



新鴻基地產發展有限公司

2012/13

中期報告

股份代號: 16

目錄

2	董事局及委員會
3	財務概要及公司資料
4	董事局主席報告書
14	簡明綜合財務資料的審閱報告
15	綜合收益表
16	綜合全面收益表
17	綜合財務狀況表
18	簡明綜合現金流量表
19	簡明綜合權益變動表
20	中期財務報表賬項說明
32	財務檢討
34	其他資料

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 霆(副董事總經理)
陳鉅源
鄭 準
陳國威(首席財務總監)
郭基輝(郭炳江之替代董事)
郭顯濃(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
胡家驪(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 霆
陳鉅源
鄭 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
梁樺涇

薪酬委員會

王于漸*
李家祥
關卓然
梁乃鵬

提名委員會

王于漸*
關卓然
葉迪奇
梁乃鵬

* 委員會主席

附註：梁高美懿女士獲委任為本公司獨立非執行董事，自二〇一三年三月一日起生效。

財務概要及公司資料

財務概覽

截至十二月三十一日止六個月	2012	2011	變動(%)
財務概覽(港幣百萬元)			
收入	31,777	36,420	-12.7
可撥歸公司股東溢利			
—賬目所示	22,515	21,131	+6.5
—基礎 ¹	11,546	11,773	-1.9
租金總收入 ²	7,801	6,946	+12.3
租金淨收入 ²	5,835	5,275	+10.6
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股溢利			
—賬目所示	8.60	8.22	+4.6
—基礎 ¹	4.41	4.58	-3.7
中期股息	0.95	0.95	—

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

公司資料

公司秘書

容上達

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

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
三菱東京UFJ銀行
三井住友銀行
瑞穗實業銀行
交通銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
大華銀行有限公司
恒生銀行有限公司
法國巴黎銀行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

胡關李羅律師行
孖士打律師行
徐嘉慎律師事務所
高偉紳律師行

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

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本中期報告印刷本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已收取或選擇收取本中期報告印刷本之英文版本或中文版本，但仍欲收取另一種語言版本；或(ii)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子形式收取本中期報告，但仍欲收取印刷本；或(iii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本中期報告時出現困難，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。

董事局主席報告書

我們謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月，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一百一十五億四千六百萬元，去年同期為港幣一百一十七億七千三百萬元。每股基礎溢利為港幣四元四角一仙，去年同期為港幣四元五角八仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百二十五億一千五百萬元及港幣八元六角，上年度同期為港幣二百一十一億三千一百萬元及港幣八元二角二仙。期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為港幣一百一十九億六千九百萬元，上年度同期的相應數額為港幣九十四億六千三百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一二年十二月三十一日止六個月之中期股息為每股港幣九角五仙，與上年度同期相同。

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，回顧期內入賬的物業銷售收益為港幣一百七十億九千八百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣六十四億零八百萬元，去年同期的相應溢利為港幣七十八億八千六百萬元。按所佔權益計算，集團錄得的合約銷售總額為港幣一百五十二億零九百萬元，上年度同期為港幣二百四十八億九千七百萬元。自二〇一三年初以來，集團的銷售表現令人鼓舞，合約銷售額逾港幣一百億元。

租金收入

集團的租金收入持續增長。連同合作項目的收益，期內租金總收入按年增加百分之十二至港幣七十八億零一百萬元，租金淨收入則增加百分之十一至港幣五十八億三千五百萬元。香港和內地的續租租金持續上升，以及內地新物業帶來的新增收入，均令集團的租金收入有穩健增長。

董事局主席報告書

香港地產業務

土地儲備

集團積極購入土地，在回顧期內，集團在香港新增四幅土地，包括港島北角一幅優質地皮。該地皮坐擁罕有的寬闊臨海面，配合集團的優質品牌，勢將令這個項目成為區內新地標。按所佔權益計算，新增四幅地皮合共可供發展樓面面積超過一百四十萬平方呎，大部分為優質的中小型單位。詳情請參閱下表。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
北角渣華道內地段第9027號	住宅/商場	100	701,000
將軍澳66D2區	住宅/商場	100	563,000
港島西卑路乍街97號	住宅/商舖	92	85,000
港島西西邊街38-52號	住宅/商舖	92	76,000
總計			1,425,000

於二〇一二年十二月，集團在香港的總土地儲備達四千六百五十萬平方呎，當中包括二千八百八十萬平方呎已落成投資物業，以及一千七百七十萬平方呎的發展中物業。按地盤面積計算，集團亦持有逾二千七百萬平方呎農地，分佈在新界多個地點，大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途階段。

地產發展

市場對香港住宅物業的基本需求保持穩健，特別是中小型單位。然而政府於過去四個月內推出兩輪措施以壓抑非本地人士、公司買家及投資者的需求。薪金的持續增加和合理的供樓負擔水平，以及較按揭息率為高的租金回報率，仍是有利市場的因素。預售樓花方面，供應亦有限。

在回顧期內，集團在香港的合約銷售總額約達港幣一百一十億元，主要推售的新項目為瓏門一期。該項目憑著獨特設計及頂級用料，將為屯門確立優質生活新標準，逾九成單位於開賣一個月內售出。於今年一月中開售的天晉II，質素卓越，加上位處規劃和配套設施完善的將軍澳市中心，深受買家歡迎，現已售出逾九成半單位，帶來超過港幣七十億元的收益。最近開售的Residence譽88，市場反應亦十分理想，集團自二〇一三年初以來在香港的物業銷售總收益近港幣九十億元。以上項目的理想銷情和成交價，正反映顧客對集團的優質產品和服務的持久信心。

集團正於港鐵將軍澳站以南市中心打造優質住宅區。除了近期落成由天晉、國際知名的酒店及套房酒店，以及時尚商場組成的綜合項目外，集團亦正於該區興建超過二百三十萬平方呎的優質住宅和零售物業，當中包括近期推售的天晉II和剛於二〇一二年十一月購入位於將軍澳66D2區的臨海地皮。集團不斷致力加強旗下項目的吸引力，從而提升其價值。這些將軍澳項目經精心策劃，務求達至最大的協同效應，集團亦將善用該區的整體城市規劃所帶來的優勢，為住客締造一個擁有偌大綠化地帶、便捷交通和各式消閒活動的優質生活環境。

集團憑藉發展優質項目，推動不同地區的發展和轉型。除了將軍澳外，集團亦正在迅速蛻變中的港島西區發展數個項目，包括Imperial Kennedy和另外兩個於近期購入的重建項目。港鐵西港島線將於二〇一四年通車，屆時由該區前往中環只需約十分鐘。

董事局主席報告書

按所佔樓面面積計算，集團於回顧期內在香港落成的四個項目合共一百八十萬平方呎；其中約三十萬平方呎零售樓面用作出租，包括港鐵屯門站上蓋的商場V City，有關資料可參閱下表。集團計劃在本財政年度的下半年建成的項目有一個，是位於觀塘的寫字樓物業，面積十二萬平方呎。

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)
龍門一期/V City	屯門鄉事會路83號	住宅/商場	合作發展	997,000
九龍貿易中心B座	葵昌路51號	寫字樓/商舖	100	509,000
俊匯中心	鴻圖道22號	寫字樓	100	207,000
昇御門	漆咸道北388號	住宅/商場	29	106,000
總計				1,819,000

投資物業

經過數十年的發展，集團已建立一個分佈全港而多元化的優質收租物業組合，並為集團帶來可觀的經常性收入。集團極重視物業質素、卓越服務，及不斷更新和優化旗下物業，藉此與租戶建立和保持長遠關係。這方面的長久堅持令旗下物業成為租戶擴充業務或搬遷時的理想之選。

在回顧期內，連同合作項目帶來的收益，集團來自香港的租金總收入上升百分之十至港幣六十四億八千二百萬元，主要由續租和新租租金上升帶動。集團收租物業組合的出租率維持在約百分之九十五的高水平。

集團繼續在香港各區發展新的優質投資物業，令集團的收租物業組合更具規模及更多元化。與此同時，集團不時檢視出售非核心物業的選擇，以優化旗下的物業組合。

商場

隨著零售業的銷售額持續增長，零售物業租務市場的環境依然向好。在回顧期內，集團在香港擁有超過一千萬平方呎的商場物業，整體租金保持不俗增長；商場項目分佈在不同區域的購物點，包括傳統遊客區。主要商場的租戶銷售額增幅高於全港平均值，出租率維持在約百分之九十六的高水平。

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、將軍澳東港城、沙田新城市廣場、大埔超級城、上水廣場和葵涌新都會廣場。連同集團旗下其他商場，集團擁有一個規模龐大和多元化的商場網絡，有助建立在零售租務市場的領導地位，並滿足顧客不斷轉變的需要。

中環國際金融中心商場位於香港核心商業區的心臟地帶，這個頂級商場匯聚多元化的國際級商戶，為顧客帶來全面購物體驗。該商場不斷優化商戶組合，並以創新的推廣活動，成功吸引本地顧客和遊客。銅鑼灣WTC More是另一個位於港島主要購物區的商場，以潮流商場為定位，有眾多國際零售商和海景餐廳。

董事局主席報告書

由政府推動的「起動東九龍」計劃預期令觀塘的商業和旅遊更為蓬勃，為各行各業帶來擴展業務的良機。APM作為這個充滿活力地區的主要區域性商場，將受惠於市場對區內優質零售店舖持續增加的需求。

隨著人口增長，將軍澳將成為充滿活力的社區，集團在區內的大規模發展為旗下商場帶來極佳的協同效應，當中包括位於港鐵將軍澳站一帶的將軍澳中心、PopCorn、發展中的二十多萬平方呎零售樓面，以及毗鄰港鐵坑口站的東港城。區內的消費力增加，將令這個擴展中的商場網絡持續興旺。

位於新界的區域性商場迎合區域內居民所需，表現持續出色。沙田新城市廣場位處港鐵東鐵線，商場於期內提升設施及優化商戶組合，錄得不俗的人流增長。大埔超級城將增添設備齊全的健身中心，加強商場追求生活品味的消費概念。接近邊境的上水廣場亦位於東鐵線，商場正積極優化商戶組合，以增加對鄰近地區顧客的吸引力。

不斷優化商場是保持超卓質素和競爭力的關鍵。旺角新世紀廣場的改造及翻新工程結合全新的商場設計，務求提供最便利的購物環境，滿足顧客期望。預期商場換上新面貌後，會廣受消費力不斷增加的本地顧客讚賞。

集團會在未來數年繼續拓展商場網絡。屯門V City商場已接近全部預租，將於二〇一三年中開業，大部分商戶將是首次進駐屯門區。集團相信這個全新購物點會吸引本地年輕顧客及遊客。

集團正為元朗和西九龍的長遠業務發展打下根基。位於元朗面積達四十七萬平方呎的全新商場，落成後將與兩個現有商場組成一百萬平方呎的YOHO Mall。YOHO Mall的發展潛力極佳，已有多家國際零售商有意進駐。港鐵南昌站住宅及商業發展項目中有接近三十萬平方呎的商場，並位處西鐵線和東涌線交匯處，往來多個人口密集的地區十分方便。這些新商場將鞏固集團在西九龍及新界西的地位，令集團在香港的商場網絡更趨多元化和更具規模。

寫字樓

寫字樓的新供應有限，而租務市場保持健康發展。集團在香港擁有逾一千萬平方呎的多元化寫字樓物業。集團的寫字樓物業大多位於中環以外地區的鐵路沿線，而市場對這些地區的寫字樓有殷切的需求。在回顧期內，集團寫字樓的整體出租率維持在高水平，租金收入亦有增加。

位於九龍站的環球貿易廣場是集團旗艦綜合項目之一，並在西九龍創建了全新的商業圈，鞏固了集團在香港寫字樓市場的領導地位。環球貿易廣場是香港最高的建築物，大樓包括香港麗思卡爾頓酒店和天際100香港觀景台，亦提供近二百五十萬平方呎的優質寫字樓樓面，幾近全部租出，租戶包括知名跨國和內地金融機構。

東九龍是集團在過去十年，致力將一個地區活化成受歡迎商業中心的最佳典範。規模龐大的觀塘創紀之城分多期發展，寫字樓已接近全數租出，租戶包括不同類型的國際和本地公司。東九龍現正急速發展成為全新的核心商業區，集團正處於有利位置，可以抓緊區內發展的機遇。

董事局主席報告書

集團其他位於中環以外地區的主要寫字樓物業包括灣仔新鴻基中心和中環廣場、旺角新世紀廣場及上水廣場，這些寫字樓的租務在期內表現良好，出租率處於高水平，租金亦有上升。

儘管全球經濟環境不明朗，但中環區的寫字樓租務市場仍然相對平穩。國際金融中心憑著坐落機場快線香港站的優越位置，以及具備全面配套設施包括國際金融中心商場、香港四季酒店和四季匯的優勢，令兩座頂級寫字樓得以在中環保持領導地位。

內地地產業務

土地儲備

在二〇一二年十二月，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備達八千二百三十萬平方呎，包括七千二百八十萬平方呎的發展中物業，當中逾百分之七十五將發展為優質住宅或服務式公寓。集團在內地持有的九百五十萬平方呎已落成投資物業，大部分是位於主要城市市中心的頂級寫字樓和商場。

地產發展

政府的調控措施有助內地房地產市場長遠的健康發展。主要城市的住宅市場在過去數月持續回暖，主要受惠於市場信心有所增加，以及之前累積的需求得到釋放。

在回顧期內，以所佔權益計算，集團錄得合約銷售額逾港幣四十億元。二〇一二年十二月，集團佔百分之七十權益、位於廣州天河區高尚地段的峻林開售，反應非常熱烈，接近九成首批推售的單位於數星期內售出。項目坐落優越地段，緊接兩條地鐵線之交匯處，並鄰近有直通車往返廣州和香港的廣州東站。集團全資擁有的上海濱江凱旋門的銷售進度理想，多個合資項目亦備受歡迎，包括位於廣州珠江新城商業區的天鑾及無錫的太湖國際社區。杭州服務式公寓悅璽於二〇一三年一月開售，銷情十分理想，現已售出九成的推售單位。踏入二〇一三年至今，內地項目的合約銷售額逾港幣十四億元。

按所佔權益計算，集團於回顧期內有一百六十萬平方呎位於廣州和無錫的物業落成，詳情可參閱下表。集團計劃於本財政年度下半年落成的項目包括一百三十萬平方呎的物業，其中約二十萬平方呎的上海環貿匯將留作出租用途。

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)
太湖國際社區第五期A	無錫太湖新城	住宅	40	982,000
天鑾第一期A	廣州珠江新城	服務式公寓	33	412,000
玖瓏湖第二期A	廣州九龍湖社區	住宅	60	211,000
總計				1,605,000

集團在內地的發展中項目如計劃進行。陸家嘴濱江凱旋門第一期的樓面面積逾五十萬平方呎，上蓋工程已經完成，內部裝修進展順利。合作項目之江九里位處杭州之江一個深受歡迎的豪華住宅區，建築工程正如期進行。

董事局主席報告書

投資物業

來自內地投資物業的租金收入在過去數年有顯著增長，成為集團一個重要的租務收益來源。回顧期內，儘管內地經濟放緩，但市場對集團投資物業的租務需求仍然強勁。連同合作項目帶來的收益，集團來自內地的租金總收入上升百分之三十三至港幣九億八千七百萬元，主要由續租和新租租金上升及新投資物業新增收益所帶動。

集團在香港打造了有「維港門廊」之稱的國際金融中心及環球貿易廣場，並把這次成功經驗延展至內地，將位於浦東的上海國金中心及浦西的上海環貿廣場發展為黃浦江兩岸的新地標。

上海國金中心的成功，充分印證集團具備在內地發展大型綜合項目的能力，同時令集團品牌在內地進一步獲得認同。該綜合發展項目包括高級商場、甲級寫字樓、上海浦東麗思卡爾頓酒店和豪華服務式套房酒店國金匯。上海國金中心兩座寫字樓的設計先進，無論質素和設施均力臻完美，吸引眾多國際和內地金融企業及專業服務機構租用。第一座寫字樓已獲全部進駐，第二座的出租率持續上升。

優質的上海國金中心商場是當地目前擁有最多高消費品旗艦店和專門店的商場之一，目前仍有不少國際品牌有濃厚興趣洽租進駐。上海國金中心商場以嶄新的推廣活動強化其高端市場的定位，商場人流在回顧期內錄得增長。面積超過十八萬平方呎的第二期商場已經開業，兩期商場均全數租出。

集團另一個旗艦綜合項目上海環貿廣場坐落浦西商業區心臟地帶，樓面面積將達三百萬平方呎，包括優質環貿IAPM商場、兩座甲級寫字樓和豪華住宅環貿匯。上海環貿廣場第一座寫字樓已經落成，六十六萬平方呎樓面接近全數租出，租戶包括多家跨國公司；第二座寫字樓正在興建中，預計於二〇一五年完工。環貿匯預計在今年落成，是追求都市品味生活的必然之選。

樓面面積達一百三十萬平方呎的環貿IAPM位於上海浦西傳統購物區淮海中路，為追求時尚高消費品的顧客提供新選擇，預計於二〇一三年中開業。環貿IAPM的零售樓面差不多悉數預租，租戶中有不少是首次在上海設立據點，商場亦積極推廣以提升其在上海和其他主要城市的知名度。

北京APM位於王府井傳統購物區，一個國際頂尖電子消費品牌亦在場內開設亞洲最大的旗艦店。商場不斷透過引入國際品牌以優化商戶組合，並已完成提升空間感和定位的改造及翻新工程，商戶及顧客的反應良好。

集團繼續在內地主要城市發展商場網絡。集團在廣州宏城商場項目佔百分之五十權益，項目位處天河地鐵站附近的傳統購物區，預計在二〇一五年開業。集團在內地擁有卓越的商場組合，中期而言，上海閔行綜合項目的商場將成為組合中另一個重要部分，集團佔該項目百分之三十五權益。這些全新的投資物業將強化集團在內地的收租物業網絡，亦是集團未來主要的增長動力之一。

董事局主席報告書

其他業務

酒店

香港酒店業在過去數月持續興旺。受訪港旅客持續增加所帶動，本港酒店整體入住率維持在高水平，房價亦繼續上升。

回顧期內，受惠於商務及消閒旅客的人數穩健增長，集團旗下酒店繼續有理想表現，房價繼續上升，按可供出租客房計的入住率維持在高水平。旺角帝京酒店現正進行大型翻新工程，以提升酒店的時尚感及格調。帝苑、帝都及帝景三間酒店的平均入住率維持在百分之九十五以上的高水平。香港四季酒店及香港麗思卡爾頓酒店在可出租客房平均收入方面仍繼續維持其市場領先地位，兩間酒店旗下有數間優質食肆獲《2013米芝蓮指南》星級榮譽。提供時尚品味住宿的香港W酒店，其房價繼續錄得增長。

香港九龍東皇冠假日酒店及香港九龍東智選假日酒店自分別於去年九月及十月開業後，業務運作暢順。皇冠假日酒店設有華麗的婚禮花園，以及無柱式設計的宴會禮堂，吸引大量準新人查詢訂場事宜。該兩間新酒店與集團旗下業務產生協同效應，包括有助帶動集團位於將軍澳區的商場人流，並提升天晉及天晉II作為區內全新地標式住宅發展項目的地位。

上海浦東麗思卡爾頓酒店的業務增長穩健，開業兩年以來，酒店的服務及市場定位日益獲得顧客認同，口碑載道，是訪滬旅客的理想之選。

電訊及資訊科技

數碼通

儘管本地市場競爭加劇，數碼通的服務收益仍然錄得增長。數碼通於二〇一二年八月推出4G網絡，擴展其在網絡表現方面的領導地位。數碼通開發和推出獨家服務，以滿足顧客需要，充分反映該公司體貼顧客所需。數碼通將繼續提供不同種類的優質服務，提供全面的顧客體驗。集團對數碼通的前景充滿信心，並會繼續持有該公司股權作長線投資。

新意網

新意網於回顧期內錄得收入及營運溢利增長。互聯優勢繼續是香港主要的中立數據中心服務供應商，旗下數據中心的出租率令人滿意。新意網將在優良往績及穩健財政實力的基礎上，繼續拓展其核心業務。

基建及其他業務

集團在香港的基建及運輸業務整體有滿意表現。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。內河碼頭受到主要出口市場放緩所影響，機場空運中心的業務則表現理想。集團持有香港商用航空中心百分之三十五權益，該中心的業務在期內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，長遠可為集團帶來穩定收入來源。

集團財務

集團的財政狀況保持穩健，維持低借貸水平並擁有充裕的流動資金，利息覆蓋率繼續處於理想水平。於二〇一二年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十六點五。

集團與銀行保持良好業務關係。回顧期內，集團所有到期銀行信貸額均以具競爭力的條款續期。集團最近就上海環貿廣場一份人民幣二十七億元的銀團貸款再融資，市場反應熱烈，亦在超低息率的環境下，透過中期票據發行機制發行了港幣三億元的三年期定息債券，以及港幣七億五千萬元的十年期定息債券，以拓展其資金來源及延長債務年期。於二〇一三年一月，集團成功發行新的港幣三億元十年期定息債券，以及

董事局主席報告書

新的五億美元的十年期定息債券，深受投資者歡迎。這些融資活動為集團籌集大量已承諾備用資金，以配合業務持續發展。銀行及投資者的全力支持，反映出他們對集團的均衡業務模式、優質資產、穩健財務實力及優秀管理團隊充滿信心。

集團大部分借款均以港元為單位，故此外匯風險低。集團繼續奉行審慎的財務策略，並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品的交易。

集團一直在香港地產公司之中獲得最高信貸評級。穆迪及標準普爾分別給予集團A1及A+的信貸評級，評級展望均為負面。此外，集團的共同控制公司IFC Development Limited最近分別獲穆迪及標準普爾給予A2及A的信貸評級，評級展望均為穩定。

企業管治

集團具備維護良好企業管治的機制。董事局現有十八名董事，在董事局各委員會的支援下，董事局負責制訂及通過集團的整體策略。由十二名成員組成的執行委員會定期舉行會議、制訂政策，並就重要業務事宜作出決定。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。董事局已委任多一名獨立非執行董事，由二〇一三年三月一日起生效。該任命將進一步強化董事局，令獨立非執行董事的數目佔董事局人數逾三分之一。

董事局通過評定審核委員會、管理層以及內部和外聘核數師對內部監控系統不時檢討的結果，以持續評估及維持內部監控系統的功效。

集團適時透過不同渠道發放公司資訊，包括新聞稿、年報和中期報告以及公告，全部資料均可於集團網站瀏覽以維持高透明度。集團亦召開新聞發布會及與投資界會面，令持份者了解集團的業務策略及發展。

集團持續保持良好企業管治的努力，廣受投資界認同。集團獲財經雜誌《Euromoney》頒發在地產類別中的「亞洲最佳管理公司」殊榮。集團亦獲財經雜誌《Corporate Governance Asia》頒發多個獎項，包括「最佳投資者關係公司」、「最佳投資者關係專業人員」及「最佳企業社會責任」。集團將繼續悉力實踐高水平的良好企業管治。

可持續發展

可持續發展的理念對集團的長遠發展及成功至為重要，集團不單在業務發展上秉持這信念，亦透過關懷社群及愛護環境，進一步實踐此目標。

集團在多個層面與顧客保持緊密聯繫，以培養顧客對品牌的持續信賴，同時為員工提供培訓及發展事業的機會，確保可以實現持續發展。作為負責任的發展商，集團積極支持保護環境，並持續推動社區發展，這些理念在集團最近發表的《可持續發展報告》中亦有詳述。

顧客服務是集團其中一個重點，目標是與顧客建立長遠關係，鞏固顧客對集團產品的信任。集團時刻緊貼及回應不斷轉變的潮流，以創新意念滿足顧客的期望。集團特設專業的跨部門交樓小組，負責在業主收樓前檢驗新落成物業的單位。集團旗下物業管理公司康業及啟勝為顧客提供增值服務，與顧客建立良好關係。集團重視為商業大廈及商場提供優質服務，因而深受租戶信賴，訪客及遊人亦同時受惠。

集團透過不同渠道聆聽顧客意見，提升服務質素。新地會現時為本港最大的地產專會，為三十一萬會員提供多種優惠，藉以建立緊密聯繫。新地會是促進集團與會員雙向溝通的一個有效渠道，同時收集潛在客戶的意見，爭取他們的長期支持。

集團深信公司要繼續成功及持續發展，員工是不可或缺的元素。集團為各職級員工提供全面的培訓，讓員工得以盡展潛能，亦為所有新入職的員工安排適切的迎新活動，協助他們了解集團的使命、價值觀及企業

董事局主席報告書

文化。集團為管理人員安排工作坊及講座，以增強他們的工作能力，並提供眾多與專業技能及專業發展相關的課程。另外，集團為員工及其家屬舉辦社交及康樂活動，為工作環境增添姿采，亦定期安排活動予退休員工。

集團將可持續發展方面的工作擴展至公司以外範疇，令成效得以持久，當中環保是其中一個關鍵環節。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業務環節，並致力將業務運作對生態的影響減至最低。公司銳意為所有新發展項目取得環保建築證書，既可惠及社會，亦可增強這些項目的吸引力。

集團的「新地G能量」集中統籌、建立和展示集團的綠色政策方案及成就。有關計劃包括提升市民環保意識、「新地齊心愛自然」清潔沙灘及觀賞大自然的活動，令香港成為更美好的家園。

集團成立「以心建家送暖行動」為社會上有需要人士提供及時支援，體現了集團在發展可持續社區更廣泛的承諾。集團鼓勵員工運用專業技能，協助有需要人士。集團義工隊目前超過二千名成員，藉著參與各類活動，服務不同社群。集團在旗下地標物業環球貿易廣場舉辦首屆「勇闖ICC-100 — 新地公益金慈善跑」，支持兒童及青年服務，同時鼓勵全民追求健康和積極的生活模式。

集團透過「新地開心閱讀」計劃推動本港的閱讀及寫作風氣，協助年輕一代為將來作好準備。「新地開心閱讀」持續舉辦多項計劃包括再度安排基層兒童參與香港書展，而第四屆「年輕作家創作比賽」亦首次將參賽資格伸延至內地。集團亦開始公布「新地喜『閱』指數」，調查香港人的閱讀興趣。新鴻基地產郭氏基金設有多個獎學金和助學金，協助優秀學生升學。該基金一直履行承諾，撥款支持關愛基金。

「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，集團一直被納入為成份股之一，與此同時，集團亦已發表第二份《可持續發展報告》，兩者均彰顯集團在可持續發展方面所付出的努力。最新的《可持續發展報告》再次以全球報告倡議組織(GRI) G3.1 指引編製，並首次將集團旗下的帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店及帝景酒店納入報告範圍。該報告通過第三方獨立審核認證，在應用層面的基準上獲得B+評級，反映今次的報告較上一份進步，並展現集團在增加透明度和推動可持續發展方面的承諾。

展望

環球經濟預期在二〇一三年會有所改善，利好的因素包括美國房地產市場正在復甦，主要央行持續維持低利率及擴大量化寬鬆等貨幣政策。然而，歐元區的債務水平高企及美國應對財政赤字的措施，仍是主要風險所在。

內地致力繼續推進城鎮化、改革經濟及提升基建，將令來年經濟增長有所提升。集團對內地的長遠前景充滿信心，預期住宅市場將受惠於首次購房的需求及社會日趨富裕等有利因素。

隨著內地經濟改善，香港經濟增長在今年預計會有所提升。本地消費穩健、基建投資堅穩、旅客消費增長及金融市場交投活躍，都是經濟增長的動力。深圳前海可望發展為現代服務業中心，有關計劃將配合香港作為離岸人民幣中心的發展，進一步鞏固本港的國際金融中心地位。上述因素連同低按揭利率和市民持續增長的收入，均支持對首次置業及換樓的需求，但上星期推出的新一輪樓市措施或會影響市場的交投及氣氛。於可見未來，新住宅供應仍然有限。

董事局主席報告書

集團將以物業銷售及投資物業收入達至均衡為目標。為配合不斷轉變的住宅物業市場，集團將繼續提供優質產品及服務，以及精心設計的單位組合，務求切合顧客需要。集團會尋求增加土地儲備的良機，並會在新項目準備就緒後盡快推售。在未來九個月，集團推售的主要香港住宅項目包括港島西豪華住宅項目 Imperial Kennedy、港鐵屯門站上蓋瓏門第二期，以及元朗低密度住宅項目爾巒和位於粉嶺的優質項目；當中大部分項目以中小型單位為主。在內地方面，將推售的主要合資項目包括杭州之江九里第一期、廣州天河區峻林第二批單位、成都環貿廣場住宅部分天曜和廣州花都御華園的另一批次。此外，集團全資擁有的陸家嘴濱江凱旋門亦將推出新一批單位。

集團是香港擁有最多投資物業的地產商之一，投資物業組合多元化，並正在建構內地的收租物業組合。集團將透過發展新項目，並檢視出售非核心投資物業的選擇，不斷優化投資物業組合。租金收入是集團增長動力之一，將可繼續受惠於高出租率、續租租金上升以及來自新增投資物業的收益。

集團在中港兩地的新建商場將增強和擴展其商場網絡。在今年稍後開業的商場包括港鐵屯門站上蓋的V City 及位於上海環貿廣場、以時尚尊貴作定位的環貿IAPM。中期而言，集團將在港鐵元朗站發展區域商場YOHO Mall，以及在港鐵南昌站上蓋發展優質商場，兩者將增強集團在西九龍及新界西的市場地位。在內地方面，發展中的商場包括毗鄰廣州天河地鐵站的宏城商場，以及上海閔行區莘莊地鐵站上蓋綜合發展項目中的商場。這些項目將進一步提升當地顧客對集團優質品牌的認同。隨著內地投資物業組合漸趨成熟，其對集團租金總收入的貢獻在未來數年將會顯著上升。

香港及內地重點城市的酒店將可受惠於區內旅遊業蓬勃發展。最近開業的香港九龍東皇冠假日酒店及九龍東智選假日酒店，加上集團計劃在內地重點城市綜合發展項目中興建的酒店，將令旗下酒店業務為集團帶來更多收益。

集團將繼續秉持高水平的企業管治和強化管理團隊及其架構。作為負責任的企業公民，集團將會不斷透過慈善及環保活動，使香港成為更美好的家園。與此同時，憑著審慎的財務管理原則，加上理想的租金收入及穩健的物業銷售業務，集團將可達至可持續發展，並克服未來各種挑戰。

如無不可預測情況，預期集團今個財政年度的業績將有滿意的表現。

致謝

梁高美懿女士獲委任為本公司的獨立非執行董事，於二〇一三年三月一日起生效。梁女士在銀行界擁有豐富經驗，對集團長遠業務發展將有莫大裨益。

我們亦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，二〇一三年二月二十八日

簡明綜合財務資料的審閱報告

Deloitte. 德勤

致新鴻基地產發展有限公司董事局

(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審閱列載於第15頁至第31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」)的簡明綜合財務資料，此簡明綜合財務資料包括於二〇一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的有關綜合收益表、綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表，以及若干賬項說明。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報簡明綜合財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對簡明綜合財務資料作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向整體董事局報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。簡明綜合財務資料審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員詢問，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以未能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並無察覺到任何事項，使我們相信簡明綜合財務資料在重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二〇一三年二月二十八日

綜合收益表

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)
截至十二月三十一日止
六個月

說明	二〇一二年	二〇一一年	
收入	2	31,777	36,420
銷售成本		(17,958)	(20,774)
毛利		13,819	15,646
其他淨收益		507	194
銷售及推銷費用		(1,567)	(1,412)
行政費用		(973)	(931)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2	11,786	13,497
投資物業之公平價值增加		10,430	8,643
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		22,216	22,140
財務支出		(1,009)	(756)
財務收入		73	59
淨財務支出	3	(936)	(697)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣十八億五千萬元 (二〇一一年:港幣十八億三千七百萬元)):			
聯營公司		361	94
共同控制公司		3,387	3,014
	2	3,748	3,108
稅前溢利	4	25,028	24,551
稅項	5	(2,175)	(2,959)
本期溢利		22,853	21,592
應佔:			
公司股東		22,515	21,131
非控股權益		338	461
		22,853	21,592
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)		2,524	2,484
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	6(a)		
基本及攤薄後		\$8.60	\$8.22
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)	6(b)		
(每股基礎溢利)			
基本及攤薄後		\$4.41	\$4.58

綜合全面收益表

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)
截至十二月三十一日止
六個月

	二〇一二年	二〇一一年
本期溢利	22,853	21,592
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額	297	1,246
現金流對沖之公平價值虧損撥入收益表	—	1
可供出售投資項目：		
一公平價值收益／(虧損)	398	(381)
一售出項目後之公平價值虧損／(收益)撥入收益表	21	(1)
	419	(382)
所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益／(支出)		
一境外業務折算賬項之匯兌差額	199	(59)
期內其他全面收益	915	806
期內全面收益總額	23,768	22,398
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	23,409	21,813
非控股權益	359	585
	23,768	22,398

綜合財務狀況表

於二〇一二年十二月三十一日
(以港幣百萬元計)

		(未經審核) 二〇一二年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一二年 六月三十日
	說明		
非流動資產			
投資物業	7	247,855	233,867
固定資產	8	19,622	18,591
聯營公司		4,143	3,825
共同控制公司		48,312	45,690
應收放款	9	637	587
其他金融資產	10	3,698	3,522
無形資產		4,498	4,699
		328,765	310,781
流動資產			
供出售物業		124,746	117,144
存貨		372	437
應收賬項、預付款項及其他	11	26,208	24,159
其他金融資產	12	715	711
銀行存款及現金		11,551	14,338
		163,592	156,789
流動負債			
銀行及其他借項		(5,931)	(9,801)
業務及其他應付賬項	13	(23,796)	(22,256)
已收取售樓訂金		(4,706)	(3,120)
稅項		(5,228)	(6,750)
		(39,661)	(41,927)
流動資產淨值			
		123,931	114,862
資產總額減流動負債			
		452,696	425,643
非流動負債			
銀行及其他借項		(66,234)	(61,465)
遞延稅項		(12,820)	(12,451)
其他長期負債		(665)	(768)
		(79,719)	(74,684)
資產淨值			
		372,977	350,959
資本及儲備			
股本	14	1,328	1,308
資本溢價及儲備金		366,974	345,251
股東權益			
		368,302	346,559
非控股權益			
		4,675	4,400
權益總額			
		372,977	350,959

董事：
郭炳江
郭炳聯

簡明綜合現金流量表

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)
截至十二月三十一日止
六個月

	二〇一二年	二〇一一年
經營業務之現金流入淨額	2,348	2,228
投資活動之現金支出淨額	(3,310)	(1,765)
融資活動之現金(支出)／流入淨額		
— 提取銀行及其他借項淨額	1,032	1,770
— 支付股東股息	(1,681)	—
— 支付非控股權益股息	(247)	(200)
— 其他	(1,000)	(484)
	(1,896)	1,086
現金及現金等值項目(減少)／增加	(2,858)	1,549
期初結存之現金及現金等值項目	14,243	7,411
匯率變動之影響	20	21
期末結存之現金及現金等值項目	11,405	8,981
期末結存之現金及現金等值項目分析		
銀行存款及現金	11,551	9,220
銀行透支	(140)	(130)
	11,411	9,090
減：抵押銀行存款	(6)	(109)
	11,405	8,981

簡明綜合權益變動表

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)

	公司股東應佔						總額	非控股 權益	總額
	股本	資本溢價	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利			
於二〇一一年七月一日	1,285	36,451	766	1,217	6,038	261,208	306,965	5,230	312,195
本期溢利	—	—	—	—	—	21,131	21,131	461	21,592
期內其他全面收益/(支出)	—	—	1	(381)	1,062	—	682	124	806
期內全面收益總額	—	—	1	(381)	1,062	21,131	21,813	585	22,398
以權益結算之股權支付確認	—	—	35	—	—	—	35	26	61
應付股息(二〇一一年末期股息 每股港幣二元四角)	—	—	—	—	—	(6,168)	(6,168)	—	(6,168)
收購附屬公司的另加權益而調整	—	—	(3)	—	—	—	(3)	2	(1)
出售附屬公司的權益而調整	—	—	1	—	—	—	1	—	1
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	—	2	2
支付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	(200)	(200)
於二〇一一年十二月三十一日	1,285	36,451	800	836	7,100	276,171	322,643	5,645	328,288
於二〇一二年七月一日	1,308	40,782	867	1,161	6,805	295,636	346,559	4,400	350,959
本期溢利	—	—	—	—	—	22,515	22,515	338	22,853
期內其他全面收益	—	—	—	416	478	—	894	21	915
期內全面收益總額	—	—	—	416	478	22,515	23,409	359	23,768
發行股票減支出後淨額	20	4,577	—	—	—	—	4,597	—	4,597
以權益結算之股權支付確認	—	—	10	—	—	—	10	11	21
支付股息(二〇一二年末期股息 每股港幣二元四角)	—	—	—	—	—	(6,278)	(6,278)	—	(6,278)
出售附屬公司的權益而調整	—	—	5	—	—	—	5	5	10
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	—	152	152
支付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	(252)	(252)
於二〇一二年十二月三十一日	1,328	45,359	882	1,577	7,283	311,873	368,302	4,675	372,977

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

本集團之簡明中期財務報表已按照由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六編製而成。除下述的會計政策變動外，於中期財務報表所使用之會計政策與編製截至二〇一二年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

(b) 會計政策之變動

在本會計期內，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈報」。該修訂本適用於本集團由二〇一二年七月一日開始之財政年度。香港會計準則第1號(修訂本)要求公司將其他全面收益的項目分為兩類：(i)將來不會重新歸入損益的項目；及(ii)可能其後重新歸入損益的項目。這項修訂本已追溯應用。採納香港會計準則第1號(修訂本)對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提早採納以下可能與本集團相關的已頒佈但於本會計期內尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋：

香港財務報告準則之修訂	2009–2011年香港財務報告準則系列
	年度之改進 ¹
香港會計準則第19號(經2011年修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(經2011年修訂)	獨立財務報表 ¹
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 ¹
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露一抵銷金融資產及金融負債 ¹
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 ³
香港財務報告準則第10號、第11號及 第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及披露其他 實體的權益：過渡指引 ¹
香港財務報告準則第10號、第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ¹

¹ 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效

² 於2014年1月1日或以後開始之會計期間生效

³ 於2015年1月1日或以後開始之會計期間生效

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料

分部溢利是指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。

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

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月

	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	13,327	5,395	668	219	13,995	5,614
中國內地	444	(214)	2,560	952	3,004	738
新加坡	—	—	99	56	99	56
	13,771	5,181	3,327	1,227	17,098	6,408
物業租賃						
香港	5,271	3,910	1,211	999	6,482	4,909
中國內地	920	629	67	39	987	668
新加坡	—	—	332	258	332	258
	6,191	4,539	1,610	1,296	7,801	5,835
酒店經營	1,722	400	307	106	2,029	506
電訊	5,888	615	—	—	5,888	615
運輸、基建及物流	1,713	501	1,351	94	3,064	595
其他業務	2,492	565	151	43	2,643	608
	31,777	11,801	6,746	2,766	38,523	14,567
其他淨收益		507		—		507
未分配的行政費用		(522)		—		(522)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		11,786		2,766		14,552
投資物業之公平價值增加		10,430		1,984		12,414
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		22,216		4,750		26,966
淨財務支出		(936)		(148)		(1,084)
稅前溢利		21,280		4,602		25,882
稅項						
— 集團		(2,175)		—		(2,175)
— 聯營公司		—		(31)		(31)
— 共同控制公司		—		(823)		(823)
本期溢利		19,105		3,748		22,853

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

截至二〇一一年十二月三十一日止六個月

	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	20,212	7,606	117	75	20,329	7,681
中國內地	227	31	818	140	1,045	171
新加坡	—	—	56	34	56	34
	20,439	7,637	991	249	21,430	7,886
物業租賃						
香港	4,785	3,621	1,104	913	5,889	4,534
中國內地	687	477	56	48	743	525
新加坡	—	—	314	216	314	216
	5,472	4,098	1,474	1,177	6,946	5,275
酒店經營	1,607	463	292	102	1,899	565
電訊	5,060	661	—	—	5,060	661
運輸、基建及物流	1,625	478	1,327	89	2,952	567
其他業務	2,217	482	101	17	2,318	499
	36,420	13,819	4,185	1,634	40,605	15,453
其他淨收益		194		—		194
未分配的行政費用		(516)		—		(516)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		13,497		1,634		15,131
投資物業之公平價值增加		8,643		1,863		10,506
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		22,140		3,497		25,637
淨財務支出		(697)		(82)		(779)
稅前溢利		21,443		3,415		24,858
稅項						
— 集團		(2,959)		—		(2,959)
— 聯營公司		—		(10)		(10)
— 共同控制公司		—		(297)		(297)
本期溢利		18,484		3,108		21,592

本集團之資產總值與去年年報當日所呈報的並無重大分別。

其他淨收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

3. 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一二年	二〇一一年
利息支出		
銀行借款及透支	639	565
須於五年內全數償還之其他借項	203	81
不須於五年內全數償還之其他借項	315	206
	1,157	852
名義非現金利息	48	51
減：撥作資本性支出之金額	(196)	(147)
	1,009	756
銀行存款之利息收入	(73)	(59)
	936	697

4. 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一二年	二〇一一年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	7,759	11,996
其他存貨銷售成本	2,927	2,232
折舊及攤銷	615	591
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	201	170
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	606	525
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	2,726	2,414
股權支付	21	61
可供出售投資項目減值撥備	—	20
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	—	109
及計入：		
售出可供出售投資溢利	96	21
上市及非上市投資股息收入	69	78
上市及非上市債務證券利息收入	36	38
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	88	—

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

5. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一二年	二〇一一年
本期稅項		
香港利得稅	1,741	1,711
往年準備之低估	1	11
	1,742	1,722
香港以外稅項	117	95
	1,859	1,817
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	281	858
其他暫時差異之產生及回撥	35	284
	316	1,142
	2,175	2,959

香港利得稅根據期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。

6. 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣二百二十五億一千五百萬元(二〇一一年：港幣二百一十一億三千一百萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十六億一千八百四十一萬二千一百二十三股(二〇一一年：二十五億七千零三萬九千一百八十一股)計算。截至二〇一二年十二月三十一日止，按香港會計準則第33號「每股溢利」計算攤薄後每股溢利，由於尚餘購股權經調整後的行使價較期內平均市場價高，假設所有公司尚餘購股權被視作沒有行使。截至二〇一一年十二月三十一日止期內攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十五億七千零九萬五千九百四十股，此乃包括期內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數五萬六千七百五十九股計算。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

6. 每股溢利(續)

(b) 每股基礎溢利

此外，本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一百一十五億四千六百萬元(二〇一一年：港幣一百一十七億七千三百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一二年	二〇一一年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	22,515	21,131
投資物業公平價值之增加	(10,430)	(8,643)
相關遞延稅項計入之影響	281	858
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	1,000	105
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	(1,984)	(1,863)
— 相關遞延稅項計入之影響	134	26
	(10,999)	(9,517)
非控股權益	30	159
投資物業估值變動淨額之影響	(10,969)	(9,358)
公司股東應佔基礎溢利	11,546	11,773

7. 投資物業

(a) 期內變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一二年七月一日	214,792	19,075	233,867
添置	569	2,882	3,451
落成後轉撥	3,600	(3,600)	—
重建轉撥	(212)	212	—
出售	(135)	—	(135)
撥往其他物業	(13)	—	(13)
匯兌差額	204	51	255
公平價值之增加	10,031	399	10,430
於二〇一二年十二月三十一日	228,836	19,019	247,855

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

7. 投資物業(續)

(b) 以上物業之估值包括：

	二〇一二年 十二月三十一日
持有之香港物業	
長期契約(不少於五十年)	29,796
中期契約(少於五十年但不少於十年)	167,271
持有之香港以外物業	
長期契約(不少於五十年)	1,435
中期契約(少於五十年但不少於十年)	49,353
	247,855

(c) 本集團投資物業已於二〇一二年十二月三十一日及二〇一二年六月三十日由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。

8. 固定資產

期內增加的固定資產總額為港幣十八億七千五百萬元。出售的固定資產之賬面淨值為港幣七百萬元。

9. 應收放款

	二〇一二年 十二月三十一日	二〇一二年 六月三十日
應收放款	673	623
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(36)	(36)
	637	587

應收放款包括應收按揭放款以物業為抵押，及於報告結算日二十年內依不同年期，每月分期還款，其利息以銀行貸款利率作為參考。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

10. 其他金融資產

	二〇一二年 十二月三十一日	二〇一二年 六月三十日
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	878	817
香港上市債務證券	157	151
非上市債務證券	58	58
	1,093	1,026
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	847	812
香港上市股本證券	1,398	1,312
非上市股本證券	360	372
	2,605	2,496
	3,698	3,522
上市證券市值		
海外上市	1,725	1,629
香港上市	1,555	1,463
	3,280	3,092

11. 應收賬項、預付款項及其他

	二〇一二年 十二月三十一日	二〇一二年 六月三十日
應收賬項、按金及預付款項	21,869	18,546
收購物業按金	3,460	4,590
應收顧客合約工程款項	114	81
短期放款	110	109
衍生金融工具	655	833
	26,208	24,159

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一百五十四億四千四百萬元(二〇一二年六月三十日：港幣一百二十八億四千六百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十三，六十一天至九十天佔百分之一，而超過九十天則為百分之六(二〇一二年六月三十日：分別為百分之九十四，百分之一及百分之五)。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

12. 其他金融資產

	二〇一二年 十二月三十一日	二〇一二年 六月三十日
按公平價值計入損益的金融資產		
海外上市股本證券	13	30
香港上市股本證券	656	558
	669	588
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	23	24
香港上市債務證券	23	20
	46	44
持有至到期日一年內到期之債務證券		
海外上市債務證券 (二〇一二年六月三十日之市值：港幣七千八百萬元)	—	79
	715	711

13. 業務及其他應付賬項

	二〇一二年 十二月三十一日	二〇一二年 六月三十日
應付賬款及應付費用	21,758	20,206
應付顧客合約工程款項	54	20
應付非控股權益	1,953	2,030
衍生金融工具	31	—
	23,796	22,256

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二十五億九千八百萬元(二〇一二年六月三十日：港幣二十二億八千三百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之七十五，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之二十三(二〇一二年六月三十日：分別為百分之七十二，百分之二及百分之二十六)。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

14. 股本

	股數 百 萬 股	金 額
法定：		
每股面值港幣五角之普通股		
本期期初及期末	2,900	1,450
已發行及繳足：		
每股面值港幣五角之普通股		
本期期初	2,616	1,308
發行股票以代現金股息	41	20
本期期末	2,657	1,328

於二〇一二年十二月二十日，本公司根據於二〇一二年十一月二十三日公佈以股代息計劃，以港幣一百一十二元零四仙發行及分配每股面值五角的已繳足股份，合共四千一百零三萬三千二百一十八股，給予就二〇一二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。

15. 購股權計劃

本公司以二〇一二年十一月十五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於二〇〇二年十二月五日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。

前購股權計劃

期內，本公司以每批港幣一元授出一百四十七萬四千份購股權予本公司及其附屬公司之若干董事及僱員用以認購一百四十七萬四千股本公司普通股，其後，有一百四十萬八千份購股權被承授人接納。隨著前購股權計劃終止，再無購股權可授出，但尚未行使之購股權將依照其規定繼續有效及可行使。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

15. 購股權計劃(續)

前購股權計劃(續)

於二〇一二年十二月三十一日止六個月認購本公司普通股購股權之變動已載列如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				於二〇一二年十二月三十一日
			於二〇一二年七月一日	於期內授出	於期內行使	於期內失效或取消	
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至2015年7月11日	4,480,000	—	—	(304,000)	4,176,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至2016年7月10日	2,866,000	—	—	(474,000)	2,392,000
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至2017年7月10日	—	1,408,000	—	—	1,408,000
			7,346,000	1,408,000	—	(778,000)	7,976,000
加權平均行使價(港幣)			113.55	96.15	—	114.75	110.36

於二〇一一年十二月三十一日止六個月認購本公司普通股購股權之變動已載列如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				於二〇一一年十二月三十一日
			於二〇一一年七月一日	於期內授出	於期內行使	於期內失效或取消	
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	—	—	(208,000)	4,496,000
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	—	(58,000)	2,924,000
			4,704,000	2,982,000	—	(266,000)	7,420,000
加權平均行使價(港幣)			111.40	116.90	—	112.60	113.57

新購股權計劃

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月期間，沒有購股權根據新購股權計劃授出。

本公司授出購股權之詳情及於期內授出購股權公平價值之評估已載列於此中期報告中其他資料下的購股權計劃部分內。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

16. 關連人士交易

期內本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。以下是本集團與有關連人士在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	
	截至十二月三十一日止		截至十二月三十一日止	
	六個月		六個月	
	二〇一二年	二〇一一年	二〇一二年	二〇一一年
利息收入	2	1	53	18
租金收入	(a) —	—	1	1
租金支出	(a) —	—	20	17
提供服務之其他收益	(b) 14	20	9	79
貨物購置及服務	(b) —	—	170	136

- (a) 本集團在日常業務過程中按一般商業條款與關連人士訂立物業租約協議。
- (b) 向關連人士購買貨品及提供服務是按正常業務的價格及條款進行，與本集團其他供應商或客戶相若。
- (c) 流動負債項下之銀行及其他借項包括一項港幣五億元之應付關連公司款項。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。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，其參考香港銀行同業拆息加息差釐定，並於一年內到期償還。期內利息支出為港幣一百萬元(二〇一一年：無)。該關連交易符合上市規則第14A.65(4)條之若干規定獲得豁免披露或其他責任。

17. 或然負債及承擔項目

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：

	二〇一二年 十二月三十一日	二〇一二年 六月三十日
(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	1,519	2,424
已批准但未簽約	1,241	1,725
(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	799	866
(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十二億八千七百萬元(二〇一二年六月三十日：港幣十二億三千五百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一二年六月三十日：港幣四百萬元)。		

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一二年十二月三十一日止六個月之可撥歸公司股東溢利為港幣二百二十五億一千五百萬元，較去年同期港幣二百一十一億三千一百萬元增加港幣十三億八千四百萬元或百分之六點五。期內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一百一十九億六千九百萬元(二〇一一年：港幣九十四億六千三百萬元)。

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月，可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業淨公平價值變動之影響，較去年同期港幣一百一十七億七千三百萬元減少港幣二億二千七百萬元或百分之一點九至港幣一百一十五億四千六百萬元。最主要是物業銷售溢利貢獻減少。物業銷售溢利為港幣六十四億零八百萬元，下調百分之十八點七或港幣十四億七千八百萬元，主要是期內香港住宅項目銷售數量較去年同期減少。此外，本集團之基礎溢利已計入若干出售後之投資物業已變現的估值收益港幣十億元。淨租金收入增長百分之十點六至港幣五十八億三千五百萬元，主要由於出租物業之續約租金持續調升，以及來自位於中國內地新落成投資物業之新增租金收益。電訊分部營業溢利貢獻較去年同期減少港幣四千六百萬元或百分之七至港幣六億一千五百萬元，大部分是由於漫遊收入減少，反映市場競爭激烈。集團的酒店組合在房價持續增長下表現滿意。但酒店分部溢利貢獻仍錄得減少港幣五千九百萬元或百分之十點四至港幣五億零六百萬元，主要是由於帝京酒店翻新工程，以及是兩間位於九龍東新落成酒店開業前之支出影響本期酒店營運業績減少港幣一億四千四百萬元。除去這些特殊項目，酒店溢利增長理想。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一二年十二月三十一日止，公司股東資金由去年底港幣三千四百六十五億五千九百萬元或每股港幣一百三十二元五角增加港幣二百一十七億四千三百萬元至港幣三千六百八十三億零二百萬元或每股港幣一百三十八元六角。

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。於二〇一二年十二月三十一日的負債比率(按淨債項相對公司股東資金比例來計算)為百分之十六點五，二〇一二年六月三十日為百分之十六點四。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)為十點四倍，去年同期為十六倍。此乃由於期內平均借貸較高及較多使用利率較高之長期債項融資而引至利息支出較去年同期高。

集團於二〇一二年十二月三十一日的債項總額為港幣七百二十一億六千五百萬元。扣除銀行存款及現金港幣一百一十五億五千一百萬元的淨債項為港幣六百零六億一千四百萬元，較於二〇一二年六月三十日增加港幣三十六億八千六百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一二年 十二月三十一日	二〇一二年 六月三十日
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	5,930	9,801
一年後及兩年內	11,028	8,799
兩年後及五年內	37,230	37,493
五年後	17,977	15,173
銀行及其他借項總額	72,165	71,266
銀行存款及現金	11,551	14,338
淨債項	60,614	56,928

財務檢討

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。於二〇一二年十二月三十一日，集團大約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。於二〇一二年十二月三十一日，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。於二〇一二年十二月三十一日，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六十五為浮息借款，而百分之三十五為定息借款。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。

於二〇一二年十二月三十一日，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四十一億二千三百萬元和貨幣掉期合約(用以對沖償還外幣借項本金)名義本金總額為港幣四十四億六千五百萬元。

於二〇一二年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之四十一為港元，百分之三十七為人民幣，百分之二十為美元及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一二年十二月三十一日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣六百萬元，作為保證銀行為電訊牌照及其他擔保作出履約保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面淨值約共港幣二百六十二億五千一百萬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

於二〇一二年十二月三十一日，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十二億九千一百萬元(二〇一二年六月三十日：港幣十二億三千九百萬元)。

其他資料

董事

本公司董事名單載列於本報告第2頁。董事之個人資料及其變動如下：

郭炳江

主席兼董事總經理(61歲)

郭先生自二〇一一年十二月出任本公司主席。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，以及東亞銀行有限公司之獨立非執行董事。他在新意網集團有限公司於二〇一二年十一月一日舉行之股東週年大會結束後退任為其非執行董事。

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之親弟及郭炳聯先生之兄長。他是郭基輝先生之父親，以及郭顯灃先生之伯父。

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。

其他資料

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。

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。他是郭顯灃先生之父親，以及郭基輝先生之叔父。

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(84歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十一年，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。

其他資料

黃植榮

副董事總經理(57歲)

黃先生自二〇一二年七月出任本公司副董事總經理。他於一九八一年加入本集團，並自一九九六年一月擔任本公司執行董事。他是本公司執行委員會及特別委員會成員。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。他現時專責統籌集團工程策劃事務。

黃先生在過去三年並無在任何其他公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高級管理人員、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)

雷先生分別自二〇一二年四月及二〇一二年七月出任本公司之執行董事及副董事總經理。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。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。

其他資料

葉迪奇

獨立非執行董事(66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退任。他曾任交通銀行股份有限公司的副行長。他自二〇一二年十二月十日起獲委任為南華(中國)有限公司之獨立非執行董事。

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；一九九九年在香港獲太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。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。

其他資料

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。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。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有限公司撤銷上市)之獨立非執行董事。此外，王教授亦曾出任九廣鐵路公司管理局成員。

除上文所披露外，王教授在過去三年並無在任何其他公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高級管理人員、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。

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十二屆全國委員會委員及財務匯報檢討委員團顧問成員。他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府賬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。

其他資料

馮國綸博士

獨立非執行董事(64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其集團董事總經理，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出任本公司之獨立非執行董事。他自二〇一二年十一月十六日起獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會成員。梁博士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。

於截至二〇一三年六月三十日止之財政年度，梁博士可收取港幣三十萬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成員之酬金。

其他資料

梁樺涇

獨立非執行董事(56歲)

梁先生自二〇一二年七月出任本公司之獨立非執行董事。他自二〇一二年十一月十六日起獲委任為本公司審核委員會成員。梁先生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。

於截至二〇一三年六月三十日止之財政年度，梁先生可分別收取港幣三十萬元及港幣二十四萬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。

郭炳湘

非執行董事(62歲)

郭先生在本集團服務三十九年。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，郭先生亦是郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長，以及郭基輝先生及郭顯灃先生之伯父。

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。

其他資料

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」。胡爵士亦是恒基兆業有限公司的董事及亞司特律師行的顧問。他曾為恒基兆業發展有限公司及恒基兆業地產有限公司的非執行董事。他為胡家驃先生之父親。

除上文所披露外，胡爵士在過去三年並無在任何其他公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務，亦無與本公司任何董事、高級管理人員、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(78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任有表決權的會員、郵票諮詢委員會前委員、香港童軍基金管理委員會副主席、童軍演藝委員會副主席、航空活動委員會主席、香港童軍總會會務委員會選任委員、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會主席、亞洲國際集郵聯合會終生成員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、香港華仁舊生會永遠顧問、華仁戲劇社董事及名譽秘書、南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港一九九四、一九九七、二〇〇一、二〇〇四及二〇〇九年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

關先生在過去三年並無在任何其他公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高級管理人員、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。

其他資料

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、綠色運輸試驗基金督導委員會及扶貧委員會社會創新及企業發展基金專責小組之成員，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。

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。陳先生在新意網集團有限公司於二〇一二年十一月一日舉行之股東週年大會結束後退任為其非執行董事。

陳先生是香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會、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。

其他資料

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，以及郭基輝先生及郭顯禮先生之祖母。鄺女士亦是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。

其他資料

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。他於二〇〇八年十一月加入本集團，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。他也是鄺肖卿女士之孫兒，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。

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。

郭顯灃

郭炳聯之替代董事(32歲)

郭先生於二〇一二年七月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。他於二〇一〇年一月加入本集團，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。郭顯灃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。

郭先生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。他也是鄺肖卿女士之孫兒，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。

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。

其他資料

胡家驥

胡寶星爵士之替代董事(50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。他持有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。他是清華大學名譽校董、被中華人民共和國司法部委任為中國委託公證人及是香港特別行政區律師紀律審裁團之執業律師成員。胡先生現任騏利集團之董事，亦是亞司特律師行合夥人。他曾任洛希爾父子(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)股份有限公司及恒基兆業地產有限公司(「恒基兆業」)之獨立非執行董事。他曾為恒基兆業發展有限公司及恒基兆業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。

所有本公司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週年大會上輪值告退並膺選連任。此外，就非執行董事而言，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上以相約任期膺選連任。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。

董事之袍金乃由董事局建議並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董事在時間、努力及成績所作的貢獻而作出審訂。截至二〇一三年六月三十日止財政年度，每位主席、副主席及其他董事將分別可獲港幣三十二萬元、港幣三十一萬元及港幣三十萬元之董事袍金。審核委員會之主席及每位其他成員將分別可獲港幣二十八萬元及港幣二十四萬元之酬金，而提名委員會及薪酬委員會之主席及每位其他成員將分別可獲港幣七萬元及港幣六萬元之酬金。替代董事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。

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。

附註：梁高美懿女士獲委任為本公司獨立非執行董事，自二〇一三年三月一日起生效。

其他資料

董事及最高行政人員之權益

於二〇一二年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於聯交所證券上市規則（「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					股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	於2012年 12月31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		總數	佔已發行 股份 百分比
郭炳江	2,069,596	304,065	—	422,360,814 ^{2,485}	424,734,475	100,000 (個人權益) 48,000 (家族權益)	424,882,475	15.99
郭炳聯	78,541	—	—	425,652,938 ^{3,485}	425,731,479	100,000	425,831,479	16.03
李兆基	486,340	—	343,000 ⁶	—	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	100,000	160,000	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
梁乃鵬	—	10,000	—	—	10,000	—	10,000	0.00
梁樺涇	—	2,000	—	—	2,000	—	2,000	0.00
郭炳湘 ⁷	75,000	—	—	1,087,663,522	1,087,738,522	—	1,087,738,522	40.94
胡寶星	1,363,731	—	—	—	1,363,731	—	1,363,731	0.05
黃奕鑑	174,987	—	—	—	174,987	—	174,987	0.01
陳鉅源	—	66,000	126,500 ⁸	—	192,500	100,000	292,500	0.01
鄭 準	702,722	339,358	—	—	1,042,080	100,000	1,142,080	0.04
陳國威	—	—	—	—	—	100,000	100,000	0.00
郭基輝	—	—	—	534,716,391 ^{2,489}	534,716,391	—	534,716,391	20.13
(郭炳江之 替代董事)								
郭顯灃	—	—	—	538,008,515 ^{3,489}	538,008,515	—	538,008,515	20.25
(郭炳聯之 替代董事)								
胡家驃	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0.00
(胡寶星之 替代董事)								

其他資料

附註：

1. 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。
2. 由於郭炳江先生及郭基輝先生為某些酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有422,360,814股本公司股份之權益，該等股份屬相同權益，並重覆計算為彼等之權益。
3. 由於郭炳聯先生及郭顯灃先生為某些酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有425,652,938股本公司股份之權益，該等股份屬相同權益，並重覆計算為彼等之權益。
4. 於上述附註2及3分別所提述之422,360,814股及425,652,938股本公司股份中，有29,380,779股本公司股份屬相同權益，按證券及期貨條例第XV部而言，該等相同權益重覆計算為郭炳江先生、郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯灃先生之權益。
5. 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「該等信託最近曾進行重組。

在該等信託重組後，根據香港證券及期貨條例條款，自二〇一〇年九月二十九日起，多位作為新鴻基地產董事的郭氏家族成員於該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中被視為擁有的「權益」如下：

1. 鄺肖卿女士繼續在所有該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中擁有權益。
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. 郭炳湘先生於任何該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中並無擁有權益。」

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十二月三十一日止，受託人於本公司之股份權益增至1,145,381,298股。

6. 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62.27%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。
7. 郭炳湘先生知會本公司，指出他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披露是按他的最遲一份根據證券及期貨條例第XV部提交而日期為二〇〇九年九月二十三日的披露表格所作出。
8. 此等股份乃由一間受控於陳鉅源先生之公司持有。
9. 除上述附註2至4所提述郭基輝先生及郭顯灃先生被視為擁有之權益外，由於彼等為一個以郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自之兒子為受益的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有112,355,577股本公司股份之權益，該等股份屬相同權益，並重覆計算為彼等之權益。

其他資料

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			總數	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2012年 12月31日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 之子女)	其他權益				
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 靈	356	—	—	356	—	356	0.00
梁乃鵬	41,000	142	—	41,142	—	41,142	0.00
黃奕鑑	200,000	—	—	200,000	—	200,000	0.01
鄺 準	600,000	—	—	600,000	—	600,000	0.03
郭基輝	—	—	11,927,658 ^{1&3}	11,927,658	—	11,927,658	0.51
(郭炳江之 替代董事)							
郭穎澧	—	—	13,272,658 ^{1,2&3}	13,272,658	—	13,272,658	0.57
(郭炳聯之 替代董事)							

附註：

- 由於郭炳江先生、郭炳聯先生、郭基輝先生及郭穎澧先生為某些酌情信託之受益人，故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，該等股份屬相同權益，並重覆計算為彼等之權益。
- 除上述附註1所提述郭炳聯先生及郭穎澧先生被視為擁有之權益外，由於彼等為某酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有1,345,000股新意網股份之權益，該等股份屬相同權益，並重覆計算為彼等之權益。
- 除上述附註1及2所提述郭基輝先生及郭穎澧先生被視為擁有之權益外，由於彼等為一個以郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自之兒子為受益的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有9,787,658股新意網股份之權益，該等股份屬相同權益，並重覆計算為彼等之權益。
- 郭炳湘先生知會本公司，指出他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「無權益」的披露是按他的最遲一份根據證券及期貨條例第XV部提交而日期為二〇〇九年九月二十三日的披露表格所作出。

(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 12月31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
郭基輝	5,937,944 ²	—	—	5,937,944	0.57
(郭炳江之替代董事)					
郭穎澧	10,413,478 ^{1&2}	—	—	10,413,478	1.00
(郭炳聯之替代董事)					

其他資料

附註：

- 由於郭炳聯先生及郭顯灃先生為某酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有4,475,534股數碼通股份之權益，該等股份屬相同權益，並重覆計算為彼等之權益。
- 由於郭基輝先生及郭顯灃先生為一個以郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自之兒子為受益的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有5,937,944股數碼通股份之權益，該等股份屬相同權益，並重覆計算為彼等之權益。

(c) 載通國際控股有限公司

董事姓名	持有之股份數目		股本衍生工具內持有相關股份數目		於2012年12月31日佔已發行股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	總數	總數	總數	
郭炳聯	393,350	393,350	—	393,350	0.10
郭炳湘	61,522	61,522	—	61,522	0.02

(d) 郭炳江先生、郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯灃先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	於2012年12月31日		於2012年12月31日	
	透過法團持有之股份數目	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	實質持有佔已發行股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25	1,500 ¹	15.00
Hung Carom Company Limited	25	25	15 ¹	15.00
Tinyau Company Limited	1	50	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8	80	4 ¹	40.00

附註：

- 由於郭炳江先生、郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯灃先生為某些酌情信託之受益人，故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，此等股份屬相同權益，並重覆計算為彼等之權益。

其他資料

(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
		12月31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：

- 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62.27%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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

其他資料

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。
12. 李兆基博士被視為透過Chico擁有2,459股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
13. 李兆基博士被視為透過Quickcentre Properties Limited擁有3,050股股份權益。該公司由Andcoe Limited持有100%權益的恒基(中國)投資有限公司持有其100%權益，Andcoe Limited則為恒基中國集團有限公司之全資附屬公司。該公司為恒地之全資附屬公司Brightland Enterprises Limited持有其100%權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
14. 李兆基博士被視為透過偉邦物業管理有限公司擁有1股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
15. 李兆基博士被視為透過Benewick Limited擁有1股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司Dorway Investment Limited持有其100%權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
16. 李兆基博士被視為透過Kenforce Investment Limited擁有300股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司恒基中國地產有限公司全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
17. 李兆基博士被視為透過Billion Ventures Limited擁有4,918股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司Chico持有其50%權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
18. 李兆基博士被視為透過Dandy Investments Limited擁有1股股份權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

除以上所披露外，於二〇一二年十二月三十一日，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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司跟隨上市規則附錄十之標準守則作為董事進行本公司之證券交易的行為準則。本公司已向董事查詢，而全部董事亦已確認彼等於截至二〇一二年十二月三十一日止六個月內均已遵守標準守則。

其他資料

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，本公司採納一項購股權計劃(「前計劃」)，此計劃已於二〇一二年十二月五日屆滿。為確保本公司繼續設有購股權計劃激勵僱員，於二〇一二年十一月十五日舉行之股東週年大會上(「二〇一二年股東週年大會」)，本公司之股東(「股東」)通過普通決議案，採納一項新購股權計劃(「新計劃」)及終止前計劃。本公司現同時運作前計劃及新計劃。

於截至二〇一二年十二月三十日止六個月內，本公司根據前計劃授出1,474,000份購股權。於二〇一二年十一月十五日前計劃終止後，本公司不能再根據前計劃授出購股權，惟前計劃內有關根據前計劃授出之購股權的條款在所有其他方面仍全面具有效力及生效，而所有根據前計劃已授出而尚未行使的購股權仍然生效。

自二〇一二年十一月採納新計劃後，本公司並無根據新計劃授出購股權。

於截至二〇一二年十二月三十一日止六個月內，根據前計劃授出而尚未行使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2012年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2012年 12月31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	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 ¹	80,000	—	—	(80,000)	—
	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日 ²	不適用	100,000 ³	—	—	100,000
陳鉅源	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 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 ⁴	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	3,852,000 ⁵	—	—	(224,000)	3,628,000
	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日 ⁴	2,766,000	—	—	(474,000)	2,292,000
	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日 ²	不適用	1,308,000 ³	—	—	1,308,000
總數				7,346,000	1,408,000 ⁶	—	(778,000)	7,976,000

其他資料

附註：

1. 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。
2. 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三十；於二〇一四年七月十一日至二〇一五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；及於二〇一五年七月十一日至二〇一七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九十二元八角五仙。
4. 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。
5. 此數目包括授予一位於二〇一二年三月辭世之董事的100,000份購股權。
6. 於二〇一二年七月十一日，本公司根據前計劃授出1,474,000份購股權，其後有1,408,000份購股權被承授人接納。
7. 就購股權所採用的會計政策詳列於二〇一一至二〇一二年年報內截至二〇一二年六月三十日止年度之財務報表賬項說明之第1(u)項內。

除上述所披露外，於截至二〇一二年十二月三十一日止六個月內，本公司並無根據前計劃授出而尚未行使之購股權。

本公司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。於二〇一二年七月十一日，在前計劃下授出之購股權之總值估計約為港幣二千九百四十七萬八千五百元，該估計是根據以下之假設數據計算：

無風險利率	0.32% ¹
預期波幅	31.73% ²
預期股息	3.48% ³
購股權的預期有效年期	5年 ⁴

附註：

1. 此為二〇一二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本公司股份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本公司股份的歷史股息。
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。

其他資料

2. 附屬公司之購股權計劃

(a) 新意網

新意網現運作一項購股權計劃(「新意網新計劃」)，該計劃於二〇一二年十一月一日獲批准並於二〇一二年十一月十五日生效。

由於新意網於二〇〇二年十二月三日採納之購股權計劃(「新意網前計劃」)已經在二〇一二年十二月三日屆滿，新意網之股東於二〇一二年十一月一日舉行之新意網股東週年大會上，批准採納新意網新計劃及終止新意網前計劃。隨着當時的股東於二〇一二年股東週年大會上通過普通決議案後，採納新意網新計劃及終止新意網前計劃於二〇一二年十一月十五日便正式生效。新意網前計劃終止後，新意網不能再根據新意網前計劃授出購股權。

於截至二〇一二年十二月三十一日止六個月內，新意網(i)並無根據新意網前計劃授出而尚未行使之購股權；及(ii)並無根據新意網新計劃授出購股權。

(b) 數碼通

數碼通現運作以下兩項購股權計劃：

- (1) 於二〇〇二年十一月十五日採納並生效及於二〇一一年十二月八日終止之購股權計劃(「數碼通前計劃」)；及
- (2) 於二〇一一年十一月二日採納並於二〇一一年十二月八日生效之購股權計劃(「數碼通新計劃」)。

根據數碼通前計劃及數碼通新計劃(合稱「數碼通計劃」)之條款，數碼通已授予或可授予參與者(包括數碼通集團之董事及僱員)購股權，以認購數碼通的股份。於數碼通前計劃終止後，數碼通不能再根據數碼通前計劃授出購股權，但擁有根據數碼通前計劃已授出而未行使的購股權之承授人之現有權利則不受影響。

其他資料

於截至二〇一二年十二月三十一日止六個月內，並無根據數碼通計劃授出購股權，而根據數碼通計劃授出而尚未行使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2012年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2012年 12月31日 之結餘
數碼通前計劃								
(i) 數碼通之董事	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日 ¹	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 ²	546,000	—	(76,000) ³	—	470,000
	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日 ¹	20,084,000	—	(399,000) ⁴	(150,000)	19,535,000
	2011年9月30日	13.12	2012年9月30日至 2016年9月29日 ⁵	765,000	—	—	(450,000)	315,000
	2011年10月31日	14.96	2012年10月31日至 2016年10月30日 ⁶	150,000	—	—	—	150,000
	2011年11月30日	13.02	2012年11月30日至 2016年11月29日 ⁷	277,500	—	—	—	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 ⁸	375,000	—	—	—	375,000
	2012年2月29日	16.56	2013年3月1日至 2017年2月28日 ⁹	300,000	—	—	—	300,000
總數				34,497,500	—	(475,000)	(600,000)	33,422,500

附註：

- 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。
- 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。
- 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四角七仙。
- 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七仙。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

除上述所披露外，於截至二〇一二年十二月三十一日止六個月內，數碼通並無根據數碼通計劃授出而尚未行使之購股權。

其他資料

主要股東及其他人士之權益

於二〇一二年十二月三十一日，除本公司董事及最高行政人員外，以下本公司主要股東及其他人士持有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內：

	持有之股份數目				於2012年
	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	12月31日 佔已發行 股份百分比
(I) 主要股東					
鄭肖卿	22,149	—	1,145,381,298 ¹	1,145,403,447	43.11
HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	—	—	1,145,381,298	1,145,381,298 ²	43.11
(II) 其他人士					
Adolfa Limited (「Adolfa」)	204,600,095	29,380,779	—	233,980,874 ³	8.80
Bertana Limited (「Bertana」)	204,600,095	29,380,779	—	233,980,874 ³	8.80
Cyric Limited (「Cyric」)	204,600,095	29,380,779	—	233,980,874 ³	8.80
Asporto Limited (「Asporto」)	167,400,078	—	—	167,400,078 ³	6.30
Rosy Result Limited (「Rosy Result」)	167,400,078	—	—	167,400,078 ³	6.30
Thriving Talent Limited (「Thriving Talent」)	167,400,078	—	—	167,400,078 ³	6.30

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1,145,381,298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「該等信託最近曾進行重組。

在該等信託重組後，根據香港證券及期貨條例條款，自二〇一〇年九月二十九日起，多位作為新鴻基地產董事的郭氏家族成員於該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中被視為擁有的「權益」如下：

- 鄭肖卿女士繼續在所有該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中擁有權益。
 - 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。
 - 郭炳湘先生於任何該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中並無擁有權益。」
- 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29,380,779股股份。此等29,380,779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，於二〇一二年十二月三十一日，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。

其他資料

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一二年十二月三十一日之僱員人數超過三萬六千人，截至二〇一二年十二月三十一日止六個月在未扣除代支前之有關僱員總酬金約為港幣三十九億二千二百萬元。本集團之薪酬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。

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，包括類似提供予本集團其他員工之購股權計劃。

購入、出售或贖回股份

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月內，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。

中期股息

董事局宣佈本公司將派發截至二〇一二年十二月三十一日止六個月之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）。中期股息將以現金派發，股東並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中期股息（「以股代息計劃」）。一份載有以股代息計劃的詳情之通函及有關之選擇表格預期約於二〇一三年三月二十八日（星期四）寄予各位股東。

以股代息計劃需待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。

中期股息及根據以股代息計劃發行之股票將約於二〇一三年四月二十五日（星期四）派發及寄送予於二〇一三年三月十九日（星期二）名列於本公司股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二〇一三年三月十五日（星期五）至二〇一三年三月十九日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有收取中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於二〇一三年三月十四日（星期四）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室，辦理登記。

其他資料

中期財務報表審閱

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務資料的審閱報告已載列於本報告第14頁。此外，中期業績已由本公司審核委員會作出審閱。

遵守企業管治守則

於截至二〇一二年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守載列於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），除本公司聯席主席郭炳江先生及郭炳聯先生亦同時擔任本公司董事總經理外。此與守則條文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。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一三年二月二十八日