



新鴻基地產發展有限公司

品牌卓越 實力雄厚

2010/11
年報





環球貿易廣場為本港最高建築物，與對岸的國際金融中心組成宏偉的「維港門廊」。該項目的寫字樓質素及規格達頂級水平，同時享有世界級酒店、服務式套房酒店及商場等一應俱全的商業配套，成為香港的新商業中心。





新鴻基地產

二〇一〇至一一年年報

目 錄

2	董事局及委員會
3	公司資料及股東資訊
4	財務概覽及土地儲備
6	集團財務摘要
7	業務架構
8	董事局主席報告書
20	業務檢討
82	企業管治
88	投資者關係
90	企業社會責任
96	財務檢討
98	董事局報告書
118	董事及行政架構
133	賬項目錄

董事局及委員會

董事局

主席

鄭肖卿¹ (非執行董事)

執行董事

郭炳江² (副主席兼董事總經理)

郭炳聯² (副主席兼董事總經理)

陳啓銘

陳鉅源

鄭 津

黃植榮

陳國威 (首席財務總監)

非執行董事

李兆基 (副主席)

郭炳湘

胡寶星

關卓然

盧超駿¹

黃奕鑑

胡家驃 (胡寶星之替代董事)

獨立非執行董事

葉迪奇

王于漸

李家祥

馮國綸

委員會

執行委員會

郭炳江

郭炳聯

陳啓銘

陳鉅源

鄭 津

黃植榮

陳國威

審核委員會

李家祥*

葉迪奇

黃奕鑑

薪酬委員會

王于漸*

盧超駿³

李家祥

提名委員會

王于漸*

關卓然

葉迪奇

* 委員會主席

附註：

1. 鄭肖卿女士及盧超駿先生將在二〇一一年十二月八日舉行之股東週年大會 (「股東週年大會」) 上輪值告退，並已知會本公司，他們將不會尋求膺選連任為董事。
2. 郭炳江先生及郭炳聯先生已獲委任為本公司聯席主席，該委任將於股東週年大會通過建議修訂本公司組織章程細則之特別決議案後股東週年大會結束時生效。他們將繼續擔任為本公司董事總經理及執行董事。
3. 關卓然先生已獲委任為薪酬委員會成員取替盧超駿先生，自二〇一一年十二月九日起生效。

公司資料及股東資訊

公司資料

公司秘書

容上達

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

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

電子郵件：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1712-1716室

律師

胡關李羅律師行

孖士打律師行

徐嘉慎律師事務所

高偉紳律師行

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

中國工商銀行

瑞穗實業銀行

三井住友銀行

交通銀行

法國巴黎銀行

恒生銀行有限公司

中國建設銀行

股東資訊

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。

股份代號

香港聯合交易所：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) 3766 5787

傳真：(852) 2827 0676

電子郵件：ir@shkp.com

二〇一〇至一一年度財務日程表

中期業績公布：二〇一一年二月二十八日

中期股息派發：二〇一一年三月二十三日

全年業績公布：二〇一一年九月十五日

暫停辦理股份過戶登記手續：二〇一一年十二月五至八日

(以釐定有權出席

股東週年大會

並於會上投票

之股東身份)

股東週年大會：二〇一一年十二月八日

暫停辦理股份過戶登記手續：二〇一一年十二月十四至十六日

(首尾兩天包括在內)

(以釐定股東享有

建議之末期股息

之權利)

末期股息派發：約於二〇一二年一月十九日

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本年報印刷本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已收取或選擇收取本年報印刷本之英文版本或中文版本，但仍欲收取另一種語言版本；或(ii)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子形式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或(iii)股東因任何理由於接收或瀏覽載於本公司網站之本年報時出現困難，股東可以郵寄到香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或電郵至shkp@computershare.com.hk，經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司索取上述文件，費用全免。

股東如欲更改日後收取本公司的公司通訊之語文版本或形式，可隨時郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格在合理時間內(為不少於七天)經股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

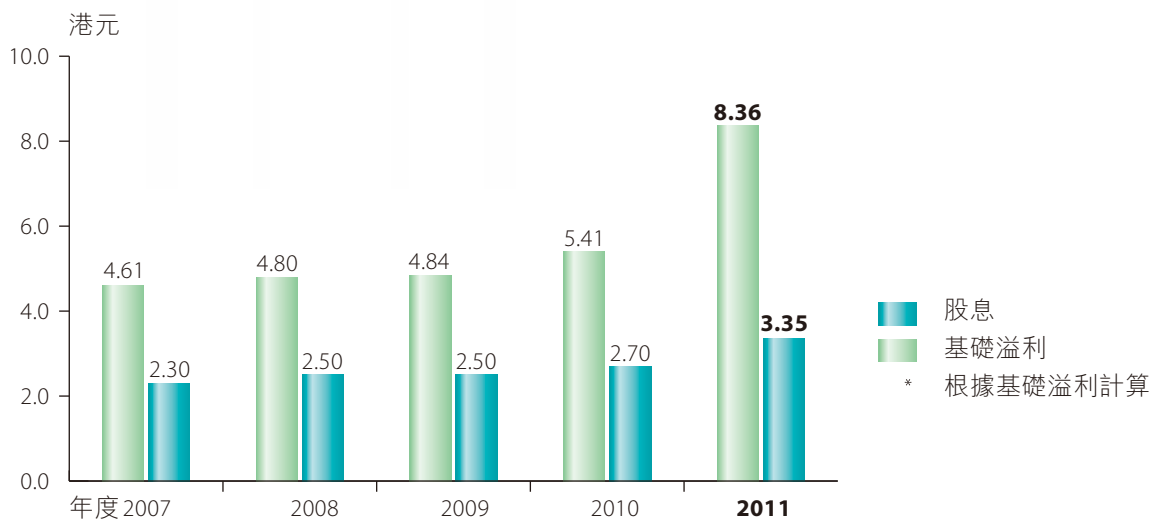
財務概覽及土地儲備

截至六月三十日止年度	2011	2010	變動 (%)
財務概覽 (港幣百萬元)			
收入	62,553	33,211	+88.4
可撥歸公司股東溢利			
— 賬目所示	48,097	30,039 ⁵	+60.1
— 基礎 ¹	21,479	13,883	+54.7
租金總收入 ²	12,609	11,082	+13.8
租金淨收入 ²	9,511	8,314	+14.4
財務比率			
淨負債與股東權益比率 (%)	17.1	14.1 ⁵	+3.0 ³
派息比率 (%)	40.1	49.9	-9.8 ³
每股財務資料 (港幣)			
可撥歸公司股東每股溢利			
— 賬目所示	18.71	11.71 ⁵	+59.8
— 基礎	8.36	5.41	+54.5
股息			
— 中期息	0.95	0.85	+11.8
— 末期息	2.40	1.85	+29.7
— 全年股息	3.35	2.70	+24.1
股東權益	119.44	102.42 ⁵	+16.6
香港土地儲備 (百萬平方呎樓面面積)			
發展中物業 ⁴	16.5	16.6	-0.6
已落成投資物業	27.7	27.6	+0.4
總面積	44.2	44.2	-
內地土地儲備 (百萬平方呎樓面面積)			
發展中物業	78.6	76.8	+2.3
已落成投資物業	7.5	5.5	+36.4
總面積	86.1	82.3	+4.6

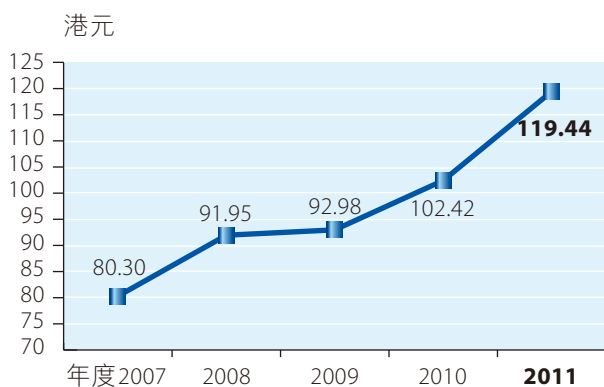
註：

1. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響
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二千六百萬平方呎農地
5. 由於提早採納經修訂之香港會計準則第12號，比較數字已予重列

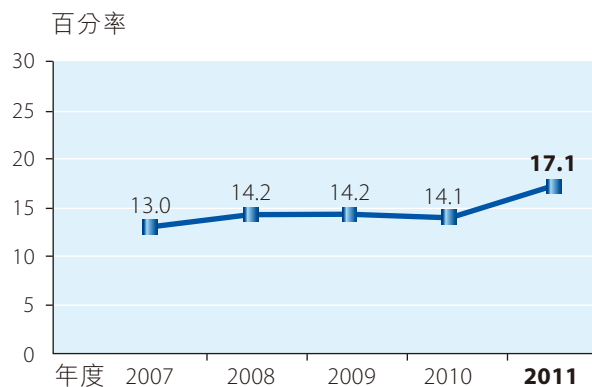
每股基礎溢利及股息*



每股股東權益#

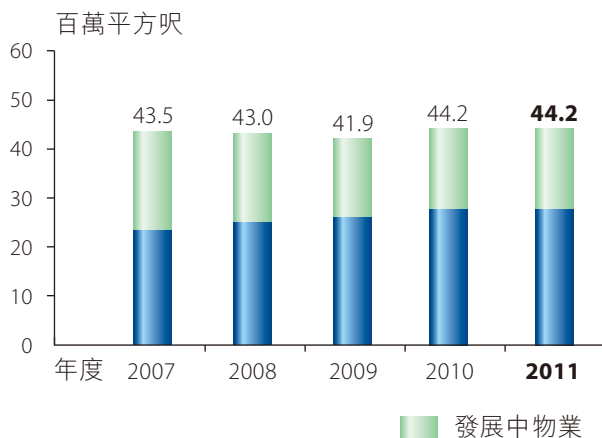


淨負債與股東權益比率#

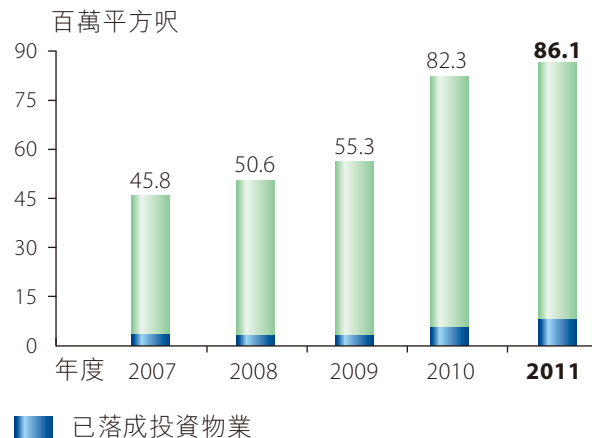


由於提早採納經修訂之香港會計準則第12號，二〇〇七年至二〇一〇年之比較數字已予重列

香港土地儲備



內地土地儲備



集團財務摘要

主要財務資料及比率

財政年度	2011 港幣	(重列) ²			
		2010 港幣	2009 港幣	2008 港幣	2007 港幣
賬目所示每股溢利	18.71	11.71	3.89	11.61	9.20
每股基礎溢利	8.36	5.41	4.84	4.80	4.61
每股股息	3.35	2.70	2.50	2.50	2.30
股東權益每股賬面值	119.44	102.42	92.98	91.95	80.30
淨債項／股東權益比率(%)	17.1	14.1	14.2	14.2	13.0
利息倍數(倍) ³	16.9	15.9	13.7	7.6	9.2

主要收益表項目

截至六月三十日止年度	2011 港幣百萬元	(重列) ²			
		2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
收入	62,553	33,211	34,234	24,471	30,994
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	21,366	13,842	13,983	10,728	11,562
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	46,436	30,311	11,329	22,934	20,466
可撥歸公司股東溢利	48,097	30,039	9,984	29,475	22,924
可撥歸公司股東基礎溢利 ⁴	21,479	13,883	12,415	12,186	11,495

主要財務狀況報表項目

於六月三十日	2011 港幣百萬元	(重列) ²			
		2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
投資物業及固定資產 ¹	230,759	200,826	180,205	175,610	151,995
聯營公司及共同控制公司	41,935	35,826	31,775	34,100	25,029
其他金融資產及放款	3,637	3,900	3,418	5,259	7,417
無形資產 ¹	5,049	4,357	4,647	4,971	5,258
流動資產淨值	93,017	65,170	68,615	64,888	50,667
非流動負債	(62,202)	(42,054)	(45,595)	(44,234)	(37,224)
淨資產	312,195	268,025	243,065	240,594	203,142
股本	1,285	1,285	1,282	1,282	1,246
資本溢價及儲備金	305,680	261,936	237,117	234,490	198,863
股東權益	306,965	263,221	238,399	235,772	200,109
非控股權益	5,230	4,804	4,666	4,822	3,033
權益總額	312,195	268,025	243,065	240,594	203,142

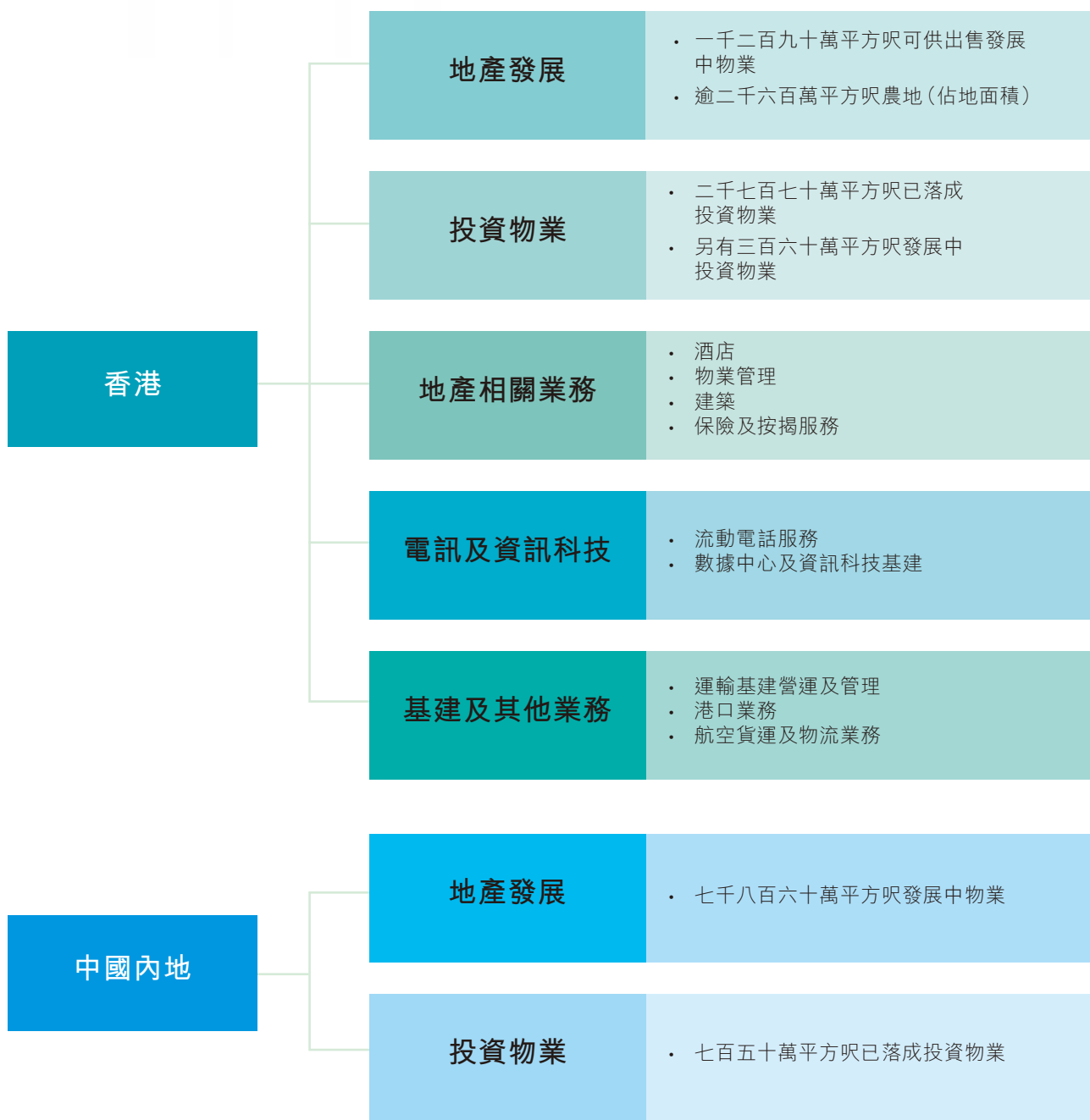
註：

1. 本集團已採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號「服務經營權安排」。由二〇〇七年至二〇〇八年的固定資產及無形資產之數字已予重列。
2. 本集團已採納經修訂之香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之回收」。由二〇〇七年至二〇一〇年之數字已予重列以作比較。
3. 利息倍數為未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利除以未扣除資本性支出之淨利息。
4. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響。

業務架構

新鴻基地產

於二〇一一年六月三十日



集團的主要附屬公司及合資公司名單載於第186至194頁

董事局主席報告書



港島南區南灣的會所配套設施尊貴豪華



坐落於雙魚河的天巒設計融入大自然，締造舒適生活環境

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一一年六月三十日止年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百一十四億七千九百萬元，較上年度增加百分之五十五。每股基礎溢利為港幣八元三角六仙，較上年度增加百分之五十五。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣四百八十億九千七百萬元，上年度為港幣三百億三千九百萬元。每股盈利為港幣十八元七角一仙，較上年度增加百分之六十。年內賬目所示溢利包括投資物業重估的盈餘（扣除遞延稅項）之數額為港幣二百六十九億九千六百萬元，上年度重估盈餘數額（扣除遞延稅項）為港幣一百七十億五百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一一年六月三十日止年度的末期股息為每股港幣二元四角，連同中期股息每股港幣九角五仙，全年股息合共港幣三元三角五仙，較上年度增加百分之二十四。

業務檢討

物業銷售及租金收益

物業銷售收益

連同合作項目的收益，本年度入賬的物業銷售收益為港幣四百六十四億七千八百萬元，較上年度增加百分之二百零九。來自物業銷售的溢利亦增加百分之一百五十二至港幣一百六十六億四千七百萬元。集團

於物業預售市場的表現亦令人鼓舞，年內售出或預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣三百九十一億四千八百萬元。

租金收益

新租和續租的租金繼續上升，以及香港環球貿易廣場和內地的上海國金中心等新物業的新增租金貢獻，帶動年內集團的租金收入錄得穩健增長。連同合作項目的收益，租金總收入上升百分之十四至港幣一百二十六億九百萬元，而租金淨收入則上升百分之十四至港幣九十五億一千一百萬元。

香港地產業務

土地儲備

於二〇一一年六月，集團在香港的總土地儲備達四千四百二十萬平方呎，其中包括二千七百七十萬平方呎已落成的優質投資物業，以及一千六百五十萬平方呎發展中物業。



位於九龍的峻弦設有環境舒適的會所餐廳



位於東南九龍的譽•港灣設計融入環保元素，締造怡人環境

集團於年內透過更改土地用途及公開拍賣等多個途徑，新增四幅地皮。按所佔權益計算，這些地皮的可發展樓面面積合共二百七十萬平方呎。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
元朗丈量約份第107約地段1927號	住宅／商場	100	2,333,000
東半山司徒拔道內地段8963號	住宅	100	181,000
粉嶺上水市地段202號	住宅／商舖	100	140,000
港島東筲箕灣道157號	住宅／商場	92	53,000
總計			2,707,000

財政年結日後，集團再購入兩幅住宅土地，將發展為優質中小型住宅單位。位於新界東涌的臨海地皮，可建樓面面積一百四十萬平方呎，坐擁壯麗海景。另一幅位於將軍澳市中心的地皮鄰近港鐵站，樓面面積近八十萬平方呎，將與集團毗鄰興建中的住宅及綜合項目相連接，為整體發展帶來協同效應。

按地盤面積計算，集團亦擁有逾二千六百萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並正在申請更改土地用途，有數幅更已進入後期階段。集團在有適合機會時，會透過不同途徑補充發展土地儲備。

地產發展

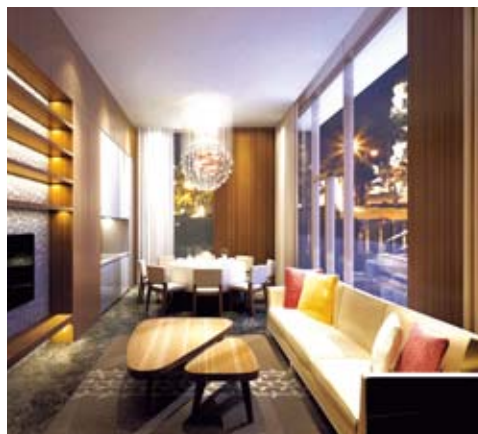
香港住宅市場的交投受到政府進一步冷卻樓市措施及收緊按揭貸款所制約，然而不少利好因素仍然存在，當中包括低按揭利率及市民收入持續增長。儘管二手市場的成交於近月出現放緩，一手市場的銷情普遍不俗。市場成交放緩的情況乃屬自然調整，將有利於樓市健康持續發展。



新界元朗尚豪庭設計特別，將為住戶打造別樹一幟的生活模式

隨著大部分短線炒家已退出市場，市場需求主要來自真正用家及長線投資者，包括一些內地買家。政府採取措施增加未來土地供應，應可為集團地產業務帶來更多商機。

於回顧年度內，集團在物業預售市場取得超卓成績，售出或預售的香港物業總值由上年度港幣二百零五億六千二百萬元，增加至港幣三百六十八億九千七百萬元。市場對全部新推售項目均反應熱烈，包括位於雙魚河的天巒、港島南區南灣、元朗尚豪庭、青山公路的星堤及港島東的*i·UniQ*譽都。集團亦出售部分非核心寫字樓，市場反應理想。自二〇一一年七月至今，住宅物業銷情保持暢旺，集團的銷售額已超過港幣一百二十億元，主要來自西九龍臨海豪宅瓏璽及港島東的*i·UniQ*譽·東。



位處港島東的*i·UniQ*譽都將為住戶提供現代生活體驗

集團發展多類型的優質項目，提供多元化及不同戶型，務求切合不同買家的需要。集團興建的豪華住宅配置頂級用料及設備，以迎合高檔市場的買家，同時亦提供間隔實用及服務完善的中小型單位，其中包括時尚精品住宅。集團一直堅持優越質素，建立卓越品牌，提升發展項目的邊際利潤，以及令項目成為買家的首選。

集團於年內在香港落成的項目共七個，所佔樓面面積合共二百九十萬平方呎，其中二百三十萬平方呎為住宅物業。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
譽•港灣	新蒲崗太子道東638號	住宅／商場	100	1,230,000
峻弦	牛池灣豐盛街51號	住宅	100	775,000
南灣	鴨脷洲海旁道8號	住宅／商舖	35	320,000
環薈中心	長沙灣永康街77號	工業	100	254,000
卓匯中心	長沙灣青山道483A號	寫字樓	100	109,000
形品	北角明園西街38號	住宅	100	87,000
泉薈	元朗洪水橋洪元路88號	住宅	74	83,000
總計				2,858,000

投資物業

過去一年，各類型物業的租務市場蓬勃。企業擴充帶動對優質寫字樓的殷切需求；而內地旅客消費增加及本地消費持續增長，也有利對商舖的需求。在新供應有限及空置低企的情況下，寫字樓及商舖的租金繼續向上。

集團在香港擁有最大的優質投資物業組合，合共二千七百七十萬平方呎，無論是用途還是地理位置均十分多元化。年內，集團收租物業組合的出租率增加至逾百分之九十五，整體租金收入有所上升。

寫字樓

國際金融中心及環球貿易廣場奠定了集團在寫字樓物業市場的領導地位，集團在本港擁有面積達一千零一十萬平方呎的優質寫字樓物業，較五年前的六百八十萬平方呎顯著增加。該兩個旗艦項目包括甲級寫字樓、高級商場如國際金融中心商場，以及世界級酒店包括四季酒店和麗思卡爾頓酒店。它們聳立於維多利亞港兩岸，組成雄偉的維港門廊，成為香港的獨特地標。

國際金融中心保持接近全部租出。憑藉坐落香港站上蓋的優越位置，享有遼闊維港海景，加上聲譽昭著，國際金融中心成功吸引著名國際金融機構及企業進駐。該商廈已經成為本港的標記，反映香港國際金融中心的活力。

位於九龍站的環球貿易廣場已經成為西九龍全新商貿中心的重心。憑藉卓越質素、高規格設計、優越位置及完善設施，環球貿易廣場已吸引眾多大型金融、銀行及專業機構進駐，寫字樓已經接近全部租出。位於環球貿易廣場一百樓的天際100觀景台及一百零一樓的食府，坐擁全港環迴景致，將成為城中熱點。

集團位於新興商業地區的寫字樓項目，亦成為區內優質商廈的指標。創紀之城成功帶動東九龍轉型為新商業區，年內錄得令人滿意的租務表現。九龍貿易中心一期已接近全部租出，租戶來自國際物流、電子及電訊企業。該項目擁有方便的交通網絡連接機場、貨櫃碼頭及邊境。新建成的空調行人天橋更接駁鄰近港鐵站，增強這座商廈的競爭力。集團正興建樓面面積逾五十萬平方呎的九龍貿易中心二期，預計於二〇一三年初落成。



九龍站環球貿易廣場憑藉卓越的質素，已成為西九龍的全新商業據點

商場

集團亦是本港擁有最大商場網絡的地產商之一，商場面積合共一千萬平方呎。最近落成的商場為剛於今年八月開幕的Mikiki，面積逾二十萬平方呎，已接近全部租出。商場的時尚室內設計，精心安排的商戶組合，為顧客特別是年輕消費者帶來愉快購物體驗。當鄰近的世界級啟德郵輪碼頭啟用後，更會為Mikiki增添吸引力。

集團憑著自一九八〇年代中期發展及營運沙田新城市廣場等區域購物商場的成功經驗和優勢，正在毗鄰港鐵元朗站建構新一個區域購物及娛樂中心YOHO Mall。該商場面積達一百萬平方呎，將包括一個興建中逾四十七萬平方呎的全新商場和兩個鄰近商場。此地標項目勢將吸引新界西特別是年輕人的購買力，亦可吸納日益增長的內地旅客消費。該項目將引入多元化的著名商號包括國際時尚服裝、潮流配飾、最新電子產品及高級餐廳。其匯聚時尚、活力及具國際魅力的特色，將開創業內新趨勢。

集團正於港鐵屯門站興建面積約二十七萬平方呎的商場，工程進度良好，預計於二〇一二年底竣工。該商場將為年輕中產顧客提供嶄新購物體驗。市場對預租活動反應理想，憑藉突出的市場定位及優越位置，該商場將成為區內的購物消閒熱點。

為迎合顧客不斷轉變的品味及喜好，集團透過翻新商場、調整商舖及租戶組合，以及舉辦市場推廣活動，積極提升商場的競爭力。東九龍APM正分階段進行翻新工程，為年輕顧客提供更吸引及寬敞的購物環境。國際金融中心商場今年內已優化租戶及商舖組合，引入最新國際品牌。集團還推出各種創新的市場推廣活動，包括網上推廣及針對內地旅客而設的購物團，以刺激商場的人流。

住宅及服務式套房酒店

集團旗下的優質住宅及服務式套房酒店亦取得令人鼓舞的租務表現。香港站的四季匯及九龍站的港景匯，憑藉優越位置及頂級服務，吸引來自世界各地的旅客入住，出租率約百分之九十。集團透過Signature Homes出租的豪宅單位，包括中半山帝景園及港島南區浪琴園，出租率均逾百分之九十。



綜合商業項目上海國金中心提供寫字樓、購物商場、酒店及服務式公寓，將於二〇一二年全面竣工

內地地產業務

土地儲備

集團在內地增添樓面面積達五百六十萬平方呎的土地儲備，主要新增的土地包括位於杭州之江度假區的一百九十萬平方呎高級住宅項目百分之四十權益，以及上海閔行綜合項目的百分之三十五權益。閔行項目位處區域性交通樞紐莘莊站上蓋，包括高級住宅、商場、優質寫字樓及五星級酒店，面積合共逾四百萬平方呎。

按所佔樓面面積計算，集團於二〇一一年六月在內地的土地儲備達八千六百一十萬平方呎，包括七千八百六十萬平方呎的發展中物業，

其中逾百分之七十五為高級住宅及服務式住宅，其餘為優質物業包括寫字樓、商場及酒店。另有七百五十萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的優質寫字樓及商場。

地產發展

內地調控措施持續，主要城市的住宅市場交投亦明顯放緩，樓價也見偏軟。然而，不少二、三線城市的交投於年內亦維持活躍。預期新一輪調控樓市措施，尤其是將購房限制擴展至二、三線城市，會令相關住宅銷售減慢，但長遠而言這些措施將有助樓市持續健康發展。

儘管市場環境充滿挑戰，集團仍繼續憑藉在香港發展地產的專長，在內地興建高級住宅項目。年內集團在內地有滿意的物業銷售成績，銷售收益總值逾港幣二十億元，包括來自廣州玫瑰湖二期的銷售收入。買家普遍讚賞集團項目的卓越質素及設計。

集團於年內在內地落成的項目共七個，所佔樓面面積合共五百六十萬平方呎，其中三百六十萬平方呎為作銷售用途的住宅物業。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
上海國金中心第二期	上海陸家嘴 世紀大道8號	寫字樓	100	1,326,000
花都•凱旋門	廣州花都三東大道	住宅	95	1,090,000
悅城第一期A	成都雙流縣	住宅	91	1,055,000
玫瑰湖第一期	廣州花都九龍湖社區	住宅	60	772,000
上海環貿廣場第一期	上海淮海中路999號	寫字樓	100	666,000
太湖國際社區第三期	無錫太湖新城	住宅	40	559,000
奕翠明湖	中山市中山五路	住宅	合作發展	139,000
總計				5,607,000



上海環貿廣場的優質寫字樓預租進度理想，其高級購物商場的前期市務推廣反應亦令人鼓舞

投資物業

由於企業需求增加，內地主要城市的甲級寫字樓租金穩步向上。市場對優質商舖的需求亦持續攀升。

年內，集團來自內地物業的租金收入增長理想，平均租金錄得升幅，新落成投資物業特別是上海國金中心的租金收入帶來新的貢獻。上海國金中心第二期及上海環貿廣場第一期最近落成，強化了集團在內地市場的位置及優質品牌。

上海國金中心位於浦東陸家嘴金融商貿區的核心，直接接駁地鐵站。隨著第一座的租務表現理想，面積達一百三十萬平方呎的第二座已於最近落成，其頂級定位吸引國際企業及金融機構進駐。上海國金中心商場已接近全部租出，提供一系列名牌商戶及高尚食肆，人流不斷上升。項目最後一期包括面積達四十一萬三千平方呎的豪華酒店服務式套房國金匯，以及上海國金中心商場第二期的十八萬平方呎商舖，於二〇一二年完工後，將標誌著上海國金中心綜合項目全面落成。

上海環貿廣場是集團另一個主要項目，位於浦西核心區及匯聚三條幹線的地鐵站上蓋。新落成的第一座提供逾六十萬平方呎寫字樓樓面，專業機構及跨國企業對其樓面的租用需求殷切，預期整座寫字樓可於



上海浦東麗思卡爾頓酒店於去年開業，為上海酒店服務業創立全新標準

十二個月內全部租出，第二座寫字樓建築工程亦快將動工。優質環貿APM商場面積達一百三十萬平方呎，前期市務推廣情況令人鼓舞。該商場的整體概念與香港的APM相似，將提供時尚尊貴的店舖，並引入夜行購物娛樂概念，計劃於二〇一二年底開幕。

位於上海閔行莘莊站上蓋的綜合發展項目包括面積達一百八十萬平方呎的區域商場。集團持有該項目百分之三十五權益，其優越位置將大大提高其對消費者的吸引力。此項目連同其他在建中的商場將加強集團在內地商場的網絡。

上海中環廣場年內錄得高出租率。位於王府井的北京APM為市內著名購物及娛樂中心。該商場進行重新定位，並優化商戶組合，引進多元化國際名店及食肆，務求為顧客帶來全新體驗。



香港麗思卡爾頓酒店位處臨海地段，客房可享有迷人海景

其他業務

酒店

隨著區內的遊客及商務旅客迅速增加，集團的酒店網絡持續擴展。集團現時在中港兩地擁有超過七間酒店，以所佔權益計算，共提供逾三千一百間客房，相較五年前大概四間酒店提供一千八百間客房有所增加。

集團旗下在香港的酒店於年內亦表現理想，四季酒店、香港W酒店、帝苑、帝京、帝都及帝景酒店的入住率平均超過百分之九十，房價亦錄得雙位數字增幅。

位於九龍站的香港麗思卡爾頓酒店自今年五月隆重開幕後，業務表現理想。該酒店是全球位處樓層最高的酒店，坐擁居高臨下的璀璨城市景致，較其他本地豪華酒店擁有獨特優勢，旗下的餐廳亦迅即成為城中知名食府。集團旗下上海浦東麗思卡爾頓酒店於去年開業，憑著獨特設計及卓越服務，開創上海酒店業新標準。過去一年，該酒店的收入及入住率均有上升。

集團將會繼續增添新的優質酒店。在香港，位於港鐵將軍澳站上蓋的皇冠假日酒店及智選假日酒店，計劃於二〇一二年年底開業。在內地方面，集團在多個主要城市正在發展中的綜合項目亦包括優質酒店。這些新酒店項目有助提高集團經常性收入，同時加強在中港兩地集團酒店業務的品牌。



數碼通致力提供優越的顧客服務，彰顯其領導市場的地位

電訊及資訊科技

數碼通

數碼通充分掌握業內持續科技革新的機遇，成功從同業競爭中脫穎而出，用戶人數及平均每戶收入均持續上升，加上服務收益增長穩健，令溢利大幅增加。數碼通將繼續致力提供卓越的網絡質素、出色、獨特及體貼的客戶服務，強化領導市場的優勢。集團對數碼通的前景充滿信心，並將繼續持有該公司的股權作長線投資。

新意網

新意網於年內的收益及經營溢利進一步增長。互聯優勢繼續強化其在香港中立數據中心市場的主導地位，並取得理想出租率。新意網來年將憑藉過往的成功經驗及穩健的財務實力，進一步發展其核心業務。



集團的專業交樓服務深受住戶讚賞

基建及其他業務

集團透過多家附屬公司及合資公司在香港經營基建及運輸業務，獲得穩定的經常性收入。威信集團的業務表現持續理想，三號幹線（郊野公園段）的交通流量及收益保持穩健。機場空運中心的業務則受惠於航空貨運復甦，而內河碼頭的吞吐量亦保持穩定。

集團財務

集團奉行審慎的財務管理策略，維持低借貸水平。來自租金收入及物業銷售的大量現金流，使淨債項與股東權益比率處於百分之十七點一。

集團於二〇一一年四月籌組一項港幣一百六十七億五千萬元的定期／循環銀團貸款，為期五年，貸款息率優惠；是項銀團貸款是配合集團政策，確保擁有充裕已承諾的備用銀行信貸，作為業務拓展之用。集團於年內透過歐洲中期票據發行機制，發行港幣二十二億六千萬元及三億美元的債券，為期十年。集團首次發行為期十五年的債券，總額港幣四億五千萬元。集團將繼續物色機會，延長債務組合的年期及在債券市場開拓資金來源。

集團並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。集團大部分資產及融資均以港元為單位，故此外匯風險很少。

集團憑藉雄厚財務實力及市場領導地位，分別獲穆迪及標準普爾給予A1級和A+級，前景評級均為穩定，繼續獲得香港地產發展商之中最高的信貸評級。

顧客服務

為顧客提供卓越服務是集團其中一個優質標誌。集團向來積極提升服務質素，亦對顧客的意見非常重視，致力透過家訪及調查等不同渠道，搜集市場對集團項目的意見。

集團互聯網站是其中一個與顧客互動溝通的渠道。最近網站進行革新，除增加資訊內容外，更加強互動元素和增設分享功能，令瀏覽更為容易方便。

集團成立新地會至今已有十五年，會員人數超過三十萬名。新地會透過提供置業相關服務，例如安排會員優先參觀集團旗下最新樓盤示範單位及提供置業優惠計劃，有效促進雙向溝通渠道，並與會員和潛在顧客建立長遠關係。

集團旗下物業管理公司康業和啟勝，悉力為轄下住宅、寫字樓及商場提供一流服務，並安排前線員工接受全面的專業培訓。為緊貼數碼時代的發展，兩間公司已在部分新項目推出手機應用程式，藉此強化服務水平。



「新地開心閱讀」計劃透過各類活動，推廣閱讀文化

企業管治

集團致力維持高水平的企業管治，並經常檢討程序安排，確保集團在企業管治領域上處於前列位置。

集團擁有有效率的董事局，透過執行、審核、薪酬及提名委員會，確保完整匯報制度、充足內部監控、完善問責機制及適時發放公司資訊，為股東及公司爭取最佳利益。

集團在企業管治方面的努力備受投資界認同，於年內獲頒多個本地和海外獎項，包括《FinanceAsia》雜誌頒發亞洲最佳地產公司、香港最佳管理公司及最佳企業管治大獎。集團亦獲《The Asset》雜誌頒發亞洲企業白金獎、獲《Asiamoney》雜誌評為亞洲最佳企業管治公司，並獲《Euromoney》雜誌頒發最佳企業管治獎項。

企業社會責任

集團致力實踐可持續發展，以貫徹「以心建家」理念，亦符合為顧客興建優質居所的宗旨，同時履行企業社會責任，建設更美好的香港。

集團將環保元素融入物業的設計、建築和管理環節，在商廈及屋苑積極推動節約能源、廢物循環再造和廚餘減量的計劃，以推動員工、住戶和公眾關注環保。

集團設立「以心建家送暖行動」計劃，為遇上緊急事故或意外的人士及家庭提供即時支援。集團鼓勵員工參與社會服務，透過人數達一千八百人的「新地義工Team力量」幫助有需要社群，備受各界嘉許。集團亦參與不同社區活動，推動和諧社會。

「新地開心閱讀」計劃繼續舉辦活動推廣閱讀，包括深受歡迎的年輕作家創作比賽、免費文化雜誌及贊助兒童參觀書展。集團透過獎學金計劃，資助香港和內地優才生於本地及海外進修，新鴻基地產郭氏基金亦於內地多間大學設有獎學金。

集團目前的員工人數超過三萬五千名，除積極招募優秀人才外，並為現有各職級員工提供全面培訓課程，包括海外進修計劃。員工子女更可受惠於「新地集團員工子女本科獎學金」，獲資助升讀大學課程，亦可參與集團贊助員工子女海外升學交流的計劃。

展望

環球經濟在來年將繼續面對種種挑戰。歐洲主權債務危機持續，美國衰退隱憂揮之不去，加上其信貸評級下調的影響仍是後市的關鍵因素。環球金融市場動盪，以及新興經濟體系的通脹情況，亦備受市場關注。然而，美國聯儲局在今後兩年間實施近乎零的利率政策，加上其他大部分已發展國家亦處於一個低息環境，預期可為環球經濟帶來支持。

在繼續推行調控政策的環境下，內地經濟增幅預期將略為放緩，但增長率相較國際平均仍屬高水平。預期中央政府能採取適當應對措施，妥善處理包括通脹及外圍經濟疲弱所帶來的挑戰。雖然內地實施嚴厲的限制購房措施，令住宅市場的經營環境充滿挑戰，但集團對內地的長遠前景依然滿有信心。

儘管外圍環境極具挑戰，預期香港經濟的基本因素仍會保持良好。穩健的本地需求，以及蓬勃的旅客消費，均為本港經濟增長的主要動力。最近中央政府宣布多項有利香港的政策，對香港經濟發展前景肯定有莫大幫助，尤其是加強及深化香港作為人民幣離岸中心，將會為香港未來長遠發展帶來正面影響。本港正處於實質負利率時代，通脹攀升，市民收入持續增長，以及內地買家的需求，均有利住宅市場的發展。然而，近期政府的相關政策措施及其可能的變動，或會影響香港住宅市場。從中長期而言，政府增加土地供應以提高未來住宅落成量，將有助住宅市場健康發展。

集團透過嶄新設計、實用間隔及完善設施，為置業人士提供一流服務和優質產品，強化市場領導地位及增強競爭優勢，可推動集團在香港的地產業務持續增長。集團會適時透過各種不同方式增添土地儲備，尤其是在市場有更多土地供應的時候。

集團將會繼續在中港兩地推售新項目。主要香港住宅項目為坐落於將軍澳市中心的優質項目天晉；港鐵屯門站上蓋高級住宅項目的第一期；九龍的豪宅項目昇御門；以及元朗東的低密度項目。至於內地地方

面，預計推售的主要住宅項目包括位於陸家嘴並可盡覽上海外灘美景的豪宅濱江凱旋門第一期；蘇州湖濱四季第一期的湖畔洋房；還有廣州的獵德項目第一期及玫瑰湖第二期其餘批次。

集團在中港兩地的租金收入預期會持續向好。在同事的不斷努力及正面的租務市場環境下，集團旗下整體投資物業組合的租金收入將可上升。集團將會繼續發展新投資物業，尤其是優質購物商場，加上續租租金上調，以及租戶較佳的業務表現，都會令經常性收入進一步提升。在香港方面，發展中的新界西YOHO Mall於二〇一四年開業後，將成為可媲美新城市廣場的區域購物及娛樂中心，進一步提升集團在商場業內的領導地位。在內地方面，集團旗下商場組合將繼續擴展，新添項目包括位於上海環貿廣場並將於二〇一二年開幕的環貿APM及上海國金中心商場第二期，將有助集團在中港兩地建立強大的商場網絡。

集團會繼續透過定期翻新商場及持續檢討租戶及商舖的組合，提高旗下在香港及內地的商場競爭力。在香港方面，集團會繼續在商場舉辦針對特定客群的市場推廣活動，並切合內地旅客的需要，以吸引人流及刺激顧客消費。

集團旗下酒店組合將會逐步擴展，在未來三至四年內將有數間酒店落成，以所佔權益計算，共提供超過八百間客房。該等酒店均屬於綜合發展項目的一部分，並位於香港及內地主要城市的理想位置，預期集團來自酒店業務的收入可持續穩步增長。

集團會通過提高資產流轉及經常性收入，以令中港兩地皆能達致物業銷售及投資物業租金均衡收益的目標。在內地方面，長遠而言，隨著位於主要城市的全新綜合發展項目陸續落成，集團的內地投資物業組合將可進一步增強。當綜合發展項目上海國金中心和上海環貿廣場全面竣工後，將可提升集團在內地房地產市場的地位及其優質品牌。集團會在內地維持選擇性的投資策略，並掌握良好時機，集中在北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。

基於以上集團的有利因素，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。

董事及致謝

本人自二〇〇八年五月起出任公司主席，將於二〇一一年十二月八日的股東週年大會上退任，以處理個人及家庭事務。董事局已委任郭炳江先生及郭炳聯先生於股東週年大會結束後出任公司的聯席主席，並繼續擔任董事總經理及執行董事之職。他們均於集團服務逾三十年，並於過去二十年擔任公司副主席及董事總經理，本人有信心此任命將符合公司最佳的長遠利益。

本公司非執行董事盧超駿先生將於股東週年大會上輪值告退，並不尋求膺選連任本公司董事。盧先生自一九七五年起出任公司董事，對集團的成長與發展貢獻良多。本人謹此對盧先生多年來對本集團的寶貴貢獻衷心致謝。

本人對在過去三年出任公司主席一職感到十分榮幸，謹藉此機會對董事局各成員的英明領導及支持，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，二〇一一年九月十五日



集團主席鄭肖卿(中)、副主席兼董事總經理郭炳江(左)及郭炳聯(右)於新鴻基中心聖誕亮燈儀式上

業務檢討





22	香港地產業務
22	土地儲備
24	地產發展
34	投資物業
44	內地地產業務
44	土地儲備
46	地產發展
60	投資物業
66	地產相關業務
73	電訊及資訊科技
74	基建及其他業務
77	集團財務
78	顧客服務

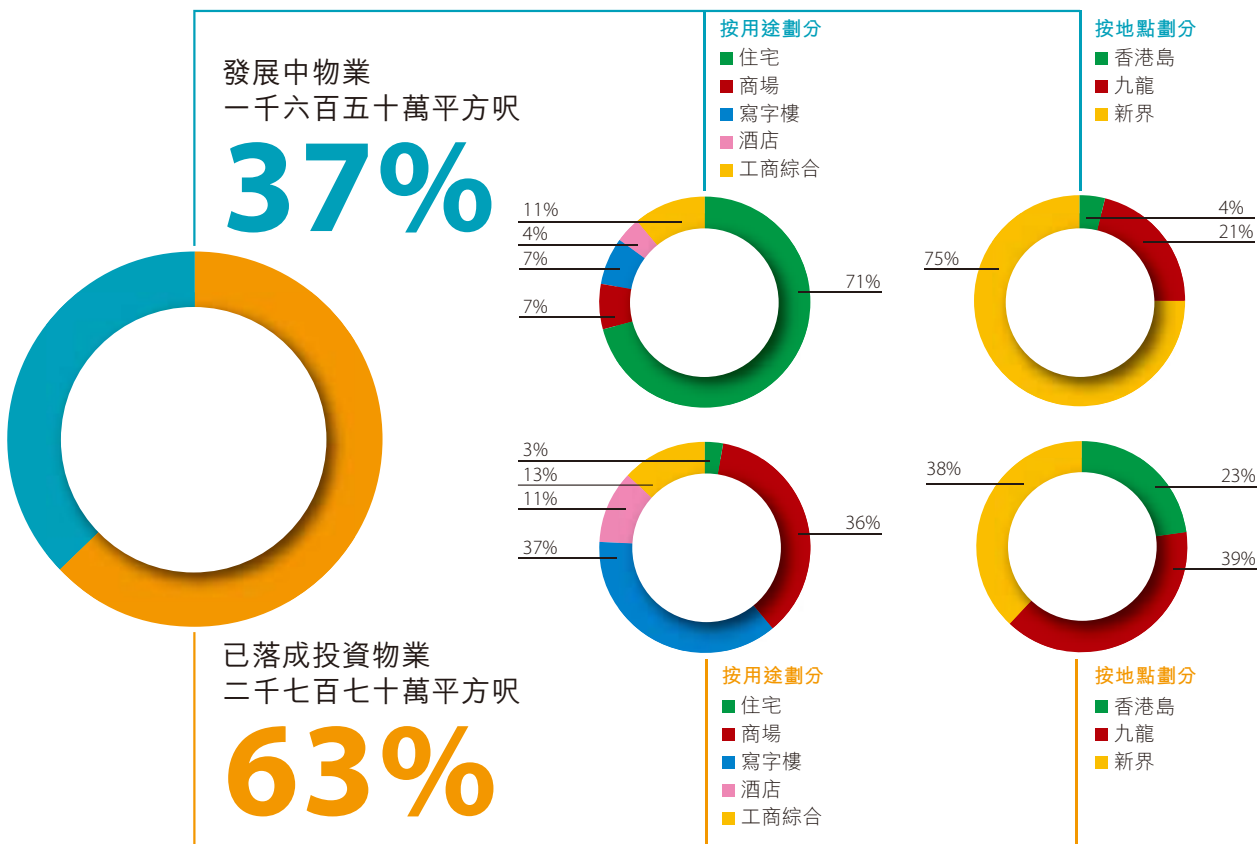
年度摘要

- 截至二〇一一年六月三十日，集團擁有所佔樓面面積共一千六百五十萬平方呎的多元化發展中土地儲備。於財政年結日後再購入兩幅住宅地皮，樓面面積合共二百二十萬平方呎
- 出售及預售香港物業總值港幣三百六十八億九千七百萬元
- 擁有全港最大的優質投資物業組合，面積達二千七百七十萬平方呎，出租率超過百分之九十五
- 來自香港物業的總租金收入上升接近百分之十至港幣一百零八億一千二百萬元

土地儲備

香港土地儲備組合

(截至二〇一一年六月三十日，所佔樓面面積共四千四百二十萬平方呎)



集團於年內為本港的發展土地儲備新增四幅住宅地皮，總樓面面積共二百七十萬平方呎，其中一幅主要地皮是透過更改土地用途所得。有關詳情請參閱第9頁董事局主席報告書。截至二〇一一年六月底，集團在香港的土地儲備達四千四百二十萬平方呎，其中包括一千六百五十萬平方呎的發展中物業，以及二千七百七十萬平方呎的已落成投資物業。

財政年結日後，集團再購入兩幅住宅地皮，將主要發展為優質中小型住宅單位。位於新界東涌的臨海地皮，可建樓面面積一百四十萬平方呎，坐擁壯麗海景。另一幅位於將軍澳市中心的地皮鄰近港鐵站，樓面面積近八十萬平方呎，將與集團毗鄰興建中的住宅及綜合項目相連接，以充分發揮彼此間的協同效應。以地盤面積計算，集團亦在新界擁有逾二千六百萬平方呎農地，主要位於

現有或規劃興建的鐵路沿線，大部分土地正進行商討更改作住宅用途，有數幅更已進入後期階段。

在一千六百五十萬平方呎的發展中物業當中，一千二百九十萬平方呎將作出售用途，其餘三百六十萬平方呎將保留作長線投資。集團物業的用途多元化，供出售的住宅物業佔發展中土地儲備百分之七十一；在已落成的投資物業當中，百分之七十三為商場或優質寫字樓。

集團發展中的土地儲備分布廣泛，約兩成半位於市區，其餘位於新界新市鎮的土地，大部分連接鐵路和高速公路，擁有便捷的交通網絡。已落成的投資物業亦同樣分布不同區域，當中百分之三十八位於新界，其餘百分之六十二則分布於九龍及香港島。

截至二〇一一年六月三十日，集團在香港的土地儲備組合按所佔樓面面積分布如下：

	所佔樓面面積 (百萬平方呎)			總面積
	發展中銷售物業	發展中投資物業	已落成投資物業	
按用途				
住宅	11.7	–	0.9	12.6
商場	–	1.1	10.1	11.2
寫字樓	0.2	1.0	10.1	11.3
酒店	–	0.6	2.9	3.5
工商綜合*	1.0	0.9	3.7	5.6
合計	12.9	3.6	27.7	44.2
按地點				
香港島	0.4	0.2	6.3	6.9
九龍	2.2	1.4	10.7	14.3
新界	10.3	2.0	10.7	23.0
合計	12.9	3.6	27.7	44.2

* 包括貨倉物業

香港地產業務

地產發展



集團致力迎合客戶需要，提供各類優質物業，並取得理想銷售成績及建立良好信譽。



雙魚河畔的天巒

地產發展



雙魚河畔的天巒設計洋溢時尚豪華的生活品味

集團在香港的發展土地儲備逾七成為可供銷售的優質住宅。集團發展各類型優質項目，提供多種不同面積的單位，切合不同顧客的需要。豪華住宅配置頂級用料及設備，以迎合追求豪華享受的顧客。至於大型屋苑及時尚精品住宅所提供的中小型單位，不但間隔實用，而且服務完善。所有發展項目均由集團精心策劃，讓住戶享受方便、舒適和時尚的居住環境。

近期的項目銷售成績理想，印證買家對集團充滿信心。集團多年來一直堅持提供優質產品及服務而建立的良好信譽，有助新項目的銷售及提升邊際利潤。年內，集團售出或預售的香港物業總值達港幣三百六十八億九千七百萬元，較上年度港幣二百零五億六千二百萬元大幅增加。所有新推出的物業，包括位於雙魚河的天巒、港島南區的南灣、元朗尚豪庭、位於青山公路的星堤及港島東i·UniQ譽都，銷情均十分理想。集團亦出售部分非核心寫字樓，市場反應熱烈。二〇一一年七月至九月中，集團物業銷情依然暢旺，銷售額已超過港幣一百二十億元，主要來自西九龍臨海豪宅瓏璽及港島東的i·UniQ譽·東。



北角形品的住客入口大堂設計別具一格

集團的項目質素卓越，擁有獨特的主題及風格，能吸引不同喜好的買家。低密度住宅項目星堤，四周環境青蔥翠綠，舒適怡人，並將藝術與自然融合為一，廣受買家歡迎。i·UniQ譽都以大都會生活為概念，單位迅速售罄。西九龍臨海豪宅瓏璽，享有無敵維港景致，用料頂級，深受買家推崇。

集團會繼續堅持「以心建家」的精神，發展各類不同的優質項目，為買家提供貼心的服務，並力求創新，包括使用環保物料和技術。

主要發展中項目

星堤

屯門管翠路1號
(佔100%)

地盤面積	: 四十七萬八千平方呎
樓面面積	: 六十一萬六千平方呎 (住宅); 五萬平方呎 (商舖)
單位數目	: 四百五十九個
完工日期	: 二〇一一年八月

該低密度住宅四周環境翠綠，提供十座低密度住宅大廈，共有四百二十九個單位，為一房至四房及複式的設計，另有三十幢洋房別墅，並特設面積廣達三十八萬平方呎的主題園林，為住戶提供清幽翠綠的居住環境，約九成住宅單位經已售出。

將軍澳56區 (合作發展)

地盤面積	: 四十六萬平方呎
樓面面積	: 一百八十萬平方呎 (總面積); 一百五十萬平方呎 (集團所佔面積)
單位數目	: 一千零二十八個
預計完工日期	: 二〇一一年下半年

該綜合發展項目位於港鐵將軍澳站上蓋，集團所佔樓面面積為一百五十萬平方呎，包括高級住宅物業、酒店及寫字樓，其中八十六萬一千平方呎的優質住宅物業已命名為天晉，並剛於最近完工。兩間知名酒店皇冠假日酒店及智選假日酒店，以及一間服務式套房酒店樓面面積合共六十二萬六千平方呎，預計於今年底落成，並於二〇一二年內分階段開幕。該發展項目亦包括五萬四千平方呎優質寫字樓。其優越位置及優良質素，加上配套及設施一應俱全，將令該項目成為將軍澳全新居住、購物娛樂及消閑中心。

瓏璽

西九龍海輝道10號
(佔100%)

地盤面積	: 十二萬二千平方呎
樓面面積	: 七十九萬四千平方呎 (住宅); 九萬五千平方呎 (商場)
單位數目	: 六百五十個
預計完工日期	: 二〇一二年上半年

這個臨海豪宅項目位於西九龍，可飽覽優美維港海景，六座住宅大廈將提供六百五十個兩房至五房的頂級豪宅。項目設計尊貴，特闊玻璃幕牆引入一望無際的景色，加上用料上乘，將成為區內豪華住宅的新指標。超過百分之九十五的單位已售出，預計建築工程於二〇一二年上半年完工。



西九龍瓏璽的會所設計典雅，展現豪華氣派



天晉位於將軍澳港鐵站上蓋，勢將成為該區優質住宅新典範

地產發展

屯門站發展項目

(合作發展)

地盤面積	: 二十八萬六千平方呎
樓面面積	: 一百三十萬平方呎 (住宅); 二十六萬九千平方呎 (商場)
單位約數	: 二千個
預計完工日期	: 第一期 (二〇一二年下半年); 第二期 (二〇一三年下半年)

該項目面向屯門公園，包括一百三十萬平方呎的優質住宅，及面積達二十六萬九千平方呎的時尚購物商場。項目共有七幢住宅大樓，提供約二千個不同間隔及面積的單位，以滿足不同客戶的需要。項目地理位置優越，鄰近港鐵屯門站，交通便利，勢將成為區內新焦點。項目一期的一千零九十一個單位正進行上蓋建築工程，預計於二〇一二年底完工。有關商場的詳情載於第39頁。

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
樓面面積	: 八十五萬六千平方呎 (住宅); 二萬四千平方呎 (商場)
單位約數	: 八百個
預計完工日期	: 二〇一三年上半年

該項目為集團於元朗東的兩個大型住宅發展項目之一，集團正銳意逐步將該區打造成尊貴低密度住宅區。配合四周清幽翠綠的環境，項目發展將包括洋房及低密度住宅大樓。該項目交通便利，可經三號幹線往返市區，且鄰近港鐵元朗站和錦上路站。項目正進行上蓋建築工程，預計於二〇一三年上半年完工。



屯門站發展項目坐享完善鐵路網絡，交通便捷

將軍澳66B區

(佔100%)

地盤面積	: 十三萬二千平方呎
樓面面積	: 六十六萬二千平方呎 (住宅); 六萬六千平方呎 (商場)
單位約數	: 七百五十個
預計完工日期	: 二〇一四年上半年

該幅住宅地皮位處集團旗下於港鐵站上蓋的56區發展項目前面，將會發展為四幢優質住宅，部分單位可享有優美海景。項目的設計及布局經精心規劃，以充分發揮與集團在鄰近兩幅地皮的協同效應。樁基工程正在進行，上蓋建築工程亦快將展開。

元朗市地段507號

(佔100%)

地盤面積	: 四十一萬平方呎
樓面面積	: 一百八十萬平方呎 (住宅); 四十七萬一千平方呎 (商場)
單位約數	: 二千五百個
預計完工日期	: 二〇一四年下半年

該項目為集團位於元朗市中心的YOHO Town第三期，亦是該項目發展規模最大的一期，毗鄰港鐵元朗站，現正進行地基工程。項目住宅樓面面積達一百八十萬平方呎，九座住宅大廈將提供約二千五百個不同間隔的單位。大型商場部分將與集團附近現有的商場連接，組成區內的大型購物中心YOHO Mall。有關YOHO Mall的詳情載於第39頁。

元朗丈量約份第107約地段1927號

(佔100%)

地盤面積	: 一百九十萬平方呎
樓面面積	: 二百三十萬平方呎 (住宅); 七萬五千平方呎 (商場)
單位約數	: 三千個
預計完工日期	: 二〇一四年後

集團於回顧年內完成該地皮的轉換土地用途。集團於元朗東逐步建立全新低密度住宅區，該項目為計劃中的第二個發展項目，將發展中至低密度的住宅大樓，提供翠綠舒適的居住環境，而且享有便捷交通網絡，透過完善的鐵路及公路網絡往返市區及邊境十分方便。

何文田九龍內地段11175號

(佔100%)

地盤面積	: 十七萬四千平方呎
樓面面積	: 八十六萬九千平方呎 (住宅)
單位約數	: 五百個
預計完工日期	: 二〇一四年後

地皮位處九龍區最優越的豪宅區之一，將由集團發展為混合洋房及住宅大廈的豪華項目，部分單位可享有優美海景。地皮鄰近正在興建的港鐵何文田站，該地鐵站為沙中線及觀塘線延線的交匯點。項目地理位置優越，加上集團卓越的質素、豪華設計及高規格，勢將成為新一代豪宅指標。建築工程已於最近展開。

東涌55A區

(佔100%)

地盤面積	: 二十七萬三千平方呎
樓面面積	: 一百四十萬平方呎 (住宅); 二萬七千平方呎 (商場)
單位約數	: 超過二千個
預計完工日期	: 二〇一四年後

集團於今年七月透過政府招標投得該幅住宅地皮。地皮位於東涌新市鎮海旁，享有無敵海景，距離香港國際機場僅數分鐘車程。地皮將會興建超過二千個優質單位，主要為中小型單位。集團正在規劃項目的細節。

將軍澳66A區

(佔100%)

地盤面積	: 十四萬四千平方呎
樓面面積	: 七十二萬一千平方呎 (住宅); 七萬二千平方呎 (商場)
單位約數	: 一千個
預計完工日期	: 二〇一四年後

集團於今年九月透過政府土地拍賣購入該幅位於將軍澳市中心的住宅地皮。項目將提供約一千個優質及間隔實用的中小型住宅，並連接集團坐落港鐵站上蓋56區的綜合發展項目及另一個位於66B區的住宅項目。該三個項目將於將軍澳核心地帶組成一個新中心區，配備完善交通網絡，鄰近亦有一系列已規劃的文化及社區設施。

九龍貿易中心二期

葵昌路51號

(佔100%)

地盤面積	: 八萬九千平方呎 (整個項目)
樓面面積	: 五十一萬八千平方呎 (發展中的第二期)
預計完工日期	: 二〇一三年初

興建中的九龍貿易中心第二期甲級寫字樓，預期於二〇一三年初完工，將包括四十八萬八千平方呎的現代化寫字樓及三萬平方呎的配套商場。該項目的詳情載於第39頁。

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 (百分率)	住宅
2011/12財政年度完成之項目			
將軍澳56區		合作發展	861,000
西九龍海輝道10號	瓏璽	100	794,000
屯門管翠路1號	星堤	100	616,000
九龍洋松街／松樹街項目	形品・星寓	合作發展	177,000
元朗寶業街18號	尚豪庭	100	222,000
壽山村道9號	Shouson Peak	100	91,000
山頂加列山道12號		100	43,000
赤柱村道48-50號		100	37,000
年度總計			2,841,000
2012/13財政年度完成之項目			
屯門站發展項目一期		合作發展	728,000
元朗丈量約份第109約地段2099號		100	856,000
九龍漆咸花園重建項目	昇御門	29	88,000
葵涌市地段215號項目二期	九龍貿易中心二期	100	—
觀塘鴻圖道20-24號	俊匯中心	100	—
觀塘敬業街49號		100	—
年度總計			1,672,000
2013/14財政年度完成之項目			
屯門站發展項目二期		合作發展	558,000
將軍澳66B區		100	662,000
粉嶺上水市地段202號		100	136,000
筲箕灣道305號	i・UniQ譽都	92	47,000
筲箕灣道157號	i・UniQ譽・東	92	39,000
元朗下攸田丈量約份第116約地段5371號		100	233,000
汀九更生灣丈量約份第399約地段495號		100	78,000
青龍頭地段67號		100	11,000
觀塘內地段173號		64.3	—
年度總計			1,764,000
2014/15財政年度或以後完成之主要項目			
元朗丈量約份第107約地段1927號		100	2,258,000
元朗市地段507號		100	1,848,000
東涌55A區		100	1,367,000
將軍澳66A區		100	721,000
何文田九龍內地段11175號		100	869,000
元朗石湖圍		50	227,000
司徒拔道內地段8963號		100	181,000
太子道西195號		100	45,000
觀塘內地段240號		50	—
觀塘內地段174號		64.3	—
黃竹坑道50號		100	—
合計			7,516,000

所佔樓面面積 (平方呎)

商場	寫字樓	酒店	工業	總面積
-	54,000	626,000	-	1,541,000
95,000	-	-	-	889,000
5,000	-	-	-	621,000
24,000	-	-	-	201,000
-	-	-	-	222,000
-	-	-	-	91,000
-	-	-	-	43,000
-	-	-	-	37,000
124,000	54,000	626,000	-	3,645,000

269,000	-	-	-	997,000
24,000	-	-	-	880,000
18,000	-	-	-	106,000
30,000	488,000	-	-	518,000
-	207,000	-	-	207,000
-	120,000	-	-	120,000
341,000	815,000	-	-	2,828,000

-	-	-	-	558,000
66,000	-	-	-	728,000
4,000	-	-	-	140,000
9,000	-	-	-	56,000
14,000	-	-	-	53,000
-	-	-	-	233,000
-	-	-	-	78,000
-	-	-	-	11,000
-	199,000	-	-	199,000
93,000	199,000	-	-	2,056,000

75,000	-	-	-	2,333,000
471,000	-	-	-	2,319,000
27,000	-	-	-	1,394,000
72,000	-	-	-	793,000
-	-	-	-	869,000
-	-	-	-	227,000
-	-	-	-	181,000
-	-	-	-	45,000
-	-	-	575,000	575,000
-	-	-	303,000	303,000
-	120,000	-	-	120,000
645,000	120,000	-	878,000	9,159,000



位於港島東的*i·UniQ*譽·東外形高雅



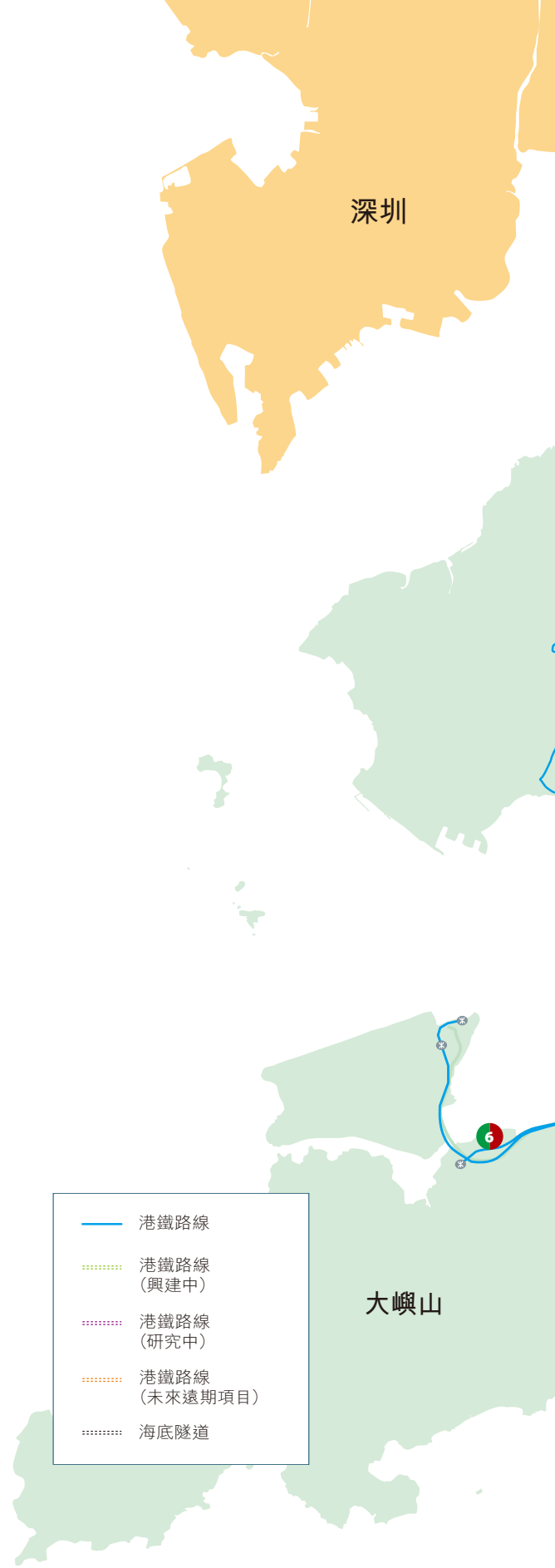
九龍形品·星寓位置優越·設計時尚

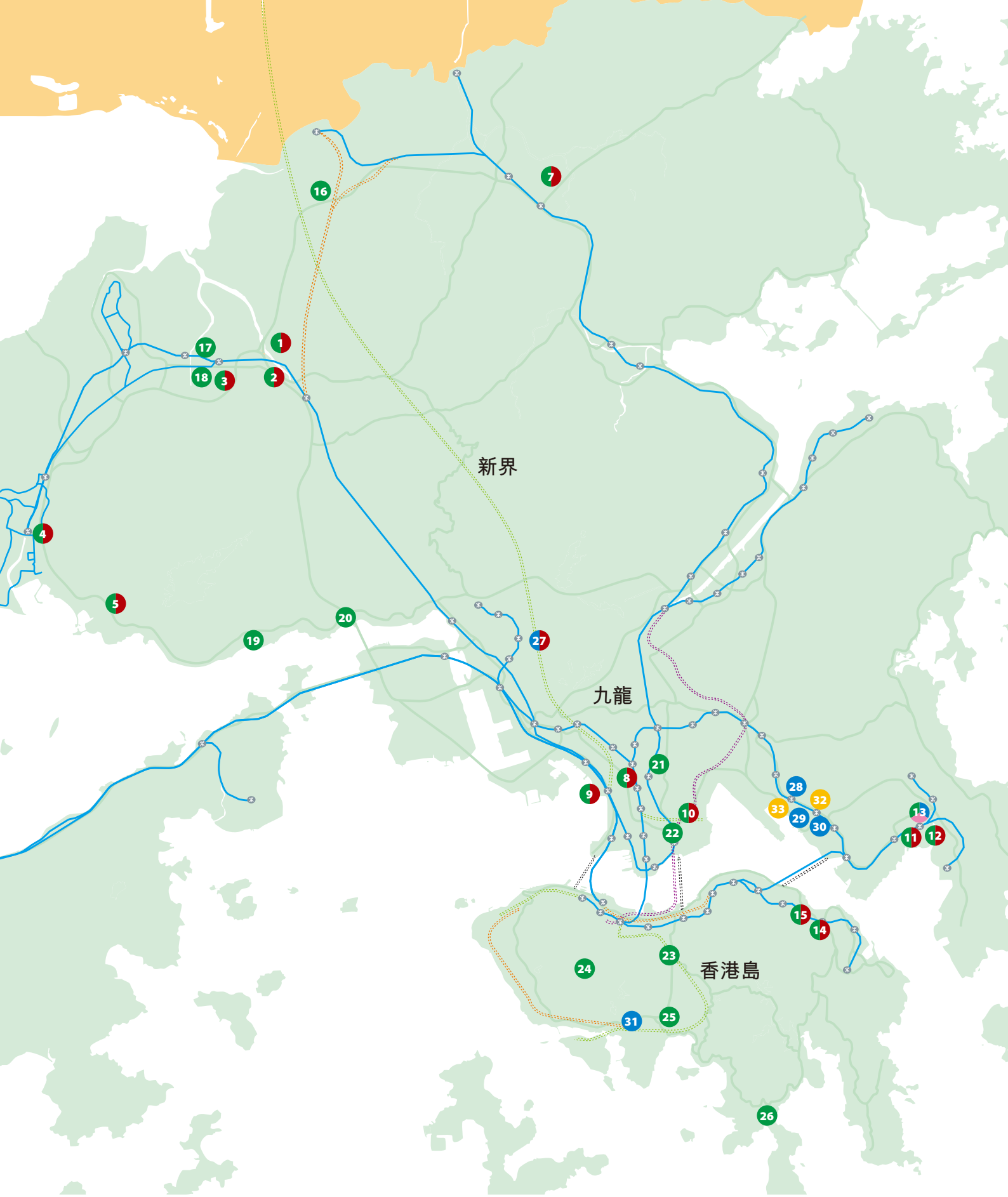
地產發展

主要發展中項目

- 住宅 ● 商場 ● 寫字樓
● 工商綜合 ● 酒店

- 1 ●● 元朗丈量約份第107約地段1927號
- 2 ●● 元朗丈量約份第109約地段2099號
- 3 ●● 元朗市地段507號
- 4 ●● 屯門站發展項目
- 5 ●● 星堤
- 6 ●● 東涌55A區
- 7 ●● 粉嶺上水市地段202號
- 8 ●● 形品·星寓
- 9 ●● 瓏璽
- 10 ●● 昇御門
- 11 ●● 將軍澳66A區
- 12 ●● 將軍澳66B區
- 13 ●●● 將軍澳56區
- 14 ●● i·UniQ譽都
- 15 ●● i·UniQ譽·東
- 16 ● 石湖圍
- 17 ● 尚豪庭
- 18 ● 下攸田丈量約份第116約地段5371號
- 19 ● 青龍頭地段67號
- 20 ● 更生灣丈量約份第399約地段495號
- 21 ● 太子道西195號
- 22 ● 九龍內地段11175號
- 23 ● 司徒拔道內地段8963號
- 24 ● 加列山道12號
- 25 ● Shouson Peak
- 26 ● 赤柱村道48-50號
- 27 ●● 九龍貿易中心二期
- 28 ● 俊匯中心
- 29 ● 觀塘內地段173號
- 30 ● 敬業街49號
- 31 ● 黃竹坑道50號
- 32 ● 觀塘內地段174號
- 33 ● 觀塘內地段240號





香港地產業務

投資物業



集團的優質投資物業組合憑藉優越位置及多元化用途，出租率持續高企，並為集團帶來可觀及持續增加的經常性收入。



九龍站環球貿易廣場(左)及中環國際金融中心(右)

投資物業



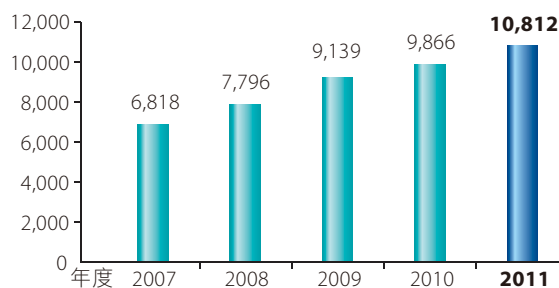
九龍站環球貿易廣場憑藉優越位置及世界級設計，吸引跨國知名企業進駐

集團是本港持有最大投資物業組合的地產商，擁有二千七百七十萬平方呎不同種類的優質項目。除大部分為甲級寫字樓及質素卓越的商場外，亦有位處不同地區的優質酒店、高級住宅及工業大廈。收租物業組合為集團帶來龐大而穩定的經常性收益。

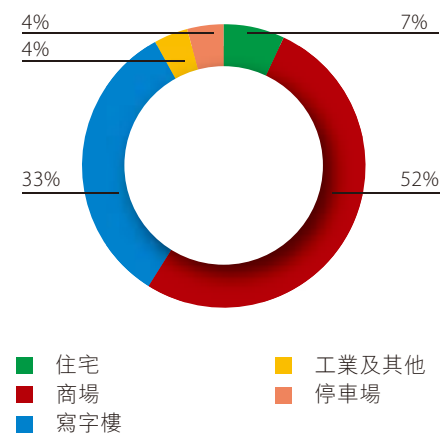
投資物業組合年內租務表現突出，整體出租率上升至超過百分之九十五，而租金總收入亦創出新高。連同合作發展物業的收益，年內香港投資物業的租金總收入為港幣一百零八億一千二百萬元，較上年度上升接近百分之十。租金淨收入增加近百分之十至港幣八十二億七千九百萬元。

香港租金總收入*

港幣百萬元



香港租金總收入按類別*



* 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

寫字樓

隨著經濟增長持續，企業擴展業務，年內市場對優質寫字樓的需求殷切，新供應有限及低空置率帶動市場租金上升。集團旗下寫字樓面積達一千零一十萬平方呎，能充分把握蓬勃寫字樓租務市場所帶來的商機，年內出租率高達百分之九十五，租金續有上升。

集團旗下的國際金融中心及環球貿易廣場均為頂級綜合項目，提供甲級寫字樓、高級商場及豪華酒店。兩個項目聳立於維多利亞港兩岸，組成雄偉的維港門廊，為本港獨特地標。

位於中環香港站上蓋的國際金融中心租務表現保持理想。按所佔百分之五十的權益計算，集團於該項目擁有接近一百萬平方呎頂級寫字樓樓面。項目質素超卓，地理位置優越，為著名金融機構及跨國企業的首選，出租率接近百分百。

九龍站環球貿易廣場提供接近二百五十萬平方呎的頂級寫字樓，並享有完善交通網絡連接中環、機場及邊境口岸，帶動西九龍成為嶄新的商業中心。項目憑藉高規格及卓越的質素，吸引眾多大型金融及專業機構進駐，寫字樓接近全部租出。

創紀之城成功展現集團為非核心地區寫字樓項目創立新指標的能力，該項目標誌著東九龍成為新的商業樞紐，而該區亦越來越受企業歡迎。按所佔權益計算，集團於該項目擁有的一百七十萬平方呎寫字樓，於年內保持高出租率。

其他主要優質寫字樓，如灣仔新鴻基中心和中環廣場以及旺角新世紀廣場等，年內均錄得滿意的租金增長及高出租率。



中環國際金融中心保持接近全部租出



位於西九龍的九龍貿易中心配備現代化設施，並採用國際級寫字樓的規格

投資物業



沙田新城市廣場透過持續翻新及調整商舖組合，為顧客帶來嶄新購物體驗



九龍東APM舉辦推廣活動刺激人流

商場

過去一年，本港的零售市場活躍。由於內地旅客消費增長強勁，加上本地消費繼續上升，本地零售額迅速增加。商戶業務增長，帶動對商場舖位的租賃需求，而新供應卻依然有限。

集團為本港擁有最大商場網絡的主要地產商之一，商場總面積約一千萬平方呎。年內，由於經營環境有利，加上集團致力提升競爭力，令旗下商場的出租率增加，租金亦見上升。

不少集團旗下的商場均鄰近港鐵站，其設計、商戶組合及推廣活動針對不同類型的顧客。集團亦透過定期翻新商場及舉行創新的推廣活動，包括組織內地旅客購物團及更廣泛採用多媒體推廣渠道，以吸引更多顧客到旗下商場購物，刺激租戶的營業額。

由集團擁有百分之五十權益的中環國際金融中心商場，是核心商業區內的頂級購物商場，可透過機場快線直達機場。該商場提供一系列時尚高級的品牌商號，深受本地顧客及旅客歡迎。商場於年內繼續接近全部租出，並進一步優化租戶組合，為顧客提供最頂級的國際品牌商舖。

沙田新城市廣場一直為香港最受歡迎的區域購物商場之一，店舖種類全面，有不少零售、娛樂及飲食名店，包括多家國際名牌，吸引大量本地及內地顧客。該商場繼續錄得租金升幅，人流持續高企。

東九龍APM首創夜行消費概念，為年輕時尚的指標。APM於年內展開翻新工程，以提升競爭力，並以嶄新租戶組合及更具空間感的設計，為年輕顧客提供最時尚的購物設施及最優越的購物體驗。翻新工程預期於二〇一二年完成。

Mikiki為集團最新落成的商場，於今年八月開業前已接近全部租出。該商場為東南九龍的新娛樂中心，為年輕顧客提供一系列時尚商戶。商場以天幕設計，樓底特高，營造空間感。在啟德郵輪碼頭落成及東南九龍完成活化後，將可進一步增添Mikiki的吸引力。

上水廣場鄰近港鐵上水站，憑藉其優越的地理位置，吸引內地旅客的消費。集團其他主要商場，如銅鑼灣WTC More、旺角新世紀廣場及葵涌新都會廣場，均錄得高出租率，顧客流量亦見上升。

住宅、服務式套房酒店及其他

年內，集團旗下的豪宅單位及服務式套房酒店的租務表現理想。集團持有約一百萬平方呎的住宅物業作出租用途，主要包括帝景園等豪宅物業，並擁有服務式套房酒店四季匯及港景匯，為長期租住的賓客提供殷勤服務。Signature Homes負責為集團管理高級住宅的租務，致力為租戶提供周全的一站式個人服務。

集團擁有逾三萬四千個泊車位，亦持有幢工業大廈、貨倉及數據中心，於年內為集團提供穩定的租金收入。

發展中的投資物業

集團會繼續興建新寫字樓及商場，進一步鞏固其作為擁有最多優質收租物業地產商的地位。集團將於出租物業組合中增加高質素物業的比例，以取代部分非核心資產。配合該項政策，集團於年內出售了部分非核心寫字樓物業。

截至二〇一一年六月，按所佔權益計算，集團發展中的新投資物業達三百六十萬平方呎，其中約一百萬平方呎為具備先進科技及現代化設施的優質寫字樓，而商場面積佔一百一十萬平方呎，其餘一百六十萬平方呎將發展為優質酒店，或是一些位於優越地段並正轉換作寫字樓用途的工業用地。

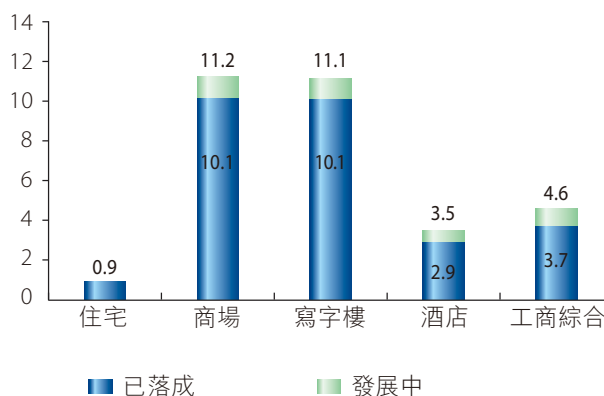
自一九八〇年代中期沙田新城市廣場落成至今，集團在發展及營運大型區域商場具有豐富經驗。集團憑藉此專長，正於新界西建構一個面積達一百萬平方呎的購物娛樂中心YOHO Mall。該商場將由興建中逾四十七萬平方呎的商場及兩個現有的鄰近商場合組而成，將提供時尚設施及國際商戶，為YOHO Town這年輕而充滿活力的社區及新界西的年輕人提供完善生活配套，加上其位置優越，連接港鐵元朗站，亦將吸引本港其他地區及內地顧客購物消費。

集團正於港鐵屯門站旁興建另一個面積約二十七萬平方呎的購物商場，預計於二〇一二年年底竣工。商場預租情況反應理想，將引入多家首次進駐屯門的潮流商戶，吸引年輕消費者。該商場空間寬敞，具有充裕的泊車位，將為顧客帶來更方便舒適的購物體驗。

九龍貿易中心二期是集團位於新興商業區主要的發展中寫字樓項目，將提供面積逾五十萬平方呎的優質寫字樓及配套商場，預計於二〇一三年初落成。項目與一期同樣將配備國際級規格、高科技設施、優雅建築及環保設計元素，為區內優質寫字樓創立新標準。整個九龍貿易中心的總樓面面積逾一百萬平方呎，將成為區內最卓越的現代化甲級寫字樓項目。項目鄰近貨櫃碼頭，往返機場及邊境亦非常便捷，吸引多家國際物流及電訊企業進駐該項目一期寫字樓。

已落成及發展中投資物業*

百萬平方呎



* 截至二〇一一年六月

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)
香港島			
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／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／WTC More	銅鑼灣告士打道280號	2842	100
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號	2886	100
MEGA iAdvantage	柴灣道399號	2112	73.8
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號	2047	100
置富南區廣場	置富道	2126	100
曉峰閣(第4座)	舊山頂道18號	2884	100
九龍			
環球貿易廣場	柯士甸道西1號	2047	100
香港麗思卡爾頓酒店／香港W酒店／港景匯	柯士甸道西1號	2047	100
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
創紀之城五期／APM	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
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
Mikki	新蒲崗太子道東638號	2054	100
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28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
彌敦道26號	彌敦道26號	2039	100
訊科中心	觀塘鴻圖道21號	2047	100
新界			
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／HomeSquare	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
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
九龍貿易中心一期	葵涌葵昌路51號	2047	100
上水廣場	上水龍琛路39號	2047	100
新鴻基物流中心	沙田黃竹洋街8號	2047	100
東港城商場	將軍澳重華路8號	2047	100
帝景酒店	汀九青山公路353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
東薈城／諾富特東薈城酒店	東涌市地段2號	2047	20
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號	2047	100
元朗廣場商場	元朗青山公路249-251號	2047	100
晉科中心	上水彩發街2號	2047	100
新達廣場商場	大埔南運路9號	2047	100
卓爾廣場	屯門石排頭徑1號	2047	100
Jumbo iAdvantage	荃灣楊屋道145-159號	2047	73.8

* 連同本集團在新意網的百分之七十三點八權益所佔之樓面面積

所佔樓面面積 (平方呎)

住宅	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
-	53,000	851,000	-	-	904,000
-	-	700,000	-	-	700,000
-	280,000	232,000	-	-	512,000
341,000	-	-	-	-	341,000
-	-	-	-	257,000	257,000
248,000	-	-	-	-	248,000
-	172,000	-	-	-	172,000
126,000	-	-	-	-	126,000
-	-	2,495,000	-	-	2,495,000
-	-	-	1,023,000	-	1,023,000
-	27,000	872,000	-	-	899,000
-	-	133,000	-	-	133,000
-	598,000	308,000	-	-	906,000
-	32,000	370,000	-	-	402,000
-	725,000	475,000	-	-	1,200,000
-	-	-	400,000	-	400,000
-	-	-	295,000	-	295,000
-	-	-	-	285,000	285,000
-	-	-	-	240,000	240,000
-	205,000	-	-	-	205,000
-	205,000	-	-	-	205,000
-	-	-	-	198,000	198,000
-	-	-	-	183,000	183,000
-	-	-	-	183,000	183,000
-	53,000	124,000	-	-	177,000
-	-	-	-	114,000	114,000
-	1,300,000	-	-	-	1,300,000
-	350,000	-	-	-	350,000
-	-	96,000	-	-	96,000
-	310,000	431,000	-	-	741,000
-	-	-	258,000	-	258,000
-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
-	589,000	-	-	-	589,000
-	583,000	-	-	-	583,000
-	56,000	521,000	-	-	577,000
-	182,000	375,000	-	-	557,000
-	-	-	-	500,000	500,000
-	415,000	-	-	-	415,000
-	-	-	310,000	-	310,000
-	245,000	-	-	-	245,000
-	195,000	-	-	-	195,000
-	99,000	32,000	47,000	-	178,000
-	35,000	137,000	-	-	172,000
-	145,000	-	-	-	145,000
-	-	-	-	142,000	142,000
-	120,000	-	-	-	120,000
-	116,000	-	-	-	116,000
-	-	-	-	110,000	110,000



中環國際金融中心商場雲集頂級品牌



銅鑼灣WTC More定期舉辦各種推廣活動，以刺激人流



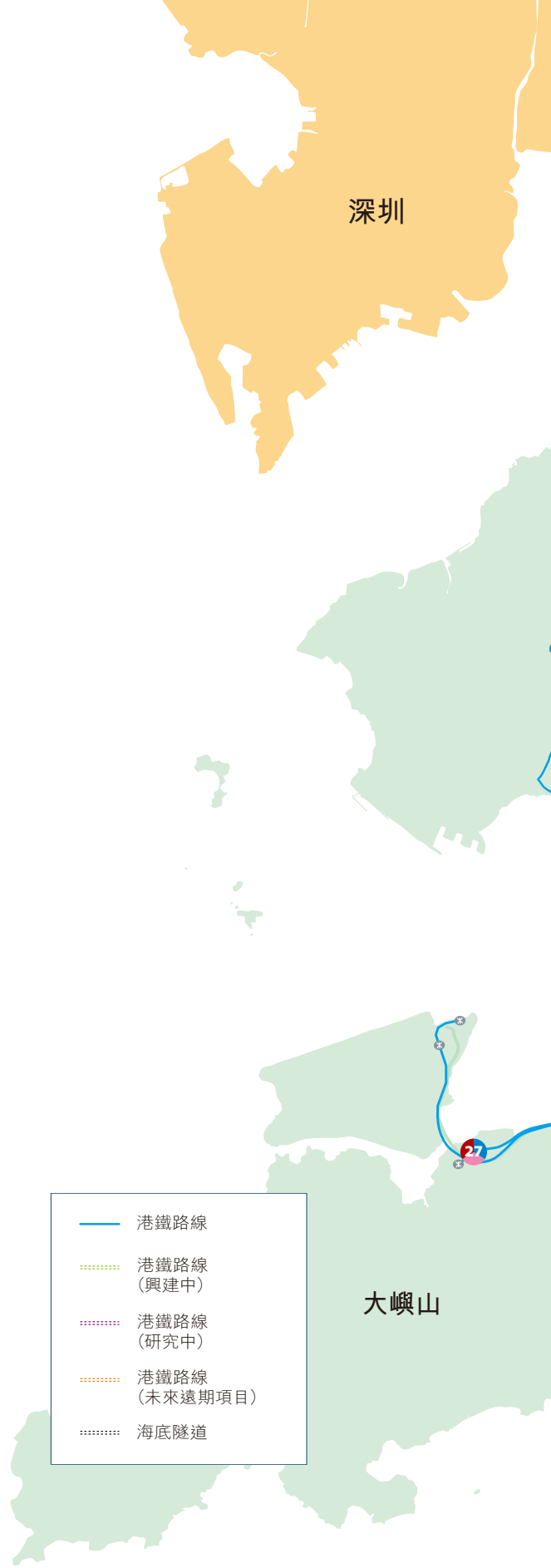
Mikiki是東南九龍的購物新焦點

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

- | | | |
|----|-----|--------------------------------|
| 1 | ● | 帝景園 |
| 2 | ● | 曉峰閣 |
| 3 | ● | 浪琴園 |
| 4 | ● | 新達廣場 |
| 5 | ● | 大埔超級城 |
| 6 | ● | 新元朗中心 |
| 7 | ● | 元朗廣場 |
| 8 | ● | 卓爾廣場 |
| 9 | ● | 荃灣廣場 |
| 10 | ● | 新太陽廣場 |
| 11 | ● | Mikiki |
| 12 | ● | 東港城 |
| 13 | ● | 將軍澳中心 |
| 14 | ● | 置富南區廣場 |
| 15 | ●● | 新城市廣場／新城市商業大廈 |
| 16 | ●● | 新城市中央廣場／HomeSquare |
| 17 | ●● | 上水廣場 |
| 18 | ●● | 新領域廣場 |
| 19 | ●● | 新都會廣場 |
| 20 | ●● | 九龍貿易中心一期 |
| 21 | ●● | 新世紀廣場 |
| 22 | ●● | 彌敦道26號 |
| 23 | ●● | 創紀之城一、二、五及六期／APM |
| 24 | ●● | 國際金融中心 |
| 25 | ●● | 新鴻基中心 |
| 26 | ●● | 世貿中心／WTC More |
| 27 | ●●● | 東薈城／諾富特東薈城酒店 |
| 28 | ● | 中環廣場 |
| 29 | ●● | 環球貿易廣場／香港麗思卡爾頓酒店／
香港W酒店／港景匯 |
| 30 | ● | 新鴻基物流中心 |
| 31 | ● | 晉科中心 |
| 32 | ● | Jumbo iAdvantage |
| 33 | ● | 半島大廈 |
| 34 | ● | 嘉里鴻基貨倉 |
| 35 | ● | 新科技廣場 |
| 36 | ● | 興華中心 |
| 37 | ● | 創貿廣場 |
| 38 | ● | 訊科中心 |
| 39 | ● | MEGA iAdvantage |
| 40 | ● | 四季酒店／四季匯 |
| 41 | ● | 帝苑酒店 |
| 42 | ● | 帝京酒店 |
| 43 | ● | 帝都酒店 |
| 44 | ● | 帝景酒店 |





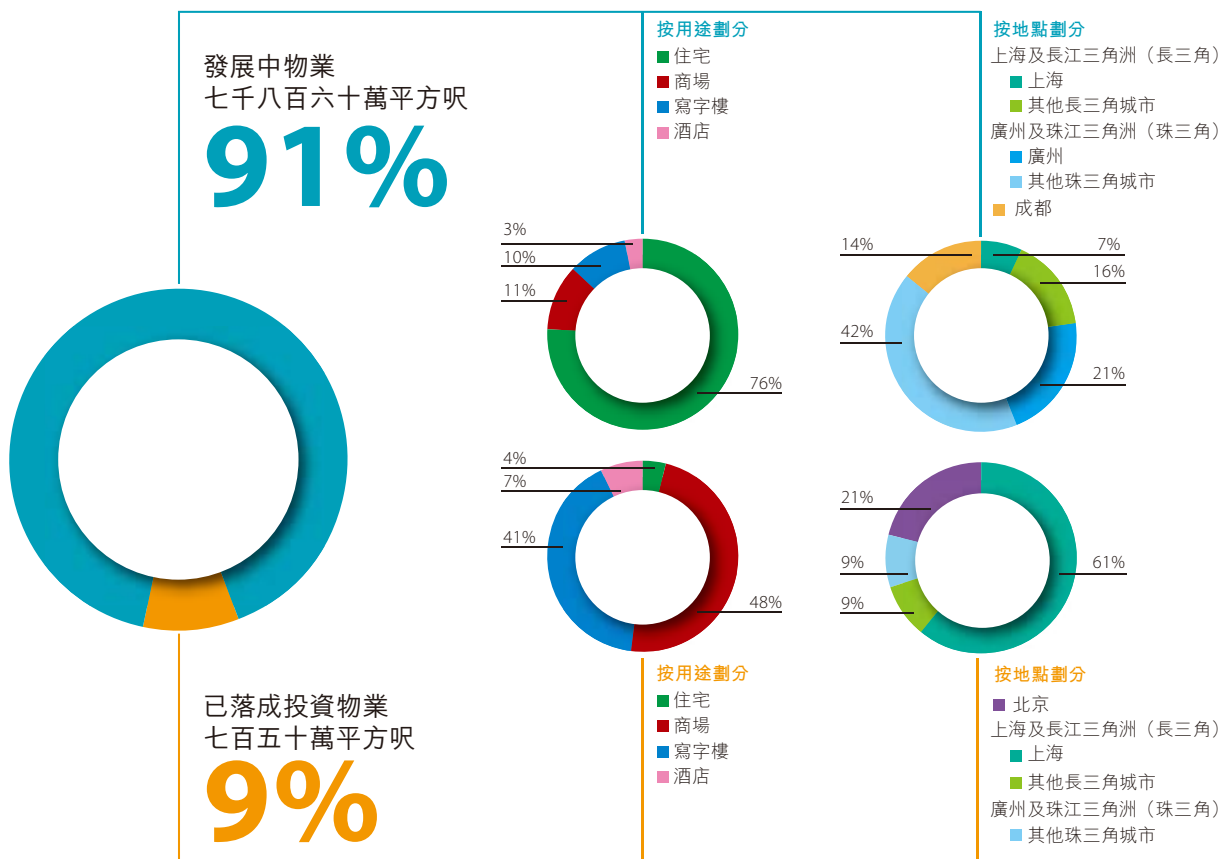
年度摘要

- 在內地持有七千八百六十萬平方呎發展中物業，以及七百五十萬平方呎已落成的出租物業
- 售出或預售內地物業總值逾港幣二十億元
- 來自內地物業的租金總收入達港幣十一億五千八百萬元
- 隨著主要項目上海國金中心及上海環貿廣場逐步落成，進一步鞏固集團在內地的優質品牌
- 採取選擇性及專注的投資策略，集中在主要城市發展

土地儲備

內地土地儲備組合

(截至二〇一一年六月三十日，所佔樓面面積共八千六百一十萬平方呎)



於回顧年內，集團為內地土地儲備增加多幅優質地皮，合共樓面面積達五百六十萬平方呎，有關詳情請參閱第13頁的董事局主席報告書。於二〇一一年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的發展土地儲備達七

千八百六十萬平方呎，其中超過百分之七十五將興建高級住宅以供出售。集團另有七百五十萬平方呎已落成的投資物業，包括位於主要城市的優質寫字樓、商場及酒店。

截至二〇一一年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合分布如下：

按用途	所佔樓面面積 (百萬平方呎)		
	發展中物業	已落成投資物業	總面積
住宅*	59.4	0.3	59.7
商場	8.9	3.6	12.5
寫字樓	8.2	3.1	11.3
酒店	2.1	0.5	2.6
合計	78.6	7.5	86.1

按地點	發展中物業	已落成投資物業	總面積
北京	–	1.6	1.6
上海及長江三角洲 (長三角)	18.6	5.3	23.9
上海	6.0	4.6	10.6
其他長三角城市	12.6	0.7	13.3
廣州及珠江三角洲 (珠三角)	49.2	0.6	49.8
廣州	16.3	–	16.3
其他珠三角城市	32.9	0.6	33.5
成都	10.8	–	10.8
合計	78.6	7.5	86.1

* 包括服務式公寓

內地地產業務

地產發展



集團憑藉在香港發展地產的專長，在內地興建高級住宅，其卓越質素及設計深受買家歡迎。



廣州玖瓏湖

地產發展



上海國金中心的寫字樓及商場深受跨國企業及著名商號歡迎，已成為上海的焦點

中央政府繼續實施嚴厲的購房措施，以及收緊對發展商和買家的信貸，令到主要城市的住宅交投放緩及樓價回軟。限購措施正逐步擴展至之前市場暢旺的部分二、三線城市，但這些措施長遠而言應有助市場更健康發展。由於預期經濟持續較快增長，加上城市化進程持續，內地樓市的長遠前景仍然樂觀。

集團於內地維持選擇性及專注的投資策略，集中於北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。集團正於內地發展面積近六千萬平方呎的優質住宅物業及服務式公寓，該等項目位於上海、廣州，以及繁榮的長江及珠江三角洲地區，亦有部分項目位於西部經濟發展迅速的成都。集團大部分內地發展項目均位處市內優越地段，享有便捷的交通網絡。

集團憑藉在本港發展高級住宅物業及大型綜合發展項目的經驗及專長，於內地重點城市建立優質品牌。過往幾年，集團推售的發展項目深受買家歡迎，卓越質素獲得

客戶讚賞。儘管市場環境甚具挑戰性，集團於年內推售的物業仍取得滿意成績，出售內地物業總額逾港幣二十億元。

主要發展中項目

上海及長江三角洲 國金匯及上海國金中心商場第二期

上海世紀大道8號
(佔100%)

國金匯將提供四十一萬三千平方呎的酒店服務式套房，為長期租住的客人提供優質的住宿體驗，而上海國金中心商場第二期則提供十八萬平方呎商舖樓面，預計於二〇一二年竣工。綜合發展項目上海國金中心為陸家嘴金融和貿易地段的新地標，樓面面積合共逾四百萬平方呎，而國金匯及上海國金中心商場第二期正是該項目的最後一期。已落成的寫字樓及上海國金中心商場第一期的租務表現載於第62至63頁的「投資物業」部分。

上海環貿廣場

上海淮海中路999號

(佔100%)

上海環貿廣場將包括兩座優質寫字樓、時尚商場及豪華住宅。第一座世界級寫字樓已於年內落成，面積超過六十萬平方呎。正在興建的部分包括提供逾二十萬平方呎豪華住宅的ICC Residence，預計於二〇一二年上半年落成，以及面積一百三十萬平方呎的商場環貿APM，計劃於二〇一二年底開業。最後一期面積逾六十萬平方呎的高級寫字樓的建築工程亦快將展開。第一座寫字樓的租務表現載於第62頁，發展中的商場詳情載於第65頁。

濱江凱旋門

上海陸家嘴浦明路

(佔100%)

濱江凱旋門坐落於上海市內最尊貴的住宅區之一，位處黃浦江畔，盡覽聞名的外灘美景。集團正於該地段興建面積達一百七十萬平方呎的豪華住宅及服務式公寓。濱江凱旋門將採用頂級用料，加上精心設計及豪華設備，落成後將為上海開創豪宅新典範。第一期樓面面積逾五十萬平方呎，將於取得售樓同意書後推出市場。



上海環貿廣場憑藉其世界級規格和卓越質素，勢將成為上海市的另一商業、購物及消閑熱點



上海濱江凱旋門位於黃浦江畔，盡覽外灘美景

地產發展



上海閔行綜合項目將包括一個區域購物及娛樂中心

閔行項目

上海閔行區
(佔35%)

集團憑藉在鐵路上蓋興建大型綜合項目的豐富經驗，參與此位於上海主要交通樞紐鐵路莘莊站上蓋的合資項目。莘莊站為現有兩條地鐵幹線及高鐵的交匯站，並將連接興建中的第三條地鐵幹線。項目總樓面面積逾四百萬平方呎，包括高級住宅、大型商場、優質寫字樓及五星級酒店，其中商場的樓面面積廣達一百八十萬平方呎，將成為區內嶄新娛樂購物中心。

杭州萬象城

杭州錢江新城
(佔40%)

杭州萬象城位於錢江新城中央商業區，面積逾六百萬平方呎，將分兩期發展。項目連接兩個地鐵站，其中一個地鐵站預計於二〇一二年竣工，交通便利。項目第一期已於二〇一〇年落成，包括高級住宅悅府及大型商場，面積合共二百八十萬平方呎，其中悅府佔逾一百萬平方呎，於二〇〇八年推售時反應熱烈，所有標準單位經已售罄，而商場營運暢順，人流持續增加。項目第二期的工程已於最近展開，預計於二〇一五年落成，將包括面積達一百九十萬平方呎的高級寫字樓、五星級酒店柏悅、面積達一百萬平方呎的高級服務式公寓及位於現有商場附近的零售商舖。



杭州悅府採用頂級設計及用料

南京環球貿易廣場

南京河西中央商務區
(佔100%)

南京環球貿易廣場將會成為南京核心商業區內的嶄新地標。根據最新的規劃，項目樓面面積達三百萬平方呎，包括優質寫字樓、高級酒店及商場，並擁有寬敞和連接兩條地鐵線的花園廣場，交通極為方便，工程則於年內展開。

蘇州項目

蘇州
(佔90%)

蘇州項目由三個地盤組成，總樓面面積達三百五十萬平方呎。位於湖畔的兩個地盤將興建五星級酒店及總面積達九十萬平方呎的二百四十幢豪華洋房。另一個地盤則為綜合發展，包括合共約二百萬平方呎的豪華商場、寫字樓及高級服務式公寓。項目第一期湖濱四季的總樓面面積為五十萬平方呎，將包括一百三十幢豪華洋房，可飽覽迷人湖泊景致。洋房工程進展順利，預計於二〇一三年落成。



南京環球貿易廣場位處商業核心區，將提供寫字樓、酒店及商場



蘇州湖濱四季可飽覽美麗的湖景

地產發展



無錫太湖國際社區設施齊備，深受買家歡迎

無錫太湖國際社區

無錫太湖新城

(佔40%)

太湖國際社區為一個全面的綜合發展項目，面積達一千四百萬平方呎，主要為高級住宅及服務式公寓，並配有酒店、寫字樓及商場。該項目可飽覽湖泊景色，社區設施一應俱全，包括全新的藝術及文化中心等，而且交通非常方便。首三期面積合共三百六十萬平方呎的住宅已落成，所有單位接近全部售出。第四期包括另外一百九十萬平方呎住宅及二十萬平方呎商場，預計於二〇一二年上半年竣工。



廣州玫瑰湖坐擁清幽恬靜的環境

廣州及珠江三角洲

玫瑰湖

廣州花都區

(佔60%)

玫瑰湖為低密度住宅，樓面面積約八百萬平方呎。項目質素優良，與高爾夫球場融為一體，深受買家歡迎，進一步加強集團的卓越品牌。第一期面積一百三十萬平方呎的豪華洋房，於二〇一〇年落成前已接近全部售出。第二期面積逾七十萬平方呎，包括約八十幢豪華洋房及一百二十個住宅大樓單位，工程正在進行中，計劃於二〇一三年初落成。儘管市況充滿挑戰，自今年六月起推售的首批洋房，已售出逾五十伙，餘下批次將於未來數月推售。

獵德項目

廣州珠江新城

(佔33.3%)

獵德項目位處廣州的商業中心珠江新城，為綜合發展項目，集團擁有該項目的三分之一權益。該項目包括二百萬平方呎高級服務式公寓、一百三十萬平方呎優質寫字樓、頂級酒店及高級商場。商場樓面面積一百萬平方呎，坐落於富庶的廣州商業核心區，盡享地利優勢。項目首一百萬平方呎服務式公寓正興建當中，計劃於二〇一三年落成。

林和項目

廣州天河區

(佔70%)

項目位於天河區北面，該地段為廣州傳統豪宅區及最繁盛的地區。該項目鄰近廣州東站，可經鐵路往返廣州及香港，並可轉乘廣州地鐵，交通四通八達。集團持有項目百分之七十的權益，將興建一百六十萬平方呎高級住宅及三十六萬平方呎寫字樓。項目即將進入上蓋建築工程，預計自二〇一四年起分階段落成。

獅嶺項目

廣州花都區

(佔100%)

花都區獅嶺住宅項目的樓面面積逾八百萬平方呎，設有完善的社區配套設施。項目第一期樓面面積達一百萬平方呎，已開始上蓋建築工程，預計於二〇一三年上半年竣工。



獵德項目坐落廣州的商業區，為企業行政人員提供優質居所



廣州獅嶺項目四周環境青蔥翠綠

地產發展



位於中山的奕翠園，環境舒適怡人

禪城項目

佛山市禪城

(佔80%)

該項目位於佛山市中心，為樓面面積三千萬平方呎的大型綜合發展項目。連接佛山市中心和廣州核心區的新鐵路，有助佛山與廣州融合發展為珠江三角洲大都會，項目位處佛山市中心及鄰近計劃中的鐵路站，勢將成為區內新焦點。項目當中超過百分之八十的樓面面積為優質住宅，並配以設施齊備的商場、優質寫字樓及高級酒店。項目規劃快將定案，建築工程將分期進行。

奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園為低密度發展項目，逾五百萬平方呎的優質住宅單位正分階段發展。集團早已完成首三期合共約二百萬平方呎的工程，而最近落成的第四期A奕翠明湖，樓面面積逾十三萬平方呎。第四期B樓面面積七十八萬平方呎的住宅計劃於二〇一三年完工。

石龍項目

東莞市石龍鎮

(佔100%)

項目位於東莞北部石龍鎮市中心。連同年內購入的一幅相連地皮，整個項目將提供約四百萬平方呎的優質住宅，大部分單位享有優美江景。

其他城市

悦城

成都雙流縣

(佔91%)

該項目位於成都南部新社區，位處新大使館區與展覽及會議中心附近，毗鄰成都最大的海洋公園。整個項目的樓面面積逾六百萬平方呎，將分期落成。首批第一期A六幢住宅大樓面積逾一百一十萬平方呎，已於二〇一〇年交付予買家。位於項目第一期B的八十五萬平方呎優質住宅，將於二〇一二年中完工。第二期約二百五十萬平方呎的豪華高層住宅的建築工程於最近展開，將分階段落成。

成都環球貿易廣場

成都錦江區

(佔40%)

成都環球貿易廣場位於成都新金融及商業中心，連接將於二〇一二年投入服務的二號地鐵線，交通非常方便。項目樓面面積超過一千三百萬平方呎，將匯聚高級購物商場、甲級寫字樓、五星級酒店及豪華住宅，並享有完善的社區配套設施。項目第一期包括十幢住宅大樓，樓面面積達一百六十萬平方呎，工程已於今年較早前展開。



成都悦城將提供多種間隔選擇



成都環球貿易廣場將成為區內矚目的地標

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 (百分率)
2011/12財政年度完成之項目			
陸家嘴項目第三期	國金匯／上海國金中心商場第二期	上海	100
淮海中路3號地塊第二期	上海環貿廣場	上海	100
太湖新城項目第四期	太湖國際社區	無錫	40
雙流縣項目第一期B	悅城	成都	91
年度總計			
2012/13財政年度完成之項目			
陸家嘴浦明路項目第一期	濱江凱旋門	上海	100
太湖新城項目第五期	太湖國際社區	無錫	40
蘇州項目第一期	湖濱四季	蘇州	90
九龍湖項目第二期A及B	玖瓏湖	廣州	60
中山五路項目第四期B	奕翠園	中山	合作發展
雙流縣項目第二期A	悅城	成都	91
年度總計			
2013/14財政年度完成之項目			
獵德項目第一期		廣州	33.3
太湖新城項目第六期	太湖國際社區	無錫	40
蘇州項目第二期	湖濱四季／四季酒店	蘇州	90
獅嶺項目第一期A及B		廣州	100
中山五路項目第四期C及第五期	奕翠園	中山	合作發展
雙流縣項目第二期B	悅城	成都	91
年度總計			
2014/15財政年度或以後完成之項目			
陸家嘴浦明路餘下之期數	濱江凱旋門	上海	100
淮海中路3號地塊第三期	上海環貿廣場	上海	100
閔行項目		上海	35
錢江新城項目餘下之期數	杭州萬象城	杭州	40
之江項目		杭州	40
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫	40
蘇州項目餘下之期數		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	玖瓏湖	廣州	60
獅嶺項目餘下之期數		廣州	100
獵德項目餘下之期數		廣州	33.3
林和項目		廣州	70
禪城項目		佛山	80
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山	合作發展
石龍項目		東莞	100
雙流縣項目餘下之期數	悅城	成都	91
東大街項目	成都環球貿易廣場	成都	40
合計			

* 總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓

所佔樓面面積 (平方呎) *

住宅	商場	寫字樓	酒店	總面積
-	180,000	-	413,000	593,000
216,000	1,307,000	-	-	1,523,000
769,000	82,000	-	-	851,000
773,000	-	-	-	773,000
1,758,000	1,569,000	-	413,000	3,740,000

557,000	-	-	-	557,000
645,000	-	-	-	645,000
450,000	15,000	-	-	465,000
454,000	-	-	-	454,000
781,000	-	-	-	781,000
1,151,500	1,000	-	-	1,152,500
4,038,500	16,000	-	-	4,054,500

378,000	3,000	-	-	381,000
831,000	678,000	50,000	108,000	1,667,000
394,000	2,000	-	290,000	686,000
2,028,000	65,000	-	-	2,093,000
890,000	-	-	-	890,000
1,151,500	-	-	-	1,151,500
5,672,500	748,000	50,000	398,000	6,868,500

1,115,000	24,000	-	-	1,139,000
-	-	615,000	-	615,000
659,000	634,000	177,000	68,000	1,538,000
407,000	80,000	755,000	155,000	1,397,000
781,000	-	-	-	781,000
1,004,000	1,000	-	-	1,005,000
516,000	356,000	946,000	181,000	1,999,000
-	510,000	2,178,000	460,000	3,148,000
3,446,000	162,000	-	-	3,608,000
6,642,000	43,000	-	-	6,685,000
323,000	356,000	431,000	144,000	1,254,000
1,096,000	23,000	254,000	-	1,373,000
20,518,000	2,232,000	861,000	172,000	23,783,000
1,655,000	162,000	-	-	1,817,000
4,520,000	92,000	-	-	4,612,000
2,121,000	1,000	-	-	2,122,000
3,120,000	667,000	1,615,000	159,000	5,561,000
47,923,000	5,343,000	7,832,000	1,339,000	62,437,000



廣州玫瑰湖擁有偌大的綠化空間，綠意盎然



上海環貿廣場將具備嶄新設計，並引進最新設施

地產發展

主要項目

- 住宅
- 寫字樓
- 商場
- 酒店

區域	項目名稱	用途
----	------	----

主要已落成投資項目

北京 1 北京APM ●●

上海及長江三角洲

上海 2 上海名仕苑 ●●

3 上海國金中心／

上海浦東麗思卡爾頓酒店／

上海國金中心商場第一期 ●●●●

4 上海中環廣場 ●●

5 上海環貿廣場第一期 ●

杭州 6 杭州萬象城 ●

廣州及珠江三角洲

佛山 7 南海廣場 ●

區域	項目名稱	用途
----	------	----

主要發展中項目

上海及長江三角洲

上海 8 上海環貿廣場第二及三期 ●●●●

9 濱江凱旋門 ●●

10 閔行項目 ●●●●

11 國金匯／上海國金中心商場第二期 ●●

杭州 12 杭州萬象城 ●●●●●

13 之江項目 ●

南京 14 河西中央商務區項目 ●●●●

蘇州 15 蘇州項目 ●●●●●

無錫 16 太湖國際社區 ●●●●●

廣州及珠江三角洲

廣州 17 玖瓏湖 ●●

18 獅嶺項目 ●●

19 獵德項目 ●●●●●

20 林和項目 ●●●●

東莞 21 石龍項目 ●●

中山 22 奕翠園 ●●

佛山 23 禪城項目 ●●●●●

其他城市

成都 24 悅城 ●●

25 成都環球貿易廣場 ●●●●●





內地地產業務 投資物業



上海國金中心及上海環貿廣場吸引國際級寫字樓及商場租戶進駐，成功強化集團的優質品牌形象。集團會維持選擇性的投資策略，集中在內地重點城市發展。



上海國金中心

投資物業



北京APM更新形象及重整租戶，領導市場潮流

集團致力在內地興建優質投資物業。上海國金中心第二期及上海環貿廣場第一期於年內落成，為集團在內地投資物業組合增添二百萬平方呎，令總樓面面積增至七百五十萬平方呎。集團於內地的投資物業組合大部分為優質寫字樓及商場，主要位於北京和上海的優越地段。

年內，集團來自內地物業的租金總收入增加至港幣十一億五千八百萬元，租金淨收入增至港幣七億九千七百萬元。租金收入增長主要來自租金上升以及新落成投資物業的貢獻。

已落成投資物業 寫字樓

年內，內地主要城市的甲級寫字樓租務市場表現理想。隨著內地經濟持續增長帶動需求增加，主要城市的甲級寫字樓租金上升，空置率下降。集團在內地持有三百一十萬平方呎優質寫字樓作長線投資。

上海國金中心位於上海新金融區小陸家嘴，兩座寫字樓均以國際最高標準興建。該項目亦包括上海國金中心商場、豪華的上海浦東麗思卡爾頓酒店及興建中的國金匯。第一座寫字樓吸引不少大型國際及金融機構進駐，第二座一百三十萬平方呎的優質寫字樓最近落成，亦深受市場歡迎。

位於浦西的綜合項目上海環貿廣場，第一座寫字樓已於今年四月落成。項目連接的地鐵站為三條地鐵幹線的交匯點，往返市內其他地區十分便利。項目設計時尚、規格及設備先進，並配備創新的環保設施，吸引主要的跨國公司、本地企業及專業事務所租用，租務進展良好，所有樓面預期可於未來十二個月內全面租出。

上海中環廣場的寫字樓出租率維持於百分之九十六的高水平。儘管市場競爭激烈，北京APM的寫字樓租務表現亦令人滿意。

商場

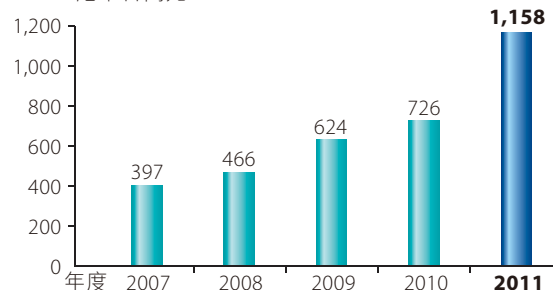
由於人均收入迅速增長，加上日益富裕的中產家庭數目上升，內地主要城市的零售市道在過去一年持續暢旺。國際及本地商戶繼續在優質商場物色舖位，以把握內地消費市場增長所帶來的商機，刺激商場租金上升。這個理想的市場環境有助集團在內地持有的三百六十萬平方呎商場的租務表現。

上海國金中心商場第一期於二〇一〇年開幕，出租率接近百分之百，顧客流量持續增加。該商場為浦東的大型商場之一，雲集知名豪華品牌。場內擁有一系列特色食肆，當中包括首次進駐內地的國際食府，是商場一大亮點。

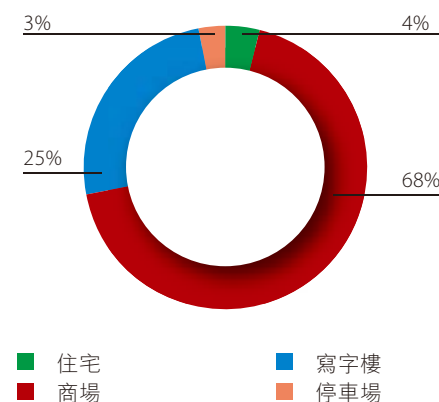
位於王府井的北京APM，為北京知名的購物及娛樂中心，匯聚眾多國際名店、食肆及娛樂設施。該商場正進行翻新工程，以鞏固市場地位，繼續成為當地富裕年輕及專業人士的首選商場。該商場將換上全新時尚設計的外牆，並優化租戶和商舖的組合，引入嶄新香港及國際品牌。

內地租金總收入*

港幣百萬元



內地租金總收入按類別*



* 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入

業務檢討－內地地產業務

投資物業

已落成之主要內地投資物業

項目	地點	地契 期滿年份	集團 所佔權益 (百分率)	住宅/ 服務式 公寓	所佔樓面面積 (平方呎)			總面積
					商場*	寫字樓	酒店	
北京								
北京APM	王府井大街138號	2043	100	-	1,036,000	458,000	-	1,494,000
上海及長江三角洲								
上海國金中心及 上海浦東麗思 卡爾頓酒店	陸家嘴世紀大道8號	2054	100	-	1,040,000	1,572,000	527,000	3,139,000
上海中環廣場	淮海中路381號	2044	80	-	106,000	366,000	-	472,000
上海環貿廣場第一期	淮海中路999號	2056	100	-	-	666,000	-	666,000
上海名仕苑	廣元西路88號	2064	100	304,000	27,000	-	-	331,000
杭州萬象城	杭州錢江新城	2046	40	-	656,000	-	-	656,000
廣州及珠江三角洲								
南海廣場	佛山南海大道	2045	100	-	640,000	-	-	640,000

* 包括地庫商場面積

發展中的投資物業

集團正在內地興建優質寫字樓、商場及酒店，以加強經常性收入的基礎。主要發展中的投資物業包括上海國金中心及上海環貿廣場的餘下期數，該兩個項目為集團在內地建立卓越品牌的重要標誌，全面落成後預期將大幅增加集團來自內地的租金收入。

頂級服務式公寓酒店國金匯及上海國金中心商場第二期預計於二〇一二年年底落成，標誌整個上海國金中心綜合項目全面落成。憑藉在香港經營豪華套房酒店的經驗，集團將於上海國金匯為長期租住的賓客提供貼心服務及理想的豪華住宿環境。



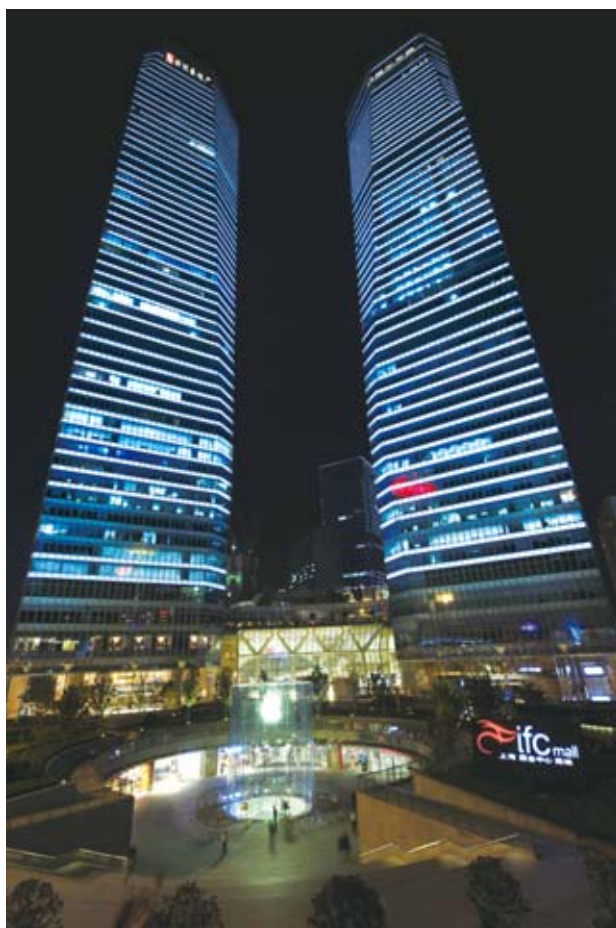
上海中環廣場位處黃金地段，吸引不少跨國企業及知名商號

環貿APM已展開前期市務推廣，憑藉優越位置及創新的市場定位，吸引眾多國際知名商戶作出租務查詢。商場預計於二〇一二年底開幕，將為顧客提供嶄新及時尚的購物環境及採用夜行消費概念，為上海的商場引入全新經營概念。

集團佔上海閔行綜合項目百分之三十五權益。該項目正發展一個大型區域商場，不單可吸納閔行龐大住宅區內的購買力，其位於鐵路交匯站上蓋的有利位置，亦將令商場成為區內熱點。此項目與上海國金中心商場第二期以及環貿APM的相繼落成，將有助強化集團在內地的商場網絡。



上海國金中心商場雲集國際知名品牌



上海國金中心深受大型跨國企業及金融機構歡迎

此外，集團亦憑藉發展頂級綜合項目的專長，於蘇州、成都、廣州及南京等內地其他主要城市發展綜合項目。該等項目絕大部分均位於黃金地段，享有便捷交通網絡。集團在內地的發展中物業，包括八百二十萬平方呎優質寫字樓、八百九十萬平方呎商場及二百一十萬平方呎高級酒店。集團將保留大部分該等項目作長線投資，特別是那些能達至最佳協同效益及品牌效應的物業。



受惠於區內遊客及商務旅客迅速增長，集團旗下酒店表現理想。作為綜合發展項目的一部分，集團在未來數年內會有多間酒店落成，進一步加強中港兩地的酒店組合。



九龍站香港麗思卡爾頓酒店



位於九龍站的香港W酒店設計充滿時尚品味



中環四季酒店在香港酒店業內保持領導地位

酒店

受惠於本地經濟增長，以及來自內地及其他地方的商務及休閒旅客持續增加，集團的優質酒店組合於年內取得驕人成績，平均房價及入住率均保持高水平。

集團佔五成權益的香港四季酒店已穩佔本地業內的領導地位，並繼續享有作為世界頂級酒店之一的國際聲譽。在二〇〇九年全球金融危機期間，四季酒店仍能維持房價穩定，業務在經濟不景過後迅速復甦，入住率及平均房價於二〇一〇年均高於其他同業。四季酒店宴會設施齊備，是舉辦社交活動的最佳地點。該酒店的特色餐廳Caprice及龍景軒繼續榮獲米芝蓮三星榮譽，令四季酒店成為全球唯一一間擁有兩家米芝蓮三星食府的酒店。

香港麗思卡爾頓酒店為全球位處樓層最高的酒店，於二〇一一年五月開幕後不久，酒店內的食肆已廣受本地市民及遊客歡迎。酒店在開幕後數月內，更榮獲多個獎項，包括獲內地《胡潤百富》頒發「最佳總統套房」及「最佳行政酒廊」。

香港W酒店於二〇一〇至二〇一一年的業績有顯著增長，忠實顧客數目不斷擴大。年內，酒店連續第二年獲《TripAdvisor》網站頒發全球旅客之選獎項，並獲評選為「亞洲十大最時尚酒店」之一。酒店於今年夏季開業的池畔酒吧Wet Deck先後舉行不同派對，令酒店再次成為傳媒焦點。

帝苑酒店的表現非常理想。酒店於二〇一一年八月完成客房的翻新工程後，刺激酒店的平均房價上升，令酒店的收益大幅增加。全部餐廳的業務表現理想，收益較去年上升。此外，酒店的四間餐廳榮獲最新一期的米芝蓮指南推介。隨著所有客房及套房服務恢復正常，酒店有信心於來年有更佳業績。

帝京酒店透過改變客源組合，加強吸引高消費的客群，平均房租因而出現穩定增長。酒店亦利用其網站及旅遊網站宣傳住宿計劃，對業務表現有顯著成效，餐飲方面的成績尤佳。帝京酒店連續三年獲米芝蓮指南推介，而花月庭及帝京軒亦獲得多項殊榮。

帝都酒店的業績十分良好，曾參與多個海外宣傳活動，以鞏固其亞洲及歐洲的客源，並為酒店帶來可觀的溢利。酒店內配置全新的無線寬頻上網，健身中心亦添置一系列健身器材，提升了酒店的競爭力。帝玉庭勇奪由香港旅遊發展局舉辦的「2010美食之最大賞」金獎。

受惠於利好的經濟環境，年內帝景酒店在各方面的業績均有顯著改善。酒店利用網上渠道進行推廣，取得理想成效，加上參與多個婚紗博覽，因而宴會業務亦見增長。酒店於來年將增設更多康樂設施，為客戶提供更多舒展身心的選擇。

上海浦東麗思卡爾頓酒店自二〇一〇年六月世博期間開業以來，業務發展蓬勃。隨著越來越多跨國企業於內地發展業務，使企業客戶市場不斷增長，有助提升酒店的市場佔有率。上海及內地其他城市日益富裕，使提供宴會和會議服務的收入成為酒店收益的重要來源。內地商務和休閒旅遊持續興旺，酒店市場部已制定來年策略，以吸納更多客源增加收益。酒店獲《Travel + Leisure》雜誌評為全球五十家最佳酒店之一，並獲《Conde Nast Traveler》雜誌評為水療熱點。

香港繼續作為主要金融商業中心及區內的首選旅遊熱點，將為酒店業帶來無限商機，而內地經濟進一步發展亦刺激主要城市對優質酒店的需求。集團正於香港及內地興建多家新酒店，以把握日益增加的發展機遇。位於香港將軍澳港鐵站上蓋的皇冠假日酒店及智選假日酒店將於二〇一二年開業。內地方面，位於廣州新商業核心珠江新城的五星級酒店，以及杭州柏悅酒店預計於三至四年內落成，集團分別佔該兩個項目百分之三十三點三及百分之四十權益。此外，集團亦計劃在內地其他主要城市包括蘇州、南京及成都興建高級酒店。



香港尖沙咀帝苑酒店於年內完成翻新後，錄得可觀收入增長



香港旺角帝京酒店透過網上推廣成效顯著



香港沙田帝都酒店優化設施以吸引更多旅客



香港汀九帝景酒店的海景客房

物業管理

集團旗下物業管理公司康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司於香港及內地合共管理近二億六千萬平方呎的物業，所管理的組合包括住宅、寫字樓、商場及其他物業。兩間公司致力為住客及租戶提供最貼心的服務，並在業務運作上貫徹環保理念，更為各職級的員工提供專業培訓及發展。

康業和啟勝將手機應用程式運用於部分新項目中，引領顧客服務走進數碼年代，並同時擴展廣受歡迎的家居增值服務，包括增添網上平台銷售一系列產品。

於回顧年內，啟勝於香港及內地擴展轄下管理組合，新增物業包括香港元朗YOHO Midtown及位於內地的上海國金中心第二座及上海環貿廣場第一座，並於興建中的上海濱江凱旋門及蘇州湖濱四季落成後接管該兩個項目的物業管理工作。康業亦新增管理多個住宅項目，包括位於香港飛鵝山的高尚住宅峻弦、東南九龍的譽•港灣，以及位於香港新界雙魚河畔、環境清幽翠綠的天巒。另外，康業亦取得十六份外界管理合約，合共管理一千三百個單位。



集團為住戶提供殷勤及體貼的服務



集團為寫字樓租戶提供優質的禮賓司服務



全面的家居增值服務深受住戶讚賞

兩間公司均深明全面的員工培訓是提供殷勤優質服務的重要元素，因此積極為前線員工提供客戶服務、禮賓司服務、園藝以及其他各方面的專業培訓課程。康業提供有關園藝的課堂及實地培訓，並首度編制園藝指引作為輔助教材。該公司亦為行政人員及園藝員工提供個人化的培訓，並獲美國培訓及發展學會頒發「人力發展國際大獎」，亦獲香港品牌發展局選為「香港服務名牌」。

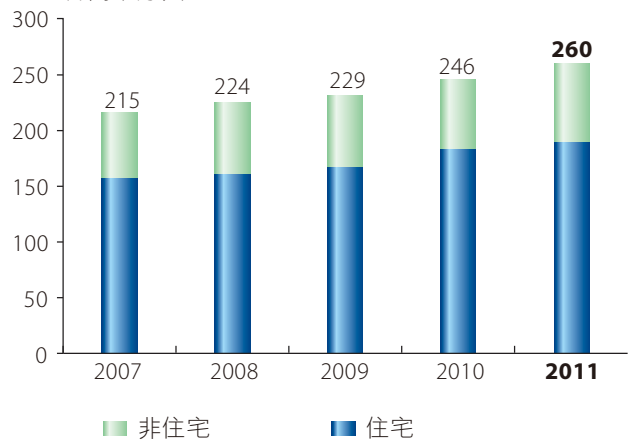
康業和啟勝十分重視綠色管理，除在轄下屋苑推行節約能源、廢物管理及回收計劃外，並構思嶄新的園藝設計，而不少屋苑亦正進行碳審計。康業及啟勝努力不懈，年內囊括多項環保大獎。



保安員攜同巡邏犬巡查，以加強寫字樓的保安

集團管理之物業

百萬平方呎





(左及右) 集團採用高質素用料及卓越設計興建各類物業



建築

年內，建築部建成總樓面面積達五百六十萬平方呎，包括位於香港的譽•港灣、峻弦、南灣、形品、泉薈等住宅項目，以及卓匯中心和環薈中心等商業項目。按項目進度計算，建築部的營業額達港幣八十二億元，其他合營項目亦錄得港幣一億三千七百萬元的營業額。

興建中的主要住宅項目包括瓏璽、星堤、尚豪庭、形品•星寓、i•UniQ譽都、i•UniQ譽•東、昇御門、天晉，以及位於港鐵屯門站、赤柱村道48至50號及元朗丈量約份第109約的項目。仍在興建中的豪華洋房包括Shouson Peak及加列山道12號。此外，尚有商業項目俊匯中心及多個加建及改建項目正按計劃進行。

建築部旗下設有多間全資附屬公司從事相關業務，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，為

集團及第三方客戶提供各種與建築相關的服務，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。

保險及按揭服務

即使世界各地自然災難頻生令環球市場產生重大保險賠償，香港保險業相對保持穩定，新鴻基地產保險有限公司的保費營業額雖然較去年輕微下跌，但於年內仍能維持盈利。該公司透過不同渠道仍可在香港市場發展新業務，同時謹守承保嚴謹的原則，以提高服務質素及促進業務發展。

金融服務部由新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、存款及其他服務，以支援集團的物業發展業務。儘管競爭日漸激烈，金融服務部仍保持盈利。



數碼通不斷優化服務質素，提升市場佔有率

電訊

受惠於用戶人數及平均每戶收益上升，數碼通於回顧年度的財務業績錄得可觀增長，服務收益亦顯著增加。數碼通一直致力提供超卓的網絡表現、開發專利服務及提供無可比擬的客戶服務，進一步獲得客戶的認同，以及擴大業務市場。該公司在更多客戶選用支援數據的智能裝置推動下，更能發揮其優勢。

數碼通成功投得更多低頻譜，應用於網絡後可提升室內的覆蓋和容量。預期未來客戶需求增加，該公司將繼續投資於網絡升級及擴大容量，並針對目標客戶群開發服務。數碼通掌握智能裝置持續滲透市場的有利形勢，業務持續增長及擴大收入市場佔有率。

數碼通維持穩健的財務狀況，備有足夠資金迎接挑戰和把握新機遇，令客戶及股東皆能受惠。集團對數碼通的前景抱有信心，並會繼續持有該公司的股權作長線投資。



新意網的互聯優勢在香港數據中心行業繼續保持領導地位

資訊科技

新意網受惠於旗下數據中心及網絡末段接駁業務的收益增加，年內繼續錄得盈利。

互聯優勢保持其作為香港中立數據中心主要營運商的地位，擁有穩定及高質素的客戶基礎。互聯優勢致力提供優質及專業的服務，迎合環球金融、電訊、資訊科技、國際企業及公共服務業客戶日益嚴格的要求。

互聯優勢在沙田增設新據點以提供更多數據中心的選擇，並投放更多資金在高質素數據中心的基礎建設上，令業務繼續增長。年內數據中心的整體租用率約為百分之八十七。

新意網旗下網絡末段接駁業務於年內亦為企業及住宅客戶提供卓越服務。

運輸基建營運及管理

集團全資持有的威信集團，為本港運輸基建業主要營運商，業務範疇涵蓋停車場、隧道、橋樑及收費道路。威信停車場於年內成功取得多項公共及私人停車場的新合約，與香港國際機場和運輸署的主要合約亦於年內續約。威信憑藉超卓表現及良好信譽，在香港停車場業內保持領導地位，現時管理三百零五個停車場，合共約十萬個泊車位。

威信集團不斷擴展業務及提升服務質素，威信集團旗下的附屬公司，現時管理合共四十公里的路段，當中包括四條大橋及六條隧道，亦負責管理和保養青馬和青沙管制區及三號幹線（郊野公園段）。威信集團的科技業務部門供應一系列創新設備，於年內為香港警察提供首批流動偵察車速攝影機，並為新加坡濱海灣的著名酒店提供出入口控制系統。



威信是香港最大的停車場營運商之一

威信集團持有快易通有限公司百分之五十的股權，為本港自動收費系統業的領導者，現時擁有逾二十五萬個車輛用戶。該公司於年內推出全新的二十四小時智能的士系統AutoTAXI，並將公司的貨車智能資訊系統融合香港海關的道路貨物資料系統，加強智能定位通訊系統的服務。

憑著超卓服務質素，威信集團在內地及澳門拓展新業務。在澳門方面，威信成功與其中一間酒店簽訂停車場管理合約，並與另一間酒店延續停車場管理合約。至於內地方面，威信持續擴展停車場管理業務，並為多個大型商廈提供停車場顧問服務。

集團持有三號幹線（郊野公園段）有限公司百分之七十的權益。該公司獲批予專營權，專責建造及營運連接青馬和汀九橋至本港北面和西面邊境口岸的主要幹線，專營權期限至二〇二五年。

三號幹線（郊野公園段）是一條雙向三線行車的幹線，包括長達三點八公里的大欖隧道及六點三公里的青朗公路，連接新界西北部和內地以及葵涌貨櫃碼頭，紓緩屯門公路及吐露港公路的交通擠塞，為本地道路使用者提供直接及更快捷安全的幹線，亦越來越受追求以最快捷方便路線往返內地的商務及休閒旅客所歡迎。年內的交通流量及收益保持平穩。

集團持有上市公司載通國際控股有限公司百分之三十三點三的權益。由於燃油價格高企、通脹持續上升及激烈競爭，該公司的專利巴士服務面對極具挑戰的營商環境。



威信的收費道路管理業務包括昂船洲大橋的管理工作



三號幹線（郊野公園段）的交通流量及收益保持平穩

港口業務

海港貨櫃服務有限公司為集團的全資附屬公司，是為亞洲區內航線提供全面中流貨櫃處理服務的主要經營者。該公司於葵青優越地段營運四個泊位貨場面積合共三點三公頃。二〇一〇年貿易量回升，令該公司的貨櫃吞吐量增長百分之十五。

位於屯門的內河碼頭是本港與珠江三角洲貨運的重要樞紐，佔地六十五公頃，共有四十九個泊位，靠泊碼頭長達三千米，提供貨櫃處理、拆裝、貨櫃存倉與維修以及其他港口服務。受惠於環球經濟復甦刺激貿易量穩定增長，該碼頭於二〇一〇年的吞吐量按年增長百分之十三。集團持有該合資項目百分之五十股權。



香港商用航空中心的服务深受商务旅客赞赏



香港機場空運中心為國際物流及運輸公司所選用

航空貨運及物流業務

位於香港國際機場的機場空運中心有限公司，樓面面積廣達一百五十萬平方呎，其優質的倉庫及寫字樓吸引不少國際物流及運輸公司使用。該公司的業務於二〇一〇年迅速回升。展望來年，儘管經濟增長步伐可能稍為減慢，以及日本地震及海嘯衝擊區內貿易，預期公司業務仍可保持升勢。機場空運中心與集團旗下附屬公司卓運物流有限公司發揮互補作用，為租戶提供航空貨運支援及增值綜合服務，加強競爭優勢。

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。受惠於二〇一〇年內地經濟迅速增長及環球經濟穩步增長，商用航空中心處理的飛行量顯著上升。第三個飛機庫的建造工程已經展開，預計於二〇一二年中完成。集團持有該公司百分之三十五的權益。

廢物管理

集團關注環保，包括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的權益，締造更清潔及綠化的香港。年內，兩間公司業務表現維持穩定。

翠谷負責將軍澳新界東南堆填區的營運及長期保養，該堆填區佔地一百公頃，廢物處理容量高達四千三百萬立方米。南華於昂船洲經營香港最大型的廢物轉運站，現時每日處理都市固體廢物量達二千二百公噸。其隔油池廢物處理設施，現時每天可處理四百八十五公噸油脂，在處理過程中提煉出的副產品，可轉化為工業用生物燃料。

業務檢討

集團財務



集團副主席兼董事總經理郭炳聯（前排右三）及新地（金融服務）執行董事郭婉儀（前排左二）於銀團貸款簽署儀式上與銀行代表合照

集團奉行審慎的理財政策，維持低借貸水平。集團來自租金收入及物業銷售的現金流量充裕，令集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十七點一的水平。

集團於年內透過歐洲中期票據發行機制，分別發行二十二億六千萬港元債券及三億美元債券，為期十年；並於年內首次發行為期十五年債券，總額為港幣四億五千萬，亦於二〇一一年四月籌組一項港幣一百六十七億五千萬元的定期／循環銀團貸款，為期五年，貸款息率優惠。上述融資配合集團的政策，確保有充裕已承諾的備用銀行信貸，作業務拓展之用。集團將繼續物色機會，延長債務組合的年期及在債券市場開拓資金來源。

集團並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易，而大部分資產及融資均以港元為單位，故此外匯風險很少。集團憑藉雄厚的財務實力及市場領導地位，分別獲穆迪及標準普爾給予A1級和A+級，前景評級均為穩定，繼續獲得香港地產發展商之中最高的信貸評級。

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



集團堅守以客為先的精神，致力提升在不同業務範疇的服務質素，與時並進推出新服務，務求令顧客稱心滿意。



香港東九龍APM

業務檢討

顧客服務



專業交樓小組為業主提供最周全和貼心的服務



集團副主席兼董事總經理郭炳江(右一)透過家訪聆聽住戶意見



住戶可於網上查閱會所設施的使用情況

集團向來重視與顧客建立長遠關係，透過不同途徑促進雙向溝通，了解顧客需要。集團管理層更會定期進行家訪，聆聽意見，確保服務及產品迎合市場需求。

集團為轄下住宅及商業項目提供優質服務，旗下兩家物業管理公司康業和啟勝，不斷推陳出新，其中廣為住戶讚許的家居增值服務，隨著住戶對生活需求轉變而擴大服務範圍，迎合現今生活潮流。於回顧年內，YOHO Midtown引入新服務，住戶可透過流動電話應用程式接收物業資訊，以及查閱會所服務，集團會將此技術推廣至其他新項目。另一項目天巒更開創二十四小時熱線服務，為住戶提供管家、餐飲到會和汽車護理，以至豪華房車接送等貼身服務。康業和啟勝兩間公司憑著出色的物業管理服務及卓越的服務水平，獲業界頒發多個獎項。

為加強商場與商戶之間合作而推出的「商戶關懷計劃」，年內舉辦各類講座，協助商戶提升營運效率和服務質素。集團通過各類型的培訓和獎勵活動，提升商場親客大使的服務質素，強化商場的市場地位及形象。商場亦採用電子技術加強顧客服務，例如於新城市廣場設立電子系統，方便顧客預訂餐廳座位。

致力促進集團與市場雙向溝通的新地會，至今會員人數已逾三十萬。該會為會員提供多項尊尚服務，包括優先參觀集團最新物業及尊享置業相關優惠等。新地會於年內發動以「珍惜·愛家人」為主題的活動，舉辦一系列廣受歡迎的講座和工作坊等，並就活動開設YouTube頻道及Facebook活動專頁，以宣揚社會及家庭和諧的訊息。新地會致力舉辦不同的活動，以加強與會員的溝通，並透過多種渠道蒐集會員的意見，務求提升服務質素。

集團網站進行全面革新，除設計煥然一新外，更加強內容和功能，進一步增強網站作為向持份者、顧客、投資者與傳媒發放企業資訊的有效平台，提高公司的透明度。新網站的設計強化搜尋功能及增加分享程式，以便更容易使用。



新城市廣場設有電子訂座智能系統，為顧客提供便利



集團收集顧客的意見，促進雙向溝通



新地會舉行派對，慶祝該會成立十五週年及會員人數超越三十萬名

企業管治

維持高水平的商業道德標準及企業管治一直是集團其中一項首要的工作。集團堅信憑著開明及盡責的態度經營業務及奉行良好之企業管治，可獲得最大回報，從而提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及就良好管理及企業管治所獲得的嘉許刊於第88頁「投資者關係」部分。

企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高本集團可信性及透明度，從而增強股東及公眾對本集團之信心。除了本公司主席因另有要務而未能出席本公司二〇一〇年股東週年大會外，本公司在回顧年內已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。

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」）不斷監察及檢討本公司之企業管治常規。

董事局

成員

董事局現有十八名董事，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。關於董事局成員的資料詳見第2頁。

鄭肖卿女士（主席及非執行董事）及盧超駿先生（非執行董事）將於二〇一一年十二月八日即將舉行之本公司股東週年大會（「二〇一一年股東週年大會」）上輪值告退，他們已通知本公司將不會尋求膺選連任為董事。故此，董事局之董事人數將會為十六名，並有五名董事為非執行董事。

所有董事均能付出足夠時間及精神處理集團的事務。董事局認為執行董事及非執行董事組合之比例合理及足夠，並充分發揮制衡作用，以保障集團及公司股東之利益。

非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及豐富經驗。他們提出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，本公司現有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。每位獨立非執行董事在任均不超過九年。

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出之獨立性指引作出之獨立性確認書，並認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。儘管馮國綸博士直至二〇一〇年五月二十八日止曾經出任HSBC Holdings plc（「HSBC Holdings」）之董事及現為香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）之董事，而HSBC Trustee (C.I.) Limited（「HSBC Trustee」，HSBC Holdings及滙豐均為其聯繫人）作為本公司之主要股東並以若干信託（「信託」）之受託人身份持有本公司若干股份，本公司認為馮博士符合獨立性指引，因為HSBC Trustee在行使信託持有之本公司股份的投票權時，並無接受HSBC Holdings之指示，而且馮博士也不能控制HSBC Trustee之決策過程。

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。鄭女士亦為鄭準先生之親姊。此外，胡寶星爵士為本公司替代董事胡家驃先生之父親。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

在截至二〇一一年六月三十日止年度內，董事局已召開四次常規會議。於董事局會議中，董事們商討並批准集團之整體策略，監察財政表現以及商討全年及中期業績，以及其他重大之事項。業務及運作上之事宜則授權予管理層處理。

所有董事在召開所有董事局常規會議至少十四天前接獲會議通知，並且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每次董事局常規會議或委員會會議之日的三天前送交所有董事。

公司秘書協助主席準備董事局會議議程，及確保遵守有關會議程序的所有適用規則及規例。公司秘書並備存每個會議的詳細紀錄，以供所有董事查閱。

於截至二〇一一年六月三十日止年度內舉行之董事局會議出席紀錄如下：

董事姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
執行董事	
郭炳江	4/4
郭炳聯	4/4
陳啓銘	4/4
陳鉅源	4/4
鄭 準	4/4
黃植榮	4/4
陳國威	4/4
非執行董事	
鄭肖卿	2/4
李兆基	3/4
郭炳湘	0/4
胡寶星	2/4
關卓然	3/4
盧超駿	2/4
黃奕鑑	4/4

董事姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
獨立非執行董事	
葉迪奇	4/4
王于漸	2/4
李家祥	4/4
馮國綸	3/4

所有董事均掌握有關及適時的資料，並可在需要之情況下索取進一步資料或尋求獨立專業意見。所有董事亦可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書負責將董事局會議文件及有關資料給予董事，並確保董事局的運作符合程序。若有董事提出問題，必定採取步驟盡力作出迅速及全面的回應。

若有主要股東或董事在事項上可能存在利益衝突，有關事項將不會以書面決議形式通過，相反董事局將會就該事項召開董事局會議。在交易中沒有牽涉利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議處理該衝突事項。董事局轄下委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，其會議均採納沿用於董事局會議之原則及程序。

主席

鄭肖卿女士為董事局主席。主席主要負責領導董事局，及確保董事局有效及暢順地運作，亦鼓勵董事積極參與所有董事局及其轄下委員會之會議。

郭炳江先生及郭炳聯先生為本公司副主席兼董事總經理。主席及董事總經理之角色有所區分，並由不同人士所擔任。

於二〇一一年九月十五日，董事局已委任郭炳江先生及郭炳聯先生為本公司聯席主席，該委任將於二〇一一年股東週年大會通過建議修訂本公司組織章程細則（「章程細則」）之特別決議案後股東週年大會結束時生效。郭炳江先生及郭炳聯先生均已服務本集團超過三十年，

並在過去二十年間，他們一直聯席出任副主席兼董事總經理，並各自有清楚的權責範圍。董事局認為委任郭炳江先生及郭炳聯先生為本公司聯席主席是董事局及管理層在現時領導上之正常伸延，並且有利於集團之長遠業務發展。郭炳江先生及郭炳聯先生在獲委任為聯席主席後將繼續出任為本公司董事總經理及執行董事。

董事培訓及支援

所有董事均須瞭解其集體職責。新委任之董事將獲得整套包括介紹集團業務及上市公司董事在法律及監管規定上之責任的資料。集團亦提供簡介會及其他訓練，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概況予董事，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司會向董事及高級管理人員發出通告及指引，以確保他們對最佳企業管治常規具警覺性。

標準守則之遵守

本公司採納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二〇一一年六月三十日止年度內均已全面遵守標準守則。

執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，其成員包括所有執行董事。

執行委員會定時召開會議，主要負責制定業務政策及就重要業務及政策上作出決定，促使批准若干企業活動，

並就一些於董事局常規會議之間出現的事宜行使董事局向委員會授權之權力及職權。

薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王子漸教授出任委員會主席，委員會其他成員為盧超駿先生及李家祥博士。所有成員皆為非執行董事，而大多數為獨立非執行董事。隨著上述提及盧超駿先生於二〇一一年股東週年大會上退任為董事，他將不再擔任為薪酬委員會成員。於二〇一一年九月十五日，董事局已委任非執行董事關卓然先生接替盧先生出任為薪酬委員會成員，自二〇一一年十二月九日起生效。

薪酬委員會負責制定及向董事局建議薪酬政策，釐訂執行董事及高級管理人員之薪酬，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。委員會於若需要時會就其建議諮詢主席及／或副主席，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，其職權範圍登載於本公司之網站上。

截至二〇一一年六月三十日止年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，以下是各成員之出席紀錄：

委員會成員	出席會議次數／ 全部會議次數
王子漸	1/1
盧超駿	1/1
李家祥	1/1

薪酬委員會對關於董事和高級管理人員袍金及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，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，委員會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。委員會建立物色人選之程序，並會考慮用不同的衡量標準，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。委員會亦會檢討董事局之成員人數、架構及組合，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，其職權範圍登載於本公司之網站上。

截至二〇一一年六月三十日止年度內，提名委員會舉行了一次會議，以下是各成員之出席紀錄：

委員會成員	出席會議次數／ 全部會議次數
王于漸	1/1
關卓然	0/1
葉迪奇	1/1

提名委員會對本公司董事局之組合及其他相關事宜作出了討論及檢討。此外，委員會亦向董事局提出建議批准(i)變更董事局架構加入聯席主席之職位，及(ii)委任董事局聯席主席代替將於二〇一一年股東週年大會上退任之現任主席，而該委任將於二〇一一年股東週年大會通過建議修訂章程細則之特別決議案後股東週年大會結束時生效。

根據章程細則，三分之一的董事需要於每年的股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值退任並符合資格膺選連任，而每一位董事均最少每隔三年輪值退任。非執行董事之任期約為兩年，自其重選為董事的股東週年大會之日起至兩年後的股東週年大會止，並符合資格於其任期屆滿的股東週年大會上膺選連任。

審核委員會及問責

董事局有責任就集團的表現及前景作出平衡及清晰的評核。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紀錄，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，並由獨立非執行董事李家祥博士出任委員會主席。委員會其他成員為葉迪奇先生及黃奕鑑先生。所有成員皆為非執行董事，而大多數為獨立非執行董事。

本公司現任核數公司的前任合夥人並沒有於離任或不再擁有該公司任何財務利益起計一年內擔任審核委員會的成員。

審核委員會之職權範圍包括：

- 審閱向董事局提交之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及維持有效的內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；
- 對內部監控事宜的重要調查結果進行研究；
- 檢討內部核數計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作；
- 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；及
- 如有需要，會就核數的相關事宜與外聘核數師進行會議討論，管理層須在適當時避席。

審核委員會獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍登載於本公司之網站上。

截至二〇一一年六月三十日止年度內，審核委員會召開三次會議，以下是各成員的出席紀錄：

委員會成員	出席會議次數／ 全部會議次數
李家祥	3/3
葉迪奇	3/3
黃奕鑑	3/3

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。

於回顧年度內，審核委員會檢閱了集團之中期及全年業績，並對財務報告及其他報告作出討論及審批。委員會亦檢討集團截至二〇一一年六月三十日止年度的內部審核工作和討論該年度之審核方案。

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外聘核數師之獨立性或客觀性。截至二〇一一年六月三十日止年度及隨後直至本年報之日止之期間內，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的獨立性要求。

截至二〇一一年六月三十日止年度，德勤·關黃陳方會計師行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一千二百萬元及港幣六百萬元。非核數服務主要包括稅務諮詢、檢討服務、顧問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，以保障集團財產及利益相關者之權益，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，清楚說明各單位之責任及權力，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。

董事局對集團截至二〇一一年六月三十日止年度的內部監控作出檢討，範圍包括財務、營運和法規監控，以及風險管理功能。董事局參考審核委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師作出之評價，從而對內部監控之效

益作出評估。年度之檢討亦考慮到本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

內部稽核部奉行強調風險監控之方針。對不同的審核部分給予風險評級及制定權衡風險的審核方案，對較高風險的部分給予優先及適時之審核。該部門對集團日常財務及運作進行定期之檢討。審核委員會會審閱主要查核結果及監控缺點（如有）之總結。內部稽核部因應審核委員會之建議就同意落實的跟進事宜作出監控。

董事局權力的授權

董事局負責指引及批准集團業務之整體策略。由於集團之業務繁多，日常運作及策略執行之責任則授權予管理層。董事局就管理層的權力給予清晰指引，並定期檢討授權予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續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。所有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，並在若干特定的情況下，在實行前徵求董事局之批准。

與股東之關係

本公司沿用向股東及時披露有關資料之政策。本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。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出個別決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的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，以確保本公司遵從最佳之企業管治常規。股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少二十個營業日派送予所有股東；而隨附股東週年大會通告之通函亦列明每項提呈之決議案之詳情及按上市規則要求之其他有關資料。股東週年大會之主席行使章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按投票方式進行表決。在大會上開始投票前，會解釋要求及進行按投票方式表決之程序。投票表決之結果於同日在本公司之網站上公布。

投資者關係



高級管理層於分析員簡報會闡述集團的業務發展

集團十分重視與股東及投資界的溝通，向他們提供企業策略、業務發展及前景方面的資訊，保持有效的雙向溝通渠道，務求加深他們對集團的了解和提高公司透明度。

集團透過不同渠道適時發放企業資訊，包括新聞稿、全年和中期報告、期刊及公告。全部資料均可於集團網站瀏覽。業績公布後，集團更隨即召開新聞發布會及分析員簡報會，由高級管理層作出講解。

此外，集團亦積極與各界溝通，定期與投資界包括基金經理及分析員會面及進行電話會議，以聆聽意見。集團更安排投資界及新聞界實地參觀最新項目，讓他們掌握集團的最新發展。再者，集團亦主動接觸國際投資界，藉著參與海外大型會議，以及於主要國際金融中心進行巡迴推廣活動，跟國際投資界保持聯繫。

集團憑藉經驗豐富的管理層、優秀的企業管治及良好的投資者關係，先後獲主要財經刊物頒發多個獎項，印證集團堅定不移的信念，在維護公司、股東及員工最佳利益的前題下，積極推動業務發展。

獎項

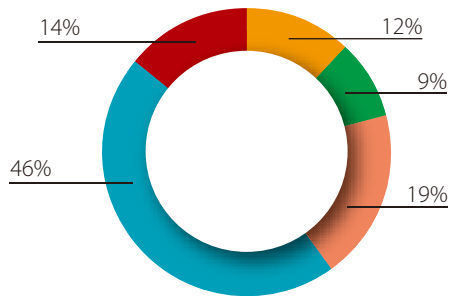
二〇一〇至一一財政年度

- 獲財經雜誌《Corporate Governance Asia》頒發「亞洲企業管理卓越大獎」、「亞洲最佳行政總裁大獎」及「亞洲最佳企業管治大獎」
- 獲財經雜誌《FinanceAsia》選為「亞洲最佳地產公司」、「香港最佳管理公司」、「香港最佳企業管治」、「香港最佳投資者關係」、「香港最佳企業社會責任」、「香港最佳派息承諾政策」、「香港最佳行政總裁」及「香港最佳財務總監」
- 獲財經雜誌《The Asset》頒發「管理及企業管治卓越大獎－白金獎」
- 獲財經雜誌《Asiamoney》選為「亞洲最佳企業管治公司」及「最佳資料披露及公司透明度」
- 獲財經雜誌《Euromoney》評選為「香港最佳發展商」，更獲頒發「亞洲最可信和一致的業務策略（地產界別）」、「香港最佳企業管治」及「香港最可信和一致的業務策略」獎項



安排投資界參觀集團旗下新項目

二〇一〇至一一財政年度與投資界交流情況 (約一千二百人次)



- 面談及電話會議
- 海外巡迴推廣活動
- 業績公布後的簡報會及會議
- 投資者會議或論壇
- 實地視察

二〇一〇至一一財政年度有關投資界的主要活動

日期	活動
二〇一〇年 第三季	<ul style="list-style-type: none"> - 安排新聞界與投資界參觀示範單位 - 出席在香港舉行的投資者會議 - 公布二〇〇九至一〇年全年業績 <ul style="list-style-type: none"> - 新聞發布會 - 分析員簡報會 - 業績公布後與基金經理會面
第四季	<ul style="list-style-type: none"> - 出席在香港舉行的投資者午宴 - 出席在新加坡舉行的投資者會議 - 出席在香港舉行的企業投資者日 - 前往英國、美國及北京進行巡迴推廣活動
二〇一一年 第一季	<ul style="list-style-type: none"> - 出席在香港舉行的投資者午宴 - 出席在上海舉行的投資者會議 - 出席在香港舉行的企業投資者日 - 公布二〇一〇至一一年中期業績 <ul style="list-style-type: none"> - 新聞發布會 - 分析員簡報會 - 業績公布後與基金經理會面 - 出席在香港舉行的投資者會議 - 安排新聞界及投資界參觀天際100
第二季	<ul style="list-style-type: none"> - 出席在香港舉行的企業投資者日 - 安排新聞界及投資界參觀香港麗思卡爾頓酒店 - 出席在香港舉行的投資者會議 - 前往英國、美國及北京進行巡迴推廣活動



集團於年內獲頒多個國際獎項

企業社會責任

環境保護及推廣



集團旗下物業預留偌大綠化地帶，為住戶締造舒適環境



馬灣大自然公園的綠化設施為城市人提供消閒好去處

集團愛惜自然環境，致力興建優質物業的同時，亦把可持續發展理念融入業務各環節中，並於旗下物業推行綠色管理，積極參與各類愛護地球的活動。

集團在項目的設計及建築上，致力奉行國際環保標準，並獲得國際專業機構認可，其中旗下九龍站環球貿易廣場獲頒BEAM認證最高白金評級。集團在物業設計上亦力求配合四周自然環境，旗下項目天密的園林會所採用獨特概念令建築物與大自然相融合，獲香港建築師學會頒發「2010年度住宅建築境內優異獎」。

集團旗下物業管理公司康業和啟勝透過龐大物業網絡推行綠色管理，致力在社區推廣愛護環境的訊息，為住戶締造優美清新的生活環境。康業和啟勝於節能減廢、改善室內空氣質素等各方面均採取有效措施，轄下屋苑及商業樓宇於全港「廢物源頭分類比賽」中合共奪得近二百個獎項，當中包括最高殊榮鑽石獎及各級證書，並在「2010香港環保卓越計劃」中囊括物業管理界別七個獎項。



集團鼓勵業戶支持廢物源頭分類計劃

為鼓勵屋苑住戶以及商場和寫字樓租戶支持廚餘分類及回收計劃，集團特別供應廚餘收集桶，更於部分商場及屋苑提供收集箱，並裝置廚餘處理設備將收集所得的廚餘轉化為有機肥料作園藝美化用途。

集團積極推動綠色駕駛，於旗下停車場陸續提供充電設施，方便市民使用環保汽車，減少溫室氣體排放。集團亦舉辦工作坊鼓勵員工培養低碳駕駛的習慣，旗下車隊於「企業綠色駕駛獎勵計劃」中，獲頒「燃油效益改善」金獎及「燃油用量減幅」銀獎。於去年的聖誕及新年，集團在新鴻基中心大廈外牆採用節能LED燈飾作佈置，估計較傳統燈飾節省達八成五電量，大大減低二氧化碳排放。

集團積極參與環保活動，連續三年支持「地球一小時」全球熄燈活動，更是參與物業項目最多的發展商之一。集團亦動員近二百個商場、寫字樓及住宅物業參與「知慳惜電」節能比賽，於三個月內共節省用電量約一成，而啟勝更於物業管理組別中榮膺「勁減用量大獎」冠軍。為減少電子廢物，集團全力支持《良心回收約章》運動，承諾把舊電腦、電器轉贈有需要人士，將舊電子產品回收再用，並確保含有毒物質的電子垃圾得到妥善處理。



集團將綠化設施引入商業項目



集團旗下多個商廈及住宅均設有電動車充電站，鼓勵綠色駕駛



集團部分屋苑設有廚餘處理機，將廚餘分解成為有機肥料

企業社會責任

社會公益



新地義工隊熱心公益，備受各界嘉許

集團秉持「以心建家」的信念，透過不同方式回饋社會，幫助有需要人士，積極履行企業社會責任。

於回顧年內，集團發動「以心建家送暖行動」，為社會上有需要人士提供即時支援，包括為因意外而陷入經濟困難的家庭給予短期的緊急援助。集團亦為基層公屋戶或

有特別需要的家庭進行基本家居維修，並與政府及社福機構合作，為元朗及港島東逾二千名長者設宴迎接農曆新年，以及向全港近六千名長者派發「愛心福袋」。



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(左二)與學童分享閱讀心得



新地會舉辦的愛家活動深受歡迎

集團的「新地開心閱讀」計劃繼續舉辦閱讀比賽、講座，以及出版免費文化雜誌，推動閱讀風氣，並在年內舉辦第三屆年輕作家創作比賽，得獎者的新書亦已於香港書展面世。集團同時連續四年贊助基層兒童參觀書展，並提供津貼選購書籍。此外，集團於年內第十七度與香港中文大學合辦諾貝爾獎得獎學人傑出講座，邀請一位諾貝爾得獎學者來港主持講座，分享知識。集團亦致力支持中港教育項目，繼續透過新鴻基地產郭氏基金於內地及本港多所大學設立助學金，資助優秀學生繼續進修。

新地會每年以不同主題的愛家活動，推廣健康和諧的家庭生活，於年內推出的活動以「珍惜•愛家人」為主題，透過網絡平台，以及舉辦講座、工作坊和主題故事分享比賽等傳播愛家訊息。馬灣公園挪亞方舟透過各項設施及舉辦特別活動，繼續宣揚正面價值觀。

一直以來，集團鼓勵員工積極參與社會服務，向有需要人士表達關懷，貢獻社會。目前擁有超過一千八百名成員的新地義工隊，經常與志願團體合作，服務老人、青少年及弱勢社群等不同組別的有需要人士。集團亦成立了由兒童及青少年組成的陽光小組，以培養下一代服務社群的精神。

集團積極支持不同的慈善團體及社福機構，年內除成為公益金最高籌款機構（公司、機構及個人組別）之一外，更連續十六年成為公益金馬拉松最高籌款機構。集團旗下六十一間公司及物業項目獲頒「商界展關懷」榮譽，部分更是連續九年取得該項殊榮。



集團副主席兼董事總經理郭炳江（左）出席同事的榮休派對，表達集團對長期服務員工的感謝



集團成立「以心建家送暖行動」幫助有需要社群



新鴻基地產郭氏基金在內地大學設立助學金，資助優秀學生

企業社會責任

員工發展及個人發展



公司邀請不同領域的專業人士主持講座，有助同事增進知識及擴闊視野

集團深信員工是公司最寶貴的資產，特別安排一系列培訓課程，推動員工發展潛能。集團於年內所舉辦的課程共吸引逾三萬人次參加。

集團透過管理培訓生計劃及見習工程師計劃，招聘本地、內地及海外頂尖大學的優秀畢業生。管理級員工參加由專家及海外學者主持的講座，以加強各方面知識，部分高級經理更可參加海外課程，藉此培養國際視野。新晉升的管理人員會接受所需的管理技巧訓練，以助其有效履行職務。



廣州同事參與公司文化工作坊



同事參加在馬灣舉行的跨部門的團隊合作工作坊

為了幫助內地各職級的員工融入集團的文化，集團亦為他們提供培訓，包括公司迎新課程，部分員工更可獲安排來港參與在職培訓，以熟悉集團的營運方式。香港員工亦可參與有關內地社會經濟發展、法律體系及營商模式的課程，集團並為將派駐內地辦事處的員工安排相關培訓及籌備，包括普通話課程及文化認知培訓。

集團的卓越服務計劃，年內為物業管理經理、主管及前線員工舉辦五次大型講座，推動他們發揮團隊精神，為顧客提供一致而優質的服務。集團亦為負責租務及銷售的員工舉辦提升專業水平的培訓，以及定期安排員工彼此交流資訊與工作經驗。



為物業管理同事舉辦講座

集團重視工作安全，於建築地盤及辦公室舉辦相關研討會及工作坊。集團亦關心環境，特別舉辦有關環境保護的講座，讓員工認識所需的技能及知識，協助集團推行環保措施。

集團為新入職的員工安排全面的迎新活動，協助他們了解公司及其工作部門，並舉辦有關壓力管理及心理健康的研討會及工作坊，及為員工安排興趣班及康樂活動，部分活動更歡迎員工家人參與。

所有員工均可申請集團資助報讀與工作有關的外間課程，包括短期講座以至學位課程，年內新增碩士課程資助計劃，以資助具優厚潛質的員工持續發展。集團的培訓圖書室為員工提供各類自學課程，包括影片、書籍、雜誌及多媒體學習材料。此外，公司的內聯網亦備有網上自學課程。



內聯網設有網上自學課程，方便員工隨時自我增值



員工參加由專業導師帶領的健體班



集團鼓勵同事與家人一同參加活動，共享健康平衡的生活

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一一年六月三十日止年度，可撥歸公司股東溢利為港幣四百八十億九千七百萬元，較去年港幣三百億三千九百萬元增加港幣一百八十億五千八百萬元或百分之六十點一。賬目所示溢利已包括投資物業公平價值增加扣除相關遞延稅項及非控股權益為港幣二百六十九億九千六百萬元（二〇一〇年：港幣一百七十億零五百萬元）。

截至二〇一一年六月三十日止年度，可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響，較去年港幣一百三十八億八千三百萬元增加港幣七十五億九千六百萬元或百分之五十四點七至港幣二百一十四億七千九百萬元。由於年內所確認的物業銷售大增，住宅項目包括峻弦、譽•港灣、南灣、天巒以及位於新加坡的卓錦豪庭，物業銷售溢利增加港幣一百億三千一百萬元至港幣一百六十六億四千七百萬元。淨租金收入增長百分之十四點四至港幣九十五億一千一百萬元，主要是出租物業之續約租金持續調升，尤其是來自新投資物業的租金收益，包括位於香港之環球貿易廣場寫字樓及中國內地之上海國金中心商場。由於客戶數目增長強勁，電訊分部貢獻營業溢利較去年大幅增加港幣六億四千萬元或二倍至港幣九億六千七百萬元。處於經濟復甦環境中，酒店整體入住率及房價均顯著增進，酒店溢利增加百分之四十八點三至港幣五億五千三百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一一年六月三十日止，公司股東權益增加港幣四百三十七億四千四百萬元至港幣三千零六十九億六千五百萬元，相等於增加百分之十六點六至每股港幣一百一十九元四角（二〇一〇年六月三十日：每股港幣一百零二元四角）。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。於二〇一一年六月三十日的負債比率（按淨債項相對公司股東權益比例來計算）為百分之十七點一，二〇一〇年六月三十日為百分之十四點一。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）為十六點九倍，去年為十五點九倍。

集團於二〇一一年六月三十日的債項總額為港幣六百零四億三千五百萬元。扣除現金及銀行存款港幣七十八億九千八百萬元的淨債項為港幣五百二十五億三千七百萬元，較於二〇一〇年六月三十日增加港幣一百五十三億五千三百萬元。債項總額增加主要反映本集團於香港及中國內地房地產項目之持續收購及投資。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一〇年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	9,682	11,262
一年後及兩年內	23,334	8,022
兩年後及五年內	17,916	19,402
五年後	9,503	6,702
借款總額	60,435	45,388
現金及銀行存款	7,898	8,204
淨債項	52,537	37,184

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。於二〇一一年六月三十日，集團百分之七十八的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十二是由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險減到最少。於二〇一一年六月三十日，集團約百分之七十四的借款為港元借款，百分之十七的借款為人民幣借款及百分之九的借款為美元借款。外幣借款主要用作對香港以外物業項目的融資。

集團的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。於二〇一一年六月三十日，大概百分之八十一的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十九的集團借款為定息債項。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇一一年六月三十日，本集團未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖總額為港幣四十六億四千四百萬元，有關浮息掉換定息利率掉期合約之現金流對沖總額為港幣一億元和貨幣掉期合約（用以對沖償還美元債項本金）總額為港幣四億五千二百萬元。

於二〇一一年六月三十日，集團的現金及銀行結存大概百分之五十九為港元，百分之二十三為美元，百分之十六為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一一年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣四億一千一百萬元，作為保證銀行為電訊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，賬面淨值約共港幣二百零二億七千四百萬元作為銀行借款抵押品，其中大部分作為中國內地銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇一一年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營公司的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣十六億五千萬（二〇一〇年六月三十日：港幣三十億四千一百萬元）。

董事局報告書

本董事局謹將截至二〇一一年六月三十日止年度之報告呈覽：

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、經營酒店、電訊、運輸、基建及物流。其他列於本年報第186頁至194頁之主要附屬公司、共同控制公司及聯營公司所從事之輔助性業務已歸入本集團主要業務內。根據可報告及經營分部界定之業務及地區劃分的集團本年度的業績表現分析，詳列於賬項說明第2項內。

集團溢利

除稅項後溢利並包括所佔共同控制公司及聯營公司之業績總額為港幣四百八十七億八千八百萬元（二〇一〇年：港幣三百零六億四千一百萬元（重列））。計入非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣四百八十億九千七百萬元（二〇一〇年：港幣三百億三千九百萬元（重列））。

股息

中期股息每股港幣九角五仙（二〇一〇年：每股港幣八角五仙）已於二〇一一年三月二十三日派發。本公司之董事局（「董事局」）建議派發末期股息每股港幣二元四角（二〇一〇年：每股港幣一元八角五仙），截至二〇一一年六月三十日止全年共派發股息每股港幣三元三角五仙（二〇一〇年：每股港幣二元七角）。

如即將舉行的本公司股東週年大會（「二〇一一年股東週年大會」）通過派發建議的末期股息，股息將以現金支付，惟本公司之股東（「股東」）可根據以股代息計劃（「以股代息計劃」）選擇收取新發行及已繳足股份以代替現金股息。除不能享有建議派發之末期股息外，新股於發行後與本公司現有股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃詳情的通函及有關選擇表格將約於二〇一一年十二月二十二日（星期四）寄予各股東。

以股代息計劃需待二〇一一年股東週年大會上通過有關派發末期股息之決議案，及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准以股代息計劃下將予發行之新股上市及買賣後方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將約於二〇一二年一月十九日（星期四）派發及寄送予於二〇一一年十二月十六日（星期五）名列在本公司股東名冊內之股東。

購入、出售或贖回股份

截至二〇一一年六月三十日止年度，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。

股本

本公司年度內股本變動之詳情載列於賬項說明第28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變動情況分別載列於賬項說明第30項及第140頁內。

固定資產

年度內固定資產之變動情況載列於賬項說明第10及11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6頁。

物業

本集團所擁有主要投資物業之資料載列於第40及41頁。

董事

本公司董事名單載列於本年報第2頁及其個人資料則載於第118至128頁。所有董事均全年任職。

根據公司組織章程細則（「章程細則」）第104(A)條之規定，鄭肖卿女士、李家祥博士、郭炳湘先生、胡寶星爵士、盧超駿先生及黃植榮先生將在二〇一一年股東週年大會上輪值告退。鄭肖卿女士及盧超駿先生已知會本公司，他們將不會於二〇一一年股東週年大會尋求膺選連任。其他退任董事符合資格並願意於二〇一一年股東週年大會中膺選連任。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，確認其符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）所述各項有關其獨立性的因素。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事及最高行政人員之權益

於二〇一一年六月三十日，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					股本衍生工具內持有相關股份數目 ¹	總數	於2011年6月30日佔已發行股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 之子女)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	總數			
鄭肖卿	21,151	-	-	1,083,879,328	1,083,900,479 ²	-	1,083,900,479	42.17
李兆基	486,340	-	343,000 ⁵	-	829,340	-	829,340	0.03
郭炳江	1,976,281	304,065	-	393,460,297 ^{2&3}	395,740,643	100,000 (個人權益)	395,888,643	15.40
						48,000 (家族權益)		
郭炳聯	75,000	-	-	396,603,978 ^{2&4}	396,678,978	100,000	396,778,978	15.44
王子漸	-	1,000	-	-	1,000	-	1,000	0.00
李家祥	-	4,028	-	-	4,028	-	4,028	0.00
馮國綸	120,000	9,500	-	-	129,500	-	129,500	0.01
郭炳湘 ⁶	75,000	-	-	1,087,663,522	1,087,738,522	-	1,087,738,522	42.32
胡寶星	1,302,239	-	-	-	1,302,239	-	1,302,239	0.05
盧超駿	90,000	-	-	-	90,000	-	90,000	0.00
黃奕鑑	167,099	-	-	-	167,099	-	167,099	0.01
陳啓銘	41,186	-	-	-	41,186	100,000	141,186	0.01
陳鉅源	-	66,000	126,500 ⁷	-	192,500	100,000	292,500	0.01
鄭準	702,722	339,358	-	-	1,042,080	100,000	1,142,080	0.04
黃植榮	195,999	-	-	-	195,999	100,000	295,999	0.01
胡家驃	-	1,000	-	-	1,000	-	1,000	0.00
(胡寶星之 替代董事)								

附註：

- 股本衍生工具內持有相關股份數目包括本公司授出之購股權（現被視為以實物交收非上市證券衍生工具），詳情載於下列「購股權計劃」之段落內。
- 由於鄭肖卿女士為某些酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士於此等1,083,900,479股本公司股份中，被視作擁有1,083,879,328股本公司股份之權益。

由於郭炳江先生及郭炳聯先生各自為某些酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，彼等於此等1,083,879,328股本公司股份中，各自被視作擁有373,426,430股本公司股份之權益。而郭炳江先生及郭炳聯先生各自被視作擁有373,426,430股本公司股份之權益中有18,199,981股本公司股份屬相同權益，因此重覆計算為該兩位董事之權益。

此外，於二〇一〇年九月三十日，於當時間接擁有合共1,081,739,328股本公司股份權益的某些信託之受託人（「受託人」）知會本公司，指出在該等信託重組後，按證券及期貨條例條款而言，自二〇一〇年九月二十九日起，多位身為本公司董事的郭氏家族成員於該等1,081,739,328股本公司股份中被視為擁有的「權益」如下：

1. 鄭肖卿女士繼續在該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中擁有所有權益。
2. 郭炳江先生及郭炳聯先生於該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中，各自擁有371,286,430股股份權益。
3. 郭炳湘先生於該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中並無擁有任何權益。」

受託人於二〇一〇年九月三十日發出上述之通告後及直至二〇一一年六月三十日止，已購入合共2,140,000股本公司股份，而受託人於本公司之股份權益則由1,081,739,328股增至1,083,879,328股。

3. 此外，除上述附註2所述之被視作擁有之權益外，由於郭炳江先生為某酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳江先生被視作擁有另外20,033,867股本公司股份之權益。
4. 此外，除上述附註2所述之被視作擁有之權益外，由於郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯先生被視作擁有另外23,177,548股本公司股份之權益。
5. 李兆基博士被視為透過Superfun Enterprises Limited（「Superfun」）擁有本公司343,000股股份權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）全資所擁有，而恒基兆業地產有限公司（「恒地」）擁有中華煤氣39.88%權益。恒基兆業有限公司（「恒兆」）被視為持有恒地60.33%權益。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一個單位信託（「單位信託」）之受託人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」）作為數個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據證券及期貨條例第XV部而言，李兆基博士被視為擁有Superfun所持有之本公司343,000股股份權益。
6. 就本公司向郭炳湘先生發出有關披露權益之確認文件（「權益確認文件」）以再次確認他於二〇一一年六月三十日於本公司及其相聯法團的股份及有關之股本衍生工具、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉，郭炳湘先生於二〇一一年十月三日知會本公司，他發現他最近得到若干有關他於本公司的股份權益的資料，與他所理解的存在嚴重分歧，而他於本公司的股份權益現正在爭議中。
7. 此等股份乃由一間受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 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2011年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	其他權益	總數			
鄺肖卿	106,356	2,140,000 ¹	2,246,356	–	2,246,356	0.10
郭炳江	–	2,140,000 ¹	2,140,000	–	2,140,000	0.09
郭炳聯	–	3,485,000 ^{1&2}	3,485,000	–	3,485,000	0.15
黃奕鑑	200,000	–	200,000	–	200,000	0.01
鄺準	600,000	–	600,000	–	600,000	0.03
黃植榮	218,000	–	218,000	–	218,000	0.01

附註：

- 由於鄺肖卿女士、郭炳江先生及郭炳聯先生為某酌情信託之成立人及／或受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視作擁有2,140,000股新意網股份之權益，此等權益屬相同權益，因此重覆計算為該三位董事之權益。
- 此外，除上述附註1所述之被視作擁有之權益，由於郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯先生被視作擁有另外1,345,000股新意網股份之權益。
- 就有關之權益確認文件，郭炳湘先生於二〇一一年十月三日知會本公司，他於新意網的股份權益現正在爭議中。

(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 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2011年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	其他權益	總數			
鄭肖卿	840,000 ¹	840,000	-	840,000	0.08
郭炳聯	4,475,534 ²	4,475,534	-	4,475,534	0.44

附註：

- 由於鄭肖卿女士為某些酌情信託之成立人及受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士被視作擁有此等數碼通股份之權益。
- 由於郭炳聯先生為某酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯先生被視作擁有此等數碼通股份之權益。

(c) 載通國際控股有限公司（「載通國際」）

董事姓名	持有之股份數目		股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2011年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	總數			
郭炳聯	393,350	393,350	-	393,350	0.10
郭炳湘	61,522	61,522	-	61,522	0.02

(d) 鄭肖卿女士、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	於2011年6月30日		於2011年6月30日	
	透過 法團持有	透過法團持有佔 已發行股份百分比	法團 實質持有	實質持有佔 已發行股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25	1,500 ¹	15.00
Hung Carom Company Limited	25	25	15 ¹	15.00
Tinyau Company Limited	1	50	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8	80	4 ¹	40.00

附註：

- 按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士、郭炳江先生及郭炳聯先生被視作擁有此等股份之權益，此等權益屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。該等股份權益由某酌情信託下之法團持有，由於鄭肖卿女士、郭炳江先生及郭炳聯先生為該酌情信託之成立人及／或受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視作擁有此等股份之權益。

(e) 李兆基博士於下列相聯法團之股份中，持有以下公司權益：

相聯法團名稱	於2011年6月30日	
	持有之股份 數目總數	佔已發行 股份百分比
毅博有限公司	2 ²	50.00
Billion Ventures Limited	1 ³	50.00
中環建築有限公司(成員自動清盤中)	1 ⁴	50.00
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 ⁵	100.00
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁶	50.00
CWP Limited	1 ⁷	50.00
日威發展有限公司	100 ⁸	25.00
新輝－裕民聯營建築有限公司	1 ⁴	50.00
裕運(香港)有限公司	1 ⁹	50.00
Fullwise Finance Limited	2 ²	50.00
金騏有限公司	1 ¹⁰	50.00
翠玉地產資源有限公司	1 ¹¹	25.00
Joy Wave Development Limited(成員自動清盤中)	1 ⁴	50.00
嘉樂威有限公司	2,459 ¹²	24.59
美福發展有限公司	3,050 ¹³	33.33
半島豪庭管理服務有限公司	1 ¹⁴	50.00
盛意發展有限公司	1 ¹¹	25.00
星際發展有限公司	1 ¹⁵	33.33
Tartar Investments Limited	300 ¹⁶	30.00
添富利物業有限公司	4,918 ¹⁷	49.18
紅磡建築有限公司(成員自動清盤中)	1 ⁴	50.00
旋高發展有限公司	1 ¹⁸	50.00
旋高工程管理有限公司	1 ¹⁸	50.00
World Space Investment Limited	4,918 ¹⁷	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乃中華煤氣全資所擁有，而恒地擁有中華煤氣39.88%權益。恒兆被視為持有恒地60.33%權益。Hopkins作為單位信託之受託人擁有恒兆股本中所有已發行之普通股份。Rimmer及Riddick作為數個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據證券及期貨條例第XV部而言，李兆基博士被視為擁有Superfun所持有之本公司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股股份權益。該公司的50%權益為恒地之全資附屬公司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（「Chico」）擁有1股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。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股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。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股股份權益。該公司被Starland International Limited（「Starland」）持有其34.21%權益，而Starland則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合共50股股份權益，其中34.21股股份權益是透過Starland所持有，而15.79股股份權益則由Prominence Properties Limited（「Prominence」）所持有。Starland為恒地全資所擁有，而Prominence則由中華煤氣全資所擁有，中華煤氣的39.88%權益為恒地所持有。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股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。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股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。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股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。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股股份權益。該公司為恒地全資附屬公司Mightymark Investment Limited全資所擁有。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股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。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擁有2,459股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。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股股份權益。該公司由Andcoe Limited持有100%權益的恒基(中國)投資有限公司持有其100%權益，Andcoe Limited則為恒基中國集團有限公司之全資附屬公司。該公司為恒地之全資附屬公司Brightland Enterprises Limited持有其100%權益。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股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。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Benewick Limited擁有1股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司Dorway Investment Limited持有其100%權益。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Kenforce Investment Limited擁有300股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司恒基中國地產有限公司全資所擁有。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Billion Ventures Limited擁有4,918股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司Chico持有其50%權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
18. 李兆基博士被視為透過Dandy Investments Limited擁有1股股份權益。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，於二〇一一年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，被視為於本公司及其相聯法團之股份、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條規定須予備存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

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購股權計劃(「前計劃」)。為遵守當時經新修訂之上市規則第十七章條文之規定，本公司於二〇〇二年十二月五日舉行之股東特別大會上，通過普通決議案採納新購股權計劃(「新計劃」)及終止前計劃。

於二〇一〇年七月十二日，本公司根據新計劃向若干董事及僱員授予購股權以認購最多合計4,840,000股於本公司股本中每股面值港幣五角之普通股股份。於截至二〇一一年六月三十日止年度內，此等購股權的詳情及變動如下：

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2010年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2011年 6月30日 之結餘
(I) 董事								
郭炳江	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	100,000	-	-	100,000
郭炳聯	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	100,000	-	-	100,000
陳啓銘	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	100,000	-	-	100,000
陳鉅源	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	100,000	-	-	100,000
鄭 準	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	100,000	-	-	100,000
黃植榮	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	100,000	-	-	100,000
(II) 董事之聯繫人	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	48,000	-	-	48,000
(III) 其他僱員	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	4,192,000	-	(136,000)	4,056,000

附註：

1. 授出之購股權可於二〇一一年七月十二日至二〇一二年七月十一日期間行使不多於授出總數百分之三十之購股權，於二〇一二年七月十二日至二〇一三年七月十一日期間行使不多於授出總數百分之六十之購股權，及於二〇一三年七月十二日至二〇一五年七月十一日期間行使全數或部分之授出購股權。
2. 本公司股份於授出購股權日期前一日的收市價為港幣一百零九元七角。
3. 就購股權所採用的會計政策詳列於財務報表賬項說明之第1(v)項內。

除上述所披露外，本公司於截至二〇一一年六月三十日止年度內，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。

授出之購股權之價值是按照柏力克－舒爾斯期權價格模式計算，此模式是為眾多估計期權公平價值的模式之一種。新計劃於二〇一〇年七月十二日授出之購股權之總值估計約為港幣一億三千四百七十四萬五千六百元，該估計是根據以下之假設數據計算：

無風險利率	1.531% ¹
預期波幅	32.077% ²
預期股息	2.289% ³
購股權的預期有效年期	5年 ⁴

附註：

1. 此為二〇一〇年七月十二日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 此為本公司授出購股權之先前一年的收市價的年波幅率。
3. 此為預期股息率，即本公司授出購股權之先前一年之歷史股息。
4. 此預期有效年期是根據購股權於有效期內的預期波幅與本公司股價於授出購股權之先前一年之歷史波幅沒有實質的分別之假設計算。

購股權之價值須視乎若干主觀假設之數據而計算出不同之估值。任何被採納的主觀假設之數據倘出現變動，將可能對購股權的公平價值之估計造成重大的影響。

本公司購股權計劃之主要條款：

新計劃之主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概要如下：

1. 新計劃之目的為獎勵其參與者。
2. 新計劃之參與者為本公司及其附屬公司之僱員，包括其執行董事。
3. 根據新計劃，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當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。所有按新計劃授出而尚未行使之購股權於行使時所發行的本公司股份，最多不得超過本公司不時之已發行股份的30%。於二〇一一年九月十五日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為232,452,736股，佔本公司已發行股本約9.04%。
4. 各承授人在任何十二個月期間因行使新計劃下之購股權（不論已行使或有待行使）而已向其發行及將予向其發行的本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。
5. 新計劃購股權的行使時限由董事局決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。
6. 新計劃並無指明任何持有購股權之最短期限，惟董事局有權決定購股權在歸屬前可被持有之最短期限。
7. 每位購股權承授人必須於授出之日起計二十八天內向公司支付港幣一元以示接納獲授之購股權，此款項將不獲退還。

8. 購股權之認購價為不可低於下列之最高者為準：

- 本公司股份於授出購股權當日（須為營業日）在聯交所每日報價表上所列之收市價；
- 本公司股份於緊接授出購股權日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準）；及
- 本公司股份之面值。

9. 新計劃將生效至二〇一二年十二月四日。

2. 附屬公司之購股權計劃

(a) 新意網

新意網曾採納一項購股權計劃（「新意網前計劃」）。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舉行之股東特別大會通過有關普通決議案批准，當日正式生效。

截至二〇一一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。

(b) 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（「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。

於截至二〇一一年六月三十日止年度內，根據數碼通購股權計劃授出之購股權的變動詳情如下：

(i) 於二〇一一年四月六日數碼通發行紅股（定義見下列附註1）前

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				數碼通 發行紅股前 之結餘
				於2010年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使 ^a	於期內 註銷/失效	
(I) 數碼通之董事	2003年2月10日	9.29	2003年2月10日至 2011年7月16日	3,000,000 ³	-	(1,800,000)	-	1,200,000
	2003年2月10日	9.20	2003年5月2日至 2012年5月1日	133,500 ⁴	-	(50,000)	-	83,500
	2004年2月5日	9.00	2005年2月5日至 2014年2月4日	970,000 ⁵	-	-	-	970,000
(II) 數碼通之 其他僱員	2004年2月5日	9.00	2005年2月5日至 2014年2月4日	4,308,000 ⁵	-	(2,798,000)	-	1,510,000
	2005年3月1日	9.05	2006年3月1日至 2015年2月28日	193,000 ⁶	-	(193,000)	-	-

(ii) 於二〇一一年四月六日數碼通發行紅股後

承授人	授出日期	調整後之 行使價/ 行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目					
				數碼通 發行紅股前 之結餘	按數碼通 發行紅股 作出調整 ¹	於期內 授出 ⁷	於期內 行使 ⁹	於期內 註銷/ 失效	於2011年 6月30日 之結餘
(i) 數碼通之 董事	2003年2月10日	4.645 ²	2003年2月10日至 2011年7月16日	1,200,000 ³	1,200,000	-	(2,400,000)	-	-
	2003年2月10日	4.60 ²	2003年5月2日至 2012年5月1日	83,500 ⁴	83,500	-	-	-	167,000
	2004年2月5日	4.50 ²	2005年2月5日至 2014年2月4日	970,000 ⁵	970,000	-	-	-	1,940,000
	2011年6月13日	12.78	2012年6月14日至 2016年6月13日	不適用	不適用	12,000,000	-	-	12,000,000
(ii) 數碼通之 其他僱員	2004年2月5日	4.50 ²	2005年2月5日至 2014年2月4日	1,510,000 ⁵	1,510,000	-	(113,000)	-	2,907,000
	2011年6月13日	12.78	2012年6月14日至 2016年6月13日	不適用	不適用	22,177,500	-	-	22,177,500

附註：

- 數碼通於二〇一一年四月六日按每持有一股現有數碼通股份派送一股紅股基準發行紅股（「數碼通發行紅股」）。
- 因數碼通發行紅股關係，數碼通須就未行使購股權份數及行使價作出調整。於二〇〇三年二月十日授出之兩批購股權之每股行使價分別由港幣九元二角九仙調整至港幣四元六角四仙五分及由港幣九元二角調整至港幣四元六角，而於二〇〇四年二月五日授出之購股權之每股行使價則由港幣九元調整至港幣四元五角。
- 按原有的5,000,000份購股權，不多於20%的購股權可於二〇〇三年二月十日開始行使，不多於40%的購股權可於二〇〇三年七月十七日開始行使，不多於60%的購股權可於二〇〇四年七月十七日開始行使，不多於80%的購股權可於二〇〇五年七月十七日開始行使，全數購股權可於二〇〇六年七月十七日開始行使。
- 按原有的200,000份購股權，不多於三分之一的購股權可於二〇〇三年五月二日開始行使，不多於三分之二的購股權可於二〇〇四年五月二日開始行使，全數購股權可於二〇〇五年五月二日開始行使。
- 按原有的9,457,000份購股權，不多於三分之一的購股權可於二〇〇五年二月五日開始行使，不多於三分之二的購股權可於二〇〇六年二月五日開始行使，全數購股權可於二〇〇七年二月五日開始行使。
- 不多於三分之一的購股權可於二〇〇六年三月一日開始行使，不多於三分之二的購股權可於二〇〇七年三月一日開始行使，全數購股權可於二〇〇八年三月一日開始行使。
- 不多於三分之一的購股權可於二〇一二年六月十四日開始行使，不多於三分之二的購股權可於二〇一三年六月十四日開始行使，全數購股權可於二〇一四年六月十四日開始行使。數碼通股份於緊接購股權授出日期前一日之收市價為每股港幣十二元七角八仙。
- 數碼通股份於緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為每股港幣十八元五角五仙。
- 數碼通股份於緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為每股港幣十二元五角二仙。

除上述所披露外，於截至二〇一一年六月三十日止年度內並無購股權根據數碼通購股權計劃授出而須根據上市規則第17.07條作出披露。

於二〇一一年六月十三日，數碼通根據數碼通購股權計劃向若干數碼通董事及僱員授出購股權，以認購數碼通股本中合共最多34,177,500股股份。以二項式期權價格模式（「二項模式」）計算之該等購股權價值為港幣八千三百七十三萬五千元。

二項模式為其中一種通用之期權價值計算方法。輸入二項模式之重大輸入值為：

無風險利率	1.39% ¹
預期波幅	34.75% ²
預期股息	5.5% ³
購股權的預期有效年期	5年 ⁴

附註：

1. 此為於授出日期與購股權預期的有效年期相應之香港外滙基金票據之加權平均回報率。
2. 此為根據自授出日期起計過往五年每日股價之統計分析而計算之持續複合股份回報率標準差。
3. 此為參考數碼通股份之歷史股息而釐定之預期股息率。
4. 此為自授出日期起計購股權之有效期。

數碼通購股權之價值受多項假設影響，亦受二項模式限制，因此，該等價值可能屬於主觀預期，並會根據任何假設之改變而出現變動。

(c) 附屬公司購股權計劃之主要條款

(i) 新意網新計劃

新意網新計劃之主要條款如下：

1. 新意網新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)新意網集團各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)新意網集團各成員公司的任何顧問、專業人士及其他顧問（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。
3. 根據新意網新計劃及任何其他新意網購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之新意網股份總數，最多不得超過批准新意網新計劃當日新意網已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東在股東大會通過決議案後批准更新。新意網新計劃及其他新意網購股權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本總數之30%（或根據聯交所創業板證券上市規則批准之較高百分率）。於二〇一一年九月十五日，購股權下可予發行之新意網股份數目最多為197,333,417股，佔新意網已發行股本約8.47%。
4. 按新意網新計劃，每名參與人士在任何十二個月內行使獲授予之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）而獲發予及將獲發予之新意網股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。於二〇一一年九月十五日，新意網已發行股份總數為2,329,207,531股。
5. 根據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，並由新意網董事局知會各承授人購股權可予行使之行使期，該行使期不得遲於購股權授出日期後十年。
6. 除非新意網董事局另有決定，並在授出購股權時於授出函件中特別列明，在購股權可予行使前，承授人既毋須達到任何表現目標，亦無規定購股權行使前之最短持有期限。
7. 當承授人接納新意網新計劃之購股權，必須於授出之日起計二十八天內支付港幣一元，此款項將不獲退還。

8. 新意網購股權之認購價至少為下列之最高者為準：
- 新意網股份於授出購股權當日（須為營業日）在聯交所每日報價表上所列之收市價；
 - 新意網股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準）；及
 - 新意網股份之面值。
9. 新意網新計劃將生效期直至及包括二〇一二年十二月三日（除非另行按新意網新計劃之條款終止）。

(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數碼通計劃。
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，可予以發行的數碼通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、刊發通函以及根據上市規則而隨時更新此限額，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%。於二〇一一年九月十五日，根據該計劃授出的購股權可予以發行的股份數目為47,785,134股，佔數碼通已發行普通股4.65%。
4. 任何參與者的最高配額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數碼通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。該價格至少為下列之最高者為準：
 - 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；
 - 授出該購股權當日（必須為營業日）聯交所發出的每日報價表所示的數碼通每股股份收市價；及
 - 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。

主要股東及其他人士之權益

於二〇一一年六月三十日，除本公司董事及最高行政人員外，以下本公司主要股東及其他人士持有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內：

	持有之股份數目				總數	於2011年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控制 公司之權益)	其他權益			
(I) 主要股東						
HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	-	-	1,081,745,371	1,081,745,371 ¹		42.09
(II) 其他人士						
Adolfa Limited (「Adolfa」)	195,374,547	16,059,981	-	211,434,528 ²		8.23
Bertana Limited (「Bertana」)	195,374,547	16,059,981	-	211,434,528 ²		8.23
Cyric Limited (「Cyric」)	195,374,547	16,059,981	-	211,434,528 ²		8.23
Asporto Limited (「Asporto」)	159,851,902	-	-	159,851,902 ²		6.22
Rosy Result Limited (「Rosy Result」)	159,851,902	-	-	159,851,902 ²		6.22
Thriving Talent Limited (「Thriving Talent」)	159,851,902	-	-	159,851,902 ²		6.22

附註：

1. 於二〇一〇年九月三十日，HSBC Trustee作為於當時間接擁有合共1,081,739,328股本公司股份權益的某些信託之受託人知會本公司，指出在該等信託重組後，按證券及期貨條例條款而言，自二〇一〇年九月二十九日起，多位身為本公司董事的郭氏家族成員於該等1,081,739,328股本公司股份中被視為擁有的「權益」如下：

- 「1. 鄭肖卿女士繼續在該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中擁有所有權益。
- 2. 郭炳江先生及郭炳聯先生於該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中，各自擁有371,286,430股股份權益。
- 3. 郭炳湘先生於該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中並無擁有任何權益。」

2. 於此等分別由Adolfa、Bertana及Cyril持有之股份中，Adolfa、Bertana及Cyril透過一間由其各自擁有三分之一之已發行股本的公司持有16,059,981股股份。此等16,059,981股股份屬相同權益，因此重覆計算為該等公司之權益。此外，該等分別由Adolfa、Bertana、Cyril、Asporto、Rosy Result及Thriving Talent持有之股份組成部分由HSBC Trustee被視為擁有之權益。

除上述所披露外，於二〇一一年六月三十日，概無任何人士（除本公司董事及最高行政人員外）曾知會本公司擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一一年六月三十日之僱員人數超過三萬五千人，有關之僱員總酬金費用約為港幣六十四億二千萬元。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公司董事。在釐定董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及公司的負擔能力。適當之福利計劃亦提供予執行董事，包括購股權計劃，跟提供予本集團其他員工之福利相約。

銀行借貸及其他借項

銀行借貸及其他借項詳列於賬項說明之第23項及25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二億三千二百萬元（二〇一〇年：港幣二億三千三百萬元）。

慈善捐款

年度內所作之捐款為港幣三億四千萬元（二〇一〇年：港幣一億一千五百萬元）。

董事在競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司之有關董事知會本公司其在競爭業務須作披露之權益如下：

鄭肖卿女士、郭炳江先生及郭炳聯先生（統稱「郭氏家族」）於包括香港及新加坡地產發展及投資物業以及香港酒店業務中擁有若干權益。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地產發展、投資物業及酒店業務，因此他們不被視為於內地擁有此等除外業務。本集團並無(i)於香港、內地及新加坡以外的地方經營地產發展及投資業務及(ii)於香港及內地以外的地方經營酒店業務。

郭炳湘先生及郭炳聯先生為載通國際之非執行董事，此公司所經營之業務包括物業持有及發展。因此，郭炳湘先生及郭炳聯先生被視為於此等除外業務中佔有權益。

郭炳聯先生為永泰地產有限公司（「永泰地產」）之非執行董事。永泰地產之業務包括物業發展、物業投資及管理，以及服務式住宅物業投資及管理。因此，郭炳聯先生被視為於此等除外業務中佔有權益。

郭炳湘先生擁有於香港及內地經營地產發展、地產投資及管理業務之多間公司之權益。因此，郭炳湘先生被視為於年度內於此等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。

李兆基博士為恒地及恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理，他亦是美麗華酒店企業有限公司之主席及香港小輪（集團）有限公司之非執行董事。此外，根據上市規則及證券及期貨條例，李博士亦因被當作擁有此等公司權益而被視為其主要股東。此等公司主要業務包括投資控股、於香港及國內發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、百貨業務、財務及基建項目，此等業務可被視為除外業務。因此，他被視為於此等除外業務中擁有權益。李兆基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務。

胡寶星爵士為恒兆之董事。他亦是恒地之非執行董事，而胡家驃先生是他的替代董事。恒兆及恒地之主要業務包括投資控股、於香港及國內發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、財務及基建項目。此外，胡寶星爵士及胡家驃先生為若干公司包括駿利集團之公司之董事及／或擁有足以讓他們在此等公司之股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權。此等公司之業務包括物業發展及投資。因此，胡寶星爵士及胡家驃先生被視為於此等除外業務中擁有權益。胡寶星爵士作為本公司之非執行董事及其替代董事胡家驃先生並無處理本集團之日常管理事務。

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公司或上市公司所管理，配合本公司獨立非執行董事及審核委員會之仔細審閱，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。

關連交易

本公司於本公司二〇〇九至一〇年年報之日期起至本報告日期止之期間內，並無關連交易須根據上市規則第十四A章作出披露。

合約權益

於年內任何時間，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

於年內，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但願意繼續連任。續聘該會計師行並授權董事釐定其酬金的議案將於二〇一一年股東週年大會動議。

審核委員會

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

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82頁至87頁之企業管治報告內。

公眾持股量

於本報告日期當日，董事就公司所得的公開資料及董事所知悉的情況下確認本公司保持上市規則規定之足夠公眾持股量。

代表董事局簽署本報告書。

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，二〇一一年九月十五日

董事及行政架構

董事

鄭肖卿^(附註1)

主席及非執行董事 (82歲)

鄭女士自二〇〇八年五月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。

除上文所披露外，鄭女士並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。她在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，鄭女士已收取港幣十二萬元作為出任本公司主席之董事袍金。

李兆基博士

副主席及非執行董事 (82歲)

李博士出任本公司非執行董事達三十九年，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五十五年。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。

除上文所披露外，李博士在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，李博士已收取港幣十一萬元作為出任本公司副主席之董事袍金。

郭炳江 (附註2)

副主席兼董事總經理 (59歲)

郭先生是本公司副主席兼董事總經理，亦是本公司執行委員會成員。他在本集團服務三十四年。他亦是三號幹線（郊野公園段）有限公司主席及IFC Development Limited聯席主席。他是新意網集團有限公司之非執行董事及東亞銀行有限公司之獨立非執行董事。郭先生持有英國倫敦大學倫敦商學院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。他亦持有香港理工大學榮譽工程學博士學位及香港公開大學榮譽工商管理博士學位。他是香港管理專業協會會士及澳洲會計師公會資深會士。

他是香港大學經濟及工商管理學院理事會主席，亦是香港地產建設商會第一副會長及其執行委員會成員，並獲政府委任為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、方便營商諮詢委員會之委員及臨時最低工資委員會非官方成員。他亦曾出任香港公益金董事及香港建造商會幹事。

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。

郭先生是鄺肖卿女士之兒子、郭炳湘先生之親弟及郭炳聯先生之兄長。

除上文所披露外，郭先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務，亦無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取港幣十一萬元作為出任本公司副主席之董事袍金及其他酬金約港幣二百一十八萬元。

董事及行政架構

郭炳聯 (附註2)

副主席兼董事總經理(58歲)

郭先生是本公司副主席兼董事總經理，亦是本公司執行委員會成員。他在本集團服務了三十二年，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永泰地產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。

除上文所披露外，郭先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務，亦無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取港幣十一萬元作為出任本公司副主席之董事袍金及其他酬金約港幣二百四十一萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事 (64歲)

葉先生自二〇〇四年九月出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核委員會及提名委員會成員。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。他獲香港財務策劃師學會頒授 Certified Financial Planner 認證資格。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；一九九九年獲選香港太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二〇〇八年六月，他獲選為中華人民共和國全國政協上海市委員會委員。他亦為中國香港（地區）商會名譽會長，以及中國金融理財標準委員會委員。

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。

除上文所披露外，葉先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，葉先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金、港幣二十萬元作為出任本公司審核委員會成員及港幣五萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

王于漸教授

獨立非執行董事 (59歲)

王教授自二〇〇五年五月出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席。他目前為香港大學經濟學講座教授。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。

王教授乃長江生命科技集團有限公司、鷹君集團有限公司、東方海外(國際)有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事。他亦為中國工商銀行(亞洲)有限公司(其股份已於二〇一〇年十二月二十一日在香港聯合交易所有限公司撤銷上市)之獨立非執行董事。此外，王教授亦曾出任九廣鐵路公司管理局成員。

除上文所披露外，王教授在過去三年並無在任何其他公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，王教授已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。

李家祥博士

獨立非執行董事 (58歲)

李博士自二〇〇五年五月出任本公司非執行董事。他現為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

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及交通銀行股份有限公司之獨立非執行董事。李博士亦曾是美維控股有限公司之獨立非執行董事，該公司已自願撤回於香港聯合交易所有限公司上市。

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、財務匯報檢討委員會召集人兼成員及策略發展委員會委員。他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府帳目委員會主席及香港會計師公會前會長。

除上文所披露外，李博士在過去三年並無在任何其他公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，李博士已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金、港幣二十四萬元作為出任本公司審核委員會主席及港幣五萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。此外，他已收取其他酬金合共港幣二十四萬元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

董事及行政架構

馮國綸博士

獨立非執行董事 (62歲)

馮博士自二〇一〇年二月出任本公司獨立非執行董事。他持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授榮譽工商管理學博士學位。

馮博士曾為利豐有限公司的集團董事總經理，並於二〇一一年五月十八日起出任執行副主席。他亦為利亞零售有限公司及利邦控股有限公司之非執行董事。馮博士亦是VTech Holdings Limited、瑞安房地產有限公司及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事，以及Singapore Airlines Limited之獨立董事。馮博士於二〇一一年四月六日退任為前上市公司利和經銷集團有限公司之董事。

馮博士曾擔任主要貿易協會的要職。他曾為香港總商會、香港出口商會及太平洋經濟合作香港委員會之主席。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

馮博士並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，馮博士已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

郭炳湘

非執行董事 (60歲)

郭先生在本集團服務三十七年。他於一九九〇至二〇〇八年期間為本集團之主席兼行政總裁。他獲英國倫敦大學帝國理工學院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資深會員。郭先生為中央財經大學會計學院榮譽顧問，並為同濟大學及南京大學名譽校董。他曾任新意網集團有限公司之執行董事，並自二〇一一年三月十日起成為非執行董事。郭先生亦為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。郭先生為法國亞洲文化藝術協會委員會成員，並獲頒法國榮譽軍團騎士團勳章，亦為世界華商聯合促進會及世界華人中國藝術收藏家學會榮譽會長。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。

除上文所披露外，郭先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務，亦無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣三萬元。

胡寶星爵士

非執行董事 (82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的非執行董事、以及胡家驃律師事務所（與亞司特律師行聯營）的顧問。胡爵士曾為恒基兆業發展有限公司的非執行董事。他持有英國及香港執業律師資格，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。胡爵士亦於香港城市大學設立了「胡寶星中國法與比較法講座教授」。他為本公司之替代董事，胡家驃先生之父親。

除上文所披露外，胡爵士在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務，亦無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，胡爵士已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

關卓然^(附註3)

非執行董事 (76歲)

關先生自一九九九年七月出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會成員。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業四十九年。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主席、童軍演藝委員會副主席、航空活動委員會主席、香港童軍總會會務委員會選任委員、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會主席、亞洲國際集郵聯合會終生成員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、香港華仁舊生會永遠顧問、華仁戲劇社董事及名譽秘書、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、二〇〇四及二〇〇九年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席。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。

關先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，關先生已收取分別港幣十萬元及港幣五萬元作為出任本公司董事之董事袍金及提名委員會成員之酬金。

董事及行政架構

盧超駿 (附註1及3)

非執行董事 (81歲)

盧先生曾在本公司出任執行董事兼公司秘書超過二十年直至一九九八年二月離任。他由本公司上市前至離任上述職務為止，在本公司服務達二十八年。他現為本公司非執行董事及薪酬委員會成員。他自六十年代已涉足地產發展業務。

盧先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，盧先生已收取分別港幣十萬元及港幣五萬元作為出任本公司董事之董事袍金及薪酬委員會成員之酬金。

黃奕鑑

非執行董事 (59歲)

黃先生自二〇一〇年一月出任本公司非執行董事及集團首席顧問。他於一九九六年一月至二〇〇九年十二月期間擔任本公司執行董事，於退任其執行職務前已服務本集團達二十八年。他亦是本公司審核委員會成員。他持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。

黃先生曾擔任新意網集團有限公司之執行董事、數碼通電訊集團有限公司之非執行董事及其審核委員會成員，以及路訊通控股有限公司之副主席及非執行董事。他亦曾擔任永泰地產有限公司之非執行董事及郭炳聯先生的替代董事，以及永泰之審核委員會成員。

黃先生現為香港青年旅舍協會主席，亦為香港特別行政區政府屬下推廣義工服務督導委員會、兒童發展基金督導委員會、推動使用電動車輛督導委員會及社會福利諮詢委員會成員，以及香港中文大學新亞書院校董和香港公開大學校董及校董會司庫。

除上文所披露外，黃先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，黃先生已收取分別港幣十萬元及港幣二十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及審核委員會成員之酬金。

陳啓銘

執行董事 (79歲)

陳先生自一九八一年一月出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。他於一九八五年出任沙田區議會委任議員，任期三年。

陳先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，陳先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣三百五十一萬元。

陳鉅源

執行董事 (65歲)

陳先生自一九八七年九月出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。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。陳先生是新意網集團有限公司之非執行董事。他於二〇〇七年獲香港公開大學頒授榮譽大學院士榮銜。

陳先生是香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會及中國貿易諮詢委員會之委員。他亦是香港地產建設商會國內事務委員會以及土地及建設諮詢委員會之委員。此外，他是香港越南商會之董事及香港大學工商管理碩士課程諮詢委員會之成員。

陳先生曾任香港公開大學校董會及智經研究中心醫療研究小組之成員。他亦曾任地產代理監管局之成員。

除上文所披露外，陳先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，陳先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千一百一十一萬元。

董事及行政架構

鄭準

執行董事 (82歲)

鄭先生自一九九二年十月出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。他畢業於武漢中南財經學院，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。鄭先生自本公司於一九七二年上市後服務至今。鄭先生是鄭肖卿女士之親弟。

除上文所披露外，鄭先生並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。他在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，鄭先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣四百二十一萬元。

黃植榮

執行董事 (55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。他是本公司執行委員會成員，現時專責統籌集團工程策劃事務。

黃先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，黃先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千六百二十五萬元。

陳國威

執行董事兼首席財務總監 (55歲)

陳先生自二〇〇九年七月出任本公司之執行董事兼首席財務總監。他亦是本公司執行委員會成員。他於一九九三年取得英國華威大學工商管理碩士學位。他為香港會計師公會，特許公認會計師公會（「會計師公會」）及澳洲會計師公會資深會員。他亦是英國特許秘書及行政人員公會及信託與財產從業者協會之會員。

陳先生曾任職安永會計師事務所，並曾於本港多家銀行及上市公司工作。他於一九九五年加入恒生銀行有限公司（「恒生」），於一九九八年起出任財務主管。他亦為恒生執行委員會委員，並於二〇〇五年至二〇〇九年期間擔任恒生之執行董事。陳先生曾為恒生銀行（中國）有限公司之副董事長，以及興業銀行股份有限公司之董事、執行委員會及薪酬委員會成員。

陳先生為優質教育基金督導委員會委員，破產欠薪保障基金委員會委員，香港特別行政區政府獎學基金投資委員會成員，香港特別行政區禁毒基金會投資小組委員會委員，香港考試及評核局委員會委員及其財務委員會主席及語文教育及研究常務委員會成員。他亦是香港公益金入會、預算及分配委員會委員及香港上市公司商會常務委員會委員。他是香港地產建設商會財務董事兼財務總監工作小組召集人及會計師公會（香港分會）專業發展委員會委員。他是恒生商學書院及恒生管理學院有限公司之校董，也是該兩間機構之財務委員會主席。陳先生是香港多間大學的諮詢委員會委員，以及清華大學高等研究中心基金會投資委員會委員。

除上文所披露外，陳先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，陳先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千四百七十萬元。

董事及行政架構

胡家驃

胡寶星爵士之替代董事 (49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之董事，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。胡先生現為胡家驃律師事務所（與亞司特律師行聯營）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。胡先生獲委任為中國平安保險（集團）股份有限公司之獨立非執行董事，於二〇一一年七月二十二日起生效。胡先生亦是恒基兆業地產有限公司非執行董事胡寶星爵士之替代董事。他曾為恒基兆業發展有限公司前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。

除上文所披露外，胡先生在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務，亦無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

根據本公司組織章程細則，胡先生除只可收取其委任人可不時直接以書面方式通知本公司有關應支付其委任人之酬金（如有）外，胡先生並不享有作為本公司替代董事之任何酬金。

所有董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。董事須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。此外，作為非執行董事，他們之任期為約兩年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，並符合資格於其任期屆滿時之股東週年大會膺選連任。董事之董事袍金乃董事局建議及由股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司組織章程細則所授予董事局之權力及參考其在時間、努力及成績所作貢獻而作出審訂。

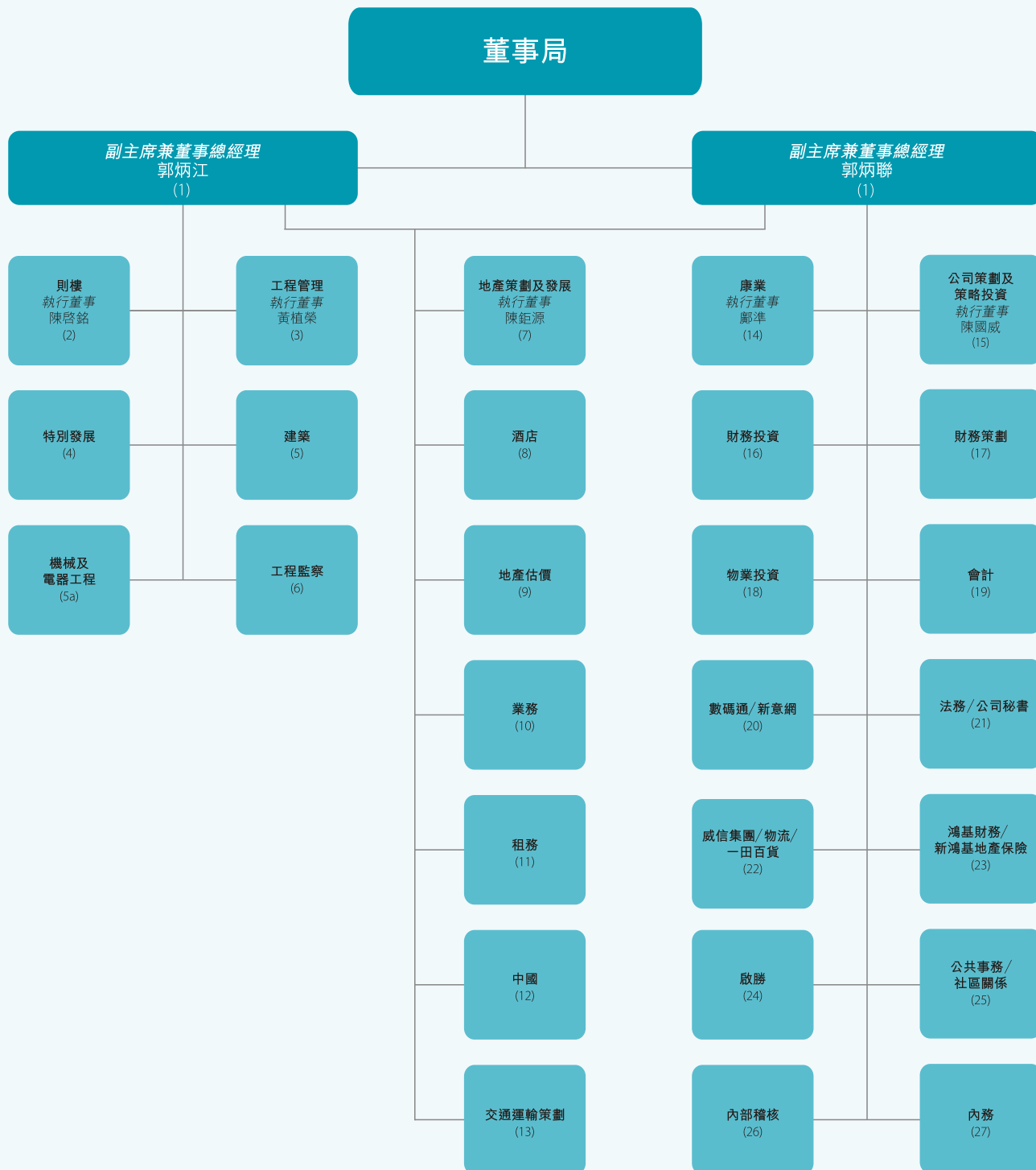
高層管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高層管理人員。

附註：

1. 鄭肖卿女士及盧超駿先生將在二〇一一年十二月八日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值告退，並已知會本公司，他們將不會尋求膺選連任為董事。
2. 郭炳江先生及郭炳聯先生已獲委任為本公司聯席主席，該委任將於股東週年大會通過建議修訂本公司組織章程細則之特別決議案後股東週年大會結束時生效。他們將繼續擔任為本公司董事總經理及執行董事。
3. 關卓然先生已獲委任為薪酬委員會成員取替盧超駿先生，自二〇一一年十二月九日起生效。

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
黃植榮
陳國威

(1a) 主席辦公室

容永忠 : 公司顧問
錢炳輝 : 經理
楊華德 : 經理
林寶彤 : 經理

(2) 則樓

陳啓銘 : 執行董事
陳康祺 : 經理
李光興 : 經理
劉志健 : 經理
吳梓坤 : 副經理
蔡少傳 : 副經理
李家永 : 副經理
陳惠卿 : 副經理
林國良 : 副經理
趙偉權 : 副經理
鄧偉文 : 副經理
何冠豪 : 副經理

(3) 工程管理

黃植榮 : 執行董事
譚天放 : 經理
歐陽肇強 : 經理
李鐵樂 : 經理
朱國傑 : 經理
胡茵芬 : 經理
陳康祺 : 經理
伍則堅 : 經理
曾偉明 : 副經理
黃慧研 : 副經理
張展鴻 : 副經理
鮑偉強 : 副經理

(4) 特別發展

董子豪 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司
鍾永添 : 經理
張維德 : 副經理
蘇偉力 : 副經理
麥孟添 : 副經理
謝柏榮 : 副經理

(5) 建築

黃植榮 : 執行董事
郭梁潔芹 : 經理
蔡少浩 : 經理 (內務管理)
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)
馮志安 : 副經理 (購料)
劉偉強 : 副經理 (合約分判及計量)
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)
甄保強 : 副經理 (建築管理)
梁國韜 : 副經理 (建築管理)

(5a) 機械及電器工程

蔡少浩 : 經理
林松武 : 副經理
冼雄輝 : 副經理 (消防)

(6) 工程監察

劉志遠 : 經理
王煒東 : 副經理
曾偉強 : 副經理

(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) 酒店

鄧力高 : 酒店部行政總裁
周蔭創 : 酒店部副總裁 (財務)
黃澤峰 : 酒店部副總裁 (營運)
張健民 : 酒店部助理副總裁 (財務)

a. 帝苑酒店

陳天佑 : 副總裁暨總經理
陳進強 : 營運總監
陳淑貞 : 酒店經理
黎志華 : 行政副經理
袁澄海 : 財務總監

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
李志強 : 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
易凱倫 : 財務總監

(9) 地產估價

馮柱禧 : 經理

(10) 業務

- a. 雷 霆 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司
陳漢麟 : 副經理
胡致遠 : 副經理
- b. 周國賢 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司
卓秀敏 : 副經理
嚴道傑 : 副經理
楊祖賜 : 副經理
- c. 董子豪 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司

(11) 租務

- 商場
- a. 陳啓銘 : 執行董事
林家強 : 經理
邱獻忠 : 副經理
- b. 馮秀炎 : 經理
- c. 鍾秀蓮 : 經理
- d. 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

住宅(Signature Homes)

- 江 敏 : 副經理

工業樓宇

- 邱萬發 : 經理

(12) 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
鄺正煒 : 經理
區浩章 : 經理
鄧維聰 : 經理
黃少媚 : 經理
程偉泉 : 經理
蔡志強 : 副經理
翁錦玲 : 副經理
李耀棠 : 副經理
文志峯 : 副經理

(13) 交通運輸策劃

- 李澤昌 : 經理

(14) 康業服務有限公司

- 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

(15) 公司策劃及策略投資

- 陳國威 : 執行董事兼
首席財務總監

公司傳訊

- 吳淑秋 : 經理
謝文娟 : 副經理

公司策劃

- 沈康寧 : 副經理

經濟研究

- 麥力強 : 經理
黃傑雄 : 副經理
莊淑瑩 : 副經理

投資者關係

- 陳民傑 : 副經理

(16) 財務投資

- 康百祥 : 經理
潘振榮 : 副經理

(17) 財務策劃

- 陳國威 : 執行董事兼
首席財務總監
區文道 : 經理
郭婉儀 : 經理

(18) 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

(19) 會計

- 陳國威 : 執行董事兼
首席財務總監
- 潘俊樂 : 總會計
- 胡子翔 : 經理
- 梁裕佳 : 經理
- 李清鑑 : 經理
- 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

(20) 數碼通 / 新意網

- 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 : 行政總裁

(21) 法務 / 公司秘書

- 容上達 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司
- 黃少敏 : 副公司秘書
- 謝家麟 : 副經理
- 莊天助 : 副經理
- 楊名業 : 副經理
- 羅啟宗 : 副經理

(22) 威信集團 / 物流 / 一田百貨

- 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
- 蘇永成 : 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 : 董事及總經理
香港內河碼頭
- 梁麗慈 : 董事及營運總監
機場空運中心
有限公司
- 陳基恩 : 董事及總經理
海港貨櫃服務
有限公司

- 林偉駒 : 總經理 - 碼頭操作
及工程
香港內河碼頭

- 蘇傲雪 : 總經理
珀麗灣客運有限公司

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)
- 張啟良 : 總經理 (財務及行政)

(23) 鴻基財務 / 新鴻基地產保險

- 鴻基財務有限公司
- 容永忠 : 公司顧問
- 區慕彰 : 顧問
- 梁浩文 : 副經理

- 新鴻基地產保險有限公司
- 周家彥 : 顧問
- 黃貴泉 : 經理
- 嚴嘉恩 : 副經理

(24) 啟勝管理服務有限公司

- 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 : 經理
- 李章耀 : 副經理
- 韓淑貞 : 副經理
- 徐綺漣 : 副經理

(25) 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

(26) 內部稽核

- 趙汝銘 : 經理
- 黃仲維 : 副經理
- 許瑞德 : 副經理

(27) 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)

賬項目錄

134	獨立核數師報告書
135	綜合收益表
136	綜合全面收益表
137	綜合財務狀況表
138	母公司財務狀況表
139	綜合現金流量表
140	綜合權益變動表
141	賬項說明
186	主要附屬公司
192	主要共同控制公司
194	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135至194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二〇一一年六月三十日的綜合及 貴公司財務狀況表,與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、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》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表,及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核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)而編製,並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行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製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 貴集團於二〇一一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》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港,二〇一一年九月十五日

綜合收益表

截至二〇一一年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2011	(重列) 2010
收入	2(a)	62,553	33,211
銷售成本		(37,259)	(17,142)
毛利		25,294	16,069
其他收益		574	663
銷售及推銷費用		(2,498)	(1,408)
行政費用		(2,004)	(1,482)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	21,366	13,842
投資物業之公平價值增加		25,070	16,469
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		46,436	30,311
財務支出		(1,095)	(670)
財務收入		62	31
淨財務支出	3	(1,033)	(639)
所佔業績 (已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業公平價值增加 港幣四十六億九千六百萬元 (二〇一〇年 (重列) : 港幣二十八億八千五百萬元)) :			
聯營公司		171	232
共同控制公司		10,573	5,029
	2(a)&9(b)	10,744	5,261
稅前溢利	4	56,147	34,933
稅項	7	(7,359)	(4,292)
本年度溢利	2(a)	48,788	30,641
應佔：			
公司股東		48,097	30,039
非控股權益		691	602
		48,788	30,641
股息	8		
已派發中期股息		2,442	2,180
建議派發末期股息		6,168	4,755
		8,610	6,935
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	9(a)		
基本及攤薄後		\$18.71	\$11.71
每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後之投資物業公平價值變動)	9(b)		
(每股基礎溢利)			
基本及攤薄後		\$8.36	\$5.41

綜合全面收益表

截至二〇一一年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	2011	(重列) 2010
本年度溢利	48,788	30,641
境外業務折算賬項之匯兌差額		
— 年度內匯兌差額	1,917	337
— 出售境外業務之匯兌差額	(47)	—
	1,870	337
現金流對沖：		
— 有效對沖工具之公平價值虧損	(1)	(3)
— 公平價值虧損撥入收益表	2	1
	1	(2)
可供出售投資項目：		
— 公平價值收益	475	250
— 售出項目後之公平價值收益撥入收益表	(26)	(30)
	449	220
所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益		
— 境外業務折算賬項之匯兌差額	645	118
— 可供出售投資項目之公平價值收益	3	—
	648	118
本年度其他全面收益	2,968	673
本年度全面收益總額	51,756	31,314
應佔全面收益總額：		
— 公司股東	50,916	30,710
— 非控股權益	840	604
	51,756	31,314

綜合財務狀況表

於二〇一一年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2011年 6月30日	(重列) 2010年 6月30日	(重列) 2009年 7月1日
非流動資產				
投資物業	10	212,863	184,001	158,593
固定資產	11	17,896	16,825	21,612
聯營公司	13	3,249	3,111	3,057
共同控制公司	14	38,686	32,715	28,718
應收放款	15	275	346	465
其他金融資產	16	3,362	3,554	2,953
無形資產	17	5,049	4,357	4,647
		281,380	244,909	220,045
流動資產				
供出售物業	18	98,861	84,923	68,347
應收賬項、預付款項及其他	19	23,932	16,060	15,611
其他金融資產	21	1,126	850	602
銀行結存及存款	22	7,898	8,204	8,143
		131,817	110,037	92,703
流動負債				
銀行及其他借項	23	(9,682)	(11,262)	(2,644)
業務及其他應付賬項	24	(20,452)	(17,667)	(14,600)
已收取售樓訂金		(3,525)	(10,672)	(2,854)
稅項		(5,141)	(5,266)	(3,990)
		(38,800)	(44,867)	(24,088)
流動資產淨值		93,017	65,170	68,615
資產總額減流動負債		374,397	310,079	288,660
非流動負債				
銀行及其他借項	25	(50,753)	(34,126)	(39,381)
遞延稅項	26	(10,610)	(7,189)	(5,507)
其他長期負債	27	(839)	(739)	(707)
		(62,202)	(42,054)	(45,595)
資產淨值		312,195	268,025	243,065
資本及儲備				
股本	28	1,285	1,285	1,282
資本溢價及儲備金		305,680	261,936	237,117
股東權益		306,965	263,221	238,399
非控股權益		5,230	4,804	4,666
權益總額		312,195	268,025	243,065

董事:

郭炳江

郭炳聯

母公司財務狀況表

於二〇一一年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2011	2010
非流動資產			
附屬公司	12	30,148	30,074
流動資產			
應收賬項、預付款項及其他	19	7	7
應收附屬公司往來款	20	90,470	79,247
銀行結存	22	8	-
		90,485	79,254
流動負債			
銀行及其他借項	23	-	(3)
業務及其他應付賬項	24	(20)	(20)
		(20)	(23)
流動資產淨值		90,465	79,231
資產淨值		120,613	109,305
資本及儲備			
股本	28	1,285	1,285
資本溢價及儲備金	30	119,328	108,020
股東權益		120,613	109,305

綜合現金流量表

截至二〇一一年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2011	2010
經營業務			
營運產生之現金流入	31a	36	9,340
支付香港利得稅		(4,106)	(1,306)
支付香港以外稅項		(276)	(80)
經營業務之現金(支出)/流入淨額		(4,346)	7,954
投資活動			
收購共同控制公司		(1,914)	-
收購聯營公司		-	(5)
收購其他金融資產		(131)	(1,071)
聯營公司及共同控制公司還款/(借款)淨額		1,948	(668)
固定資產添置		(2,255)	(2,778)
投資物業添置		(6,503)	(5,940)
支付電訊牌照費		(972)	(101)
出售投資物業所得		703	3,100
出售聯營公司所得		1	-
出售其他金融資產所得		686	464
出售固定資產所得		21	5
出售附屬公司所得	31b	490	-
投資項目利息收入		220	116
上市公司投資股息收入		93	94
非上市公司投資股息收入		6	4
聯營公司及共同控制公司股息收入		4,804	2,159
償還貸款及借項		81	343
投資活動之現金支出淨額		(2,722)	(4,278)
融資活動			
銀行及其他借項		20,601	9,179
償還銀行及其他借項		(5,869)	(6,010)
抵押銀行存款(增加)/減少		(71)	49
利息支付		(1,198)	(811)
利息收入		62	31
附屬公司發行股票所得		56	-
收購附屬公司的另加權益		(1,039)	(75)
回購附屬公司股份支付		(194)	(77)
非控股權益資金投入增加		1,776	83
支付股東股息		(7,197)	(5,867)
支付非控股權益股息		(294)	(76)
融資活動之現金流入/(支出)淨額		6,633	(3,574)
現金及現金等值項目(減少)/增加		(435)	102
期初結存之現金及現金等值項目		7,772	7,649
換算外匯匯率轉變之影響		74	21
期末結存之現金及現金等值項目	31c	7,411	7,772

綜合權益變動表

截至二〇一一年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔						總額	非控股 權益	總額
	股本	資本溢價	資本儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利			
於二〇〇九年七月一日									
— 如原本列述	1,282	35,782	761	545	3,222	180,676	222,268	4,652	226,920
— 會計政策改變	-	-	-	-	(3)	16,134	16,131	14	16,145
— 如重列	1,282	35,782	761	545	3,219	196,810	238,399	4,666	243,065
本年度溢利	-	-	-	-	-	30,039	30,039	602	30,641
本年度其他全面收益/(支出)	-	-	(2)	220	453	-	671	2	673
本年度全面收益總額	-	-	(2)	220	453	30,039	30,710	604	31,314
發行股票減支出後淨額	3	669	-	-	-	-	672	-	672
附屬公司回購其股份引致之									
資本儲備撥入	-	-	1	-	-	(1)	-	-	-
已派中期股息	-	-	-	-	-	(2,180)	(2,180)	-	(2,180)
已派末期股息	-	-	-	-	-	(4,359)	(4,359)	-	(4,359)
收購附屬公司的另加權益而調整	-	-	(21)	-	-	-	(21)	(390)	(411)
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(76)	(76)
於二〇一〇年六月三十日及七月一日 (重列)	1,285	36,451	739	765	3,672	220,309	263,221	4,804	268,025
本年度溢利	-	-	-	-	-	48,097	48,097	691	48,788
本年度其他全面收益	-	-	1	452	2,366	-	2,819	149	2,968
本年度全面收益總額	-	-	1	452	2,366	48,097	50,916	840	51,756
以權益結算之股權支付確認	-	-	76	-	-	-	76	1	77
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	-	-	(9)	-	-	-	(9)	9	-
已派中期股息	-	-	-	-	-	(2,442)	(2,442)	-	(2,442)
已派末期股息	-	-	-	-	-	(4,755)	(4,755)	-	(4,755)
收購附屬公司的另加權益而調整	-	-	(42)	-	-	-	(42)	(1,437)	(1,479)
出售附屬公司而確認	-	-	-	-	-	-	-	(11)	(11)
非控股權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	1,318	1,318
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(294)	(294)
於二〇一一年六月三十日	1,285	36,451	766	1,217	6,038	261,208	306,965	5,230	312,195

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策

a. 編製基準

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

b. 會計政策之變動

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及經修訂準則、修訂本及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。該等準則、修訂本及詮釋適用於本集團由二〇一〇年七月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則（修訂本）	2009年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	供股權分類
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團用現金結算以股權支付之交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港詮釋第5號	財務報表之呈報 — 借款人對包含按要求還款條文之有期貨款之分類

¹ 修訂本於2010年1月1日或以後開始之會計期間生效

² 修訂本於2010年7月1日或以後開始之會計期間生效

採納上述之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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

b. 會計政策之變動 (續)

直至本綜合財務報表被批准予以發佈日期為止，香港會計師公會頒佈多項於年內尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。以下為與本集團相關的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第1號 (修訂本)	其他全面收益項目之呈報 ⁴
香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：相關資產之回收 ⁵
香港會計準則第19號 (經2011年修訂)	僱員福利 ⁶
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士之披露 ⁷
香港會計準則第27號 (經2011年修訂)	獨立財務報表 ⁶
香港會計準則第28號 (經2011年修訂)	聯營公司及共同控制公司投資 ⁶
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露— 金融資產轉讓 ⁸
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁶
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁶
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ⁶
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ⁶
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 (修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁷

³ 修訂本於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁴ 於2012年7月1日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於2012年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁷ 於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁸ 於2011年7月1日或以後開始之會計期間生效

本集團決定就根據香港會計準則第40號「投資物業」，以公平價值入賬之投資物業所確認之遞延稅項，提早採納經修訂之香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之回收」(「香港會計準則第12號 (修訂本)」)。本集團正審閱其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團財務報表之影響，並預期採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

c. 提早採納香港會計準則第12號 (修訂本)

採納香港會計準則第12號 (修訂本) 是唯一對本年或比較期間構成重大影響之會計政策變動。由於此項政策之變動，除該物業為可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，本集團須參照如於報告日，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

c. 提早採納香港會計準則第12號 (修訂本) (續)

由於提早採納經修訂之香港會計準則第12號，二〇一〇年及二〇〇九年之比較數字已予重列並概述如下，以反映會計政策之變動。

對綜合財務狀況表之影響

	2011年 6月30日	2010年 6月30日	2009年 7月1日
聯營公司增加	17	11	7
共同控制公司增加	4,107	3,334	2,926
遞延稅項減少	18,018	14,816	13,212
保留溢利增加	22,048	18,130	16,134
匯兌儲備增加／(減少)	69	13	(3)
非控股權益增加	25	18	14

對綜合收益表之影響

	截至6月30日止年度	
	2011年	2010年
聯營公司所佔業績增加	6	4
共同控制公司所佔業績增加	717	392
稅項減少	3,202	1,604
公司股東應佔溢利增加	3,918	1,996
非控股權益應佔溢利增加	7	4
公司股東應佔全面收益總額增加	3,974	2,012
每股基本及攤薄後溢利增加	港幣1.52	港幣0.78

d. 綜合賬之基本原則

本集團綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司之財務報表於每年六月三十日結算編製，並分別按下述賬項說明第1(h)及1(i)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，以收購日起及至出售日止，計入綜合收益表內。所有有關集團內部間之重大交易及結餘均在綜合賬內剔除。本集團與其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。

本集團之附屬公司擁有權益變動而不導致本集團失去對附屬公司控制權則須以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益賬面值會作出調整以反映其於附屬公司之相對權益之變動。被調整之非控股權益及作價支付或收取之公平價值差額直接確認於權益中及歸入本公司擁有人。

於淨資產或負債內的非控股權益包括其在業務合併日之權益及合併後應佔權益的變動。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

e. 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、電訊、運輸、基建及物流收入及其他業務之收入包括物業管理，建築、金融服務、互聯網基建，輔強服務及百貨公司。以上並不包括聯營公司及共同控制公司之收入。

f. 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

出售物業所得利潤，於物業的重大風險及權益轉移予買家時確認。在收入確認前從買家所收取的訂金及分期樓款，則包括在流動負債內。

(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) 利息收入

利息收入初始確認時按時間基準參考未償還本金及適用利率（即於金融資產預計年期內將其估計未來現金收入貼現至其賬面淨值所用的比率）累計。

(v) 建築收入

建築工程收入是根據完工程進度來確認。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) 股息收入

投資項目的股息收入，在確定有權利收取股息時確認。

(vii) 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入根據協議期間按比例確認。

(viii) 電訊

電訊收入在提供服務時確認。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

f. 收入之確認 (續)

(ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

(x) 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。

(xi) 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。

(xii) 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。

g. 附屬公司

附屬公司是指本公司直接或間接控制超過一半之投票權，或可控制其董事局組成之公司。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司財務報表內。

h. 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收益表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財務狀況表內，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其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

i. 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收益表內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。而在本公司收益表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財務狀況表內。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其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。而於本公司之財務狀況表內則列出成本值減減值撥備。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

i. 合營項目 (續)

(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。

本集團與其他合營者所產生的應佔共同控制資產及負債根據其性質分類於財務報表內確認。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，連同本集團應佔合營項目所產生的所有費用，在相關交易經濟利益可能流入或流出本集團時，均於收益表內確認。

j. 無形資產

(i) 電訊牌照

綜合傳送者牌照，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，被列為無形資產。獲頒流動通訊服務牌照及續牌後，所產生之成本即按指定有關牌照協議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分。於資產可作其擬定用途當日後有關融資成本已於其產生年度之綜合收益表內扣除。

除最低年費外浮動年費（如有）將於產生時在綜合收益表確認。

(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收益表內。

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

(iii) 經營權資產

本集團與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排並參與收費道路基建發展、財務、營運及保養。在此安排下，本集團為當局進行收費道路建築工程以換取營運收費道路之經營權及收取來自道路使用者之道路收費。按照此服務經營權安排，資產包括隧道、引道、樓宇及機電裝置之成本均列為無形資產。於經營權安排的相關基建落成後，經營權資產按經營使用期以直線攤銷法計算。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

k. 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「按公平價值計入損益的金融資產」、「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) 按公平價值計入損益的金融資產

按公平價值計入損益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年結日，此等投資項目以公平價值入賬。公平價值的變動經確認並計入損益。

(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資產，按實際利率法以攤銷成本並減去減值撥備入賬。

(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，具固定或可確定之付款及固定到期日，以及本集團管理層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，減值撥備經確認並計入損益。

(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年結日，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其他全面收益中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止。屆時先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並計入損益。任何可供出售投資項目的減值撥備即時確認並計入損益。可供出售投資項目減值撥備期後並不會透過收益表撥回。

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年結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，減值撥備即確認並計入損益。有關減值撥備並不會於以後期間撥回。

由本集團發行之股本權益工具及金融負債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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

l. 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。

確認所得收益或虧損的方法，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並即時計入損益。現金流量對沖方面，被指定及符合作為現金流量對沖工具的衍生工具，其公平價值變化的有效部分於其他全面收益內確認及累計於現金流量對沖儲備。與無效部分相關的收益或虧損，即時於收益表內確認及包括於其他收益及虧損項目內。於權益賬內累積的數額會在被對沖項目於損益賬內確認時撥入收益表內。

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。

m. 物業

(i) 投資物業

投資物業指物業可提供長期租金收入或資本增值或兩者兼有。包括已建成物業、興建中及重新發展以持續用作投資之物業。

投資物業是根據獨立專業測量師以有關各項物業的市值作出估值以公平價值入賬。土地及樓宇不分別估值。公平價值之變動於產生期間於收益表確認。

投資物業於出售後，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與物業的賬面值之差額計算）於終止確認年度的收益表內入賬。

(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收益表內。

(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。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

m. 物業 (續)

(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。

變現淨值以此等物業於年度終結日後循正常營業程序出售所得之收益減除估計之所有銷售費用確定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收益表內。

n. 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，按租約年期及其預計使用年期之較短者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資產及設備，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。建造中的網絡設備並不計算折舊。

(iv) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均按租約年期及其預計使用年期之較短者採用直線法攤銷。

(v) 其他固定資產

其他固定資產包括設備、傢俬用具、渡輪及車輛，以成本值扣除累積折舊入賬。折舊以直線攤銷法按其預計使用年期以每年百分之四至百分之三十三點三之折舊率計算。

o. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後初始確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算或當其中的部分於賬項說明1(i)列出的公平價值對沖風險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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

p. 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。

q. 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。以外幣計價之金融資產及負債按年度終結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收益表內。

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之資產及負債按年度終結日之兌換率折算為港幣，而收益表則以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額確認於其他全面收益。

r. 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可扣減暫時差異及未動用稅務虧損的未來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，但集團能夠控制此暫時性差異的轉回，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。

s. 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。

t. 分部報告

報告及經營分部的呈列方式與集團的內部財務報告方式一致。此為就資源調配及評核分部表現向本集團管理層匯報時採用的方法。

u. 退休福利

收益表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。

v. 股權支付

相應授出購股權所獲服務之公平價值按購股權授出日之公平價值釐定，並隨權益賬內資本儲備之增加在歸屬期間以直線法列作開支。本集團於各報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於收益表確認修訂原先估計之影響（如適用），同時在資本儲備作出相應之調整。

購股權獲行使時，先前於資本儲備中確認之金額將轉移至資本溢價。當購股權被收回、失效或註銷，先前於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

2. 分部資料

分部溢利是指在經營分部之每個分部的經營溢利。該等溢利並不包括投資項目收入、中央行政費用、其他收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。此為就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報時採用的方法。

(a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及共同控制公司於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇一一年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	32,245	10,756	5,752	2,882	37,997	13,638
中國內地	3,985	888	524	100	4,509	988
新加坡	-	-	3,972	2,021	3,972	2,021
	36,230	11,644	10,248	5,003	46,478	16,647
物業租賃						
香港	8,824	6,680	1,988	1,599	10,812	8,279
中國內地	1,054	725	104	72	1,158	797
新加坡	-	-	639	435	639	435
	9,878	7,405	2,731	2,106	12,609	9,511
酒店經營	2,055	362	539	191	2,594	553
電訊	6,631	967	-	-	6,631	967
運輸、基建及物流	3,194	830	2,532	115	5,726	945
其他業務	4,565	868	214	38	4,779	906
	62,553	22,076	16,264	7,453	78,817	29,529
其他收益		574		-		574
未分配的行政費用		(1,284)		-		(1,284)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		21,366		7,453		28,819
投資物業之公平價值增加		25,070		4,795		29,865
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		46,436		12,248		58,684
淨財務支出		(1,033)		(166)		(1,199)
稅前溢利		45,403		12,082		57,485
稅項						
— 集團		(7,359)		-		(7,359)
— 聯營公司		-		(28)		(28)
— 共同控制公司		-		(1,310)		(1,310)
本年度溢利		38,044		10,744		48,788

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料 (續)

(a) 分部收入及業績 (續)

截至二〇一〇年六月三十日止年度 (重列)

	本公司及附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	12,481	5,447	911	491	13,392	5,938
中國內地	110	38	1,525	640	1,635	678
	12,591	5,485	2,436	1,131	15,027	6,616
物業租賃						
香港	8,057	6,061	1,809	1,471	9,866	7,532
中國內地	726	498	–	–	726	498
新加坡	–	–	490	284	490	284
	8,783	6,559	2,299	1,755	11,082	8,314
酒店經營	1,409	238	496	135	1,905	373
電訊	3,957	327	–	–	3,957	327
運輸、基建及物流	2,862	693	2,598	132	5,460	825
其他業務	3,609	782	245	51	3,854	833
	33,211	14,084	8,074	3,204	41,285	17,288
其他收益		663		–		663
未分配的行政費用		(905)		–		(905)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		13,842		3,204		17,046
投資物業之公平價值增加		16,469		3,360		19,829
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		30,311		6,564		36,875
淨財務支出		(639)		(221)		(860)
稅前溢利		29,672		6,343		36,015
稅項						
— 集團		(4,292)		–		(4,292)
— 聯營公司		–		(29)		(29)
— 共同控制公司		–		(1,053)		(1,053)
本年度溢利		25,380		5,261		30,641

其他業務包括來自物業管理、建築、按揭及其他貸款融資、互聯網基建、輔強服務及百貨公司的收入及利潤。

其他收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

2. 分部資料 (續)

(b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按報告及經營分部分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	資產總值	負債總值
於二〇一一年六月三十日				
物業發展				
香港	96,446	1,901	98,347	(9,225)
中國內地	19,593	4,984	24,577	(3,011)
新加坡	-	950	950	-
	116,039	7,835	123,874	(12,236)
物業投資				
香港	168,616	24,266	192,882	(2,607)
中國內地	46,459	3,189	49,648	(1,323)
新加坡	-	3,195	3,195	-
	215,075	30,650	245,725	(3,930)
酒店經營	10,760	1,212	11,972	(304)
電訊	5,557	-	5,557	(3,578)
運輸、基建及物流	5,385	2,091	7,476	(999)
其他業務	3,037	147	3,184	(2,235)
	355,853	41,935	397,788	(23,282)
銀行結存及存款			7,898	-
其他金融資產			4,488	-
銀行及其他借項			-	(60,435)
未分配的公司資產/(負債)			3,023	(1,534)
稅項			-	(5,141)
遞延稅項			-	(10,610)
資產/(負債)總額			413,197	(101,002)
於二〇一〇年六月三十日 (重列)				
物業發展				
香港	76,911	3,100	80,011	(13,297)
中國內地	18,680	2,804	21,484	(5,397)
新加坡	-	388	388	-
	95,591	6,292	101,883	(18,694)
物業投資				
香港	152,725	20,403	173,128	(2,140)
中國內地	33,564	1,588	35,152	(1,335)
新加坡	-	3,727	3,727	-
	186,289	25,718	212,007	(3,475)
酒店經營	10,119	1,249	11,368	(144)
電訊	3,367	-	3,367	(1,996)
運輸、基建及物流	5,605	2,429	8,034	(971)
其他業務	2,626	138	2,764	(2,000)
	303,597	35,826	339,423	(27,280)
銀行結存及存款			8,204	-
其他金融資產			4,404	-
銀行及其他借項			-	(45,388)
未分配的公司資產/(負債)			2,915	(1,798)
稅項			-	(5,266)
遞延稅項			-	(7,189)
資產/(負債)總額			354,946	(86,921)

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料 (續)

(c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和分部資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除的折舊及攤銷		分部資產增加	
	2011	2010	2011	2010
供出售之物業發展	10	9	22,869	13,567
供租賃之物業投資	-	-	6,379	6,110
酒店經營	257	156	1,246	2,153
電訊	536	560	688	569
運輸、基建及物流	360	359	82	22
其他業務	193	167	222	87
未分配的公司資產	27	27	16	8
	1,383	1,278	31,502	22,516

(d) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	2011	2010
香港	56,959	32,064
中國內地	5,312	926
其他	282	221
	62,553	33,211

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2011			(重列) 2010		
	本公司及 附屬公司	聯營公司 及共同 控制公司	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司 及共同 控制公司	綜合
香港	188,138	29,617	217,755	170,884	27,319	198,203
中國內地	47,496	8,173	55,669	34,177	4,392	38,569
新加坡	-	4,145	4,145	-	4,115	4,115
其他	174	-	174	122	-	122
	235,808	41,935	277,743	205,183	35,826	241,009
應收放款			275			346
其他金融資產			3,362			3,554
非流動資產總額			281,380			244,909

3. 淨財務支出

	2011	2010
利息支出		
銀行借款及透支	811	489
須於五年內全數償還之其他借項	117	53
不須於五年內全數償還之其他借項	302	275
	1,230	817
名義非現金利息	97	86
減：撥作資本性支出之金額	(232)	(233)
	1,095	670
銀行存款之利息收入	(62)	(31)
	1,033	639

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎1.31%至7.04% (二〇一〇年：0.67%至7.56%) 予以資本化。

名義非現金利息指名義調整，將於財務狀況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. 稅前溢利

	2011	2010
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	23,147	6,616
其他存貨銷售成本	1,905	495
酒店物業折舊及攤銷	198	138
其他物業、機器及設備折舊	850	814
無形資產攤銷 (包括在銷售成本內)	335	326
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	969	934
僱員開支 (包括董事酬金及退休計劃供款)	4,471	3,774
股權支付	77	-
核數師酬金	15	14
出售固定資產之虧損	23	10
及計入：		
股息收入：		
上市投資	93	94
非上市投資	6	4
利息收入：		
上市債務證券	86	102
非上市債務證券	7	6
出售可供出售投資項目溢利	88	88
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	13	59
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	98	25

賬項說明

(以港幣百萬元計)

5. 董事酬金及五名最高薪酬人員

於本年度付予及應付本公司董事酬金總額如下：

董事姓名	薪金、津貼		酌情花紅	退休福利 計劃供款	(說明b) 股權支付	2011 酬金總額	2010 酬金總額
	袍金	及實物利益					
執行董事							
郭炳江	0.14	1.78	0.20	0.17	1.58	3.87	2.15
郭炳聯	0.30	1.84	0.21	0.17	1.58	4.10	2.31
陳啓銘	0.10	2.91	0.33	0.27	1.58	5.19	3.37
陳鉅源	0.13	4.23	6.46	0.39	1.58	12.79	10.57
鄭 準	0.10	2.29	1.92	-	1.58	5.89	4.40
黃植榮	0.10	9.72	5.84	0.69	1.58	17.93	15.23
陳國威	0.10	5.53	8.91	0.26	-	14.80	8.92
非執行董事							
鄭肖卿	0.12	-	-	-	-	0.12	0.12
郭炳湘	0.13	-	-	-	-	0.13	0.13
李兆基	0.11	-	-	-	-	0.11	0.11
胡寶星	0.10	-	-	-	-	0.10	0.10
關卓然	0.15	-	-	-	-	0.15	0.15
盧超駿	0.15	-	-	-	-	0.15	0.15
黃奕鑑(說明a)	0.30	-	-	-	-	0.30	16.35
獨立非執行董事							
葉迪奇	0.35	-	-	-	-	0.35	0.35
王于漸	0.22	-	-	-	-	0.22	0.22
李家祥	0.63	-	-	-	-	0.63	0.57
馮國綸	0.10	-	-	-	-	0.10	0.04
以往董事							
張建東	-	-	-	-	-	-	0.14
二〇一一年總額	3.33	28.30	23.87	1.95	9.48	66.93	65.38
二〇一〇年總額	3.29	30.80	29.40	1.89	-		

5. 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(二〇一〇：三名)。至於付予其餘二名(二〇一〇：二名)人員之酬金詳情如下：

	2011	2010
薪金、津貼及實物利益	13.17	13.84
酌情花紅	15.69	5.94
退休福利計劃供款	1.99	1.02
股權支付(說明b)	1.05	–
	31.90	20.80

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		
10.0	–	10.5	–	1
10.5	–	11.0	–	1
13.5	–	14.0	1	–
18.0	–	18.5	1	–
			2	2

說明：

- (a) 黃奕鑑先生於二〇一〇年一月一日不再擔任公司執行董事的職位，同日轉任非執行董事。
- (b) 給予公司僱員(包括公司董事)之股權支付按購股權授出日之公平價值釐定及按歸屬期列作開支。

6. 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)。此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收益表內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣二億一千六百萬元(二〇一〇：港幣一億九千萬)。年內被沒收之港幣一百萬元(二〇一〇：港幣二百萬元)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)

7. 稅項

	2011	(重列) 2010
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	2,608	1,986
往年準備之低估	1,115	6
	3,723	1,992
香港以外稅項	503	668
	4,226	2,660
遞延稅項計入／(扣減)		
投資物業之公平價值變動	2,682	2,082
出售投資物業變現之稅項	—	(674)
其他暫時差異之產生及回撥	451	224
	3,133	1,632
	7,359	4,292

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率16.5% (二〇一〇：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2011	(重列) 2010
未計入所佔聯營公司及共同控制公司業績前之稅前溢利	45,403	29,672
按香港利得稅稅率16.5% (二〇一〇：16.5%)計算之稅項	7,492	4,896
稅率改變及香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	2,057	991
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(3,285)	(1,539)
使用／確認前期未被確認的稅項虧損	(50)	(37)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	45	(3)
往年準備之低估	1,115	6
其他	(15)	(22)
稅項支出	7,359	4,292

(c) 本集團部分附屬公司有關若干年前的稅務評估於年度內與稅務局達成協議。本集團就此協議於年度內確認稅項支出為港幣十一億一千五百萬元。

8. 股息

	2011	2010
年內派發已確認的股息：		
二〇一一年中期股息每股港幣九角五仙以二十五億七千萬股計 (二〇一〇年：每股港幣八角五仙以二十五億六千四百萬股計)	2,442	2,180
二〇一〇年末期股息每股港幣一元八角五仙以二十五億七千萬股計 (二〇一〇年：二〇〇九年末期股息每股港幣一元七角 以二十五億六千四百萬股計)	4,755	4,359
	7,197	6,539
建議派發末期股息每股港幣二元四角以二十五億七千萬股計 (二〇一〇年：每股港幣一元八角五仙以二十五億七千萬股計)	6,168	4,755

9. 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣四百八十億九千七百萬元(二〇一〇年(重列)：港幣三百億三千九百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十五億七千零三萬九千一百八十一股(二〇一〇年：二十五億六千五百二十四萬零四十股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十五億七千零五十五萬六千零二十六股(二〇一〇年：二十五億六千五百二十四萬零四十股)，此乃包括年內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數五十一萬六千八百四十五股(二〇一〇年：無)計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣二百一十四億七千九百萬元(二〇一〇年：港幣一百三十八億八千三百萬元)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：

	2011	(重列) 2010
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	48,097	30,039
投資物業公平價值之增加	(25,070)	(16,469)
相關遞延稅項計入之影響	2,682	2,082
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	378	849
所佔聯營公司及共同控制公司業績		
— 投資物業之公平價值收益	(4,795)	(3,360)
— 相關遞延稅項計入之影響	99	475
	(26,706)	(16,423)
非控股權益	88	267
投資物業估值變動淨額之影響	(26,618)	(16,156)
公司股東應佔基礎溢利	21,479	13,883

賬項說明

(以港幣百萬元計)

10. 投資物業

本集團

(a) 本年度變動情況

	已完成	發展中	總值
估值			
於二〇〇九年七月一日	135,297	23,296	158,593
添置	548	5,562	6,110
落成後轉撥	12,848	(12,848)	-
撥自			
— 發展中物業	-	6,708	6,708
— 供出售物業	-	126	126
— 收購物業按金	14	-	14
出售	(2,897)	-	(2,897)
撥往			
— 供出售物業	(52)	(1,347)	(1,399)
— 其他物業	(31)	-	(31)
— 其他固定資產	-	(1)	(1)
匯兌差額	127	182	309
公平價值之增加	10,436	6,033	16,469
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	156,290	27,711	184,001
添置	523	6,759	7,282
落成後轉撥	12,193	(12,193)	-
撥自			
— 發展中物業	130	-	130
— 供出售物業	-	201	201
— 收購物業按金	-	26	26
出售	(510)	-	(510)
撥往			
— 供出售物業	-	(4,975)	(4,975)
— 其他物業	(6)	-	(6)
匯兌差額	779	865	1,644
公平價值之增加	19,304	5,766	25,070
於二〇一一年六月三十日	188,703	24,160	212,863

10. 投資物業 (續)

(b) 以上物業之估值包括：

	2011	2010
持有之香港物業		
長期契約 (不少於五十年)	27,007	24,017
中期契約 (少於五十年但不少於十年)	140,405	127,625
持有之香港以外物業		
長期契約 (不少於五十年)	1,309	1,120
中期契約 (少於五十年但不少於十年)	44,142	31,239
	212,863	184,001

(c) 投資物業重估

本集團投資物業已於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年六月三十日由卓德萊坊測計師行有限公司 (獨立專業測量師) 以市值為準則作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。已建成投資物業估值以收入淨額資本化為基礎，並參考租賃期滿後新訂租金潛在變化，以及參照可比較之相關物業市場買賣交易。發展中投資物業則參照可比較之物業買賣交易，並參考已產生的建築成本及估計日後完成物業發展所需之建築成本而作出估值。

(d) 本年度本集團出售投資物業利潤為港幣一億九千三百萬元 (二〇一〇年：港幣二億零三百萬元)。

(e) 本年度投資物業租金總收入及直接經營成本分別為港幣九十三億八千四百萬元 (二〇一〇年：港幣八十四億二千一百萬元) 及港幣二十三億三千九百萬元 (二〇一〇年：港幣二十億八千七百萬元)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

11. 固定資產

	酒店物業	發展中物業	其他物業	網絡設備	其他 固定資產	總值
本集團						
(a) 本年度變動情況						
成本						
於二〇〇九年七月一日	5,952	10,086	4,846	3,666	3,054	27,604
添置	49	2,111	28	464	202	2,854
落成後轉撥	1,598	(1,598)	-	-	-	-
撥自						
— 投資物業	-	-	31	-	-	31
— 發展中投資物業	-	-	-	-	1	1
出售	(1)	-	-	(192)	(68)	(261)
撥往投資物業	-	(6,708)	-	-	-	(6,708)
匯兌差額	-	-	-	-	3	3
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	7,598	3,891	4,905	3,938	3,192	23,524
添置	222	805	27	585	636	2,275
落成後轉撥	2,339	(2,691)	260	-	92	-
撥自投資物業	-	-	6	-	-	6
出售	(8)	-	-	(1,044)	(141)	(1,193)
撥往投資物業	-	(130)	-	-	-	(130)
匯兌差額	-	-	-	-	13	13
於二〇一一年六月三十日	10,151	1,875	5,198	3,479	3,792	24,495
累積折舊						
於二〇〇九年七月一日	1,370	-	1,058	1,969	1,595	5,992
年度折舊	138	-	104	422	288	952
出售	-	-	-	(180)	(65)	(245)
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	1,508	-	1,162	2,211	1,818	6,699
年度折舊	198	-	107	383	360	1,048
出售	-	-	-	(1,014)	(134)	(1,148)
於二〇一一年六月三十日	1,706	-	1,269	1,580	2,044	6,599
二〇一一年六月三十日 賬面淨值	8,445	1,875	3,929	1,899	1,748	17,896
二〇一〇年六月三十日 賬面淨值	6,090	3,891	3,743	1,727	1,374	16,825

11. 固定資產 (續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

	2011	2010
持有之香港物業		
長期契約 (不少於五十年)		
酒店物業	946	784
其他物業	2,296	2,306
	3,242	3,090
中期契約 (少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	5,756	3,695
發展中物業	1,646	3,730
其他物業	1,633	1,437
	9,035	8,862
持有之香港以外物業		
中期契約 (少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	1,743	1,611
發展中物業	229	161
	1,972	1,772
	14,249	13,724

12. 附屬公司

本公司

	2011	2010
非上市公司股份，成本值	30,148	30,074

各主要附屬公司資料載列於二〇一一年年報之「主要附屬公司」一節內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

13. 聯營公司

本集團

	2011年 6月30日	(重列) 2010年 6月30日	(重列) 2009年 7月1日
非上市公司股份，成本值減減值撥備	36	36	31
香港上市公司股份，成本值	585	585	585
所佔收購後儲備	2,208	2,235	2,186
	2,829	2,856	2,802
應收聯營公司往來款	420	255	255
	3,249	3,111	3,057
香港上市公司股票市值	2,984	2,945	2,703

除按市場利率計息款項港幣一億六千五百萬元(二〇一〇年：無)外，應收聯營公司往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

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：

	2011年 6月30日	(重列) 2010年 6月30日	(重列) 2009年 7月1日
非流動資產	3,887	3,757	3,730
流動資產	1,362	1,353	1,512
流動負債	(955)	(675)	(794)
非流動負債	(1,465)	(1,579)	(1,646)
資產淨值	2,829	2,856	2,802
收入	2,369	2,454	
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	39	26	
本年度溢利	171	232	

各主要聯營公司資料載列於二〇一一年年報之「主要聯營公司」一節內。

14. 共同控制公司

本集團

	2011年 6月30日	(重列) 2010年 6月30日	(重列) 2009年 7月1日
非上市公司股份，成本值減減值撥備	2,225	311	725
所佔收購後儲備	28,714	22,305	18,662
	30,939	22,616	19,387
應收共同控制公司往來款	7,747	10,099	9,331
	38,686	32,715	28,718

除按市場利率計息款項港幣五億五千六百萬元(二〇一〇年：港幣三十一億八千八百萬元)外，其他應收共同控制公司往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

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：

	2011年 6月30日	(重列) 2010年 6月30日	(重列) 2009年 7月1日
非流動資產	55,364	48,622	45,818
流動資產	12,851	13,131	15,578
流動負債	(18,621)	(8,250)	(5,848)
非流動負債	(18,655)	(30,887)	(36,161)
資產淨值	30,939	22,616	19,387
收入	13,895	5,620	
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	4,657	2,859	
本年度溢利	10,573	5,029	

各主要共同控制公司資料載列於二〇一一年年報之「主要共同控制公司」一節內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

15. 應收放款

本集團

	2011	2010
應收放款	290	371
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(15)	(25)
	275	346

應收放款包括應收按揭放款以物業為抵押，及於年結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。

於二〇一一年六月三十日，百分之三（二〇一〇年：百分之五）應收放款已逾期但並無減值。其中百份之一百（二〇一〇：百分之九十八）由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項與多名已評估其信用狀況、抵押品及於報告日期後還款之獨立客戶有關。其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。於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

16. 其他金融資產

本集團

	2011	2010
持有至到期日債務證券		
海外上市債務證券	81	348
非上市債務證券	-	80
	81	428
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	640	891
香港上市債務證券	21	52
非上市債務證券	59	41
	720	984
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	633	554
香港上市股本證券	1,447	1,180
非上市股本證券	481	408
	2,561	2,142
	3,362	3,554
上市證券市值		
海外上市	1,354	1,798
香港上市	1,468	1,232
	2,822	3,030

17. 無形資產

本集團

	經營權資產	商譽	電訊牌照	總值
成本				
於二〇〇九年七月一日	6,930	35	789	7,754
添置	-	-	36	36
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	6,930	35	825	7,790
添置	-	-	1,027	1,027
於二〇一一年六月三十日	6,930	35	1,852	8,817
累積攤銷				
於二〇〇九年七月一日	2,823	-	284	3,107
攤銷	259	-	67	326
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	3,082	-	351	3,433
攤銷	258	-	77	335
於二〇一一年六月三十日	3,340	-	428	3,768
於二〇一一年六月三十日賬面淨值	3,590	35	1,424	5,049
於二〇一〇年六月三十日賬面淨值	3,848	35	474	4,357

經營權資產指根據與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排參與收費道路基建發展、財務、營運及保養所產生之隧道、引道、樓宇及機電裝置成本，按其有限使用期二十七年以直線法攤銷。

商譽為收購成本高於本集團應佔收購附屬公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。於年結日，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。

電訊牌照指牌照應付年費於有效期內的貼現值，按其有限使用期十二至十五年以直線法攤銷。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。

18. 供出售物業

本集團

	2011	2010
供出售待發展物業	46,826	28,890
供出售發展中物業	41,796	42,489
供出售已建成樓宇存貨	10,239	13,544
	98,861	84,923

賬項說明

(以港幣百萬元計)

19. 應收賬項、預付款項及其他

說明	2011		2010	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應收賬項、按金及預付款項	18,238	7	10,508	7
收購物業按金	5,012	-	4,882	-
應收顧客合約工程款項	67	-	60	-
短期放款	53	-	63	-
衍生金融工具	562	-	547	-
	23,932	7	16,060	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、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣一百三十七億一千三百萬元（二〇一〇年：港幣五十二億二千八百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十七（二〇一〇年：百分之九十二），六十一至九十天佔百分之一（二〇一〇年：百分之二），而超過九十天則為百分之二（二〇一〇年：百分之六）。

於二〇一一年六月三十日，百分之八（二〇一〇年：百分之十四）的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之八十九（二〇一〇年：百分之八十五）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。於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

19a. 應收／(付) 顧客合約工程款項

本集團

說明	2011	2010
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損	242	1,499
減：進度付款	(196)	(1,495)
	46	4
呈列方式：		
列入流動資產內之應收顧客款項	67	60
列入流動負債內之應付顧客款項	(21)	(56)
	46	4

19. 應收賬項、預付款項及其他 (續)

19b. 衍生金融工具

	說明	2011		2010	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	19 & 24				
— 利率掉期		560	—	544	—
— 貨幣掉期		2	2	3	4
		562	2	547	4
現金流對沖					
— 利率掉期		—	1	—	2

於年結日，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	
	2011	2010
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
— 一年內	371	—
— 一年後及五年內	2,350	921
— 五年後	1,923	3,123
	4,644	4,044
貨幣掉期合約到期日		
— 一年內	312	—
— 一年後及五年內	140	452
	452	452

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四七（二〇一〇年：百分之零點四二）將定息掉換至浮息。掉期合約於年結日以公平價值計算，年內其公平價值之增加為港幣一千七百萬元（二〇一〇年：港幣一億五千二百萬元），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收益表內。

於年結日，本集團持有未到期的現金流對沖工具，用以對沖本集團浮息借款的現金流變動風險之浮息轉定息利率掉期合約分析如下：

	名義本金	
	2011	2010
浮息轉定息利率掉期合約到期日		
— 一年後及五年內	100	100

浮息轉定息利率掉期合約將浮息掉換至定息為百分之二點六六（二〇一〇年：百分之二點六六）。掉期合約以公平價值計算，年內其公平價值之增加被確認於權益中之現金流對沖儲備內，當被對沖預期交易影響損益時將轉至收益表中。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

20. 應收附屬公司往來款

本公司

應收附屬公司往來款是無抵押，免息及於要求時償還。

21. 其他金融資產

本集團

	2011	2010
按公平價值計入損益的金融資產		
香港上市股本證券	612	514
海外上市股本證券	32	22
	644	536
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	141	-
持有至到期日之一年內到期之債務證券		
海外上市債務證券(市值：港幣二億六千五百萬元 (二〇一〇年：港幣三億一千九百萬元))	262	314
海外非上市債務證券(市值：港幣八千一百萬元(二〇一〇年：無))	79	-
	341	314
	1,126	850

22. 銀行結存及存款

本集團

	2011		2010	
	本集團	本公司	本集團	本公司
銀行存款	5,164	8	6,418	-
銀行結存及現金	2,734	-	1,786	-
	7,898	8	8,204	-

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五十九為港元(二〇一〇年：百分之六十九)，百分之二十三為美元(二〇一〇年：百分之十七)，百分之十六為人民幣(二〇一〇年：百分之十二)及百分之二為其他貨幣(二〇一〇年：百分之二)。

23. 銀行及其他借項

	說明	2011		2010	
		本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支		76	-	92	3
一年內須償還之長期銀行及其他借項	25	9,606	-	11,170	-
		9,682	-	11,262	3

24. 業務及其他應付賬項

說明	2011		2010	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	17,686	20	16,089	20
應付顧客合約工程款項	19a 21	-	56	-
應付非控股權益	2,742	-	1,516	-
衍生金融工具	19b 3	-	6	-
	20,452	20	17,667	20

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣二十一億七千九百萬元（二〇一〇年：港幣十四億八千九百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之六十八（二〇一〇年：百分之五十九），六十一天至九十天佔百分之二（二〇一〇年：百分之二），而超過九十天則為百分之三十（二〇一〇年：百分之三十九）。

應付非控股權益款項為免息，無抵押及沒有固定還款期。

25. 銀行及其他借項

	2011		2010	
	本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支	76	-	92	3
長期銀行及其他借款	60,359	-	45,296	-
	60,435	-	45,388	3

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

說明	2011	2010
有抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	150	195
一年後及兩年內	3,824	225
兩年後及五年內	910	2,646
五年後	-	207
	4,884	3,273
無抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	7,089	10,975
一年後及兩年內	16,858	5,424
兩年後及五年內	14,316	13,480
	38,263	29,879
其他無抵押借款，其償還期為		
一年內	2,367	-
一年後及兩年內	2,652	2,373
兩年後及五年內	2,690	3,276
五年後	9,503	6,495
	17,212	12,144
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	23 (9,606)	(11,170)
	50,753	34,126

賬項說明

(以港幣百萬元計)

25. 銀行及其他借項 (續)

長期借項之公平價值是於年結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	
	2011	2010	2011	2010
有抵押銀行借款	4,734	3,078	4,734	3,078
無抵押銀行借款	31,174	18,904	31,174	18,904
其他無抵押借款	14,845	12,144	15,489	12,711
	50,753	34,126	51,397	34,693

- (a) 於二〇一一年六月三十日，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四十六億四千四百萬元（二〇一〇年：港幣四十億四千四百萬元），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19b）。此借項及其有關對沖衍生產品於收益表按公平價值入賬。
- (b) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，是以其若干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二〇二六年六月（二〇一〇年：二〇一九年九月），借款利率適當時作對沖後，於年結日實際利率為每年百分二點三二（二〇一〇年：百分之一點九八）。
- (d) 以不同貨幣為單位的借項賬面值如下：

	2011		2010	
	本集團	本公司	本集團	本公司
港幣	44,533	-	35,641	3
美元	5,399	-	3,081	-
人民幣	10,430	-	6,598	-
其他貨幣	73	-	68	-
	60,435	-	45,388	3

26. 遞延稅項

本集團

遞延稅項結餘之賬面值及年度的變動如下：

	加速稅項折舊	物業重估	稅項虧損	其他	總計
於二〇〇九年七月一日					
— 如原本列述	2,557	16,837	(662)	(13)	18,719
— 會計政策改變	—	(13,212)	—	—	(13,212)
— 如重列	2,557	3,625	(662)	(13)	5,507
在收益表扣減	189	1,408	14	21	1,632
滙兌差額	4	46	—	—	50
於二〇一〇年六月三十日及 二〇一〇年七月一日(重列)	2,750	5,079	(648)	8	7,189
在收益表扣減	423	2,682	17	11	3,133
滙兌差額	20	269	(1)	—	288
於二〇一一年六月三十日	3,193	8,030	(632)	19	10,610

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣三十億五千萬港元(二〇一〇年：港幣三十七億三千二百萬元)，其中沒有(二〇一〇年：港幣一百萬元)稅項虧損將會到期(二〇一〇年：二〇一〇年十二月)。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。

27. 其他長期負債

本集團

	2011	2010
資產報廢及其他責任	58	78
電訊牌照之合同責任	781	661
	839	739

賬項說明

(以港幣百萬元計)

28. 股本

	2011		2010	
	股數 百萬股	金額	股數 百萬股	金額
法定： 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： 每股面值港幣五角之普通股 期初	2,570	1,285	2,564	1,282
發行股票以代現金股息	-	-	6	3
期末	2,570	1,285	2,570	1,285

於二〇一〇年五月四日，本公司根據於二〇一〇年三月十一日公佈以股代息計劃，以港幣一百一十七元七角四仙發行及分配每股面值五角的股份，合共五百七十萬五千八百一十九股，給予就中期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

29. 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包括本公司及附屬公司執行董事之合資格僱員認購本公司股票。本公司購股權及年內已授出的購股權公平價值之評估詳情已載列於二〇一一年年報之董事局報告書內。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，於二〇一一年六月三十日及二〇一〇年六月三十日再無購股權可授出及沒有購股權尚未行使。

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。年內，本公司以每批港幣一元授出四百八十四萬份購股權予本公司及其附屬公司之若干董事及僱員用以認購四百八十四萬股本公司普通股。

(i) 在新購股權計劃下，本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2010年 7月1日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於2011年 6月30日
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	-	4,840,000	-	(136,000)	4,704,000

截至二〇一〇年六月三十日止，年內購股權未有變動或結餘。

30. 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
於二〇〇九年七月一日	35,782	5,281	65,924	106,987
發行股票之溢價減支出	669	-	-	669
本年度溢利	-	-	6,903	6,903
已派截至二〇〇九年六月三十日末期股息	-	-	(4,359)	(4,359)
已派本年度中期股息	-	-	(2,180)	(2,180)
於二〇一〇年六月三十日及七月一日	36,451	5,281	66,288	108,020
本年度溢利	-	-	18,431	18,431
已派截至二〇一〇年六月三十日末期股息	-	-	(4,755)	(4,755)
已派本年度中期股息	-	-	(2,442)	(2,442)
以權益結算之股權支付確認	-	74	-	74
於二〇一一年六月三十日	36,451	5,355	77,522	119,328

截止二〇一一年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣七百七十五億二千二百萬元（二〇一〇：港幣六百六十二億八千八百萬元）。

31. 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

	2011	2010
投資物業公平價值變動前之營業溢利	21,366	13,842
折舊及攤銷	1,383	1,278
資產減值撥備	444	-
出售附屬公司虧損	2	-
出售投資物業溢利	(193)	(203)
出售固定資產虧損	23	10
出售可供出售投資項目溢利	(88)	(88)
投資項目股息收入	(99)	(98)
利息收入	(170)	(168)
股權支付	77	-
匯兌差額	188	49
營運資金變動前之營業溢利	22,933	14,622
供出售物業減少／(增加)	15,986	(2,167)
供出售待發展物業增加	(22,806)	(13,682)
應收賬項、預付款項及其他增加	(10,305)	(681)
按公平價值計入損益的金融資產(增加)／減少	(108)	66
業務及其他應付賬項增加	1,483	3,364
已收取售樓訂金(減少)／增加	(7,147)	7,818
營運產生之現金流入	36	9,340

賬項說明

(以港幣百萬元計)

31. 綜合現金流量表說明 (續)

(b) 出售附屬公司及資產

失去權益的資產及負債之分析：

	2011
已出售之資產淨值：	
收購物業按金	228
應收賬項、按金及預付款項	493
銀行結存及現金	38
業務及其他應付賬項	(141)
	618
出售附屬公司虧損：	
已收作價	528
遞延作價	30
已收及應收之作價總額	558
已出售之資產淨值	(618)
非控股權益	11
累積匯兌差額	47
	(2)
	2011
出售附屬公司之現金流入淨額：	
已收作價	528
已出售之銀行結存及現金	(38)
	490

(c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2011	2010
銀行存款	5,164	6,418
銀行結存及現金	2,734	1,786
銀行透支	(76)	(92)
	7,822	8,112
減：抵押銀行存款	(411)	(340)
	7,411	7,772

32. 共同控制資產

本集團

於年結日，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：

	2011	(重列) 2010
投資物業	10,249	8,975
供出售發展中物業	-	184
供出售已建成樓宇存貨	190	143
	10,439	9,302
業務及其他應付賬項	225	197
稅項	58	59
遞延稅項	70	67
	353	323
收入	867	467
支出	410	120

33. 關連人士交易

本集團

於本年度內，本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。除了披露於財務報表其他部分之外，以下是本集團與有關連人士在同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	
		2011	2010	2011	2010
利息收入	(a)	-	-	101	98
租金收入	(b)	-	6	1	1
租金支出	(b)	-	-	29	29
提供服務之其他收益	(c)	93	93	1,002	710
貨物購置及服務	(c)	-	-	322	384
資產購置	(d)	-	490	-	-

- (a) 有關聯營公司及共同控制公司在年結日的未償還餘額分別在賬項說明第13及14項中已予披露。
- (b) 本集團在日常業務過程中按一般商業條款與關連人士訂立物業租約協議。
- (c) 向關連人士購買貨品及提供服務是按正常業務的價格及條款進行，與本集團其他供應商或客戶相若。
- (d) 二〇一〇年一月，本集團以作價港幣四億九千萬元向載通國際控股有限公司之全資附屬公司購置百分之五十之發展項目權益。

董事酬金（即主要管理人員薪酬）在賬項說明第5項已予披露。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

34. 或然負債及承擔項目

本集團

於年結日，本集團尚未列入綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	2011	2010
(a) 投資物業及其他固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	2,941	4,323
已批准但未簽約	2,272	2,841
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	-	2
(c) 本集團應佔共同控制公司之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	246	705
(d) 就銀行及財務機構給予聯營公司及共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣十六億四千六百萬元(二〇一〇年：港幣三十億三千七百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一〇年：港幣四百萬元)。		

本公司

於年結日，並未列入本公司財務報表內有關給予銀行及其他借款所作擔保的或然負債：

	2011	2010
附屬公司	55,636	42,826
聯營公司	363	363
共同控制公司	922	2,445
	56,921	45,634

35. 經營租約

於年結日，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：

	2011	2010
一年內	8,331	7,445
一年後至五年內	10,369	9,021
五年後	1,627	1,967
	20,327	18,433

於年結日，本集團在不可解除的土地及樓宇、收發站及專線經營租約下的未來最低應付租金支出，分析如下：

	2011	2010
一年內	704	637
一年後至五年內	735	555
五年後	583	266
	2,022	1,458

36. 資產抵押

於年結日，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四億一千一百萬元（二〇一〇年：港幣三億四千萬元），作為保證銀行為電訊牌照及其他擔保作出履約保證。

於年結日，本集團附屬公司抵押若干資產，總賬面淨值約港幣二百零二億七千四百萬元的資產（其中包括銀行存款港幣八百萬元）（二〇一〇年：港幣一百六十四億四千一百萬元（其中包括銀行存款港幣六百萬元））用以擔保其銀行借款。

37. 重要會計判斷及估算

在應用本集團的會計政策時，本公司管理層需就無法由其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估算及假設。編製本財務報表時所使用的估算及假設是以過往經驗及已考慮其他相關的因素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

於每年年結日，本集團投資物業根據獨立專業測量師評估以公平價值入賬。在釐定公平價值時，測量師乃根據市場價值，其中涉及若干估算，尤其包括公開市場租金、適當的資本化利率，以及租賃期滿後新訂租金潛在變化、重建之可能性及可比較市場交易。管理層已就物業估值進行審閱及認為本集團投資物業的物業估值合理。

(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

本集團日常業務之有關交易及計算未能確定最終稅項，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

本集團財務報表內的遞延稅項資產只會在暫時差異及未用稅項虧損可被使用時並可用作抵銷未來應課稅溢利才會確認。本集團以評估未來財務表現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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

37. 重要會計判斷及估算 (續)

(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出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。由於資產壽命較長,賬面值會因應估算之變動而改變。

(f) 金融工具之公平價值

金融工具(如可供出售證券及衍生金融工具)於財務報表內以公平價值計算。管理層作出判斷為無活躍市場取得報價的金融工具選取適當的估值方法。衍生金融工具方面,如利率掉期及貨幣掉期,則根據可觀察的市場價格或息率作出假設。

38. 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及共同控制公司往來款、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。此等金融工具已披露於有關賬項說明中。

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分以港元為主,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以達至將外匯風險減至最低的目標。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變動中。

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合約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。

於二〇一一年六月三十日,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/減少約港幣一億八千萬元(二〇一〇年:港幣四千八百萬元)。權益總額將減少/增加港幣八千六百萬(二〇一〇年:港幣一億七千三百萬元)。

38. 金融風險管理 (續)

(b) 利率風險

本集團因付息負債及資產所涉及的利率變動影響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，制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。在適當時本集團使用利率掉期合約來對沖及管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二〇一一年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加／減少一百個點子，年度內稅前溢利將減少／增加約港幣三億九千一百萬元（二〇一〇年：港幣二億九千七百萬元）。權益總額將分別減少／增加約港幣三千八百萬元及港幣五千萬元（二〇一〇年：分別為港幣四千六百萬元及港幣五千五百萬元）。

敏感度分析乃根據假設利率已於年結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。二〇一〇年財政年度以相同方法作出分析。

(c) 價格風險

本集團因若干可供出售投資項目及其他金融資產按公平價值處理而存在價格風險，其公平價值是根據於每年年結日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察此等投資項目之價格變動及市場環境轉變對價值之影響來管理風險。

於二〇一一年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，證券價格若增加／減少百分之十，年度內稅前溢利及權益總額將分別增加／減少約港幣六千二百萬元及港幣二億九千四百萬元（二〇一〇年：分別為港幣五千萬元及港幣二億七千一百萬元）。

(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物業銷售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，所計利息參考銀行貸款利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每年年結日，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。持有至到期日之債務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，最大的信貸風險為列於財務報表上已扣除任何減值撥備各項金融資產之賬面值。除賬項說明第34項所述由公司作出的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大風險之其他擔保。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

38. 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。本集團以分散資金來源及防止重大的再融資活動於同一時期出現來將再融資風險減至最低為目標。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應付資金的需求。

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。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之貼現前現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。

於二〇一一年六月三十日	說明	合同貼現前					
		賬面值	現金流量 總額	至一年內	一年後 至兩年內	兩年後 至五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	24	17,686	17,689	13,385	1,145	2,981	178
應付非控股權益	24	2,742	2,742	2,204	-	538	-
銀行及其他借項	23 & 25	60,435	66,276	11,120	24,509	19,779	10,868
其他長期負債	27	839	1,254	-	173	580	501
衍生金融工具	19b	3	4	4	-	-	-
		81,705	87,965	26,713	25,827	23,878	11,547

於二〇一〇年六月三十日	說明	合同貼現前					
		賬面值	現金流量 總額	至一年內	一年後 至兩年內	兩年後 至五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	24	16,089	16,091	13,430	1,068	1,458	135
應付非控股權益	24	1,516	1,516	978	-	538	-
銀行及其他借項	23 & 25	45,388	48,626	12,219	8,784	20,842	6,781
其他長期負債	27	739	1,094	-	116	463	515
衍生金融工具	19b	6	6	4	2	-	-
		63,738	67,333	26,631	9,970	23,301	7,431

(f) 公平價值

上市投資項目乃根據市場報價列賬。不可以準確釐定其公平價值之非上市投資項目以成本減減值撥備後列賬。

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其賬面值相若，因為此資產與負債於短期內到期。

掉期利率之公平價值乃根據估計未來現金流量之現值計算。掉期貨幣合約之公平價值以年結日之遠期匯率報價來決定。

附帶不同利率並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。

財務報表內之其他金融資產及負債的賬面值與其公平價值並無重大差異。

38. 金融風險管理 (續)

(f) 公平價值 (續)

以下列表是指於報告日以公平價值計量的金融工具賬面值，並分為以下以公平價值架構級別：

第一級：公平價值是以活躍市場中未經調整的報價計量。

第二級：公平價值是根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量。

於二〇一一年六月三十日

	第一級	第二級	總計
金融資產			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	781	-	781
香港上市債務證券	21	-	21
非上市債務證券	59	-	59
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	633	-	633
香港上市股本證券	1,447	-	1,447
非上市股本證券	-	328	328
按公平價值計入損益的金融資產			
香港上市股本證券	612	-	612
海外上市股本證券	32	-	32
衍生金融工具			
利率掉期	-	560	560
貨幣掉期	-	2	2
	3,585	890	4,475
金融負債			
衍生金融工具			
利率掉期	-	1	1
貨幣掉期	-	2	2
	-	3	3

賬項說明

(以港幣百萬元計)

38. 金融風險管理 (續)

(f) 公平價值 (續)

於二〇一〇年六月三十日

	第一級	第二級	總計
金融資產			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	891	–	891
香港上市債務證券	52	–	52
非上市債務證券	41	–	41
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	554	–	554
香港上市股本證券	1,180	–	1,180
非上市股本證券	–	166	166
按公平價值計入損益的金融資產			
香港上市股本證券	514	–	514
海外上市股本證券	22	–	22
衍生金融工具			
利率掉期	–	544	544
貨幣掉期	–	3	3
	3,254	713	3,967
金融負債			
衍生金融工具			
利率掉期	–	2	2
貨幣掉期	–	4	4
	–	6	6

39. 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存及存款。股東權益包括綜合財務狀況表所列之股本，資本溢價及公司股東應佔儲備。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。

39. 資本管理 (續)

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2011	(重列) 2010
抵押銀行借款	4,884	3,273
無抵押銀行及其他借款	55,551	42,115
總借款	60,435	45,388
減：銀行結存及存款	(7,898)	(8,204)
淨債項	52,537	37,184
股東權益	306,965	263,221
淨債項與股東權益比率	17.1%	14.1%

40. 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

41. 賬項通過

本年報第135頁至第194頁所載之賬項經於二〇一一年九月十五日由董事局通過。

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，故在本年報只列出於二〇一一年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之附屬公司。

除特別註明外，以下主要附屬公司均在香港註冊及經營、為非上市公司及由本公司間接持有。

名稱	註	由本公司 持有之應佔總 股本權益(%)	業務	已發行普通股 股本面值/ 註冊資本* (港幣)
新意網集團有限公司(在香港上市)	2	73.82	提供數據中心、設施管理、 網上應用及增值服務和 系統之安裝及保養服務	232,920,753
數碼通電訊集團有限公司(在香港上市)	3	67.05	電訊系統經營	102,839,386
新鴻基地產代理有限公司	6	100	物業管理及代理	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司	7	100	投資控股	2,287,658,338
鴻基財務有限公司	9	100	註冊接受存款公司	100,000,200
飛騰財務有限公司	6	100	財務	200
忠誠財務有限公司	6	100	財務	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司	6	100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司	6	100	保險	75,000,000
新鴻基建築設計有限公司	6	100	圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司		100	樓宇建築	12,600,000
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	6	100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註10) 9,999,998
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
Assured Outcome Limited	1	100	地產投資	US\$1

名稱	註	由本公司 持有之應佔總		業務	已發行普通股
		股本權益(%)			股本面值/ 註冊資本* (港幣)
Barnard Enterprises Limited	1	75		地產投資	US\$100
Beauty Marble Investment Limited		100		地產投資	2
北京新東安有限公司	5a	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
兆興投資有限公司		100		地產發展	2
Branhall Investments Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10) 39,999,998
Buratto Limited	1	100		地產投資	US\$1
紀忠有限公司		100		地產發展	1
Cheerlord Investment Ltd.	1	100		地產投資	US\$1
成都忠捷置業有限公司	5b	91		地產發展	RMB213,000,000*
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		地產發展	350,000,000
Dartfield Development Limited		100		地產發展	2
Dictado Company Limited		100		地產投資	200
Dipende Limited	1	100		地產投資	US\$1
宜金發展有限公司		100		地產發展	2
易偉有限公司		64.3		地產發展	1
Entero Company Limited	8	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
晶信有限公司		100		地產投資	1
永快有限公司		100		地產發展及投資	2
Evermax Development Limited		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
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 International 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 Yield Investment Limited		100		地產投資	2
佛山市新普房地產開發有限公司	5c	100		地產發展及投資	US\$34,000,000*
佛山市新升房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$70,000,000*
佛山市新鋒房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$95,000,000*
佛山市新晉房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$70,000,000*
佛山市新駿房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$77,000,000*
佛山市新昊房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$98,000,000*
佛山市新匯房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$98,000,000*
佛山市新景房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$77,000,000*

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔總		業務	已發行普通股
		股本權益(%)			股本面值/ 註冊資本*
					(港幣)
東莞創紀房地產開發有限公司	5c	100		地產發展	US\$121,000,000*
Full Market Limited		100		地產投資	2
Gainhouse Estates Limited	1	100		地產發展	US\$1
其異有限公司		100		地產投資	2
合維有限公司		100		地產發展	1
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10) 999,998
忠域有限公司		100		地產發展及投資	1
合統有限公司		100		地產發展及投資	1
廣州九龍湖房地產開發有限公司	5c	60		地產發展	604,965,400*
廣州宏城廣場房地產開發有限公司	5a	50		地產投資	RMB1,010,000,000*
廣州新天房地產發展有限公司	5b	70		地產發展	RMB300,000,000*
廣州市匯信房地產開發有限公司	5a	95		地產發展	RMB82,000,000*
廣州市佳俊房地產開發有限公司	5c	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
豪維有限公司		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		35		商用航空中心	1,000,000
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
Jetcrown Properties 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
Kamsford Hong Kong Limited		100		地產投資	16,500,000
Kartasun Limited		100		地產投資	2
Kimrose Investments Ltd.	1	100		地產投資	US\$1
置堡有限公司	6	100		地產投資	2
Lansmart Limited		100		地產發展	2
Large City Investments Limited	1	100		地產投資	US\$1
利必佳投資有限公司	6	100		地產投資	1,000
Leverson Limited	1, 6	100		地產投資及酒店管理	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
Manceton Limited		100		地產投資	2
Mighty Choice Assets Limited	1	100		地產投資	US\$1

名稱	註	由本公司 持有之應佔總		業務	已發行普通股
		股本權益(%)			股本面值／ 註冊資本* (港幣)
Mindano Limited		100		地產投資	10,000
Moscova Company Limited	6	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	6	100		地產發展及投資	15,000,000,000
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
Pioneer Dragon Limited		100		地產發展	2
Pontamell Limited	1	100		地產投資	US\$1
Potential Area Limited	1	100		地產投資	US\$1
Profit Richness Ltd.	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
上海中環廣場房地產有限公司	5a	80		地產投資	US\$42,000,000*
上海環貿廣場房地產有限公司 (前稱上海萬都國際大廈有限公司)	5c	100		地產投資	US\$290,500,000*
上海新鴻基環貿廣場房地產有限公司 (前稱上海萬都國際大酒店有限公司)	5c	100		地產投資	US\$90,000,000*
上海新中匯房地產有限公司	5c	100		地產投資	US\$35,000,000*
上海新中楊房地產有限公司	5c	100		地產發展及投資	US\$165,000,000*
Sharp Act Investments Limited	1	100		地產投資	US\$1
Shubbery Company Limited		100		地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100		地產投資	US\$1
駿球有限公司		100		地產發展	1
順立企業有限公司		100		地產投資	2
Smithtown Investments Limited	1	100		地產投資	US\$1
日騰有限公司		100		地產投資	2
Speed Wise Limited	6	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
企達有限公司		100		地產發展	1
Startrack Company Limited		100		地產投資	200
Sun Carol Company Limited		100		地產投資	200
新鴻基發展(中國)有限公司		100		投資控股	20,000,000
上海新陸一房地產有限公司	5c	100		地產投資	US\$214,482,000*
上海新陸二房地產有限公司	5c	100		地產投資	US\$65,345,000*
新鴻基環貿廣場房地產(南京)有限公司 (前稱華祥房地產(南京)有限公司)	5c	100		地產發展及投資	RMB721,914,400*

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔總		業務	已發行普通股
		股本權益(%)			股本面值/ 註冊資本* (港幣)
新鴻基環貿廣場房地產(蘇州)有限公司 (前稱冠豪房地產(蘇州)有限公司)	5b	90		地產發展及投資	RMB1,800,000,000*
新地投資(廣州)有限公司	5c	100		投資控股	US\$90,000,000*
新鴻基秘書服務有限公司	6	100		秘書服務	200
新元朗中心物業管理有限公司		100		地產投資及管理	(註11) 25,000
		75			(註12) 25,000
Sunfez Company Limited		100		地產投資	200
森隆有限公司		100		地產發展	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
Talcon Limited	1	100		地產發展	US\$1
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
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		100		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
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100		地產投資	US\$1
United Way Investments Limited	4, 6	100		商標持有者	US\$1
		100			(註10) US\$83,400
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	6	100		投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100		地產投資	300
豐譽企業有限公司		100		地產投資	1
Well Logic Properties Investment Limited	1	100		地產投資	US\$1
Wellden Limited		100		地產投資	2
Wetland Park Management Service Limited		100		地產發展	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
Wiseland Enterprises Limited	1	100		地產發展	US\$1
Wonder Charm Assets Limited	1	100		地產投資	US\$1
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		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	5a	75		地產發展	40,000,000*

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
 2. 在開曼群島註冊成立及在香港經營。
 3. 在百慕達註冊成立及在香港經營。
 4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
 5. 在中華人民共和國成立及經營：
 - a. 合作經營企業
 - b. 合資經營企業
 - c. 外商獨資經營企業
 6. 由本公司直接持有。
 7. 由本公司直接持有11.89%及間接持有88.11%。
 8. 由本公司直接持有50%及間接持有50%。
 9. 由本公司直接持有99.9998%及間接持有0.0002%。
 10. 可贖回股。
 11. 「A」股。
 12. 「B」股。

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，故在本年報只列出於二〇一一年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之共同控制公司。

除特別註明外，以下主要共同控制公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔總		業務	股份類別／ 註冊股本
		股本權益(%)			
+ Altomatic Limited		50		地產投資	普通股
+ 北京新城廣場房地產有限公司	3	40		地產投資	註冊股本
Brilliant Palace Limited	4	40		投資控股	普通股
#+ 達展發展有限公司		35		地產發展	普通股
# 金彩龍國際有限公司		50		地產發展	普通股
添星發展有限公司		50		地產發展	普通股
+ 永輝混凝土(香港)有限公司		50		混凝土製造	普通股
#+ 翠谷工程有限公司		20		垃圾堆填	普通股
+ 廣州市富景房地產開發有限公司	3	33.3		地產發展	註冊股本
+ 杭州潤鴻置業有限公司	5	40		地產投資	註冊股本
IFC Development Limited	1	50		地產投資	普通股
翠玉地產資源有限公司		25		地產發展及投資	普通股
嘉樂威有限公司		57.52		財務	普通股
# 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司		50		貨倉經營	普通股
+ 美福發展有限公司		33.3		投資控股	普通股
+ Newfoundworld Investment Holdings Limited	1	20		投資控股	普通股
#+ Orchard Turn Holdings Pte. Ltd.	2	50		投資控股	普通股
+ Ranny Limited		50		地產投資	普通股
#+ River Trade Terminal Co. Ltd.	1	50		內河貨運碼頭	普通股
# Senica International Limited	4	22.5		投資控股	普通股
+ 上海莘天置業有限公司	3	35		地產發展及投資	註冊股本

名稱	註	由本公司 持有之應佔總		業務	股份類別／ 註冊股本
		股本權益(%)			
#+ 南華廢物轉運有限公司		20		廢物處理	普通股
盛意發展有限公司		25		地產發展及投資	普通股
+ Splendid Shing Limited		50		地產投資	普通股
+ 星際發展有限公司		33.3		地產投資	普通股
Tartar Investments Limited	4	40		投資控股	普通股
添富利物業有限公司		57.52		地產投資	普通股
+ Tinyau Company Limited		50		地產投資	普通股
+ 旋高發展有限公司		50		地產發展	普通股
無錫國際投資有限公司	1	40		投資控股	普通股
# Wolver Hollow Company Limited		50		地產投資	普通股
+ 施福建業有限公司		33.3		地產發展	普通股

+ 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及在香港經營。
 2. 在新加坡成立及經營。
 3. 在中華人民共和國成立及經營之合資經營企業。
 4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
 5. 在中華人民共和國成立及經營之外商獨資經營企業。

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，故在本年報只列出於二〇一一年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之聯營公司。

除特別註明外，以下主要聯營公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

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

+ 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. 在百慕達註冊成立及在香港經營。

www.shkp.com

