

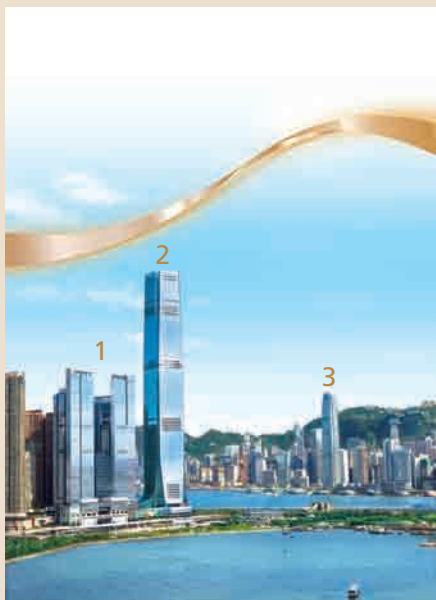


新鴻基地產發展有限公司

2011/12 年報

40週年

品牌卓越
實力雄厚



1 香港九龍站天璽

2 香港九龍站環球貿易廣場

3 香港中環國際金融中心

目 錄

2	董事局及委員會
3	公司資料及股東資訊
4	財務概要及土地儲備
6	集團財務摘要
7	業務架構
8	董事局主席報告書
24	業務模式及策略方向
26	業務概況
28	香港地產業務
54	內地地產業務
76	地產相關業務
85	電訊及資訊科技
86	基建及其他業務
89	集團財務
90	財務檢討
92	投資者關係
94	可持續發展
96	顧客服務
98	環境保護及推廣
100	社會公益
102	員工發展及個人發展
104	企業管治報告書
116	董事局報告書
140	董事個人資料
152	執行委員會
153	財務報表

董事局及委員會

董事局

執行董事

郭炳江 (主席兼董事總經理)
郭炳聯 (主席兼董事總經理)
黃植榮 (副董事總經理)
雷 靈 (副董事總經理)
陳鉅源
鄺 準
陳國威 (首席財務總監)
郭基輝 (郭炳江之替代董事)
郭顯灃 (郭炳聯之替代董事)

非執行董事

李兆基 (副主席)
郭炳湘
胡寶星
關卓然
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
梁乃鵬
梁樺涇

委員會

執行委員會

郭炳江
郭炳聯
黃植榮
雷 靈
陳鉅源
鄺 準
陳國威
蘇仲強
董子豪
周國賢
黃振華
容上達

審核委員會

李家祥*
葉迪奇
黃奕鑑

薪酬委員會

王于漸*
李家祥
關卓然

提名委員會

王于漸*
關卓然
葉迪奇

* 委員會主席

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

三井住友銀行

中國工商銀行股份有限公司

瑞穗實業銀行

交通銀行股份有限公司

大華銀行有限公司

恒生銀行有限公司

法國巴黎銀行

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) 2116 0597

電子郵件：ir@shkp.com

二〇一一至一二年度財務日程表

中期業績公布：二〇一二年二月二十八日

中期股息派發：二〇一二年四月二十七日

全年業績公布：二〇一二年九月十三日

暫停辦理股份：二〇一二年十一月十二至十五日

過戶登記手續¹（首尾兩天包括在內）

股東週年大會：二〇一二年十一月十五日

暫停辦理股份：二〇一二年十一月二十一至二十三日

過戶登記手續²（首尾兩天包括在內）

末期股息派發：約於二〇一二年十二月二十日

附註：

1. 以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份。

2. 以釐定股東享有建議之末期股息之權利。

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本年報印副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副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。

財務概要及土地儲備

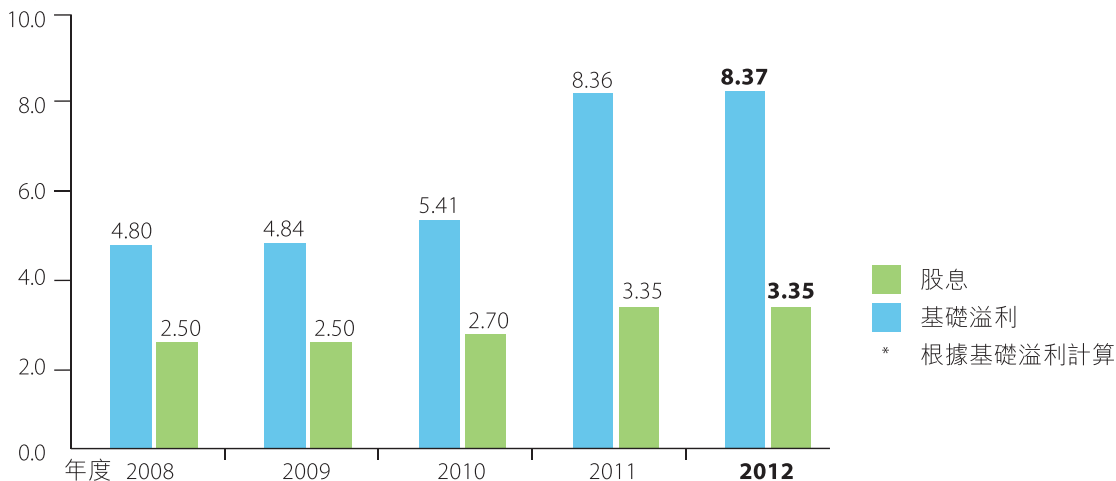
截至六月三十日止年度	2012	2011	變動(%)
財務概覽(港幣百萬元)			
收入	68,400	62,553	+9.3
可撥歸公司股東溢利			
— 賬目所示	43,080	48,097	-10.4
— 基礎 ¹	21,678	21,479	+0.9
租金總收入 ²	14,444	12,609	+14.6
租金淨收入 ²	11,069	9,511	+16.4
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%)	16.4	17.1	-0.7 ³
派息比率(%)	40.0	40.1	-0.1 ³
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股溢利			
— 賬目所示	16.63	18.71	-11.1
— 基礎	8.37	8.36	+0.1
股息			
— 中期息	0.95	0.95	—
— 末期息	2.40	2.40	—
— 全年股息	3.35	3.35	—
股東權益	132.49	119.44	+10.9
香港土地儲備(百萬平方呎樓面面積)			
發展中物業 ⁴	18.1	16.5	+9.7
已落成投資物業 ⁵	28.5	27.7	+2.9
總面積	46.6	44.2	+5.4
內地土地儲備(百萬平方呎樓面面積)			
發展中物業	74.4	78.6	-5.3
已落成投資物業 ⁵	9.4	7.5	+25.3
總面積	83.8	86.1	-2.7

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約二千七百萬平方呎農地
5. 除香港及內地的物業，集團亦於新加坡持有一個優質商場百分之五十權益，該商場總樓面面積為九十五萬平方呎

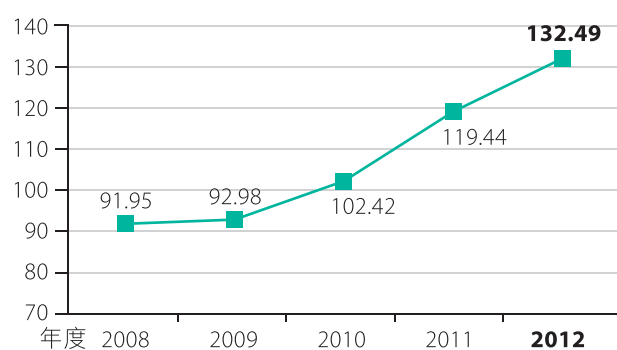
每股基礎溢利及股息*

港元



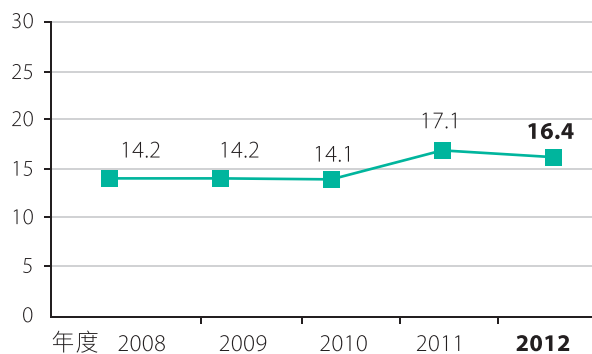
每股股東權益#

港元



淨負債與股東權益比率#

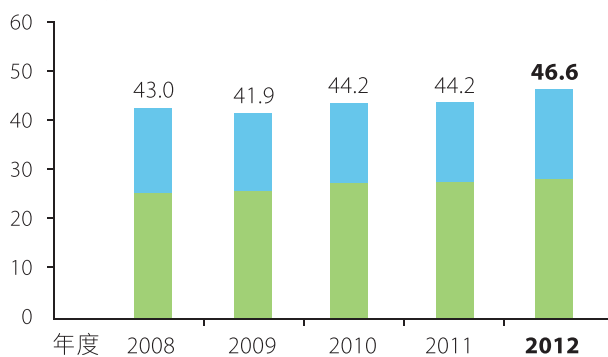
百分率



由於提早採納經修訂之香港會計準則第12號，二〇〇八年至二〇一〇年之比較數字已予重列

香港土地儲備

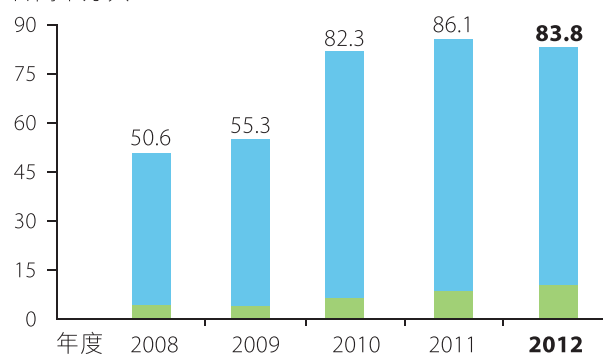
百萬平方呎



■ 發展中物業

內地土地儲備

百萬平方呎



■ 已落成投資物業

集團財務摘要

主要財務資料及比率					
財政年度	2012 港幣	2011 港幣	(重列) ¹		
			2010 港幣	2009 港幣	2008 港幣
賬目所示每股溢利	16.63	18.71	11.71	3.89	11.61
每股基礎溢利	8.37	8.36	5.41	4.84	4.80
每股股息	3.35	3.35	2.70	2.50	2.50
股東權益每股賬面值	132.49	119.44	102.42	92.98	91.95
淨債項/股東權益比率(%)	16.4	17.1	14.1	14.2	14.2
利息覆蓋率(倍) ³	13.0	16.9	15.9	13.7	7.6

主要收益表項目					
截至六月三十日止年度	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	(重列) ¹		
			2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
收入	68,400	62,553	33,211	34,234	24,471
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	24,988	21,366	13,842	13,983	10,728
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	44,470	46,436	30,311	11,329	22,934
可撥歸公司股東溢利	43,080	48,097	30,039	9,984	29,475
可撥歸公司股東基礎溢利 ⁴	21,678	21,479	13,883	12,415	12,186

主要財務狀況報表項目					
於六月三十日	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	(重列) ¹		
			2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
投資物業及固定資產 ²	252,458	230,759	200,826	180,205	175,610
聯營公司及共同控制公司	49,515	41,935	35,826	31,775	34,100
其他金融資產及放款	4,109	3,637	3,900	3,418	5,259
無形資產 ²	4,699	5,049	4,357	4,647	4,971
流動資產淨值	114,862	93,017	65,170	68,615	64,888
非流動負債	(74,684)	(62,202)	(42,054)	(45,595)	(44,234)
淨資產	350,959	312,195	268,025	243,065	240,594
股本	1,308	1,285	1,285	1,282	1,282
資本溢價及儲備金	345,251	305,680	261,936	237,117	234,490
股東權益	346,559	306,965	263,221	238,399	235,772
非控股權益	4,400	5,230	4,804	4,666	4,822
權益總額	350,959	312,195	268,025	243,065	240,594

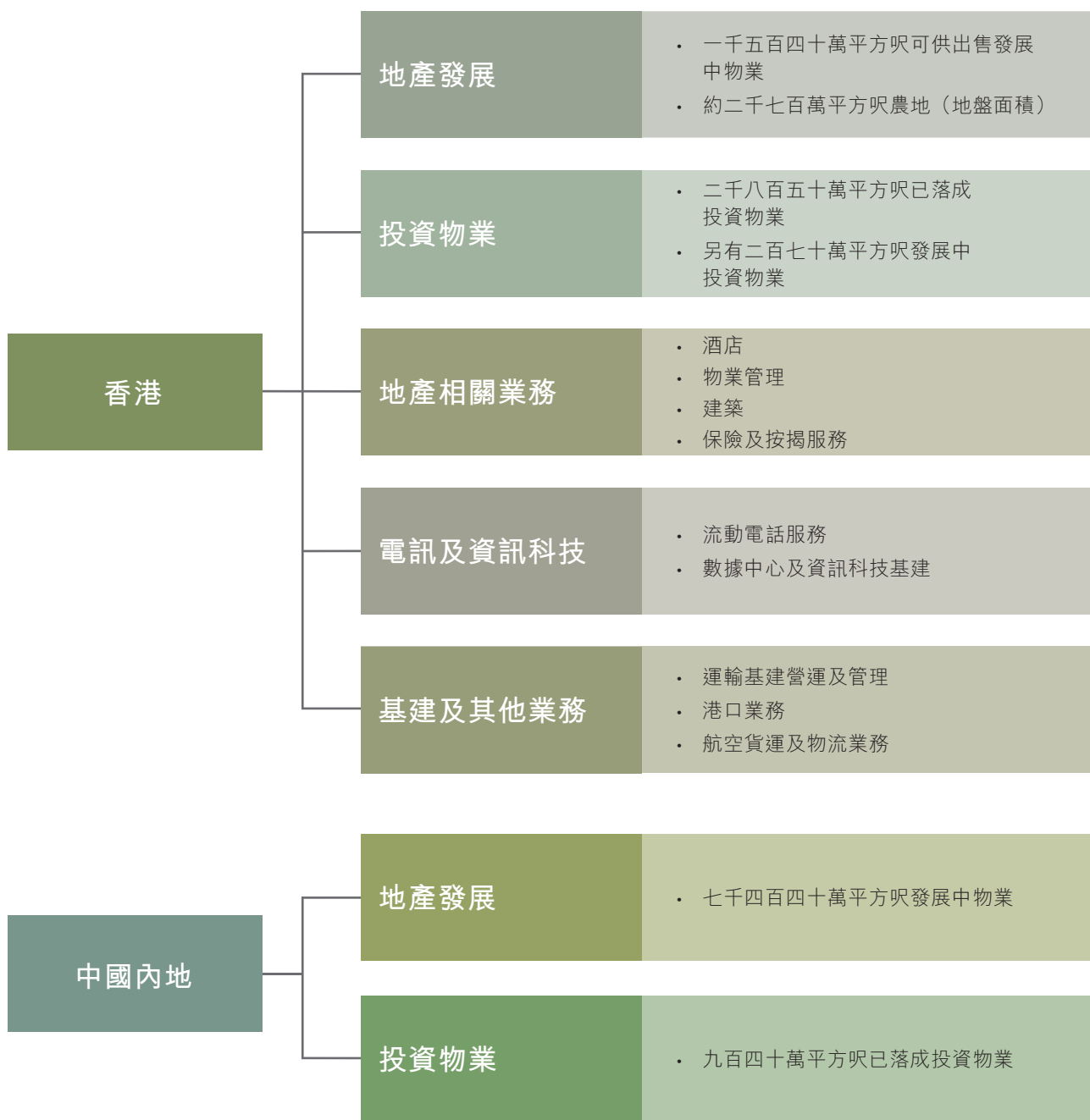
註：

1. 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」。由二〇〇八年至二〇一〇年之數字已予重列以作比較
2. 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」。二〇〇八年之固定資產及無形資產之數字已予重列
3. 利息覆蓋率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

於二〇一二年六月三十日



集團的主要附屬公司及合資公司名單載於第二百〇九至二百一十六頁

董事局主席報告書

我們謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一二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二百一十六億七千八百萬元，去年為港幣二百一十四億七千九百萬元。每股基礎盈利為港幣八元三角七仙，去年為港幣八元三角六仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣四百三十億八千萬及港幣十六元六角三仙；上年度則為港幣四百八十億九千七百萬元及港幣十八元七角一仙。年內賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的數額港幣二百二十億七千六百萬元，上年度的相應數額為港幣二百六十九億九千六百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一二年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元四角，連同中期股息每股港幣九角五仙，全年每股派息港幣三元三角五仙，與上年度全年派息相同。

業務檢討

物業銷售及租金收入

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三百七十億三千二百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣一百三十億七千四百萬元；上年度的有關溢利為港幣



天晉設有頂級會所設施，其中包括寬敞的閱讀區



瓏璽的質素及設施為西九龍豪宅確立新標準

一百六十六億四千七百萬元，當中包括出售新加坡豪華住宅發展項目所得的一次性收益。按所佔權益計算，集團在年內繼續錄得理想的合約銷售總額港幣三百八十二億一千七百萬元，上年度為港幣三百九十一億四千八百萬元。

租金收入

年內新租和續租的租金均有上升，加上內地新物業帶來的收入增加，令集團的租金繼續錄得穩健增長。連同合作項目計算，租金總收入上升百分之十五至港幣一百四十四億四千四百萬元，租金淨收入亦上升百分之十六至港幣一百一十億六千九百萬元。



青山公路星堤的室內恆溫泳池採用玻璃天幕



港島東i·UniQ 譽·東的宴會廳

香港地產業務

土地儲備

於二〇一二年六月，集團在香港的總土地儲備達四千六百六十萬平方呎，其中包括二千八百五十萬平方呎已落成的優質投資物業，以及一千八百一十萬平方呎發展中物業。按地盤面積計算，集團亦持有約二千七百萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途的不同階段。

隨著土地市場有更多土地供應，按所佔權益計算，集團在年內購進合共五百二十萬平方呎的可發展樓面面積，去年有關數字為二百七十萬平方呎。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
港鐵南昌站發展項目	住宅/商場	合作發展	2,609,000
東涌55A區	住宅/商舖	100	1,394,000
將軍澳66A區	住宅/商場	100	793,000
將軍澳66C1區	住宅/商場	100	258,000
港島西卑路乍街56-84號	住宅/商舖	92	144,000
總計			5,198,000

董事局主席報告書



低密度住宅尚豪庭位於環境寧靜的元朗區

財政年結日後，集團繼續把握機會購入土地，於七月投得政府公開招標出售的北角臨海地皮。該北角項目包括五十七萬八千平方呎的優質住宅，以及十二萬三千平方呎的優質商場，地皮坐擁寬闊臨海面，盡覽壯麗維港景致。連同該新增地皮，集團在香港的總土地儲備增至四千七百三十萬平方呎。

地產發展

在過去數月，一手住宅市場交投處於健康水平，而二手市場成交亦活躍。樓價升勢於今年第二季季末稍為停頓後，目前保持向上。

儘管按揭貸款成數受限制，然而不少利好因素包括低按揭利率、合理的供樓負擔能力，以及持續的收入增長，都繼續支持置業者的需求。樓花預售市場的供應在過去一年仍然有限，然而土地供應增加將令中期住宅落成量上升。

年內，集團在香港的合約銷售總額仍然理想，按所佔權益計算，近港幣三百二十億元。對集團推出的新住宅項目，市場反應令人

鼓舞，當中包括西九龍瓏璽、將軍澳天晉、港島東i•UniQ譽•東等。集團出售部分位於東九龍和長沙灣等非核心商業區的寫字樓，亦錄得良好銷情。

理想的銷售成績，加上備受市場讚賞的項目質素，顯示集團「以心建家」的理念深受顧客認同。集團致力滿足顧客不斷變化的喜好和對質素提升的期望，從項目設計的最初期階段即以此為首要目標。集團全力優化項目的總體規劃，提供合適的單位組合、實用的間隔，及包括高樓底和細緻手工等受歡迎的規格。這些皆有助集團建立強勢品牌，為旗下發展物業創造更多價值。

按所佔樓面面積計算，集團年內在香港落成的項目逾三百六十萬平方呎，其中逾二百八十萬平方呎為住宅物業。



九龍形品•星寓設計新穎，迎合追求生活品味的年輕人

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)
天晉/香港九龍東皇冠假日酒店/ 香港九龍東智選假日酒店/ 星峰薈	將軍澳唐賢街/唐德街	住宅/寫字樓/ 酒店	100	1,541,000
瓏璽	西九龍海輝道10號	住宅/商場	100	889,000
星堤	屯門掃管笏管翠路1號	住宅/商舖	100	621,000
尚豪庭	元朗寶業街18號	住宅	100	222,000
形品·星寓	大角咀洋松街1號	住宅/商舖	合作發展	201,000
Shouson Peak	港島南區壽山村道9-19號	住宅	100	91,000
Twelve Peaks	山頂加列山道12號	住宅	100	43,000
赤柱村道50號	港島南區赤柱村道48-50號	住宅	100	37,000
總計				3,645,000

集團於年內落成的一個主要項目是港鐵將軍澳站上蓋的綜合項目。集團自二〇一〇年年初起，共購入另外三幅毗鄰該項目的地皮，致力在將軍澳市中心打造一個充滿活力的新社區。這些新項目沿規劃中的中央大道興建，可通往日後用作休閒及康樂用途的海濱公園，將提供超過二千個單位，以中小型單位為主。新項目將為住戶提供一個舒適的居住環境，其周邊設施亦十分完善，包括兩間優質酒店、高級商場，以及多項已規劃的公共文化及文娛設施。

投資物業

香港整體租務市場保持平穩。儘管歐洲主權債務危機帶來不明朗因素，令環球金融機構對中環的寫字樓需求放緩，但中環以外地區的租務市場繼續表現理想。由於就業情況穩定、市民收入持續上升，加上旅客消費增加，令零售市道有不俗表現。集團擁有二千八百五十萬平方呎的多元化優質投資物業，是本港擁有最多優質投資物業的地產商之一，可受惠於租務市場的持續發展。於回顧年度內，集團投資物業組合的整體出租率約為百分之九十五，而續租租金亦有所上升。



多間主要金融機構在環球貿易廣場設立辦事處

董事局主席報告書



沙田新城市廣場是區域性的購物及消閒熱點

寫字樓

多年來，集團發展了多個重點寫字樓項目，以配合市場對優質寫字樓持續上升的需求。這些項目已成為跨國公司開設地區總部的據點，對支持商業發展以及促進香港作為環球商業及金融樞紐地位發揮了重要作用。集團現時在不同地區擁有逾一千萬平方呎的多元化優質寫字樓物業，供不同行業的公司租用。於回顧期內，集團寫字樓的整體租務表現理想，錄得高出租率。

國際金融中心是集團發展的世界級寫字樓物業典範，已成為眾多主要金融機構及跨國企業的首選辦公地點。憑著卓越的質素及其在中環獨特的地理位置，國際金融中心已成為維港臨海地段最著名地標之一。兩幢寫字樓的平均出租率繼續處於高水平。

環球貿易廣場是集團另一項地標物業。項目引入著名投資銀行作為主要租戶，成功把香港優質寫字樓商業圈由中環延伸至維港彼岸。該地標項目寫字樓的市場租金在過去一年有所上升，空置率處於低水平。環球貿易廣場位於主要公共運輸樞紐九龍站上蓋，周邊優質設施一應俱全，包括豪華酒店香港麗思卡爾頓酒店及香港W酒店、服務式套房酒店港景匯、高級商場圓方及訪港旅客「不能錯過」的天際100香港觀景台。這些令人矚目的設施打造了一個全新商業地帶，促進西九龍成為本港新興優質商業區。

集團亦於非核心商業區擁有優質寫字樓項目。十多年來，集團在東九龍興建多幢寫字樓，透過具規模的創紀之城發展，成功將觀塘由一個舊工業區轉化為嶄新的商業中心。過去一年，創紀之城寫字樓樓面接近全部租出。政府計劃把東九龍打造成另一個核心商業區，集團將繼續在區內發展優質寫字樓，以滿足日益增加的需求。

位於本港西面的九龍貿易中心項目取得佳績，寫字樓A座錄得高出租率及滿意的租金收入。從該項目步行往港鐵站僅需約兩分鐘，往返葵涌貨櫃碼頭、粵港邊境和香港國際機場均非常便捷。九龍貿易中心寫字樓B座預計於二〇一二年年底落成，原擬作收租用途，但由於用家傾向買入而非租用物業，在國際及本地買家的追捧下，所有寫字樓樓面已全部預售。

商場

集團商場組合多元化，年內其租金總收入錄得合理增長，主要商場的出租率維持於高水平。集團旗下商場租戶的營業額普遍錄得穩健增長。

數十年來，集團已在本港建立覆蓋各區的優質商場網絡，現時擁有合共超過一千萬平方呎的商場總樓面面積。集團致力提升旗下投資物業的價值，與租戶共同成長；持續提升商場設施質素和進行翻新工程、推出創新的市場推廣活動及舉辦多元化節目以增加人流。現有商場組合，加上發展中的主要新商場，將加強集團龐大的商場網絡，有助集團保持在業內的領導地位。



東九龍Mikiki全部租出，商戶迎合年輕人口味

集團的主要商場包括中環國際金融中心商場、銅鑼灣WTC More、尖沙咀新太陽廣場、旺角新世紀廣場、東九龍APM、沙田新城市廣場、大埔超級城、上水廣場及葵芳新都會廣場等。集團透過龐大的商場網絡，得以配合消費市場的增長，滿足本地居民和旅客不斷轉變的購物需要，為他們的生活增添姿彩。

國際金融中心商場位於港島核心商業區心臟地帶，為匯聚各式高級品牌和專門店的地標商場。商場銷售額持續增長，所有樓面接近全部租出，且仍有不少商戶表示有意進駐。商場部分店舖是有關品牌全球營業額最高的分店之一。

集團亦在維港彼岸的九龍區擁有多個具領導地位的商場。東九龍APM憑著夜間消費和娛樂概念，以及嶄新的推廣活動，繼續成為締造香港消費潮流的商場之一。商場於二〇一一年年底完成大型翻新工程，並透過不斷重整租戶組合，加強作為東九龍年青時尚商場的地位。該商場接近全部租出，人流亦有增加，令續租租金持續上升。集團商場網絡另一新成員Mikiki同樣坐落於九龍區，鄰近啟德發展區，此發展區將有助帶動東九龍蛻變為全新商業中心。該商場面積約二十一萬平方呎，於二〇一一年八月開業，所有商舖已全部租出。

集團的商場網絡亦覆蓋新界區。沙田新城市廣場最近引入更多時裝鞋履商戶，進一步優化租戶組合。該區域商場人流和營業額穩步增長，持續吸引國際零售商表達進駐意向。上水廣場的營業額錄得可觀增長，部分原因是引入更多化妝品牌後，商場在新界北



天際100香港觀景台是遊客「不能錯過」的景點

區的競爭優勢進一步加強，同時亦受惠於跨境消費上升。

集團旗下在建商場陸續落成後，將強化集團在本地的商場網絡。首個快將開業的新商場是V City，該商場位於港鐵屯門站及主要運輸交匯處上蓋，往返內地十分便捷。商場面積達二十七萬平方呎，將以現代生活概念，吸引本地年輕人和內地旅客。預計商場於二〇一三年第二季開業時，所有樓面將會全部租出，而大部分租戶將是初次進駐屯門，V City勢必成為區內的零售新地標，為購物人士帶來嶄新體驗。

集團商場網絡在未來的另一個新成員是毗鄰港鐵元朗站、樓面面積達一百萬平方呎的區域性購物中心YOHO Mall，該商場由一個逾四十七萬平方呎發展中的新商場及兩個現有商場組成。商場將成為新界西北區規模最大的購物及娛樂中心。商場提供舒適的購物環境，設有露天餐廳，及具備先進視聽效果的戲院等休閒設施。隨後落成的新商場將是位於港鐵南昌站上蓋、樓面面積達三十萬平方呎的高級商場，開幕後將進一步強化集團在西鐵沿線的商場網絡。

董事局主席報告書

住宅及服務式套房酒店

於回顧年度內，集團旗下優質住宅投資物業及服務式套房酒店錄得良好租務表現。整體出租率理想，租金亦錄得增長。集團的服務式套房酒店，為來自世界各地的旅客提供優質住宿，主要包括位於九龍站的港景匯和香港站的四季匯，集團佔四季匯百分之五十權益，以所佔權益計算，兩個項目合共提供逾五百間世界級服務式套房。集團全資擁有的星峰薈預計於今年秋季開幕，將為東九龍提供一百七十六間服務式酒店套房，令集團的服務式套房物業組合更具規模及多元化。此外，集團持有合共近一百萬平方呎的出租豪宅單位，其租務由Signature Homes負責。

內地地產業務

土地儲備

按所佔樓面面積計算，集團於二〇一二年六月在內地的土地儲備達八千三百八十萬平方呎，包括約七千四百四十萬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公寓，其餘為優質寫字樓、商場及酒店。集團亦於內地持有九百四十萬平方呎的已落成投資物業，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

受惠於對首次購房的信貸放寬，內地住宅市場在過去數月交投量顯著反彈，樓價亦逐步回穩。然而為維持市場穩定，當局繼續執行壓抑投資性需求的措施。

集團繼續把在香港發展優質住宅物業的成功經驗，引入內地主要城市，並按計劃推售項目。於回顧期內，集團在內地的物業銷售成績令人滿意，以所佔權益計算，合約銷售額逾港幣六十億元。位於陸家嘴的上海濱江凱旋門由集團全資擁有，項目備受市場歡迎，計劃推售的單位於開售後短時間內已售出超過一半，單位預期於二〇一三年年底完工。集團多個合資項目，包括廣州天鑾、蘇州湖濱四季、無錫太湖國際社區、成都天曜等，亦銷情良好。集團在內地的產品和服務深受顧客讚譽，優質品牌日益備受市場認同。

集團於年內在內地落成的項目共四個，所佔樓面面積合共約三百五十萬平方呎，其中住宅物業佔一百五十萬平方呎，其餘為作投資用途的商場和服務式酒店套房。

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)
環貿APM	上海淮海中路999號	商場	100	1,307,000
太湖國際社區第四期	無錫太湖新城	住宅/商舖	40	807,000
悅城第一期B	成都雙流縣	住宅	91	770,000
國金匯/上海國金中心商場二期	上海陸家嘴世紀大道8號	酒店/商場	100	593,000
總計				3,477,000



上海國金中心全面落成後，進一步加強集團在內地的地位

集團在內地發展中的項目正按計劃順利進行。位於杭州度假式豪華住宅區的之江項目，坐擁優美自然景觀，工程如期進展，預計可於二〇一三年起分期推售。廣州天鑾亦於近期完成上蓋工程，預計於二〇一三年年底交樓。

投資物業

過去一年，由於內地及國際企業和商戶對寫字樓和商舖的需求殷切，內地重點城市的整體租務市場表現保持良好。在租金及新投資物業貢獻上升的帶動下，集團內地投資物業組合的租金收入錄得可觀增長。

憑藉多年來在香港發展優質寫字樓及商場網絡的經驗，加上與租戶已建立長遠關係，令集團在內地的投資物業網絡和租務市場的競爭力得以增強。

上海國金中心全面落成，是集團在內地擴展業務的新里程。項目中最後一期國金匯，提供近三百間頂級豪華服務式套房，憑優質設施及貼心服務，自今年上半年開業以來一直備受海外人士和行政人員歡迎。該綜合發展項目位處陸家嘴金融商貿區，包括兩座優質甲級寫字樓、兩期國金中心商場及麗思卡爾頓酒店。該地標項目為當地的綜合發展項目奠下新標準，有助提升集團品牌在內地市場的地位。



上海濱江凱旋門憑著時尚設計及高級用料，將成為市內其中一個最優越豪宅物業

上海國金中心的租務表現令人鼓舞。第一座寫字樓已獲全面進駐，第二座寫字樓的租務亦進展良好。自二〇一〇年四月開業以來，上海國金中心商場一期的人流持續增長，商舖已全部租出。商場總面積一百萬平方呎，匯聚超過一百八十個國際知名品牌和食肆，是現時上海擁有最多高級品牌旗艦店和專門店的商場之一。商場第二期最近落成，全部十八萬平方呎樓面已獲預租，網羅一系列精選高級珠寶店及國際知名時裝品牌，預計於今年年底前開業。

上海環貿廣場是集團在內地另一個綜合項目，位於浦西的傳統商業及購物區，並連接三條地鐵線，交通便利。第一座寫字樓錄得高出租率，租戶包括多家跨國及內地企業。第二座寫字樓預計於二〇一五年上半年落成。

董事局主席報告書

上海環貿廣場的商場部分環貿APM最近竣工，現正進行內部裝修，預計於二〇一三年第二季開業。商場樓面面積達一百三十萬平方呎，匯聚時尚高級品牌、食肆及各種娛樂設施，並把休閒購物體驗的概念引進上海。商場租務反應理想，超過九成商舖已獲預租。

北京APM是集團位於北京的地標商場，以當地年輕顧客和遊客為目標客戶。北京APM商場位於王府井核心地帶，現正透過改動設計，進一步優化佈局及提升市場定位。有關工程預期於今年年底完成，屆時商場將會引進更多世界知名零售品牌及食肆，並提供更優質的管理服務。

集團將繼續拓展在內地的投資物業組合。廣州宏城項目位於天河商業區，坐落廣州中軸線上。該合資商場樓面面積近九十萬平方呎，目前正在施工，預計於二〇一四年落成。該項目設計時尚，並設有綠化園林景觀，將成為廣州的購物商場新指標。另一個合作發展的大型綜合項目天匯廣場，位於廣州核心商業區珠江新城。該綜合發展項目將包括商場及娛樂設施，以日漸增多的中產人士和商業核心區的商人為目標客戶。該大型商場將會引進時尚國際零售商，為顧客帶來全新的購物體驗。

上海閔行項目是集團準備發展的另一綜合項目。該合資項目位於閔行區莘莊站上蓋，總樓面面積超過四百萬平方呎。項目規劃快將定案，將包括一個區域商場、尊貴住宅、優質寫字樓及一家高級酒店。規劃中的商場落成後，將進一步提升集團在上海商場業界的市場地位。

隨著上述綜合項目陸續落成，內地收租物業組合對集團的經常性收入的貢獻將更為顯著。集團亦正在內地主要城市發展其他綜合項目。

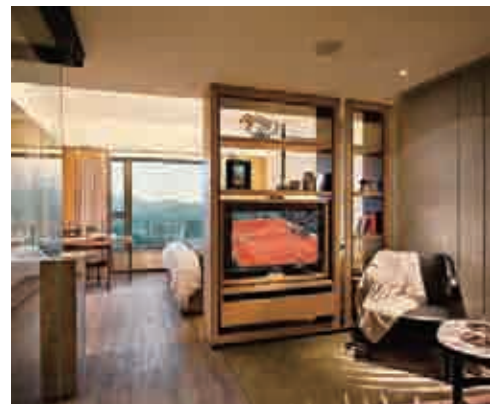
其他業務

酒店

隨著本港的遊客及商務旅客穩步增加，集團在香港的酒店組合在年內業務表現理想。香港四季酒店、麗思卡爾頓酒店、W酒店，以及帝苑、帝京、帝都及帝景酒店的平均入住率維持高水平，平均超過百分之九十，平均房價亦錄得可觀增長。上海浦東麗思卡爾頓酒店的入住率亦較去年顯著增加。



香港九龍東皇冠假日酒店的宴會廳設計為全廳無柱



星峰薈是將軍澳區內首間時尚套房酒店



數碼通提供卓越的客戶服務

位於港鐵將軍澳站上蓋的香港九龍東皇冠假日酒店和智選假日酒店，分別將於二〇一二年九月底和十月開幕。兩間酒店坐擁連接熱門購物區及重點商業區的交通網絡，勢必成為香港新興商業區東九龍的龍頭優質酒店。九龍東皇冠假日酒店將設有華麗的婚禮花園，以及全港其中一個面積最大兼且具有全廳無柱設計的宴會大禮堂。九龍東智選假日酒店將為追求物有所值的旅客提供各種現代化設施。

東九龍的兩間新酒店開幕後，將進一步拓展集團的酒店網絡，令集團成為本港具領導地位的酒店業主之一，以所佔權益計算，集團擁有近三千六百間酒店客房。

電訊及資訊科技

數碼通

雖然市場競爭加劇，在平均每戶收入上升，以及用戶人數增長的帶動下，數碼通的服務收益及純利均錄得可觀增長。數碼通於八月推出4G服務，致力提供周全及優質客戶服務。數碼通將繼續推陳出新，開發嶄新獨特的服務，務求全方位滿足客戶所需。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，並錄得滿意出租率。新意網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。

基建及其他業務

集團的香港基建及運輸業務表現令人滿意。威信集團的表現理想，三號幹線(郊野公園段)的交通流量穩定增長，機場空運中心及內河碼頭的業務持續穩定。集團持有百分之三十五權益的香港商用航空中心最近啟用第三號飛機庫，以配合日漸增加的需求。集團所有基建項目均位於香港，具有長遠投資價值。

集團財務

集團奉行審慎的財務管理策略，擁有充裕的流動資金，財政狀況穩健。此外，集團積極與評級機構及銀行溝通，確保他們掌握集團的最新發展。於二〇一二年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十六點四的低水平。

穆迪及標準普爾分別確認集團A1及A+的信貸評級，縱然評級展望為負面。兩家評級機構確認集團的高評級，反映它們認同集團擁有均衡的業務模式，充裕的經常性收入。集團一直是信貸評級最高的香港地產商之一。

在本財政年度，集團開拓債券資本市場，成功擴大資金來源及延長債務年期。集團透過中期票據發行機制，向世界各地的定息投資者發行總值超過港幣一百四十億元的債券。

董事局主席報告書

銀行繼續向集團提供充裕的已承諾無抵押備用信貸額，反映銀行對集團的優質資產及穩健財務實力充滿信心。

集團貫徹審慎的風險管理政策，大部分銀行借貸均以港元為單位，有助把外匯風險減至最低。集團並無參與投機性的衍生工具交易。

企業管治

集團一直恪守高水平的企業管治，在優秀管理團隊的全力支持下，建立了具有成效的董事局、落實良好的內部監控系統，以及積極推動投資者關係計劃。

董事局一直有效地指導及監察集團執行業務策略。為符合新的監管規定，董事局已委任兩名新增的獨立非執行董事，由二〇一二年七月一日起生效。在該任命後，獨立非執行董事的數目佔董事局人數三分之一。

董事局設有執行、審核、提名及薪酬委員會，協助其履行職務。執行委員會定期舉行會議，負責制訂業務政策、就重大業務事宜作出決策，以及行使獲董事局授予的權力及職權。執行委員會原先僅由執行董事組成，鑑於營商環境瞬息萬變和充滿挑戰，董事局已進一步強化其管理架構，委任五名新成員以擴大執行委員會的規模，同時委任兩名執行董事出任副董事總經理。全體執行委員會成員均具備豐富經驗，且大部分已在集團服務相當長的時間。

集團的審核、提名及薪酬委員會均由獨立非執行董事出任主席，確保集團策略得以妥善執行，符合股東及公司的最佳利益。集團還設有穩健有效的內部監控系統，以保障集團資產及股東權益。公司在審核委員會、管理團隊以及內部和外聘核數師的協助下，定期檢討集團的內部監控系統。

集團一向致力實踐良好企業管治，工作包括與投資者、分析員、信貸評級機構及傳媒等持份者保持互動溝通，就集團的企業策略及最新業務發展提供訊息及作出披露。為確保運作的透明度，公司適時向股東及其他持份者發放相關企業資訊。此外，集團經常參與大型投資者會議及簡報會，以進一步加強與全球投資者的聯繫。除了與股票及債券投資者經常會面和舉行電話會議外，集團亦會定期在海外進行非交易路演。

集團憑著卓越管理及良好企業管治，廣受投資界認同。年內集團獲頒獎項包括：《FinanceAsia》雜誌的香港最佳管理公司及最佳投資者關係大獎；《Asiamoney》雜誌的香港區最佳企業管治公司、最佳資料披露及透明度，以及最具責任感管理層及董事局。集團亦取得《Euromoney》雜誌的亞洲地產業最佳管理公司的榮譽。集團將繼續努力實踐良好企業管治。

可持續發展

集團「以心建家」的理念已超越磚瓦木石。集團不斷提升產品和服務的質素，致力為建設更美好香港及社區而努力。集團為市民建設安居樂業的理想居所，同時發展商業及商場項目，協助工商業蓬勃發展，並在過程中為廣大市民和企業提供就業和營商的機會。

可持續發展是集團理念的重要一環，履行企業社會責任是當中一個首要任務。集團於年內編製首份可持續發展報告，第二份報告亦快將出版。集團自「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地與香港可持續發展企業指數」於二〇一〇年推出以來，一直被納入為成份股之一。

顧客服務

集團以客為先，致力為顧客興建優質發展項目，提供卓越服務，其優越品牌廣為市場認同，於年內連續第七年榮獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌白金獎」。

集團的優質服務伸延至單位交付業主之後，以至全面的售後服務。集團特設專業團隊詳細檢驗每個新落成單位，為新屋業戶提供細心的交樓服務，新入伙物業更享有首兩年維修保證服務。集團旗下物業管理附屬公司康業及啟勝提供優質顧客服務，不斷推陳出新，提升服務水平。

集團透過不同渠道與顧客溝通。高級管理層於年內進行家訪，聆聽住戶意見，並作出跟進。新地會致力促進集團與會員及有意置業人士的雙向溝通，為本港對物業有興趣人士設立的最大的專會，會員逾三十一萬，可享物業及置業相關優惠，包括優先參觀集團的最新物業。



集團推行培訓計劃，以提升物業管理前線員工的服務水平



新地會的愛家活動推廣健康和諧的家庭生活

董事局主席報告書

環境保護及推廣

集團將環保元素融入物業的規劃、採購，以至建築、發展及物業管理等各個業務環節，務求減低發展項目對生態的影響。集團致力為所有新發展項目取得環保建築證書。



集團舉辦清潔沙灘活動，藉此推廣愛護大自然及綠化環境

集團相信以負責任的態度管理能源運用，有助減低營運成本及溫室氣體排放量。自二〇〇八年起，集團旗下共有超過一百三十幢物業進行自願碳審計。集團期望將自願碳審計推展至轄下所有物業。

集團與綠色團體建立緊密的合作關係，提升環保意識，並於去年策動「新地G能量」，藉著旗下物業及社區網絡擴大推動環保的範圍。年內集團亦籌辦多次「新地齊心愛自然潔淨行動」，逾千名集團員工及學生義工參與清潔沙灘。

社會公益

集團積極貢獻社會，並鼓勵員工、商業夥伴及客戶攜手回應社會的需要。

集團透過「以心建家送暖行動」為社會上有需要人士提供支援。超過一萬名長者及弱勢社群人士受惠於「以心建家送暖行動」舉辦的節慶活動，義工同事亦為長者搬屋及裝修新居。集團鼓勵員工參與義務工作，高級管理層身體力行，推動全體員工參與服務社群。

集團自二〇〇五年起透過「新地開心閱讀」計劃推動閱讀及寫作風氣。年內舉辦了多項新活動，包括家書閱讀寫作比賽，並將第四屆「年輕作家創作比賽」的參賽資格延伸至內地，以及集團連續第五年贊助兒童參與書展活動。其他與教育相關的項目包括與香港中文大學合辦的諾貝爾獎得獎學人傑出講座系列。新鴻基地產郭氏基金繼續贊助一系列獎學金及培訓計劃。

員工發展

集團深信員工是公司最寶貴的資產，僱員人數超過三萬五千人。集團為員工提供內部培訓，以及資助員工報讀外間培訓課程，協助員工發展事業。集團亦鼓勵員工透過團隊合作達成目標。

集團關懷員工，更為員工子女提供高等教育資助，包括資助就讀大學本科課程及贊助參與海外學習交流計劃。集團鼓勵員工在工作和生活之間取得平衡，並定期為員工及家屬安排活動。



在「新地齊讀好書」書展活動中，義工協助學生購買書籍

展望

全球經濟環境在來年仍會充滿挑戰和不明朗。持續的歐洲主權債務危機和因而引致的經濟衰退風險仍是市場的主要關注，美國經濟亦將受二〇一三年年年初加稅及削減開支影響。然而，超低息環境以及歐洲中央銀行的最新措施，加上其他主要央行可能推行更寬鬆的貨幣政策，將可緩和環球經濟下行的風險。

雖然內地經濟增長放緩，但相信仍可保持合理增幅。中央政府會有足夠的政策彈性，以支持投資、扶助中小企及刺激消費。雖然預期住宅限購令仍會繼續實施，但當局放寬貨幣政策，加上支持首次置業需求的措施，應有助改善內地住宅市場的經營環境。

受惠於在基建方面的公共投資、相對穩健的本地消費，以及持續增長的旅遊業，預期香港經濟將可溫和增長。中央政府支持本港的最新政策措施，包括允許非本港居民使用銀行的人民幣服務，將促進香港的長遠發展。此外，市民收入持續增長，按揭利率低企，新單位供應有限，均有利本地住宅市場。中長期而言，本港政府最新的相關政策，尤其在增加房屋及土地供應及加快樓花審批出售等措施，應有助改善住宅物業市場的供求平衡。

集團的土地儲備足夠未來五年發展之用，以支持地產發展業務的擴展。目前集團正推售港鐵屯門站上蓋高級住宅項目龍門第一期，市場對首批單位反應良好。在未來六至九個月，集團在中港兩地亦會陸續推售其他新項目，推售的主要香港住宅項目包括位於元朗東鄰近港鐵錦上路站的爾巒、毗鄰港鐵將軍澳站的優質發展項目天晉第二期、西區卑路乍街的豪華住宅項目、元朗下攸

田的優質住宅項目，以及豪華洋房項目 Twelve Peaks 及赤柱村道 50 號。集團亦將積極而選擇性地出售非核心投資物業，包括本港的在建新物業，以提高資產流轉及現金流入量。至於內地方面，快將推售的主要項目包括陸家嘴濱江凱旋門、廣州天鑾及蘇州湖濱四季的其餘批次，以及位於廣州的峻林第一期及玖龍湖第三期，還有杭州的之江項目。



元朗下攸田的優質住宅項目計劃於明年上半年開售

董事局主席報告書

集團在中港兩地的租金收入預期在下個財政年度仍會表現理想。憑藉積極進取的策略，以及在相對穩定的租務市場環境下，收租物業組合的整體租用率預期將維持在高水平，續租及新租的租金將繼續上升。集團的租金收入，在計入快將落成的投資物業所帶來的貢獻後，將進一步提升，當中包括預期於二〇一三年第二季開業的上海環貿廣場環貿APM。

集團將繼續擴展投資物業組合，尤其是商場。在香港方面，位於港鐵屯門站上蓋快將落成的商場V City、毗鄰港鐵元朗站的YOHO Mall、以及港鐵南昌站上蓋的優質商場，將進一步增強集團的商場網絡及市場地位。至於內地方面，除剛落成的上海國金中心商場二期及上海的環貿APM外，發展中的新商場將進一步加強集團在當地的商場網絡，當中包括毗鄰廣州天河地鐵站的宏城項目，以及上海閔行綜合發展項目中的商場。未來數年，預期內地投資物業的租金收入，及其所佔集團租金總收入的比例將顯著提升。

位於香港九龍東的皇冠假日酒店及智選假日酒店預期於年內稍後時間開幕。屆時，兩間新酒店將與集團現有的酒店發揮更大協同效應，加強集團酒店物業組合的市場地位。此外，隨著內地綜合發展項目中的新酒店逐步落成，集團的酒店網絡將可受惠區內旅遊業的蓬勃發展，長遠可為集團的經常性收入增長帶來貢獻。



高級住宅項目峻林位於繁盛的廣州天河區

集團致力在中港兩地皆能達至物業銷售及投資物業租金均衡收益的目標。短期而言，集團將更注重發展香港市場，尤其是在增添土地儲備方面；集團在內地亦將維持選擇性的投資策略，集中在重點城市發展。預期可觀的銷售收益和穩定增長的租金收入，將繼續增強集團的財務狀況及現金流，再加上充裕流動資金及低借貸水平，均有利集團把握良好商機，尤其是在香港市場。

集團將繼續優化企業管治及管理架構，以面對各種挑戰。最近董事局委任更多獨立非執行董事、擢升兩位執行董事為副董事總經理，以及增加執行委員會的成員人數，足以證明集團在這方面的堅持。在董事局的領導下，集團專業而經驗豐富的管理團隊，加上穩定和具熱忱的員工隊伍，將在瞬息萬變的營商環境中，有效制定業務策略及執行業務計劃。

今年為公司的四十週年誌慶。在過往數十年，集團與香港經歷多個經濟低潮、挑戰及危機，迎難而上不斷壯大。集團相信憑藉更優良的企業管治及管理架構、審慎的財務策略，再加上一貫追求卓越的公司文化，集團日後定可繼往開來，穩步向前邁進。

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。

悼念

執行董事陳啓銘先生於二〇一二年三月二十八日安祥辭世。陳先生服務集團三十九年，自一九八一年一月起出任本公司執行董事。陳先生在任內竭心盡責、對集團作出寶貴貢獻，董事局及集團全人向他致以深切的懷念。

致謝

梁乃鵬博士及梁樺涇先生獲委任為本公司的獨立非執行董事，已於本年七月一日起生效。梁乃鵬博士在商界擁有豐富的經驗，亦歷任多個重要公職，其委任將對集團長遠業務發展有莫大裨益。梁樺涇先生在金融及地產界的豐富經驗和閱歷，對集團未來發展有莫大幫助。

雷霆先生於集團服務三十五年，自本年四月起獲委任為本公司的執行董事。

我們謹藉此機會對董事局各成員的領導，以及全體員工努力不懈投入工作，深表謝意。

郭炳江

主席兼董事總經理

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一二年九月十三日



業務模式及策略方向

業務模式

集團是香港最具規模的地產商之一，致力在香港和內地發展優質物業，為股東創造可持續的價值。

發展可供出售的物業是集團兩項核心業務之一。集團採取垂直業務架構，從土地收購、項目規劃、物料採購、工程建設、項目管理、市場營銷以至物業管理，確保每個環節均達到高水準，有助集團締造迎合市場需要的舒適居所。

集團的另一項核心業務是收租物業投資。集團在核心及非核心地區興建、出租和管理不同類型的商業項目，為租戶提供優質寫字樓及商場。集團另有酒店、優質服務式套房酒店及豪華住宅的物業組合，以滿足不同顧客需求。集團旗下投資物業組合亦包括工業大廈、貨倉、數據中心及停車場。

集團的主要收入來源是物業銷售及租金收入。

核心價值

集團秉持的核心價值是業務長遠發展的基石。

- **以心建家**
建造優質項目及提供卓越服務，致力締造理想生活環境
- **快、好、省**
貫徹「快、好、省」精神，贏得股東及持份者的支持和信賴
- **以客為先**
想顧客所想，提供比預期更佳的優質產品及貼心服務
- **與時並進**
緊隨市場步伐，訂立高指標，同時透過終身學習提高應變能力，不斷探索新意念
- **群策群力**
集團致力培育優秀及具才能的工作隊伍，彼此發揮團隊合作精神，以集體經驗及專業知識，努力達成目標

策略方向

集團採取以下的策略，為股東創造可持續價值：

- 平衡收益來源
- 專注香港
- 拓展內地
- 審慎財務管理

平衡收益來源

集團致力長遠平衡來自可供出售物業及投資物業的收益比重。該策略有助集團在保持穩定的現金流，與提高資產周轉率之間取得平衡。

集團擁有的投資物業組合可為股東帶來相對穩定的收入來源。持續檢視及優化現有投資物業、提升資產質素和調整租戶組合，都是集團能保持領導地位的主要因素。

集團的地產發展業務可加快資產周轉率、以及加快資金流動和提高資金運用的效率，為集團提供增長動力。集團確保卓越質素及服務，令產品享有溢價。

專注香港

數十年來集團與香港一同成長，多年來建立了昭著的信譽和優質品牌。集團對香港前景充滿信心，亦對香港作為其中一個環球金融中心和內地通往世界的門戶抱有信心。



執行委員會成員(左起)：周國賢、黃振華、雷霆、董子豪、郭炳江、黃植榮、蘇仲強、郭炳聯、容上達、陳鉅源、陳國威及鄭準

集團經常透過投標、拍賣及其他途徑增添在香港的土地儲備，重點吸納位於優越地段且具高投資潛力的地皮。集團憑藉「以心建家」的理念，成為備受客戶喜愛的發展商。持續提供卓越的產品及服務，一直是集團的核心策略。這些努力多年來備受肯定，令集團的優質品牌深得市場認同。集團將貫徹其核心策略，繼續強化優質品牌。

拓展內地

集團對內地的長遠前景抱樂觀態度，並將繼續拓展在內地的業務。內地提供大量的投資機會，集團採取選擇性及專注的策略於主要城市發展。集團憑著其良好聲譽、富經驗的團隊，以及對質素的堅持和以客為先的理念，在內地發展高質素項目，並將繼續專注建立及鞏固在內地的優質品牌。

審慎財務管理

穩健財政狀況是集團成功的要素。審慎的財務管理確保集團健康地發展，並且令集團可以抓緊機會，投資具有吸引力的項目。

集團將維持借貸於合理水平，並重視流動資金管理，確保公司擁有充裕資金，以應付日常運作及策略性投資。

集團期望通過分散資金來源以加強財務實力。集團憑藉高信貸評級，在債券資本市場融資擁有相對優勢。

集團與銀行保持良好商業關係，並獲得銀行給予充裕的信貸額作業務發展之用。

業務概況

70年代



1



2



3



5



6

80年代



4



7

1. 新鴻基地產發展有限公司上市 (1972)
2. 荃灣中心 — 興建多幢式住宅物業，確立發展大型屋苑雛型 (1974)
3. 總辦事處遷往灣仔新鴻基中心 (1982)
4. 沙田新城市廣場開業 (1984)
5. 半山帝景園入伙 (1991)
6. 荃灣荃景花園推售 — 首創每單位附送冷氣機，開創發展商隨樓附送家用電器的先河 (1986)
7. 荃灣荃錦中心推售 (1985)

90年代



10



13



15



8



11



2000年代



16



9



12



14



- 8. 灣仔中環廣場落成 (1992)
- 9. 中環國際金融中心商場開幕 (1998)
- 10. 北京新東安市場開業 (1998)
- 11. 跑馬地禮頓山入伙 (2002)
- 12. 中環國際金融中心二期落成啟用 (2003)

- 13. 上海國金中心第一座落成 (2010)
- 14. 西九龍凱旋門的業主收樓 (2006)
- 15. 西九龍的天璽入伙 (2009)
- 16. 九龍站環球貿易廣場落成 (2011)

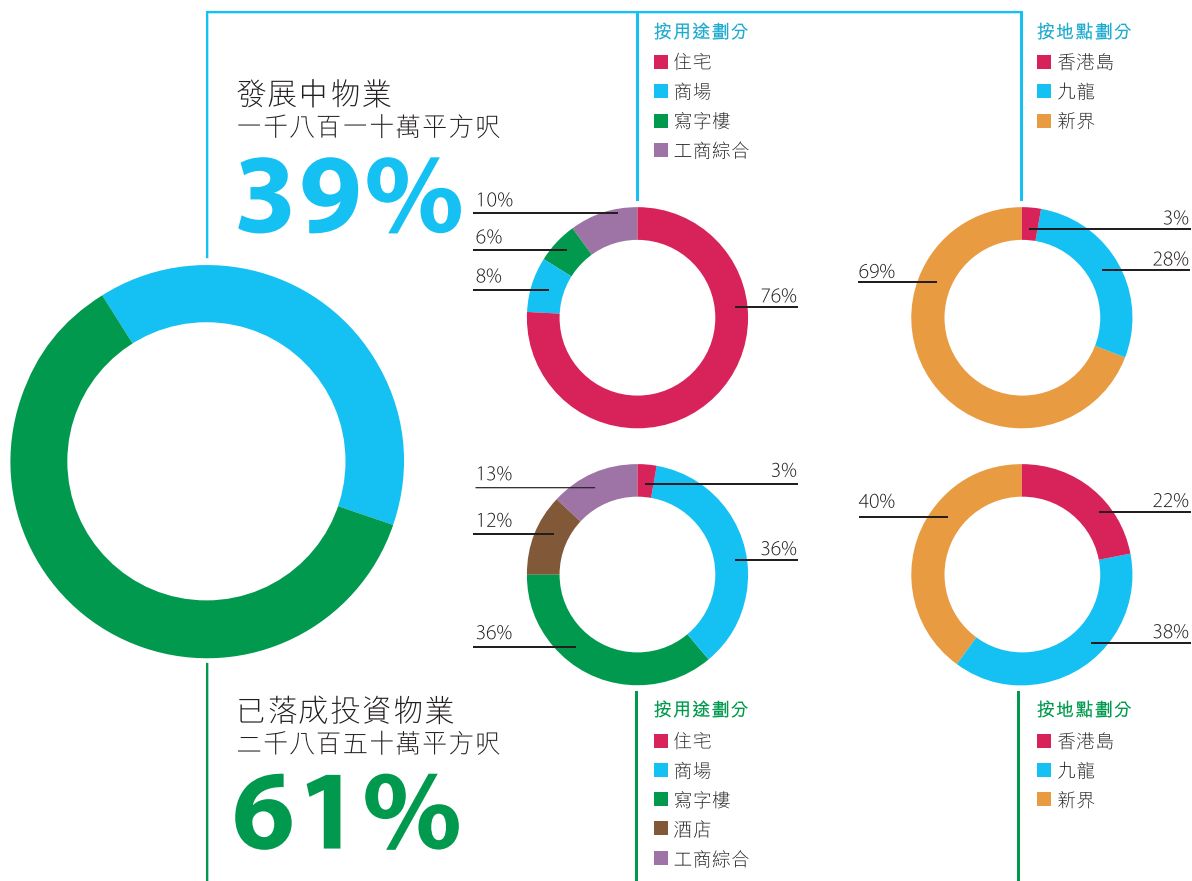
年度摘要

- 於年內新增五幅地皮，令集團於二〇一二年六月的可供發展土地儲備樓面面積增加至一千八百一十萬平方呎
- 逾三百六十萬平方呎的物業竣工，當中二百八十萬平方呎為供出售住宅物業
- 合約物業銷售總額接近港幣三百二十億元
- 優質投資物業面積合共二千八百五十萬平方呎，租金淨收入錄得百分之十五的增長

土地儲備

香港土地儲備組合

(截至二〇一二年六月三十日，所佔樓面面積共四千六百六十萬平方呎)



集團積極透過不同渠道增添地皮，於年內在香港新增五幅地皮，以應付日後發展所需，當中包括位於港鐵南昌站上蓋樓面面積達二百六十萬平方呎的大型商住項目。新增地皮的總樓面面積合共五百二十萬平方呎，去年相關數字則為二百七十萬平方呎。有關詳情載於第九頁的董事局主席報告書。

截至二〇一二年六月，集團在香港的土地儲備樓面面積為四千六百六十萬平方呎，包括一千八百一十萬平方呎的發展中物業，以及二千八百五十萬平方呎的已落成投資物業。在建物業中，一千五百四十萬平方呎會供出售，大部分為優質住宅，其餘二百七十萬平方呎保留作長線投資，主要是位置優越的商場。集團於財政年結日後，再購入一幅北角臨海的優質地皮，將發展逾七十萬平方呎商住

物業。此外，按地盤面積計算，集團在新界持有大約二千七百萬平方呎的農地，大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線，處於更改土地用途的不同階段。

集團的土地儲備組合用途多元化及分佈廣泛。截至二〇一二年六月，集團出租物業組合中，優質商場及寫字樓各佔百分之三十六；在可供發展土地儲備方面，百分之七十六為分佈全港各區的可供出售住宅物業。

截至二〇一二年六月三十日，集團在香港的土地儲備組合按所佔樓面面積分佈如下：

	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	13.6	0.1	0.9	14.6
商場	–	1.4	10.3	11.7
寫字樓	0.8	0.3	10.1	11.2
酒店	–	–	3.5	3.5
工商綜合 ⁽¹⁾	1.0	0.9	3.7	5.6
合計	15.4	2.7	28.5	46.6
按地點				
香港島	0.4	0.2	6.3	6.9
九龍	3.6	1.5	10.8	15.9
新界	11.4	1.0	11.4	23.8
合計	15.4	2.7	28.5	46.6

⁽¹⁾ 包括貨倉物業

香港地產業務 地產發展

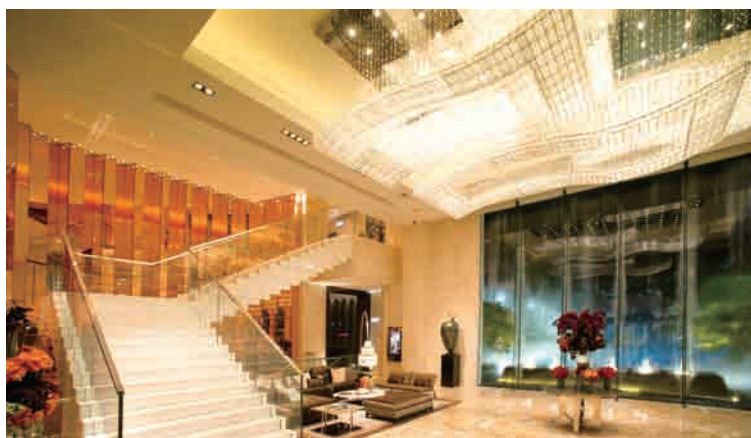


集團致力興建間隔實用、規格合適和面積多元化的單位，以滿足顧客不斷變化的喜好及日漸提高的期望，建立了深受認同的品牌，為項目創造更高價值。



屯門瓏門

地產發展



設於西九龍瓏璽的豪華會所

集團擁有龐大的土地儲備，致力發展優質項目，為提升香港的生活質素出一分力。截至二〇一二年六月，集團在香港擁有的可供發展土地儲備中，可供出售物業佔一千五百四十萬平方呎，其中一千三百六十萬平方呎為優質住宅物業，其餘主要是位於非核心地區的優質寫字樓項目和正計劃更改土地用途的工業用地。集團於今年七月購入的北角項目亦將包括逾五十萬平方呎優質住宅。

集團貫徹「以心建家」的理念，為買家提供舒適的居所，以及便利和美好的生活環境。集團項目經過精心設計，切合買家對單位面積及生活品味的要求；實用的設計及間隔、優良的設施和貼心的服務皆備受讚賞，可鞏固集團的市場領導地位，並有助提升新項目的銷情及邊際利潤。

年內，集團項目的銷情理想，再度顯示買家對集團的優質品牌及產品服務質素充滿信心，來自本港項目的合約物業銷售總額近港幣三百二十億元。新住宅項目如西九龍的瓏璽、港島東的*i·UniQ*譽·東、將軍澳的天晉均銷情暢旺，而非核心地區包括東九龍及長沙灣的寫字樓項目的銷情亦理想。

集團將按計劃繼續推售新項目，包括住宅及位於非核心地區的優質寫字樓，以加快資產流轉。現時可供發展土地儲備足以應付未來五年所需。中期而言，預期物業落成量將會增加。



坐落青山公路的星堤環境清幽

主要發展中項目

集團多年來憑藉遠見，加上努力不懈，通過在同一地區發展多個優質項目，帶動地區演變。在八十年代發展、位於沙田市中心的新城市廣場便是當典範。元朗市中心的YOHO系列最後一期和位於元朗東的爾巒正在施工，這些元朗項目均會為住客帶來新的時尚生活體驗；而天晉II及附近數個在建中的項目亦會在將軍澳市中心締造一個優質生活社區。集團會繼續為新發展項目注入創新元素及提供合適規格，務求切合買家不斷演變的喜好。

元朗東低密度住宅發展項目

爾巒

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

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	: 二〇一五年上半年起分期落成

集團正重新塑造元朗東的面貌，將該區打造成全新住宅區，其特色是發展密度低、居住環境寧靜及擁有大量綠化地帶。該區經三號幹線接駁市區及邊境，交通網絡便利，前往西鐵元朗站及錦上路站亦十分方便。

該區目前有兩個主要發展中項目，提供面積及間隔多樣化的單位。首個項目爾巒位於丈量約份第109約地段2099號，正進行上蓋建築工程，預計在二〇一三年上半年落成。項目屬混合式發展，包括四十八幢花園洋房及二十五幢中低密度住宅大樓，用料頂級，包括採用大量玻璃幕牆，營造與大自然融合的生活空間，吸引追求獨特生活方式的買家。另一個項目位於丈量約份第107約地段1927號，鄰近爾巒，將興建大約三十幢中低密度住宅大廈，地基工程正在進行中。



元朗爾巒提供花園洋房及住宅大樓

地產發展

將軍澳市中心住宅項目

天晉II

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	: 七百八十個
預計完工日期	: 二〇一四年上半年

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	: 九百六十個
預計完工日期	: 二〇一五年下半年

將軍澳66C1區

(佔100%)

地盤面積	: 四萬七千平方呎
樓面面積	: 二十三萬四千平方呎(住宅); 二萬四千平方呎(商場)
單位約數	: 三百一十個
預計完工日期	: 二〇一五年後

集團於年內購入將軍澳66A區及66C1區的地皮，兩幅地皮毗鄰興建中的66B區發展項目。該三幅位於市中心的地皮連同港鐵站上蓋新建成的綜合項目，將形成一個充滿活力的新社區，區內配套設施完備，包括擁有兩間國際知名的東九龍皇冠假日及智選假日酒店、新開幕的PopCorn及其他優質商場，以及一系列已規劃的公共文化及社區設施。

三幅地皮的整體規劃經過精心安排，以達至最佳的協同效應，從而提升項目價值。住宅大樓在設計及佈局上均務求讓單位享有最佳景觀，66A區及66B區更有行人天橋直接通往港鐵站。儘管地皮位於市中心，但發展密度會較將軍澳其他地區的住宅項目為低，計劃興建的中央大道及

海濱公園為住戶提供偌大休憩空間，勢必成為區內消閑及康樂活動的集中地。三個項目將合共提供逾二千個單位，以中小型單位為主，以切合不同的買家需求及喜好。66B區項目天晉II，已展開上蓋建築工程，而其餘項目正進行詳細規劃。



天晉為集團在將軍澳發展一個活力新社區的其中一部分



瓏門設有二十五米室內泳池及五十米室外泳池，為住戶締造舒適消閒空間

其他主要項目

瓏門 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	: 二〇一二年底起分期落成

瓏門共有七幢住宅大樓，提供二千個一房至四房不同間隔的優質單位。項目鄰近屯門公園，單位景觀優美，住戶享有在市中心難求的廣闊綠化空間。該發展項目包括優質商場V City，匯聚眾多國際名店及熱門食肆。有關V City的更多資料載於第四十九頁。瓏門位處西鐵線總站，住客往返本港市區，包括尖沙嘴環球貿易廣場及中環國際金融中心等地，交通十分便捷。憑藉卓越的物業質素，瓏門將為屯門優質住宅物業樹立新典範，並勢必成為新界西的新焦點。項目第一期共有接近一千一百個單位，首批單位於二〇一二年九月開售，市場反應良好。第一期預計在二〇一二年底落成；第二期正進行上蓋建築工程，預計在二〇一三年下半年完工。

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	: 二〇一四/一五財政年度起 分期落成

項目毗鄰港鐵元朗站，是集團在元朗市中心發展的優質項目YOHO系列的最後一期。YOHO首兩期發展以卓越的質素及細心的服務，備受各業主及住客讚賞。最後一期項目共有九幢住宅大樓，提供二千五百個切合買家需要、間隔多樣化的單位。興建中的商業樓面是集團日後在新界西北的旗艦區域購物中心YOHO Mall的一部分，該商場樓面面積廣達一百萬平方呎，有關詳情載於第四十九頁。項目第一階段約一千一百個單位及商場部分最近展開上蓋建築工程，預計在二〇一四/一五財政年度落成。餘下第二階段的地基工程正在進行中。

地產發展

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	: 二〇一五年上半年

該地皮位處九龍其中一個最尊貴的住宅區，項目包括洋房及七幢提供逾五百個單位的住宅大樓，單位主要為三房或四房間隔，部分享有壯麗的維港及煙花景致，位置毗鄰興建中的港鐵何文田站，該站將會是沙中線及觀塘線延線的交匯站。此項目位置優越，其用料及手工均屬頂級，加上集團信譽昭著，勢將令其成為九龍區豪宅的新指標。上蓋建築工程已於最近展開。

南昌站發展項目

(合作發展)

地盤面積	: 四十九萬七千平方呎
樓面面積	: 二百三十萬平方呎 (住宅) ; 二十九萬八千平方呎 (商場)
單位約數	: 三千三百個
預計完工日期	: 二〇一五年後

項目坐落港鐵南昌站上蓋，位處東涌線及西鐵線交匯點，經鐵路可連接九龍及中環的商業核心地段，與興建中的廣深港高速鐵路總站只相距一個鐵路站。該項目將設有大型商場，另有三千三百個面積多元化的優質單位，大部分單位可擁覽遼闊海景。該項目勢將成為西九龍其中一個最優質的臨海發展項目。地基工程已於最近展開。



南昌站發展項目包括商場和坐擁環迴海景的優質住宅單位

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	: 二千個
預計完工日期	: 二〇一五年後

集團於去年七月投得位於東涌新市鎮海傍的住宅地皮。該地皮距離香港國際機場只有數分鐘車程，發展潛力優厚；而隨著港珠澳大橋等基建項目落成，加上政府擬將東涌發展成匯聚商業、展覽、旅遊及購物設施的中心，該地皮亦會受惠。此臨海項目將提供逾二千個優質單位，以中小型單位為主，當中不少單位可飽覽遼闊海景，並將採用玻璃幕牆及高樓底設計以營造更佳空間感。項目正按計劃施工，並已於最近開展地基工程。

北角渣華道內地段第9027號

(佔100%)

地盤面積	: 二十五萬二千平方呎
樓面面積	: 五十七萬八千平方呎(住宅); 十二萬三千平方呎(商場)
單位約數	: 七百個
預計完工日期	: 二〇一五年後

此新增地皮約於兩個月前購入，前臨維多利亞港，兼享港鐵帶來的地利優勢。地皮將發展為超過七十萬平方呎的優質住宅及商場，預期將為港島區優質住宅訂定新標準，現正進行詳細規劃。由於未來香港島東北面沿岸缺少具規模兼享遼闊臨海面的新住宅供應，項目勢必備受歡迎。

九龍貿易中心B座

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	: 五十萬九千平方呎 (發展中的B座)
預計完工日期	: 二〇一二年底

九龍貿易中心是雙子式甲級寫字樓發展項目，糅合精良的建築、國際規格及環保元素，為該區確立優質寫字樓的新指標。由於項目質素上乘，加上建有行人天橋連接港鐵站，位置便利，故此深受國際企業歡迎。九龍貿易中心A座於二〇〇八年落成，集團保留作出租用途，有關租務表現載於第四十五頁。九龍貿易中心B座正在興建中，原亦擬作出租之用，但由於市場對區內優質寫字樓的需求甚殷，用家傾向購買而非承租，集團現已預售該座所有寫字樓樓面。



九龍貿易中心位於本港西部，交通四通八達，深受國際企業歡迎

業務概況－香港地產業務
地產發展

按竣工年份排列的主要發展中項目

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
2012/13 財政年度完成之項目		
屯門站發展項目第一期	瓏門	合作發展
元朗丈量約份第109約地段2099號	爾巒	100
九龍漆咸花園重建項目	昇御門	29
葵涌市地段215號項目第二期	九龍貿易中心B座	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		
2013/14 財政年度完成之項目		
將軍澳66B區	天晉II	100
粉嶺上水市地段202號		100
筲箕灣道305號	i·UniQ譽都	92
筲箕灣道157號	i·UniQ譽·東	92
屯門站發展項目第二期	瓏門	合作發展
元朗下攸田丈量約份第116約地段5371號		100
汀九更生灣丈量約份第399約地段495號		100
青龍頭地段67號		100
觀塘內地段173號		64.3
年度總計		
2014/15 財政年度完成之項目		
元朗市地段507號第一期		100
元朗丈量約份第107約地段1927號第一期		100
何文田九龍內地段11175號		100
黃竹坑道50號		100
年度總計		
2015/16 財政年度及以後完成之項目		
南昌站發展項目		合作發展
東涌55A區		100
將軍澳66A區		100
北角渣華道內地段第9027號		100
將軍澳66C1區		100
卑路乍街56-84號		92
元朗丈量約份第107約地段1927號第二期		100
元朗市地段507號第二期		100
元朗石湖圍		50
司徒拔道內地段第8963號		100
太子道西195號		100
觀塘內地段240號		50
觀塘內地段174號		64.3
2015/16 財政年度及以後總計		

所佔樓面面積(平方呎)

住宅	商場	寫字樓	工業	總面積
728,000	269,000	-	-	997,000
856,000	24,000	-	-	880,000
88,000	18,000	-	-	106,000
-	26,000	483,000	-	509,000
-	-	207,000	-	207,000
-	-	120,000	-	120,000
1,672,000	337,000	810,000	-	2,819,000

662,000	66,000	-	-	728,000
136,000	4,000	-	-	140,000
47,000	9,000	-	-	56,000
39,000	14,000	-	-	53,000
558,000	-	-	-	558,000
233,000	-	-	-	233,000
78,000	-	-	-	78,000
11,000	-	-	-	11,000
-	-	199,000	-	199,000
1,764,000	93,000	199,000	-	2,056,000

814,000	471,000	-	-	1,285,000
813,000	75,000	-	-	888,000
869,000	-	-	-	869,000
-	-	120,000	-	120,000
2,496,000	546,000	120,000	-	3,162,000

2,311,000	298,000	-	-	2,609,000
1,367,000	27,000	-	-	1,394,000
721,000	72,000	-	-	793,000
578,000	123,000	-	-	701,000
234,000	24,000	-	-	258,000
108,000	36,000	-	-	144,000
1,445,000	-	-	-	1,445,000
1,034,000	-	-	-	1,034,000
227,000	-	-	-	227,000
181,000	-	-	-	181,000
45,000	-	-	-	45,000
-	-	-	575,000	575,000
-	-	-	303,000	303,000
8,251,000	580,000	-	878,000	9,709,000



港島東的i·UniQ 譽都設計時尚

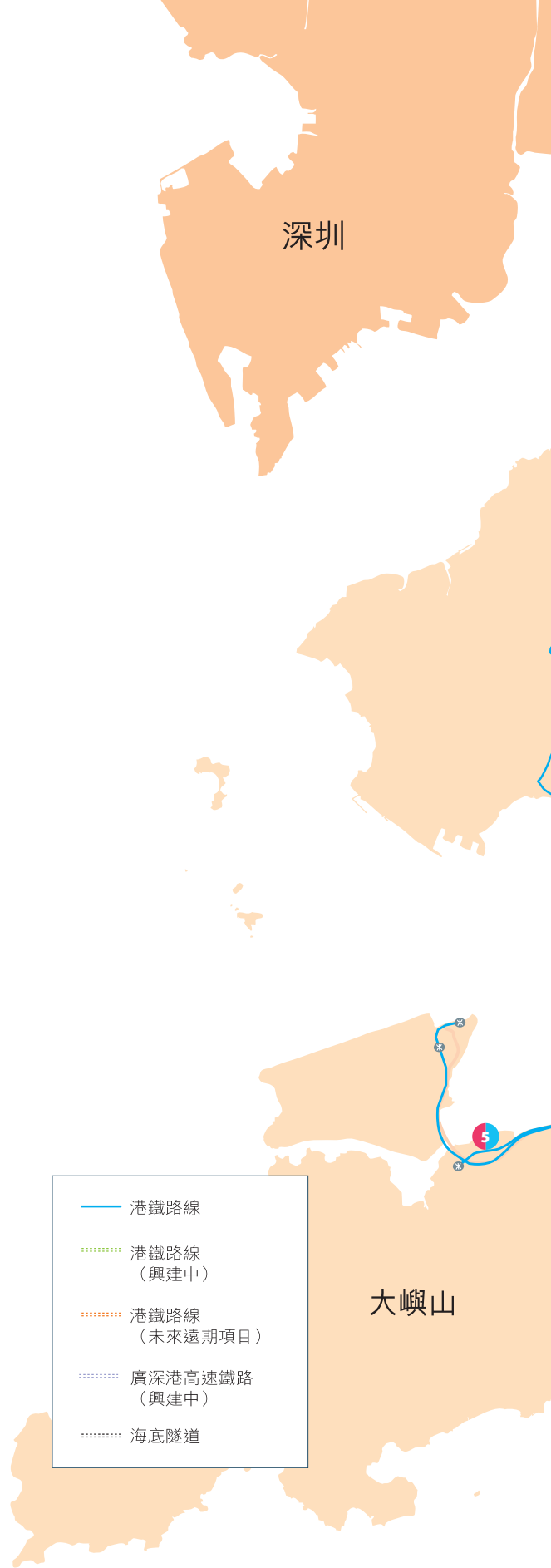


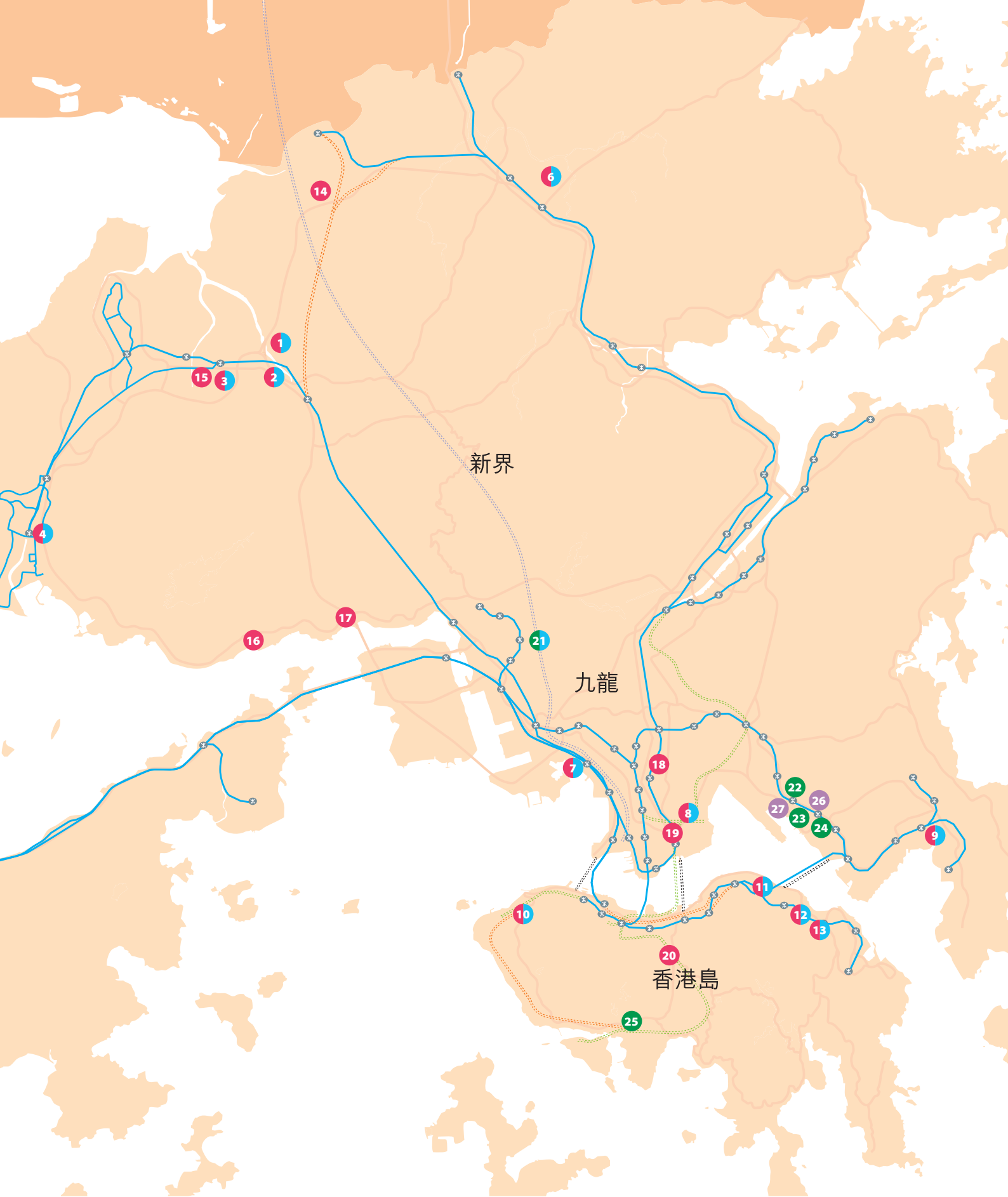
俊匯中心受惠於九龍東的發展

主要發展中項目

- 住宅 ● 商場 ● 寫字樓
● 工商綜合

- | | | |
|----|-----|---------------------|
| 1 | ● ● | 元朗丈量約份第107約地段1927號 |
| 2 | ● ● | 爾巒 |
| 3 | ● ● | 元朗市地段507號 |
| 4 | ● ● | 瓏門 |
| 5 | ● ● | 東涌55A區 |
| 6 | ● ● | 粉嶺上水市地段202號 |
| 7 | ● ● | 南昌站發展項目 |
| 8 | ● ● | 昇御門 |
| 9 | ● ● | 將軍澳66A/66B/66C1區 |
| 10 | ● ● | 卑路乍街56-84號 |
| 11 | ● ● | 北角內地段第9027號 |
| 12 | ● ● | i·UniQ譽·東 |
| 13 | ● ● | i·UniQ譽都 |
| 14 | ● | 石湖圍 |
| 15 | ● | 下攸田丈量約份第116約地段5371號 |
| 16 | ● | 青龍頭地段67號 |
| 17 | ● | 更生灣丈量約份第399約地段495號 |
| 18 | ● | 太子道西195號 |
| 19 | ● | 九龍內地段11175號 |
| 20 | ● | 司徒拔道內地段第8963號 |
| 21 | ● ● | 九龍貿易中心B座 |
| 22 | ● | 俊匯中心 |
| 23 | ● | 觀塘內地段173號 |
| 24 | ● | 敬業街49號 |
| 25 | ● | 黃竹坑道50號 |
| 26 | ● | 觀塘內地段174號 |
| 27 | ● | 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共有二千八百五十萬平方呎，種類多元化，令集團成為本港擁有最多投資物業的地產商之一。投資物業組合的整體出租率約為百分之九十五。



九龍站環球貿易廣場



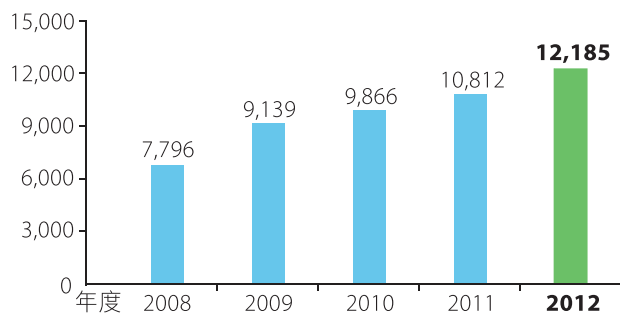
環球貿易廣場延展了香港優質寫字樓的商業圈

集團擁有香港其中一個最大的投資物業組合，於回顧年內，連同合作發展項目帶來的收益，租金總收入增加百分之十三至港幣一百二十一億八千五百萬元。整體出租率在年內保持約百分之九十五的高水平。以樓面面積計算，商場及寫字樓各佔投資物業組合超過三

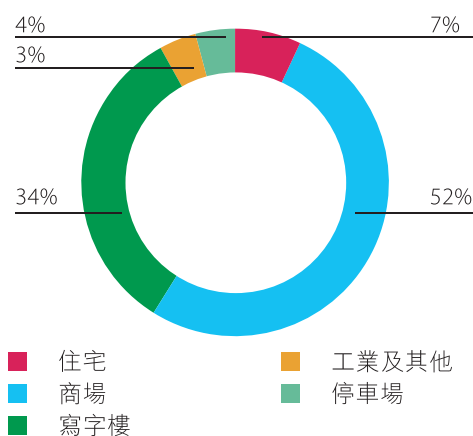
分之一。集團於回顧年內繼續提升多個收租物業的質素，以滿足租戶及顧客日益提高的期望。

香港租金總收入⁽¹⁾

港幣百萬元



香港租金總收入按類別⁽¹⁾



⁽¹⁾ 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入

集團不單在香港擁有大量投資物業，亦正於內地拓展其收租物業組合。關於內地收租物業詳情，可參閱第七十二至七十五頁。此外，集團持有ION Orchard百分之五十的權益。該優質商場位於新加坡最受歡迎的購物區烏節路，總樓面面積達九十五萬平方呎，年內租務表現理想，所有樓面接近全部租出。

已落成投資物業 寫字樓

在回顧年內，香港整體的寫字樓租務市場表現穩定。市場對中環以外地區寫字樓的需求殷切，中環區寫字樓的需求則受歐債危機影響。集團在香港持有超過一千萬平方呎的優質寫字樓，不論地點分佈及建築規格皆十分多元化，可滿足不同行業的需要。集團寫字樓投資組合的出租率維持在高水平，在物業續約租金繼續上升的情況下，租金收入得以持續穩定增長。

坐落中環心臟地帶的國際金融中心是香港其中一幢最具標誌性的建築物。該綜合發展項目由頂級寫字樓、國際金融中心商場、香港四季酒店和四季匯組成，集團佔百分之五十的權益。國際金融中心的地理位置優越，質素超群兼具備最先進的設施，一直是跨國企業的首選，兩幢寫字樓的出租率維持高水平。

環球貿易廣場位於國際金融中心對岸，兩者組成香港一道宏偉的門廊。項目以高規格、超卓質素、現代化設計以及坐落九龍站上蓋的地利優勢，吸引多間著名的跨國企業租用，令出租率處於高水平。環球



國際金融中心成為眾多跨國企業的理想選址

貿易廣場周邊的配套一應俱全，包括豪宅、世界級的香港麗思卡爾頓酒店及香港W酒店、服務式套房酒店港景匯及雲集各式商店與食肆的高級商場圓方，加上備受遊客歡迎的天際100香港觀景台，令西九龍成為香港的商業新據點。

九龍東創紀之城是集團另一個成功的商業發展項目，多幢商業大樓為觀塘發展注入新動力，令該區成為另一個商業核心地帶。政府落實起動九龍東的計劃，銳意把該區轉型成重要商業中心，創紀之城將受惠於該區的迅速發展。由於多個不同行業的公司對寫字樓有殷切需求，創紀之城在回顧年內接近全部租出。

位於本港西部的九龍貿易中心A座成功吸納不少國際及本地公司進駐，年內接近全部租出。



創紀之城發展項目推動觀塘由工業區轉化為商業中心

投資物業

跨國及本地公司對其他地區如銅鑼灣、灣仔及旺角的寫字樓仍然需求甚殷。銅鑼灣世界貿易中心的寫字樓空置率極低，租金在過去數年穩步上升。灣仔新鴻基中心及中環廣場均接近全部租出，租金在回顧年內有所上升。旺角新世紀廣場繼續表現良好，為集團帶來穩健租金收入。

商場

香港零售市場的銷售額在二〇一一年錄得十年來最大的增幅，儘管增長在二〇一二年上半年放緩，但仍然維持健康增長。集團是本港其中一家擁有龐大商場網絡的地產商，旗下商場的總面積超過一千萬平方呎，組成龐大的網絡。多個商場位於人口眾多及鐵路網絡完善的重點地區。集團不斷優化商場的租戶組合，吸引本地消費者及旅客。集團商場的人流在回顧年內有所增加，續約租金亦見上升，整體出租率處於高水平。年內集團旗下總租金收入最多的十大商場合共錄得逾港幣四十億元的收入。

十大主要商場

商場	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
1 新城市廣場一期及三期	100	1,650,000
2 新世紀廣場	100	725,000
3 新都會廣場	100	600,000
4 APM	100	598,000
5 大埔超級城	100	589,000
6 東港城	100	415,000
7 國際金融中心商場	50	320,000
8 WTC More	100	280,000
9 新太陽廣場	100	205,000
10 上水廣場	100	182,000
合共		5,564,000



國際金融中心商場匯聚頂級的高消費品商戶，深受顧客歡迎



東九龍APM帶領潮流，是夜行消費概念的先驅

國際金融中心商場位於中環心臟地帶，為尊貴購物熱點，匯聚超過二百間國際名店，提供頂級高消費品及特色產品。商場憑藉創新的推廣手法及卓越顧客服務，為本地及內地顧客帶來獨一無二的體驗。商場銷售額持續有穩健增長，而部分商舖更是有關品牌全球營業額最高的分店之一。國際金融中心的新租和續租租金同樣上升，商場現時已接近全部租出，但仍有大量商戶表示有意進駐。



銅鑼灣購物熱點WTC More備受消費者歡迎

東九龍APM全年透過創意十足的推廣活動吸引大量遊人，其中包括室內元宵市場、通宵倒數活動、國際巨星簽名會及其他體藝推廣活動。APM將購物時段伸延至午夜，此夜行消費概念一直廣受認同。APM出租率高兼人流暢旺，廣受年輕人及追求潮流人士歡迎，更在年內奪得「最受歡迎港澳亮麗消費品牌獎」。

東九龍Mikiki以年輕時尚購物熱點為市場定位，於二〇一一年八月開業，現全數租出，商戶針對年輕人市場，包括潮流商店、特色食肆、全新優質超市等等。Mikiki將受惠於港鐵沙中線的開通及啟德發展區的迅速發展。政府銳意把東九龍重塑為全新商業中心，亦將為集團區內商場帶來裨益。

位於尖沙咀遊客區的新太陽廣場網羅時尚服飾及名牌貨品，業務表現繼續良好。該商場憑藉優越的位置和適切的租戶組合，成為深受遊客歡迎的一站式購物熱點。新太陽廣場亦以創新手法，定期透過社交網站進行推廣，年內空置率極低，租金亦有上升。該商場擬於未來數月完成粉飾外牆，屆時將可帶來全新形象。

沙田新城市廣場一直是深受歡迎的區域性商場。商場招攬不同類型的熱門國際名店，務求配合本地及內地顧客不斷轉變的口味，人流持續增加。商場引入更多高檔零售品牌，藉此優化商戶組合，然後將商戶分門別類以提高銷售成效，吸引更多消費者。毗鄰的HomeSquare為全港最大型及時尚的家居廣場，提供一站式購物選擇，方便顧客選購一系列家居佈置用品及服務。商場位置交通方便，備有大量泊車位，吸引各區顧客前往，亦經常舉辦推廣活動以作招徠，出租率維持於高水平。

大埔超級城將生活化購物概念帶入新界東北區，成功吸引高消費客群和知名的零售品牌。回顧期內，商場錄得高出租率，租金亦有所上升。



Mikiki 鄰近啟德發展區



沙田新城市廣場的人流持續增加

投資物業

新界北上水廣場去年的銷售額顯著上升，促使眾多知名商戶加強在該區的業務發展，令商場保持高出租率。由上水廣場前往邊境只需五分鐘，是旅客購物的理想地方。該商場不時調整租戶組合，提供各式各樣的商品，包括各種潮流、美容及電子產品，以迎合顧客不斷轉變的喜好。

集團透過定期優化及翻新旗下商場，為顧客帶來全新的購物體驗。旺角新世紀廣場現正進行改裝工程，營造更現代化的形象，同時為顧客帶來更多選擇，成為時尚的購物點。新世紀廣場煥然一新後，必然會大受商戶及顧客歡迎。

葵涌新都會廣場及將軍澳東港城均位於港鐵沿線，回顧年內兩個商場接近全部租出。全新商場PopCorn於今年上半年開幕，集團佔商場百分之五十權益，該商場位於港鐵將軍澳站上蓋，面積二十二萬平方呎，商戶組合多元化，網羅約一百間備受歡迎的店舖及食肆。其他主要商場例如位於銅鑼灣購物熱點的WTC More，出租率保持高水平，吸引眾多喜愛世界各地時尚產品的顧客。

住宅、服務式套房酒店及其他

集團在本港服務式套房酒店及豪宅租務市場處於領導地位。物業組合內的重點項目為九龍站的港景匯，以及集團佔百分之五十權益的香港站四季匯。港鐵將軍澳站上蓋的星峰薈於二〇一二年最後一季開業後，會為集團增加一百七十六個豪華單位，住客可於三十分鐘內前

往中環。集團另持有接近一百萬平方呎出租豪宅單位，租務由轄下的Signature Homes負責。集團的服務式套房酒店及出租豪宅位於黃金地段，加上完善而細心的服務，在回顧年內的租務表現令人滿意。

集團的物業投資組合還包括工業大廈、貨倉、數據中心及逾三萬五千個泊車位，均能為集團提供穩定的租金收入。

發展中的投資物業

截至二〇一二年六月，按所佔權益計算，集團發展中的投資物業達二百七十萬平方呎，其中一百四十萬平方呎為位於黃金地段的高級商場，以及三十萬平方呎的優質寫字樓，其餘一百萬平方呎主要是工業用地，大部分正計劃轉作寫字樓用途。

集團會繼續為旗下投資物業組合增添新的高質素項目，令集團保持作為擁有多元化投資物業組合之地產商的地位。



港鐵九龍站上蓋的港景匯擁有醉人的維港景致



星峰薈位處港鐵將軍澳站上蓋，提供酒店式尊貴生活享受



V City 位處港鐵屯門站上蓋，交通接駁方便，不少商戶為首次進駐屯門

集團主要的發展中投資項目包括V City。V City是位於港鐵屯門站上蓋的發展中商場項目，面積二十七萬平方呎，將有多條行人天橋接駁至周邊地區，是屯門唯一同時直駁輕鐵及港鐵的商場，而且下層亦是本地及跨境交通的公共運輸交匯點。V City不少商戶均是首次進駐屯門，將帶來前所未有的新鮮感，吸引本地及內地顧客。預計V City在二〇一三年第二季開業時，所有樓面將會全部租出。

集團另一個興建中的收租新項目是一個位於元朗的四十七萬平方呎商場。該商場將與附近兩個現有商場組成面積廣達一百萬平方呎的區域性商場YOHO Mall。YOHO Mall將是新界西北最大型的購物點，商場將

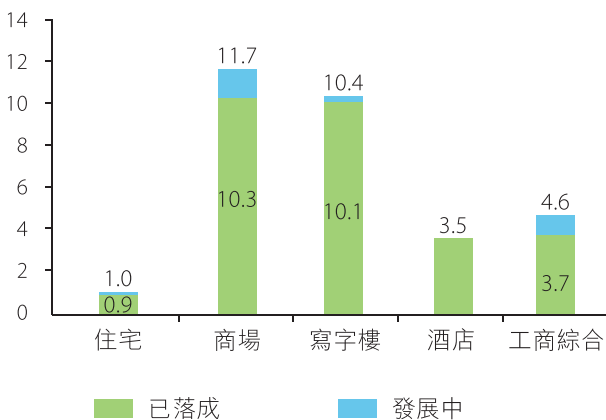
設有露天食肆，提供舒適的購物環境，亦會直駁周邊四通八達的交通網絡，形成活力充沛的新社區，國際及本地商舖將一應俱全，足以媲美沙田新城市廣場。

集團於去年購入港鐵南昌站的地皮，發展項目將包括一個三十萬平方呎的優質商場。該地皮位處西九龍，鄰近日後的高鐵站，交通配套完善，可強化集團的商場業務組合。

集團不斷優化投資物業組合，務求增加位處優越地段的高級項目在組合中的比重。集團將一如以往，繼續為收租物業組合增添新優質資產，亦會出售部分非核心的投資物業。

已落成及發展中投資物業⁽¹⁾

百萬平方呎



⁽¹⁾ 截至二〇一二年六月

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
香港四季酒店/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	74.04
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號	2047	100
置富南區廣場	薄扶林置富道	2126	100
曉峰閣(第4座)	舊山頂道18號	2884	100
九龍			
環球貿易廣場/天際100香港觀景台	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 ⁽¹⁾	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
Mikiki	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
興華中心	土瓜灣道82-84號	2099	100
新科技廣場	新蒲崗大有街34號	2047	100
彌敦道26號	尖沙咀彌敦道26號	2039	100
訊科中心	觀塘鴻圖道21號	2047	100
新界			
新城市廣場一期	沙田正街18號	2047	100
新城市廣場三期	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	葵涌興芳路223號	2047	100
香港九龍東皇冠假日酒店/香港九龍東智選假日酒店/星峰薈 ⁽²⁾	將軍澳唐德街3號	2057	100
PopCorn	將軍澳唐賢街9號	2057	50
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A座	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	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	元朗朗日路8號	2047	87.5
將軍澳中心	將軍澳唐德街9號	2047	57.52/25
東薈城/諾富特東薈城酒店	東涌達東路20號/文東路51號	2047	20
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號	2047	100
元朗廣場	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	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145-149號	2047	74.04

(1) 連同本集團在新意網的百分之七十四點零四權益所佔之樓面面積

(2) 於2011/12財政年度落成，並於2012/13財政年度開業

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
-	-	-	-	259,000	259,000
248,000	-	-	-	-	248,000
-	172,000	-	-	-	172,000
124,000	-	-	-	-	124,000
-	29,000	2,495,000	-	-	2,524,000
-	-	-	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
-	-	-	-	188,000	188,000
-	-	-	-	183,000	183,000
-	-	-	-	182,000	182,000
-	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
-	-	-	626,000	-	626,000
-	108,000	-	-	-	108,000
-	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
-	-	-	-	111,000	111,000



新都會廣場是區內主要購物點



大埔超級城將時尚購物概念引入新界東北



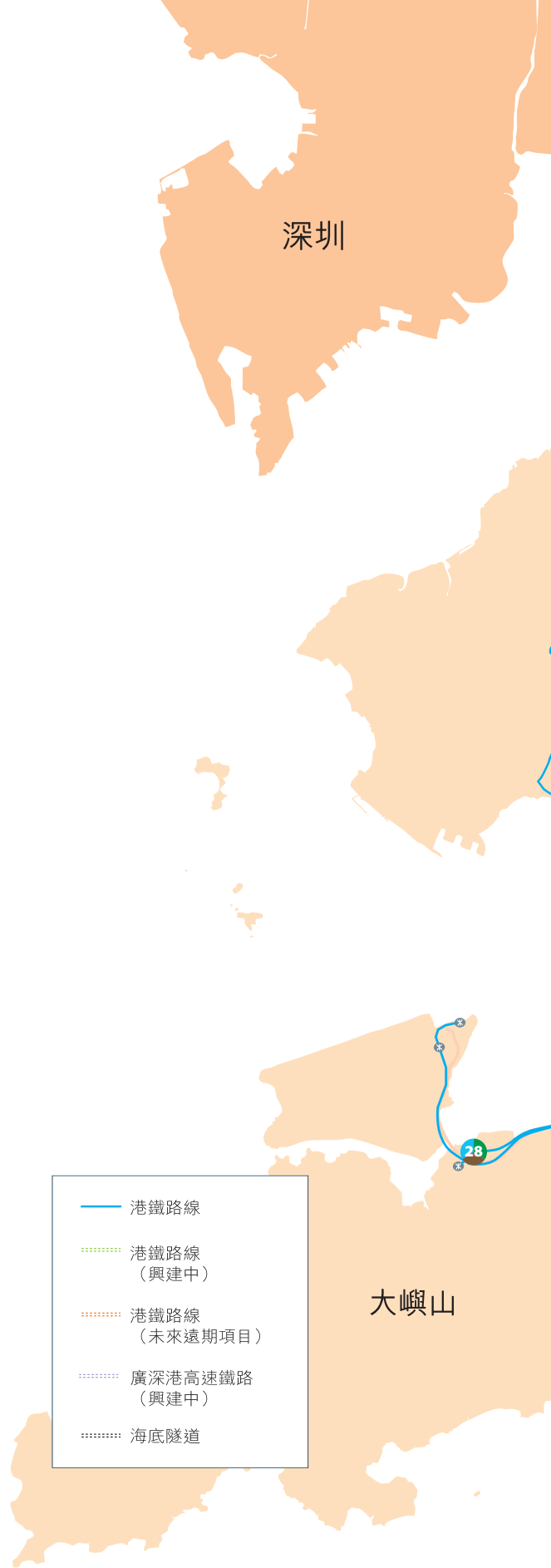
將軍澳東港城深受區內人士歡迎

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 | ● | 將軍澳中心 |
| 13 | ● | PopCorn |
| 14 | ● | 東港城 |
| 15 | ● | 置富南區廣場 |
| 16 | ●● | 新城市廣場/新城市商業大廈 |
| 17 | ●● | 新城市中央廣場/HomeSquare |
| 18 | ●● | 上水廣場 |
| 19 | ●● | 新領域廣場 |
| 20 | ●● | 新都會廣場 |
| 21 | ●● | 九龍貿易中心A座 |
| 22 | ●● | 新世紀廣場 |
| 23 | ●● | 彌敦道26號 |
| 24 | ●● | 創紀之城一、二、五及六期/APM |
| 25 | ●● | 國際金融中心/國際金融中心商場 |
| 26 | ●● | 新鴻基中心 |
| 27 | ●● | 世貿中心/WTC More |
| 28 | ●●● | 東薈城/諾富特東薈城酒店 |
| 29 | ● | 中環廣場 |
| 30 | ●● | 環球貿易廣場/香港麗思卡爾頓酒店/
香港W酒店/港景匯/天際100香港觀景台 |
| 31 | ● | 新鴻基物流中心 |
| 32 | ● | 晉科中心 |
| 33 | ● | Jumbo iAdvantage |
| 34 | ● | 半島大廈 |
| 35 | ● | 嘉里鴻基貨倉 |
| 36 | ● | 新科技廣場 |
| 37 | ● | 興華中心 |
| 38 | ● | 訊科中心 |
| 39 | ● | 創貿廣場 |
| 40 | ● | MEGA iAdvantage |
| 41 | ● | 香港四季酒店/四季匯 |
| 42 | ● | 帝苑酒店 |
| 43 | ● | 帝京酒店 |
| 44 | ● | 帝景酒店 |
| 45 | ● | 帝都酒店 |
| 46 | ● | 香港九龍東皇冠假日酒店/
香港九龍東智選假日酒店/星峰薈 |





內地地產業務

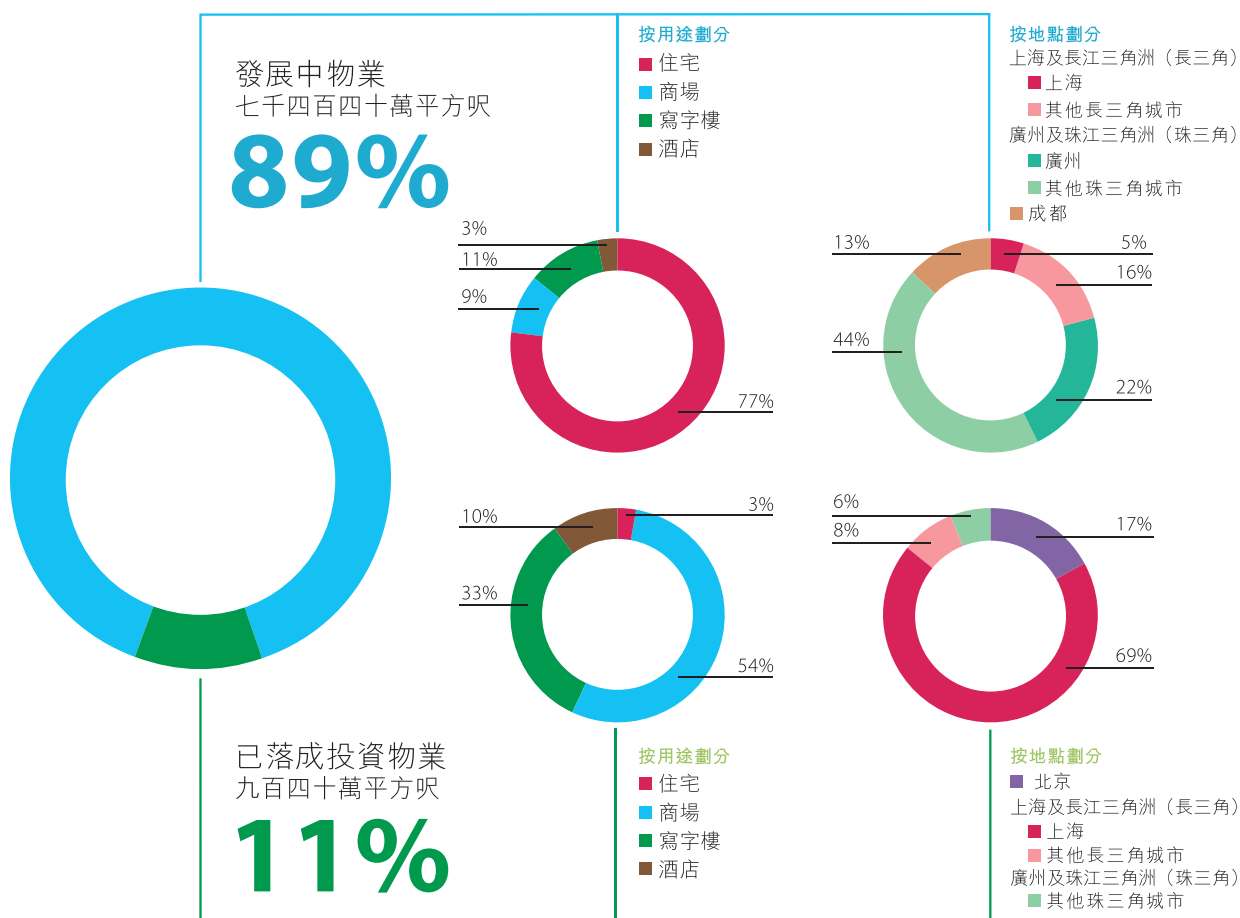
年度摘要

- 發展中物業達七千四百四十萬平方呎
- 按所佔權益計算，三百五十萬平方呎物業於年內竣工，當中包括一百五十萬平方呎可供出售住宅物業
- 合約物業銷售總額逾港幣六十億元
- 截至二〇一二年六月底，收租物業組合規模已增至九百四十萬平方呎，帶動淨租金收入錄得百分之三十八的高增長
- 採取選擇性的投資策略，集中在主要城市發展

土地儲備

內地土地儲備組合

(截至二〇一二年六月三十日，所佔樓面面積共八千三百八十萬平方呎)



截至二〇一二年六月三十日，集團在內地的發展土地儲備所佔樓面面積為七千四百四十萬平方呎，其中約百分之七十七將興建高級住宅供

出售。另外，集團持有九百四十萬平方呎的已落成物業作長線投資，大部分是位於黃金地段的優質寫字樓及商場。

截至二〇一二年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合分佈如下：

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 ⁽¹⁾	57.5	0.3	57.8
商場	6.7	5.1	11.8
寫字樓	8.4	3.1	11.5
酒店	1.8	0.9	2.7
合計	74.4	9.4	83.8

按地點			
北京	–	1.6	1.6
上海及長江三角洲(長三角)	15.7	7.2	22.9
上海	4.0	6.5	10.5
其他長三角城市	11.7	0.7	12.4
廣州及珠江三角洲(珠三角)	48.7	0.6	49.3
廣州	16.3	–	16.3
其他珠三角城市	32.4	0.6	33.0
成都	10.0	–	10.0
合計	74.4	9.4	83.8

⁽¹⁾ 包括服務式公寓

內地地產業務 地產發展



集團把在香港發展優質項目的豐富經驗引入內地主要城市發展。新項目在內地市場表現不俗，集團的優質品牌日益備受認同。



上海濱江凱旋門

業務概況－內地地產業務

地產發展

受惠於政府支持首次置業的政策，儘管各地依然執行限購令以壓抑投資性需求，內地住宅市場自二〇一二年年初開始漸見好轉，成交增加，價格亦穩定下來。雖然上海因有新限制買樓措施，令新樓銷售增長較慢，但大部分主要城市的成交量回升。長遠而言，內地經濟快速增長，城市化持續，家庭日漸富裕，市場對優質居所的需求仍然強大。

集團仍然看好內地經濟及物業市場的長遠前景，將繼續在當地尋求發展機會，並奉行一貫的政策，選擇性地拓展內地業務，專注於北京、上海、廣州及深圳等重要城市發展。集團將借助在香港累積的經驗、發展物業的專長以及所建立的品牌，致力把成功經驗伸延至內地，集中在主要城市物色交通便利的優越地段發展高級住宅物業。截至二〇一二年六月，集團在內地發展中的優質住宅及服務式公寓物業逾五千七百萬平方呎。集團在未來數月將按計劃推售多項位於上海、廣州、蘇州、杭州及成都等地的物業。

內地主要發展中項目

上海及長江三角洲

上海環貿廣場

上海市淮海中路999號

(佔100%)

上海環貿廣場位於浦西最繁盛的商業區，整個項目樓面面積達二百八十萬平方呎，包括頂級寫字樓、優質商場及豪華住宅單位。第一座寫字樓共六十六萬平方呎樓面於二〇一一年中落成，而面積廣達一百三十萬平方呎的環貿APM商場亦已於年內完工，並計劃於二〇一三年第二季開業。租務概況可參考第七十三至七十四頁。

逾二十萬平方呎的豪華住宅正於施工階段，可望於二〇一三年中竣工，集團計劃保留作收租之用。第二幢寫字樓為項目最後一期，面積逾六十萬平方呎，預計於二〇一五年上半年落成。



上海環貿廣場第一座寫字樓錄得高出租率



濱江凱旋門俯瞰外灘景致，首批單位推出市場時反應理想

濱江凱旋門

上海市陸家嘴浦明路

(佔 100%)

集團憑藉多年發展高級住宅物業的專長，在長三角最尊貴的住宅區之一精心打造濱江凱旋門。憑藉時尚設計和頂級用料，該項目勢將成為上海最優越的豪宅之一。項目坐落於陸家嘴黃浦江畔，毗鄰陸家嘴金融貿易區，不但可飽覽黃浦江和外灘美景，交通亦十分便利。

濱江凱旋門提供總樓面面積達一百七十萬平方呎的住宅和服務式公寓。第一期近二百個單位，面積合共逾五十萬平方呎，預計將於二〇一三年底落成，當中首批一百個單位於二〇一二年三月推出市場，反應良好。

閔行項目

上海市閔行區

(佔 35%)

閔行項目為總樓面面積逾四百萬平方呎的大型綜合發展物業，包括高級住宅、大型商場、優質寫字樓及五星級酒店。項目規劃快將定案，建築工程預計於二〇一三年展開。項目位於上海莘莊站上蓋，是兩條現有地鐵線、一條興建中地鐵線和一條高鐵線的交匯點。區內的交通配套十分完善，將令項目住宅部分成為上海中高收入人士的理想居所選擇。



閔行綜合項目位於上海莘莊站上蓋，將興建商場、住宅、寫字樓和酒店

地產發展

蘇州項目

蘇州市園區

(佔90%)

蘇州項目由三個地盤組成，總樓面面積逾三百五十萬平方呎，將自二〇一三年起分期落成。

兩個位於金雞湖南畔的地盤，其中一個正發展為洋房項目湖濱四季，將提供逾二百四十套洋房，總樓面面積超過九十萬平方呎。首期樓面面積約五十萬平方呎，提供約一百三十個單位，預計將於二〇一三年下半年落成。集團按計劃於年內推出首批五十個單位，銷情良好。

另一個位於金雞湖畔毗鄰湖濱四季的地盤，將用作興建蘇州首間四季酒店。第三個地盤位於金雞湖東中央商務區，鄰近地鐵站和蘇州至上海的高鐵站，將發展為綜合項目蘇州環貿廣場，樓面面積約二百萬平方呎，包括豪華商場、優質寫字樓和高級服務式公寓。



杭州萬象城的設施完善，住宅、寫字樓、購物商場、娛樂及休閒設施一應俱全

杭州萬象城

杭州市錢江新城中央商務區

(佔40%)

杭州萬象城項目總樓面面積達六百萬平方呎。第一期於二〇一〇年落成，包括一百一十萬平方呎已接近售罄的豪宅物業和一百六十萬平方呎商場。項目第二期正在施工，樓面面積共三百五十萬平方呎，將於未來三至四年落成。

該項目位於錢江新城商務區，將會連接在建中的雙線地鐵交匯站。項目第二期包括面積達二百萬平方呎的優質寫字樓、約一百萬平方呎的高級服務式公寓、一間五星級酒店及零售商舖，工程進度良好。



蘇州湖濱四季設有豪華洋房



杭州之江的優質住宅位處度假區

之江項目

杭州市之江國家旅遊度假區

(佔40%)

之江項目位於景致怡人的杭州之江國家旅遊度假區，鄰近一個主題公園和多個風景區，是杭州著名的度假式豪宅區，離市中心約半小時車程。項目將提供約二百萬平方呎的優質住宅，分別有中或低密度的分層公寓，以及豪華洋房，戶型設計多樣化。目前工程進展順利，預計將於二〇一四/一五財政年度竣工，並於二〇一三年開始分期推售。

南京環貿廣場

南京市河西中央商務區

(佔100%)

南京環貿廣場坐落於南京河西中央商務區，是位於兩條地鐵線交匯站上蓋的綜合項目，總樓面面積約三百萬平方呎，包括逾二百萬平方呎的優質寫字樓，以及大型購物中心和酒店。整個項目預計將會在四至五年內落成。



南京環球貿易廣場位於商業核心地段，交通方便

地產發展



無錫太湖國際社區分多期發展，市場反應理想

太湖國際社區

無錫太湖新城

(佔40%)

太湖國際社區是太湖新城板塊的標誌性綜合發展項目，總樓面面積達一千四百萬平方呎，迄今已有逾五百萬平方呎的住宅落成並接近售罄，另有逾二百九十萬平方呎住宅將於二〇一二/一三財政年度內竣工。

太湖國際社區以高級住宅為主，後期發展亦配備有酒店、寫字樓和商場等設施。該項目可飽覽秀美的湖景，社區設施一應俱全，包括全新的藝術及文化中心，而交通亦十分便利。



低密度項目玫瑰湖位於廣州風景優美的度假區

廣州及珠江三角洲

玫瑰湖

廣州市花都區

(佔60%)

玫瑰湖總樓面面積約八百萬平方呎。第一期二百四十五幢洋房，樓面面積一百三十萬平方呎，在二〇一〇年落成前已基本售罄。餘下樓面將分期發展，自二〇一二年底起分批落成。

玫瑰湖位處風景秀麗的九龍湖度假區，為低密度住宅項目，毗鄰高爾夫球場，居住環境優美，是區內罕有的高檔住宅項目。現正銷售的第二期面積合共八十萬平方呎，分兩階段落成，其中約八十幢洋房將於二〇一二年年底完工，而逾一百二十個分層單位則會於二〇一三年下半年落成。項目第三期當中約二十八萬六千平方呎洋房現正施工，進展順利。

天匯廣場

廣州市珠江新城

(佔33.3%)

天匯廣場是一個位處廣州珠江新城中央商務區的綜合發展項目，毗鄰地鐵獵德站。項目總樓面面積近五百萬平方呎，首期一百五十萬平方呎服務式公寓名為天鑾，上蓋工程已平頂，將提供逾五百個單位，大部分可飽覽開揚江景。項目於二〇一一年十一月開始分批推售，市場反應不俗，預期買家可於二〇一三年年底收樓。

項目餘下的三百四十萬平方呎將包括高級商場、優質寫字樓、頂級酒店及另一批高級服務式公寓，預計未來三至四年逐步落成。



天匯廣場的天鑾可飽覽開揚江景

峻林

廣州市天河區

(佔70%)

峻林位處天河北，坐落廣州的繁華商業中心和傳統豪宅區，鄰近交通樞紐廣州東站，可乘直通車往返廣州及香港，並可選乘兩條地鐵線，交通四通八達。項目將提供樓面面積約一百六十萬平方呎的高級住宅和逾三十萬平方呎的優質寫字樓。目前工程正如期進行，其中四幢住宅大樓正在興建，樓面面積九十萬平方呎，預計可於二〇一四/一五財政年度竣工。集團計劃於二〇一三年開始推售首兩幢大樓。



高級住宅峻林位於廣州天河區

地產發展

宏城項目

廣州市天河區

(佔50%)

宏城項目將是一個匯聚購物、餐飲、娛樂、文化和休閒等多種功能的高級商場。項目位處廣州富庶繁華的商業購物核心地段，鄰近地鐵站，交通十分便利，並以多條行人天橋及隧道連接周邊商業設施、公車站及地鐵站，加上糅合尖端科技及時尚設計的開放式透明天幕，定能吸引龐大客流。項目總樓面面積約九十萬平方呎，目前處於施工階段，預計於二〇一四年底落成。

御華園

廣州市花都區

(佔100%)

御華園是位於廣州花都區獅嶺大道東的大型優質住宅項目，樓面面積逾八百萬平方呎，可飽覽洪秀全水庫美景，自然環境優美，項目將分多期發展。

御華園第一期A共七百八十個分層住宅單位，樓面面積一百萬平方呎，配以偌大園林面積，工程進展順利並將於二〇一三年下半年完成。項目於二〇一二年三月起分批推出逾六百個住宅單位，於開售不久已售出逾九成，預計短期內會繼續推售第一期A餘下單位。

禪城項目

佛山市禪城區

(佔80%)

禪城項目位於佛山市區南部，是一個以優質住宅為主的大型綜合發展項目，可飽覽東平河景致，且鄰近一個已開通和一個在建中的廣佛綫鐵路站，廣佛綫的開通可大大縮短往返廣州核心地區之交通時間。項目總樓面面積約三千萬平方呎，八成以上是住宅，並配以設施齊備的商場、優質寫字樓和酒店。項目規劃快將定案，建築工程將會分期進行。

奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園是中山標誌性的住宅項目，面積逾五百萬平方呎的優質住宅單位正分階段發展。首三期連同第四期A的三十三間洋房已落成，合共逾二百萬平方呎樓面面積，絕大部分單位經已售出。第四期B包括另外八十三萬平方呎的分層住宅單位，預計於二〇一三年上半年落成。

石龍項目

東莞市石龍鎮

(佔100%)

石龍項目位於東莞北部石龍鎮市中心，所有單位均可飽覽東江美景。項目鄰近廣深鐵路的石龍站，往返廣州和深圳之交通均十分便利。項目規劃快將定案，將興建樓面面積逾四百萬平方呎的優質住宅。



廣州花都區御華園周邊山巒秀景



高級住宅項目悦城位於成都天府大道南段住宅區，設有豪華住客會所

其他城市

悦城

成都市雙流縣

(佔91%)

悦城位於成都天府大道南段的高級住宅區，位處新大使館區與會展中心附近，毗鄰成都最大的海洋公園，鄰近規劃中的地鐵站。

項目總樓面面積逾六百萬平方呎，將提供逾四千個高級住宅單位，設有豪華住客會所。項目第一期A及第一期B合共約二百萬平方呎，分別於二〇一〇年及二〇一二年上半年落成，已售出逾九成單位。項目第二期共約二百五十萬平方呎，將分階段發展，首兩幢大樓約六十萬呎樓面預計將於二〇一三年下半年落成。現已推出逾四百五十個單位，市場反應不俗。



成都環貿廣場擁有完善交通配套

成都環貿廣場

成都市錦江區

(佔40%)

成都環貿廣場位於成都規劃中的新金融中心，是位處地鐵上蓋的大型綜合項目，兩條規劃中的地鐵線將交匯於此，交通便捷，周邊社區配套設施完善。項目總樓面面積近一千四百萬平方呎，包括高級住宅和服務式公寓逾七百萬平方呎、優質寫字樓逾四百萬平方呎、名店匯聚的高級購物商場面積逾一百七十萬平方呎和一間五星級酒店。

項目住宅部分天曜首六幢大樓預期於二〇一四年落成，其中首批逾二百個單位已於二〇一二年四月推售，銷情理想。

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)
2012/13 財政年度完成之項目			
淮海中路3號地塊第三期	上海環貿廣場	上海	100
太湖新城項目第五期	太湖國際社區	無錫	40
九龍湖項目第二期A	玖龍湖	廣州	60
中山五路項目第四期B	奕翠園	中山	合作發展
年度總計			
2013/14 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
蘇州項目第一期	湖濱四季	蘇州	90
太湖新城項目第六期	太湖國際社區	無錫	40
獅嶺項目第一期A	御華園	廣州	100
獵德項目第一期	天鑾 ⁽²⁾	廣州	33.3
九龍湖項目第二期B	玖龍湖	廣州	60
雙流縣項目第二期A	悅城	成都	91
年度總計			
2014/15 財政年度完成之項目			
淮海中路3號地塊第四期	上海環貿廣場	上海	100
之江項目		杭州	40
太湖新城項目第七期	太湖國際社區	無錫	40
蘇州項目第二期	湖濱四季	蘇州	90
獵德項目第二期	天匯廣場	廣州	33.3
林和項目第一期	峻林	廣州	70
宏城項目		廣州	50
九龍湖項目第三期A	玖龍湖	廣州	60
東大街項目第一期	天曜 ⁽³⁾	成都	40
雙流縣項目第二期B	悅城	成都	91
年度總計			
2015/16 財政年度及以後完成之項目			
閔行項目		上海	35
陸家嘴浦明路項目餘下之期數	濱江凱旋門	上海	100
錢江新城項目餘下之期數	杭州萬象城	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	南京環貿廣場	南京	100
獅嶺項目餘下之期數	御華園	廣州	100
九龍湖項目餘下之期數	玖龍湖	廣州	60
林和項目餘下之期數	峻林	廣州	70
獵德項目餘下之期數	天匯廣場	廣州	33.3
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
石龍項目餘下之期數		東莞	100
東大街項目餘下之期數	成都環貿廣場	成都	40
雙流縣項目第二期C及餘下之期數	悅城	成都	91
2015/16 財政年度及以後總計			

註：(1) 總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓

(2) 服務式住宅天鑾為天匯廣場綜合發展項目的住宅部分

(3) 天曜為成都環貿廣場綜合發展項目的住宅部分

所佔樓面面積(平方呎)⁽¹⁾

住宅	商場	寫字樓	酒店	總面積
216,000	-	-	-	216,000
1,142,000	-	-	-	1,142,000
211,000	-	-	-	211,000
827,000	-	-	-	827,000
2,396,000	-	-	-	2,396,000

542,000	-	-	-	542,000
451,000	-	-	-	451,000
435,000	587,000	-	-	1,022,000
1,016,000	64,000	-	-	1,080,000
500,000	3,000	-	-	503,000
240,000	-	-	-	240,000
555,000	2,000	-	-	557,000
3,739,000	656,000	-	-	4,395,000

-	-	614,000	-	614,000
781,000	-	-	-	781,000
424,000	-	-	-	424,000
391,000	-	-	-	391,000
209,000	332,000	-	149,000	690,000
630,000	22,000	-	-	652,000
-	431,000	-	-	431,000
172,000	-	-	-	172,000
650,000	-	-	-	650,000
335,000	-	-	-	335,000
3,592,000	785,000	614,000	149,000	5,140,000

659,000	529,000	189,000	75,000	1,452,000
1,130,000	23,000	-	-	1,153,000
407,000	80,000	755,000	155,000	1,397,000
308,000	-	162,000	143,000	613,000
518,000	373,000	946,000	471,000	2,308,000
-	510,000	2,178,000	460,000	3,148,000
7,654,000	44,000	-	-	7,698,000
3,277,000	162,000	-	-	3,439,000
466,000	1,000	253,000	-	720,000
-	-	450,000	-	450,000
20,503,000	1,747,000	863,000	178,000	23,291,000
2,484,000	165,000	-	-	2,649,000
4,520,000	91,000	-	-	4,611,000
2,392,000	733,000	1,656,000	165,000	4,946,000
3,490,000	26,000	-	-	3,516,000
47,808,000	4,484,000	7,452,000	1,647,000	61,391,000



中山奕翠園的豪華洋房



成都環貿廣場住宅天曜毗鄰沙河·面向塔子山森林公園

業務概況－內地地產業務

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/新東安廣場寫字樓	● ●
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/國金匯	● ● ●
	4 上海環貿廣場第一期/環貿APM	● ●
	5 上海中環廣場	● ●
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 上海環貿廣場第三及第四期	● ●
	9 濱江凱旋門	● ●
	10 閔行項目	● ● ● ●
杭州	11 杭州萬象城	● ● ● ●
	12 之江項目	●
南京	13 南京環貿廣場	● ● ●
蘇州	14 蘇州項目	● ● ● ●
無錫	15 太湖國際社區	● ● ● ●
廣州及珠江三角洲		
廣州	16 玖瓏湖	● ●
	17 御華園	● ●
	18 天匯廣場	● ● ● ●
	19 峻林	● ● ● ●
	20 宏城項目	●
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 成都環貿廣場	● ● ● ●





內地地產業務 投資物業



憑藉多年來在香港發展優質寫字樓及商場網絡的經驗，加上與租戶已建立長遠關係，令集團在內地的投資物業網絡在當地租務市場的競爭力得以增強。



上海國金中心商場

投資物業



位於陸家嘴金融商貿區核心地段的上海國金中心為市內的地標項目

按所佔權益計算，集團在內地的投資物業組合達九百四十萬平方呎，當中優質寫字樓佔三百一十萬平方呎，高級商場佔五百一十萬平方呎，投資物業主要集中在上海及北京等重點城市。

租金收入於年內大幅增長，總租金收入增加百分之三十九至港幣十六億一千四百萬元，淨租金收入增加百分之三十八至港幣十一億零三百萬元，包括來自合資項目帶來的收益。租金收入增加主要是租金上升及新發展項目帶來額外收益。

已落成投資物業

寫字樓

集團旗下已落成的寫字樓是位於精選地點的優質物業，項目經過細心規劃，糅合現代設計、完善設施及先進科技裝置。由於集團的寫字樓交通方便，加上質素卓越，以及集團發揮優質品牌效應，故成為跨國企業、金融機構、大型內地企業及專業機構的首選。

上海國金中心為綜合商業項目，位於上海陸家嘴金融商貿區的核心地段。寫字樓部分由兩座超現代化的商業大樓組成，集團持有當中逾一百五十萬平方呎。第一座寫字樓已獲全數進駐，用戶主要是知名銀行及跨國金融服務機構；第二座寫字樓租務進度良好，主要租戶包括律師樓、內地知名金融機構及著名國際投資銀行。

上海國金中心的建築設計在環保方面達最高水平，曾獲得多個國際及內地獎項，屬於上海首批獲得美國綠色建築委員會頒發節能與環保設計(LEED)正式金級證書的寫字樓發展項目。該項目亦獲中國房產信息集團頒發「寫字樓低碳環保貢獻獎」，同時奪得「上海十大風尚地標獎」。

上海環貿廣場位於浦西商業核心地段，現時連接兩條地鐵線，並將連接另一條興建中的地鐵線，交通十分便利。第一座寫字樓已於去年落成，樓面面積接近六十六萬六千平方呎，絕大部分已租出，而不少租戶為知名跨國企業。該項目獲頒發「未來城市地標獎」。第二座寫字樓樓面面積超過六十萬平方呎，計劃於二〇一五年上半年竣工。

集團於繁盛浦西商業區另一優質項目為上海中環廣場，按所佔權益計算，集團佔該優質寫字樓三十六萬六千平方呎樓面，已接近全部租出。集團其他優質寫字樓包括北京的新東安廣場寫字樓，項目可飽覽紫禁城及天安門廣場的景觀。在回顧年度內，上述寫字樓的出租率維持高水平。

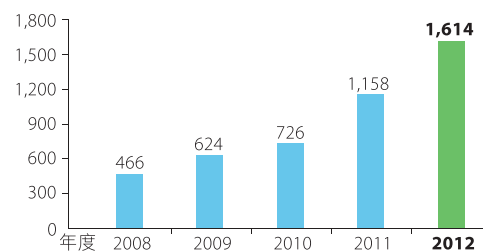
商場

集團在內地主要城市的商場網絡正持續擴展，按所佔權益計算，現時商場組合的樓面面積達五百一十萬平方呎。

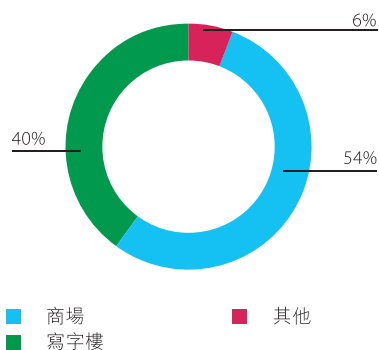
上海國金中心商場是小陸家嘴上海國金中心綜合項目的一部分，第一期的樓面面積超過一百萬平方呎，匯聚一百八十多間頂級商戶及高級餐廳，國際連鎖店亦紛紛在上海國金中心商場開設主要專營店，部分更是首次落戶內地。該商場亦把提供娛樂休閒設施的新商戶引進上海，商場開業以來，人流持續上升。第一期現已全數租出，為集團帶來理想租金收入。第二期亦於最近落成，十八萬平方呎樓面面積幾近悉數預租，租戶包括高級珠寶店及時裝店，預計在二〇一二年年底開業。

內地租金總收入⁽¹⁾

港幣百萬元



內地租金總收入按類別⁽¹⁾



⁽¹⁾ 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入



北京APM在進行優化工程後煥然一新

內地主要已落成投資物業

項目	地點	地契 期滿年份	集團 所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)				總面積
				住宅/ 服務式住宅	商場 ⁽¹⁾	寫字樓	酒店	
北京								
北京 APM/新東安廣場寫字樓	王府井大街138號	2043	合作發展	-	1,036,000	458,000	-	1,494,000
上海及長江三角洲								
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/國金匯	陸家嘴世紀大道8號	2054	100	-	1,220,000	1,572,000	940,000	3,732,000
上海環貿廣場第一期/環貿APM	淮海中路999號	2056	100	-	1,307,000	666,000	-	1,973,000
上海中環廣場	淮海中路381號	2044	80	-	106,000	366,000	-	472,000
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

⁽¹⁾ 包括地庫商場面積



位於上海環貿廣場的環貿APM將於明年第二季開幕

環貿APM是上海環貿廣場綜合項目的商場部分，已於最近落成，現正進行設施裝置。項目坐落浦西淮海中路商業及購物區，將會在區內推行夜行購物概念，提供時尚尊貴的購物體驗。環貿APM將引入頂級國際名店的旗艦店，並設有IMAX影院及美食區。美食區是集團與一位知名食肆顧問合作設計，匯聚中外佳餚及露天食肆。環貿APM亦設有高級超級市場及一系列娛樂設施。商場面積達一百三十萬平方呎，超過百分之九十的零售樓面已獲承租，計劃於明年第二季開業。



成都環貿廣場位處新金融區，擁有完善交通網絡

北京APM位於位置優越的王府井購物區，面積超過一百萬平方呎，是北京市內購物熱點之一，國際名店雲集，中外食肆亦種類繁多，吸引大量當地年輕顧客。年內商戶銷售額及商場租金收入保持穩定。北京APM的改裝工程已接近完成，工程將為商場增添特色，不少範圍經重新設計，亦加設多條跨層自動扶手電梯以帶動人流。為配合有關改動，商場亦會重整商戶組合，網羅頂級商號，包括眾多國際名店。

發展中的投資物業

集團的投資物業組合持續擴展，現時在內地主要城市發展中的寫字樓物業超過八百四十萬平方呎，另有六百七十萬平方呎商場物業。

集團在廣州宏城商場項目佔百分之五十的權益。項目位於廣州天河購物區，商場面積接近九十萬平方呎，建築風格獨特，將會接駁地鐵天河站，盡享便捷交通。此項目完成後將有助強化集團在內地的商場網絡。

集團佔發展中的上海閔行綜合住宅/商業項目百分之三十五權益。該項目總面積超過四百萬平方呎，匯聚大型優質商場、豪宅、甲級寫字樓及五星級酒店。項目坐落地鐵莘莊站上蓋，並鄰近高鐵，交通便捷。商場部分將佔整個項目約四成樓面面積，落成後勢將成為區內及附近一帶的娛樂購物新焦點。

其他正在發展中的綜合項目包括廣州天匯廣場、成都環貿廣場、蘇州環貿廣場及南京環貿廣場，項目均位處優質地段，並接駁集體運輸基建設施，將提供優質寫字樓、商場及酒店，落成後將進一步鞏固集團在內地的市場地位。這些項目的詳情刊於第六十至六十五頁。

地產相關業務



受惠於去年本港的遊客及商務旅客穩健增長，集團旗下香港的酒店表現理想。隨著兩間位於將軍澳的新酒店開業，將令集團的香港酒店網絡更具規模。



香港九龍東皇冠假日酒店(左)及
香港九龍東智選假日酒店(右)

酒店

香港酒店業在年內繼續興旺，訪港商務旅客及遊客均有增加。在這有利的營商環境下，集團旗下在香港各間優質酒店年內業務表現良好，客房收入增長理想，平均入住率保持在逾百分之九十的高水平。

香港四季酒店開業七年以來，已成為全球頂級酒店之一，享譽國際，出租客房平均收入一直處於業內領先位置，並於年內繼續有不俗增長。該酒店屢獲獎項，包括水療中心獲《福布斯旅遊指南》評為五星級，另外Caprice及龍景軒獲《2012米芝蓮指南》三星榮譽，令香港四季酒店成為全球唯一擁有兩間米芝蓮三星食府的酒店。集團持有該酒店百分之五十權益。

香港麗思卡爾頓酒店開業一周年便奪得多項國際榮譽，包括獲《Robb Report》列為「2012羅博之選Best of the Best酒店」，以及入選《Condé Nast Traveler》的「2012最佳新酒店Hot List」。酒店中菜廳天龍軒開業僅八個月，便獲得《2012米芝蓮指南》一星評級，而Ozone亦獲《DestinAsian》評為「香港最佳雞尾酒吧」，並得到《Architectural Digest》的「最佳新食肆設計」榮譽。該酒店自開業後，已逐漸建立起穩固的顧客基礎，有助提升入住率。



香港四季酒店的Caprice餐廳備受國際推崇



香港麗思卡爾頓酒店位於環球貿易廣場高層，豪華客房可擁覽遼闊海景

香港W酒店於年內的業務表現良好，入住率上升，房價亦有顯著增長。該酒店入選《悅旅Travel + Leisure》「2011中國百佳酒店」。年內酒店的餐飲業務收入升幅理想，並開設新熱點Woobar。Woobar匯聚時尚、音樂及設計的最新潮流，並供應一系列創意雞尾酒。

帝苑酒店的客房及套房經大型翻新後已全部重開，為顧客帶來全新體驗，有助加強酒店的競爭力。酒店的高級食肆備受顧客讚譽，業務在年內繼續有良好表現，酒店的整體收入穩健增長。

帝京酒店的業務顯著增長，平均房價及客房收益均有所增加。酒店的餐飲業務表現良好，並獲得多項榮譽及獎項。帝京酒店連續四年獲《米芝蓮指南》評為「非常舒適」。酒店於二〇一二年三月開始翻新，工程預期在二〇一三年第三季完成。



香港W酒店的Woobar是區內熱點

地產相關業務



尖沙咀帝苑酒店翻新後，感覺煥然一新

帝都酒店於年內業務表現出色。為配合旅客訂房習慣的改變，該酒店積極透過第三方平台拓展商機，帶動酒店收益有所增加。帝都酒店與新城市廣場合辦的推廣活動亦成功提升收益回報。酒店提供無線寬頻上網服務及設有戶外餐廳，為顧客締造舒展身心的環境。

受惠於內地及亞洲區的經濟增長，年內帝景酒店來自客房和餐飲宴會業務的收益均有穩健增長。酒店參與婚紗博覽以提升知名度，帶動宴會業務錄得顯著增長。帝景酒店將以向顧客提供更多元化及優質服務為策略，務求業務可持續增長。



旺角帝京酒店坐落九龍區心臟地帶，交通方便

上海浦東麗思卡爾頓酒店慶祝開業兩周年，今年業務大有進步，入住率較去年大幅上升。該酒店並已迅速在業內建立聲譽，成為追求生活品味旅客的理想之選，酒店更獲《Condé Nast Traveler》的讀者選為「全球最佳酒店」。多位名人曾在酒店舉行婚禮，大大推動了酒店的宴會業務，其食肆亦曾獲得多個本地及國際榮譽。



沙田帝都酒店的會議室設備齊全



香港汀九帝景酒店特設舉行池畔派對的場地

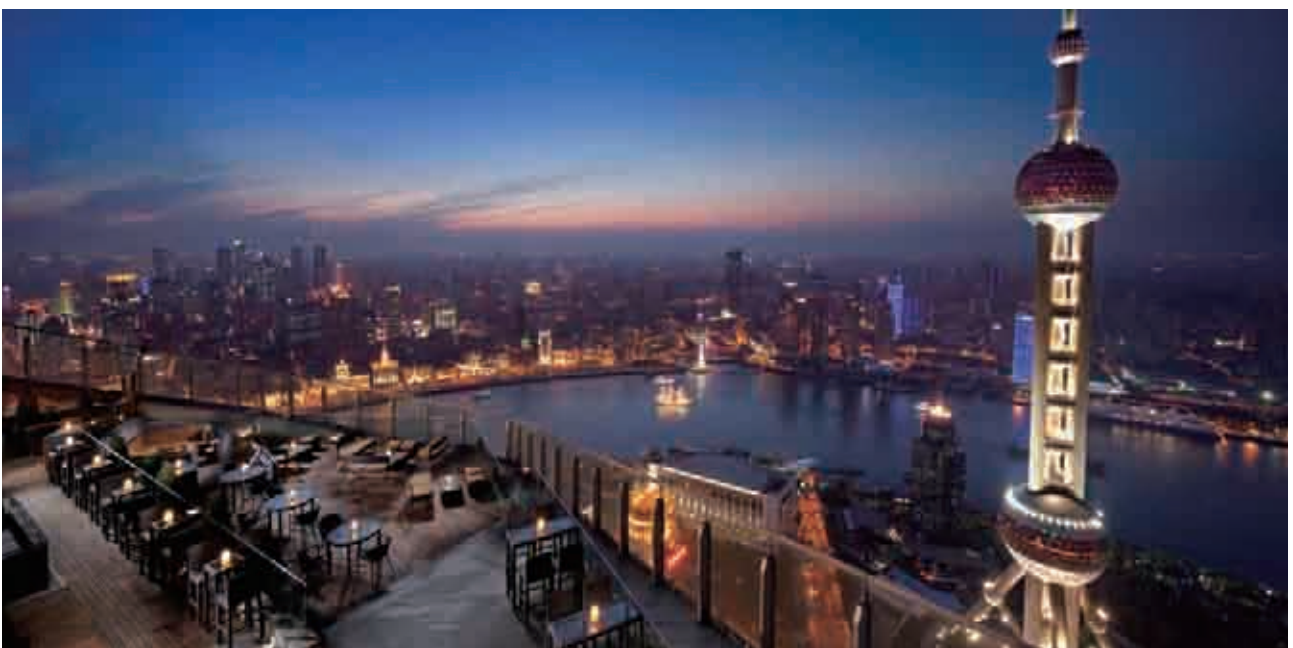


香港九龍東皇冠假日酒店設有戶外婚宴花園



香港九龍東智選假日酒店提供物有所值及舒適的服務

香港九龍東皇冠假日酒店剛於今年九月底開業，而香港九龍東智選假日酒店亦快將開幕。這兩間位於港鐵將軍澳站上蓋的酒店將為區內提供優質住宿服務，並令集團的酒店組合更多元化。五星級的皇冠假日酒店提供三百五十九間設備完善的客房及套房，坐擁優美景觀；酒店將設有華麗的婚禮花園，以及全港其中一個最大的宴會禮堂，全廳無柱設計可筵開八十席。智選假日酒店將提供三百間客房，為商務及休閒旅客提供稱心實惠的服務。這兩間新酒店將進一步強化集團在香港酒店業的市場地位。



位於上海浦東麗思卡爾頓酒店五十八樓的Flair酒吧



卓越及專業的物業管理服務

物業管理

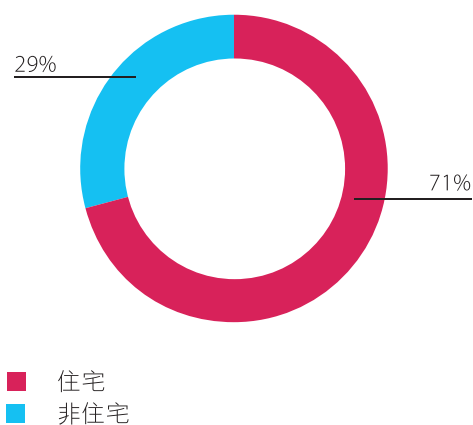
提供卓越的物業管理服務，是集團所發展項目得以脫穎而出的因素之一。集團旗下主要的物業管理公司為康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司，兩家公司於香港及內地合共管理超過二億四千二百萬平方呎物業，當中包括約一億七千三百萬平方呎的住宅物業，以及逾六千九百萬平方呎的商業項目。康業及啟勝均得到不少榮譽，包括同時獲頒《讀者文摘》信譽品牌物業管理界別的金獎。

在回顧年內，集團新建住宅項目瓏璽、尚豪庭及壹號雲頂交由康業管理；啟勝負責管理的新項目包括星堤及形品·星寓。



前線員工利用新技術密切監察大廈情況

康業及啟勝管理物業樓面面積按用途



親客大使提供適切服務



住宅項目設有尊貴禮賓服務

位於西九龍的瓏璽前臨維多利亞港，質素超凡，由康業屬下的帝譽服務有限公司提供卓越的家居服務，例如小型維修、洗衣及宴會安排等。

啟勝一直致力創新及追求卓越，該公司為環球貿易廣場開發互動物業管理流動電話應用程式，內置採用全球定位系統的路徑指示器。其他為住宅項目星堤及形品·星寓開發的流動電話應用程式，可方便住戶查閱會所設施使用情況，並提供收樓須知及其他實用資料。

康業獲僱員再培訓局頒發「傑出僱主年度大獎」，表揚康業參與「人才發展計劃」，為學員提供發展機會。啟勝連續第四年獲頒「香港環保卓越計劃」(物業管理)金獎，轄下在內地的南海廣場亦奪得「全國物業管理示範大廈獎」的殊榮。



交樓小組在業主收樓前全面檢查所有單位



家居增值服務照顧住戶的日常需要

地產相關業務

建築

建築部年內建成的物業，總建築樓面面積達六百五十萬平方呎。住宅發展項目包括瓏璽、尚豪庭、形品·星寓、星堤、天晉及豪華洋房 Shouson Peak、Twelve Peaks 及赤柱村道50號；還有位於將軍澳的皇冠假日和智選假日酒店，以及星峰薈亦在年內落成。按項目進度計算，建築部的營業額達港幣九十六億元，其他合營項目亦錄得港幣三億六千萬元的營業額。

興建中的主要住宅項目包括i·UniQ譽都、i·UniQ譽·東、瓏門、昇御門、天晉II和爾巒，以及何文田九龍內地段11175號、東涌55A區、粉嶺上水市地段202號、元朗市地段507號及元朗下攸田等項目。主要商業項目方面，興建中的包括俊匯中心、九龍貿易中心B座、敬業街49號及觀塘內地段173號，另有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，以配合其建築項目。有關附屬公司為集團及第三方客戶提供各種與建築相關的服務，包括電機與消防系統、建築機器設備與機械裝置，以及園藝綠化工程。建築部亦透過聯營公司為集團及外判承建商供應混凝土。

建築部執行集團的政策，為僱員提供安全及健康的工作環境，在每個業務環節均有既定標準。建築部在規劃過程及施工地點採取不同措施，從而減少發展項目對環境帶來的影響，同時確保供應商及承建商遵循集團的環境政策。

保險及按揭服務

在回顧年度內，由於商界及建築項目對保險的需求增加，新鴻基地產保險有限公司的保費營業額及盈利，與之前一年相比均錄得雙位數字增長。該公司將繼續透過不同的市場渠道擴展業務，並調動更多資源重組及優化產品，務求配合瞬息萬變的客戶需求，令業務保持增長。



集團的優質住宅項目深受顧客讚賞

金融業務部由鴻基財務有限公司及忠誠財務有限公司組成，提供按揭、存款及其他金融服務支援集團的物業發展業務。儘管競爭激烈，金融業務部仍然錄得盈利。



數碼通的客戶人數及平均每戶收益均穩定增長

電訊

儘管競爭加劇，數碼通受惠於平均每戶收益及用戶人數上升，年內服務收益及純利均錄得佳績。

數碼通會繼續開創嶄新兼獨特的客戶服務，專注體貼顧客所需。該公司於八月推出4G服務，致力提供全面顧客體驗及卓越的服務。

憑藉優質品牌及充裕的財務資源，數碼通將可掌握數據服務日益普及所帶來的商機。集團對數碼通的前景保持樂觀，將會保留該公司的股權作長線投資。

資訊科技

隨著旗下數據中心的業務收益增加，新意網年內繼續錄得盈利。

互聯優勢一直是香港主要的中立數據中心服務供應商，擁有高質素及穩定的客戶基礎，客戶來自金融服務、電訊、資訊科技及公共行政各界。互聯優勢致力提供優質的專業服務，以滿足客戶日趨嚴格的要求。



新意網的互聯優勢繼續是香港數據中心業內主要供應商

互聯優勢擴充在沙田的據點，加強在數據中心基礎建設方面的投資。數據中心的整體租用率令人滿意。該公司會繼續追求業務增長，正物色地方擴充數據中心。新意網旗下網絡末段接駁業務亦為客戶提供卓越服務。

運輸基建營運及管理

集團全資擁有的威信集團，業務包括管理停車場、隧道、橋樑及收費道路，為香港運輸基建發展作出重大貢獻。

威信停車場於回顧年度內取得多項公共及私人停車場的新合約，現時管理約三百個停車場，繼續在本地業界保持領導地位。威信憑藉卓越服務和良好信譽，在二〇一一年獲頒多個獎項，包括香港企業領袖品牌 — 卓越停車場管理服務品牌及香港房屋委員會的最佳停車場管理公司獎。

威信集團不斷擴展業務及提升服務質素，其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，亦負責營運及保養主要道路基建設施，當中包括青馬及青沙管制區，在業界處於領導地位。受惠於本地經濟增長，威信管理的隧道、橋樑及道路的交通流量繼續增加，業務營運於年內保持暢順。

威信集團的科技業務部門採購及供應一系列先進的新設備，在年內取得青馬及青沙管制區的偵察車速攝影機供應合約，以及在香港的停車場安裝首批汽車搜尋系統。

威信集團持有百分之五十股權的快易通有限公司，擁有逾二十六萬個車輛用戶及九千個智能定位通訊系統用戶，保持在自動收費系統業內的領導地位。快易通取得建立及保養一系列智能運輸及物流資訊系統的政府合約，加強威信作為業內主要營運商的地位。

威信持續在內地拓展停車場管理及泊車系統的業務，並在澳門取得停車場管理新合約。

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。該公司獲批予建造、營運及移交的專營權，為期三十年直至二〇二五年，專責營運連接元朗及汀九的雙向三線行車南北幹線。該幹線包括長三點八公里的大欖隧道及六點三公里的青朗公路，將內地和新界西北部與香港國際機場、葵涌貨櫃碼頭、迪士尼主題樂園和市區連接，為往返香港和內地的道路使用者，提供安全便利及節省燃料和時間的幹線。交通流量於年內穩定上升。

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。由於燃油價格持續高企，乘客轉用不斷擴展的鐵路網絡，加上通脹壓力，該公司專利巴士服務持續面對充滿挑戰的營商環境。



威信在香港管理逾三百個停車場



三號幹線(郊野公園段)是安全便利及省時的幹線



天際100香港觀景台是香港及外地訪客「不能錯過」的景點

天際100香港觀景台

天際100香港觀景台位於機場快線九龍站上蓋環球貿易廣場的一百樓，坐擁三百六十度廣闊城市景觀。自去年開業以來，天際100香港觀景台一直運作暢順，已成為本港其中一個主要旅遊點，近數月的訪客人數較去年同期錄得雙位數字增長。天際100香港觀景台致力保持領導地位，成為香港及外地訪客「不能錯過」景點之一，並會跟香港旅遊發展局、本港及海外旅行社緊密合作，加強宣傳及推廣活動，從而提高其知名度及訪客人數。天際100香港觀景台將透過不同途徑尋找商機，包括參與院校計劃、開拓會議展覽及獎勵旅遊，以及婚宴業務。



Sky 100坐擁三百六十度廣闊城市景觀

基建及其他業務

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的中流貨櫃處理服務的主要經營者。該公司於葵青的優越地段營運四個泊位，以及面積合共三點三公頃的貨場。儘管年內公司的營運成本大幅上升，隨著生產力有所提高，公司仍然錄得利潤。

位於屯門的內河碼頭是本港與珠江三角洲重要的貨運樞紐，佔地六十五公頃，共有四十九個泊位，提供貨櫃處理、拆裝、貨櫃存倉、維修及其他港口服務。該公司在全球經濟不明朗以及航運貿易表現疲弱之際，嚴格控制成本。集團持有該合資項目百分之五十股權。

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營運優質空運設施，擁有倉庫及寫字樓面積合共一百五十萬平方呎。年內受惠於零售業蓬勃發展刺激存倉需求，帶動機場空運中心的出租率及租金均有上升，然而預料空運市場疲弱或會影響該公司於二〇一二年下半年的業務表現。

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。隨著廣泛認同商用航空服務為有效節省時間的選擇，這項服務在亞洲尤其是內地愈來愈受歡迎。商用航空中心於二〇一一年締造紀錄，處理約七千架次飛機升降。佔地四千平方米的全新飛機庫於二〇一二年五月啟用後，商用航空中心可以多容納六架飛機，並提供更多元化的飛機維修服務。集團持有該公司百分之三十五的權益。

廢物管理

在集團的經營理念中，關顧環境一直是重要一環。集團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，為香港的環保發展作出實際貢獻。兩間公司的業務在年內保持平穩。

位於將軍澳的新界東南堆填區佔地一百公頃，廢物處理容量達四千三百萬立方米，是由翠谷負責其營運及長期保養。南華負責管理位於昂船洲香港最大型的廢物轉運站，現時每天處理的都市固體廢物量達二千二百五十公噸。南華的廢物處理設施每天可處理四百六十公噸隔油池廢物，提煉出的副產品，可轉化為工業用生物燃料。



香港商用航空中心第三個飛機庫可容納六架飛機



集團主席兼董事總經理郭炳聯（前排右七）及新地（金融服務）執行董事郭婉儀（前排左三）於銀團貸款簽署儀式上與銀行代表合照

恪守謹慎的財務管理政策是集團採取的長遠策略之一。該策略曾協助集團克服各種危機。

截至二〇一二年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十六點四的低水平，在銀行的存款高達港幣一百四十三億三千八百萬元，充分反映集團維持低借貸水平並擁有充裕流動資金，財政狀況穩健。

集團憑藉審慎的財務管理及均衡的業務模式，獲穆迪確認A1評級及標準普爾確認A+評級，而前景評級均為負面，但有關評級仍是該兩間信貸評級機構給予香港地產發展商最高的評級之一。

集團一直尋求開拓資金來源及延長債務年期的機會。在今個財政年度，集團透過中期票據發行機制，發行了七億七千五百萬美元的五年期債券、九億美元的十年期債券及五十億日圓的五年期債券，還有港幣十一億一千四百萬元的五至十五年期債券。

集團的信貸評級極佳及現金流穩定，因而深受銀行信賴。另外，集團擁有充裕及已承諾的無抵押銀行備用信貸額，備有大量配合發展需要的流動資金。

集團將繼續與銀行及信貸評級機構保持良好關係，確保他們掌握集團的最新發展。

集團大部分借款均以港元為單位，外匯風險極微；集團亦無參與任何投機性的衍生工具交易。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一二年六月三十日止年度，可撥歸公司股東溢利為港幣四百三十億八千萬元，較去年港幣四百八十億九千七百萬元減少港幣五十億一千七百萬元或百分之十點四。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二百二十億七千六百萬元（二〇一一年：港幣二百六十九億九千六百萬元）。

截至二〇一二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的公平價值變動淨額之影響，較去年港幣二百一十四億七千九百萬元增加港幣一億九千九百萬元或百分之零點九至港幣二百一十六億七千八百萬元。淨租金收入增長百分之十六點四至港幣一百一十億六千九百萬元，主要由於出租物業之續約租金持續調升，以及來自新落成投資物業之新增租金收益，新落成投資物業包括位於香港之環球貿易廣場寫字樓，中國內地之上海國金中心及上海環貿廣場第一期。物業銷售溢利減少港幣三十五億七千三百萬元至港幣一百三十億七千四百萬元，最主要是缺乏新加坡卓錦豪庭去年的一次性溢利貢獻。由於使用數據服務及客戶數目增加，服務收入持續強勁增長，電訊分部貢獻營業溢利較去年大幅增加港幣四億一千八百萬元或百分之四十三點二至港幣十三億八千五百萬元。酒店溢利顯著增加百分之八十六點六至港幣十億三千二百萬元，主要受惠於強勁反彈之旅遊業，以及來自兩間新落成酒店香港麗思卡爾頓酒店及上海浦東麗思卡爾頓酒店之全年溢利貢獻。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一二年六月三十日止，公司股東資金增加港幣三百九十五億九千四百萬元至港幣三千四百六十五億五千九百萬元，相等於增加百分之十二點九至每股港幣一百三十二元五角（二〇一一年六月三十日：每股港幣一百一十九元四角）。

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覆蓋率。於二〇一二年六月三十日的負債比率（按淨債項相對公司股東資金比例來計算）為百分之十六點四，二〇一一年六月三十日為百分之十七點一。利息覆蓋率（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）為十三倍，去年為十六點九倍。

集團於二〇一二年六月三十日的債項總額為港幣七百一十二億六千六百萬元。扣除銀行存款及現金港幣一百四十三億三千八百萬元後的淨債項為港幣五百六十九億二千八百萬元，較於二〇一一年六月三十日增加港幣四十三億九千一百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	9,801	9,682
一年後及兩年內	8,799	23,334
兩年後及五年內	37,493	17,916
五年後	15,173	9,503
銀行及其他借項總額	71,266	60,435
銀行存款及現金	14,338	7,898
淨債項	56,928	52,537

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。於二〇一二年六月三十日，集團百分之八十的銀行及其他借項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險減到最少。於二〇一二年六月三十日，集團的銀行及其他借項約百分之六十二為港元借款，百分之二十為美元借款及百分之十八為人民幣借款。外幣借款主要用作對香港以外物業項目的融資。

集團的銀行及其他借項主要以浮息計算。部分集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息借款。於二〇一二年六月三十日，包括由定息掉換浮息的借款，集團的銀行及其他借項大概百分之六十六為浮息借款，而百分之三十四為定息借款。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。

於二〇一二年六月三十日，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名義本金總額為港幣四十二億七千三百萬元和貨幣掉期合約（用以對沖償還外幣借項本金）名義本金總額為港幣四十五億一千萬元。

於二〇一二年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之四十四為美元，百分之三十五為港元，百分之二十為人民幣及百分之一為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一二年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款總額港幣九百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值港幣二百二十三億六千二百萬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

於二〇一二年六月三十日，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十二億三千九百萬元（二〇一一年六月三十日：港幣十六億五千萬元）。

投資者關係



集團定期與持份者簡報業務發展，提高公司的透明度

集團致力在業務每個環節維持高水平企業管治，並透過適時向投資界披露相關資料，以及主動與各持份者包括股票投資者及債券投資者溝通，繼續力求加強透明度。

集團透過年報和中期報告、期刊、新聞稿及公告發放公司的資訊，全部資料均可於集團網站瀏覽。集團公布業績後隨即召開新聞發布會及分析員簡報會，並由高級管理層解答問題。

集團亦積極接觸投資界、分析員及信貸評級機構，由管理高層定期與他們會面，講解集團的策略、業務發展及討論本地物業市場概況。此外，其他與投資者關係相關的活動包括舉行定期性會面和電話會議，以及在各地主要國際金融中心舉辦非交易形式的巡迴推廣活動和參加重要會議，從而加強與全球投資者的關係。集團亦透過電話會議及其他方式積極回應一些重大事件，例如集團重要的發展或財務活動。

集團屢獲主要財經雜誌頒發獎項，彰顯集團多年來在管理及企業管治方面的卓越表現，充分反映集團擁有經驗豐富的管理團隊，並有效地促進投資者關係及實現高水平企業管治。

獎項

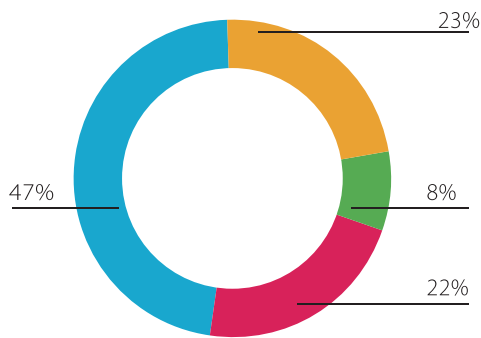
二〇一一/一二財政年度

- 獲財經雜誌《FinanceAsia》選為「香港最佳管理公司」、「香港最佳投資者關係」、「亞洲最佳財務總監」
- 獲財經雜誌《Asiamoney》選為「最佳企業管治公司」、「最佳資料披露及公司透明度」、「最具責任感管理層及董事局」及「最佳股東權益及公平待遇」
- 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《Euromoney》評選為「亞洲最佳地產公司」、「香港最佳發展商」
- 獲財經雜誌《Corporate Governance Asia》頒發多個獎項，包括「香港最佳投資者關係公司」、「香港最佳投資者關係專業人員」、「香港最佳投資者關係網站/推廣」、「香港最佳環保責任」、「香港最佳企業社會責任」及「亞洲最佳行政總裁(投資者關係)」、「亞洲最佳財務總監(投資者關係)」



分析員參觀澳門的展覽館

二〇一一/一二財政年度 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

二〇一一/一二財政年度 有關投資界的主要活動

日期 活動

二〇一一年

- 第三季
- 出席在香港舉行的投資者會議
 - 公布二〇一〇/一一年全年度業績
 - 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
- 出席在香港舉行的投資者會議
 - 出席在新加坡舉行的投資者會議
 - 在歐洲舉行非交易形式的巡迴推廣活動
 - 在日本舉行非交易形式的巡迴推廣活動

二〇一二年

- 第一季
- 在美國舉行非交易形式的巡迴推廣活動
 - 出席在香港舉行的投資者午宴
 - 公布二〇一一/二年度中期業績
 - 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

- 第二季
- 出席在香港舉行的投資者電話會議
 - 在歐洲舉行非交易形式的巡迴推廣活動



集團憑著專業管理及良好的企業管治，廣受投資界認同

可持續發展



可持續發展是集團理念不可或缺的部分，履行企業社會責任是其中一個重點。集團貫徹以客為先的精神，致力發展優質項目及提供頂級服務，同時在業務每個環節融入環保元素，積極貢獻社會。



可持續發展

可持續發展是集團「以心建家」理念的重要一環。集團為顧客興建理想居所，同時發展商業及商場項目，提供良好營商環境，使香港成為更美好的家園。集團在年內透過多元化活動，推動環境保護、關懷弱勢社群及支持教育項目。

集團於年內根據全球報告倡議組織(GRI)發表的G3.1指引，編製首份可持續發展報告。報告經過獨立審核認證，概述集團本港核心業務在經濟、業務、社會、健康和環境方面的計劃、措施及表現，以達至可持續發展的方針。有關報告現上載於集團的企業網站，第二份報告將於二〇一二年年底出版。

與持份者保持緊密聯繫是集團企業社會責任策略的重要元素。集團在年內委託獨立顧問向持份者搜集意見，對象包括員工、非政府組織、顧客及投資者，聽取各界對集團在企業管治、社會公益及環境保護方面表現的意見。

自二〇一〇年「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地與香港可持續發展企業指數」推出以來，集團一直獲納入為成份股之一，反映集團積極履行企業社會責任，在保護環境、社會公益及企業管治等範疇表現理想。



專業的交樓小組將入伙套裝及環保約章送予業主

顧客服務

集團堅守以客為先的宗旨，不斷創新，致力提升服務質素，務求令客戶喜出望外。集團十分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。高級行政人員會定期在香港及內地進行家訪，聆聽住戶意見。

集團明白每一位業主都渴望擁有高質素的居所，故特設跨部門的交樓小組，在新落成物業交付業主之前，詳細檢驗每一個單位，確保單位質素達至最高標準。交樓小組過去一年為新項目業戶提供細心的交樓服務，其中包括香港的星堤、瓏璽、形品·星寓、尚豪庭及天巒，以及內地成都悅城第一期B。



商場親客大使提供周全貼心的服務

集團旗下物業管理公司康業及啟勝，為物業提供優質服務。兩間公司將先進科技融入物業管理，緊貼顧客不斷轉變的需要，提供推陳出新的服務，讓顧客稱心滿意。兩間公司憑著出色的表現，在年內獲頒多個獎項。

集團旗下物業管理公司按照住戶不同需要，提供度身訂造的服務。瓏璽設有全日二十四小時服務的管家及禮賓司，為住客提供一流顧客服務，包括家居服務專員、美酒佳餚、衣物洗熨及租務管理。兩間物業管理公司亦為星堤、瓏璽及形品·星寓開發流動電話應用程式，為新業主提供物業資訊、預訂會所設施、交樓須知、交樓文件清單提示等貼心服務。

集團旗下物業管理團隊擁有優秀專業的服務水平，為商業項目租戶締造安全舒適的工作環境，並設有二十四小時客戶服務熱線。貼心服務除了照顧租戶外，也惠及訪客及社區。連接九龍貿易中心及港鐵站的空調行人天橋於年內啟用，為租戶及市民帶來極大方便，亦為社區提供更優質環境。集團致力為商場顧客及租戶提供最優質服務，特設親客大使為顧客提供最適切的服務，並收集顧客的意見。第四屆新地商場「以心服務」親客大使選舉於年內舉行，以公眾投票及神秘顧客評分計算，有助提升客戶服務質素，強化商場形象。此外，集團亦十分重視商場與商戶之間的合作關係，設有「商戶關懷計劃」，為商戶舉辦多個講座及工作坊，增進商戶的營運知識和技巧，從而保持競爭力。

集團在年內運用新科技提升客戶服務，包括為環球貿易廣場開發的流動電話應用程式，集合路徑指引、穿梭巴士服務詳情、定位導航以及周邊交通網絡資訊等多元化功能，方便訪客往來環球貿易廣場。沙田新城市廣場停車場亦引入「智能車輛搜尋系統」，讓車主透過智能感應



集團重視與顧客的雙向溝通

裝置，在停車場內輕易搜尋座駕停泊位置。另外，集團旗下主要商場均設有電子化商戶指南，加倍體貼顧客需要。

新地會成立十六年以來，一直致力促進集團與社會大眾雙向溝通，現時為本港最大的地產專會，會員人數逾三十一萬。新地會為會員提供物業及置業相關優惠，包括優先參觀集團在香港及內地的最新物業，並提供置業、購物、消閑及娛樂優惠，與會員建立並維繫長遠的關係。



新地會會員優先參觀集團旗下新項目

可持續發展

環境保護及推廣

集團向來重視環保，因此將環保元素融入物業的規劃、採購，以至建築、發展及物業管理等各個業務環節，務求減低發展項目對生態的影響。公司銳意為所有新發展項目取得環保建築證書。

集團旗下多個香港及內地項目獲得國際級環保標準認證。截至二〇一二年六月三十日，集團在香港及內地共有十四個項目獲得香港建築環境評估法(BEAM)認證，另有四個項目獲節能與環保設計(LEED)認證。九龍貿易中心繼A座獲美國綠色建築委員會頒發LEED正式金級證書後，興建中的B座亦於年內獲頒LEED前期認證金級證書。上海國金中心亦於年內得到LEED正式金級證書，廣州天河區項目峻林則獲LEED建築主體和外殼發展項目前期認證。

位於九龍站的環球貿易廣場獲香港品質保證局頒發「ISO50001能源管理系統認證」，是本港首幢獲此專業認證的建築物。環球貿易廣場運用電力監察及大廈設施管理系統，分析能源分佈及使用情況，訂立一系列改善措施，促進節能減碳。



環球貿易廣場榮獲「ISO50001能源管理系統認證」

緩減氣候變化是重大挑戰，但集團相信以負責任的態度去管理能源運用，有助減低營運成本及溫室氣體排放量。二〇〇八年至今，集團旗下共有超過一百三十幢物業進行自願碳審計。集團定期檢討有關措施，期望將自願碳審計推展至集團管轄的所有物業。接近七十幢由集團管理的物業在二〇一一年「香港環保卓越計劃」中，獲頒減碳證書，佔所有獲證機構或樓宇的總數近半。



集團推展的「新地齊心愛自然」計劃，在年內舉辦多次清潔海灘活動



集團積極將環保元素注入發展項目

憑藉優越的物業管理質素及創新的環保理念，康業和啟勝在年內奪得多個環保獎項。在二〇一一年「香港環保卓越計劃 — 物業管理界別卓越獎」中，集團旗下物業共奪得五個獎項，新世紀廣場商場及寫字樓更榮獲金獎。此外，創紀之城一期在香港綠色建築議會及環保建築專業議會合辦的「2012年度環保建築大獎」中，憑藉推行「綠色標誌計劃」及各項環保活動，提升租戶以至社區的環保意識，獲頒「既有建築類別 — 香港」設施管理大獎。在園藝方面，集團在康樂及文化事務署主辦的「2012最佳園林大獎」中奪取超過二十個獎項，當中包括四個金獎。



由專責團隊負責設計及保養項目的園藝花園

集團去年開始策動「新地G能量」以統籌及拓展環保動力，透過綠色管理、贊助項目及舉辦環保活動，鼓勵員工、客戶、商業夥伴及大眾愛護地球。「新地G能量」更特設網站及facebook專頁推廣環保訊息。

集團與綠色團體建立緊密的合作關係，籌辦環保活動，並號召住戶、租戶及員工參加。年內，集團籌辦多次「新地齊心愛自然」計劃，獲逾千名集團員工及學生參與，義務清潔海岸。此外，集團在年內簽署由環境局及可持續發展委員會草擬的《節能約章》，承諾旗下多個主要商場在二〇一二年六月至九月期間，減少空調的能源消耗。集團亦號召旗下逾二百項物業參與世界自然基金會的「地球一小時」全球熄燈行動，又參加地球之友的「知慳識電」節能運動。在地球之友、綠色力量及世界自然基金會合辦的「放駕一天」減碳行動—「企業綠色駕駛獎勵計劃」中，集團更獲「燃油效益改善」及「燃油用量減幅」兩個金獎。

可持續發展

社會公益

集團致力推動香港社區的可持續發展，積極貢獻社會，並鼓勵員工、商業夥伴及客戶攜手回應社會的需要。此外，集團以負責任的態度管理供應鏈，尤其是對受僱於承建商的工人。集團多年來支持公益及教育活動，鼓勵多閱讀多寫作，促進社會和諧。集團鼓勵員工參與義務工作，管理層亦身體力行，推動前線員工一起服務社群。

集團的「以心建家送暖行動」為社會上有需要人士提供即時支援，亦為基層市民在佳節期間送上關懷。於年內，超過一萬名長者及弱勢社群人士受惠於「以心建家送暖行動」舉辦的節慶活動。農曆年期間，集團與社會福利署及多間長者地區中心攜手，為觀塘及葵青區約二千名長者設宴，共慶新春，並向全港各區長者派送愛心福袋。端午節期間，集團再與社福團體合作，向長者、智障人士及低收入家庭等送贈賀節糉子，分享佳節的喜悅。此外，集團義工運用本身在建築方面的專長，義務為公屋戶或有特別需要的家庭提供基本裝修工程服務。於年

內，集團高級管理層聯同義工同事，為受東頭邨重建影響的長者戶驗樓、鋪地板及安裝電燈。

集團深信閱讀能為個人增值和拓闊視野，並推動社會進步，多年來一直支持多個教育及青年發展項目。集團自二〇〇五年起透過「新地開心閱讀」計劃推動本港的閱讀及寫作風氣，並於年內舉辦了多項全新及年度活動。首屆「新地喜『閱』指數」調查結果於二〇一二年七月公布，有關調查有系統地研究香港市民的閱讀習慣，評估社會整體的閱讀文化。往後集團每年都會更新「新地喜『閱』指數」，以反映港人閱讀習慣和文化的改變。此外，集團舉辦「濃情·家書」新地閱讀寫作比賽，鼓勵家人增進彼此的溝通，促進和諧，



「以心建家送暖行動」舉辦活動與長者共度佳節



「新地齊讀好書」計劃連續五年安排數以千計兒童參與書展

共收到約七千份參賽作品。同時，集團展開第四屆「年輕作家創作比賽」，繼續扶掖具潛質的年輕人，比賽更首次將參賽資格伸延至內地，推動文化交流。過往三屆比賽已先後協助二十三名年輕人出版首部著作，實現作家夢想。集團連續第五年舉辦「新地齊讀好書」計劃，至今已資助逾五千二百名基層兒童參與香港書展及多個推廣閱讀活動，並提供購書津貼。年內，有關計劃惠及逾千名基層兒童。另外，集團連續五年贊助出版免費月刊《讀書好》。

集團於年內第十九度與香港中文大學合辦「新鴻基地產諾貝爾獎得獎學人傑出講座系列」，邀請了兩名二〇一〇年諾貝爾得獎學者來港主持講座，分別是化學獎得主根岸英一教授及經濟學獎得主彼得·戴蒙德教授。集團致力支持中港教育項目，自二〇〇二年起透過新鴻基地產郭氏基金與多間中外著名大學設立獎學金和助學金，協助優秀學生在國內外升學，並資助內地各類型高等教育及培訓計劃。自基金成立以來，受惠人數逾六千名。



集團義工陪同基層兒童參觀於香港科學館舉行的長毛象寶寶展覽



新鴻基地產郭氏基金多年來資助不同獎學金計劃

新地會每年舉辦愛家活動，推廣健康和諧的家庭生活，年內推出以「全情愛家」大行動為主題的愛家活動，透過「珍惜·愛家人」facebook專頁、在集團商場舉辦展覽、比賽、講座、調查及工作坊，宣揚愛家訊息。「最溫情的味道」大募集活動邀請大家分享難忘的愛家故事，反應熱烈，共收到逾六千份參賽作品；新地會在年內舉辦的網上活動及比賽共吸引逾二十萬人次參與及瀏覽。馬灣公園透過園內各項設施及舉辦不同活動，推動愛生命、愛家庭、愛地球的訊息，宣揚正面的價值觀；馬灣公園大自然公園免費開放，在年內舉辦各式各樣的活動，包括鼓勵市民探究樹木及大自然的「千樹誌」計劃、體驗使用太陽能煮食的「SUN煮意」及「綠藝薈」藝術創作坊。

集團義工隊「新地義工Team力量」於二〇〇三年成立，目前成員近二千人，另設立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。義工隊經常與其他志願團體合作，服務長者、青少年、殘疾人士、弱勢社群等，在二〇一一年度，服務總時數更超過八萬小時。義工隊於二〇〇九年與東華三院賽馬會天水圍綜合服務中心合辦

可持續發展

「新天工程」師友計劃，為期三年，透過不同活動，提升青少年的自信心及抗逆力。計劃於今年圓滿結束，部分參加者更成為陽光小組的成員。

多年來，集團積極參與社會公益活動，屢獲嘉許。年內，集團獲香港公益金頒發「2011/12年度公益榮譽獎」、「2011/12年度最高籌款機構第五名(公司、機構及個人組別)」，更連續十七年成為「公益慈善馬拉松」最高籌款機構之一。另外，集團連同旗下附屬公司、屋苑、商場及酒店，在香港社會服務聯會的「商界展關懷」計劃中，取得多個榮譽，當中包括八個單位獲頒「連續10年商界展關懷」標誌，連續五年或以上獲頒「商界展關懷」標誌的單位接近三十個。

集團鼓勵員工參與社會慈善及籌款活動。年內，集團連續第八年與匡智會合辦「匡智競步上雲霄」慈善跑樓梯比賽，集團員工與匡智學員合組參賽。此外，集團連續六年支持「昂步棧道」慈善步行籌款活動，員工隊更於十七公里公司組別勇奪冠軍。

集團在旗下商場免費提供活動場地，支持社區組織，亦會在免租或只收取象徵式租金的情況下，為社區組織提供寫字樓。

員工發展及個人發展

集團深信員工是公司最寶貴的資產，現有僱員人數超過三萬五千人。集團十分重視與員工保持緊密聯繫，為他們提供培訓及發展事業的機會。集團的培訓重點是支持企業的長遠發展、促進團隊合作，以及提升員工的個人才能。

在企業長遠發展方面，集團循多方面加強效果，包括鞏固公司文化、培育潛質優厚的員工、確保僱員遵守職業安全規定及支持環保行動。

集團為所有新入職的員工安排全面的迎新活動，協助他們了解集團的使命及價值觀。集團推行員工入職培訓計劃，為新員工編製適當的培訓計劃，協助他們掌握職務及適應工作環境，並透過培訓和網上自學，認識集團的企業文化，了解集團業務和背景。集團亦定期舉辦



培訓圖書室備有多元化的自學教材

有關服務的講座及工作坊，向員工灌輸優質服務精神，提升與顧客溝通的技巧。集團自一九九九年開始就物業管理舉辦「卓越服務計劃」，推動前線員工發揮團隊精神，提供優質服務。

集團自二〇〇二年起設有管理培訓生及見習工程師計劃，招攬本地、內地及海外大學的優秀畢業生，他們獲調配到不同部門實習，並參加師友計劃及其他活動，為日後執行專業及高級職務做好準備。集團為優秀員工提供領導才能發展訓練，有關訓練結合個人發展計劃及小組培訓，從而提升員工的潛能及工作表現。訓練完成後，人力資源及集團培訓組代表會與個別員工檢討進度。另外，集團每年讓部分表現優秀的管理人員前往海外著名大學進修，亦會安排行政人員教練向獲甄選的管理人員提供適切的指導。

集團十分重視工作安全及環境保護，在建築地盤和辦公室舉辦職業安全講座及工作坊。另外，集團亦藉著比賽鼓勵員工發揮創意，提交有關改善工作安全的建議。集團注重保護環境，特別舉辦有關環境保護的講座，讓員工學習所需技能及知識，協助集團推行環保；公司內聯網更定期向全體員工提供職業安全及環保貼士。此外，集團透過定期舉辦公共事務講座，令員工緊貼社會重要議題，鼓勵他們參與公益活動。

集團會就特定需要，設計適合不同職能和部門的課程，從而增強團隊精神，提升工作表現。集團向內地員工提供管理及專業技能培訓，以及參加公司迎新課程，讓內地員工了解集團業務及公司文化。部分內地員工可獲安排來港參加有系統的在職培訓，香港亦有資深員工派駐內地，向內地員工分享香港的運作模式，而將派駐內地辦事處的香港員工亦會參加不同的預備課程。集團於年內首次舉辦內地項目年度研討會，來自內地不同城市的地區總經理與高級管理層分享經驗，研討內地發展策略。

集團為員工安排一系列培訓課程，以提升個人能力。年內舉辦的課程涵蓋眾多與專業技術及專業發展相關的範疇，包括領導才能、溝通及顧客服務，吸引超過四萬人次參加。各職級的員工均可申請資助報讀與工作有關的外間培訓課程，包括短期講座到學士學位以至碩士學位課程。另外，集團的培訓圖書室為員工提供各類自學課程，包括內部



舉辦培養團隊精神的工作坊，以提升員工表現

講座的網上影片、書籍及雜誌、以及多媒體學習材料。公司亦於內聯網上載網上自學課程及參考資料，以及出版季度員工培訓刊物。

此外，集團鼓勵員工在工作與生活之間取得平衡，為他們舉辦有關壓力管理和心理健康的講座及工作坊，及為員工安排興趣班、體育及康樂活動，鼓勵他們在工作和生活之間取得平衡，身心健康，部分活動更歡迎員工家屬參與。集團亦透過內聯網定期向全體員工提供提升生活與工作質素的建議。



定期舉辦內部培訓課程推動員工發展

企業管治報告書

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92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。除了主席及行政總裁之職位並沒有分開以及前任主席因另有要務而未能出席本公司於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」）外，本公司於二〇一一年七月一日至二〇一二年三月三十一日期間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（「修訂前之管治守則」）的守則條文，並於二〇一二年四月一日至二〇一二年六月三十日期間內已遵守上市規則附錄十四之企業管治守則（「修訂後之管治守則」）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、五名非執行董事及六名獨立非執行董事。關於董事局成員的資料詳見第2頁。

於截至二〇一二年六月三十日止年度及直至本年報之日，董事局成員之變更如下：

- 前任主席及非執行董事鄭肖卿女士及非執行董事盧超駿先生已退任為董事，自二〇一一年股東週年大會結束時生效；隨著鄭女士之退任，她不再出任為主席；
- 郭炳江先生及郭炳聯先生已獲委任為聯席主席，自二〇一一年股東週年大會結束時生效；
- 執行董事陳啓銘先生於二〇一二年三月二十八日辭世；
- 雷霆先生已獲委任為執行董事，自二〇一二年四月十二日起生效；
- 梁乃鵬博士及梁樺涇先生已獲委任為獨立非執行董事，自二〇一二年七月一日起生效；
- 郭基輝先生及郭顯灃先生已分別獲委任為郭炳江先生及郭炳聯先生的替代董事，自二〇一二年七月十三日起生效；及
- 兩名執行董事黃植榮先生及雷霆先生已獲委任為副董事總經理，自二〇一二年七月十三日起生效。

董事均投入足夠時間及精神以處理集團的事務。本公司亦要求董事每年向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供其擔任有關職務所涉及的時間。董事局認為執行董事及非執行董事組合之比例合理及適當，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。

為符合上市規則第3.10(A)條之新規定，要求獨立非執行董事之人數須達董事局成員人數至少三分之一，本公司已委任兩名新獨立非執行董事，自二〇一二年七月一日起生效。隨著此等委任，本公司現有六名獨立非執行董事，人數已達董事局成員人數三分之一。此外，按上市規則第3.10條規定，獨立非執行董事當中至少有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條列出的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。儘管馮國綸博士出任香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)非執行董事一職，而HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」，滙豐為其聯繫人)作為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)並以若干信託(「信託」)之受託人身份持有本公司若干股份，本公司認為馮國綸博士屬獨立人士，因為他不能控制HSBC Trustee就有關行使信託持有之本公司股份的投票權之決策過程。

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。本公司及香港交易及結算所有限公司(「港交所」)之網站提供最新之董事局成員名單，註明獨立非執行董事身份及列明董事角色和職能。

前任主席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，而三位郭先生乃兄弟。鄭肖卿女士亦為鄭準先生之親姊。郭基輝先生是郭炳江先生之兒子，亦是郭炳湘先生及郭炳聯先生之姪兒。郭穎灃先生是郭炳聯先生之兒子，亦是郭炳湘先生及郭炳江先生之姪兒。此外，胡寶星爵士為胡家驃先生之父親。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

於截至二〇一二年六月三十日止年度內，董事局已召開四次常規會議及四次非常規會議。於董事局會議中，董事們商討集團之整體策略，監察財政及業務上表現，批准集團全年及中期業績、董事的委任及購股權的授予，以及其他重大之事項。

企業管治報告書

本公司於每年開始前會向董事提供董事局常規會議之初擬時間表。此外，所有董事在召開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均在舉行每次常規董事局或委員會會議前至少三天送交所有董事。

公司秘書協助聯席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。公司秘書並備存每次董事局會議的詳細會議紀錄，以供所有董事查閱。

董事於截至二〇一二年六月三十日止年度內舉行的董事局會議之出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 全部會議次數
執行董事	
郭炳江	6/8
郭炳聯	6/8
黃植榮	8/8
雷 霆	2/2
(於二〇一二年四月十二日獲委任)	
陳鉅源	5/8
鄭 準	8/8
陳國威	7/8
陳啓銘	2/4
(於二〇一二年三月二十八日辭世)	
非執行董事	
李兆基	5/8
郭炳湘	0/8
胡寶星	*7/8
關卓然	7/8
黃奕鑑	8/8
鄭肖卿	1/2
(於二〇一一年十二月八日退任)	
盧超駿	1/2
(於二〇一一年十二月八日退任)	
獨立非執行董事	
葉迪奇	7/8
王子漸	8/8
李家祥	6/8
馮國綸	6/8

* 由其替代董事胡家驃先生出席

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。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。董事獲足夠時間在董事局會議上作出討論。若有董事提出問題，必定盡力作出迅速及全面的回應。

若主要股東或董事在事項上可能存有利益衝突，有關事項將會於董事局會議上討論，而不會以書面決議形式通過。在事項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事項。

本公司已就董事可能面對之法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

主席

隨著鄭肖卿女士於二〇一一年十二月八日舉行之股東週年大會結束時起退任為主席及非執行董事，郭炳江先生及郭炳聯先生獲委任為聯席主席，並繼續擔任董事總經理。此與修訂前之管治守則及修訂後之管治守則內的守則條文A.2.1條提出主席及行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。

儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一向並非集中於一人，因責任已經由兩位人士（即兩位聯席主席兼董事總經理）所分擔。而且，所有重大決定均一向經由董事局成員及適合之董事局委員會委員以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有六名獨立非執行董事及五名非執行董事提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點。因此，董事局認為權力分布已平衡及已具備足夠的保障。

聯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會議及董事身為成員的委員會會議。

於截至二〇一二年六月三十日止年度內，聯席主席在沒有執行董事的出席下與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行了一次會議。

董事培訓及支援

董事均須瞭解其集體職責。每名新委任之董事或替代董事將獲得整套包括介紹集團業務及上市公司董事在法則及監管規定上之責任的資料。集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展及重溫董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況，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，以確保他們知悉最佳企業管治常規。

本公司於二〇一一年十二月為董事舉辦了一次座談會，向董事提供有關企業管治守則及相關上市規則之新修訂的最新資料。本公司亦向新委任之執行董事、獨立非執行董事及兩名替代董事提供有關董事責任的簡報。

企業管治報告書

於二〇一二年四月一日至二〇一二年六月三十日期間內，董事亦有參與以下培訓：

董事	培訓類型
執行董事	
郭炳江	A、B、C
郭炳聯	A、B、C
黃植榮	A、C
雷 霆	A、C
(於二〇一二年四月十二日獲委任)	
陳鉅源	A、C
鄺 準	A、C
陳國威	A、C
非執行董事	
李兆基	A、C
郭炳湘	C
胡寶星	C
關卓然	A、C
黃奕鑑	A、B、C
胡家驃	A、C
(胡寶星之替代董事)	
獨立非執行董事	
葉迪奇	A、C
王于漸	A、B、C
李家祥	A、C
馮國綸	A、B、C

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇

B: 於研討會及／或會議及／或論壇致辭

C: 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事職責等之報章、刊物及更新資料

標準守則之遵守

本公司採納上市規則附錄十上市發行人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二〇一二年六月三十日止年度內均已遵守標準守則。

執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，成員現時包括所有執行董事及五名於二〇一二年六月十五日獲委任之集團全職行政人員。

執行委員會定時召開會議，主要負責制訂業務政策及就重要業務及政策作出決定，促使批准若干企業活動，並就在召開董事局常規會議之間所發生的事宜行使董事局向委員會授權之權力及職權。

為符合修訂後之管治守則內有關履行企業管治職責之新規定，董事局已向執行委員會授權發展、檢討及監察本集團企業管治之政策及常規，並向董事局提出建議；檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員的業務經營標準及道德行為和董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；以及檢討本公司遵守修訂前之管治守則及修訂後之管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

執行委員會現有成員於截至二〇一二年六月三十日止年度內舉行的委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數／ 全部會議次數
郭炳江	41/46
郭炳聯	42/46
黃植榮	43/46
雷 霆	10/10
(於二〇一二年四月十二日獲委任)	
陳鉅源	43/46
鄭 準	41/46
陳國威	42/46
蘇仲強*	1/1
董子豪*	1/1
周國賢*	1/1
黃振華*	1/1
容上達*	1/1

* 於二〇一二年六月十五日獲委任

執行委員會已經檢討本公司於回顧年內對修訂前之管治守則及修訂後之管治守則以及監管和法則規定方面的遵守概況，以及本企業管治報告書內的披露資料。

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于漸教授出任委員會主席，其他成員為李家祥博士及於二〇一一年十二月九日獲委任為成員之關卓然先生。隨著盧超駿先生退任為董事，他自二〇一一年十二月八日起不再出任為成員。所有成員皆為非執行董事，而大多數成員為獨立非執行董事。

本公司採納了授權薪酬委員會釐定個別執行董事的薪酬待遇之模式。委員會負責制訂及向董事局建議薪酬政策，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。董事之袍金乃根據本公司組織章程細則由股東於股東大會上批准。委員會若需要時會就其建議向聯席主席諮詢，並可於有需要時索取獨立專業意見。委員會獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍已登載於本公司及港交所之網站上。

企業管治報告書

於截至二〇一二年六月三十日止年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，檢討了董事之袍金及執行董事之酬金，亦建議增加董事及審核委員會、薪酬委員會和提名委員會成員之袍金。各成員出席委員會會議之紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數／ 全部會議次數
王于漸	1/1
李家祥	1/1
關卓然 (於二〇一一年十二月九日獲委任)	1/1
盧超駿 (於二〇一一年十二月八日不再出任為成員)	不適用

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，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，而大多數成員為獨立非執行董事。

提名委員會負責制訂提名政策，及就董事之提名和委任與董事接任上之安排向董事局提出建議。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，並在有需要時在本公司支付費用下尋求獨立專業意見。提名委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所之網站上。

於截至二〇一二年六月三十日止年度內，提名委員會舉行了一次會議，討論及檢討了董事局之組合及於即將舉行之二〇一二年股東週年大會上所有退任董事之重選。各成員出席委員會會議之紀錄如下：

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	1/1
葉迪奇	1/1

於回顧年內，委員會向董事局提出建議通過委任聯席主席、一名執行董事及兩名獨立非執行董事。於二〇一二年七月，委員會亦向董事局提出建議通過委任兩名副董事總經理及兩名替代董事。

所有董事獲發正式的董事委任書，列明其委任之主要條款。根據本公司組織章程細則，三分之一的董事需要於每年的股東週年大會上輪值退任並符合資格膺選連任，並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

董事局負責就集團的表現及前景作出平衡及清晰的評核。董事亦知悉其責任以持續經營之基礎編製集團之賬目，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。董事局成員每月獲提供更新資料，內容包括合約物業銷售更新資料、已經推出及即將推出之項目情況、租賃之更新資料及財務狀況，從而給予董事對集團之表現、狀況及前景有公正及易於理解的評估。管理層向董事局提供所有有關資料，讓董事局成員獲得充足的說明及資料使其可以執行職務。本公司核數師的申報責任聲明載於獨立核數師報告書內。

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，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，而大多數成員為獨立非執行董事。

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以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，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；
- 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聲明書及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；

企業管治報告書

- 就修訂前之管治守則及修訂後之管治守則內有關審核委員會的事宜向董事局匯報；
- 至少每年在管理層避席的情況下，與外聘核數師就核數的相關事宜進行會議討論；及
- 檢討本公司設定有關僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

審核委員會獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍已登載於本公司及港交所之網站上。

於截至二〇一二年六月三十日止年度內，審核委員會舉行了三次會議，檢閱了集團之中期及全年業績，並討論及審批截至二〇一一年六月三十日止年度之財務報告。委員會亦檢討集團的內部監控系統及內部審核工作，並討論截至二〇一二年六月三十日止年度之審核方案。各成員出席委員會會議之紀錄如下：

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。

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，及確保外聘核數師不會因提供非核數服務而削弱其獨立性或客觀性。於截至二〇一二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。

於截至二〇一二年六月三十日止年度內，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一千三百萬元及港幣四百萬元。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，及檢討系統之效率。董事局不時檢討集團之內部監控系統，該系統乃根據COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 以下之原則所訂立：

- (i) 監控環境 – 作為其他內部監控元素的基礎，提供紀律及結構。涵蓋員工的個人操守、道德價值和勝任能力、權限和責任範圍分配、董事局之指引及管理層之效率。

- (ii) 風險評估 – 識別及分析影響到目標的潛在風險，包括有關法規及營運環境不斷改變之風險，以作為釐定如何降低及管理該等風險的基礎。
- (iii) 監控活動 – 制訂政策及程序，以協助確保管理層之指引得以執行，以及處理影響公司達到目標的風險之措施。此等措施包括批核、授權、核實、效績檢討、資產保障及職責分工。
- (iv) 資訊及溝通 – 識別、取得及傳達相關資訊，並適時作出溝通之程序及系統。此等資訊可從內部或外界取得，與營運、財務或監察有關，而資訊可從上、下或橫向於組織內流通，讓所有員工可以有效地執行其職責。
- (v) 監察 – 持續評估內部監控系統效績是否足夠及其質量之程序。此等程序包括恒常監察措施及專案評估，並報告內部監控之不足。如有嚴重情況，則向高級管理層及董事局匯報。

內部監控系統的目的是保障資產不會被不當使用，維持妥善賬目以及確保遵守各項規則。管理層主要負責設計、實施及維持內部監控。該系統的設計是為集團提供合理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。

集團之內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚說明各單位之權力及責任。集團對主要業務功能及業務部門，包括項目發展、招標、銷售及租賃、財務報告、人力資源及電腦系統制訂了政策及程序。

集團已制訂及通知所有員工遵守紀律守則，此守則並已登載於集團之內聯網上。此外，集團訂立舉報政策讓員工就不法及不當行為作出舉報。

董事局已對集團截至二〇一二年六月三十日止年度的內部監控系統作出檢討，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集團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。

集團之內部稽核部已成立超過二十年，並可直接與審核委員會接觸。部門根據內部審核規章有權在審核的過程中查閱所有紀錄、資產及人事資料。部門奉行強調風險監控之方針制訂審核方案。對不同的審核範圍給予風險評級及制訂權衡風險的審核方案，對相對風險較高的範圍給予優先及適時之審核。審核委員會審閱及批准年度審核方案，並審閱主要查核結果及監控缺點(如有)之總結。內部稽核部因應建議就同意落實的跟進事宜作出監察。

企業管治報告書

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。鑒於集團業務多元化並且繁多，管理層獲授權負責日常運作及策略執行。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。

於回顧年內，董事局授權執行委員會處理有關企業管治和集團在遵守法律及監管規定方面之職責。此外，特別委員會於二〇一二年三月成立，並獲授權主要代表本公司聯絡及處理有關對若干董事作出調查的事宜。

所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明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，並且在若干特定的情況下，委員會須在採取任何行動前徵求董事局之批准。

與股東之關係

董事局制訂了股東通訊政策，列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保與本公司股東的溝通為適時、具透明度、準確及坦誠。本公司向股東傳達資訊的主要渠道包括本公司之通訊（包括中期及年度報告、公告及通函）、股東週年大會和其他股東大會及登載於本公司網站上的披露。

中期報告、年度報告及通函均適時發送予股東，並登載於本公司之網站上。本公司之網站向股東提供公司資訊，如集團的主要業務及主要物業項目，以及企業管治及企業社會責任的發展概況。為有效與股東溝通並支持環境保護，本公司已作出安排讓股東選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。

本公司向股東提供聯絡資料，如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

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單獨決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師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獲不時檢討，以確保公司遵從良好之企業管治常規。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個提呈之決議案的詳情及其他按上市規則要求披露之資料。股東週年大會之主席行使本公司組織章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按投票方式進行表決。在大會上開始投票前，大會會解釋要求及進行按投票方式表決之程序。投票表決之結果會於股東週年大會舉行當日在本公司之網站上公佈。

根據香港公司條例(「公司條例」)第113條，持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處。此外，根據公司條例第115A條，(i)代表不少於所有本公司股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東所持股份已繳足的平均股款不少於港幣二千元的股東，可將其簽妥的請求書存放於本公司的註冊辦事處，以要求在本公司股東大會上考慮其建議。

二〇一一年股東週年大會於二〇一一年十二月八日舉行，董事出席大會之紀錄如下：

董事	出席大會次數／ 全部大會次數
執行董事	
郭炳江	1/1
郭炳聯	1/1
黃植榮	1/1
陳鉅源	1/1
鄭 準	1/1
陳國威	1/1
陳啓銘	1/1
(於二〇一二年三月二十八日辭世)	
非執行董事	
李兆基	0/1
郭炳湘	0/1
胡寶星	0/1
關卓然	1/1
黃奕鑑	1/1
鄭肖卿	0/1
(於二〇一一年十二月八日退任)	
盧超駿	0/1
(於二〇一一年十二月八日退任)	
獨立非執行董事	
葉迪奇	1/1
王子漸	1/1
李家祥	1/1
馮國綸	1/1

本公司股東於二〇一一年股東週年大會上決議批准修訂本公司組織章程細則內有關本公司聯席主席擔任董事局會議及股東會議主席的事項。經修訂之本公司組織章程大綱及組織章程細則登載於本公司及港交所之網站上。

董事局報告書

本董事局謹將截至二〇一二年六月三十日止年度之報告書呈覽：

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。其他列於第209頁至216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，詳列於財務報表賬項說明第2項內。

集團溢利

除稅項後並包括所佔共同控制公司及聯營公司之溢利總額為港幣四百三十八億零九百萬元(二〇一一年：港幣四百八十七億八千八百萬元)。計入非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣四百三十億八千萬元(二〇一一年：港幣四百八十億九千七百萬元)。

股息

中期股息每股港幣九角五仙(二〇一一年：每股港幣九角五仙)已於二〇一二年四月二十七日派發。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(二〇一一年：每股港幣二元四角)，截至二〇一二年六月三十日止全年共派發股息每股港幣三元三角五仙(二〇一一年：每股港幣三元三角五仙)。

如即將舉行的本公司股東週年大會(「二〇一二年股東週年大會」)通過派發建議的末期股息，末期股息將以現金派發，本公司之股東(「股東」)將有權選擇全部收取已繳足股款的本公司每股面值港幣五角的新股代替現金，或部分收取現金及部分收取新股作為末期股息(「以股代息計劃」)。一份載有以股代息計劃詳情之通函及有關之選擇表格預期約於二〇一二年十一月二十八日(星期三)寄予各股東。

以股代息計劃需待二〇一二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十二月二十日(星期四)派發及寄送予於二〇一二年十一月二十三日(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

截至二〇一二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財務報表賬項說明第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財務報表賬項說明第30項內及第160頁內。

固定資產

年度內固定資產之變動情況載列於財務報表賬項說明第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頁內。

發展及投資物業

本集團於香港所擁有主要發展及投資物業之資料分別載列於第38至39頁及第50至51頁內，及於內地所擁有主要發展及投資物業之資料分別載列於第66至67頁及第74頁內。

董事

本公司董事名單載列於第2頁內及其個人資料則載於第140至151頁內。

年度內，鄭肖卿女士及盧超駿先生於二〇一一年十二月八日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，並且沒有尋求膺選連任。隨著鄭肖卿女士之退任，她不再出任本公司主席。郭炳江先生及郭炳聯先生獲委任為本公司聯席主席，自二〇一一年股東週年大會結束時生效。陳啓銘先生於二〇一二年三月二十八日辭世。雷霆先生獲委任為本公司執行董事，自二〇一二年四月十二日起生效。其他所有董事均全年出任其職務。

此外，梁乃鵬博士及梁樺涇先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二〇一二年七月一日起生效。郭基輝先生及郭顯禮先生分別獲委任為郭炳江先生及郭炳聯先生的替代董事，以及黃植榮先生及雷霆先生獲委任為本公司副董事總經理，此等委任全部自二〇一二年七月十三日起生效。

根據本公司組織章程細則（「章程細則」）第95條之規定，雷霆先生的任期將直至本公司下一次股東大會，而梁乃鵬博士及梁樺涇先生的任期將直至二〇一二年股東週年大會為止，他們全部均符合資格膺選連任。

此外，根據章程細則第104(A)條之規定，郭炳江先生、李兆基博士、葉迪奇先生、王于漸教授、馮國綸博士、關卓然先生、黃奕鑑先生及陳國威先生將在二〇一二年股東週年大會上輪值告退，並符合資格及願意膺選連任。

該等擬重選連任之董事與本公司或其附屬公司並無簽訂若在一年內終止須作賠償（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」）所述各項有關獨立性的因素。本公司認為所有獨立非執行董事均是獨立的。

董事局報告書

董事及最高行政人員之權益

於二〇一二年六月三十日，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發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目					總數	股本衍生工具內持有相關股份數目 ¹	於2012年6月30日	
	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			佔已發行股份	百分比
郭炳江	2,026,195	304,065	—	413,503,195 ^{2&3}	415,833,455	100,000 (個人權益) 48,000 (家族權益)	415,981,455	15.90	
郭炳聯	76,894	—	—	416,726,278 ^{2&4}	416,803,172	100,000	416,903,172	15.94	
李兆基	486,340	—	343,000 ⁵	—	829,340	—	829,340	0.03	
黃植榮	200,950	—	—	—	200,950	100,000	300,950	0.01	
雷 霆	60,000	—	—	—	60,000	80,000	140,000	0.01	
王于漸	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0.00	
李家祥	—	4,028	—	—	4,028	—	4,028	0.00	
馮國綸	220,000	9,500	—	—	229,500	—	229,500	0.01	
郭炳湘 ⁶	75,000	—	—	1,087,663,522	1,087,738,522	—	1,087,738,522	41.58	
胡寶星	1,335,131	—	—	—	1,335,131	—	1,335,131	0.05	
黃奕鑑	171,319	—	—	—	171,319	—	171,319	0.01	
陳鉅源	—	66,000	126,500 ⁷	—	192,500	100,000	292,500	0.01	
鄺 準	702,722	339,358	—	—	1,042,080	100,000	1,142,080	0.04	
陳國威	—	—	—	—	—	100,000	100,000	0.00	
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為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），其詳情載於下列「購股權計劃」之段落內。
- 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，郭炳江先生及郭炳聯先生各自被視為擁有392,963,316股本公司股份之權益。於此等股份中，28,764,614股本公司股份屬相同權益，並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酌情信託之受託人（「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，多位現為及其中一位曾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。」

於二〇一〇年九月三十日受託人發出上述之通告後及直至二〇一二年六月三十日止，受託人已購入合共39,621,392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1,121,360,720股。

3. 除上述附註2所述之被視為擁有之權益外，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，郭炳江先生被視為擁有另外20,539,879股本公司股份之權益。
4. 除上述附註2所述之被視為擁有之權益外，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，郭炳聯先生被視為擁有另外23,762,962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61.92%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股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）作為多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. 郭炳湘先生知會本公司，指出「本人得到若干有關本人於本公司的股份權益的資料，與本人所理解的存在嚴重分歧。本人於本公司的股份權益現正在爭議中」。在此有關郭炳湘先生於本公司的權益的披露是根據按證券及期貨條例第XV部提交最遲一份日期為二〇〇九年九月二十三日的披露表格所作出的。
7. 此等股份乃由一間受控於陳鉅源先生之公司持有。

董事局報告書

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2012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			
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
黃植榮	218,000	—	218,000	—	218,000	0.01
雷 霆	356	—	356	—	356	0.00
黃奕鑑	200,000	—	200,000	—	200,000	0.01
鄭 準	600,000	—	600,000	—	600,000	0.03

附註：

- 由於郭炳江先生及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，彼等被視為擁有2,140,000股新意網股份之權益，此等權益屬相同權益，因此重覆計算為該兩位董事之權益。
- 除上述附註1所述之被視為擁有之權益外，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，郭炳聯先生被視為擁有另外1,345,000股新意網股份之權益。
- 郭炳湘先生知會本公司，指出「本人於新意網的股份權益現正在爭議中」。在此有關郭炳湘先生於新意網「並無權益」的披露，是根據按證券及期貨條例第XV部提交最遲一份日期為二〇〇九年九月二十三日的披露表格所作出的。

(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2012年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	其他權益	總數			
郭炳聯	4,475,534 ¹	4,475,534	—	4,475,534	0.43

附註：

- 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，郭炳聯先生被視為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2012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

董事局報告書

(d) 郭炳江先生及郭炳聯先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	透過法團持有 之股份數目	於2012年 6月30日		於2012年 6月30日 實質持有 佔已發行 股份百分比
		透過法團 持有佔已發行 股份百分比	法團 實質持有 之股份數目	
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，郭炳江先生及郭炳聯先生被視為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兩位董事之權益。此等股份權益由某些酌情信託下之多間法團持有，由於郭炳江先生及郭炳聯先生為該等酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為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	持有之 股份數目總數	於2012年 6月30日 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
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 ⁴	100.00
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁵	50.00
CWP Limited	1 ⁶	50.00
日威發展有限公司	100 ⁷	25.00
新輝 – 裕民聯營建築有限公司	1 ⁸	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
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
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61.92%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股份。Rimmer及Riddick作為多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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
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。

董事局報告書

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 Andco Limited 持有 100% 權益的恒基(中國)投資有限公司持有其 100% 權益，Andco 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，於二〇一二年六月三十日，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

於二〇〇二年十二月五日舉行之股東特別大會上，本公司通過普通決議案採納一項購股權計劃（「該計劃」）。於二〇一〇年七月十二日及二〇一一年七月十一日，本公司根據該計劃分別授出4,840,000份及2,982,000份購股權，根據該計劃每份購股權可認購本公司股本中一股每股面值港幣五角之普通股股份。

於截至二〇一二年六月三十日止年度內，根據該計劃授出之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2011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2012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 ¹	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 ¹	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 ¹	100,000	—	—	—	100,000
雷 霆 (於2012年4月12日獲委任)	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	—	—	—	80,000
陳鉅源	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 ¹	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 ¹	100,000	—	—	—	100,000
陳國威	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日 ²	不適用	100,000 ³	—	—	100,000
陳啓銘 (於2012年3月28日辭世)	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	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 ¹	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 ¹	4,056,000	—	—	(224,000)	3,752,000
	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日 ²	不適用	2,882,000 ³	—	(116,000) ⁴	2,766,000
總數				4,704,000	2,982,000	—	(340,000)	7,346,000

附註：

- 於二〇一一年七月十二日至二〇一二年七月十一日之期間內，可行使之購股權數目不多於授出總數之百分之三十；於二〇一二年七月十二日至二〇一三年七月十一日之期間內，可行使之購股權數目不多於授出總數之百分之六十；及於二〇一三年七月十二日至二〇一五年七月十一日之期間內，可行使全數或部分之授出購股權。

董事局報告書

2. 於二〇一二年七月十一日至二〇一三年七月十日之期間內，可行使之購股權數目不多於授出總數之百分之三十；於二〇一三年七月十一日至二〇一四年七月十日之期間內，可行使之購股權數目不多於授出總數之百分之六十；及於二〇一四年七月十一日至二〇一六年七月十日之期間內，可行使全數或部分之授出購股權。
3. 本公司股份於緊接授出購股權之日的前一天的收市價為每股港幣一百一十八元三角。
4. 此數目包括不獲一位僱員接納的48,000份購股權。
5. 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1u項內。

除上述所披露外，於截至二〇一二年六月三十日止年度內，本公司並無根據該計劃授出購股權。

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，此模式為眾多估計期權公平價值的模式中的其中一種模式。於二〇一一年七月十一日，在該計劃下授出之購股權之總值估計約為港幣五千七百九十一萬六千四百元，該估計是根據以下之假設數據計算：

無風險利率	1.27% ¹
預期波幅	22.60% ²
預期股息	2.40% ³
購股權的預期有效年期	5年 ⁴

附註：

1. 此為二〇一一年七月十一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度波幅率。
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。

該計劃之主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概要如下：

1. 該計劃之目的為獎勵其參與者。
2. 該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. 根據該計劃，可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司採納該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。所有按該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%。於二〇一二年九月十三日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為231,810,736股，佔本公司已發行股本約8.86%。
4. 各承授人在任何十二個月期間因行使該計劃下之購股權（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. 該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. 該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. 該計劃將生效至二〇一二年十二月四日。

董事局報告書

2. 附屬公司之購股權計劃

(I) 新意網

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，採納一項購股權計劃（「新意網前計劃」）。新意網前計劃並已獲本公司當時的股東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。於截至二〇一二年六月三十日止年度內，新意網並無根據新意網前計劃授出購股權。

新意網在二〇一一年十一月一日舉行之股東特別大會（「新意網股東特別大會」）上，新意網之股東（「新意網股東」）通過普通決議案，批准採納一項新購股權計劃（「新意網建議計劃」）及終止新意網前計劃，新意網建議計劃須符合下列條件後，方能生效：

- (a) 新意網股東於新意網股東特別大會上通過普通決議案：
 - (i) 批准採納新意網建議計劃，並授權新意網董事於其計劃下批授購股權以認購新意網之股份（「新意網股份」）及因行使根據新意網建議計劃授出之購股權而配發及發行新意網股份；及
 - (ii) 批准終止新意網前計劃；
- (b) 由股東於二〇一一年股東週年大會上通過普通決議案以批准採納新意網建議計劃及終止新意網前計劃；
- (c) 聯交所主板上市委員會批准根據新意網建議計劃行使購股權而發行的任何新意網股份上市及買賣；及
- (d) 新意網股份於聯交所主板（「主板」）上市及終止於聯交所創業板（「創業板」）上市且新意網股份於主板開始買賣。

終止新意網前計劃須符合所有於新意網建議計劃下列明的所有條件生效後，方能生效。

新意網於二〇一二年六月十日刊載之公告指出，建議由創業板轉往主板上市（「轉板上市」）未能完全符合根據上市規則的要求，且新意網不能於限期前延續申請轉板上市，導致無法符合新意網建議計劃的條件，並使新意網建議計劃不能生效。因此，並無根據新意網建議計劃下授出購股權。

(A) 新意網前計劃之主要條款如下：

1. 新意網前計劃之目的為獎勵其參與者。
2. 新意網前計劃之參與者包括(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，均由新意網董事局全權酌情決定。
3. 根據新意網前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前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。新意網前計劃及其他新意網之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)。於二〇一二年九月十三日，即本報告書之日期，新意網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8.50%。
4. 按新意網前計劃，每名參與者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%。於二〇一二年九月十三日，新意網已發行股份總數為2,322,229,531股。
5. 根據新意網前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前計劃之購股權，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. 新意網前計劃將生效直至及包括二〇一二年十二月二日(除非另行按新意網前計劃之條款終止)。

董事局報告書

(B) 新意網建議計劃之主要條款如下：

1. 新意網建議計劃之目的為吸納、挽留及激勵表現優秀之參與者為新意網集團的未來發展及擴展作出努力，以及令新意網可以採用靈活方式，藉以鼓勵、獎勵、酬謝、補償及/或提供福利予參與者，以及達至新意網董事局不時同意之任何其他目的。
2. 新意網建議計劃之參與者包括(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，惟新意網董事局有全權酌情決定。
3. 根據新意網建議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建議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。新意網建議計劃及其他新意網之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)。
4. 按新意網建議計劃及任何其他新意網之購股權計劃，每名參與者在任何十二個月內行使獲授予之購股權(包括已行使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%。
5. 根據新意網建議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全權酌情決定，並由新意網董事局通知各承授人購股權可予行使之行使期，而在任何情況下，該行使期不得超過授出任何購股權當日起計十年。
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，否則購股權可予行使前，承授人毋須達到任何表現目標，亦無購股權可予行使前有任何最低持有期限之規定。

7. 當承授人接納新意網建議計劃之購股權，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. 新意網建議計劃將自新意網建議計劃生效日當日起計十年期間內有效及生效。

(II) 數碼通

數碼通曾採納一項購股權計劃(「數碼通前計劃」)並於二〇〇二年十一月十五日生效。此外，數碼通在二〇一一年十一月二日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案，採納一項新購股權計劃(「數碼通新計劃」)及終止數碼通前計劃。數碼通前計劃之終止及數碼通新計劃之採納已於二〇一一年十二月八日舉行之二〇一一年股東週年大會上獲股東通過有關之普通決議案，並於當日正式生效。

根據數碼通前計劃及數碼通新計劃(統稱「數碼通購股權計劃」)之條款，數碼通已授出或可授出購股權予參與者，包括數碼通集團之董事及僱員，使其認購數碼通之股份。於終止數碼通前計劃後，數碼通不能再根據數碼通前計劃授出購股權，惟擁有根據數碼通前計劃已授出而未獲行使的購股權之承授人之現有權利則不受影響。

董事局報告書

於截至二〇一二年六月三十日止年度內，數碼通已根據數碼通購股權計劃向數碼通之參與者授予可認購合計1,942,500股數碼通股份之購股權。於截至二〇一二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如下：

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2011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2012年 6月30日 之結餘
數碼通前計劃								
(I) 數碼通之 董事	2003年2月10日	4.60	2003年5月2日至 2012年5月1日 ¹	167,000	—	(167,000) ²	—	—
	2004年2月5日	4.50	2005年2月5日至 2014年2月4日 ³	1,940,000	—	(1,940,000) ²	—	—
	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日 ⁴	12,000,000	—	—	—	12,000,000
(II) 數碼通之 其他僱員	2004年2月5日	4.50	2005年2月5日至 2014年2月4日 ³	2,907,000	—	(2,361,000) ⁵	—	546,000
	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日 ⁴	22,177,500	—	(568,500) ⁵	(1,525,000)	20,084,000
	2011年9月30日	13.12	2012年9月30日至 2016年9月29日 ⁶	不適用	840,000 ⁷	—	(75,000)	765,000
	2011年10月31日	14.96	2012年10月31日至 2016年10月30日 ⁸	不適用	150,000 ⁹	—	—	150,000
	2011年11月30日	13.02	2012年11月30日至 2016年11月29日 ¹⁰	不適用	277,500 ¹¹	—	—	277,500
數碼通新計劃								
(III) 數碼通之 其他僱員	2011年12月30日	13.52	2012年12月30日至 2016年12月29日 ¹²	不適用	375,000 ¹³	—	—	375,000
	2012年2月29日	16.56	2013年3月1日至 2017年2月28日 ¹⁴	不適用	300,000 ¹⁵	—	—	300,000
總數				39,191,500	1,942,500	(5,036,500)	(1,600,000)	34,497,500

附註：

- 於二〇〇三年五月二日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇〇四年五月二日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇〇五年五月二日起，可行使全數授出之購股權。
- 數碼通股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價為每股港幣十五元五角八仙。
- 於二〇〇五年二月五日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇〇六年二月五日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇〇七年二月五日起，可行使全數授出之購股權。
- 於二〇一二年六月十三日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一三年六月十三日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一四年六月十三日起，可行使全數授出之購股權。

5. 數碼通股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價為每股港幣十五元二角一仙。
6. 於二〇一二年九月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一三年九月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一四年九月三十日起，可行使全數授出之購股權。
7. 數碼通股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價為每股港幣十二元四角。
8. 於二〇一二年十月三十一日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一三年十月三十一日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一四年十月三十一日起，可行使全數授出之購股權。
9. 數碼通股份於緊接授出購股權之日的前一天之收市價為每股港幣十四元七角六仙。
10. 於二〇一二年十一月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一三年十一月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一四年十一月三十日起，可行使全數授出之購股權。
11. 數碼通股份於緊接授出購股權之日的前一天之收市價為每股港幣十三元三角二仙。
12. 於二〇一二年十二月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一三年十二月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一四年十二月三十日起，可行使全數授出之購股權。
13. 數碼通股份於緊接授出購股權之日的前一天之收市價為每股港幣十三元四角六仙。
14. 於二〇一三年三月一日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一四年三月一日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一五年三月一日起，可行使全數授出之購股權。
15. 數碼通股份於緊接授出購股權之日的前一天之收市價為每股港幣十六元四角八仙。

除上述所披露外，於截至二〇一二年六月三十日止年度內，數碼通並無根據數碼通購股權計劃授出購股權。

董事局報告書

於年內，以二項式期權價格模式（「二項模式」）計算數碼通授出之購股權價值為港幣五百九十四萬七千元。

二項模式為其中一種通用之期權價值計算方法。以下為有關年內授出之購股權輸入二項模式之重大輸入值：

	授出日期				
	2011年 9月30日	2011年 10月31日	2011年 11月30日	2011年 12月30日	2012年 2月29日
無風險年利率 ¹	0.757%	0.887%	0.813%	0.957%	0.532%
購股權的預期有效年期 ²	5年	5年	5年	5年	5年
波動幅度 ³	38.21%	40.26%	40.74%	40.87%	41.68%
股息率 ⁴	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
行使價	港幣13.12元	港幣14.96元	港幣13.02元	港幣13.52元	港幣16.56元
於授出日期的股份價格	港幣11.84元	港幣14.60元	港幣13.02元	港幣13.44元	港幣16.56元
每份購股權之公平價值	港幣2.38元	港幣3.50元	港幣3.25元	港幣3.36元	港幣4.20元

附註：

1. 此為於授出日期與購股權的預期有效年期相應之香港外匯基金票據之加權平均回報率。
2. 此為自授出日期起計購股權之有效期。
3. 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。
4. 此為參考數碼通股份之歷史股息而釐定之預期股息率。

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，並會跟隨任何假設之改變而出現變動。

數碼通購股權計劃之主要條款連同上市規則第十七章之規定概述如下：

1. 數碼通購股權計劃之主要條款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購股權計劃。

3. 數碼通可發行的購股權，在根據數碼通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數碼通股東大會上採納各數碼通購股權計劃當日的已發行股份的10%。就數碼通新計劃而言，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%。於二〇一二年九月十三日，根據該計劃授出的購股權可予以發行的股份數目為102,948,685股，佔數碼通已發行普通股股份約9.93%。
4. 任何參與者的配額，最多為因行使於直至最近一次授出購股權當日止任何十二個月期間已授出及將授出的購股權而已獲發行及將予以發行數碼通股份的總數，不可超逾數碼通已發行的相關類別股份的1%。
5. 根據數碼通購股權計劃，數碼通董事局全權決定購股權之行使期，惟購股權不可於授出後十年之期屆滿後行使。
6. 數碼通購股權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. 當承授人於接納購股權時，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。
9. 數碼通新計劃由二〇一一年十一月二日數碼通新計劃獲採納當日起計十年內有效。

認購股份或債券之安排

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

董事局報告書

主要股東及其他人士之權益

於二〇一二年六月三十日，除本公司董事及最高行政人員外，以下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				於2012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	總數	
(I) 主要股東					
鄭肖卿	21,685	—	1,121,360,720 ¹	1,121,382,405	42.87
HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	—	—	1,121,364,763	1,121,364,763 ²	42.86
(II) 其他人士					
Adolfa Limited (「Adolfa」)	200,309,286	28,764,614	—	229,073,900 ³	8.75
Bertana Limited (「Bertana」)	200,309,286	28,764,614	—	229,073,900 ³	8.75
Cyric Limited (「Cyric」)	200,309,286	28,764,614	—	229,073,900 ³	8.75
Asporto Limited (「Asporto」)	163,889,416	—	—	163,889,416 ³	6.26
Rosy Result Limited (「Rosy Result」)	163,889,416	—	—	163,889,416 ³	6.26
Thriving Talent Limited (「Thriving Talent」)	163,889,416	—	—	163,889,416 ³	6.26

附註：

- 由於鄭肖卿女士為某些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，鄭肖卿女士被視為擁有1,121,360,720股本公司股份之權益。該等股份與HSBC Trustee被視為擁有之股份屬相同權益，並因此重覆計算為該兩名主要股東之權益。
- 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酌情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，多位現為及其中一位曾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：
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- 於此等分別由Adolfa、Bertana及Cyric持有之股份中，Adolfa、Bertana及Cyric透過多間由其各自擁有三分之一之已發行股本的公司持有28,764,614股股份。此等28,764,614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、Cyric、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，於二〇一二年六月三十日，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

本集團於二〇一二年六月三十日之僱員人數超過三萬五千人，有關之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣七十一億一千四百萬元。本集團之福利計劃乃根據市場水平、個別員工表現及貢獻而釐定；花紅亦按員工表現而發放。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

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

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財務報表賬項說明之第23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三億九千五百萬元（二〇一一年：港幣二億三千二百萬元）。

慈善捐款

年度內所作之捐款為港幣六千九百萬元（二〇一一年：港幣三億四千萬元）。

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：

郭炳江先生及郭炳聯先生以及他們各自之替代董事郭基輝先生及郭顯灃先生（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。

董事局報告書

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，李兆基博士亦因被當作擁有此等公司權益而被視為此等公司之主要股東。此等公司業務主要包括投資控股、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，李兆基博士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。他曾任恒地之非執行董事直至於二〇一二年二月二十九日辭任，而他的替代董事胡家驃先生亦於同日停任。胡家驃先生其後於二〇一二年三月一日獲委任為恒地之獨立非執行董事。恒兆及恒地之業務主要包括投資控股、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。此外，胡寶星爵士及胡家驃先生為若干公司包括騏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

本公司於本公司二〇一〇至一一年年報之日期起至本報告書日期止之期間內，並無關連交易須根據上市規則第十四A章作出披露。

董事之合約權益

除財務報表賬項說明第33項內所披露外，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並願意繼續連任。續聘該會計師行並授權董事釐定其酬金的議案將於二〇一二年股東週年大會上提呈。

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104至115頁之企業管治報告書內。

公眾持股量

於本報告書日期當日，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。

主席兼董事總經理

郭炳江

主席兼董事總經理

郭炳聯

香港，二〇一二年九月十三日

董事個人資料

董事

郭炳江

主席兼董事總經理 (60歲)

郭先生自二〇一一年十二月起出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團服務三十五年。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。郭先生亦是三號幹線(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。

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。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。

郭先生曾獲政府委任為策略發展委員會委員，亦是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，鄺女士則是鄺準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東，郭先生亦是郭炳湘先生之親弟及郭炳聯先生之兄長。他是本公司之替代董事郭基輝先生之父親。

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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取約港幣十一萬五千六百元作為於二〇一一年七月一日至二〇一一年十二月七日期間出任本公司副主席及於二〇一一年十二月八日至二〇一二年六月三十日期間出任本公司主席之董事袍金，以及其他酬金約港幣二百二十九萬元。

郭炳聯

主席兼董事總經理 (59歲)

郭先生自二〇一一年十二月起出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團服務了三十四年，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。

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，鄭女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東，郭先生亦是郭炳湘先生及郭炳江先生之親弟。他是本公司之替代董事郭穎灃先生之父親。

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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取約港幣十一萬五千六百元作為於二〇一一年七月一日至二〇一一年十二月七日期間出任本公司副主席及於二〇一一年十二月八日至二〇一二年六月三十日期間出任本公司主席之董事袍金，以及其他酬金約港幣二百五十二萬元。

李兆基博士

副主席及非執行董事 (83歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十年，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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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。

董事個人資料

黃植榮

副董事總經理 (56歲)

黃先生獲委任為本公司副董事總經理，於二〇一二年七月十三日起生效。他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及特別委員會成員。他現時專責統籌集團工程策劃事務。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。

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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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一千七百二十五萬元。

雷霆

副董事總經理 (58歲)

雷先生獲委任為本公司之執行董事及副董事總經理，分別於二〇一二年四月十二日及二〇一二年七月十三日起生效。他亦是本公司執行委員會成員。他自一九七七年加入本集團，現時負責銷售和推廣集團多個大型住宅項目，以及收購和出售集團非核心物業投資項目。他持有香港中文大學工商管理學士學位。

雷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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

雷先生已收取約港幣二萬一千八百元作為於二〇一二年四月十二日至二〇一二年六月三十日期間出任本公司董事之董事袍金及於二〇一二年六月三十日止之財政年度收取其他酬金約港幣一千六百四十三萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事 (65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。葉先生於二〇〇五年四月出任滙豐總經理直至於二〇一二年六月三十日退任。同時，他亦於二〇一二年七月一日辭任為交通銀行股份有限公司的副行長。

葉先生於二〇一二年七月加入國際金融協會並為亞太區首席代表。他亦是羅兵咸永道會計師事務所的中國顧問。他是倫敦銀行特許協會的會員。葉先生在香港接受教育，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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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(60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，以及特別委員會成員。他目前為香港大學經濟學講座教授。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(其股份已在香港聯合交易所撤銷上市)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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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。

董事個人資料

李家祥博士

獨立非執行董事 (59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及財務匯報檢討委員會召集人兼成員。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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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。

馮國綸博士

獨立非執行董事 (63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。

馮博士自二〇一二年五月十四日出任利豐有限公司集團主席，並自一九八六年至二〇一一年出任集團董事總經理，直至二〇一一年至二〇一二年五月，出任其執行副主席。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。他是獨立非營利智庫經綸國際經濟研究院之董事。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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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。

梁乃鵬博士

獨立非執行董事 (72歲)

梁博士自二〇一二年七月一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他是電視廣播有限公司行政主席。他亦是載通國際控股有限公司之主席及獨立非執行董事。

梁博士積極參與公共事務超過三十年，並於一九九三年至二〇〇七年期間出任民眾安全服務隊處長，於一九九七年至二〇〇二年期間出任廣播事務管理局主席，以及於一九九七年至二〇〇三年期間出任香港城市大學校董會主席。他現為香港城市大學副監督及前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會委員。

除上文所披露外，梁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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

梁博士作為本公司董事每年可獲董事袍金港幣十萬元(請參閱以下附註)。

梁樺涇

獨立非執行董事 (56歲)

梁先生自二〇一二年七月一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他於美國加州柏克萊大學畢業，取得工商管理學士學位，並完成美國哈佛大學的高級管理課程。他現為太興置業有限公司之獨立非執行董事。

梁先生於一九七七年加入美國銀行，並於一九八四年加入獲多利有限公司(滙豐集團成員之一)。他於一九八六年加入本公司工作直至二〇〇六年退休。

除上文所披露外，梁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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

梁先生作為本公司董事每年可獲董事袍金港幣十萬元(請參閱以下附註)。

附註：待本公司股東於二〇一二年股東週年大會上批准後，每位主席、副主席及其他董事於截至二〇一三年六月三十日止之財政年度的董事袍金將分別為港幣三十二萬元、港幣三十一萬元及港幣三十萬元。

董事個人資料

郭炳湘

非執行董事(61歲)

郭先生在本集團服務三十八年。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。郭先生為北京中央財經大學會計學院榮譽顧問，並為上海同濟大學及南京大學名譽校董。郭先生為新意網集團有限公司及載通國際控股有限公司之非執行董事。他亦是威信停車場管理(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。郭先生是中華人民共和國全國政協常務委員及香港友好協進會名譽會長兼副主席。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，鄭女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東，郭先生亦是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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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(83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及亞司特律師行的顧問。胡爵士已辭任恒基兆業地產有限公司的非執行董事，於二〇一二年二月二十九日起生效。他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驊先生之父親。

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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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

非執行董事(77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及薪酬委員會成員。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業五十年。他為東華三院前總理及顧問及現有表決權的會員、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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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。他亦已收取約港幣二萬八千元作為於二〇一一年十二月九日至二〇一二年六月三十日期間出任本公司薪酬委員會成員之酬金。

董事個人資料

黃奕鑑

非執行董事(60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。他亦是本公司特別委員會主席。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，於退任其執行董事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及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。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，以及其審核委員會成員。

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兒童發展基金督導委員會、推動使用電動車輛督導委員會、社會福利諮詢委員會及綠色運輸試驗基金督導委員會成員，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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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。

陳鉅源

執行董事(66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。他於一九七三年加入本集團，現專責收購土地及工程策劃。他畢業於香港中文大學聯合書院，並於二〇〇七年獲香港公開大學頒授榮譽大學院士榮銜。陳先生是新意網集團有限公司之非執行董事。

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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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一千一百五十九萬元。

鄺準

執行董事(83歲)

鄺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。鄺先生自本公司於一九七二年上市後服務至今。鄺先生是鄺肖卿女士之親弟，鄺女士則是郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生之母親及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

除上文所披露外，鄺先生並無與本公司任何董事、高級管理人員、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。

截至二〇一二年六月三十日止之財政年度，鄺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四百五十六萬元。

陳國威

執行董事兼首席財務總監(56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，以及香港財務策劃師學會之財務策劃師。

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、自資專上教育基金投資委員會成員、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、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一二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一千五百零二萬元。

董事個人資料

郭基輝

郭炳江之替代董事(29歲)

郭先生於二〇一二年七月十三日獲委任為郭炳江先生之替代董事。他持有美國史丹福大學管理科學及工程學士學位以及哈佛商學院之工商管理碩士學位。他自二〇〇八年十一月起加入本集團，之前曾於一間國際投資銀行工作，他現為項目經理，負責本集團於香港及珠江三角洲區域若干主要住宅及商業項目。郭基輝先生是郭炳江先生之兒子，亦是郭炳湘先生和郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

除上文所披露外，郭先生並無與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。他在過去三年亦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。

郭顯灋

郭炳聯之替代董事(31歲)

郭先生於二〇一二年七月十三日獲委任為郭炳聯先生之替代董事。他持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他的專業資格包括是作為香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。他自二〇一〇年一月起加入本集團，現為銷售及項目經理，負責本集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。郭顯灋先生在加入本集團之前曾於一間國際主要核數師事務所工作。他是郭炳聯先生之兒子，亦是郭炳湘先生和郭炳江先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

除上文所披露外，郭先生並無與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。他在過去三年亦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。

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。胡先生亦為香港特別行政區律師紀律審裁團之執業律師成員。胡先生現為亞司特律師行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。胡先生為中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。隨著胡寶星爵士於二〇一二年二月二十九日辭任為恒基兆業地產有限公司之非執行董事，胡先生不再為胡寶星爵士之替代董事，並獲委任為恒基兆業地產有限公司之獨立非執行董事，於二〇一二年三月一日起生效。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、高級管理人員、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，替代董事的委任將會在其委任人不再出任本公司董事時而終止。此外，他們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，他們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。根據本公司組織章程細則，董事須於本公司股東大會或股東週年大會上告退並膺選連任。此外，作為非執行董事，他們之任期約為兩年，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。

高級管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

執行委員會

執行委員會

本公司所有執行董事均為本公司執行委員會成員。其他成員及其資料如下：

蘇仲強

蘇先生於1972年畢業於加拿大多倫多大學，並持有理學碩士學位及理學學士學位。他於1978年加入本集團，現時專責集團於南中國區域之地產業務。他自1997年3月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

董子豪

董先生持有香港大學建築學文學士學位及建築學學士學位，並為香港建築師學會會員及註冊建築師。董先生自1987年加入本集團，現時專責集團於香港及中國大陸若干重點項目的工程策劃。他自1999年12月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

周國賢

周先生畢業於香港理工大學，並為英國特許秘書及行政人員公會之會員。周先生於2000年加入本集團，現時專責集團於香港及中國大陸住宅項目銷售及推廣。他自2005年4月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

黃振華

黃先生持有新加坡大學房地產管理理學士學位，並持有新加坡教育培訓學院教育文憑。他為新加坡測量師和估價師學會、香港測量師學會和物業及設施經理協會會員。他亦是香港地產行政師學會資深會員及註冊專業測量師以及註冊專業房屋經理。黃先生於1989年加入本集團，現時專責集團物業管理業務，以及集團於香港、中國大陸和新加坡主要項目之租務工作。他自2005年8月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

容上達

容先生持有英國密德薩斯大學文學士(法律)學位，他自1987年起成為香港執業律師，並分別於1991年及1995年註冊成為英格蘭和威爾斯及新加坡的律師。容先生自1996年加入本集團，現時為集團法務總監及本公司之公司秘書。他自2009年7月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

財務報表

154	獨立核數師報告書
155	綜合收益表
156	綜合全面收益表
157	綜合財務狀況表
158	母公司財務狀況表
159	綜合現金流量表
160	綜合權益變動表
161	賬項說明
209	主要附屬公司
215	主要共同控制公司
216	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155至216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二〇一二年六月三十日的綜合及母公司財務狀況表，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 貴集團於二〇一二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，二〇一二年九月十三日

綜合收益表

截至二〇一二年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2012	2011
收入	2(a)	68,400	62,553
銷售成本		(39,098)	(37,259)
毛利		29,302	25,294
其他淨收益		532	574
銷售及推銷費用		(2,887)	(2,498)
行政費用		(1,959)	(2,004)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	24,988	21,366
投資物業之公平價值增加		19,482	25,070
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		44,470	46,436
財務支出		(1,654)	(1,095)
財務收入		122	62
淨財務支出	3	(1,532)	(1,033)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣三十八億一千六百萬元 (二〇一一年:港幣四十六億九千六百萬元)):			
聯營公司		256	171
共同控制公司		5,899	10,573
	2(a) & 9(b)	6,155	10,744
稅前溢利	4	49,093	56,147
稅項	7	(5,284)	(7,359)
本年度溢利	2(a)	43,809	48,788
應佔:			
公司股東		43,080	48,097
非控股權益		729	691
		43,809	48,788
股息	8		
已派發中期股息		2,484	2,442
建議派發末期股息		6,278	6,168
		8,762	8,610
(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		\$16.63	\$18.71
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		\$8.37	\$8.36

綜合全面收益表

截至二〇一二年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	2012	2011
本年度溢利	43,809	48,788
境外業務折算賬項之匯兌差額		
— 年度內匯兌差額	712	1,917
— 出售境外業務之匯兌差額	-	(47)
	712	1,870
現金流對沖		
— 有效對沖工具之公平價值虧損	-	(1)
— 公平價值虧損撥入收益表	1	2
	1	1
可供出售投資項目		
— 公平價值(虧損)/收益	(29)	475
— 售出項目後之公平價值收益撥入收益表	(29)	(26)
	(58)	449
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	119	645
— 可供出售投資項目之公平價值(虧損)/收益	(1)	3
	118	648
本年度其他全面收益	773	2,968
本年度全面收益總額	44,582	51,756
應佔全面收益總額：		
公司股東	43,792	50,916
非控股權益	790	840
	44,582	51,756

綜合財務狀況表

於二〇一二年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2012	2011
非流動資產			
投資物業	10	233,867	212,863
固定資產	11	18,591	17,896
聯營公司	13	3,825	3,249
共同控制公司	14	45,690	38,686
應收放款	15	587	275
其他金融資產	16	3,522	3,362
無形資產	17	4,699	5,049
		310,781	281,380
流動資產			
供出售物業	18	117,144	98,861
存貨		437	479
應收賬項、預付款項及其他	19	24,159	23,453
其他金融資產	21	711	1,126
銀行存款及現金	22	14,338	7,898
		156,789	131,817
流動負債			
銀行及其他借項	23	(9,801)	(9,682)
業務及其他應付賬項	24	(22,256)	(20,452)
已收取售樓訂金		(3,120)	(3,525)
稅項		(6,750)	(5,141)
		(41,927)	(38,800)
流動資產淨值		114,862	93,017
資產總額減流動負債		425,643	374,397
非流動負債			
銀行及其他借項	25	(61,465)	(50,753)
遞延稅項	26	(12,451)	(10,610)
其他長期負債	27	(768)	(839)
		(74,684)	(62,202)
資產淨值		350,959	312,195
資本及儲備			
股本	28	1,308	1,285
資本溢價及儲備金		345,251	305,680
股東權益		346,559	306,965
非控股權益		4,400	5,230
權益總額		350,959	312,195

董事：

郭炳江
郭炳聯

母公司財務狀況表

於二〇一二年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2012	2011
非流動資產			
附屬公司	12	30,213	30,148
流動資產			
應收賬項、預付款項及其他	19	-	7
應收附屬公司往來款	20	100,747	90,470
銀行存款及現金		26	8
		100,773	90,485
流動負債			
業務及其他應付賬項	24	(40)	(20)
流動資產淨值		100,733	90,465
資產淨值		130,946	120,613
資本及儲備			
股本	28	1,308	1,285
資本溢價及儲備金	30	129,638	119,328
股東權益		130,946	120,613

綜合現金流量表

截至二〇一二年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2012	2011
經營業務			
營運產生之現金流入	31(a)	10,163	36
支付香港利得稅		(1,865)	(4,106)
支付香港以外稅項		(149)	(276)
經營業務之現金流入/(支出)淨額		8,149	(4,346)
投資活動			
收購共同控制公司		-	(1,914)
收購其他金融資產		(435)	(131)
聯營公司及共同控制公司(借款)/還款淨額		(2,924)	1,948
固定資產添置		(2,156)	(2,255)
投資物業添置		(3,982)	(6,503)
支付電訊牌照費		(129)	(972)
出售投資物業所得		601	703
出售聯營公司所得		-	1
出售其他金融資產所得		625	686
出售固定資產所得		62	21
出售附屬公司所得	31(b)	-	490
投資項目利息收入		99	220
上市公司投資股息收入		96	93
非上市公司投資股息收入		36	6
聯營公司及共同控制公司股息收入 (提供)/償還之貸款及借項		2,767 (368)	4,804 81
投資活動之現金支出淨額		(5,708)	(2,722)
融資活動			
銀行及其他借項		31,433	20,601
償還銀行及其他借項		(21,572)	(5,869)
應付關連公司款項增加		500	-
抵押銀行存款減少/(增加)		402	(71)
利息支付		(1,801)	(1,198)
利息收入		121	62
附屬公司發行股票所得		28	56
收購附屬公司的另加權益		-	(1,039)
回購附屬公司股份支付		(7)	(194)
非控股權益資金投入增加		31	1,776
支付股東股息		(4,298)	(7,197)
支付非控股權益股息		(452)	(294)
融資活動之現金流入淨額		4,385	6,633
現金及現金等值項目增加/(減少)		6,826	(435)
期初結存之現金及現金等值項目		7,411	7,772
換算外匯匯率轉變之影響		6	74
期末結存之現金及現金等值項目	31(c)	14,243	7,411

綜合權益變動表

截至二〇一二年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔							非控股	
	股本	資本溢價	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	總額
於二〇一〇年七月一日	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及七月一日	1,285	36,451	766	1,217	6,038	261,208	306,965	5,230	312,195
本年度溢利	-	-	-	-	-	43,080	43,080	729	43,809
本年度其他全面收益/(支出)	-	-	1	(56)	767	-	712	61	773
本年度全面收益總額	-	-	1	(56)	767	43,080	43,792	790	44,582
發行股票減支出後淨額	23	4,331	-	-	-	-	4,354	-	4,354
以權益結算之股權支付確認	-	-	65	-	-	-	65	49	114
附屬公司購股權被行使所發行之股票	-	-	(2)	-	-	-	(2)	2	-
已派中期股息	-	-	-	-	-	(2,484)	(2,484)	-	(2,484)
已派末期股息	-	-	-	-	-	(6,168)	(6,168)	-	(6,168)
收購附屬公司的另加權益而調整	-	-	37	-	-	-	37	38	75
轉撥至合營項目	-	-	-	-	-	-	-	(1,205)	(1,205)
非控股權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	2	2
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(506)	(506)
於二〇一二年六月三十日	1,308	40,782	867	1,161	6,805	295,636	346,559	4,400	350,959

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. 會計政策之轉變

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(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二〇一一年七月一日開始之財政年度。

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 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產轉讓 ³
	金融資產轉讓 ³
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 ²

¹ 修訂本於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

² 於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

³ 於2011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. 會計政策之轉變(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。其中與本集團相關的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋如下：

香港財務報告準則(修訂本)	2009–2011年香港財務報告準則系列年度之改進 ⁵
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19號(經2011年修訂)	僱員福利 ⁵
香港會計準則第27號(經2011年修訂)	獨立財務報表 ⁵
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 ⁵
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港財務報告準則第7號及第9號之修訂	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ⁷
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁵
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁵
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ⁵
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ⁵

⁴ 於2012年7月1日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於2014年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁷ 於2015年1月1日或以後開始之會計期間生效

本集團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. 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(g)及1(h)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。

1 編製基準及主要會計政策(續)

d. 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,電訊業務收入,酒店經營收入,運輸、基建、物流收入及其他業務之收入包括物業管理、建築、金融服務、電訊、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。

e. 收入之確認

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

(i) 物業銷售

出售已落成物業所得收入,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

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。

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. 收入之確認(續)

(viii) 電訊

電訊收入在提供服務時確認。流動電話及相關產品銷售收入於產品的相關風險及權益轉移時確認。

(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

經營百貨公司之貨物銷售收入，特許專櫃銷售及寄銷貨物銷售佣金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。

f. 附屬公司

附屬公司是指受本公司控制之公司。當本公司有權支配一間公司的財務及經營策略，藉此從其業務中取得利益，即代表對該公司有控制權。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司財務報表內。

g. 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。

1 編製基準及主要會計政策(續)

h. 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。

(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及其數額可被確實地計量時，均於收益表內確認。

i. 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。

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. 無形資產(續)

(i) 電訊牌照(續)

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。

j. 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月，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。

1 編製基準及主要會計政策(續)

j. 金融資產、金融負債及股本權益(續)

(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。屆時先前於權益賬內確認的累計收益或虧損均從權益賬內剔除及確認並計入損益。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)

k. 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。

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

如公平價值對沖符合對沖會計的準則，對沖工具的公平價值變動之收益或虧損，連同被對沖資產或負債中對沖風險應佔的任何公平價值變動並計入損益。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中確認及於現金流量對沖儲備標題下累積。與無效部分相關的盈虧，即時於收益表中確認及包括於其他收益項目內。在權益累積的數額，會在被對沖項目於損益內確認時回流到收益表中。

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。

l. 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。包括已落成物業、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。

1 編製基準及主要會計政策 (續)

l. 物業 (續)

(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。

(iv) 已落成樓宇存貨

在年結日未售出之已落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落成物業之比例，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。

m. 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

網絡設備包括電訊網絡設備及資產，以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)入賬。折舊以直線攤銷法以攤銷成本值，按其預計使用年期以每年百分之十至百分之五十折舊率計算。建造中的網絡設備並不計算折舊。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1 編製基準及主要會計政策(續)

m. 折舊(續)

(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。

n. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後初確認，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(k)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均在收益表扣除，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。

o. 存貨

存貨主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，是按照成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值乃按於日常業務過程中之預期銷售價，減適用之變動銷售費用。

p. 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功能貨幣。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功能貨幣。對於折算引致之兌換差額均計算於收益表內。

以其相關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。

q. 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相應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，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

1 編製基準及主要會計政策(續)

r. 撥備

如本集團就過往事件承擔現有責任，而履行責任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。

s. 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。

t. 退休福利支出

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。

u. 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。本集團於報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於歸屬期間在收益表中確認修訂原先估計之影響(如適用)，此計算的費用將反映經修訂的估算，並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、失效或取消於歸屬期後或直至到期日仍未行使，先前於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

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。該等溢利並不包括中央行政費用、其他淨收益、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：

截至二〇一二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	35,044	12,504	209	114	35,253	12,618
中國內地	878	293	820	118	1,698	411
新加坡	-	-	81	45	81	45
	35,922	12,797	1,110	277	37,032	13,074
物業租賃						
香港	9,925	7,625	2,260	1,881	12,185	9,506
中國內地	1,496	1,007	118	96	1,614	1,103
新加坡	-	-	645	460	645	460
	11,421	8,632	3,023	2,437	14,444	11,069
酒店經營	3,089	827	631	205	3,720	1,032
電訊	9,952	1,385	-	-	9,952	1,385
運輸、基建及物流	3,275	936	2,619	161	5,894	1,097
其他業務	4,741	984	278	20	5,019	1,004
	68,400	25,561	7,661	3,100	76,061	28,661
其他淨收益		532		-		532
未分配的行政費用		(1,105)		-		(1,105)
未計入投資物業之 公平價值變動的 營業溢利		24,988		3,100		28,088
投資物業之 公平價值增加		19,482		3,873		23,355
已計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		44,470		6,973		51,443
淨財務支出		(1,532)		(206)		(1,738)
稅前溢利		42,938		6,767		49,705
稅項						
— 集團		(5,284)		-		(5,284)
— 聯營公司		-		(21)		(21)
— 共同控制公司		-		(591)		(591)
本年度溢利		37,654		6,155		43,809

2 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(續)

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
其他淨收益		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

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。

其他淨收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料(續)

(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
於二〇一二年六月三十日				
物業發展				
香港	111,922	1,862	113,784	(8,915)
中國內地	22,568	4,342	26,910	(3,476)
新加坡	-	609	609	-
	134,490	6,813	141,303	(12,391)
物業投資				
香港	186,594	30,955	217,549	(2,824)
中國內地	49,198	4,462	53,660	(1,241)
新加坡	-	3,596	3,596	-
	235,792	39,013	274,805	(4,065)
酒店經營	11,049	1,151	12,200	(350)
電訊	6,049	-	6,049	(3,851)
運輸、基建及物流	5,174	2,361	7,535	(1,008)
其他業務	3,605	177	3,782	(2,755)
	396,159	49,515	445,674	(24,420)
銀行存款及現金			14,338	-
其他金融資產			4,233	-
銀行及其他借項			-	(71,266)
未分配的公司資產/(負債)			3,325	(1,724)
稅項			-	(6,750)
遞延稅項			-	(12,451)
資產/(負債)總額			467,570	(116,611)
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)
銀行存款及現金			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)

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	
	2012	2011	2012	2011
供出售之物業發展	11	10	29,234	22,869
供租賃之物業投資	-	-	4,177	6,379
酒店經營	328	257	993	1,246
電訊	602	535	940	688
運輸、基建及物流	358	360	35	82
其他業務	211	185	188	222
未分配的公司資產	28	27	18	16
	1,538	1,374	35,585	31,502

(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：

	2012	2011
香港	65,270	56,959
中國內地	2,770	5,312
其他	360	282
	68,400	62,553

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2012			2011		
	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	205,983	36,506	242,489	188,138	29,617	217,755
中國內地	50,910	8,804	59,714	47,496	8,173	55,669
新加坡	-	4,205	4,205	-	4,145	4,145
其他	264	-	264	174	-	174
	257,157	49,515	306,672	235,808	41,935	277,743
應收放款			587			275
其他金融資產			3,522			3,362
非流動資產總額			310,781			281,380

賬項說明

(以港幣百萬元計)

3 淨財務支出

	2012	2011
利息支出		
銀行借款及透支	1,175	811
須於五年內全數償還之其他借項	357	117
不須於五年內全數償還之其他借項	416	302
	1,948	1,230
名義非現金利息	101	97
減：撥作資本性支出之金額	(395)	(232)
	1,654	1,095
銀行存款之利息收入	(122)	(62)
	1,532	1,033

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎 1.98% 至 8.18% (二〇一一年：1.31% 至 7.04%) 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

	2012	2011
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	21,449	23,147
其他存貨銷售成本	4,189	1,905
酒店物業折舊及攤銷	261	198
其他物業、機器及設備折舊	927	841
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	350	335
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	1,072	969
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	5,054	4,471
股權支付	114	77
核數師酬金	18	15
可供出售投資項目減值撥備	23	-
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	83	-
出售固定資產虧損	-	23
及計入：		
股息收入：		
上市投資	96	93
非上市投資	36	6
利息收入：		
上市債務證券	71	86
非上市債務證券	8	7
出售可供出售投資溢利	65	88
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	-	13
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	-	98
出售固定資產溢利	17	-

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 袍金 及實物利益	酌情花紅	退休福利 計劃供款	(說明 d) 股權支付	2012 酬金總額	2011 酬金總額
執行董事						
郭炳江	0.15	1.88	0.21	0.17	3.22	3.87
郭炳聯	0.31	1.93	0.22	0.18	3.45	4.10
黃植榮	0.10	10.14	6.38	0.73	18.16	17.93
雷霆(說明 a)	0.02	1.15	1.15	0.11	2.57	–
陳鉅源	0.13	4.61	6.52	0.43	12.50	12.79
鄭準	0.10	2.46	2.10	–	5.47	5.89
陳國威	0.10	5.82	8.91	0.29	16.23	14.80
非執行董事						
李兆基	0.11	–	–	–	0.11	0.11
郭炳湘	0.13	–	–	–	0.13	0.13
胡寶星	0.10	–	–	–	0.10	0.10
關卓然	0.18	–	–	–	0.18	0.15
黃奕鑑	0.30	–	–	–	0.30	0.30
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	0.63
馮國綸	0.10	–	–	–	0.10	0.10
以往董事						
鄭肖卿(說明 b)	0.05	–	–	–	0.05	0.12
盧超駿(說明 b)	0.07	–	–	–	0.07	0.15
陳啓銘(說明 c)	0.07	5.34	0.34	0.19	6.75	5.19
二〇一二年總額	3.22	33.33	25.83	2.10	70.59	66.93
二〇一一年總額	3.33	28.30	23.87	1.95	9.48	

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(二〇一一：三名)。

5 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

至於付予其餘二名(二〇一一年：二名)人員之酬金詳情如下：

	2012	2011
薪金、津貼及實物利益	14.90	13.17
酌情花紅	18.02	15.69
退休福利計劃供款	1.42	1.05
股權支付(說明 d)	15.20	1.99
	49.54	31.90

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		
13.5	– 14.0	–	1
14.5	– 15.0	1	–
18.0	– 18.5	–	1
34.5	– 35.0	1	–
		2	2

說明：

- (a) 雷霆先生於二〇一二年四月十二日獲委任為執行董事。由二〇一一年七月一日至任命為執行董事之日的酬金為港幣一千四百五十三萬元。截至二〇一二年六月三十日止年度，他為本集團五名最高薪酬人員之其中一名，總酬金為港幣一千七百一十萬元。
- (b) 鄭肖卿女士及盧超駿先生於二〇一一年十二月八日退任公司非執行董事職位。
- (c) 陳啓銘先生於二〇一二年三月二十八日不再擔任本公司執行董事的職位。其薪金、津貼及實物利益包括港幣二百九十四萬元之有薪假期及服務酬金。
- (d) 股權支付是給予公司僱員(包括公司董事)以授出日期釐定的購股權之公平價值及按權益歸屬期列作開支。

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二億四千四百萬元(二〇一一年：港幣二億一千六百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇一一年：港幣一百萬元)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

	2012	2011
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	3,313	2,608
往年準備之低估	17	1,115
	3,330	3,723
香港以外稅項	275	503
	3,605	4,226
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	1,156	2,682
其他暫時差異之產生及回撥	523	451
	1,679	3,133
	5,284	7,359

- (a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一一年：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：

	2012	2011
未計入所佔聯營公司及共同控制公司業績前之稅前溢利	42,938	45,403
按香港利得稅稅率 16.5% (二〇一一年：16.5%) 計算之稅項	7,085	7,492
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	738	2,057
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(2,588)	(3,285)
使用／確認前期未被確認的稅項虧損	(36)	(50)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	22	45
往年準備之低估	17	1,115
其他	46	(15)
稅項支出	5,284	7,359

- (c) 於二〇一一年六月三十日止年度內，本集團部分附屬公司有關若干年前的稅務評估與稅務局達成協議。本集團就此協議於該年度內確認稅項支出為港幣十一億一千五百萬元。

8 股息

	2012	2011
年內派發已確認的股息		
二〇一一年末期股息每股港幣二元四角以二十五億七千萬股計 (二〇一一年：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)	6,168	4,755
二〇一二年中期股息每股港幣九角五仙以二十六億一千五百萬股計 (二〇一一年：每股港幣九角五仙以二十五億七千萬股計)	2,484	2,442
	8,652	7,197
建議派發末期股息每股港幣二元四角以二十六億一千六百萬股計 (二〇一一年：每股港幣二元四角以二十五億七千萬股計)	6,278	6,168

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四百三十億八千萬元(二〇一一年：港幣四百八十億九千七百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十五億九千零三十六萬六千四百一十三股(二〇一一年：二十五億七千零三萬九千一百八十一股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十五億九千零五十二萬四千七百四十三股(二〇一一年：二十五億七千零五十五萬六千零二十六股)，此乃包括年內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行行使時的加權平均股數十五萬八千三百三十股(二〇一一年：五十一萬六千八百四十五股)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二百一十六億七千八百萬元(二〇一一年：港幣二百一十四億七千九百萬元)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：

	2012	2011
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	43,080	48,097
投資物業公平價值之增加	(19,482)	(25,070)
相關遞延稅項計入之影響	1,156	2,682
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	674	378
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	(3,873)	(4,795)
– 相關遞延稅項計入之影響	57	99
	(21,468)	(26,706)
非控股權益	66	88
投資物業估值變動淨額之影響	(21,402)	(26,618)
公司股東應佔基礎溢利	21,678	21,479

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

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一〇年七月一日	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及七月一日	188,703	24,160	212,863
添置	574	3,602	4,176
落成後轉撥	8,374	(8,374)	–
撥自			
– 發展中物業	–	264	264
– 供出售物業	–	2,026	2,026
– 其他固定資產	7	–	7
出售	(475)	–	(475)
撥往			
– 供出售物業	–	(2,055)	(2,055)
– 合營項目	–	(3,253)	(3,253)
– 其他物業	(11)	–	(11)
匯兌差額	593	250	843
公平價值之增加	17,027	2,455	19,482
於二〇一二年六月三十日	214,792	19,075	233,867

10 投資物業(續)

(b) 以上物業之估值包括：

	2012	2011
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)	28,744	27,007
中期契約(少於五十年但不少於十年)	156,420	140,405
持有之香港以外物業		
長期契約(不少於五十年)	1,417	1,309
中期契約(少於五十年但不少於十年)	47,286	44,142
	233,867	212,863

(c) 投資物業重估

本集團投資物業已於二〇一二年六月三十日及二〇一一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。已落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後而作出估值。

(d) 本年度本集團出售投資物業溢利為港幣一億二千六百萬元(二〇一一年：港幣一億九千三百萬元)。

(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一百零九億一千五百萬元(二〇一一年：港幣九十三億八千四百萬元)及港幣二十七億八千七百萬元(二〇一一年：港幣二十三億三千九百萬元)。

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						
於二〇一〇年七月一日	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	–
撥自己落成投資物業	–	–	6	–	–	6
出售	(8)	–	–	(1,044)	(141)	(1,193)
撥往已落成投資物業	–	(130)	–	–	–	(130)
匯兌差額	–	–	–	–	13	13
於二〇一一年六月三十日及七月一日	10,151	1,875	5,198	3,479	3,792	24,495
添置	242	737	111	728	367	2,185
落成後轉撥	–	(161)	161	–	–	–
撥自己落成投資物業	–	–	11	–	–	11
出售	–	–	–	(229)	(261)	(490)
撥往						
– 已落成投資物業	–	–	(6)	–	(8)	(14)
– 發展中投資物業	–	(264)	–	–	–	(264)
匯兌差額	–	–	–	–	7	7
於二〇一二年六月三十日	10,393	2,187	5,475	3,978	3,897	25,930
累積折舊						
於二〇一〇年七月一日	1,508	–	1,162	2,211	1,818	6,699
年度折舊	198	–	107	383	351	1,039
出售	–	–	–	(1,014)	(134)	(1,148)
匯兌差額	–	–	–	–	9	9
於二〇一一年六月三十日及七月一日	1,706	–	1,269	1,580	2,044	6,599
年度折舊	261	–	110	398	419	1,188
撥往已落成投資物業	–	–	–	–	(7)	(7)
出售	–	–	–	(219)	(226)	(445)
匯兌差額	–	–	–	–	4	4
於二〇一二年六月三十日	1,967	–	1,379	1,759	2,234	7,339
二〇一二年六月三十日賬面淨值	8,426	2,187	4,096	2,219	1,663	18,591
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

11 固定資產(續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

	2012	2011
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)		
酒店物業	1,039	946
其他物業	2,280	2,296
	3,319	3,242
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	5,671	5,756
發展中物業	1,809	1,646
其他物業	1,816	1,633
	9,296	9,035
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	1,716	1,743
發展中物業	378	229
	2,094	1,972
	14,709	14,249

12 附屬公司

本公司

	2012	2011
非上市公司股份，成本值	30,213	30,148

各主要附屬公司資料載列於二〇一二年年報中的「主要附屬公司」一節內。

13 聯營公司

本集團

	2012	2011
非上市公司股份，成本值減減值撥備	36	36
香港上市公司股份，成本值	585	585
所佔收購後儲備	2,371	2,208
	2,992	2,829
應收聯營公司往來款	833	420
	3,825	3,249
香港上市公司股票市值	1,946	2,984

除按市場利率計息款項港幣五億七千八百萬元(二〇一一年：港幣一億六千五百萬元)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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

13 聯營公司(續)

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：

	2012	2011
非流動資產	3,212	3,887
流動資產	2,605	1,362
流動負債	(892)	(955)
非流動負債	(1,933)	(1,465)
資產淨值	2,992	2,829
收入	2,448	2,369
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	104	39
本年度溢利	256	171

各主要聯營公司資料載列於二〇一二年年報中的「主要聯營公司」一節內。

14 共同控制公司

本集團

	2012	2011
非上市公司股份，成本值減減值撥備	3,028	2,225
所佔收購後儲備	31,993	28,714
	35,021	30,939
應收共同控制公司往來款	10,669	7,747
	45,690	38,686

除按市場利率計息款項港幣四十三億零三百萬元(二〇一一年：港幣五億五千六百萬元)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：

	2012	2011
非流動資產	54,435	55,364
流動資產	13,747	12,851
流動負債	(10,916)	(18,621)
非流動負債	(22,245)	(18,655)
資產淨值	35,021	30,939
收入	5,213	13,895
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	3,712	4,657
本年度溢利	5,899	10,573

各主要共同控制公司資料載列於二〇一二年年報中的「共同控制公司」一節內。

15 應收放款

本集團

	2012	2011
應收放款	623	290
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(36)	(15)
	587	275

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。

於二〇一二年六月三十日，百分之二(二〇一一年：百分之三)應收放款已逾期但並無減值。其中百份之九十九(二〇一一年：百分之一百)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。於二〇一二年六月三十日及二〇一一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

	2012	2011
持有至到期日債務證券		
海外上市債務證券	-	81
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	817	640
香港上市債務證券	151	21
非上市債務證券	58	59
	1,026	720
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	812	633
香港上市股本證券	1,312	1,447
非上市股本證券	372	481
	2,496	2,561
	3,522	3,362
上市證券市值		
海外上市	1,629	1,354
香港上市	1,463	1,468
	3,092	2,822

賬項說明

(以港幣百萬元計)

17 無形資產

本集團

	經營權資產	商譽	電訊牌照	總值
成本				
於二〇一〇年七月一日	6,930	35	825	7,790
添置	–	–	1,027	1,027
於二〇一一年六月三十日、 七月一日及二〇一二年六月三十日	6,930	35	1,852	8,817
累積攤銷				
於二〇一〇年七月一日	3,082	–	351	3,433
攤銷	258	–	77	335
於二〇一一年六月三十日及七月一日	3,340	–	428	3,768
攤銷	258	–	92	350
於二〇一二年六月三十日	3,598	–	520	4,118
於二〇一二年六月三十日賬面淨值	3,332	35	1,332	4,699
於二〇一一年六月三十日賬面淨值	3,590	35	1,424	5,049

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

	2012	2011
供出售待發展物業	47,399	46,826
供出售發展中物業	54,325	41,796
供出售已落成樓宇存貨	15,420	10,239
	117,144	98,861

19 應收賬項、預付款項及其他

說明	2012		2011	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應收賬項、按金及預付款項	18,546	-	17,759	7
收購物業按金	4,590	-	5,012	-
應收顧客合約工程款項	81	-	67	-
短期放款	109	-	53	-
衍生金融工具	833	-	562	-
	24,159	-	23,453	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一百二十八億四千六百萬元(二〇一一年：港幣一百三十七億一千三百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十四(二〇一一年：百分之九十七)，六十一至九十天佔百分之一(二〇一一年：百分之一)，而超過九十天則為百分之五(二〇一一年：百分之二)。

於二〇一二年六月三十日，百分之十一(二〇一一年：百分之八)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之七十八(二〇一一年：百分之八十九)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項由與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收貿易賬項的減值撥備是在準備賬內列賬，但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收貿易賬項內撇銷。於二〇一二年六月三十日及二〇一一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	2012	2011
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損	646	242
減：進度付款	(585)	(196)
	61	46
呈列方式：		
列入流動資產內之應收顧客款項	81	67
列入流動負債內之應付顧客款項	(20)	(21)
	61	46

賬項說明

(以港幣百萬元計)

19 應收賬項、預付款項及其他(續)

19b. 衍生金融工具

	說明	2012		2011	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	19 & 24				
– 利率掉期		689	–	560	–
– 貨幣掉期		144	–	2	2
		833	–	562	2
現金流對沖					
– 利率掉期		–	–	–	1

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(用以對沖償還外幣債項本金)分析如下：

	名義本金	
	2012	2011
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
– 一年內	150	371
– 一年至五年	2,200	2,350
– 五年後	1,923	1,923
	4,273	4,644
貨幣掉期合約到期日		
– 一年內	140	312
– 一年至五年	490	140
– 五年後	3,880	–
	4,510	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息差每年百分之零點四八(二〇一一年：百分之零點四七)將定息掉換至浮息。貨幣掉期合約將外幣利率轉為港幣定息及浮息利率，有效利率分別為百分之四點一一及香港銀行同業拆息加加權平均息差百分之一點六五。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二億七千三百萬元(二〇一一年：港幣一千七百萬元)，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。

浮息掉換至定息息率百分之二點六六之掉期合約已於年內到期。於年結日，沒有未償還之浮息轉定息利率掉期合約。於二〇一一年六月三十日，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	
	2012	2011
浮息轉定息利率掉期合約到期日		
– 一年內	–	100

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

	2012	2011
按公平價值計入損益的金融資產		
海外上市股本證券	30	32
香港上市股本證券	558	612
	588	644
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	24	141
香港上市債務證券	20	-
	44	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：港幣七千八百萬元 (二〇一一年：港幣二億六千五百萬元))	79	262
海外非上市債務證券(二〇一一年市值：港幣八千一百萬元)	-	79
	79	341
	711	1,126

22 銀行存款及現金

銀行存款附有當時市場利率之利息。集團的銀行存款及現金約百分之三十五為港元(二〇一一年：百分之五十九)，百分之四十四為美元(二〇一一年：百分之二十三)，百分之二十為人民幣(二〇一一年：百分之十六)及百分之一為其他貨幣(二〇一一年：百分之二)。

23 銀行及其他借項

本集團

	說明	2012	2011
無抵押銀行透支		86	76
一年內須償還之長期銀行及其他借項	25	9,715	9,606
		9,801	9,682

賬項說明

(以港幣百萬元計)

24 業務及其他應付賬項

說明	2012		2011	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	20,206	40	17,686	20
應付顧客合約工程款項	19a 20	-	21	-
應付非控股權益	2,030	-	2,742	-
衍生金融工具	19b -	-	3	-
	22,256	40	20,452	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二十二億八千三百萬元(二〇一一年：港幣二十一億七千九百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之七十二(二〇一一年：百分之六十八)，六十一天至九十天佔百分之二(二〇一一年：百分之二)，而超過九十天則為百分之二十六(二〇一一年：百分之三十)。

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

本集團

	2012	2011
無抵押銀行透支	86	76
長期銀行及其他借款	71,180	60,359
	71,266	60,435

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

說明	2012	2011
有抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	5,119	150
一年後及兩年內	57	3,824
兩年後及五年內	725	910
五年後	56	-
	5,957	4,884
無抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	1,453	7,089
一年後及兩年內	8,742	16,858
兩年後及五年內	24,828	14,316
	35,023	38,263
其他無抵押借款，其償還期為		
一年內	2,643	2,367
一年後及兩年內	-	2,652
兩年後及五年內	11,940	2,690
五年後	15,117	9,503
	29,700	17,212
應付關連公司款項，其償還期為		
一年內	500	-
	71,180	60,359
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	23 (9,715)	(9,606)
	61,465	50,753

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	
	2012	2011	2012	2011
有抵押銀行借款	838	4,734	838	4,734
無抵押銀行借款	33,570	31,174	33,570	31,174
其他無抵押借款	27,057	14,845	28,565	15,489
	61,465	50,753	62,973	51,397

- (a) 於二〇一二年六月三十日，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四十二億七千三百萬元（二〇一一年：港幣四十六億四千四百萬元），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，是以前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二〇二七年六月（二〇一一年：二〇二六年六月），借款利率適當時作對沖後，於年結日實際利率為每年百分三點零二（二〇一一年：百分之二點三二）。
- (d) 以不同貨幣為單位（貨幣掉期後）的借項賬面值如下：

	2012	2011
港幣	44,672	44,968
美元	13,989	4,946
人民幣	12,529	10,448
其他貨幣	76	73
	71,266	60,435

- (e) 應付關連公司款項無抵押，實際利率為每年百分之零點四八，並有定期償還條款。實際利率參考香港銀行同業拆息加息差釐定。該關連公司為本公司若干董事為受益人之某些酌情信託所控制。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

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
於二〇一〇年七月一日	2,750	5,079	(648)	8	7,189
在收益表扣減	423	2,682	17	11	3,133
匯兌差額	20	269	(1)	-	288
於二〇一一年六月三十日及 二〇一一年七月一日	3,193	8,030	(632)	19	10,610
在收益表扣減	380	1,156	132	11	1,679
匯兌差額	9	153	(1)	1	162
於二〇一二年六月三十日	3,582	9,339	(501)	31	12,451

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三十四億二千一百萬元(二〇一一年：港幣三十億五千萬
元)，其中七百萬元(二〇一一年：無)之稅項虧損有不同到期日但不超過二〇一七年(二〇一一年：無)。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

	2012	2011
資產報廢及其他責任	61	58
電訊牌照之合同責任	707	781
	768	839

28 股本

	2012		2011	
	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	2,570	1,285
發行股票以代現金股息	46	23	-	-
期末	2,616	1,308	2,570	1,285

於二〇一二年一月十九日，本公司根據於二〇一一年十二月十九日公佈以股代息計劃，以港幣九十五元零二仙發行及分配每股面值五角的股份，合共四千五百一十四萬六千一百七十一股，給予就二〇一一年末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。

於二〇一二年四月廿七日，本公司根據於二〇一二年三月十九日公佈以股代息計劃，以港幣一百一十七元一角發行及分配每股面值五角的股份，合共五十五萬零六百九十二股，給予就二〇一二年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。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二〇一二年年報內之董事局報告書內。

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二百九十八萬二千份購股權予公司及其附屬公司之若干董事及僱員用以認購二百九十八萬二千股本公司普通股。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

29 購股權計劃(續)

新購股權計劃(續)

(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2011年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效或 取消	於2012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	4,704,000	-	-	(224,000)	4,480,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	-	2,982,000	-	(116,000)	2,866,000
			4,704,000	2,982,000	-	(340,000)	7,346,000
加權平均行使價(港幣)			111.40	116.90	-	113.28	113.55

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 失效或 取消	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
			-	4,840,000	-	(136,000)	4,704,000
加權平均行使價(港幣)			-	111.40	-	111.40	111.40

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
於二〇一〇年七月一日	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及七月一日	36,451	5,355	77,522	119,328
發行股票之溢價減支出	4,331	-	-	4,331
本年度溢利	-	-	14,566	14,566
已派截至二〇一一年六月三十日末期股息	-	-	(6,168)	(6,168)
已派本年度中期股息	-	-	(2,484)	(2,484)
以權益結算之股權支付確認	-	65	-	65
於二〇一二年六月三十日	40,782	5,420	83,436	129,638

於二〇一二年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣八百三十四億三千六百萬元(二〇一一年：港幣七百七十五億二千二百萬元)。

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

	2012	2011
投資物業公平價值變動前之營業溢利	24,988	21,366
折舊及攤銷	1,538	1,374
資產減值撥備	23	444
出售附屬公司虧損	-	2
出售投資物業溢利	(126)	(193)
出售固定資產(溢利)/虧損	(17)	23
出售可供出售投資項目溢利	(65)	(88)
投資項目股息收入	(132)	(99)
利息收入	(139)	(170)
股權支付	114	77
匯兌差額	46	197
營運資金變動前之營業溢利	26,230	22,933
供出售物業減少	11,276	15,986
供出售待發展物業增加	(29,090)	(22,806)
應收賬項、預付款項及其他增加	(251)	(10,305)
按公平價值計入損益的金融資產減少/(增加)	56	(108)
業務及其他應付賬項增加	2,347	1,483
已收取售樓訂金減少	(405)	(7,147)
營運產生之現金流入	10,163	36

(b) 出售附屬公司及資產

失去權益的資產及負債之分析：

	2012	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
銀行存款及現金	-	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)
	2012	2011
出售附屬公司之現金流入淨額：		
已收作價	-	528
已出售之銀行存款及現金	-	(38)
	-	490

賬項說明

(以港幣百萬元計)

31 綜合現金流量表說明(續)

(c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2012	2011
銀行存款及現金	14,338	7,898
銀行透支	(86)	(76)
	14,252	7,822
減：抵押銀行存款	(9)	(411)
	14,243	7,411

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，並已確認在綜合財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2012	2011
投資物業	12,233	10,249
供出售已落成樓宇存貨	142	190
	12,375	10,439
業務及其他應付賬項	289	225
稅項	43	58
遞延稅項	93	70
	425	353
收入	646	867
支出	198	410

33 關連人士交易

於本年度內，本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。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	
		2012	2011	2012	2011
利息收入	(a)	3	-	60	101
租金收入	(b)	-	-	1	1
租金支出	(b)	1	-	37	29
提供服務之其他收益	(c)	103	93	144	1,002
貨物購置及服務	(c)	-	-	319	322

- (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有關連人士訂立物業租約協議。
- (c) 向有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) 於二〇一二年六月，一間有關連公司提供港幣五億元無抵押貸款予本集團。本年度利息支出為港幣一萬四千九百九十一元，貸款餘額及條款披露於賬項說明25(e)。該貸款是一項符合上市規則第14A.65(4)條若干規定之關連交易，並根據上市規則第14A章所載有關規定獲得豁免披露或其他責任。

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：

	2012	2011
(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	2,424	2,941
已批准但未簽約	1,725	2,272
(b) 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	866	246
(c) 就銀行及財務機構給予共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣十二億三千五百萬元(二〇一一年：聯營公司及共同控制公司港幣十六億四千六百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一一年：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：

	2012	2011
附屬公司	65,148	55,636
聯營公司	-	363
共同控制公司	808	922
	65,956	56,921

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：

	2012	2011
一年內	9,814	8,331
一年至五年	12,683	10,369
五年後	1,948	1,627
	24,445	20,327

35 經營租約 (續)

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：

	2012	2011
一年內	903	704
一年至五年	1,066	735
五年後	789	583
	2,758	2,022

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額港幣九百萬元作為銀行擔保保證（二〇一一年：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）。

於年結日，本集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值約為港幣二百二十三億六千二百萬元的資產（其中包括銀行存款港幣九百萬元）（二〇一一年：港幣二百零二億七千四百萬元（其中包括銀行存款港幣八百萬元））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

於每年報告日，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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

37 重要會計判斷及估算 (續)

(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。

(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、銀行存款及現金、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他長期負債。此等這些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。

38 金融風險管理 (續)

(a) 外匯風險 (續)

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。

於二〇一二年六月三十日，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／減少約港幣五億一千萬元(二〇一一年：港幣一億八千萬元)。權益總額將減少／增加港幣一億零二百萬元(二〇一一年：港幣八千六百萬元)。

(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借款。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。

於二〇一二年六月三十日，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／增加約港幣二億五千四百萬元(二〇一一年：港幣三億九千一百萬元)。

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。二〇一一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個年結日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察此類投資之價格變動及市場環境轉變對價值之影響來管理風險。

於二〇一二年六月三十日，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／減少約港幣五千五百萬元及港幣三億一千九百萬元(二〇一一年：分別為港幣六千二百萬元及港幣二億九千四百萬元)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

38 金融風險管理(續)

(d) 信貸風險

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

本集團的業務客戶主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行貸款利率計算。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。

(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。

於二〇一二年 六月三十日	說明	合同貼現前					
		賬面值	現金流量 總額	一年後至 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	20,206	20,212	14,865	1,588	3,556	203
應付非控股權益	24	2,030	2,030	1,492	-	538	-
銀行及其他借項	23 & 25	71,266	81,049	11,836	10,459	40,823	17,931
其他長期負債	27	768	1,081	-	183	610	288
衍生金融工具	19b	-	-	-	-	-	-
		94,270	104,372	28,193	12,230	45,527	18,422

38 金融風險管理 (續)

(e) 流動資金風險 (續)

於二〇一一年 六月三十日	說明	賬面值	合同貼現前 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

(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，銀行存款，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。

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)

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。

於二〇一二年六月三十日

	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	841	-	841
香港上市債務證券	171	-	171
非上市債務證券	58	-	58
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	812	-	812
香港上市股本證券	1,312	-	1,312
非上市股本證券	-	212	212
按公平價值計入損益的金融資產			
海外上市股本證券	30	-	30
香港上市股本證券	558	-	558
衍生金融工具			
利率掉期	-	689	689
貨幣掉期	-	144	144
	3,782	1,045	4,827
金融負債			
衍生金融工具			
利率掉期	-	-	-
貨幣掉期	-	-	-
	-	-	-

38 財務風險管理 (續)

(f) 公平價值 (續)

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			
海外上市股本證券	32	–	32
香港上市股本證券	612	–	612
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)

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存款及現金。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。

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2012	2011
抵押銀行借款	5,957	4,884
無抵押銀行及其他借款	65,309	55,551
總借款	71,266	60,435
減：銀行存款及現金	(14,338)	(7,898)
淨債項	56,928	52,537
股東權益	346,559	306,965
淨債項與股東權益比率	16.4%	17.1%

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155頁至第216頁所載之賬項經於二〇一二年九月十三日由董事局通過。

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二〇一二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		業務	已發行普通股
		持有之應佔			股本面值／
		總股本權益(%)			註冊資本*
					(港幣)
新意網集團有限公司(在香港上市)	2	74.04		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	232,222,953
數碼通電訊集團有限公司(在香港上市)	3	66.51		電訊系統經營	103,672,114
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

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行普通股
		總股本權益(%)			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
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
Connick Limited	1	100		地產投資	US\$1
Cranejoy Limited		100		地產發展	350,000,000
冠和投資有限公司		100		地產發展及投資	1
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
僑宜有限公司		100		地產發展	2
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\$194,000,000*
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*

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行普通股
		總股本權益(%)			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
其異有限公司		100		地產投資	2
合維有限公司		100		地產發展	1
Gleamland Limited	1	100		地產投資	US\$1
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10) 999,998
新宏有限公司		100		地產發展	1
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*
廣州新天房地產發展有限公司	5b	70		地產發展	RMB798,000,000*
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
仲益有限公司		100		地產發展及投資	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
堅達投資有限公司		100		地產發展	1
置堡有限公司	6	100		地產投資	2
Lanecove Enterprise Limited	1	100		地產投資	US\$1
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

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行普通股
		總股本權益(%)			股本面值/ 註冊資本* (港幣)
Manceton Limited		100		地產投資	2
茂東有限公司		100		地產投資	1
Maxwear Limited	1	100		地產投資	US\$1
Mighty Choice Assets Limited	1	100		地產投資	US\$1
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
奧匯有限公司		100		酒店發展	1
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
寶崙有限公司		100		地產發展	1
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
森萬有限公司		100		酒店發展	2
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	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	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
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\$121,355,000*

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行普通股
		總股本權益(%)			股本面值/ 註冊資本* (港幣)
新鴻基環貿廣場房地產(南京)有限公司	5c	100		地產發展及投資	RMB721,914,400*
新鴻基環貿廣場房地產(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
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
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
偉城發展有限公司		100		地產發展	2
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*

主要附屬公司

- 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二〇一二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		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益(%)			
⁺ 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
[#] 華潤新鴻基房地產(杭州)有限公司	5		40	地產發展及投資	註冊股本
[#] 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
[#] 廣州宏城廣場房地產開發有限公司	6		50	地產投資	註冊股本
[#] 杭州潤鴻置業有限公司	5		40	地產發展	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
⁺ Newfoundland 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
[#] 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
[#] 祥寶投資(成都)有限公司	5		40	地產發展及投資	註冊股本
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
[#] 華潤新鴻基房地產(無錫)有限公司	5		40	地產發展	註冊股本
[#] 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。
 6. 在中華人民共和國成立及經營之合作經營企業。

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二〇一二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		業務	股份類別
			總股本權益(%)		
^{#+} 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

