



新鴻基地產發展有限公司

# 品牌卓越 實力雄厚



2012/13年報

股份代號：16

環球貿易廣場每晚上演的「ICC聲光耀維港」燈光音樂表演結合動畫，每季以不同的主題傳達「心繫香港」的訊息。這幢標誌性建築與彼岸的國際金融中心組成「維港門廊」，展現集團對香港的信念及長遠承諾。



## 目 錄

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



# 董事局及委員會

---

## 董事局

### 執行董事

郭炳江 (主席兼董事總經理)  
郭炳聯 (主席兼董事總經理)  
黃植榮 (副董事總經理)  
雷 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)  
郭穎澧 (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  
梁高美懿

---

## 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

# 公司資料及股東資訊

## 公司資料

### 公司秘書

容上達

### 核數師

德勤·關黃陳方會計師行

### 註冊辦事處

香港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話：(852)2827 8111

傳真：(852)2827 2862

互聯網址：www.shkp.com

電郵：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

瑞穗實業銀行

三井住友銀行

交通銀行股份有限公司

大華銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

中國農業銀行股份有限公司

## 股東資訊

### 上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，並以美國預託證券形式在美國進行場外市場交易。

### 股份代號

聯交所：16

彭博：16 HK Equity

路透社：0016.HK

美國預託證券編號：SUHJY

證券識別統一號碼：86676H302

### 二〇一二至一三年度財務日程表

中期業績公布：二〇一三年二月二十八日

中期股息派發：二〇一三年四月二十五日

全年業績公布：二〇一三年九月十二日

暫停辦理股份過戶登記手續<sup>1</sup>（首尾兩天包括在內）

股東週年大會：二〇一三年十一月十四日

暫停辦理股份過戶登記手續<sup>2</sup>（首尾兩天包括在內）

末期股息派發：約於二〇一三年十二月十九日

### 投資者聯絡方法

電話：(852) 3766 5787

傳真：(852) 2116 0597

電郵：ir@shkp.com

附註：

1. 以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份。

2. 以釐定股東享有建議之末期股息之權利。

## 選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本年報印副本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已收取或選擇收取本年報印副本之英文版本或中文版本，但仍欲收取另一種語言版本；或(ii)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本年報，但仍欲收取印副本；或(iii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本年報時遇到困難，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，向本公司免費索取文件的印刷本。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(最短不少於七天)，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。

# 財務概要及土地儲備

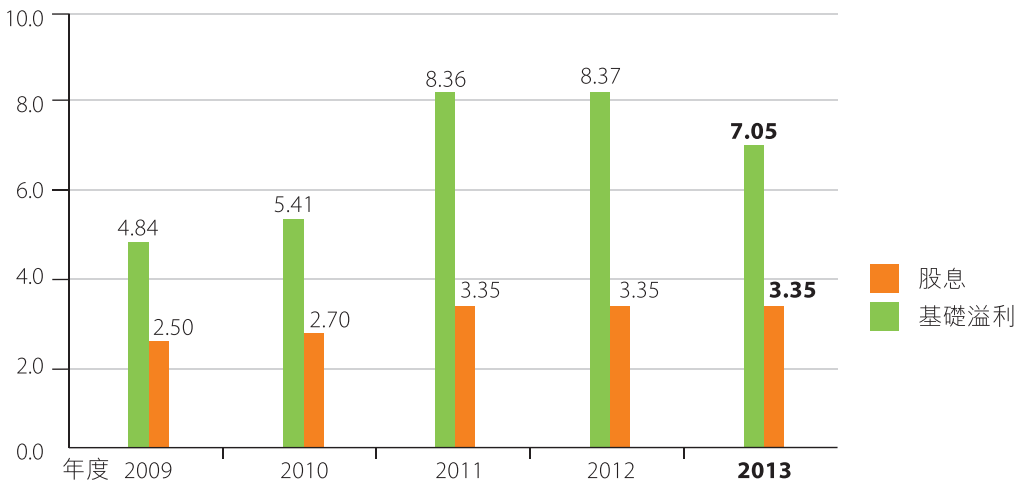
截至六月三十日止年度	2013	2012	變動(%)
<b>財務概覽(港幣百萬元)</b>			
收入	<b>53,793</b>	68,400	-21.4
可撥歸公司股東溢利			
— 賬目所示	<b>40,329</b>	43,080	-6.4
— 基礎 <sup>1</sup>	<b>18,619</b>	21,678	-14.1
租金總收入 <sup>2</sup>	<b>16,019</b>	14,444	+10.9
租金淨收入 <sup>2</sup>	<b>12,236</b>	11,069	+10.5
<b>財務比率</b>			
淨負債與股東權益比率(%)	<b>12.5</b>	16.4	-3.9 <sup>3</sup>
派息比率(%)	<b>47.5</b>	40.0	+7.5 <sup>3</sup>
<b>每股財務資料(港幣)</b>			
可撥歸公司股東每股溢利			
— 賬目所示	<b>15.28</b>	16.63	-8.1
— 基礎	<b>7.05</b>	8.37	-15.8
股息			
— 中期息	<b>0.95</b>	0.95	-
— 末期息	<b>2.40</b>	2.40	-
— 全年股息	<b>3.35</b>	3.35	-
股東權益	<b>144.48</b>	132.49	+9.0
<b>香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)</b>			
發展中物業 <sup>4</sup>	<b>18.0</b>	18.1	-0.6
已落成投資物業 <sup>6</sup>	<b>28.6</b>	28.5	+0.4
總面積	<b>46.6</b>	46.6	-
<b>內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)</b>			
發展中物業 <sup>5</sup>	<b>71.6</b>	74.4	-3.8
已落成投資物業 <sup>6</sup>	<b>9.5</b>	9.4	+1.1
總面積	<b>81.1</b>	83.8	-3.2

註：

1. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響
2. 包括所佔共同控制公司及聯營公司的收入
3. 為百分點的變動，派息比率根據基礎溢利計算
4. 不包括於財政年結日後購入總樓面面積二十三萬二千平方呎的項目，以及以地盤面積計算逾二千七百萬平方呎農地
5. 不包括於財政年結日後購入總樓面面積七百六十萬平方呎的項目
6. 除了香港及內地的物業外，集團亦在新加坡持有一個優質商場百分之五十的權益，該商場的總樓面面積為九十五萬平方呎

### 每股基礎溢利及股息

港元



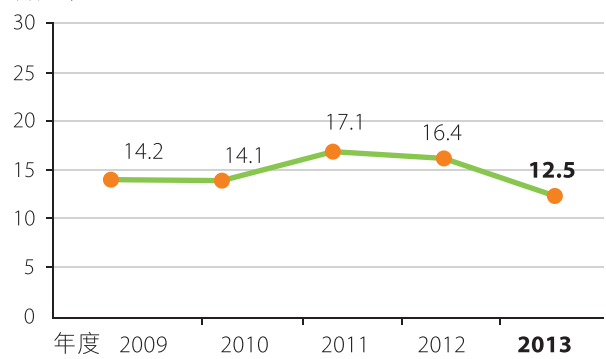
### 每股股東權益#

港元



### 淨負債與股東權益比率#

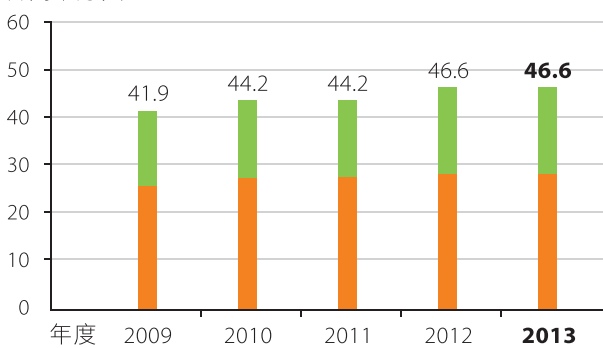
百分率



\* 由於提早採納經修訂之香港會計準則第12號，二〇〇九/一〇財政年度之比較數字已予重列

### 香港土地儲備

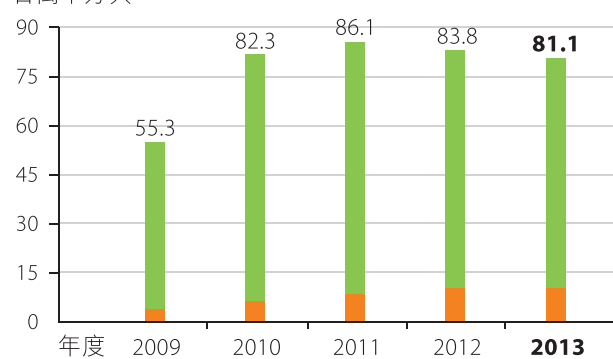
百萬平方呎



■ 發展中物業

### 內地土地儲備

百萬平方呎



■ 已落成投資物業

# 集團財務摘要

## 主要財務資料及比率

財政年度	2013 港幣	2012 港幣	2011 港幣	(重列) <sup>1</sup>	
				2010 港幣	2009 港幣
賬目所示每股溢利	<b>15.28</b>	16.63	18.71	11.71	3.89
每股基礎溢利	<b>7.05</b>	8.37	8.36	5.41	4.84
每股股息	<b>3.35</b>	3.35	3.35	2.70	2.50
股東權益每股賬面值	<b>144.48</b>	132.49	119.44	102.42	92.98
淨債項/股東權益比率(%)	<b>12.5</b>	16.4	17.1	14.1	14.2
利息覆蓋率(倍) <sup>2</sup>	<b>8.7</b>	13.7	18.3	17.6	14.9

## 主要收益表項目

截至六月三十日止年度	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	(重列) <sup>1</sup>	
				2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
收入	<b>53,793</b>	68,400	62,553	33,211	34,234
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	<b>19,300</b>	24,988	21,366	13,842	13,983
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	<b>38,487</b>	44,470	46,436	30,311	11,329
可撥歸公司股東溢利	<b>40,329</b>	43,080	48,097	30,039	9,984
可撥歸公司股東基礎溢利 <sup>3</sup>	<b>18,619</b>	21,678	21,479	13,883	12,415

## 主要財務狀況報表項目

於六月三十日	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	(重列) <sup>1</sup>	
				2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
投資物業及固定資產	<b>281,637</b>	252,458	230,759	200,826	180,205
聯營公司及共同控制公司	<b>53,534</b>	49,515	41,935	35,826	31,775
其他金融資產及放款	<b>4,176</b>	4,109	3,637	3,900	3,418
無形資產	<b>4,937</b>	4,699	5,049	4,357	4,647
流動資產淨值	<b>117,295</b>	114,862	93,017	65,170	68,615
非流動負債	<b>(71,050)</b>	(74,684)	(62,202)	(42,054)	(45,595)
淨資產	<b>390,529</b>	350,959	312,195	268,025	243,065
股本	<b>1,335</b>	1,308	1,285	1,285	1,282
資本溢價及儲備金	<b>384,577</b>	345,251	305,680	261,936	237,117
股東權益	<b>385,912</b>	346,559	306,965	263,221	238,399
少數股東權益	<b>4,617</b>	4,400	5,230	4,804	4,666
權益總額	<b>390,529</b>	350,959	312,195	268,025	243,065

註：

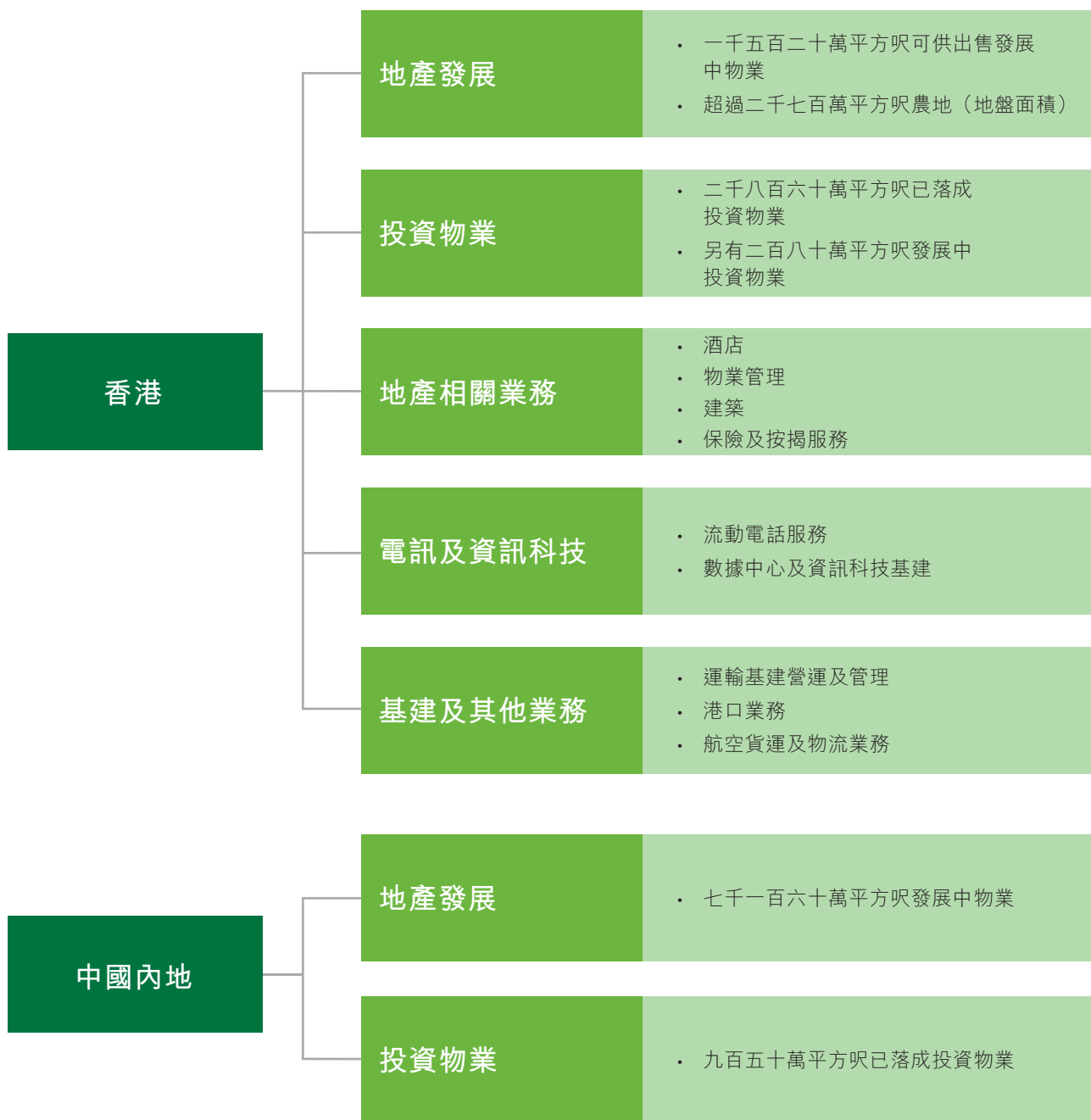
- 本集團已採納經修訂之香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之回收」。由二〇〇九年至二〇一〇年之數字已予重列以作比較。
- 利息覆蓋率為未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利除以未計入名義非現金利息及未扣除資本性支出之淨利息。
- 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響。



# 業務架構

## 新鴻基地產

於二〇一三年六月三十日



集團的主要附屬公司及合資公司名單載於第二百〇一頁至二百〇八頁

# 董事局主席報告書

我們謹向各位股東報告：

## 業績

截至二〇一三年六月三十日止年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百八十六億一千九百萬元，去年為港幣二百一十六億七千八百萬元。每股基礎盈利為港幣七元五仙，去年為港幣八元三角七仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣四百零三億二千九百萬元及港幣十五元二角八仙；上年度則為港幣四百三十億八千萬元及港幣十六元六角三仙。年內賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的數額港幣二百三十二億八千一百萬元，上年度的相應數額為港幣二百二十億七千六百萬元。

## 股息

董事局議決派發截至二〇一三年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元四角，連同中期股息每股港幣九角五仙，全年每股派息港幣三元三角五仙，與上年度全年派息相同。

## 業務檢討

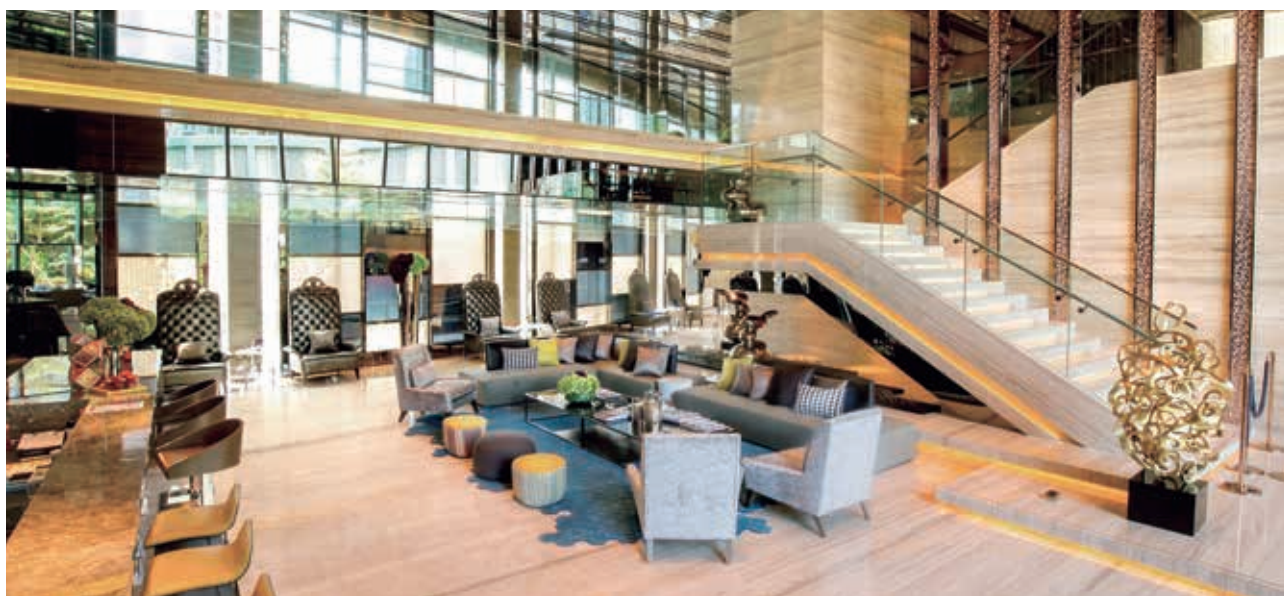
### 物業銷售及租金收入

#### 物業銷售收益

連同合作項目的收益，本年度入賬的物業銷售收入達港幣二百億六千萬元。來自物業銷售的溢利為港幣七十一億九千萬元，而上年度的相應溢利為港幣一百三十億七千四百萬元。儘管年內香港的物業銷售市場充滿挑戰，集團仍錄得令人滿意的合約銷售，按所佔權益計算，總額為港幣三百二十九億零五百萬元，上年度相應數額為港幣三百八十二億一千七百萬元。

#### 租金收入

集團年內在香港和內地物業的新租和續租租金繼續上升，而內地新物業帶來的新增收入，將進一步帶動集團穩健的租金收入增長。連同合作項目計算，總租金收入上升百分之十一至港幣一百六十億一千九百萬元，淨租金收入上升百分之十一至港幣一百二十二億三千六百萬元。



澳門會所提供各種不同的設施和服務



天晉及天晉II鄰近港鐵站，單位接近售罄

## 香港地產業務

### 土地儲備

於二〇一三年六月底，集團在香港的總土地儲備達四千六百六十萬平方呎，其中包括二千八百六十萬平方呎已落成投資物業，以及一千八百萬平方呎發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團持有超過二千七百萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途的不同階段。

集團繼續把握土地市場的機遇，在年內增添七幅地皮。按所佔權益計算，七幅地皮的總樓面面積約二百萬平方呎，詳情可參閱下表；上個財政年度購入的總樓面面積為五百二十萬平方呎。集團計劃於新增地皮興建的單位以中小型為主，以配合轉變中的市場需求。

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)
北角內地段第9027號	住宅/商場	100	701,000
將軍澳市地段第118號	住宅/商場	100	563,000
北角內地段第9020號	酒店	100	388,000
沙田市地段第566號	住宅	100	130,000
東涌市地段第11號	商場	20	86,000
堅尼地城卑路乍街97號	住宅/商舖	92	85,000
西營盤西邊街38-52號	住宅/商舖	92	76,000
<b>總計</b>			<b>2,029,000</b>

# 董事局主席報告書

集團在今年九月初透過政府公開招標購入一幅元朗住宅用地。該項目的總樓面面積二十三萬二千平方呎，其中絕大部分住宅為中小型單位，往返港鐵站亦十分方便。計入此新購入項目後，集團在本港的總土地儲備已增至四千六百八十萬平方呎。

## 地產發展

回顧年內，政府多項監管及冷卻樓市的措施，令物業銷售面對不少挑戰，尤以財政年度的下半年為甚。今年二月底開始，隨著政府進一步加強需求管理措施，二手市場的交投顯著下跌；一手市場方面，監管一手住宅銷售的新條例於四月底生效後，較少全新項目開售，原有項目貨尾單位的推售亦受到影響，導致一手住宅交投在過去數月顯著下跌。

儘管遇到政策上的限制，然而低按揭利率、合理的供樓負擔水平、市民收入持續增加及有利的人口因素繼續支持本地用家的置業需求。這些因素令樓價得以保持相對穩定，特別是中小型單位的價格。

縱使物業銷售市場未如理想，集團年內於香港的合約銷售總額仍超過港幣二百二十億元，推售的主要住宅項目包括將軍澳天晉II、屯門瓏門第一期及元朗Residence譽88。集團亦出售個別投資物業如九龍貿易中心，以滿足用家的殷切需求。

集團一直竭盡所能，提供適切的產品及優質服務以滿足顧客需要。從整體規劃設計、單位組合、用料和手工，以至貼心的管理服務，集團皆致力在每個發展階段加入增值元素。這種理念令集團於多年來，在香港發展了許多備受肯定的項目，建立了深受信賴的品牌和市場領導地位，進一步增強集團項目的競爭力。

按所佔總樓面面積計算，集團年內在香港完成的五個項目合共一百九十萬平方呎，包括八十二萬平方呎的住宅物業，以及八十一萬平方呎的寫字樓物業，兩者出售率均達九成。集團保留屯門的優質商場V City及其他零售樓面作為收租用途。



集團在北角的兩幅地皮面向維港，將有海濱長廊連接



集團在將軍澳共有四個發展中商住項目，進一步擴大在區內的發展規模

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)
瓏門第一期/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	葵涌葵昌路51號	寫字樓/商舖	100	509,000
俊匯中心	觀塘鴻圖道22號	寫字樓	100	207,000
敬業街49號	觀塘敬業街49號	寫字樓	100	120,000
昇御門	紅磡漆咸道北388號	住宅/商場	29	106,000
<b>總計</b>				<b>1,939,000</b>

## 投資物業

集團在香港擁有及管理逾二千八百六十萬平方呎的多元化投資物業。物業組合規模龐大，有利彼此之間產生協同效應，特別是綜合發展項目內的不同物業。

香港的租務市場保持穩健，集團的優質物業仍然是企業擴充業務或搬遷時的理想之選。回顧年內，連同合作項目計算，集團在香港的總租金收入上升百分之九至港幣一百三十二億八千九百萬元，主要是因為續租和新租的租金上升。集團收租物業組合出租率高逾百分之九十五。

集團透過提供優質物業及服務，與租戶維持長遠關係。集團持續提升物業質素，務求保持最佳水平，並藉著卓越的管理服務，進一步提高競爭力。集團不斷在香港發展新的優質投資物業，加強

在本港租務市場的領導地位，為了優化旗下已極具規模和多元化的投資物業組合，集團會繼續檢視出售非核心物業的選擇。

## 商場

集團擁有多元化優質商場物業，總樓面面積超過一千萬平方呎，在本港零售物業租務市場處於領導地位。集團旗下每個商場都有獨特的定位，以迎合顧客的不同需要。旗下商場的出租率在年內維持在高水平，續租租金上升。

集團旗下位於傳統購物區的商場如中環國際金融中心商場繼續有理想表現，出租率高，租金亦有上升。集團龐大的商場網絡不只限於傳統購物區，旗下商場的地理分佈亦遍及香港的東西兩面。這些商場大多連接港鐵站，交通方便，當中包括多個區域性商場，擁有廣泛的顧客群。



V City的商戶組合均衡，交通方便，開業後人流暢旺

V City已於今年八月開業，標誌著集團在擴展本港西部的商場組合方面，邁出重要的另一步。這個位於西鐵沿線的新商場為屯門區引入不同類型及首次在該區開業的商



新城市廣場早前優化間隔和租戶組合，吸引大量顧客

戶，向區內年輕人、專業人士和遊客帶來新的生活概念。V City商戶組合均衡，當中包括時尚服飾、配飾和美容產品，亦有多間著名食肆。憑藉其在區內的獨特定位、連接鄰近地區的行人天橋，加上直駁西鐵和輕鐵，商場開業後錄得大量人流。商戶的營業額較預期為佳。該商場現已全部租出，預計將成為屯門區零售市場一個充滿活力的焦點。

集團在東鐵沿線的商場組合同樣表現理想。新城市廣場近期優化商場間隔及商戶組合後，持續吸引大量顧客。鄰近邊境的上水廣場的消費額繼續上升。APM為坐落九龍東新興商業區核心地帶的區域性商場，憑著有利位置，定能充分把握區內消費市場日益增長所帶來的機遇。

集團未來新增的商場分佈在香港不同地區，其中兩個位處西鐵沿線。南昌站發展項目中的優質商場，預定在二〇一七年起分期落成。這個位於西九龍近三十萬平方呎具標誌性的商場，坐落西鐵線及東涌線的交匯點，可望受惠於這優越的位置。集團連接元朗站的YOHO Mall將由兩個現有商場與另一興建中的商場組合而成，面積達一百萬平方呎，落成後將成為新界西北區最大型的購物中心。

港島區方面，集團正在規劃北角臨海高級商住項目中的優質商場，該商場將與集團在毗鄰的海濱酒店項目產生協同效應。將軍澳是一個充滿活力和人口正不斷增加的社區，集團在區內發展中項目的零售樓面，將進一步提升集團在該區的市場地位。這些新增項目可進一步擴大集團的多元化組合，強化其市場領導地位。

集團一直深明不斷求進是至關重要，並細心地制定提升商場物業質素的計劃。港鐵旺角東站上蓋的新世紀廣場正在改造，工程如期進行，商場於二〇一五年完工後，將以更現代化的形象示人，加上如複式時裝店等新元素，進一步提高商場對顧客的吸引力。集團計劃翻新鄰近港鐵葵芳站的新都會廣場，預期將可進一步增加其競爭力。

## 寫字樓

集團在香港擁有大約一千萬平方呎的多元化寫字樓物業。不少企業將寫字樓遷往具發展潛力的新興商業區，以及選擇在這些地區擴充業務，這趨勢繼續令集團的寫字樓組合受惠。回顧年內，集團寫字樓物業的整體出租率維持在高水平，租金收入穩定增長，在中環以外地區的寫字樓表現尤其理想。

環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，鄰近日後的高鐵總站，有助西九龍成為本港的優質商業區。環球貿易廣場具備世界級設施，包括兩間豪華酒店、服務式套房酒店及高級商場。天際100香港觀景台及於最近開始的標誌性燈光音樂表演「ICC聲光耀維港」，進一步增加環球貿易廣場的魅力。環球貿易廣場接近全部租出，繼續成為跨國企業及內地公司物色甲級寫字樓的理想之選，殷切的需求令其市場租金上升。

集團在香港中環以外其他地區持有不少寫字樓物業，當中包括港島區維港沿岸的新鴻基中心和中環廣場、九龍東的創紀之城、新界區的新城市中央廣場和新都會廣場。這些中環以外地區的優質寫字樓物業吸納了各類租戶，在回顧年內錄得高出租率和租金上升。

國際金融中心是香港核心商業區的標誌，在環球經濟漸趨穩定的情況下，該項目繼續在中環寫字樓市場處於領先位置，並錄得高出租率。國際金融中心兩幢標誌性大樓坐落香港站上蓋，連接機場快線，加上物業質素超卓，配備世界級的設施和規格，一直保持競爭優勢。項目擁有全面配套，包括高級酒店、豪華服務式套房酒店及著名商場。預計短期內中環區寫字樓的新供應有限，國際金融中心對國際和內地金融機構仍深具吸引力。

集團發揮本身的專長，積極探索不同策略以提升現有物業的價值。除了定期保養及翻新，以提升質素，集團亦致力透過各種方式為旗下物業增值，例如為物業加入環保元素。



香港環球貿易廣場的規格及設施達世界水平，吸引跨國企業

## 住宅及服務式套房酒店

集團的住宅租務由轄下著名的Signature Homes負責，以所佔權益計算，Signature Homes在香港主理約一百萬平方呎的豪宅，以及約七百間服務式套房。回顧年內，整體出租率令人滿意。新開業的星峰薈位處港鐵將軍澳站上蓋，盡享九龍東商業潛力日益擴大所帶來的優勢，自去年十月開幕後，出租率不斷上升。中環的四季匯和西九龍的港景匯均直通機場快線，兩者依然是長期住宿的理想之選。



廣州峻林的會所環境寬敞，為住戶締造舒適的消閑空間

## 內地地產業務

### 土地儲備

按所佔樓面面積計算，集團於二〇一三年六月底在內地的土地儲備達八千一百一十萬平方呎，包括約七千一百六十萬平方呎的發展中物業，其中超過百分之七十五為高級住宅或服務式公寓，其餘為優質寫字樓、商場和酒店。集團亦在內地持有九百五十萬平方呎已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的優質寫字樓和商場。

集團在今年九月購入一幅位於上海徐家匯優質地段的地皮。徐家匯是上海其中一個最繁盛的商業中心，亦是當地最受歡迎的購物及娛樂熱點之一。該綜合發展項目由集團全資擁有，連同約一百三十萬平方呎的地下面積，總樓面面積達七百六十萬平方呎，包括高級寫字樓、商場及酒店物業。

### 地產發展

過去數月，內地主要城市的住宅市場受用家的實質需求支持，銷情令人滿意，樓價在買家有信心的情況下仍保持升勢。由於土地供應有限，加上地產發展商基於住宅物業銷情理想而積極補充土地儲備，令重點城市的地價上升。

回顧期內，以所佔權益計算，集團內地物業錄得理想的合約銷售額約港幣一百億元，遠高於在財政年度初所作的預期。集團全資擁有的上海濱江凱旋門是市內豪宅的新指標，該項目繼續是合約銷售的一個主要來源，而多個合作發展項目亦廣受市場歡迎。

集團年內在內地完成四個住宅項目，所佔總樓面面積約二百萬平方呎。

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)
太湖國際社區第五期	無錫太湖新城	住宅	40	1,142,000
天鑾第一期A	廣州臨江大道59號	住宅	33	412,000
奕翠園第四期B	中山市中山五路	住宅	合作發展	265,000
玖瓏湖第二期A	廣州花都九龍湖社區	住宅	60	211,000
<b>總計</b>				<b>2,030,000</b>





上海國金中心為市內的綜合項目定下新標準

集團在內地發展中的住宅項目正按計劃進行，濱江凱旋門第一期的總樓面面積超過五十萬平方呎，預計可於今年年底前落成。位於廣州天河的高級住宅峻林，第一期A總樓面面積約四十三萬平方呎，預計於二〇一四年下半年落成，單位已接近售罄。今年九月初，集團推售峻林新一批第一期B的單位，市場反應理想。

### 投資物業

集團在內地的地標性投資物業陸續全面落成，進一步鞏固了集團在內地的優越品牌。內地投資物業的租金收入已成為集團經常性收入的重要來源之一。儘管內地經濟增長放緩，然而受惠於新租和續租的租金上升，以及新投資物業帶來更多收益，連同合作發展項目帶來的收益，集團於回顧年內在內地的總租金收入增加百分之二十八至港幣二十億六千七百萬元。



上海環貿IAPM的設計現代化，匯聚眾多時尚和高級貨品的商戶

集團繼續在內地主要城市的黃金地段擴大其投資物業組合，最新購入的徐家匯中心項目位於上海徐匯區核心地段，是集團內地地產發展業務的一個重要里程碑。項目與三條地鐵線的交通站連接，是上海少數位置如此優越的項目之一。項目總樓面面積超過七百萬平方呎，當中包括優質商場、寫字樓及酒店物業。集團在香港發展大型標誌性項目有豐富經驗，其中包括國際金融中心、環球貿易廣場及新城市廣場，憑藉這些經驗，徐家匯中心發展項目定能取得成功，以及成為媲美上海國金中心和環貿廣場的上海新地標。預期此項目落成後，將會是集團租金收入的其中一個主要來源。

## 董事局主席報告書

集團其他的主要發展中投資物業包括廣州宏城項目及上海閔行項目。集團佔百分之五十權益的廣州宏城項目，鄰近地鐵天河站，項目工程進展良好，將提供約九十萬平方呎零售樓面。集團在上海的閔行綜合項目位於地鐵莘莊站上蓋，當中包括一個一百五十萬平方呎的區域性商場，預期在明年第一季動工。集團佔該項目百分之三十五權益。這些項目與徐家匯中心發展項目落成後，將加強集團在內地市場的地位，中長期而言，以上項目對集團經常性收入的貢獻會日漸顯著。

集團最新落成的內地投資物業是豪華商場環貿IAPM。環貿IAPM面積達一百三十萬平方呎，是旗艦綜合項目上海環貿廣場的一部分，該高級商場參照香港APM推動夜行購物概念的成功經驗，匯集超過二百三十間租戶，包括國際時尚高級商戶、優質食肆、設備先進的戲院和富生活品味的超級市場。環貿IAPM已全部租出，今年八月起試業後吸引大量人流。集團有信心環貿IAPM可取得佳績，並為內地投資組合的租金收入帶來良好增長。

上海環貿廣場設有兩座優質寫字樓，樓面面積約一百三十萬平方呎，環貿廣場第一座接近全部租出，租戶包括享負盛名的國際企業；環貿廣場第二座預計在二〇一四/一五財政年度落成，於明年會開始預租，集中引入大型跨國公司、專業服務機構及內地企業。環貿匯逾二十萬平方呎供出租的豪華住宅單位正在進行室內裝修，將為上海訂定生活的新指標。

上海國金中心連接陸家嘴地鐵站，是超卓的綜合發展項目。上海國金中心商場的面積為一百二十萬平方呎，目標顧客是內地的高消費群和遊客。該商場繼續吸引大量人流，去年商場第二期開業後，租戶的業務更見興旺。第一期商場匯聚了眾多頂級旗艦店，第二期再引入多間高級著名時裝店、珠寶店以及國際食肆。上海國金中心商場接近全部租出，自二〇一〇年開業後，不少潛在客戶一直有意承租，反映商場租金有可觀的上升潛力。



上海環貿廣場坐落傳統商業及購物區，位置理想

上海國金中心兩座寫字樓吸引包括著名銀行、跨國企業及專業服務機構等不同客戶。第一座已獲全部進駐，第二座的出租率亦有上升。服務式套房酒店國金匯為高級行政人員和旅居當地的外國人提供豪華住宿，過去一年的入住率逐步上升。

北京APM位於王府井核心地區，計劃興建的地鐵出口將令前往該商場更為方便。該商場一些新開業的旗艦店和人氣食肆亦備受歡迎。北京APM優化了商戶組合，引入更多時尚品牌，商場將開設更多跨層商店和增設美容區以吸引更多顧客。回顧年內，北京APM的人流顯著增長，商戶銷售額亦顯著增加。



香港麗思卡爾頓酒店提供豪華住宿，坐擁絕佳的城市景致

## 其他業務

### 酒店

回顧年內，主要受惠於內地旅客人數有穩健增長，香港酒店的入住率維持在高水平。在此環境下，集團位於香港的酒店於回顧年內繼續有令人滿意的表現。香港九龍東智選假日酒店於二〇一二年年底開業後，整體業務持續增長，而香港九龍東皇冠假日酒店繼續吸引更多優質旅客，其餐飲和婚宴業務均表現理想。集團在香港的另外七間酒店的整體平均入住率在年內維持在百分之九十以上的高水平，該七間酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店、香港W酒店、帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店及帝景酒店。

縱使市場競爭激烈，上海浦東麗思卡爾頓酒店的入住率和房價均有上升，酒店內可俯瞰外灘壯麗景致的餐廳，已日益成為當地居民及旅客的熱點。

集團於今年三月透過公開招標投得的香港北角臨海酒店用地，將進一步加強集團的酒店組合。該地皮的總樓面面積為三十八萬八千平方呎，可跟毗鄰發展中的商住用地產生協同效應。



數碼通重視全面的顧客體驗

### 電訊及資訊科技

#### 數碼通

儘管市場競爭激烈，數碼通的本地流動通訊服務收入及用戶人數均有增長，但漫遊服務收益減少及成本上漲，導致數碼通的盈利受壓。數碼通於年內推出4G網絡，以及再取得額外的頻譜，令該公司得以在合乎成本效益的情況下，進一步提升網絡質素及容量。集團仍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

新意網在年內的收益及經營溢利進一步增長。互聯優勢仍然是香港重要的中立數據中心服務供應商，數據中心的租用率理想。新意網將憑藉過往的成功經驗及穩健的財務實力，進一步發展其核心業務。

# 董事局主席報告書

## 基建及其他業務

集團的基建及運輸業務在年內的整體表現令人滿意。威信集團的表現理想；在歐洲經濟環境不明朗的情況下，機場空運中心的業務保持平穩。集團的合作項目亦運作暢順，三號幹線（郊野公園段）的交通流量穩定增加，香港商用航空中心的業務在年內繼續增長，香港內河碼頭的表現則受環球貿易放緩影響。集團所有基建項目均位於香港，長遠可為集團帶來穩定的收入來源。

## 集團財務

集團維持低借貸水平及穩健的利息覆蓋率，反映集團的財務實力雄厚。在二〇一三年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十二點五的低水平，並預計在支付新購入上海項目的全部地價後，仍可保持在百分之二十以下的健康水平。

集團繼續得到銀行和投資者全力支持。在二〇一三年三月，集團以具競爭力的條件簽署一項港幣一百五十二億元的五年期定期/循環銀團貸款，銀行界反應熱烈。回顧年內，集團透過中期票據發行機制，發行港幣六億元及五億美元的十年期債券，市場需求殷切。這些長期債券有助延長集團的債務年期。

集團奉行審慎的財務政策，大部分借貸均以港元為單位，而且並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

集團獲得的信貸評級一直是本港地產公司中最高的。穆迪及標準普爾給予集團的信貸評級分別為A1和A+，評級展望為負面。

## 企業管治

恪守高水平的企業管治是集團的核心理念。董事局新委任一名獨立非執行董事，由二〇一三年三月一日起生效。在該任命前，獨立非執行董事的數目已佔董事局人數的三分之一，該任命令董事局的獨立非執行董事增至七人，他們多方面的專長及經驗是集團長遠發展的寶貴資產。

董事局監察執行、審核、薪酬及提名等委員會。執行委員會會定期舉行會議，主要負責制定業務政策，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出任主席，確保集團策略得以妥善執行。董事局亦透過由審核委員會、管理層及內部和外聘核數師對內部監控系統所做的定期檢討，保持和評估內部監控系統的成效。董事局屬下委員會及內部監控系統成立已久，一直有效地保障集團資產及持份者的利益。

集團致力維持高透明度，溝通渠道包括年報和中期報告、新聞稿及公告，所有資料均可於集團網站瀏覽。集團積極加強與全球持份者的緊密關係，包括經常參與大型投資者會議及簡報會，亦定期與投資者、分析員、信貸評級機構會面，並會在海外進行非交易路演，讓持份者緊貼集團的最新發展。

集團獲著名財經刊物頒發多個重要獎項，彰顯集團致力維持高透明度和高水平的企業管治。集團獲得的獎項包括《Corporate Governance Asia》雜誌的「亞洲最佳企業管治大獎—亞洲區典範」、《FinanceAsia》雜誌的「最佳企業管治(香港區)」、「最佳企業社會責任(香港區)」及「亞洲最佳地產公司」，以及《Euromoney》雜誌的「亞洲最佳管理地產公司」及「香港最佳發展商」。

## 可持續發展

集團致力實現可持續發展，以貫徹「以心建家」的理念。集團以客為先，關顧員工、推動保護環境及貢獻社會，管理層亦會身體力行，關懷有需要人士。

集團的優質產品和服務屢獲表揚。集團設有專業團隊確保新住宅物業的質素，並協助業主順利完成交樓程序，旗下物業管理公司康業和啟勝為住戶提供優質服務，令住戶倍添方便。在商場和寫字樓方面，集團的租戶關懷計劃和禮賓司服務備受租戶及顧客讚賞。集團的管理層拜訪旗下物業的住戶及商業項目的租戶，聆聽他們的意見。新地會目前會員人數接近三十二萬，亦協助促進集團與客戶的雙向溝通，並透過不同方式與顧客保持長遠和緊密的關係，包括提供與物業相關的優惠和服務。



交樓小組細心檢查集團的新物業



集團聆聽顧客意見，促進雙向溝通

集團關懷員工，深信旗下逾三萬七千名員工是集團最寶貴的資產。集團定期聘請優秀的見習行政人員，以及為員工安排全面的培訓，包括參加公司內部和海外課程，令各級員工得以盡展潛能。集團鼓勵員工維持平衡和健康的生活，又向員工子女提供獎學金，以及透過定期活動與退休員工保持聯繫。

# 董事局主席報告書



集團將綠色生活融入旗下項目

保護環境是可持續發展的關鍵部分，集團將環保元素融入業務運作的每個環節，首要工作是減少廢物和能源耗用量。集團通過「新地G能量」推廣綠色生活，其「新地齊心愛自然」計劃舉辦多項活動，推動市民認識保育的重要性。

集團致力成為社會上的一股正能量，並通過不同方式貢獻社會，包括首次舉辦「勇闖ICC-100—新地公益金慈善跑」推動健康和積極的生活。集團亦呈獻締造了健力士世界紀錄的「ICC聲光耀維港」表演，傳達「心繫香港」的正面訊息。

「新地開心閱讀」計劃推動閱讀及全人發展，第四屆「年輕作家創作比賽」共有十名創作人勝出，這項比賽舉辦以來，先後協助三十三名具有潛質的年輕創作人推出首部著作。此外，集團連續六年資助一千多名基層兒童參加香港書展，並於今年贊助在會場舉行的《人間淨土—走進敦煌莫高窟》3D展覽。

集團透過「以心建家送暖行動」安排義工隊幫助有需要人士，並為弱勢社群舉辦節日活動。「新地義工Team力量」已成立十年，目前有超過二千名成員，今年的服務總時數較之前一年有顯著增加。新地會今年繼續舉辦愛家活動推廣家庭和諧，活動包括逾六十萬人次參觀的「有情相牽」真情館，以及進一步傳揚愛家精神的「愛家·愛支持」大行動。



員工參加工作坊，建立團隊精神



第四屆「年輕作家創作比賽」得獎者在香港書展亮相

集團於二〇一二年年底出版第二份《可持續發展報告》，首次將帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店及帝景酒店納入報告範圍，並增加關於供應鏈表現的資料，體現集團致力提高透明度及實現可持續發展的承諾。「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，集團一直獲納入為成份股之一。

## 展望

展望來年，主要受美國經濟改善以及主要中央銀行持續實施寬鬆貨幣政策等因素支持，預期環球經濟可繼續溫和增長，而系統性風險亦較少。儘管外間憂慮美國提早結束量化寬鬆政策，或會影響市場氣氛並導致金融市場波動，但預期在未來一段長時間內，包括美國聯邦基金利率在內的環球主要利率仍將低企。

未來數月，預期內地經濟會逐漸向好，政府的刺激措施將令經濟增長和就業情況維持在可接受的水平。中央政府著眼於結構性改革，長遠來說必然有助促進可持續增長，亦會為本港的長遠經濟發展帶來動力。短期而言，受惠於本地消費繼續增長、運輸基建工程持續進行，以及旅遊業等服務業出口繼續擴張，香港經濟將可維持溫和增長。

內地和香港的住宅市場均會繼續受相關的政策措施影響。內地方面，預期在城鎮化持續的情況下，首次置業買家對住宅物業的需求會保持殷切，但高級住宅物業的銷情仍會受制於住宅限購令。香港方面，最近實施的一手住宅銷售新例增加了籌備推售項目的成本和時間。更重要的是，政府推行的嚴厲措施，尤其是不同類型的印花稅，仍會令各種置業需求受壓，儘管以購入中小型單位為主的首次置業者所受的影響會較少。然而，低按揭利率、合理的供樓負擔水平、市民收入持續增加將會支持潛在的住宅需求。短期內新住宅單位的供應仍然有限，但政府致力增加房屋及土地供應，將有助地產市場的長遠健康發展，為業界帶來更多商機。中長期而言，集團仍然看好香港住宅市場的前景。



元朗東的爾巒提供住宅分層單位及花園洋房



內地項目佛山瀧景的規模龐大，設有優質住宅、寫字樓、商場和酒店

集團會致力加快取得預售樓花同意書，當項目準備就緒後盡快推售香港及內地的新項目。在未來九個月新推的主要香港住宅項目包括港鐵屯門站瓏門II、港島西的Imperial Kennedy、粉嶺住宅項目及元朗東的爾巒。在目前的市況下，中小型單位較易被市場吸納，集團未來新推項目亦會以此類單位為主。此外，集團亦計劃推售西九龍天璽新一批單位，以及兩個分別位於觀塘海濱道及港島南區黃竹坑道的發展中寫字樓項目。集團將會推售的主要內地項目包括廣州天匯廣場綜合項目內的優質寫字樓、佛山瀧景的優質住宅和商舖，以及其他項目的新一批單位，其中包括陸家嘴濱江凱旋門。

集團投資物業組合的規模繼續穩定增長，從而加強集團的市場領導地位。集團透過經常檢討租戶組合及優化現有投資物業，提升其物業價值及租值。旗下物業出租率高，租金上升，加上新商場如香港屯門V City及上海環貿廣場的環貿IAPM帶來的新增收益，集團在香港和內地的租金收入將繼續增長。未來數年，毗鄰港鐵元朗站的YOHO Mall、港鐵南昌站上蓋的優質商場和北角臨海項目的商場陸續發展及落成，將令集團在香港的商場網絡覆蓋更廣及更具競爭力。集團在內地的發展中投資物業包括鄰近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的綜合項目。集

團最新購入的上海徐家匯中心項目包括優質寫字樓、商場和酒店，勢將成為上海的新地標，中長期而言亦會是集團內地租金收入的其中一個重要來源。這些項目落成後，長遠可加快集團在內地的租金收入增長。

集團繼續把握區內旅遊業增長帶來的機遇，於今年三月在香港購入位於北角的酒店地皮，加上在內地重點城市綜合發展項目中的酒店，將進一步提升集團在酒店業的地位，長遠可提高其酒店組合的經常性收入。

憑藉現有土地儲備，集團將可於中期增加物業落成量。因應香港的市場環境，集團將更加注重發展中小型單位，亦會繼續採取選擇性及專注的策略，在內地主要城市包括北京、上海、廣州和深圳發展地產業務。



集團將繼續透過推售住宅項目及積極地出售個別非核心物業，致力提高資產的流轉率。這些措施加上龐大的經常性收入，以及穩健的財務狀況，令集團能選擇性地適時把握良機，投資於潛力優厚的發展項目。集團將繼續以超卓的產品質素及顧客服務，加強其市場領導地位，進一步提升其品牌以爭取溢價。同時亦會致力平衡來自物業銷售及投資物業收益的比重。

展望未來，集團憑藉高水平的企業管治、富經驗的管理團隊、穩健的財務狀況及借貸水平，在充滿競爭和挑戰的環境中能令業務持續發展。如無不可預測情況，預期集團下個財政年度的業績會有滿意的表現。

郭炳江  
主席兼董事總經理

郭炳聯  
主席兼董事總經理

香港，二〇一三年九月十二日

## 致謝

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。



締造健力士世界紀錄的「ICC聲光耀維港」傳達「心繫香港」的訊息

# 業務模式及策略方向

## 業務模式

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

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

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

集團的主要收入來源是物業銷售及租金收入。

## 核心價值

集團秉持的核心價值是業務長遠發展的基石。

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

## 策略方向

集團採取以下的策略，為股東創造可持續價值：

- 平衡收益來源
- 專注香港
- 拓展內地
- 審慎財務管理

## 平衡收益來源

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

集團擁有的投資物業組合可為股東帶來穩定增長的收入來源。持續檢視及優化現有投資物業、提升資產質素和調整租戶組合，都是集團能在租務市場保持領導地位的主要因素。

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

## 專注香港

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



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

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

### 拓展內地

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

### 審慎財務管理

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

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

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

集團與銀行保持良好商業關係，並獲得銀行給予充裕的信貸額作業務發展之用。

# 業務概況

1 2



3

1. 香港九龍站環球貿易廣場
2. 香港將軍澳天晉
3. 內地上海國金中心



# 香港地產業務

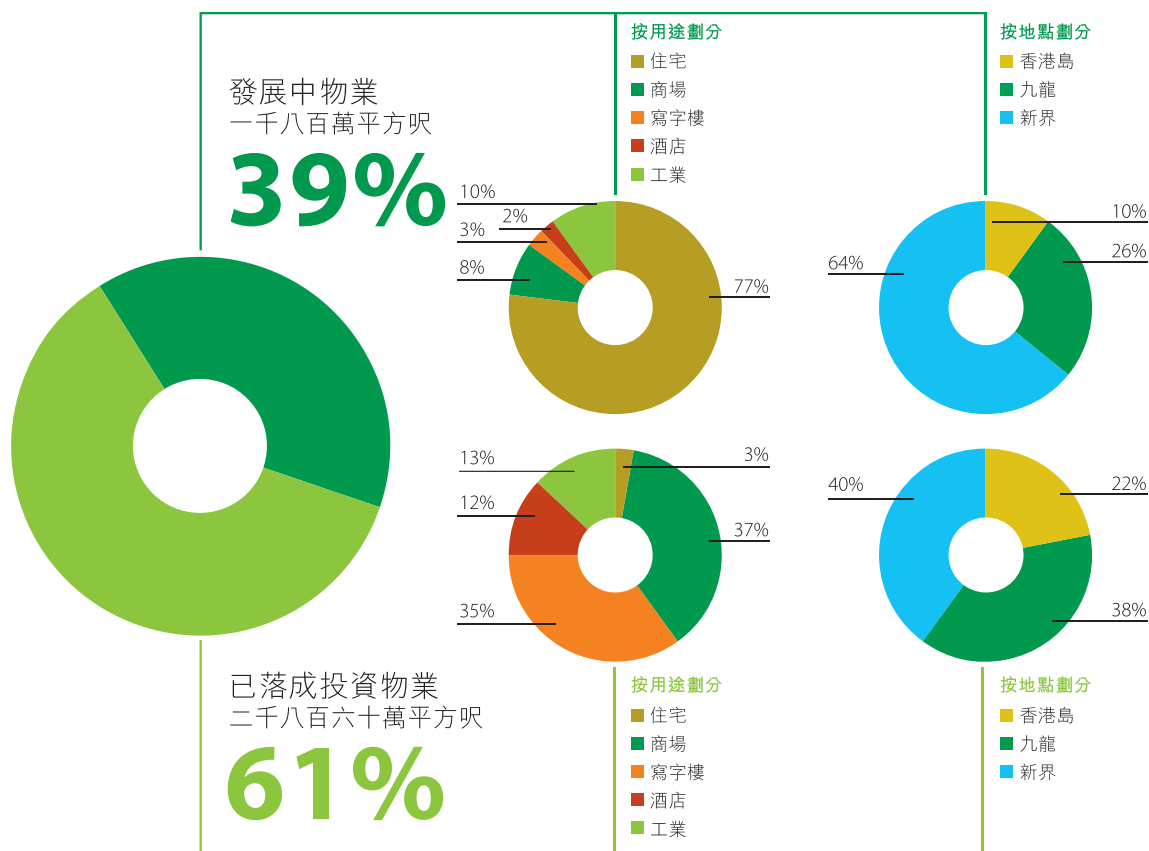
## 年度摘要

- 連同在財政年結日後購入一個總樓面面積二十三萬二千平方呎的項目，集團可供發展土地儲備的總樓面面積已增加至一千八百二十萬平方呎
- 竣工物業合共一百九十萬平方呎，當中一百六十萬平方呎為供出售物業
- 合約物業銷售總額逾港幣二百二十億元
- 優質投資物業面積合共二千八百六十萬平方呎，租金淨收入較上年增加百分之八至港幣一百零二億四千九百萬元

## 土地儲備

### 香港土地儲備組合

(截至二〇一三年六月三十日，所佔總樓面面積共四千六百六十萬平方呎)



回顧年內，集團繼續把握機會購入土地，在香港增添七幅地皮，可供發展總樓面面積合共二百萬平方呎，其中一百三十萬平方呎將興建住宅物業。這些項目包括港島北角兩幅臨海相連地皮，其中一幅將發展為七十萬零一千平方呎結合住宅和商場的優質物業，另一幅會發展為一間三十八萬八千平方呎的酒店。集團亦增添了在將軍澳及港島西部的發展項目。七幅新增地皮的詳情刊於第九頁。

在二〇一三年六月底，集團在香港的土地儲備總樓面面積為四千六百六十萬平方呎，包括二千八百六十萬平方呎的已落成投資物業，以及一千八百萬平方呎的發展中物業，當中可供出售的發展中物業約一千五百二十萬平方呎。集團將繼續增加優質的出租物業，特別是擴展其龐大的商場網絡。在二百八十萬平方呎的在建投資物業中，百分之五十為零售樓面，當中包括多個位於優越位置的優質商場。此外，按地盤面積計算，集團在新界持有逾二千七百萬平方呎農地，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的不同階段。

集團的土地儲備組合用途多元化及分佈廣泛。在二〇一三年六月底，在集團的出租物業組合中，優質商場及寫字樓分別佔百分之三十七和三十五。在可供發展土地儲備方面，約百分之七十七是分佈香港各區的可供出售住宅物業。

集團於今年九月購入的地皮位於元朗，往返港鐵站十分便捷，將以發展中小型住宅單位為主。連同該項目二十三萬二千平方呎的總樓面面積，集團在香港的總土地儲備已增加至四千六百八十萬平方呎。

截至二〇一三年六月三十日，集團在香港的土地儲備組合按所佔總樓面面積分佈如下：

	所佔總樓面面積(百萬平方呎)			總面積
	發展中銷售物業	發展中投資物業	已落成投資物業	
<b>按用途</b>				
住宅	13.9	—	0.9	14.8
商場	—	1.4	10.6	12.0
寫字樓	0.2	0.4	10.0	10.6
酒店	—	0.4	3.5	3.9
工業 <sup>(1)</sup>	1.1	0.6	3.6	5.3
<b>合計</b>	<b>15.2</b>	<b>2.8</b>	<b>28.6</b>	<b>46.6</b>
<b>按地點</b>				
香港島	1.1	0.7	6.3	8.1
九龍	3.5	1.2	10.7	15.4
新界	10.6	0.9	11.6	23.1
<b>合計</b>	<b>15.2</b>	<b>2.8</b>	<b>28.6</b>	<b>46.6</b>

<sup>(1)</sup> 包括工商綜合及貨倉物業

# 香港地產業務

## 地產發展

屯門瓏門







## 地產發展

連同在財政年結日後購入總樓面面積二十三萬二千平方呎的項目，集團現時擁有一千五百四十萬平方呎的可供出售發展中物業，其中一千四百一十萬平方呎用作興建住宅，其餘一百三十萬平方呎用作發展非核心地區寫字樓，以及屬於正計劃更改土地用途的工業用地。

儘管物業銷售市場充滿挑戰，集團年內在香港仍錄得超過港幣二百二十億元的合約物業銷售總額，主要出售的住宅項目包括將軍澳天晉II、屯門瓏門一期及元朗Residence譽88。集團亦出售個別投資物業，例如位於葵涌的九龍貿易中心。

集團將繼續在項目準備就緒後，推售新的住宅及個別寫字樓項目。集團目前的土地儲備足以應付未來五年的發展需要；中期而言，預期物業的落成量將會增加。

### 主要發展中項目

數十年來，集團一直秉持「以心建家」的理念，致力提供優質產品和服務，以滿足顧客的期望。透過提高同一地區不同地皮之間的協同效應，可以為發展項目增值，當中例子包括集團在元朗東、將軍澳及北角的發展項目群。

#### 元朗東發展項目群

##### 爾巒

##### 元朗丈量約份第109約地段第2099號

(佔100%)

地盤面積	: 六十七萬四千平方呎
總樓面面積	: 八十五萬六千平方呎(住宅) 二萬四千平方呎(商舖)
單位約數	: 七百八十個
取得入伙紙日期	: 二〇一三年九月

##### 元朗丈量約份第107約地段第1927號

(佔100%)

地盤面積	: 一百九十萬平方呎
總樓面面積	: 二百三十萬平方呎(住宅) 三萬七千平方呎(商舖)
單位約數	: 三千個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一五年上半年起分期取得入伙紙

以上兩個項目均位於元朗東部。爾巒位處丈量約份第109約地段第2099號，包括二十五幢樓高五至二十三層的住宅大樓，以及四十八幢花園洋房，剛於二〇一三年九月獲發入伙紙。位於丈量約份第107約地段第1927號的項目正進行上蓋建築工程，分三期完成，第一期總樓面面積逾八十萬平方呎，預計在二〇一五年上半年取得入伙紙。整個項目約有三十幢樓高十二至十六層的住宅，合共超過三千個單位，大部分為一至兩房單位。



元朗東爾巒的戶型多元化，切合各種需要

## 將軍澳發展項目群

### 天晉 II

#### 將軍澳市地段第 76 號

(將軍澳第 66B 區)

(佔 100%)

地盤面積	: 十三萬二千平方呎
總樓面面積	: 六十六萬二千平方呎 (住宅) 六萬六千平方呎 (商場)
單位約數	: 七百八十四個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一四年上半年

### 天晉 IIIA

#### 將軍澳市地段第 113 號

(將軍澳第 66A 區)

(佔 100%)

地盤面積	: 十四萬四千平方呎
總樓面面積	: 七十二萬一千平方呎 (住宅) 七萬二千平方呎 (商場)
單位約數	: 九百六十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年上半年

### 天晉 IIIB

#### 將軍澳市地段第 114 號

(將軍澳 66C1 區)

(佔 100%)

地盤面積	: 四萬七千平方呎
總樓面面積	: 二十三萬四千平方呎 (住宅) 二萬四千平方呎 (商舖)
單位約數	: 三百二十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年上半年

### 將軍澳市地段第 118 號

(將軍澳第 66D2 區)

(佔 100%)

地盤面積	: 十六萬一千平方呎
總樓面面積	: 四十八萬三千平方呎 (住宅) 八萬平方呎 (商場)
單位約數	: 六百一十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年後

繼包括天晉、PopCorn 商場、兩間國際級酒店及星峰薈的綜合項目落成後，集團現時在將軍澳區共有四個發展中的住宅項目。興建中的天晉 II 和天晉 IIIA 均有行人天橋連接天晉和港鐵將軍澳站上蓋的 PopCorn，其中天晉 II 共有四幢大樓，提供七百八十四個住宅單位，於今年一月推售，所有單位已接近售罄。項目的上蓋建築工程進展理想，預計在二〇一四年上半年取得入伙紙。

天晉 IIIA 將提供約九百六十個單位，項目的上蓋工程正在進行。毗鄰天晉 IIIA 的天晉 IIIB 將提供另外三百二十個單位，項目的地基工程於最近完成。集團正就第 118 號地段的發展進行詳細規劃，該項目臨近海旁，發展密度較低，將提供逾六百個住宅單位。



將軍澳市中心的天晉和集團同區的住宅項目產生協同效應

## 地產發展

### 北角發展項目群

#### 北角內地段第9027號

(佔100%)

地盤面積	: 二十五萬二千平方呎
總樓面面積	: 五十七萬八千平方呎(住宅) 十二萬三千平方呎(商場)
單位約數	: 七百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年後

#### 北角內地段第9020號

(佔100%)

地盤面積	: 五萬八千平方呎
總樓面面積	: 三十八萬八千平方呎(酒店)
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年後

集團在年內投得兩幅北角地皮，在去年七月投得的內地段第9027號地皮總樓面面積超過七十萬平方呎，將興建約七百個開放式至四房住宅單位，另有十二萬三千平方呎零售樓面，項目正進行地盤平整工程。集團於今年三月購入毗鄰的北角內地段第9020號酒店用地，項目將提供逾五百間客房，並附設多項配套包括商舖、食肆、健身和商用設施。上述兩幅地皮均面向維港，並會由一條計劃興建的海濱長廊連接。

### 其他主要項目

#### 龍門II

#### 屯門市地段第447號

(合作發展)

地盤面積	: 二十八萬六千平方呎 (整個項目)
總樓面面積	: 五十五萬八千平方呎 (發展中的第二期)
單位約數	: 九百一十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一三年下半年

龍門整個項目包括約二千個住宅單位及剛開業的V City商場，該項目設有空調行人天橋連接港鐵屯門站，第一期四幢住宅大樓和V City於二〇一二年十二月獲發入伙紙。龍門第一期逾百分之九十五的單位已經售出，並於二〇一三年八月開始交樓，進度理想。項目第二期由三幢樓高三十一至三十五層的住宅大樓組成，提供一至四房間隔，三分之二屬一至兩房單位；二期的上蓋建築工程接近完成，預計在今年底前取得入伙紙。

### 元朗市地段第507號

(佔100%)

地盤面積	: 四十一萬平方呎
總樓面面積	: 一百八十萬平方呎(住宅) 四十七萬一千平方呎(商場)
單位約數	: 二千五百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年下半年起分期取得入伙紙

此發展項目由超過四十七萬平方呎零售樓面及九幢共提供二千五百個住宅單位的大樓組成，是集團YOHO系列的最後一部分。項目連接港鐵元朗站，正分三期興建。首階段施工的四幢住宅大樓將提供一千一百個單位，總樓面面積近八十萬平方呎，這四幢大樓和商場正進行上蓋工程，預計在二〇一六年下半年取得入伙紙。新建的商場將連接鄰近兩個現有商場，組成一百萬平方呎的YOHO Mall。有關商場詳情請參閱第四十七頁。

### 何文田九龍內地段第11175號

(佔100%)

地盤面積	: 十七萬四千平方呎
總樓面面積	: 八十六萬九千平方呎(住宅)
單位約數	: 五百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一五年上半年起分期取得入伙紙

此項目將提供七幢洋房及七幢樓高二十至二十五層的住宅大樓。在五百個住宅單位中，大部分是三至四房間隔。項目毗鄰興建中的港鐵何文田站，該站將會是沙中線及觀塘線延線的交匯站。項目分兩期發展，正進行上蓋建築工程，預計分別於二〇一五年上半年和下半年取得入伙紙，每期將涉及約二百五十個單位。

### 東涌市地段第36號

(東涌第55A區)

(佔100%)

地盤面積	: 二十七萬三千平方呎
總樓面面積	: 一百四十萬平方呎(住宅) 二萬七千平方呎(商舖)
單位約數	: 二千四百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年上半年起分期取得入伙紙

該幅住宅用地位於東涌新市鎮的東面，將發展為三幢低密度分層住宅大廈，以及五幢樓高二十七至二十九層的住宅大樓，提供逾二千個單位，項目會分兩期落成，第一期為三幢約有一千四百個單位的大樓，總樓面面積約八十二萬平方呎，預計在二〇一六年上半年取得入伙紙，現已展開上蓋建築工程。

### 新九龍內地段第6333號

(南昌站發展項目)

(合作發展)

地盤面積	: 四十九萬七千平方呎
總樓面面積	: 二百三十萬平方呎(住宅) 二十九萬八千平方呎(商場)
單位約數	: 三千四百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年後

該發展項目坐落港鐵南昌站上蓋，位於東涌線及西鐵線交匯點，將設有一個二十九萬八千平方呎的商場，以及十四幢合共提供三千四百個單位的住宅大樓，約八成單位為開放式或一至兩房單位。項目的地基工程進展順利，第一期提供約一千個單位，上蓋建築工程快將展開。

## 地產發展

### 按竣工年份排列的香港主要發展中項目\*

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
<b>2013/14 財政年度完成之項目</b>		
元朗丈量約份第109約地段第2099號	爾巒	100
將軍澳市地段第76號(將軍澳第66B區)	天晉II	100
筲箕灣道305號	i·UniQ譽都	92
筲箕灣道157號	i·UniQ譽·東	92
屯門站發展項目第二期	瓏門II	合作發展
元朗下攸田丈量約份第116約地段第5371號	Residence譽88	100
汀九更生灣丈量約份第399約地段第495號		100
青龍頭地段第67號		100
觀塘內地段第173號		64.3
<b>年度總計：</b>		
<b>2014/15 財政年度完成之項目</b>		
元朗丈量約份第107約地段第1927號第一期		100
粉嶺上水市地段第202號		100
何文田九龍內地段第11175號第一期		100
黃竹坑道50號		100
<b>年度總計：</b>		
<b>2015/16 財政年度完成之項目</b>		
東涌市地段第36號第一期(東涌第55A區)		100
將軍澳市地段第113號(將軍澳第66A區)	天晉III A	100
將軍澳市地段第114號(將軍澳第66C1區)	天晉III B	100
卑路乍街68號	Imperial Kennedy	92
元朗丈量約份第107約地段第1927號第二期		100
何文田九龍內地段第11175號第二期		100
<b>年度總計：</b>		
<b>2016/17 財政年度或以後完成之主要項目</b>		
南昌站發展項目		合作發展
元朗市地段第507號		100
北角內地段第9027號		100
將軍澳市地段第118號		100
卑路乍街97號		92
西邊街38-52號		92
東涌市地段第36號第二期(東涌第55A區)		100
元朗丈量約份第107約地段第1927號第三期		100
元朗市地段第528號		100
司徒拔道內地段第8963號		100
沙田市地段第566號		100
太子道西195號		100
東涌市地段第11號		20
觀塘內地段第174號		64.3
北角內地段第9020號		100
觀塘內地段第240號		50
<b>2016/17 財政年度或以後完成之主要項目總計：</b>		

\* 竣工是指獲發入伙紙

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場	寫字樓	酒店	工業	總面積
856,000	24,000	-	-	-	880,000
662,000	66,000	-	-	-	728,000
47,000	9,000	-	-	-	56,000
39,000	14,000	-	-	-	53,000
558,000	-	-	-	-	558,000
233,000	-	-	-	-	233,000
78,000	-	-	-	-	78,000
11,000	-	-	-	-	11,000
-	-	199,000	-	-	199,000
<b>2,484,000</b>	<b>113,000</b>	<b>199,000</b>	-	-	<b>2,796,000</b>

813,000	37,000	-	-	-	850,000
136,000	4,000	-	-	-	140,000
401,000	-	-	-	-	401,000
-	-	120,000	-	-	120,000
<b>1,350,000</b>	<b>41,000</b>	<b>120,000</b>	-	-	<b>1,511,000</b>

820,000	27,000	-	-	-	847,000
721,000	72,000	-	-	-	793,000
234,000	24,000	-	-	-	258,000
108,000	36,000	-	-	-	144,000
1,079,000	-	-	-	-	1,079,000
468,000	-	-	-	-	468,000
<b>3,430,000</b>	<b>159,000</b>	-	-	-	<b>3,589,000</b>

2,311,000	298,000	-	-	-	2,609,000
1,848,000	471,000	-	-	-	2,319,000
578,000	123,000	-	-	-	701,000
483,000	80,000	-	-	-	563,000
67,000	18,000	-	-	-	85,000
71,000	5,000	-	-	-	76,000
547,000	-	-	-	-	547,000
366,000	-	-	-	-	366,000
232,000	-	-	-	-	232,000
181,000	-	-	-	-	181,000
130,000	-	-	-	-	130,000
45,000	-	-	-	-	45,000
-	86,000	-	-	-	86,000
-	-	303,000	-	-	303,000
-	-	-	388,000	-	388,000
-	-	-	-	575,000	575,000
<b>6,859,000</b>	<b>1,081,000</b>	<b>303,000</b>	<b>388,000</b>	<b>575,000</b>	<b>9,206,000</b>



瓏璽是西九龍臨海項目

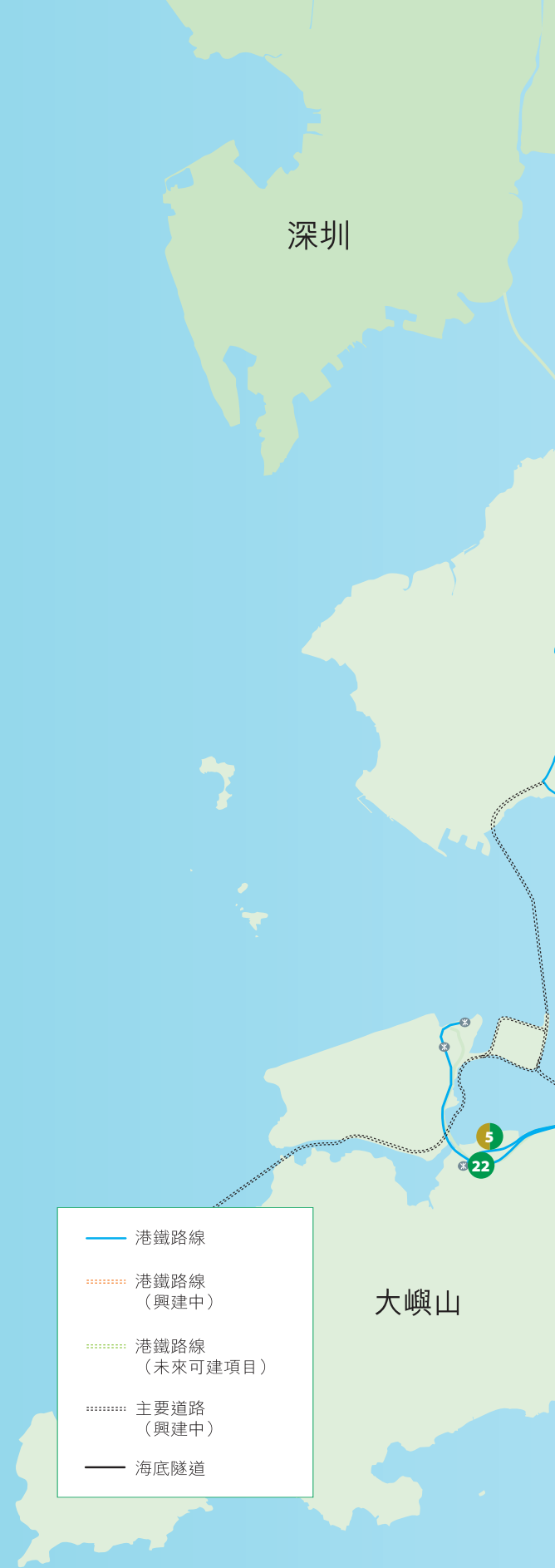


港島東的i-Union譽·東已接近售罄

主要發展中項目

- 住宅                      ● 商場/商舖                      ● 寫字樓  
● 工業                      ● 酒店

- |    |     |                              |
|----|-----|------------------------------|
| 1  | ●●● | 北角內地段第9027號及第9020號           |
| 2  | ●●  | 元朗丈量約份第107約地段第1927號          |
| 3  | ●●  | 爾巒                           |
| 4  | ●●  | 元朗市地段第507號                   |
| 5  | ●●  | 東涌市地段第36號                    |
| 6  | ●●  | 粉嶺上水市地段第202號                 |
| 7  | ●●  | 南昌站發展項目                      |
| 8  | ●●  | 將軍澳市地段第76號,第113號,第114號及第118號 |
| 9  | ●●  | 卑路乍街68及97號                   |
| 10 | ●●  | 西邊街38-52號                    |
| 11 | ●●  | i-UniQ譽·東                    |
| 12 | ●●  | i-UniQ譽都                     |
| 13 | ●   | 沙田市地段第566號                   |
| 14 | ●   | Residence譽88                 |
| 15 | ●   | 元朗市地段第528號                   |
| 16 | ●   | 瓏門II                         |
| 17 | ●   | 青龍頭地段第67號                    |
| 18 | ●   | 更生灣丈量約份第399約地段第495號          |
| 19 | ●   | 太子道西195號                     |
| 20 | ●   | 九龍內地段第11175號                 |
| 21 | ●   | 司徒拔道內地段第8963號                |
| 22 | ●   | 東涌市地段第11號                    |
| 23 | ●   | 黃竹坑道50號                      |
| 24 | ●   | 觀塘內地段第173號                   |
| 25 | ●   | 觀塘內地段第174號                   |
| 26 | ●   | 觀塘內地段第240號                   |







# 香港地產業務

## 投資物業

1





1. 九龍站環球貿易廣場
2. 中環國際金融中心商場
3. 沙田新城市廣場



## 投資物業

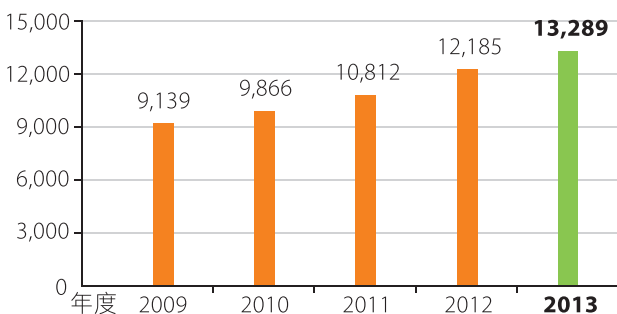


新郵輪碼頭擴大了APM吸納顧客的範圍，預期到訪商場的各國旅客將會增加

集團在香港的投資物業是本港最大的投資物業組合之一，在回顧年內錄得的租金總收入增加百分之九，出租率維持在百分之九十五的高水

### 香港租金總收入<sup>(1)</sup>

港幣百萬元



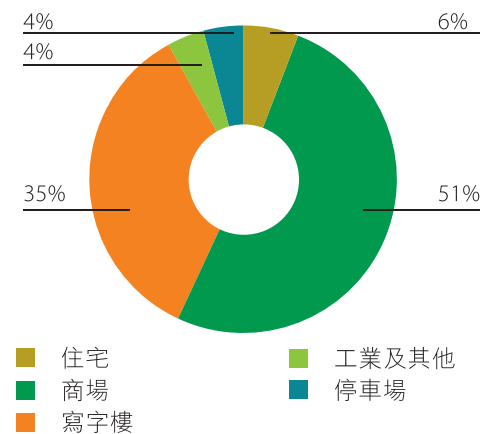
<sup>(1)</sup> 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入



V City推廣現代化生活概念，並引入眾多知名商戶及人氣食肆

平。集團配合顧客的需要，不時提升物業質素以增強其吸引力，並不斷優化旗下商場的商戶組合以增加人流。

### 香港租金總收入(按類別)<sup>(1)</sup>



## 已落成投資物業 商場

受顧客增加消費及本地消費穩健帶動，香港零售業的銷售額持續增長，推動零售租務市場。集團擁有香港其中一個最大的商場網絡，大部分位於重點地區，而且鄰近鐵路，交通方便。年內，集團旗下商場的出租率維持在高水平，續租租金上升。集團不時為商場翻新，以滿足顧客日漸提高的期望。大部分商場均錄得人流增長。

全新商場V City在今年八月開業，提供二十七萬平方呎零售樓面，開業時已全數租出。V City共有三層，匯聚接近一百三十個知名品牌和備受歡迎的食肆，不少商戶均是首度落戶該區，商場引入現代生活概念以迎合本地的年輕人、專業人士和遊客。V City位於港鐵屯門站上蓋，是區內唯一直通輕鐵站和西鐵站的商場，並有多條行人天橋通往周邊地區；商場下方設有公共運輸交匯處，提供本港和跨境交通服務。V City經精心設計，為顧客締造寬敞和舒適的購物環境。V City開業後人流暢旺，商場憑著優美的設計、廣受歡迎的品牌、容易使用的流動應用程式及備受歡迎的活動吸引顧客，商戶的銷售額比預期更佳。

以下闡述在回顧年內為集團帶來最多租金收入的十間商場，這些商場帶來的租金總收入合共超過港幣四十五億元。

香港繼續吸引世界各地的旅客到訪，位於傳統購物區的商場均表現理想。國際金融中心商場位處香港的核心商業區，位置理想，四通八達，是顧客搜羅高級消費品及特色產品的好去處。出租率達百分之百的國際金融中心商場吸引眾多新的國際品牌進駐，並匯聚了一批售賣名錶的租戶，商場租戶的銷售額增長高於香港市場的相關數額，人流亦穩步增長，帶動續租及新租的租金上升。



WTC More位處銅鑼灣購物熱點，網羅人氣商舖和食肆

九龍的新太陽廣場位於發展成熟的尖沙咀購物區，流行時裝以至高級品牌應有盡有，人流和銷售額均持續增加，商場的出租率高，租金亦上升。新太陽廣場面向廣東道和北京道的外牆煥然一新，對顧客甚具吸引力。

WTC More一直是銅鑼灣購物區內一間獨特和現代化的商場，客源包括消費能力高的本地人和遊客。WTC More匯聚多間獨特與及出售時尚服飾的商店，亦設有不同類型的海景餐廳食肆，是購物餐飲的消費熱點。

## 投資物業

在香港東部，集團旗下位於九龍東的APM率先推廣夜行消費概念，一直憑著眾多標榜生活品味的商戶、創新的推廣活動及晚間表演，吸引緊貼潮流的年輕顧客。APM不時提升質素和重整商戶，以保持高出租率並帶動租金上升。位處前啟德機場用地的新郵輪碼頭擴大了APM的顧客群，為商場帶來更多來自不同國家的遊客。APM會繼續優化商戶組合和服務質素，全面掌握這個機遇。商場正引入一系列新型自動化數碼系統，以提升設施和服務水平，令顧客信覺方便。

東港城位於更東面的將軍澳區，商場租金和商戶銷售額均有滿意增長。東港城匯聚各類吸引顧客的商戶，包括珠寶店、化妝品店、時裝店、電器用品店和人氣食肆。區內多個新住宅項目的居民增加了東港城的人流，銷售額亦隨著顧客增加消費而進一步提高。

集團在東鐵沿線發展了多個商場。沙田新城市廣場是沙田區主要的區域性商場，引入多個國際品牌，不少是首次在香港或新界開業，這些品牌進一步提升商場的多元化商戶組合。新增商戶吸引香港各區顧客，人流增加令整個商場受惠，帶動商戶銷售額和商場租金上升。新城市廣場推出的流動程式提供多項服務，讓顧客享有便利的購物環境，包括使用食肆的網上訂座和商場的泊車追蹤功能。

新界北區的上水廣場位處東鐵沿線，位置優越，持續吸引大批區內和區外的顧客。上水廣場正調整其商戶群和品牌組合，以滿足顧客的各種期望。商場引入售賣珠寶鐘錶及化妝品和護膚品的國際知名商戶，當中不少是首次在北區開業，商場的形象亦隨之提升。由於上水廣場的商戶具號召力，顧客消費力高，令商場的銷售水平一直足以跟傳統遊客區媲美。

大埔超級城標榜生活化購物概念，規模冠絕新界東北區同類商場，為了加強在這方面的領導地位，大埔超級城持續提升商戶組合，並優化商場分區及舉行主題展覽和推廣活動。商場現時匯聚超過一百五十個商戶，滿足顧客在購物、餐飲和娛樂各方面的需要。回顧年內，大埔超級城的出租率高，租金上升。

集團不時翻新旗下商場以保持競爭力。旺角新世紀廣場的翻新工程正進行得如火如荼，工程包括粉飾外牆以展現新形象；商場亦會重新定位為時尚購物點，並優化商戶組合以吸引本港家庭和遊客。新世紀廣場一些新增商戶是首次在香港或旺角開業，商場並會引入更多受歡迎的食肆。屆時顧客可以在同一地點滿足各種需要，為旺角區的零售市場帶來新面貌。

葵涌新都會廣場暫定於二〇一四年中翻新，商舖間隔經重新設計後，令顧客可更方便往返各樓層，人流將會更加理想，優化後的商戶組合網羅更多優質食肆，將有助吸引更多顧客。

### 寫字樓

由於供應仍然有限，寫字樓租務市場繼續表現理想，不同行業對中環以外地區的寫字樓有殷切需求。在金融市場波動的情況下，環球金融機構對傳統中環核心區寫字樓的需求回軟；但近月有跡象顯示該市場正趨向穩定。

集團擁有多元化的寫字樓物業，大部分位於中環以外地區的鐵路沿線，整體出租率維持在高水平，租金收入上升，續租租金持續向上。

國際金融中心是位於核心商業區海旁的地標項目，坐落機場快線香港站上蓋，項目由頂級寫字樓、國際金融中心商場、香港四季酒店和四季匯組成。國際金融中心的位置優越，一直深受香港的跨國企業歡迎，亦有來自內地金融機構的新增需求，出租率維持在高水平。



環球貿易廣場有助推動西九龍成為本港重要的商業中心

灣仔的新鴻基中心和中環廣場均接近全部租出，租戶包括跨國公司。回顧年內，新鴻基中心和中環廣場的租金均有所上升。這兩幢甲級寫字樓一直吸引擬在香港設立辦事處的國際機構。

環球貿易廣場是全港最高的建築物，坐落機場快線九龍站上蓋，該區是新興金融中心及交通樞紐。環球貿易廣場周邊的配套包括豪華住宅、香港麗思卡爾頓酒店、香港W酒店、服務式套房酒店港景匯、高級商場圓方和天際100香港觀景台。

回顧年內，環球貿易廣場的出租率維持在高水平，租戶包括眾多著名投資銀行，並陸續有商業銀行及投資基金租用。環球貿易廣場每晚上演「ICC聲光耀維港」，並舉行一年一度的「勇闖ICC-100 — 新地公益金慈善跑」。環球貿易廣場榮獲中國土木工程學會頒發「中國土木工程詹天佑獎」，是今年香港唯一獲得該獎的項目。在「亞太區房地產大獎」中，環球貿易廣場奪得「香港最佳綜合發展」獎項；該項目亦在香港工程師學會的「21世紀香港十大傑出工程項目選舉」中獲獎。

創紀之城分多期發展，政府的「起動九龍東」計劃銳意將該區發展為香港另一個商業核心，創紀之城定能受惠。以所佔權益計算，集團在此新商業中心擁有一百七十萬平方呎已落成的甲級寫字樓，租戶包括大型跨國公司、金融機構及本地公司。回顧年內，創紀之城的出租率維持在高水平。

新界區方面，集團旗下的寫字樓物業包括毗鄰港鐵沙田站的新城市商業大廈及新城市中央廣場，以及連接港鐵葵芳站的新都會廣場。這些物業為於中環以外地區物色寫字樓的公司提供更多選擇，一直吸引各界租用，包括政府機構、資訊科技公司、貿易公司和金融機構。

集團繼續透過為個別寫字樓物業重新定位以加強其租值潛力。彌敦道26號位處尖沙咀核心區，經翻新後轉型為出租予特定行業的商廈，隨著物業重新定位，租金收入亦顯著提升。旺角新世紀廣場連接鐵路站，出租率高，租戶組合多元化。回顧年內，集團其他位於中環以外地區的優質寫字樓繼續表現理想，租金上升。



國際金融中心直通機場快線，加上質素卓越，在香港的寫字樓租務市場極具競爭力

## 投資物業



四季匯是豪華住宿的理想之選

### 住宅、服務式套房酒店及其他

集團持有接近一百萬平方呎供出租的豪宅單位，租務由轄下的 Signature Homes 負責。這些出租物業位處尊貴地段，提供各類住宿選擇；物業的設計時尚、佈置出色和擁有遼闊的海景，並有充足的康樂及會所設施供住客享用。集團旗下的優質服務式套房酒店包括九龍站的港景匯和香港站的四季匯。回顧年內，上述住宅單位和服務式套房酒店均錄得滿意的出租率。

於二〇一二年十月開業的星峰薈是首間位於將軍澳的時尚套房酒店，星峰薈直通港鐵站，是在九龍東上班的行政人員的理想之選。星峰薈開幕後，套房的出租率持續上升。隨著九龍東發展為新的商業中心，星峰薈可掌握優勢，令業務發展更理想。

集團的其他投資物業包括工業大廈、貨倉、數據中心及泊車位，在回顧年內均能為集團提供穩定的租金收入，出租率令人滿意。



九龍東日漸發展成為新的商業中心，星峰薈定能受惠





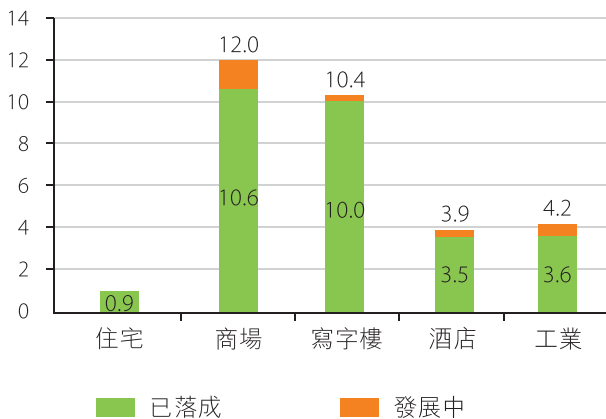
港景匯提供頂級住宿服務

## 發展中的投資物業

截至二〇一三年六月底，按所佔權益計算，集團發展中的投資物業達二百八十萬平方呎，其中一百四十萬平方呎為位於黃金地段的零售樓面，寫字樓和酒店樓面各佔四十萬平方呎，餘下的六十萬平方呎大多是工業用地，主要會轉作寫字樓用途。集團將繼續為旗下的投資物業組合增添新的高質素項目，並憑藉其多元化的投資物業組合，加強其優質地產商的地位。

## 已落成及發展中投資物業<sup>(1)</sup>

百萬平方呎



<sup>(1)</sup> 截至二〇一三年六月三十日

集團目前在港鐵南昌站的發展項目將於二〇一七年起分階段完工。項目商場的總樓面面積約三十萬平方呎，將成為西九龍一個備受歡迎的優質購物點。南昌站發展項目位於西鐵線和東涌線交匯點，該處更設有巴士總站，位置方便，可以滿足南昌站上蓋住宅項目及西九龍密集人口的需求。這個商場靠近廣深港高速鐵路總站，勢將吸引眾多遊客。

元朗的新商場樓面面積四十七萬平方呎，將與兩個現有商場組成一百萬平方呎的區域性商場YOHO Mall，網羅眾多國際級和本地商戶，並會設有露天食肆。YOHO Mall連接周邊的完善交通網絡，將令其成為足以跟沙田新城市廣場媲美的區域性商場。

集團過去數年陸續購入的北角臨海地皮和將軍澳市中心地皮均提供零售樓面，前者超過十二萬平方呎，後者為二十四萬平方呎，分佈於將軍澳市中心多個發展中項目。

這些日後落成的商場將進一步加強集團的零售網絡，以及其在香港零售租務市場的地位。

集團不斷優化投資物業組合，在組合中增加新的優質項目，亦出售個別非核心投資物業，以提高位處優越地段的高級項目在組合中的比重。

## 投資物業

### 已落成之主要投資物業

項目	地點	地契 期滿年期	集團 所佔權益 (百分率)
<b>香港島</b>			
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	50
國際金融中心二期及商場	中環金融街8號	2047	50
香港四季酒店 / 四季匯	中環金融街8號	2047	50
新鴻基中心	灣仔港灣道30號	2127	100
中環廣場	灣仔港灣道18號	2047	50
世貿中心 / WTC More	銅鑼灣告士打道280號	2842	100
帝景園(第二及第三座)	舊山頂道23號	2886	100
MEGA iAdvantage	柴灣道399號	2112	74.04
浪琴園(第二及第三座)	大潭道38號	2047	100
置富南區廣場	薄扶林置富道	2126	100
曉峰閣(第四座)	舊山頂道18號	2884	100
<b>九龍</b>			
環球貿易廣場 / 天際100香港觀景台	柯士甸道西1號	2047	100
香港麗思卡爾頓酒店 / 香港W酒店 / 港景匯	柯士甸道西1號	2047	100
創紀之城一期 <sup>(1)</sup>	觀塘道388號	2047	100
創紀之城二期	觀塘道378號	2047	50
創紀之城五期 / APM	觀塘道418號	2047	100
創紀之城六期	觀塘道392號	2047	100
新世紀廣場	旺角太子道西193號	2047	100
帝京酒店	旺角太子道西193號	2047	100
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號	2127	100
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號	2047	50
創貿廣場	觀塘開源道49號	2047	100
Mikki	新蒲崗太子道東638號	2054	100
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號	2047	100
半島大廈	長沙灣青山道538號	2047	100
興華中心	土瓜灣道82-84號	2099	100
新科技廣場	新蒲崗大有街34號	2047	100
彌敦道26號	尖沙咀彌敦道26號	2039	100
訊科中心	觀塘鴻圖道21號	2047	100
<b>新界</b>			
新城市廣場一期	沙田正街18號	2047	100
新城市廣場三期	沙田正街2-8號	2047	100
新城市商業大廈	沙田白鶴汀街10-18號	2047	100
新城市中央廣場 / HomeSquare	沙田鄉事會路138號	2047	100
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號	2047	100
新都會廣場	葵涌興芳路223號	2047	100
香港九龍東皇冠假日酒店 / 香港九龍東智選假日酒店 / 星峰薈	將軍澳唐德街3號	2057	100
PopCorn	將軍澳唐賢街9號	2057	50
大埔超級城	大埔安邦路9號	2047	100
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號	2047	100
九龍貿易中心	葵涌葵昌路51號	2047	100
上水廣場	上水龍琛路39號	2047	100
新鴻基物流中心	沙田黃竹洋街8號	2047	100
東港城	將軍澳重華路8號	2047	100
帝景酒店	汀九青山公路353號	2047	100
V City	屯門鄉事會路83號	2056	100
新元朗中心	元朗朗日路8號	2047	87.5
將軍澳中心	將軍澳唐德街9號	2047	57.52/25
東薈城 / 諾富特東薈城酒店	東涌達東路20號 / 文東路51號	2047	20
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號	2047	100
元朗廣場	元朗青山公路249-251號	2047	100
晉科中心	上水彩發街2號	2047	100
新達廣場	大埔南運路9號	2047	100
卓爾廣場	屯門石排頭徑1號	2047	100
Jumbo iAdvantage	荃灣楊屋道145-149號	2047	74.04

(1) 包括工商綜合及貨倉物業

(2) 連同本集團在新意網的百分之七十四點零四權益所佔之樓面面積

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場	寫字樓	酒店	工業 <sup>(1)</sup>	總面積
-	-	392,000	-	-	392,000
-	320,000	566,000	-	-	886,000
-	-	-	550,000	-	550,000
-	53,000	851,000	-	-	904,000
-	-	700,000	-	-	700,000
-	280,000	232,000	-	-	512,000
341,000	-	-	-	-	341,000
-	-	-	-	259,000	259,000
248,000	-	-	-	-	248,000
-	172,000	-	-	-	172,000
124,000	-	-	-	-	124,000
-	29,000	2,495,000	-	-	2,524,000
-	-	-	1,023,000	-	1,023,000
-	27,000	872,000	-	-	899,000
-	-	133,000	-	-	133,000
-	598,000	308,000	-	-	906,000
-	32,000	370,000	-	-	402,000
-	725,000	475,000	-	-	1,200,000
-	-	-	400,000	-	400,000
-	-	-	295,000	-	295,000
-	-	-	-	285,000	285,000
-	-	-	-	240,000	240,000
-	205,000	-	-	-	205,000
-	205,000	-	-	-	205,000
-	-	-	-	188,000	188,000
-	-	-	-	183,000	183,000
-	-	-	-	182,000	182,000
-	53,000	124,000	-	-	177,000
-	-	-	-	114,000	114,000
-	1,300,000	-	-	-	1,300,000
-	350,000	-	-	-	350,000
-	-	96,000	-	-	96,000
-	310,000	431,000	-	-	741,000
-	-	-	258,000	-	258,000
-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
-	-	-	626,000	-	626,000
-	108,000	-	-	-	108,000
-	589,000	-	-	-	589,000
-	583,000	-	-	-	583,000
-	79,000	423,000	-	-	502,000
-	182,000	375,000	-	-	557,000
-	-	-	-	500,000	500,000
-	415,000	-	-	-	415,000
-	-	-	310,000	-	310,000
-	269,000	-	-	-	269,000
-	245,000	-	-	-	245,000
-	195,000	-	-	-	195,000
-	99,000	32,000	47,000	-	178,000
-	35,000	137,000	-	-	172,000
-	145,000	-	-	-	145,000
-	-	-	-	142,000	142,000
-	120,000	-	-	-	120,000
-	116,000	-	-	-	116,000
-	-	-	-	111,000	111,000



大埔超級城舉行的活動反應熱烈，並能帶動人流



荃灣廣場的租戶經精挑細選，令商場極具吸引力



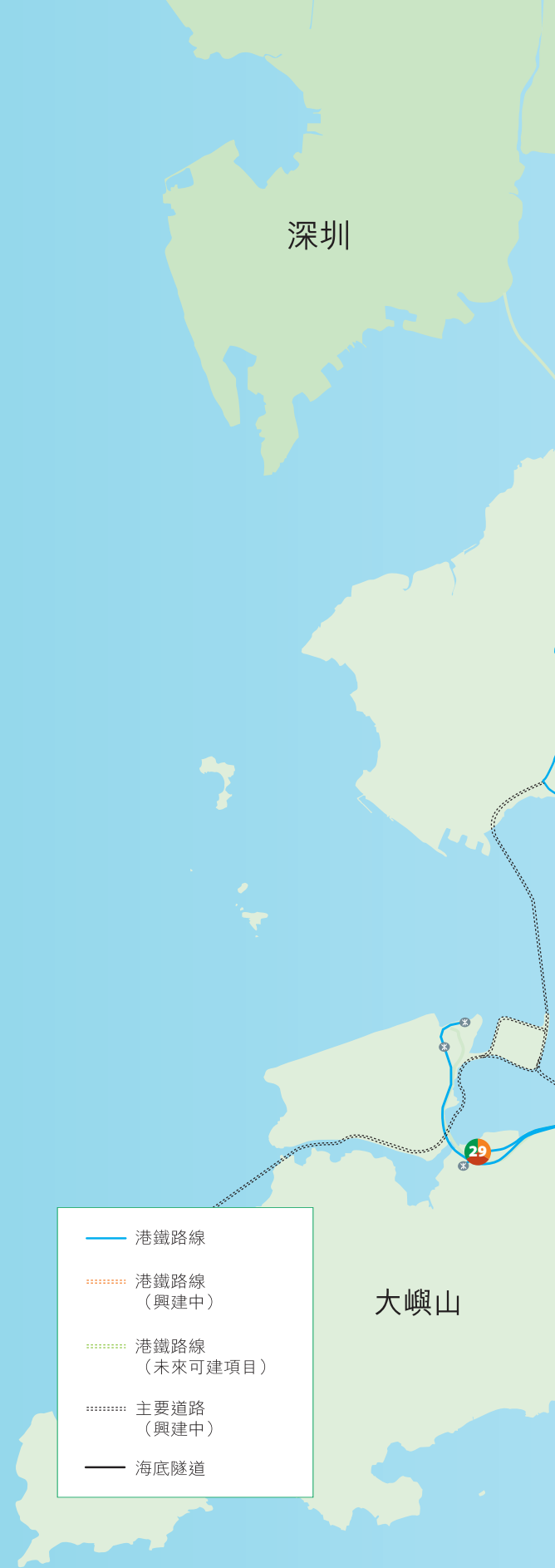
Mikiki 充分把握九龍東日益提升的商業發展潛力

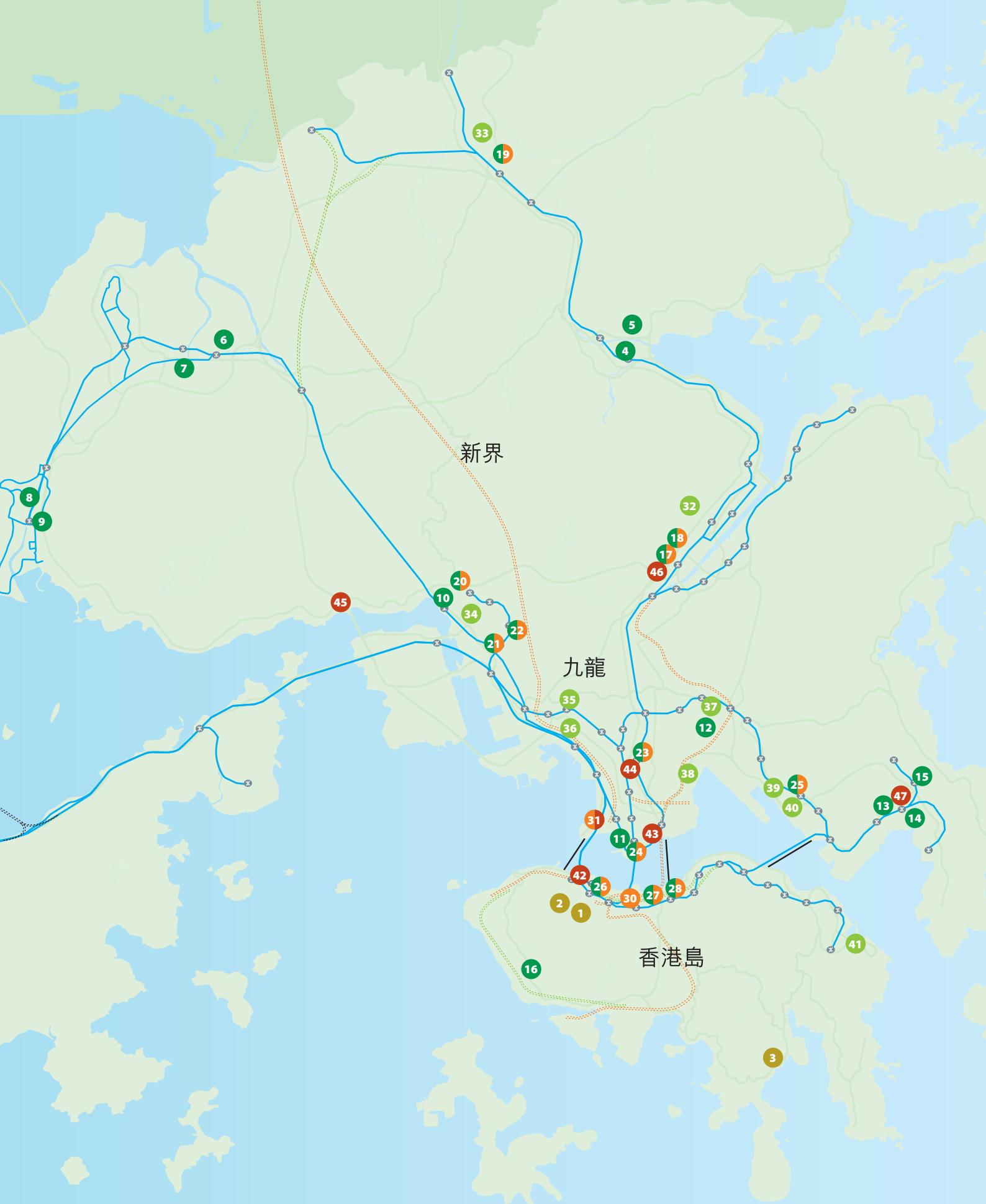
## 投資物業

### 已落成之主要投資物業

- 住宅
- 商場/商鋪
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

- |    |      |   |
|----|------|---|
| 1  | ●    | 帝景園                                       |
| 2  | ●    | 曉峰閣                                       |
| 3  | ●    | 浪琴園                                       |
| 4  | ●    | 新達廣場                                      |
| 5  | ●    | 大埔超級城                                     |
| 6  | ●    | 新元朗中心                                     |
| 7  | ●    | 元朗廣場                                      |
| 8  | ●    | 卓爾廣場                                      |
| 9  | ●    | V City                                    |
| 10 | ●    | 荃灣廣場                                      |
| 11 | ●    | 新太陽廣場                                     |
| 12 | ●    | Mikki                                     |
| 13 | ●    | 將軍澳中心                                     |
| 14 | ●    | PopCorn                                   |
| 15 | ●    | 東港城                                       |
| 16 | ●    | 置富南區廣場                                    |
| 17 | ●●   | 新城市廣場/新城市商業大廈                             |
| 18 | ●●   | 新城市中央廣場/HomeSquare                        |
| 19 | ●●   | 上水廣場                                      |
| 20 | ●●   | 新領域廣場                                     |
| 21 | ●●   | 新都會廣場                                     |
| 22 | ●●   | 九龍貿易中心                                    |
| 23 | ●●   | 新世紀廣場                                     |
| 24 | ●●   | 彌敦道26號                                    |
| 25 | ●●   | 創紀之城一、二、五及六期/APM                          |
| 26 | ●●   | 國際金融中心/國際金融中心商場                           |
| 27 | ●●   | 新鴻基中心                                     |
| 28 | ●●   | 世貿中心/WTC More                             |
| 29 | ●●●● | 東薈城/諾富特東薈城酒店                              |
| 30 | ●    | 中環廣場                                      |
| 31 | ●●   | 環球貿易廣場/香港麗思卡爾頓酒店/<br>香港W酒店/港景匯/天際100香港觀景台 |
| 32 | ●    | 新鴻基物流中心                                   |
| 33 | ●    | 晉科中心                                      |
| 34 | ●    | Jumbo iAdvantage                          |
| 35 | ●    | 半島大廈                                      |
| 36 | ●    | 嘉里鴻基貨倉                                    |
| 37 | ●    | 新科技廣場                                     |
| 38 | ●    | 興華中心                                      |
| 39 | ●    | 訊科中心                                      |
| 40 | ●    | 創貿廣場                                      |
| 41 | ●    | MEGA iAdvantage                           |
| 42 | ●    | 香港四季酒店/四季匯                                |
| 43 | ●    | 帝苑酒店                                      |
| 44 | ●    | 帝京酒店                                      |
| 45 | ●    | 帝景酒店                                      |
| 46 | ●    | 帝都酒店                                      |
| 47 | ●    | 香港九龍東皇冠假日酒店/<br>香港九龍東智選假日酒店/星峰薈           |





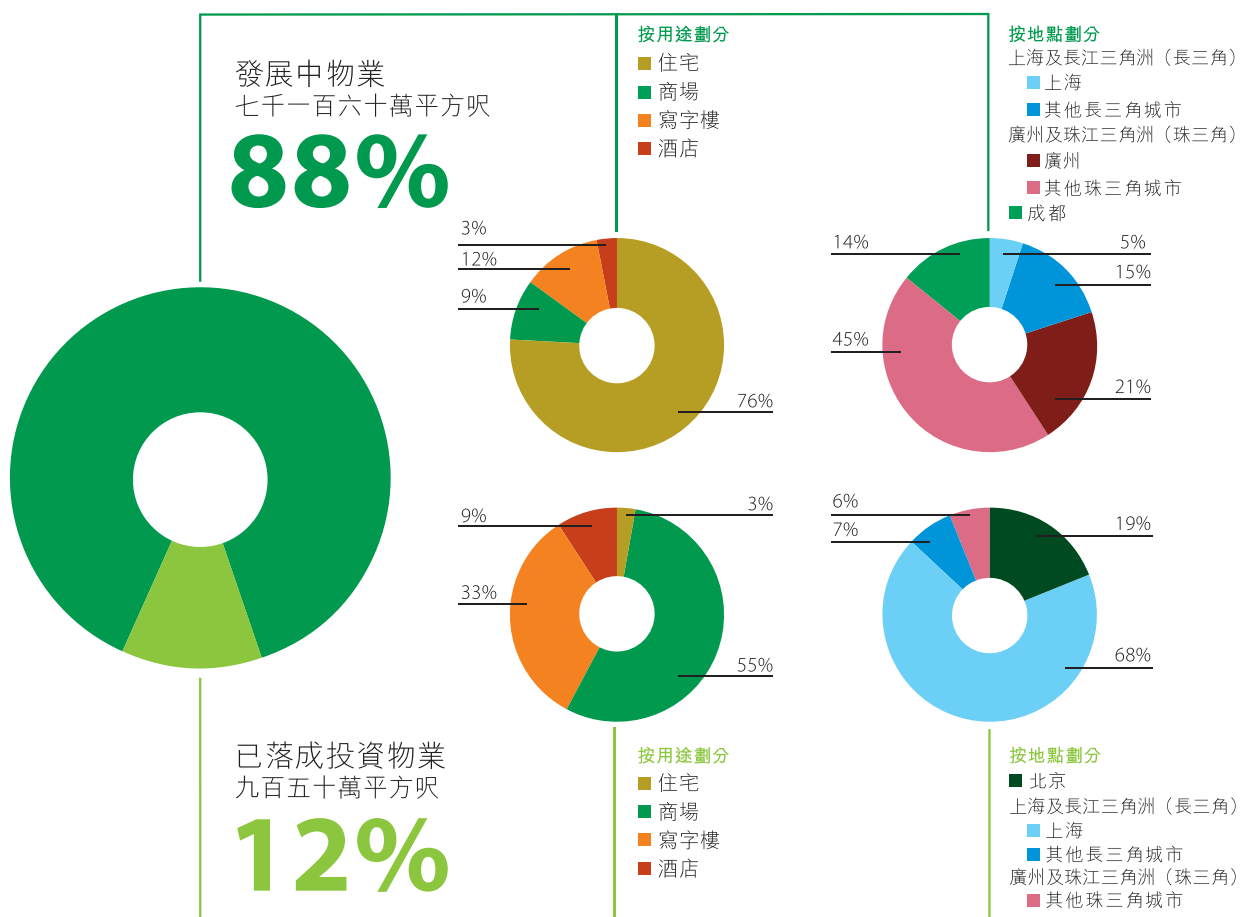
### 年度摘要

- 連同在財政年結日後購入總樓面面積七百六十萬平方呎的徐家匯中心項目，發展中物業達七千九百二十萬平方呎
- 按所佔權益計算，合共二百萬平方呎住宅物業竣工
- 合約銷售總額約港幣一百億元
- 持有九百五十萬平方呎收租物業，規模不斷擴展，淨租金收入錄得百分之三十三的高增長
- 採取選擇性投資策略，集中在主要城市發展

### 土地儲備

#### 內地土地儲備組合

(截至二〇一三年六月三十日，所佔總樓面面積共八千一百一十萬平方呎)



於二〇一三年六月底，集團在內地的發展土地儲備所佔總樓面面積為七千一百六十萬平方呎，當中約百分之七十六將是高級住宅及服務式公寓。另外，集團持有九百五十萬平方呎已落成物業作長線投資，大部分是位於黃金地段的優質寫字樓和商場。

集團於財政年結日後，在內地購入一個重要項目。今年九月初，集團購入一幅位於上海徐匯區核心地段的優質地皮。該項目由集團全資擁有，連同約一百三十萬平方呎地下面積，總樓面面積達七百六十萬平方呎，將興建優質寫字樓、商場及酒店。

截至二〇一三年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合分佈如下：

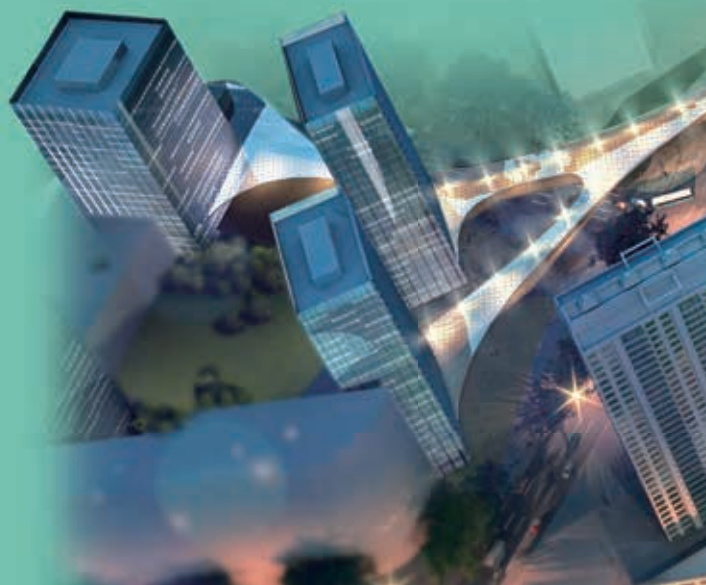
	所佔總樓面面積(百萬平方呎)		
	發展中物業	已落成投資物業	總面積
<b>按用途</b>			
住宅 <sup>(1)</sup>	54.6	0.3	54.9
商場	6.6	5.2	11.8
寫字樓	8.6	3.1	11.7
酒店	1.8	0.9	2.7
<b>合計</b>	<b>71.6</b>	<b>9.5</b>	<b>81.1</b>
<b>按地點</b>			
北京	—	1.8	1.8
上海及長江三角洲(長三角)	14.5	7.1	21.6
上海	4.0	6.5	10.5
其他長三角城市	10.5	0.6	11.1
廣州及珠江三角洲(珠三角)	47.1	0.6	47.7
廣州	15.0	—	15.0
其他珠三角城市	32.1	0.6	32.7
成都	10.0	—	10.0
<b>合計</b>	<b>71.6</b>	<b>9.5</b>	<b>81.1</b>

<sup>(1)</sup> 包括服務式公寓

# 內地地產業務

## 地產發展

上海徐家匯中心項目







## 地產發展

回顧期內，內地住宅市場的銷售情況令人滿意，主要城市的樓價錄得理想增長。儘管投資需求仍受制於限購令，但隨著城鎮化持續、人民收入增加及政府實施支持首次置業的政策，用家對住宅的需求殷切，支持著內地樓市。由於優越地段的土地供應有限，加上主要發展商錄得滿意的住宅銷售額，主要城市的賣地成績較預期為佳。

集團將一如以往，採取選擇性和專注的方式，集中在北京、上海、廣州和深圳等主要城市發展業務。連同徐家匯中心項目，集團在內地的可供發展土地儲備近八千萬平方呎，其中大部分將發展為優質住宅或服務式公寓。這些項目所處的地區均極具增長潛力，包括上海及長江三角洲、廣州及珠江三角洲，以及西部商業樞紐成都。

集團品牌在內地市場獲認同的程度與日俱增，在內地的發展為集團整體業務帶來重大貢獻。回顧年內，以所佔權益計算，集團在內地的合約銷售額增至約港幣一百億元。集團將繼續運用多年來發展高級住宅及綜合項目的專長和經驗，在內地再創佳績。



上海環貿廣場位於浦西最有活力的商業中心，設有頂級寫字樓、優質商場和豪華住宅

### 內地主要發展中項目

#### 上海及長江三角洲

##### 上海環貿廣場

上海市淮海中路999號

(佔100%)

上海環貿廣場位於浦西最繁盛的商業區，連接兩條現有和一條在建的地鐵線，交通四通八達。項目由頂級寫字樓、優質商場及超卓的豪華住宅環貿匯組成，總樓面面積約二百八十萬平方呎。第一座寫字樓樓面面積共六十六萬平方呎已於二〇一一年落成，並接近全部租出。而面積約一百三十萬平方呎的豪華商場環貿IAPM於二〇一三年第三季開始試業，日後將成為時尚、消閑、購物、藝術及娛樂熱點。

集團計劃保留逾二十萬平方呎的豪華住宅環貿匯作出租之用。環貿匯正進行內部裝修工程，預計在二〇一三年底完工。上海環貿廣場第二座寫字樓為項目的最後一期，總樓面面積逾六十萬平方呎，預計於二〇一四/一五財政年度落成。

## 濱江凱旋門

上海市陸家嘴浦明路

(佔100%)

濱江凱旋門坐落於黃浦江畔，坐擁著名的外灘美景，項目毗鄰陸家嘴商業區，交通便利。集團憑藉發展高級住宅的專長，將瑰麗的濱江凱旋門打造成長三角其中一個最尊尚的項目，為區內的高級住宅定下新標準。項目設計時尚，用料頂級，將提供一百七十萬平方呎的住宅單位和服務式公寓。

濱江凱旋門第一期約有二百個單位，樓面面積逾五十萬平方呎。集團於二〇一二年三月至今已累計推售超過一百個單位，銷情令人鼓舞。工程進展順利，第一期預計於二〇一三年底前落成。



濱江凱旋門是上海市最優質的住宅之一，可飽覽外灘的醉人景致



閔行項目商場的設計現代化

## 閔行項目

上海市閔行區

(佔35%)

此大型綜合發展項目位於上海市閔行區，總樓面面積逾四百萬平方呎，包括一百九十萬平方呎的豪華住宅及服務式公寓、逾一百五十萬平方呎引領潮流的商場，以及優質寫字樓和一間五星級酒店。項目位於莘莊地鐵站上蓋，連接現有的地鐵一號線和五號線、一條興建中的地鐵線及另一條鐵路線。項目規劃已有定案，預計住宅部分於二零一四年第一季動工。

## 徐家匯中心項目

上海徐匯區

(集團佔100%權益)

徐家匯中心項目是繼上海國金中心和上海環貿廣場兩大經典力作後，集團將在上海發展的另一地標項目。該地皮位置十分優越，位於上海浦西繁華的徐家匯商圈核心地帶，將與徐家匯地鐵站連接，該站為三條鐵路線的交匯處，交通四通八達。

整個項目將分多期發展，總樓面面積約七百六十萬平方呎。集團初步計劃發展一個綜合商業項目，其中約四百一十萬平方呎為優質寫字樓，另有三百二十萬平方呎的高級商場及三十一萬平方呎的豪華酒店。

## 地產發展



杭州萬象城位於錢江新城中央商務區，是首屈一指的綜合項目

### 杭州萬象城

杭州市錢江新城中央商務區  
(佔40%)

杭州萬象城位於錢江中央商務區，共有六百萬平方呎，將連接興建中的雙線地鐵交匯站。項目分兩期發展，已落成的第一期包括一百一十萬平方呎的豪華住宅悅府，以及總樓面面積為一百六十萬平方呎的大型商場，其中悅府於二〇一〇年已接近售罄，商場亦於同年開始營業。

項目第二期A及第二期B的總樓面面積合共超過三百四十萬平方呎，工程進度理想。第二期A逾九十五萬平方呎的寫字樓已全部預售，工程預計在二〇一四/一五財政年度完成。第二期B由一百萬平方呎的服務式公寓悅璽、九十萬平方呎的寫字樓、四十萬平方呎的五星級柏悅酒店及約十五萬平方呎的商舖組成，將於二〇一五年底前落成。四百七十個服務式公寓單位於二〇一三年上半年預售，反應理想，其餘約三百五十個單位預計於二〇一三/一四財政年度推售。



之江九里提供寧靜的居住環境

### 之江九里

杭州市之江國家旅遊度假區  
(佔40%)

之江九里位於風景怡人的度假式豪宅區，屬於之江國家旅遊度假區的範圍，環境寧靜兼享天然美景，鄰近主題公園和多個風景區，前往杭州市中心的車程少於半小時。項目將提供逾一千二百個不同面積的住宅單位，總樓面面積約二百萬平方呎。工程進展順利，整個項目預定於二〇一六年中之前分期落成。

之江九里第一期提供約六百五十個單位，總樓面面積約九十萬平方呎，該期約四百個單位已於二〇一三年第一季推售，市場反應良好；另外約二百五十個單位將於二〇一三/一四財政年度推出。第一期預計在二〇一四/一五財政年度竣工。



蘇州湖濱四季展現集團住宅項目的卓越水準

### 蘇州項目

蘇州市園區  
(佔90%)

蘇州項目總樓面面積逾三百五十萬平方呎，將由二〇一三年下半年起分期落成。項目的住宅部分湖濱四季位於風景怡人的金雞湖南畔，毗鄰集團正規劃的蘇州首間四季酒店。湖濱四季以低密度發展，總樓面面積約八十五萬平方呎，提供逾二百四十套湖畔洋房。第一期約一百三十個單位於二〇一一年底開始推售，銷情令人滿意，該批次的買家於二〇一三年八月起陸續收樓。

蘇州項目的另一部分是坐落於金雞湖東商業區的蘇州環貿廣場綜合項目，該部分約二百萬平方呎，連接地鐵站和蘇州至上海的高鐵站，將發展為高級商場、優質寫字樓及服務式公寓。



無錫的太湖國際社區為居民締造輕鬆和舒適的居住環境

### 太湖國際社區

無錫太湖新城  
(佔40%)

太湖國際社區是位於太湖新城的混合式地標發展項目，交通便利。項目總樓面面積達一千四百萬平方呎，發展以高級住宅為主，另有酒店、寫字樓和零售樓面，迄今已有八百多萬平方呎落成和接近售罄，另有一百萬平方呎預計在二〇一三/一四財政年度竣工。

太湖國際社區的設施一應俱全，項目糅合了秀麗湖景和全新藝術及文化中心所帶來的文化氣息。總樓面面積約一百五十萬平方呎的豪華商場萬象城預計於二〇一四/一五財政年度完工，將進一步提升項目的吸引力。

### 南京環貿廣場

南京市河西中央商務區  
(佔100%)

南京環貿廣場是位於南京河西中央商務區的綜合項目，坐落雙線地鐵交匯站的上蓋，總樓面面積約三百萬平方呎，包括逾二百萬平方呎優質寫字樓、一個大型商場及一間酒店。整個項目預計在四至五年內落成。



玖瓏湖以低密度發展，坐擁天然美景

### 廣州及珠江三角洲

#### 玖瓏湖

廣州市花都區

(佔60%)

玖瓏湖是花都區的低密度住宅項目，坐擁九龍湖度假區美景，毗鄰高爾夫球場。項目總樓面面積約七百萬平方呎，第一期共一百三十萬平方呎的二百四十五幢洋房於二〇一〇年落成前已接近售罄。

項目第二期的總樓面面積為八十萬平方呎，提供八十幢洋房及超過一百二十個分層單位，銷情有滿意表現。八十幢洋房於二〇一二年落成，分層單位於二〇一三年第三季完工。集團計劃於二〇一三年下半年，推售第三期二十八間臨湖洋房，總樓面面積逾二十八萬平方呎。

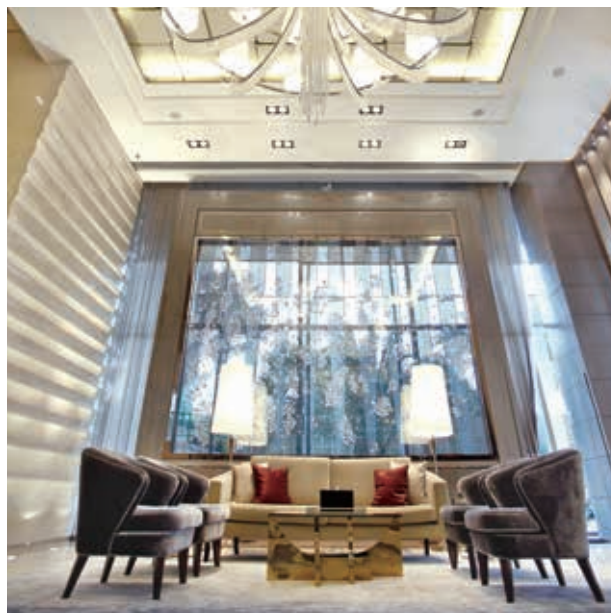
### 天匯廣場

廣州市珠江新城

(佔33.3%)

天匯廣場是位於廣州珠江新城中央商務區的綜合發展項目，毗鄰地鐵獵德站。項目的總樓面面積約五百萬平方呎，包括豪華服務式公寓天鑾、一間高級商場、兩幢優質寫字樓及一間五星級酒店，項目四周有不少地標建築、五星級酒店及旅遊景點。

服務式公寓天鑾共七幢大樓，提供逾五百個優質單位，已售出約百分之九十五，大部分坐擁珠江和廣州塔的開揚景觀。天鑾首六幢大樓已經落成，最後一幢將於二〇一三年年底前竣工。兩幢寫字樓的工程進展順利，其中一幢於今年九月推售，市場反應理想。商場部分擬作收租之用，有關詳情可參閱第七十三頁。



天鑾的會所服務達五星級水準

## 峻林

廣州市天河區  
(佔70%)

峻林位處的廣州天河北是一個繁華和重要的商業中心，並有傳統的高級住宅區分佈其中，項目鄰近廣州東站，有直通列車服務往返廣州及香港，並連接廣州兩條地鐵線的交匯站。項目包括約一百六十萬平方呎的豪華住宅和四十萬平方呎的優質寫字樓，以及零售商舖。

峻林第一期A總樓面面積約四十三萬平方呎，在二〇一二年年底推售，單位已接近售罄，並預計於二〇一四年下半年落成。集團剛於今年九月推售新一批位於第一期B的單位。該期總樓面面積逾四十六萬平方呎，預計二〇一五年竣工。寫字樓部分於二〇一三年初動工，目前正按計劃進行地基工程。



廣州峻林備受市場歡迎



廣州宏城高級商場項目位處繁盛的天河路

## 宏城項目

廣州市天河區  
(佔50%)

宏城項目坐落於繁華的廣州市天河路，位處黃金地段，設有一個九十萬平方呎、定位高級的多元化商場，滿足顧客在購物、餐飲、娛樂、文化及消閑方面的需要。項目建築工程進展順利，關於該商場的詳情可參閱第七十三頁。

## 御華園

廣州市花都區  
(佔100%)

御華園是分期發展的優質住宅項目，總樓面面積超過八百萬平方呎，位處廣州花都區獅嶺大道東，俯瞰洪秀全水庫四周美景。

項目第一期的總樓面面積約二百萬平方呎，提供逾一千六百個單位，已售出約九成，第一期A近八百個分層住宅單位已於二〇一三年八月開始陸續交付買家，第一期B逾八百個單位的上蓋建築工程如期進行，第二期約九十五萬平方呎將於二〇一五年初或之前做好預售準備。

## 地產發展



瀧景擁有壯麗的東平河景致

### 瀧景

佛山市禪城區

(佔80%)

瀧景位於佛山市區南部，是一個以優質住宅為主的大型綜合發展項目，坐擁蜿蜒的東平河景致，鄰近一個已開通和一個正在興建的地鐵站，往來佛山市中心的交通便捷。項目總樓面面積約三千萬平方呎，八成以上是住宅，項目亦設有由優質寫字樓、酒店和現代化商場所提供的多元化設施和服務。項目第一期A的住宅樓面面積近六十萬平方呎，工程進展順利，預計於二〇一五年下半年落成，集團將於二〇一三/一四財政年度起分批推售首期單位。第一期B由七十萬平方呎的優質住宅和街舖組成，預定於二〇一六年上半年落成。

### 奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園是中山市中心的地標住宅發展項目，總樓面面積超過五百萬平方呎，正分期發展，首三期和第四期部分單位已經落成和接近售罄，這批單位的總面積逾二百萬平方呎；正在施工的五十六萬平方呎總樓面面積，其中九成單位已售出，將於二〇一四年上半年落成。項目下一期發展總樓面面積逾一百萬平方呎，建築工程快將展開。

### 石龍項目

東莞市石龍鎮

(佔100%)

項目位於石龍鎮市中心，全部單位均擁覽遼闊的江景。項目鄰近石龍鐵路站，往返廣州和深圳均十分方便。項目將分期發展，提供逾四百五十萬平方呎優質住宅。項目已完成規劃，第一期的地基工程經已展開。



石龍項目擁有遼闊的江景



## 其他城市

### 悦城

成都市雙流縣

(佔91%)

悦城是位於成都天府大道南段住宅區的優質項目，總樓面面積逾六百萬平方呎，將提供四千多個高級住宅單位。項目鄰近新大使館區與會展中心，毗鄰成都最大的海洋公園，亦可以步行至擬興建的一號線地鐵站。

項目第一期的總樓面面積約二百萬平方呎，於二〇一二年六月前已落成及接近售罄。第二期將細分為A、B、C三期，合共提供逾一千五百個單位，總樓面面積約二百五十萬平方呎，第二期A及第二期B總樓面面積合共約一百四十萬平方呎，推售後市場反應不俗。第二期A約六十萬平方呎總樓面面積將於二〇一三年下半年完工，第二期B總樓面面積八十萬平方呎，預計於二〇一五年完工，第二期C工程快將展開。



悦城位於成都城南的優越地段，與擬建地鐵站之間的步程少於五分鐘



成都環貿廣場社區設施一應俱全

### 成都環貿廣場

成都市錦江區

(佔40%)

成都環貿廣場是坐落地鐵上蓋的高級綜合發展項目，該地鐵站將連接一條現有及另一條規劃中的地鐵線。項目的住客和租戶若乘搭地鐵，只需五分鐘便可到達成都東站火車站，亦可享用周邊完善的社區配套設施。

項目總樓面面積約一千四百萬平方呎，其中七百萬平方呎將發展為高級住宅及豪華服務式公寓，四百萬平方呎是優質寫字樓，並有一間超過一百八十萬平方呎的現代化商場和一間五星級酒店。

首兩幢住宅總樓面面積約五十七萬平方呎，預計可在二〇一四年上半年落成。另外兩幢樓面面積同樣是五十七萬平方呎的住宅，則計劃於二〇一四年下半年落成。該四幢住宅大樓經已平頂。

## 地產發展

### 按竣工年份排列的主要發展中內地項目

項目	項目名稱	城市	集團所佔權益 (百分率)
<b>2013/14 財政年度完成之項目</b>			
陸家嘴浦明路項目第一期	濱江凱旋門	上海	100
淮海中路3號地塊第三期	環貿匯	上海	100
蘇州項目第一期	湖濱四季	蘇州	90
太湖新城項目第六期	太湖國際社區	無錫	40
獅嶺項目第一期A	御華園	廣州	100
獵德項目第一期B	天鑾 <sup>(1)</sup>	廣州	33
九龍湖項目第二期B	玖龍湖	廣州	60
中山五路項目第四期C	奕翠園	中山	合作發展
東大街項目第一期A	天曜 <sup>(2)</sup>	成都	40
雙流縣項目第二期A	悅城	成都	91
<b>年度總計：</b>			
<b>2014/15 財政年度完成之項目</b>			
淮海中路3號地塊第四期	上海環貿廣場	上海	100
之江項目第一期	之江九里	杭州	40
錢江新城項目第二期A	杭州萬象城	杭州	40
太湖新城項目第七期	太湖國際社區	無錫	40
獵德項目第二期	天匯廣場	廣州	33
林和項目第一期	峻林	廣州	70
宏城項目		廣州	50
九龍湖項目第三期A	玖龍湖	廣州	60
獅嶺項目第一期B	御華園	廣州	100
東大街項目第一期B	天曜 <sup>(2)</sup>	成都	40
雙流縣項目第二期B	悅城	成都	91
<b>年度總計：</b>			
<b>2015/16 財政年度完成之項目</b>			
陸家嘴浦明路項目第二期	濱江凱旋門	上海	100
之江項目第二期	之江九里	杭州	40
錢江新城項目第二期B	杭州萬象城	杭州	40
獵德項目第三期	天匯廣場	廣州	33
林和項目第二期	峻林	廣州	70
禪城項目第一期A及第一期B	瀧景	佛山	80
中山五路項目第四期D	奕翠園	中山	合作發展
<b>年度總計：</b>			
<b>2016/17 財政年度或以後完成之主要項目</b>			
陸家嘴浦明路項目餘下之期數	濱江凱旋門	上海	100
閔行項目		上海	35
徐家匯中心項目		上海	100
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫	40
蘇州項目餘下之期數		蘇州	90
河西中央商務區項目	南京環貿廣場	南京	100
獅嶺項目餘下之期數	御華園	廣州	100
九龍湖項目餘下之期數	玖龍湖	廣州	60
林和項目餘下之期數	峻林	廣州	70
禪城項目餘下之期數	瀧景	佛山	80
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山	合作發展
石龍項目		東莞	100
雙流縣項目餘下之期數	悅城	成都	91
東大街項目餘下之期數	成都環貿廣場	成都	40
<b>2016/17 財政年度或以後完成之主要項目總計：</b>			

註：(1)服務式公寓天鑾為天匯廣場綜合發展項目的住宅部分

(2)天曜為成都環貿廣場綜合發展項目的住宅部分

\* 總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓

所佔總樓面面積(平方呎)\*

住宅	商場	寫字樓	酒店	總面積
538,000	-	-	-	538,000
216,000	-	-	-	216,000
453,000	-	-	-	453,000
435,000	-	-	-	435,000
1,016,000	64,000	-	-	1,080,000
88,000	-	-	-	88,000
240,000	-	-	-	240,000
562,000	-	-	-	562,000
226,000	-	-	-	226,000
555,000	2,000	-	-	557,000
<b>4,329,000</b>	<b>66,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,395,000</b>

-	-	614,000	-	614,000
359,000	-	-	-	359,000
-	-	386,000	-	386,000
424,000	587,000	-	-	1,011,000
-	332,000	209,000	149,000	690,000
630,000	22,000	-	-	652,000
-	431,000	-	-	431,000
172,000	-	-	-	172,000
990,000	-	-	-	990,000
227,000	-	-	-	227,000
750,000	-	-	-	750,000
<b>3,552,000</b>	<b>1,372,000</b>	<b>1,209,000</b>	<b>149,000</b>	<b>6,282,000</b>

206,000	18,000	-	-	224,000
422,000	-	-	-	422,000
403,000	58,000	359,000	160,000	980,000
-	-	450,000	-	450,000
-	-	254,000	-	254,000
1,118,000	155,000	-	-	1,273,000
1,055,000	-	-	-	1,055,000
<b>3,204,000</b>	<b>231,000</b>	<b>1,063,000</b>	<b>160,000</b>	<b>4,658,000</b>

928,000	5,000	-	-	933,000
659,000	529,000	189,000	75,000	1,452,000
-	3,194,000	4,072,000	314,000	7,580,000
308,000	-	162,000	143,000	613,000
907,000	373,000	946,000	471,000	2,697,000
-	510,000	2,178,000	460,000	3,148,000
6,664,000	44,000	-	-	6,708,000
2,590,000	162,000	-	-	2,752,000
466,000	-	-	-	466,000
19,385,000	1,592,000	863,000	178,000	22,018,000
1,429,000	164,000	-	-	1,593,000
4,520,000	91,000	-	-	4,611,000
3,075,000	26,000	-	-	3,101,000
2,589,000	733,000	1,656,000	165,000	5,143,000
<b>43,520,000</b>	<b>7,423,000</b>	<b>10,066,000</b>	<b>1,806,000</b>	<b>62,815,000</b>



御華園為廣州花都的優質住宅定下新指標



南京環貿廣場坐落雙線地鐵線交匯站上蓋

## 地產發展

### 主要項目

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 酒店

區域	項目名稱	用途
<b>主要已落成投資項目</b>		
北京	1 北京 APM/新東安廣場寫字樓	● ●
<b>上海及長江三角洲</b>		
上海	2 上海名仕苑	● ●
	3 上海國金中心/ 上海浦東麗思卡爾頓酒店/ 上海國金中心商場/國金匯	● ● ● ●
	4 上海環貿廣場第一期/環貿IAPM	● ●
	5 上海中環廣場	● ●
杭州	6 杭州萬象城	●
<b>廣州及珠江三角洲</b>		
佛山	7 南海廣場	●
<b>主要發展中項目</b>		
<b>上海及長江三角洲</b>		
上海	8 上海環貿廣場第三及第四期	● ●
	9 濱江凱旋門	● ●
	10 閔行項目	● ● ● ●
	11 徐家匯中心項目	● ● ● ●
杭州	12 杭州萬象城	● ● ● ●
	13 之江九里	●
南京	14 南京環貿廣場	● ● ● ●
蘇州	15 蘇州項目	● ● ● ●
無錫	16 太湖國際社區	● ● ● ●
<b>廣州及珠江三角洲</b>		
廣州	17 玖瓏湖	● ●
	18 御華園	● ●
	19 天匯廣場	● ● ● ●
	20 峻林	● ● ● ●
	21 宏城項目	●
東莞	22 石龍項目	● ●
中山	23 奕翠園	● ●
佛山	24 瀧景	● ● ● ●
<b>其他城市</b>		
成都	25 悅城	● ●
	26 成都環貿廣場	● ● ● ●





北京



南京 14

無錫 16

蘇州 15

杭州 12

13

6

上海及長江三角洲

上海

成都

25

26

廣州及珠江三角洲

佛山 7

廣州 20

東莞 22

中山 23

18

17

24

21

19

23

# 內地地產業務

## 投資物業

1



1. 上海國金中心
2. 上海環貿廣場寫字樓
3. 上海環貿廣場寫字樓大堂
4. 上海環貿廣場的環貿IAPM商場





上海國金中心商場持續吸引大量人流

按所佔權益計算，集團在內地的投資物業組合達九百五十萬平方呎，當中寫字樓佔三百一十萬平方呎，商場佔五百二十萬平方呎；投資物業大多位於上海和北京等重點城市。上海國金中心於二〇一二年全面落成，以及環貿IAPM於最近開幕，進一步提升集團在內地的品牌。

租金收入於年內大幅增長，連同來自合資項目的收益，總租金收入增加百分之二十八至港幣二十億六千七百萬元，淨租金收入增加百分之三十三至港幣十四億六千七百萬元。租金收入增加主要是由於新租和續租的租金上升，以及新發展項目帶來新增收益。



環貿IAPM將夜行消費概念引入上海

## 已落成投資物業 商場

集團繼續受惠於內地顧客增加消費帶來的機遇，擴大在主要城市的零售網絡，最新項目是位於上海環貿廣場的環貿IAPM。

上海環貿廣場綜合項目的環貿IAPM位處繁盛的淮海中路，是上海的傳統購物區。環貿IAPM於今年八月試業，其商舖正逐步開業。環貿IAPM把嶄新的夜行消費概念引入上海，將成為最新時尚高級消費品的購物熱點。環貿IAPM的零售樓面合共一百三十萬平方呎，匯聚超過二百三十間售賣時尚高級消費品的國際商戶，並引入設計師品牌、露天食肆及一間豪華影院，在上海一直備受注目。環貿IAPM已全部租出，部分租戶是首次進駐內地及上海。時尚的高級商戶在環貿IAPM開業後均錄得龐大人流，銷售額令人滿意，而首次落戶上海的食肆亦廣受歡迎。商場正以創新的推廣方式為開業營造氣氛。





北京APM備受年輕人和緊貼潮流的人士歡迎

上海國金中心商場是小陸家嘴上海國金中心綜合項目的一部分，面積一百二十萬平方呎，是上海其中一個網羅最多頂級高消費品旗艦店及優質食肆的地方，是市內的高級消費熱點。商場今年引入更多高級鐘錶珠寶店，以及國際級男士服裝店和優質食肆。上海國金中心商場的設計現代化，而且交通方便，加上商場匯聚頂級品牌和不時舉行大型展覽，又積極透過社交網絡推廣和不斷優化環境，令商場持續吸引大量人流。商場的出租率接近百分之百，帶來不俗的租金收入。

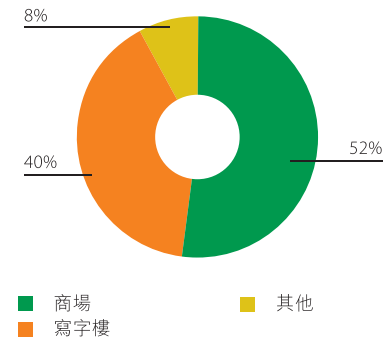
北京APM的樓面面積超過一百萬平方呎，網羅市場頂尖的國際級商戶和多元化的食肆，是北京其中一個最受歡迎的購物點。北京APM已完成改造和翻新工程，地方更見寬敞。北京APM一些使用跨層樓面的主要商舖開業，加上商場設有跨層自動扶手電梯，令人流進一步增加。商場的租戶組合經精心安排，當中包括眾多知名的國際級商戶，大受年輕人和緊貼潮流的人士歡迎。北京APM的商戶銷售額增加，商場不斷優化後大大改變了顧客的組合，現時的顧客主要是消費力高的本地人。該商場已展開新一輪翻新工程，以容納更多跨層商戶及一個美容專區。

## 寫字樓

集團內地的寫字樓備受跨國企業、金融機構、大型內地企業和專業服務機構歡迎。

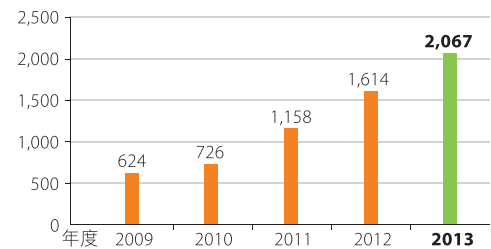
上海國金中心位於陸家嘴金融商貿區的核心地段，當中包括兩座優質甲級寫字樓、國金中心商場、服務式套房酒店國金匯和上海浦東麗思卡爾頓酒店。第一座寫字樓已獲全部進駐，第二座的出租率亦有滿意表現。潛在租戶仍然甚有興趣進駐上海國金中心，特別是當地的金融機構。這個綜合項目憑著超卓的質素吸納眾多享負盛名的租戶，包括當地及海外的著名金融機構、銀行及國際顧問。

## 內地租金總收入(按類別)<sup>(1)</sup>



## 內地租金總收入<sup>(1)</sup>

港幣百萬元



<sup>(1)</sup> 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入



上海國金中心的租戶包括眾多本地及國際金融機構

## 投資物業



上海環貿廣場憑著先進的設計、規格和設施，深受知名的跨國企業歡迎

上海環貿廣場綜合項目位於浦西的傳統商業區，連接兩條現有地鐵線和一條興建中的地鐵線，交通方便。除了寫字樓外，項目還包括環貿IAPM商場，以及正在進行室內裝修的住宅環貿匯。上海環貿廣場設有兩座配合先進設計、規格和設施的優質寫字樓，環貿廣場一期寫字樓的樓面面積為六十六萬六千平方呎，在環貿IAPM開業後，可連接至鄰

近地鐵站。其出租率高，租戶包括眾多知名跨國企業。環貿廣場二期寫字樓的樓面面積超過六十萬平方呎，在明年開始預租，大樓預計在二〇一四/一五財政年度落成。

中環廣場亦位處於上海淮海中路，以所佔權益計算，提供超過三十六萬平方呎優質寫字樓樓面，平均出租率於年內維持在高水平。新東安廣場寫字樓位於北京主要商業區王府井，基座商場北京APM為該寫字樓的租戶提供多元化的購物及餐飲選擇。年內，新東安廣場寫字樓的平均出租率維持在高水平，續租租金持續上升。

## 內地主要已落成投資物業

項目	地點	地契 期滿年份	集團 所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積(平方呎)					總面積
				住宅/ 服務式住宅	商場 <sup>(1)</sup>	寫字樓	酒店		
<b>北京</b>									
北京 APM/新東安廣場寫字樓	王府井大街138號	2043	合作發展	-	1,036,000	458,000	-	-	1,494,000
<b>上海及長江三角洲</b>									
上海國金中心/ 上海浦東麗思卡爾頓酒店/ 上海國金中心商場/國金匯	陸家嘴世紀大道8號	2054	100	-	1,220,000	1,572,000	940,000	-	3,732,000
上海環貿廣場第一期/環貿IAPM	淮海中路999號	2056	100	-	1,307,000	666,000	-	-	1,973,000
上海中環廣場	淮海中路381號	2044	80	-	106,000	366,000	-	-	472,000
上海名仕苑	廣元西路88號	2064	100	304,000	27,000	-	-	-	331,000
杭州萬象城	杭州錢江新城	2046	40	-	656,000	-	-	-	656,000
<b>廣州及珠江三角洲</b>									
南海廣場	佛山南海大道	2045	100	-	640,000	-	-	-	640,000

<sup>(1)</sup> 包括地庫商場面積

## 發展中的投資物業

集團繼續擴大投資物業組合，連同購入的徐家匯中心項目，目前在內地主要城市黃金地段發展中寫字樓物業合共約一千二百七十萬平方呎，另有九百八十萬平方呎商場物業。在這些優質項目中，集團會保留盡享地利和發展潛力高的物業作長線投資。

集團全資擁有的徐家匯中心項目位於發展成熟的上海徐家匯商圈，位置理想，直通作為三條地鐵線交匯處的徐家匯地鐵站。該項目總樓面面積約七百六十萬平方呎，包括約一百三十萬平方呎的地庫商業樓面。有關項目按用途分類的樓面面積詳細資料可參閱第五十七頁。憑藉發展旗艦綜合項目的廣泛經驗，集團會將徐家匯中心項目發展為集團在上海另一個地標項目，進一步加強集團在內地的市場地位和品牌，項目將成為推動集團未來業務增長的重要部分。

位於廣州天河購物區的宏城商場設計不凡，堪稱建築典範，零售樓面接近九十萬平方呎，鄰近地鐵天河站。商場鄰近設有一號線和三號線的地鐵站及快速軌道交通系統，並有多條行人天橋及隧道接駁周邊的商業設施、巴士總站和多個地鐵站，定能帶來大量人流。商場預計在二〇一四年底前落成，並已開始預租。

集團持有廣州天匯廣場綜合項目百分之三十三點三的權益。天匯廣場位於珠江新城商業區，毗鄰地鐵獵德站，項目詳情刊於第六十頁。集團計劃保留項目中的一百萬平方呎商場作收租之用，該商場將提供各式各樣的高消費品，可以吸引行政人員、商務旅客及消費力高的居民。整個項目預計在二〇一五年落成。



上海閔行項目位處莘莊地鐵站上蓋，連接高鐵



蘇州環貿廣場交通網絡四通八達

集團在上海閔行綜合項目佔百分之三十五的權益。除了住宅及服務式公寓外，項目還包括逾五十萬平方呎的甲級寫字樓、一間五星級酒店及一間一百五十萬平方呎的商場。項目坐落莘莊地鐵站上蓋，該地鐵站連接高鐵，並且是兩條現有地鐵線及一條在建地鐵線的交匯處，是上海重要的交通樞紐。憑藉此優越位置，該商場定能成為閔行區的購物娛樂新焦點。有關該項目其他發展部份的詳情及發展進度可參閱第五十七頁。

集團持有無錫萬象城百分之四十的權益，項目正在施工，當中一百五十萬平方呎的商場預計在二〇一四/一五財政年度落成。集團在北京新城廣場所佔的權益增至百分之百；物業鄰近蒲黃榆地鐵站，零售樓面超過二十二萬平方呎，集團計劃將物業重新發展。集團其他正在發展的綜合項目包括南京環貿廣場、成都環貿廣場和蘇州環貿廣場，這些項目全部位於優越地段，並連接大規模的集體運輸基礎設施，將提供優質寫字樓、高級商場、豪華酒店及服務式住宅。這些項目會分階段興建，中期而言會加強集團在內地的投資物業組合。

# 地產相關業務



香港九龍東皇冠假日酒店的戶外婚宴花園



## 酒店

回顧年內，香港的旅遊業繼續發展，訪港旅客人數有不俗的增長。在健康的營商環境下，集團旗下優質酒店的業務有滿意表現，錄得高入住率。

香港四季酒店一直保持在本港酒店業的領導地位，並享譽國際，繼續位列全球最佳酒店之一。與上年比較，香港四季酒店的總收益和平均房價繼續上升，酒店的宴會設施仍然是社交活動的理想之選，於龍年在酒店舉行的婚宴超過二百四十場。香港四季酒店繼續取得多項榮譽和獎項，包括再度得到《福布斯旅遊指南》五星評級；而該酒店更是全球唯一連續兩年擁有兩間米芝蓮三星食府的酒店。

香港麗思卡爾頓酒店坐落香港最高建築物環球貿易廣場的高層，無可比擬的城市景色盡收眼底。自二〇一一年開業以來，該酒店取得眾多國際獎項，包括獲《福布斯旅遊指南》五星評級；在備受推崇的「2013胡潤總統獎」中，酒店的Club Lounge獲得「香港頂級行政酒廊」榮譽。酒店的中菜廳亦得到《2013米芝蓮指南》二星評級。回顧年內，香港麗思卡爾頓酒店的入住率錄得理想增長。



香港四季酒店極具優雅豪華品味



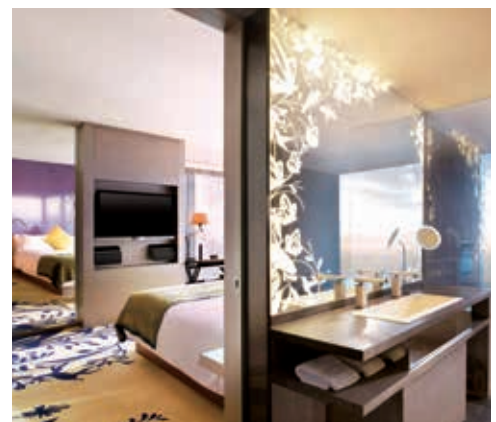
上海浦東麗思卡爾頓酒店適合追求生活品味的旅客

上海浦東麗思卡爾頓酒店在二〇一三年慶祝開業三周年。儘管上海的豪華酒店市場競爭激烈，該酒店的市場佔有率仍然繼續上升，並在《Condé Nast Traveler》二〇一二年讀者評選調查中當選「中國最佳酒店」。該酒店的意大利餐廳換上新面貌後於五月重開，備受顧客歡迎，酒店的其他食肆亦繼續表現理想。酒店的活動場地具備多元化功能，一直是上海企業及社交活動的熱門場地。

年內，香港W酒店的房價繼續上升，入住率維持在高水平。酒店提供優質的住宿服務和消閑設施，屢獲國際傳媒讚賞，憑藉其獨特的市場定位，一直得到來自文化界和藝術界的旅客喜愛。香港W酒店今年慶祝開業五周年，於八月舉行盛大派對，展示時裝、音樂和設計的新潮流。



香港麗思卡爾頓酒店讓顧客在醉人海景下享用美食



設計時尚的香港W酒店地方寬敞，環境舒適



香港九龍東皇冠假日酒店設有無柱式宴會禮堂，是本港最大的同類禮堂之一

香港九龍東皇冠假日酒店於二〇一二年底開業後，入住率錄得增長，收益總額上升。該酒店的餐飲設施已成為鄰近地區的熱門之選；酒店設有全港其中一個最大的無柱式設計宴會禮堂，是客戶開會和舉行大型會議的理想場地。酒店積極參與多個婚宴博覽會，加上擁有結合園林美景的證婚花園，令酒店的婚宴業務取得佳績。酒店於「2013 TTC 中國旅遊大獎」中，獲選為「香港最佳新酒店」。

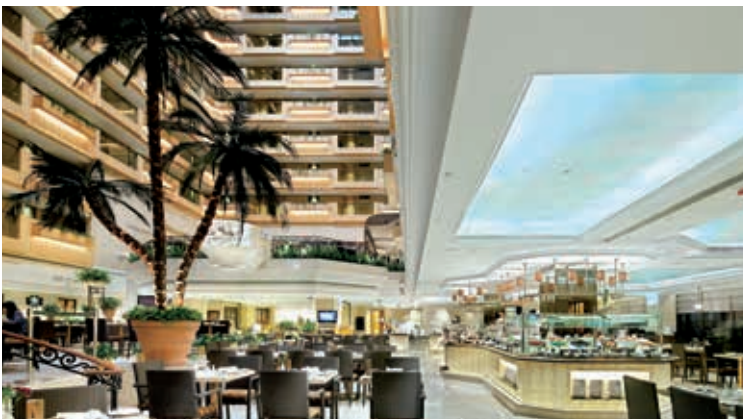
香港九龍東智選假日酒店為追求物有所值的旅客提供簡約而舒適的酒店住宿，由於該酒店市場定位獨特，並鄰近港鐵站，位置方便，故此深受顧客歡迎及極具競爭力，酒店於二〇一二年底開業後，整體業務日趨理想，並較預期為佳。



香港九龍東智選假日酒店提供簡約而舒適的住宿

回顧年內，帝苑酒店、帝京酒店、帝都酒店和帝景酒店的平均入住率，維持在約百分之九十五的高水平。

帝苑酒店的食肆表現理想，並取得不少榮譽，其中東來順更成為《2013米芝蓮指南》一星級食府。帝苑酒店經已翻新，繼客房重新裝修後，商舖的翻新工程亦於最近完成，酒店目前正進行擴建，在頂樓之上加建樓層。全部工程預計於二〇一四年下半年完成，屆時帝苑酒店的客房數目會增加，提供更全面的商務和消閑設施，進一步提升對顧客的吸引力。



帝苑酒店的餐飲服務備受讚許



帝京酒店的酒吧設計時尚，提升了酒店餐飲業務的競爭力





帝都酒店的住宿和服務經優化後，對顧客更具吸引力

帝京酒店於二〇一二年三月開始進行大型翻新，首期工程經已完成；三百間經過翻新的客房給旅客帶來全新的感覺，第二期工程預計在二〇一三年底前完成。翻新後的餐廳和酒吧將提高酒店餐飲業務的競爭力。帝京酒店屢獲殊榮，包括連續五年獲《米芝蓮指南》評定為「非常舒適」的酒店。

帝都酒店提供優質服務，入住率在年內維持在高水平。該酒店不時檢視顧客的需要，優化本身的產品和服務以提升吸引力。新增的家庭客房方便住客妥善地安排假期；而對希望在繁忙的一天過後煥發身心的商務旅客來說，酒店特設的健身套房是極佳的選擇。



帝景酒店設有舉行池畔派對的場地

帝景酒店的整體業務包括收益、入住率和房價均有滿意表現。酒店食肆透過季節性的推廣活動和主題自助餐吸引顧客，戶外婚宴場地亦深受歡迎，令酒店的宴會業務錄得可觀增長。帝景酒店重視可持續發展和追求低碳生活的綠色管理，並參與不同的社區活動。

集團將繼續加強旗下的酒店組合，並正在規劃多個新項目。集團於今年三月購入香港北角臨海酒店用地，該地皮的總樓面面積為三十八萬八千平方呎，將提供逾五百間客房。此項目和多個內地綜合項目內的發展中酒店，將可進一步提升集團在酒店業界的地位。



集團提供專業的客戶服務，體貼顧客所需

### 物業管理

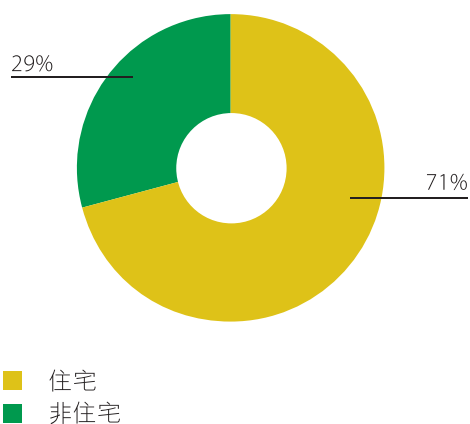
集團透過轄下的康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司，為旗下住宅物業的住戶和商業項目租戶提供體貼和專業的服務。兩間公司在香港和內地合共管理超過二億四千五百萬平方呎的住宅和商業項目。

回顧年內，康業和啟勝的業務均穩步發展。中山奕翠園最新一期交由康業管理；康業在香港亦取得十四份外判管理合約，涉及二千七百個單位。啟勝負責管理的香港新項目包括海珏、Shouson Peak、瀧珀、九龍貿易中心B座及俊匯中心，還有上海的環貿IAPM和國金中心商場二期、成都悅城第一期B和廣州玫瑰湖第二期。



物業管理人員運用最新科技提高服務水平

### 康業及啟勝管理物業樓面面積（按用途）



寫字樓的親客大使關顧客戶的需要



禮賓司備受業戶推崇

啟勝和康業均積極推行結合了可持續發展理念的環保計劃，並致力利用最新科技，為住戶締造美好的生活環境。康業和啟勝監察其管理物業的日常運作以推動節省能源。在地球之友二〇一二年的「知慳惜電」節能比賽中，康業奪得「勁減用量大獎」冠軍（物業管理組）。由啟勝管理的環球貿易廣場及創紀之城五期，在由世界自然基金會舉辦的「低碳辦公室計劃」中獲得黃金標籤。該公司更提升其智能物業管理系統，方便住戶及商場顧客。新推出的流動應用程式將實時物業資訊傳送至住戶的智能手機，在商場管理方面，多個有助加強商場管理的創新程式亦配置了更佳功能。

康業和啟勝的優質服務及為員工發展付出的努力備受認同。康業再度於僱員再培訓局的「人才發展計劃」獲獎，並連續第二年與啟勝一起奪得《讀者文摘》「信譽品牌」物業管理界別的金獎。在香港物業管理公司協會及香港測量師學會合辦的「優質物業設施管理大獎」中，康業憑著出色的表現榮獲三個卓越獎；啟勝在同一項比賽中，贏得商業大廈類別及購物中心類別的大獎。此外，啟勝奪得「2012大中華優秀品牌大獎」，表彰該公司在大中華地區，為業界及經濟發展作出的貢獻。



集團管理的住宅物業為住客提供切合需要的服務



會所職員對訪客彬彬有禮

### 建築

建築部於年內完成五個住宅和商業項目，總建築樓面面積為三百二十萬平方呎，其中六十萬平方呎由一間合營公司完成。上述住宅項目包括由集團附屬公司負責的瓏門第一期，以及由合營公司完成的昇御門。在回顧年內完成的商業項目包括九龍貿易中心B座、俊匯中心和敬業街49號。按項目進度計算，建築部在年內的營業額達港幣八十八億元，合營項目錄得的營業額為港幣五億六千二百萬元。

興建中的主要住宅項目包括i·UniQ譽都、i·UniQ譽·東、爾巒、Residence譽88、瓏門II、Imperial Kennedy、天晉II、天晉III A及III B、粉嶺上水地段第202號、九龍內地段第11175號、東涌市地段第36號及元朗市地段第507號。興建中的主要商業項目包括觀塘內地段第173號和黃竹坑道50號，另有多個加建及改建項目正在進行。

建築部設有多間全資附屬公司從事相關業務，以配合其建築項目。有關附屬公司為集團和第三方客戶提供各種與建築有關的服務，包括電機與消防系統、建築機器與機械裝置，以及園藝綠化。建築部亦透過聯營公司向集團和外判承建商供應混凝土。



集團旗下住宅物業的質素卓越

### 保險及按揭服務

相比上個財政年度，新鴻基地產保險有限公司在二〇一二/一三財政年度的保費營業額再次錄得雙位數增長，承保利潤亦有滿意升幅。該公司業務方針審慎，基礎穩固，未來將繼續專注於能配合集團發展的優質業務。

金融業務部由鴻基財務有限公司和忠誠財務有限公司組成，一直專注提供按揭、按揭轉介及其他金融服務，以支援集團的物業發展業務。儘管市場競爭激烈，金融業務部在年內仍然錄得盈利。



數碼通的新增頻譜有助提高網絡質素和容量

## 電訊

回顧年內，儘管市場競爭激烈，數碼通的本地流動通訊服務收益和用戶人數均有所增長，而平均每戶收益則受漫遊服務收益減少影響。本地流動通訊服務收益的增長放緩、漫遊服務收益減少及成本上漲，均對數碼通的盈利構成壓力。

數碼通於年內推出4G服務，進一步強化該公司的網絡表現。數碼通於二〇一三年三月取得更多頻譜，令該公司得以在符合成本效益的情況下，更有效地提高網絡的質素和容量。數碼通推出包括Street View To Go和Cloud Storage Manager在內的獨家服務，並加強體貼顧客的需要，從而提升顧客體驗。

二〇一三年三月，數碼通於低息環境下發行十年期債券，籌集了二億美元，藉此取得更多長期資金和優化其資本結構。集團對數碼通的前景抱有信心，會繼續持有該公司作長線投資。

## 資訊科技

新意網在年內繼續錄得盈利，數據中心業務是其一項重要的核心業務。

互聯優勢仍然是香港重要的中立數據中心服務供應商，善於提供世界級的設施和服務，以及致力在數據中心托管、外判、業務持續性和其



新意網的互聯優勢進一步加強在數據中心基礎建設方面的投資

他關鍵運作服務等方面，成為客戶的理想之選。互聯優勢繼續提供優質和專業的服務，以配合金融服務、電訊、資訊科技及公共行政界客戶的嚴格要求。

互聯優勢年內進一步拓展業務，並加強在數據中心基礎建設方面的投資，數據中心的整體租用率仍然令人滿意。該公司會繼續追求業務增長，正物色地方擴充數據中心。新意網的網絡末段接駁業務亦為客戶提供優質服務。

### 運輸基建營運及管理

集團全資擁有的威信集團，其業務包括管理停車場、隧道、橋樑和收費道路，在香港業界佔有重要地位。威信集團於年內繼續表現良好。

在回顧年內，威信停車場取得多份公共和私人停車場的新合約，目前共管理三百五十個停車場合共約十一萬個泊車位，進一步鞏固在本地業界的領導地位。威信是香港首間得到《讀者文摘》「信譽品牌」白金獎的停車場管理公司，並憑藉卓越服務獲香港房屋委員會選為「最佳停車場管理公司」，同時獲傳媒頒發多項榮譽。

威信集團繼續擴展業務並提高服務質素，在營運及保養主要道路基建設施方面處於領導地位，負責的項目包括青馬管制區。威信集團的科技業務部門採購及供應一系列高度創新的設備，其泊車引導及汽車搜尋系統榮獲二〇一三年「最佳綠色科技(創新)獎」銅獎。威信集團並取得為多條隧道提供偵察車速攝影機的合約，以及發展業內首個可接受更多電子繳費方式的停車場系統。

威信集團持有百分之五十股權的快易通有限公司，擁有二十七萬三千多個車輛用戶和超過一萬個智能定位通訊系統用戶，保持在自動收費系統業內的領導地位。在年內該公司完成政府行車速度屏項目，以及奪得「神秘客戶撥測大獎」金獎。

威信集團在內地擴展其停車場管理組合和安裝泊車系統的業務，並在澳門續簽多份停車場管理合約。



威信集團管理青馬管制區

集團持有三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之七十的權益。該公司於一九九五年獲批為期三十年的專營權，負責設計、建造和營運一條雙向三線行車南北幹線，該幹線包括全長三點八公里的大欖隧道及六點三公里的青朗公路，連接元朗和汀九橋，為跨境人士和往返新界西北和市區的道路使用者，提供一條可靠、節省時間和燃料的直通幹線，成為屯門公路以外的選擇。該幹線的交通流量和收益在年內有穩定增長。

集團持有上市公司載通國際控股有限公司百分之三十三點三的權益。通脹壓力導致燃油價格高企和營運成本上升，為該公司的專利巴士業務帶來負面影響。



威信停車場管理三百五十個停車場，在業界具領導地位



訪客可在天際100香港觀景台飽覽壯闊的城市景致

## 天際100香港觀景台

天際100香港觀景台是本港唯一擁有三百六十度的城市及維港景致的室內觀景台。自二〇一一年四月開業以來，已成為旅客「不能錯過」的景點，來自內地和外國的訪客人數，於營運兩年內，每年均錄得雙位數增長。在香港中文大學和本地報章合辦的「卓越企業品牌選舉」中，天際100香港觀景台獲得「香港新晉品牌獎」。

天際100香港觀景台向本地人和遊客展示香港特色。多類活動均會選擇在這個觀景台舉行，包括展覽會、時裝表演、傳媒活動、產品發布會、企業晚宴和私人派對。天際100香港觀景台提供具教育意義的節目，成為深受學校歡迎的課外活動，香港教育學院更協助設計教材，利用觀景台獨有的三百六十度景致引領年輕人對香港有更深入了解。與此同時，天際100香港觀景台亦研究利用其全新的咖啡茶座和酒吧拓展其他商機，以及將觀景台作為商務會議、展覽及獎勵旅遊業務，以至婚宴的場地。



天際100香港觀景台設有香港故事立體電影館

### 港口業務

海港貨櫃服務有限公司為亞洲區內航線提供全面的中流貨櫃處理服務，在業界處於領導地位。該公司於葵青的優越地段營運四個泊位，以及合共三點三公頃的貨場。儘管航運貿易的表現低迷，該公司仍然憑藉可靠和有效的經營方式，繼續錄得盈利及保持其市場地位。該公司為集團的全資附屬公司。

位於屯門的香港內河碼頭位置理想，能夠配合香港和珠江三角洲之間的貨運需求。香港內河碼頭佔地六十五公頃，共有四十九個泊位，泊位全長三千米；碼頭提供貨櫃處理、散貨和冷凍貨物存倉，亦是一個集裝箱貨運站。縱使業務受環球貿易表現仍然低迷所影響，香港內河碼頭仍能繼續通過嚴格控制成本，提高整體業務運作的彈性和效率。集團持有該公司百分之五十的權益。

### 航空貨運及物流業務

機場空運中心有限公司在香港國際機場負責營運的倉庫和寫字樓，樓面面積合共超過一百五十萬平方呎。儘管有跡象顯示空運貿易正在放緩，該公司受惠於香港零售業的銷售額於去年繼續增長，市場對空運存倉服務保持一定需求，令其取得穩健的租務表現。



位於香港國際機場的機場空運中心年內租務表現理想

香港商用航空中心有限公司持有專營權，為進出香港的商務飛機提供服務。對往返內地和亞洲地區處理業務的企業家和公司管理層而言，這項服務已成為一道重要的門戶。隨著愈來愈多人認同商用航空服務是節省時間之選，以香港為基地的飛機數目也持續增加，在回顧年內，該公司錄得的飛行架次穩定增長。集團持有該公司百分之三十五的權益。

### 廢物管理

在集團的經營理念當中，關顧環境一直是重要的一環。集團分別持有翠谷工程有限公司和南華廢物轉運有限公司百分之二十的權益。

翠谷負責新界東南堆填區的日常運作和長期保養；該堆填區位於將軍澳，佔地一百公頃，廢物處理容量達四千三百萬立方米，該公司年內業務保持平穩。南華營運位於昂船洲香港最大型的廢物轉運站，於二〇一二年每天處理逾二千三百噸都市固體廢物，以及四百五十噸隔油池廢物。該合資公司取得的專利權已於二〇一二年十二月屆滿，有關業務在合約年期內為集團帶來滿意的收入。





主席兼董事總經理郭炳聯(前排右四)及新地(金融服務)執行董事郭婉儀(前排左一)出席銀團貸款簽署儀式

集團貫徹恪守謹慎的財務管理原則，有助其度過過去多個經濟周期，並能及時掌握機會，投資具吸引力的項目。

集團借貸比率和利息覆蓋率均維持在健康水平，加上流動資金充裕，充分反映集團的財政狀況十分穩健。截至二〇一三年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十二點五的低水平，集團在今年九月初購入一個位於上海的重大項目，在支付該項目的全部地價後，預計該比率仍將保持在百分之二十以下的健康水平。

集團與銀行界保持良好關係，在二〇一三年三月，集團以具競爭力的條件簽署一項港幣一百五十二億元的五年期定期/循環銀團貸款，令集團的已承諾銀行備用信貸額保持充裕。

集團一直獲得高信貸評級，穆迪及標準普爾給予集團的信貸評級分別為A1和A+，評級展望為負面，以上評級在本港地產公司中名列前茅。

憑著良好信貸評級，集團自今年一月起透過中期票據發行機制共發行港幣六億元及五億美元的十年期債券。以上債券可為集團在超低息的環境下延長債務年期，並開拓資金來源。

集團大部分借款均以港元為單位，外匯風險少。集團並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易，以配合其審慎的財務政策。

# 財務檢討

## 業績檢討

本集團截至二〇一三年六月三十日止年度，可撥歸公司股東溢利為港幣四百零三億二千九百萬元，較去年港幣四百三十億八千萬港元減少港幣二十七億五千一百萬元或百分之六點四。賬目所示溢利已包括投資物業公平價值增加扣除相關遞延稅項及非控股權益為港幣二百三十二億八千一百萬元（二〇一二年：港幣二百二十億七千六百萬元）。

截至二〇一三年六月三十日止年度，可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業估值的公平價值變動淨額之影響，較去年港幣二百一十六億七千八百萬元減少港幣三十億五千九百萬元或百分之十四點一至港幣一百八十六億一千九百萬元。最主要是物業銷售溢利貢獻減少。物業銷售溢利為港幣七十一億九千萬元，下調百分之四十五或港幣五十八億八千四百萬元，主要是香港住宅項目銷售較去年減少。此外，集團將來自出售若干非核心投資物業之公平價值已變現收益港幣十五億七千一百萬元計入基礎溢利內。年內淨租金收入增長百分之十點五至港幣一百二十二億三千六百萬元，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全年租金收益。電訊分部營業溢利貢獻較去年減少港幣二億四千九百萬元或百分之十八至港幣十一億三千六百萬元，大部分是由於漫遊收入減少，反映市場競爭激烈。在根基鞏固的酒店旅遊業支持下，酒店入住率及房價持續增長，集團的酒店組合業務維持理想表現。但酒店分部溢利貢獻仍錄得減少港幣九千五百萬元或百分之九點二至港幣九億三千七百萬元，主要是由於帝京酒店之翻新工程，以及是兩間位於九龍東新落成酒店於二〇一二年年底開業前之支出影響。

## 財務來源及流動資本

### (a) 淨債項及負債比率

截至二〇一三年六月三十日止，公司股東資金由去年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三百九十三億五千三百萬元至港幣三千八百五十九億一千二百萬元或每股港幣一百四十四元五角。

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。於二〇一三年六月三十日的負債比率（按淨債項相對公司股東資金比例來計算）為百分之十二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）為八點七倍，去年為十三點七倍。此乃由於年內平均借貸較高及較多使用利率較高之長期定息債項融資而引至利息支出較高。

集團於二〇一三年六月三十日的債項總額為港幣六百四十六億三千萬元。扣除銀行存款及現金港幣一百六十四億七千一百萬元後的淨債項為港幣四百八十一億五千九百萬元，較於二〇一二年六月三十日減少港幣八十七億六千九百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	8,060	9,801
一年後及兩年內	9,269	8,799
兩年後及五年內	23,765	37,493
五年後	23,536	15,173
銀行及其他借項總額	64,630	71,266
銀行存款及現金	16,471	14,338
淨債項	48,159	56,928

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。於二〇一三年六月三十日，集團百分之七十六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二十四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。於二〇一三年六月三十日，集團的銀行及其他借項約百分之五十五為港元借款，百分之二十七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。於二〇一三年六月三十日，包括由定息掉換浮息的借款，集團的銀行及其他借項大概百分之五十四為浮息借款，而百分之四十六為定息借款。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。

於二〇一三年六月三十日，本集團未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖名義本金總額為港幣四十一億二千三百萬元和貨幣掉期合約（用以對沖償還外幣借項本金）名義本金總額為港幣六十六億九千八百萬元。

於二〇一三年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之五十七為港元，百分之三十二為人民幣，百分之十為美元及百分之一為其他貨幣。

## 資產抵押

於二〇一三年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣七百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值港幣八十八億四千五百萬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

於二〇一三年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營公司的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣十一億零四百萬元（二〇一二年六月三十日：港幣十二億三千九百萬元）。

# 投資者關係



管理層於分析員簡報會闡述集團的業務發展

維持高水平的企業管治是集團業務理念的基石。集團非常注重向投資界提供準確和適時的資料，並力求與持份者如股票投資者和債券投資者以有效的渠道保持雙向溝通，從而加深彼此的了解和提高透明度。

集團適時透過不同渠道發布公司資訊，包括年報和中期報告、定期發放的新聞稿和公告，全部資料均可以在集團網站瀏覽。集團在公布業績後安排會議和分析員簡報會，由管理層解答問題。

集團主動跟投資者、分析員和信貸評級機構溝通，由管理層透過定期面談和電話會議與他們交流，讓他們緊貼集團的策略、促進可持續發展的措施、最新業務情況和香港及內地地產市場的最新發展。集團亦會通過參加國際投資者會議和進行非交易路演，接觸海外的股票投資者和債券投資者，促進彼此的溝通。回顧年內，集團安排投資者實地參觀旗下項目，包括屯門住宅項目瓏門的示範單位，以及位於將軍澳的兩間新酒店和服務式套房酒店。

集團多年來致力提高透明度及維持高水平的企業管治，獲主要財經刊物頒發多個重要獎項。

## 獎項

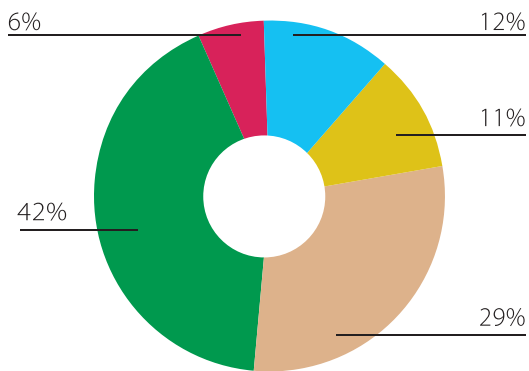
### 二〇一二/一三財政年度

- 獲《Euromoney》評選為「亞洲最佳管理地產公司」、「香港最佳發展商」、「香港最佳零售發展商」、「香港最佳寫字樓發展商」、「香港最佳綜合項目發展商」
- 獲《FinanceAsia》雜誌頒發多個獎項，包括「亞洲最佳地產公司」、「最佳企業管治(香港區)」和「最佳企業社會責任(香港區)」
- 獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發「亞洲最佳企業管治大獎 — 亞洲區典範」及「亞洲最佳公司董事大獎」、「香港最佳環保責任」、「香港最佳企業社會責任」、「香港最佳投資者關係公司」、「香港最佳投資者關係專業人員」、「香港最佳投資者關係網站/推廣」，以及「亞洲最佳財務總監(投資者關係)」



集團參加投資者會議，加強與投資者溝通

## 二〇一二/一三財政年度 與投資界交流情況（約一千人次）



- 面談及電話會議
- 海外路演
- 業績公布後的簡報會及會議
- 投資者會議或論壇
- 實地參觀

## 二〇一二/一三財政年度有關投資界的主要活動

日期 活動

### 二〇一二年

- 第三季
- 公布二〇一一/一二年全年度業績
    - 新聞發布會
    - 分析員簡報會
    - 業績公布後與基金經理會面
  - 在新加坡舉行非交易路演
  - 出席在香港舉行的投資者論壇
  - 參觀瓏門的示範單位

### 第四季

- 在台灣、日本及美國舉行非交易路演
- 出席在新加坡舉行的投資者會議
- 參觀香港九龍東皇冠假日酒店、香港九龍東智選假日酒店及星峰蒼

### 二〇一三年

- 第一季
- 公布二〇一二/一三年度中期業績
    - 新聞發布會
    - 分析員簡報會
    - 業績公布後與基金經理會面
  - 在歐洲舉行非交易路演
  - 出席在香港舉行的投資者會議

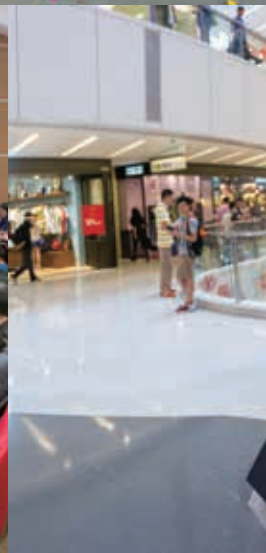
### 第二季

- 在美國舉行非交易路演
- 出席在香港舉行的投資者會議



集團的專業管理及良好企業管治廣受認同

# 可持續發展





1. 「創藝童樂樂」計劃推動兒童的全人發展
2. 集團旗下物業綠意盎然
3. 員工透過參加研討會提升個人能力
4. 首屆「勇闖ICC-100 — 新地公益金慈善跑」



5. 親客大使滿足商場顧客的需要
6. 集團安排兒童參觀書展

# 可持續發展



新地會持續舉行愛家活動

可持續發展是集團「以心建家」理念的重要一環，對集團的長遠發展與成功起著關鍵作用。集團多年來致力興建優質項目，為顧客提供超卓的服務，已建立起歷史悠久、深受信賴的品牌。集團亦支持保護環境，並透過各種慈善工作關懷社區，貢獻社會。

集團於年內編製第二份獨立的《可持續發展報告》，為持份者闡述集團在可持續發展方面的最新表現。報告以全球報告倡議組織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，以及增加了有關集團供應鏈的資料。報告經過獨立審核認證，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，展現集團持續推動可持續發展及提升透明度的決心。

自二〇一〇年「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」推出以來，集團一直獲納入為成份股之一，進一步肯定集團積極履行企業社會責任的努力。



集團為旗下物業買家提供貼心的服務

## 顧客服務

集團致力為顧客提供卓越服務，經常掌握顧客需要，為他們帶來喜出望外的體貼服務。集團重視與顧客建立長遠關係，透過不同渠道促進雙向溝通，包括熱線、意見表、顧客調查、神秘顧客以及透過服務大使及社交網絡平台蒐集意見。高級管理層透過定期探訪住戶及商廈租戶，聆聽他們意見並作出跟進，持續提升服務質素。



集團深明置業是人生其中一個最重要的決定，因此集團悉力以赴建造優質物業，並特設跨部門的交樓小組，負責跟進每個新落成物業的交樓工作，所有新入伙住宅單位均享有首兩年維修保證服務。集團旗下物業管理公司康業及啟勝則提供細心體貼的物業管理服務，優質的服務深受專業團體肯定，獲頒多個獎項。

集團為商廈租戶帶來優越服務，透過與租戶定期溝通，了解所需，以確保他們享有安全舒適的工作環境。商場的顧客及租戶亦享有卓越的顧客服務，集團舉辦第五屆新地商場「以心服務」親客大使選舉，藉此提高顧客服務水平，促進與顧客的溝通。而專為商場租戶而設的「商戶關懷計劃」於年內繼續舉辦講座及工作坊，增進商戶的營運技巧和知識，從而保持競爭力。

集團善用科技來提升顧客的服務體驗，新服務包括V City推出的「搵食e」遙距電子訂枱智能系統，讓顧客可透過智能手機向商場內所有食肆訂座，並透過智能手機收到有關輪候情況的通知，方便掌握時間。另外，啟勝推出全新流動應用程式，服務覆蓋其轄下所有住宅物業，登記用戶可收到所屬屋苑的實時資訊、天氣及交通消息，緊貼屋苑的最新情況。

新地會於一九九六年成立以來，一直致力促進集團與顧客的雙向溝通，為近三十二萬名會員提供物業相關服務及優惠，包括購物、消閒及娛樂資訊、優惠及活動。新地會透過多個渠道與會員維繫長遠緊密的關係，包括熱線、facebook與微博專頁，以及舉辦與集團相關的活動及工作坊。



商場親客大使讓顧客得到優質服務

## 員工發展及個人發展

集團深信員工是公司最寶貴的資產，現有僱員人數超過三萬七千人。集團為員工提供培訓及發展事業的機會，同時對員工關懷備至，鼓勵他們平衡工作與生活。集團亦重視與員工之間的溝通，從而增強他們的歸屬感和士氣。

集團的培訓理念是支持企業發展，促進團隊合作，提升個人才能。年內，集團提供逾四萬個名額的培訓和系統性課程，有關培訓和課程涉及專業技術及專業發展，內容廣泛。集團為一般員工舉辦單元式工作坊，協助他們強化技能及培養企業精神；為主管級員工安排的課程有助提升督導能力及與下屬溝通的技巧。高級行政人員則參加領導才能發展訓練，更有機會前往海外著名大學進修。員工可申請資助報讀與工作有關的外間培訓課程，包括短期講座以至碩士學位課程。



員工參與有關專業技術及專業發展的培訓

## 可持續發展



集團通過管理培訓生計劃栽培優秀的畢業生

為確保業務的延續性及可持續性，集團設有特別計劃培育員工。由二〇〇二年起，集團推行管理培訓生及見習工程師計劃，招聘優秀的畢業生，安排他們到不同部門實習，參加師友計劃、到海外考察實習及參與其他形式的培訓發展。從事顧客服務的員工定期參加講座及工作坊，培養服務人員應有的思維，並提升溝通技巧。自一九九九年開始，集團為物業管理前線員工舉辦「卓越服務計劃」，藉此推動他們發揮團隊精神，提供一貫的優質服務。集團的培訓圖書室提供各類自學課程，亦在內聯網上載網上自學課程及參考資料，並出版季度員工培訓刊物。

內地員工方面，集團為他們安排公司迎新課程，讓他們了解集團業務及企業文化。集團每年舉辦內地項目研討會，讓不同城市的地區業務及項目的負責人與高級管理層分享經驗和發展策略。

集團重視與員工之間的溝通，設有不同渠道鼓勵員工表達意見，包括定期舉辦意見獎勵計劃，讓員工就提升產品和服務質素及職業安全等提出建議，計劃可以同時增強團隊精神。集團亦透過內聯網及員工通訊，讓員工掌握公司的發展。

集團鼓勵員工在工作與生活之間取得平衡，為員工舉辦各式各樣的興趣班及定期的社交及康樂活動，部分活動歡迎員工攜同家人參加。集團更不時透過內聯網與員工分享提升生活及工作質素的方法。集團會參考市場薪酬水平，再因應個別表現，定期檢討員工薪酬，維持士氣；潛質優厚的員工會獲得晉升，以加強集團內部的人才流動性，讓員工盡展潛能和發展事業。集團亦關顧員工的子女，為他們設立本科獎學金及海外交流獎學金計劃。另外，集團透過「新地長青會」與退休員工保持聯繫，為他們安排郊遊、送上節慶禮物的聯誼活動及興趣班等。



集團為員工舉辦不同類型的興趣班

## 環境保護及推廣

集團認為保護環境是公司能夠長期取得成功的關鍵之一，因此各業務環節包括規劃及採購，以至建築和物業管理，均將環保概念融入決策過程中。此外，集團亦支持推廣綠色生活及居所的社區活動。

集團致力將可持續發展元素融入設計及建築中。項目團隊在規劃及發展新項目時，都會考量每個發展階段對環境的潛在影響，並制定可減少或緩衝有關影響的措施。集團遵循嚴謹的標準，規劃結合了可持續發展理念的物業，這套標準獲得國際及本地的建築物評級計劃肯定。集團在香港及內地有愈來愈多發展項目獲取節能與環保設計 (LEED) 及香港建築環境評估法 (BEAM) 的認證或前期認證，最新獲取認證的項目包括九龍貿易中心A座及南京環貿廣場，前者取得LEED建築主體和外殼發展項目金級認證，後者獲LEED建築主體和外殼發展項目前期銀級認證。集團的發展項目亦擁有大量綠化空間，以及悉心設計的園藝，為住戶及租戶締造舒適清新的環境。

集團一直致力保護環境，成績備受各界認同，在減廢、節能、減碳及提升室內空氣質素方面繼續有長足的發展，並獲「香港環保卓越計劃」頒發多項證書和標誌，集團推動其管理公司轄下所有物業實行碳審計，取得「減碳證書」的大廈數目持續增長。



集團員工與其他義工一起清潔沙灘



集團在各發展項目注入綠色元素

集團推動環保的另一重要環節，是加強社區的環保意識。「新地齊心愛自然」計劃是「新地G能量」其中一部分，藉著一系列活動及學習計劃，喚起員工、青少年及廣大市民的環保意識，年內曾舉辦多個清潔沙灘及戶外學習體驗活動，有近千名員工及學生義工參與。集團亦繼續贊助互動教學資源集製作，以及探訪學校。年內，集團將教學資源集送予近六百間小學，並透過訪校活動將自然保育的訊息帶給約六千名學生。

集團擁有龐大的住宅及商業項目組合，是向住戶、租戶及市民推廣綠色生活的平台。集團第二年簽署由環境局主辦的《室內溫度節能約章》，承諾在主要商場採取節約能源措施。康業和啟勝轄下的寫字樓、商場及住宅項目繼續參與多個由環保團體舉辦的節能及減碳活動，協助在社區推廣環保訊息。



主席兼董事總經理郭炳江(右)向長者送上關懷

### 社會公益

集團致力推動香港的可持續發展，貢獻社區。在投資社會方面，集團已有清晰框架，致力參與可為社會締造長遠裨益的項目。集團透過多項長期計劃，推廣閱讀及全人發展和健康生活，並不時推出新項目回應社區不斷轉變的需要。管理層身體力行，推動前線員工服務社區，關懷弱勢社群。集團一直回饋社會，獲香港公益金頒發二〇一二/一三年度「公益榮譽獎」，更成為年度「最高籌款機構」第二名。

集團透過舉辦慈善體育活動，推動全城健康生活及運動的風氣，於年內首次舉辦「勇闖ICC-100 — 新地公益金慈善跑」，吸引逾三百位健兒參與善舉，跑上位於環球貿易廣場100樓的天際100香港觀景台。環球貿易廣場亦於年內啟動「ICC聲光耀維港」表演，每晚向市民及訪港旅客傳達「心繫香港」的訊息，更創下單一建築物上最大型燈光音樂表演的健力士世界紀錄。

集團的「以心建家送暖行動」為員工提供各種服務社群的機會，更因應本地急需援助的個案提供即時財務協助。集團鼓勵員工運用個人技能及才能協助社會上有需要的人士，管理層亦參與善舉。於年內，「以心建家送暖行動」為逾三萬名長者及弱勢社群人士舉辦不同節慶活動。集團連續第三年於新春期間設宴招待長者，今年在馬灣公園挪亞方舟款待近二千名長者。在集團義工的協助下，「以心建家送暖行動」更支援近百戶受重建項目影響的長者搬遷，管理高層與義工同事攜手為長者驗樓、鋪地板及安裝電燈。集團義工隊「新地義工Team力量」成立十年以來，一直幫助青少年、長者、殘疾人士及弱勢社群。義工隊現有逾二千名成員，年內的服務總時數約十二萬小時，再創新高。



集團義工透過各類活動關懷社會



主席兼董事總經理郭炳聯(左)鼓勵學生透過閱讀擴闊視野

集團重視培育青年，積極推廣閱讀及全人發展。集團透過「新地開心閱讀」計劃，八年來一直舉辦不同活動，推動閱讀及寫作風氣。第四屆「年輕作家創作比賽」公布十名中港兩地的得獎名單，並於今年七月在香港書展發行其首部著作。自二〇〇六年以來，該比賽至今已資助三十三位具潛質兼有志當作家的年輕人出版新書，實踐理想。另外，集團連續第六年舉辦「新地齊讀好書」計劃，贊助近一千二百名基層兒童參與香港書展，並提供購書津貼，同時在年內舉辦了一系列閱讀相關活動，至今已惠及逾六千名兒童。此外，集團公布第二屆「新地喜『閱』指數」問卷調查結果，顯示香港人對閱讀的喜愛程度日漸上升。另一方面，集團與香港藝術節協會合作，贊助「創藝童樂樂」計劃，透過舉辦藝術及文化活動，推動兒童的全人發展。集團亦於香港書展舉行期間，贊助《人間淨土——走進敦煌莫高窟》3D展覽，活動深受歡迎。



集團舉辦首屆「勇闖ICC-100—新地公益金慈善跑」

新鴻基地產郭氏基金自二〇〇二年成立以來，一直為優秀但家境貧困的學生提供獎學金，協助他們完成大學課程，並資助各類型高等教育及培訓計劃。

新地會致力推廣愛家訊息，提倡社會和諧，透過不同比賽，以及在集團旗下商場舉辦展覽、講座及工作坊，還有「珍惜·愛家人」facebook專頁等渠道，鼓勵會員及廣大市民愛家人。於二〇一二年舉辦的「全情觸動」攝影比賽，得獎作品作出巡迴展覽，共吸引六十萬人次參觀。另外，新地會以愛家話語結集成「有情蜜語」記事簿作慈善義賣，活動收益已撥捐香港家庭福利會，以幫助有需要的家庭。新地會於二〇一三年的愛家主題為「愛家·愛支持」，當中已舉辦的活動包括「家家有支持」大募集，該活動邀請全港市民提交與家人互相支持的故事，分享幸福時刻，反應理想，共收到逾六千份參賽作品。



由集團贊助的「創藝童樂樂」計劃加強兒童的全人發展

# 企業管治報告書

維持高水平的商業道德標準及企業管治一直是集團其中一項首要的工作。集團堅信憑著開明及盡責的態度經營業務及奉行良好之企業管治，可提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及就良好管理及企業管治所獲得的嘉許載於第90頁「投資者關係」部分。

## 企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高本集團可信性及透明度，從而增強股東及公眾對本集團之信心。除了主席及行政總裁之職位並沒有分開外，本公司於截至二〇一三年六月三十日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「管治守則」）的守則條文。

為確保本公司能遵守管治守則的守則條文，本公司董事局（「董事局」）不斷監察及檢討本公司之企業管治常規。

## 董事局

### 成員

董事局現有十九名董事，包括七名執行董事、五名非執行董事及七名獨立非執行董事。關於董事局成員的資料載於第2頁。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，董事局成員之變動如下：

- 梁乃鵬博士及梁樺涇先生已獲委任為獨立非執行董事，自二〇一二年七月一日起生效；
- 郭基輝先生及郭顥灃先生已分別獲委任為郭炳江先生及郭炳聯先生的替代董事，自二〇一二年七月十三日起生效；
- 兩名執行董事黃植榮先生及雷霆先生已獲委任為副董事總經理，自二〇一二年七月十三日起生效；及
- 梁高美懿女士已獲委任為獨立非執行董事，自二〇一三年三月一日起生效。

最新之董事局成員名單及其角色和職能已登載於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）網站。

郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生乃兄弟，他們亦是鄭準先生之外甥。郭基輝先生是郭炳江先生之兒子，亦是郭炳湘先生及郭炳聯先生之姪兒。郭顥灃先生是郭炳聯先生之兒子，亦是郭炳湘先生及郭炳江先生之姪兒。此外，胡寶星爵士為胡家驃先生之父親。除上述披露外，董事局成員之間沒有親屬或其他重大關係。

董事局認為執行董事及非執行董事組合之比例合理及適當，並充分發揮制衡作用，以保障集團及股東之利益。非執行董事及獨立非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及豐富經驗。他們提出的意見及透過參與董事局及委員會會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，從而確保股東之利益獲得考慮。

在上市規則第3.10(A)條的新規定於二〇一二年十二月底實施前，本公司已經提早於二〇一二年七月委任兩名新獨立非執行董事，令獨立非執行董事的人數增加至六名，達到董事局成員人數三分之一。隨著本公司於二〇一三年三月委任多一名獨立非執行董事，獨立非執行董事的人數更增至七名，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。於本公司即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上告退並符合資格膺選連任的董事中，概無獨立非執行董事在任超過九年。

本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引作出之獨立性確認書，並認為他們均屬獨立人士。

馮國綸博士曾於香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）擔任非行政職務，而梁高美懿女士於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾於HSBC Holdings plc（「HSBC Holdings」）及其若干附屬公司（「滙豐附屬公司」）（包括恒生銀行有限公司、恒生銀行（中國）有限公司及滙豐）擔任行政或董事職務。HSBC Holdings及滙豐附屬公司為HSBC Trustee (C.I.) Limited（「HSBC Trustee」）之聯繫人，而HSBC Trustee則為本公司之主要股東（定義見證券及期貨條例第XV部）並以若干酌情信託（「信託」）之受託人身份持有本公司若干股份。

本公司認為馮國綸博士和梁高美懿女士均屬獨立人士，因為(i)HSBC Trustee並無接受HSBC Holdings及滙豐附屬公司之指示行使由信託持有之本公司股份之投票權；及(ii)馮國綸博士和梁高美懿女士以前及現在均不可控制HSBC Trustee行使有關上述本公司股份之投票權的決策過程。此外，儘管梁高美懿女士曾於HSBC Holdings及滙豐附屬公司擔任行政或董事職務，她不曾參與HSBC Trustee之業務運作。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

本公司要求董事每年向公司披露其於公眾公司或組織，以及其他重大承擔中擔任職位的數目及性質，並提供其擔任有關職務所涉及的時間。

管治守則內有關董事局多元化政策之新守則條文於二〇一三年九月實施，本公司在此之前已經為遵守該守則條文而採取行動，並於二〇一三年六月採納董事局成員多元化政策（「多元化政策」），載列達致董事局成員多元化之方針。提名委員會將會監察多元化政策之執行及在適當時候檢討該政策。

# 企業管治報告書

## 董事局會議

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，董事局召開四次常規會議及一次非常規會議。於董事局會議中，董事們商討集團之整體策略，監察財政及業務上表現，批准集團全年及中期業績、董事及委員會成員的委任和購股權的授予，以及其他重大之事項。

本公司於每年開始前會向董事提供董事局常規會議之初擬時間表。此外，所有董事在召開董事局常規會議至少十四天前接獲會議通知及議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在舉行每次常規董事局或委員會會議前至少三天送交所有有關董事。

公司秘書協助聯席主席準備董事局會議議程，及確保遵守有關會議程序的所有適用規則及規例。公司秘書並備存每次董事局會議的詳細會議紀錄，該等會議紀錄可供所有董事查閱。

董事於截至二〇一三年六月三十日止年度內舉行的董事局會議之出席紀錄如下：

董事	出席會議次數/ 全部會議次數
<b>執行董事</b>	
郭炳江	4/5
郭炳聯	4/5
黃植榮	5/5
雷 霆	5/5
陳鉅源	3/5
鄺 準	5/5
陳國威	5/5
<b>非執行董事</b>	
李兆基	4/5
郭炳湘	0/5
胡寶星	*3/5
關卓然	5/5
黃奕鑑	5/5
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	5/5
王子漸	5/5
李家祥	5/5
馮國綸	4/5
梁乃鵬	5/5
梁樺涇	5/5
梁高美懿	1/1
(於二〇一三年三月一日獲委任)	

\* 由其替代董事胡家驪先生出席



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

若主要股東或董事在事項上可能存有利益衝突，有關事項將於董事局會議上討論，而不會以書面決議形式通過。在事項中沒有牽涉利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議處理該事項。

本公司已就董事可能面對之法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

## 主席

郭炳江先生及郭炳聯先生為本公司聯席主席兼董事總經理。此與管治守則內的守則條文A.2.1條提出主席及行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。

儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一向並非集中於一人，因責任已經由兩位人士（即兩位聯席主席兼董事總經理）所分擔。而且，所有重大決定均一向經由董事局成員及適合之董事局委員會委員以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有五名非執行董事及七名獨立非執行董事，他們提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點。因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

聯席主席主要負責領導董事局，及確保董事局有效及暢順地運作，亦鼓勵董事積極參與所有董事局會議及董事身為成員的委員會會議。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，聯席主席在執行董事避席的情況下與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次會議。

## 董事培訓及支援

董事均須瞭解其集體職責。每名新委任之董事或替代董事均獲得一套就任資料，內容包括介紹集團業務及上市公司董事在法則及監管規定上之責任的概要。於回顧年度內，新委任的三名獨立非執行董事及兩名替代董事已於其各自獲委任前收到就任資料。

集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展及重溫董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司亦會向董事及高級管理人員發出通告及指引，以確保他們知悉最佳企業管治常規。

於回顧年度內，本公司為執行委員會成員（包括執行董事）舉行一場有關內幕消息之新披露責任的簡介會。此外，本公司亦向新委任之獨立非執行董事及替代董事提供有關董事職責及責任的簡報。

# 企業管治報告書

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，董事亦有參與以下培訓：

董事	培訓類型
<b>執行董事</b>	
郭炳江	A、B、C
郭炳聯	A、B、C
黃植榮	A、B、C
雷 霆	A、C
陳鉅源	A、B、C
鄭 準	A、C
陳國威	A、B、C
郭基輝	A、B、C
(於二〇一二年七月十三日獲委任為郭炳江先生之替代董事)	
郭穎灃	A、C
(於二〇一二年七月十三日獲委任為郭炳聯先生之替代董事)	
<b>非執行董事</b>	
李兆基	A、C
郭炳湘	C
胡寶星	C
關卓然	A、C
黃奕鑑	A、C
胡家驃	A、C
(胡寶星之替代董事)	
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	A、B、C
王于漸	A、C
李家祥	A、B、C
馮國綸	A、B、C
梁乃鵬	A、C
梁樺涇	A、C
梁高美懿	A、C
(於二〇一三年三月一日獲委任)	

A: 出席研討會及/或會議及/或論壇及/或簡報會

B: 於研討會及/或會議及/或論壇致辭

C: 閱讀多種類別議題的報章及刊物，議題包括企業管治及董事職責

## 標準守則之遵守

本公司採納上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事及有機會持有本集團內幕消息之有關僱員(「指定僱員」)進行本公司之證券交易的行為準則。

在集團中期及年度業績公布前，本公司會向董事及指定僱員發出通告，提醒他們於禁售期內不得買賣本公司之證券。所有董事在回應本公司的特定查詢時均確認彼等於截至二〇一三年六月三十日止年度內已遵守標準守則。

## 執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，成員包括所有執行董事及五名集團全職高級行政人員。執行委員會之成員名單及其個人資料分別載於第2頁及第132至144頁。

執行委員會定時召開會議，主要負責制訂業務政策及就重要業務及政策作出決定，促使批准若干企業活動，並行使董事局所授予委員會之權力及職權以處理在董事局常規會議之間所發生的事宜。

董事局已向執行委員會授權發展、檢討及監察本集團企業管治之政策及常規，並向董事局提出建議；檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員的紀律守則及道德行為和董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；以及檢討本公司遵守管治守則的情況及在企業管治報告書內的披露。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，執行委員會監察本集團的日常業務運作及對主要業務作出決定。此外，委員會已經檢討本公司就管治守則及監管和法則規定方面的遵守概況，以及本企業管治報告書內披露的資料。為了遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則之新規定，執行委員會亦已批准內幕消息政策，列明處理及披露集團內幕消息之原則及程序。公司並已經就該政策的實施向有關的高級行政人員發出通知。

執行委員會成員於截至二〇一三年六月三十日止年度內舉行的委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數/ 全部會議次數
郭炳江	43/44
郭炳聯	42/44
黃植榮	39/44
雷 霆	41/44
陳鉅源	39/44
鄭 準	36/44
陳國威	39/44
蘇仲強	40/44
董子豪	39/44
周國賢	41/44
黃振華	37/44
容上達	41/44

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為李家祥博士、關卓然先生及梁乃鵬博士（於二〇一二年十一月十六日獲委任）。所有成員皆為非執行董事，而大多數成員為獨立非執行董事。

# 企業管治報告書

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

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，薪酬委員會已檢討向替代董事授予購股權，並舉行一次會議就董事之袍金及執行董事之酬金作出檢討。成員於委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數/ 全部會議次數
王于漸	1/1
李家祥	1/1
關卓然	1/1
梁乃鵬	1/1

(於二〇一二年十一月十六日獲委任)

## 提名委員會及董事之委任

提名委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為關卓然先生、葉迪奇先生及梁乃鵬博士(於二〇一二年十一月十六日獲委任)。所有成員皆為非執行董事，而大多數成員為獨立非執行董事。

提名委員會負責制訂提名政策，及就董事之提名和委任與董事接任上之安排向董事局提出建議。委員會建立物色人選之程序，並會考慮用不同的衡量標準，包括合適的專業知識及業務經驗，並在有需要時諮詢外聘專家。委員會亦檢討董事局之成員人數、架構及組合，及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會獲提供足夠資源以履行其職責，並於必要時在本公司支付費用下尋求獨立專業意見。提名委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，提名委員會向董事局提出建議通過委任兩名副董事總經理、兩名替代董事及一名獨立非執行董事，並舉行一次會議，討論及檢討董事局之組合及於即將舉行之二〇一三年股東週年大會上退任董事之重選。成員於委員會會議之出席紀錄如下：

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

(於二〇一二年十一月十六日獲委任)

所有董事獲發正式的董事委任書，列明其委任之主要條款。根據本公司組織章程細則，三分之一的董事需要於每年的股東週年大會上輪值退任並符合資格膺選連任，並每一位董事均最少每隔三年輪值退任。非執行董事（包括獨立非執行董事）之任期將約為兩年，自其重選為董事的股東週年大會之日起至兩年後的股東週年大會止，並符合資格於其任期屆滿的股東週年大會上以相約任期膺選連任。

## 審核委員會及問責

董事局負責就集團的表現及前景作出平衡及清晰的評核。董事亦知悉其責任以持續經營之基礎編製集團之賬目，以提供集團真確及公正之財政狀況及其他涉及股價敏感資料的通告及須予披露的財務資料。董事局成員每月均獲提供更新資料，內容包括合約物業銷售更新資料、已推出及即將推出之項目情況、租賃之更新資料及財務狀況，從而使董事對集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評估。管理層向董事局提供所有有關資料，讓董事局成員獲得足夠的說明及資料使其可以執行職務。本公司核數師的申報責任聲明載於獨立核數師報告書內。

審核委員會於一九九九年成立，並由獨立非執行董事李家祥博士出任委員會主席，其他成員為葉迪奇先生、黃奕鑑先生及梁樺涇先生（於二〇一二年十一月十六日獲委任）。所有成員皆為非執行董事，而大多數成員為獨立非執行董事。

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

審核委員會之職權範圍包括：

- 審閱向董事局提交之本集團財務報表以及年度報告和賬目、及中期報告；
- 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 確保管理層已履行職責以建立及維持有效的內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；
- 對內部監控事宜的重要調查結果進行研究；
- 檢討內部核數計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作；
- 檢討集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的聲明書及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；
- 就管治守則內有關審核委員會的事宜向董事局匯報；
- 至少每年在管理層避席的情況下，與外聘核數師就核數的相關事宜進行一次會議討論；及

# 企業管治報告書

- 檢討本公司設定有關僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

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

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，審核委員會召開兩次會議，審閱集團之中期及全年業績，並討論及審批相關財務報告。委員會亦檢討集團的內部監控系統及內部審核工作。於上述每次委員會會議，委員會成員與外聘核數師在管理層避席的情況下均有會面。成員於委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數/ 全部會議次數
李家祥	2/2
葉迪奇	2/2
黃奕鑑	2/2
梁樺涇	1/1

(於二〇一二年十一月十六日獲委任)

於二〇一三年七月，審核委員會亦召開一次會議討論截至二〇一三年六月三十日止年度之審核計劃。

董事局與審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

審核委員會就外聘核數師在聘用期間對集團提供的核數及非核數服務作出監察，及確保外聘核數師不會因提供非核數服務而削弱其核數工作的獨立性或客觀性。於截至二〇一三年六月三十日止年度及隨後直至本年報之日止的期間內，本集團已接獲德勤·關黃陳方會計師行按香港會計師公會之獨立性要求確認其獨立性。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，德勤·關黃陳方會計師行對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣一千四百萬元及港幣七百萬元。非核數服務主要包括顧問服務、稅務諮詢、檢討服務及其他報告服務。

## 內部監控

董事局有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障集團財產及利益相關者之權益，及檢討系統之效率。董事局不時檢討集團之內部監控系統，該系統乃根據COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 以下之原則所訂立：

- (i) 監控環境 – 作為其他內部監控元素的基礎，提供紀律及結構。涵蓋員工的個人操守、道德價值和勝任能力、權限和責任範圍分配、董事局之指引及管理層之效率。
- (ii) 風險評估 – 識別及分析影響到目標的潛在風險，包括有關法規及營運環境不斷改變之風險，以作為釐定如何降低及管理該等風險的基礎。

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

內部監控系統的目的是保障資產不會被不當使用，維持妥善賬目以及確保遵守各項規則。管理層主要負責設計、實施及維持內部監控。該系統的設計是為集團提供合理而非絕對的運作保障，以減少誤差或損失，以及控制營運故障的風險。

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

集團已制訂及通知所有員工遵守紀律守則，此守則並已登載於集團內聯網。此外，集團訂立舉報政策讓員工就懷疑失當、不法或不當行為作出舉報。

董事局已對集團截至二〇一三年六月三十日止年度的內部監控系統作出檢討，範圍包括財務、營運和法規監控，以及風險管理功能。董事局透過審核委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之檢討，從而對內部監控之效益作出評估。年度之檢討亦考慮到集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

集團之內部稽核部已成立超過二十年，並跟審核委員會有直接接觸。部門根據內部審核規章有權在審核的過程中查閱所有紀錄、資產及人事資料。部門奉行強調風險之方針制訂審核方案。部門會以風險評估為基礎，制訂審核計劃。部門及業務單位之風險評級按預定之風險準則作評估。評估結果會以整體企業之層面將有關風險作出綜合和排序。審核計劃會根據風險評估結果而制訂。審核委員會審閱及批准年度審核計劃，並審閱主要查核結果及監控缺點(如有)之總結。內部稽核部因應建議就同意落實的跟進事宜作出監察。

## 董事局權力的授權

董事局負責指引及批准集團業務之整體策略。鑒於集團業務多元化及繁多，管理層獲授權負責日常運作及執行策略。董事局就管理層的權力給予清晰指引，並定期檢討授權予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。

如本企業管治報告書較前部分所披露，董事局已經向執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會授權特定的角色和職責。此外，特別委員會於二〇一二年三月成立，並獲授權主要代表本公司聯絡及處理有關對若干董事作出調查的事宜。

# 企業管治報告書

所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、調查結果或建議，並且在若干特定的情況下，委員會須在採取任何行動前尋求董事局之批准。

## 與股東之關係

董事局已經制訂股東通訊政策，列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保與本公司股東的溝通為適時、具透明度、準確及坦誠。本公司向股東傳達資訊的主要渠道包括本公司之公司通訊（包括中期及年度報告、公告及通函）和股東週年大會，以及登載於本公司網站內的披露資料。

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

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

本公司致力保障從股東收集的所有個人資料之私隱權。當本公司向股東收集其個人資料時，會於有關文件上列明收集個人資料之目的及用途等，並向股東提供聯絡方法以供查閱及修改其個人資料。

本公司之股東週年大會讓各董事與股東會面和溝通。本公司亦會確保股東意見可傳送到董事局。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出單獨決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師亦會出席股東週年大會以回答股東之提問。本公司亦安排即時傳譯設施，讓股東及董事有順暢及直接之交流。

股東週年大會之程序獲不時檢討，以確保公司遵從良好之企業管治常規。股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少二十個營業日派送予所有股東；而隨附股東週年大會通告之通函亦列明每個提呈之決議案的詳情及其他按上市規則要求披露之資料。股東週年大會之主席行使本公司組織章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按投票方式進行表決。在大會上開始投票前，大會會解釋要求及進行按投票方式表決之程序。投票表決之結果於股東週年大會舉行當日在本公司及港交所網站內公布。

二〇一二年股東週年大會於二〇一二年十一月十五日於新鴻基中心舉行，通過了多項普通及特別事項，包括接納經審核財務報表、批准末期股息、重選董事、續聘核數師、更新有關購回及發行股份之一般授權、以及批准本公司及其屬下其中一間上市附屬公司各自之新購股權計劃及終止現有購股權計劃。



董事出席二〇一二年股東週年大會之紀錄如下：

董事	出席大會
<b>執行董事</b>	
郭炳江	✓
郭炳聯	✓
黃植榮	✓
雷 霆	✓
陳鉅源	✓
鄭 準	✓
陳國威	✓
<b>非執行董事</b>	
李兆基	x
郭炳湘	x
胡寶星	x
關卓然	✓
黃奕鑑	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	✓
王于漸	✓
李家祥	✓
馮國綸	x
梁乃鵬	✓
梁樺涇	✓

於回顧年度內，股東獲提供選擇，以(全部或部分)收取繳足股款之新股來代替以現金收取中期及末期股息。此項安排使股東可有機會按市值增加彼等在本公司之投資而無須付出任何經紀佣金、印花稅及相關買賣費用，同時亦讓本公司可保留原應支付予股東之現金供其自用。

根據香港公司條例(「公司條例」)第113條，持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處。此外，根據公司條例第115A條，(i)代表不少於所有本公司股東總投票權四分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東所持股份已繳足的平均股款不少於港幣二千元的股東，可將其簽妥的請求書存放於本公司的註冊辦事處，以要求在本公司股東大會上考慮其建議。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，本公司並沒有對本公司組織章程大綱及組織章程細則作出修訂，其最新版本亦登載於本公司及港交所網站。

# 董事局報告書

本董事局謹將截至二〇一三年六月三十日止年度之報告書呈覽：

## 主要業務

本公司之主要業務仍為對其附屬公司作投資控股。

本集團之主要業務仍為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店、電訊、運輸、基建及物流。列於第201至208頁之主要附屬公司、共同控制公司及聯營公司所從事之其他輔助性業務已歸入本集團主要業務內。根據可報告及經營分部界定之業務及地區劃分的集團本年度的業績表現分析，詳列於財務報表賬項說明第2項內。

## 集團溢利

除稅項後並包括所佔共同控制公司及聯營公司之溢利總額為港幣四百零九億四千七百萬元(二〇一二年：港幣四百三十八億零九百萬元)。計入非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣四百零三億二千九百萬元(二〇一二年：港幣四百三十億八千萬萬元)。

## 股息

中期股息每股港幣九角五仙(二〇一二年：每股港幣九角五仙)已於二〇一三年四月二十五日派發。本公司之董事局(「董事局」)建議派發末期股息每股港幣二元四角(二〇一二年：每股港幣二元四角)，截至二〇一三年六月三十日止全年共派發股息每股港幣三元三角五仙(二〇一二年：每股港幣三元三角五仙)。

若即將舉行的本公司股東週年大會(「二〇一三年股東週年大會」)通過派發建議的末期股息，末期股息將以現金派發，本公司之股東(「股東」)可根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)選擇全部收取已繳足股款的本公司每股面值港幣五角的新股代替現金，或部分收取現金及部分收取新股作為末期股息。載有以股代息計劃詳情之通函及有關之選擇表格預期約於二〇一三年十一月二十七日(星期三)寄予股東。

以股代息計劃需待二〇一三年股東週年大會通過有關派發末期股息之決議案，及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准以股代息計劃下將予發行之新股上市及買賣後，方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將約於二〇一三年十二月十九日(星期四)派發及寄送予於二〇一三年十一月二十二日(星期五)名列在本公司股東名冊內之股東。

## 購入、出售或贖回股份

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

## 股本

本公司於年度內股本變動之詳情載於財務報表賬項說明第28項內。

## 資本溢價及儲備金

本公司與本集團於年度內資本溢價及儲備金之變動情況分別載於財務報表賬項說明第30項及第152頁內。

## 固定資產

年度內固定資產之變動情況載於財務報表賬項說明第10及11項內。

## 集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要載於第6頁內。

## 地產發展及投資物業

本集團於香港所擁有主要地產發展及投資物業之資料分別載於第36和37頁及第48和49頁內，而集團於內地所擁有主要地產發展及投資物業之資料則分別載於第64和65頁及第72頁內。

## 董事

本公司董事名單載於第2頁內，而董事個人資料則載於第132至143頁內。

於年度內，梁乃鵬博士及梁樺涇先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二〇一二年七月一日起生效。此外，郭基輝先生及郭顯灃先生分別獲委任為郭炳江先生及郭炳聯先生的替代董事，以及執行董事黃植榮先生及雷霆先生獲委任為本公司副董事總經理，該等委任均自二〇一二年七月十三日起生效。另外，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。其他所有董事均全年出任其職務。

根據本公司組織章程細則（「章程細則」）第95條之規定，梁高美懿女士作為本公司二〇一二年股東週年大會後獲董事局委任之新增董事，她的任期將直至二〇一三年股東週年大會，並符合資格及已願意膺選連任。此外，根據章程細則第104(A)條之規定，郭炳聯先生、黃植榮先生、李家祥博士、郭炳湘先生、胡寶星爵士、陳鉅源先生及鄭準先生將在二〇一三年股東週年大會上告退，並符合資格及已願意膺選連任。

該等擬重選連任之董事與本公司或其任何附屬公司概無簽訂若在一一年內終止須作賠償（法定賠償除外）的服務合約。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）的獨立性指引提交之獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

梁高美懿女士於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾於HSBC Holdings plc（「HSBC Holdings」）及其若干附屬公司（「滙豐附屬公司」）（包括恒生銀行有限公司、恒生銀行（中國）有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司）擔任行政或董事職務。HSBC Holdings及滙豐附屬公司為HSBC Trustee (C.I.) Limited（「HSBC Trustee」）之聯繫人，而HSBC Trustee則為本公司之主要股東（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）並以若干酌情信託（「信託」）之受託人身份持有本公司若干股份。儘管如此，本公司認為梁高美懿女士符合上市規則第3.13條所載之獨立性指引，因為(i) HSBC Trustee作為本公司之主要股東以及信託之受託人並無接受HSBC Holdings及滙豐附屬公司之指示行使由信託持有之本公司股份之投票權；(ii) 梁高美懿女士不曾參與HSBC Trustee之業務運作；以及(iii) 梁高美懿女士以前及現在均不可控制HSBC Trustee行使有關上述本公司股份之投票權的決策過程。

# 董事局報告書

## 董事及最高行政人員之權益

於二〇一三年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目					股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 <sup>1</sup>	於2013年 6月30日 佔已發行 股份 百分比	
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 之子女)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	總數		總數	百分比
郭炳江	2,087,895	306,753	—	429,719,388 <sup>2,485</sup>	432,114,036	100,000 (個人權益) 48,000 (家族權益)	432,262,036	16.18
郭炳聯	79,235	—	—	433,040,622 <sup>3,485</sup>	433,119,857	100,000	433,219,857	16.22
李兆基	486,340	—	343,000 <sup>5</sup>	—	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
梁樾涇	—	2,000	—	—	2,000	—	2,000	0.00
梁高美懿	15,214	3,000	—	—	18,214	—	18,214	0.00
郭炳湘 <sup>7</sup>	75,000	—	—	1,087,663,522	1,087,738,522	—	1,087,738,522	40.72
胡寶星	1,375,789	—	—	—	1,375,789	—	1,375,789	0.05
黃奕鑑	176,532	—	—	—	176,532	—	176,532	0.01
陳鉅源	—	66,000	126,500 <sup>8</sup>	—	192,500	100,000	292,500	0.01
鄺 準	762,722	339,358	—	—	1,102,080	40,000	1,142,080	0.04
陳國威	—	—	—	—	—	100,000	100,000	0.00
郭基輝	—	—	—	543,068,429 <sup>2,489</sup>	543,068,429	—	543,068,429	20.33
(郭炳江之 替代董事)								
郭穎灃	—	—	—	546,389,663 <sup>3,489</sup>	546,389,663	—	546,389,663	20.46
(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)								

附註：

1. 此等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429,719,388股本公司股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
3. 由於郭炳聯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433,040,622股本公司股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
4. 於上述附註2及3分別所提述之429,719,388股及433,040,622股本公司股份中，有33,264,568股本公司股份屬相同權益，按證券及期貨條例第XV部而言，該等相同權益重複計算為郭炳江先生、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若干酌情信託之受託人（「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. 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。
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二〇一三年六月三十日止，受託人於本公司之股份權益增至1,159,132,924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64.18%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最遲一份根據證券及期貨條例第XV部提交有關他的權益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，由於彼等為一項以郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自之兒子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113,349,041股本公司股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

# 董事局報告書

## 2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

### (a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2013年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 之子女)	其他權益	總數			
郭炳江	—	—	2,140,000 <sup>1</sup>	2,140,000	—	2,140,000	0.09
郭炳聯	—	—	3,485,000 <sup>1&amp;2</sup>	3,485,000	—	3,485,000	0.15
黃植榮	218,000	—	—	218,000	—	218,000	0.01
雷 霆	356	—	—	356	—	356	0.00
梁乃鵬	41,000	142	—	41,142	—	41,142	0.00
梁高美懿	1,000	2,000	—	3,000	—	3,000	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 <sup>1&amp;3</sup>	11,927,658	—	11,927,658	0.51
(郭炳江之 替代董事)							
郭穎澧	—	—	13,272,658 <sup>1&amp;2&amp;3</sup>	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。
- 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。
- 此外，由於郭基輝先生及郭穎澧先生為一項以郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自之兒子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，並重複計算為彼等之權益。
- 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」的披露是按最遲一份根據證券及期貨條例第XV部提交有關他的權益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2013年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	其他權益	總數			
郭炳聯	4,475,534 <sup>1</sup>	4,475,534	—	4,475,534	0.43
郭基輝(郭炳江之替代董事)	5,937,944 <sup>2</sup>	—	—	5,937,944	0.57
郭顯澧(郭炳聯之替代董事)	10,413,478 <sup>1&amp;2</sup>	—	—	10,413,478	1.00

附註：

- 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4,475,534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。
- 此外，由於郭基輝先生及郭顯澧先生為一項以郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自之兒子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，並重複計算為彼等之權益。

(c) 載通國際控股有限公司(「載通國際」)

董事姓名	持有之股份數目		股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2013年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	總數			
郭炳聯	393,350	393,350	—	393,350	0.10
郭炳湘	61,522	61,522	—	61,522	0.02

## 董事局報告書

- (d) 郭炳江先生、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2013年6月30日		於2013年6月30日	
		透過法團持有之股份百分比	法團實質持有之股份數目	實質持有之股份數目	實質持有之股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25.00	1,500 <sup>1</sup>	15.00	15.00
Hung Carom Company Limited	25	25.00	15 <sup>1</sup>	15.00	15.00
Tinyau Company Limited	1	50.00	1 <sup>1</sup>	50.00	50.00
舉捷有限公司	8	80.00	4 <sup>1</sup>	40.00	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，彼等被視為擁有該等股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

- (e) 李兆基博士於下列相聯法團之股份中，持有以下公司權益：

相聯法團名稱	於2013年6月30日	
	持有之股份數目總數	佔已發行股份百分比
毅博有限公司	2 <sup>2</sup>	50.00
Billion Ventures Limited	1 <sup>3</sup>	50.00
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 <sup>4</sup>	100.00
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 <sup>5</sup>	50.00
CWP Limited	1 <sup>6</sup>	50.00
日威發展有限公司	100 <sup>7</sup>	25.00
新輝 – 裕民聯營建築有限公司	1 <sup>8</sup>	50.00
裕運(香港)有限公司	1 <sup>9</sup>	50.00
Fullwise Finance Limited	2 <sup>2</sup>	50.00
金騏有限公司	1 <sup>10</sup>	50.00
翠玉地產資源有限公司	1 <sup>11</sup>	25.00
嘉樂威有限公司	2,459 <sup>12</sup>	24.59
美福發展有限公司	3,050 <sup>13</sup>	33.33
半島豪庭管理服務有限公司	1 <sup>14</sup>	50.00
盛意發展有限公司	1 <sup>11</sup>	25.00
星際發展有限公司	1 <sup>15</sup>	33.33
Tartar Investments Limited	300 <sup>16</sup>	30.00
添富利物業有限公司	4,918 <sup>17</sup>	49.18
旋高發展有限公司	1 <sup>18</sup>	50.00
旋高工程管理有限公司	1 <sup>18</sup>	50.00
World Space Investment Limited	4,918 <sup>17</sup>	49.18



附註：

1. 李兆基博士被視為透過Superfun擁有本公司343,000股股份權益。Superfun乃中華煤氣全資擁有，而恒地擁有中華煤氣39.88%權益。恒兆被視為持有恒地64.18%權益。Hopkins作為單位信託之受託人擁有恒兆股本中所有已發行之普通股股份。Rimmer及Riddick作為多個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據證券及期貨條例第XV部而言，李兆基博士被視為擁有Superfun所持有之本公司343,000股股份權益。
2. 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司擁有2股股份權益。該公司的50%權益為恒地之全資附屬公司Masterland Limited擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
3. 李兆基博士被視為透過Chico Investment Limited(「Chico」)擁有1股股份權益。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
4. 李兆基博士被視為透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited擁有100股股份權益。該公司被Starland International Limited(「Starland」)持有其34.21%權益，而Starland則為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
5. 李兆基博士被視為擁有合共50股股份權益，其中34.21股股份權益是透過Starland持有，而15.79股股份權益則由Prominence Properties Limited(「Prominence」)持有。Starland為恒地全資擁有，而Prominence則由中華煤氣全資擁有，中華煤氣的39.88%權益為恒地持有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
6. 李兆基博士被視為透過Starland擁有1股股份權益。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
7. 李兆基博士被視為透過兆權發展有限公司擁有100股股份權益。該公司為恒地全資擁有。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。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

# 董事局報告書

12. 李兆基博士被視為透過Chico擁有2,459股股份權益。該公司為恒地全資擁有。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。該公司由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，於二〇一三年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，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。

## 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，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，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。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，本公司根據前計劃授出1,474,000份購股權。隨著前計劃於二〇一二年十一月十五日終止後，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此等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。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，本公司並無根據新計劃授出購股權。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，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	每股 行使價 (港幣)	行使期限 <sup>1</sup>	購股權數目					每股 收市價 (港幣)
				於2012年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2013年 6月30日 之結餘	
<b>(I) 董事</b>									
郭炳江	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	—	—	—	100,000	不適用
郭炳聯	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	—	—	—	100,000	不適用
黃植榮	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	—	—	—	100,000	不適用
雷 霆	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	80,000	—	—	(80,000)	—	不適用
	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	不適用	100,000	—	—	100,000	92.85 <sup>2</sup>
陳鉅源	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	—	—	—	100,000	不適用
鄺 準	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	—	(60,000)	—	40,000	129.40 <sup>3</sup>
陳國威	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日	100,000	—	—	—	100,000	不適用
<b>(II) 董事之聯繫人</b>									
	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	48,000	—	—	—	48,000	不適用
<b>(III) 其他僱員</b>									
	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	3,852,000	—	(74,000)	(234,000)	3,544,000	126.33 <sup>3</sup>
	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日	2,766,000	—	(26,000)	(484,000)	2,256,000	127.53 <sup>3</sup>
	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	不適用	1,308,000	—	(32,000)	1,276,000	92.85 <sup>2</sup>
<b>總數</b>				7,346,000	1,408,000 <sup>4</sup>	(160,000)	(830,000)	7,764,000	

# 董事局報告書

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. 此為本公司股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。
3. 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。
4. 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。
5. 就購股權所採用的會計政策詳列於賬項說明之第1t項內。

除上述所披露外，於截至二〇一三年六月三十日止年度內，概無根據前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% <sup>1</sup>
預期波幅	31.73% <sup>2</sup>
預期股息	3.48% <sup>3</sup>
購股權的預期有效年期	5年 <sup>4</sup>

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。

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

1. 該等計劃之目的就是要吸納及挽留最優秀之員工協助本公司發展業務、提供額外獎勵予本公司及其任何附屬公司之僱員，以及使承授人及股東共享權益，促使本公司長遠實現財務佳績。
2. 該等計劃之參與者為董事局可全權酌情揀選的本公司或其任何附屬公司之僱員，包括本公司或其任何附屬公司之執行董事。

3. 根據該等計劃及本公司其他計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司採納各計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。隨著前計劃終止後，本公司不可再根據前計劃授出購股權。

所有按新計劃及本公司其他計劃授出而尚未行使之購股權，於全數行使時所發行的本公司股份，最多不得超過本公司不時之已發行股份的30%。於二〇一三年九月十二日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為260,170,604股，佔本公司已發行股本約9.74%。

4. 各承授人在任何十二個月期間因行使該等計劃下之購股權（不論已行使或有待行使）而已向其發行及將予向其發行的本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。
5. 根據該等計劃授出的購股權的行使時限由董事局決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。
6. 該等計劃並無指明任何持有購股權之最短期限，惟董事局有權決定部分或全部組成購股權之股份之有關購股權在行使前必須持有之最短期限。
7. 每位購股權承授人必須於授出之日起計二十八天內向公司支付港幣一元以示接納獲授之購股權，此款項將不獲退還。
8. 認購本公司股份之購股權行使價為不可低於下列之最高者為準：
  - 本公司股份於授出購股權當日（須為營業日）在聯交所每日報價表上所列之收市價；
  - 本公司股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準）；及
  - 本公司股份之面值。
9. 前計劃於二〇一二年十一月十五日終止，所有根據前計劃授出而尚未行使的購股權仍然生效。新計劃則自二〇一二年十一月十五日（即新計劃獲採納當日）起計十年內有效。

## 2. 附屬公司之購股權計劃

### (i) 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，以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。如日期為二〇一二年六月十日之新意網公告所述，由於新意網並無於二〇一二年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。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，新意網(i)概無根據新意網前計劃授出而尚未行使之購股權；及(ii)概無根據新意網新計劃授出購股權。

新意網新計劃之主要條款如下：

1. 新意網新計劃之目的為吸納、挽留及激勵表現優秀之參與者為新意網集團的未來發展及擴展作出努力，以及令新意網可以採用靈活方式，藉以鼓勵、獎勵、酬謝、補償及/或提供福利予參與者，以及達致新意網董事局不時同意之任何其他目的。
2. 新意網新計劃之參與者包括(i)新意網集團各成員公司的任何執行或非執行董事（或建議委任該職位的任何人士）或任何僱員（不論全職或兼職）；(ii)新意網集團各成員公司的任何顧問、專業人士及其他顧問（或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司）；(iii)新意網任何最高行政人員或主要股東；(iv)新意網董事、最高行政人員或主要股東之任何聯繫人；及(v)新意網主要股東之任何僱員，惟新意網董事局有絕對酌情權以決定參與者是否屬於以上類別。

3. 根據新意網新計劃及任何其他新意網購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之新意網股份總數，最多不得超過批准新意網新計劃當日新意網已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東在股東大會通過決議案後批准更新。新意網新計劃及其他新意網之購股權計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過新意網不時已發行股本總數之30%（或根據聯交所創業板證券上市規則批准之較高百分率）。於二〇一三年九月十二日，按新意網新計劃下可予發行之新意網股份數目最多為232,222,953股，佔新意網已發行股本約10%。
4. 按新意網新計劃及任何其他新意網之購股權計劃，每名參與者在任何十二個月內行使獲授予之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而獲發予及將獲發予之新意網股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。
5. 根據新意網新計劃授出的購股權可於新意網董事局授出購股權後之購股權行使期內隨時行使，購股權行使期由新意網董事局全權酌情決定，並由新意網董事局通知各承授人可行使購股權之行使期，而在任何情況下，該行使期不得超過授出購股權當日起計十年。
6. 除非新意網董事局另有決定，並在授出購股權時於授出函件中特別列明，否則購股權可予行使前，承授人毋須達到任何表現目標，亦無購股權可予行使前有任何最低持有期限之規定。
7. 當承授人接納新意網新計劃之購股權，必須於授出之日起計二十八天內支付港幣一元，此款項將不獲退還。
8. 認購新意網股份之購股權行使價至少為下列之最高者為準：
  - 新意網股份向參與者作出要約當日（須為營業日）在聯交所每日報價表上所列之收市價；
  - 新意網股份於緊接向參與者作出要約當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準）；及
  - 新意網股份之面值。
9. 新意網新計劃將自新意網新計劃生效當日起計十年期間內有效及生效。

# 董事局報告書

## (II) 數碼通

數碼通現運作以下兩項購股權計劃：

- (i) 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
- (ii) 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。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，概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	每股 行使價 (港幣)	行使期限 <sup>1</sup>	購股權數目				每股 收市價 (港幣)	
				於2012年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效		於2013年 6月30日 之結餘
<b>數碼通前計劃</b>									
(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	2004年2月5日	4.50	2005年2月5日至 2014年2月4日	546,000	—	(148,000)	—	398,000	14.87 <sup>2</sup>
	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日	20,084,000	—	(459,000)	(200,000)	19,425,000	15.11 <sup>2</sup>
	2011年9月30日	13.12	2012年9月30日至 2016年9月29日	765,000	—	—	(450,000)	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
<b>數碼通新計劃</b>									
(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	—	—	—	375,000	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
<b>總數</b>				<b>34,497,500</b>	<b>—</b>	<b>(607,000)</b>	<b>(650,000)</b>	<b>33,240,500</b>	

附註：

1. 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。
2. 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，於截至二〇一三年六月三十日止年度內，數碼通概無根據數碼通計劃授出購股權。

數碼通計劃的主要條款連同上市規則第十七章之規定概述如下：

1. 數碼通計劃旨在獎勵對數碼通集團業務增長作出寶貴貢獻的參與者，並使數碼通集團可聘請及/或挽留該等被視為對數碼通集團有建樹，或預期可為該集團之業務發展作出貢獻的僱員。
2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格在數碼通董事邀請下參與數碼通計劃。
3. 數碼通可發行的購股權，在根據數碼通所有購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予以發行的數碼通股份總數不可超逾於數碼通股東大會上採納各數碼通計劃當日的已發行股份的10%。就數碼通新計劃而言，數碼通可經股東批准、刊發通函以及根據上市規則而隨時更新此限額，惟在所有尚未行使的數碼通購股權獲行使時（包括根據所有其他購股權計劃所授出而尚未行使之購股權），將予以發行的股份不可超逾數碼通不時的已發行股份的30%。於二〇一三年九月十二日，根據該計劃授出的購股權可予以發行的股份數目為102,948,685股，佔數碼通已發行普通股股份約9.92%。
4. 任何參與者的配額，最多為因行使於直至最近一次授出購股權當日止任何十二個月期間已授出及將授出的購股權而已獲發行及將予以發行數碼通股份的總數，不可超逾數碼通已發行的相關類別股份的1%。
5. 根據數碼通計劃，授出的購股權的行使時限由數碼通董事局決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。
6. 數碼通計劃並無訂明購股權可行使前的最短持有期限，惟數碼通董事局可於授出購股權時訂下最短持有期限。
7. 當承授人於接納購股權時，應向數碼通發出書面接納書，連同支付予數碼通港幣一元的匯款，作為獲授購股權的代價，並必須於數碼通提出授予購股權當日起二十八日內寄送予數碼通公司秘書。

# 董事局報告書

8. 數碼通董事於授出購股權時釐定因行使任何購股權而應繳付的每股股份價格。該價格至少為下列之最高者為準：
- 數碼通股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表所示的平均收市價為準）；
  - 數碼通股份授出購股權當日（必須為營業日）在聯交所每日報價表所示的收市價；及
  - 數碼通股份的面值。
9. 數碼通前計劃於二〇一一年十二月八日終止，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不受影響；數碼通新計劃自二〇一一年十一月二日（即數碼通新計劃獲採納當日）起計十年內有效。

## 認購股份或債券之安排

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

## 主要股東及其他人士之權益

於二〇一三年六月三十日，除本公司董事及最高行政人員外，以下本公司主要股東及其他人士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：

持有之股份數目					於2013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	6月30日 佔已發行 股份百分比
<b>(I) 主要股東</b>					
鄭肖卿	22,344	—	1,159,132,924 <sup>1</sup>	1,159,155,268	43.40
HSBC Trustee	—	—	1,145,381,298	1,145,381,298 <sup>2</sup>	42.88
<b>(II) 其他人士</b>					
Adolfa Limited (「Adolfa」)	206,409,198	33,264,568	—	239,673,766 <sup>3</sup>	8.97
Bertana Limited (「Bertana」)	206,409,198	33,264,568	—	239,673,766 <sup>3</sup>	8.97
Cyric Limited (「Cyric」)	206,409,198	33,264,568	—	239,673,766 <sup>3</sup>	8.97
Asporto Limited (「Asporto」)	168,880,254	—	—	168,880,254 <sup>3</sup>	6.32
Rosy Result Limited (「Rosy Result」)	168,880,254	—	—	168,880,254 <sup>3</sup>	6.32
Thriving Talent Limited (「Thriving Talent」)	168,880,254	—	—	168,880,254 <sup>3</sup>	6.32

附註：

1. 由於鄭肖卿女士為若干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1,159,132,924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，並因此重複計算為該兩名主要股東之權益。
2. 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若干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：

1. 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。
  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。」
3. 於此等分別由Adolfa、Bertana及Cyrac持有之股份中，Adolfa、Bertana及Cyrac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33,264,568股股份。此等33,264,568股股份屬相同權益，因此重複計算為該等公司之權益。此外，該等分別由Adolfa、Bertana、Cyrac、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，於二〇一三年六月三十日，概無任何人士（除本公司董事及最高行政人員外）曾知會本公司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。

## 集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一三年六月三十日之僱員人數超過三萬七千人，有關之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣八十億零六千四百萬元。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。本公司之前購股權計劃及新購股權計劃之詳情已載於「購股權計劃」部分。

## 釐定董事薪酬之標準

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

## 銀行借貸及其他借項

銀行借貸及其他借項詳列於財務報表賬項說明之第23及25項內。

## 資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息為港幣四億一千六百萬元（二〇一二年：港幣三億九千五百萬元）。

## 慈善捐款

年度內所作之捐款為港幣六千六百萬元（二〇一二年：港幣六千九百萬元）。

# 董事局報告書

## 董事在競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，有關之董事知會本公司彼等在競爭業務須作披露之權益如下：

郭炳江先生及郭炳聯先生以及他們各自之替代董事郭基輝先生及郭顯灃先生（統稱「郭氏家族」）於若干業務擁有權益，包括香港及新加坡的地產發展及投資物業以及香港的酒店業務。因此，他們被視為於對本集團業務有競爭性的業務（「除外業務」）中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭氏家族亦無於國內經營地產發展、投資物業及酒店業務，因此，他們不被視為於內地擁有除外業務。本集團並無 (i) 於香港、內地及新加坡以外的地方經營地產發展及投資業務及 (ii) 於香港及內地以外的地方經營酒店業務。

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

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

郭炳湘先生在多間於香港及內地經營地產發展、地產投資及管理業務之公司擁有權益。因此，郭炳湘先生被視為於年度內於此等除外業務中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。

李兆基博士為恒地及恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理，他亦是美麗華酒店企業有限公司之主席及香港小輪（集團）有限公司之非執行董事。除該等董事職務外，根據上市規則及證券及期貨條例，李兆基博士亦因被當作擁有此等公司權益而被視為此等公司之主要股東。此等公司業務主要包括投資控股、於香港及國內發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、百貨業務、財務及基建項目，此等業務可被視為除外業務。因此，李兆基博士被視為於此等除外業務中擁有權益。李兆基博士為本公司之非執行董事，並無處理本集團之日常管理事務。

胡寶星爵士為恒兆之董事，恒兆之業務主要包括投資控股及於香港發展及投資地產。此外，胡寶星爵士及胡家驃先生為若干公司（包括駿利集團之公司）之董事及/或擁有足以讓他們在該等公司之股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權。該等公司之業務包括物業發展及投資。因此，胡寶星爵士及胡家驃先生被視為於此等除外業務中擁有權益。胡寶星爵士作為本公司之非執行董事及其替代董事胡家驃先生並無處理本集團之日常管理事務。

除郭氏家族經營之家族業務外，以上所提及之除外業務皆由擁有獨立行政架構之個別公司或上市公司所管理，配合本公司獨立非執行董事及審核委員會之仔細審閱，本集團能獨立於上述之除外業務，並以公平的方式經營其本身業務。

## 關連交易

於本公司二〇一一至一二年年報之日期起至本報告書日期止之期間內，本公司概無關連交易須根據上市規則第十四A章作出披露。

## 董事之合約權益

除財務報表賬項說明第33項內所披露外，於年度結束時或年內任何時間，本公司概無任何董事直接或間接在與本公司或其任何附屬公司之合約上擁有任何重大權益。

## 主要客戶與供應商

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

## 核數師

核數師德勤·關黃陳方會計師行任期屆滿並願意繼續連任。續聘該會計師行並授權董事釐定其酬金的議案將於二〇一三年股東週年大會上提呈。

## 審核委員會

本年度業績經已由本公司審核委員會審閱。本集團綜合賬項經已由本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

## 企業管治

本公司採納主要企業管治原則之有關報告詳載於本年報第100至111頁內。

## 公眾持股量

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

代表董事局簽署本報告書。

主席兼董事總經理  
郭炳江

主席兼董事總經理  
郭炳聯

香港，二〇一三年九月十二日

# 董事個人資料

## 董事

### 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。他在本集團已服務三十六年。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。他曾任新意網集團有限公司之非執行董事。

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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，郭先生已收取港幣三十二萬元作為出任本公司主席之董事袍金，以及其他酬金約港幣二百三十九萬元，包括約港幣一萬元作為於二〇一二年七月一日至二〇一二年十一月一日期間出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

## 郭炳聯

主席兼董事總經理(60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。他在本集團已服務三十五年，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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，郭先生已收取港幣三十二萬元作為出任本公司主席之董事袍金。此外，他已收取其他酬金約港幣二百六十五萬元，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(85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)有限公司之非執行董事。他於二〇一三年四月二十四日辭任為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。

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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，李博士已收取港幣三十一萬元作為出任本公司副主席之董事袍金。

## 董事個人資料

### 黃植榮

副董事總經理 (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。他亦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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，黃先生已收取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一千七百七十六萬元。

### 雷霆

副董事總經理 (59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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，雷先生已收取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一千七百五十五萬元。

### 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。他現為南華（中國）有限公司之獨立非執行董事。他亦自二〇一三年四月二十四日起獲委任為DSG International (Thailand) PLC之獨立董事，及自二〇一三年六月十七日起獲委任為中國平安保險（集團）股份有限公司之獨立非執行董事。



葉先生於二〇一二年七月加入國際金融協會並為亞太區首席代表。他亦是羅兵咸永道會計師事務所的中國顧問。他是倫敦銀行特許協會的會員。葉先生在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。他獲香港財務策劃師學會頒授 Certified Financial Planner 認證資格。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒發的MBE英帝國勳章；一九九九年獲香港太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二〇〇八年六月，他獲選為中華人民共和國全國政協上海市委員會委員。

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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，葉先生已收取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 (61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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，王教授已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。

## 董事個人資料

### 李家祥博士

獨立非執行董事 (60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(前名為王氏國際(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。他自二〇一三年六月二十五日退任為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會召集人兼成員。

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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，李博士已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金、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，他已收取其他酬金合共港幣二十四萬元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

### 馮國綸博士

獨立非執行董事 (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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，馮博士已收取港幣三十萬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 (73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。他亦是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。

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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，梁博士已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及各約港幣三萬七千三百一十五元作為於二〇一二年十一月十六日至二〇一三年六月三十日期間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 (57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。

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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，梁先生已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及約港幣十四萬九千二百六十元作為於二〇一二年十一月十六日至二〇一三年六月三十日期間出任本公司審核委員會成員之酬金。

## 董事個人資料

### 梁高美懿

獨立非執行董事 (61歲)

梁女士自二〇一三年三月一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。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(「滙豐」)董事及HSBC Holdings plc集團總經理。上述恒生集團之公司及滙豐均為HSBC Holdings plc之附屬公司(統稱「滙豐附屬公司」)。HSBC Holdings plc及滙豐附屬公司為HSBC Trustee (C.I.) Limited之聯繫人，而HSBC Trustee (C.I.) Limited乃本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)，並以若干酌情信託之受託人身份持有本公司若干股份。

梁女士現為第一太平有限公司獨立非執行董事。她分別於二〇一三年四月一日及二〇一三年四月二十四日獲委任為利豐有限公司及香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事，並於二〇一三年八月二十一日獲委任為QBE Insurance Group Limited之非執行董事。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、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，以及銀行業覆核審裁處成員。她亦為香港大學校務委員會成員及財務委員會成員、香港浸會大學諮議會成員，以及香港公益金執行委員會主席。梁女士曾任恒生管理學院及恒生商學書院校董會主席，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和證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員。

除上文所披露外，梁女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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，梁女士已收取約港幣十萬零二百七十四元作為於二〇一三年三月一日至二〇一三年六月三十日期間出任本公司董事之董事袍金。

### 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。郭先生是前中華人民共和國全國政協常務委員及現任香港友好協進會名譽會長兼副主席。郭先生為法國亞洲文化藝術協會委員會成員，並獲頒法國榮譽軍團騎士團勳章，亦為世界華商聯合促進會及世界華人中國藝術收藏家學會榮譽會長。

郭先生是鄭肖卿女士之兒子，鄭女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東，郭先生亦是郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長，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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，郭先生已收取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三萬元作為出任新意網集團有限公司之董事。

### **胡寶星爵士**

非執行董事 (84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。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。

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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，胡爵士已收取港幣三十萬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。

## 董事個人資料

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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，關先生已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。

### 黃奕鑑

非執行董事 (61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及審核委員會成員。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和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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，黃先生已收取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。

### 陳鉅源

執行董事 (67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。陳先生曾任新意網集團有限公司之非執行董事。

陳先生是香港貿易發展局基建發展諮詢委員會及香港地產建設商會國內事務委員會之委員。此外，他是香港越南商會之董事及香港大學經濟及工商管理學院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及土地及建設諮詢委員會之委員。

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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，陳先生已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金，以及其他酬金約港幣一千一百八十六萬元，包括約港幣一萬元作為於二〇一二年七月一日至二〇一二年十一月一日期間出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

## **鄭準**

*執行董事(84歲)*

鄭先生自一九九二年十月出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。他畢業於武漢中南財經學院，曾於中國人民銀行廣州分行任職。一九六二年來港後，服務於永業有限公司，一九六三年加盟新鴻基企業有限公司。鄭先生自本公司於一九七二年上市後服務至今。

鄭先生是鄭肖卿女士之親弟，鄭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。鄭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，鄭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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，鄭先生已收取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五百一十萬元。

## **陳國威**

*執行董事兼首席財務總監(57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。

## 董事個人資料

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。他亦是香港公益金董事會成員及入會、預算及分配委員會委員，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。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。

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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，陳先生已收取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一千六百九十八萬元。

### 郭基輝

郭炳江之替代董事(30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。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

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

### 郭穎灃

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。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

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

## 胡家驥

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。胡先生現任駿利集團之董事。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，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。

# 執行委員會

---

## 執行委員會

本公司所有執行董事均為本公司執行委員會成員。其他成員及其資料如下：

### 蘇仲強

蘇先生畢業於加拿大多倫多大學，並持有理學碩士學位及理學學士學位。他於一九七八年加入本集團，現時專責集團於南中國區域之地產業務。他自一九九七年三月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 董子豪

董先生持有香港大學建築學文學士學位及建築學學士學位，並為香港建築師學會會員及註冊建築師。董先生自一九八七年加入本集團，現時專責集團於香港及中國大陸若干重點項目的工程策劃。他自一九九九年十二月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 周國賢

周先生畢業於香港理工大學，並為英國特許秘書及行政人員公會之會員。周先生於二〇〇〇年加入本集團，現時專責集團於香港及中國大陸住宅項目銷售及推廣。他自二〇〇五年四月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 黃振華

黃先生持有新加坡大學房地產管理理學士學位，並持有新加坡教育培訓學院教育文憑。他為新加坡測量師和估價師學會、香港測量師學會和物業及設施經理協會會員。他亦是香港地產行政師學會資深會員及註冊專業測量師以及註冊專業房屋經理。黃先生於一九八九年加入本集團，現時專責集團物業管理業務，以及集團於香港、中國大陸和新加坡主要項目之租務工作。他自二〇〇五年八月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 容上達

容先生持有英國密德薩斯大學文學士(法律)學位，他自一九八七年起成為香港執業律師，並分別於一九九一年及一九九五年註冊成為英格蘭和威爾斯及新加坡的律師。容先生自一九九六年加入本集團，現時為集團法務總監及本公司之公司秘書。他自二〇〇九年七月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

# 財務報表

146	獨立核數師報告書
147	綜合收益表
148	綜合全面收益表
149	綜合財務狀況表
150	母公司財務狀況表
151	綜合現金流量表
152	綜合權益變動表
153	賬項說明
201	主要附屬公司
207	主要共同控制公司
208	主要聯營公司

# 獨立核數師報告書

## Deloitte. 德勤

致新鴻基地產發展有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第147至208頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「公司」)及其附屬公司(以下合稱「集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一三年六月三十日的綜合及母公司財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他賬項說明。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港《公司條例》第一百四十一條，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇一三年六月三十日的事務狀況及集團截至該日止年度的盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港，二〇一三年九月十二日

# 綜合收益表

截至二〇一三年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2013	2012
收入	2(a)	<b>53,793</b>	68,400
銷售成本		<b>(29,907)</b>	(38,220)
毛利		<b>23,886</b>	30,180
其他淨收益		<b>985</b>	532
銷售及推銷費用		<b>(3,515)</b>	(3,765)
行政費用		<b>(2,056)</b>	(1,959)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	<b>19,300</b>	24,988
投資物業之公平價值增加		<b>19,187</b>	19,482
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		<b>38,487</b>	44,470
財務支出		<b>(2,021)</b>	(1,654)
財務收入		<b>134</b>	122
淨財務支出	3	<b>(1,887)</b>	(1,532)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣四十五億二千一百萬元 (二〇一二年:港幣三十八億一千六百萬元)):			
聯營公司		<b>460</b>	256
共同控制公司		<b>7,229</b>	5,899
	2(a) & 9(b)	<b>7,689</b>	6,155
稅前溢利	4	<b>44,289</b>	49,093
稅項	7	<b>(3,342)</b>	(5,284)
本年度溢利	2(a)	<b>40,947</b>	43,809
應佔:			
公司股東		<b>40,329</b>	43,080
非控股權益		<b>618</b>	729
		<b>40,947</b>	43,809
股息	8		
已派發中期股息		<b>2,524</b>	2,484
建議派發末期股息		<b>6,410</b>	6,278
		<b>8,934</b>	8,762
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利(賬目所示每股溢利)	9(a)		
基本及攤薄後		<b>\$15.28</b>	\$16.63
每股溢利(不包括扣除遞延稅項後之投資物業公平價值變動)	9(b)		
(每股基礎溢利)			
基本及攤薄後		<b>\$7.05</b>	\$8.37

# 綜合全面收益表

截至二〇一三年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	2013	2012
本年度溢利	40,947	43,809
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	1,202	712
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		
— 公平價值收益/(虧損)	266	(29)
— 售出項目後之公平價值虧損/(收益)撥入收益表	37	(29)
	303	(58)
所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益		
— 境外業務折算賬項之匯兌差額	292	119
— 可供出售投資項目之公平價值收益/(虧損)	3	(1)
	295	118
本年度其他全面收益	1,800	773
本年度全面收益總額	42,747	44,582
應佔本年度全面收益總額：		
公司股東	41,995	43,792
非控股權益	752	790
	42,747	44,582

# 綜合財務狀況表

於二〇一三年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

	說明	2013	2012
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>258,849</b>	233,867
固定資產	11	<b>22,788</b>	18,591
聯營公司	13	<b>3,891</b>	3,825
共同控制公司	14	<b>49,643</b>	45,690
應收放款	15	<b>801</b>	587
其他金融資產	16	<b>3,375</b>	3,522
無形資產	17	<b>4,937</b>	4,699
		<b>344,284</b>	310,781
<b>流動資產</b>			
供出售物業	18	<b>132,938</b>	117,144
存貨		<b>307</b>	437
應收賬項、預付款項及其他	19	<b>18,191</b>	24,159
其他金融資產	21	<b>705</b>	711
銀行存款及現金	22	<b>16,471</b>	14,338
		<b>168,612</b>	156,789
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項	23	<b>(8,060)</b>	(9,801)
業務及其他應付賬項	24	<b>(22,753)</b>	(22,256)
已收取售樓訂金		<b>(15,031)</b>	(3,120)
稅項		<b>(5,473)</b>	(6,750)
		<b>(51,317)</b>	(41,927)
<b>流動資產淨值</b>		<b>117,295</b>	114,862
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>461,579</b>	425,643
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項	25	<b>(56,570)</b>	(61,465)
遞延稅項	26	<b>(13,803)</b>	(12,451)
其他長期負債	27	<b>(677)</b>	(768)
		<b>(71,050)</b>	(74,684)
<b>資產淨值</b>		<b>390,529</b>	350,959
<b>資本及儲備</b>			
股本	28	<b>1,335</b>	1,308
資本溢價及儲備金		<b>384,577</b>	345,251
<b>股東權益</b>		<b>385,912</b>	346,559
非控股權益		<b>4,617</b>	4,400
<b>權益總額</b>		<b>390,529</b>	350,959

董事：

郭炳江

郭炳聯

# 母公司財務狀況表

於二〇一三年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

	說明	2013	2012
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	12	<b>30,235</b>	30,213
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司往來款	20	<b>114,177</b>	100,747
銀行存款及現金		<b>25</b>	26
		<b>114,202</b>	100,773
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付賬項	24	<b>(47)</b>	(40)
<b>流動資產淨值</b>		<b>114,155</b>	100,733
<b>資產淨值</b>		<b>144,390</b>	130,946
<b>資本及儲備</b>			
股本	28	<b>1,335</b>	1,308
資本溢價及儲備金	30	<b>143,055</b>	129,638
<b>股東權益</b>		<b>144,390</b>	130,946



# 綜合現金流量表

截至二〇一三年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2013	2012
<b>經營業務</b>			
營運產生之現金流入	31(a)	<b>21,674</b>	10,163
支付香港利得稅		<b>(3,170)</b>	(1,865)
支付香港以外稅項		<b>(326)</b>	(149)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>		<b>18,178</b>	8,149
<b>投資活動</b>			
收購其他金融資產		<b>(176)</b>	(435)
聯營公司及共同控制公司還款/(借款)淨額		<b>2,084</b>	(2,924)
固定資產添置		<b>(5,312)</b>	(2,156)
投資物業添置		<b>(4,361)</b>	(3,982)
收購附屬公司	31(b)	<b>(182)</b>	-
支付電訊牌照費		<b>(813)</b>	(129)
出售投資物業所得淨額		<b>1,376</b>	601
出售其他金融資產所得		<b>738</b>	625
出售固定資產所得		<b>29</b>	62
投資項目利息收入		<b>153</b>	99
上市投資股息收入		<b>88</b>	96
非上市投資股息收入		<b>29</b>	36
聯營公司及共同控制公司股息收入		<b>1,793</b>	2,767
提供之貸款及借項		<b>(141)</b>	(368)
<b>投資活動之現金支出淨額</b>		<b>(4,695)</b>	(5,708)
<b>融資活動</b>			
銀行及其他借項		<b>9,390</b>	31,433
償還銀行及其他借項		<b>(16,161)</b>	(21,572)
應付關連公司款項增加		-	500
抵押銀行存款減少		<b>2</b>	402
超過三個月到期之銀行存款增加		<b>(2,392)</b>	-
利息支付		<b>(2,246)</b>	(1,801)
利息收入		<b>124</b>	121
發行股票所得		<b>18</b>	-
附屬公司發行股票所得		<b>7</b>	28
附屬公司回購股份支付		-	(7)
非控股權益資金投入增加		<b>810</b>	31
支付股東股息		<b>(2,699)</b>	(4,298)
支付非控股權益股息		<b>(654)</b>	(452)
<b>融資活動之現金(支出)/流入淨額</b>		<b>(13,801)</b>	4,385
<b>現金及現金等值項目(減少)/增加</b>		<b>(318)</b>	6,826
期初結存之現金及現金等值項目		<b>14,243</b>	7,411
換算外匯匯率轉變之影響		<b>64</b>	6
<b>期末結存之現金及現金等值項目</b>	31(c)	<b>13,989</b>	14,243

# 綜合權益變動表

截至二〇一三年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔							非控股 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	總額		
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
本年度溢利	-	-	-	-	-	43,080	43,080	729	43,809
本年度其他全面收益/(支出)	-	-	1	(56)	767	-	712	61	773
本年度全面收益總額	-	-	1	(56)	767	43,080	43,792	790	44,582
以權益結算之股權支付確認	-	-	65	-	-	-	65	49	114
附屬公司購股權被行使所發行之股票	-	-	(2)	-	-	-	(2)	2	-
已派中期股息	-	64	-	-	-	(2,484)	(2,420)	-	(2,420)
已派末期股息	23	4,267	-	-	-	(6,168)	(1,878)	-	(1,878)
附屬公司權益改變之調整	-	-	37	-	-	-	37	38	75
轉撥至合營項目	-	-	-	-	-	-	-	(1,205)	(1,205)
非控股權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	2	2
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(506)	(506)
於二〇一二年六月三十日 及七月一日	1,308	40,782	867	1,161	6,805	295,636	346,559	4,400	350,959
本年度溢利	-	-	-	-	-	<b>40,329</b>	<b>40,329</b>	<b>618</b>	<b>40,947</b>
本年度其他全面收益	-	-	-	<b>308</b>	<b>1,358</b>	-	<b>1,666</b>	<b>134</b>	<b>1,800</b>
本年度全面收益總額	-	-	-	<b>308</b>	<b>1,358</b>	<b>40,329</b>	<b>41,995</b>	<b>752</b>	<b>42,747</b>
購股權被行使所發行之股票	-	<b>22</b>	<b>(4)</b>	-	-	-	<b>18</b>	-	<b>18</b>
以權益結算之股權支付確認	-	-	<b>32</b>	-	-	-	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>52</b>
已派中期股息	<b>7</b>	<b>1,499</b>	-	-	-	<b>(2,524)</b>	<b>(1,018)</b>	-	<b>(1,018)</b>
已派末期股息	<b>20</b>	<b>4,577</b>	-	-	-	<b>(6,278)</b>	<b>(1,681)</b>	-	<b>(1,681)</b>
附屬公司權益改變之調整	-	-	<b>7</b>	-	-	-	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>15</b>
非控股權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	<b>99</b>	<b>99</b>
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	<b>(662)</b>	<b>(662)</b>
於二〇一三年六月三十日	<b>1,335</b>	<b>46,880</b>	<b>902</b>	<b>1,469</b>	<b>8,163</b>	<b>327,163</b>	<b>385,912</b>	<b>4,617</b>	<b>390,529</b>

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策

### a. 編製基準

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

### b. 會計政策之轉變

在本會計年度，本集團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。

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

香港財務報告準則之修訂	2009-2011年香港財務報告準則系列年度之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(經2011年修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經2011年修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產可收回金額披露 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效

<sup>2</sup> 於2014年1月1日或以後開始之會計期間生效

<sup>3</sup> 於2015年1月1日或以後開始之會計期間生效

本集團預期採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### c. 綜合賬之基本原則

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

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

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

### d. 收入

本集團主要業務收入包括物業銷售(未完成發展之物業銷售收入除外，此項收入已包括在流動負債中的已收取售樓訂金內)，經營租約租出物業租金總收入，電訊業務收入，酒店經營收入，運輸、基建及物流收入及其他業務之收入包括物業管理、建築、金融服務、電訊、互聯網基建、輔強服務及百貨公司。以上並不包括聯營公司及共同控制公司之收入。

### e. 收入之確認

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

#### (i) 物業銷售

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

#### (ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入，在租約期內以直線法確認。

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### e. 收入之確認(續)

#### (iii) 酒店經營

酒店經營之收入，在提供服務時確認。

#### (iv) 利息收入

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

#### (v) 建築

建築工程收入是根據完工程進度來確認。該法是按照在結算日時的支出佔整項工程合約的估計全部支出來量度。

#### (vi) 股息收入

投資項目的股息收入，在確定有權利收取股息時確認。

#### (vii) 互聯網服務中心設施之使用

客戶使用互聯網服務中心設施的收入根據協議期間按比例確認。

#### (viii) 電訊

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

#### (ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

#### (x) 百貨公司

經營百貨公司之貨物銷售收入，特許專櫃銷售及寄銷貨物銷售佣金於貨物風險及權益轉移時確認。

#### (xi) 貨櫃處理及貨運服務提供

貨櫃處理及貨運服務之收入，在提供服務時確認。

#### (xii) 其他收入

其他收入包括物業管理、停車場管理及保險之收入，在提供服務時確認。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### f. 附屬公司

附屬公司是指受本公司控制之公司。倘若本公司有能力控制一家公司的財務及營運政策，藉以自其業務得益，即代表控制權存在。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司財務報表內。

### g. 聯營公司

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

聯營公司之業績在綜合收益表內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

### h. 合營項目

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

#### (i) 共同控制公司

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

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

共同控制公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。而於本公司之財務狀況表內則列出成本值減減值撥備。

#### (ii) 共同控制資產

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

本集團與其他合營者所產生的應佔共同控制資產及負債根據其性質分類於財務報表內確認。而因共同控制資產上的權益而直接產生的負債及費用均已以應計基準入賬。出售或運用由本集團應佔共同控制資產產品的收入，連同本集團應佔合營項目所產生的所有費用，在相關交易經濟利益可能流入或流出本集團及其數額可被確實地計量時，均於收益表內確認。

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### i. 無形資產

#### (i) 電訊牌照

綜合傳送者牌照，給予於香港建立及維持電訊網絡及提供流動通訊服務之權利，被列為無形資產。獲頒流動通訊服務牌照及續牌後，所產生之成本(即按指定有關牌照協議期間應付最低年費之貼現值及籌備資產作擬定用途而直接應佔之成本)與相關責任一併入賬，攤銷乃於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

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

除最低年費外浮動年費(如有)將於產生時在綜合收益表確認。

#### (ii) 商譽

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

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

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

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

#### (iii) 經營權資產

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

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### j. 金融資產、金融負債及股本權益

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

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

#### (i) 按公平價值計入損益的金融資產

按公平價值計入損益的金融資產包括持作交易用途之有市價證券。於初始確認後的每個年結日，此等投資項目以公平價值入賬。公平價值的變動經確認並計入損益。

#### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是指有固定及可確定的付款及在活躍市場上沒有市場報價的非衍生金融資產，按實際利率法以攤銷成本並減去減值撥備入賬。

#### (iii) 持有至到期日投資項目

持有至到期日投資項目乃非衍生金融資產，具固定或可確定之付款及固定到期日，以及本集團管理層具有積極意向及能力持有至到期日為止。持有至到期日投資項目按公平價值加交易成本初始確認，其後按實際利率法以攤銷成本並減去任何可識別減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已減值時，減值撥備經確認並計入損益。

#### (iv) 可供出售投資項目

可供出售投資項目乃指定或並未分類為其他類別之非衍生工具。在初始確認後的每個年結日，可供出售投資項目乃按市場價格釐定之公平價值入賬。而當中公平價值的變動乃於其他全面收益中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止。屆時先於權益賬內確認的累計收益或虧損均從權益賬內剔除及確認並計入損益。任何可供出售投資項目的減值撥備即時確認並計入損益。可供出售投資項目減值撥備期後並不會透過收益表撥回。

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

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



## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### k. 衍生金融工具及對沖項目

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

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

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

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

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

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。

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

### l. 物業

#### (i) 投資物業

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

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

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

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### l. 物業(續)

#### (ii) 酒店物業

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

#### (iii) 供出售待發展/發展中物業

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

#### (iv) 供出售已落成物業存貨

在年結日未售出之已落成物業是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

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

變現淨值以此等物業於年度終結日後循正常營業程序出售所得之收益減除估計之所有銷售費用確定或管理層按市場情況作出估計。

#### (v) 其他物業

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

### m. 折舊

#### (i) 酒店物業

酒店物業及整體固定設備折舊以直線攤銷法以攤銷成本值扣除累積減值撥備，按租約年期及其預計使用年期之較短者以每年百分之零點六八至百分之二十折舊率計算。

#### (ii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

#### (iii) 網絡設備

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

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### m. 折舊(續)

#### (iv) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均按租約年期及其預計使用年期之較短者採用直線法攤銷。

#### (v) 其他固定資產

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

### n. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後初始確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。當列於賬項說明1(k)的公平價值對沖風險適用時，對沖借項賬面值按可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動調整。

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

### o. 存貨

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

### p. 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日期之外幣兌換率折算為功能貨幣。以外幣計價之金融資產及負債按年度終結日之兌換率折算為功能貨幣。對於折算引致之兌換差額均計算於收益表內。

以其相關功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及共同控制公司之資產及負債按年度終結日之兌換率折算為港幣，而收益表則以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額確認於其他全面收益。

### q. 遞延稅項

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

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

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### r. 撥備

如本集團就過往事件承擔現有責任，而履行責任可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。

### s. 退休福利支出

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

### t. 股權支付

相應授出購股權所獲服務之公平價值按購股權授出日之公平價值釐定，並隨權益賬內資本儲備之增加在歸屬期間以直線法列作開支。本集團於各報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於歸屬期間在損益中確認修訂原先估計之影響(如有)，此已計算的支出將反映經修訂的估算，並同時在資本儲備作出相應之調整。

購股權獲行使時，先前於資本儲備中確認之金額將轉移至資本溢價。當購股權被收回、失效或註銷、已在歸屬期間之後或直至到期日仍未行使，先前於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

## 2 分部資料

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

### (a) 分部收入及業績

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

截至二〇一三年六月三十日止年度

	本公司及 附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	15,561	6,124	761	320	16,322	6,444
中國內地	866	(291)	2,744	964	3,610	673
新加坡	-	-	128	73	128	73
	16,427	5,833	3,633	1,357	20,060	7,190
物業租賃						
香港	10,821	8,211	2,468	2,038	13,289	10,249
中國內地	1,929	1,377	138	90	2,067	1,467
新加坡	-	-	663	520	663	520
	12,750	9,588	3,269	2,648	16,019	12,236
酒店經營	3,383	727	654	210	4,037	937
電訊	12,067	1,136	-	-	12,067	1,136
運輸、基建及物流	3,475	988	2,678	162	6,153	1,150
其他業務	5,691	1,175	289	78	5,980	1,253
	53,793	19,447	10,523	4,455	64,316	23,902
其他淨收益		985		-		985
未分配的行政費用		(1,132)		-		(1,132)
未計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		19,300		4,455		23,755
投資物業之 公平價值增加		19,187		4,837		24,024
已計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		38,487		9,292		47,779
淨財務支出		(1,887)		(289)		(2,176)
稅前溢利		36,600		9,003		45,603
稅項						
— 集團		(3,342)		-		(3,342)
— 聯營公司		-		(45)		(45)
— 共同控制公司		-		(1,269)		(1,269)
本年度溢利		33,258		7,689		40,947

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 2 分部資料(續)

### (a) 分部收入及業績(續)

截至二〇一二年六月三十日止年度

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

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，分別為港幣五億零七百萬元(二〇一二年：港幣一億六千八百萬元)及港幣四億六千二百萬元(二〇一二年：港幣四千三百萬元)。有關物業銷售收入將於物業落成之財政年度內確認。

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

其他淨收益主要包括來自出售投資物業溢利，股票及債券投資項目收入。

## 2 分部資料(續)

### (b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按報告及經營分部分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	資產總值	負債總值
<b>於二〇一三年六月三十日</b>				
物業發展				
香港	115,723	1,407	117,130	(14,903)
中國內地	26,873	4,323	31,196	(9,064)
新加坡	-	311	311	-
	142,596	6,041	148,637	(23,967)
物業投資				
香港	208,425	33,200	241,625	(2,925)
中國內地	53,555	5,650	59,205	(1,835)
新加坡	-	4,711	4,711	-
	261,980	43,561	305,541	(4,760)
酒店經營	14,538	1,137	15,675	(436)
電訊	7,107	-	7,107	(3,447)
運輸、基建及物流	4,897	2,581	7,478	(1,074)
其他業務	4,051	214	4,265	(3,084)
	435,169	53,534	488,703	(36,768)
銀行存款及現金			16,471	-
其他金融資產			4,080	-
銀行及其他借項			-	(64,630)
未分配的公司資產/(負債)			3,642	(1,693)
稅項			-	(5,473)
遞延稅項			-	(13,803)
資產/(負債)總額			512,896	(122,367)
<b>於二〇一二年六月三十日</b>				
物業發展				
香港	111,922	1,862	113,784	(8,915)
中國內地	22,568	4,342	26,910	(3,476)
新加坡	-	609	609	-
	134,490	6,813	141,303	(12,391)
物業投資				
香港	186,594	30,955	217,549	(2,824)
中國內地	49,198	4,462	53,660	(1,241)
新加坡	-	3,596	3,596	-
	235,792	39,013	274,805	(4,065)
酒店經營	11,049	1,151	12,200	(350)
電訊	6,049	-	6,049	(3,851)
運輸、基建及物流	5,174	2,361	7,535	(1,008)
其他業務	3,605	177	3,782	(2,755)
	396,159	49,515	445,674	(24,420)
銀行存款及現金			14,338	-
其他金融資產			4,233	-
銀行及其他借項			-	(71,266)
未分配的公司資產/(負債)			3,325	(1,724)
稅項			-	(6,750)
遞延稅項			-	(12,451)
資產/(負債)總額			467,570	(116,611)

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 2 分部資料(續)

### (c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和分部資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除 的折舊及攤銷		分部資產增加	
	2013	2012	2013	2012
供出售之物業發展	12	11	14,514	29,234
供租賃之物業投資	-	-	4,611	4,177
酒店經營	396	328	3,804	993
電訊	719	602	1,250	940
運輸、基建及物流	366	358	40	35
其他業務	200	211	213	188
未分配的公司資產	31	28	3	18
	<b>1,724</b>	1,538	<b>24,435</b>	35,585

### (d) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	2013	2012
香港	49,828	65,270
中國內地	3,230	2,770
其他	735	360
	<b>53,793</b>	68,400

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2013			2012		
	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	綜合
香港	231,057	38,539	269,596	205,983	36,506	242,489
中國內地	55,244	9,973	65,217	50,910	8,804	59,714
新加坡	-	5,022	5,022	-	4,205	4,205
其他	273	-	273	264	-	264
	<b>286,574</b>	<b>53,534</b>	<b>340,108</b>	257,157	49,515	306,672
應收放款			801			587
其他金融資產			3,375			3,522
非流動資產總額			<b>344,284</b>			310,781



### 3 淨財務支出

	2013	2012
利息支出		
銀行借款及透支	1,236	1,175
須於五年內全數償還之其他借項	386	357
不須於五年內全數償還之其他借項	722	416
	<b>2,344</b>	1,948
名義非現金利息	93	101
減：撥作資本性支出之金額	(416)	(395)
	<b>2,021</b>	1,654
銀行存款之利息收入	(134)	(122)
	<b>1,887</b>	1,532

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎2.46%至7.74%（二〇一二年：1.98%至8.18%）予以資本化。

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

### 4 稅前溢利

	2013	2012
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	8,516	20,665
存貨銷售成本	6,777	4,676
酒店物業折舊及攤銷	304	261
其他物業、機器及設備折舊	1,018	927
無形資產攤銷（包括在銷售成本內）	402	350
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	1,282	1,072
僱員開支（包括董事酬金及退休計劃供款）	5,675	5,054
股權支付	52	114
核數師酬金	19	18
可供出售投資項目減值撥備	4	23
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	20	83
及計入：		
股息收入：		
上市投資	88	96
非上市投資	29	36
利息收入：		
上市債務證券	69	71
非上市債務證券	1	8
售出可供出售投資項目溢利	117	65
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	4	-
出售固定資產溢利	7	17

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 5 董事酬金及五名最高薪酬人員

於本年度付予及應付本公司董事酬金總額如下：

董事姓名	說明	薪金、津貼		酌情花紅	退休福利 計劃供款	(說明f) 股權支付	2013	2012
		袍金	及實物利益				酬金總額	酬金總額
<b>執行董事</b>								
郭炳江		0.33	1.97	0.22	0.19	0.38	3.09	3.22
郭炳聯		0.51	2.04	0.23	0.19	0.38	3.35	3.45
黃植榮		0.30	10.57	6.43	0.76	0.38	18.44	18.16
雷 霆	a	0.30	6.10	10.89	0.56	1.14	18.99	2.57
陳鉅源		0.31	4.85	6.55	0.45	0.38	12.54	12.50
鄺 準		0.30	2.65	2.45	-	0.38	5.78	5.47
陳國威		0.30	6.12	10.56	0.30	0.57	17.85	16.23
<b>非執行董事</b>								
李兆基		0.31	-	-	-	-	0.31	0.11
郭炳湘		0.33	-	-	-	-	0.33	0.13
胡寶星		0.30	-	-	-	-	0.30	0.10
關卓然		0.42	-	-	-	-	0.42	0.18
黃奕鑑		0.54	-	-	-	-	0.54	0.30
<b>獨立非執行董事</b>								
葉迪奇		0.60	-	-	-	-	0.60	0.35
王于漸		0.44	-	-	-	-	0.44	0.22
李家祥		0.88	-	-	-	-	0.88	0.63
馮國綸		0.30	-	-	-	-	0.30	0.10
梁乃鵬	b	0.37	-	-	-	-	0.37	-
梁樺涇	b	0.45	-	-	-	-	0.45	-
梁高美懿	c	0.10	-	-	-	-	0.10	-
<b>以往董事</b>								
鄺肖卿	d	-	-	-	-	-	-	0.05
盧超駿	d	-	-	-	-	-	-	0.07
陳啟銘	e	-	-	-	-	-	-	6.75
二〇一三年總額		<b>7.39</b>	<b>34.30</b>	<b>37.33</b>	<b>2.45</b>	<b>3.61</b>	<b>85.08</b>	70.59
二〇一二年總額		3.22	33.33	25.83	2.10	6.11		

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(二〇一二年：三名)。

## 5 董事酬金及五名最高薪酬人員 (續)

至於付予其餘二名(二〇一二年：二名)人員之酬金詳情如下：

	2013	2012
薪金、津貼及實物利益	15.59	14.90
酌情花紅	22.45	18.02
退休福利計劃供款	1.50	1.42
股權支付(說明f)	6.90	15.20
	<b>46.44</b>	49.54

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍		僱員人數	僱員人數
港幣 百萬元	港幣 百萬元		
14.5	– 15.0	1	1
31.5	– 32.0	1	–
34.5	– 35.0	–	1
		<b>2</b>	<b>2</b>

說明：

- (a) 雷霆先生於二〇一二年四月十二日獲委任為執行董事。由二〇一一年七月一日至任命為執行董事之日的酬金為港幣一千四百五十三萬元。截至二〇一二年六月三十日止年度，他為本集團五名最高薪酬人員之其中一名，總酬金為港幣一千七百一十萬元。
- (b) 梁乃鵬博士及梁權涇先生於二〇一二年七月一日獲委任為獨立非執行董事。
- (c) 梁高美懿女士於二〇一三年三月一日獲委任為獨立非執行董事。
- (d) 鄭肖卿女士及盧超駿先生於二〇一一年十二月八日退任非執行董事。
- (e) 陳啟銘先生於二〇一二年三月二十八日不再擔任執行董事的職位。其薪金、津貼及實物利益包括港幣二百九十四萬元之有薪假期及服務酬金。
- (f) 股權支付是給予公司僱員(包括公司董事)以授出日期釐定的購股權之公平價值及按權益歸屬期列作開支。

## 6 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至百分之十不等。

本集團根據中國省市政府有關規定，向由地方政府管理的養老退休保險基金作出供款。有關期間之供款率一般按僱員每月薪金之百分之十至百分之二十二不等。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 6 僱員退休福利計劃 (續)

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

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣二億七千九百萬元(二〇一二年：港幣二億四千四百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇一二年：港幣二百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

## 7 稅項

	2013	2012
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	2,097	3,313
往年準備之(高估)/低估	(79)	17
	2,018	3,330
香港以外稅項	233	275
往年準備之高估	(2)	-
	231	275
	2,249	3,605
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	385	1,156
其他暫時差異之產生及回撥	708	523
	1,093	1,679
	3,342	5,284

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇一二年：16.5%)計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2013	2012
未計入所佔聯營公司及共同控制公司業績前之稅前溢利	36,600	42,938
按香港利得稅稅率16.5%(二〇一二年：16.5%)計算之稅項	6,039	7,085
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	299	738
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(3,058)	(2,588)
使用前期未被確認的稅項虧損	(100)	(36)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	220	22
往年準備之(高估)/低估	(81)	17
其他	23	46
稅項支出	3,342	5,284

## 8 股息

	2013	2012
年內派發已確認的股息：		
二〇一二年末期股息每股港幣二元四角以二十六億一千六百萬股計 (二〇一二年：二〇一一年末期股息每股港幣二元四角 以二十五億七千萬股計)	6,278	6,168
二〇一三年中期股息每股港幣九角五仙以二十六億五千七百萬股計 (二〇一二年：每股港幣九角五仙以二十六億一千五百萬股計)	2,524	2,484
	<b>8,802</b>	8,652
建議派發末期股息每股港幣二元四角以二十六億七千一百萬股計 (二〇一二年：每股港幣二元四角以二十六億一千六百萬股計)	6,410	6,278

## 9 每股溢利

### (a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣四百零三億二千九百萬元(二〇一二年：港幣四百三十億八千萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十六億四千零七萬五千九百二十九股(二〇一二年：二十五億九千零三十六萬六千四百一十三股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十六億四千零十三萬七千零六十三股(二〇一二年：二十五億九千零五十二萬四千七百四十三股)，此乃包括年內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數六萬一千一百三十四股(二〇一二年：十五萬八千三百三十股)計算。

### (b) 每股基礎溢利

此外，集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百八十六億一千九百萬元(二〇一二年：港幣二百一十六億七千八百萬元)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：

	2013	2012
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	40,329	43,080
投資物業公平價值之增加	(19,187)	(19,482)
相關遞延稅項計入之影響	385	1,156
出售投資物業公平價值已變現收益	1,571	674
所佔聯營公司及共同控制公司業績		
– 投資物業之公平價值收益	(4,837)	(3,873)
– 相關遞延稅項計入之影響	316	57
	<b>(21,752)</b>	(21,468)
非控股權益	42	66
投資物業估值變動淨額之影響	<b>(21,710)</b>	(21,402)
公司股東應佔基礎溢利	<b>18,619</b>	21,678

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 10 投資物業

### 本集團

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一一年七月一日	188,703	24,160	212,863
添置	574	3,602	4,176
落成後轉撥	8,374	(8,374)	-
撥自			
- 發展中物業	-	264	264
- 供出售物業	-	2,026	2,026
- 其他固定資產	7	-	7
出售	(475)	-	(475)
撥往			
- 供出售物業	-	(2,055)	(2,055)
- 合營項目	-	(3,253)	(3,253)
- 其他物業	(11)	-	(11)
匯兌差額	593	250	843
公平價值之增加	17,027	2,455	19,482
於二〇一二年六月三十日及七月一日	214,792	19,075	233,867
收購附屬公司所得	<b>287</b>	-	<b>287</b>
添置	<b>889</b>	<b>3,721</b>	<b>4,610</b>
落成後轉撥	<b>3,694</b>	<b>(3,694)</b>	-
重建轉撥	<b>(379)</b>	<b>379</b>	-
由供出售物業重新劃定	-	<b>760</b>	<b>760</b>
出售	<b>(841)</b>	-	<b>(841)</b>
撥往其他物業	<b>(143)</b>	-	<b>(143)</b>
匯兌差額	<b>905</b>	<b>217</b>	<b>1,122</b>
公平價值之增加	<b>18,455</b>	<b>732</b>	<b>19,187</b>
於二〇一三年六月三十日	<b>237,659</b>	<b>21,190</b>	<b>258,849</b>

## 10 投資物業 (續)

(b) 以上物業之估值包括：

	2013	2012
持有之香港物業		
長期契約 (不少於五十年)	<b>31,062</b>	28,744
中期契約 (少於五十年但不少於十年)	<b>174,863</b>	156,420
持有之香港以外物業		
長期契約 (不少於五十年)	<b>1,485</b>	1,417
中期契約 (少於五十年但不少於十年)	<b>51,439</b>	47,286
	<b>258,849</b>	233,867

(c) 投資物業重估

本集團投資物業已於二〇一三年六月三十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。已落成投資物業估值以收入淨額資本化為基礎，並參考租賃期滿後新訂租金潛在變化，以及參照可比較之相關物業市場買賣交易。發展中投資物業則參照可比較之物業買賣交易，並參考已產生的建築成本及估計日後完成物業發展所需之建築成本後而作出估值。

(d) 本年度本集團出售投資物業溢利為港幣五億三千五百萬元 (二〇一二年：港幣一億二千六百萬元)。

(e) 本年度投資物業租金總收入及直接經營成本分別為港幣一百二十二億一千三百萬元 (二〇一二年：港幣一百零九億一千五百萬元) 及港幣二十九億九千三百萬元 (二〇一二年：港幣二十七億八千七百萬元)。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 11 固定資產

### 本集團

#### (a) 本年度變動情況

	酒店物業	發展中物業	其他物業	網絡設備	其他 固定資產	總值
成本						
於二〇一一年七月一日	10,151	1,875	5,198	3,479	3,792	24,495
添置	242	737	111	728	367	2,185
落成後轉撥	-	(161)	161	-	-	-
撥自己落成投資物業	-	-	11	-	-	11
出售	-	-	-	(229)	(261)	(490)
撥往						
— 已落成投資物業	-	-	(6)	-	(8)	(14)
— 發展中投資物業	-	(264)	-	-	-	(264)
匯兌差額	-	-	-	-	7	7
於二〇一二年六月三十日及七月一日	10,393	2,187	5,475	3,978	3,897	25,930
收購附屬公司所得	-	-	-	-	9	9
添置	521	3,211	58	1,072	470	5,332
落成後轉撥	2,100	(2,175)	-	-	75	-
撥自己落成投資物業	-	-	143	-	-	143
出售	-	-	-	(124)	(83)	(207)
匯兌差額	43	11	1	-	8	63
於二〇一三年六月三十日	13,057	3,234	5,677	4,926	4,376	31,270
累積折舊						
於二〇一一年七月一日	1,706	-	1,269	1,580	2,044	6,599
年度折舊	261	-	110	398	419	1,188
撥往已落成投資物業	-	-	-	-	(7)	(7)
出售	-	-	-	(219)	(226)	(445)
匯兌差額	-	-	-	-	4	4
於二〇一二年六月三十日及七月一日	1,967	-	1,379	1,759	2,234	7,339
年度折舊	304	-	129	468	421	1,322
出售	-	-	-	(105)	(80)	(185)
匯兌差額	2	-	-	-	4	6
於二〇一三年六月三十日	2,273	-	1,508	2,122	2,579	8,482
二〇一三年六月三十日賬面淨值	10,784	3,234	4,169	2,804	1,797	22,788
二〇一二年六月三十日賬面淨值	8,426	2,187	4,096	2,219	1,663	18,591



## 11 固定資產 (續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

	2013	2012
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)		
酒店物業	1,062	1,039
其他物業	2,399	2,280
	<b>3,461</b>	3,319
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	8,025	5,671
發展中物業	2,737	1,809
其他物業	1,770	1,816
	<b>12,532</b>	9,296
持有之香港以外物業		
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	1,697	1,716
發展中物業	497	378
	<b>2,194</b>	2,094
	<b>18,187</b>	14,709

## 12 附屬公司

本公司

	2013	2012
非上市公司股份，成本值	30,235	30,213

各主要附屬公司資料載列於二〇一三年年報中的「主要附屬公司」一節內。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 13 聯營公司

### 本集團

	2013	2012
非上市公司股份，成本值減減值撥備	36	36
香港上市公司股份，成本值	585	585
所佔收購後儲備	2,661	2,371
	<b>3,282</b>	2,992
應收聯營公司往來款	609	833
	<b>3,891</b>	3,825
香港上市公司股票市值	2,139	1,946

除按市場利率計息款項港幣二億九千二百萬元(二〇一二年：港幣五億七千八百萬元)外，應收聯營公司往來款均為無抵押、免息、無固定還款期及可於各股東同意時償還。

本集團於其聯營公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2013	2012
非流動資產	3,457	3,212
流動資產	2,223	2,605
流動負債	(818)	(892)
非流動負債	(1,580)	(1,933)
資產淨值	<b>3,282</b>	2,992
收入	3,135	2,448
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	117	104
本年度溢利	460	256

各主要聯營公司資料載列於二〇一三年年報中的「主要聯營公司」一節內。

## 14 共同控制公司

### 本集團

	2013	2012
非上市公司股份，成本值減減值撥備	3,000	3,028
所佔收購後儲備	37,827	31,993
	40,827	35,021
應收共同控制公司往來款	8,816	10,669
	49,643	45,690

除按市場利率計息款項港幣二十二億四千三百萬元(二〇一二年：港幣四十三億零三百萬元)外，其他應收共同控制公司往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

本集團於其共同控制公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2013	2012
非流動資產	59,891	54,435
流動資產	16,147	13,747
流動負債	(12,609)	(10,916)
非流動負債	(22,602)	(22,245)
資產淨值	40,827	35,021
收入	7,389	5,213
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	4,404	3,712
本年度溢利	7,229	5,899

各主要共同控制公司資料載列於二〇一三年年報中的「主要共同控制公司」一節內。

## 15 應收放款

### 本集團

	2013	2012
應收放款	840	623
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(39)	(36)
	801	587

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

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 15 應收放款(續)

於二〇一三年六月三十日，百分之二(二〇一二年：百分之二)應收放款已逾期但並無減值。其中百份之一百(二〇一二年：百分之九十九)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項與多名已評估其信用狀況、抵押品及於報告日期後還款之獨立客戶有關。其信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收放款的減值撥備是在準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收放款內撇銷。於二〇一三年六月三十日及二〇一二年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

## 16 其他金融資產

本集團

	2013	2012
<b>可供出售債務證券</b>		
海外上市債務證券	871	817
香港上市債務證券	153	151
非上市債務證券	57	58
	<b>1,081</b>	1,026
<b>可供出售股本證券</b>		
海外上市股本證券	894	812
香港上市股本證券	1,101	1,312
非上市股本證券	299	372
	<b>2,294</b>	2,496
	<b>3,375</b>	3,522
<b>上市證券市值</b>		
海外上市	1,765	1,629
香港上市	1,254	1,463
	<b>3,019</b>	3,092

## 17 無形資產

### 本集團

	經營權資產	商譽	電訊牌照	總值
成本				
於二〇一一年七月一日、 二〇一二年六月三十日及七月一日	6,930	35	1,852	8,817
添置	-	-	640	640
二〇一三年六月三十日	<b>6,930</b>	<b>35</b>	<b>2,492</b>	<b>9,457</b>
累積攤銷				
於二〇一一年七月一日	3,340	-	428	3,768
攤銷	258	-	92	350
於二〇一二年六月三十日及七月一日	3,598	-	520	4,118
攤銷	<b>258</b>	<b>-</b>	<b>144</b>	<b>402</b>
於二〇一三年六月三十日	<b>3,856</b>	<b>-</b>	<b>664</b>	<b>4,520</b>
於二〇一三年六月三十日賬面淨值	<b>3,074</b>	<b>35</b>	<b>1,828</b>	<b>4,937</b>
於二〇一二年六月三十日賬面淨值	3,332	35	1,332	4,699

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

商譽為收購成本高於本集團應佔收購附屬公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。於年結日，已就該業務的賬面值及可收回數額作出比較進行減值測試。

電訊牌照指牌照應付年費於有效期內的貼現值，按其有限使用期十二至十五年以直線法攤銷。其相關合同責任之非即期及即期部分分別於其他長期負債及其他應付賬項記賬。

## 18 供出售物業

### 本集團

	2013	2012
供出售待發展物業	<b>62,071</b>	47,399
供出售發展中物業	<b>56,214</b>	54,325
供出售已落成物業存貨	<b>14,653</b>	15,420
	<b>132,938</b>	117,144

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 19 應收賬項、預付款項及其他

### 本集團

	說明	2013	2012
應收賬項、按金及預付款項		<b>14,188</b>	18,546
收購物業按金		<b>3,331</b>	4,590
應收顧客合約工程款項	19a	<b>79</b>	81
短期放款		<b>36</b>	109
衍生金融工具	19b	<b>557</b>	833
		<b>18,191</b>	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六十五億三千四百萬元(二〇一二年：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八十八(二〇一二年：百分之九十四)，六十一至九十天佔百分之一(二〇一二年：百分之一)，而超過九十天則為百分之十一(二〇一二年：百分之五)。

於二〇一三年六月三十日，百分之二十二(二〇一二年：百分之十一)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之七十七(二〇一二年：百分之七十八)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項由與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收貿易賬項的減值撥備是在準備賬內列賬，但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收貿易賬項內撇銷。於二〇一三年六月三十日及二〇一二年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

### 19a. 應收/(付)顧客合約工程款項

#### 本集團

	說明	2013	2012
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		<b>1,209</b>	646
減：進度付款		<b>(1,137)</b>	(585)
		<b>72</b>	61
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	19	<b>79</b>	81
列入流動負債內之應付顧客款項	24	<b>(7)</b>	(20)
		<b>72</b>	61

## 19 應收賬項、預付款項及其他(續)

### 19b. 衍生金融工具

	說明	2013		2012	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	19 & 24				
– 利率掉期		472	–	689	–
– 貨幣掉期		85	87	144	–
		<b>557</b>	<b>87</b>	833	–

於年結日，本集團持有未到期的公平價值對沖工具，用以對沖本集團定息借款的公平價值利率風險之定息轉浮息利率掉期合約及貨幣掉期合約(用以對沖償還外幣債項本金)分析如下：

	名義本金	
	2013	2012
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
– 一年內	–	150
– 一年後及五年內	2,200	2,200
– 五年後	1,923	1,923
	<b>4,123</b>	4,273
貨幣掉期合約到期日		
– 一年內	–	140
– 一年後及五年內	490	490
– 五年後	6,208	3,880
	<b>6,698</b>	4,510

定息轉浮息利率掉期合約以香港銀行同業拆息加加權平均息差每年百分之零點四八(二〇一二年：百分之零點四八)將定息掉換至浮息。貨幣掉期合約將外幣利率轉為港幣定息及浮息利率，有效利率分別為百分之四(二〇一二年：百分之四點一一)及香港銀行同業拆息加加權平均息差百分之一點六五(二〇一二年：百分之一點六五)。掉期合約於年結日以公平價值計算，年內其公平價值減少為港幣三億六千三百萬元(二〇一二年：增加港幣二億七千三百萬元)，連同相應減少同等數額有對沖風險之被對沖借款公平價值一併被確認於收益表內。

## 20 應收附屬公司往來款

### 本公司

應收附屬公司往來款是無抵押、免息及於要求時償還。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 21 其他金融資產

本集團

	2013	2012
<b>按公平價值計入損益的金融資產</b>		
海外上市股本證券	10	30
香港上市股本證券	576	558
	<b>586</b>	588
<b>一年內到期之可供出售債務證券</b>		
海外上市債務證券	119	24
香港上市債務證券	-	20
	<b>119</b>	44
<b>持有至到期日之一年內到期之債務證券</b>		
海外上市債務證券(二〇一二年市值：港幣七千八百萬元)	-	79
	<b>705</b>	711

## 22 銀行存款及現金

銀行存款附有當時市場利率之利息。集團的銀行存款及現金約百分之五十七為港元(二〇一二年：百分之三十五)，百分之三十二為人民幣(二〇一二年：百分之二十)，百分之十為美元(二〇一二年：百分之四十四)及百分之一為其他貨幣(二〇一二年：百分之一)。

## 23 銀行及其他借項

本集團

	說明	2013	2012
無抵押銀行透支		83	86
一年內須償還之長期銀行及其他借項	25	7,977	9,715
		<b>8,060</b>	9,801



## 24 業務及其他應付賬項

說明	2013		2012	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	<b>19,917</b>	<b>47</b>	20,206	40
應付顧客合約工程款項	7	-	20	-
應付非控股權益	<b>2,742</b>	-	2,030	-
衍生金融工具	87	-	-	-
	<b>22,753</b>	<b>47</b>	22,256	40

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣二十一億零八百萬元(二〇一二年：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七十二(二〇一二年：百分之七十二)，六十一天至九十天佔百分之三(二〇一二年：百分之二)，而超過九十天則為百分之二十五(二〇一二年：百分之二十六)。

應付非控股權益款項為免息，無抵押及沒有固定還款期。

## 25 銀行及其他借項

### 本集團

	2013	2012
無抵押銀行透支	<b>83</b>	86
長期銀行及其他借款	<b>64,547</b>	71,180
	<b>64,630</b>	71,266

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

說明	2013	2012
<b>有抵押銀行借款，其償還期為</b>		
一年內	<b>220</b>	5,119
一年後及兩年內	<b>1,111</b>	57
兩年後及五年內	<b>290</b>	725
五年後	<b>51</b>	56
	<b>1,672</b>	5,957
<b>無抵押銀行借款，其償還期為</b>		
一年內	<b>7,257</b>	1,453
一年後及兩年內	<b>7,547</b>	8,742
兩年後及五年內	<b>12,030</b>	24,828
五年後	<b>1,764</b>	-
	<b>28,598</b>	35,023
<b>其他無抵押借款，其償還期為</b>		
一年內	-	2,643
一年後及兩年內	<b>611</b>	-
兩年後及五年內	<b>11,445</b>	11,940
五年後	<b>21,721</b>	15,117
	<b>33,777</b>	29,700
<b>應付關連公司款項，其償還期為</b>		
一年內	<b>500</b>	500
	<b>64,547</b>	71,180
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	23 <b>(7,977)</b>	(9,715)
	<b>56,570</b>	61,465

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 25 銀行及其他借項(續)

長期借項之公平價值是於年結日以當時市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算如下：

	賬面值		公平價值	
	2013	2012	2013	2012
有抵押銀行借款	1,451	838	1,451	838
無抵押銀行借款	21,341	33,570	21,371	33,570
其他無抵押借款	33,778	27,057	34,371	28,565
	56,570	61,465	57,193	62,973

- (a) 於二〇一三年六月三十日，本集團訂立總名義金額為港幣四十一億二千三百萬元(二〇一二年：港幣四十二億七千三百萬元)之定息轉浮息利率掉期合約來對沖於若干定息借款上有關公平價值利率風險，並訂立總名義金額為港幣六十六億九千八百萬元(二〇一二年：港幣四十五億一千萬元)之貨幣掉期合約來對沖外幣債項之本金償還(見賬項說明第19b項)。借項賬面值包括按攤銷成本計算之項目及可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動成分。
- (b) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，是以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (c) 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇二七年五月(二〇一二年：二〇二七年五月)，借款利率適當時作對沖後，於年結日實際利率為每年百分三點二五(二〇一二年：百分之三點零二)。
- (d) 以不同貨幣為單位(貨幣掉期後)的借項賬面值如下：

	2013	2012
港幣	35,609	44,672
美元	17,612	13,989
人民幣	11,409	12,529
其他貨幣	-	76
	64,630	71,266

- (e) 應付關連公司款項無抵押，實際利率為每年百分之零點四六(二〇一二年：百分之零點四八)，並有定期償還條款。實際利率參考香港銀行同業拆息加息差釐定。該關連公司為本公司若干董事為受益人之某些酌情信託所控制。

## 26 遞延稅項

### 本集團

遞延稅項結餘之賬面值及年度的變動如下：

	加速稅項折舊	物業重估	稅項虧損	其他	總計
於二〇一一年七月一日	3,193	8,030	(632)	19	10,610
在收益表扣減	380	1,156	132	11	1,679
匯兌差額	9	153	(1)	1	162
於二〇一二年六月三十日及 二〇一二年七月一日	3,582	9,339	(501)	31	12,451
收購附屬公司	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>	<b>24</b>
在收益表扣減	<b>600</b>	<b>385</b>	<b>75</b>	<b>33</b>	<b>1,093</b>
匯兌差額	<b>17</b>	<b>223</b>	<b>(6)</b>	<b>1</b>	<b>235</b>
於二〇一三年六月三十日	<b>4,230</b>	<b>9,947</b>	<b>(439)</b>	<b>65</b>	<b>13,803</b>

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣四十億零八百萬元（二〇一二年：港幣三十四億二千一百萬元），其中港幣八百萬元（二〇一二年：港幣七百萬元）之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇一八年（二〇一二年：二〇一七年）。確認該等未被確認的稅項虧損，視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

## 27 其他長期負債

### 本集團

	2013	2012
資產報廢及其他責任	<b>62</b>	61
電訊牌照之合同責任	<b>615</b>	707
	<b>677</b>	768

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 28 股本

	2013		2012	
	股數百萬股	金額	股數百萬股	金額
法定： 每股面值港幣五角之普通股				
期初及期末	2,900	1,450	2,900	1,450
已發行及繳足： 每股面值港幣五角之普通股				
期初	2,616	1,308	2,570	1,285
發行股票	55	27	46	23
期末	2,671	1,335	2,616	1,308

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港幣五角的股份，合共四千一百零三萬三千二百一十八股新股，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。

於二〇一三年四月二十五日，本公司根據於二〇一三年三月十九日公佈以股代息計劃，以港幣一百零七元四角四仙發行及分配每股面值港幣五角的股份，合共一千四百零一萬九千三百四十三股新股，給予就二〇一三年中期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，經行使購股權發行十六萬股股份。

於截至二〇一二年六月三十日止年度內，發行的新股如下：

於二〇一二年一月十九日，本公司根據於二〇一一年十二月十九日公佈以股代息計劃，以港幣九十五元零二仙發行及分配每股面值港幣五角的股份，合共四千五百一十四萬六千一百七十一股新股，給予就二〇一一年末期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

於二〇一二年四月二十七日，本公司根據於二〇一二年三月十九日公佈以股代息計劃，以港幣一百一十七元一角發行及分配每股面值港幣五角的股份，合共五十五萬零六百九十二股新股，給予就二〇一二年中期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

## 29 購股權計劃

本公司於二〇一二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。本公司授出之購股權計劃詳情及年內已授出購股權公平價值之評估已載列於二〇一三年年報內之董事局報告書內。

## 29 購股權計劃 (續)

### 前購股權計劃

年內，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。

(i) 在前購股權計劃下，本年度用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				於2013年 6月30日
			於2012年 7月1日	本年度授出	本年度行使	本年度失效 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	4,480,000	-	(134,000)	(314,000)	4,032,000
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	-	(26,000)	(484,000)	2,356,000
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	-	(32,000)	1,376,000
			<b>7,346,000</b>	<b>1,408,000</b>	<b>(160,000)</b>	<b>(830,000)</b>	<b>7,764,000</b>
加權平均行使價(港幣)			<b>113.55</b>	<b>96.15</b>	<b>112.29</b>	<b>114.02</b>	<b>110.37</b>

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				於2012年 6月30日
			於2011年 7月1日	本年度授出	本年度行使	本年度失效 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	4,704,000	-	-	(224,000)	4,480,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	-	2,982,000	-	(116,000)	2,866,000
			4,704,000	2,982,000	-	(340,000)	7,346,000
加權平均行使價(港幣)			111.40	116.90	-	113.28	113.55

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 29 購股權計劃 (續)

### 前購股權計劃 (續)

(ii) 於截至二〇一三年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日之 每股市價	購股權數目	所得金額
2013年1月3日	港幣111.40元	港幣117.70元	14,000	1
2013年1月18日	港幣116.90元	港幣127.90元	7,000	1
2013年1月21日	港幣116.90元	港幣129.40元	13,000	1
2013年1月22日	港幣111.40元	港幣129.60元	60,000	7
2013年1月23日	港幣111.40元	港幣128.50元	8,000	1
2013年1月24日	港幣116.90元	港幣130.50元	6,000	1
2013年1月25日	港幣111.40元	港幣129.90元	7,000	1
2013年1月28日	港幣111.40元	港幣129.30元	24,000	3
2013年1月31日	港幣111.40元	港幣127.30元	14,000	1
2013年2月26日	港幣111.40元	港幣117.30元	7,000	1
			160,000	18

於截至二〇一二年六月三十日止年度內並無購股權被行使。

### 新購股權計劃

於截至二〇一三年六月三十日止年度內，並無任何購股權根據新購股權計劃被授出。

## 30 資本溢價及儲備金

本公司

	資本溢價	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇一一年七月一日	36,451	5,355	77,522	119,328
本年度溢利	-	-	14,566	14,566
已派截至二〇一一年六月三十日末期股息	4,267	-	(6,168)	(1,901)
已派本年度中期股息	64	-	(2,484)	(2,420)
以權益結算之股權支付確認	-	65	-	65
於二〇一二年六月三十日及七月一日	40,782	5,420	83,436	129,638
購股權被行使所發行的股票	22	(4)	-	18
本年度溢利	-	-	16,093	16,093
已派截至二〇一二年六月三十日末期股息	4,577	-	(6,278)	(1,701)
已派本年度中期股息	1,499	-	(2,524)	(1,025)
以權益結算之股權支付確認	-	32	-	32
於二〇一三年六月三十日	46,880	5,448	90,727	143,055

於二〇一三年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣九百零七億二千七百萬元(二〇一二年：港幣八百三十四億三千六百萬元)。

## 31 綜合現金流量表說明

### (a) 營業溢利與營運產生之現金流入對賬

	2013	2012
投資物業公平價值變動前之營業溢利	19,300	24,988
折舊及攤銷	1,724	1,538
資產減值	4	23
出售投資物業溢利	(535)	(126)
出售固定資產溢利	(7)	(17)
出售可供出售投資項目溢利	(117)	(65)
投資項目股息收入	(117)	(132)
利息收入	(169)	(139)
股權支付	52	114
匯兌差額	(116)	46
<b>營運資金變動前之營業溢利</b>	<b>20,019</b>	26,230
供出售物業減少	263	11,276
供出售待發展物業增加	(14,471)	(29,090)
存貨減少	130	42
應收賬項、預付款項及其他減少/(增加)	4,147	(293)
按公平價值計入損益的金融資產減少	2	56
業務及其他應付賬項(減少)/增加	(327)	2,347
已收取售樓訂金增加/(減少)	11,911	(405)
<b>營運產生之現金流入</b>	<b>21,674</b>	10,163

### (b) 收購附屬公司現金流出淨額分析 — 收購資產

二〇一三年四月，本集團增購北京新城廣場房地產有限公司百分之六十權益至總權益百分之一百，該公司於北京擁有投資物業。

於收購日之可識別資產及負債如下：

投資物業	287
固定資產	9
銀行存款及現金	1
業務及其他應付賬項	(2)
遞延稅項	(24)
<b>可識別淨資產總額</b>	<b>271</b>
減：共同控制公司權益	(88)
	<b>183</b>
收購附屬公司所產生之淨現金流出：	
已付現金作價	183
收購之銀行存款及現金	(1)
	<b>182</b>

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 31 綜合現金流量表說明(續)

### (c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2013	2012
銀行存款及現金	16,471	14,338
銀行透支	(83)	(86)
	16,388	14,252
減：超過三個月到期之銀行存款	(2,392)	–
減：抵押銀行存款	(7)	(9)
	13,989	14,243

## 32 共同控制資產

### 本集團

於年結日，本集團應佔共同控制資產權益，並已確認在綜合財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2013	2012
投資物業	13,108	12,233
供出售待發展物業	83	–
供出售已落成物業存貨	142	142
	13,333	12,375
業務及其他應付賬項	225	289
稅項	47	43
遞延稅項	111	93
	383	425
收入	666	646
支出	182	198



### 33 關連人士交易

於本年度內，本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。除了披露於財務報表其他部分之外，以下是本集團與有關連人士在同其他客戶或供應商相似的條件及市場價格下進行之重大交易，撮要如下：

說明	聯營公司		共同控制公司	
	2013	2012	2013	2012
利息收入 (a)	<b>4</b>	3	<b>99</b>	60
租金收入 (b)	-	-	<b>1</b>	1
租金支出 (b)	<b>1</b>	1	<b>41</b>	37
提供服務之其他收益 (c)	<b>91</b>	103	<b>37</b>	144
貨物購置及服務 (c)	-	-	<b>346</b>	319

- (a) 有關聯營公司及共同控制公司在年結日的未償還餘額分別在賬項說明第13及14項中已予披露。
- (b) 本集團在日常業務過程中按一般商業條款與有關連人士訂立物業租約協議。
- (c) 向有關連人士購買貨品及提供服務是按正常業務的價格及條款進行，與本集團其他供應商或客戶相若。
- (d) 一間關連公司提供港幣五億元無抵押貸款予本集團。貸款餘額及條款披露於賬項說明第25(e)項。本年度利息支出為港幣二百三十七萬元(二〇一二年：港幣一萬四千九百九十一元)。該貸款是一項符合上市規則第14A.65(4)條若干規定之關連交易，並根據上市規則第14A章所載有關規定獲得豁免披露或其他責任。

董事酬金(即主要管理人員薪酬)在賬項說明第5項已予披露。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 34 或然負債及承擔項目

### 本集團

於年結日，本集團尚未列入綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	2013	2012
(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	1,204	2,424
已批准但未簽約	1,978	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	694	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十一億元(二〇一二年：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：港幣四百萬元)。		

### 本公司

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

	2013	2012
附屬公司	59,331	65,148
共同控制公司	808	808
	60,139	65,956

## 35 經營租約

於年結日，本集團在不可解除的土地及樓宇經營租約下的未來最低可收取租金收入，分析如下：

	2013	2012
一年內	11,217	9,814
一年至五年	14,993	12,683
五年後	2,429	1,948
	28,639	24,445

## 35 經營租約 (續)

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

	2013	2012
一年內	981	903
一年至五年	1,344	1,066
五年後	1,202	789
	<b>3,527</b>	2,758

## 36 資產抵押

於年結日，本集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣七百萬元作為銀行擔保保證(二〇一二年：港幣九百萬元)。

於年結日，本集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值約為港幣八十八億四千五百萬元的資產(其中包括銀行存款及現金港幣一億六千七百萬元)(二〇一二年：港幣二百二十三億六千二百萬元的資產(其中包括銀行存款及現金港幣九百萬元))用以擔保其銀行借款。

## 37 重要會計判斷及估算

在應用本集團的會計政策時，本公司管理層需就無法由其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估算及假設。編製本財務報表時所使用的估算及假設是以過往經驗及已考慮其他相關的因素包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據不斷進行評估。其估算可能與相關的實際結果不一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

### (a) 投資物業公平價值

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

### (b) 資產減值

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

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 37 重要會計判斷及估算 (續)

### (c) 所得稅

本集團日常業務之有關交易及計算未能確定最終稅項，需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出決定的年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

### (d) 遞延稅項資產確認

本集團財務報表內的遞延稅項資產只會在暫時差異及未用稅項虧損可被使用時並可用作抵銷未來應課稅溢利才會確認。本集團以評估未來財務表現之未來應課稅溢利數額及其變現時限來判斷遞延稅項資產之確認。

### (e) 可使用年期評估

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

### (f) 金融工具之公平價值

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

## 38 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及共同控制公司往來款、應收放款、業務應收賬項、銀行存款及現金、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他長期負債。此等這些金融工具已披露於有關賬項說明中。

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

### (a) 外匯風險

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

## 38 金融風險管理(續)

### (a) 外匯風險(續)

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的借貸及以人民幣為主的銀行存款及現金之外匯風險。在適當時本集團會以貨幣掉期合約來對沖有關外幣借貸之外匯風險。以其他貨幣為主的資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇一三年六月三十日，港元對外幣之匯率若有百分之十的增加/減少，如其他因素不變，本年度的稅前溢利將增加/減少約港幣十一億六千八百萬元(二〇一二年：港幣五億一千萬元)。權益總額將減少/增加港幣一億零四百萬元(二〇一二年：港幣一億零二百萬元)。

### (b) 利率風險

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

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

本集團大部分借貸基本上是浮息借款。在適當時本集團使用利率掉期合約來對沖及管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二〇一三年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子，年度內稅前溢利將減少/增加約港幣一億六千萬元(二〇一二年：港幣二億五千四百萬元)。

敏感度分析乃根據假設利率已於年結日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇一二年財政年度以相同方法作出分析。

### (c) 價格風險

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

於二〇一三年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，證券價格若增加/減少百分之十，年度內稅前溢利及權益總額將分別增加/減少約港幣五千七百萬元及港幣三億一千九百萬元(二〇一二年：分別為港幣五千五百萬元及港幣三億一千九百萬元)。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 38 金融風險管理(續)

### (d) 信貸風險

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

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

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

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的信貸風險為列於財務報表上已扣除任何減值撥備各項金融資產之賬面值。除賬項說明第34項所述由公司作出的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大風險之其他擔保。

### (e) 流動資金風險

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

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

於二〇一三年六月三十日	說明	合同貼現前					
		賬面值	現金流量 總額	至一年內	一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	24	19,917	19,923	15,081	1,526	3,134	182
應付非控股權益	24	2,742	2,742	2,204	-	538	-
銀行及其他借項	23 & 25	64,630	75,808	10,100	11,033	27,708	26,967
其他長期負債	27	677	897	-	193	479	225
衍生金融工具	19b	87	101	6	8	11	76
		88,053	99,471	27,391	12,760	31,870	27,450

## 38 金融風險管理(續)

### (e) 流動資金風險(續)

於二〇一二年六月三十日	說明	賬面值	合同貼現前 現金流量				
			總額	至一年內	一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	24	20,206	20,212	14,865	1,588	3,556	203
應付非控股權益	24	2,030	2,030	1,492	-	538	-
銀行及其他借項	23 & 25	71,266	81,049	11,836	10,459	40,823	17,931
其他長期負債	27	768	1,081	-	183	610	288
衍生金融工具	19b	-	-	-	-	-	-
		94,270	104,372	28,193	12,230	45,527	18,422

### (f) 公平價值

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

應收賬項、銀行存款、應付賬項、應付費用及短期借款之公平價值與其賬面值相若，因為此資產與負債於短期內到期。

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。

財務報表內之其他金融資產及負債的賬面值與其公平價值並無重大差異。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 38 金融風險管理(續)

### (f) 公平價值(續)

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

第一級：公平價值是以活躍市場中未經調整的報價計量。

第二級：公平價值是根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量。

於二〇一三年六月三十日

	第一級	第二級	總額
<b>金融資產</b>			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	990	-	990
香港上市債務證券	153	-	153
非上市債務證券	57	-	57
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	894	-	894
香港上市股本證券	1,101	-	1,101
非上市股本證券	-	147	147
按公平價值計入損益的金融資產			
海外上市股本證券	10	-	10
香港上市股本證券	576	-	576
衍生金融工具			
利率掉期	-	472	472
貨幣掉期	-	85	85
	<b>3,781</b>	<b>704</b>	<b>4,485</b>
<b>金融負債</b>			
衍生金融工具			
貨幣掉期	-	87	87



## 38 金融風險管理(續)

### (f) 公平價值(續)

於二〇一二年六月三十日

	第一級	第二級	總額
<b>金融資產</b>			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	841	–	841
香港上市債務證券	171	–	171
非上市債務證券	58	–	58
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	812	–	812
香港上市股本證券	1,312	–	1,312
非上市股本證券	–	212	212
按公平價值計入損益的金融資產			
海外上市股本證券	30	–	30
香港上市股本證券	558	–	558
衍生金融工具			
利率掉期	–	689	689
貨幣掉期	–	144	144
	3,782	1,045	4,827
<b>金融負債</b>			
衍生金融工具			
貨幣掉期	–	–	–

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 39 資本管理

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

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

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2013	2012
抵押銀行借款	1,672	5,957
無抵押銀行及其他借款	62,958	65,309
總借款	64,630	71,266
減：銀行存款及現金	(16,471)	(14,338)
淨債項	48,159	56,928
股東權益	385,912	346,559
淨債項與股東權益比率	12.5%	16.4%

## 40 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

## 41 賬項通過

本年報第147頁至第208頁所載之賬項經於二〇一三年九月十二日由董事局通過。

# 主要附屬公司

董事局認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一三年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之附屬公司。

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

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行普通股
		總股本權益(%)			股本面值/ 註冊資本* (港幣)
新意網集團有限公司(在香港上市)	2	74.04		提供數據中心、設施管理、 網上應用及增值服務和 系統之安裝及保養服務	232,234,003
數碼通電訊集團有限公司(在香港上市)	3	66.44		電訊系統經營	103,794,124
新鴻基地產代理有限公司	6	100		物業管理及代理	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司	7	100		投資控股	2,287,658,338
鴻基財務有限公司	9	100		註冊接受存款公司	100,000,200
飛騰財務有限公司	6	100		財務	200
忠誠財務有限公司	6	100		財務	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司	6	100		財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司	6	100		保險	75,000,000
新鴻基建築設計有限公司	6	100		圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司		100		樓宇建築	40,000,000
新輝(建築管理)有限公司		100		樓宇建築及工程管理	2
恒安工程有限公司		100		消防及機械工程	50,000
安輝機械工程有限公司		100		機械租賃	100,000
康業服務有限公司		100		物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司	6	100		物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10) 9,999,998
萊利國際有限公司		100		酒店管理	2
Able Smart Assets Limited	1	100		地產投資	US\$1
和光有限公司		100		地產投資	1
Additech Ltd.	1	100		地產投資	US\$1
Advance Vision Enterprises Limited		100		地產投資	2
機場空運中心有限公司		100		空運中心	100
Annadale Development Limited		100		地產發展及投資	2
Antanpark Limited	1	100		地產投資	US\$1
Antinio Investments Limited	1	100		地產投資	US\$1
Artsland Properties Investment Limited	1	100		地產投資	US\$1
Assured Outcome Limited	1	100		地產投資	US\$1

## 主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行普通股
		總股本權益(%)			股本面值/ 註冊資本* (港幣)
Barnard Enterprises Limited	1	75		地產投資	US\$100
Beauty Marble Investment Limited		100		地產投資	2
北京新城廣場房地產有限公司	5c	100		地產投資	US\$9,000,000*
北京新東安有限公司	5a	100		地產投資	US\$129,000,000*
Best Winners Limited	1	100		地產投資	US\$1
Biliboss Ltd.	1	100		地產投資	US\$1
兆興投資有限公司		100		地產發展	2
Branhall Investments Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10) 39,999,998
Buratto Limited	1	100		地產投資	US\$1
創福集團有限公司		100		地產發展	1
Cheerlord Investment Ltd.	1	100		地產投資	US\$1
成都忠捷置業有限公司	5b	91		地產發展	RMB213,000,000*
彩榮(香港)有限公司		100		地產發展及投資	1
City Lion Investment Limited	1	100		地產投資	US\$1
兆盛有限公司		100		地產發展及投資	2
Connick Limited	1	100		地產投資	US\$1
Cranejoy Limited		100		地產發展	350,000,000
冠和投資有限公司		100		地產發展及投資	1
Dictado Company Limited		100		地產投資	200
Dipende Limited	1	100		地產投資	US\$1
宜金發展有限公司		100		地產發展及投資	2
易偉有限公司		64.3		地產發展	1
Entero Company Limited	8	100		地產投資	200
Even Decade Limited	1	100		地產投資	US\$1
Ever Channel Limited		100		地產投資	2
晶信有限公司		100		地產投資	1
永快有限公司		100		地產發展及投資	2
Evermax Development Limited		100		地產發展及投資	2
Excel Elite Assets Limited	1	100		地產投資	US\$1
Excellent Chance Limited	1	100		地產投資	US\$1
First Gain Assets Limited	1	100		地產投資	US\$1
Firstmax Limited		100		地產投資	2
Fit Sharp Limited	1	100		地產投資	US\$1
Forever Glory Investments Limited	1	100		地產投資	US\$1
Fortin International Limited	1	100		地產發展及投資	US\$1
福愉有限公司		100		地產投資	2
Fortune Yield Investment Limited		100		地產投資	2
佛山市新普房地產開發有限公司	5c	100		地產發展及投資	US\$34,000,000*
佛山市新升房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$70,000,000*
佛山市新鋒房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$194,000,000*

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行普通股
		總股本權益(%)			股本面值/ 註冊資本* (港幣)
佛山市新晉房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$70,000,000*
佛山市新駿房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$77,000,000*
佛山市新昊房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$98,000,000*
佛山市新匯房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$98,000,000*
佛山市新景房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	US\$77,000,000*
東莞創紀房地產開發有限公司	5c	100		地產發展	US\$121,000,000*
Full Market Limited		100		地產投資	2
其異有限公司		100		地產投資	2
合維有限公司		100		地產發展	1
Gleamland Limited	1	100		地產投資	US\$1
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10) 999,998
忠域有限公司		100		地產發展及投資	1
合統有限公司		100		地產發展及投資	1
廣州九龍湖房地產開發有限公司	5c	60		地產發展	604,965,400*
廣州新天房地產發展有限公司	5b	70		地產發展	RMB798,000,000*
廣州市匯信房地產開發有限公司	5a	95		地產發展	RMB82,000,000*
廣州市佳俊房地產開發有限公司	5c	100		地產發展	RMB210,000,000
Harbour Vantage Limited		100		地產發展	2
Headmaster Assets Limited	1	100		地產投資	US\$1
Hero Town Limited	1	100		地產投資	US\$86,500,001
豪維有限公司		100		地產投資	1
亨匯投資有限公司		100		地產發展及投資	1
海港貨櫃服務有限公司		100		中流作業	40,000,000
Honenberg Limited		100		地產投資	2
香港商用航空中心有限公司		35		商用航空中心	1,000,000
鴻基財務投資控股有限公司		100		地產投資	200
Jayan Company Limited		100		地產投資及投資控股	2
Jetcrown Properties Limited	1	100		地產發展	US\$1
仲益有限公司		100		地產發展及投資	1
Jugada Company Limited		100		地產投資	2
Kamchatka Company Limited		100		地產投資	200
Kamsford Hong Kong Limited		100		地產投資	16,500,000
Kartasun Limited		100		地產投資	2
Kimrose Investments Ltd.	1	100		地產投資	US\$1
傑柏投資有限公司		100		地產發展	2
堅達投資有限公司		100		地產發展	1
置堡有限公司	6	100		地產投資	2
Lanecove Enterprise Limited	1	100		地產投資	US\$1
Lansmart Limited		100		地產發展及投資	2

## 主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行普通股
		總股本權益(%)			股本面值/ 註冊資本* (港幣)
Large City Investments Limited	1	100		地產投資	US\$1
利必佳投資有限公司	6	100		地產投資	1,000
Leverson Limited	1,6	100		地產投資及酒店管理	US\$1
Long Kinetic Limited		100		地產投資	1
Long Tesak Company Limited		100		地產投資	100,000
Lonsale Company Limited		100		地產投資	2
Lorient Holdings Ltd.	1	100		地產投資	US\$1
Lunalite Company Limited		100		地產投資	2
Manceton Limited		100		地產投資	2
茂東有限公司		100		地產投資	1
Maxwear Limited	1	100		地產投資	US\$1
Mighty Choice Assets Limited	1	100		地產投資	US\$1
Mindano Limited		100		地產投資	10,000
Moscova Company Limited	6	100		地產投資	200
力新清潔有限公司		100		清潔服務	100,000
Obvio Yip Company Limited	6	100		地產發展及投資	15,000,000,000
舉捷有限公司		60		地產投資	10
奧匯有限公司		100		酒店發展	1
Pacotilla Company Limited		100		地產投資	200
Partner Sino Assets Limited	1	100		地產投資	US\$1
Pawling Limited	1	100		地產投資	US\$1
寶崙有限公司		100		地產發展	1
Pontamell Limited	1	100		地產投資	US\$1
Potential Area Limited	1	100		地產投資	US\$1
Profit Richness Ltd.	1	100		地產投資	US\$1
Protasan Limited		100		地產投資	100
Rinnovare Limited	1	100		地產投資	US\$1
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70		收費道路經營	10,000
森萬有限公司		100		酒店發展	2
上海中環廣場房地產有限公司	5a	80		地產投資	US\$42,000,000*
上海環貿廣場房地產有限公司	5c	100		地產投資	US\$290,500,000*
上海新鴻基環貿廣場房地產有限公司	5c	100		地產投資	US\$90,000,000*
上海新中匯房地產有限公司	5c	100		地產投資	US\$35,000,000*
Sharp Act Investments Limited	1	100		地產投資	US\$1
Shubbery Company Limited		100		地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100		地產投資	US\$1
駿球有限公司		100		地產發展	1
Smithtown Investments Limited	1	100		地產投資	US\$1
日騰有限公司		100		地產投資	2
Speed Wise Limited	6	100		地產投資	2

名稱	註	由本公司 持有之應佔		已發行普通股
		總股本權益(%)	業務	股本面值/ 註冊資本* (港幣)
Speedway Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Springwide Investments Limited	1	100	地產發展	US\$1
Standard Top Limited		100	地產投資	2
Startrack Company Limited		100	地產投資	200
Sun Carol Company Limited		100	地產投資	200
新鴻基發展(中國)有限公司		100	投資控股	20,000,000
上海新陸一房地產有限公司	5c	100	地產投資	US\$214,482,000*
上海新陸二房地產有限公司	5c	100	地產投資	US\$121,355,000*
上海新中楊房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	US\$165,000,000*
新鴻基環貿廣場房地產(南京)有限公司	5c	100	地產發展及投資	RMB721,914,400*
新鴻基環貿廣場房地產(蘇州)有限公司	5b	90	地產發展及投資	RMB1,800,000,000*
Sung Hung Kai Properties (Capital Market) Limited	2	100	財務	US\$10
新地投資(廣州)有限公司	5c	100	投資控股	US\$90,000,000*
新鴻基秘書服務有限公司	6	100	秘書服務	200
新元朗中心物業管理有限公司		100	地產投資及管理	(註11) 25,000
		75		(註12) 25,000
Sunfez Company Limited		100	地產投資	200
日富企業有限公司		100	地產投資	4,000,000
Tainam Holdings Limited	1	100	地產投資	US\$1
Talcon Limited	1	100	地產發展	US\$1
添財發展有限公司		100	地產投資	2
Tenuta Limited	1	100	地產投資	US\$1
Tipro Development Limited		100	地產投資	1,000,000
Tonthai Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	US\$1
Town Descant Company Limited		100	地產投資	200
交通基建管理有限公司		100	道路管理	70,000,000
Tsi Mai Company Limited		100	地產投資	200
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	US\$1
United Way Investments Limited	4, 6	100	商標持有者	US\$1
		100		(註10) US\$83,400
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	US\$1
Vast Earn Property Corp.	1	100	地產投資	US\$2
偉鴻發展有限公司	6	100	投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100	地產投資	300
豐譽企業有限公司		100	地產投資	1
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	US\$1
Wellden Limited		100	地產投資	2
Wetland Park Management Service Limited		100	地產發展及投資	2
和茂有限公司		100	地產投資	2
威信停車場管理(控股)有限公司		100	投資控股及停車場經營	1,000

## 主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔		已發行普通股
		總股本權益(%)	業務	股本面值/ 註冊資本* (港幣)
榮隆企業有限公司		100	地產投資	2
偉城發展有限公司		100	地產發展	2
Wiseland Enterprises Limited	1	100	地產發展	US\$1
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
香港世界貿易中心會有限公司		100	會所管理	200
一田有限公司		100	百貨經營	30,000,000
Zarabanda Company Limited		100	地產投資	2
中山市新地桃苑房地產開發有限公司	5a	75	地產發展	40,000,000*

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



# 主要共同控制公司

董事局認為載列一份完整之共同控制公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一三年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之共同控制公司。

除特別註明外，以下主要共同控制公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益 (%)			
+ Altomatic Limited		50		地產投資	普通股
+ 華潤新鴻基房地產(杭州)有限公司	5	40		地產發展及投資	註冊股本
+ 華潤新鴻基房地產(無錫)有限公司	5	40		地產發展	註冊股本
+ 達展發展有限公司		35		地產發展	普通股
# 金彩龍國際有限公司		50		地產發展	普通股
添星發展有限公司		50		地產發展	普通股
+ Glorious Concrete (BVI) Limited	4	50		預製件製造	普通股
+ 永輝混凝土(香港)有限公司		50		混凝土製造	普通股
+ 翠谷工程有限公司		20		垃圾堆填	普通股
+ 廣州市富景房地產開發有限公司	3	33.3		地產發展	註冊股本
# 廣州宏城廣場房地產開發有限公司	6	50		地產投資	註冊股本
+ 杭州潤鴻置業有限公司	5	40		地產發展	註冊股本
IFC Development Limited	1	50		地產投資	普通股
翠玉地產資源有限公司		25		地產發展及投資	普通股
# 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司		50		貨倉經營	普通股
+ Newfoundland Investment Holdings Limited	1	20		投資控股	普通股
+ Orchard Turn Holdings Pte. Ltd.	2	50		投資控股	普通股
+ Ranny Limited		50		地產投資	普通股
+ River Trade Terminal Co. Ltd.	1	50		內河貨運碼頭	普通股
# Senica International Limited	4	22.5		投資控股	普通股
# 上海莘天置業有限公司	3	35		地產發展及投資	註冊股本
盛意發展有限公司		25		地產發展及投資	普通股
+ Splendid Shing Limited		50		地產投資	普通股
+ 星際發展有限公司		33.3		地產投資	普通股
# 祥寶投資(成都)有限公司	5	40		地產發展及投資	註冊股本
添富利物業有限公司		57.52		地產投資	普通股
+ Tinyau Company Limited		50		地產投資	普通股
+ 旋高發展有限公司		50		地產發展	普通股
# Wolver Hollow Company Limited		50		地產投資	普通股
+ 施福建業有限公司		33.3		地產發展	普通股

+ 該等公司之賬項並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。

# 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

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

# 主要聯營公司

董事局認為載列一份完整之聯營公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一三年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之聯營公司。

除特別註明外，以下主要聯營公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

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

<sup>†</sup> 該等公司之賬項並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。

<sup>#</sup> 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註： 1. 在百慕達註冊成立及在香港經營。

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

