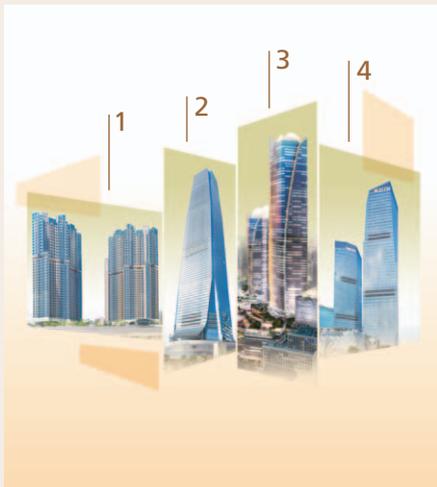




新鴻基地產發展有限公司
SUN HUNG KAI PROPERTIES LIMITED

INTERIM REPORT 2014 / 15 中期報告





- 1 The Wings in Tseung Kwan O, Hong Kong
香港將軍澳天晉
- 2 International Commerce Centre at Kowloon Station,
Hong Kong
香港九龍站環球貿易廣場
- 3 Shanghai Xujiahui Centre project, the mainland
內地上海徐家匯中心項目
- 4 Shanghai IFC, the mainland
內地上海國金中心

目錄

72	董事局及委員會
73	財務概要及公司資料
74	董事局主席報告書
86	簡明綜合財務資料的審閱報告
87	綜合收益表
88	綜合全面收益表
89	綜合財務狀況表
90	簡明綜合現金流量表
91	簡明綜合權益變動表
92	簡明中期財務報表賬項說明
110	財務檢討
113	其他資料



智能手機及平板電腦用戶可透過QR碼閱讀器下載PDF版本

董事局及委員會

董事局

執行董事

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)
郭基輝
鄭 準
陳國威(首席財務總監)
董子豪
馮玉麟
郭顯灃(郭炳聯之替代董事)

非執行董事

李兆基(副主席)
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
梁高美懿

委員會

執行委員會

郭炳聯
黃植榮
雷 靈
郭基輝
鄭 準
陳國威
董子豪
馮玉麟
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

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	2014	2013	變動(%)
財務概覽(港幣百萬元)			
收入	32,093	32,506	-1.3
可撥歸公司股東溢利			
一賬目所示	15,696	19,027	-17.5
一基礎 ¹	8,463	10,644	-20.5
租金總收入 ²	9,635	9,078	+6.1
租金淨收入 ²	7,438	6,879	+8.1
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股溢利			
一賬目所示	5.71	7.12	-19.8
一基礎 ¹	3.08	3.98	-22.6
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. 包括所佔合營企業及聯營公司的收入

公司資料

公司秘書

容上達

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊辦事處

香港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話：(852) 2827 8111

傳真：(852) 2827 2862

網址：www.shkp.com

電郵：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

瑞穗銀行

三井住友銀行

大華銀行有限公司

中國農業銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

華僑銀行

選擇公司通訊之語言版本或收取方式

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)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本中期報告，但仍欲收取印刷本；或(ii)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遇到困難，股東可以經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印刷本。股東可將要求郵寄至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。

股東如欲更改日後對本公司的公司通訊語言版本或收取方式的選擇，可隨時在合理時間內(為不少於七天)，以郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格，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

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一四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八十四億六千三百萬元，去年同期為港幣一百零六億四千四百萬元。每股基礎溢利為港幣三元八仙，去年同期為港幣三元九角八仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣一百五十六億九千六百萬元及港幣五元七角一仙，去年同期為港幣一百九十億二千七百萬元及港幣七元一角二仙。期內的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金額港幣七十六億五千四百萬元，去年同期的相應金額為港幣八十九億一千八百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一四年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣九角五仙，與去年同期相同。

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售收益

連同合作項目的收益，回顧期內財務報表錄得物業銷售收益為港幣九十五億八千六百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣二十二億八千五百萬元，去年同期的相應溢利為港幣五十六億二千六百萬元。按所佔權益計算，期內的合約銷售總額達港幣一百八十六億五千五百萬元，去年同期的相應金額為港幣一百二十二億四千七百萬元；期內的合約銷售總額主要會反映於往後入賬的溢利。本財政年度直至目前為止，集團的合約銷售總額已逾港幣二百八十億元。

租金收入

回顧期內，香港和內地的新租及續租租金上升，帶動集團的租金收入穩定增長。連同合作項目租金計算，總租金收入較去年同期上升百分之六至港幣九十六億三千五百萬元，淨租金收入較去年同期上升百分之八至港幣七十四億三千八百萬元。

香港地產業務

土地儲備

隨著香港購買土地的機會增加，集團把握機遇，於期內透過政府公開招標購入三幅住宅地皮，其中兩幅為大型低密度發展用地，毗鄰風景優美的香港濕地公園。以上三幅地皮的可發展總樓面面積合共超過二百七十萬平方呎，將以興建中小型單位為主，詳情可參閱下表。

董事局主席報告書

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
天水圍市地段第33號	住宅/商舖	100	1,219,000
天水圍市地段第34號	住宅/商舖	100	1,040,000
屯門市地段第515號	住宅	100	476,000
總計			2,735,000

截至二〇一四年十二月底，連同以上新增地皮，以所佔總樓面面積計算，集團在香港的總土地儲備增至四千九百五十萬平方呎，包括二千零八十萬平方呎發展中物業，以及二千八百七十萬平方呎已落成投資物業。此外，按地盤面積計算，集團在新界持有超過二千七百萬平方呎農地，這批農地處於更改土地用途的不同階段，大部分位處現有或計劃興建的鐵路沿線。

集團於本月初投得位於天水圍輕鐵天榮站的物業發展項目。項目坐落天榮站上蓋，將設有行人天橋通往鄰近巴士總站及綠化公園，總樓面面積近一百萬平方呎，將發展以中小型單位為主的住宅。

地產發展

隨著壓抑多時的用家需求逐漸釋放，自二〇一四年第二季開始，香港住宅市場的交投和樓價一直有不俗的表現。良好的市況主要受惠於市民收入上升及家庭數目持續增加，加上就業市場向好，令用家對中小型住宅單位的需求殷切。隨著推售的全新住宅項目有所增加，一手住宅銷售更見活躍；至於二手市場方面，物業成交同樣回升，但增幅不及一手市場。

集團恪守追求卓越的核心價值，繼續提供超越顧客期望的優質項目，進一步鞏固其已深獲買家認同的企業品牌。與此同時，集團一直重視整個物業發展流程，由購買地皮、項目規劃和設計、建築、銷售及市場推廣以至物業管理，均積極參與當中的每個環節，加上高度重視顧客意見，令集團能夠迅速而有效地回應市場需求的轉變。

藉著強大的品牌效應，集團於回顧期內在香港的合約銷售表現理想，總額約港幣一百六十億元，主要來自多個大型住宅項目包括將軍澳天晉III A、天晉III B及荃灣西星岸。集團亦出售個別優質寫字樓物業，包括黃竹坑W50及觀塘One Harbour Square。此外，集團於今年一月推售的東涌東環第一期逾一千四百伙，在一個月內已售出逾百分之九十七的單位。

集團旗下的粉嶺瓏山一號於期內落成，項目的住宅總樓面面積為十三萬六千平方呎，另有四千平方呎零售樓面。預計在本財政年度下半年，將有三個項目落成，總樓面面積合共一百三十萬平方呎，包括住宅樓面一百二十萬平方呎及寫字樓項目W50。

董事局主席報告書

投資物業

回顧期內，連同合作項目帶來的收益，集團來自香港投資物業的總租金收入較去年同期增加百分之六至港幣七十六億五千五百萬元，增長來自續租及新租租金上升。投資物業組合的整體出租率處於約百分之九十五的高水平。

集團將繼續透過提供優質物業管理服務及不時提升物業質素，致力促進與租戶之間的長遠關係。集團亦會定期檢視其投資物業組合，以評估出售非核心資產的機會，藉此提高股東回報。

零售物業組合

憑藉多年來在香港零售租務市場所建立的專長及累積的豐富經驗，集團逾一千萬平方呎均衡而多元化的商場和商舖組合繼續表現良好，旗下商場的出租率維持在高水平，續租租金和人流有所上升；回顧期內，主要商場的銷售額增長較整體零售市場為佳。去年第四季在個別地區出現的佔領行動對集團部分商場運作有短暫影響。

坐落港鐵旺角東站及英文名稱已改為MOKO的新世紀廣場，是集團不斷提升物業資產質素的最新典範。商場的分期改裝工程快將完成，並已有超過百分之九十的租戶開業。新世紀廣場的新佈局和新安裝的扶手電梯令顧客更容易穿梭於商場的每個角落；而商場亦藉著調整商戶組合和提升定位，轉型為一站式購物總匯。以上的優化計劃可望提高商場的租金收入和人流。集團其他籌劃中的物業資產優化計劃包括葵芳新都會廣場的大型翻新工程，以及九龍東APM的戶外綠化計劃。

集團零售物業出租組合在短期內的新亮點，將是預計在二〇一五年底開業的元朗YOHO Midtown商場部分。該商場將糅合跨層商舖和戶外餐廳等具吸引力的元素，現已開始預租。該二十五萬平方呎的商場將與正在翻新的新元朗中心和一個日後落成的四十七萬平方呎商場，組成共一百萬平方呎的YOHO Mall。YOHO Mall的規模龐大，加上位置方便，將定位為新界西的區域性購物熱點。

天晉匯是分佈於集團多個鄰近港鐵將軍澳站的住宅項目內的零售樓面，其中位於天晉II項目的六萬六千平方呎商場將率先於二〇一六年初開業。天晉匯和集團其他鄰近的商場包括將軍澳中心，將會受惠於日益擴展的將軍澳社區，亦能吸納前往毗鄰海濱長廊和公園的人流。在餘下的十七萬六千平方呎零售樓面落成後，集團在將軍澳市中心的市場地位將進一步加強。

未來其他新增商場包括北角臨海地段的零售樓面，以及位處港鐵南昌站的商場。北角臨海項目毗鄰集團日後落成的酒店，將提供逾十三萬平方呎零售樓面；南昌站項目坐落地區交通樞紐上蓋，商場樓面三十萬平方呎。兩個項目的位置理想，有利吸引人流，業務前景美好。

董事局主席報告書

回顧期內，集團位處傳統購物區的商場表現不俗，特別是中環國際金融中心商場、尖沙嘴新太陽廣場及銅鑼灣WTC More，均接近全部租出。此外，集團持有及管理不少區域性商場，為遊客和鄰近地區的居民服務，這些商場表現持續理想，當中包括新界東的知名商場如沙田新城市廣場、上水廣場和大埔超級城，以及新界西多個優質商場如荃灣廣場和屯門V City。集團旗下商場推出的節日和主題推廣活動均吸引大量人流，令租戶的銷售額錄得不俗增長。

寫字樓物業組合

回顧期內，香港甲級寫字樓市場繼續有穩健表現。中環區寫字樓租金輕微上升；在中環以外地區，具備高規格及樓層面積大的優質寫字樓物業有持續需求。

集團在香港的寫字樓組合總樓面面積約一千萬平方呎，種類多元化，期內繼續表現理想。對重視專業服務、超卓的建築質素和長遠關係的跨國企業來說，這些大多位處鐵路沿線的優質寫字樓一直是他們的理想之選。物業整體的續租租金增加，而出租率處於高水平。

集團悉心保持旗下寫字樓物業的超卓質素。灣仔中環廣場正進行翻新，第一期工程預計在二〇一六年完工，整個翻新工程竣工後將可進一步提升對租戶的吸引力。旺角新世紀廣場正翻新寫字樓大堂，與全面翻新的商場部分相輔相成。

中環區寫字樓空置率低企，新供應有限，對該區寫字樓租務市場帶來支持。國際金融中心作為核心金融區極具代表性的優質寫字樓，繼續得到投資基金和其他金融機構青睞，兩幢寫字樓均保持高出租率。

西九龍環球貿易廣場作為中環金融區的延伸，地位日益獲得市場認同，一直深受國際及內地金融機構歡迎，這再次印證環球貿易廣場憑著其超卓的建築規格及優越的辦公地點所建立的競爭優勢。環球貿易廣場的續租租金有所上升。

集團位處非核心地區的寫字樓，包括九龍東創紀之城建築群及葵芳新都會廣場，續租租金均有上升，並錄得高出租率。現有租戶業務擴充及各行各業的搬遷需要，均為以上寫字樓物業帶來持續需求。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇一四年十二月底，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備為八千一百六十萬平方呎。發展中物業約有七千一百三十萬平方呎，其中逾百分之六十將興建高級住宅單位或服務式公寓，其餘可供發展土地儲備用作興建優質寫字樓、商場和酒店。集團亦在內地持有一千零三十萬平方呎已落成投資物業，包括多個位於上海和北京等一線城市黃金地段的地標式綜合項目。

董事局主席報告書

地產發展

在二〇一四年上半年，內地住宅市場在銷情疲弱、樓價偏軟的環境下經歷了一段整固期，但市場交投在過去數月逐步改善。政府放寬多項政策包括撤銷在二三線城市實施的住宅限購令、放寬物業按揭貸款條件、調低利率及降低存款準備金率，這些政策成為了整體市場復蘇的催化劑。

回顧期內，以所佔權益計算，集團在內地的合約銷售總額約為港幣二十七億元。住宅項目濱江凱旋門及集團佔百分之八十權益的佛山瀧景繼續有滿意銷情。天盈廣場乃集團佔百分之三十三權益的廣州綜合項目天匯廣場的兩幢寫字樓之一，銷情一直保持穩定。上海天璽是集團在內地其中一個主要推售項目，物業坐落享負盛名的淮海中路，是浦西最受歡迎的豪宅項目之一，吸引高端買家追捧。

集團在內地發展項目的建築工程繼續如期推展。集團在期內完成五個項目，按所佔總樓面面積計算合共三百四十萬平方呎，其中住宅佔二百七十萬平方呎。這些優質單位推售時市場反應良好。項目詳情可參閱下表。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
御華園第一期B	廣州花都獅嶺大道東1號	住宅/商舖	100	1,072,000
太湖國際社區第七期A	無錫太湖新城	住宅/商場	40	1,002,000
之江九里	杭州之江珊瑚沙路76號	住宅	40	781,000
峻林第一期A	廣州天河林和東路	住宅/商舖	70	326,000
天曜第一期B	成都錦江區通源街88號	住宅/商舖	40	235,000
總計				3,416,000

在可供出售的主要發展項目中，天盈廣場超過六十萬平方呎的寫字樓，已進展至進行內部裝修的階段；廣州峻林位處繁盛的天河區，第一期B合共四十六萬平方呎豪華住宅單位亦接近落成。以上兩個項目預期在二〇一五年上半年交樓。佛山瀧景項目的建築工程進展良好，第一期A及第一期B均已平頂，第一期C提供一百二十萬平方呎優質住宅，在近期完成地基工程後，已開始上蓋建築工程。

董事局主席報告書

投資物業

在內地的投資物業組合繼續是集團租務方面的重要收入來源；儘管內地經濟增長放緩，集團在內地的租金收入仍錄得穩健增長。回顧期內，連同合作項目帶來的收益，集團內地的總租金收入為港幣十六億三千一百萬元，較去年同期上升百分之六，租金收入增加主要是由於續租租金和出租率均有上升。

隨著在上海的綜合項目取得佳績，集團憑藉相關經驗，正在廣州黃金地段發展兩個優質商場。集團佔百分之五十權益的天環位處繁盛的天河路，將鄰近一個兩線交匯的地鐵站。該四層高的商場將提供近九十萬平方呎零售樓面，網羅各類商戶，包括國際時裝品牌和特色食肆，部分更是首次在廣州開業。天環預計在二〇一五年底開業，預租進展理想。集團佔位於珠江新城的天匯廣場綜合項目百分之三十三權益，該項目將設有高級商場，樓高八層，提供一百萬平方呎零售樓面，並會直駁地鐵獵德站。該商場將於二〇一六年落成，現已開始預租，將匯聚高級時裝品牌和一流的娛樂設施，為講究生活品味的顧客提供一站式購物點。這兩個新商場將有助提升集團在珠江三角洲的市場地位。

上海國金中心位於浦東核心地段，是集團在內地的地標項目之一，其中上海國金中心商場的零售樓面約一百二十萬平方呎，錄得高銷售量及穩健的續租租金，商場現時全數租出。集團經常適當地調整租戶組合，為顧客提供更全面的購物體驗。興建中的公共行人隧道將連接商場和附近地區，令顧客往返商場時倍感方便。上海國金中心兩幢寫字樓憑著卓越的質素，持續吸引主要的內地和跨國金融機構承租，現已獲全部進駐。憑藉其坐落位置優越的陸家嘴金融貿易區，上海國金中心寫字樓將可望受惠於在今年稍後進一步擴大的上海自由貿易區。

位於浦西傳統商業區的上海環貿廣場是另一個由集團發展的綜合項目；商場部分環貿IAPM踏入開業第二年，一百三十萬平方呎樓面全數租出，人流暢旺。環貿IAPM集合各類時尚高級品牌和特色餐廳，在上海展現新的生活格調及夜行購物概念。回顧期內，商場舉辦展覽、推廣等各類型活動吸引顧客。上海環貿廣場二期寫字樓預計在二〇一五年落成，現正進行預租，已吸引多間金融機構以至專業服務公司承租；一期寫字樓出租率高，不少租戶是跨國綜合企業或金融機構。

繼上海國金中心和上海環貿廣場後，徐家匯中心項目將成為集團在上海另一個地標項目。整個項目由四幅地皮組成，總樓面面積七百六十萬平方呎，並將直駁三條地鐵線交匯的徐家匯地鐵站。項目的詳細設計藍圖接近最後階段，位於華山路的一號地塊已展開上蓋建築工程，該部分逾三十萬平方呎是留作長線投資的零售樓面，另有約十八萬平方呎的寫字樓樓面擬於今年稍後推售，而項目最大的地塊將興建大型優質商場，該地塊面向繁華的虹橋路和宜山路。徐家匯中心項目在落成後，將進一步加強集團在上海投資物業組合的實力和品牌。

北京APM是一個位於王府井商業區核心地段的知名商場，主要服務當地年輕顧客和遊客，回顧期內人流穩定增長。商場將引進更多國際級化妝品及時裝品牌，進一步提高對年輕人的吸引力。北京APM的銷售額穩健增長，續租租金不俗。

董事局主席報告書

集團佔百分之四十權益的無錫萬象城於去年十二月正式開幕。這個高級商場是太湖國際社區的一部分，零售樓面約一百六十萬平方呎，為顧客提供各類購物、消閑和娛樂體驗。

其他業務

酒店

儘管在去年第四季，部分位於發生佔領行動地區的酒店的業務受到影響，香港酒店業整體的房間入住率在回顧期內維持在高水平，平均房價穩定。

集團期內在香港的酒店組合表現理想，出租客房平均收入錄得溫和增長。帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店和帝景酒店的業務增長保持平穩，平均入住率約百分之九十五。集團旗下豪華酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店及香港W酒店，憑藉其品牌在大中華地區得到的認同與日俱增，在本地酒店業保持領導地位，入住率維持在高水平，出租客房平均收入亦有增加，其中香港麗思卡爾頓酒店作為區內高消費休閒旅客之選的品牌形象已日漸建立。香港九龍東皇冠假日酒店和香港九龍東智選假日酒店在營運約兩年後，業務繼續展現增長動力，入住率顯著提高。

上海浦東麗思卡爾頓酒店在期內繼續表現理想，房價及出租客房平均收入仍然高踞市內豪華酒店中的前列位置。酒店頂層酒吧風格時尚，可以飽覽上海的醉人夜景，對喜愛在室內或戶外享用美食的人士來說均是最佳選擇。

集團將繼續拓展旗下酒店網絡。香港方面，沙田優質酒店的地基工程已經展開；北角臨海酒店亦正按計劃施工。以上酒店連同集團正在內地發展及籌劃的酒店，長遠將為集團在經常性收入帶來新的貢獻。

電訊及資訊科技

數碼通

數碼通的業務經歷過二〇一三/一四財政年度下半年的低潮後復蘇，總收益及來自手機銷售的盈利均告上升，令該公司利潤增加。在二〇一四年十二月，數碼通除重新投得其現有3G頻譜外，還投得額外頻譜，以配合未來的業務增長。集團依然對數碼通的前景充滿信心，並會繼續持有該公司作長線投資。

新意網

新意網的溢利在回顧期內繼續穩定增長，數據中心營運是該公司的核心業務。位於將軍澳的高端數據中心項目正按計劃順利進行，預計於二〇一七年落成。預期新數據中心將進一步推動新意網的業務增長，並為股東帶來更佳回報；同時新意網所增加的容量，亦可滿足客戶對數據中心在地點、空間和服務質素方面的需求。新意網會繼續保持其作為香港重要中立數據中心服務供應商的地位。

董事局主席報告書

基建及其他業務

集團在本港的基建和運輸業務繼續有滿意的表現。威信集團的業務穩固；三號幹線(郊野公園段)的交通流量穩定增長。在商務旅遊需求穩定增加帶動下，香港商用航空中心的表現保持穩健。受惠於對存倉服務的持續需求，機場空運中心的租金有所上升。在海運市場前景較為遜色下，香港內河碼頭已經提升了營運效率，並繼續加強客戶基礎。

集團財務

集團維持低借貸水平及健康的利息覆蓋率，反映集團的財政實力雄厚。在二〇一四年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十三點八的低水平。

集團獲得的信貸評級繼續在本港地產公司中名列前茅。在二〇一四年十月，標準普爾對集團的信貸評級展望由負面調整至穩定。穆迪和標準普爾給予集團的信貸評級保持不變，分別為A1及A+，評級展望同為穩定。這顯示信貸評級機構認同集團在審慎財務原則配合之下的穩健經營實力。

集團擁有高信貸評級，能在債務市場環境合適時進行集資。銀行繼續向集團提供充裕的已承諾無抵押備用信貸額。今年一月集團籌組一項港幣一百億元的五年定期/循環銀團貸款，以支持在香港的業務發展，有關款項亦將用作償還部分到期債項及延長債務年期。集團籌集充裕流動資金的能力極高，這將繼續支持集團日後發展及拓展業務。

集團去年四月發行認股權證，已獲行使的認股權證至今為集團帶來約港幣一百億元的現金流。在未來十四個月，當餘下的認股權證獲悉數行使後，預計集團會再有超過港幣一百二十二億元的現金進賬，勢將令集團的流動資金和財政實力進一步加強。

集團奉行謹慎的風險管理政策，大部分銀行借貸以港元為單位，餘下的以美元和人民幣為主。集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。

企業管治

集團一直有既定且良好的機制，以確保穩健的企業管治。董事局負責指導和監察集團的策略，目前有十九名董事，其中七人為獨立非執行董事，全體董事發揮不同的專長和經驗，有助支持集團長遠發展。執行委員會的成員包括所有執行董事和三名高級行政人員；執行委員會定期召開會議，在專業管理團隊協助下制定業務政策，以及作出重要的業務決定。

審核、薪酬及提名委員會均由獨立非執行董事擔任主席。此外，董事局透過由審核委員會、管理層及內部和外聘核數師所做的定期檢討，保持和評估集團內部監控系統的成效。以上所有程序和各項內部監控旨在確保集團業務有效運作，資產和股東利益受到保障。

董事局主席報告書

集團非常注重向投資界提供準確和適時的資料，以及與持份者維持有效的雙向溝通，力求保持透明度。管理層透過分析員簡報會、定期面談和電話會議，主動與投資者、分析員和信貸評級機構溝通，讓他們了解集團的策略、業務最新情況和展望。此外，集團經常參加大型投資者會議和簡介會，加強與全球持份者之間的長遠關係。

集團獲主要財經刊物頒發多個重要獎項，彰顯集團在專業管理、企業管治及履行社會責任方面均表現優良；有關獎項包括《Euromoney》雜誌「亞洲最佳寫字樓/商業項目發展商」和「亞洲最佳綜合項目發展商」，以及《The Asset》雜誌的「財務表現、企業管治、社會責任、環境責任及投資者關係」白金獎。

可持續發展

為體現「以心建家」的理念及力求公司和社會達至可持續發展，集團透過多項計劃履行企業社會責任，致力令顧客稱心滿意，並展現集團重視員工和積極參與社會服務。

集團致力提供與優質發展項目相輔相成的增值服務，旗下物業管理公司康業和啟勝屢獲嘉許，兩間公司向集團在香港和內地面積合共超過二億五千八百萬平方呎的住宅及商業項目用家，提供卓越的客戶服務。

集團具備一套監察和制衡機制，以確保能夠充分配合顧客的意見和需要，並在項目計劃階段反映相關建議，務求持續提高產品和服務質素。此外，新地會亦促進集團與會員及潛在顧客之間的雙向溝通，會員人數超過三十四萬，是本港規模最大的地產客戶專會。在集團全力為顧客提供優質產品和服務的過程中，除了以上不可或缺的安排外，集團亦推行多項相關計劃，其中包括「新·繫·品質」將新出售香港住宅物業的維修保證期延長至三年。

吸納、栽培和挽留最優秀的人才，是集團保持成功和業務持續發展的關鍵。集團提供專業和特別設計的課程教授專項技能和管理技巧，讓三萬七千多名員工得以盡展潛能。此外，集團亦為員工、員工家屬和退休員工安排各類社交和康樂活動。

集團亦致力吸納及栽培有志在業界發展事業的年輕人。於二〇一四年推出「新地SDU—見習生計劃」，向獲安排在集團成員公司工作的副學位畢業生，提供為期一年的在職及公餘培訓。集團今年繼續舉辦「師徒創路學堂」，讓弱勢社群的年輕人接受人際關係和領導技巧訓練，並得到實習機會。

在企業社會責任方面，集團通過三大範疇幫助建設更美好的社會。「新閱會」繼續透過舉辦研討會、閱讀及寫作營，以及跟閱讀有關的個人發展計劃及比賽，在社區推廣愉快閱讀，合共吸引超過一萬五千人參加。此外，「新閱會」進行「新地喜『閱』指數」調查，了解香港人的閱讀習慣，又出版以會員和公眾為對象的免費刊物《悅閱》和《閱刊》。

董事局主席報告書

集團重點活動「新地公益垂直跑」在二〇一四年擴大規模，「勇闖香港ICC」和「勇闖上海IFC」分別為香港和上海的兒童及青少年服務籌款，其中「勇闖香港ICC」再度成為「垂直馬拉松世界巡迴賽」終點站，國際精英跑手雲集環球貿易廣場競逐世界錦標。

保護環境仍然是集團可持續發展計劃的重要部分，集團通過「新地齊心愛自然」計劃，舉辦連串清潔海岸和戶外學習活動。

回顧期內，集團的「以心建家送暖行動」向逾七千五百人送上愛與關懷。為推動社會親善和諧，集團籌辦一系列導賞團，招待數百名弱勢社群人士遊覽天際100香港觀景台和挪亞方舟，幫助他們擴闊視野及更能融入社會。

展望

未來一年，雖然美國的經濟前景可望改善，但由於其他主要經濟體的增長步伐相對緩慢，故此環球經濟預料僅會以溫和的步伐向前發展，並只有輕微的通脹。對美國加息的預期持續變化，及多個經濟體系的貨幣爭相貶值，或令環球金融市場大幅波動，是未來主要的不明朗因素；而一旦油價繼續下跌可能導致能源大國面臨財政壓力，亦令風險增加。然而，主要經濟體如歐元區、日本和中國採取的寬鬆貨幣政策，將紓減環球經濟下行的風險。

預期內地經濟會繼續過渡至一個持續性較高但增長率較慢的新常態。近期多項的寬鬆貨幣措施，包括調低利率及降低存款準備金率，將有助支持經濟增長。中期而言，籌建陸上和海上「絲綢之路」的計劃可望持續推動龐大基建投資。由於物業市場正逐步反映政府減少對按揭貸款的限制及放寬住宅限購令的政策，預計內地主要城市的一手住宅銷售會進一步改善。集團對內地經濟及其地產市場中長期的前景仍然充滿信心。

香港方面，受惠於大型基建工程持續推展，加上本地就業市場狀況良好，本地消費保持穩健，預期本地經濟在二〇一五年會繼續溫和增長。此外，由於家庭數目持續增加及個人收入上升，用家對住宅的需求殷切，預料住宅市場將可保持良好的發展，特別是中小型單位市場。雖然近期出現對未來選舉制度的爭議，但集團對香港經濟和物業市場的前景依然樂觀。

儘管本地物業市場的競爭在近期加劇，集團將繼續擴展在香港的地產業務。憑藉廣受認同的優質品牌及卓越的產品和服務，集團對能保持市場領導地位深具信心。集團會繼續購買土地，特別是在預計將有更多發展機遇的香港，目標是增加長遠的銷售物業落成量。內地方面，集團會一如以往採取選擇性策略，集中在主要城市投資，並繼續開發其足以配合遠超未來五年業務發展所需的土地儲備。集團亦會採取措施，減低建築成本上升帶來的影響，但對追求高質素的堅持依然不變，這正是多年來集團品牌得以彰顯的主因。

董事局主席報告書

集團會繼續推出在香港和內地可供出售的新項目。將於短期推售的主要香港住宅項目包括九龍站天璽的新一批單位，另有兩個優質項目的首期發展，包括毗鄰興建中港鐵何文田站的項目，以及屬YOHO系列的元朗市地段第507號項目；此外，將軍澳市地段第118號臨海項目的住宅單位及東涌東環二期亦將推售。內地方面，主要推售項目包括廣州峻林的優質寫字樓廣貿中心，該項目鄰近往返香港的廣州直通車站；還有浦西豪華住宅上海天璽的新批次，以及佛山瀧景新一期的優質住宅單位。

在預期續租租金上升、出租率維持在高水平及新投資項目帶來收益的情況下，集團在香港和內地的租金收入將會穩定增長。集團會繼續擴大其投資物業組合；籌劃中的香港商場項目包括毗鄰港鐵元朗站的YOHO Mall、將軍澳的天晉匯、西九龍港鐵南昌站上蓋的優質商場，以及北角臨海項目的高級商場；內地方面，籌劃中的主要投資物業項目包括廣州的天環商場和天匯廣場，以及位於上海徐匯區的地標式項目徐家匯中心項目。

上海徐家匯中心項目分期落成後，連同現有兩個旗艦項目上海國金中心和上海環貿廣場，將進一步加強集團在上海商業項目租務市場的領導地位。隨著在內地特別是上海的已落成投資物業顯著增加，預期集團在內地的租金收入基礎及其在集團整體經常性收入所佔的比重長遠會有所提升和日趨重要。

儘管在一九七二年上市以來經歷了各種高低起伏，集團依然茁壯成長，成為全球最大的地產發展商之一，多年來憑藉一支能幹、專業的團隊與董事局和執行委員會緊密合作，推出優質產品和服務，從而建立了廣受認同的品牌，集團對此十分珍惜。集團植根香港，將會一如以往堅守「以心建家」的核心理念，繼續在香港不斷投資，除提供優質產品外，同時亦會透過參與社區和慈善工作回饋社群。本人在此重申，集團將繼續執行現有經得起時間考驗的業務策略，並進一步加強企業管治。在集團與一群忠誠和彌足珍貴的員工共同努力下，本人深信集團能在穩固的根基上進一步擴展業務，並推動香港的繁榮和穩定。

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。

董事及致謝

郭炳江先生辭任本公司之主席兼董事總經理，於二〇一四年十二月十九日生效。郭先生在集團服務逾三十七年，曾出任公司副主席二十一年，於二〇一一年十二月獲委任為公司其中一位聯席主席。郭先生盡心領導集團，憑著其遠見、專長和努力推動注重質素的企業文化；他一直發揮重要作用，幫助集團建立雄厚的基礎。郭先生協助建立的專業標準堪稱典範，這個標準仍將是推動集團長遠發展的寶貴資產。

董事局主席報告書

陳鉅源先生辭任本公司執行董事，於二〇一四年十二月十九日生效。陳先生在集團服務逾四十一年，於一九八七年九月起出任本公司執行董事；在這段漫長的歲月中，陳先生負責項目規劃和發展，對集團貢獻良多，集團成功發展多個優質項目，陳先生功不可沒。

郭基輝先生終止出任郭炳江先生之替代董事，並獲委任為本公司執行董事，於二〇一四年十二月十九日生效。

本人亦藉此機會對董事局各成員的領導，以及全體員工努力投入工作深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一五年二月二十七日

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)

引言

本行已審閱列載於第87頁至第109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二〇一四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。公司董事之責任是根據香港會計準則第34號編製及列報簡明綜合財務資料。本行之責任是根據本行之審閱結果就此簡明綜合財務資料作出結論，並按照與本行雙方所協定之聘用條款，僅向整體董事局報告。除此以外，本行的報告書不可用作其他用途。本行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

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體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務之人士作出查詢，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，所以本行未能保證本行將知悉在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此本行不會發表審核意見。

結論

根據本行之審閱工作，本行並無發現任何事項致使本行相信此簡明綜合財務資料未有於各重大方面根據香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二〇一五年二月二十七日

綜合收益表

截至二〇一四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	二〇一四年	二〇一三年
收入	32,093	32,506
銷售成本	(19,007)	(17,755)
毛利	13,086	14,751
其他淨收益	236	445
銷售及推銷費用	(1,736)	(1,615)
行政費用	(1,140)	(1,079)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	10,446	12,502
投資物業之公平價值增加	6,934	8,689
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	17,380	21,191
財務支出	(1,252)	(1,101)
財務收入	130	141
淨財務支出	(1,122)	(960)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣十二億四千三百萬元 (二〇一三年:港幣十五億六千九百萬元)):		
聯營公司	300	163
合營企業	2,229	2,908
	2,529	3,071
稅前溢利	18,787	23,302
稅項	(2,279)	(3,829)
本期溢利	16,508	19,473
應佔:		
公司股東	15,696	19,027
非控股權益	812	446
	16,508	19,473
(以港幣為單位)		
建議派發每股中期股息	\$0.95	\$0.95
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)		
基本	\$5.71	\$7.12
攤薄後	\$5.65	N/A
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) (每股基礎溢利)		
基本	\$3.08	\$3.98
攤薄後	\$3.05	N/A

綜合全面收益表

截至二〇一四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

	二〇一四年	二〇一三年
本期溢利	16,508	19,473
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	(1)	735
現金流對沖之公平價值收益	-	178
可供出售投資項目		
—公平價值收益／(虧損)	25	(95)
—售出項目後之公平價值收益撥入綜合收益表	-	(222)
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(支出)／收益	25	(317)
期內其他全面(支出)／收益	(269)	152
期內全面收益總額	16,263	20,221
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	15,453	19,725
非控股權益	810	496
	16,263	20,221

綜合財務狀況表

於二〇一四年十二月三十一日
(以港幣百萬元計)

	說明	(未經審核) 二〇一四年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一四年 六月三十日
非流動資產			
投資物業	7	295,265	277,640
固定資產	8	25,421	25,376
聯營公司		3,923	4,044
合營企業		50,880	49,545
應收放款	9	710	628
其他金融資產	10	2,912	2,899
無形資產		4,315	4,539
		383,426	364,671
流動資產			
供出售物業		149,490	149,409
存貨		485	299
應收賬項、預付款項及其他	11	19,478	23,394
其他金融資產	12	780	747
銀行存款及現金		23,119	18,528
		193,352	192,377
流動負債			
銀行及其他借項		(10,971)	(9,241)
業務及其他應付賬項	13	(26,303)	(25,283)
已收取售樓訂金		(6,295)	(5,538)
稅項		(5,851)	(6,493)
		(49,420)	(46,555)
流動資產淨值		143,932	145,822
資產總額減流動負債		527,358	510,493
非流動負債			
銀行及其他借項		(71,806)	(74,490)
遞延稅項		(16,469)	(15,753)
其他長期負債		(426)	(561)
		(88,701)	(90,804)
資產淨值		438,657	419,689
資本及儲備			
股本	14	63,136	53,464
儲備金		370,005	361,319
股東權益		433,141	414,783
非控股權益		5,516	4,906
權益總額		438,657	419,689

董事：
郭炳聯
陳國威

簡明綜合現金流量表

截至二〇一四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

	二〇一四年	二〇一三年
經營業務之現金流入淨額	4,350	499
投資活動之現金支出淨額	(401)	(98)
融資活動之現金流入／(支出)淨額		
—(償還)／提取銀行及其他借項淨額	(856)	5,432
—發行股票所得	9,666	2
—支付股東股息	(6,774)	(3,062)
—支付非控股權益股息	(194)	(271)
—淨利息支出	(1,270)	(1,056)
—其他	34	613
	606	1,658
現金及現金等值項目增加	4,555	2,059
期初結存之現金及現金等值項目	16,991	13,989
匯率變動之影響	3	61
期末結存之現金及現金等值項目	21,549	16,109
期末結存之現金及現金等值項目分析		
銀行存款及現金	23,119	18,121
銀行透支	(182)	(176)
	22,937	17,945
減：超過三個月到期之銀行存款	(1,378)	(1,830)
抵押銀行存款	(10)	(6)
	21,549	16,109

簡明綜合權益變動表

截至二〇一四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							非控股 權益	總額
	股本	資本溢價	資本儲備	投資			總額		
				重估儲備	滙兌儲備	保留溢利			
於二〇一三年七月一日	1,335	46,880	902	1,469	8,163	327,163	385,912	4,617	390,529
本期溢利	-	-	-	-	-	19,027	19,027	446	19,473
期內其他全面收益/(支出)	-	-	178	(317)	837	-	698	50	748
期內全面收益/(支出)總額	-	-	178	(317)	837	19,027	19,725	496	20,221
購股權被行使所發行之股票	-	2	-	-	-	-	2	-	2
以權益結算之股權支付確認	-	-	12	-	-	-	12	4	16
已派股息(二〇一三年末期股息： 每股港幣二元四角)	17	3,331	-	-	-	(6,410)	(3,062)	-	(3,062)
附屬公司權益改變之調整	-	-	-	-	-	-	-	1	1
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(272)	(272)
於二〇一三年十二月三十一日	1,352	50,213	1,092	1,152	9,000	339,780	402,589	4,846	407,435
於二〇一四年七月一日	53,464	-	865	1,134	7,500	351,820	414,783	4,906	419,689
本期溢利	-	-	-	-	-	15,696	15,696	812	16,508
期內其他全面收益/(支出)	-	-	-	24	(267)	-	(243)	(2)	(245)
期內全面收益/(支出)總額	-	-	-	24	(267)	15,696	15,453	810	16,263
購股權被行使所發行之股票	34	-	(6)	-	-	-	28	-	28
認股權被行使所發行之股票	9,638	-	-	-	-	-	9,638	-	9,638
以權益結算之股權支付確認	-	-	7	-	-	-	7	-	7
附屬公司購股權失效	-	-	-	-	-	1	1	(1)	-
已派股息(二〇一四年末期股息： 每股港幣二元四角)	-	-	-	-	-	(6,774)	(6,774)	-	(6,774)
附屬公司權益改變之調整	-	-	5	-	-	-	5	5	10
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(204)	(204)
於二〇一四年十二月三十一日	63,136	-	871	1,158	7,233	360,743	433,141	5,516	438,657

簡明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，於簡明中期財務報表所使用之會計政策與編製截至二〇一四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

在本中期會計期內，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂(以下統稱為「新香港財務報告準則」)。該等修訂適用於本集團由二〇一四年七月一日開始之財政年度：

香港財務報告準則之修訂	2010-2012年香港財務報告準則系列年度之改進
香港財務報告準則之修訂	2011-2013年香港財務報告準則系列年度之改進
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員福利
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之替換及延續對沖會計
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

採納以上新香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

簡明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(續)

(b) 會計政策之變動(續)

本集團並未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及修訂本：

香港財務報告準則之修訂	2012-2014年香港財務報告準則系列年度之改進 ¹
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及第38號之修訂	澄清折舊及攤銷可接納的方法 ¹
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第10號、第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收入 ²

¹ 於2016年1月1日或以後開始之會計期間生效

² 於2017年1月1日或以後開始之會計期間生效

³ 於2018年1月1日或以後開始之會計期間生效

本集團已開始對採納該等新訂及經修訂準則及修訂本作出評估，現階段並未知悉對本集團之業績及財務狀況是否有任何重大影響。

簡明中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算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。

本集團及所佔聯營公司及合營企業於期內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇一四年十二月三十一日止六個月

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		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	5,292	1,673	67	21	5,359	1,694
中國內地	3,028	615	1,199	(21)	4,227	594
新加坡	–	–	–	(3)	–	(3)
	8,320	2,288	1,266	(3)	9,586	2,285
物業租賃						
香港	6,273	4,796	1,382	1,159	7,655	5,955
中國內地	1,549	1,170	82	48	1,631	1,218
新加坡	–	–	349	265	349	265
	7,822	5,966	1,813	1,472	9,635	7,438
酒店經營	2,186	601	361	119	2,547	720
電訊	8,673	628	–	–	8,673	628
運輸、基建及物流	1,775	568	1,429	133	3,204	701
其他業務	3,317	767	248	41	3,565	808
	32,093	10,818	5,117	1,762	37,210	12,580
其他淨收益		236		–		236
未分配的行政費用		(608)		–		(608)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		10,446		1,762		12,208
投資物業之公平價值增加		6,934		1,422		8,356
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		17,380		3,184		20,564
淨財務支出		(1,122)		(173)		(1,295)
稅前溢利		16,258		3,011		19,269
稅項						
– 集團		(2,279)		–		(2,279)
– 聯營公司		–		(18)		(18)
– 合營企業		–		(464)		(464)
本期溢利		13,979		2,529		16,508

簡明中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

截至二〇一三年十二月三十一日止六個月

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		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	6,474	3,059	17	12	6,491	3,071
中國內地	5,463	1,934	1,726	625	7,189	2,559
新加坡	–	–	–	(4)	–	(4)
	11,937	4,993	1,743	633	13,680	5,626
物業租賃						
香港	5,882	4,451	1,316	1,090	7,198	5,541
中國內地	1,460	1,021	77	52	1,537	1,073
新加坡	–	–	343	265	343	265
	7,342	5,472	1,736	1,407	9,078	6,879
酒店經營	1,998	538	341	104	2,339	642
電訊	6,531	431	–	–	6,531	431
運輸、基建及物流	1,796	557	1,409	98	3,205	655
其他業務	2,902	674	183	46	3,085	720
	32,506	12,665	5,412	2,288	37,918	14,953
其他淨收益		445		–		445
未分配的行政費用		(608)		–		(608)
未計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		12,502		2,288		14,790
投資物業之公平價值增加		8,689		1,355		10,044
已計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		21,191		3,643		24,834
淨財務支出		(960)		(142)		(1,102)
稅前溢利		20,231		3,501		23,732
稅項						
– 集團		(3,829)		–		(3,829)
– 聯營公司		–		(10)		(10)
– 合營企業		–		(420)		(420)
本期溢利		16,402		3,071		19,473

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣三億五千四百萬元(二〇一三年：港幣一億四千九百萬元)及港幣六千三百萬元(二〇一三年：港幣八千六百萬)。相關物業銷售收入將於物業落成之財政年度內確認。

本集團之資產及負債總值與去年年報當日所呈報的並無重大變化。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益、股票及債券投資項目淨收入。

簡明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	
	二〇一四年	二〇一三年
利息支出		
銀行借款及透支	713	622
須於五年內全數償還之其他借項	206	178
不須於五年內全數償還之其他借項	457	421
	1,376	1,221
名義非現金利息	36	43
減：撥作資本性支出之金額	(160)	(163)
	1,252	1,101
銀行存款之利息收入	(130)	(141)
	1,122	960

4. 稅前溢利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	5,099	6,153
存貨銷售成本	6,178	3,701
折舊及攤銷	765	730
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	224	201
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	810	697
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,243	3,028
股權支付	7	16
及計入：		
售出可供出售投資溢利	7	198
上市及非上市投資股息收入	72	60
上市及非上市債務證券利息收入	30	35
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	12	58

簡明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	
	二〇一四年	二〇一三年
本期稅項		
香港利得稅	1,157	1,304
往年準備之高估	(5)	-
	1,152	1,304
香港以外稅項	414	1,094
往年準備之高估	(1)	-
	413	1,094
	1,565	2,398
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	485	1,221
其他暫時差異之產生及回撥	229	210
	714	1,431
	2,279	3,829

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇一三年: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一百五十六億九千六百萬元(二〇一三年:港幣一百九十億二千七百萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十七億五千零六十四萬八千四百七十七股(二〇一三年:二十六億七千三百三十三萬零六百三十九股)計算。截至二〇一四年十二月三十一日止,攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十七億七千七百五十三萬二千八百九十二股,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及認股權證在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數二千六百八十八萬四千四百一十五股計算。截至二〇一三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有關期內平均市場價高,假設所有公司尚餘購股權被視作沒有行使。

簡明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八十四億六千三百萬元(二〇一三年：港幣一百零六億四千四百萬元)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	
	二〇一四年	二〇一三年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	15,696	19,027
投資物業公平價值之增加	(6,934)	(8,689)
相關遞延稅項計入之影響	485	1,221
出售投資物業公平價值已變現收益	248	535
出售聯營公司持有之投資物業公平價值已變現收益	173	–
所佔聯營公司及合營企業業績		
– 投資物業之公平價值收益	(1,422)	(1,355)
– 相關遞延稅項計入/(扣減)之影響	179	(214)
	(7,271)	(8,502)
非控股權益	38	119
投資物業估值變動淨額之影響	(7,233)	(8,383)
公司股東應佔基礎溢利	8,463	10,644

7. 投資物業

(a) 期內變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一四年七月一日	254,625	23,015	277,640
添置	312	1,395	1,707
由供出售物業重新劃定	–	9,191	9,191
出售	(176)	–	(176)
撥往其他物業	(36)	–	(36)
匯兌差額	5	–	5
公平價值之增加	6,166	768	6,934
於二〇一四年十二月三十一日	260,896	34,369	295,265

簡明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：

	二〇一四年 十二月三十一日
持有之香港物業	
長期契約(不少於五十年)	31,382
中期契約(少於五十年但不少於十年)	188,911
持有之香港以外物業	
中期契約(少於五十年但不少於十年)	74,972
	295,265

(c) 本集團投資物業已於二〇一四年十二月三十一日及二〇一四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七億九千四百萬元。出售的固定資產之賬面淨值為港幣二千萬元。

9. 應收放款

	二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 六月三十日
應收放款	1,008	1,016
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(298)	(388)
	710	628

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。

簡明中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

10. 其他金融資產

	二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 六月三十日
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	681	795
香港上市債務證券	153	155
	834	950
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	606	597
香港上市股本證券	1,237	1,078
非上市股本證券	235	274
	2,078	1,949
	2,912	2,899
上市證券市值		
海外上市	1,287	1,392
香港上市	1,390	1,233
	2,677	2,625

11. 應收賬項、預付款項及其他

	二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 六月三十日
應收賬項、按金及預付款項	14,584	17,958
收購物業按金	4,010	4,487
應收顧客合約工程款項	126	76
短期放款	298	388
衍生金融工具	460	485
	19,478	23,394

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七十一億一千五百萬元(二〇一四年六月三十日：港幣一百零八億七千九百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之八十八，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之十(二〇一四年六月三十日：分別為百分之九十二，百分之一及百分之七)。

簡明中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

12. 其他金融資產

	二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 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	6	11
香港上市股本證券	671	665
	677	676
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	103	16
非上市債務證券	-	55
	103	71
	780	747

13. 業務及其他應付賬項

	二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 六月三十日
應付賬款及應付費用	23,149	22,292
應付顧客合約工程款項	1	2
應付非控股權益	2,843	2,863
衍生金融工具	310	126
	26,303	25,283

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二十二億七千二百萬元(二〇一四年六月三十日：港幣二十二億八千九百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之八十，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之十七(二〇一四年六月三十日：分別為百分之七十八，百分之二及百分之二十)。

簡明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
已發行及繳足：		
普通股		
本期期初	2,725	53,464
發行股票	98	9,672
本期期末	2,823	63,136

(a) 行使認股權證

於二〇一四年二月二十八日，董事局宣佈建議向於二〇一四年四月十四日持有本公司股份之股東按每持有十二股份獲發一份認股權證的基準發行紅利認股權證(「認股權證」)。於二〇一四年四月二十三日共發行二億二千五百三十七萬八千二百三十一份認股權證。

每份認股權證將賦予其持有人以初步認購價港幣九十八元六角元現金(可予調整)認購一股本公司新股份。認股權證可由二〇一四年四月二十三日開始至二〇一六年四月二十二日(包括首尾兩日)兩年內任何時間行使。於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月期間，認股權證持有人行使九千七百七十三萬五千三百一十八份認股權證及本公司已發行及分配予認股權證持有人之新股為九千七百七十四萬九千八百三十五股。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。於二〇一四年十二月三十一日，一億二千六百七十四萬六千三百三十份認股權證仍未行使。

(b) 行使購股權

於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月期間，經行使購股權發行二十五萬四千股股份(二〇一三年：一萬三千股股份)。

(c) 根據以股代息計劃而發行之股票

於二〇一三年十二月十九日，本公司根據於二〇一三年十一月二十二日公佈以股代息計劃，以港幣九十九元七角發行及分配每股面值五角的已繳足新股份，合共三千三百五十七萬七千一百七十一股新股，給予就二〇一三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

本公司於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。

簡明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

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。

(a) 於二〇一四年十二月三十一日止六個月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2014年 12月31日
			於2014年 7月1日	於期內授出	於期內行使	於期內失效 或註銷	
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	3,912,000	-	(120,000)	(400,000)	3,392,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	1,930,000	-	(48,000)	(196,000)	1,686,000
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	1,244,000	-	(61,000)	(48,000)	1,135,000
			7,086,000	-	(229,000)	(644,000)	6,213,000
加權平均行使價(港幣)			110.22	-	108.49	111.94	110.11

於二〇一三年十二月三十一日止六個月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2013年 12月31日
			於2013年 7月1日	於期內授出	於期內行使	於期內失效 或註銷	
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	4,032,000	-	-	(120,000)	3,912,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	2,356,000	-	-	(378,000)	1,978,000
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	1,376,000	-	(13,000)	(115,000)	1,248,000
			7,764,000	-	(13,000)	(613,000)	7,138,000
加權平均行使價(港幣)			110.37	-	96.15	111.93	110.26

簡明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)

(b) 於二〇一四年十二月三十一日止六個月，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日之 每股市價	行使購股權 數目
2014年7月21日	港幣96.15元	港幣106.30元	5,000
2014年7月31日	港幣96.15元	港幣117.90元	9,000
2014年8月5日	港幣96.15元	港幣114.70元	9,000
2014年8月20日	港幣96.15元	港幣118.20元	6,000
2014年8月21日	港幣111.40元	港幣116.70元	8,000
2014年8月26日	港幣111.40元	港幣118.20元	16,000
2014年8月28日	港幣96.15元	港幣117.60元	4,000
2014年9月3日	港幣111.40元	港幣119.20元	8,000
2014年9月15日	港幣96.15元	港幣117.70元	7,000
2014年9月30日	港幣96.15元	港幣110.10元	7,000
2014年10月20日	港幣96.15元	港幣111.70元	6,000
2014年10月27日	港幣96.15元	港幣115.60元	1,000
2014年11月4日	港幣111.40元	港幣115.30元	24,000
2014年11月5日	港幣96.15元	港幣114.50元	7,000
2014年12月22日	港幣111.40元	港幣115.80元	24,000
2014年12月23日	港幣111.40元	港幣116.60元	24,000
2014年12月30日	港幣111.40元	港幣118.20元	16,000
2014年12月31日	港幣116.90元	港幣118.30元	48,000
			229,000

於二〇一三年十二月三十一日止六個月，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日之 每股市價	行使購股權 數目
2013年7月22日	港幣96.15元	港幣102.10元	3,000
2013年7月25日	港幣96.15元	港幣103.10元	3,000
2013年8月7日	港幣96.15元	港幣102.60元	4,000
2013年10月15日	港幣96.15元	港幣103.30元	3,000
			13,000

簡明中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

15. 購股權計劃(續)

新購股權計劃

期內本公司以每批港幣一元授出一百二十三萬二千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一百二十三萬二千股本公司普通股及其後一百一十萬六千份購股權被承授人接納。

(a) 於二〇一四年十二月三十一日止六個月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2014年 7月1日	於期內授出	於期內行使	於期內失效 或註銷	於2014年 12月31日
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	1,112,000	-	(25,000)	(52,000)	1,035,000
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	-	1,106,000	-	-	1,106,000
			1,112,000	1,106,000	(25,000)	(52,000)	2,141,000
加權平均行使價(港幣)			102.30	106.80	102.30	102.30	104.62

於二〇一三年十二月三十一日止六個月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2013年 7月1日	於期內授出	於期內行使	於期內失效 或註銷	於2013年 12月31日
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	-	1,112,000	-	-	1,112,000
			-	1,112,000	-	-	1,112,000
加權平均行使價(港幣)			-	102.30	-	-	102.30

簡明中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

15. 購股權計劃(續)

新購股權計劃(續)

(b) 於二〇一四年十二月三十一日止六個月，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日之 每股市價	行使購股權 數目
2014年7月14日	港幣102.30元	港幣105.20元	4,000
2014年7月17日	港幣102.30元	港幣106.00元	7,000
2014年7月29日	港幣102.30元	港幣112.30元	2,000
2014年7月30日	港幣102.30元	港幣115.90元	4,000
2014年8月26日	港幣102.30元	港幣118.20元	4,000
2014年9月12日	港幣102.30元	港幣117.90元	2,000
2014年12月10日	港幣102.30元	港幣113.60元	2,000
			25,000

截至二〇一三年十二月三十一日止六個月期間，並無任何購股權根據新購股權計劃被行使。

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。

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		合營企業	
	截至十二月三十一日 止六個月		截至十二月三十一日 止六個月	
	二〇一四年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一三年
利息收入	-	1	14	32
租金收入 (a)	-	-	1	1
租金支出 (a)	-	-	22	21
提供服務之其他收益 (b)	25	21	16	25
貨物購置及服務 (b)	-	-	402	186

(a) 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。

(b) 向有關連人士購置貨物及服務與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。

簡明中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

16. 關連人士交易(續)

- (c) 於二〇一三年十二月三十一日止期內，一間關連公司提供港幣五億元貸款予本集團。該關連公司為本公司若干董事為受益人之某酌情信託所控制。於二〇一三年十二月三十一日止期內利息支出為港幣一百萬元。該貸款是一項根據上市規則第14A章所載有關規定獲得豁免披露或其他責任之關連交易。

17. 或然負債及承擔項目

本集團尚未列入簡明綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 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	1,199	645
已批准但未簽約	1,835	1,156
(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	264	437
已批准但未簽約	—	588

- (c) 就銀行及財務機構給予合營企業的借款所作的保證承擔港幣八億三千三百萬元(二〇一四年六月三十日：港幣九億三千五百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一四年六月三十日：港幣四百萬元)。

18. 金融工具公平價值計量

可供出售債務證券及上市股本證券乃根據市場報價列賬。非上市股本證券的公平價值是根據估值技術中可觀察的市場所提供的數據計量。不可以準確釐定其公平價值之非上市股本證券以成本減減值撥備後列賬。

業務應收賬項，銀行存款，業務應付賬項，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。

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。

貨幣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。

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。

簡明綜合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。

期內第一級及第二級之間沒有轉撥及估值技術沒有改變。

簡明中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

18. 金融工具公平價值計量(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。

於二〇一四年十二月三十一日

	第一級	第二級	總計
金融資產			
可供出售債務證券	937	—	937
可供出售股本證券	1,843	83	1,926
按公平價值計入損益的金融資產	677	—	677
衍生金融工具			
利率掉期	—	292	292
貨幣掉期	—	168	168
	3,457	543	4,000
金融負債			
衍生金融工具			
貨幣掉期	—	310	310

簡明中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

18. 金融工具公平價值計量(續)

於二〇一四年六月三十日

	第一級	第二級	總計
金融資產			
可供出售債務證券	1,021	–	1,021
可供出售股本證券	1,675	121	1,796
按公平價值計入損益的金融資產	676	–	676
衍生金融工具			
利率掉期	–	375	375
貨幣掉期	–	110	110
	<u>3,372</u>	<u>606</u>	<u>3,978</u>
金融負債			
衍生金融工具			
貨幣掉期	–	126	126
	<u>–</u>	<u>126</u>	<u>126</u>

長期借項之公平價值是於報告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	
	二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 六月三十日	二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 六月三十日
抵押銀行借款	63	588	63	588
無抵押銀行借款	34,636	35,480	34,491	35,389
其他無抵押借款	37,107	38,422	37,209	38,767
	<u>71,806</u>	<u>74,490</u>	<u>71,763</u>	<u>74,744</u>

19. 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本期表列。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一四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一百五十六億九千六百萬元，較去年同期港幣一百九十億二千七百萬元減少港幣三十三億三千一百萬元或百分之十七點五。賬目所示溢利減少主要是投資物業估值盈餘及物業銷售溢利較低。期內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七十六億五千四百萬元(二〇一三年：港幣八十九億一千八百萬元)。

截至二〇一四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為港幣八十四億六千三百萬元，較去年同期港幣一百零六億四千四百萬元減少港幣二十一億八千一百萬元或百分之二十點五。溢利減少主要是香港及中國內地物業銷售溢利貢獻較低。

於本財政年度上半年，物業銷售營業溢利總額為港幣二十二億八千五百萬元，較去年同期港幣五十六億二千六百萬元減少港幣三十三億四千一百萬元。期內香港物業銷售溢利由港幣三十億七千一百萬元減少港幣十三億七千七百萬元至港幣十六億九千四百萬元，主要是住宅物業銷售溢利貢獻減少。香港項目溢利貢獻主要來自One Harbour Square、星岸、瓏山一號及Twelve Peaks。來自中國內地物業銷售溢利由港幣二十五億五千九百萬元減少港幣十九億六千五百萬元至港幣五億九千四百萬元，主要是基於大部分出售單位均安排於本財政年度下半年交收，上半年度交收量較少。於期內中國內地溢利貢獻主要來自上海濱江凱旋門第一期、御華園第一期B、峻林第一期A、之江九里及天曜第一期。

集團淨租金收入較去年同期增長百分之八點一或港幣五億五千九百萬元至港幣七十四億三千八百萬元，主要由於出租物業之續約租金持續調升及較高租金之新租約。集團來自香港及中國內地租金組合之淨租金收入總額分別為港幣五十九億五千五百萬元及港幣十二億一千八百萬元，分別較去年同期遞增百分之七點五及百分之十三點五。

電訊分部營業溢利貢獻增加港幣一億九千七百萬元或百分之四十五點七至港幣六億二千八百萬元，主要受惠於手機銷售業務之高溢利貢獻。集團酒店分部表現理想。在房價持續增長及高入住率支持下，營業溢利增加港幣七千八百萬元或百分之十二點一至港幣七億二千萬元。集團基建、物流及其他業務持續增長，營業溢利貢獻總額為港幣十五億零九百萬元，較去年同期增加港幣一億三千四百萬元或百分之九點七。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

於二〇一四年十二月三十一日，公司股東資金由去年底港幣四千一百四十七億八千三百萬元或每股港幣一百五十二元二角增加港幣一百八十三億五千八百萬元至港幣四千三百三十一億四千一百萬元或每股港幣一百五十三元四角。由於期內基礎溢利貢獻，投資物業重估收益增加，以及大部分由行使認股權證發行之本公司股本增加港幣九十六億七千二百萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇一四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)為百分之十三點八，二〇一四年六月三十日為百分之十五點七。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)為八點四倍，去年同期為十一點六倍。

財務檢討

於二〇一四年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣八百二十七億七千七百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百三十一億一千九百萬元的淨債項為港幣五百九十六億五千八百萬元，較於二〇一四年六月三十日減少港幣五十五億四千五百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 六月三十日
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	10,971	9,241
一年後及兩年內	14,037	10,086
兩年後及五年內	32,198	30,794
五年後	25,571	33,610
銀行及其他借項總額	82,777	83,731
銀行存款及現金	23,119	18,528
淨債項	59,658	65,203

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。於二〇一四年十二月三十一日，集團約百分之八十一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十九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。於二〇一四年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之六十二為港元借款及百分之二十四為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，及餘下百分之十四為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。所有中國內地項目的土地收購均以注入資本權益方式以集團內部產生資金支付。

於二〇一四年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之六十為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十為定息借款。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。

於二〇一四年十二月三十一日，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四十億二千三百萬元，有關浮息掉換定息掉期合約之現金流對沖名義本金為港幣三千萬元和貨幣掉期合約(用以對沖償還外幣借項本金)名義本金總額為港幣九十四億五千一百萬元。

財務檢討

於二〇一四年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之七十四為港元，百分之二十四為人民幣，及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一四年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣一千萬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三十八億八千九百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇一四年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣八億三千七百萬元(二〇一四年六月三十日：港幣九億三千九百萬元)。

其他資料

董事

本公司董事名單載列於本報告第72頁。董事之個人資料及其變動如下：

郭炳聯

主席兼董事總經理(61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。他在本集團已服務三十六年，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。郭先生是新意網集團有限公司主席及執行董事，他亦是數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，以及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。

郭先生是鄺肖卿女士之兒子，鄺肖卿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。郭先生是郭穎灃先生之父親以及郭基輝先生之叔父。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十二萬元作為出任本公司主席之董事袍金。此外，他可獲其他酬金合共約港幣二百七十七萬元，包括分別約港幣四萬元及港幣十五萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

李兆基博士

副主席及非執行董事(87歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十三年，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，以及香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事。他曾任東亞銀行有限公司之獨立非執行董事。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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十一萬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(59歲)

黃先生自二〇一二年七月起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起擔任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。他曾擔任本公司特別委員會成員，而特別委員會於年內因任務完成現已解散。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學，並持有國際房地產理學碩士學位。他是香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，亦是香港大學房地產及建設系榮譽教授，以及香港理工大學建築及房地產學系客座教授。此外，他是香港房屋協會委員及建造業議會委員。他現時專責統籌集團工程策劃事務。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，黃先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千八百三十二萬元。

雷霆

副董事總經理(60歲)

雷先生分別自二〇一二年四月及七月起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。他於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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，雷先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千八百三十三萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事(68歲)

葉先生自二〇〇四年九月起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、客戶服務及銷售等部門，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。他現為南華(中國)有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，以及DSG International (Thailand) PLC之獨立董事。

其他資料

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。

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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，葉先生可獲港幣三十萬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成員及港幣六萬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(62歲)

王教授自二〇〇五年五月起出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席。他曾擔任本公司特別委員會成員，而特別委員會於年內因任務完成現已解散。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。此外，王教授亦曾出任九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，王教授可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及各港幣七萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。

其他資料

李家祥博士

獨立非執行董事(61歲)

李博士自二〇〇五年五月起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、華潤創業有限公司及路訊通控股有限公司之獨立非執行董事。他曾任交通銀行股份有限公司之獨立非執行董事。

李博士為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府帳目委員會主席、前香港會計師公會會長及前財務匯報檢討委員團召集人兼成員。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核委員會主席及港幣六萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。此外，他可獲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(66歲)

馮博士自二〇一〇年二月起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。

馮博士為馮氏集團旗下利豐有限公司之集團主席，利標品牌有限公司之主席及非執行董事，以及利亞零售有限公司及利邦控股有限公司之非執行董事。他是以香港為基地的獨立非牟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、香港上海大酒店有限公司及Singapore Airlines Limited之獨立非執行董事。

馮博士曾擔任主要貿易協會的要職。他曾為香港總商會(一九九四年至一九九六年)、香港出口商會(一九八九年至一九九一年)及太平洋經濟合作香港委員會(一九九三年至二〇〇二年)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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，馮博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

其他資料

梁乃鵬博士

獨立非執行董事 (74歲)

梁博士自二〇一二年七月起出任本公司之獨立非執行董事。他亦是本公司提名委員會及薪酬委員會成員。梁博士是載通國際控股有限公司之主席及獨立非執行董事。他於二〇一五年一月一日退任電視廣播有限公司行政主席。

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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，梁博士可獲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。

梁樺涇

獨立非執行董事 (58歲)

梁先生自二〇一二年七月起出任本公司之獨立非執行董事。他亦是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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，梁先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及港幣二十四萬元作為出任本公司審核委員會成員之酬金。

其他資料

梁高美懿

獨立非執行董事(62歲)

梁女士自二〇一三年三月起出任本公司獨立非執行董事。她持有香港大學經濟、會計及工商管理學士學位。梁女士於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾任恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、恒生銀行(中國)有限公司董事長、恒生銀行有限公司屬下若干附屬公司董事、香港上海滙豐銀行有限公司董事及HSBC Holdings plc集團總經理。

梁女士現為創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼常務董事。她亦出任第一太平有限公司、利豐有限公司、香港交易及結算所有限公司、QBE Insurance Group Limited及中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事。她曾任太古股份有限公司及和記黃埔有限公司之獨立非執行董事。

梁女士為醫院管理局大會成員及財務委員會成員，以及香港賽馬會董事。她亦為香港大學校務委員會成員、財務委員會司庫及主席和人力資源政策委員會成員。梁女士曾任恒生管理學院及恒生商學書院校董會主席、香港浸會大學諮議會成員，以及於二〇〇五年至二〇一〇年期間擔任香港出口信用保險局諮詢委員會委員及投資委員會主席。她亦曾任大珠三角商務委員會委員、證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、銀行業覆核審裁處成員、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會成員，以及香港公益金執行委員會主席。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，梁女士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

胡寶星爵士

非執行董事(85歲)

胡寶星爵士自一九七二年八月起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，並為英國倫敦大學英皇學院院士，以及天津南開大學名譽教授。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。他曾為恒基兆業地產有限公司的非執行董事。他是胡家驃先生之父親。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，胡爵士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

其他資料

關卓然

非執行董事(80歲)

關先生自一九九九年七月起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，執業五十二年。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、航空活動發展基金委員會顧問、香港童軍總會會務委員會選任委員、香港童軍總會領袖訓練學院基金管理委員會主席、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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，關先生可獲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。

黃奕鑑

非執行董事(62歲)

黃先生自二〇一〇年一月起出任本公司非執行董事。他亦是本公司審核委員會成員。他曾擔任本公司特別委員會主席，而特別委員會於年內因任務完成現已解散。他於一九九六年一月至二〇〇九年十二月期間曾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，在退任後，黃先生出任集團首席顧問直至二〇一三年十二月。他持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。

黃先生曾擔任香港青年旅舍協會主席，現為該會行政委員會委員。他是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和扶貧委員會社會創新及企業發展基金專責小組之成員。他亦是香港中文大學新亞書院校董，以及香港公開大學校董會副主席。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，黃先生可獲分別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。

其他資料

郭基輝

執行董事(31歲)

郭先生於二〇一四年十二月十九日獲委任為本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。在上述委任前，郭先生自二〇一二年七月起直至郭炳江先生於二〇一四年十二月十九日辭任本公司主席兼董事總經理為止，曾出任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，擁有豐富企業融資經驗。他曾出任負責本集團於香港及珠江三角洲地區若干主要住宅及商業項目的項目總監。自二〇一三年四月起，他更全權負責集團華南地區之地產業務。

此外，郭先生是中國人民政治協商會議廣東省委員會委員、中華海外聯誼會理事、香港友好協進會成員及香港青年聯會名譽副主席。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺肖卿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。郭先生是郭顥灃先生之堂弟。

郭先生每年可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金，以及其他預計酬金約每年港幣二百一十八萬元。

鄺準

執行董事(85歲)

鄺先生自一九九二年十月起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胞弟，鄺女士則是郭炳聯先生之母親，以及郭基輝先生及郭顥灃先生之祖母。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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，鄺先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣五百二十九萬元。

其他資料

陳國威

執行董事兼首席財務總監(58歲)

陳先生自二〇〇九年七月起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。

陳先生為香港考試及評核局委員會委員及其財務委員會主席，以及語文教育及研究常務委員會成員。他亦是香港公益金董事會成員，以及香港上市公司商會常務委員會副主席及公司管治委員會主席。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。此外，陳先生是清華大學高等研究中心基金會投資委員會委員。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，陳先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千七百八十五萬元。

董子豪

執行董事(55歲)

董先生自二〇一三年十二月起出任本公司之執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。董先生持有香港大學建築學文學學士學位及建築學學士學位。他是香港建築師學會會員及註冊建築師。董先生於一九八七年加入本集團，參與集團於香港、新加坡及內地多項具代表性項目的工程管理、銷售和推廣工作，職務漸增，並獲多次晉升。他亦是新意網集團有限公司之執行董事。

董先生可獲約港幣十七萬四千二百四十七元作為於二〇一三年十二月一日(乃其獲委任之日期)至二〇一四年六月三十日期間出任本公司董事之董事袍金。此外，他於截至二〇一四年六月三十日止之年度可獲其他酬金合共約港幣一千五百七十九萬元，包括港幣四萬二千元作為出任新意網集團有限公司之董事之董事酬金。

其他資料

馮玉麟

執行董事(46歲)

馮先生自二〇一三年十二月起出任本公司之執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本集團非地產相關的投資組合之行政總裁。馮先生獲得牛津大學(現代歷史)學士學位及持有哈佛大學歷史及東亞語言博士學位。他於一九九六年獲得古根海姆獎學金。馮先生於一九九三年至一九九四年期間出任哈佛大學導師，並於一九九六年至一九九七年期間出任布朗大學歷史系客席助理教授。馮先生除了作為新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司的非執行董事，他更自二〇一四年十二月十九日起擔任該兩間公司之副主席。他亦是載通國際控股有限公司及路訊通控股有限公司之非執行董事。

馮先生於一九九七年加入環球管理諮詢公司麥肯錫公司(「麥肯錫」)，並主要服務中國及香港的客戶，以及歐洲及東南亞的機構。馮先生曾任麥肯錫基礎設施業務的聯席領袖。他曾於二〇〇四年至二〇一〇年期間出任麥肯錫香港之董事總經理，並於二〇一一年成為麥肯錫之全球資深董事，是麥肯錫歷史上首位香港華人出任資深董事。他亦曾出任麥肯錫亞洲地區招聘的主管。

馮先生是香港保護兒童會主席、香港青年協會及香港管理專業協會理事會委員，以及香港社會服務聯會執行委員會委員。馮先生亦是香港大學經濟及工商管理學院諮詢委員會成員。

馮先生可獲約港幣十七萬四千二百四十七元作為於二〇一三年十二月一日(乃其獲委任之日期)至二〇一四年六月三十日期間出任本公司董事之董事袍金。此外，於截至二〇一四年六月三十日止年度，他可獲其他酬金合共約港幣三百五十九萬元，包括分別港幣一萬四千九百元及港幣六萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之董事之董事袍金。

郭顯灃

郭炳聯之替代董事(34歲)

郭先生自二〇一二年七月起出任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。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺肖卿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。郭先生是郭基輝先生之堂兄。

其他資料

胡家驥

胡寶星爵士之替代董事(52歲)

胡先生自二〇〇二年十月起出任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，並獲中華人民共和國司法部委任為中國委託公證人。胡先生現任騏利集團之公司之董事、信溢投資策劃有限公司的首席執行官、觀韜律師事務所的主席(國際)及其聯營律師事務所王澤長•周淑嫻•周永健律師行的顧問。他曾任洛希爾父子(香港)有限公司董事及亞司特律師行合夥人。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之獨立非執行董事。他曾為恒基兆業地產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。他是胡寶星爵士之兒子。

除上文所披露外，所有董事及替代董事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大會或股東週年大會上告退並膺選連任。此外，就非執行董事(包括獨立非執行董事)而言，他們之任期將約為兩年，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本公司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。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。

其他資料

董事及最高行政人員之權益

於二〇一四年十二月三十一日，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

		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目					於2014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	小計	總數	佔已發行 的有投票權 股份百分比
郭炳聯	股份	88,743	-	-	487,079,119 ^{3&6}	487,167,862	487,167,862	17.25
	股本衍生工具							
	認股權證	-	-	-	9,435,067 ³	9,435,067		
	購股權	100,000	-	-	-	100,000	9,535,067	0.34
						496,702,929	17.59	
李兆基	股份	486,340	-	35,187,000 ⁴	-	35,673,340	35,673,340	1.26
	股本衍生工具							
	認股權證	40,528	-	120,584 ⁴	-	161,112	161,112	0.01
						35,834,452	1.27	
黃植榮	股份	217,695	-	-	-	217,695	217,695	0.01
	股本衍生工具							
	購股權	100,000	-	-	-	100,000	100,000	0.00
						317,695	0.01	
雷 霆	股份	60,000	-	-	-	60,000	60,000	0.00
	股本衍生工具							
	認股權證	5,000	-	-	-	5,000		
	購股權	100,000	-	-	-	100,000	105,000	0.00
						165,000	0.00	
王于漸	股份	-	1,000	-	-	1,000	1,000	0.00
	股本衍生工具							
	認股權證	-	83	-	-	83	83	0.00
						1,083	0.00	
李家祥	股份	-	4,028	-	-	4,028	4,028	0.00
	股本衍生工具							
	認股權證	-	335	-	-	335	335	0.00
						4,363	0.00	

其他資料

持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目

董事姓名		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	小計	於2014年 12月31日 佔已發行 的有投票權 股份百分比	
							總數	股份百分比
馮國綸	股份	220,000	9,739	-	-	229,739	229,739	0.01
	股本衍生工具 認股權證	18,333	811	-	-	19,144	19,144	0.00
							248,883	0.01
梁乃鵬	股份	-	10,833	-	-	10,833	10,833	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
							10,833	0.00
梁樺涇	股份	-	2,000	-	-	2,000	2,000	0.00
	股本衍生工具 認股權證	-	166	-	-	166	166	0.00
							2,166	0.00
梁高美懿	股份	15,372	-	-	-	15,372	15,372	0.00
	股本衍生工具 認股權證	1,268	-	-	-	1,268	1,268	0.00
							16,640	0.00
胡寶星	股份	1,540,913	-	-	-	1,540,913	1,540,913	0.05
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
							1,540,913	0.05
黃奕鑑	股份	182,651	-	-	-	182,651	182,651	0.01
	股本衍生工具 認股權證	15,063	-	-	-	15,063	15,063	0.00
							197,714	0.01
郭基輝	股份	-	-	-	611,708,378 ^{5,6&7}	611,708,378	611,708,378	21.67
	股本衍生工具 認股權證	-	-	-	8,818,369 ⁵	8,818,369	8,850,369	0.31
	購股權	32,000	-	-	-	32,000	8,850,369	0.31
							620,558,747	21.98
鄺準	股份	762,722	339,358	-	-	1,102,080	1,102,080	0.04
	股本衍生工具 認股權證	63,560	28,279	-	-	91,839	131,839	0.00
	購股權	40,000	-	-	-	40,000	131,839	0.00
							1,233,919	0.04
陳國威	股份	-	-	-	-	-	-	-
	股本衍生工具 購股權	100,000	-	-	-	100,000	100,000	0.00
							100,000	0.00

其他資料

持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目

董事姓名		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	小計	於2014年 12月31日 佔已發行 的有投票權 股份百分比	
							總數	股份百分比
董子豪	股份	-	-	-	-	-	-	-
	股本衍生工具 購股權	100,000	-	-	-	100,000	100,000	0.00
							100,000	0.00
郭顯禮 (郭炳聯 之替代董事)	股份	-	-	-	614,032,534 ^{3,6&7}	614,032,534	614,032,534	21.75
	股本衍生工具 認股權證	-	-	-	9,435,067 ³	9,435,067		
	購股權	32,000	-	-	-	32,000	9,467,067	0.33
							623,499,601	22.08
胡家驃 (胡寶星 之替代董事)	股份	-	1,000	-	-	1,000	1,000	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
							1,000	0.00

附註：

- 本公司發行之認股權證現被視為以實物交收之上市股本衍生工具。每份認股權證賦予其持有人權利於二〇一四年四月二十三日至二〇一六年四月二十二日(首尾兩天包括在內)之期間內，按初步認購價每股新股份港幣九十八元六角(可予調整)認購一股本公司繳足股款之新股份。
- 本公司授出之購股權現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具，其詳情載於下列「購股權計劃」之段落內。
- 由於郭炳聯先生及郭顯禮先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有487,079,119股股份及9,435,067份認股權證之權益。該等股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
- 李兆基博士被視為擁有透過Superfun Enterprises Limited(「Superfun」)及Kinnox Investment Limited(「Kinnox」)在本公司持有35,187,000股股份及120,584份認股權證之權益。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」)則持有中華煤氣之41.51%權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)則被視為在恒地持有68.88%權益。Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)作為一項單位信託之受託人擁有恒兆全部已發行之普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)分別作為兩項酌情信託之受託人則持有該單位信託內之信託單位。Kinnox乃Financial Enterprise Investments Limited全資所擁有，而Financial Enterprise Investments Limited則為Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)全資所擁有。Lee Financial (Cayman) Limited(「Lee Financial」)作為另外一項酌情信託之受託人則擁有SKFE全部已發行股份。Leeworld (Cayman) Limited(「Leeworld」)and Leesons (Cayman) Limited(「Leesons」)分別作為另外兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer、Riddick、Lee Financial、Leeworld及Leesons之全部已發行股本，故根據證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有Superfun及Kinnox所持有之本公司35,187,000股股份及120,584份認股權證之權益。
- 由於郭基輝先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有484,754,963股股份及8,818,369份認股權證之權益。

其他資料

6. 於上述附註3及5分別所述之487,079,119股及484,754,963股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有48,756,223股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
7. 由於郭基輝先生及郭顯澧先生為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生及郭顯澧先生亦被視為在本公司擁有126,953,415股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

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		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目			總數	於2014年 12月31日 佔已發行的 有投票權 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		
郭炳聯	股份	-	-	3,485,000 ¹⁸²	3,485,000	0.15
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					3,485,000	0.15
黃植榮	股份	218,000	-	-	218,000	0.01
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					218,000	0.01
雷 霆	股份	356	-	-	356	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					356	0.00
梁乃鵬	股份	41,000	142	-	41,142	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					41,142	0.00
梁高美懿	股份	1,000	2,000	-	3,000	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					3,000	0.00
黃奕鑑	股份	200,000	-	-	200,000	0.01
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					200,000	0.01
郭基輝	股份	-	-	11,927,658 ¹⁸³	11,927,658	0.51
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					11,927,658	0.51
鄭 準	股份	600,000	-	-	600,000	0.03
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					600,000	0.03
郭顯澧 (郭炳聯之替代董事)	股份	-	-	13,272,658 ^{1,2&3}	13,272,658	0.57
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					13,272,658	0.57

其他資料

附註：

1. 由於郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，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，並重複計算為彼等之權益。
2. 除上述附註1所提述郭炳聯先生及郭顯澧先生被視為擁有之權益外，由於彼等為一項酌情信託之受益人，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，並重複計算為彼等之權益。
3. 由於郭基輝先生及郭顯澧先生為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生及郭顯澧先生被視為擁有9,787,658股新意網股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

(b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

董事姓名		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目			於2014年 12月31日 佔已發行 的有投票權 股份百分比
		公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	總數	
郭炳聯	股份	-	4,565,544 ¹	4,565,544	0.44
	股本衍生工具	-	-	-	-
				4,565,544	0.44
李兆基	股份	546,000 ²	-	546,000	0.05
	股本衍生工具	-	-	-	-
				546,000	0.05
郭基輝	股份	-	6,057,364 ³	6,057,364	0.58
	股本衍生工具	-	-	-	-
				6,057,364	0.58
郭顯澧 (郭炳聯之替代董事)	股份	-	10,622,908 ^{1&3}	10,622,908	1.01
	股本衍生工具	-	-	-	-
				10,622,908	1.01

附註：

1. 由於郭炳聯先生及郭顯澧先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有4,565,544股數碼通股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
2. 李兆基博士被視為擁有透過源萬有限公司(「源萬」)在數碼通持有546,000股股份。源萬乃Financial Enterprise Group Limited全資所擁有，而Financial Enterprise Group Limited則為Furnline Limited之全資附屬公司。Furnline Limited乃Triton (Cayman) Limited(「Triton」)之全資附屬公司Jetwin International Limited全資所擁有。李兆基博士擁有Triton、Victory (Cayman) Limited及Triumph (Cayman) Limited之全部已發行股本，故根據證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有Good Treasure所持有之數碼通546,000股股份之權益。
3. 由於郭基輝先生及郭顯澧先生為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生及郭顯澧先生被視為擁有6,057,364股數碼通股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

其他資料

(c) 載通國際控股有限公司

董事姓名		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目		於2014年 12月31日 佔已發行 的有投票權 股份百分比
		個人權益 (實益擁有人)	總數	
郭炳聯	股份	393,350	393,350	0.10
	股本衍生工具	-	-	-
			393,350	0.10

(d) 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	透過法團 持有之 股份數目	於2014年 12月31日 透過法團 持有佔已發行 的有投票權 股份百分比	法團實質 持有之 股份數目	於2014年 12月31日 實質持有 佔已發行 的有投票權 股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25.00	1,500 ¹	15.00
Hung Carom Company Limited	25	25.00	15 ¹	15.00
Tinyau Company Limited	1	50.00	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8	80.00	4 ¹	40.00

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，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。該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

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2014年
		12月31日 佔已發行 的有投票權 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
敦匯發展有限公司	2 ¹⁶	50.00
Tartar Investments Limited	300 ¹⁷	30.00
添富利物業有限公司	4,918 ¹⁸	49.18
旋高發展有限公司	1 ¹⁹	50.00
旋高工程管理有限公司	1 ¹⁹	50.00
World Space Investment Limited	4,918 ¹⁸	49.18

附註：

1. 李兆基博士被視為擁有透過Superfun及Kinnox在本公司持有35,187,000股股份及120,584份認股權證之權益。Superfun乃中華煤氣全資所擁有，而恒地則持有中華煤氣之41.51%權益。恒兆則被視為在恒地持有68.88%權益。Hopkins作為一項單位信託之受託人擁有恒兆全部已發行之普通股股份。Rimmer及Riddick分別作為兩項酌情信託之受託人則持有該單位信託內之信託單位。Kinnox乃Financial Enterprise Investments Limited全資所擁有，而Financial Enterprise Investments Limited則為SKFE全資所擁有。Lee Financial作為另外一項酌情信託之受託人則擁有SKFE全部已發行股份。Leeworld and Leasons分別作為另外兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer、Riddick、Lee Financial、Leeworld及Leasons之全部已發行股本，故根據證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有Superfun及Kinnox所持有之本公司35,187,000股股份及120,584份認股權證之權益。
2. 李兆基博士被視為擁有透過裕運(香港)有限公司所持有兩股股份權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過Chico Investment Limited(「Chico」)所持有的一股股份權益。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

4. 李兆基博士被視為擁有透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited所持有100股股份之權益。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41.51% 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. 李兆基博士被視為擁有透過Starland所持有1股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過兆權發展有限公司所持有100股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過裕民建築有限公司所持有1股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過Masterland Limited所持有1股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過Atex Resources Limited所持有1股股份之權益。該公司為恒地全資附屬公司謙耀置業有限公司 (「謙耀」) 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. 李兆基博士被視為擁有透過Citiplus Limited所持有1股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過Chico所持有2,459股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過Quickcentre Properties Limited所持有3,050股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過偉邦物業管理有限公司所持有1股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過Benewick Limited所持有1股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過謙耀所持有兩股股份之權益。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。
17. 李兆基博士被視為擁有透過Kenforce Investment Limited所持有300股股份之權益。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。

其他資料

18. 李兆基博士被視為擁有透過Billion Ventures Limited所持有4,918股股份之權益。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。
19. 李兆基博士被視為擁有透過Dandy Investments Limited所持有1股股份之權益。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，於二〇一四年十二月三十一日，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，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中持有或被視為持有任何其他權益或淡倉，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

本公司採納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，作為董事進行本公司之證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月內已遵守標準守則，惟一名獨立非執行董事之配偶因無意疏忽，於二〇一四年八月二十二日（即本公司公佈全年業績前六十天期間內）出售本公司3,000股股份及250份認股權證。有關董事知悉事件後，已立即書面知會香港交易及結算所有限公司，並根據證券及期貨條例第XV部提交披露權益表格。本公司不時提醒董事彼等在標準守則下之責任。

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」）。根據前計劃，本公司董事局（「董事局」）有權於二〇〇二年十二月五日起計十年內，隨時向其全權酌情揀選之任何僱員提呈授出本公司購股權。由於前計劃於二〇一二年十二月五日屆滿，及為確保本公司繼續設有購股權計劃激勵其僱員，本公司股東（「股東」）於二〇一二年十一月十五日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案，批准採納新購股權計劃（「新計劃」）及終止前計劃。

隨著前計劃終止後，本公司不能再根據前計劃授出購股權，惟前計劃內有關授出購股權的條款在所有其他方面仍全面具有效力及生效。所有根據前計劃授出而尚未行使的購股權仍然生效。

其他資料

於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月內，本公司於二〇一四年七月十一日根據新計劃授出1,232,000份購股權。根據前計劃及新計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目				於2014年 12月31日 之結餘	每股 收市價 (港幣)
				於2014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		
(I) 董事									
郭炳聯	2010年7月12日 ²	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	-	-	-	100,000	不適用
黃植榮	2010年7月12日 ²	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	-	-	-	100,000	不適用
雷 霆	2012年7月11日 ²	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	100,000	-	-	-	100,000	不適用
郭基輝 ⁴	2013年7月12日 ³	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	32,000	-	-	-	32,000	不適用
鄭 準	2010年7月12日 ²	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	40,000	-	-	-	40,000	不適用
陳國威	2011年7月11日 ²	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日	100,000	-	-	-	100,000	不適用
董子豪	2010年7月12日 ²	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	80,000	-	-	(80,000)	-	不適用
	2014年7月11日 ³	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	不適用	100,000	-	-	100,000	106.30 ⁵
郭穎澧 (郭炳聯之 替代董事)	2013年7月12日 ³	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	32,000	-	-	-	32,000	不適用
郭炳江 (於2014年 12月19日辭任)	2010年7月12日 ²	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	-	-	(100,000)	不適用	不適用
陳鉅源 (於2014年 12月19日辭任)	2010年7月12日 ²	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	-	-	(100,000)	不適用	不適用
(II) 董事之聯繫人	2010年7月12日 ²	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	144,000	-	-	-	144,000	不適用
(III) 其他僱員									
	2010年7月12日 ²	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	3,248,000	-	(120,000)	(120,000)	3,008,000	116.04 ⁶
	2011年7月11日 ²	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日	1,830,000	-	(48,000)	(196,000)	1,586,000	118.20 ⁶
	2012年7月11日 ²	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	1,144,000	-	(61,000)	(48,000)	1,035,000	114.62 ⁶
	2013年7月12日 ³	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	1,048,000	-	(25,000)	(52,000)	971,000	110.61 ⁶
	2014年7月11日 ³	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	不適用	1,006,000	-	-	1,006,000	106.30 ⁵
總數				8,198,000	1,106,000 ⁷	(254,000)	(696,000)	8,354,000	

其他資料

附註：

1. 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
2. 此等購股權乃根據前計劃授出。
3. 此等購股權乃根據新計劃授出。
4. 郭基輝先生於二〇一四年十二月十九日已終止出任為替代董事，並獲委任為本公司執行董事。
5. 此為本公司股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。
6. 此為本公司股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。
7. 於二〇一四年七月十一日，本公司根據新計劃授出1,232,000份購股權，其後有1,106,000份購股權被承授人接納。
8. 就購股權所採用的會計政策詳列於本公司二〇一三至二〇一四年年報內截至二〇一四年六月三十日止年度賬項說明之第1(t)項內。

除上述所披露外，於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月內，概無根據前計劃及新計劃授出而尚未行使的購股權。

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。於二〇一四年七月十一日，在新計劃下授出之購股權之總值估計約為港幣一千二百九十萬零六千四百三十二元，該估計是根據以下之假設數據計算：

無風險利率	1.37% ¹
預期波幅	15.68% ²
預期股息	3.15% ³
購股權的預期有效年期	5年 ⁴

附註：

1. 此為二〇一四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日的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日的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日的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

新意網於二〇〇二年十二月三日採納一項購股權計劃，該計劃於二〇〇二年十二月五日生效（「新意網前計劃」）。

新意網之股東（「新意網股東」）於二〇一一年十一月一日舉行之新意網股東特別大會上通過普通決議案，批准一項因當時新意網擬將其股份轉板至聯交所主板而採納的新購股權計劃（「新意網建議計劃」），與及當新意網建議計劃生效後終止新意網前計劃。新意網於二〇一二年六月十日宣佈，由於新意網並無繼續進行將其股份轉板的申請，新意網建議計劃因而未能符合該計劃之全部條件故沒有生效。因此，新意網建議計劃不能再如原擬定而執行，亦無購股權按新意網建議計劃經已或將會被授出。

由於新意網前計劃於二〇一二年十二月三日屆滿，新意網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，批准採納新購股權計劃（「新意網新計劃」）及終止新意網前計劃。隨着股東在本公司於二〇一二年十一月十五日舉行之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便正式於二〇一二年十一月十五日生效。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。

於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月內，新意網概無根據新意網前計劃授出而尚未行使之購股權，亦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（統稱「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

於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月內，並無根據數碼通新計劃授出購股權。根據數碼通計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目				每股 收市價 (港幣)	
				於2014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2014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	12,000,000	-	-	-	12,000,000	不適用
(II) 數碼通之其他 僱員	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日	18,925,000	-	(52,500)	(75,000)	18,797,500	12.80 ²
	2011年9月30日	13.12	2012年9月30日至 2016年9月29日	315,000	-	-	-	315,000	不適用
	2011年10月31日	14.96	2012年10月31日至 2016年10月30日	150,000	-	-	(150,000)	-	不適用
	2011年11月30日	13.02	2012年11月30日至 2016年11月29日	277,500	-	-	-	277,500	不適用
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	375,000	-	-	(75,000)	300,000	不適用
	2012年2月29日	16.56	2013年3月1日至 2017年2月28日	300,000	-	-	(300,000)	-	不適用
總數				32,342,500	-	(52,500)	(600,000)	31,690,000	

附註：

- 不多於三分之一已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於三分之二已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
- 此為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。

除上述所披露外，於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月內，數碼通概無根據數碼通計劃授出而尚未行使的購股權。

其他資料

主要股東及其他人士之權益

於二〇一四年十二月三十一日，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於本公司股份或相關股份持有權益或淡倉，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，或知會本公司：

		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目				於2014年 12月31日 佔已發行的有投票權 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						
HSBC Trustee (C.I.) Limited	股份	-	-	915,250,313 ^{2,3&4}	915,250,313	32.42
	股本衍生工具 認股權證	-	-	14,412,131 ³	14,412,131	0.51
					929,662,444	32.93
鄭肖卿	股份	25,024	-	742,304,737 ^{2&4}	742,329,761	26.29
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					742,329,761	26.29
(II) 其他人士						
Adolfa Limited (「Adolfa」)	股份	231,182,838	48,756,223	-	279,939,061 ⁴	9.92
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					279,939,061	9.92
Bertana Limited (「Bertana」)	股份	231,182,838	48,756,223	-	279,939,061 ^{4&5}	9.92
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					279,939,061	9.92
Cytic Limited (「Cytic」)	股份	231,182,838	48,756,223	-	279,939,061 ^{4&6}	9.92
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					279,939,061	9.92
Credit Suisse Trust Limited	股份	-	-	207,180,321 ^{7&8}	207,180,321	7.34
	股本衍生工具 認股權證	-	-	9,435,067 ⁷	9,435,067	0.33
					216,615,388	7.67
HSBC Trustee (Guernsey) Limited	股份	-	-	204,815,902 ⁹	204,815,902	7.25
	股本衍生工具 認股權證	-	-	8,818,369 ⁹	8,818,369	0.32
					213,634,271	7.57
郭炳湘	股份	75,000	-	194,929,751 ¹⁰	195,004,751	6.91
	股本衍生工具 認股權證	6,250	-	16,244,145 ¹⁰	16,250,395	0.57
					211,255,146	7.48
Thriving Talent Limited	股份	182,916,464 ⁹	-	-	182,916,464	6.48
	股本衍生工具 認股權證	7,012,131 ⁹	-	-	7,012,131	0.25
					189,928,595	6.73

其他資料

持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目

		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	於2014年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
Rosy Result Limited	股份	179,714,528 ⁷	-	-	179,714,528	6.37
	股本衍生工具					
	認股權證	9,435,067 ⁷	-	-	9,435,067	0.33
					189,149,595	6.70
Asporto Limited	股份	172,945,576 ³	-	-	172,945,576	6.13
	股本衍生工具					
	認股權證	14,412,131 ³	-	-	14,412,131	0.51
					187,357,707	6.64

附註：

- 本公司發行之認股權證現被視為以實物交收之上市股本衍生工具。每份認股權證賦予其持有人權利於二〇一四年四月二十三日至二〇一六年四月二十二日(首尾兩天包括在內)之期間內，按初步認購價每股新股份港幣九十八元六角(可予調整)認購一股本公司繳足股款之新股份。
- 由於鄺肖卿女士為若干酌情信託之成立人及受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，鄺肖卿女士被視為在本公司擁有742,304,737股股份之權益。此等股份為HSBC Trustee (C.I.) Limited以若干酌情信託之受託人的身份而被視為在本公司擁有股份權益的一部分，因此，此等股份重複計算為該兩名主要股東之權益。
- 除上述附註2所提述HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為在本公司擁有172,945,576股股份及14,412,131份認股權證之權益。此等股份及認股權證與Asporto Limited所持有的股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
- 由Adolfa、Bertana及Cyrac分別在本公司持有之股份中，有48,756,223股股份是Adolfa、Bertana及Cyrac透過多間由其各自擁有三分之一之全部已發行股份的公司所持有。此等48,756,223股股份屬相同權益，因此重複計算為該等公司之權益。再者，此等分別由Adolfa、Bertana及Cyrac持有之股份為鄺肖卿女士及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為在本公司擁有股份之權益的一部分。
- 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
- 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落的列表中所包括在郭炳聯先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
- 由於Credit Suisse Trust Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有207,140,058股股份及9,435,067份認股權證之權益。於此等股份及認股權證中，有179,714,058股股份及9,435,067份認股權證與Rosy Result Limited所持有的股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

上述段落所提述的本公司207,140,058股股份及9,435,067份認股權證與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落的列表中所包括在郭炳聯先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

其他資料

- 除上述附註7所提述Credit Suisse Trust Limited被視為擁有之權益外，由於Credit Suisse Trust Limited為若干酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有40,263股股份之權益。
- 由於HSBC Trustee (Guernsey) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (Guernsey) Limited被視為在本公司擁有204,815,902股股份及8,818,369份認股權證之權益。於此等股份及認股權證中，有182,916,464股股份及7,012,131份認股權證與Thriving Talent Limited所持有的股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

上述段落所提述的本公司204,815,902股股份及8,818,369份認股權證與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
- 由於郭炳湘先生為一項酌情信託之成立人及/或受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳湘先生被視為在本公司擁有194,929,751股股份及16,244,145份認股權證之權益。

除上述所披露外，於二〇一四年十二月三十一日，概無任何人士(除本公司董事及最高行政人員外)就其於本公司股份或相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司作出披露，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，或已知會本公司。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一四年十二月三十一日之僱員人數超過三萬七千人，截至二〇一四年十二月三十一日止六個月之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣四十六億二千二百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。

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。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及公司的負擔能力。向執行董事提供適當之福利計劃，包括同樣提供予本集團其他員工之購股權計劃。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期股息

董事局宣佈本公司將向於二〇一五年三月十六日(星期一)名列在本公司股東名冊(「股東名冊」)內之股東派發截至二〇一四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(二〇一三年：每股港幣九角五仙)，中期股息將以現金方式於二〇一五年三月二十四日(星期二)派發。

其他資料

暫停辦理股份及認股權證過戶登記日期

為釐定股東享有收取中期股息之權利，本公司將於二〇一五年三月十六日(星期一)暫停辦理股份及本公司認股權證之過戶登記手續；於當日將不會登記股份或認股權證過戶(包括不會因行使認股權證附帶之認購權而配發股份)。為確保享有收取中期股息之權利，

- (i) 就股東而言，所有過戶文件連同有關股份證明書(統稱「股份過戶文件」)須於二〇一五年三月十三日(星期五)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(「中央證券」)，辦理登記；及
- (ii) 就本公司認股權證持有人(「認股權證持有人」)而言，所有認購表格連同有關認股權證證明書及行使款項(統稱「行使認股權證文件」)須於二〇一五年三月九日(星期一)下午四時三十分前送達中央證券(其亦擔任存置本公司認股權證持有人名冊的過戶登記處)，辦理登記。

中央證券供股東及認股權證持有人提交股份過戶文件及行使認股權證文件的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。

中期財務報表審閱

截至二〇一四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於本報告第86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

於截至二〇一四年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守載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」)，惟本公司沒有根據守則條文A.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一向並非集中於一人，於二〇一四年七月一日至二〇一四年十二月十八日期間內，責任均由兩名人士(即當時兩位聯席主席兼董事總經理)所分擔。再者，所有重大決定均一直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，董事局有四名非執行董事及七名獨立非執行董事，他們提供多方面之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一五年二月二十七日

www.shkp.com

