5   | -1.1              |
| <b>內地土地儲備</b> (百萬平方呎總樓面面積) <sup>5</sup> |               |        |                   |
| 發展中物業                                   | <b>53.0</b>   | 42.8   | +23.8             |
| 已落成投資物業                                 | <b>3.0</b>    | 3.0    | -                 |
| 總面積                                     | <b>56.0</b>   | 45.8   | +22.3             |

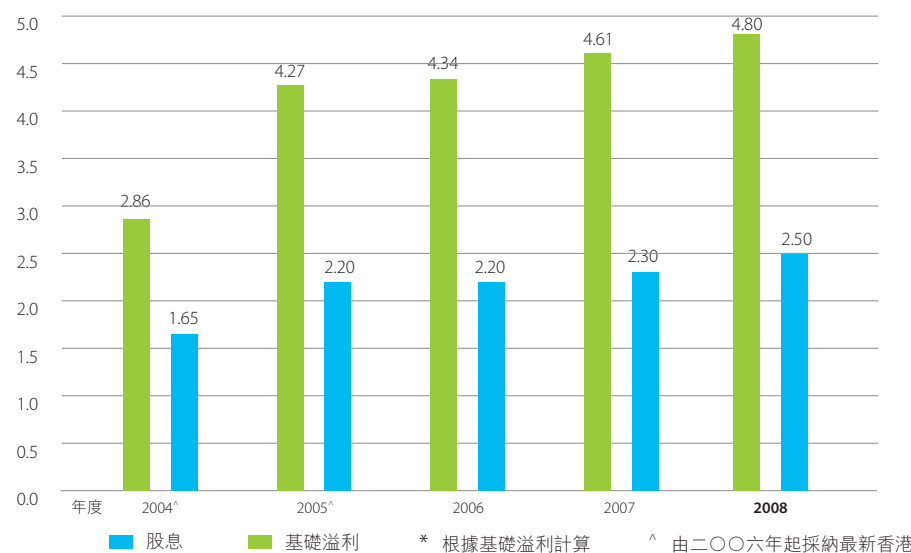
註：

- 1 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值變動之影響
- 2 包括所佔共同控制公司及聯營公司的收入
- 3 為百分點的變動，派息比率根據基礎溢利計算
- 4 不包括以地盤面積計算逾二千四百萬平方呎農地
- 5 截至二〇〇八年九月



### 每股基礎溢利及股息\*

港元

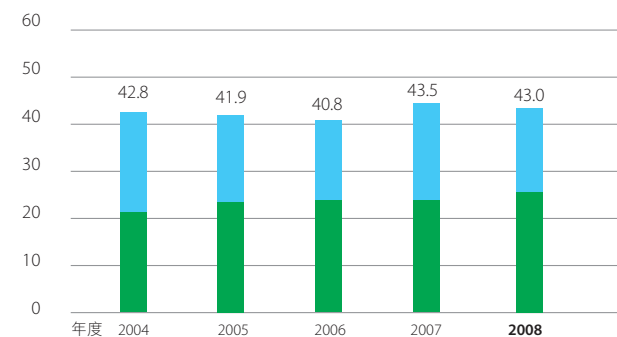


\* 根據基礎溢利計算

<sup>^</sup> 由二〇〇六年起採納最新香港財務報告準則，二〇〇四年至二〇〇五年需重列

### 香港土地儲備

百萬平方呎

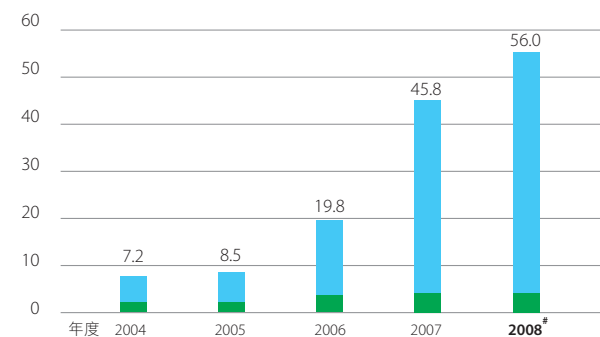


# 截至二〇〇八年九月

■ 發展中物業

### 內地土地儲備

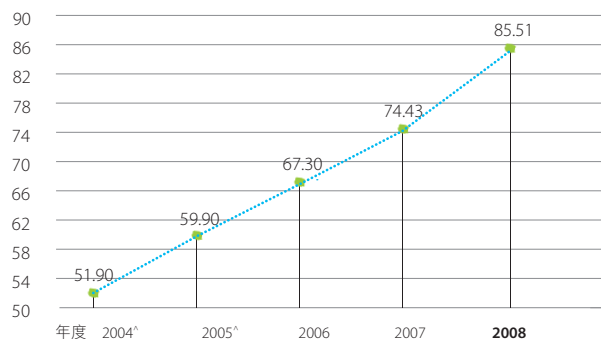
百萬平方呎



■ 已落成投資物業

### 每股股東權益

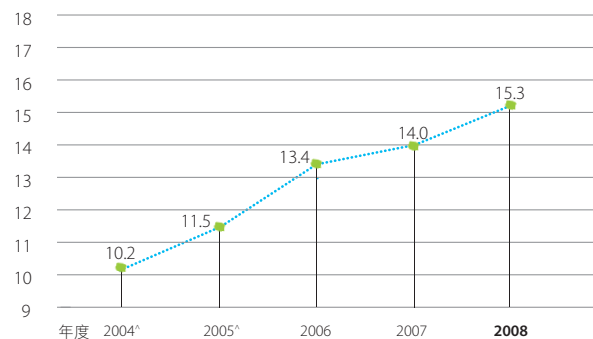
港元



<sup>^</sup> 由二〇〇六年起採納最新香港財務報告準則，二〇〇四年至二〇〇五年需重列

### 淨負債與股東權益比率

百分率



# 董事局主席報告書

本人十分榮幸於二〇〇八年五月獲委任為本公司之主席及非執行董事，現謹向各位股東報告：

## 業績

本集團截至二〇〇八年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣二百七十六億零二百萬元，較上年度增加百分之三十。每股盈利為港幣十元八角七仙，較上年度增加百分之二十七點六。可撥歸公司股東溢利包括投資物業的重估盈餘(在扣除遞延稅項後)數額港幣一百五十八億五千一百萬元(二〇〇七年：港幣九十七億七千八百萬元)，這些未變現估值收益佔賬目所示可撥歸公司股東溢利百分之五十七(二〇〇七年：百分之四十六)。

在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百二十一億八千六百萬元，較去年上升百分之六。每股基礎盈利為港幣四元八角，較去年增加百分之四。

## 股息

董事局議決派發截至二〇〇八年六月三十日止年度之末期股息每股港幣一元七角，連同中期股息每股港幣八角，全年股息合共港幣二元五角，較去年增加百分之九。

## 售樓成績

連同合作項目的收益，本年度入賬的物業銷售收益為港幣一百一十五億一千萬元，上年度為港幣一百六十八億八千三百萬元。於回顧年度內，集團售出及預售的物業，以所佔權益計算，總值為港幣一百四十一億五千一百萬元，去年物業銷售額為港幣二百零九億三千萬元。是年度香港的物業銷售額為港幣一百三十億七千四百萬元，主要源自出售九龍海濱南岸、西九龍凱旋門及君滙港，以及山頂倚巒。內地物業的銷售額為港幣五億四千二百萬元，主要來自中山奕翠園及無錫太湖國際社區，另外新加坡卓錦豪庭的銷售額為港幣五億三千五百萬元。



西九龍君滙港設有豪華會所設施，為住戶提供舒適生活環境。



無錫太湖國際社區推售以來，深受市場歡迎。

## 香港地產業務

### 土地儲備

集團於年內透過轉換土地用途及私人協商，新增四幅住宅地皮，所佔樓面面積合共四十二萬平方呎。

| 地點           | 物業用途  | 集團所佔權益<br>(百分率) | 所佔樓面面積<br>(平方呎) |
|--------------|-------|-----------------|-----------------|
| 元朗寶業街18號     | 住宅    | 100             | 222,000         |
| 九龍漆咸花園重建項目   | 住宅/商場 | 29              | 106,000         |
| 筲箕灣道295-305號 | 住宅    | 90              | 55,000          |
| 赤柱村道48-50號   | 住宅    | 100             | 37,000          |
| <b>總計</b>    |       |                 | <b>420,000</b>  |

截至二〇〇八年六月三十日，集團在香港的土地儲備達四千三百萬平方呎，其中包括二千五百六十萬平方呎已落成的投資物業及一千七百四十萬平方呎的發展中物業。按地盤面積計算，集團擁有逾二千四百萬平方呎的農地，大部分位於新界之鐵路沿線，並正進行更改土地用途。集團在合適時機，將透過不同途徑補充發展土地儲備。

### 地產發展

儘管金融市場波動，香港住宅樓市表現仍然相對穩定。成交量於過去數月出現放緩，投資者活動較為淡靜。市民置業負擔能力強，加上負實質利率，以及目前租金回報較按揭息率吸引，繼續推動用家的置業需求。

一手市場的新盤供應仍然有限，存貨接近歷史低位。年初至今的新土地供應亦相當有限，令未來數年新住宅單位的供應將持續緊絀。



九龍站凱旋門質素卓越、設施周全，為豪宅訂立新標準。



元朗御葡萄盡顯優雅舒閑酒莊式生活。

# 董事局主席報告書

集團除致力發展高質素項目，提供實用間隔、豪華會所及優質客戶服務外，隨著買家日趨多元化，集團更銳意為不同物業注入嶄新元素，以切合客戶不斷轉變的需要及期望。位於九龍站的天璽將成為豪宅新典範，而沙田的低密度豪宅壹號雲頂，以及擁有廣闊綠化空間的元朗原築，均為住戶締造與大自然融和的悠閒生活。集團對質素的堅持備受業界讚許，連續兩屆榮獲九大與建築相關的專業團體頒發優質建築大獎，凱旋門及四季酒店今年分別獲頒住宅與非住宅類別的最高殊榮。秉承精益求精的信念，集團繼續強化其卓越品牌及市場領導地位。

集團於年內在香港落成的項目共六個，所佔樓面面積為二百五十萬平方呎。環球貿易廣場第一期及九龍貿易中心第一期留作長線投資。

| 項目        | 地點        | 物業用途   | 集團所佔權益<br>(百分率) | 所佔樓面面積<br>(平方呎) |
|-----------|-----------|--------|-----------------|-----------------|
| 海濱南岸      | 紅磡愛景街8號   | 住宅/商舖  | 50              | 793,000         |
| 豐盛居       | 九龍保安道373號 | 住宅/商場  | 合作發展            | 134,000         |
| 柏豐28      | 九龍必發道28號  | 住宅     | 100             | 55,000          |
| 御葡萄       | 元朗牛潭尾路1號  | 住宅     | 100             | 36,000          |
| 環球貿易廣場第一期 | 九龍柯士甸道西1號 | 寫字樓    | 合作發展            | 900,000         |
| 九龍貿易中心第一期 | 葵涌葵昌路51號  | 寫字樓/商舖 | 100             | 578,000         |
| 總計        |           |        |                 | 2,496,000       |



九龍站凱旋門、中環四季酒店及四季匯分別在住宅及非住宅類別中獲頒「優質建築大獎」最高殊榮。主席鄭肖卿女士(右三)、副主席兼董事總經理郭炳江(右二)、副主席兼董事總經理郭炳聯(左三)、執行董事黃植榮(左二)、新鴻基地產代理執行董事雷霆(左一)及董子豪(右一)均感到非常鼓舞。

## 投資物業

集團於年內之租金總收入，連同在合作發展物業所佔權益，為港幣八十二億六千二百萬元，較去年上升百分之十四點五，而租金淨收入為港幣五十九億九千二百萬元，上升百分之十四點二。本集團旗下收租物業組合的出租率保持高企，達百分之九十四。寫字樓續約租金提升，以及商場的租金穩步上揚，帶動整體租金收入增長。

環球貿易廣場第一期已於二〇〇七年底竣工，整個項目將於二〇一〇年完成。該項目的位置優勢及完善交通網絡，令其成為本港優越的商業據點。環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，往返中環及機場非常便捷，更可使用擬建的跨境鐵路迅速到達內地。圓方商場自開幕以來已成為購物熱點，該項目還有兩間豪華酒店Ritz-Carlton及香港W酒店，以及服務式套房酒店港景匯，有助環球貿易廣場成為新商業中心。

集團成功獲摩根士丹利、瑞士信貸及德意志銀行等三家著名國際投資銀行承租，將其總部由中環遷至環球貿易廣場。這是香港首次有大型投資銀行在九龍設立總部，令中環商業中心的範圍伸展至環球貿易廣場。除這三間國際投資銀行外，環球貿易廣場亦獲不少著名金融機構承租。

位於東九龍的創紀之城六期已租出大部分樓面，尚有不少公司洽租餘下面積，並接近完成洽商。該項目憑其卓越質素及先進智能設施，成為九龍區的優質寫字樓典範。至於葵涌的九龍貿易中心第一期，租務情況理想，已獲多間著名企業承租，而第二期工程亦已展開。隨著這些新建項目相繼落成，集團將在二〇一〇年擁有超過一千萬平方呎的甲級寫字樓，成為香港最大的優質寫字樓地產商。

本地零售市場持續表現良好，集團旗下商場成功吸引更多遊人，帶動零售租戶的人流及營業額有所增長。新城市廣場、APM及國際金融中心商場繼續成為本地市民及旅客的消閒熱點，出租率維持高水平。集團定期為商場進行翻新，並優化租戶組合，以保持商場的吸引力。世貿中心已完成第一期把部分寫字樓樓面改建成零售樓面的工程，而第二期翻新外牆的工程預計於二〇〇八年年底完成。擴充及翻新後的世貿中心商場，吸納了大量新租戶，進一步提升商場的吸引力。其他完成翻新的商場還包括將軍澳東港城及荃灣廣場。



九龍站天璽將帶來豪華生活新體驗。



環球貿易廣場的設計獨特，並有先進設施，迎合跨國企業的要求。

# 董事局主席報告書

豪華服務式套房酒店港景匯備受市場關注，首批推租單位有七十個。該項目位置方便，並備有多種單位面積選擇，能切合市場對豪華酒店套房的殷切需求。

## 內地及新加坡地產業務

### 土地儲備

自二〇〇七年七月，集團在廣州、蘇州、南京及成都先後增添四個新項目，所佔樓面面積合共一千二百四十萬平方呎。

| 地點          | 物業用途            | 集團所佔權益<br>(百分率) | 所佔樓面面積<br>(平方呎)   |
|-------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 廣州獵德村項目     | 寫字樓/商場/酒店/服務式住宅 | 33.3            | 2,039,000         |
| 蘇州工業園項目     | 住宅/寫字樓/商場/酒店    | 90              | 3,257,000         |
| 南京河西中央商務區項目 | 寫字樓/商場/服務式住宅    | 100             | 1,699,000         |
| 成都東大街項目     | 住宅/商場/寫字樓/酒店    | 40              | 5,395,000         |
| <b>總計</b>   |                 |                 | <b>12,390,000</b> |

以所佔樓面面積計算，現時集團在內地的土地儲備達五千六百萬平方呎，其中五千三百萬平方呎為發展中物業，將興建高尚住宅、服務式住宅、頂級寫字樓、商場及優質酒店。另外三百萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於黃金地段的寫字樓及商場，作為投資用途。



上海國金中心第一期工程將於二〇〇九年年中竣工，包括九十萬平方呎寫字樓、商場及W Hotel酒店。



位於淮海中路的项目坐落上海浦西繁盛商業區，將興建寫字樓、商場及豪華住宅。

## 地產發展

內地持續推行宏調措施，包括對地產行業採取的信貸緊縮政策，導致內地樓市過去一年備受壓力，市場交投萎縮。位於優越位置或靠近市中心的高質素項目，樓價較為穩定。

無錫太湖國際社區首期自二〇〇七年推售以來，市場反應踴躍，至今已售出約七百個單位。位於杭州的悅府正在推售，反應令人鼓舞。

在濰坊發展的豪華住宅項目正在規劃中，總面積為一百七十萬平方呎，勢將成為上海豪宅新典範。其他住宅項目工程進度順利，而成都悅城在經歷五月的地震後，工程現已恢復。

## 投資物業

集團在內地的投資物業組合表現理想。上海中環廣場的出租率超過百分之九十六，租金升幅不俗。上海名仕苑的租金年內進一步上升，出租率亦令人滿意。

翻新後的北京APM，羅致各式國際時尚零售商及餐飲選擇，已成為全新時尚生活品味消閒熱點，深受市民歡迎。商場翻新後，租金亦有不俗調升。寫字樓亦於最近完成翻新，為大型企業及跨國公司提供理想營商環境。

位於重點城市的主要項目正按計劃進行。總樓面面積逾四百萬平方呎的上海國金中心，設計嶄新，建築優良，勢必成為上海的新地標。第一期工程將於二〇〇九年年中竣工，包括九十萬平方呎的寫字樓，匯豐銀行的中國總部將進駐其中，另有W Hotel及頂級商場。上海國金中心的商場將是上海最優質的購物商場，市場反應令人鼓舞，多間著名國際品牌表示有意承租。第二期工程包括第二幢寫字樓及Ritz-Carlton酒店，預計於二〇一〇年落成。

另一項主要發展項目位於淮海中路，坐落浦西商業及購物中心區，現正進行施工。該項目將包括大型商場、寫字樓及豪華住宅，集團所佔樓面面積為二百五十萬平方呎。項目將於二〇一〇年年中至二〇一一年分階段完成。商場的市務推廣活動已經展開，不少國際零售商反應熱烈。



杭州悅府銷情理想。



廣州三東大道項目備有大型會所，生活寫意。

# 董事局主席報告書

位於新加坡烏節路的世界級商場 ION Orchard，預計於二〇〇九年年中開幕。該商場位置優越，加上嶄新購物消閒概念，備受市場矚目，預租反應熱烈，已獲多個國際著名品牌承租。集團持有該項目百分之五十權益。

## 其他業務

### 酒店

於年內，集團旗下四季酒店、帝苑酒店、帝京酒店及帝都酒店的平均入住率為百分之九十二，房租持續上升。位於汀九海濱的帝景酒店自去年六月開業後，業務運作滿意。九龍站的香港W酒店將為賓客提供一系列豪華設施及時尚服務；另一間位於九龍站的頂級酒店 Ritz-Carlton，則預計於二〇一〇年落成。集團於將軍澳的酒店項目，以及位於上海國金中心的兩間優質酒店 Ritz-Carlton 和 W Hotel，工程進展順利。

## 電訊及資訊科技

### 數碼通

數碼通的服務收益及盈利率於年內有所增加，反映客戶組合及用戶平均收益不斷改善。隨著多媒體服務日益受用戶歡迎，數據收益增長令人鼓舞。年內該公司把業務範疇擴展至流動網絡服務以外，提供嶄新的固網及寬頻服務，這些發展令數碼通成為一間在香港提供全面優質通訊服務的公司。儘管市場競爭日趨激烈，但集團對數碼通的長遠前景抱有信心，將繼續持有其股權作長期策略性投資。

### 新意網

新意網的收益及盈利率於年內進一步提高，該公司旗下互聯優勢保持在香港及內地之中立數據中心營辦商的領導地位，租用率理想。該公司財務實力穩健，來年業務應有良好表現。



中環四季酒店的豪華設施，備受顧客推崇。



香港W酒店的客房設計時尚及具現代感。



## 運輸及基建

### 載通國際

由於來自鐵路的競爭加劇，以及燃油費、工資及隧道費上漲，載通國際在香港的巴士業務面對極具挑戰的經營環境。然而，曼克頓山住宅單位的銷售，有助該公司鞏固財務狀況。鑑於內地前景樂觀，該公司將繼續在內地物色投資機會。載通國際附屬公司路訊通控股有限公司，主要經營媒體銷售業務，於年內取得滿意業績。

### 其他基建業務

威信集團於期內表現良好，內河碼頭及機場空運中心亦運作暢順，而三號幹線(郊野公園段)的交通流量於年內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，由於這些項目長遠可為公司帶來穩健的現金流，集團將繼續持有作長線投資。

## 集團財務

集團一直奉行穩健的財務政策，維持高資金流量及低財務借貸水平。於二〇〇八年六月三十日，淨債項與股東權益比率為百分之十五點三。

集團於二〇〇七年十月配售七千二百五十萬股，每股配售價為港幣一百五十元七角五仙，淨集資額為港幣一百零八億八千四百萬元，是次集資令集團擁有更佳財務實力拓展香港及內地業務。

集團於二〇〇八年一月以最優惠息率，自行安排一項為期三年的銀團貸款，總額達人民幣四十七億元，是項貸款將用作發展集團的上海國金中心。為開拓更多資金來源，以及延長到期債務組合，集團於去年透過歐洲中期票據發行機制，發行總值港幣十九億四千萬元的債券，年期為五至七年。集團擁有充足已承諾而未動用的信貸額，足以應付目前資金需求及日後業務拓展之用。



載通國際持續提升服務質素。



數碼通提供嶄新及尊貴的顧客服務。

# 董事局主席報告書

集團大部分的借貸均以港元結算，外匯風險極低。集團並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易，亦沒有任何抵押債務債券；除合資項目公司的借貸外，集團並沒有資產負債表以外的負債或任何或然負債。集團持續獲得香港發展商中最高的信貸評級，目前集團獲穆迪給予A1級，以及獲標準普爾給予A級，前景評級同為穩定。

## 顧客服務

集團努力不懈提升顧客服務水平，在市場中脫穎而出。旗下物業管理公司康業和啟勝為顧客提供無微不至的服務，服務水平甚至超越現今買家及國際企業的期望。康業和啟勝於年內獲頒多項殊榮，並積極開拓內地市場，將高水平的服務引入內地，進一步確立卓越的品牌。

新地會促進雙向溝通，成為集團與社會各界聯繫的有效橋樑，現時擁有會員逾二十七萬名。新地會向會員提供各種與物業相關的優惠、購物獎賞及精采消閒活動，並推出全新「新地會學堂」計劃鼓勵健康家庭生活。該會的聯營信用卡亦為會員提供一系列的折扣優惠及服務。

## 企業管治

維持高水平的企業管治向來是集團賴以成功的要素之一。集團設有完善機制，確保良好企業管治。

董事局集各行業備受尊崇的領袖，成員均擁有豐富的專業知識及管理經驗。集團並設有多個附屬委員會，委員包括獨立非執行董事，專責處理審核、薪酬及提名等事宜。集團的執行委員會由全體執行董事組成，負責監督業務營運，並由經驗豐富的管理團隊協力運作。所有決策均以集團及股東的利益為大前提，並經過詳細討論及研究。這個決策機制加上有效的內部監控系統，令集團在業界處於前列位置。

為保持高透明度，集團積極與投資者加強溝通，適時透過不同渠道向公眾及股東發放資訊。



「新地會學堂」宣揚健康家庭生活。



集團不斷推陳出新，全面迎合顧客需要。

集團憑著卓越管理及良好企業管治，屢獲投資界嘉許。於回顧年內，集團贏取多項殊榮，包括連續三年獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發亞洲最佳企業管治大獎；獲《Asiamoney》雜誌評選為香港及亞洲最佳企業管治公司；以及獲《Euromoney》雜誌推選為亞洲及香港最佳管理地產公司，並獲《FinanceAsia》雜誌選為香港最佳管理公司。集團更榮獲《Liquid Real Estate》雜誌頒發全球最佳地產公司第一名、亞洲及香港最佳地產公司第一名。集團將繼續致力保持良好企業管治的領先地位。

## 企業公民責任

集團向來十分重視企業公民責任，積極參與社區活動及關注環保，並鼓勵員工加入集團義工隊，參與各類惠及社群的義工活動。集團資助不同範疇的慈善機構及支持各類教育項目，並成立「新地開心閱讀」致力推廣香港的閱讀風氣，以及持續舉辦諾貝爾獎得獎學人講座。集團重視環境保護，在所有業務範疇加入環保概念，由設計、物料採購、建築以至物業管理，均力求愛護環境，贏得社會各界嘉許。

集團參與建設城市藝坊，展出世界各地藝術家的作品，藉此推動香港成為亞洲的文化之都。集團為北京2008奧運會馬術賽事其中兩間支持機構之一，而旗下帝都酒店更成為奧運村。

管理層深明員工是集團最寶貴的資產，故積極招攬著名大學的頂尖畢業生，並向所有員工提供各種培訓及發展課程，協助員工發揮個人及專業潛能，確保集團的優秀管理及企業文化得以持續。



新鴻基地產慈善基金贊助具奧運元素的城市藝坊，為香港樹立文化地標。



集團透過「新地開心閱讀計劃」，全力推廣閱讀風氣。

# 董事局主席報告書

## 展望

面對信貸持續緊縮、油價高企、通脹憂慮及美國樓市疲弱，全球經濟在未來一年相信仍會充滿挑戰。歐美有關當局互相配合採取相應措施，將有助紓緩環球經濟下滑的風險。

內地經濟方面，儘管信貸收緊及出口放緩，令經濟增長放緩的風險增加，預期中央政府將繼續在保持經濟穩定增長與通脹受控間取得平衡。祖國成功舉辦北京奧運會，充分反映國家經濟繁盛，也鞏固中國作為世界經濟重要一員的位置。長遠而言，由於外資不斷流入、基建開支持續，加上擁有具競爭力的人力資源及龐大的消費市場，預期內地經濟仍會有較快增長。

儘管外圍宏觀經濟環境充滿挑戰，預期香港經濟仍可溫和增長。由於勞動市場依然良好，加上政府的紓解經濟措施，可令消費開支維持平穩。內地遊客增加，將支持旅遊業增長。

由於市場基本因素良好，供求狀況有利，預期香港住宅樓市中長期前景向好。經濟持續增長，置業人士負擔能力強，加上按揭息率偏低，租金回報較按揭息率為高，這些因素均支持住宅物業的需求。新建私人房屋供應在未來數年仍將較少。

集團將透過農地用途轉換、私人協商等不同渠道，繼續補充香港土地儲備。集團會繼續按計劃推售新住宅項目。

預料續租及新租的租金會上升，集團在香港的收租物業組合將繼續表現理想。集團目前在香港擁有五百萬平方呎發展中的投資物業。這些新項目連同內地其他的新投資物業，將顯著提升集團的中長期租金收入。集團會考慮出售部分非核心的投資物業，藉此優化收租物業的組合。



在內地業務方面，集團將維持一貫及專注的投資策略，集中投資於北京、上海、廣州及深圳等重點城市，亦同時選擇其他主要城市作投資。集團對內地樓市前景充滿信心，將貫徹既定策略，把在內地的承擔投資額比例增加至佔集團總資產的百分之三十。憑著雄厚的財務實力，集團將充分把握現時市場環境，於適當時機物色具吸引力的投資項目。

集團計劃於未來九個月內在香港推售的主要住宅項目，包括沙田壹號雲頂、九龍站天璽及元朗原築。如無不可預測情況，預期集團的業績於下個財政年度將有滿意表現。

於回顧年度內，郭炳湘先生已退任本公司的主席及行政總裁，並改任非執行董事。集團擁有穩固基礎，以及出色的管理團隊，本人作為新任主席對集團充滿信心。本人重申集團將維持現時的業務方針，並繼續推動優秀企業管治。本人深信在集團雄厚的基礎上奮力求進，定能再創佳績。



主席鄭肖卿女士

## 致謝

本人藉此機會對董事局各成員的英明領導，以及全體員工努力不懈投入工作，深表謝意。

鄭肖卿  
主席

香港，二〇〇八年九月十一日

# 業務檢討



九龍海濱南岸

21  
物業銷售

22  
香港地產業務

22 土地儲備  
24 地產發展  
36 投資物業

46  
內地地產業務

46 土地儲備  
48 地產發展  
60 投資物業

64  
地產相關業務

71  
電訊及  
資訊科技



## 物業銷售

於回顧財政年度內，集團出售及預售的物業，以所佔權益計算，總值為港幣一百四十一億五千一百萬元，去年物業銷售額為港幣二百零九億三千萬元。

是年度香港的物業銷售額為港幣一百三十億七千四百萬元，主要源自出售九龍海濱南岸、西九龍凱旋門及君滙港，以及山頂倚巒。內地物業的銷售額為港幣五億四千二百萬元，主要來自中山奕翠園第三期及無錫太湖國際社區。另外，新加坡卓錦豪庭的銷售額為港幣五億三千五百萬元。

集團將按計劃推售新項目，將於未來數月在香港推售的主要項目包括沙田壹號雲頂、九龍站天璽及元朗原築。

72

運輸、基建及  
物流

75

集團財務

76

顧客服務

# 香港地產業務

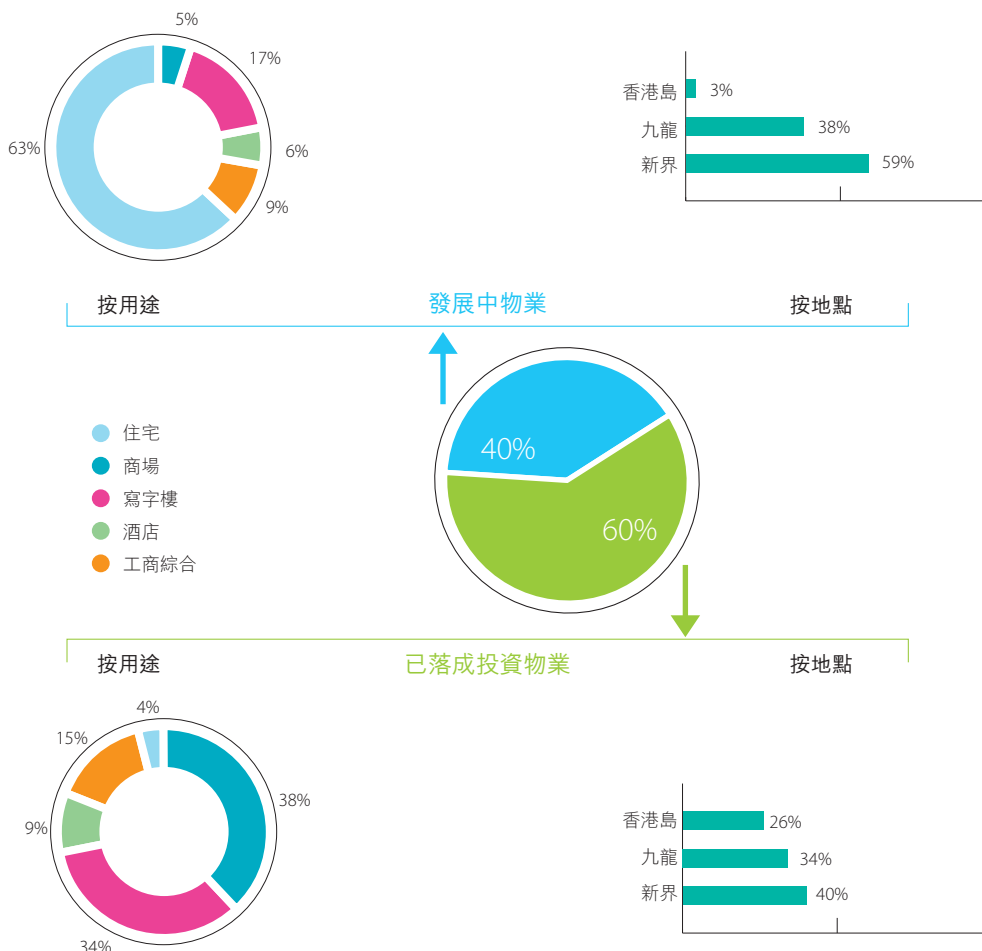
## 年度摘要

- 購入或完成更改土地用途的土地共四幅，總樓面面積合共四十二萬平方呎
- 擁有總樓面面積共四千三百萬平方呎的多元化土地儲備，另有以地盤面積計算超過二千四百萬平方呎的農地
- 已落成投資物業的出租率達百分之九十四
- 租金淨收入為港幣五十九億九千二百萬元，上升百分之十四點二

## 土地儲備

### 香港土地儲備組合

(截至二〇〇八年六月三十日，所佔總樓面面積共四千三百萬平方呎)





截至二〇〇八年六月三十日，集團在香港擁有四千三百萬平方呎土地儲備，其中包括一千七百四十萬平方呎發展中物業，以及二千五百六十萬平方呎已落成的投資物業。

集團透過不同方式補充土地儲備，以配合未來發展需要。於年內購入的地皮，按所佔權益計算，為集團增加可供發展樓面面積四十二萬平方呎。有關新增地盤的詳情，請參閱董事局主席報告書第九頁。

以地盤面積計算，集團亦擁有逾二千四百萬平方呎農地，分佈於鐵路沿線的新市鎮，而大部分土地正更改作住宅用途，並已進入後期階段。

在一千七百四十萬平方呎的發展中物業當中，一千二百四十萬平方呎將作出售用途，而其餘五百萬平方呎將保留作長線投資。集團的物業用途組合多元化，供出售的住宅物業佔發展中土地儲備百分之六十三，已落成的投資物業當中，佔百分之七十二為商場及優質寫字樓。

集團的發展中土地儲備分佈廣泛，百分之四十一位於市區，餘下百分之五十九位處新界；而已落成的投資物業中，百分之四十分佈於新界，其餘百分之六十則位於九龍及香港島。

截至二〇〇八年六月三十日止，集團在香港的土地儲備組合分佈如下：

|            | 所佔總樓面面積(百萬平方呎) |             |             | 總面積         |
|------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
|            | 發展中<br>銷售物業    | 發展中<br>投資物業 | 已落成<br>投資物業 |             |
| <b>按用途</b> |                |             |             |             |
| 住宅         | 10.9           | —           | 1.2         | 12.1        |
| 商場         | —              | 0.9         | 9.6         | 10.5        |
| 寫字樓        | —              | 3.0         | 8.7         | 11.7        |
| 酒店         | —              | 1.1         | 2.4         | 3.5         |
| 工商綜合*      | 1.5            | —           | 3.7         | 5.2         |
| <b>合計</b>  | <b>12.4</b>    | <b>5.0</b>  | <b>25.6</b> | <b>43.0</b> |
| <b>按地點</b> |                |             |             |             |
| 香港島        | 0.5            | 0.1         | 6.6         | 7.2         |
| 九龍         | 3.4            | 3.1         | 8.7         | 15.2        |
| 新界         | 8.5            | 1.8         | 10.3        | 20.6        |
| <b>合計</b>  | <b>12.4</b>    | <b>5.0</b>  | <b>25.6</b> | <b>43.0</b> |

\* 包括貨倉物業

# 香港地產業務

## 地產發展







沙田壹號雲頂為低密度豪宅，四周山巒層疊，景觀開揚。

集團在香港擁有可供發展土地儲備一千七百四十萬平方呎，大部分將發展為供銷售的住宅物業，多數為附設豪華會所的大型住宅屋苑，並備有各種單位面積選擇，以滿足不同顧客的需求。

集團一直以高質素的產品及服務見稱，優質品牌被廣泛認同，不但給予買家十足信心，亦有助提升地產項目的邊際利潤。

### 主要發展中項目

#### 壹號雲頂

沙田市地段 421、438 及 496 號

(佔 100%)

|        |                 |
|--------|-----------------|
| 地盤面積   | : 三十七萬一千平方呎     |
| 總樓面面積  | : 六十九萬一千平方呎     |
| 單位約數   | : 五百四十個         |
| 預計完工日期 | : 二〇〇八年底至二〇〇九年中 |

壹號雲頂由三個相鄰的地盤組成，將興建多幢中低密度大廈，共提供逾五百個豪宅單位，另有多幢洋房。建築工程正在進行中，預計於二〇〇八年底建成逾五百二十個單位，餘下的十三幢洋房預期於二〇〇九年年中落成。項目將為住戶帶來清幽翠綠的寫意生活。

## 上水古洞

(佔 100%)

|        |             |
|--------|-------------|
| 地盤面積   | : 一百七十萬平方呎  |
| 總樓面面積  | : 六十八萬三千平方呎 |
| 單位約數   | : 三百三十個     |
| 預計完工日期 | : 二〇〇九年下半年  |

由於加入經轉換土地用途的相連地段，該項目總樓面面積已微增至六十八萬三千平方呎。該低密度項目毗鄰雙魚河，四周環境翠綠，將提供約三百三十幢洋房，工程目前進展順利。



古洞項目毗鄰雙魚河，四周環境翠綠。

## 譽•港灣

太子道東638號

(佔 100%)

|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| 地盤面積   | : 十三萬七千平方呎                    |
| 總樓面面積  | : 一百萬平方呎(住宅)<br>二十萬零五千平方呎(商場) |
| 單位約數   | : 一千一百個                       |
| 預計完工日期 | : 二〇一〇年上半年                    |

該項目提供約一千一百個不同面積及間隔的單位，包括區內罕有的四房單位，大部分單位更可飽覽維港及未來啟德都會景致。東南九龍發展計劃將使區內煥然一新，該項目亦會因而受惠，並將是首個毗鄰擬建郵輪碼頭的豪宅項目。



位於東九龍的譽•港灣，將是區內罕有的豪宅項目。

# 香港地產業務

## 地產發展

### 青山公路屯門市地段 465 號 (佔 100%)

|        |             |
|--------|-------------|
| 地盤面積   | : 四十七萬八千平方呎 |
| 總樓面面積  | : 六十二萬一千平方呎 |
| 單位約數   | : 四百五十個     |
| 預計完工日期 | : 二〇一〇年上半年  |

此高級住宅項目位於青山公路，將興建洋房及中密度豪宅大廈，四周環境清幽翠綠。打樁工程現已完成，上蓋建築快將開展。



位於青山公路的項目將發展豪華住宅，四周環境翠綠清幽。

### YOHO Town 第二期 元朗市地段 504 號 (佔 100%)

|        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 地盤面積   | : 三十一萬八千平方呎                     |
| 總樓面面積  | : 一百四十萬平方呎(住宅)<br>二十四萬九千平方呎(商場) |
| 單位約數   | : 一千八百九十個                       |
| 預計完工日期 | : 二〇一〇年下半年                      |

YOHO Town 鄰近公路及鐵路網絡，交通便捷。第二期附設的購物商場將連接西鐵元朗站，使屋苑住戶生活倍添便利。工程現正進行中，預期於二〇一〇年下半年落成。



興建中的 YOHO Town 第二期，秉承第一期的規劃，質素更勝一籌。

### 峻弦 牛池灣新九龍內地段 6350 號 (佔 100%)

|        |             |
|--------|-------------|
| 地盤面積   | : 六萬六千五百平方呎 |
| 總樓面面積  | : 七十七萬五千平方呎 |
| 單位約數   | : 七百三十個     |
| 預計完工日期 | : 二〇一〇年下半年  |

集團正於這幅位於飛鵝山旁的優質地皮興建豪宅，該項目大部分單位均可飽覽九龍市區及維港的壯闊景色。工程進展良好。

## 將軍澳56區發展項目 (合作發展)

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 地盤面積   | : 四十六萬平方呎                           |
| 總樓面面積  | : 一百八十萬平方呎(總面積)<br>一百五十萬平方呎(集團所佔面積) |
| 單位約數   | : 一千一百五十個                           |
| 預計完工日期 | : 二〇一〇年以後                           |

該項目位於港鐵將軍澳站上蓋，目前工程進展順利，將提供八十六萬一千平方呎可供銷售的住宅單位，另有六十二萬六千平方呎酒店以及五萬四千平方呎寫字樓，集團將保留作出租用途。與項目北面相連的土地已規劃為公眾廣場及休憩用地，將成為將軍澳未來的市中心及消閒娛樂熱點。



位於將軍澳站上蓋的項目，將成為區內指標物業。

## 西九龍九龍內地段11146號 (佔100%)

|        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 地盤面積   | : 十二萬二千平方呎                      |
| 總樓面面積  | : 七十九萬四千平方呎(住宅)<br>十二萬二千平方呎(商場) |
| 單位約數   | : 六百六十個                         |
| 預計完工日期 | : 二〇一〇年以後                       |

集團於二〇〇七年六月在政府土地拍賣中購入這幅地皮，其位置優越兼具海港景色，將發展成為豪宅項目。工程已於最近展開。

## 西鐵屯門站發展項目 (合作發展)

|        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 地盤面積   | : 二十八萬六千平方呎                     |
| 總樓面面積  | : 一百三十萬平方呎(住宅)<br>二十六萬九千平方呎(商場) |
| 單位約數   | : 一千九百個                         |
| 預計完工日期 | : 二〇一〇年以後                       |

該項目包括一百三十萬平方呎的優質住宅，另有面積達二十六萬九千平方呎的購物商場。項目將是未來數年內屯門市中心唯一新建的大型住宅項目。憑藉與鐵路及巴士總站緊密相連，該項目勢將成為區內焦點。



西鐵屯門站項目坐落交通樞紐，亦擁有開闊景致。

# 香港地產業務

## 地產發展

### 元朗丈量約份第109約地段2099號 (佔100%)

|        |                                |
|--------|--------------------------------|
| 地盤面積   | : 六十七萬四千平方呎                    |
| 總樓面面積  | : 八十五萬六千平方呎(住宅)<br>二萬四千平方呎(商場) |
| 單位約數   | : 六百個                          |
| 預計完工日期 | : 二〇一〇年以後                      |

集團計劃將該地盤發展成高尚住宅項目，為包括洋房、複式單位及住宅大樓的混合式發展。地盤鄰近西鐵元朗站和錦上路站，經三號幹線往返市區亦非常便捷。

### 九龍貿易中心第二期

葵昌路51號

(佔100%)

|        |                 |
|--------|-----------------|
| 地盤面積   | : 八萬九千平方呎(整個項目) |
| 總樓面面積  | : 五十二萬平方呎(第二期)  |
| 預計完工日期 | : 二〇一〇年下半年      |

項目由兩幢優質商廈組成，結合優良建築、國際級規格及先進環保設施，並且鄰近鐵路網絡，往來全港各區十分方便。第一期面積達五十六萬三千平方呎的寫字樓及一萬五千平方呎的商舖，已於二〇〇八年六月獲批入伙紙，租務反應理想，已獲多家著名機構承租。第二期工程經已展開。



位於葵涌的九龍貿易中心第一期租務理想，獲多家著名機構承租。



## 環球貿易廣場第二及第三階段

### 機鐵九龍站發展項目

(合作發展)

地盤面積 : 七十九萬平方呎(第五、六及七期)  
總樓面面積 : 五百四十萬平方呎(第五、六及七期)  
二百萬平方呎(發展中)  
預計完工日期 : 二〇〇九年至二〇一〇年

第五、六及七期發展項目之總樓面面積達五百四十萬平方呎，集團所佔樓面面積為四百七十萬平方呎。第五期及第六期經已落成，當中包括共一百萬平方呎的豪宅及服務式住宅天璽、九十萬平方呎購物商場圓方，以及套房酒店港景匯和香港W酒店。

第七期包括嶄新先進的環球貿易廣場辦公大樓及Ritz-Carlton酒店。第一期面積九十萬平方呎的寫字樓已於年內完成，第二期六十萬平方呎寫字樓正在施工，預計於二〇〇九年完成，整個項目將於二〇一〇年全部竣工。該項目租務令人十分鼓舞，多間著名投資銀行已承租偌大面積。有關租務進展的詳情已刊載於第四十一頁「投資物業」一節。



九龍站環球貿易廣場第一期已於二〇〇七年底落成，整個項目將於二〇一〇年竣工。

# 香港地產業務

## 地產發展

### 按竣工年份排列的主要發展中項目

| 地點                          | 項目名稱                          | 集團所佔權益<br>(百分率) | 住宅               |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>2008/09 財政年度完成之項目</b>    |                               |                 |                  |
| 沙田市地段 421、438 及 496 號       | 壹號雲頂                          | 100             | 691,000          |
| 元朗丈量約份第 120 約地段 4042 號      | 原築                            | 100             | 358,000          |
| 馬灣發展項目                      | 珀麗灣第六期                        | 合作發展            | 80,000           |
| 元朗白沙村                       | 逸林首府                          | 100             | 49,000           |
| 元朗牛潭尾第 1 期 A                |                               | 100             | 48,000           |
| 機鐵九龍站發展計劃第七期                | 環球貿易廣場第二期                     | 合作發展            | –                |
| <b>年度總計</b>                 |                               |                 | <b>1,226,000</b> |
| <b>2009/10 財政年度完成之項目</b>    |                               |                 |                  |
| 太子道東 638 號                  | 譽•港灣                          | 100             | 1,025,000        |
| 屯門市地段 465 號                 |                               | 100             | 616,000          |
| 上水古洞                        |                               | 100             | 683,000          |
| 青龍頭地段 67 號                  |                               | 100             | 10,500           |
| 青龍頭地段 68 號                  |                               | 100             | 9,000            |
| 觀塘海濱道 129 號                 |                               | 100             | –                |
| 長沙灣青山道 483 號                |                               | 100             | –                |
| 長沙灣永康街 77 號                 |                               | 100             | –                |
| 機鐵九龍站發展計劃第七期                | 環球貿易廣場第三期/<br>Ritz-Carlton 酒店 | 合作發展            | –                |
| <b>年度總計</b>                 |                               |                 | <b>2,343,500</b> |
| <b>2010/11 財政年度完成之項目</b>    |                               |                 |                  |
| 元朗市地段 504 號                 | YOHO Town 第二期                 | 100             | 1,454,000        |
| 牛池灣新九龍內地段 6350 號            | 峻弦                            | 100             | 775,000          |
| 元朗洪水橋丈量約份第 124 約地段 4313 號   |                               | 74              | 83,000           |
| 藍地屯門市地段 461 號               |                               | 100             | 27,000           |
| 葵涌市地段 215 號                 | 九龍貿易中心第二期                     | 100             | –                |
| 觀塘敬業街 49 號                  |                               | 100             | –                |
| <b>年度總計</b>                 |                               |                 | <b>2,339,000</b> |
| <b>2011/12 財政年度或以後完成之項目</b> |                               |                 |                  |
| 西鐵屯門站發展項目                   |                               | 合作發展            | 1,286,000        |
| 元朗丈量約份第 109 約地段 2099 號      |                               | 100             | 856,000          |
| 西九龍九龍內地段 11146 號            |                               | 100             | 794,000          |
| 將軍澳 56 區發展項目                |                               | 合作發展            | 861,000          |
| 鴨脷洲內地段 129 號                |                               | 35              | 316,000          |
| 元朗石湖圍                       |                               | 50              | 227,000          |
| 元朗寶業街 18 號                  |                               | 100             | 222,000          |
| 九龍洋松街/松樹街項目                 |                               | 合作發展            | 177,000          |
| 九龍漆咸花園重建項目                  |                               | 29              | 88,000           |
| 筲箕灣道 295-305 號              |                               | 90              | 55,000           |
| 山頂加列山道 12 號                 |                               | 100             | 42,700           |
| 赤柱村道 48-50 號                |                               | 100             | 37,000           |
| 觀塘鴻圖道 20-24 號               |                               | 100             | –                |
| 黃竹坑道 50 號                   |                               | 100             | –                |
| 觀塘海濱道 181 號                 |                               | 100             | –                |
| <b>合計</b>                   |                               |                 | <b>4,961,700</b> |

所佔樓面面積(平方呎)

| 商場       | 寫字樓            | 酒店       | 工業       | 總面積              |
|----------|----------------|----------|----------|------------------|
| -        | -              | -        | -        | 691,000          |
| -        | -              | -        | -        | 358,000          |
| -        | -              | -        | -        | 80,000           |
| -        | -              | -        | -        | 49,000           |
| -        | -              | -        | -        | 48,000           |
| -        | 622,000        | -        | -        | 622,000          |
| <b>0</b> | <b>622,000</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1,848,000</b> |

|                |                  |                |                |                  |
|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 205,000        | -                | -              | -              | 1,230,000        |
| 5,000          | -                | -              | -              | 621,000          |
| -              | -                | -              | -              | 683,000          |
| -              | -                | -              | -              | 10,500           |
| -              | -                | -              | -              | 9,000            |
| -              | 292,000          | -              | -              | 292,000          |
| -              | 109,000          | -              | -              | 109,000          |
| -              | -                | -              | 242,000        | 242,000          |
| -              | 973,000          | 417,000        | -              | 1,390,000        |
| <b>210,000</b> | <b>1,374,000</b> | <b>417,000</b> | <b>242,000</b> | <b>4,586,500</b> |

|                |                |          |          |                  |
|----------------|----------------|----------|----------|------------------|
| 249,000        | -              | -        | -        | 1,703,000        |
| -              | -              | -        | -        | 775,000          |
| -              | -              | -        | -        | 83,000           |
| -              | -              | -        | -        | 27,000           |
| -              | 520,000        | -        | -        | 520,000          |
| -              | 120,000        | -        | -        | 120,000          |
| <b>249,000</b> | <b>640,000</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3,228,000</b> |

|                |                |                |                |                  |
|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 269,000        | -              | -              | -              | 1,555,000        |
| 24,000         | -              | -              | -              | 880,000          |
| 122,000        | -              | -              | -              | 916,000          |
| -              | 54,000         | 626,000        | -              | 1,541,000        |
| -              | -              | -              | -              | 316,000          |
| -              | -              | -              | -              | 227,000          |
| -              | -              | -              | -              | 222,000          |
| 24,000         | -              | -              | -              | 201,000          |
| 18,000         | -              | -              | -              | 106,000          |
| -              | -              | -              | -              | 55,000           |
| -              | -              | -              | -              | 42,700           |
| -              | -              | -              | -              | 37,000           |
| -              | 207,000        | -              | -              | 207,000          |
| -              | 120,000        | -              | -              | 120,000          |
| -              | -              | -              | 309,000        | 309,000          |
| <b>457,000</b> | <b>381,000</b> | <b>626,000</b> | <b>309,000</b> | <b>6,734,700</b> |



元朗逸林首府提供三十幢豪華別墅，環境翠綠清幽。



元朗原築迎合年輕專業人士別具特色的生活要求。

# 香港地產業務

## 地產發展

### 主要發展中項目

- ▲ 住宅
- ▲ 寫字樓
- ▲ 酒店
- ▲ 商場
- ▲ 工商綜合

- 01 ▲ 壹號雲頂
- 02 ▲ 古洞
- 03 ▲ 石湖圍
- 04 ▲ 牛潭尾第一期A
- 05 ▲ 珀麗灣第六期
- 06 ▲ 青龍頭地段 67 及 68 號
- 07 ▲ 鴨脷洲內地段 129 號
- 08 ▲ 原築
- 09 ▲ 逸林首府
- 10 ▲ 洪水橋丈量約份第 124 約地段 4313 號
- 11 ▲ 峻弦
- 12 ▲ 藍地屯門市地段 461 號
- 13 ▲ 山頂加列山道 12 號
- 14 ▲ 筲箕灣道 295-305 號
- 15 ▲ 赤柱村道 48-50 號
- 16 ▲ 寶業街 18 號
- 17 ▲▲ 漆咸花園重建項目
- 18 ▲▲ 屯門市地段 465 號
- 19 ▲▲ 西鐵屯門站發展項目
- 20 ▲▲ YOHO Town 第二期
- 21 ▲▲ 譽·港灣
- 22 ▲▲ 元朗丈量約份第 109 約地段 2099 號
- 23 ▲▲ 九龍內地段 11146 號
- 24 ▲▲ 洋松街/松樹街發展項目
- 25 ▲▲▲ 將軍澳 56 區發展項目
- 26 ▲▲ 環球貿易廣場及 Ritz-Carlton 酒店
- 27 ▲ 海濱道 129 號
- 28 ▲ 九龍貿易中心第二期
- 29 ▲ 青山道 483 號
- 30 ▲ 敬業街 49 號
- 31 ▲ 鴻圖道 20-24 號
- 32 ▲ 黃竹坑道 50 號
- 33 ▲ 永康街 77 號
- 34 ▲ 海濱道 181 號





# 香港地產業務

---

## 投資物業



九龍站環球貿易廣場



# 香港地產業務

## 投資物業



東九龍 APM 已是年輕人的時尚商場指標，提供多元化購物選擇。

連同合作項目所得的收入，集團本年度租金總收入上升百分之十四點五至港幣八十二億六千二百萬元。租金淨收入亦於年內上升百分之十四點二，達港幣五十九億九千二百萬元。物業出租率維持於百分之九十四的高水平，而寫字樓續租租金上升，以及商場租金穩步上揚，帶動租務於年內有不俗表現。

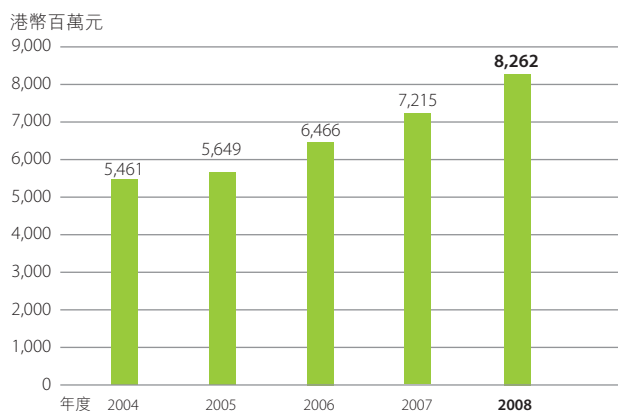
由於空置率在歷史低位徘徊，儘管金融市場波動，位於核心地區的甲級寫字樓租金於過去一年仍保持穩定，而核心區以外的寫字樓，由於供應增加，市場競爭加劇。

零售銷售增加，加上訪港旅客人數持續上升，年內商場租金繼續攀升。本地市民及旅客消費增加，也使零售業於年內有不俗表現。

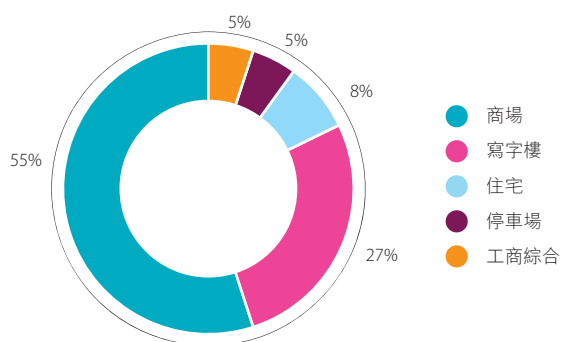
為提升租值，集團定期為投資物業進行優化工程。世貿中心已完成第一期把部分寫字樓樓面改建成零售樓面的工程，而有關翻新現有商場之第二期工程將於二〇〇八年底完成。將軍澳東港城及荃灣廣場近日亦完成翻新。集團非常重視顧客服務，藉此提高顧客忠誠度及維持高出租率，並積極透過意見調查及日常接觸，與商戶保持雙向溝通，以瞭解及滿足租戶的需要。



### 租金總收入



### 租金總收入 (按類別)\*



\* 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入

### 已落成投資物業

#### 商場

集團在港擁有九百六十萬平方呎的商場，租金於年內溫和上升。東九龍的APM向以緊貼潮流，成為最受年青人喜愛的商場，現已幾近全部租出。另外，國際金融中心商場備有各式高級餐廳及名牌店舖，是中環的著名消閒熱點，亦已接近全部租出。集團其他重點商場亦有理想表現，其中旺角新世紀廣場、葵涌新都會廣場及大埔超級城亦接近全數租出。



擴充及翻新後的世貿中心商場，環境更舒適寬敞。



沙田新城市廣場位置優越，商舖組合多元化。

# 香港地產業務

## 投資物業

### 寫字樓

集團擁有八百七十萬平方呎的優質寫字樓物業，遍佈全港各區，整體出租率於年內維持高水平，而續租及新約租金均有所上升。儘管區內競爭激烈及新供應增加，東九龍創紀之城的出租率仍然甚高，新落成的創紀之城第六期便已租出大部分樓面。集團其他優質寫字樓項目，例如灣仔新鴻基中心和中環廣場、旺角新世紀廣場及葵涌新都會廣場，均接近全部租出。

### 住宅及套房酒店

集團持有一百二十萬平方呎的豪宅物業及約一千個優質的酒店套房，由旗下Signature Homes負責租務，致力為租戶提供周全的個人服務。新落成的套房酒店港景匯地點方便，加上設施豪華，市場反應熱烈。

### 其他物業

集團擁有三萬個泊車位、多幢工業大廈、貨倉及數據中心，提供穩定租金收入，其中部分工廈正研究更改作為其他用途。

### 發展中的投資物業

集團不斷優化其投資物業以達致更理想的組合，於過去數年逐步增加位於黃金地點的優質投資物業，以嶄新的大型項目取代非核心物業。

最重要的發展中物業是位於九龍站、樓高一百一十八層的環球貿易廣場，第一期工程已於二〇〇七年底完成，而整項工程預計於二〇一〇年竣工。整個九龍站項目亦包括全新的Ritz-Carlton酒店、香港首家W Hotel、套房酒店港景匯及高級購物商場圓方。



套房酒店港景匯裝潢典雅，可飽覽遼闊海景。

環球貿易廣場的出租情況令人滿意，已獲承租大部分寫字樓樓面，主要租戶包括多間著名金融機構及跨國公司，例如摩根士丹利、瑞士信貸及德意志銀行。集團現正與來自各行業的潛在租戶洽商租務協議。

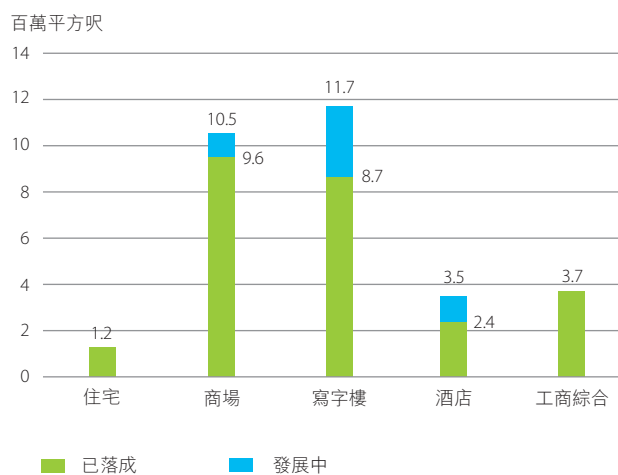
其他施工中的寫字樓項目，也將成為各自區內的新典範。九龍貿易中心備有現代化的設施及大樓層面積，將為該區奠下優質商廈的全新標準。第一期包括五十六萬三千平方呎的寫字樓及一萬五千平方呎的商舖，現已竣工。第二期工程已於近期開展。

按所佔權益計算，集團擁有五百萬平方呎發展中的新投資物業，其中包括三百萬平方呎高級寫字樓，均配備尖端科技及現代化設施。另外包括九十萬平方呎商場，以及一百一十萬平方呎高級酒店及套房酒店。



環球貿易廣場已獲多間著名金融機構及跨國公司承租。

### 已落成及發展中投資物業



東九龍創紀之城第六期憑卓越質素及先進設施，成為區內優質寫字樓典範。

# 香港地產業務

## 投資物業

### 已落成之主要投資物業

| 項目             | 地點             | 地契期滿年份 | 集團所佔權益(百分率) | 住宅      |
|----------------|----------------|--------|-------------|---------|
| <b>香港島</b>     |                |        |             |         |
| 國際金融中心一期       | 中環港景街1號        | 2047   | 50          | -       |
| 國際金融中心二期及商場    | 中環金融街8號        | 2047   | 50          | -       |
| 四季酒店及四季匯       | 中環金融街8號        | 2047   | 50          | -       |
| 新鴻基中心          | 灣仔港灣道30號       | 2127   | 100         | -       |
| 中環廣場           | 灣仔港灣道18號       | 2047   | 50          | -       |
| 世貿中心           | 銅鑼灣告士打道280號    | 2842   | 100         | -       |
| 海港中心           | 灣仔港灣道25號       | 2128   | 33.3        | -       |
| 帝景園(第2及3座)     | 舊山頂道23號        | 2886   | 100         | 341,000 |
| 浪琴園(第2及3座)     | 大潭道38號         | 2047   | 100         | 248,000 |
| 曉峰閣(第4座)       | 舊山頂道18號        | 2884   | 100         | 126,000 |
| <b>九龍</b>      |                |        |             |         |
| 環球貿易廣場一期       | 九龍柯士甸道西1號      | 2047   | 合作發展        | -       |
| 港景匯 / W Hotel  | 九龍柯士甸道西1號      | 2047   | 合作發展        | -       |
| 創紀之城一期*        | 觀塘道388號        | 2047   | 100         | -       |
| 創紀之城二期         | 觀塘道378號        | 2047   | 50          | -       |
| 創紀之城三期         | 觀塘道370號        | 2047   | 100         | -       |
| 創紀之城五期         | 觀塘道418號        | 2047   | 100         | -       |
| 創紀之城六期         | 觀塘道392號        | 2047   | 100         | -       |
| 新世紀廣場          | 旺角太子道西193號     | 2047   | 100         | -       |
| 帝京酒店           | 旺角太子道西193號     | 2047   | 100         | -       |
| 新太陽廣場          | 尖沙咀廣東道28號      | 2047   | 100         | -       |
| 帝苑酒店           | 尖沙咀麼地道69號      | 2127   | 100         | -       |
| 嘉里鴻基貨倉         | 長沙灣發祥街3號       | 2047   | 50          | -       |
| 創貿廣場           | 觀塘開源道49號       | 2047   | 100         | -       |
| 半島大廈           | 長沙灣青山道538號     | 2047   | 100         | -       |
| 新科技廣場          | 新蒲崗大有街34號      | 2047   | 100         | -       |
| 興華中心           | 土瓜灣道82-84號     | 2099   | 100         | -       |
| <b>新界</b>      |                |        |             |         |
| 新城市廣場第一期       | 沙田正街18號        | 2047   | 100         | -       |
| 新城市廣場第三期       | 沙田正街2-8號       | 2047   | 100         | -       |
| 新城市商業大廈        | 沙田白鶴汀街10-18號   | 2047   | 100         | -       |
| 新城市中央廣場        | 沙田鄉事會路138號     | 2047   | 100         | -       |
| 帝都酒店           | 沙田白鶴汀街8號       | 2047   | 100         | -       |
| 新都會廣場第一座及商場    | 葵涌興芳路223號      | 2047   | 100         | -       |
| 上水廣場           | 上水龍琛路39號       | 2047   | 100         | -       |
| 大埔超級城          | 大埔安邦路9號        | 2047   | 100         | -       |
| 荃灣廣場           | 荃灣白田壩街5-21號    | 2047   | 100         | -       |
| 東港城商場          | 將軍澳重華路8號       | 2047   | 100         | -       |
| 新元朗中心商場        | 元朗朗日路8號        | 2047   | 87.5        | -       |
| 將軍澳中心商場        | 將軍澳市地段57及66號   | 2047   | 57.52/25    | -       |
| 元朗廣場商場         | 元朗青山公路249-251號 | 2047   | 100         | -       |
| 新達廣場商場         | 大埔南運路9號        | 2047   | 100         | -       |
| 新領域廣場          | 荃灣西樓角路1-17號    | 2047   | 100         | -       |
| 東薈城 / 諾富特東薈城酒店 | 東涌市地段2號        | 2047   | 20          | -       |
| 九龍貿易中心一期       | 葵涌葵昌路51號       | 2047   | 100         | -       |
| 帝景酒店           | 汀九青山公路353號     | 2047   | 100         | -       |
| 新興鴻基貨倉         | 沙田黃竹洋街8號       | 2047   | 100         | -       |
| 晉科中心           | 上水彩發街2號        | 2047   | 100         | -       |

\* 連同本集團在新意網的百分之八十四點六權益所佔之樓面面積

所佔樓面面積(平方呎)

| 商場        | 寫字樓     | 酒店      | 工商綜合    | 總面積       |
|-----------|---------|---------|---------|-----------|
| —         | 392,000 | —       | —       | 392,000   |
| 320,000   | 566,000 | —       | —       | 886,000   |
| —         | —       | 550,000 | —       | 550,000   |
| 53,400    | 850,600 | —       | —       | 904,000   |
| —         | 700,000 | —       | —       | 700,000   |
| 280,000   | 232,000 | —       | —       | 512,000   |
| 20,500    | 80,000  | —       | —       | 100,500   |
| —         | —       | —       | —       | 341,000   |
| —         | —       | —       | —       | 248,000   |
| —         | —       | —       | —       | 126,000   |
| —         | 900,000 | —       | —       | 900,000   |
| —         | —       | 606,000 | —       | 606,000   |
| 27,000    | 890,000 | —       | —       | 917,000   |
| —         | 133,000 | —       | —       | 133,000   |
| —         | 108,000 | —       | —       | 108,000   |
| 598,000   | 308,000 | —       | —       | 906,000   |
| 29,000    | 373,000 | —       | —       | 402,000   |
| 725,000   | 475,000 | —       | —       | 1,200,000 |
| —         | —       | 400,000 | —       | 400,000   |
| 204,800   | —       | —       | —       | 204,800   |
| —         | —       | 295,000 | —       | 295,000   |
| —         | —       | —       | 285,000 | 285,000   |
| —         | —       | —       | 240,000 | 240,000   |
| —         | —       | —       | 198,000 | 198,000   |
| —         | —       | —       | 184,000 | 184,000   |
| —         | —       | —       | 182,700 | 182,700   |
| 1,300,000 | —       | —       | —       | 1,300,000 |
| 350,000   | —       | —       | —       | 350,000   |
| —         | 96,000  | —       | —       | 96,000    |
| 236,000   | 505,000 | —       | —       | 741,000   |
| —         | —       | 258,000 | —       | 258,000   |
| 600,000   | 569,000 | —       | —       | 1,169,000 |
| 181,500   | 375,500 | —       | —       | 557,000   |
| 588,800   | —       | —       | —       | 588,800   |
| 583,000   | —       | —       | —       | 583,000   |
| 415,000   | —       | —       | —       | 415,000   |
| 245,000   | —       | —       | —       | 245,000   |
| 195,000   | —       | —       | —       | 195,000   |
| 145,000   | —       | —       | —       | 145,000   |
| 120,000   | —       | —       | —       | 120,000   |
| 35,100    | 137,200 | —       | —       | 172,300   |
| 99,000    | 32,000  | 47,000  | —       | 178,000   |
| 15,000    | 563,000 | —       | —       | 578,000   |
| —         | —       | 310,000 | —       | 310,000   |
| —         | —       | —       | 500,000 | 500,000   |
| —         | —       | —       | 142,000 | 142,000   |



將軍澳東港城翻新後，形象設計及商戶組合均煥然一新。



中環國際金融中心商場匯聚名牌商號，為消閒購物熱點。

# 香港地產業務

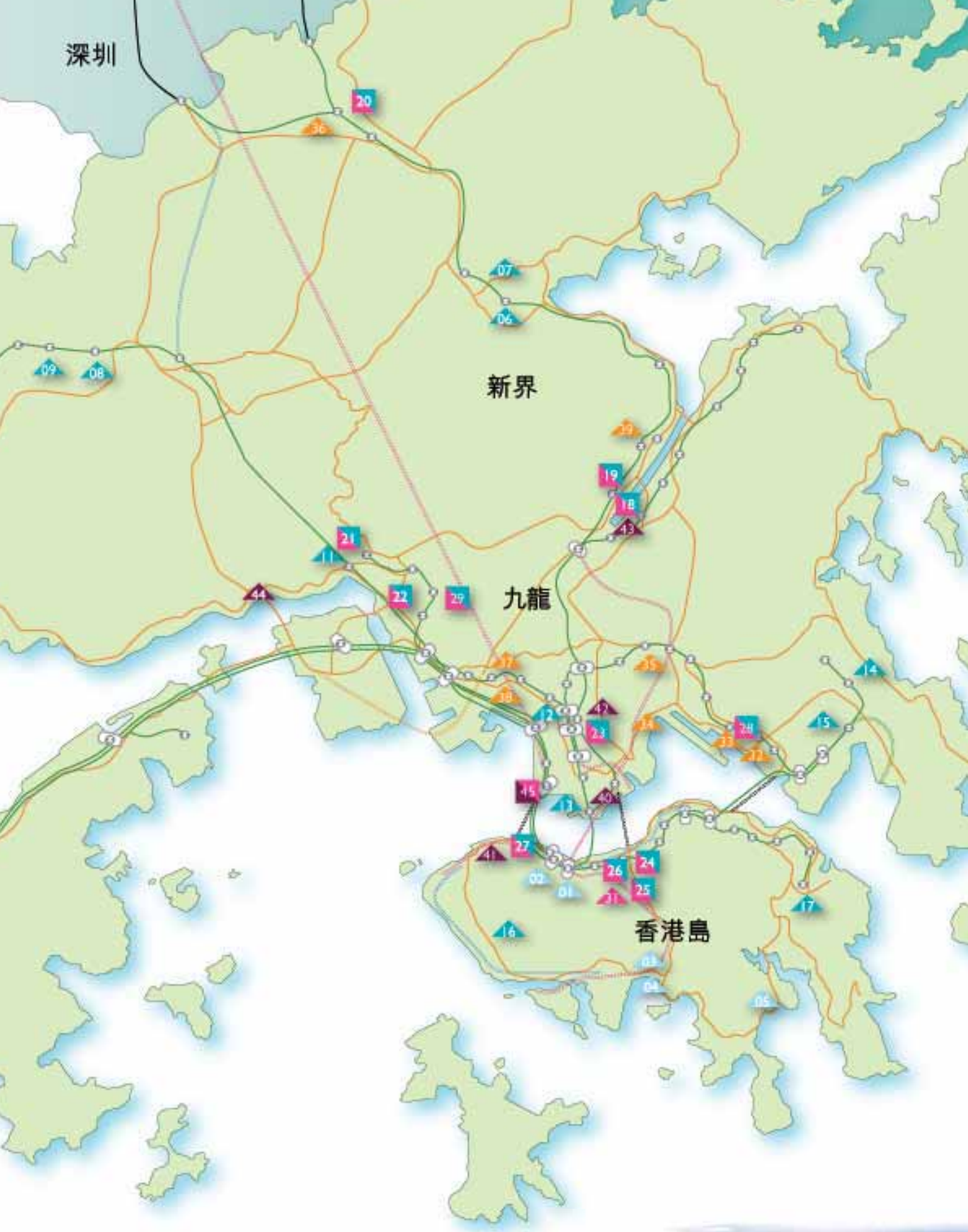
## 投資物業

### 已落成之主要投資物業

- ▲ 住宅      ▲ 商場      ▲ 寫字樓  
▲ 工商綜合      ▲ 酒店

- 01 ▲ 帝景園
- 02 ▲ 曉峰閣
- 03 ▲ 深水灣道 63 號
- 04 ▲ 深水灣道 51 及 55 號
- 05 ▲ 浪琴園
- 06 ▲ 新達廣場
- 07 ▲ 大埔超級城
- 08 ▲ 新元朗中心
- 09 ▲ 元朗廣場
- 10 ▲ 卓爾廣場
- 11 ▲ 荃灣廣場
- 12 ▲ 新九龍廣場
- 13 ▲ 新太場廣場
- 14 ▲ 東港城
- 15 ▲ 將軍澳中心
- 16 ▲ 置富南區廣場
- 17 ▲ 新翠商場
- 18 ▲▲ 新城市廣場/新城市商業大廈
- 19 ▲▲ 新城市中央廣場
- 20 ▲▲ 上水廣場
- 21 ▲▲ 新領域廣場
- 22 ▲▲ 新都會廣場
- 23 ▲▲ 新世紀廣場
- 24 ▲▲ 世貿中心
- 25 ▲▲ 新鴻基中心
- 26 ▲▲ 海港中心
- 27 ▲▲ 國際金融中心
- 28 ▲▲ 創紀之城一、二、三、五及六期
- 29 ▲▲ 九龍貿易中心一期
- 30 ▲▲▲ 東薈城/諾富特東薈城酒店
- 31 ▲ 中環廣場
- 32 ▲ 創貿廣場
- 33 ▲ 訊科中心
- 34 ▲ 興華中心
- 35 ▲ 新科技廣場
- 36 ▲ 晉科中心
- 37 ▲ 半島大廈
- 38 ▲ 嘉里鴻基貨倉
- 39 ▲ 新興鴻基貨倉
- 40 ▲ 帝苑酒店
- 41 ▲ 四季酒店及四季匯
- 42 ▲ 帝京酒店
- 43 ▲ 帝都酒店
- 44 ▲ 帝景酒店
- 45 ▲▲ 港景匯 /W Hotel/ 環球貿易廣場一期





# 內地地產業務

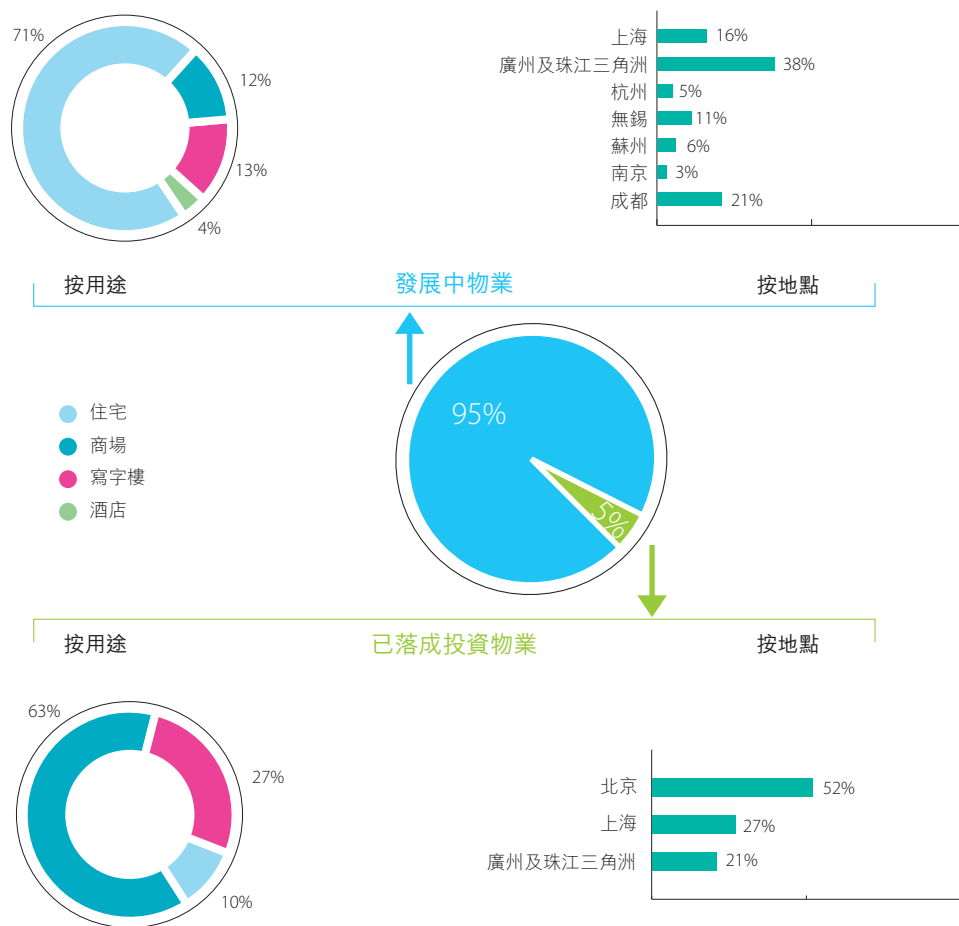
## 年度摘要

- 自二〇〇七年七月以來，分別於廣州、蘇州、南京及成都新增共四幅地皮，所佔樓面面積合共一千二百四十萬平方呎。
- 持有五千三百萬平方呎發展中物業，以及三百萬平方呎已落成之出租物業。

## 土地儲備

### 內地土地儲備組合

(截至二〇〇八年九月止，所佔總樓面面積共五千六百萬平方呎)





集團自二〇〇七年七月以來，在廣州、蘇州、南京及成都合共購入四幅地皮，按所佔權益計算，合共增添總樓面面積達一千二百四十萬平方呎的國內土地儲備。按所佔總樓面面積計算，集團目前在內地

的土地儲備包括五千三百萬平方呎發展中物業，另有三百萬平方呎已落成的投資物業，主要是位於黃金地段的寫字樓及商場。

截至二〇〇八年九月止，集團在內地的土地儲備組合分佈如下：

| 按用途        | 所佔總樓面面積(百萬平方呎) |            | 總面積         |
|------------|----------------|------------|-------------|
|            | 發展中物業          | 已落成投資物業    |             |
| 住宅*        | 37.6           | 0.3        | 37.9        |
| 商場         | 6.3            | 1.9        | 8.2         |
| 寫字樓        | 6.9            | 0.8        | 7.7         |
| 酒店         | 2.2            | -          | 2.2         |
| <b>合計</b>  | <b>53.0</b>    | <b>3.0</b> | <b>56.0</b> |
| <b>按地點</b> |                |            |             |
| 北京         | -              | 1.6        | 1.6         |
| 上海         | 8.6            | 0.8        | 9.4         |
| 廣州及珠江三角洲   | 20.0           | 0.6        | 20.6        |
| 杭州         | 2.4            | -          | 2.4         |
| 無錫         | 5.7            | -          | 5.7         |
| 蘇州         | 3.3            | -          | 3.3         |
| 南京         | 1.7            | -          | 1.7         |
| 成都         | 11.3           | -          | 11.3        |
| <b>合計</b>  | <b>53.0</b>    | <b>3.0</b> | <b>56.0</b> |

\* 包括服務式住宅

# 內地地產業務

## 地產發展





# 內地地產業務

## 地產發展



上海國金中心位於浦東優越地段，建築新穎，將成為上海新地標。

受到信貸緊縮及持續宏調措施所影響，自二〇〇七年底開始，內地大部分城市的樓市進入整固期。雖然整體樓市出現整固，但一些位置優越或鄰近市中心的項目，樓價則較為穩定。由於經濟繼續增長、城市化持續及市民日益富裕，集團對內地樓市的長遠前景保持樂觀。



上海國金中心商場設計時尚，將匯聚國際名店。

### 主要項目

#### 上海

##### 上海國金中心

上海陸家嘴

(佔 100%)

上海國金中心位於世紀大道八號，坐落陸家嘴金融區及浦東商貿區的核心。該綜合項目的總樓面面積逾四百萬平方呎，包括兩幢摩天大樓、一個低層商場及一座低層大廈。項目將包括逾二百萬平方呎的甲級寫字樓，以及一百萬平方呎的酒店，共提供六百五十六間客房，將由Ritz-Carlton及W Hotels酒店集團管理；還有面積達一百萬平方呎匯聚國際名店的大型商場。酒店W Hotel、商場及約九十萬平方呎的寫字樓，將於二〇〇九年年中落成，而餘下部分預計於二〇一〇年竣工。項目已接獲不少跨國企業及國際零售商查詢租務情況，反應令人鼓舞。



位於淮海中路三號地塊的項目將分階段於二〇一一年前完成。

### 上海淮海中路三號地塊 (合作發展)

這地盤將發展為頂級商場、寫字樓及豪華住宅，建築工程已經展開，將分階段於二〇一一年前完成。集團在該項目所佔樓面面積超過二百五十萬平方呎。項目位於浦西最繁盛的商業區，商場部分將連接新建的地鐵站，為三條鐵路幹線之交匯點。

### 上海灘坊項目 (佔100%)

項目位於黃浦江畔，坐落浦東最優越住宅區，盡覽聞名的外灘美景。憑藉發展豪華住宅的專業經驗，集團將興建總面積達一百七十萬平方呎的高級住宅及服務式住宅，其卓越質素將為上海開創豪宅新典範。

# 內地地產業務

## 地產發展



廣州玖瓏湖為低密度住宅，毗鄰環境優美的哥爾夫球場。

### 廣州及珠江三角洲

#### 玖瓏湖

廣州市花都區

(佔60%)

該項目位於風景秀麗的九龍湖度假區，鄰近廣州市市中心及廣州白雲國際機場。項目總樓面面積超過九百萬平方呎，將興建低密度住宅，並與毗鄰的高爾夫球場融為一體。項目第一階段工程現正進行，面積為一百三十萬平方呎，預計於二〇〇九至一〇財政年度內竣工。

#### 三東大道項目

廣州市花都區

(佔95%)

該項目位於花都區中心，往返廣州白雲國際機場及廣州市中心均快捷方便。項目包括一百一十萬平方呎可供出售的豪華住宅，計劃於二〇〇九年下半年完成。該項目將提供多款間隔及單位面積選擇，切合不同買家的需要。項目的花園主題強調與自然融合，為住戶帶來稱心舒適的居住環境。



廣州三東大道項目周邊配套設施完善，規劃以綠色家園為主題。



中山奕翠園的第四期工程正在進行中。

**獅嶺項目**  
廣州市花都區  
(佔 100%)

獅嶺項目是集團在花都區的另一個住宅發展項目，四周環境翠綠，大部分單位可飽覽水庫美景。該項目將擁有逾七百萬平方呎的高級住宅及洋房，將分階段完成。

**獵德村項目**  
廣州珠江新城  
(佔 33.3%)

獵德村項目位處廣州的新商業中心珠江新城，為綜合發展項目，總樓面面積逾六百萬平方呎，將興建大型購物商場、高級寫字樓、酒店及服務式住宅。

**奕翠園**  
中山市中山五路  
(合作發展)

奕翠園為發展中的低密度發展項目，逾五百萬平方呎之優質住宅單位正分階段發展。首兩期面積合共超過一百二十萬平方呎，經已完工並接近售罄。第三期發展面積為六十六萬平方呎，已於二〇〇八年第三季竣工，並已售出八成單位。第四期A發展的總樓面面積逾十三萬平方呎，已經動工興建，預計於二〇一〇年完工。

# 內地地產業務

## 地產發展



無錫太湖國際社區為大型綜合項目，面積達一千五百萬平方呎。

### 其他城市

#### 杭州萬象城 杭州錢江新城 (佔40%)

杭州萬象城總樓面面積超過六百萬平方呎，將包括大型商場、甲級寫字樓、五星級酒店及高級豪宅。項目位於錢江新城中央商業區，毗鄰計劃中的



杭州悅府位於錢塘江畔，並坐擁完善交通網絡。



新市政府總部，並坐享完善交通網絡。項目將連接兩個興建中的地鐵站，其中一個預計於二〇一一年竣工。萬象城第一期發展包括大型購物商場及約一百一十萬平方呎的豪華住宅，預期於二〇〇九至一〇財政年度完成。住宅部分名為悅府，由三幢大廈組成，提供逾六百個單位，現正發售，反應令人鼓舞。

#### 太湖國際社區 無錫太湖新城 (佔40%)

太湖國際社區為一個綜合項目，設有住宅、服務式住宅、酒店及商場，面積合共一千五百萬平方呎。該項目處於風景怡人的太湖新城，社區設施一應俱全，包括新的藝術及文化中心、藝術學校、商業中心、各式食肆及娛樂設施等，將成為無錫的矚目地標。自二〇〇七年年中推售以來，已售出超過七百個單位，而第一批總樓面面積七十萬平方呎合共逾四百個住宅單位，已於年內落成。另九十萬平方呎的住宅，預計於二〇〇八至〇九財政年度完工。



## 工業園項目

蘇州

(佔90%)

蘇州工業園項目由三個地盤組成，總樓面面積約三百六十萬平方呎。位於金雞湖畔的兩個地盤將興建豪華住宅及酒店，可飽覽開揚湖景。東面中央商務區的地盤與未來鐵路連接，將興建購物商場、寫字樓及高級服務式住宅。

## 河西中央商務區項目

南京河西

(佔100%)

集團於年內購入河西中央商務區項目，坐落於南京新市中心。該項目總樓面面積約一百七十萬平方呎。集團計劃在這優越地段興建購物中心、高級寫字樓及服務式住宅，詳情仍在規劃中。

## 悅城

成都雙流縣項目

(佔91%)

該項目位於城市南部的發展區，將興建總樓面面積達六百六十萬平方呎的高級住宅，並計劃由二〇一〇年下半年起分階段完成。項目鄰近新市政府總部、展覽及會議中心，還有成都最大型的海洋公園。該項目在經過詳細的安全檢討，以確保設計符合最高抗震標準後，現已恢復施工。

## 東大街項目

成都錦江區

(佔40%)

集團參與發展位處成都黃金地段的高級綜合商住項目，總樓面面積超過一千三百萬平方呎，包括寫字樓、五星級酒店、匯聚國際名店的高級商場，以及豪華住宅。該地區正在興建一條地鐵線，不但可強化項目的交通優勢，亦有助該區蛻變為市內的新金融中心。



成都悦城總樓面面積六百六十萬平方呎，將於二〇一〇年下半年起分階段完成。

# 內地地產業務

## 地產發展

### 按竣工年份排列的主要發展中內地項目

| 項目                          | 項目名稱   | 城市 | 集團所佔權益<br>(百分率) |
|-----------------------------|--------|----|-----------------|
| <b>2008/09 財政年度完成之項目</b>    |        |    |                 |
| 太湖新城項目第二期                   | 太湖國際社區 | 無錫 | 40              |
| 中山五路項目第三期                   | 奕翠園    | 中山 | 合作發展            |
| <b>年度總計</b>                 |        |    |                 |
| <b>2009/10 財政年度完成之項目</b>    |        |    |                 |
| 陸家嘴項目第一期                    | 上海國金中心 | 上海 | 100             |
| 太湖新城項目第三期                   | 太湖國際社區 | 無錫 | 40              |
| 錢江新城項目第一期                   | 杭州萬象城  | 杭州 | 40              |
| 三東大道項目                      |        | 廣州 | 95              |
| 中山五路項目第四期A                  | 奕翠園    | 中山 | 合作發展            |
| 九龍湖項目第一期                    | 玖瓏湖    | 廣州 | 60              |
| <b>年度總計</b>                 |        |    |                 |
| <b>2010/11 財政年度或以後完成之項目</b> |        |    |                 |
| 陸家嘴項目第二期                    | 上海國金中心 | 上海 | 100             |
| 淮海中路三號地塊                    |        | 上海 | 合作發展            |
| 濰坊項目                        |        | 上海 | 100             |
| 太湖新城項目餘下之期數                 | 太湖國際社區 | 無錫 | 40              |
| 錢江新城項目餘下之期數                 | 杭州萬象城  | 杭州 | 40              |
| 工業園項目                       |        | 蘇州 | 90              |
| 河西中央商務區項目                   |        | 南京 | 100             |
| 九龍湖項目餘下之期數                  |        | 廣州 | 60              |
| 獅嶺項目                        |        | 廣州 | 100             |
| 獵德村項目                       |        | 廣州 | 33.3            |
| 中山五路項目餘下之期數                 | 奕翠園    | 中山 | 合作發展            |
| 雙流縣項目                       | 悅城     | 成都 | 91              |
| 東大街項目                       |        | 成都 | 40              |
| <b>合計</b>                   |        |    |                 |

\* 總樓面面積包括商場地下層面積

所佔樓面面積(平方呎)\*

| 住宅                | 商場               | 寫字樓              | 酒店               | 總面積               |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 362,000           | –                | –                | –                | 362,000           |
| 663,000           | –                | –                | –                | 663,000           |
| <b>1,025,000</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>1,025,000</b>  |
| –                 | 1,102,000        | 836,000          | 503,000          | 2,441,000         |
| 456,000           | –                | –                | –                | 456,000           |
| 455,000           | 656,000          | –                | –                | 1,111,000         |
| 1,090,000         | –                | –                | –                | 1,090,000         |
| 133,000           | –                | –                | –                | 133,000           |
| 789,000           | –                | –                | –                | 789,000           |
| <b>2,923,000</b>  | <b>1,758,000</b> | <b>836,000</b>   | <b>503,000</b>   | <b>6,020,000</b>  |
| –                 | –                | 1,377,000        | 523,000          | 1,900,000         |
| 195,000           | 1,177,000        | 1,167,000        | –                | 2,539,000         |
| 1,656,000         | 18,000           | –                | –                | 1,674,000         |
| 3,610,000         | 1,016,000        | –                | 254,000          | 4,880,000         |
| 567,000           | 49,000           | 603,000          | 129,000          | 1,348,000         |
| 1,464,000         | 578,000          | 827,000          | 388,000          | 3,257,000         |
| 176,000           | 646,000          | 877,000          | –                | 1,699,000         |
| 4,644,000         | –                | –                | –                | 4,644,000         |
| 7,284,000         | –                | –                | –                | 7,284,000         |
| 909,000           | 361,000          | 554,000          | 215,000          | 2,039,000         |
| 3,324,000         | –                | –                | –                | 3,324,000         |
| 5,940,000         | –                | –                | –                | 5,940,000         |
| 3,888,000         | 646,000          | 646,000          | 215,000          | 5,395,000         |
| <b>33,657,000</b> | <b>4,491,000</b> | <b>6,051,000</b> | <b>1,724,000</b> | <b>45,923,000</b> |



翻新後的北京 APM 商場，匯聚更多國際品牌。



杭州悅府將設富麗堂皇的會所，設施齊備。

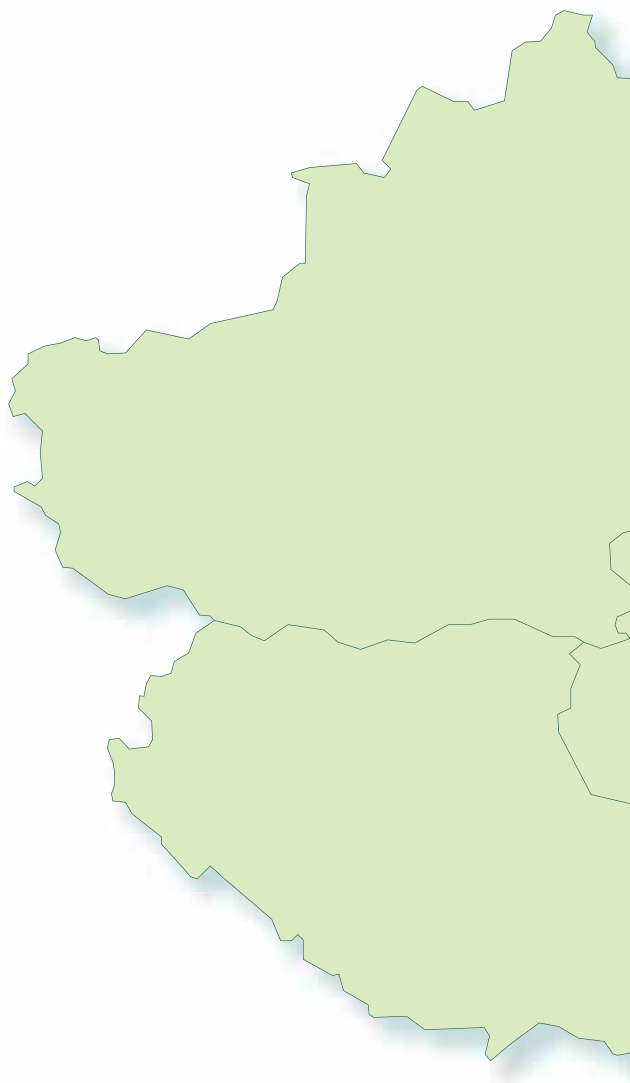
# 內地地產業務

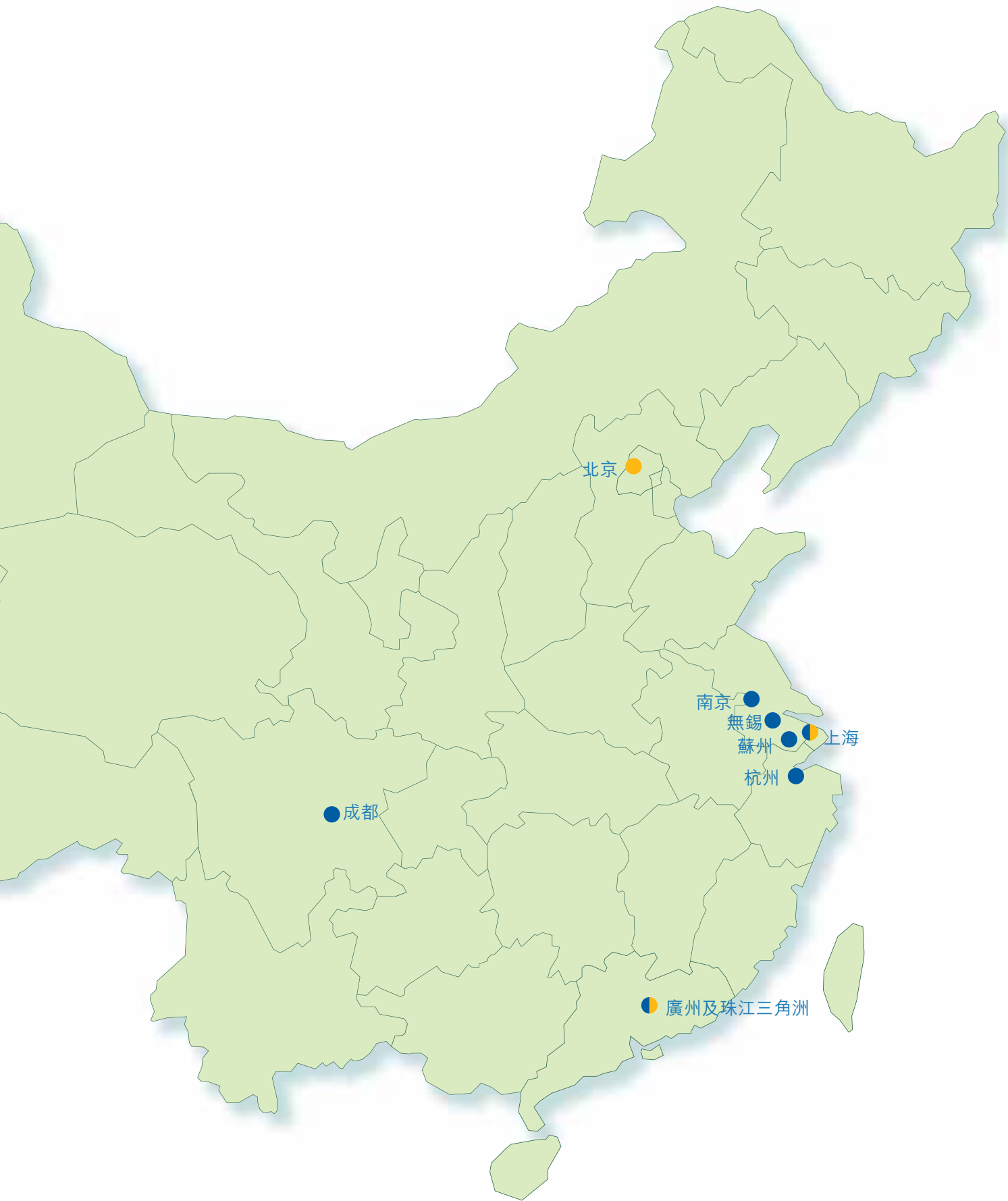
## 地產發展

### 主要項目

- 發展中
- ▲ 住宅
- ▲ 寫字樓
- 已落成
- ▲ 商場
- ▲ 酒店

| 區域       | 項目名稱                    | 用途   |
|----------|-------------------------|------|
| 北京       | ● 北京 APM<br>王府井大街 138 號 | ▲▲   |
| 上海       | ● 上海國金中心<br>陸家嘴         | ▲▲▲  |
|          | ● 滌坊項目                  | ▲▲   |
|          | ● 淮海中路三號地塊              | ▲▲▲  |
|          | ● 中環廣場<br>淮海中路 381 號    | ▲▲   |
|          | ● 上海名仕苑<br>廣元西路 88 號    | ▲    |
| 廣州及珠江三角洲 |                         |      |
| 廣州       | ● 玫瑰湖<br>花都區            | ▲    |
|          | ● 三東大道項目<br>花都區         | ▲    |
|          | ● 獅嶺項目<br>花都區           | ▲    |
|          | ● 獵德村項目                 | ▲▲▲▲ |
| 中山       | ● 奕翠園<br>中山五路           | ▲    |
| 佛山       | ● 南海廣場<br>南海大道          | ▲    |
| 其他城市     |                         |      |
| 杭州       | ● 杭州萬象城<br>錢江新城         | ▲▲▲▲ |
| 無錫       | ● 太湖國際社區<br>太湖新城        | ▲▲▲  |
| 成都       | ● 悅城<br>雙流縣             | ▲    |
|          | ● 東大街項目                 | ▲▲▲▲ |
| 蘇州       | ● 工業園項目                 | ▲▲▲▲ |
| 南京       | ● 河西中央商務區項目             | ▲▲▲  |





北京

成都

南京

無錫

蘇州

杭州

上海

廣州及珠江三角洲

內地地產業務  
投資物業





# 內地地產業務

## 投資物業



北京 APM 已成為時尚商場潮流指標，深受本地消費者及海外旅客歡迎。

集團在內地擁有三百萬平方呎已落成的投資物業，主要為位於北京和上海的重點項目。這些項目均位處黃金地段，租務表現理想，年內寫字樓及商舖租金均有增長。

### 已落成投資物業

#### 北京 APM

北京王府井大街 138 號

(合作發展)

所佔總樓面面積：一百萬平方呎(商場)  
四十六萬平方呎(寫字樓)  
地契期滿年份：二〇四三年

北京 APM 位於王府井核心地帶，為北京公認的地標物業。該商場去年進行大型翻新後，已成為針對高消費顧客的時尚購物中心，匯聚更多國際名牌及食

肆，已租出九成商舖。寫字樓部分的翻新工程已於今年年中完成，為大型企業和跨國公司提供優質的辦公環境。

#### 中環廣場

上海淮海中路 381 號

(佔 80%)

所佔總樓面面積：十萬零六千平方呎(商場)  
三十六萬六千平方呎(寫字樓)  
地契期滿年份：二〇四四年

中環廣場位於上海繁盛的浦西商業區，提供五十八萬八千平方呎的優質寫字樓及零售店舖。中環廣場位置優越，吸引跨國公司及零售商進駐。年內整體出租率超過百分之九十六，寫字樓及商場的租金均錄得增長。



### 上海名仕苑

上海廣源西路88號

(佔97%)

所佔總樓面面積：三十二萬平方呎

地契期滿年份：二〇六四年

上海名仕苑位於徐匯區，包括兩幢於一九九九年落成的服務式住宅，以及一幢於二〇〇四年建成的住宅大廈。集團現持有其中一幢服務式住宅作為出租用途，年內租務表現理想。

### 南海廣場

佛山南海大道

(佔100%)

總樓面面積：六十四萬平方呎

地契期滿年份：二〇四五年

南海廣場位於佛山南海大道，商場樓高九層，面積達六十四萬平方呎，主要租戶包括百貨公司、超級市場及戲院。商場一至四樓於年內進行翻新，並引入全新的香港及國際品牌。租金於年內有所上升。

## 發展中的投資物業

集團現正於內地發展多個高級寫字樓、購物商場及優質酒店，面積合共一千五百四十萬平方呎，大部分於落成後將保留作長線投資。

集團正於上海發展兩個大型投資物業，包括位於浦東陸家嘴的上海國金中心及浦西淮海路路的綜合項目，工程進度理想。上海國金中心第一期包括九十萬平方呎寫字樓、酒店W Hotel及頂級商場，將於二〇〇九年年中竣工。該項目質素超卓、建築優良，深受大型企業及跨國公司歡迎，其中匯豐銀行將於國金中心設立中國總部。整個項目預計於二〇一〇年完工。位於淮海路路的項目將提供大型購物商場、寫字樓及豪華住宅，計劃於二〇一〇年年中至二〇一一年分階段完成，商場的租務推廣獲得國際零售商熱烈反應。隨著這些地標項目陸續落成，將進一步強化集團在內地的優質品牌。



上海中環廣場的商場及寫字樓均維持高出租率。



集團持有上海名仕苑一幢服務式住宅作出租用途。

此外，集團亦正於杭州錢江新城、無錫太湖新城、蘇州工業園、廣州珠江新城獵德村、南京河西中央商務區及成都東大街等地發展綜合式項目，有關項目將興建高級商場、寫字樓或酒店等設施。

# 地產相關業務



中環四季酒店



# 地產相關業務



中環四季酒店提供最豪華的設施及服務，備受國際推崇。



## 酒店

在遊客及商務旅客人數穩步增加的帶動下，香港酒店業於過去一年保持蓬勃。受惠於理想市場環境，集團旗下酒店的入住率保持高水平，房價亦錄得理想增長。

四季酒店的入住率及房價均保持高水平，開業三年以來穩佔市場領導地位。酒店的宴會設施是城中社交聚會的首選場地，預計二〇〇八全年承辦的婚宴將超過二百四十場。四季酒店被譽為全球最佳酒店之一，於年內繼續獲頒多個殊榮，再次被權威雜誌《Institutional Investor》的讀者推選為亞洲最佳酒店，而其餐廳亦獲著名旅遊指南評選為最佳食府。

帝苑酒店於年內維持高入住率，亦錄得穩健的平均房價。在餐飲業務方面，儘管市場競爭激烈及成本上升，表現仍然良好，為酒店的營運盈利帶來重大貢獻。本年度的重點發展是開設全新越南餐廳Le Soleil，其他餐廳及酒吧也進行各類推廣活動，並繼續深受顧客歡迎。

帝都酒店年內的平均房價錄得顯著增長，並保持高入住率。酒店去年完成翻新客房樓層及健身室設施，並於今年八月北京奧運會馬術賽事在港舉行期間，成為奧運村，負責接待運動員及工作人員。酒店秉承讓顧客喜出望外的宗旨，致力提供獨特的住



尖沙咀帝苑酒店持續提升服務質素，以保持吸引力。



沙田帝都酒店成為香港的奧運村，接待奧運馬術比賽的運動健兒及工作人員。



旺角帝京酒店定期翻新餐廳，提供多元化餐飲服務。

宿體驗，故向來十分重視培訓員工，酒店因此能以世界級的服務水平，細心而全面地照顧商務旅客的不同需要，進一步強化其國際級酒店的地位。

帝京酒店年內的平均房價及入住率都有所上升，帶動整體業務表現改善。酒店於二〇〇七年慶祝開業十週年，年內的重點是花月庭餐廳完成翻新，展現全新形象及洋溢時代氣息，預料煥然一新的餐廳將刺激餐飲業務的收益。

帝景酒店自二〇〇七年六月開業以來，營運令人滿意。酒店並計劃增添水療中心、商務中心及「帝景活力之星兒童會」，營造仿如度假村的舒適休閒環境，以吸引更多顧客。

集團旗下位於九龍站的全新香港W酒店，設有近四百間設備完善的客房，提供豪華住宿服務，並設有頂級餐廳及酒吧、水療中心、健身室、天台泳池、會議室及宴會設施。

由於香港是主要的旅遊及商務中心，加上內地經濟增長相對快速，因此酒店業的長遠前景向好。未來數年，集團在香港及內地的優質酒店將繼續增加。位於九龍站的Ritz-Carlton酒店將於二〇一〇年落成，而將軍澳的酒店項目亦正在施工。內地方面，集團將分別於二〇〇九年及二〇一〇年在上海國金中心建成兩間世界級酒店，並由W Hotels及Ritz-Carlton集團管理。



帝景酒店為度假式酒店，環境優美。



九龍站全新的香港W酒店提供一系列時尚設施及服務。

## 地產相關業務



康業副主席及行政總裁鄭正焯(右)接受星島日報頒發「星鑽服務品牌—最佳住宅物業管理」服務大獎。



啟勝董事林文柏(右)接受星島日報頒發「星鑽服務品牌—最卓越員工培訓大獎」。

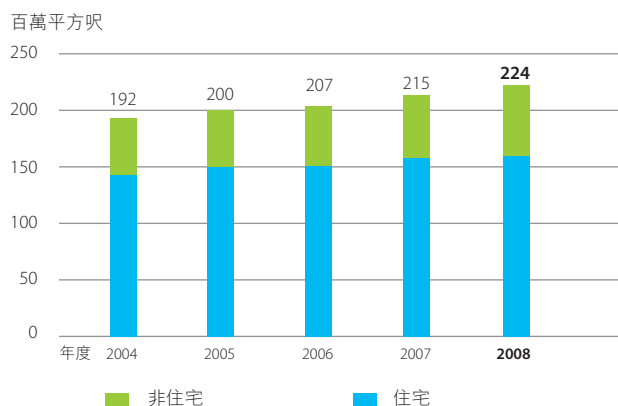
### 物業管理

集團透過旗下康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司，致力為客戶提供最優質的產品及服務，目前管理的住宅、商業及工業物業合共接近二億二千四百萬平方呎，服務逾二十五萬個住戶。憑藉卓越表現，兩間公司在環保管理及優質服務方面屢獲殊榮。

康業及啟勝不斷提升服務質素，在香港物業管理業界處於領先地位，並秉承「以客為先」的宗旨，率先在住宅及商業項目設立禮賓司服務，同時為前線員工提供專業培訓，以精進服務質素。過去一年，兩間公司囊括多項品牌及服務大獎，包括獲Hong Kong Business 雜誌頒發「2007年傑出企業」、新城財經台之「香港企業領袖品牌」及星島日報之「星鑽服務品牌」等，還有獲經濟一週頒發「實力品牌大獎2008」，以及資本壹週的「服務大獎2008」。

康業及啟勝均奉行綠色管理方針，在轄下屋苑推行回收計劃及嚴格執行節約措施，藉此節省能源、用水及資源，並充分發揮園景設計的專業知識，為住戶締造翠綠的生活環境。回顧年度內，兩間公司獲得多個團體嘉許，以表揚在節能、減廢、環保的可持續性及綠色教育等方面取得出色表現。

### 集團管理之物業



香港的先進管理系統，已經引進至內地物業。

除了管理集團旗下物業外，康業及啟勝亦為其他機構提供物業管理服務，例如香港房屋委員會及前九廣鐵路公司等。為把握內地市場的蓬勃商機，康業及啟勝正開拓內地市場，目前啟勝在內地管理二十五個項目，並把專有的Super e-Management系統引入內地，以便身處香港的管理人員監控內地各處物業的日常運作。



不斷提升服務水平是康業及啟勝領先市場的要素。



集團將禮賓司服務引入旗下寫字樓，迎合現代企業的要求。



前線員工受過專業培訓，隨時提供體貼的服務。

# 地產相關業務



九龍站凱旋門榮獲「優質建築大獎」最高殊榮。

## 建築

年內建築部建成總樓面面積達一百三十萬平方呎，項目包括御葡萄、豐盛居、柏豐28及九龍貿易中心第一期。按項目進度計算，建築部的營業額達港幣六十億四千四百萬元，其他合營項目錄得港幣九千萬元的營業額。

興建中的主要項目包括YOHO Town第二期、珀麗灣第六期、低密度住宅壹號雲頂、逸林首府、位於古洞的別墅項目、新九龍內地段6350號的住宅項目，以及落成後將成為香港最高建築物的環球貿易廣場。尚有多個項目正在進行，其中包括銅鑼灣世貿中心的翻新工程。

凱旋門、四季酒店及四季匯分別獲二〇〇八年優質建築大獎中的住宅類別及非住宅類別的最高榮譽，這已是集團第二次榮獲此業界大獎，產品質素備受推崇。



集團精益求精，致力提升建造質素。

建築部旗下設有多間全資附屬公司，從事相關業務，其中包括恒安工程有限公司、恒光工程有限公司、恒新工程有限公司、安輝機械工程有限公司及新輝園藝有限公司。這些附屬公司為集團及集團以外的客戶提供各種與建築相關的服務，範圍包括電機和消防系統、建築機器設備及機械裝置、以及園藝綠化工程。建築部亦透過聯營公司永輝混凝土(香港)有限公司，為集團及其他外判承建商供應混凝土。

## 金融服務

金融服務部由鴻基財務有限公司及忠誠財務有限公司組成，專門提供按揭服務、住宅按揭、存款及其他服務，以支援集團的物業發展業務。儘管業內競爭激烈，金融服務部仍能保持盈利。

## 保險

自一九七九年創立以來，新鴻基地產保險有限公司一直為顧客提供全面和有效率的保險服務，同時該公司亦透過其網站[www.shkpi.com.hk](http://www.shkpi.com.hk)提供各式各樣的保險產品，進一步擴大客戶基礎，以及加強與現有客戶的聯繫。回顧年度內，該公司面對市場持續疲弱的挑戰。為滿足日益精明的客戶，該公司將不斷提升產品及服務質素，務求令營業額穩定增長。



# 電訊及資訊科技



數碼通以全面的優質通訊服務，領先市場。

## 數碼通

數碼通於年內取得理想業績，純利上升百分之七十五，達港幣二億七千六百萬元。儘管香港流動網絡市場競爭激烈，數碼通的服務收益於年內仍增長百分之九，達港幣三十四億三千三百萬元。截至二〇〇八年六月三十日止，該公司在香港擁有逾一百一十萬名客戶。其3G客戶群進一步增加，現佔月費計劃客戶總數逾百分之四十七。

憑藉最佳的網絡、獨特優越的產品及服務，以及最優質的客戶服務，該公司的客戶質素得以不斷提升。平均用戶收益因此持續上升，數據服務收入增長可觀。

數碼通積極在固網及寬頻市場推出嶄新服務，藉此擴大業務範圍。年內，該公司為住宅及商業客戶推出無線固網服務。在流動寬頻方面，該公司率先就不同傳輸速度推出全新的收費計劃，使流動寬頻的價格更接近固網寬頻，讓公司得以進一步開拓市場。

數碼通銳意成為香港優越的全方位通訊服務供應商，集團對數碼通的長遠前景充滿信心。



新意網旗下互聯優勢提供世界級的數據中心設施及服務。

## 資訊科技

新意網年內持續錄得盈利，公司股東應佔溢利為港幣二億六千一百六十萬元。年內收益為港幣四億六百四十萬元，較上個財政年度增加百分之二十五，增長原因主要是數據中心及網絡末段接駁業務的收益增加。

互聯優勢繼續投資於基礎設施，並鞏固在香港及內地之中立數據中心設施及服務的市場地位，其世界級的設備及服務滿足客戶日益嚴格的要求，切合環球金融服務機構、電訊及資訊科技服務供應商、跨國企業及政府機構的需要。是年度數據中心的整體租用率約百分之八十五。

新意網旗下消費輔強服務及與地產相關的科技業務，於年內繼續為客戶提供卓越的增值服務。

# 運輸、基建及物流



載通國際的員工竭誠為市民提供最優質的服務。



三號幹線(郊野公園段)為駕駛者提供快捷方便的幹線。

## 專利巴士服務

載通國際控股有限公司(載通國際)為主要在港經營專利公共巴士服務的上市公司。該公司在香港的專利巴士業務面對經營逆境，包括油價上漲、工資及道路收費增加，以及鐵路服務競爭劇烈。同時受到燃油價格和經營成本上升所影響，內地合資項目的業績及香港的非專利巴士業務亦承受壓力。然而，曼克頓山住宅項目銷情理想，有助鞏固該公司的財政狀況。集團持有載通國際百分之三十三點三股權。

載通國際擁有路訊通控股有限公司百分之七十三股權，該公司主要從事中港媒體銷售服務，並於年內取得滿意業績。

## 收費道路

集團持有三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之七十權益。該公司獲政府批予建造、經營及移交的專營權，為期三十年直至二〇二五年，專責經營元朗及汀九南北兩面的主要幹線。該雙向三線行車幹線包括長達三點八公里的大欖隧道，以及六點三公里的青朗公路，提供一條直接從落馬洲及新界西北部，前往葵涌貨櫃碼頭、香港國際機場、迪士尼主題公園及市區的幹線，有助紓緩屯門公路及吐露港公路的交通擠塞，為道路使用者提供更快捷及更便利的幹線。於年內三號幹線(郊野公園段)的交通流量大致保持穩定。

## 運輸基建管理

威信集團是集團全資擁有的附屬公司，專門管理停車場、橋樑及收費道路。該公司於二〇〇七年底成功收購豐企停車場服務(香港)有限公司，匯聚更多優秀人才及技術專才，為客戶提供更優質的服務，進一步鞏固在香港的業務。

威信停車場在香港停車場業內具領導地位。該公司於年內取得管理合約，專責管理運輸署轄下全部十六個停車場，並與領匯達成續約協議。該公司目前管理四百零六個停車場，合共十三萬六千個泊車位。該公司憑著首創的運作支援中心，實時監控各個停車場，因而於年內獲得香港總商會頒發優異獎以示嘉許。

威信集團之附屬機構交通基建管理有限公司，成功取得八號幹線青沙管制區的管理、營運及保養合約。第一階段連結沙田至長沙灣的路段已於三月投入服務，通往青衣的整個路段將於二〇〇九年啟用。由威信集團管理的大嶼山幹線為青馬管制區的一部分，其行車流量穩定增長至每天五萬六千架次。其他由威信管理的主要收費路線包括長達十點一公里的三號幹線(郊野公園段)。

威信集團持有柏景科技及斯凱通達百分之七十四股權，該兩間公司提供一系列尖端創新設備，包括高架道路速度執行系統、風速測量系統及精密的泊車導航系統。威信持有快易通有限公司百分之五十股權，該公司成功取得政府合約，為物流業設計貨車智能定位系統，現已進入測試階段。現時全港有逾二十三萬輛汽車已裝置快易通的電子道路收費感應器，其Autotoll Club會員人數較去年大幅增長百分之二十。

於年內，威信集團繼續擴展業務至內地及澳門，已於上海浦東開設首個停車場，以及為深圳、廣州及北京的核心商業區提供最新的停車場系統。至於澳門業務，威信集團現正為威尼斯人度假村酒店管理停車場，最近更取得新合約，為該酒店的第二期發展提供停車場相關的設備及服務。

## 港口業務

集團持有內河碼頭有限公司百分之五十的股權。該設施位於屯門，佔地六十五公頃，靠泊碼頭長度達三千米，共有四十九個泊位。該公司專門提供貨櫃處理及存倉、貨櫃貨運站及其他港口服務，於二〇〇七年共處理逾二百萬個標準貨櫃，是區內的內河貨運重要樞紐。

集團亦擁有位於葵涌昂船洲的海港貨櫃服務有限公司。該公司在本港中流作業服務佔領導地位，管理四個面積合共三點三公頃的碼頭停泊位，提供全面的中流作業及相關的貨櫃處理服務，於二〇〇七年處理逾一百萬個標準貨櫃。



威信集團目前管理全港超過四百個停車場。



年內威信集團成功取得八號幹線青沙管制區的管理合約。

# 運輸、基建及物流

## 航空貨運及物流業務

機場空運中心有限公司於香港國際機場經營具世界級設備的空運物流中心，擁有逾一百五十萬平方呎的倉儲空間及辦公室。

憑著鄰近兩個空運貨站的有利位置，加上貨物吞吐量持續上升，該公司於年內的收入及盈利均有所增長。受惠於新的基建項目，例如第三個空運貨站，預期貨運量會維持穩健增長。

集團旗下附屬公司新鴻基物流控股有限公司及卓運物流有限公司，為客戶提供全面航空貨運支援服務，如拼箱、存倉、收集和派送等。

香港商用航空中心有限公司持有特許經營權，為進出香港的私人飛機提供服務。私人飛機的使用量持續上升，航空中心去年共處理超過三千六百航班架次飛機升降。第二個飛機庫已於二〇〇七年九月投入服務，為應付持續上升的需求，該公司正與機場管理局就興建第三個飛機庫進行磋商，並接近達成協議階段。集團持有該公司百分之三十五權益。



香港商用航空中心正計劃興建第三個飛機庫。

## 廢物管理

集團透過分別持有翠谷工程有限公司及南華廢物轉運有限公司百分之二十權益，推動更綠化及更清新的生活環境。

翠谷負責經營位於將軍澳的新界東南堆填區，佔地達一百公頃，廢物處理量高達四千三百萬公噸。該公司現正與香港中華煤氣有限公司合作，興建一個垃圾堆填氣體廠，將堆填區內產生的氣體分解並轉化成為能源，可望於二〇一一年投入服務。

南華於昂船洲經營最大型的廢物轉運站，目前每天處理廢物量達二千六百公噸。該公司新的隔油池廢物處理設施亦將於二〇〇八年下半年投入服務，預計每天可處理四百公噸來自食肆及隔油池廢物收集商等的油脂物，進行加工後成為生物燃料。



機場空運中心於年內的貨櫃處理量錄得增長。

# 集團財務

集團貫徹審慎的財務政策，保持充裕的流動資金及低財務借貸水平。於二〇〇八年六月三十日，淨債項與股東權益比率為百分之十五點三。於回顧年度，集團未計投資物業公平值變動、利息及稅項之經營溢利，是資本化前淨利息開支的七點六倍。

集團於二〇〇八年一月以最優惠息率，自行安排一項總額達人民幣四十七億元的三年銀團貸款，是項貸款用作發展集團的上海國金中心。集團亦透過歐洲中期票據發行機制，發行總值港幣十九億四千萬元的債券，年期為五年及七年，藉此延長到期債務組合，確保備有充裕資金以拓展香港及內地的業務。集團擁有充足已承諾而未動用的信貸額，足以應付目前資金需求及日後業務擴展之用。

集團大部分的借貸均以港元結算，內地項目亦以人民幣貸款進行融資，故此外匯風險極低。

集團維持審慎的財務管理，並無參與任何投機性衍生工具、結構性產品或抵押債務債券的交易。除合資項目公司的借貸外，集團亦沒有任何資產負債表以外的負債及或然負債。

集團持續獲得香港發展商中最高信貸評級，目前集團獲穆迪給予A1級，以及獲標準普爾給予A級，前景評級同為穩定。

## 信貸評級

|      | 外幣 | 港幣 | 評級前景 |
|------|----|----|------|
| 穆迪   | A1 | A1 | 穩定   |
| 標準普爾 | A  | A  | 穩定   |

# 顧客服務





# 顧客服務



商場特設親客大使，為顧客提供優質服務。

集團深信提供一流的顧客服務才能在市場中脫穎而出，故此經常因應市場變化引入新構思，悉力提升服務水平，以滿足顧客日益提高的期望。

為掌握市場趨勢，集團用心聽取顧客意見，以提供最切合需要的產品和服務。集團設有機制有效回應顧客的意見，並確保對有建設性的提議加以研究。此外，為確保新建物業的質素達到最高水平，集團嚴密監察整個施工過程。集團亦設有跨部門交樓小組，在業主收樓前全面驗收單位，務求所有設備及施工均盡善盡美，符合最高交樓標準。有關措施深受業主讚賞。



高質素及專業的服務贏得顧客及業界讚賞。

集團經常推陳出新，加強顧客服務的質素。集團開創先河，在多個商場設立「顧客服務中心」，提供格外體貼的服務，備受顧客好評。於本年八月及九月奧運及殘奧馬術比賽在香港舉行期間，集團於沙田新城市廣場派駐經特別培訓的親客大使，為遊客及觀賽人士提供適切服務。旗下兩家物業管理公司康業和啟勝，亦致力提供周全服務，讓住戶盡享舒適的生活。集團亦將個人服務的概念在寫字樓推行，切合跨國企業租戶的嚴格要求。



定期進行意見調查，有助集團掌握市場趨勢。



回顧年度內，康業及啟勝憑藉在住宅及商業項目的傑出管理質素，獲頒多個獎項，其中包括星鑽服務品牌大獎、資本壹週服務大獎及亞太傑出顧客關係服務獎等。隨著集團拓展內地市場，兩家物業管理公司把在香港的成功經驗引入內地，強化集團在內地成為優質發展商的地位。

為加強與社會各界的雙向溝通，集團特別成立新地會，會員人數已超過二十七萬人，該會不斷提供多元化服務及活動，深受會員歡迎。新地會收集會員對集團旗下屋苑及商場的意見，並將建議轉介有關部門研究，力求服務及產品的質素精益求精，以達至市場的期望。

新地會亦定期安排會員優先參觀集團旗下樓盤，並提供置業相關的資訊及消閒優惠。特設的星級會員類別，亦提供具吸引力的置業獎賞和優惠，回饋集團旗下住宅物業買家及租戶。該會將繼續深化服務，透過舉辦一系列不同類型的活動及講座，加強與會員的關係，推動締造和諧家庭。新地會VISA卡結合簽賬、進出大廈及會員證三項功能，並為持卡人提供優質服務和優惠。



在奧運馬術比賽期間，沙田新城市廣場特設旅客服務中心。



單位在交予業主前，必須經交樓小組嚴格檢驗，務求質素達到最高水平。



新地會致力為會員提供優惠，其中包括優先參觀集團旗下樓盤示範單位及會所。



透過舉辦各類綠色活動，新地會向會員推廣健康生活訊息。

# 企業管治

集團一直對維持高水平的商業道德標準及企業管治極為重視。集團堅信憑著盡責及誠實的態度經營業務及實行良好之企業管治，可充份提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及管理層所獲的嘉許刊於第八十六頁投資界關係部份。

## 企業管治常規

本集團相信嚴格的企業管治可以提高其可信性及透明度，從而增強股東及公眾對本集團之信心。在回顧年內，除集團主席與行政總裁的角色尚未有區分外，本公司均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則（「管治守則」）的守則條文。

隨著二〇〇八年五月二十七日鄭肖卿女士被委任為本公司主席及非執行董事，以及郭炳湘先生不再擔任本公司主席及行政總裁之職，本公司已遵守管治守則的守則條文。為確保本公司能遵守管治守則的守則條文，本公司董事局（「董事局」）持續監察及檢討本集團之企業管治常規。

## 董事局

### 成員

董事局有十八名董事包括七名執行董事、七名非執行董事及四名獨立非執行董事。關於董事局的成員詳見第四頁。每位董事均能付出足夠時間及精神以處理集團的事務。董事局認為執行董事及非執行董事之比例合理，並起足夠制衡作用，能為集團及其股東之利益提供充分保障。

非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及豐富經驗。他們的意見及透過參與董事局及委員會會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，從而確保所有股東之利益均獲得考慮。

按照上市規則第3.10條規定，本公司委任四名獨立非執行董事，其中至少一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已從每位獨立非執行董事收到確認其每年獨立性之聲明，並認為每位獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所列關於獨立性之指引。每位獨立非執行董事在任均不超過九年。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事身份。

鄭肖卿女士為郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生之母親，而其三人乃兄弟。鄭女士並為鄭準先生之親姊。除上述披露外，董事局成員之間沒有親屬或其他重大關係。

## 董事局會議

在截至二〇〇八年六月三十日止年內直至本年報之日止，董事局已召開五次常規及六次特別全體會議。於董事局會議中，董事們商討並制定集團之整體策略，監察財政表現及商討全年及中期業績，以及其他重大之事項。管理集團日常運作之責任則交予管理層執行。

董事在召開董事局常規會議至少十四天前接獲會議通知，全體董事皆有機會提出商討事項列入會議議程。會議議程及相關會議文件在不少於舉行該董事局常規會議或委員會會議日期的三天前將送交全體董事。

公司秘書協助主席為董事局會議準備議程，及確保有關會議程序的所有適用規則及規例均獲得遵守。公司秘書並備存每個會議的詳細記錄，以供所有董事查閱。

於截至二〇〇八年六月三十日止年內直至本年報之日止舉行之董事局會議出席記錄詳情如下：

| 董事姓名                | 出席會議次數/<br>全部會議次數 |
|---------------------|-------------------|
| <b>執行董事</b>         |                   |
| 郭炳江                 | 11/11             |
| 郭炳聯                 | 11/11             |
| 陳啓銘                 | 11/11             |
| 陳鉅源                 | 11/11             |
| 鄭 準                 | 11/11             |
| 黃奕鑑                 | 11/11             |
| 黃植榮                 | 11/11             |
| <b>非執行董事</b>        |                   |
| 鄭肖卿                 | 1/3               |
| (於二〇〇八年五月二十七日獲委任)   |                   |
| 李兆基                 | 11/11             |
| 郭炳湘                 | 7/11              |
| (於二〇〇八年五月二十七日轉任)    |                   |
| 胡寶星                 | 11/11             |
| 李家祥                 | 8/11              |
| 關卓然                 | 11/11             |
| 盧超駿                 | 9/11              |
| <b>獨立非執行董事</b>      |                   |
| 鍾士元                 | 10/11             |
| 葉迪奇                 | 10/11             |
| 王子漸                 | 8/11              |
| 張建東(於二〇〇七年十二月七日獲委任) | 7/10              |
| 馮國經(於二〇〇七年十二月六日退任)  | 0/1               |

所有董事均掌握有關及適時的資料，並可根據既定之指引在需要之情況下索取進一步資料或尋求獨立專業意見。所有董事亦可根據既定之指引取得公司秘書的意見及服務，包括提供給予董事有關董事局的文件及資料，並確保董事局的運作符合程序。若有董事提出問題，必定採取步驟以盡快作出全面的回應。

若有主要股東或董事在事項上可能存有利益衝突，有關事項將不會以書面動議通過，相反董事局將會就該事項舉行董事局會議。在交易中沒有牽涉利益衝突的獨立非執行董事將會出席及處理有關事項。董事局轄下委員會，包括執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，其會議均採納董事局沿用之原則及程序。

### 主席

於二〇〇八年五月二十七日，鄭肖卿女士獲委任為本公司主席及非執行董事，以及郭炳湘先生不再擔任本公司主席及行政總裁(「董事局變更」)。

現轉任為本公司非執行董事郭炳湘先生，於至二〇〇八年五月二十七日之期間內，曾出任為本公司主席及行政總裁，此與管治守則A.2.1條提出主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任有所不同。儘管當時本公司主席及行政總裁之角色均由同一位人士所擔任，惟權力一向並非集中於一人，其責任亦同時已經由兩位副主席所分擔，所有重大決定均一向經由董事局、適當之董事局委員會及高級管理層商議後才作出，另董事局內有四位獨立非執行董事，為集團帶來獨立及不同之觀點，因此，董事局認為已具備足夠的權力平衡及保障。

# 企業管治

隨著董事局變更，本集團已遵守管治守則的守則條文，主席及行政總裁之角色已有所區分，不再由同一位人士所擔任。此外，行政總裁之職責亦已由兩位副主席兼董事總經理郭炳江先生及郭炳聯先生同時分擔。

主席主要負責領導董事局，及確保董事局有效地順利運作，亦鼓勵董事全力參與所有董事局及其轄下委員會之會議。

## 董事培訓及支援

所有董事均須瞭解其集體職責。集團提供簡介會及有關訓練，以提高及重溫董事之相關知識及技能。集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及留意良好之企業管治常規。為確保董事及高級管理人員對企業管治常規之警覺性，會議定期召開，並於合適之情況下向其發出通告及指引。

## 標準守則之遵守

公司跟隨上市規則附錄十上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行有關本公司之證券交易的行為準則。本公司向每位董事查詢及獲得其確認於截至二〇〇八年六月三十日止年內均有全面遵守標準守則。

## 執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，其成員包括本公司所有執行董事。

執行委員會定時召開會議，主要負責規劃商業政策及處理本集團日常商業事務，促使批准某些不需要經過全體董事局成員作出考慮之企業活動，並就一些於董事局常規會議之間出現的事宜行使董事局所有權力及職權。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立。委員會之主席為獨立非執行董事鍾士元爵士；其他成員為盧超駿先生及王于漸教授。所有成員皆為非執行董事，而大多數為獨立非執行董事。

薪酬委員會負責制定薪酬政策及向董事局提出建議，釐訂執行董事及高級管理人員之薪酬，以及檢討公司關於薪酬之事宜。薪酬委員會就其建議諮詢主席，並可於有需要時索取專業意見。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職責，其權責範圍登載於集團之網站上。

截至二〇〇八年六月三十日止年內直至本年報之日止，薪酬委員會舉行了兩次會議，以下是各成員之出席記錄：

| 委員會成員 | 出席會議次數 / 全部會議次數 |
|-------|-----------------|
| 鍾士元   | 2/2             |
| 盧超駿   | 2/2             |
| 王于漸   | 1/2             |

薪酬委員會對關於董事和高級管理人員薪酬之事宜作出了檢討，並就集團的薪酬政策進行了討論。

## 提名委員會及董事之委任

提名委員會於二〇〇五年六月成立。委員會之主席為獨立非執行董事王于漸教授；其他成員為關卓然先生及葉迪奇先生。所有成員皆為非執行董事，而大多數為獨立非執行董事。

提名委員會負責制定提名政策，及就董事之提名及委任與董事接任之安排上向董事局提出建議。委員會亦建立物色人選之程序，以不同的衡量標準予以考慮，其包括合適的專業知識及業務經驗，並在有需要時諮詢外聘專家。提名委員會亦會檢討董事局之成員比例、架構及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會獲提供充足資源以履行其職責，其權責範圍登載於集團之網站上。

截至二〇〇八年六月三十日止年內直至本年報之日止，提名委員會舉行了兩次會議，以下是各成員之出席記錄：

| 委員會成員 | 出席會議次數/<br>全部會議次數 |
|-------|-------------------|
| 王于漸   | 1/2               |
| 關卓然   | 2/2               |
| 葉迪奇   | 2/2               |

提名委員會對公司董事局之組成及其他相關事宜作出了討論及檢討。馮國經博士於本公司二〇〇七年十二月六日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）中退任本公司董事。年內，提名委員會向董事局建議批准委任一位獨立非執行董事及一位非執行董事。

非執行董事之任期均為兩年或三年。所有董事均會最少每隔三年輪值退任及在股東週年大會上重選。

## 審核委員會及問責

董事局有責任平衡及清晰地評核集團的表現及前景。董事亦承認其責任以持續經營之基礎編制集團之賬目，以提供集團真確及公正之財政狀況及其他涉及股價敏感資料的通告及須予披露的財務資料。管理層向董事局提供充分的有關資料及記錄，讓董事局可以執行上述之職務。

按照上市規則第3.21條規定，審核委員會於一九九九年成立，並於二〇〇八年一月十七日由獨立非執行董事張建東博士被委任代替鍾士元爵士出任委員會主席。其他成員包括葉迪奇先生及李家祥博士，而大多數委員會成員皆為獨立非執行董事。

現任核數公司的前任合夥人並沒有於離任一年內擔任審核委員會的成員或於該公司有任何財務利益。

審核委員會之職權範圍包括：

- 向董事局提交前審閱本集團年度報告和賬目、及中期報告內之財務資料；
- 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；
- 對內部監控事宜的調查結果加以考慮；
- 檢討內部核數計劃及確保其職能具有足夠資源運作；

# 企業管治

- 檢討集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的函件及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；
- 就有關管治守則的事宜向董事局匯報；
- 就核數的相關事宜與外聘核數師進行會議討論，如有需要，管理層須避席。

審核委員會獲提供充足資源以履行其職責，其權責範圍登載於集團之網站上。

截至二〇〇八年六月三十日止年內直至本年報之日止，審核委員會召開五次會議，以下是各成員的出席記錄：

| 委員會成員                   | 出席會議次數/<br>全部會議次數 |
|-------------------------|-------------------|
| 張建東<br>(於二〇〇八年一月十七日獲委任) | 4/4               |
| 葉迪奇                     | 5/5               |
| 李家祥                     | 5/5               |
| 鍾士元<br>(於二〇〇八年一月十七日終止)  | 1/1               |

董事局與審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

於年度內，審核委員會檢閱了集團之中期及全年業績報告，並對財務報告及其他報告作出討論及審批。對集團來年的內部審核計劃和安排，委員會亦作了檢討及討論。

審核委員會就外聘核數師在聘用期間對集團提供的核數及非核數服務作出監察，及確保當中的非核數服務並不會削弱其獨立性或客觀性。截至二〇〇八年六月三十日止年度及隨後日期直至本年報之日止之期間，本集團已從德勤·關黃陳方會計師行收到其獨立性的確認，此獨立性並符合香港會計師公會之獨立性要求。

截至二〇〇八年六月三十日止年度，外聘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收取之費用分別約為港幣一千四百萬元及港幣二百萬元。而非核數服務主要包括稅務諮詢、檢討服務及其他報告服務。

## 內部監控

董事局有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障集團財產及股東之利益，及檢討該等系統之效率。董事局不時檢討集團之內部監控系統。該等系統的設計是為集團提供適度而非絕對的運作保障，以減少誤差或損失，以及控制營運故障的風險。

監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚說明各單位之權力及責任，用以保障資產不會被不當使用，維持妥善賬目及確保遵守各項規則。

本公司有不時聘請獨立顧問及核數師對公司進行檢討之慣例，從而維持高水平的企業管治。

根據管治守則C.2.1條，董事局透過審核委員會在獨立國際會計師之協助下，對集團截至二〇〇八年六月三十日止年度的內部監控作出檢討。

內部稽核部奉行強調風險監控之方針。對不同的審核部份給予風險評級及制定權衡風險的審核方案，對較高風險的部份給予較優先及適時之審核。此部門對集團財務及日常運作進行定期之檢討。如有任何主要之查核結果及監控弱點之總結，審核委員會會對此作出檢討。內部稽核部將對審核委員會之建議是否落實執行作出監控。

## 董事局權力的轉授

董事局負責部署有關集團業務之策略。由於集團之業務繁多，日常運作及策略執行之責任則交予管理層。董事局對管理層的權力給予清晰指引，並定期檢討所有轉授予管理層之職能，以確保該等轉授符合本集團整體之利益。

所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明各委員會之權力及責任。各委員會均須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、調查結果或建議，及在某些情況下，在作出行動前要求董事局之批准。

## 與股東之關係

本公司按照公開與及時披露有關資料予股東之政策。公司之股東週年大會讓各董事與股東會面和溝通。本公司亦會確保股東意見可傳送到董事局。主席就每項獨立的事宜個別提出決議案。各審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員亦會出席股東週年大會以回答股東之提問。

股東週年大會之程序不時檢討，以確保公司遵從最佳之企業管治常規。股東週年大會之通函會於股東週年大會至少二十一天前派送予各股東；通函內列明每個決議案之詳情、投票表決之程序(包括要求及進行按持股量之投票表決方式)及其他有關之資料。在大會開始時，解釋要求及進行按持股量投票表決方式之程序，並且(除在按持股量投票之情況下)適當地表明每項決議案的委任代表投票比例，以及贊成和反對票數。投票表決之結果於同日在集團之網站上公佈。

# 投資界關係



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(右)接受國際房地產雜誌《Liquid Real Estate》頒發全球最佳地產公司殊榮。

集團悉力在業務每個環節保持高水平的企業管治及有效的問責機制，並且向投資界盡快發放資訊及積極與投資者保持緊密溝通，以確保公司的高透明度。

集團透過年報、中期報告、經常性的新聞稿及期刊適時發放相關企業資訊，有關資料亦可於集團網站(www.shkp.com)瀏覽。集團亦於公佈業績後召開新聞發佈會及分析員簡報會，由集團董事及高級管理層出席解答問題。為適時發放公司資訊及加強透明度，分析員簡報會更會上載集團網站。

集團亦經常參與大型會議及推介會，加強與全球投資者的聯繫。除經常性的會議外，集團亦舉辦非交易形式的海外巡迴推廣活動，讓投資者及分析員掌握集團最新業務動向。

集團努力實踐良好企業管治及優秀管理，於年內獲得多份權威財經雜誌頒發獎項，充分彰顯集團擁有出色的管理層、良好的投資者關係及有效的企業管治。

## 獎項

### 二〇〇七至〇八財政年度

- 獲財經雜誌《Corporate Governance Asia》頒發二〇〇八年度亞洲最佳企業管治大獎
- 在《讀者文摘》舉行的二〇〇八信譽品牌選舉中，獲地產界別中的信譽品牌白金獎
- 於二〇〇七年獲財經雜誌《Euromoney》頒發七個獎項，包括亞洲及香港最佳地產公司、最佳企業管治、最可信和統一的業務策略、最高透明度賬目、最易接觸的管理層，以及最實用及資訊豐富網站
- 於二〇〇七年獲財經雜誌《Asiamoney》頒授十一個獎項，包括亞洲及香港最佳企業管治公司第一名、最佳資料披露及公司透明度、最具責任感管理層及董事局、最佳股東權益及公平待遇、亞洲最佳投資者關係，以及香港最佳投資者關係主任
- 獲財經雜誌《Asiamoney》頒發二〇〇七年香港最佳管理企業(大型企業)獎項
- 獲財經雜誌《IR Magazine》頒發「香港最佳投資者關係公司—大型企業大獎」



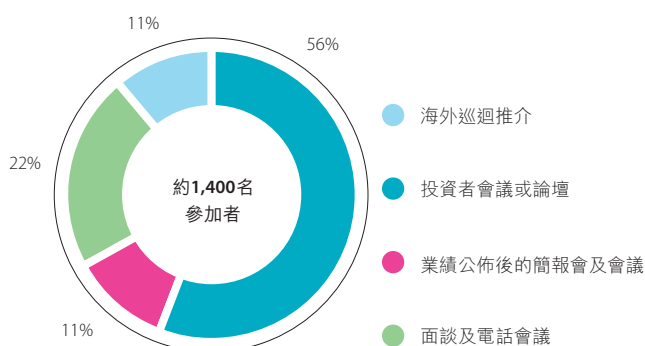
二〇〇七至〇八財政年度有關投資界的主要活動

| 日期    | 活動   |
|-------|--|
| 二〇〇七年 |  |
| 九月    | <ul style="list-style-type: none"> <li>公佈二〇〇六至〇七年全年度業績</li> <li>- 新聞發佈會</li> <li>- 分析員簡報會</li> <li>- 業績公佈後與基金經理會面</li> </ul>   |
| 十月    | <ul style="list-style-type: none"> <li>出席在香港舉行的投資者論壇</li> </ul>  |
| 十一月   | <ul style="list-style-type: none"> <li>前往美國舉行巡迴推廣活動</li> <li>出席在新加坡舉行的投資者會議</li> <li>在北京舉行巡迴推廣活動</li> </ul>  |
| 二〇〇八年 |  |
| 一月    | <ul style="list-style-type: none"> <li>出席於倫敦舉行的投資者會議</li> <li>出席於上海舉行的投資者會議</li> <li>出席為香港地產界而舉行的企業投資者日</li> <li>出席兩次在香港舉行的投資者午宴</li> </ul>                                |
| 二月    | <ul style="list-style-type: none"> <li>出席為香港地產界而舉行的企業投資者日</li> </ul>   |
| 三月    | <ul style="list-style-type: none"> <li>公佈二〇〇七至〇八年度中期業績</li> <li>- 新聞發佈會</li> <li>- 分析員簡報會</li> <li>- 業績公佈後與基金經理會面</li> <li>出席於香港舉行的投資者午宴</li> <li>出席於香港舉行的投資者會議</li> </ul> |
| 五月    | <ul style="list-style-type: none"> <li>出席為香港地產界而舉行的企業投資者日</li> </ul>   |



集團執行董事黃奕鑑(右)接受《Corporate Governance Asia》雜誌頒發亞洲最佳企業管治大獎。

二〇〇七至〇八財政年度與投資界交流情況



管理層出席分析員簡報會，加強與投資界的溝通。

# 企業公民責任

## 環境保護及推廣



馬灣公園藉著各項設施及活動，宣揚環保、愛護自然及關懷別人的訊息。

集團一向重視環保，在業務各環節加入環保概念，並推行綠色管理，更研發嶄新環保設施，務求全方位推動綠色生活。

作為負責任的發展商，集團在樓宇興建初期已落實環保建築概念，除減少建築廢物外，並實施工地廢物源頭分類及廢物回收再造等措施，同時締造安全及健康的工作環境。回顧年度內，集團旗下環球貿易廣場及九龍站第六期獲發展局工務科頒發公德地盤獎及傑出環境管理獎項，肯定集團在綠色建築方面付出的努力。



集團執行董事黃植榮(左)接受商界環保協會行政總裁譚安德博士頒發「環保成就獎」。

集團貫徹明確環保政策，無論在設計、建築、物料採購及物業管理上，均力求環保。集團獲各界頒發多個環保大獎，其中包括香港環境保護協會頒發「香港企業環保成就獎」、商界環保協會頒發「香港工商業獎—環保成就獎」，以及《盛世雜誌》頒發「環保企業獎」，對集團推動環保的貢獻予以肯定。

集團亦積極引入嶄新環保措施，環球貿易廣場採用嶄新環保建築技術，包括設置首座能淨化空氣及降低溫度的立體藝術植物花園、開發全球首創中央智能空調節能系統，以及引進香港首套結合保安控制的智能雙層升降機系統，加上實施超過一百項環保措施，憑出色表現獲香港環保建築協會頒發建築環境評估(BEAM)最高白金評級。

在內地方面，集團旗下上海國金中心以及上海淮海中路三號地塊項目成功通過美國綠色建築委員會評審，獲頒領先能源與環境設計(LEED)的前期認證金級證書，足證其環保質素達國際水平。



(左起)啟勝總經理韋韓淑貞、董事林文柏、董事總經理黃振華、康業執行董事郭煥輝、啟勝總經理陳成威及助理總經理甘蔭明，代表公司領取「環保企業獎」榮譽大獎及金獎。

除提供環保的硬件配套外，集團亦透過物業管理公司康業和啟勝，在轄下住宅及商業項目推行綠色管理，以及訂立各類監察制度及舉辦多元化活動，鼓勵員工及住戶攜手推動環保，多個物業獲得廢物回收及節能獎項，又獲頒「香港環保企業獎」多個殊榮，以表揚其對提高住戶環保意識所付出的努力。此外，旗下元朗采葉庭及將軍澳中心，亦憑多項獨特環保設施，獲環保建築專業議會頒發環保建築大獎，表揚其致力推動環保建設的成效。

集團亦鼓勵員工研發環保設施，旗下東九龍創紀之城的前線員工自行研發多項再生能源裝置及環保設



新地義工隊參加米埔自然保護區的除草活動。



憑創新的環保設計，元朗采葉庭榮獲「2008 環保建築」大獎。

施，並特設溫室提供照顧植物服務，成為區內綠色商廈典範。

集團亦發動旗下龐大網絡，積極支持環保及節能活動，例如香港海港日、環保行、環島行、熄燈行動及停車熄匙等，亦派義工隊參與米埔自然保護區的除草工作，為締造更美好環境作出貢獻。此外，由集團全資興建的馬灣大自然公園，提供自然風貌及寓教育於娛樂的多元化設施，特設再生能源基地等教學天地，宣揚環保意識，體現集團對推廣環保的承擔。



設於創紀之城的風力發電裝置為全港商廈首創。

# 企業公民責任

## 社會公益



集團贊助為國家金牌運動員而設的歡送晚宴。主席鄭肖卿女士、副主席兼董事總經理郭炳江和郭炳聯均出席恭賀金牌健兒。

集團秉持良好企業公民的信念，積極參與社會公益活動，支持中港兩地的公益及教育項目，並透過不同渠道，致力締造和諧社會。

為全力支持二〇〇八年北京奧運會，集團捐款資助興建北京水立方，並成為香港奧運馬術比賽的地產發展支持機構，旗下沙田帝都酒店亦成為奧運村，接待馬術比賽選手及奧組委人員。集團旗下商場舉辦連串支持奧運的活動，副主席兼董事總經理郭炳江更擔任香港區火炬手，與全港市民見證歷史時刻。



集團為北京2008奧運會馬術比賽地產發展支持機構。



集團旗下商場舉行連串支持奧運的活動。



新鴻基中心於奧運期間亮起璀璨燈飾，以示支持奧運盛事。

集團亦贊助國家金牌運動員來港訪問的歡送午宴，分享祖國成功舉辦奧運盛事的光榮和喜悅。集團亦以新鴻基地產慈善基金的名義參與沙田大會堂廣場的美化工程，支持建造一個融合國際級公共藝術及奧運元素的「城市藝坊」，樹立香港文化新地標。



(左起) 香港奧運村及殘奧村村長梁愛詩、國際奧林匹克委員會委員霍震霆、集團副主席兼董事總經理郭炳江、主席鄺肖卿女士、民政事務局局长曾德成、以及第二十九屆奧林匹克運動會馬術比賽(香港)有限公司行政總裁林煥光一同擔任「城市藝坊」開幕禮的主禮嘉賓。



集團副主席兼董事總經理郭炳江(中)獲選為傳遞聖火的火炬手，數百員工更組織「奧運啦啦隊」為奧運打氣。

# 企業公民責任

## 社會公益



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(前排左六)及執行董事黃奕鑑(前排右八)在第五屆「義工嘉許禮」上讚揚集團義工積極回饋社會。

貫徹締造美好家園的信念，新地會推出宣揚平衡家庭生活的新地會學堂，透過舉辦各項家庭活動、講座及工作坊，鼓勵會員及港人從生活出發，建立健康快樂的家庭，獲各界支持。

以推動閱讀風氣為宗旨的「新地開心閱讀」，持續舉辦閱讀創作比賽、講座及出版免費閱讀雜誌，最近一次舉辦的閱讀創作比賽更接獲一萬五千份作品，成功帶動港人對閱讀的熱情。今年集團贊助近七百名基層兒童，免費參加香港書展，並提供津貼予兒童選購心愛書籍。集團與香港中文大學合辦的「新鴻

基地產諾貝爾獎得獎學人傑出講座系列」，已是連續第五年舉辦，合共邀請約二十位諾貝爾得獎者來港主持講座，藉此推廣知識。

為關注下一代的成長發展，集團支持多項青少年培訓項目，持續參與協助年輕人自我增值的「師徒創路學堂」，更贊助五百名基層家庭的兒童參加馬灣公園獨有的體驗式學習培訓，鍛鍊自信心。

集團的義工隊現有超過一千二百名成員，透過與慈善機構合作支援社會上有需要社群，並於年內獲義務工作發展局頒發香港義工團(團體會員)最高服務時數金獎。



「新鴻基地產諾貝爾獎得獎學人傑出講座系列」已是連續第五年舉辦，共邀請近二十位著名學者來港。



集團積極參與四川賑災活動。

集團貢獻社會的熱誠不分地域，除關注香港社群，還支持內地的教育及文化項目，繼續透過新鴻基地產郭氏基金資助內地優秀學生來港及海外進修。今年五月四川發生地震，集團捐出可觀款項賑災，旗下商場和屋苑亦發起籌款活動，集團並鼓勵員工向災民施以援手。

在回顧年度內，集團獲公益金頒發「最高籌款機構（公司、機構及個人組別）」獎及「商業及僱員募捐計劃」榮譽獎，表揚集團對社會的熱心貢獻。集團及旗下多間公司亦獲社聯頒發「商界展關懷」標誌，以嘉許熱心公益的良好企業公民精神，其中集團更獲頒「5年Plus標誌」，表揚持續關懷社區的貢獻。



公益金會長鮑笑薇(左)向集團執行董事黃奕鑑頒發「2007/08年度公益金最高籌款機構」獎。



「新地開心閱讀」邀請嘉賓分享人生經驗與閱讀心得。



「新地會學堂」透過舉辦各項講座及工作坊，宣揚健康家庭生活。

# 企業公民責任

## 員工發展及個人發展



培訓組舉辦與地產相關的講座，讓員工掌握市場最新動態。

為協助各職級員工發展所長，集團提供一系列培訓課程，內容涵蓋領導技巧、商業策略、內地事務、語言及技能培訓等，年內共有逾一萬人次參加各類課程。對於潛質優厚的員工，集團更提供個人化的支援及專業指導，悉心栽培成為優秀人才，以配合集團業務不斷發展。集團目前僱用員工超過三萬名。

從事管理的員工可參加專家及海外學者所主持的講座，加強在人事管理、領導技巧及商業策略等方面的知識。高級經理更可參加由海外頂尖學府舉辦的課程，藉此培養國際視野。此外，新晉升的管理人員均會接受管理技巧訓練，以協助他們適應新崗位。集團的「管理培訓生計劃」及「工程/測量/建築培

訓生計劃」，亦持續招攬本地、內地及海外著名大學的優秀畢業生。

為拓展內地業務，集團已準備就緒。香港員工透過參加各類講座，瞭解內地的社會經濟發展、法律制度及營商文化；集團亦調派部分員工到內地辦事處，促進落實當地項目。另一方面，內地僱員也有機會被挑選來港參加培訓課程，深入認識集團的文化及實務。集團舉辦迎新課程，協助新入職僱員瞭解集團的業務及文化，這對於內地新成立辦事處的員工尤有幫助。另外，集團為內地的經理級員工提供培訓課程及檢討會議，以確保他們擁有良好的人事管理技巧，有效帶領團隊達成目標。



安排培訓生實地瞭解物業的建造過程。



定期舉辦顧客服務工作坊，協助前線員工與時並進。





專為員工而設的培訓圖書室，設有種類繁多的學習教材。

集團亦定期舉辦服務提升的講座，藉此向員工灌輸以客為本的信念，並透過服務工作坊，增進員工的溝通技巧。自一九九九年，集團便推行卓越服務計劃，以進一步提高物業管理的質素。集團不斷推陳出新，例如在奧運馬術比賽期間，特別在旗下商場派駐專門協助旅客的親客大使，提供優質服務。

為喚起員工對環境的關注，集團不但舉辦環保講座，讓員工深入認識節約能源、污染問題及建造業的環保實務等課題，還在內聯網設立環保網頁，以及建立「無紙化」電子平台，方便員工報讀課程、申請假期及更新個人資料。集團亦定期舉辦與社會事務相關的講座，積極鼓勵員工參與社會服務。

集團亦關注員工的壓力管理及心理健康，定期舉行有關講座及工作坊，並安排多元化的興趣課程、運動比賽及康樂活動，讓員工在工作之餘舒展身心。

為鼓勵員工進修，集團設有一系列自學課程，包括網上學習短片及在培訓圖書室提供多媒體學習教材等；員工並可在互聯網修讀課程，或在內聯網查閱參考資料，方便隨時學習，自我增值。另外，各職級員工可就工作相關的講座以至學位課程申請外間進修資助，藉此提升專業技能。



多元化的康樂活動，讓同事在工作之餘舒展身心。



為員工舉辦各類興趣班，增添生活趣味。

# 財務檢討

## 業績檢討

本集團截至二〇〇八年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣二百七十六億零二百萬元，較去年港幣二百一十二億二千六百萬元增加港幣六十三億七千六百萬元或百分之三十。本年度賬目所示溢利已包括投資物業公平價值(扣除遞延稅項)之增加為港幣一百五十八億五千一百萬元，去年為港幣九十七億七千八百萬元。

本年度可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業公平價值之增加為港幣一百二十一億八千六百萬元，較去年港幣一百一十四億九千五百萬元增加港幣六億九千一百萬元或百分之六。受惠於重訂租金合約時之可觀租金調升及出租率上升，本年度淨租金收入為港幣五十九億九千二百萬元，較去年增加港幣七億四千七百萬元或百分之十四點二。由於住宅物業銷售量下降，物業銷售溢利減少至港幣六十四億四千三百萬元。酒店及電訊分部為營業溢利分別貢獻港幣四億四千四百萬元及港幣三億四千四百萬元，較去年強勁增加百分之二十七點二及百分之八十八。出售長期投資項目為本集團帶來港幣十億五千六百萬元溢利，而該等項目主要為可供出售投資項目。

## 財務來源及流動資本

### (a) 淨債項及負債比率

截至二〇〇八年六月三十日止，公司股東資金由去年的港幣一千八百五十四億七千六百萬元或每股港幣七十四元四角，增加至港幣二千一百九十二億五千元或每股港幣八十五元五角。增加的港幣三百三十七億七千四百萬元或百分之十八，主要來自本年度二〇〇八年六月三十日保留的淨基礎溢利，投資物業組合公平價值之增加，及本集團於二〇〇七年十月配售股份發行七千二百五十萬股新股後令公司權益增加港幣一百零八億九千一百萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。於二〇〇八年六月三十日的負債比率(按淨債項相對公司股東資金比例來計算)由二〇〇七年六月三十日的百分之十四微增至百分之十五點三。利息倍數比率(按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算)為七點六倍，去年為九點二倍。

集團於二〇〇八年六月三十日的債項總額為港幣四百零三億零三百萬元。扣除現金及銀行存款港幣六十七億九千六百萬元的淨債項為港幣三百三十五億零七百萬元。集團總債項的到期組合如下：

|         | 二〇〇八年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二〇〇七年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 償還期為：   |                         |                         |
| 一年內     | 2,051                   | 773                     |
| 一年後及兩年內 | 5,548                   | 5,429                   |
| 兩年後及五年內 | 27,426                  | 21,585                  |
| 五年後     | 5,278                   | 5,545                   |
| 借款總額    | 40,303                  | 33,332                  |
| 現金及銀行存款 | 6,796                   | 7,364                   |
| 淨債項     | 33,507                  | 25,968                  |

## 財務來源及流動資本(續)

### (a) 淨債項及負債比率(續)

此外，集團亦得到銀行保證提供大量有承諾而未動用的信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。

集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的龐大銀行承擔而未動用的信貸額，集團有充裕財務資源以應付業務資金需求。

### (b) 庫務政策

集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇〇八年六月三十日，集團百分之八十七的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十三是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險減到最少。於二〇〇八年六月三十日集團約百分之八十五的借款為港元借款，百分之四的借款為新加坡元借款，百分之七的借款為美元借款及百分之四的借款為人民幣借款。外國貨幣借款主要用作對香港以外物業項目的融資。

集團的借款主要以浮息計算。部分集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息債項。於二〇〇八年六月三十日，大概百分之八十六的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十四的集團借款為定息債項。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團借款的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二〇〇八年六月三十日未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖總額為港幣二十六億七千四百萬元及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)總額為港幣三億八千萬元。

## 資產抵押

於二〇〇八年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款總額港幣三億三千三百萬元，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面淨值約共港幣五十四億三千九百萬元作為銀行借款抵押品。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

## 或然負債

於二〇〇八年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予共同控制公司的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣二十四億二千七百萬元(二〇〇七年六月三十日：港幣三十四億零二百萬元)。

# 集團財務摘要

(重列)

## 主要財務資料及比率

| 財政年度                    | 2004<br>港幣 | 2005<br>港幣 | 2006<br>港幣 | 2007<br>港幣 | 2008<br>港幣   |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 賬目所示每股溢利                | 6.81       | 7.45       | 8.23       | 8.52       | <b>10.87</b> |
| 每股基礎溢利                  | 2.86       | 4.27       | 4.34       | 4.61       | <b>4.80</b>  |
| 每股股息                    | 1.65       | 2.20       | 2.20       | 2.30       | <b>2.50</b>  |
| 股東權益每股賬面值               | 51.85      | 59.94      | 67.25      | 74.43      | <b>85.51</b> |
| 淨債項與股東權益比率(%)           |            |            |            |            |              |
| 淨債項                     | 10.2       | 11.5       | 13.4       | 14.0       | <b>15.3</b>  |
| 股東權益                    |            |            |            |            |              |
| 利息倍數比率(倍數)              |            |            |            |            |              |
| 未計入投資物業之公平價值<br>變動的營業溢利 | 29.1       | 20.1       | 9.9        | 9.2        | <b>7.6</b>   |
| 未撥作資本性支出前之淨利息           |            |            |            |            |              |

## 主要損益賬項目

| 截至六月三十日止年度          | 2004<br>港幣百萬元 | 2005<br>港幣百萬元 | 2006<br>港幣百萬元 | 2007<br>港幣百萬元 | 2008<br>港幣百萬元 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 收入                  | 21,764        | 22,945        | 25,598        | 30,994        | <b>24,471</b> |
| 未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 | 7,518         | 8,209         | 12,314        | 11,562        | <b>10,728</b> |
| 已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 | 18,074        | 16,348        | 21,424        | 20,466        | <b>22,934</b> |
| 可撥歸公司股東溢利           | 16,351        | 17,900        | 19,850        | 21,226        | <b>27,602</b> |
| 可撥歸公司股東基礎溢利         | 6,859         | 10,262        | 10,468        | 11,495        | <b>12,186</b> |

## 主要資產負債表項目

| 於六月三十日      | 2004<br>港幣百萬元 | 2005<br>港幣百萬元 | 2006<br>港幣百萬元 | 2007<br>港幣百萬元 | 2008<br>港幣百萬元   |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 投資物業及固定資產   | 95,962        | 116,222       | 133,906       | 156,619       | <b>179,976</b>  |
| 聯營公司及共同控制公司 | 20,774        | 20,939        | 24,046        | 23,098        | <b>31,193</b>   |
| 長期投資及放款     | 8,162         | 7,549         | 4,776         | 7,417         | <b>5,259</b>    |
| 無形資產        | 650           | 643           | 632           | 634           | <b>605</b>      |
| 流動資產淨值      | 30,395        | 34,237        | 48,854        | 50,667        | <b>64,888</b>   |
| 非流動負債       | (28,534)      | (33,500)      | (41,667)      | (49,940)      | <b>(57,864)</b> |
| 淨資產         | 127,409       | 146,090       | 170,547       | 188,495       | <b>224,057</b>  |
| 股本          | 1,201         | 1,201         | 1,246         | 1,246         | <b>1,282</b>    |
| 資本溢價及儲備金    | 123,292       | 142,722       | 166,283       | 184,230       | <b>217,968</b>  |
| 股東權益        | 124,493       | 143,923       | 167,529       | 185,476       | <b>219,250</b>  |
| 少數股東權益      | 2,916         | 2,167         | 3,018         | 3,019         | <b>4,807</b>    |
| 權益總額        | 127,409       | 146,090       | 170,547       | 188,495       | <b>224,057</b>  |

說明：本集團由二〇〇五年七月一日起已採納由香港會計師公會新頒佈／經修訂之於二〇〇五年一月一日起生效的香港財務報告準則，香港會計準則及相關之詮釋。由二〇〇四年至二〇〇五年數字已予重列以作比較。可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值變動之影響。

# 董事局報告書

本董事局謹將截至二〇〇八年六月三十日止年度之週年報告呈覽：

## 主要業務

本公司之主要業務仍為對其附屬公司作投資控股。

本集團之主要業務仍為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用。列於本年報第178頁至182頁之附屬公司所從事之輔助性業務已歸入本集團主要業務內，由海外業務所帶來營運之收入及業績，對本集團影響不大。在計入投資物業之公平價值變動後，本集團(不包括共同控制公司及聯營公司)之各項收入及業績分析如下：

|                     | 收入             |                | 營業溢利           |                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                     | 二〇〇八年<br>港幣百萬元 | 二〇〇七年<br>港幣百萬元 | 二〇〇八年<br>港幣百萬元 | 二〇〇七年<br>港幣百萬元 |
| 物業                  |                |                |                |                |
| 物業銷售                | 7,040          | 14,242         | 4,263          | 5,739          |
| 租金收入                | 6,927          | 6,078          | 4,976          | 4,384          |
|                     | 13,967         | 20,320         | 9,239          | 10,123         |
| 酒店經營                | 1,010          | 799            | 289            | 232            |
| 電訊                  | 4,073          | 4,039          | 344            | 183            |
| 其他業務                | 5,421          | 5,836          | 1,340          | 1,189          |
|                     | 24,471         | 30,994         | 11,212         | 11,727         |
| 其他收益                |                |                | 403            | 516            |
| 未分配的行政費用            |                |                | (887)          | (681)          |
| 未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 |                |                | 10,728         | 11,562         |
| 投資物業之公平價值增加         |                |                | 12,206         | 8,904          |
| 已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 |                |                | 22,934         | 20,466         |

## 集團盈利

除稅項後並包括所佔共同控制公司及聯營公司之盈利總額為港幣二百八十一億五千一百萬元(二〇〇七年：港幣二百一十四億一千四百萬元)。計入少數股東權益後可撥歸公司股東之總盈利為港幣二百七十六億零二百萬元(二〇〇七年：港幣二百一十二億二千六百萬元)。

## 股息

中期息每股港幣八角(二〇〇七年：每股港幣七角)已於二〇〇八年四月七日派發，董事局現建議派發末期股息每股港幣一元七角(二〇〇七年：每股港幣一元六角)，全年共派股息每股港幣二元五角(二〇〇七年：每股港幣二元三角)。

## 購入、出售或贖回股份

截至二〇〇八年六月三十日止年度，除本公司於二〇〇七年十月之股份配售外，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

# 董事局報告書

## 資本

本公司資本詳情載列於賬項說明第29項內。

## 資本溢價及儲備金

本公司與本集團年度內資本溢價及儲備金之運轉情況分別載列於賬項說明第31項及第132頁內。

## 固定資產

年度內固定資產運轉情況載列於賬項說明第11及12項內。

## 集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要載列於第98頁。

## 物業

本集團所擁有主要投資物業之資料載列於第42及43頁。

## 董事

本公司董事名單載列於本年報第4頁及其個人資料則載於第116至121頁。

年度內，馮國經博士已於二〇〇七年十二月六日舉行之股東週年大會上退任。張建東博士於二〇〇七年十二月七日獲委任為獨立非執行董事。於二〇〇八年五月二十七日，鄭肖卿女士獲委任為本公司主席及非執行董事，而郭炳湘先生不再擔任本公司主席及行政總裁，並轉任為非執行董事。其他所有董事均全年任職。

根據公司章程細則(「章程細則」)第95條之規定，鄭肖卿女士及張建東博士將任職至即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)及符合資格膺選連任。根據章程細則第104(A)條之規定，李兆基博士、郭炳湘先生、郭炳聯先生、陳啓銘先生、黃奕鑑先生及黃植榮先生將於股東週年大會中輪值告退及符合資格並願意膺選連任。該等擬重選連任之董事與本公司或其附屬公司並無簽訂若在一一年內終止須作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

本公司已收到每位獨立非執行董事之確認，確認其符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所述各項有關其獨立性的因素。本公司仍然認為獨立非執行董事確屬獨立人士。

## 董事及最高行政人員之權益

於二〇〇八年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 1. 本公司股份及相關股份好倉

| 董事姓名          | 持有之股份數目             |                               |                        |                            |                     | 總數                     | 股本衍生          |       | 佔已發行<br>股份百分比 |
|---------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|---------------|-------|---------------|
|               | 個人權益<br>(實益<br>擁有人) | 家族權益<br>(配偶或<br>18歲以下<br>之子女) | 公司權益<br>(授控制公司<br>之權益) | 其他權益                       | 工具內<br>持有相關<br>股份數目 |                        | 總數            |       |               |
| 鄭肖卿           | 21,000              | -                             | -                      | 1,066,617,347 <sup>1</sup> | 1,066,638,347       | -                      | 1,066,638,347 | 41.60 |               |
| 李兆基           | 486,340             | -                             | 343,000 <sup>2</sup>   | -                          | 829,340             | -                      | 829,340       | 0.03  |               |
| 郭炳江           | 1,976,281           | 304,065                       | -                      | 1,086,651,214 <sup>1</sup> | 1,088,931,560       | -                      | 1,088,931,560 | 42.46 |               |
| 郭炳聯           | 75,000              | -                             | -                      | 1,089,794,895 <sup>1</sup> | 1,089,869,895       | -                      | 1,089,869,895 | 42.50 |               |
| 王于漸           | -                   | 1,000                         | -                      | -                          | 1,000               | -                      | 1,000         | 0     |               |
| 郭炳湘           | 75,000              | -                             | -                      | 1,088,601,522 <sup>1</sup> | 1,088,676,522       | -                      | 1,088,676,522 | 42.45 |               |
| 胡寶星           | 46,000              | -                             | -                      | -                          | 46,000              | 1,280,906 <sup>3</sup> | 1,326,906     | 0.05  |               |
| 李家祥           | -                   | -                             | 18,000 <sup>4</sup>    | -                          | 18,000              | -                      | 18,000        | 0     |               |
| 盧超駿           | 90,000              | -                             | -                      | -                          | 90,000              | -                      | 90,000        | 0     |               |
| 陳啓銘           | 41,186              | -                             | -                      | -                          | 41,186              | -                      | 41,186        | 0     |               |
| 陳鉅源           | -                   | 66,000                        | 126,500 <sup>5</sup>   | -                          | 192,500             | -                      | 192,500       | 0     |               |
| 鄭 準           | 702,722             | 339,358                       | -                      | -                          | 1,042,080           | -                      | 1,042,080     | 0.04  |               |
| 黃奕鑑           | 145,904             | -                             | -                      | -                          | 145,904             | -                      | 145,904       | 0     |               |
| 黃植榮           | 195,999             | -                             | -                      | -                          | 195,999             | -                      | 195,999       | 0     |               |
| 胡家驥(胡寶星之替代董事) | -                   | 1,000                         | -                      | -                          | 1,000               | -                      | 1,000         | 0     |               |

附註：

- 由於鄭肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，此等權益(按證券及期貨條例而言)視作他們之權益。於此股權中，1,066,617,347股本公司股份屬相同權益，並因此重覆計算為該四位董事之權益。
- 李兆基博士被視為透過Superfun Enterprises Limited(「Superfun」)擁有343,000股權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)之全資附屬公司。而恒基兆業地產有限公司(「恒地」)擁有中華煤氣39.06%權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)擁有恒地53.01%權益。Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)為一單位信託(「單位信託」)之受託人，單位信託實益擁有恒兆股本中所有已發行之普通股份。Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)為數個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士實益擁有Hopkins、Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據證券及期貨條例而言，李兆基博士被視為擁有上述343,000股本公司股份之權益。

# 董事局報告書

3. 此等相關股份乃因胡寶星爵士以實益擁有人身份持有以實物交收非上市衍生工具而持有。
4. 此等股份乃由一間由李家祥博士為董事總經理及擁有 12.20% 股本權益之公司持有。
5. 此等股份乃由一間授控於陳鉅源先生之公司持有。

## 2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

### (a) 新意網集團有限公司 (「新意網」)

| 董事姓名 | 持有之股份數目         |                        |           | 股本衍生<br>工具內<br>持有相關<br>股份數目 | 總數        | 佔已發行<br>股份百分比 |
|------|-----------------|------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|---------------|
|      | 個人權益<br>(實益擁有人) | 其他權益                   | 總數        |                             |           |               |
| 鄺肖卿  | 53,178          | 1,070,000 <sup>1</sup> | 1,123,178 | –                           | 1,123,178 | 0.06          |
| 郭炳江  | –               | 1,070,000 <sup>1</sup> | 1,070,000 | –                           | 1,070,000 | 0.05          |
| 郭炳聯  | –               | 1,742,500 <sup>1</sup> | 1,742,500 | –                           | 1,742,500 | 0.08          |
| 郭炳湘  | –               | 1,070,000 <sup>1</sup> | 1,070,000 | –                           | 1,070,000 | 0.05          |
| 鄺 準  | 300,000         | –                      | 300,000   | –                           | 300,000   | 0.01          |
| 黃奕鑑  | 100,000         | –                      | 100,000   | –                           | 100,000   | 0             |
| 黃植榮  | 109,000         | –                      | 109,000   | –                           | 109,000   | 0             |

附註：

1. 由於鄺肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為某酌情信託之成立人或受益人，此等權益(按證券及期貨條例而言)視作他們之權益。於此等股權中，1,070,000 股新意網股份屬相同權益，並因此重覆計算為該四位董事之權益。

### (b) 數碼通電訊集團有限公司 (「數碼通」)

| 董事姓名 | 持有之股份數目                |           |    | 股本衍生<br>工具內<br>持有相關<br>股份數目 | 總數   | 佔已發行<br>股份百分比 |
|------|------------------------|-----------|----|-----------------------------|------|---------------|
|      | 其他權益                   | 總數        | 總數 |                             |      |               |
| 鄺肖卿  | 420,000 <sup>1</sup>   | 420,000   | –  | 420,000                     | 0.07 |               |
| 郭炳聯  | 2,237,767 <sup>2</sup> | 2,237,767 | –  | 2,237,767                   | 0.39 |               |

附註：

1. 由於鄺肖卿女士為某些酌情信託之成立人及受益人，此等數碼通股權(按證券及期貨條例而言)視作她之權益。
2. 由於郭炳聯先生為某酌情信託之受益人，此等數碼通股權(按證券及期貨條例而言)視作他之權益。



## (c) 載通國際控股有限公司

| 董事姓名 | 持有之股份數目         |         | 股本衍生<br>工具內<br>持有相關<br>股份數目 | 總數      | 佔已發行<br>股份百分比 |
|------|-----------------|---------|-----------------------------|---------|---------------|
|      | 個人權益<br>(實益擁有人) | 總數      |                             |         |               |
| 郭炳聯  | 393,350         | 393,350 | –                           | 393,350 | 0.09          |
| 鍾士元  | 18,821          | 18,821  | –                           | 18,821  | 0             |
| 郭炳湘  | 61,522          | 61,522  | –                           | 61,522  | 0.01          |

## (d) 鄺肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

| 相聯法團名稱                     | 透過法團持有 | 透過法團持有        |                    | 實則持有<br>佔已發行<br>股份百分比 |
|----------------------------|--------|---------------|--------------------|-----------------------|
|                            |        | 佔已發行<br>股份百分比 | 法團實則持有             |                       |
| Splendid Kai Limited       | 2,500  | 25            | 1,500 <sup>1</sup> | 15                    |
| Hung Carom Company Limited | 25     | 25            | 15 <sup>1</sup>    | 15                    |
| Tinyau Company Limited     | 1      | 50            | 1 <sup>1</sup>     | 50                    |
| 舉捷有限公司                     | 8      | 80            | 4 <sup>1</sup>     | 40                    |

附註：

- 此等權益(按證券及期貨條例而言)視作鄺肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生之權益，於此股權中屬相同權益，並因此重覆計算為該四位董事之權益。該等股權由某酌情信託下之法團持有，由於鄺肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為該酌情信託之成立人或受益人，此等權益(按證券及期貨條例而言)視作他們之權益。

# 董事局報告書

(e) 李兆基博士於下列相關法團之股份中，持有以下公司權益：

| 相關法團名稱  | 持有之<br>股份數目總數       | 佔已發行<br>股份百分比 |
|---|---------------------|---------------|
| 毅博有限公司  | 2 <sup>2</sup>      | 50            |
| Billion Ventures Limited                                | 1 <sup>3</sup>      | 50            |
| 中環建築有限公司  | 1 <sup>4</sup>      | 50            |
| Central Waterfront Property Holdings Limited            | 100 <sup>5</sup>    | 100           |
| Central Waterfront Property Investment Holdings Limited | 50 <sup>6</sup>     | 50            |
| CWP Limited   | 1 <sup>7</sup>      | 50            |
| 日威發展有限公司  | 100 <sup>8</sup>    | 25            |
| 新輝－裕民聯營建築有限公司   | 1 <sup>4</sup>      | 50            |
| 裕運(香港)有限公司  | 1 <sup>9</sup>      | 50            |
| Fullwise Finance Limited                                | 2 <sup>2</sup>      | 50            |
| 金騏有限公司  | 1 <sup>10</sup>     | 50            |
| 翠玉地產資源有限公司  | 1 <sup>11</sup>     | 25            |
| Joy Wave Development Limited                            | 1 <sup>4</sup>      | 50            |
| 嘉樂威有限公司   | 2,459 <sup>12</sup> | 24.59         |
| 美福發展有限公司  | 3,050 <sup>13</sup> | 33.33         |
| New Treasure Development Limited                        | 1 <sup>11</sup>     | 25            |
| 半島豪庭管理服務有限公司  | 1 <sup>14</sup>     | 50            |
| 盛意發展有限公司  | 1 <sup>11</sup>     | 25            |
| 星際發展有限公司  | 1 <sup>15</sup>     | 33.33         |
| 添富利物業有限公司   | 4,918 <sup>16</sup> | 49.18         |
| 紅磡建築有限公司  | 1 <sup>4</sup>      | 50            |
| 旋高發展有限公司  | 1 <sup>17</sup>     | 50            |
| 旋高工程管理有限公司  | 1 <sup>17</sup>     | 50            |
| World Space Investment Limited                          | 4,918 <sup>16</sup> | 49.18         |

附註：

1. 李兆基博士被視為透過Superfun擁有本公司343,000股股份權益。Superfun乃中華煤氣之全資附屬公司。而恒地擁有中華煤氣39.06%權益。恒兆擁有恒地53.01%權益。Hopkins為單位信託之受託人，單位信託實益擁有恒兆股本中所有已發行之普通股份。Rimmer及Riddick為數個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士實益擁有Hopkins、Rimmer及Riddick所有已發行股份。李兆基博士被視為擁有恒地之權益。故根據證券及期貨條例而言，李兆基博士被視為擁有上述本公司343,000股股份權益。
2. 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司擁有2股權益。該公司的50%權益為恒地全資持有之Masterland Limited所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
3. 李兆基博士被視為透過Chico Investment Limited擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
4. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
5. 李兆基博士被視為透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited擁有100股權益。該公司被Starland International Limited(「Starland」)持有其34.21%權益，Starland為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

6. 李兆基博士被視為擁有一共50股權益，此乃透過Starland而持有34.21股權益及Prominence Properties Limited (「Prominence」)持有15.79股權益。Starland為恒地之全資附屬公司，而Prominence為中華煤氣之全資附屬公司，中華煤氣的39.06%權益為恒地所有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
7. 李兆基博士被視為透過Starland擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
8. 李兆基博士被視為透過兆權發展有限公司擁有100股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
9. 李兆基博士被視為透過Masterland Limited擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
10. 李兆基博士被視為透過Atex Resources Limited擁有1股權益。該公司為恒地全資持有之Mightymark Investment Limited全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
11. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
12. 李兆基博士被視為透過Chico Investment Limited擁有2,459股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
13. 李兆基博士被視為透過Quickcentre Properties Limited擁有3,050股權益。該公司被Andcoe Limited的全資附屬公司恒基(中國)投資有限公司持有其50%權益，Andcoe則為Brightland Enterprises Limited全資擁有的恒基中國集團有限公司之全資附屬公司，而Brightland Enterprises Limited為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
14. 李兆基博士被視為透過偉邦物業管理有限公司擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
15. 李兆基博士被視為透過恒基兆業發展有限公司擁有1股權益。該公司由Kingslee S.A.持有67.94%權益，而Kingslee S.A.為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
16. 李兆基博士被視為透過Billion Ventures Limited擁有4,918股權益。該公司由恒地之全資附屬公司Chico Investment Limited持有50%權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
17. 李兆基博士被視為透過Dandy Investments Limited擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

除以上所披露外，於二〇〇八年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部之第7及第8分部，被視為於本公司及其相關法團之股份、相關股份及債權證中持有權益及淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第352條或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

# 董事局報告書

## 購股權計劃

### 1. 本公司之購股權計劃

本公司曾於一九九七年十一月二十日採納的購股權計劃(「前計劃」)。自採納有關計劃以來，本公司已分別於二〇〇〇年二月十五日及二〇〇一年七月十六日授出購股權二次。第一次及第二次授出之購股權已分別於二〇〇五年二月十四日及二〇〇六年七月十五日失效。

本公司於二〇〇二年十二月五日舉行之股東特別大會上，為遵守上市規則第十七章新修訂條文之規定，已動議通過採納新購股權計劃(「新計劃」)及終止前計劃之普通決議案。自採納新計劃以來，並未有任何人士獲授予此計劃之購股權。

#### 本公司購股權計劃之主要條款：

前計劃及新計劃(統稱為「此等計劃」)之主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概要如下：

1. 此等計劃之目的為獎勵其參與者。
2. 此等計劃之參與者包括本公司及其附屬公司全職僱員，包括其執行董事。
3. 此等計劃可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司採納新計劃之當日時已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。所有授出而尚未行使之購股權而可發行的股份，最多不得超過本公司不時已發行股份的30%。於二〇〇八年九月十一日，購股權可予發行本公司之股份數目最多為256,433,336股，為本公司已發行股份之10%。
4. 倘任何一位參與者悉數按前計劃行使購股權，而會導致該參與者有權認購的最高數，超過根據前計劃已向其發行及仍可向其發行本公司股份總數的25%，則不可向該位參與者授出購股權。

按新計劃各承授人在任何十二個月期間因行使購股權(不論已行使或有待行使)而已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。

5. 前計劃購股權的行使時限由授出購股權日期當日起計為期五年。新計劃購股權的行使時限由本公司董事局(「董事局」)決定，惟該期限由授出當日起計不得超過十年。
6. 前計劃購股權不得於行使時限之第一年內行使。而新計劃並無指明任何最短持有期限，惟董事局有權決定於行使期內之最短持有期限。
7. 此等計劃之每項購股權承授人倘接納後，必須於授出日起計二十八日內向公司繳交港幣一元，此款項將不獲退還。

8. 此等計劃購股權之認購價為下列三者中之較高為準：
- 股份於授出日期(須為營業日)聯交所每日報價表所列之收市價；
  - 股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均之收市價；及
  - 本公司股份之面值。
9. 新計劃直至二〇一二年十二月四日前仍然生效。

## 2. 附屬公司之購股權計劃

### (a) 新意網

新意網已採納一個購股權計劃(「新意網前計劃」)，計劃主要條款概括刊載於新意網於二〇〇〇年三月六日刊發之售股章程附錄五「法定及一般資料購股權計劃」內。新意網在二〇〇二年十二月三日舉行之股東週年大會上通過普通決議案，採納另一項新購股權計劃(「新意網新計劃」)及終止新意網前計劃。此安排並已獲本公司於二〇〇二年十二月五日之股東特別大會通過有關決議案批准，當日正式生效。

#### (i) 新意網前計劃

自採納新意網前計劃以來，新意網已授出四批購股權；其中，行使價為每股港幣 10.38 元、3.885 元及 2.34 元之購股權之行使時限已分別於二〇〇五年十二月三十日、二〇〇六年十一月十四日及二〇〇七年三月十九日營業時間完畢時止。新意網不得再根據新意網前計劃授出購股權。然而，根據新意網前計劃授出而尚未行使購股權將須繼續受新意網前計劃的條文及聯交所之創業板上市規則(「創業板上市規則」)第二十三章的條文規管。

行使價為每股港幣 1.43 元之購股權可根據有關計劃條款行使：

- (a) 三分之一之購股權可於二〇〇三年七月八日起計三年內行使；
  - (b) 另外三分之一之購股權可於二〇〇四年七月八日起計三年內行使；及
  - (c) 餘下三分之一之購股權可於二〇〇五年七月八日起計三年內行使。
- 購股權之行使時限已於二〇〇八年七月七日營業時間完畢時止。

#### (ii) 新意網新計劃

自採納新意網新計劃以來，新意網已授出兩批購股權。

行使價為每股港幣 1.59 元之購股權可根據有關計劃條款行使：

- (a) 於二〇〇四年十一月二十九日起計三年內可行使最多三分之一之購股權；

# 董事局報告書

- (b) 於二〇〇五年十一月二十九日起計三年內可行使其餘但最多不超過三分二之購股權；及  
(c) 於二〇〇六年十一月二十九日起計三年內可行使餘下之購股權。  
購股權之行使時限將於二〇〇九年十一月二十八日營業時間完畢時止。

行使價為每股港幣 1.41 元之購股權，於二〇〇五年十一月十日起計三年內可根據有關計劃條款行使全數購股權，購股權之行使時限將於二〇〇八年十一月九日營業時間完畢時止。

截至二〇〇八年六月三十日止年度內並無根據新意網新計劃授出購股權。

截至二〇〇八年六月三十日止年度內，按僱傭條例所指的「連續合約」工作的本公司僱員按新意網前計劃及新意網新計劃獲授予之購股權數目結餘情況，詳列如下：

| 授出日期       | 行使價<br>(港幣) | 購股權數目                      |           |           |              | 於 2008 年<br>6 月 30 日<br>之結餘 |
|------------|-------------|----------------------------|-----------|-----------|--------------|-----------------------------|
|            |             | 於 2007 年<br>7 月 1 日<br>之結餘 | 於年內<br>授出 | 於年內<br>行使 | 於年內<br>註銷／失效 |                             |
| 29.11.2003 | 1.59        | 503,666                    | -         | -         | 50,000       | 453,666                     |

除上述之參與者外，新意網自採納新意網前計劃及新意網新計劃以來並無授出任何購股權予其他人士而須根據上市規則第 17.07 條作出披露。

**(b) 互聯優勢有限公司(「互聯優勢」)**

新意網集團另批准其附屬公司互聯優勢之購股權計劃(「互聯優勢計劃」)。自採納該計劃以來，因並無向本公司之任何人士授予購股權，根據上市規則，無須作出任何披露。

**(c) 數碼通**

根據於二〇〇二年十一月十五日採納之數碼通購股權計劃之條款，數碼通可授購股權予參與者，包括數碼通集團之董事及員工，使其認購數碼通之股份。自採納該計劃以來，因所述之購股權並無授予本公司之任何人士，根據上市規則，無須作出任何披露。

**(d) 附屬公司購股權計劃之主要條款**

**(i) 新意網前計劃、新意網新計劃及互聯優勢計劃**

新意網前計劃、新意網新計劃及互聯優勢計劃(統稱為「該等計劃」)之主要條款如下：

1. 該等計劃之目的為獎勵其參與者。

2. 新意網新計劃之參與者包括(i)新意網集團任何成員公司的執行或非執行董事(或建議委任該職位的任何人士)或任何僱員(不論全職或兼職);(ii)新意網集團任何成員公司的任何顧問、專業及其他顧問(或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司);(iii)新意網任何最高行政人員或主要股東;(iv)新意網董事、最高行政人員或主要股東之任何聯繫人;及(v)新意網主要股東之任何僱員,均由董事局全權酌情決定。

新意網前計劃之參與者包括新意網及其附屬公司之全職僱員,包括其執行董事。

互聯優勢計劃之參與者包括互聯優勢及其附屬公司之全職僱員,包括其執行董事。

3. 根據新意網前計劃及新意網新計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數,最多不得超過批准新意網新計劃當日已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。新意網前計劃及新意網新計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目,不得超過新意網不時已發行股份總數之30%(或創業板上市規則批准之較高百分率)。於二〇〇八年九月十一日,購股權可予發行之新意網股份數目最多為新意網203,148,383股,大約佔新意網發行股本10%。

互聯優勢計劃可認購互聯優勢之股份總數合共不得超過互聯優勢不時已發行股份之10%。互聯優勢於二〇〇八年九月十一日之發行股份為港幣四元,而互聯優勢計劃自採納以來,並無購股權授予任何人士。

4. 根據新意網新計劃,任何一名參與人士在任何十二個月內獲授予之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之股份總數,不得超過新意網已發行股份總數之1%。於二〇〇八年九月十一日,新意網已發行股份總數為2,031,483,833股。

根據新意網前計劃及互聯優勢計劃,倘任何一位參與者悉數行使購股權而會導致該參與者有權認購的最高股數超過新意網根據該等計劃已發行及仍可發行股份總數的25%,則不可向該位參與者授出購股權。

5. 新意網新計劃授出的購股權可於新意網董事局授出購股權後之購股權行使期內隨時行使,購股權行使期由新意網董事局按其絕對酌情權釐定,並由新意網董事知會各承授人購股權可予行使之行使期,該行使期不得長於購股權授出日期後十年。

新意網前計劃可於新意網董事局通知承授人於不少於三年的期間內,隨時遵照新意網前計劃的條款行使,有關時限須由授出購股權當日起至新意網董事局釐定的日期或二〇一〇年二月二十八日(以較早者為準)止。

# 董事局報告書

互聯優勢計劃可於互聯優勢董事局通知各承授人不少於三年的期間內，隨時遵照互聯優勢計劃的條款行使，有關時限須由授出購股權當日至互聯優勢董事局釐定的日期或二〇一〇年二月二十八日（以較早者為準）止。

6. 根據新意網新計劃，該購股權可予行使前，承授人既毋須達到任何表現目標，亦無購股權於可行使前最低持有期限之規定。

根據新意網前計劃及互聯優勢計劃之條款，購股權可於由有關公司之董事局知會各承授人之期間內任何時間行使。

7. 該等計劃之每項購股權承授人倘接納後，必須於授出日起計二十八日內向該公司繳交港幣一元，此款項將不獲退還。

8. 新意網前計劃及新意網新計劃之購股權認購價為下列三者中之較高者為準：

- 新意網股份於授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列之收市價；
- 新意網股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均之收市價；及
- 新意網股份之面值。

互聯優勢計劃之認購價將由新意網董事局釐定及通知承授人，該價格並不少於互聯優勢股份面值，惟倘承授人為互聯優勢任何於聯交所創業板或主板上市的控股公司之董事或其聯繫人士，認購價須按公平合理基準釐定，且並不少於互聯優勢最近期經審核每股股份的有形資產淨值。

9. 新意網新計劃生效至二〇一二年十二月三日。互聯優勢計劃至二〇一〇年二月二十八日前仍然生效。

## (ii) 數碼通計劃

數碼通計劃的主要條款連同上市規則第十七章之規定概述如下：

1. 數碼通計劃旨在獎勵對數碼通集團業務增長作出寶貴貢獻的參與者，並使數碼通集團可聘請及／或挽留該等被視為對數碼通集團有建樹，或預期可為該集團之業務發展作出貢獻的僱員。



2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格在數碼通董事邀請下參與計劃。
3. 數碼通可發行的購股權，在根據所有購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予以發行的股份總數不可超逾於股東大會上採納購股權計劃當日的已發行股份的10%。數碼通可經股東批准及根據上市規則刊發通函而隨時更新此限額，惟在所有尚未行使的購股權獲行使時（包括根據所有其他購股權計劃所授出而尚未行使之購股權），將予以發行的股份不可超逾數碼通不時的已發行股份的30%。於二〇〇八年九月十一日，根據該計劃授出的購股權可予以發行的股份數目為55,179,134股，佔數碼通已發行普通股9.63%。
4. 任何參與者的配額，最多為因行使於直至最近一次授出購股權當日止任何十二個月期間已授出及將授出的購股權而已獲發行及將予以發行數碼通股份的總數，不可超逾數碼通已發行的相關類別股份的1%。
5. 購股權不可於授出後十年之期屆滿後行使，且購股權不可於數碼通在股東大會上採納計劃當日後十年之期屆滿後授出。
6. 數碼通計劃並無訂明購股權可行使前的最短持有期限，惟數碼通董事局可於授出購股權時訂下最短持有期限。
7. 接納購股權時，應向數碼通發出書面接納書，連同支付予數碼通港幣一元的匯款，作為獲授購股權的代價，並必須於數碼通提出授予購股權當日起二十八日內寄送予數碼通公司秘書。
8. 數碼通董事於授出購股權時釐定因行使任何購股權而應繳付的每股股份價格。該價格至少為(i)在緊接授出該購股權當日前五個營業日聯交所發出的每日報價表所示的數碼通每股股份平均收市價；(ii)授出該購股權當日（必須為營業日）聯交所的每日報價表所示的數碼通每股股份收市價；及(iii)數碼通股份的面值；以較高者為準。
9. 數碼通計劃有效期由二〇〇二年十一月十五日起十年內有效。

## 認購股份或債券之安排

除上述之購股權計劃外，年內本公司或其附屬公司並無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或其他機構之股份或債券獲取利益。

# 董事局報告書

## 主要股東之權益

於二〇〇八年六月三十日，除以上披露之董事及本公司最高行政人員外，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或須於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊中記錄，以下人士持有本公司股份或相關股份之好倉：

| 名稱  | 受託人權益         | 公司權益          | 實益擁有人       | 其他權益 | 總數                         | 佔已發行<br>股份之<br>百分比 |
|---|---------------|---------------|-------------|------|----------------------------|--------------------|
| HSBC International Trustee Limited (「HITL」) | 1,089,683,920 | -             | -           | -    | 1,089,683,920 <sup>1</sup> | 42.49              |
| Cerberus Group Limited (「CGL」)              | -             | 1,062,988,347 | -           | -    | 1,062,988,347 <sup>1</sup> | 41.45              |
| Vantage Captain Limited (「VCL」)             | -             | 75,830,929    | 987,157,418 | -    | 1,062,988,347 <sup>1</sup> | 41.45              |

附註：

1. VCL持有權益之股份屬CGL擁有權益之相同股份，而CGL擁有之股份屬HITL擁有權益股份之組成部份。

除上述所披露外，於二〇〇八年六月三十日，概無任何人士(除董事及本公司最高行政人員外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 其他人士權益

於年內，除以上所披露董事、最高行政人員及主要股東於本公司及其相關法團之股份及相關股份之權益外，並無其他人士之權益記錄在根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊內。

## 集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇〇八年六月三十日之僱員人數約為三萬人，有關之僱員總酬金約為港幣四十八億五千七百萬元。本集團之福利計劃乃根據市場水平，個別員工表現及貢獻而釐定；花紅亦按員工表現而發放。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

本集團亦有提供購股權計劃作為長期獎勵計劃予本集團之主要員工。本公司之購股權計劃之詳情已載於「購股權計劃」部份。

## 釐定董事薪酬之標準

本公司之薪酬理念亦適用於本集團董事。在釐定董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及公司的負擔能力。適當之福利計劃亦提供予執行董事，包括類似提供予本集團其他員工之購股權計劃。

## 銀行及其他借項

銀行及其他借項詳列於賬項說明之第24項及26項內。

## 資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息為港幣七億零三百萬元(二〇〇七年：港幣六億二千四百萬元)。

## 慈善捐款

年度內所作之捐款共港幣一億三千萬元(二〇〇七年：港幣四千九百三十萬元)。

## 董事在競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司董事在競爭業務須作披露之權益如下：

鄭肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生(統稱「郭氏家族」)擁有若干個人權益及被視為擁有權益於某些香港及新加坡地產發展及投資物業的業務，因此他們被視為於對本集團業務有競爭性的業務(「除外業務」)中佔有權益。然而，此等除外業務與本集團所經營之業務在市場優勢及規模上比較，實在很少。郭氏家族亦無於國內經營相同性質之業務，因此他們不被視為於本集團在國內此等除外業務中佔有權益。本集團並無於香港、國內及新加坡以外的地方經營地產發展及投資業務。

郭炳湘先生及郭炳聯先生為載通國際控股有限公司之非執行董事，此公司所經營之業務包括地產發展及投資，而本集團亦於此公司佔有主要權益。因此，郭炳湘先生及郭炳聯先生被視為於本集團此等除外業務佔有權益。

李兆基博士為恒兆及恒發之主席兼董事總經理，他亦是美麗華酒店企業有限公司及中華煤氣之主席及前述上市公司之若干附屬公司之董事。此外李博士亦於前述之公司中擁有個人權益及被視為擁有權益，該等經營之業務包括地產發展及投資、物業管理、基建、互聯網及通訊服務，此等業務實屬本集團之除外業務，惟李博士為本公司之非執行董事，並無處理本集團之日常管理事宜。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生為富聯國際集團有限公司之非執行董事，而黃奕鑑先生亦為郭炳聯先生之替代董事，本集團亦於此公司佔有主要權益，其經營之業務包括物業發展及投資，因此，郭炳聯先生及黃奕鑑先生被視為於此等除外業務中佔有權益。

除郭氏家族經營之家族業務外，以上所提及之除外業務皆由擁有獨立行政架構之個別上市公司所管理，配合本集團獨立非執行董事及審核委員會之勤奮，本集團有能力經營其本身業務，獨立於上述之除外業務，並以公平的方式經營。

# 董事局報告書

## 關連交易

本年內本公司並無任何關連交易須根據上市規則第14A章作出披露。

於二〇〇八年七月十一日，本公司之全資附屬公司新鴻基發展(中國)有限公司(「新鴻基發展中國」)與九龍倉集團有限公司(「九龍倉集團」)之全資附屬公司品富集團有限公司(「品富集團」)、恒地之全資附屬公司Kenforce Investment Limited(「Kenforce」)、Tartar Investments Limited(「合資公司」)、本公司、九龍倉集團及恒地訂立股東協議(「協議」)，據此，(其中包括)新鴻基發展中國、品富集團及Kenforce將各自以現金按每股面值1.00美元認購於合資公司之399股、300股及300股新股(「認購事項」)。於認購事項進行後，新鴻基發展中國、品富集團及Kenforce將各自持有合資公司經擴大已發行股本之40%、30%及30%。根據各自佔合資公司之股權，新鴻基發展中國、品富集團及Kenforce將各自向合資公司墊付股東貸款最多人民幣1,834,800,000元、人民幣1,376,100,000元及人民幣1,376,100,000元，總金額合共為人民幣4,587,000,000元。該等股東貸款將用作支付位於中國四川省成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區，宗地編號為JJ46(211/212/252)：2007-092之一幅172,718.66平方米土地，連同位於同一地區之一幅32,795平方米土地(以作發展上述地塊整體規劃之用)(「土地」)之收購成本。合資公司間接全資擁有在中國成立之祥寶投資(成都)有限公司，祥寶投資(成都)有限公司持有土地之土地使用權、發展土地和興建、出售及/或租賃及管理將於土地上興建之物業。

本公司副主席兼董事李兆基博士透過不同公司於Kenforce及恒地之股東大會上行使逾30%之投票權。因此，根據上市規則，Kenforce及恒地為本公司之關連人士。故此，根據協議擬成立合資企業構成本公司一項關連交易。本公司就此於二〇〇八年七月十一日刊登一份公告。

## 聯屬公司之財務資助及融資擔保

有關本集團曾向若干聯營公司及共同控制公司(統稱「聯屬公司」，定義詳見上市規則第十三章)提供財務資助及為其所獲融資提供擔保之總額超過上市規則規定為8%之有關百分比率，須根據上市規則第13.22條所規定作出持續披露，於二〇〇八年六月三十日，聯屬公司備考合併資產負債表及集團應佔聯屬公司權益如下：

|       | 備考合併<br>資產負債表<br>(港幣百萬元) | 本集團應佔權益<br>(港幣百萬元) |
|-------|--------------------------|--------------------|
| 非流動資產 | 47,280                   | 20,541             |
| 流動資產  | 22,665                   | 9,463              |
| 流動負債  | (3,858)                  | (1,765)            |
| 非流動負債 | (58,949)                 | (25,362)           |
|       | 7,138                    | 2,877              |

## 合約權益

年內任何時間並無任何董事在與本公司或其任何附屬公司之業務有關之合約上擁有任何重大權益。

## 主要客戶與供應商

年內本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額的30%。

## 核數師

核數師德勤·關黃陳方會計師行任期屆滿，該會計師行願意繼續連任。董事局將於股東週年大會動議續聘該會計師行為本公司來年之核數師，並授權董事局釐定其酬金。

## 審核委員會

本年度業績經由本公司審核委員會作出審閱，而本集團綜合賬項經由本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行作出審核並發出無保留意見。

## 企業管治

本公司採納之主要企業管治原則詳載於本年報第80頁至85頁之企業管治報告內。

## 公眾持股量

基於本公司從公開而公眾可得到之資料及在董事知悉資料的範圍之內，董事確認於本報告日期本公司保持上市規則規定之足夠公眾持股量。

本報告書由董事局代表簽署。

郭炳江  
副主席兼董事總經理

郭炳聯  
副主席兼董事總經理

香港，二〇〇八年九月十一日

# 董事及行政架構

## 鄭肖卿

主席及非執行董事(79歲)

鄭女士自二〇〇八年五月二十七日出任本公司主席及非執行董事。她乃前公司主席郭得勝先生遺孀。鄭女士擁有超過四十年房地產業豐富經驗。她亦指導新鴻基地產郭氏基金有限公司及郭得勝基金有限公司的工作，參與多項公益及社會活動，深受董事局及本公司管理高層敬重。鄭女士是郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生的母親，及鄭準先生的胞姊。

## 李兆基博士

副主席及非執行董事(79歲)

李博士出任本公司非執行董事達三十六年，乃恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司之創辦人及主席兼董事總經理。他從事本港地產發展逾五十年。他亦為香港中華煤氣有限公司之主席、美麗華酒店企業有限公司之董事長及香港小輪(集團)有限公司及東亞銀行有限公司之董事。李博士於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

## 郭炳江

副主席兼董事總經理(56歲)

郭炳江先生是本公司副主席兼董事總經理，在本集團服務三十一年。他亦是三號幹線(郊野公園段)有限公司主席、IFC Development Limited 聯席主席、新意網集團有限公司執行董事及東亞銀行有限公司獨立非執行董事。郭先生持有英國倫敦大學工商管理碩士學位及倫敦大學帝國學院土木工程系學士學位。

他是香港大學經濟及工商管理學院理事會主席及香港地產建設商會第一副會長，並獲政府委任為外匯基金諮詢委員會委員、建造業議會成員、可持續發展委員會成員及策略發展委員會委員。郭先生於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

郭先生曾任經濟及就業委員會委員、營商諮詢小組成員、土地及建設諮詢委員會、註冊承建商懲戒處分委員會、香港總商會工業事務委員會及方便營商諮詢委員會之委員。他並曾為建造商會物業管理委員會主席及香港建造商會幹事。

他亦曾出任香港公益金董事、社會福利政策及服務委員會及公開進修大學校董會之委員。

郭先生為廣州市榮譽市民及第九屆中華人民共和國全國政協上海市委員會的常務委員。

郭先生是鄭肖卿女士之兒子、郭炳湘先生之親弟及郭炳聯先生之兄長。

## 郭炳聯

副主席兼董事總經理 (55歲)

郭先生在本集團服務了三十年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。他是新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司主席，亦是載通國際控股有限公司和富聯國際集團有限公司之非執行董事，以及渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭先生為香港地產建設商會董事、香港總商會理事、香港港口發展局成員及香港中文大學校董會副主席。郭先生是鄭肖卿女士之兒子，及郭炳湘先生及郭炳江先生之親弟。

## 鍾士元爵士

獨立非執行董事 (90歲)

鍾士元爵士自二〇〇一年三月出任本公司獨立非執行董事。鍾爵士現為載通國際控股有限公司董事會主席及獨立非執行董事，他亦為中電控股有限公司獨立非執行董事及香港科技大學副監督。鍾爵士四十多年來對香港政治、工業及高等教育有極大貢獻。曾任香港立法局(一九七四至七八年)及行政局(一九八〇至八八年)首席議員，回歸後出任特區行政會議召集人(一九九七至九九年)。他亦曾出任香港工業總會(一九六六至七〇年)、生產力促進局主席(一九七四至七八年)、工程師學會(一九六〇至六一年)及工程科學院(一九九四至九七年)會長。他曾於一九七二年負責籌辦香港理工、一九八四年籌辦城市理工、一九九一年籌辦香港科技大學及於一九九〇年籌辦醫院管理局。鍾爵士參與中英政府談判香港前途(一九八二至八五年)，及參與籌備香港特區成立(一九九三至九七年)，貢獻良多。

# 董事及行政架構

## 葉迪奇

獨立非執行董事 (61歲)

葉先生自二〇〇四年九月出任為本公司獨立非執行董事。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在滙豐多個部門工作，如貿易服務、工商機構業務、集團諮詢服務及區域培訓等等。在擔任中國業務總裁之前，他亦曾服務於個人銀行業務部，先後任職於市場、信用卡產品、客戶服務及銷售各部門，負責香港個人銀行業務。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他還曾擔任上海銀行、中國平安保險及平安銀行三家機構的董事。自二〇〇五年四月，葉先生出任滙豐總經理。同時，他於二〇〇五年五月一日被委任為交通銀行總行的副行長。

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒發的MBE英帝國勳章；一九九九年在香港獲太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。目前，他還分別為中國銀行業監督管理委員會下設考試委員會考官、北京市金融發展顧問團名譽顧問及中國香港(地區)商會名譽會長，以及歐盟中國商會的董事。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，同時致力各類義工服務團體活動，如聯合國兒童基金會和中國紅十字會第八屆理事會。

## 王于漸教授

獨立非執行董事 (56歲)

王于漸教授自二〇〇五年五月出任為本公司獨立非執行董事。他目前為香港大學首席副校長。王教授積極推動有關香港及中國內地經濟政策之研究活動，為香港經濟研究中心及香港經濟及商業策略研究所之創辦總監。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

## 張建東博士

獨立非執行董事 (61歲)

張博士自二〇〇七年十二月七日出任本公司獨立非執行董事。他為行政會議非官守議員、香港機場管理局董事會及機場保安有限公司之主席、香港盈富基金監督委員會主席、香港科技大學校董會主席、香港公開大學校董會成員及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。他是恒生銀行有限公司、香港興業國際集團有限公司及香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。張博士亦是The Association of Former Council Members of The Stock Exchange of Hong Kong Limited 及香港國際電影節協會有限公司之董事。



## 郭炳湘

非執行董事 (57歲)

郭先生在本集團服務三十四年。他獲英國倫敦大學榮譽理學博士並持有英國倫敦大學帝國理工學院土木工程系碩士學位，並為英國土木工程師學會會員及香港工程師學會會員。他是新意網集團有限公司之執行董事、載通國際控股有限公司之非執行董事，以及威信停車場管理(控股)有限公司和鴻昌進出口有限公司之董事。

他同時出任香港地產建設商會董事、東尖沙咀地產發展商聯會有限公司董事及香港酒店業聯會名譽司庫。在社區參與方面，他為香港公益金歷屆董事委員會前主席。他亦是香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員及香港科技大學顧問委員會榮譽委員。

郭先生為北京市及廣州市榮譽市民及中華人民共和國全國政協常務委員。郭先生是鄭肖卿女士之兒子，及郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長。

## 胡寶星爵士

非執行董事 (79歲)

胡寶星爵士自一九七二年八月出任本公司非執行董事。他亦是恒基兆業有限公司的董事、恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司的非執行董事、以及胡家驃律師事務所的顧問。他持有香港及英國執業律師資格，並為香港管理專業協會會士、英國仲裁學會院士、英國工商管理學會院士及英國董事協會院士。他獲香港城市大學頒授名譽法律學博士學位及英國倫敦大學英皇學院頒發院士名譽，並應天津南開大學之邀出任名譽教授。他也是香港大學「胡寶星法律獎」及「胡寶星海外暑期旅遊進修獎學金」的創辦人。胡爵士亦於城市大學設立了「胡寶星中國法與比較法講座教授」。

## 李家祥博士

非執行董事 (55歲)

李家祥博士自二〇〇五年五月出任本公司非執行董事。李博士為李湯陳會計師事務所首席合夥人。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際(集團)有限公司、恒生銀行有限公司、華潤創業有限公司、路訊通控股有限公司、數碼通電訊集團有限公司、交通銀行股份有限公司及美維控股有限公司之獨立非執行董事。李博士為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、中華人民共和國財政部會計準則委員會諮詢專家、財務匯報檢討委員團召集人兼成員、策略發展委員會委員、前香港立法會議員兼任立法會政府帳目委員會主席。他亦為香港會計師公會前會長。

# 董事及行政架構

## 關卓然

非執行董事(74歲)

關卓然先生自一九九九年七月出任本公司非執行董事。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業四十六年。他為東華三院前總理及顧問及現任有表決權的會員、郵票諮詢委員會前委員、香港童軍基金管理委員會副會長、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會主席、亞洲集郵聯合會副主席、香港華仁舊生會永遠顧問、華仁戲劇社董事、南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港一九九四、一九九七、二〇〇一及二〇〇四年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席，並獲重新委任為二〇〇九年國際郵展籌辦委員會委員長。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

## 盧超駿

非執行董事(78歲)

盧先生曾在本公司出任執行董事兼公司秘書達二十八年，直至一九九八年二月離任。他自六十年代已涉足地產發展業務。

## 陳啓銘

執行董事(76歲)

陳先生自一九八一年一月出任本公司執行董事，曾於一九八五年出任沙田區議會委任議員，任期三年。

## 陳鉅源

執行董事(62歲)

陳先生自一九八七年九月出任本公司執行董事。他畢業於香港中文大學聯合書院，於一九七三年加入本集團，現專責收購土地及工程策劃。陳先生亦是新意網集團有限公司之執行董事。他於二〇〇七年獲香港公開大學頒授榮譽大學院士榮銜。

## 鄺準

執行董事(79歲)

鄺先生自一九九二年十月出任本公司執行董事。他畢業於武漢中南財經書院，曾於中國人民銀行廣州分行任職。一九六二年來港後，服務於永業有限公司，一九六三年加盟新鴻基企業有限公司。鄺先生自本公司於一九七二年上市後服務至今。鄺先生是鄺肖卿女士之親弟。

## 黃奕鑑

執行董事(56歲)

黃先生於本集團服務達二十七年，持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。黃先生自一九九六年起擔任本公司執行董事。現時負責集團之策略策劃、企業發展、基建項目、財務投資及投資者關係。

黃先生是路訊通控股有限公司副主席，他亦是新意網集團有限公司之執行董事，以及數碼通電訊集團有限公司及富聯國際集團有限公司之非執行董事。

在社會服務方面，黃先生現為香港青年旅舍協會主席，也是香港政府屬下推廣義工服務督導委員會及兒童發展基金督導委員會的委員。他亦是香港中文大學新亞書院校董及香港公開大學校董。

## 黃植榮

執行董事(52歲)

黃先生以優異成績畢業於香港理工大學及持有國際房地產理學碩士學位，並為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。於一九八一年加入本集團，並於一九九六年一月獲委任為本公司執行董事，現時專責統籌集團工程策劃事務。

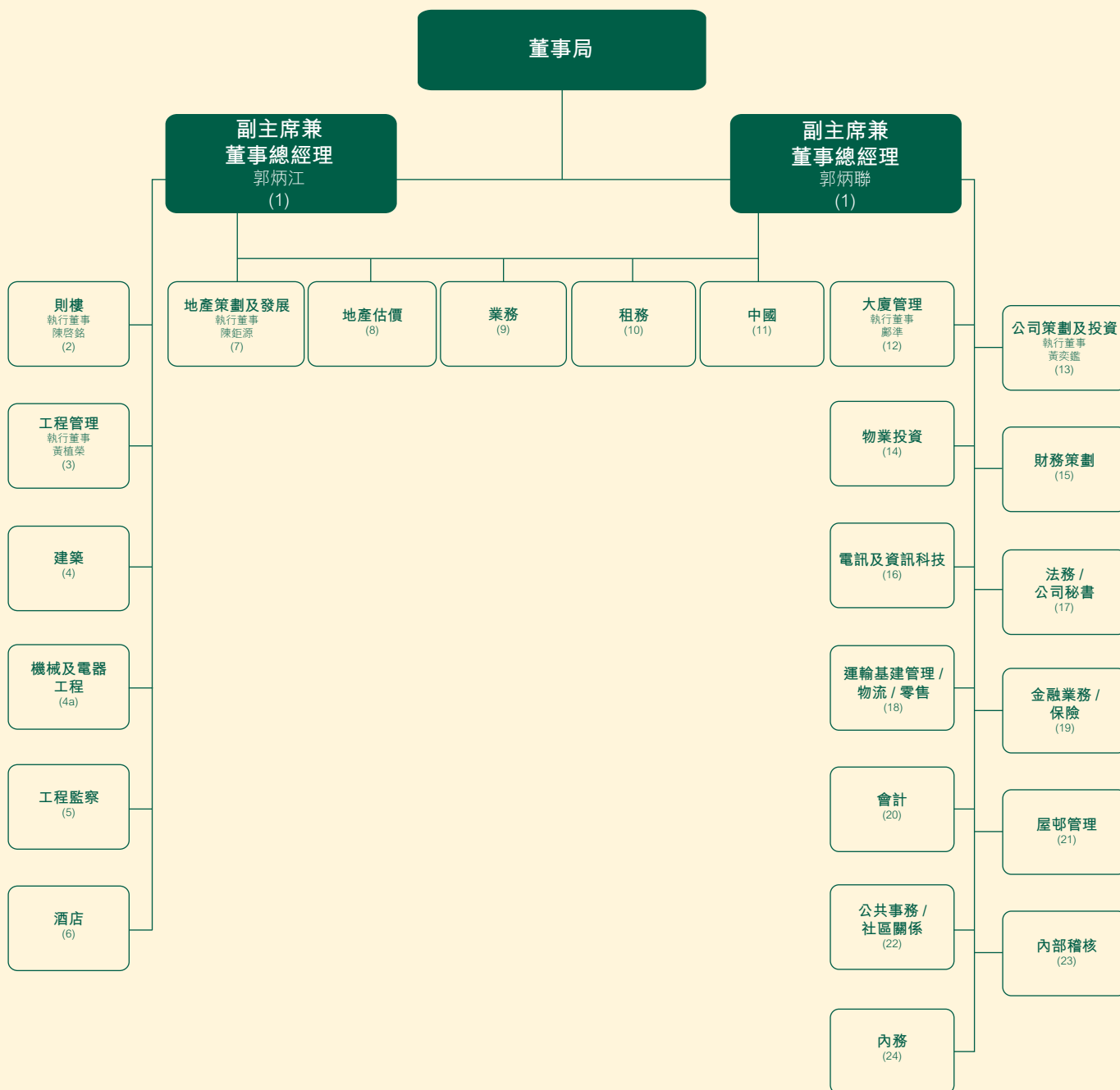
## 胡家驪

胡寶星爵士之替代董事(46歲)

胡先生於二〇〇二年十月獲委任為胡寶星爵士之替代董事。胡先生現任騏利集團董事，持英國牛津大學法理學碩士學位，並為香港特別行政區、澳洲、英格蘭及威爾斯之執業律師。胡先生現為胡家驪律師事務所合夥人及曾任洛希爾父子(香港)有限公司董事。在此之前，他並曾任胡關李羅律師行的公司企業融資合夥人。胡先生亦是恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司非執行董事胡寶星爵士之替代董事。胡先生於二〇〇八年一月獲世界華人協會頒授二〇〇八年世界傑出華人獎及由美國西阿拉巴馬州立政府大學頒授榮譽博士學位。他為胡寶星爵士之兒子。

# 董事及行政架構

## 行政架構及高級行政人員



## (1) 執行董事

郭炳江  
郭炳聯  
陳啓銘  
陳鉅源  
鄺 準  
黃奕鑑  
黃植榮

## (1a) 主席辦公室

容永忠 : 公司顧問  
錢元偉 : 運輸顧問  
錢炳輝 : 經理  
楊華德 : 經理  
黃愷瑾 : 經理  
呂奕亮 : 經理  
李澤昌 : 副經理(運輸)  
何德明 : 副經理

## (2) 則樓

- a.
- 陳啓銘 : 執行董事  
薛南海 : 總則師  
余頌揚 : 顧問工程師  
李光興 : 總樓宇設施工程師  
劉志健 : 總結構工程師  
吳梓坤 : 副總則師  
蔡少傳 : 副總樓宇設施工程師  
李家永 : 副經理  
陳惠卿 : 副經理  
林國良 : 副總結構工程師  
趙偉權 : 高級結構工程師  
劉其瑞 : 高級結構工程師  
邵大成 : 高級結構工程師  
鄧偉文 : 高級則師  
吳 衍 : 高級則師  
黃嘉雯 : 襄理  
袁頌雅 : 設計則師  
冼慧敏 : 襄理  
杜鑽心 : 襄理  
梁學文 : 高級結構工程師  
胡志榮 : 高級結構工程師
- b.
- 梁玄狄 : 經理  
嚴觀偉 : 襄理  
梁志強 : 襄理  
馮小雯 : 襄理  
金潤賓 : 襄理  
方 晶 : 襄理

## (3) 工程管理

黃植榮 : 執行董事  
董子豪 : 執行董事  
新鴻基地產代理有限公司  
譚天放 : 經理  
薛南海 : 經理  
歐陽肇強 : 經理  
李鐵榮 : 經理  
朱國傑 : 經理  
區浩章 : 經理  
鍾永添 : 經理  
伍則堅 : 副經理  
胡茵芬 : 副經理  
陳康祺 : 副經理  
陳禮文 : 副經理  
張維德 : 副經理  
蘇偉力 : 副經理  
曾偉明 : 副經理  
黃慧研 : 副經理  
麥孟添 : 副經理  
趙漢鏗 : 襄理  
張展鴻 : 襄理  
梁以立 : 襄理  
吳秋明 : 襄理  
曾振榮 : 襄理  
張志平 : 襄理  
阮耀明 : 襄理  
鮑偉強 : 襄理  
吳木桂 : 襄理  
謝柏榮 : 襄理  
龔志明 : 襄理  
陳成光 : 襄理  
羅慧文 : 襄理  
吳振偉 : 襄理  
張錦祥 : 襄理  
郭榮光 : 襄理

## (4) 建築

黃植榮 : 執行董事  
郭梁潔芹 : 經理  
蔡少浩 : 經理(內務管理)  
李秉樞 : 顧問(建築管理)  
巫幹輝 : 經理(建築管理)  
蔡旭文 : 經理(建築管理)  
李國華 : 經理(建築管理)  
陳康怡 : 副經理(建築管理)  
許連星 : 副經理(建築管理)

王梁潔華 : 副經理(購料)  
馮志安 : 副經理(購料)  
劉偉強 : 副經理(合約分判)  
陳建華 : 副經理(合約分判)  
林福榮 : 副經理(建築管理)  
張金返 : 副經理(建築管理)  
謝錦漢 : 顧問(建築管理)  
吳國彰 : 襄理(資訊科技)  
莊 武 : 襄理(資訊科技)  
賴慧貞 : 襄理(會計)  
陳應權 : 襄理(會計)  
黎兆基 : 襄理(人力資源及行政)  
麥國良 : 襄理(機械工程)  
江志強 : 襄理(購料)  
余紹基 : 襄理(計量)  
麥德賢 : 襄理(計量)  
許志堅 : 襄理(機電)

## (4a) 機械及電器工程

茹耀榮 : 顧問  
蔡少浩 : 經理  
林松武 : 副經理  
冼雄輝 : 副經理(消防)  
譚炳業 : 襄理(電器)  
吳仲明 : 襄理(消防)  
陳初達 : 襄理(消防)  
彭祺佳 : 襄理(電器)

## (5) 工程監察

陸宏廣 : 發展項目顧問  
王煒東 : 副經理  
曾偉強 : 副經理  
葉德斌 : 襄理

## (6) 酒店

周蔭創 : 酒店部副總裁(財務)  
陳天佑 : 酒店部助理副總裁  
(營運)  
張健民 : 酒店部財務總監  
池德利 : 襄理  
莊思培 : 襄理

a.

帝苑酒店  
陳天佑 : 酒店總經理  
陳淑貞 : 酒店經理  
黎志華 : 行政副經理  
袁澄海 : 財務總監

# 董事及行政架構

- b. 帝都酒店  
張焯文 : 酒店總經理  
譚錦明 : 財務總監
- c. 帝京酒店  
黃澤峰 : 酒店總經理  
李志華 : 行政副經理  
李志強 : 財務總監
- d. 帝景酒店  
區家耀 : 酒店總經理  
蔡國寧 : 財務總監

## (7) 地產策劃及發展

- 陳鉅源 : 執行董事  
黃植榮 : 執行董事  
朱國傑 : 經理  
劉志遠 : 經理  
馮民樂 : 經理  
陳寶玲 : 副經理

## (8) 地產估價

- 馮柱禧 : 經理

## (9) 業務

- a. 雷霆 : 執行董事  
新鴻基地產代理  
有限公司
- 陳漢麟 : 襄理  
胡致遠 : 襄理
- b. 周國賢 : 執行董事  
新鴻基地產代理  
有限公司
- 嚴道傑 : 副經理  
楊祖賜 : 副經理  
劉文君 : 副經理  
卓秀敏 : 副經理  
葉海良 : 襄理
- c. 董子豪 : 執行董事  
新鴻基地產代理  
有限公司
- 譚錫湛 : 襄理

## (10) 租務

- 商場
- a. 陳啓銘 : 執行董事  
林家強 : 經理  
邱獻忠 : 副經理  
周淑雯 : 襄理
- b. 馮秀炎 : 經理  
李碧琪 : 襄理
- c. 鍾秀蓮 : 副經理
- d. 倪嘉廉 : 襄理
- e. 何力天 : 經理  
馮翊琳 : 副經理

### 寫字樓

- 黃振華 : 執行董事  
新鴻基地產代理  
有限公司
- 盧經緯 : 經理  
劉麗清 : 副經理  
文志峯 : 襄理  
梁嘉保 : 襄理

### 住宅 (Signature Homes)

- 江敏 : 副經理

### 工業樓宇

- 邱萬發 : 副經理

## (11) 中國

- 鄺準 : 執行董事  
陳鉅源 : 執行董事  
蘇仲強 : 執行董事  
新鴻基地產代理  
有限公司
- 區浩章 : 經理  
鄧益民 : 經理  
林玉川 : 經理  
周世炎 : 經理  
鄧維聰 : 經理  
梁玄狄 : 經理  
程偉泉 : 副經理  
蔣適賢 : 副經理  
蔡志強 : 副經理

- 翁錦玲 : 副經理  
李耀棠 : 副經理  
黃少媚 : 顧問  
霍有傑 : 襄理  
林錦榮 : 襄理  
梁志強 : 襄理  
金潤賓 : 襄理  
李偉鑑 : 襄理  
洪寶蓮 : 襄理  
關振華 : 襄理  
謝鑽桃 : 襄理

## (12) 大廈管理

- 鄺準 : 執行董事  
鄺正煒 : 經理  
莫志鴻 : 經理  
郭燦輝 : 副經理  
黃其安 : 副經理  
李子良 : 襄理  
梁乃烟 : 襄理  
關汝權 : 襄理  
張譚家活 : 襄理  
蔡明智 : 襄理

## (13) 公司策劃及投資

- 黃奕鑑 : 執行董事  
康百祥 : 經理 (投資)  
麥力強 : 經理 (經濟研究)  
許雲嫻 : 經理 (公司傳訊)  
謝文娟 : 副經理 (公司傳訊)  
黃安寧 : 副經理 (公司策劃)  
莊淑瑩 : 副經理 (經濟研究)  
潘振榮 : 襄理  
陸家發 : 襄理  
陳衛慈 : 襄理

## (14) 物業投資

- 雷霆 : 執行董事  
新鴻基地產代理  
有限公司
- 陳國堅 : 副經理

**(15) 財務策劃**

區文道 : 經理  
郭婉儀 : 經理  
何嘉慧 : 襄理

**(16) 電訊/資訊科技**

數碼通電訊集團有限公司  
黎大鈞 : 總裁

新意網集團有限公司  
詹榮傑 : 署理行政總裁

**(17) 法務/公司秘書**

黎浩佳 : 經理  
容上達 : 經理  
黃少敏 : 副公司秘書  
謝家麟 : 副經理  
莊天助 : 副經理  
郭寶賜 : 法務顧問  
楊名業 : 襄理  
黎民碩 : 襄理  
陳妙燕 : 襄理  
陳建柱 : 襄理  
曹漢玉 : 襄理  
何佩儀 : 襄理

**(18) 運輸基建管理/物流/零售**

威信集團  
葛家利 : 副主席兼執行董事  
蕭漢華 : 董事總經理  
鄭小雄 : 總裁—快易通有限公司  
方平 : 董事—收費公路  
呂崇義 : 企業事務總監  
葉錦誠 : 董事—停車場管理  
黃玉蘭 : 董事—財務及行政  
胡同濟 : 董事—設施及服務

**物流服務**

鍾惠賢 : 總經理  
香港內河碼頭  
梁麗慈 : 營運總監  
機場空運中心有限公司  
彭泰興 : 營運主管  
機場空運中心有限公司  
陳基恩 : 總經理—碼頭操作  
香港內河碼頭  
余慧儀 : 財務總監  
機場空運中心有限公司

**一田百貨**

莊偉忠 : 董事總經理  
許慶生 : 總經理(店務管理)  
區倩嫻 : 總經理(專櫃管理)  
張啓良 : 總經理(財務及行政)

**(19) 金融業務/保險**

**金融業務**  
容永忠 : 公司顧問  
區慕彰 : 經理  
吳如保 : 襄理  
梁浩文 : 襄理

**保險**  
周家彥 : 經理  
黃貴泉 : 副經理  
嚴嘉恩 : 副經理  
潘穎思 : 襄理

**(20) 會計**

潘俊榮 : 總會計  
胡子翔 : 經理  
梁裕佳 : 經理  
李清鑑 : 副總會計  
李雄澤 : 副經理  
霍日昌 : 副經理(資訊科技)  
郭大偉 : 副經理(資訊科技)  
蘇偉基 : 副經理  
周卓榮 : 高級會計  
梁焯明 : 襄理(資訊科技)  
高炳賢 : 總出納  
黃美琪 : 襄理  
陳智偉 : 襄理  
彭仲良 : 襄理  
駱卓軒 : 襄理

**(21) 屋邨管理**

黃振華 : 執行董事  
新鴻基地產代理有限公司  
陳錦輝 : 經理  
林文柏 : 副經理  
李章耀 : 副經理  
沈錫勝 : 襄理  
陳成威 : 襄理  
韓淑貞 : 襄理  
邵偉晴 : 襄理  
陳津華 : 襄理

**(22) 公共事務/社區關係**

**公共事務**  
李鑾輝 : 經理

**社區關係**  
李金忠 : 經理  
羅運發 : 襄理

**(23) 內部稽核**

趙汝銘 : 經理  
黃仲維 : 副經理  
許瑞德 : 副經理  
鄭偉明 : 襄理  
葉偉良 : 襄理

**(24) 內務**

鄧卓軒 : 經理  
陳彩燕 : 副經理(人力資源管理)  
何鉅源 : 副經理(培訓及發展)  
周招美 : 副經理(人力資源)  
王浩強 : 襄理(總務)

# 賬項目錄

- 127 獨立核數師報告書
- 128 綜合損益賬
- 129 綜合資產負債表
- 130 母公司資產負債表
- 131 綜合現金流量表
- 132 綜合權益變動表
- 133 賬項說明
- 178 主要附屬公司
- 183 主要共同控制公司
- 184 主要聯營公司



# 獨立核數師報告書

## Deloitte. 德勤

致新鴻基地產發展有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第128至184頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「公司」)及其附屬公司(以下合稱「集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇〇八年六月三十日的綜合及 貴公司資產負債表，與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他賬項說明。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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香港《公司條例》編制及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編制及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港《公司條例》第一百四十一條，為股東(作為一個團體)而編制，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表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金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表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編制及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價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，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

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，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇八年六月三十日的事務狀況及集團截至該日止年度的盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編制。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二〇〇八年九月十一日

# 綜合損益賬

截至二〇〇八年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

|  | 說明    | 2008     | 2007     |
|--|-------|----------|----------|
| 收入   | 2(a)  | 24,471   | 30,994   |
| 銷售成本   |       | (11,371) | (17,387) |
| 毛利   |       | 13,100   | 13,607   |
| 其他收益   |       | 403      | 516      |
| 銷售及推銷費用  |       | (1,350)  | (1,374)  |
| 行政費用   |       | (1,425)  | (1,187)  |
| 未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利                            | 2(a)  | 10,728   | 11,562   |
| 投資物業之公平價值增加                                    |       | 12,206   | 8,904    |
| 已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利                            |       | 22,934   | 20,466   |
| 財務支出   |       | (922)    | (907)    |
| 財務收入   |       | 217      | 272      |
| 淨財務支出  | 3     | (705)    | (635)    |
| 出售長期投資項目溢利減減值撥備—淨額                             | 4     | 1,056    | 36       |
| 所佔聯營公司業績                                       |       | 432      | 1,610    |
| 所佔共同控制公司業績                                     |       | 7,518    | 4,390    |
|  | 2(a)  | 7,950    | 6,000    |
| 稅前溢利   | 5     | 31,235   | 25,867   |
| 稅項   | 8     | (3,084)  | (4,453)  |
| 本年度溢利  | 2(a)  | 28,151   | 21,414   |
| 應佔：  |       |          |          |
| 公司股東   |       | 27,602   | 21,226   |
| 少數股東權益   |       | 549      | 188      |
|  |       | 28,151   | 21,414   |
| 股息   | 9     |          |          |
| 已派發中期股息  |       | 2,051    | 1,744    |
| 建議派發末期股息                                       |       | 4,359    | 3,987    |
|  |       | 6,410    | 5,731    |
| (以港幣為單位)                                       |       |          |          |
| 公司股東應佔每股溢利<br>(賬目所示每股溢利)                       | 10(a) |          |          |
| 基本   |       | \$10.87  | \$8.52   |
| 攤薄後  |       | N/A      | \$8.52   |
| 每股溢利(不包括扣除遞延稅項後<br>的投資物業公平價值變動之影響)<br>(每股基礎溢利) | 10(b) |          |          |
| 基本   |       | \$4.80   | \$4.61   |
| 攤薄後  |       | N/A      | \$4.61   |

# 綜合資產負債表

於二〇〇八年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

|                  | 說明 | 2008            | 2007     |
|------------------|----|-----------------|----------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                 |          |
| 投資物業             | 11 | 159,293         | 135,143  |
| 固定資產             | 12 | 20,683          | 21,476   |
| 聯營公司             | 14 | 3,394           | 3,414    |
| 共同控制公司           | 15 | 27,799          | 19,684   |
| 長期投資項目           | 16 | 4,566           | 6,297    |
| 應收放款             | 17 | 693             | 1,120    |
| 無形資產             | 18 | 605             | 634      |
|                  |    | <b>217,033</b>  | 187,768  |
| <b>流動資產</b>      |    |                 |          |
| 供出售物業            | 19 | 65,417          | 48,796   |
| 應收賬項、預付款項及其他     | 20 | 11,552          | 12,525   |
| 短期投資項目           | 22 | 717             | 841      |
| 銀行結存及存款          | 23 | 6,796           | 7,364    |
|                  |    | <b>84,482</b>   | 69,526   |
| <b>流動負債</b>      |    |                 |          |
| 銀行及其他借項          | 24 | (2,051)         | (773)    |
| 業務及其他應付賬項        | 25 | (13,103)        | (14,136) |
| 已收取售樓訂金          |    | (269)           | (6)      |
| 稅項               |    | (4,171)         | (3,944)  |
|                  |    | <b>(19,594)</b> | (18,859) |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>64,888</b>   | 50,667   |
| <b>資產總額減流動負債</b> |    | <b>281,921</b>  | 238,435  |
| <b>非流動負債</b>     |    |                 |          |
| 銀行及其他借項          | 26 | (38,252)        | (32,559) |
| 遞延稅項             | 27 | (18,903)        | (16,684) |
| 其他長期負債           | 28 | (709)           | (697)    |
|                  |    | <b>(57,864)</b> | (49,940) |
| <b>資產淨值</b>      |    | <b>224,057</b>  | 188,495  |
| <b>資本及儲備</b>     |    |                 |          |
| 股本               | 29 | 1,282           | 1,246    |
| 資本溢價及儲備金         |    | 217,968         | 184,230  |
| <b>股東權益</b>      |    | <b>219,250</b>  | 185,476  |
| 少數股東權益           |    | 4,807           | 3,019    |
| <b>權益總額</b>      |    | <b>224,057</b>  | 188,495  |

董事：  
郭炳江  
郭炳聯

# 母公司資產負債表

於二〇〇八年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

|               | 說明 | 2008           | 2007   |
|---------------|----|----------------|--------|
| <b>非流動資產</b>  |    |                |        |
| 附屬公司          | 13 | <b>30,074</b>  | 30,074 |
| <b>流動資產</b>   |    |                |        |
| 應收賬項、預付款項及其他  | 20 | <b>7</b>       | 7      |
| 應收附屬公司往來款     | 21 | <b>77,983</b>  | 66,989 |
| 銀行結存及存款       | 23 | <b>-</b>       | -      |
|               |    | <b>77,990</b>  | 66,996 |
| <b>流動負債</b>   |    |                |        |
| 銀行及其他借項       | 24 | <b>(13)</b>    | (4)    |
| 業務及其他應付賬項     | 25 | <b>(20)</b>    | (20)   |
|               |    | <b>(33)</b>    | (24)   |
| <b>流動資產淨值</b> |    | <b>77,957</b>  | 66,972 |
| <b>資產淨值</b>   |    | <b>108,031</b> | 97,046 |
| <b>資本及儲備</b>  |    |                |        |
| 股本            | 29 | <b>1,282</b>   | 1,246  |
| 資本溢價及儲備金      | 31 | <b>106,749</b> | 95,800 |
| <b>股東權益</b>   |    | <b>108,031</b> | 97,046 |

# 綜合現金流量表

截至二〇〇八年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

|                                  | 說明  | 2008            | 2007           |
|----------------------------------|-----|-----------------|----------------|
| <b>經營業務</b>                      |     |                 |                |
| 營運產生之現金流入                        | 32a | 913             | 4,420          |
| 支付香港利得稅                          |     | (912)           | (1,141)        |
| 支付香港以外所得稅                        |     | (116)           | (23)           |
| <b>經營業務之現金(支出)/流入淨額</b>          |     | <b>(115)</b>    | <b>3,256</b>   |
| <b>投資活動</b>                      |     |                 |                |
| 收購附屬公司                           | 32b | (4,484)         | (85)           |
| 收購附屬公司的另加權益                      |     | (59)            | (27)           |
| 收購共同控制公司                         |     | (122)           | -              |
| 收購長期投資項目                         |     | (329)           | (1,820)        |
| 聯營公司、共同控制公司及投資公司之(借款)/還款淨額       |     | (3,070)         | 5,897          |
| 固定資產添置                           |     | (5,178)         | (4,429)        |
| 投資物業添置                           |     | (2,798)         | (1,883)        |
| 支付電訊牌照費                          |     | (66)            | (52)           |
| 出售投資物業所得                         |     | -               | 71             |
| 出售共同控制公司所得                       |     | 64              | -              |
| 出售長期投資項目所得                       |     | 2,230           | 875            |
| 出售其他固定資產所得                       |     | 5               | 6              |
| 投資項目利息收入                         |     | 51              | 107            |
| 上市公司投資股息收入                       |     | 202             | 111            |
| 非上市公司投資股息收入                      |     | 6               | 2              |
| 聯營公司及共同控制公司股息收入<br>(提供)/償還之貸款及借項 |     | 3,182<br>(11)   | 1,062<br>292   |
| <b>投資活動之現金(支出)/流入淨額</b>          |     | <b>(10,377)</b> | <b>127</b>     |
| <b>融資活動</b>                      |     |                 |                |
| 銀行及其他借項                          |     | 13,712          | 6,474          |
| 償還銀行及其他借項                        |     | (7,065)         | (3,480)        |
| 抵押銀行存款增加                         |     | (9)             | (4)            |
| 利息支付                             |     | (1,623)         | (1,371)        |
| 利息收入                             |     | 220             | 275            |
| 附屬公司發行股票所得                       |     | 9               | 7              |
| 發行股票減支出後淨額所得                     |     | 10,891          | 54             |
| 回購附屬公司股份支付                       |     | (64)            | (22)           |
| 少數股東資金投入增加/(減少)                  |     | 367             | (13)           |
| 支付股東股息                           |     | (6,154)         | (5,481)        |
| 支付少數股東股息                         |     | (410)           | (274)          |
| <b>融資活動之現金流入/(支出)淨額</b>          |     | <b>9,874</b>    | <b>(3,835)</b> |
| 現金及現金等值項目減少                      |     | (618)           | (452)          |
| 期初結存之現金及現金等值項目                   |     | 6,975           | 7,406          |
| 換算外匯匯率轉變之影響                      |     | 27              | 21             |
| <b>期末結存之現金及現金等值項目</b>            | 32c | <b>6,384</b>    | <b>6,975</b>   |

# 綜合權益變動表

截至二〇〇八年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

|                            | 公司股東應佔 |        |      |        |       |         | 少數股東    |       | 總額      |
|----------------------------|--------|--------|------|--------|-------|---------|---------|-------|---------|
|                            | 股本     | 資本溢價   | 資本儲備 | 投資重估儲備 | 滙兌儲備  | 保留溢利    | 總額      | 權益    |         |
| 於二〇〇六年七月一日                 | 1,246  | 24,873 | 757  | 959    | 152   | 139,542 | 167,529 | 3,018 | 170,547 |
| 折算賬項之滙兌差額                  |        |        |      |        |       |         |         |       |         |
| — 附屬公司                     | -      | -      | -    | -      | 774   | -       | 774     | 81    | 855     |
| — 聯營公司及共同控制公司              | -      | -      | -    | -      | 57    | -       | 57      | -     | 57      |
| 可供出售投資項目之公平價值收益            | -      | -      | -    | 1,348  | -     | -       | 1,348   | 13    | 1,361   |
| 在權益賬中直接確認之淨收入              | -      | -      | -    | 1,348  | 831   | -       | 2,179   | 94    | 2,273   |
| 售出可供出售投資項目之公平價值收益變現        | -      | -      | -    | (31)   | -     | -       | (31)    | -     | (31)    |
| 本年度溢利                      | -      | -      | -    | -      | -     | 21,226  | 21,226  | 188   | 21,414  |
| 本年度已確認收入總額                 | -      | -      | -    | 1,317  | 831   | 21,226  | 23,374  | 282   | 23,656  |
| 行使購股權之已發行股票                | -      | 54     | (1)  | -      | -     | -       | 53      | -     | 53      |
| 股權支付確認                     | -      | -      | 1    | -      | -     | -       | 1       | -     | 1       |
| 已派中期股息                     | -      | -      | -    | -      | -     | (1,744) | (1,744) | -     | (1,744) |
| 已派末期股息                     | -      | -      | -    | -      | -     | (3,737) | (3,737) | -     | (3,737) |
| 收購附屬公司的另加權益                | -      | -      | -    | -      | -     | -       | -       | (40)  | (40)    |
| 少數股東資本貢獻                   | -      | -      | -    | -      | -     | -       | -       | 36    | 36      |
| 償還少數股東資本貢獻                 | -      | -      | -    | -      | -     | -       | -       | (3)   | (3)     |
| 支付少數股東股息                   | -      | -      | -    | -      | -     | -       | -       | (274) | (274)   |
| 於二〇〇七年六月三十日及<br>於二〇〇七年七月一日 | 1,246  | 24,927 | 757  | 2,276  | 983   | 155,287 | 185,476 | 3,019 | 188,495 |
| 折算賬項之滙兌差額                  |        |        |      |        |       |         |         |       |         |
| — 附屬公司                     | -      | -      | -    | -      | 2,176 | -       | 2,176   | 285   | 2,461   |
| — 聯營公司及共同控制公司              | -      | -      | -    | -      | 176   | -       | 176     | -     | 176     |
| 可供出售投資項目之公平價值虧損            | -      | -      | -    | (338)  | -     | -       | (338)   | (2)   | (340)   |
| 在權益賬中直接確認之淨收入及支出           | -      | -      | -    | (338)  | 2,352 | -       | 2,014   | 283   | 2,297   |
| 售出/贖回可供出售投資項目之公平價值收益變現     | -      | -      | -    | (578)  | -     | -       | (578)   | -     | (578)   |
| 本年度溢利                      | -      | -      | -    | -      | -     | 27,602  | 27,602  | 549   | 28,151  |
| 本年度已確認收入總額                 | -      | -      | -    | (916)  | 2,352 | 27,602  | 29,038  | 832   | 29,870  |
| 發行股票減支出後淨額                 | 36     | 10,855 | -    | -      | -     | -       | 10,891  | -     | 10,891  |
| 附屬公司回購其股份引致之資本儲備撥入         | -      | -      | 1    | -      | -     | (1)     | -       | -     | -       |
| 附屬公司購股權被行使所發行之股票           | -      | -      | (1)  | -      | -     | -       | (1)     | 1     | -       |
| 已派中期股息                     | -      | -      | -    | -      | -     | (2,051) | (2,051) | -     | (2,051) |
| 已派末期股息                     | -      | -      | -    | -      | -     | (4,103) | (4,103) | -     | (4,103) |
| 收購附屬公司                     | -      | -      | -    | -      | -     | -       | -       | 1,329 | 1,329   |
| 收購附屬公司的另加權益                | -      | -      | -    | -      | -     | -       | -       | (92)  | (92)    |
| 被視作出售部份附屬公司的權益             | -      | -      | -    | -      | -     | -       | -       | 7     | 7       |
| 少數股東資本貢獻                   | -      | -      | -    | -      | -     | -       | -       | 121   | 121     |
| 支付少數股東股息                   | -      | -      | -    | -      | -     | -       | -       | (410) | (410)   |
| 於二〇〇八年六月三十日                | 1,282  | 35,782 | 757  | 1,360  | 3,335 | 176,734 | 219,250 | 4,807 | 224,057 |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 主要會計政策

### a. 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會已頒佈適用的香港財務報告準則及詮釋(合稱「香港財務報告準則」)，及香港公司條例的規定及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則(「上市規則」)的披露規定而編製。除了投資物業及若干金融工具按公平價值計量外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

在本會計年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋(在下文統稱「新香港財務報告準則」)。該等詮釋適用於本集團由二〇〇七年七月一日開始之財政年度。

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂)            | 呈報財務報表：資本披露           |
| 香港財務報告準則第7號              | 金融工具：披露               |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第10號 | 中期財務報告及減值             |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 |

採納上述新香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

本集團已追溯應用香港會計準則第1號(修訂)「呈報財務報表：資本披露」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」的披露規定。若干於去年按照香港會計準則第32號的披露規定所呈示的資料已予刪除，並於本年度首次按照香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號的披露規定呈示相關資料。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋。

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 香港會計準則第1號(修訂)            | 呈報財務報表 <sup>1</sup>                            |
| 香港會計準則第23號(修訂)           | 借貸成本 <sup>1</sup>                              |
| 香港會計準則第27號(修訂)           | 綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>                         |
| 香港財務報告準則第3號(修訂)          | 業務合併 <sup>2</sup>                              |
| 香港會計準則第32號及第1號(修訂)       | 清盤產生之可認沽金融工具及責任 <sup>1</sup>                   |
| 香港財務報告準則第2號(修訂)          | 股份支付－歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>                      |
| 香港財務報告準則第8號              | 經營分部 <sup>1</sup>                              |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號 | 服務經營權之安排 <sup>3</sup>                          |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第13號 | 客戶優惠計劃 <sup>4</sup>                            |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號 | 香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互影響 <sup>3</sup> |

<sup>1</sup> 於二〇〇九年一月一日或以後開始之會計期間生效。

<sup>2</sup> 於二〇〇九年七月一日或以後開始之會計期間生效。

<sup>3</sup> 於二〇〇八年一月一日或以後開始之會計期間生效。

<sup>4</sup> 於二〇〇八年七月一日或以後開始之會計期間生效。

本集團預期該等新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋對本集團之業績及資產淨值並無重大影響。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 主要會計政策(續)

### b. 綜合賬之基本原則

截至二〇〇八年六月三十日止綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司(統稱「集團」)之財務報表，並分別按下述賬項說明第1(f)及1(g)之政策將集團所佔聯營公司及共同控制公司之權益計算在內。所採納之聯營公司及共同控制公司賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。本年度購入或售出之附屬公司、聯營公司及共同控制公司業績；以收購日起或至出售日止，計入綜合損益賬內。所有有關集團內部重大交易及結餘均在綜合賬內剔除。本集團與聯營公司及共同控制公司之間的交易所得的未實現利潤及虧損，於聯營及共同控制公司所佔權益部分在綜合賬內剔除。

於淨資產內的少數股東權益包括在業務合併日應佔數額及合併期間少數股東應佔權益的變動。

### c. 收入

本集團主要業務收入包括物業銷售(未完成發展之物業銷售收入除外，此項收入已包括在流動負債中的已收取售樓訂金內)，經營租約租出物業租金總收入，酒店經營收入及其他業務之收入包括物業管理，停車場及運輸基建管理、收費道路、物流業務、建築、金融服務、電訊、互聯網基建，輔強服務，百貨公司，貨櫃處理及貨運服務。以上並不包括聯營公司及共同控制公司之收入。

### d. 收入之確認

當交易之經濟利益可轉移到集團而利益能可靠地量度時，該項交易之收入便被確認入賬。入賬基準如下：

#### (i) 物業銷售

出售已完成物業所得利潤，在簽署售樓合約時確認。

當發展物業在未完成前出售，利潤只會在该物業完成後才確認。在這階段前從買家所收取的訂金及分期樓款，則包括在流動負債內。

當物業在遞延條件下出售，而部分樓款可以在一段免息期後收取，在有或沒有遞延條件下的那部分售價差額，相當於財務收益。這財務收益則根據在免息期內可收取的樓款的實質回報率分攤於損益賬內。

#### (ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入，在租約期內以直線法確認。

#### (iii) 酒店經營

酒店經營之收入，在提供服務時確認。

#### (iv) 電訊

電訊收入在提供服務時確認。



## 1 主要會計政策(續)

### d. 收入之確認(續)

- (v) 建築收入  
建築工程收入是根據完工程度來確認。該法是按照在結算日時的支出佔整項工程合約的估計全部支出來量度。
- (vi) 互聯網服務中心設施之使用  
客戶使用互聯網服務中心設施的收益根據協議期間按比例確認。
- (vii) 按揭及其他借項  
利息收入是按時間比例基準根據未償還本金及實際利率來確認，實際利率為金融資產估計未來現金收入於預計年內準確貼現至該資產之賬面淨值的利率。
- (viii) 道路費收入  
道路費收入於車輛通過隧道時確認。
- (ix) 百貨公司  
自購貨物銷售收入，特許專櫃銷售及寄銷貨物銷售佣金收入於貨物風險及權益轉移時確認。
- (x) 貨櫃處理及貨運服務提供  
貨櫃處理及貨運服務之收入，在提供服務時確認。
- (xi) 其他收入  
其他收入包括物業管理、停車場管理及保險之收入，在提供服務時確認。

### e. 附屬公司

附屬公司是指本公司直接或間接可控制董事局超過一半投票權，或其董事局組成由集團控制之公司。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司資產負債表內。

### f. 聯營公司

聯營公司指本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合損益賬內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合資產負債表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及儲備減任何可識別減值撥備之變動作出調整。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 主要會計政策(續)

### g. 合營項目

合營項目是一個合約上的安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

#### (i) 共同控制公司

共同控制公司指成立獨立的公司，而本集團對該公司的權益作長期持有，並可與其他合營者根據合營合約上的安排，對其作出共同控制。

共同控制公司之業績在綜合損益賬內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。而在本公司損益賬內則只計算股息收入。

共同控制公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合資產負債表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及儲備減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。而於本公司之資產負債表內則列出成本值減減值撥備。

#### (ii) 共同控制資產

共同控制資產指本集團與其他合營者根據合約安排共同控制的資產，本集團並可透過共同控制，從而控制本集團可應佔由該些資產將來賺取的經濟利益。

本集團應佔共同控制資產及與其他合營者產生的所有負債，根據有關性質分類，已在資產負債表內確認。而因共同控制資產上的權益而直接產生的負債及費用均已在年結時以應計基準入賬。出售或運用由本集團應佔共同控制資產產品的收入，及由本集團應佔合營項目所產生的所有費用。而當這些交易附有的經濟利益可能流入或流出本集團時，均於損益賬內確認。

### h. 無形資產

#### (i) 電訊牌照

流動通訊傳送者牌照，給予於香港建立及維持電訊網絡及提供流動通訊服務之權利，列為無形資產。獲頒第三代流動通訊服務牌照(「3G牌照」)，全球流動通訊系統牌照(「GSM牌照」)及個人通訊服務牌照(「PCS牌照」)續牌後，所產生之成本(即十五年牌照期間應付最低年費之貼現值及籌備資產作擬定用途而直接應佔之成本)與相關責任一併入賬，攤銷乃於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

貼現值與最低年費付款總額之差額為融資實際成本，因此，該差額於資產可作擬定用途前之期間撥充作資本，列為無形資產之一部份。於資產可作其擬定用途當日後有關融資成本將於其產生年度之損益賬內扣除。

除最低年費外浮動年費(如有)將於產生時在損益賬確認。

## 1 主要會計政策(續)

### h. 無形資產(續)

(ii) 商譽

商譽指於收購日的收購成本高於本集團應佔收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。

商譽須每年檢視其減值撥備及按成本值減累積減值撥備計量。商譽減值撥備不會撥回。由收購聯營公司及共同控制公司所產生之商譽已分別包括在聯營公司及共同控制公司的投資內。

本集團應佔可識別被收購公司的資產、負債及或然負債的公平價值高於收購成本之任何數額須即時確認於損益賬內。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制公司之日，商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

### i. 金融資產、金融負債及股本權益

本集團將金融資產項目分類為「於損益賬按公平價值處理的金融資產」、「貸款及應收款項」、「持有至到期日投資項目」及「可供出售投資項目」。金融資產分類取決於購入金融資產的目的及管理層於每個報告日加以審閱。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入或利息支出之方法。實際利率指在初始確認金融工具時按其預期可使用年期或較短時間內(如適用)確實貼現估計未來現金支出或收入至金融資產或負債之淨賬面值的利率。

(i) 於損益賬按公平價值處理的金融資產

於損益賬按公平價值處理的金融資產包括持作交易用途之有市價證券。於初始確認後的每個資產負債表結算日，此等投資項目以公平價值入賬。公平價值的變動於損益賬中確認。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是指有固定及可確定的付款及在活躍市場上沒有市場報價的非衍生金融工具，按實際利率法以攤銷成本並減去減值撥備入賬。貸款及應收款項之賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內賬面值變動會於損益賬中確認。當貸款及應收款項被認為不可收回時從撥備賬內撇銷。其後收回先前撇減之金額則記入損益賬中。

(iii) 持有至到期日投資項目

持有至到期日投資項目乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款及固定到期日，以及本集團具有積極意向及能力持有至到期日為止。持有至到期日投資項目按公平價值加交易成本於資產負債表內初始確認，其後按實際利率法以攤銷成本並減去任何可識別減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已減值時，減值撥備即確認於損益賬內。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 主要會計政策(續)

### i. 金融資產、金融負債及股本權益(續)

#### (iv) 可供出售投資項目

可供出售投資項目乃指定或並未分類為其他類別之非衍生工具。在初始確認後的每個資產負債表結算日，可供出售投資項目乃按市場價格釐定之公平價值入賬。而當中公平價值的變動乃於權益賬中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止。屆時先前於權益賬內確認的累計收益或虧損均從權益賬內剔除及確認於損益賬內。任何可供出售投資項目的減值撥備均確認於損益賬內。可供出售投資項目減值撥備期後並不會透過損益賬撥回。

如可供出售投資項目的公平價值在活躍市場上沒有市場報價下沒法準確釐定，則於初始確認後的每個資產負債表結算日以成本值減任何可識別的減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值撥備即確認於損益賬內。有關減值撥備並不會於以後期間撥回。

由本集團發行之金融負債及股本權益工具按所訂立之實質合約安排，以及金融負債及股本權益工具之定義分類。金融負債乃採用有效實際利率法按攤銷成本計算。本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

### j. 衍生金融工具及對沖項目

本集團進行的衍生金融工具交易只用作對沖集團的基本風險。衍生金融工具於訂立衍生工具合約當日按公平價值初始確認，並按其後公平價值重新計量。

確認所得盈虧的方法，取決於被對沖項目的性質。集團指定若干衍生工具為對沖工具，作為對已確認資產或負債的公平價值之對沖。

如公平價值對沖符合對沖會計的準則，對沖工具的公平價值變動之收益或虧損，連同被對沖資產或負債中對沖風險應佔的任何公平價值變動一併計入損益賬內。

集團在對沖交易開始時以文件記錄對沖工具及被對沖項目的關係，以及進行各項對沖交易的風險管理的目的與策略。此外，在開始及持續進行對沖時，集團亦就對沖交易的衍生工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公平價值變化或現金流量進行評估，並作記錄。

利率掉期的公平價值是以市場利率衍生的合適收益曲線來貼現預計未來現金流量的現值計量。

外匯掉期的公平價值是以和合約到期日相配的市場遠期匯率及市場利率衍生收益曲線計量。

如對沖工具期滿或出售、終止、或行使、或不再符合對沖會計的準則，對沖會計即被停止使用。

## 1 主要會計政策(續)

### k. 物業

- (i) 投資物業  
投資物業指有租賃權利的土地和/或樓宇，可提供長期租金收入和/或資本增值。包括已建成物業及將來作為投資物業用途的發展中土地。

投資物業以最少每年一次由獨立測量師評估之公平價值列於資產負債表內。投資物業公平價值的增加或減少均被確認於損益賬內。投資物業出售的任何收益或虧損是指售價及賬面值之差異均被確認於損益賬內。

- (ii) 酒店物業  
酒店物業和用於酒店營運之整體固定設備，均按成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列入固定資產內。酒店物業出售的任何收益或虧損均被確認於損益賬內。

- (iii) 供出售待發展/發展中物業  
供出售待發展/發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入存貨賬項下。變現淨值已計入物業可能之最終售價及預計完成物業所需費用。

- (iv) 已建成樓宇存貨  
在年結日未售出之已建成樓宇是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已建成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

變現淨值根據此等物業於年結日後循正常營業程序出售所得之貨價減除估計之所有銷售費用或管理層按市場情況作出估計。

- (v) 其他物業  
其他作為生產或行政用途之物業以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列入固定資產內。其他物業出售的任何收益或虧損均被確認於損益賬內。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 主要會計政策(續)

### l. 折舊

- (i) 酒店物業  
酒店物業及整體固定設備折舊以直線攤銷法以攤銷成本值扣除累積減值撥備，按其預計使用年期以每年百分之零點六八至百分之二十折舊率計算。
- (ii) 發展中物業  
發展中物業並不計算折舊。
- (iii) 網絡設備  
網絡設備包括數碼流動無線電話及本地多點分佈服務網絡及發射站設備及資產，以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)入賬。折舊以直線攤銷法以攤銷成本值，按其預計使用年期以每年百分之十至百分之五十折舊率計算。
- (iv) 收費道路  
收費道路包括隧道、引道、樓宇及機電裝置以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)入賬。折舊以直線攤銷法按照特許經營使用年期以攤銷成本值減累積減值撥備。
- (v) 其他物業  
租賃土地及樓宇建築成本均採用直線法在租約期內攤銷。
- (vi) 其他固定資產  
其他固定資產包括設備、傢俬用具及車輛，以成本值扣除累積折舊及累積減值撥備(如有)入賬，折舊以直線攤銷法按其預計使用年期以每年百分之六點六七至百分之三十三點三之折舊率計算。

### m. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後確認入賬，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算或當1(j)列出的公平價值對沖適用時以公平價值量度。

除直接用於建造或生產資產所產生的借貸成本被資本化外，其他借貸成本於產生之年度均在損益賬扣除，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可運用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。

### n. 存貨

物料主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，以按加權平均法計算的成本值及可變現淨值之較低者入賬。

## 1 主要會計政策(續)

### o. 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日期之外幣兌換率折算為港幣。以外幣結算之貨幣資產及負債按資產負債表結算日之兌換率折算為港幣。對於折算引致之兌換差額均計算於損益賬內。

以功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及共同控制公司的資產及負債表按資產負債表結算日之兌換率折算為港幣，損益賬以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額列入儲備內。

### p. 遞延稅項

遞延稅項負債乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的稅基值與財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面撥備。遞延稅項資產只限於可以抵銷日後應扣減暫時差異及未動用稅務虧損的應課稅溢利數額確認入賬。

對附屬公司、聯營公司和共同控制的投資產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

### q. 撥備

如本集團被要求履行現有的責任而可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。

### r. 分部報告

根據本集團的內部財務報告，本集團決定採納以業務分類作為主要分部資料報告及地區為次要分部報告。

### s. 退休福利

損益賬內的退休福利支出指本集團於本年內對界定供款計劃及強制性公積金計劃作出的供款。

### t. 股權支付

給予公司董事及僱員購股權的支出以授出日期釐定的公平價值按直線法於有關的權益歸屬期於損益賬中攤銷而僱員股份報酬儲備相應增加。於每個資產負債表結算日，本集團會修改所估算最終行使購股權之數目。因修改原本估算數目後之影響(如有)，全數確認於損益表而僱員股份報酬儲備相應調整。

當購股權獲行使時，過往於僱員股份報酬儲備中確認之數額將轉撥至資本溢價賬內。當購股權被沒收或期滿失效，過往於僱員股份報酬儲備中確認之數額將轉撥至保留盈利中。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 2 分部資料

分部資料乃按集團之主要業務分部及次要地區分部呈示。

### (a) 業務分部

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

截至二〇〇八年六月三十日止年度

|                         | 本公司及<br>附屬公司 |         | 聯營公司及<br>共同控制公司 |         | 合併收入   | 綜合業績    |
|-------------------------|--------------|---------|-----------------|---------|--------|---------|
|                         | 分部收入         | 分部業績    | 所佔收入            | 所佔業績    |        |         |
| 物業                      |              |         |                 |         |        |         |
| 物業銷售                    | 7,040        | 4,263   | 4,470           | 2,180   | 11,510 | 6,443   |
| 租金收入                    | 6,927        | 4,976   | 1,335           | 1,016   | 8,262  | 5,992   |
|                         | 13,967       | 9,239   | 5,805           | 3,196   | 19,772 | 12,435  |
| 酒店經營                    | 1,010        | 289     | 534             | 155     | 1,544  | 444     |
| 電訊                      | 4,073        | 344     | -               | -       | 4,073  | 344     |
| 其他業務                    | 5,421        | 1,340   | 2,710           | 65      | 8,131  | 1,405   |
|                         | 24,471       | 11,212  | 9,049           | 3,416   | 33,520 | 14,628  |
| 其他收益                    |              | 403     |                 | -       |        | 403     |
| 未分配的行政費用                |              | (887)   |                 | -       |        | (887)   |
| 未計入投資物業之公平價值<br>變動的營業溢利 |              | 10,728  |                 | 3,416   |        | 14,144  |
| 投資物業之公平價值增加             |              | 12,206  |                 | 6,449   |        | 18,655  |
| 已計入投資物業之公平價值<br>變動的營業溢利 |              | 22,934  |                 | 9,865   |        | 32,799  |
| 淨財務支出                   |              | (705)   |                 | (403)   |        | (1,108) |
| 出售長期投資項目溢利減<br>減值撥備－淨額  |              | 1,056   |                 | -       |        | 1,056   |
| 稅前溢利                    |              | 23,285  |                 | 9,462   |        | 32,747  |
| 稅項                      |              |         |                 |         |        |         |
| －集團                     |              | (3,084) |                 | -       |        | (3,084) |
| －聯營公司                   |              | -       |                 | (31)    |        | (31)    |
| －共同控制公司                 |              | -       |                 | (1,481) |        | (1,481) |
| 稅後溢利                    |              | 20,201  |                 | 7,950   |        | 28,151  |



## 2 分部資料(續)

### (a) 業務分部(續)

截至二〇〇七年六月三十日止年度

|              | 本公司及<br>附屬公司 |         | 聯營公司及<br>共同控制公司 |       | 合併收入   | 綜合業績    |
|--------------|--------------|---------|-----------------|-------|--------|---------|
|              | 分部收入         | 分部業績    | 所佔收入            | 所佔業績  |        |         |
| 物業           |              |         |                 |       |        |         |
| 物業銷售         | 14,242       | 5,739   | 2,641           | 1,959 | 16,883 | 7,698   |
| 租金收入         | 6,078        | 4,384   | 1,137           | 861   | 7,215  | 5,245   |
|              | 20,320       | 10,123  | 3,778           | 2,820 | 24,098 | 12,943  |
| 酒店經營         | 799          | 232     | 460             | 117   | 1,259  | 349     |
| 電訊           | 4,039        | 183     | –               | –     | 4,039  | 183     |
| 其他業務         | 5,836        | 1,189   | 2,605           | 199   | 8,441  | 1,388   |
|              | 30,994       | 11,727  | 6,843           | 3,136 | 37,837 | 14,863  |
| 其他收益         |              | 516     |                 | –     |        | 516     |
| 未分配的行政費用     |              | (681)   |                 | –     |        | (681)   |
| 未計入投資物業之公平價值 |              |         |                 |       |        |         |
| 變動的營業溢利      |              | 11,562  |                 | 3,136 |        | 14,698  |
| 投資物業之公平價值增加  |              | 8,904   |                 | 4,114 |        | 13,018  |
| 已計入投資物業之公平價值 |              |         |                 |       |        |         |
| 變動的營業溢利      |              | 20,466  |                 | 7,250 |        | 27,716  |
| 淨財務支出        |              | (635)   |                 | (279) |        | (914)   |
| 出售長期投資項目溢利減  |              |         |                 |       |        |         |
| 減值撥備－淨額      |              | 36      |                 | –     |        | 36      |
| 稅前溢利         |              | 19,867  |                 | 6,971 |        | 26,838  |
| 稅項           |              |         |                 |       |        |         |
| －集團          |              | (4,453) |                 | –     |        | (4,453) |
| －聯營公司        |              | –       |                 | (85)  |        | (85)    |
| －共同控制公司      |              | –       |                 | (886) |        | (886)   |
| 稅後溢利         |              | 15,414  |                 | 6,000 |        | 21,414  |

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、收費道路、物流業務、建築、按揭及其他貸款融資、互聯網基建、輔強服務、百貨公司及貨櫃與貨運服務的收入及利潤。

其他收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 2 分部資料(續)

### (a) 業務分部(續)

本集團的資產及負債，按業務分類分析如下：

|               | 本公司及<br>附屬公司   | 聯營公司及<br>共同控制公司 | 資產總值           | 負債總值            |
|---------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 於二〇〇八年六月三十日   |                |                 |                |                 |
| 物業            |                |                 |                |                 |
| 發展            | 70,344         | 4,474           | 74,818         | (4,799)         |
| 投資            | 172,178        | 23,071          | 195,249        | (3,595)         |
|               | <b>242,522</b> | <b>27,545</b>   | <b>270,067</b> | <b>(8,394)</b>  |
| 酒店經營          | 2,908          | 1,369           | 4,277          | (116)           |
| 電訊            | 3,109          | –               | 3,109          | (1,714)         |
| 其他業務          | 9,194          | 2,279           | 11,473         | (2,604)         |
|               | <b>257,733</b> | <b>31,193</b>   | <b>288,926</b> | <b>(12,828)</b> |
| 長期投資項目        |                |                 | 4,566          | –               |
| 短期投資項目        |                |                 | 717            | –               |
| 銀行結存及存款       |                |                 | 6,796          | –               |
| 銀行及其他借項       |                |                 | –              | (40,303)        |
| 未分配的公司資產/(負債) |                |                 | 510            | (1,253)         |
| 稅項            |                |                 | –              | (4,171)         |
| 遞延稅項          |                |                 | –              | (18,903)        |
| 資產/(負債)總額     |                |                 | <b>301,515</b> | <b>(77,458)</b> |
| 於二〇〇七年六月三十日   |                |                 |                |                 |
| 物業            |                |                 |                |                 |
| 發展            | 56,868         | 5,491           | 62,359         | (6,146)         |
| 投資            | 147,066        | 13,908          | 160,974        | (2,409)         |
|               | <b>203,934</b> | <b>19,399</b>   | <b>223,333</b> | <b>(8,555)</b>  |
| 酒店經營          | 2,836          | 1,450           | 4,286          | (98)            |
| 電訊            | 2,960          | –               | 2,960          | (1,741)         |
| 其他業務          | 9,127          | 2,249           | 11,376         | (2,945)         |
|               | <b>218,857</b> | <b>23,098</b>   | <b>241,955</b> | <b>(13,339)</b> |
| 長期投資項目        |                |                 | 6,297          | –               |
| 短期投資項目        |                |                 | 841            | –               |
| 銀行結存及存款       |                |                 | 7,364          | –               |
| 銀行及其他借項       |                |                 | –              | (33,332)        |
| 未分配的公司資產/(負債) |                |                 | 837            | (1,500)         |
| 稅項            |                |                 | –              | (3,944)         |
| 遞延稅項          |                |                 | –              | (16,684)        |
| 資產/(負債)總額     |                |                 | <b>257,294</b> | <b>(68,799)</b> |

## 2 分部資料(續)

### (a) 業務分部(續)

本集團的折舊及攤銷和資本性支出，按業務分類分析如下：

|          | 折舊及攤銷 |       | 資本性支出  |        |
|----------|-------|-------|--------|--------|
|          | 2008  | 2007  | 2008   | 2007   |
| 物業       |       |       |        |        |
| 發展       | 6     | 5     | 13,872 | 11,658 |
| 投資       | 12    | 6     | 10,125 | 6,134  |
|          | 18    | 11    | 23,997 | 17,792 |
| 酒店經營     | 107   | 65    | 166    | 182    |
| 電訊       | 516   | 533   | 475    | 390    |
| 其他業務     | 477   | 448   | 368    | 355    |
| 未分配的公司資產 | 8     | 4     | 184    | 5      |
|          | 1,126 | 1,061 | 25,190 | 18,724 |

除了以上資本性支出外，集團亦有收購附屬公司之權益見賬項說明第32(b)。

### (b) 地區分部

本集團按地區分部劃分收入之分析如下：

|      | 2008   | 2007   |
|------|--------|--------|
| 香港   | 23,716 | 30,313 |
| 中國內地 | 475    | 465    |
| 其他   | 280    | 216    |
|      | 24,471 | 30,994 |

本集團按地區分部劃分資本支出之分析如下：

|      | 2008   | 2007   |
|------|--------|--------|
| 香港   | 19,834 | 17,192 |
| 中國內地 | 5,323  | 1,505  |
| 其他   | 33     | 27     |
|      | 25,190 | 18,724 |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 2 分部資料(續)

### (b) 地區分部(續)

分部資產的綜合賬面值的分析如下：

|      | 2008           |                 |                | 2007         |                 |         |
|------|----------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|---------|
|      | 本公司及<br>附屬公司   | 聯營公司及<br>共同控制公司 | 綜合             | 本公司及<br>附屬公司 | 聯營公司及<br>共同控制公司 | 綜合      |
| 香港   | 220,559        | 26,150          | 246,709        | 196,042      | 20,152          | 216,194 |
| 中國內地 | 37,025         | 2,169           | 39,194         | 22,695       | 1,025           | 23,720  |
| 新加坡  | -              | 2,874           | 2,874          | -            | 1,921           | 1,921   |
| 其他   | 149            | -               | 149            | 120          | -               | 120     |
|      | <b>257,733</b> | <b>31,193</b>   | <b>288,926</b> | 218,857      | 23,098          | 241,955 |

## 3 淨財務支出

|                 | 2008         | 2007  |
|-----------------|--------------|-------|
| 利息支出            |              |       |
| 銀行借款及透支         | 1,194        | 1,184 |
| 須於五年內全數償還之其他借項  | 138          | 137   |
| 不須於五年內全數償還之其他借項 | 213          | 134   |
|                 | <b>1,545</b> | 1,455 |
| 名義非現金利息         | 80           | 76    |
| 減：撥作資本性支出之部分    | (703)        | (624) |
|                 | <b>922</b>   | 907   |
| 銀行存款之利息收入       | (217)        | (272) |
|                 | <b>705</b>   | 635   |

利息是以平均年利率約3.80%(二〇〇七：4.37%)予以資本化。

名義非現金利息指名義調整，將於資產負債表內確認之資產報廢責任及電訊牌照合約性責任之賬面值，增加至預期於未來清償時所需之估計現金流量之現值。

#### 4 出售長期投資項目溢利減減值撥備—淨額

|                 | 2008         | 2007 |
|-----------------|--------------|------|
| 被視作出售部分附屬公司權益溢利 | 2            | —    |
| 出售共同控制公司權益溢利    | 23           | —    |
| 出售可供出售投資項目溢利    | 1,031        | 60   |
| 可供出售投資項目之減值撥備   | —            | (24) |
|                 | <b>1,056</b> | 36   |

#### 5 稅前溢利

|                           | 2008  | 2007  |
|---------------------------|-------|-------|
| 稅前溢利                      |       |       |
| 已扣減：                      |       |       |
| 物業銷售成本                    | 2,401 | 7,250 |
| 其他存貨銷售成本                  | 624   | 881   |
| 酒店物業折舊及攤銷                 | 97    | 59    |
| 其他物業、機器及設備折舊              | 965   | 938   |
| 無形資產攤銷(包括在銷售成本內)          | 64    | 64    |
| 商譽減值撥備                    | 31    | 9     |
| 僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)       | 3,297 | 2,823 |
| 核數師酬金                     | 14    | 12    |
| 出售其他固定資產之虧損               | 14    | 13    |
| 有市價證券之淨持有虧損               | 10    | —     |
| 指定於損益賬按公平價值處理之金融資產的公平價值虧損 | 2     | —     |
| 及計入：                      |       |       |
| 股息收入：                     |       |       |
| 上市投資                      | 202   | 111   |
| 非上市投資                     | 6     | 2     |
| 利息收入：                     |       |       |
| 上市債務證券                    | 63    | 39    |
| 非上市債務證券                   | —     | 2     |
| 出售有市價證券溢利                 | 22    | 34    |
| 有市價證券之淨持有利益               | —     | 203   |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 6 董事酬金及五名最高薪酬人員

本公司於本年度付予及應付董事酬金總額如下：

| 董事姓名           | 袍金          | 薪金、津貼<br>及實物利益 | 酌情花紅         | 退休福利<br>計劃供款 | 2008<br>酬金總額 | 2007<br>酬金總額 |
|----------------|-------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>執行董事</b>    |             |                |              |              |              |              |
| 郭炳江            | 0.14        | 1.65           | 0.16         | 0.15         | 2.10         | 1.98         |
| 郭炳聯            | 0.25        | 1.70           | 0.16         | 0.16         | 2.27         | 2.14         |
| 陳啓銘            | 0.10        | 2.69           | 0.25         | 0.25         | 3.29         | 3.12         |
| 陳鉅源            | 0.13        | 3.54           | 5.33         | 0.33         | 9.33         | 9.09         |
| 鄭 準            | 0.10        | 2.12           | 1.70         | -            | 3.92         | 3.76         |
| 黃奕鑑            | 0.33        | 3.54           | 9.21         | 0.33         | 13.41        | 8.63         |
| 黃植榮            | 0.10        | 9.10           | 4.15         | 0.63         | 13.98        | 13.51        |
| <b>非執行董事</b>   |             |                |              |              |              |              |
| 鄭肖卿            | 0.01        |                |              |              | 0.01         | -            |
| 郭炳湘(說明 a)      | 0.15        | 2.38           | 0.16         | 0.15         | 2.84         | 2.06         |
| 李兆基            | 0.11        |                |              |              | 0.11         | 0.11         |
| 胡寶星            | 0.10        |                |              |              | 0.10         | 0.10         |
| 李家祥            | 0.52        |                |              |              | 0.52         | 0.52         |
| 關卓然            | 0.15        |                |              |              | 0.15         | 0.15         |
| 盧超駿            | 0.15        |                |              |              | 0.15         | 0.15         |
| <b>獨立非執行董事</b> |             |                |              |              |              |              |
| 鍾士元            | 0.32        |                |              |              | 0.32         | 0.46         |
| 葉迪奇            | 0.37        |                |              |              | 0.37         | 0.37         |
| 王于漸            | 0.21        |                |              |              | 0.21         | 0.21         |
| 張建東            | 0.19        |                |              |              | 0.19         | -            |
| <b>以往董事</b>    |             |                |              |              |              |              |
| 馮國經            | 0.04        |                |              |              | 0.04         | 0.10         |
| 羅景雲            | -           |                |              |              | -            | 0.05         |
| <b>二〇〇八年總額</b> | <b>3.47</b> | <b>26.72</b>   | <b>21.12</b> | <b>2.00</b>  | <b>53.31</b> | 46.51        |
| <b>二〇〇七年總額</b> | 3.47        | 24.90          | 16.23        | 1.91         |              |              |

## 6 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(二〇〇七：三名)。至於付予其餘二名(二〇〇七：二名)人員之酬金詳情如下：

|            | 2008         | 2007  |
|------------|--------------|-------|
| 薪金、津貼及實物收益 | 11.97        | 7.67  |
| 酌情花紅       | 13.99        | 11.39 |
| 退休福利計劃供款   | 0.95         | 0.61  |
|            | <b>26.91</b> | 19.67 |

在下列酬金範圍內僱員人數：

| 酬金範圍  |        | 僱員人數     | 僱員人數 |
|-------|--------|----------|------|
| 港幣百萬元 | 港幣百萬元  |          |      |
| 9.5   | – 10.0 | –        | 2    |
| 11.0  | – 11.5 | 1        | –    |
| 15.5  | – 16.0 | 1        | –    |
|       |        | <b>2</b> | 2    |

說明：

- (a) 郭炳湘先生於二〇〇八年五月二十七日不再擔任公司主席及行政總裁的職位，同日轉任非執行董事。上列薪金，津貼及實物利益已包括港幣七十七萬的有薪假期，按比例的雙糧及代通知金。

## 7 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(強積金計劃)。這強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開，並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，本集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入損益賬內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣一億六千九百萬元(二〇〇七：港幣一億四千二百萬元)。年內被沒收之港幣四百萬元(二〇〇七：港幣七百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 8 稅項

|              | 2008  | 2007  |
|--------------|-------|-------|
| 本公司及附屬公司     |       |       |
| 本年度稅項        |       |       |
| 香港利得稅        | 1,142 | 1,568 |
| 往年準備之高估      | (4)   | (3)   |
|              | 1,138 | 1,565 |
| 香港以外稅項       | 112   | 40    |
| 往年準備之低估      | -     | 4     |
|              | 112   | 44    |
|              | 1,250 | 1,609 |
| 遞延稅項         |       |       |
| 投資物業之公平價值變動  | 1,629 | 2,538 |
| 其他暫時差異之產生及回撥 | 205   | 306   |
|              | 1,834 | 2,844 |
|              | 3,084 | 4,453 |

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇〇七：17.5%) 計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

|                                   | 2008   | 2007   |
|-----------------------------------|--------|--------|
| 未計入所佔聯營公司及共同控制公司業績前之稅前溢利          | 23,285 | 19,867 |
| 按香港利得稅稅率 16.5% (二〇〇七：17.5%) 計算之稅項 | 3,842  | 3,477  |
| 稅率改變及香港以外經營附屬公司不同稅率之影響            | 330    | 1,007  |
| 不可減免支出及毋須課稅收入淨額影響                 | (337)  | (136)  |
| 使用/確認前期未被確認的稅項虧損                  | (5)    | (12)   |
| 未確認的稅項虧損及其他暫時差異                   | (41)   | 45     |
| 投資物業公平價值於年初之遞延稅項負債因適用稅率下調之減少      | (721)  | -      |
| 其他                                | 16     | 72     |
| 稅項支出                              | 3,084  | 4,453  |

(c) 本集團部分附屬公司有關若干年前的稅務評估仍未取得有關稅務機構的同意。本集團已按最佳的專業意見作出適當撥備。基於這些未達協議的稅項最終與撥備可能有所不同，本集團或須再作適當撥備或回撥。



## 9 股息

|  | 2008         | 2007   |
|--|--------------|--------|
| 已派中期股息每股港幣八角以二十五億六千四百萬股計<br>(二〇〇七年：每股港幣七角以二十四億九千二百萬股計)       | 2,051        | 1,744  |
| 建議派發末期股息每股港幣一元七角以二十五億六千四百萬股計<br>(二〇〇七年：每股港幣一元六角以二十四億九千二百萬股計) | 4,359        | 3,987* |
|  | <b>6,410</b> | 5,731  |

\* 由於二〇〇七年十月二十九日增加股票發行，實際派發二〇〇七年之末期股息為港幣四十一億零三百萬元。

## 10 每股溢利

### (a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣二百七十六億零二百萬元(二〇〇七年：港幣二百一十二億二千六百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十五億三千八百五十八萬一千九百九十六股(二〇〇七年：二十四億九千一百八十一萬四千一百二十一股)計算。截至二〇〇八年六月三十日止年內並沒有任何潛在被攤薄的普通股，因此並無被攤薄後的每股溢利需要呈報。截至二〇〇七年六月三十日止年內被攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十四億九千一百八十一萬六千四百九十一股，此乃包括年內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行行使時的加權平均股數二千三百七十股計算。

### (b) 每股基礎溢利

另外，集團以不包括投資物業公平價值變動的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百二十一億八千六百萬元(二〇〇七年：港幣一百一十四億九千五百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

|                                     | 2008          | 2007    |
|-------------------------------------|---------------|---------|
| 綜合損益賬內所示公司股東應佔溢利                    | 27,602        | 21,226  |
| 投資物業之公平價值增加                         | (12,206)      | (8,904) |
| 投資物業公平價值變動之遞延稅項                     | 2,350         | 2,538   |
| 投資物業公平價值於年初之遞延稅項負債                  |               |         |
| 因適用稅率下調之減少                          | (721)         | -       |
| 出售物業已變現之公平價值收益                      | 435           | 47      |
| 少數股東權益應佔投資物業扣除遞延稅項後之<br>公平價值增加/(減少) | 196           | (28)    |
| 所佔聯營公司及共同控制公司投資物業<br>扣除遞延稅項後之公平價值增加 | (5,470)       | (3,384) |
| 公司股東應佔基礎溢利                          | <b>12,186</b> | 11,495  |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 11 投資物業

### 本集團

#### (a) 本年度變動情況

|                  |                |
|------------------|----------------|
| 估值               |                |
| 於二〇〇六年七月一日       | 116,733        |
| 添置               | 1,883          |
| 撥自               |                |
| — 發展中物業          | 523            |
| — 供出售物業          | 2,118          |
| — 收購物業按金         | 4,333          |
| 出售               | (80)           |
| 滙兌差額             | 729            |
| 公平價值之增加          | 8,904          |
| 於二〇〇七年六月三十日及七月一日 | 135,143        |
| 收購附屬公司所得         | <b>2,658</b>   |
| 添置               | <b>3,237</b>   |
| 撥自               |                |
| — 發展中物業          | <b>6,161</b>   |
| — 其他固定資產         | <b>233</b>     |
| — 供出售物業          | <b>838</b>     |
| 出售               | <b>(39)</b>    |
| 撥往               |                |
| — 供出售物業          | <b>(3,040)</b> |
| 滙兌差額             | <b>1,896</b>   |
| 公平價值之增加          | <b>12,206</b>  |
| 於二〇〇八年六月三十日      | <b>159,293</b> |

## 11 投資物業(續)

(b) 以上物業之估值包括：

|                   | 2008           | 2007    |
|-------------------|----------------|---------|
| 持有之香港物業           |                |         |
| 長期契約(不少於五十年)      | 25,817         | 23,259  |
| 中期契約(少於五十年但不少於十年) | 112,289        | 94,935  |
| 持有之香港以外物業         |                |         |
| 長期契約(不少於五十年)      | 961            | 713     |
| 中期契約(少於五十年但不少於十年) | 20,226         | 16,236  |
|                   | <b>159,293</b> | 135,143 |

(c) 投資物業重估

本集團投資物業已於二〇〇八年六月三十日由卓德萊坊測計師行有限公司(獨立專業估值師)以市值為準則作出重估，該重估在參照可比較之市場交易及計入目前租約的淨收入並考慮到重訂租約時收入的調整後作出。

(d) 本年度本集團出售投資物業虧損為港幣三千九百萬元(二〇〇七：港幣九百萬元)。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 12 固定資產

|                      | 酒店物業  | 發展中物業   | 其他物業  | 網絡設備  | 收費道路  | 其他<br>固定資產 | 總值      |
|----------------------|-------|---------|-------|-------|-------|------------|---------|
| <b>本集團</b>           |       |         |       |       |       |            |         |
| (a) 本年度變動情況          |       |         |       |       |       |            |         |
| 成本                   |       |         |       |       |       |            |         |
| 於二〇〇六年七月一日           | 3,169 | 5,950   | 2,406 | 2,811 | 5,268 | 2,086      | 21,690  |
| 收購附屬公司所得             | -     | -       | 118   | -     | -     | 9          | 127     |
| 添置                   | 161   | 4,177   | 28    | 329   | -     | 367        | 5,062   |
| 撥自                   |       |         |       |       |       |            |         |
| —發展中物業               | 532   | -       | -     | -     | -     | -          | 532     |
| —供出售物業               | -     | 617     | -     | -     | -     | -          | 617     |
| —收購物業按金              | -     | 10      | -     | -     | -     | -          | 10      |
| 出售                   | -     | -       | -     | (35)  | -     | (153)      | (188)   |
| 撥往                   |       |         |       |       |       |            |         |
| —投資物業                | -     | (523)   | -     | -     | -     | -          | (523)   |
| —酒店物業                | -     | (532)   | -     | -     | -     | -          | (532)   |
| —供出售物業               | -     | (20)    | -     | -     | -     | -          | (20)    |
| 滙兌差額                 | -     | 44      | -     | -     | -     | 2          | 46      |
| 於二〇〇七年六月三十日<br>及七月一日 | 3,862 | 9,723   | 2,552 | 3,105 | 5,268 | 2,311      | 26,821  |
| 收購附屬公司所得             | -     | -       | -     | -     | -     | 6          | 6       |
| 添置                   | 144   | 4,230   | 69    | 416   | -     | 576        | 5,435   |
| 撥自                   |       |         |       |       |       |            |         |
| —發展中物業               | -     | -       | 102   | -     | -     | -          | 102     |
| —其他物業                | -     | -       | -     | -     | -     | 2          | 2       |
| —其他固定資產              | 5     | -       | -     | -     | -     | -          | 5       |
| —供出售物業               | -     | 1,046   | -     | -     | -     | -          | 1,046   |
| 出售                   | -     | -       | -     | (129) | -     | (154)      | (283)   |
| 撥往                   |       |         |       |       |       |            |         |
| —投資物業                | -     | (6,161) | -     | -     | -     | (233)      | (6,394) |
| —酒店物業                | -     | -       | -     | -     | -     | (5)        | (5)     |
| —其他物業                | -     | (102)   | -     | -     | -     | -          | (102)   |
| —其他固定資產              | -     | -       | (2)   | -     | -     | -          | (2)     |
| 滙兌差額                 | -     | 170     | 2     | -     | -     | 23         | 195     |
| 於二〇〇八年六月三十日          | 4,011 | 8,906   | 2,723 | 3,392 | 5,268 | 2,526      | 26,826  |
| 累積折舊                 |       |         |       |       |       |            |         |
| 於二〇〇六年七月一日           | 1,079 | -       | 788   | 1,028 | 386   | 1,236      | 4,517   |
| 年度折舊                 | 59    | -       | 79    | 404   | 258   | 197        | 997     |
| 出售                   | -     | -       | -     | (22)  | -     | (147)      | (169)   |
| 於二〇〇七年六月三十日<br>及七月一日 | 1,138 | -       | 867   | 1,410 | 644   | 1,286      | 5,345   |
| 年度折舊                 | 97    | -       | 85    | 386   | 258   | 236        | 1,062   |
| 出售                   | -     | -       | -     | (119) | -     | (145)      | (264)   |
| 於二〇〇八年六月三十日          | 1,235 | -       | 952   | 1,677 | 902   | 1,377      | 6,143   |
| 二〇〇八年六月三十日賬面淨值       | 2,776 | 8,906   | 1,771 | 1,715 | 4,366 | 1,149      | 20,683  |
| 二〇〇七年六月三十日賬面淨值       | 2,724 | 9,723   | 1,685 | 1,695 | 4,624 | 1,025      | 21,476  |

## 12 固定資產(續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

|                   | 2008          | 2007   |
|-------------------|---------------|--------|
| 持有之香港物業           |               |        |
| 長期契約(不少於五十年)      |               |        |
| 酒店物業              | 785           | 798    |
| 發展中物業             | 8             | 3      |
| 其他物業              | 365           | 378    |
|                   | <b>1,158</b>  | 1,179  |
| 中期契約(少於五十年但不少於十年) |               |        |
| 酒店物業              | 1,991         | 1,926  |
| 發展中物業             | 6,616         | 8,454  |
| 其他物業              | 1,380         | 1,307  |
|                   | <b>9,987</b>  | 11,687 |
| 持有之香港以外物業         |               |        |
| 中期契約(少於五十年但不少於十年) |               |        |
| 發展中物業             | 2,282         | 1,266  |
| 其他物業              | 26            | —      |
|                   | <b>2,308</b>  | 1,266  |
|                   | <b>13,453</b> | 14,132 |

(c) 於二〇〇八年六月三十日發展中物業賬面值已包括一項港幣八億零四百萬元之資本化利息支出。(二〇〇七年：港幣八億三千八百萬元)。

## 13 附屬公司

本公司

|             | 2008   | 2007   |
|-------------|--------|--------|
| 非上市公司股份，成本值 | 30,074 | 30,074 |

各主要附屬公司資料載列於第 178 頁至第 182 頁。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 14 聯營公司

### 本集團

|                  | 2008         | 2007  |
|------------------|--------------|-------|
| 非上市公司股份，成本值減減值撥備 | 28           | 28    |
| 香港上市公司股份，成本值     | 585          | 585   |
| 所佔收購後儲備          | 2,172        | 2,473 |
|                  | <b>2,785</b> | 3,086 |
| 應收聯營公司往來款        | 609          | 328   |
|                  | <b>3,394</b> | 3,414 |
| 香港上市公司股票市值       | <b>4,440</b> | 5,263 |

本集團於其聯營公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

|                     | 2008         | 2007    |
|---------------------|--------------|---------|
| 非流動資產               | 3,868        | 3,479   |
| 流動資產                | 1,588        | 2,639   |
| 流動負債                | (806)        | (1,432) |
| 非流動負債               | (1,865)      | (1,600) |
| 資產淨值                | <b>2,785</b> | 3,086   |
| 收入                  | <b>2,818</b> | 4,406   |
| 投資物業之公平價值變動扣減相關遞延稅項 | 7            | -       |
| 本年度溢利               | <b>432</b>   | 1,610   |

各主要聯營公司資料載列於第184頁。

## 15 共同控制公司

### 本集團

|                  | 2008   | 2007   |
|------------------|--------|--------|
| 非上市公司股份，成本值減減值撥備 | 844    | 778    |
| 所佔收購後儲備          | 15,331 | 9,553  |
|                  | 16,175 | 10,331 |
| 應收共同控制公司往來款      | 11,624 | 9,353  |
|                  | 27,799 | 19,684 |

本集團於其共同控制公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

|                     | 2008     | 2007     |
|---------------------|----------|----------|
| 非流動資產               | 38,057   | 35,766   |
| 流動資產                | 16,278   | 15,207   |
| 流動負債                | (3,130)  | (2,182)  |
| 非流動負債               | (35,030) | (38,460) |
| 資產淨值                | 16,175   | 10,331   |
| 收入                  | 6,231    | 2,437    |
| 投資物業之公平價值變動扣減相關遞延稅項 | 5,463    | 3,384    |
| 本年度溢利               | 7,518    | 4,390    |

各主要共同控制公司資載列於第 183 頁。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 16 長期投資項目

本集團

|            | 2008  | 2007  |
|------------|-------|-------|
| 持有至到期日債務證券 |       |       |
| 海外上市債務證券   | 41    | -     |
| 可供出售債務證券   |       |       |
| 海外上市債務證券   | 758   | 745   |
| 可供出售股本證券   |       |       |
| 海外上市股本證券   | 860   | 802   |
| 香港上市股本證券   | 2,257 | 4,147 |
| 非上市股本證券    | 650   | 603   |
|            | 3,767 | 5,552 |
|            | 4,566 | 6,297 |
| 市值         |       |       |
| 海外上市       | 1,659 | 1,547 |
| 香港上市       | 2,257 | 4,147 |
|            | 3,916 | 5,694 |

非上市投資以成本值減減值撥備計算。

## 17 應收放款

本集團

|                    | 2008 | 2007  |
|--------------------|------|-------|
| 應收按揭放款             | 791  | 1,164 |
| 減：已列入流動資產於一年內收取之金額 | (98) | (44)  |
|                    | 693  | 1,120 |

應收按揭放款以物業為抵押，及於資產負債表結算日二十年內依不同年期，每月分期還款，其利息以銀行貸款利率作為參考。

於二〇〇八年六月三十日，百分之九(二〇〇七年：百分之六)應收放款已逾期但並無減值。其中百分之九十九(二〇〇七年：百分之九十六)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收放款的減值撥備是在準備賬內列賬，但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收放款內撇銷。於二〇〇七年六月三十日及二〇〇八年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。



## 18 無形資產

### 本集團

|                  | 商譽          | 電訊牌照        | 總數          |
|------------------|-------------|-------------|-------------|
| 於二〇〇六年七月一日       | –           | 632         | 632         |
| 添置               | 9           | 66          | 75          |
| 減值撥備             | (9)         | –           | (9)         |
| 攤銷               | –           | (64)        | (64)        |
| 於二〇〇七年六月三十日及七月一日 | –           | 634         | 634         |
| 添置               | <b>66</b>   | –           | <b>66</b>   |
| 減值撥備             | <b>(31)</b> | –           | <b>(31)</b> |
| 攤銷               | –           | <b>(64)</b> | <b>(64)</b> |
| 於二〇〇八年六月三十日      | <b>35</b>   | <b>570</b>  | <b>605</b>  |
| 於二〇〇七年六月三十日      | –           | 634         | 634         |

本集團於年內的商譽來自收購附屬公司。於資產負債表結算日，已就該業務的賬面值及可收回數額作出比較進行減值測試。

電訊牌照指電訊牌照應付年費於有效期內的貼現值減累計攤銷及減值撥備。其相關合同責任之非即期及即期部分分別於其他長期負債及其他應付賬項記賬。

## 19 供出售物業

### 本集團

|            | 2008          | 2007   |
|------------|---------------|--------|
| 供出售待發展物業   | <b>26,505</b> | 26,919 |
| 供出售發展中物業   | <b>32,926</b> | 17,846 |
| 供出售已建成樓宇存貨 | <b>5,986</b>  | 4,031  |
|            | <b>65,417</b> | 48,796 |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 20 應收賬項、預付款項及其他

| 說明           | 2008          |          | 2007   |     |
|--------------|---------------|----------|--------|-----|
|              | 本集團           | 本公司      | 本集團    | 本公司 |
| 物料           | 171           | -        | 174    | -   |
| 應收賬項、按金及預付款項 | 8,290         | 7        | 12,101 | 7   |
| 收購物業按金       | 2,382         | -        | 42     | -   |
| 應收顧客合約工程款項   | 84            | -        | 82     | -   |
| 短期放款         | 540           | -        | 102    | -   |
| 衍生金融工具       | 85            | -        | 24     | -   |
|              | <b>11,552</b> | <b>7</b> | 12,525 | 7   |

買家須按照買賣合約條文而繳交售出物業的作價。出租物業每月租金由租戶預先繳納，而其他貿易應收賬項按有關個別合約繳款條文繳付其賬項。

包括在本集團應收賬項、預款賬項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣四十九億六千六百萬元(二〇〇七：港幣一百零三億四千一百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十四，六十一至九十天佔百分之一，而超過九十天則為百分之五(二〇〇七：分別為百分之九十八、百分之一及百分之一)。

於二〇〇八年六月三十日，百分之十四(二〇〇七：百分之十)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之八十六(二〇〇七：百分之八十九)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項由與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收貿易賬項的減值撥備是在準備賬內列賬，但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收貿易賬項內撇銷。於二〇〇八年六月三十日及二〇〇七年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

### 20a. 應收/(付)顧客合約工程款項

#### 本集團

| 說明                 | 2008      | 2007  |
|--------------------|-----------|-------|
| 已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損 | 1,248     | 626   |
| 減：進度付款             | (1,196)   | (576) |
|                    | <b>52</b> | 50    |
| 呈列方式：              |           |       |
| 列入流動資產內之應收顧客款項     | 84        | 82    |
| 列入流動負債內之應付顧客款項     | (32)      | (32)  |
|                    | <b>52</b> | 50    |

## 20 應收賬項、預付款項及其他(續)

### 20b. 衍生金融工具

| 說明                     | 2008      |          | 2007      |           |
|------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|
|                        | 資產        | 負債       | 資產        | 負債        |
| 公平價值對沖                 |           |          |           |           |
| — 利率掉期                 | 74        | —        | 23        | 56        |
| — 貨幣掉期                 | 6         | —        | 1         | —         |
| 指定於損益賬按公平價值處理<br>之金融資產 | 5         | —        | —         | —         |
|                        | <b>85</b> | <b>—</b> | <b>24</b> | <b>56</b> |

於資產負債表結算日，本集團持有未到期的公平價值對沖工具，用以對沖本集團定息借款的公平價值利率風險之定息轉浮息利率掉期合約及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)分析如下：

|                | 名義本金         |              |
|----------------|--------------|--------------|
|                | 2008         | 2007         |
| 定息轉浮息利率掉期合約到期日 |              |              |
| — 一年內          | 400          | 300          |
| — 一年至五年        | 400          | 650          |
| — 五年後          | 1,800        | 1,950        |
|                | <b>2,600</b> | <b>2,900</b> |
| 貨幣掉期合約到期日      |              |              |
| — 一年至五年        | 374          | 234          |
|                | <b>374</b>   | <b>234</b>   |

定息轉浮息利率掉期合約以香港銀行同業拆息加加權平均差距每年百分之零點三一(二〇〇七：百分之零點三三)將定息掉換至浮息。年內掉期合約以公平價值計價，其公平價值之增加為港幣一億一千二百萬元(二〇〇七：增加為港幣二千三百萬元)，連同相應增加同等數額有對沖風險之被對沖借款公平價值一併被確認於損益賬內。

## 21 應收附屬公司往來款

### 本公司

應收附屬公司往來款是免息及於要求時償還。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 22 短期投資項目

本集團

|                            | 2008 | 2007 |
|----------------------------|------|------|
| 有市價證券，市值                   |      |      |
| 香港上市股本證券                   | 638  | 710  |
| 海外上市股本證券                   | 40   | 61   |
|                            | 678  | 771  |
| 一年內到期之持有至到期日之債務證券，已攤銷成本    |      |      |
| 海外上市債務證券(二〇〇七年市值：港幣三千一百萬元) | -    | 31   |
| 一年內到期之可供出售債務證券，市值          |      |      |
| 海外上市債務證券                   | 39   | 39   |
|                            | 717  | 841  |

## 23 銀行結存及存款

|         | 2008  |     | 2007  |     |
|---------|-------|-----|-------|-----|
|         | 本集團   | 本公司 | 本集團   | 本公司 |
| 銀行存款    | 5,623 | -   | 6,755 | -   |
| 銀行結存及現金 | 1,173 | -   | 609   | -   |
|         | 6,796 | -   | 7,364 | -   |

於綜合資產負債表內之銀行存款附有當時市場利率之利息。集團的銀行結存及存款約百分之五十五為港元(二〇〇七：百分之五十二)，百分之二十七為美元(二〇〇七：百分之四十三)，百分之十四為人民幣(二〇〇七：百分之三)及百分之四為其他貨幣(二〇〇七：百分之二)。

## 24 銀行及其他借項

|                  | 說明 | 2008  |     | 2007 |     |
|------------------|----|-------|-----|------|-----|
|                  |    | 本集團   | 本公司 | 本集團  | 本公司 |
| 無抵押銀行透支          |    | 79    | 13  | 65   | 4   |
| 一年內須償還之長期銀行及其他借項 | 26 | 1,972 | -   | 708  | -   |
|                  |    | 2,051 | 13  | 773  | 4   |

## 25 業務及其他應付賬項

| 說明         | 2008          |           | 2007   |     |
|------------|---------------|-----------|--------|-----|
|            | 本集團           | 本公司       | 本集團    | 本公司 |
| 應付賬款及應付費用  | 11,524        | 20        | 12,747 | 20  |
| 應付顧客合約工程款項 | 32            | -         | 32     | -   |
| 應付少數股東     | 1,547         | -         | 1,301  | -   |
| 衍生金融工具     | -             | -         | 56     | -   |
|            | <b>13,103</b> | <b>20</b> | 14,136 | 20  |

包括在集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣十一億八千三百萬元(二〇〇七：港幣九億八千六百萬)，其賬齡為：少於六十天佔百分之六十，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之三十七。(二〇〇七：分別為百分之六十三，百分之四及百分之三十三)。

## 26 銀行及其他借項

|           | 2008          |           | 2007   |     |
|-----------|---------------|-----------|--------|-----|
|           | 本集團           | 本公司       | 本集團    | 本公司 |
| 無抵押銀行透支   | 79            | 13        | 65     | 4   |
| 長期銀行及其他借款 | 40,224        | -         | 33,267 | -   |
|           | <b>40,303</b> | <b>13</b> | 33,332 | 4   |

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

| 說明                   | 2008          | 2007   |
|----------------------|---------------|--------|
| <b>有抵押銀行借款，其償還期為</b> |               |        |
| 一年內                  | 275           | 132    |
| 一年後及兩年內              | 275           | 144    |
| 兩年後及五年內              | 1,512         | 552    |
| 五年後                  | 1,083         | 621    |
|                      | <b>3,145</b>  | 1,449  |
| <b>無抵押銀行借款，其償還期為</b> |               |        |
| 一年內                  | 1,292         | 273    |
| 一年後及兩年內              | 3,232         | 4,875  |
| 兩年後及五年內              | 24,011        | 19,149 |
| 五年後                  | -             | 688    |
|                      | <b>28,535</b> | 24,985 |
| <b>其他無抵押借款，其償還期為</b> |               |        |
| 一年內                  | 405           | 303    |
| 一年後及兩年內              | 2,041         | 410    |
| 兩年後及五年內              | 1,903         | 1,884  |
| 五年後                  | 4,195         | 4,236  |
|                      | <b>8,544</b>  | 6,833  |
|                      | <b>40,224</b> | 33,267 |
| 減：已列入流動負債於一年內須償還之金額  | 24            | (708)  |
|                      | <b>38,252</b> | 32,559 |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 26 銀行及其他借項(續)

長期借項之公平價值是以於資產負債表結算日以當時市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算如下：

|         | 賬面值           |        | 公平價值          |        |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|
|         | 2008          | 2007   | 2008          | 2007   |
| 抵押銀行放款  | <b>2,870</b>  | 1,317  | <b>2,870</b>  | 1,317  |
| 無抵押銀行借款 | <b>27,242</b> | 24,712 | <b>27,242</b> | 24,712 |
| 其他無抵押借款 | <b>8,140</b>  | 6,530  | <b>8,285</b>  | 6,491  |
|         | <b>38,252</b> | 32,559 | <b>38,397</b> | 32,520 |

- (a) 於二〇〇八年六月三十日，本集團訂立以總名義金額由定息轉浮息之利率掉期合約為港幣二十六億元，用以對沖於若干定息借款上有關公平價值利率風險(見賬項說明第20b)。此借項及其有關對沖衍生產品於損益賬內按公平價值入賬。
- (b) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，是以其資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (c) 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇一七年三月(二〇〇七：二〇一一年三月)，借款利率適當時作對沖後，實際利率於資產負債表結算日為每年百分之二點六一(二〇〇七：百分之四點六四)。
- (d) 以不同貨幣為單位的借項賬面值如下：

|      | 2008          |           | 2007   |     |
|------|---------------|-----------|--------|-----|
|      | 本集團           | 本公司       | 本集團    | 本公司 |
| 港幣   | <b>34,184</b> | <b>13</b> | 28,461 | 4   |
| 美元   | <b>2,809</b>  | -         | 3,028  | -   |
| 新加坡元 | <b>1,545</b>  | -         | 1,391  | -   |
| 人民幣  | <b>1,710</b>  | -         | 404    | -   |
| 其他貨幣 | <b>55</b>     | -         | 48     | -   |
|      | <b>40,303</b> | <b>13</b> | 33,332 | 4   |

## 27 遞延稅項

### 本集團

|        | 2008          | 2007   |
|--------|---------------|--------|
| 遞延稅項資產 | (242)         | (250)  |
| 遞延稅項負債 | 19,145        | 16,934 |
|        | <b>18,903</b> | 16,684 |

於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產及負債項目及年度的變動如下：

|                  | 加速<br>稅項折舊   | 物業重估          | 撥備   | 稅項虧損         | 其他          | 總計            |
|------------------|--------------|---------------|------|--------------|-------------|---------------|
| 於二〇〇六年七月一日       | 1,929        | 12,753        | 27   | (834)        | (106)       | 13,769        |
| 收購附屬公司           | 1            | -             | -    | -            | 7           | 8             |
| 在損益賬扣減           | 85           | 2,538         | -    | 138          | 83          | 2,844         |
| 滙兌差額             | 19           | 49            | -    | (5)          | -           | 63            |
| 於二〇〇七年六月三十日及七月一日 | 2,034        | 15,340        | 27   | (701)        | (16)        | 16,684        |
| 收購附屬公司           | 52           | -             | -    | -            | -           | 52            |
| 在損益賬扣減/(計入)      | 214          | 1,629         | (27) | 17           | 1           | 1,834         |
| 滙兌差額             | 34           | 304           | -    | (5)          | -           | 333           |
| 於二〇〇八年六月三十日      | <b>2,334</b> | <b>17,273</b> | -    | <b>(689)</b> | <b>(15)</b> | <b>18,903</b> |

於資產負債表結算日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣三十三億四千六百萬元(二〇〇七：港幣四十三億六千五百萬元)。其中港幣二千二百萬元(二〇〇七：港幣三千五百萬元)之稅項虧損有不同到期日但不超過二〇一二年(二〇〇七：二〇一一年)。確認該等未被確認的稅項虧損，視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 28 其他長期負債

本集團

|           | 2008       | 2007 |
|-----------|------------|------|
| 資產報廢責任    | 52         | 47   |
| 電訊牌照之合同責任 | 657        | 650  |
|           | <b>709</b> | 697  |

## 29 股本

|                              | 2008         |              | 2007      |       |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------|-------|
|                              | 股數<br>百萬股    | 金額           | 股數<br>百萬股 | 金額    |
| 法定：<br>每股面值港幣五角之普通股          |              |              |           |       |
| 期初及期末                        | 2,900        | 1,450        | 2,900     | 1,450 |
| 已發行及繳足：<br>每股面值港幣五角之普通股      |              |              |           |       |
| 期初                           | 2,492        | 1,246        | 2,491     | 1,246 |
| 發行股票                         | 72           | 36           | -         | -     |
| 行使購股權之發行股票<br>(二〇〇七：七十七萬四千股) | -            | -            | 1         | -     |
| 期末                           | <b>2,564</b> | <b>1,282</b> | 2,492     | 1,246 |

於二〇〇七年十月二十九日，本公司按每股港幣一百五十元七角五仙「配售價」以先舊後新方式配售七千二百五十萬股普通股。其後，本公司再按每股港幣一百五十元二角三仙認購價發行本公司之普通股七千二百五十萬新股，以增加本公司之資本基礎。認購價格相等於配售價扣除本公司配售事項之費用。因此，本公司之股本及股份溢價分別增加了港幣三千六百萬元及港幣一百零八億五千五百萬元。新普通股將與已發行之現有股份享有同等權利。



### 30 購股權計劃

本公司於二〇〇二年十二月五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於一九九七年十一月二十日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。購股權計劃詳情已載列於董事局報告書第 106 頁至 107 頁。

#### 前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，再無購股權可授出，但已授出未行使購股權仍有效並可按其條款行使。於二〇〇八年六月三十日，沒有購股權尚未行使(二〇〇七：無)。

#### 新購股權計劃

新購股權計劃的採納是為了符合上市規則第十七章新修定條文之規定。自計劃採納開始，並沒有購股權被授出。

- (i) 截至二〇〇八年六月三十日止年度，期內購股權未有變動或結餘。在前購股權計劃下，截至二〇〇七年六月三十日止年度用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

| 授出日期           | 行使價     | 行使期限                              | 購股權數目          |       |           |                 |   |
|----------------|---------|-----------------------------------|----------------|-------|-----------|-----------------|---|
|                |         |                                   | 於二〇〇六年<br>七月一日 | 本年度授出 | 本年度行使     | 於二〇〇七年<br>六月三十日 |   |
| 2001年<br>7月16日 | 港幣 70 元 | 2002年<br>7月16日至<br>2006年<br>7月15日 | 810,000        | -     | (774,000) | (36,000)        | - |
|                |         |                                   | 810,000        | -     | (774,000) | (36,000)        | - |

- (ii) 截至二〇〇八年六月三十日止年度，期內並沒有購股權被行使。截至二〇〇七年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

| 行使日期       | 行使價     | 於行使日期<br>每股市值 | 購股權數目   | 所得金額 |
|------------|---------|---------------|---------|------|
| 2006年7月3日  | 港幣 70 元 | 港幣 79.15 元    | 24,000  | 1    |
| 2006年7月6日  | 港幣 70 元 | 港幣 79.35 元    | 60,000  | 4    |
| 2006年7月7日  | 港幣 70 元 | 港幣 78.45 元    | 75,000  | 5    |
| 2006年7月10日 | 港幣 70 元 | 港幣 78.80 元    | 150,000 | 11   |
| 2006年7月11日 | 港幣 70 元 | 港幣 78.80 元    | 240,000 | 17   |
| 2006年7月12日 | 港幣 70 元 | 港幣 78.80 元    | 225,000 | 16   |
|            |         |               | 774,000 | 54   |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 31 資本溢價及儲備金

本公司

|                  | 資本溢價          | 資本儲備         | 保留溢利           | 總額             |
|------------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
| 於二〇〇六年七月一日       | 24,873        | 5,281        | 65,013         | 95,167         |
| 行使購股權產生之溢價       | 54            | -            | -              | 54             |
| 本年度溢利            | -             | -            | 6,060          | 6,060          |
| 已派中期股息           | -             | -            | (1,744)        | (1,744)        |
| 已派末期股息           | -             | -            | (3,737)        | (3,737)        |
| 於二〇〇七年六月三十日及七月一日 | 24,927        | 5,281        | 65,592         | 95,800         |
| 發行股票減支出之溢價       | <b>10,855</b> | -            | -              | <b>10,855</b>  |
| 本年度溢利            | -             | -            | <b>6,248</b>   | <b>6,248</b>   |
| 已派中期股息           | -             | -            | <b>(2,051)</b> | <b>(2,051)</b> |
| 已派末期股息           | -             | -            | <b>(4,103)</b> | <b>(4,103)</b> |
| 於二〇〇八年六月三十日      | <b>35,782</b> | <b>5,281</b> | <b>65,686</b>  | <b>106,749</b> |

## 32 綜合現金流量表說明

### (a) 營業溢利與營運產生之現金流入對賬

|                       | 2008           | 2007     |
|-----------------------|----------------|----------|
| 投資物業公平價值變動前之營業溢利      | <b>10,728</b>  | 11,562   |
| 折舊及攤銷                 | <b>1,126</b>   | 1,061    |
| 商譽減值撥備                | <b>31</b>      | 9        |
| 出售投資物業虧損              | <b>39</b>      | 9        |
| 出售其他固定資產虧損            | <b>14</b>      | 13       |
| 股權支付費用                | -              | 1        |
| 投資項目股息收入              | <b>(208)</b>   | (113)    |
| 物業減值撥備                | -              | 379      |
| 利息收入                  | <b>(84)</b>    | (96)     |
| 滙兌差額                  | <b>(2)</b>     | 8        |
| 營運資金變動前之營業溢利          | <b>11,644</b>  | 12,833   |
| 供出售物業(增加)/減少          | <b>(724)</b>   | 4,784    |
| 供出售待發展物業增加            | <b>(9,969)</b> | (11,658) |
| 應收賬項、預付款項及其他賬項減少/(增加) | <b>1,700</b>   | (3,375)  |
| 有市價證券減少/(增加)          | <b>64</b>      | (102)    |
| 業務及其他應付賬項(減少)/增加      | <b>(2,065)</b> | 1,951    |
| 已收取售樓訂金增加/(減少)        | <b>263</b>     | (13)     |
| 營運產生之現金流入             | <b>913</b>     | 4,420    |

## 32 綜合現金流量表說明(續)

### (b) 收購附屬公司及資產

本集團於年內完成數項收購。

二〇〇七年七月及九月，本集團分別收購百分之六十九龍湖聯合投資有限公司之權益及百分之九十一成都忠捷置業有限公司之權益，兩間公司於中國內地均擁有物業發展項目。

二〇〇七年十一月，本集團收購百分之一百Risearn Worldwide Limited之權益，該公司於香港間接擁有投資物業、以及收購百分之一百Zeson Management Limited之權益，該公司於香港經營停車場業務。

二〇〇八年三月，本集團收購百分之一百Digcom Limited之權益，該公司於香港間接擁有投資物業。

本集團亦於年內完成數個相關小額收購。由於此收購對本集團之財務狀況及業績相對並不重要，所以收購詳情並不予披露。

由有關收購日起至二〇〇八年六月三十日之計，已被收購之附屬公司為本集團帶來港幣一億六千三百萬元之收入，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣四千七百萬元。如上述收購於二〇〇七年七月一日完成，本集團總收入及可撥歸公司股東溢利應與綜合損益賬內所示賬項沒有重大分別。

收購流動現金及資產淨值如下：

|              | 2008<br>賬面值  | 2008<br>公平價值 | 2007<br>公平價值 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 收購之資產淨值：     |              |              |              |
| 投資物業         | 2,013        | 2,658        | -            |
| 固定資產         | 6            | 6            | 127          |
| 供出售物業        | 732          | 3,885        | -            |
| 應收賬項、預付款項及其他 | 198          | 198          | 70           |
| 銀行結存及現金      | 36           | 36           | 1            |
| 業務及其他應付賬項    | (248)        | (254)        | (47)         |
| 稅項           | (5)          | (5)          | -            |
| 銀行及其他借項      | -            | -            | (3)          |
| 遞延稅項負債       | (39)         | (52)         | (8)          |
| 少數股東權益       | (36)         | (1,329)      | -            |
|              | <b>2,657</b> | <b>5,143</b> | 140          |
| 減：           |              |              |              |
| 共同控制公司權益     |              | -            | (54)         |
| 收購之商譽        |              | 35           | -            |
|              |              | <b>5,178</b> | 86           |
| 支付作價：        |              |              |              |
| 已付現金         |              | 4,520        | 86           |
| 遞延作價         |              | 658          | -            |
|              |              | <b>5,178</b> | 86           |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 32 綜合現金流量表說明(續)

### (b) 收購附屬公司及資產(續)

|                 | 2008         | 2007 |
|-----------------|--------------|------|
| 收購附屬公司現金流入淨額分析： |              |      |
| 已付現金作價          | 4,520        | 86   |
| 收購之銀行結存及現金      | (36)         | (1)  |
|                 | <b>4,484</b> | 85   |

### (c) 期末結存現金及現金等值項目分析

|          | 2008         | 2007  |
|----------|--------------|-------|
| 銀行存款     | 5,623        | 6,755 |
| 銀行結存及現金  | 1,173        | 609   |
| 銀行透支     | (79)         | (65)  |
|          | <b>6,717</b> | 7,299 |
| 減：抵押銀行存款 | (333)        | (324) |
|          | <b>6,384</b> | 6,975 |

## 33 共同控制資產

### 本集團

於資產負債表結算日，本集團應佔共同控制資產權益，並已確認在財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

|            | 2008         | 2007  |
|------------|--------------|-------|
| 投資物業       | 8,802        | 6,292 |
| 發展中物業      | 2            | 1     |
| 供出售發展中物業   | 294          | 208   |
| 供出售已建成樓宇存貨 | 143          | 144   |
|            | <b>9,241</b> | 6,645 |
| 業務及其他應付賬項  | 188          | 174   |

### 34 關連人士交易

於本年度內，本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。以下是本集團與有關連人士在其他客戶或供應商相似的條件及市場價格下進行之重大交易，撮要如下：

|           | 聯營公司 |      | 共同控制公司 |      |
|-----------|------|------|--------|------|
|           | 2008 | 2007 | 2008   | 2007 |
| 利息收入      | 8    | 1    | 63     | 98   |
| 租金收入      | 7    | 6    | 1      | 1    |
| 租金支出      | -    | -    | 27     | 23   |
| 提供服務之其他收益 | 347  | 640  | 38     | 33   |
| 貨物購置及服務   | -    | -    | 264    | 150  |

有關聯營公司及共同控制公司在資產負債表結算日的未償還餘額在賬項說明第 14 及 15 項中已予披露。

### 35 或然負債及承擔項目

#### 本集團

於資產負債表結算日，本集團尚未列入綜合賬內之或然負債及承擔項目如下：

|   | 2008   | 2007  |
|---|--------|-------|
| (a) 固定資產之資本承擔   |        |       |
| 已簽約但未在賬目中備付   | 12,919 | 8,876 |
| 已批准但未簽約   | 426    | 490   |
| (b) 投資項目之資本承擔   |        |       |
| 已簽約但未在賬目中備付   | 45     | 4     |
| (c) 本集團應佔合營項目之資本承擔：   |        |       |
| 已簽約但未在賬目中備付   | 2,015  | 1,800 |
| 已批准但未簽約   | 46     | -     |
| (d) 就銀行及財務機構給予共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣二十四億二千五百萬元(二〇〇七：港幣三十四億元)及其他擔保港幣二百萬元(二〇〇七：港幣二百萬元)。 |        |       |

#### 本公司

於資產負債表結算日，並未列入本公司賬內有關給予銀行及其他借款所作擔保的或然負債：

|        | 2008          | 2007   |
|--------|---------------|--------|
| 附屬公司   | 37,071        | 31,806 |
| 共同控制公司 | 2,425         | 3,400  |
|        | <b>39,496</b> | 35,206 |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 36 經營租約

於資產負債表結算日，本集團在不可解除的土地及樓宇經營租約下的未來最低可收取租金收入，分析如下：

|       | 2008          | 2007  |
|-------|---------------|-------|
| 一年內   | 6,354         | 4,852 |
| 一年至五年 | 7,000         | 4,334 |
| 五年後   | 1,454         | 268   |
|       | <b>14,808</b> | 9,454 |

於資產負債表結算日，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應付租金支出，分析如下：

|       | 2008       | 2007 |
|-------|------------|------|
| 一年內   | 341        | 338  |
| 一年至五年 | 246        | 226  |
| 五年後   | 21         | 28   |
|       | <b>608</b> | 592  |

## 37 資產抵押

於資產負債表結算日，本集團附屬公司數碼通電訊集團有限公司抵押部分銀行存款總額港幣三億三千三百萬元(二〇〇七：港幣三億二千四萬元)，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。

於資產負債表結算日，本集團附屬公司抵押其總賬面淨值約港幣五十四億三千九百萬元的資產(其中包括銀行存款港幣一千二百萬元)(二〇〇七：港幣四十六億五千六百萬元(其中包括銀行存款港幣七百萬元))用以擔保其銀行借款。

## 38 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

### 39 重要會計估算及判斷

編製本財務報表時所使用的估算及判斷是以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據不斷進行評估。其估算可能與相關的實際結果不一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

**(a) 投資物業公平價值**

於資產負債表呈列的投資物業乃根據獨立合資格專業估值師按公開市值作出估值。所作之估值乃參考可比較之市場交易數據，及適當地將現有租約所得租金收入資本化，並根據於資產負債表結算日的市場情況存在的潛在變化而作出調整。

**(b) 資產減值**

每當情況或環境變化顯示資產的賬面值超逾其可收回款額時，便作出資產(包括商譽及無形資產)減值檢討。資產的可收回款額為公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。資產使用價值之估算包含預期由持續使用及在使用期的期末出售所帶來的未來現金流，及應用可反映現行市場對貨幣時間價值之評估和資產之特定風險之合適貼現率。

**(c) 所得稅**

在日常業務過程中，由於若干交易及釐定最終稅項的計算方法未能確定而需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出決定的年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

**(d) 遞延稅項資產確認**

本集團資產負債表內的遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異及未用稅項虧損可被使用時才會確認。本集團以評估未來財務狀況之未來應課稅溢利數額及其變現時限來判斷遞延稅項資產之確認。

**(e) 可使用年期評估**

固定資產及無形資產(商譽除外)均須折舊及攤銷於其有經濟效益的可使用年期內。本集團基於以過往經驗作判斷去評估可使用年期，考慮因素如技術進度、市場需求轉變、預期用法及實物損耗。本集團會定期檢討資產可使用年期是否繼續適用。壽命較長的資產賬面值會因應估算之變動而改變。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 40 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、聯營公司及共同控制公司、應收賬項、應收放款、業務應收賬項、銀行結存及存款、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他長期負債。這些金融工具詳述於各附註中。

本集團在業務範圍內須承擔各種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。集團按財務管理政策及常規來管理這些金融工具之風險，概述如下：

### (a) 外匯風險

因本集團的資產及業務現金流量及借貸大部份以港元為主，外匯風險並未對本集團構成重大風險。本集團以可行及有成本效益的外匯遠期合約將外匯風險減至最低。本集團的外匯風險主要來自於中國內地及新加坡物業發展及投資活動的資產淨值之外幣換算風險。在適當時本集團會通過用相關外國貨幣借款作為投資項目的融資。中國內地及新加坡的附屬公司，聯營公司及共同控制公司的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於權益中。

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的外幣借貸之外匯風險。在適當時本集團會以貨幣掉期來對沖有關外幣借貸之外匯風險。以其他貨幣為主的資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇〇八年六月三十日，港元對外幣之匯率若有百分之十的增加/減少，如其他因素不變，本年度的稅前溢利將增加/減少約港幣一億一千三百萬元(二〇〇七：港幣二千八百萬元)。權益總額將增加/減少港幣八千四百萬元(二〇〇七：港幣八千二百萬元)。

### (b) 利率風險

本集團因付息資產及負債所涉及的利率變動而導致出現利率風險，部分風險管理使用自然對沖即利率敏感性資產及負債互相抵銷。當利率不明確時，部分風險管理則使用利率掉期合約。

本集團之利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團承擔現金流量利率風險。本集團之高層管理人員通過定期檢討，製定策略來管理利率風險，以獲取適當的浮息/定息資金配合本集團業務及投資。

本集團大部分借貸基本上是浮息債項。當適合時本集團使用利率掉期合約來管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二〇〇八年六月三十日，假設其它可變因素維持不變，利率增加/減少一百個點子，年度內稅前溢利將減少/增加約港幣二億五千六百萬元(二〇〇七：港幣二億一千二百萬元)。股本權益將分別減少/增加約港幣四千八百萬元及港幣四千九百萬元(二〇〇七：分別為港幣三千四百萬元及港幣三千七百萬元)。

敏感度分析乃根據假設利率已於資產負債結算日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇〇七年以相同方法作出分析。



## 40 金融風險管理(續)

### (c) 價格風險

本集團因若干可供出售投資項目及有市價證券而存在價格風險，其公平價值是根據資產負債表結算日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察所有對是項投資價值有所影響的價格動向及市場環境之轉變來管理風險。

於二〇〇八年六月三十日，假設其它可變因素維持不變，證券價格增加/減少百分之十，年度內稅前溢利及權益總額將分別增加/減少約港幣六千三百萬元及港幣三億九千二百萬元(二〇〇七：分別為港幣七千四百萬元及港幣五億七千三百萬元)。

### (d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自業務客戶、衍生金融工具及銀行與金融機構存款，以及持有至到期日之債務證券。

本集團的業務客戶主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行最優惠利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每個資產負債表結算日，本集團會審閱個別商業債項的可收回金額以確定無法追繳金額有足夠減值撥備。

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。證券投資通常只限於與有良好信譽及評級的發行人。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的風險為列於資產負債表上已扣除減值撥備金融資產賬面值。除賬項說明第35項所述由本公司作出的財務擔保外，本集團並無可引致集團面對重大風險之其它擔保。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 40 金融風險管理(續)

### (e) 流動資金風險

本集團之財務及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。本集團於決定融資來源及有關期限時會考慮所須承受的流動資金風險。本集團防止重大的再融資活動於同一時期出現，目的是為了分散資金來源及將再融資風險減至最低。本集團亦維持大量有承諾循環銀行信貸額以容許更有彈性地符合資金的需求。

下表詳細載列本集團衍生及非衍生金融負債之餘下合約期。就非衍生金融負債而言，下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之未折現現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。

| 截至二〇〇八年六月三十日 | 說明      | 賬面值    | 合同未<br>折算現金<br>流量總額 | 至一年內   | 一年至<br>兩年內 | 兩年至<br>五年內 | 五年以上  |
|--------------|---------|--------|---------------------|--------|------------|------------|-------|
| 應付賬款及應付費用    | 25      | 11,524 | 11,527              | 7,315  | 1,399      | 2,717      | 96    |
| 應付少數股東       | 25      | 1,547  | 1,547               | 983    | -          | 564        | -     |
| 銀行及其他借項      | 24 & 26 | 40,303 | 45,031              | 3,155  | 6,557      | 29,302     | 6,017 |
| 其他長期負債       | 28      | 709    | 1,230               | -      | 86         | 352        | 792   |
|              |         | 54,083 | 59,335              | 11,453 | 8,042      | 32,935     | 6,905 |

| 截至二〇〇七年六月三十日 | 說明      | 賬面值    | 合同未<br>折算現金<br>流量總額 | 至一年內  | 一年至<br>兩年內 | 兩年至<br>五年內 | 五年以上  |
|--------------|---------|--------|---------------------|-------|------------|------------|-------|
| 應付賬款及應付費用    | 25      | 12,747 | 12,747              | 7,315 | 1,472      | 3,881      | 79    |
| 應付少數股東       | 25      | 1,301  | 1,301               | 182   | 9          | 1,110      | -     |
| 銀行及其他借項      | 24 & 26 | 33,332 | 39,591              | 2,373 | 6,846      | 23,790     | 6,582 |
| 其他長期負債       | 28      | 697    | 1,306               | -     | 76         | 298        | 932   |
| 衍生金融工具       | 20b     | 56     | 81                  | -     | 6          | 33         | 42    |
|              |         | 48,133 | 55,026              | 9,870 | 8,409      | 29,112     | 7,635 |

### (f) 公平價值

上市投資根據市場報價列賬。不可以準確釐定其公平價值之非上市投資以成本減減值撥備列賬。

應收賬項，銀行結餘，應付賬項，應付費用及短期借款之公平價值與賬面值相若，此資產與負債於短期內到期。

掉期利率之公平價值乃根據未來現金流量之現值計算。調期貨幣合約之公平價值以資產負債表結算日之遠期匯率報價來決定。

附帶不同利率並再參考市場變化後重新定價之應收按揭放款，其賬面值與公平價值相若。

財務報表內之其它金融資產及負債的賬面值與其公平價值並無重大差異。

## 41 資本管理

本集團的資本管理目的是維持強大的資本根基以支持其業務發展，在持續為股東提供回報時維持謹慎的財務貸款比率。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨債項與股東權益比率。集團淨債項定義為總借款減銀行結餘存款。股東權益包括綜合資產負債表所列之公司股東應佔股本，資本溢價及儲備。為維持或調整資本結構，本集團將調節派息，發行新股，籌集新債項融資或出售資產以減低負債。

本年度淨債項與股東權益比率如下：

|            | 2008    | 2007    |
|------------|---------|---------|
| 抵押銀行放款     | 3,145   | 1,449   |
| 無抵押銀行及其他借款 | 37,158  | 31,883  |
| 總借款        | 40,303  | 33,332  |
| 減：銀行結餘及定期  | (6,796) | (7,364) |
| 淨債項        | 33,507  | 25,968  |
| 股東權益       | 219,250 | 185,476 |
| 淨債項與股東權益比率 | 15.3%   | 14.0%   |

## 42 賬項通過

本年報第128頁至第184頁所載之賬項經於二〇〇八年九月十一日由董事局通過。

# 主要附屬公司

董事局認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出以下對本集團損益賬或資產有重要影響之附屬公司，羅列全部附屬公司之完整名單將附於呈交公司註冊處之二〇〇八年年報表內。

除特別註明外，所有主要附屬公司均在香港註冊、經營及為非上市公司。

| 名稱                                     | 註 | 由本公司<br>持有之應佔<br>股本權益(%) | 業務             | 發行股本<br>(港元)  |
|--|---|--------------------------|----------------|---------------|
| 新意網集團有限公司(在香港上市)                       | 2 | 84.63                    | 資訊科技基建及投資互聯網服務 | 203,148,383   |
| 數碼通電訊集團有限公司(在香港上市)                     | 3 | 57.94                    | 電訊系統經營         | 573,435,928   |
| 新鴻基地產代理有限公司                            |   | 100                      | 物業管理及代理        | 1,000,000     |
| 新城市(新界)地產有限公司                          |   | 100                      | 投資控股           | 2,287,658,338 |
| 鴻基財務有限公司                               |   | 100                      | 註冊接受存款公司       | 100,000,200   |
| 飛騰財務有限公司                               |   | 100                      | 財務             | 200           |
| 忠誠財務有限公司                               |   | 100                      | 財務             | 500,000       |
| 新鴻基地產(金融服務)有限公司                        |   | 100                      | 財務             | 100,000       |
| 新鴻基地產保險有限公司                            |   | 100                      | 保險             | 75,000,000    |
| 新鴻基建設計有限公司                             |   | 100                      | 圖則設計及工程        | 350,000       |
| 新輝建築有限公司                               |   | 100                      | 樓宇建築           | 10,200,000    |
| 恒安工程有限公司                               |   | 100                      | 消防及機械工程        | 50,000        |
| 安輝機械工程有限公司                             |   | 100                      | 機械租賃           | 100,000       |
| 康業服務有限公司                               |   | 100                      | 物業及設施管理        | 100,000       |
| 啟勝管理服務有限公司                             |   | 100                      | 物業及設施管理        | 10,000        |
| Mantegna Investment Company Limited    | 1 | 100                      | 酒店投資           | 10,000,000    |
| 新城市服務式住宅管理有限公司                         |   | 100                      | 豪華寓所管理         | 200           |
| 萊利國際有限公司                               |   | 100                      | 酒店管理           | 2             |
| Able Smart Assets Limited              | 1 | 100                      | 地產投資           | US\$1         |
| 和光有限公司                                 |   | 100                      | 地產投資           | 1             |
| Additech Ltd.                          | 1 | 100                      | 地產投資           | US\$1         |
| Advance Vision Enterprises Limited     |   | 100                      | 地產投資           | 2             |
| 機場空運中心有限公司                             |   | 100                      | 空運中心           | 100           |
| Annadale Development Limited           |   | 100                      | 地產發展及投資        | 2             |
| Antanpark Limited                      | 1 | 100                      | 地產投資           | US\$1         |
| Antinio Investments Limited            | 1 | 100                      | 地產投資           | US\$1         |
| Artsland Properties Investment Limited | 1 | 100                      | 地產投資           | US\$1         |
| Asiaford Limited                       | 1 | 100                      | 地產發展           | US\$1         |

| 名稱                                | 註 | 由本公司<br>持有之應佔<br>股本權益 (%) | 業務      | 發行股本<br>(港元)     |
|-----------------------------------|---|---------------------------|---------|------------------|
| Assured Outcome Limited           | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| Banodale Limited                  |   | 100                       | 地產發展    | 2                |
| Barnard Enterprises Limited       | 1 | 75                        | 地產投資    | US\$100          |
| 濱堤有限公司                            |   | 100                       | 地產發展    | 10,400,000       |
| Beauty Marble Investment Limited  |   | 100                       | 地產投資    | 2                |
| 北京新東安有限公司                         | 4 | 100                       | 地產投資    | US\$129,000,000  |
| Best Winners Limited              | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| Biliboss Ltd.                     | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| Branhall Investments Limited      | 1 | 100                       | 地產投資    | 40,000,000       |
| Buratto Limited                   | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| 紀忠有限公司                            |   | 100                       | 地產投資    | 1                |
| Cheerlord Investment Ltd.         | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| 成都忠捷置業有限公司                        | 4 | 91                        | 地產發展    | RMB213,000,000   |
| Cherry Land Company Limited       |   | 100                       | 地產投資    | 1,500,000        |
| City Lion Investment Limited      | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| 兆盛有限公司                            |   | 100                       | 地產發展及投資 | 2                |
| Cranejoy Limited                  |   | 100                       | 地產投資    | 2                |
| Dictado Company Limited           |   | 100                       | 地產投資    | 200              |
| Dipende Limited                   | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| Entero Company Limited            |   | 100                       | 地產投資    | 200              |
| Even Decade Limited               | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| Ever Channel Limited              |   | 100                       | 地產投資    | 2                |
| 冠豪房地產(蘇州)有限公司                     | 4 | 90                        | 地產發展及投資 | RMB1,096,667,101 |
| 永快有限公司                            |   | 100                       | 地產發展及投資 | 2                |
| Excel Elite Assets Limited        | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| Excellent Chance Limited          | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| 誠安貨運有限公司                          |   | 100                       | 中流作業    | 8,622,450        |
| First Gain Assets Limited         | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| Firstmax Limited                  |   | 100                       | 地產投資    | 2                |
| Fit Sharp Limited                 | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| Forever Glory Investments Limited | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1            |
| Fortin Internatimal Limited       | 1 | 100                       | 地產發展及投資 | US\$1            |
| 福愉有限公司                            |   | 100                       | 地產投資    | 2                |
| Fortune Wind Investments Limited  | 1 | 100                       | 地產發展    | US\$1            |
| Fortune Yield Investment Limited  |   | 100                       | 地產投資    | 2                |
| 佛山市新普房地產開發有限公司                    | 4 | 100                       | 地產發展及投資 | US\$5,000,000    |
| Full Market Limited               |   | 100                       | 地產投資    | 2                |
| 其異有限公司                            |   | 100                       | 地產投資    | 2                |

## 主要附屬公司

| 名稱   | 註 | 由本公司<br>持有之應佔<br>股本權益 (%) | 業務        | 發行股本<br>(港元)   |
|--|---|---------------------------|-----------|----------------|
| Golden Square Properties Enterprises Limited | 1 | 100                       | 地產投資      | 1,000,000      |
| 忠域有限公司                                       |   | 100                       | 地產投資      | 1              |
| 廣州九龍湖房地產開發有限公司                               | 4 | 60                        | 地產發展      | 561,401,400    |
| 廣州市滙信房地產開發有限公司                               | 4 | 95                        | 地產發展      | RMB82,000,000  |
| 廣州市佳俊房地產開發有限公司                               | 4 | 100                       | 地產發展      | RMB97,200,000  |
| Harbour Vantage Limited                      |   | 100                       | 地產發展      | 2              |
| Headmaster Assets Limited                    | 1 | 100                       | 地產投資      | US\$1          |
| Hero Town Limited                            | 1 | 100                       | 地產投資      | US\$86,500,001 |
| Herowell Limited                             |   | 100                       | 地產投資      | 1              |
| 海港貨櫃服務有限公司                                   |   | 100                       | 中流作業      | 40,000,000     |
| Honenberg Limited                            |   | 100                       | 地產投資      | 2              |
| 香港商用航空中心有限公司                                 | 5 | 35                        | 商用航空中心    | 1,000,000      |
| 華祥房地產(南京)有限公司                                | 4 | 100                       | 地產投資      | RMB108,597,016 |
| 鴻基財務投資控股有限公司                                 |   | 100                       | 地產投資      | 200            |
| Jayan Company Limited                        |   | 100                       | 地產投資及投資控股 | 2              |
| Jentex Limited                               | 1 | 100                       | 地產發展      | US\$1          |
| Jugada Company Limited                       |   | 100                       | 地產投資      | 2              |
| Kamchatka Company Limited                    |   | 100                       | 地產投資      | 200            |
| Kartasun Limited                             |   | 100                       | 地產投資      | 2              |
| Kimrose Investments Ltd.                     | 1 | 100                       | 地產投資      | US\$1          |
| 景僑有限公司                                       |   | 100                       | 地產發展      | 2              |
| 置堡有限公司                                       |   | 100                       | 地產投資      | 2              |
| 利必佳投資有限公司                                    |   | 100                       | 地產投資      | 1,000          |
| Leverson Limited                             | 1 | 100                       | 地產投資      | US\$1          |
| Long Tesak Company Limited                   |   | 100                       | 地產投資      | 100,000        |
| Lonsale Company Limited                      |   | 100                       | 地產投資      | 2              |
| Lorient Holdings Ltd.                        | 1 | 100                       | 地產投資      | US\$1          |
| Lunalite Company Limited                     |   | 100                       | 地產投資      | 2              |
| Luxsky Ltd.                                  | 1 | 100                       | 地產投資      | US\$1          |
| Manceton Limited                             |   | 100                       | 地產投資      | 2              |
| Mighty Choice Assets Limited                 | 1 | 100                       | 地產投資      | US\$1          |
| Mindano Limited                              |   | 100                       | 地產投資      | 10,000         |
| Morifunn Ltd.                                | 1 | 100                       | 地產投資      | US\$1          |
| Moscova Company Limited                      |   | 100                       | 地產投資      | 200            |
| 力新清潔有限公司                                     |   | 100                       | 清潔服務      | 100,000        |
| Obvio Yip Company Limited                    |   | 100                       | 地產發展及投資   | 15,000,000,000 |

| 名稱   | 註 | 由本公司<br>持有之應佔<br>股本權益 (%) | 業務      | 發行股本<br>(港元)    |
|--|---|---------------------------|---------|-----------------|
| 舉捷有限公司   |   | 60                        | 地產投資    | 10              |
| Pacotilla Company Limited                        |   | 100                       | 地產投資    | 200             |
| Partner Sino Assets Limited                      | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1           |
| Pawling Limited                                  | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1           |
| Profit Richness Limited                          | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1           |
| Protasan Limited                                 |   | 100                       | 地產投資    | 100             |
| Rinnovare Limited                                | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1           |
| 三號幹線(郊野公園段)有限公司                                  |   | 70                        | 收費道路經營  | 10,000          |
| SHKP E-home Limited                              |   | 100                       | 地產發展    | 2               |
| 上海中環廣場房地產有限公司                                    | 4 | 80                        | 地產投資    | US\$42,000,000  |
| 上海萬都國際大酒店有限公司                                    | 4 | 78.36                     | 地產投資    | US\$80,000,000  |
| 上海萬都國際大廈有限公司                                     | 4 | 78.36                     | 地產投資    | US\$290,500,000 |
| 上海新中滙房地產有限公司                                     | 4 | 97.14                     | 地產投資    | US\$35,000,000  |
| 上海新中楊房地產有限公司                                     | 4 | 100                       | 地產發展及投資 | US\$165,000,000 |
| Shubbery Company Limited                         |   | 100                       | 地產投資    | 200             |
| Shunyue Investments Limited                      | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1           |
| 順立企業有限公司   |   | 100                       | 地產投資    | 2               |
| Solar Kingdom Limited                            |   | 100                       | 地產投資    | 2               |
| Speed Wise Limited                               |   | 100                       | 地產投資    | 2               |
| Speedway Assets Limited                          | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1           |
| Standard Top Limited                             |   | 100                       | 地產投資    | 2               |
| Startrack Company Limited                        |   | 100                       | 地產投資    | 200             |
| Sun Carol Company Limited                        |   | 100                       | 地產投資    | 200             |
| 上海新陸一房地產有限公司                                     | 4 | 100                       | 地產投資    | US\$214,482,000 |
| 上海新陸二房地產有限公司                                     | 4 | 100                       | 地產投資    | US\$65,345,000  |
| 上海新陸三房地產有限公司                                     | 4 | 100                       | 地產投資    | US\$51,205,000  |
| Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited | 2 | 100                       | 財務      | US\$10          |
| 新鴻基秘書服務有限公司                                      |   | 100                       | 秘書服務    | 200             |
| 新元朗中心物業管理有限公司                                    |   | 87.5                      | 地產投資及管理 | 50,000          |
| Sunfez Company Limited                           |   | 100                       | 地產投資    | 200             |
| 森隆有限公司   |   | 100                       | 地產發展及投資 | 2               |
| 日富企業有限公司   |   | 100                       | 地產投資    | 4,000,000       |
| Tainam Holdings Limited                          | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1           |
| Tamworth Development Limited                     |   | 100                       | 地產發展    | 2               |
| 添財發展有限公司   |   | 100                       | 地產投資    | 2               |
| Tenuta Limited                                   | 1 | 100                       | 地產投資    | US\$1           |
| Tipro Development Limited                        |   | 100                       | 地產投資    | 1,000,000       |
| 方昇有限公司   |   | 100                       | 地產發展    | 2               |

## 主要附屬公司

| 名稱                                       | 註 | 由本公司<br>持有之應佔<br>股本權益 (%) | 業務         | 發行股本<br>(港元) |
|--|---|---------------------------|------------|--------------|
| Tonthai Investment Enterprises Limited   | 1 | 100                       | 地產投資       | US\$1        |
| Town Descant Company Limited             |   | 100                       | 地產投資       | 200          |
| 交通基建管理有限公司                               |   | 66.7                      | 道路管理       | 70,000,000   |
| 登富發展有限公司                                 |   | 100                       | 地產發展及投資    | 2            |
| Tsi Mai Company Limited                  |   | 100                       | 地產投資       | 200          |
| 銓光有限公司                                   |   | 100                       | 地產發展       | 2            |
| Uniland Investment Enterprises Limited   | 1 | 100                       | 地產投資       | US\$1        |
| Upper Hill Company Limited               | 1 | 100                       | 地產投資       | US\$1        |
| Vast Earn Property Corp                  | 1 | 100                       | 地產投資       | US\$2        |
| 偉鴻發展有限公司                                 |   | 100                       | 投資控股及地產投資  | 70,000       |
| Warrior Company Limited                  |   | 100                       | 地產投資       | 300          |
| Well Logic Properties Investment Limited | 1 | 100                       | 地產投資       | US\$1        |
| WellDen Limited                          |   | 100                       | 地產投資       | 2            |
| 威信停車場管理(控股)有限公司                          |   | 100                       | 投資控股及停車場經營 | 1,000        |
| 榮隆企業有限公司                                 |   | 100                       | 地產投資       | 2            |
| Wonder Charm Assets Limited              | 1 | 100                       | 地產投資       | US\$1        |
| 信河投資有限公司                                 |   | 100                       | 地產發展       | 2            |
| 香港世界貿易中心會有限公司                            |   | 100                       | 會所管理       | 200          |
| 一田有限公司(前稱西友(沙田)有限公司)                     |   | 100                       | 百貨經營       | 30,000,000   |
| Zarabanda Company Limited                |   | 100                       | 地產投資       | 2            |
| 中山市新地桃苑房地產開發有限公司                         | 4 | 75                        | 地產發展       | 40,000,000   |

- 註： 1. 在英屬維爾京群島註冊成立。
2. 在開曼群島註冊成立。
3. 在百慕達註冊成立。
4. 在中華人民共和國成立及經營。
5. 由本公司間接持有。



# 主要共同控制公司

董事局認為載列一份完整之共同控制公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出以下對本集團損益賬或資產有重要影響之共同控制公司，羅列全部共同控制公司之完整名單將附於呈交公司註冊處之二〇〇八年年報表內。

除特別註明外，所有主要共同控制公司均在香港註冊，經營及為非上市公司。

| 名稱   | 註 | 由本公司<br>持有之應佔<br>股本權益 (%) | 業務      |
|--|---|---------------------------|---------|
| + Altomatic Limited                        |   | 50                        | 地產投資    |
| Brilliant Palace Limited                   | 1 | 40                        | 投資控股    |
| #+ Cheerjoy Development Limited            |   | 35                        | 地產發展    |
| # 金彩龍國際有限公司                                |   | 50                        | 地產發展    |
| 添星發展有限公司                                   |   | 50                        | 地產發展    |
| + 永輝混凝土(香港)有限公司                            |   | 50                        | 混凝土製造   |
| #+ 翠谷工程有限公司                                |   | 20                        | 垃圾堆填    |
| IFC Development Limited                    | 1 | 50                        | 地產投資    |
| 翠玉地產資源有限公司                                 |   | 25                        | 地產發展及投資 |
| Karnold Way Limited                        |   | 57.52                     | 財務      |
| # 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司                          |   | 50                        | 貨倉經營    |
| Krimark Investments Limited                | 1 | 30                        | 投資控股    |
| + Newfoundland Investment Holdings Limited | 1 | 20                        | 投資控股    |
| #+ Orchard Turn Holdings Pte. Ltd.         | 2 | 50                        | 投資控股    |
| + Ranny Limited                            |   | 50                        | 地產投資    |
| #+ River Trade Terminal Co. Ltd.           | 1 | 50                        | 內河貨運碼頭  |
| # Senica International Limited             | 1 | 22.5                      | 投資控股    |
| #+ 南華廢物轉運有限公司                              |   | 20                        | 廢物處理    |
| 盛意發展有限公司                                   |   | 25                        | 地產發展及投資 |
| + Splendid Shing Limited                   |   | 50                        | 地產投資    |
| + 星際發展有限公司                                 |   | 33.3                      | 地產投資    |
| 添富利物業有限公司                                  |   | 57.52                     | 地產投資    |
| + Tinyau Company Limited                   |   | 50                        | 地產投資    |
| + 旋高發展有限公司                                 |   | 50                        | 地產發展    |
| Wellview Investment Limited                | 1 | 40                        | 投資控股    |
| # Wolver Hollow Company Limited            |   | 50                        | 地產投資    |
| + 施福建業有限公司                                 |   | 33.3                      | 地產發展    |

+ 該等公司之賬項並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。

# 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註： 1. 在英屬維爾京群島註冊成立。

2. 在新加坡成立及經營。

# 主要聯營公司

董事局認為載列一份完整之聯營公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出以下對本集團損益賬或資產有重要影響之聯營公司，羅列全部聯營公司之完整名單將附於呈交公司註冊處之二〇〇八年年報表內。

除特別註明外，所有主要聯營公司均在香港註冊，經營及為非上市公司。

| 名稱                            | 註 | 由本公司<br>持有之應佔<br>股本權益(%) | 業務      |
|-------------------------------|---|--------------------------|---------|
| *+ 載通國際控股有限公司<br>(在香港上市)      | 1 | 33.28                    | 公共運輸    |
| *+ 隆益投資有限公司                   |   | 29                       | 地產發展及投資 |
| *+ 香港駕駛學院有限公司                 |   | 30                       | 駕駛學院    |
| *+ Onluck Finance Limited     |   | 35.44                    | 財務      |
| *+ Treasure Peninsula Limited |   | 29                       | 財務      |

+ 該等公司之賬項並非由德勤 • 關黃陳方會計師行審核。

# 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註： 1. 在百慕達註冊成立。



[www.shkp.com](http://www.shkp.com)