

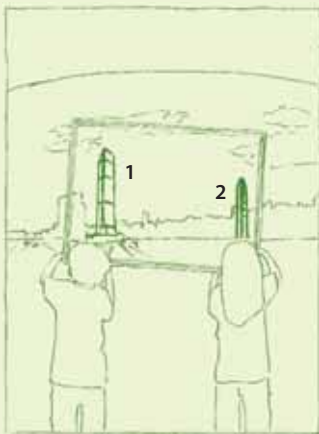


新鴻基地產發展有限公司



品牌卓越
實力雄厚

2009/10 年報



品牌卓越 實力雄厚

新鴻基地產致力興建地標物業，建構香港城市新面貌。集團憑藉悠久的歷史及優質的信譽，為下一代創造繁盛及充滿生氣的環境。

封面圖片

- 1 香港九龍環球貿易廣場
- 2 香港中環國際金融中心



目 錄

2	董事局及委員會
3	公司及股東資料
4	財務概覽及土地儲備
6	集團財務摘要
7	公司業務架構
8	董事局主席報告書
20	業務檢討
80	企業管治
84	投資者關係
86	企業社會責任
92	財務檢討
94	董事局報告書
111	董事及行政架構
124	賬項目錄

董事局及委員會

董事局

主席 鄭肖卿(非執行董事)

執行董事 郭炳江(副主席兼董事總經理)
郭炳聯(副主席兼董事總經理)
陳啓銘
陳鉅源
鄭 準
黃植榮
陳國威(首席財務總監)

非執行董事 李兆基(副主席)
郭炳湘
胡寶星
關卓然
盧超駿
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

委員會

審核委員會 李家祥*
葉迪奇
黃奕鑑

薪酬委員會 王于漸*
盧超駿
李家祥

提名委員會 王于漸*
關卓然
葉迪奇

執行委員會 郭炳江
郭炳聯
陳啓銘
陳鉅源
鄭 準
黃植榮
陳國威

* 委員會主席

公司及股東資料



公司資料

公司秘書

容上達

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊辦事處

香港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話 : (852) 2827 8111

傳真 : (852) 2827 2862

互聯網址 : www.shkp.com

電子郵件 : shkp@shkp.com

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716室

律師

胡關李羅律師行

孖士打律師行

徐嘉慎律師事務所

高偉紳律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三菱東京UFJ銀行

三井住友銀行

中國工商銀行

瑞穗實業銀行

交通銀行

法國巴黎銀行

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

股東資料

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所上市，並以美國預託證券形式在美國進行場外市場交易

股份代號

香港股票交易代號 : 16

彭博 : 16 HK Equity

路透社 : 0016.HK

美國預託證券編號 : SUHJY

證券識別統一號碼 : 86676H302

投資者聯絡方法

電話 : (852) 3766 5787

傳真 : (852) 2827 0676

電子郵件 : ir@shkp.com

財務日程表

二〇〇九至一〇年度財務日程表

中期業績公布 二〇一〇年三月十一日

中期股息派發 二〇一〇年五月四日

全年業績公布 二〇一〇年九月二十日

暫停辦理股份 二〇一〇年十一月二十五日至

過戶登記手續 二〇一〇年十二月二日

(首尾兩天包括在內)

股東週年大會 二〇一〇年十二月二日

末期股息派發 二〇一〇年十二月六日

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本年報印刷本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網址瀏覽。

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

股東如欲更改日後收取本公司的公司通訊之語文版本或形式，可隨時郵寄或電郵通知本公司股份過戶登記處，費用全免。

財務概覽及土地儲備

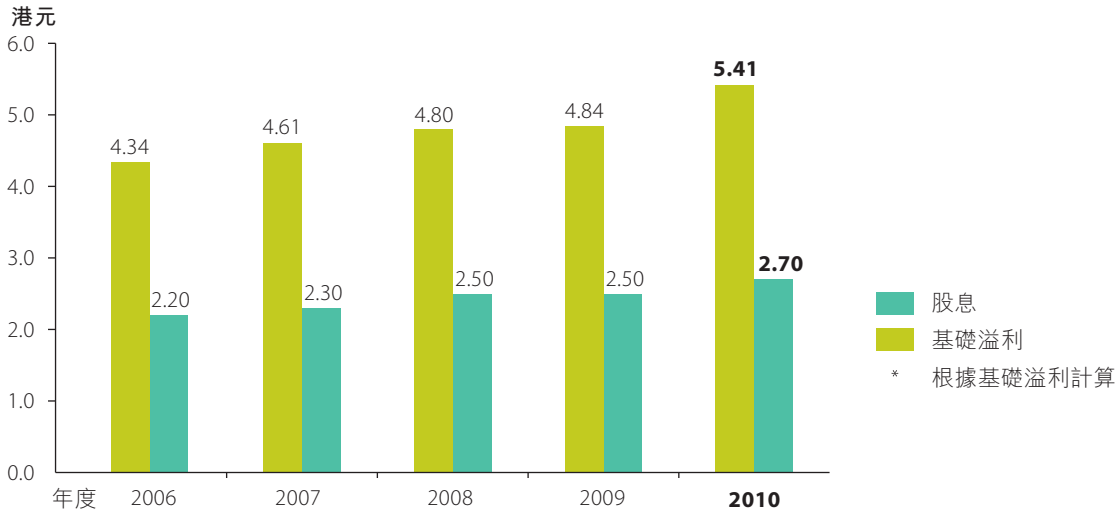
截至六月三十日止年度	2010	2009	變動(%)
財務概覽(港幣百萬元)			
收入	33,211	34,234	-3.0
可撥歸公司股東溢利			
— 賬目所示	28,043	10,356	+170.8
— 基礎 ¹	13,883	12,415	+11.8
租金總收入 ²	11,082	9,763	+13.5
租金淨收入 ²	8,314	7,271	+14.3
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%)	15.2	15.2	—
派息比率(%)	49.9	51.7	-1.8 ³
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股溢利			
— 賬目所示	10.93	4.04	+170.5
— 基礎	5.41	4.84	+11.8
股息			
— 中期息	0.85	0.80	+6.2
— 末期息	1.85	1.70	+8.8
— 全年股息	2.70	2.50	+8.0
股東權益	95.36	86.69	+10.0
香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業 ⁴	16.6	15.9	+4.4
已落成投資物業	27.6	26.0	+6.2
總面積	44.2	41.9	+5.5
內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	76.8	52.3	+46.8
已落成投資物業	5.5	3.0	+83.3
總面積	82.3	55.3	+48.8

註：

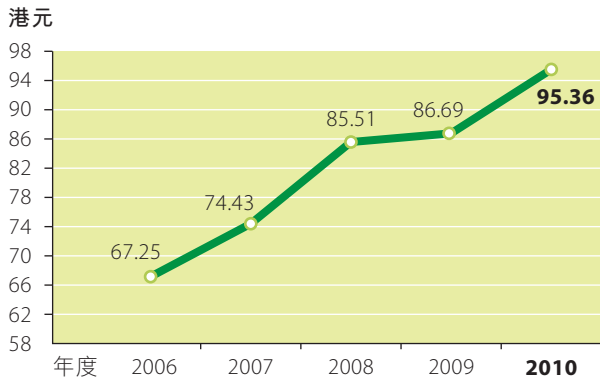
- 1 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值變動之影響
- 2 包括所佔共同控制公司及聯營公司的收入
- 3 為百分點的變動，派息比率根據基礎溢利計算
- 4 不包括以地盤面積計算約二千六百萬平方呎農地



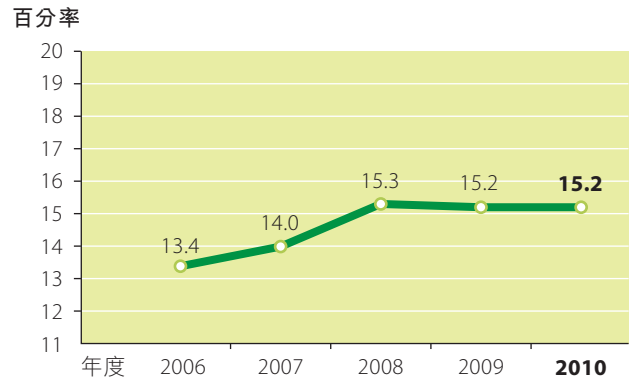
每股基礎溢利及股息*



每股股東權益

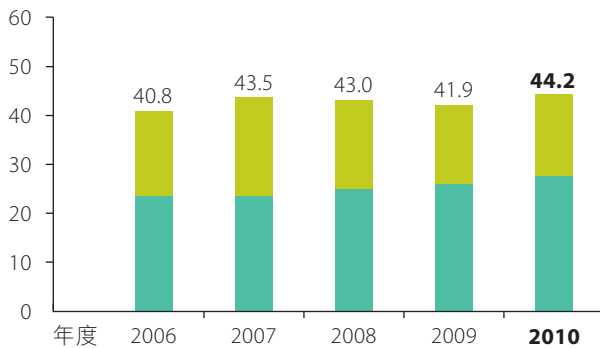


淨負債與股東權益比率



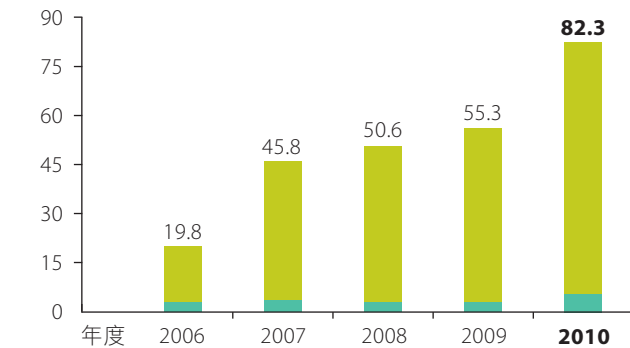
香港土地儲備

百萬平方呎



內地土地儲備

百萬平方呎



■ 發展中物業

■ 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	2010 港幣	2009 港幣	2008 港幣	2007 港幣	2006 港幣
賬目所示每股溢利	10.93	4.04	10.87	8.52	8.23
每股基礎溢利	5.41	4.84	4.80	4.61	4.34
每股股息	2.70	2.50	2.50	2.30	2.20
股東權益每股賬面值	95.36	86.69	85.51	74.43	67.25
淨債項 / 股東權益比率 (%)	15.2	15.2	15.3	14.0	13.4
利息倍數 (倍) ³	15.9	13.7	7.6	9.2	9.9

主要收益表項目					
截至六月三十日止年度	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
收入	33,211	34,234	24,471	30,994	25,598
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	13,842	13,983	10,728	11,562	12,314
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	30,311	11,329	22,934	20,466	21,424
可撥歸公司股東溢利	28,043	10,356	27,602	21,226	19,850
可撥歸公司股東基礎溢利 ²	13,883	12,415	12,186	11,495	10,468

主要財務狀況報表項目					
於六月三十日	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
投資物業及固定資產 ¹	200,826	180,205	175,610	151,995	129,024
聯營公司及共同控制公司	32,481	28,842	31,193	23,098	24,046
其他金融資產及放款	3,900	3,418	5,259	7,417	4,776
無形資產 ¹	4,357	4,647	4,971	5,258	5,514
流動資產淨值	65,170	68,615	64,888	50,667	48,854
非流動負債	(56,870)	(58,807)	(57,864)	(49,940)	(41,667)
淨資產	249,864	226,920	224,057	188,495	170,547
股本	1,285	1,282	1,282	1,246	1,246
資本溢價及儲備金	243,793	220,986	217,968	184,230	166,283
股東權益	245,078	222,268	219,250	185,476	167,529
非控股權益	4,786	4,652	4,807	3,019	3,018
權益總額	249,864	226,920	224,057	188,495	170,547

註：

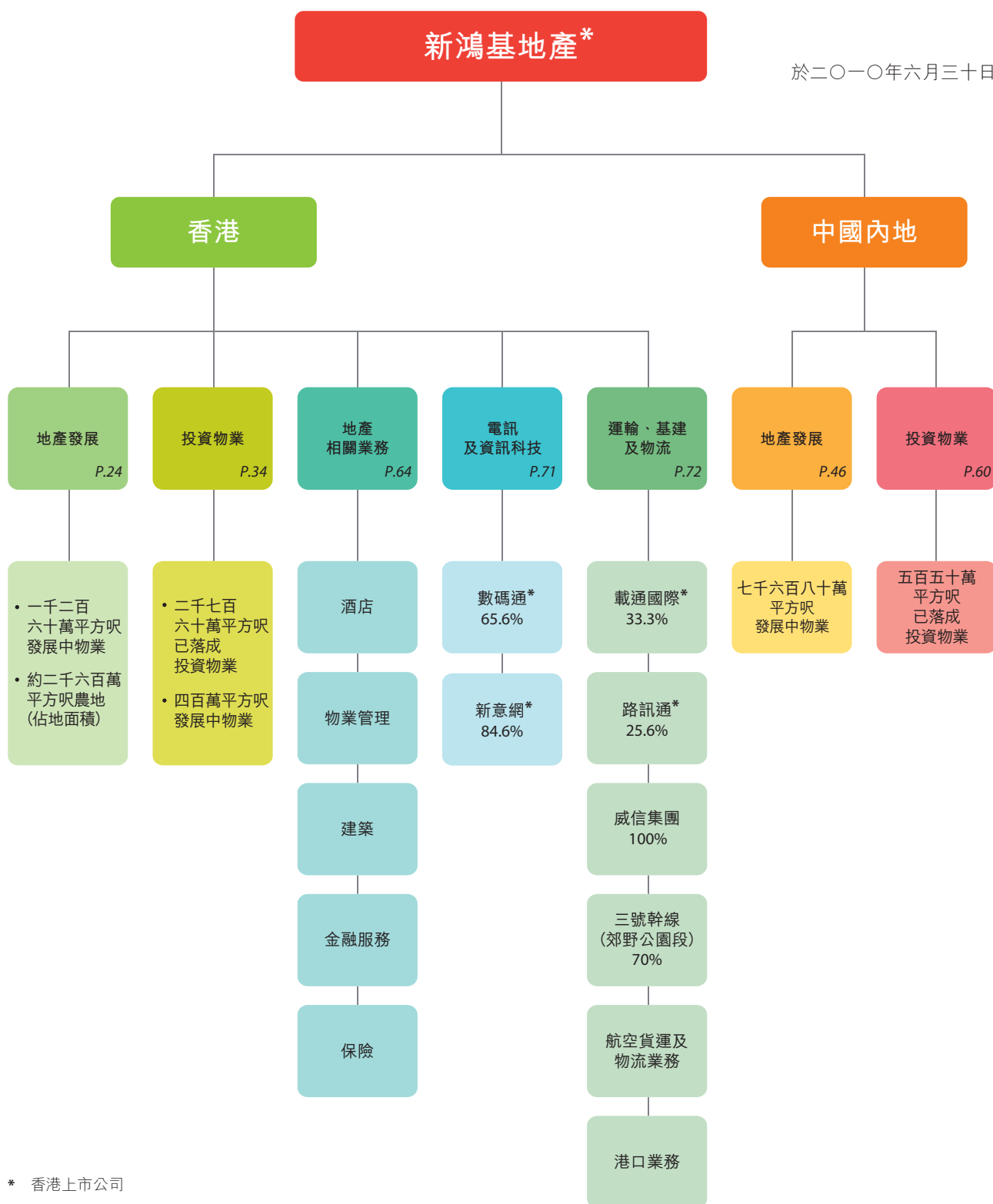
- 1 本集團已採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號「服務經營權安排」，由二〇〇六年至二〇〇八年的固定資產及無形資產之數字已予重列
- 2 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值變動之影響
- 3 利息倍數為未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利除未撥作資本性支出前之淨利息

公司業務架構



新鴻基地產*

於二〇一〇年六月三十日



* 香港上市公司

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一〇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一百三十八億八千三百萬元，較上年度增加百分之十二。每股基礎盈利為港幣五元四角一仙，較上年度增加百分之十二。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣二百八十億四千三百萬元，上年度為港幣一百零三億五千六百萬元。每股盈利為港幣十元九角三仙，較上年度增加百分之一百七十一。期內賬目所示溢利包括投資物業重估的盈餘(扣除遞延稅項)之數額為港幣一百四十九億六千五百萬元，上年度重估減值數額(扣除遞延稅項)為港幣二十億一千四百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一〇年六月三十日止年度的末期股息為每股港幣一元八角五仙，連同中期股息每股港幣八角五仙，全年股息合共港幣二元七角，較上年度增加百分之八。

業務檢討

售樓成績

連同合作項目的收益，本年度入賬的物業銷售收益為港幣一百五十億二千七百萬元，較上年度減少百分之十二。於回顧年度內，集團售出或預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣二百三十二億一千八百萬元，上年度為港幣二百五十六億七千四百萬元。香港的物業銷售額為港幣二百零五億六千二百萬元，主要源自出售元朗YOHO Midtown、九龍峻弦和譽•港灣，以及九龍站天璽。餘下港幣二十六億五千六百萬元來自推售內地及新加坡物業，包括廣州玫瑰湖及新加坡卓錦豪庭。自二〇一〇年七月至今，集團於香港售出或預售物業總額已超過港幣八十億元，主要來自出售九龍形品•星寓及港島南區的南灣，該兩個樓盤近九成半單位經已售出。

香港地產業務

土地儲備

集團於年內透過更改土地用途及拍賣等多個途徑，新增六幅地皮。按所佔權益計算，該等地皮的可發展樓面面積合共四百八十萬平方呎。



港島南區項目南灣，配套設施豪華齊備



元朗YOHO Midtown為區內地標式住宅項目



地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
元朗市地段507號	住宅 / 商場	100	2,319,000
何文田九龍內地段11175號	住宅	100	869,000
將軍澳66B區	住宅 / 商場	100	728,000
元朗下攸田丈量約份第116約地段5371號	住宅	100	233,000
汀九更生灣丈量約份第399約地段495號	住宅	100	78,000
觀塘內地段240號	工業*	50	575,000
總計			4,802,000

* 正申請更改為寫字樓用途

計入新增地皮後，集團於二〇一〇年六月在香港擁有的土地儲備合共四千四百二十萬平方呎，包括二千七百六十萬平方呎的已落成投資物業及一千六百六十萬平方呎的發展中物業。按地盤面積計算，集團亦擁有約二千六百萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並正進行更改土地用途，其中數幅已進入商討補地價階段。集團將於合適時機，透過不同途徑補充發展土地儲備。現時的土地儲備足夠集團未來五年的發展所需。

地產發展

香港住宅市場在八月中之前，無論價格及成交量均有良好表現，但過去一個月，市場受政府推出壓抑物業投資需求的新措施所影響，買家態度普遍趨向審慎，成交量因而減少，叫價亦有所偏軟。然而，市場近期對政府拍賣土地的反應仍頗為熱烈，成交價創下新高。

集團推售新項目的銷情令人鼓舞，並享有市場溢價，足證集團的卓越品牌備受買家信賴，有助新項目的銷售及提升邊際利潤。



九龍形品 • 星寓的酒吧設計時尚



廣州玫瑰湖位處環境優美的度假區

董事局主席報告書

集團致力為客戶提供優質物業，不但設計講究，並採用頂級用料，加上手工上乘及間隔實用，令集團保持領先競爭對手的優勢。集團發展不同類型的物業，由時尚的精品住宅、設施完善的大型屋苑，以至頂級豪華住宅，都深受市場歡迎。集團亦提供多元化的單位面積，包括現代化開放式間隔、標準兩房至三房和豪華特色單位，以迎合不同置業者的需要。

集團旗下物業提供各種度身訂造的服務與設施，全面滿足追求生活品味的住戶，並將創新的設施及環保元素引入新項目。

集團於年內落成的香港項目共七個，所佔樓面面積合共四百一十萬平方呎，其中二百二十萬平方呎為住宅物業。集團將保留環球貿易廣場作長線投資。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
YOH Midtown	元朗元龍街9號	住宅 / 商場	100	1,663,000
天巒	上水古洞路28及33號	住宅	100	683,000
頂峰別墅	沙田美田路68號	住宅	100	33,000
翠薈	屯門福亨村路148號	住宅	100	27,000
—	青龍頭地段68號	住宅	100	9,000
一號東港	觀塘偉業街108號	寫字樓	100	292,000
環球貿易廣場第三期 及Ritz-Carlton酒店	九龍柯士甸道西1號	寫字樓 / 酒店	合作發展	1,390,000
總計				4,097,000



沙田壹號雲頂四周的綠化環境令人心曠神怡



九龍站環球貿易廣場憑便利的交通及頂級的配套設施，吸引跨國企業進駐



投資物業

連同合作發展物業所得收益，集團的租金總收入上升百分之十四至港幣一百一十億八千二百萬元，而租金淨收入亦上升百分之十四至港幣八十三億一千四百萬元。

由於商場和寫字樓續租及新租的租金均有上升，加上來自環球貿易廣場的租金收益增加，帶動集團整體租金收入上升。集團收租物業的出租率維持於百分之九十四的高水平。

市場對各類出租物業的需求上升。企業需要擴充寫字樓，尤其是金融機構，令寫字樓的市價租金上升。此外，香港就業市場改善，支持本地消費，加上訪港內地旅客的消費增長令商戶的銷售額增加，商戶對前景樂觀，帶動商場租金穩步向上。

環球貿易廣場已經落成，是全港最高的大樓，提供接近二百五十萬平方呎的優質寫字樓，當中約百分之九十五經已租出。該項目憑著便捷的交通網絡及頂級的配套設施，吸引不少跨國企業及投資銀行進駐。環球貿易廣場提供體貼服務，滿足國際金融機構的營運要求。在三個主要租戶中，兩個已經遷入，另一個將於二〇一一年第一季進駐。至於樓面面積逾四十萬平方呎的Ritz-Carlton酒店，將提供三百一十二間套房及客房，預期於二〇一一年初開幕。該酒店將會是全球位處樓層最高的酒店，亦是集團酒店業務組合的新優質項目。

環球貿易廣場觀景台天際100預計可於二〇一〇年第四季起陸續招待參觀人士。天際100位於環球貿易廣場一百樓，是全港最高的室內觀景台，旅客可從該處以三百六十度俯瞰香港景致；於一百零一樓更設有高級餐廳。天際100觀景台將會成為本地嶄新景點，為香港旅遊業注入新動力。

集團正於西九龍興建九龍貿易中心第二座，樓面面積與第一座三十五層甲級寫字樓相若，超過五十萬平方呎，預計於二〇一三年落成，並將有空調行人天橋接駁寫字樓大堂與港鐵站，往來僅需數分鐘步程。該項目擁有完善交通配套，有多條快速幹線連接香港國際機場、內地邊境及葵涌貨櫃碼頭。

集團的商場組合於年內表現理想，主要受惠於內地旅客消費上升，以及就業市場改善令本地消費增加。集團持續推出吸引本地及內地顧客的新安排，包括舉辦不同推廣活動以匯聚更多人流，並安排購物團開拓日益增加的內地旅客市場。

集團定期翻新旗下商場以保持競爭力。上水廣場已完成大型優化工程，引入了嶄新商店組合，經已接近全部租出。另一個正進行優化的商場，是東九龍創紀之城五期的APM。集團將繼續不時檢討租戶組合，以刺激商場人流。



Mikiki將成為東南九龍的購物娛樂新焦點



九龍貿易中心擁有多項環保特色

董事局主席報告書

集團旗下全新的購物及娛樂熱點Mikiki，面積二十萬零五千平方呎，為譽•港灣的基座商場，預計於二〇一一年第二季開業。商場將針對年輕消費者，為他們帶來優越購物體驗。

集團將於元朗核心區建造一個面積廣達一百萬平方呎的全新購物消閒熱點，規模將媲美沙田新城市廣場。集團於元朗市地段507號發展面積達四十七萬一千平方呎的商場，將會連接YOHO Midtown及新元朗中心，該等商場均位於元朗市中心及毗鄰西鐵站，利用鐵路前往九龍核心地區只需約二十分鐘。另外，集團將在毗鄰西鐵屯門站興建一個面積二十六萬九千平方呎的商場。

集團旗下的豪華服務式套房酒店包括國際金融中心四季匯及九龍站港景匯，憑著頂級設備及優質服務，於年內繼續錄得高出租率，租金亦見上升。四季匯及港景匯的位置優越，提供多種面積的單位，吸引來自世界各地的旅客。

內地及新加坡地產業務

土地儲備

集團於年度內增添兩幅位於佛山市中心地段的相連地皮，樓面面積合共三千萬平方呎，將興建以優質住宅為主的大型綜合項目，集團佔項目百分之八十權益。該項目鄰近接連佛山市中心與廣州商業區的新鐵路幹線，預計新幹線將於二〇一二年通車。集團佔百分之七十權益的林和村合資項目，將興建面積達二百萬平方呎的豪華住宅。該項目位於廣州商業中心及傳統豪宅地段天河區，鄰近廣州鐵路東站，往返香港和珠江三角洲其他地區均十分便捷。

集團於二〇一〇年六月在內地的土地儲備，所佔樓面面積共八千二百三十萬平方呎，包括七千六百八十萬平方呎的發展中物業，其中接近百分之八十為高級住宅及服務式住宅，其餘為頂級寫字樓、商場及優質酒店。另有五百五十萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的寫字樓及商場，作為出租用途。

地產發展

內地主要城市的住宅市場於二〇〇九年表現強勁，其後由於中央政府實施一系列調控政策，樓市於二〇一〇年初開始踏入整固期，交投量明顯放緩，樓價亦於四月後面對下調壓力，但市場整體環境近期有所改善。現時的調控措施，長遠而言將有助內地樓市可持續地健康發展。



上海國金中心是市內全新綜合商業地標



上海環貿廣場的商場將為顧客帶來嶄新購物體驗



集團憑藉在香港發展地產的專長，主力在內地興建高檔住宅項目，所建造的物業憑優良的品質和設計，深受買家歡迎。集團於年內尤其是二〇〇九年下半年，在內地樓市踏入整固期前，於廣州、無錫和成都的樓盤銷售及預售，均錄得滿意成績。年內集團共有三個內地項目落成，所佔樓面面積共四百一十萬平方呎，其中接近一百萬平方呎為住宅物業。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
上海國金中心一期	上海浦東陸家嘴世紀大道8號	寫字樓 / 商場 / 酒店	100	2,454,000
杭州萬象城第一期	杭州錢江新城	住宅 / 商場	40	1,111,000
太湖國際社區第二期	無錫太湖新城	住宅	40	506,000
總計				4,071,000

興建中的上海灘坊項目坐擁外灘美景，面積一百七十萬平方呎的豪宅項目將分期完成。第一期包括近二百個世界級豪華住宅單位，計劃於二〇一一年年中推出市場，單位合共樓面面積超過五十萬平方呎，預計於二〇一三年落成。其他發展中的內地住宅項目亦按計劃進行。

位於新加坡的高級豪華住宅項目卓錦豪庭，樓面面積超過四十萬平方呎，於二〇一〇年第三季落成，現已售出約九成單位，部分單位曾創出新加坡樓價新高。集團持有該項目百分之五十權益。

投資物業

集團在內地最新的綜合性物業上海國金中心，樓面面積超過四百萬平方呎，包括兩座甲級寫字樓、世界級商場、豪華服務式公寓酒店國金匯，以及全新上海浦東麗思卡爾頓酒店。第一座寫字樓其中二十二層已成為滙豐中國總部，餘下寫字樓樓面亦已接近全部租出，主要租戶為來自世界各地的知名企業。第二座寫字樓樓面面積約一百三十萬平方呎，預計於二〇一一年上半年落成，預租進展順利，不少國際和內地的企業均有意承租。



杭州萬象城商場匯聚多個知名商號



位於新加坡的世界級商場ION Orchard，零售意念創新及商戶組合多元化

董事局主席報告書

面積達一百萬平方呎的上海國金中心商場，已於今年四月開幕，以把握上海舉行世界博覽會所帶來的機遇。商場已獲全部承租，超過一百七十個頂級國際商號雲集，包括世界頂尖食府、時尚商店及豪華戲院等，當中不少名店更是首度進軍內地。上海國金中心商場為購物消閒寫下新篇章，亦為內地消費者提供嶄新消費體驗。上海浦東麗思卡爾頓酒店設有二百八十五間豪華客房和套房，已於今年六月開業。

上海環貿廣場位於徐匯區淮海中路，鄰近的盧灣區是浦西商業及購物區的心臟地帶，目前工程進展順利。項目總面積約三百萬平方呎，包括一個優質商場、兩座頂級寫字樓和大約七十個豪華住宅單位。兩座寫字樓的樓面面積共一百三十萬平方呎，第一座超過六十萬平方呎的寫字樓預計於二〇一一年年中竣工。至於面積一百三十萬平方呎的商場，預計於二〇一一年年底開業，商場的前期市務推廣經已展開，反應理想，已接獲多個國際知名零售商洽租。

浦東上海國金中心及浦西上海環貿廣場全面落成後，將為集團的內地投資組合增加二百五十萬平方呎商場、二百九十萬平方呎寫字樓及一百二十萬平方呎酒店和服務式住宅。中期而言，該等優質項目將可顯著提升集團來自內地業務的租金收入。

集團佔合資項目杭州萬象城百分之四十權益，該項目位於錢江新城商業中心區，其中面積一百六十萬平方呎的商場已於年內完工，並於今年四月試業，超過百分之九十五的商場面積已經租出。

世界級商場ION Orchard位於新加坡烏節路優越購物區的黃金地段，出租率高達百分之九十七，集團持有百分之五十權益。商場憑其創新意念及多元化的商戶組合，成功吸引國際著名品牌商號，深受顧客歡迎。

其他業務

酒店

受惠於放寬深圳居民來港的措施，內地訪港旅客人數持續增長。此外，隨著全球金融危機效應漸退，海外旅客的人數亦回復增長，帶動酒店業於過去一年迅速復甦。集團旗下六間酒店年內錄得平均入住率接近百分之九十。四季酒店是其中一間表現最出色的頂級酒店，而位於九龍站的型格酒店香港W酒店，年內業務亦有顯著增長。



位於九龍站的香港W酒店是本港頂級酒店之一



上海浦東麗思卡爾頓酒店坐擁上海市璀璨夜景



位於九龍站的Ritz-Carlton酒店，預計於二〇一一年初開業，是全港最豪華的酒店之一，亦會是全球位處樓層最高的酒店。集團亦正於將軍澳港鐵站上蓋興建兩間酒店，其中一間計劃於二〇一二年啟業。隨著新酒店陸續落成，集團在酒店業務發展上，將更能把握香港作為主要金融及商業中心，以及區內主要旅遊景點的機遇。

集團年內把酒店業務拓展至內地，上海浦東麗思卡爾頓酒店自今年六月開業後運作暢順。該豪華酒店位處上海國金中心第一座最高的十八層，設計時尚，賓客在客房及餐廳均可飽覽外灘景致。此外，集團亦計劃或正在內地主要城市包括廣州、杭州、蘇州及成都興建優質酒店，預期內地酒店業務的擴展，長遠將有助提升集團在這些城市發展項目的價值。

電訊及資訊科技

數碼通

由於服務收益增長，加上有效控制成本，數碼通的盈利於年內有可觀增幅。隨著智能手機、流動寬頻及無線固網服務的普及化，客戶更廣泛地使用數碼通的數據服務，帶動該服務的收益持續強勁增長。集團對數碼通的前景充滿信心，並將繼續持有其股權作長線策略性投資。

新意網

新意網於本年內保持盈利，該公司旗下互聯優勢繼續加強在香港中立數據中心市場的地位，並取得理想出租率。新意網來年將憑藉穩健的財務實力，繼續致力發展其核心業務。

運輸及基建

載通國際

由於油價回升，加上鐵路網絡擴展導致乘客流失，載通國際在香港的專營巴士業務亦因此受到影響。載通國際在北京及深圳的合資公司經營的士和公共巴士服務，業務取得平穩進展。載通國際佔百分之七十三權益的路訊通控股，主要經營媒體銷售業務。

其他基建業務

威信集團於年內表現良好，至於內河碼頭及機場空運中心亦受惠於環球經濟持續復甦而重拾發展動力。三號幹線(郊野公園段)的交通流量及收益於年內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，長遠可為集團提供穩定的收入來源。



數碼通是香港具領導地位的全方位通訊服務供應商



載通國際配備現代化的車隊，致力提升服務質素

集團財務

集團的財務實力穩健，維持低借貸水平及高利息倍數比率，截至二〇一〇年六月底，淨債項與股東權益比率維持百分之十五點二的低水平，充分展示集團穩健的財務管理。

集團於今年三月籌組一項港幣一百八十一億二千萬元的銀團貸款，為期五年，市場反應熱烈。該銀團貸款的條件優厚，款項將用作償還短期債務及營運資金。集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，有利未來業務拓展。

集團亦於本年度透過歐洲中期票據發行機制，發行港幣十九億一千一百萬元的債券，為期三年至十年，用以延長債務組合的年期及開拓資金來源。

集團絕大部分的借貸均以港元為單位，其餘分別為美元或人民幣，主要用作發展內地項目。集團大部分資產及營運流動資金亦以港元為主，故此外匯風險極低。集團並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

集團的信貸評級為本地發展商最高，包括繼續獲穆迪評為A1級，前景評級為穩定，以及獲標準普爾給予A級，前景評級更於二〇〇九年十二月由穩定調升為正面，反映集團的財務實力處於業界領導地位。

顧客服務

集團本著以客為先的宗旨，不斷尋求創新，致力在業務每個環節提供最優質的服務。

集團為旗下新住宅項目提供全面交樓服務，每個單位均經發展商的專業交樓小組嚴格檢查，令業主對集團的樓宇質素保持信心。集團旗下兩家物業管理公司康業和啟勝，為客戶提供一流的售後服務，包括在住宅及寫字樓設立禮賓司，以及提供各項網上優惠服務。

集團在擴展內地業務之餘，亦將卓越服務的文化帶到當地。香港及內地的客戶服務團隊受過全面培訓，以確保提供最高的服務質素。集團出色的服務表現除備受住戶及租戶推崇外，亦贏得多個相關獎項。

集團成立新地會以促進與市場的雙向溝通，至今會員人數超過三十萬。該會為會員提供一系列置業相關及購物優惠，並舉辦消閒及康樂活動。



專業交樓小組致力為顧客提供最優質的交樓服務



新地會推動以愛與笑為主題的愛家活動



企業管治

集團透過董事局的有效監察、良好的內部監控及積極推動投資者關係的活動，致力維持高水平的企業管治和完善的問責機制。

董事局指導及監察集團的發展策略。集團亦設有審核、薪酬及提名委員會，並由獨立非執行董事出任主席。由全體公司執行董事組成的執行委員會，負責就重要業務及政策作出決定。

集團在企業管治方面的努力，贏得投資界廣泛嘉許，年內獲頒發多個大獎，包括獲《Euromoney》雜誌評為香港、中國及至亞洲最佳寫字樓發展商及香港最佳地產公司；《FinanceAsia》雜誌頒發亞洲最佳地產公司及香港最佳管理公司獎項，以及《Corporate Governance Asia》雜誌連續五年頒發「亞洲最佳企業管治大獎」。此外，亦獲《The Asset》雜誌頒發亞洲企業大獎白金殊榮，表揚集團在管理及企業管治的優秀表現。集團將繼續致力保持良好企業管治的領先地位。

企業社會責任

集團悉力履行良好企業社會責任，積極支持各項公益、環保及教育活動。集團最近入選全新推出的「恒生可持續發展企業指數」首批成份股，肯定其在推動社會公益及環境保護方面的貢獻。

集團在香港和內地推展環保理念，無論物業的設計、建築及管理上均實行環保措施，並提高員工、住戶及公眾的環保意識。措施包括在商業及住宅項目推行節約能源及廢物回收計劃，以及建造如垂直花園等獨特的綠化設施。

「新地開心閱讀」計劃透過舉辦比賽和講座、出版免費雜誌和資助活動等，藉此推廣閱讀風氣；集團並成立助學金培育本港和內地的學界精英，為回饋社會盡一分力。集團亦透過社區項目如馬灣公園挪亞方舟主題公園，以及鼓勵員工積極參與社會服務，促進社會和諧。集團義工隊現有成員達一千六百名，致力幫助有需要人士，總服務時數不斷上升並屢獲嘉許。

集團視員工為最寶貴的資產，除定期招攬本地和內地大學的優秀畢業生外，亦為各職級員工提供全面培訓課程，包括內部課程和網上學習，給予發揮所長的機會，同時資助員工參加由各類教學機構主辦與工作相關的課程。



馬灣公園挪亞方舟積極推動青少年教育工作



「新地開心閱讀」計劃在香港書展中舉辦講座，推廣閱讀風氣

展望

在各主要中央銀行以低息提供充裕流動資金的支持下，環球經濟可望持續復甦。但在美國仍存在雙底衰退的隱憂和部分歐洲國家緊縮財政預算下，環球經濟仍面對不同挑戰及不明朗因素。然而，新興經濟體系包括中國，預期仍有相對穩健的增長。

雖然內地於年初對部分行業如房地產實施調控措施，但經濟發展的勢頭今年保持穩健，預期仍會持續向好。內地的本地消費開支繼續增加，加上現有固定資產的投資項目陸續進行，將帶動當地經濟增長。

香港住宅市場短期可能面對一些波動，主要由於政府最近推出遏止住宅物業投資需求的措施所致。這些措施加上政府增加土地供應的計劃令未來住宅落成量上升，從中長期而言，都會有助住宅市場可持續地健康發展。

儘管短期存在不明朗因素，長遠而言，香港住宅需求的基本因素仍然保持穩定和正面。就業市場向好，經濟增長持續，而置業人士的負擔能力亦保持在合理水平。儘管金管局近日進一步收緊樓宇按揭政策，但按揭利率仍然吸引，而銀行對按揭業務的態度亦依然積極。同時，預期內地富裕人士的置業興趣將持續上升。

集團對維持資產流轉及增加經常性收入同樣重視。集團將會繼續加強香港的地產發展業務，以各種方法增添住宅土地儲備，特別是透過將農地轉換為住宅用地。現時的土地儲備足夠集團未來五年的發展所需。集團會為置業人士提供具備嶄新設計、間隔實用、設施完善和一流服務的優質產品，鞏固其市場領導地位及增強競爭優勢。

集團將按計劃推出新項目，預計於未來九個月內推售的主要香港住宅項目包括坐落於雙魚河的豪華洋房項目天巒、位於青山公路的Park Season*、位於元朗的泉薈和實業街發展項目，以及將軍澳市中心的大型綜合住宅項目。

* 該項目已於二〇一〇年九月二十日後重新命名為星堤



位於青山公路的低密度豪宅星堤將提供廣闊的私家園林



元朗泉薈四周環境清幽



投資物業包括商場和寫字樓的租務需求預期會上升。內地旅客消費持續增加，加上就業市場改善帶動本地消費增長，零售市場將繼續受惠。日益增加的商機也將支持對寫字樓的需求。由於經營環境向好，預計出租物業組合將繼續保持良好表現。

集團將會繼續建造優質商業樓宇和高級購物商場。坐落元朗心臟地帶，由發展中的元朗市地段507號商場、YOHO Midtown及新元朗中心合組而成面積達一百萬平方呎的購物及消閒熱點，未來將會成為新界西北區的地標商場。集團並會定期翻新商場和寫字樓及檢討租戶的組合，以進一步加強其在市場的領導地位。旗下商場會舉辦更多市場推廣活動以吸引人流，刺激顧客消費。長遠而言，集團將會持續檢討及優化收租物業的組合。

在內地業務方面，集團將維持選擇性及專注的發展策略，首選在北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。由於內地經濟及樓市長遠前景向好，集團將繼續選擇性地物色投資良機。隨著上海國金中心和上海環貿廣場，以及在內地主要城市的酒店陸續落成，長遠而言，集團來自內地項目的收益將有所增加，加上住宅物業在未來數年的銷售所帶來的收益，預期來自內地業務的盈利將會有可觀增長。

基於以上有利因素，如無不可預測情況，預期集團的業績於下個財政年度將有滿意表現。

致謝

本人藉此機會對董事局各成員的英明領導，以及全體員工努力不懈投入工作，深表謝意。

鄭肖卿

主席

香港，二〇一〇年九月二十日



位於雙魚河畔的豪華洋房天密的建築風格富有瑞士特色



將軍澳56區的綜合發展項目建於港鐵站上蓋，交通便捷

業務檢討

21 物業銷售

22 香港地產業務

22 土地儲備

24 地產發展

34 投資物業

44 內地地產業務

44 土地儲備

46 地產發展

60 投資物業

64 地產相關業務

71 電訊及資訊科技

72 運輸、基建及物流

75 集團財務

76 顧客服務



集團的環球貿易廣場和國際金融中心組成雄偉的「維港門廊」

物業銷售



於回顧年內，集團出售或預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣二百三十二億一千八百萬元，上年度為港幣二百五十六億七千四百萬元。集團於過去一年在香港及內地推出多個項目，並取得令人鼓舞的銷售成績。

香港的物業銷售收益達港幣二百零五億六千二百萬元，大部分源自出售元朗YOHO Midtown、九龍峻弦及譽•港灣，以及九龍站天璽，其餘港幣二十六億五千六百萬元為內地及新加坡物業的銷售收益，包括廣州玫瑰湖及新加坡卓錦

豪庭。集團於二〇一〇年第三季出售或預售的物業總值逾港幣九十億元，主要來自香港物業包括九龍形品•星寓及港島南區的南灣，該兩個項目已售出近九成半單位。

集團將繼續按計劃推售新發展項目，於本財政年度餘下時間推售的主要香港住宅項目包括位於雙魚河的豪華洋房天巒、位於青山公路的星堤、元朗泉薈及寶業街的項目，以及將軍澳市中心的地標性綜合住宅項目。



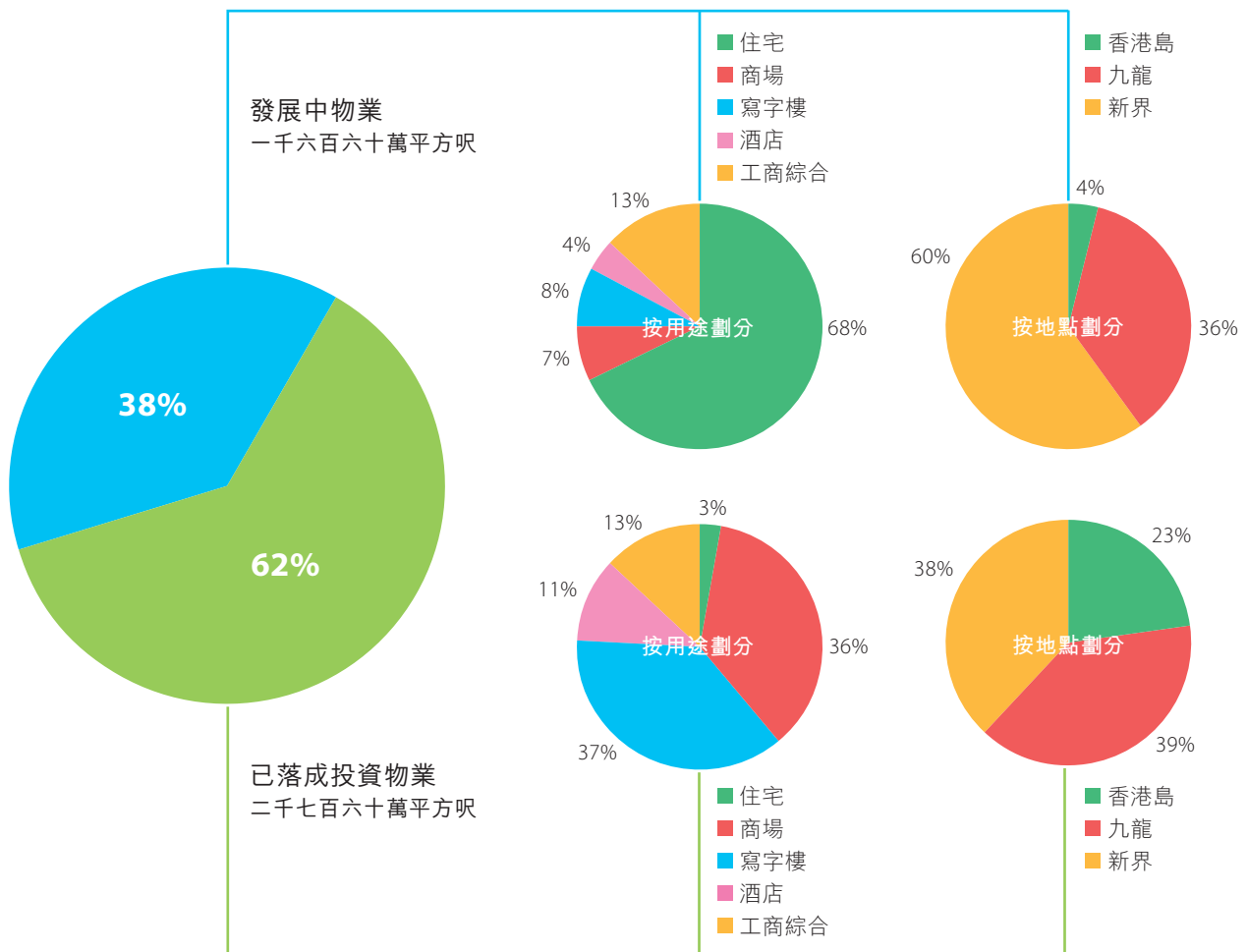
年度摘要

- 在香港擁有樓面面積共四千四百二十萬平方呎的多元化土地儲備，另有以地盤面積計算二千六百萬平方呎的農地
- 主要透過更改土地用途及拍賣新增六個項目，所佔樓面面積共四百八十萬平方呎
- 四百一十萬平方呎物業建築完成，當中包括二百二十萬平方呎供銷售的住宅物業
- 投資物業組合的出租率達百分之九十四
- 租金淨收入為港幣八十三億一千四百萬元，上升百分之十四

土地儲備

香港土地儲備組合

(截至二〇一〇年六月三十日，所佔樓面面積共四千四百二十萬平方呎)





集團於年內為本港的發展土地儲備新增六幅地皮，總樓面面積共四百八十萬平方呎，其中三幅透過更改土地用途所得，另外三幅則透過政府土地拍賣或私人協商購入。有關新增地皮的詳情請參閱第9頁董事局主席報告書。計入上述新增地皮後，集團在香港的土地儲備由去年四千一百九十萬平方呎增至二〇一〇年六月的四千四百二十萬平方呎，其中包括一千六百六十萬平方呎的發展中物業，以及二千七百六十萬平方呎的已落成投資物業。

以地盤面積計算，集團在新界亦擁有約二千六百萬平方呎農地，主要位於現有或規劃中的鐵路沿線，大部分土地正更改作為住宅用途，並已進入後期階段。

截至二〇一〇年六月三十日，集團在香港的土地儲備組合按所佔樓面面積分布如下：

	所佔樓面面積(百萬平方呎)			總面積
	發展中 銷售物業	發展中 投資物業	已落成 投資物業	
按用途				
住宅	11.3	—	0.9	12.2
商場	—	1.2	9.9	11.1
寫字樓	—	1.3	10.2	11.5
酒店	—	0.6	2.9	3.5
工商綜合*	1.3	0.9	3.7	5.9
合計	12.6	4.0	27.6	44.2
按地點				
香港島	0.6	0.1	6.3	7.0
九龍	4.0	1.9	10.7	16.6
新界	8.0	2.0	10.6	20.6
合計	12.6	4.0	27.6	44.2

* 包括貨倉物業

在一千六百六十萬平方呎的發展中物業當中，一千二百六十萬平方呎將作出售用途，其餘四百萬平方呎將保留作長線投資。集團的物業用途多元化，供出售的住宅物業佔發展中土地儲備百分之六十八；在已落成的投資物業當中，百分之七十三為商場或優質寫字樓。

集團發展中的土地儲備分布廣泛，四成位於市區及六成位於新界，而已落成的投資物業亦同樣分布不同區域，當中百分之三十八位於新界，其餘百分之六十二則分布於九龍及香港島。

香港地產業務 地產發展

集團的卓越品牌備受買家信賴，有助新項目的銷售和提升邊際利潤。新項目將提供各種度身訂造的服務，並加入創新設施及環保元素。





位於雙魚河畔的天巒



元朗YOHO Midtown的會所設計時尚，為住戶締造優質生活享受

集團在香港擁有一千六百六十萬平方呎的發展中物業，其中一千一百三十萬平方呎為可供銷售的優質住宅。集團發展多元化項目，提供多種不同單位面積及風格，包括時尚精品住宅、附設五星級會所及配套設施全面的大型屋苑，以至頂級豪宅，務求迎合不同顧客的需要。集團致力提升物業質素，為住客提供度身訂做的服務及設施，以滿足追求生活品味的客戶。

集團的項目銷售成績優異，並享有市場溢價，印證集團品牌備受推崇。集團多年來一直堅持提供優質產品及服務，給予客戶信心保證，有助新項目的銷售及提升邊際利潤。YOHO Midtown締造和諧環境，將都市生活及藝術融為一體，吸引追求時尚生活的買家。九龍峻弦用料設施講究，眺望遼闊維港美景，四周環境青蔥翠綠，讓住戶盡享豪華優質生活。位於港島南區的豪宅南灣，用料頂級，且坐擁無敵海景，深受買家歡迎。

集團會繼續追求卓越，提供最優質的產品及服務，滿足客戶需要。集團亦會繼續在項目中加入創新的設施及服務，還有綠化環保元素。



港島南區的南灣將設有全天候室內泳池



主要發展中項目

譽•港灣

九龍太子道東638號

(佔100%)

地盤面積	: 十三萬七千平方呎
樓面面積	: 一百萬平方呎(住宅); 二十萬零五千平方呎(商場)
單位數目	: 一千一百五十九個
預計完工日期	: 二〇一〇年下半年

譽•港灣毗鄰擬建的沙中線港鐵站，將是東南九龍全新住宅及購物熱點，大部分單位均可盡覽維多利亞港及未來啟德郵輪碼頭的景致。該項目提供一千一百五十九個單位，其中約百分之九十五已售出。商場Mikiki的預租反應令人鼓舞，大部分樓面已獲承租。該商場享有維港景致，加上設計時尚寬敞，將為住戶提供優質的購物環境，預期於二〇一一年第二季開幕，屆時將成為東南九龍的購物及娛樂新焦點。



坐落東南九龍的譽•港灣，為毗鄰未來啟德郵輪碼頭的首個大型優質住宅項目

峻弦

九龍豐盛街51號

(佔100%)

地盤面積	: 六萬六千五百平方呎
樓面面積	: 七十七萬五千平方呎(住宅)
單位數目	: 七百二十三個
預計完工日期	: 二〇一〇年下半年

這位於九龍區的豪宅項目有五座住宅大樓，共提供七百二十三個一房至四房單位，面積介乎五百至逾二千一百平方呎。物業設計時尚，可飽覽維多利亞港的壯闊景色，並享翠綠山巒及清幽環境。項目約百分之八十的單位已預售。

星堤

青山公路屯門市地段465號

(佔100%)

地盤面積	: 四十七萬八千平方呎
樓面面積	: 六十一萬六千平方呎(住宅); 五千平方呎(商舖)
單位數目	: 四百五十九個
預計完工日期	: 二〇一〇年下半年

該高級住宅項目位於青山公路，四周環境清幽翠綠，將提供三十幢洋房及四百二十九個豪宅單位，面積共六十一萬六千平方呎，建築工程已接近完成。



位於青山公路的星堤四周綠意盎然

將軍澳56區發展項目
(合作發展)

地盤面積	: 四十六萬平方呎
樓面面積	: 一百八十萬平方呎(總面積); 一百五十萬平方呎(集團所佔面積)
單位數目	: 一千零二十八個
預計完工日期	: 自二〇一一年下半年起分期落成

該綜合發展項目位於將軍澳港鐵站上蓋，集團所佔樓面面積為一百五十萬平方呎，其中八十六萬一千平方呎可供銷售的住宅單位、三十九萬一千平方呎的酒店及五萬四千平方呎寫字樓，將於二〇一一年下半年竣工，餘下二十三萬五千平方呎酒店則計劃於二〇一三年完工。該項目位處將軍澳中心區，落成後將成為將軍澳的優質住宅新典範，以及區內的消閑娛樂熱點。

西九龍九龍內地段11146號
(佔100%)

地盤面積	: 十二萬二千平方呎
樓面面積	: 七十九萬四千平方呎(住宅); 九萬五千平方呎(商場)
單位約數	: 六百六十個
預計完工日期	: 二〇一一年底

這幅臨海地皮將發展為豪宅項目，大部分單位可飽覽優美海景，以三房或四房設計為主，以迎合換樓人士對這類單位的更多需求。項目正進行上蓋建築工程，預計於二〇一一年底完工。



將軍澳56區發展項目將成為該區優質住宅新典範

西鐵屯門站發展項目
(合作發展)

地盤面積	: 二十八萬六千平方呎
樓面面積	: 一百三十萬平方呎(住宅); 二十六萬九千平方呎(商場)
單位約數	: 一千九百個
預計完工日期	: 二〇一三年上半年

該項目包括一百三十萬平方呎的優質住宅，以及面積達二十六萬九千平方呎的購物商場。項目位於屯門市中心，毗鄰屯門公園，並且鄰近鐵路幹線，交通網絡完善。項目共有七幢住宅大樓，提供一千九百個不同間隔及面積的單位，將是未來數年內屯門市中心唯一新建的大型住宅項目，加上連接鐵路及巴士總站，交通便利，落成後勢將成為區內焦點。

元朗丈量約份第109約地段2099號
(佔100%)

地盤面積	: 六十七萬四千平方呎
樓面面積	: 八十五萬六千平方呎(住宅); 二萬四千平方呎(商場)
單位約數	: 八百個
預計完工日期	: 二〇一三年上半年

該項目為低密度住宅，將發展洋房、複式單位及住宅大樓，環境翠綠舒適。物業的交通非常便捷，可經三號幹線往返市區，亦鄰近西鐵元朗站和錦上路站。樁基工程正在進行，上蓋建築工程亦快將展開。



西鐵屯門站發展項目交通便捷，勢將成為區內的新焦點



元朗市地段507號 (佔100%)

地盤面積	: 四十一萬八千平方呎
樓面面積	: 一百八十萬平方呎(住宅) ; 四十七萬一千平方呎(商場)
單位約數	: 二千五百個
預計完工日期	: 二〇一三年後

集團已於回顧年內完成該地皮的轉換土地用途及補地價程序。該地皮毗鄰元朗西鐵站，是集團在元朗市中心大型發展項目YOHO Town的第三期，亦是該項目發展規模最大的一期，總樓面面積達二百三十萬平方呎。商場部分將與集團附近現有的商場連接，組成新界西北區內的大型購物中心，勢將成為區內購物及娛樂新熱點。商場將設有天橋通往鐵路站。

將軍澳66B區發展項目 (佔100%)

地盤面積	: 十三萬二千平方呎
樓面面積	: 六十六萬二千平方呎(住宅) ; 六萬六千平方呎(商場)
單位約數	: 七百八十個
預計完工日期	: 二〇一三年後

該幅住宅地皮是集團於二〇一〇年二月，透過政府土地拍賣投得，位處集團旗下將軍澳港鐵站上蓋的56區發展項目的前面，集團將精心規劃項目的設計及布局，以充分發揮兩個項目的協同效應，將該區打造成為將軍澳嶄新的住宅及消閑娛樂中心。

何文田九龍內地段11175號 (佔100%)

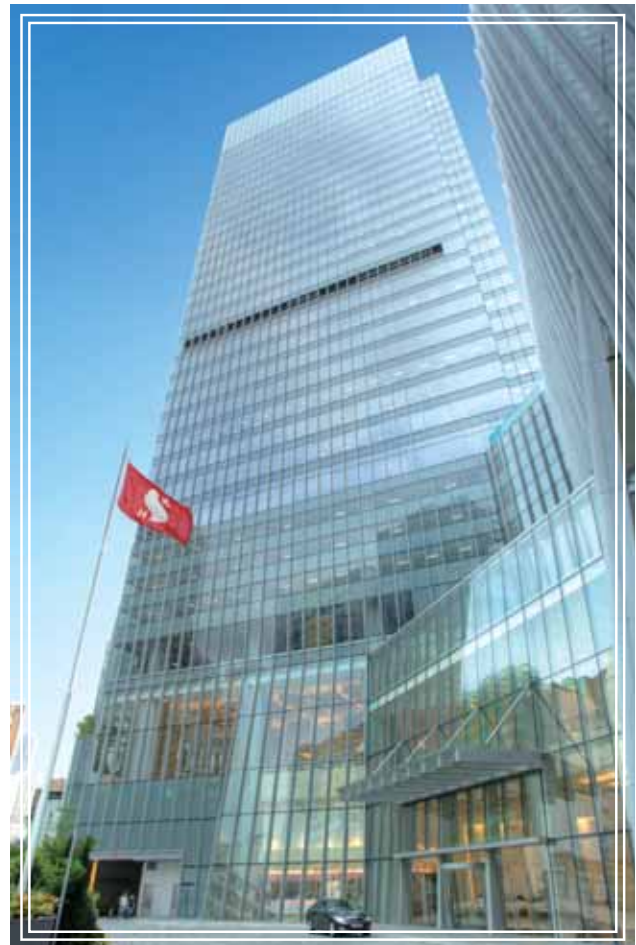
地盤面積	: 十七萬四千平方呎
樓面面積	: 八十六萬九千平方呎(住宅)
單位約數	: 五百個
預計完工日期	: 二〇一三年後

集團於二〇一〇年六月從政府土地拍賣中投得該幅地皮。地皮位處九龍區最優越豪宅區之一，大部分單位將享有優美海景，並鄰近快將興建的港鐵站，往返香港其他地區非常方便。集團正計劃在這幅黃金地皮興建逾五百個豪宅單位，將為九龍區開創豪宅新典範。

九龍貿易中心二期 葵昌路51號 (佔100%)

地盤面積	: 八萬九千平方呎(整個項目)
樓面面積	: 五十一萬八千平方呎(發展中的 第二期寫字樓/商場)
預計完工日期	: 二〇一三年上半年

九龍貿易中心位置優越，利用鐵路往來全港各區十分方便，連接港鐵站的行人天橋建成後，前往港鐵站僅需數分鐘步程。項目共有兩座寫字樓，第一座已於二〇〇八年落成，而項目二期即第二座寫字樓，將提供四十八萬八千平方呎結合優良建築、國際級規格及環保設施的優質寫字樓，另附設約三萬平方呎的商場。地基工程已經完成，上蓋建築工程亦快將展開。



九龍貿易中心提供優質寫字樓，並享便利交通網絡

按竣工年份排列的主要發展中項目

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)	住宅
2010/11財政年度完成之項目			
太子道東638號	譽•港灣	100	1,025,000
屯門市地段465號	星堤	100	616,000
鴨脷洲內地段129號	南灣	35	316,000
牛池灣新九龍內地段6350號	峻弦	100	775,000
北角明園西街38號	形品	100	87,000
元朗洪水橋丈量約份第124約地段4313號	泉薈	74	83,000
長沙灣青山道483號		100	—
長沙灣永康街77號	環薈中心	100	—
年度總計			2,902,000
2011/12財政年度完成之項目			
將軍澳56區發展項目一期		合作發展	861,000
西九龍九龍內地段11146號		100	794,000
九龍洋松街/松樹街項目	形品•星寓	合作發展	177,000
元朗寶業街18號		100	222,000
壽山村道9號		100	91,000
山頂加列山道12號		100	43,000
赤柱村道48-50號		100	37,000
年度總計			2,225,000
2012/13財政年度完成之項目			
西鐵屯門站發展項目		合作發展	1,286,000
元朗丈量約份第109約地段2099號		100	856,000
九龍漆咸花園重建項目		29	88,000
筲箕灣道295-305號		90	51,000
葵涌市地段215號	九龍貿易中心二期	100	—
觀塘鴻圖道20-24號		100	—
觀塘內地段173號		64.3	—
觀塘敬業街49號		100	—
年度總計			2,281,000
2013/14財政年度或以後完成之項目			
元朗市地段507號		100	1,848,000
將軍澳66B區發展項目		100	662,000
何文田九龍內地段11175號		100	869,000
元朗下攸田丈量約份第116約地段5371號		100	233,000
元朗石湖圍		50	227,000
汀九更生灣丈量約份第399約地段495號		100	78,000
青龍頭地段67號		100	11,000
觀塘內地段240號		50	—
觀塘內地段174號		64.3	—
將軍澳56區發展項目二期		合作發展	—
黃竹坑道50號		100	—
合計			3,928,000



所佔樓面面積(平方呎)

商場	寫字樓	酒店	工業	總面積
205,000	—	—	—	1,230,000
5,000	—	—	—	621,000
4,000	—	—	—	320,000
—	—	—	—	775,000
—	—	—	—	87,000
—	—	—	—	83,000
—	109,000	—	—	109,000
—	—	—	254,000	254,000
214,000	109,000	—	254,000	3,479,000
—	54,000	391,000	—	1,306,000
95,000	—	—	—	889,000
24,000	—	—	—	201,000
—	—	—	—	222,000
—	—	—	—	91,000
—	—	—	—	43,000
—	—	—	—	37,000
119,000	54,000	391,000	—	2,789,000
269,000	—	—	—	1,555,000
24,000	—	—	—	880,000
18,000	—	—	—	106,000
10,000	—	—	—	61,000
30,000	488,000	—	—	518,000
—	207,000	—	—	207,000
—	199,000	—	—	199,000
—	120,000	—	—	120,000
351,000	1,014,000	—	—	3,646,000
471,000	—	—	—	2,319,000
66,000	—	—	—	728,000
—	—	—	—	869,000
—	—	—	—	233,000
—	—	—	—	227,000
—	—	—	—	78,000
—	—	—	—	11,000
—	—	—	575,000	575,000
—	—	—	303,000	303,000
—	—	235,000	—	235,000
—	120,000	—	—	120,000
537,000	120,000	235,000	878,000	5,698,000



九龍形品・星寓外形設計時尚



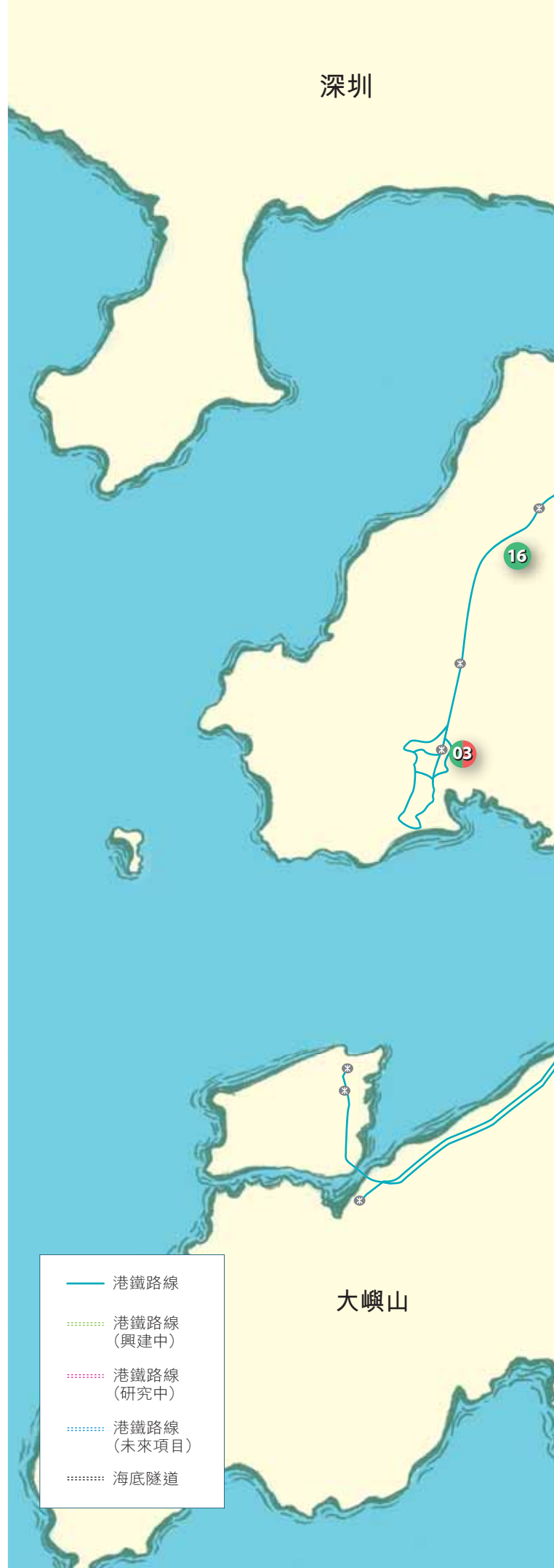
九龍峻弦將為住戶提供清幽的居住環境

主要發展中項目

- 住宅
- 商場
- 寫字樓
- 工商綜合
- 酒店

- 01 ●● 元朗市地段507號
- 02 ●● 元朗丈量約份第109約地段2099號
- 03 ●● 西鐵屯門站發展項目
- 04 ●● 星堤
- 05 ●● 形品·星寓
- 06 ●● 九龍內地段11146號
- 07 ●● 漆咸花園重建項目
- 08 ●● 譽·港灣
- 09 ●● 將軍澳66B區發展項目
- 10 ●●● 將軍澳56區發展項目
- 11 ●● 南灣
- 12 ●● 筲箕灣道295-305號
- 13 ● 石湖圍
- 14 ● 寶業街18號
- 15 ● 下攸田丈量約份第116約地段5371號
- 16 ● 泉薈
- 17 ● 青龍頭地段67號
- 18 ● 更生灣丈量約份第399約地段495號
- 19 ● 九龍內地段11175號
- 20 ● 峻弦
- 21 ● 壽山村道9號
- 22 ● 赤柱村道48-50號
- 23 ● 加列山道12號
- 24 ● 形品
- 25 ●● 九龍貿易中心二期
- 26 ● 青山道483號
- 27 ● 敬業街49號
- 28 ● 鴻圖道20-24號
- 29 ● 黃竹坑道50號
- 30 ● 觀塘內地段173號
- 31 ● 觀塘內地段174號
- 32 ● 觀塘內地段240號
- 33 ● 環薈中心

深圳



大嶼山

- 港鐵路線
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (興建中)
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (研究中)
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (未來項目)
- ⋯⋯⋯ 海底隧道



新界

九龍

香港島

香港地產業務 投資物業

集團的租金收入上升，投資物業出租率維持高企。集團收租物業組合的規模正逐步擴展，並預期會繼續保持良好表現。

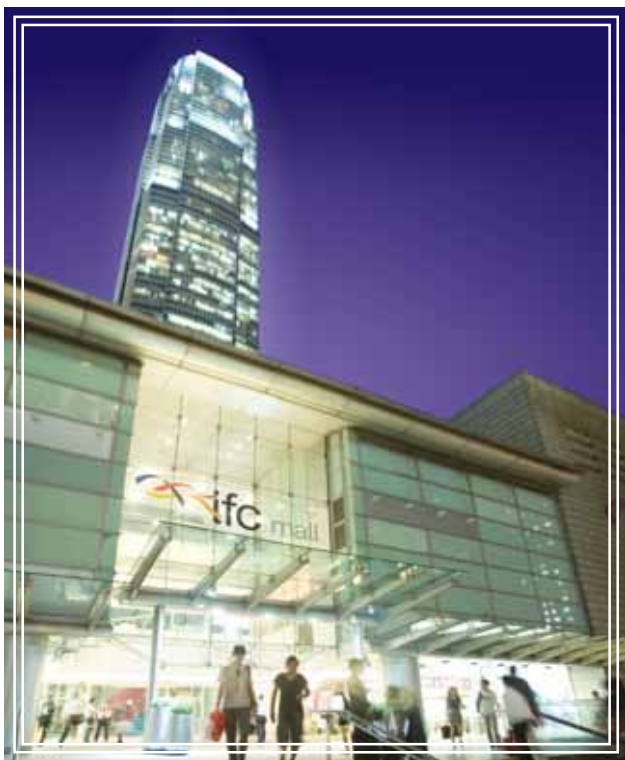




九龍站環球貿易廣場



APM是東九龍主要消閒購物商場，深受顧客歡迎



中環國際金融中心商場雲集頂級品牌

連同合作項目所得的收入，集團於年內租金總收入上升百分之十四至港幣一百一十億八千二百萬元，租金淨收入亦上升百分之十四至港幣八十三億一千四百萬元。集團物業出租率維持在百分之九十四的高水平。商場和寫字樓續租及新租的租金均有上升，加上環球貿易廣場的租金收益增加，使年內錄得可觀的租金收益。

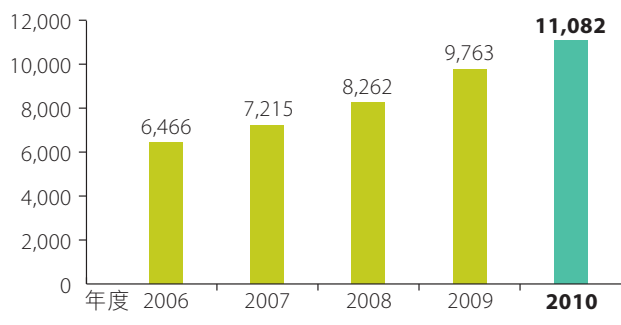
隨著去年全球經濟復甦，租務市場漸趨活躍。寫字樓租金自今年初起回升，金融企業對寫字樓的需求正在增加，令整體寫字樓的空置率降低。隨著零售消費增加，商場市價租金自二〇〇九年底起逐漸攀升。內地遊客人數持續上升，是帶動消費增長的因素之一，而就業市場改善，亦刺激本地消費。

集團透過定期翻新寫字樓及商場優化投資物業組合，以維持競爭力及保持市場的領導地位。沙田新城市中央廣場商場部分已擴充及完成翻新工程，並重新命名為HomeSquare，提供一站式家居用品及傢俱選擇。荃灣廣場及上水廣場亦完成大型優化工程，並以全新的商戶組合，提供更優質的購物環境。



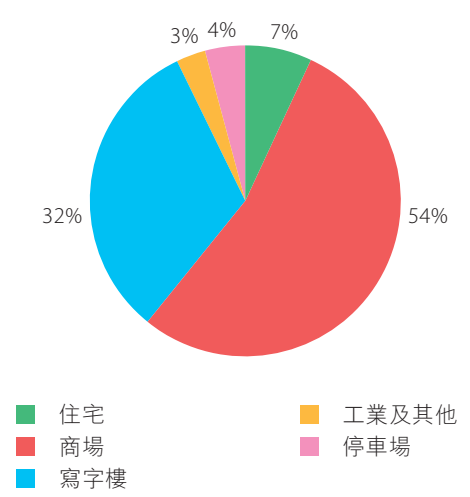
租金總收入*

港幣百萬元



銅鑼灣WTC More匯聚潮流商戶，吸引旅客和本地消費者

租金總收入按類別*



將軍澳東港城舉辦不同活動刺激人流

* 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入



沙田新城市廣場商戶組合多元化，成為顧客購物的首選



位於九龍站的港景匯(左)和中環的四季匯(右)，為賓客提供全面的服務和優質的設施

已落成投資物業

商場

集團在香港的商場及商舖面積達九百九十萬平方呎，出租率維持高水平，主要商場的租金於年內亦有所調升。集團以創新的市場推廣活動吸引更多人流，亦積極招攬更多內地旅客。國際金融中心商場為中環著名的消閒熱點，經已接近全部租出。集團其他主要商場包括旺角新世紀廣場、葵涌新都會廣場、觀塘APM及上水廣場亦錄得接近百分百的出租率。

寫字樓

集團在香港擁有一千零二十萬平方呎的優質寫字樓物業，整體出租率於年內保持高企，續租及新租的租金均上升。新落成位於九龍站的環球貿易廣場出租率接近百分之九十五，而國際金融中心的寫字樓則已接近全部租出。集團的其他優質寫字樓項目，例如東九龍創紀之城、灣仔新鴻基中心和中環廣場，以及旺角新世紀廣場，均錄得高出租率。

住宅及套房酒店

集團持有約一百萬平方呎住宅物業作出租用途，主要包括豪宅物業如帝景園，並擁有位於中環的四季匯及九龍站的港景匯等服務式套房酒店，為長期租住的賓客提供殷勤服務。Signature Homes負責管理集團高級住宅的租務，致力為租戶提供周全的一站式個人服務。

其他物業

集團擁有逾三萬四千個泊車位，提供穩定租金收入，亦持有多幢工業大廈、貨倉及數據中心。集團正研究將部分工廈轉換作其他用途。



發展中的投資物業

集團經常提升投資物業的質素，以達到最理想的組合。集團多年來一直致力優化投資物業組合，透過興建新地標項目及沽出部分非核心物業，增加位處黃金地段的優質物業在集團投資物業組合中所佔比例。

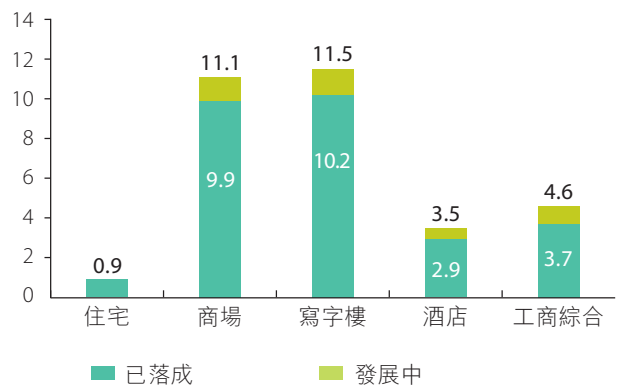
九龍貿易中心二期為集團主要發展中的寫字樓項目。項目位置優越，擁有完善公共交通網絡及鄰近港鐵站，往返機場、貨櫃碼頭及邊境口岸均十分便捷。項目二期提供的優質寫字樓及附設商場面積共五十一萬八千平方呎，經空調行人天橋步行至港鐵站只需數分鐘。項目第二座與第一座甲級寫字樓一樣，將以國際級寫字樓標準的規劃，先進的環保設計概念及元素，加上高科技的設施及優良的建築，吸引跨國企業租用，帶動區內發展。

集團將於未來三至四年內建成多個大型商場。位於東南九龍的Mikiki，面積達二十萬零五千平方呎，預期於二〇一一年第二季開幕。該商場設計時尚寬敞，商店種類迎合顧客特別是年輕人的需要，提供優質的購物環境及消費體驗。另外，集團正於元朗市中心建造一個購物及娛樂新熱點，將由位於元朗市地段507號興建中的四十七萬一千平方呎的商場，以及YOHO Midtown及新元朗中心的基座商場組合而成，面積廣達一百萬平方呎，規模媲美集團旗艦商場沙田新城市中心。該商場更設有天橋連接西鐵站，經鐵路前往九龍核心區只需約二十分鐘。集團亦正於西鐵屯門站旁興建面積二十六萬九千平方呎的購物商場，該項目位處區內的新交通樞紐，勢將成為該區主要購物中心，建築工程按計劃順利進行。

按所佔權益計算，集團發展中的新投資物業達四百萬平方呎，其中約一百三十萬平方呎為具備先進科技及現代化設備的優質寫字樓，而商場面積佔一百二十萬平方呎，其餘一百五十萬平方呎將興建高級酒店，或是一些位於優越地段並正轉換作寫字樓用途的工業用地。

已落成及發展中投資物業

百萬平方呎



投資物業

已落成之主要投資物業

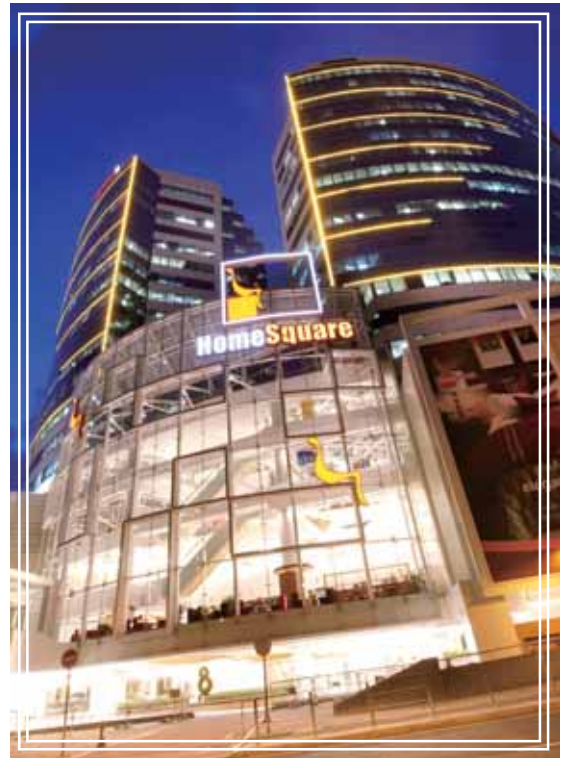
項目	地點	地契期滿 年份	集團所佔權益 (百分率)	住宅
香港島				
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	50	—
國際金融中心二期及商場	中環金融街8號	2047	50	—
四季酒店及四季匯	中環金融街8號	2047	50	—
新鴻基中心	灣仔港灣道30號	2127	100	—
中環廣場	灣仔港灣道18號	2047	50	—
世貿中心 / WTC More	銅鑼灣告士打道280號	2842	100	—
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號	2886	100	341,000
MEGA iAdvantage	柴灣道399號	2112	84.6	—
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號	2047	100	248,000
置富南區廣場	置富道	2126	100	—
曉峰閣(第4座)	舊山頂道18號	2884	100	126,000
九龍				
環球貿易廣場	柯士甸道西1號	2047	合作發展	—
港景匯 / 香港W酒店 / Ritz-Carlton酒店	柯士甸道西1號	2047	合作發展	—
創紀之城一期*	觀塘道388號	2047	100	—
創紀之城二期	觀塘道378號	2047	50	—
創紀之城三期	觀塘道370號	2047	100	—
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	—
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號	2047	100	—
半島大廈	長沙灣青山道538號	2047	100	—
新科技廣場	新蒲崗大有街34號	2047	100	—
興華中心	土瓜灣道82-84號	2099	100	—
彌敦道26號	彌敦道26號	2039	100	—
訊科中心	觀塘鴻圖道21號	2047	100	—
新界				
新城市廣場第一期	沙田正街18號	2047	100	—
新城市廣場第三期	沙田正街2-8號	2047	100	—
新城市商業大廈	沙田白鶴汀街10-18號	2047	100	—
新城市中央廣場 / HomeSquare	沙田鄉事會路138號	2047	100	—
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號	2047	100	—
新都會廣場第一座及商場	葵涌興芳路223號	2047	100	—
大埔超級城	大埔安邦路9號	2047	100	—
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號	2047	100	—
九龍貿易中心一期	葵涌葵昌路51號	2047	100	—
上水廣場	上水龍琛路39號	2047	100	—
新鴻基物流中心	沙田黃竹洋街8號	2047	100	—
東港城商場	將軍澳重華路8號	2047	100	—
帝景酒店	汀九青山公路353號	2047	100	—
新元朗中心商場	元朗朗日路8號	2047	87.5	—
將軍澳中心商場	將軍澳市地段57及66號	2047	57.52/25	—
東薈城 / 諾富特東薈城酒店	東涌市地段2號	2047	20	—
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號	2047	100	—
元朗廣場商場	元朗青山公路249-251號	2047	100	—
晉科中心	上水彩發街2號	2047	100	—
Jumbo iAdvantage	荃灣楊屋道145-149號	2047	84.6	—
新達廣場商場	大埔南運路9號	2047	100	—
卓爾廣場	屯門石排頭徑1號	2047	100	—

* 連同本集團在新意網的百分之八十四點六權益所佔之樓面面積。



所佔樓面面積(平方呎)

商場	寫字樓	酒店	工商綜合	總面積
—	392,000	—	—	392,000
320,000	566,000	—	—	886,000
—	—	550,000	—	550,000
53,000	851,000	—	—	904,000
—	700,000	—	—	700,000
280,000	232,000	—	—	512,000
—	—	—	—	341,000
—	—	—	296,000	296,000
—	—	—	—	248,000
172,000	—	—	—	172,000
—	—	—	—	126,000
—	2,495,000	—	—	2,495,000
—	—	1,023,000	—	1,023,000
27,000	890,000	—	—	917,000
—	133,000	—	—	133,000
—	84,000	—	—	84,000
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
—	—	—	198,000	198,000
—	—	—	183,000	183,000
—	—	—	183,000	183,000
53,000	124,000	—	—	177,000
—	—	—	114,000	114,000
1,300,000	—	—	—	1,300,000
350,000	—	—	—	350,000
—	96,000	—	—	96,000
310,000	431,000	—	—	741,000
—	—	258,000	—	258,000
600,000	569,000	—	—	1,169,000
589,000	—	—	—	589,000
583,000	—	—	—	583,000
56,000	521,000	—	—	577,000
182,000	375,000	—	—	557,000
—	—	—	500,000	500,000
415,000	—	—	—	415,000
—	—	310,000	—	310,000
245,000	—	—	—	245,000
195,000	—	—	—	195,000
99,000	32,000	47,000	—	178,000
35,000	137,000	—	—	172,000
145,000	—	—	—	145,000
—	—	—	142,000	142,000
—	—	—	127,000	127,000
120,000	—	—	—	120,000
116,000	—	—	—	116,000



沙田新城市中央廣場的商場翻新後，已易名為HomeSquare，並引入不同家居產品商戶



上水廣場引進嶄新商戶組合，為顧客帶來更精采的購物體驗

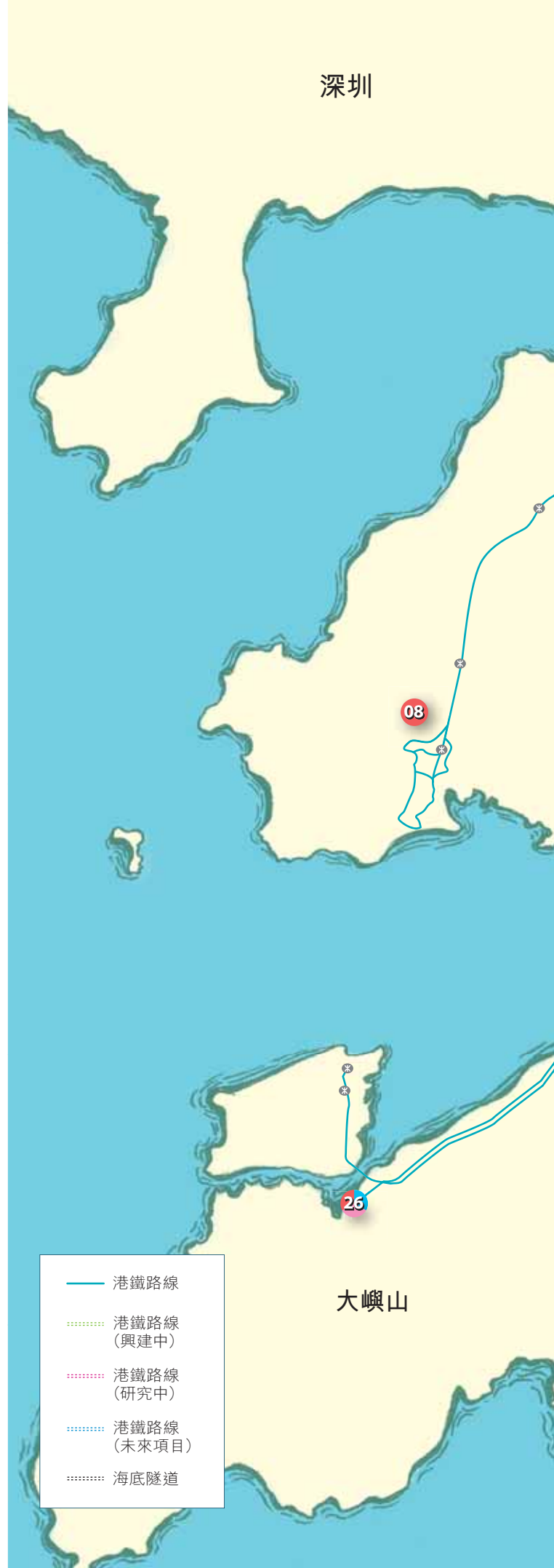
投資物業

已落成之主要投資物業

- 住宅
- 商場
- 寫字樓
- 工商綜合
- 酒店

- 01 ● 帝景園
- 02 ● 曉峰閣
- 03 ● 浪琴園
- 04 ● 新達廣場
- 05 ● 大埔超級城
- 06 ● 新元朗中心
- 07 ● 元朗廣場
- 08 ● 卓爾廣場
- 09 ● 荃灣廣場
- 10 ● 新太陽廣場
- 11 ● 東港城
- 12 ● 將軍澳中心
- 13 ● 置富南區廣場
- 14 ●● 新城市廣場 / 新城市商業大廈
- 15 ●● 新城市中央廣場 / HomeSquare
- 16 ●● 上水廣場
- 17 ●● 新領域廣場
- 18 ●● 新都會廣場
- 19 ●● 九龍貿易中心一期
- 20 ●● 新世紀廣場
- 21 ●● 彌敦道26號
- 22 ●● 創紀之城一、二、三、五及六期 / APM
- 23 ●● 國際金融中心
- 24 ●● 新鴻基中心
- 25 ●● 世貿中心 / WTC More
- 26 ●●● 東薈城 / 諾富特東薈城酒店
- 27 ● 中環廣場
- 28 ●● 港景匯 / 香港W酒店 / Ritz-Carlton酒店 / 環球貿易廣場
- 29 ● 新鴻基物流中心
- 30 ● 晉科中心
- 31 ● Jumbo iAdvantage
- 32 ● 半島大廈
- 33 ● 嘉里鴻基貨倉
- 34 ● 新科技廣場
- 35 ● 興華中心
- 36 ● 創貿廣場
- 37 ● 訊科中心
- 38 ● MEGA iAdvantage
- 39 ● 帝都酒店
- 40 ● 帝景酒店
- 41 ● 帝京酒店
- 42 ● 帝苑酒店
- 43 ● 四季酒店 / 四季匯

深圳



大嶼山



內地地產業務

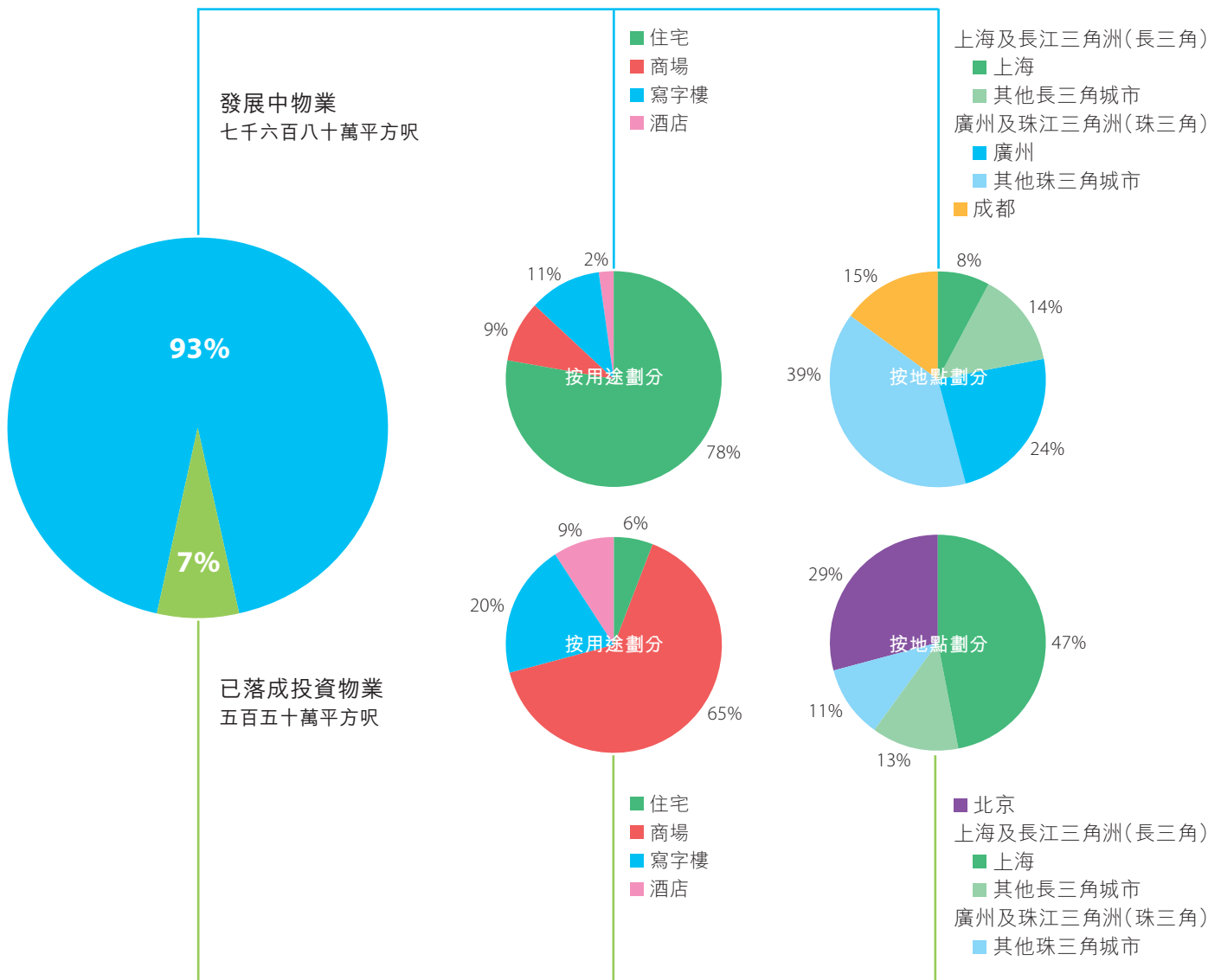
年度摘要

- 在內地持有七千六百八十萬平方呎發展中物業，以及五百五十萬平方呎已落成的出租物業
- 按所佔樓面面積計算，九十六萬一千平方呎作出售用途的住宅物業已竣工
- 售出或預售內地物業總值港幣二十二億四千六百萬元
- 繼續採取選擇性及專注的投資策略，集中在主要城市發展

土地儲備

內地土地儲備組合

(截至二〇一〇年六月三十日，所佔樓面面積共八千二百三十萬平方呎)





於回顧年內，集團為內地土地儲備增加多幅優質地皮，有關詳情請參閱第12頁董事局主席報告書。於二〇一〇年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的發展土地

儲備達七千六百八十萬平方呎，其中近八成將興建高級住宅。集團另有五百五十萬平方呎已落成的投資物業，包括位於黃金地段的優質寫字樓、商場及酒店。

截至二〇一〇年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合分布如下：

	所佔樓面面積(百萬平方呎)		
	發展中 物業	已落成 投資物業	總面積
按用途			
住宅*	60.2	0.3	60.5
商場	6.6	3.6	10.2
寫字樓	8.1	1.1	9.2
酒店	1.9	0.5	2.4
合計	76.8	5.5	82.3
按地點			
北京	—	1.6	1.6
上海及長江三角洲(長三角)	17.1	3.3	20.4
上海	6.1	2.6	8.7
其他長三角城市	11.0	0.7	11.7
廣州及珠江三角洲(珠三角)	48.3	0.6	48.9
廣州	18.3	—	18.3
其他珠三角城市	30.0	0.6	30.6
成都	11.4	—	11.4
合計	76.8	5.5	82.3

* 包括服務式住宅

內地地產業務

地產發展

集團在內地興建的高級住宅項目，憑優良的品質和設計深受買家歡迎。隨著未來數年將有多個住宅項目推售，預期來自內地業務的盈利將會上升。





廣州玫瑰湖



上海國金中心綜合項目雲集頂級寫字樓、商場和酒店，將成為市內的新地標



上海國金中心商場雲集國際知名品牌

隨著中央政府推出調控措施，內地住宅市場於二〇一〇年大部分時間出現調整，各大城市的住宅成交量放緩，樓價在四月至七月亦面臨下調壓力。中央政府收緊按揭貸款，特別是用作物業投資的貸款，以及推出其他限制措施，均使買家對樓市態度審慎，但近兩個月市況已見好轉。長遠來說，現有的緊縮措施應有助市場可持續及健康地發展。由於內地經濟增長相對較快、城市化持續及市民日益富裕，內地樓市的長遠需求應會保持殷切。

集團對內地市場的長遠前景保持樂觀，未來會繼續在內地物色投資機會，並會維持選擇性及專注的投資策略，集中於北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。集團正在內地發展面積約六千萬平方呎的優質住宅物業及服務式住宅。集團會充分利用在香港發展地產的專長，集中在內地核心城市或配備完善交通網絡的黃金地段發展高級住宅物業。集團成功將優質品牌擴展至內地，近年在廣州、杭州、無錫、成都及中山推售的項目均深受市場歡迎。

內地主要發展中項目

上海及長江三角洲

上海國金中心

上海陸家嘴

(佔100%)

上海國金中心位於世紀大道八號，坐落浦東陸家嘴金融及商貿區的核心。該綜合項目包括寫字樓、商場及酒店，總樓面面積逾四百萬平方呎。項目第一座寫字樓面積達九十萬平方呎，已於去年七月落成，其中二十二層為滙豐銀行中國總部。上海國金中心一百萬平方呎的高級商場已經開幕，豪華酒店上海浦東麗思卡爾頓酒店亦於今年第二季投入服務。寫字樓及商場租務表現請參閱第62頁「內地投資物業」一節。上海國金中心項目餘下的第二座面積達一百三十萬平方呎的寫字樓，以及逾四十萬平方呎的服務式公寓酒店「國金匯」，預計於二〇一一年年中竣工。



上海環貿廣場

上海淮海中路三號地塊

(佔100%)

該項目位於浦西商業及購物區的中心，將連接區內現有及兩個擬建的地鐵站，為三條地鐵幹線之交匯點。項目面積約三百萬平方呎，包括頂級商場、兩座寫字樓及約七十個豪華住宅。回顧年度之後，集團最近購入該項目餘下股權，現時已全資擁有整個項目。項目工程進展順利，預計第一座樓面面積逾六十萬平方呎的寫字樓將於二〇一一年年中落成，面積一百三十萬平方呎的商場亦計劃於二〇一一年年底開業，將是上海雲集最齊全商號的優質商場，定必成為區內購物熱點。

濰坊項目

上海浦東

(佔100%)

項目位於黃浦江畔，坐落浦東最優越住宅區，盡覽聞名的外灘美景。整個發展項目包括面積達一百七十萬平方呎的世界級住宅及服務式住宅，其卓越質素將為上海開創豪宅新典範。項目工程正在進行中，第一期預計於二〇一三年上半年完工，提供約二百個豪華住宅單位，計劃於二〇一一年年中推售。



上海環貿廣場位處浦西最繁盛的商業區，盡享便捷交通



上海濰坊項目飽覽璀璨的外灘美景



杭州萬象城商場提供多元化優質商號

杭州萬象城

杭州錢江新城
(佔40%)

杭州萬象城樓面面積為六百萬平方呎，將包括大型商場、甲級寫字樓、五星級酒店及高級豪宅。項目位於錢江新城中央商業區，毗鄰新市政府總部，並坐享完善交通網絡。項目將連接兩個興建中的地鐵站，其中一個預計於二〇一一年竣工。第一期面積達二百八十萬平方呎，包括住宅悅府及商場，已於年內落成；項目餘下期數的規劃已接近落實及快將動工。

河西中央商務區項目

南京
(佔100%)

項目坐落於南京新市中心，樓面面積一百七十萬平方呎。集團正落實項目的規劃，將興建購物中心、五星級酒店、優質寫字樓及服務式酒店。



蘇州項目

蘇州

(佔90%)

蘇州項目由三個地盤組成，總樓面面積達三百五十萬平方呎。位於湖畔的兩個地盤將興建五星級酒店及逾二百幢洋房，另外一個地盤則發展為綜合項目，包括合共一百九十萬平方呎的豪華商場、寫字樓及高級服務式住宅。

太湖國際社區

無錫太湖新城

(佔40%)

太湖國際社區為一個全面的發展項目，面積約一千四百萬平方呎，將設有住宅、服務式住宅、酒店及商場。該項目處於風景怡人的太湖新城，可飽覽太湖景色，社區設施一應俱全，包括新建的藝術及文化中心、幼兒園及體育場地等，交通亦非常方便。集團自二〇〇七年起分階段推售住宅單位，買家反應踴躍，回顧年內售出約五百七十個單位，累計售出單位總數逾二千六百個。



位於蘇州的綜合發展項目將成為市內新地標



無錫太湖國際社區設施完善，深受買家歡迎

廣州及珠江三角洲

花都·凱旋門

廣州市花都區三東大道
(佔95%)

該項目位於花都區中心，往返廣州白雲國際機場及廣州市中心均方便快捷。項目總樓面面積為一百一十萬平方呎，提供逾六百個可供出售的豪華住宅單位。項目憑卓越質素，深受買家歡迎，所有單位接近售罄，並享有溢價。項目剛於今年九月竣工。

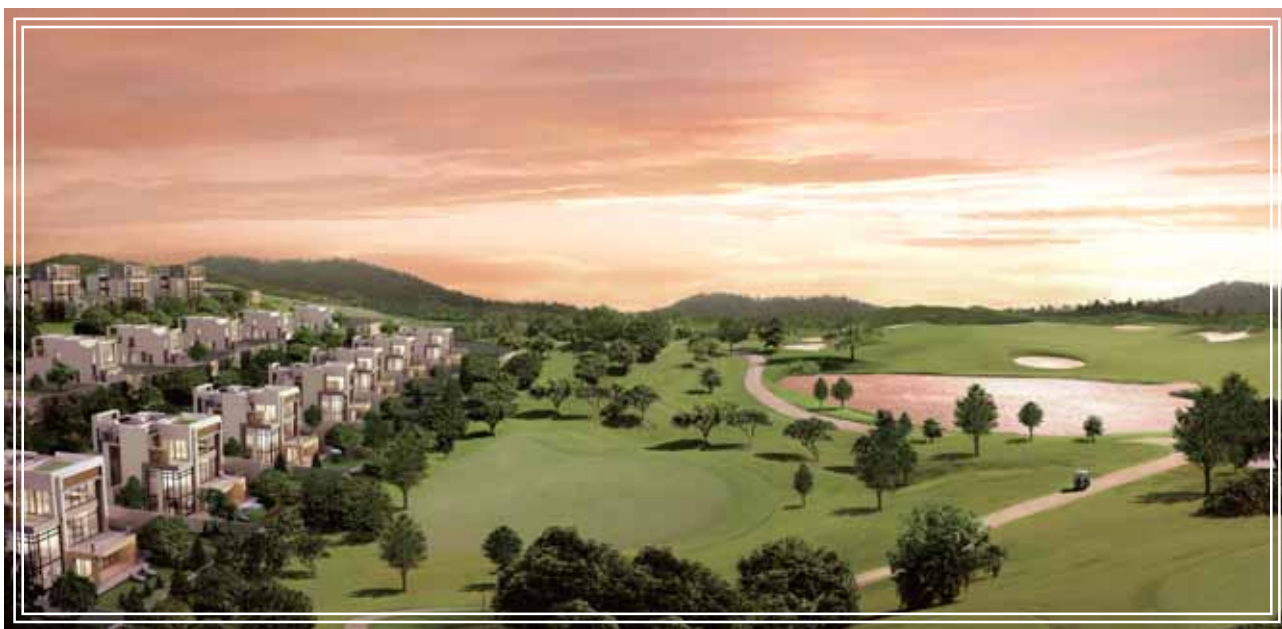
玫瑰湖

廣州市花都區
(佔60%)

該項目位於風景秀麗的九龍湖度假區，鄰近廣州市中心及廣州白雲國際機場。項目樓面面積為八百五十萬平方呎，將興建低密度住宅，並與毗鄰的高爾夫球場融為一體。項目第一期A及B共二百四十五幢洋房絕大部分均以溢價售出，反映集團優質品牌獲充分肯定。該兩期工程總樓面面積約一百三十萬平方呎，預計於二〇一〇年下半年竣工。第二期工程已展開，將提供七十六萬平方呎豪華住宅，預期於二〇一二年下半年落成。



廣州花都·凱旋門設計時尚



廣州玫瑰湖四周綠草如茵



獵德項目

廣州珠江新城

(佔33.3%)

獵德項目位處廣州的新商業中心珠江新城，為綜合發展項目，面積達六百萬平方呎，將包括大型購物商場、優質寫字樓、酒店及服務式住宅。集團擁有項目的三分之一權益。建築工程正在進行，約一百萬平方呎高級住宅預計於二〇一二年上半年竣工。

獅嶺項目

廣州市花都區

(佔100%)

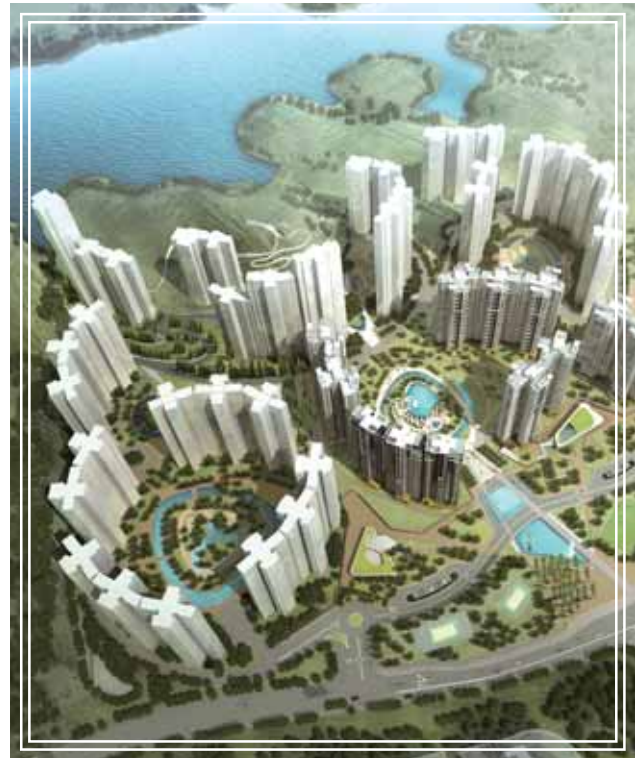
獅嶺項目是集團在花都區的另一主要發展項目，總樓面面積約八百七十萬平方呎，住宅單位可飽覽水庫美景。項目設有完善配套設施，包括學校及幼兒園。樁基工程於年內展開，整個項目計劃分多期完成。

林和項目

廣州天河區

(佔70%)

項目位於天河區北面，為廣州傳統豪宅區及最繁忙興盛的地區。該項目鄰近廣州東站，可經鐵路往返廣州及香港，並可轉乘廣州地鐵，交通四通八達。集團將於該黃金地段興建二百萬平方呎高級住宅。集團持有項目百分之七十權益。



廣州獅嶺項目可飽覽水庫美景

禪城項目

佛山市禪城

(佔80%)

佛山正與廣州融合發展為珠江三角洲最繁盛的大都會，而項目位於佛山市中心，計劃發展為總樓面面積達三千萬平方呎的綜合項目，將成為未來佛山大都會的嶄新地標。項目建築工程將分階段進行，逾百分之八十的總樓面面積將發展優質住宅，新鐵路於二〇一二年通車後可直接往返廣州核心區，盡享便捷交通網絡，項目更可飽覽迷人的東平河景色。

奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園為低密度發展項目，逾五百萬平方呎的優質住宅單位分階段發展。首三期工程經已完成，而樓面面積逾十三萬平方呎的第四期A正在興建中，預計於二〇一一年上半年完工。

石龍項目

東莞市石龍鎮

(佔100%)

項目位於東莞北部石龍鎮市中心，將興建二百八十萬平方呎的優質住宅，大部分單位享有優美江景。



中山奕翠園綠化環境舒適



其他城市

成都悦城 成都雙流縣 (佔91%)

該項目位於成都南部，位處新大使館區與展覽及會議中心附近，並毗鄰已於今年開幕、成都最大的水上樂園。項目將發展總樓面面積逾六百萬平方呎的高級住宅。第一期A發展的六幢住宅大樓，樓面面積逾一百一十萬平方呎，預計於今年底竣工，所有標準單位已接近全部售出。第一期B工程正在進行，將另外提供八十五萬平方呎優質住宅，預期於二〇一二年下半年完工。

成都環球貿易廣場 成都錦江區 (佔40%)

成都環球貿易廣場位於成都新金融及商業中心，與興建中的地鐵線互相連接，交通非常方便，定必成為市內國際級新地標。項目樓面面積超過一千三百萬平方呎，將匯聚高級購物商場、甲級寫字樓、五星級酒店及豪華住宅，並享有完善的社區配套設施。



成都悦城將成為該區時尚豪宅新標準



成都環球貿易廣場將成為區內矚目地標

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)
2010/11財政年度完成之項目			
陸家嘴項目第二期	上海國金中心	上海	100
淮海中路3號地塊第一期	上海環貿廣場	上海	100
太湖新城項目第三期	太湖國際社區	無錫	40
三東大道項目	花都·凱旋門	廣州	95
九龍湖項目第一期A及B	玖瓏湖	廣州	60
中山五路項目第四期A	奕翠園	中山	合作發展
雙流縣項目第一期A	悅城	成都	91
年度總計			
2011/12財政年度完成之項目			
淮海中路3號地塊第二期	上海環貿廣場	上海	100
太湖新城項目第四期	太湖國際社區	無錫	40
獵德項目第一期		廣州	33.3
年度總計			
2012/13財政年度或以後完成之項目			
濰坊項目		上海	100
淮海中路3號地塊第三期	上海環貿廣場	上海	100
錢江新城項目餘下之期數	杭州萬象城	杭州	40
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫	40
蘇州項目		蘇州	90
河西中央商務區項目		南京	100
九龍湖項目餘下之期數	玖瓏湖	廣州	60
獅嶺項目		廣州	100
獵德項目餘下之期數		廣州	33.3
林和項目		廣州	70
禪城項目		佛山	80
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山	合作發展
石龍項目		東莞	100
雙流縣項目餘下之期數	悅城	成都	91
東大街項目	成都環球貿易廣場	成都	40
合計			

* 總樓面面積包括商場地下層面積



所佔樓面面積(平方呎)*

住宅	商場	寫字樓	酒店	總面積
—	160,000	1,326,000	413,000	1,899,000
—	—	666,000	—	666,000
559,000	108,000	—	—	667,000
1,090,000	—	—	—	1,090,000
784,000	—	—	—	784,000
133,000	—	—	—	133,000
1,020,000	—	—	—	1,020,000
3,586,000	268,000	1,992,000	413,000	6,259,000
216,000	1,307,000	—	—	1,523,000
1,914,000	—	—	—	1,914,000
363,000	2,000	—	—	365,000
2,493,000	1,309,000	—	—	3,802,000
1,651,000	24,000	—	—	1,675,000
—	—	615,000	—	615,000
407,000	80,000	755,000	155,000	1,397,000
1,398,000	680,000	—	69,000	2,147,000
1,360,000	373,000	946,000	471,000	3,150,000
—	646,000	878,000	176,000	1,700,000
4,297,000	—	—	—	4,297,000
8,723,000	—	—	—	8,723,000
546,000	359,000	554,000	215,000	1,674,000
1,356,000	19,000	—	—	1,375,000
20,518,000	2,232,000	861,000	172,000	23,783,000
3,324,000	—	—	—	3,324,000
2,784,000	—	—	—	2,784,000
4,920,000	—	—	—	4,920,000
2,902,000	677,000	1,656,000	160,000	5,395,000
54,186,000	5,090,000	6,265,000	1,418,000	66,959,000



上海國金中心的大堂設計時尚寬敞



廣州玫瑰湖的洋房建築現代化，並配合高雅的設計

主要項目

- 住宅
- 商場
- 寫字樓
- 酒店

區域	項目名稱	用途
已落成投資項目		

北京 01 北京APM ●●

上海及長江三角洲

上海 02 上海中環廣場 ●●
 03 上海名仕苑 ●●
 04 上海國金中心第一期 / 上海浦東麗思卡爾頓酒店 / 上海國金中心商場 ●●●●

杭州 05 杭州萬象城(商場部分) ●

廣州及珠江三角洲

佛山 06 南海廣場 ●

區域	項目名稱	用途
發展中項目		

上海及長江三角洲

上海 04 上海國金中心第二期 ●●●●
 07 濰坊項目 ●●
 08 上海環貿廣場 ●●●●

杭州 05 杭州萬象城 ●●●●●

南京 09 河西中央商務區項目 ●●●●

蘇州 10 蘇州項目 ●●●●●

無錫 11 太湖國際社區 ●●●●

廣州及珠江三角洲

廣州 12 玖龍湖 ●
 13 花都·凱旋門 ●
 14 獅嶺項目 ●
 15 獵德項目 ●●●●●
 16 林和項目 ●●

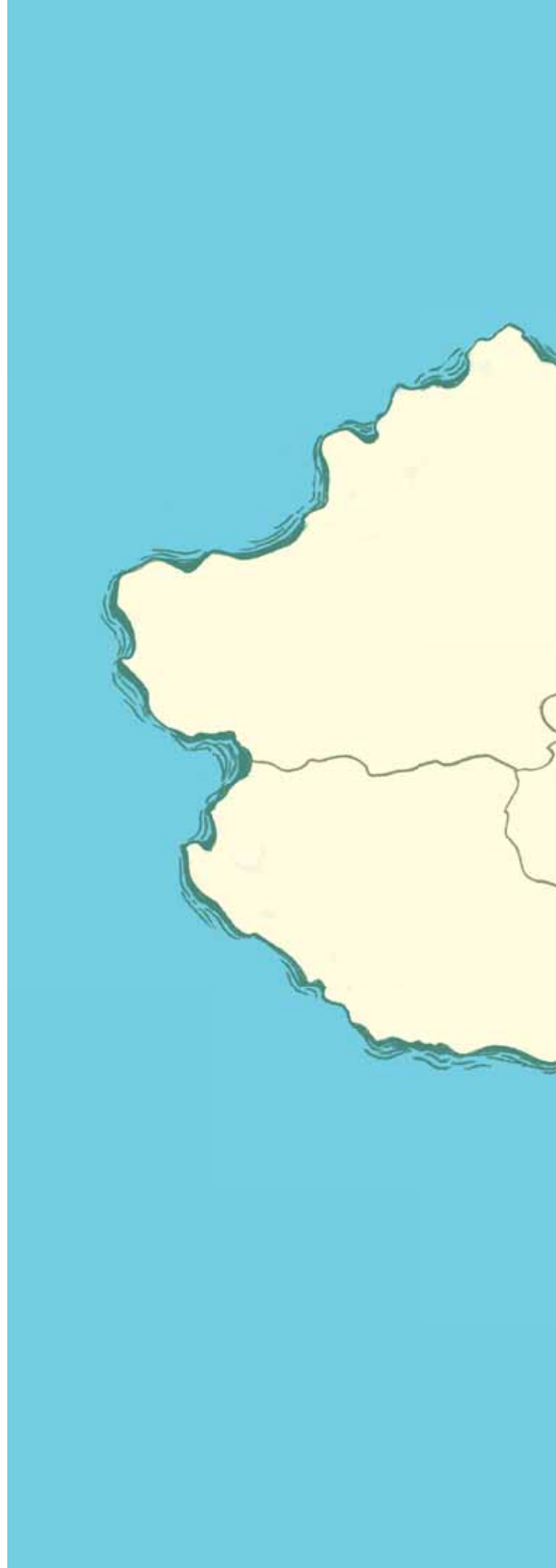
東莞 17 石龍項目 ●

中山 18 奕翠園 ●

佛山 19 禪城項目 ●●●●●

其他城市

成都 20 悅城 ●
 21 成都環球貿易廣場 ●●●●●





內地地產業務

投資物業

上海國金中心第一座寫字樓及上海國金中心商場的租務表現令人鼓舞。當上海國金中心、上海環貿廣場及位於主要城市的多間優質酒店全部落成後，集團來自內地項目的收益將顯著增加。





上海國金中心

隨著上海國金中心第一期及杭州萬象城商場於年內相繼落成，截至二〇一〇年六月，集團內地投資物業所佔樓面面積達五百五十萬平方呎。投資物業組合包括高級商場、優質寫字樓及一間世界級酒店，主要位於北京和上海的黃金地段。



北京APM是當地消費者和旅客的主要購物消閒熱點

已落成投資物業

商場

隨著上海國金中心商場及杭州萬象城商場於年內開幕，按所佔權益計算，集團在內地的商場組合樓面面積達三百六十萬平方呎。

一百萬平方呎的上海國金中心商場已於今年四月開業，以把握上海舉行世界博覽會所帶來的機遇。商場共有六層，已接近全部租出。上海國金中心商場雲集國際品牌及享譽世界的餐廳，是領先上海業界的高級商場。杭州萬象城商場面積達一百六十萬平方呎，亦已於今年四月試業，並租出逾百分之九十五的樓面。集團擁有該合資項目百分之四十權益。

位於王府井的北京APM，為市內主要購物及娛樂中心，匯聚眾多國際名店及食肆。為鞏固其競爭優勢及為顧客帶來嶄新購物體驗，集團現正進一步優化商戶組合。

寫字樓

按所佔樓面面積計算，集團在內地持有一百一十萬平方呎優質寫字樓作長線投資。

上海國金中心第一座設有最先進的資訊科技設施，盡覽黃浦江廣闊美景，當中二十二層由滙豐銀行用作中國總部，其餘樓面亦已由國際主要企業承租，並接近全部租出。上海中環廣場寫字樓的出租率亦保持在百分之九十六的高水平。儘管市場競爭激烈，北京APM的寫字樓租務仍有滿意表現。



已落成之主要內地投資物業

項目	地點	地契期滿 年份	集團 所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積(平方呎)				
				住宅 / 服務式 住宅	商場*	寫字樓	酒店	總面積
北京								
北京APM	王府井大街138號	2043	合作發展	—	1,036,000	458,000	—	1,494,000
上海及長江三角洲								
上海國金中心第一期 及上海浦東 麗思卡爾頓酒店	陸家嘴世紀大道8號	2054	100	—	1,040,000	257,000	527,000	1,824,000
上海中環廣場	淮海中路381號	2044	80	—	106,000	366,000	—	472,000
上海名仕苑	廣元西路88號	2064	100	304,000	27,000	—	—	331,000
杭州萬象城	杭州錢江新城	2046	40	—	656,000	—	—	656,000
廣州及珠江三角洲								
南海廣場	佛山南海大道	2045	100	—	640,000	—	—	640,000

* 包括地庫商場面積

發展中的投資物業

集團現正於內地主要城市的黃金地段發展多個投資項目。截至二〇一〇年六月三十日，集團發展中的內地物業包括八百萬平方呎優質寫字樓、六百五十萬平方呎購物商場及一百八十萬平方呎高級酒店，這些項目均享有完善的交通網絡，集團將保留大部分作長線投資。

上海國金中心及上海環貿廣場是集團正在發展的兩項主要內地投資物業。上海國金中心第二期預計於二〇一一年上半年竣工，將包括一幢寫字樓及服務式公寓酒店「國金

匯」。寫字樓面積達一百三十萬平方呎，與第一座同樣配備優越質素及完善設施，預租進展理想。集團另一主要發展項目上海環貿廣場，總樓面面積約三百萬平方呎。

集團正於內地發展其他商場、寫字樓及酒店項目，包括無錫太湖國際社區、蘇州項目、南京河西中央商務區、廣州獵德項目、佛山禪城項目及成都東大街項目等。有關項目詳情載於第48至59頁的內地主要發展中項目。

地產相關業務

集團在香港的六間酒店於年內表現理想。集團於年內拓展酒店業務至內地，上海浦東麗思卡爾頓酒店已於今年六月開業。另外，位於香港九龍站的Ritz-Carlton酒店將於二〇一一年初開業。





上海浦東麗思卡爾頓酒店



香港尖沙咀帝苑酒店的餐廳以優質食物及服務備受讚賞



位於香港旺角的帝京酒店提供多元化的設施

酒店

香港酒店業迅速從金融海嘯中復甦，在內地遊客人數持續增加的同時，外國遊客數目亦於二〇〇九年底起錄得按年增長。集團旗下酒店於年內的平均入住率接近百分之九十。隨著市場復甦，近月房價亦穩定上升。

帝苑酒店於回顧年內表現理想，並積極提升服務質素及形象，例如Crown Club行政樓層經裝修後已重開，所有客房亦將於下個財政年度進行翻新。帝苑酒店的六間餐廳連續第二年獲米芝蓮指南推介，是唯一一間獲此殊榮的酒店。Le Soleil越南餐廳更獲米芝蓮指南推薦為「物超所值」，帝苑軒、稻菊日本餐廳、東來順及Sabatini意大利餐廳的質素及物有所值的佳餚亦備受肯定。

帝京酒店的表現出色，平均房價與入住率均有所增長。酒店為提升在企業客戶市場的佔有率，推出多項因應客人需求而設的住宿計劃，經網上預訂房間的客戶亦大為增加。宴會業務及花月庭均有良好表現，中菜廳帝京軒繼續深受歡迎，更榮獲中華廚藝學院頒發「美食之最大賞」兩項金獎。

帝都酒店的銷售及市場推廣部積極拓展於亞洲區的新市場，包括新加坡、印尼及日本等地，預計未來可為酒店帶來穩定收益。酒店於年內投資於餐廳設立無線寬頻上網及相關網絡服務，以提升競爭力。酒店的中菜廳最近完成翻新工程後增加更多座位，可望帶動酒店的會議及宴會業務有理想增長。

帝景酒店提供不同的住宿計劃，為賓客留下美好回憶。酒店於去年翻新兒童天地，為小朋友帶來更多樂趣。於全力推廣下，餐飲及婚宴收益大幅增加，酒店將進一步加強其優質客戶服務。



位於香港沙田的帝都酒店致力優化設施，以開拓新市場



香港W酒店於年內營運表現有顯著增長，並勇奪多個重要獎項，包括獲《TripAdvisor》網站評選為「全球十大最時尚酒店」之一、榮登著名雜誌《酒店》(中文版)的「我最喜愛的精品酒店」、酒店水療中心獲權威刊物《AsiaSpa》評選為「亞太區最佳都市水療中心」，以及獲商務旅遊雜誌《Business Traveller Asia Pacific》選為「亞洲最佳新商務酒店」。酒店更連續第二年成為香港國際電影節官方酒店，接待國際知名藝人，並夥拍各時尚高級品牌舉辦全城矚目的精采活動。

四季酒店在本地業內的領導地位備受認同，不斷致力建立國際聲譽。市場對四季酒店優良的宴會設備需求一直殷切，酒店預期在二〇一〇年可舉辦逾二百五十場婚宴。四季酒店繼續贏得多個獎項及殊榮，包括獲《福布斯》選為五星酒店，其特色餐廳Caprice及龍景軒榮獲二〇一〇年米芝蓮指南三星榮譽，成為全球唯一一間擁有兩間米芝蓮三星食府的酒店。

香港酒店業前景樂觀。香港作為主要金融商業中心及區內的主要旅遊熱點，將繼續為酒店業帶來無限商機。為充分把握發展機遇，集團正在香港興建全新的優質酒店項目，位於九龍站的Ritz-Carlton豪華酒店面積逾四十萬平方呎，



九龍站香港W酒店以豪華設施及頂級服務稱著



位於香港汀九的帝景酒店為住客提供舒適的度假環境



位於香港中環的四季酒店吸引世界各地的旅客入住

提供三百一十二間套房及客房，將於二〇一一年初開業。集團亦正在將軍澳港鐵站上蓋興建兩間酒店，其中一間計劃於二〇一二年開業。

隨著上海浦東麗思卡爾頓酒店開業，集團已將酒店業務擴展至內地。該酒店今年六月開業以後運作暢順，已迅速成為上海夜間消閒娛樂新焦點。酒店更奪得「最佳新酒店」及「最佳總統套房大獎」，正逐步建立當地及國際的顧客群。此外，集團亦計劃或正在內地主要城市包括廣州、杭州、蘇州及成都興建優質酒店。



集團為住客和租戶提供殷勤和全面的服務

物業管理

集團旗下康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司繼續擴展業務，於香港及內地合共管理逾二億四千六百萬平方呎的物業。兩間公司致力提供最優質的管理服務，帶給住客及租戶全面而創新的一流服務。

康業於回顧年內取得逾二十份外界管理合約，共管理三千八百個單位，並接管集團旗下香港住宅項目壹號雲頂及翠薈。啟勝已開始管理香港的葡萄薈，以及將負責內地獵德項目的管理工作。



集團將優質管理伸延至內地項目



寫字樓採用先進監察系統加強保安

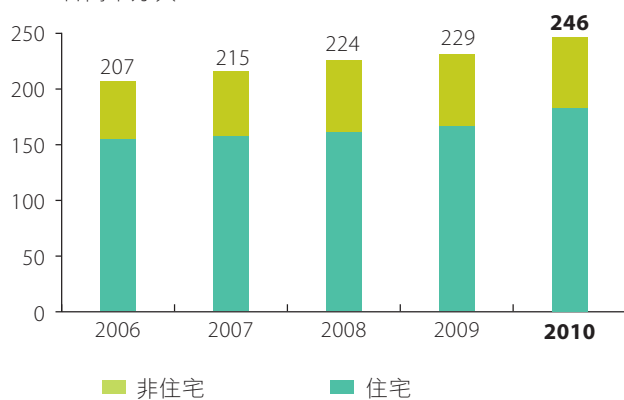


兩間公司均深明全面的員工培訓是提供殷勤優質服務的重要元素，因此積極為前線員工提供客戶服務、禮賓司服務及園藝等專業培訓課程。康業更獲僱員再培訓局頒發「人才企業」榮譽，以表揚在人才培訓及發展的出色表現。

康業及啟勝亦十分重視綠色管理，除在轄下屋苑推行節約能源、廢物管理及回收計劃外，並構思嶄新的園藝設計，而轄下屋苑亦陸續進行碳審計。回顧年度內，康業及啟勝囊括多項環保大獎，康業在康樂及文化事務署主辦的「最佳園林大獎」中奪得四項金獎，啟勝亦獲頒香港環保卓越計劃金獎。

集團管理之物業

百萬平方呎



前線員工接受完善訓練，確保能提供優質服務



集團定期為物業管理員工提供專業培訓



全面的家居增值服務提升住戶的生活質素



集團採用頂級的用料、設施及設計，致力興建優質物業

建築

年內建築部建成總樓面面積達八百六十萬平方呎，項目包括YOHO Midtown、翠薈、天巒、頂峰別墅、青龍頭地段68號、創紀之城六期、環球貿易廣場第三期及Ritz-Carlton酒店。按項目進度計算，建築部的營業額達港幣一百一十億元，其他合營項目亦錄得港幣一億四千萬元的營業額。

興建中的主要住宅項目包括譽•港灣、峻弦、南灣、形品、形品•星寓、星堤、位於九龍內地段11146號、元朗寶業街18號及西鐵屯門站的項目、將軍澳56區發展項目、位於加列山道12號的豪宅項目、壽山村道9號及環薈中心。此外，尚有多個加建及改建項目正在進行。

建築部旗下設有多間全資附屬公司從事相關業務，這些公司為集團及第三方客戶提供各種與建築相關的服務，包括電機和消防系統、建築機器設備及機械裝置、以及園藝綠化工程。

金融服務

金融服務部由鴻基財務有限公司及忠誠財務有限公司組成，專門提供按揭、存款及其他服務，以支援集團的物業發展業務。儘管競爭日益激烈，金融服務部仍保持盈利。

保險

儘管保險業競爭激烈，加上投資環境波動，集團旗下全資附屬公司新鴻基地產保險有限公司於回顧年內的營業額仍有增長，並錄得溢利。

該公司繼續推出多元化產品，務求滿足客戶多變的需求，並加強市場分銷渠道，以開拓更多收益來源。



電訊

在回顧年度內，數碼通各主要業務環節均錄得增長，流動及無線固網服務的收入貢獻皆有增加。流動通訊服務受惠於智能手機及流動寬頻的普及使用和企業客戶業務的增長。此外，在客戶人數及收入方面，無線固網服務亦錄得健康增長。

數碼通已於年內完成自二〇〇七年開展的全IP光纖網絡基建升級工程，適時及有效地提升容量以滿足市場對頻寬需求增加，讓客戶在使用智能手機、流動和無線固網寬頻服務時，能享受更佳體驗。

數碼通為香港具領導地位的全方位通訊服務供應商之一，於香港的流動及固網市場提供話音、寬頻及多媒體應用服務。該公司致力以卓越的網絡質素、與眾不同的服務，以及優越的客戶服務，保持在業內的領導地位。數碼通亦在澳門推出全新3G服務，為客戶帶來嶄新形象的品牌和提供獨特的多媒體及互聯網服務。

集團對數碼通的前景抱有信心，並會繼續持有該公司的股權作長線投資。



數碼通完成網絡基建升級工程，進一步優化服務質素

資訊科技

新意網秉承過往佳績，年內繼續錄得盈利，旗下數據中心及網絡末段接駁業務的收益均有增長。

互聯優勢於沙田增設新據點，令數據中心的分布更為廣泛，以應付客戶需求，並進一步投資於優質基礎設施，鞏固其市場領導地位。新意網的中立數據中心設施及服務切合環球金融機構、電訊及資訊科技服務供應商、跨國企業及公共機構日益嚴格的要求。年內數據中心的整體租用率約為百分之七十四。

新意網旗下網絡末段接駁業務於年內亦為企業及住宅客戶提供卓越服務。



新意網的互聯優勢提供世界級數據中心設施和服務

運輸、基建及物流

專利巴士服務

集團持有載通國際控股有限公司(載通國際)百分之三十三點三權益，該公司在香港聯交所上市。該公司面對油價上漲，以及鐵路網絡持續擴展導致載客量下跌，香港經營專營巴士的核心業務因而受到影響。載通國際在北京的合營出租車業務，以及在深圳的合營公共巴士服務均取得穩定發展。載通國際擁有路訊通控股有限公司百分之七十三股權，該公司主要從事中港媒體銷售服務。

收費道路

集團持有三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之七十權益。該公司獲批予建造、營運及移交的專營權，為期三十年直至二〇二五年，專責經營元朗至汀九雙向三線行車的幹線。

三號幹線包括長達三點八公里的大欖隧道，以及六點三公里的青朗公路，是連接落馬洲口岸與新界西北部，至中環、香港國際機場、葵涌貨櫃碼頭及大嶼山迪士尼主題公園的主要通道，該幹線亦有助紓緩屯門公路及吐露港公路的交通擠塞，為道路使用者提供更快捷、安全及暢順的幹線。三號幹線(郊野公園段)於年內的交通流量及收益保持平穩。



三號幹線(郊野公園段)為駕駛者提供方便快捷的交通幹線



載通國際致力提供優質的巴士服務



運輸基建管理

集團透過全資持有威信集團，為本港的運輸基建發展作出重大貢獻，業務範疇涵蓋停車場、隧道、橋樑以及收費道路。

威信停車場憑優質品牌及超卓表現，於回顧年內成功取得多項公共及私人停車場的新合約，並繼續在香港停車場業內保持領導地位，現時管理三百一十九個停車場合共約十萬個泊車位。

威信為全港首間獲香港工業總會頒發「香港Q嘜優質服務計劃」認證的停車場管理公司，並獲香港房屋委員會選為最佳停車場管理公司，卓越服務備受認同。該公司於二〇〇九年五月與中華電力達成合作協議後，已率先在旗下多個停車場安裝電動車充電系統，推動環保駕駛。

自青馬及青沙管制區啟用以來，一直由威信集團屬下收費道路公司負責管理及保養。青沙公路第二期及第三期包括昂船洲大橋路段，已於二〇〇九年十二月啟用。另一條由威信集團管理的主要收費道路，是長達十點一公里的三號幹線（郊野公園段）。威信集團的運輸基建業務現時管理四條大橋及六條隧道，合共四十五公里的路段。

威信集團持有柏景科技全部權益及斯凱通達百分之七十四權益，該兩家公司為業界採購及供應一系列創新設備。威信集團取得斯凱通達出入口控制系統香港及澳門地區的獨家分銷權，並獲獨家授權於轄下停車場安裝全新的Visa payWave付款系統。



停車場管理是威信集團的主要業務之一

威信集團持有百分之五十股權的快易通有限公司，於年內取得運輸署的行车速度屏工程合約（新界區行车時間顯示系統），並已成功在九龍及香港島安裝，鞏固其作為香港智能運輸系統主要供應商的地位。

威信集團為澳門威尼斯人度假村提供停車場管理服務。該公司除現有在上海的業務外，亦於成都設立了新辦事處以擴展業務。回顧年內，該公司已為上海、北京、廣州及深圳的主要停車場更新系統。

港口業務

內河碼頭是珠江三角洲內河貨運的重要樞紐。該設施位於屯門，佔地六十五公頃，共有四十九個泊位，靠泊碼頭長度達三公里。該碼頭提供貨櫃處理及存倉、貨櫃貨運站及其他港口服務。儘管二〇〇九年全球航運業表現下滑，該公司共處理一百七十萬個標準貨櫃，並錄得滿意的溢利增長。集團持有該公司百分之五十的股權。

海港貨櫃服務有限公司是集團的全資附屬公司。該公司於二〇〇九年航運業低迷時提供更具成本效益的服務，以滿足客戶需求，該年的吞吐量較上一年增長百分之十。該公司於葵青營運四個面積合共三點三公頃的碼頭停泊位，是香港為往來行走亞洲區內的航線，提供全面的中流貨櫃處理服務的主要經營者。



由威信集團管理位於香港青沙管制區內的昂船洲大橋



香港商用航空中心的第三個飛機庫預計於二〇一二年落成



香港機場空運中心的優質服務吸引世界各地的客戶

航空貨運及物流業務

機場空運中心有限公司於香港國際機場經營空運物流中心，面積達一百五十萬平方呎，配備先進設施。該中心憑藉優越位置，提供優質可靠的服務，吸引不少國際物流及運輸公司使用。儘管貨運需求於二〇〇八年底開始減少，令二〇〇九年初的使用率下降，但隨著空運業於第三季復甦，該公司的業務迅速回升，預期二〇一一年將有理想表現。

集團旗下附屬公司卓運物流有限公司輔助機場空運中心的營運，為該公司的租戶提供一站式的航空貨運支援及增值綜合服務，有助客戶減低物流運輸成本及加強在市場的競爭力。

香港商用航空中心有限公司持有特許經營權，為進出香港的私人飛機提供服務。隨著經濟復甦使飛行量回升，該公司去年共處理超過四千二百班次的飛機升降。該公司於年內與香港機場管理局就興建第三個飛機庫達成協議，工程預計於二〇一二年完成。集團持有該公司百分之三十五權益。

廢物管理

集團透過分別持有翠谷工程有限公司及南華廢物轉運有限公司百分之二十權益，為社區締造一個更清潔及綠化的生活環境。

翠谷現時負責經營位於將軍澳、佔地一百公頃的新界東南堆填區，可處理高達四千三百萬立方米的廢物。該公司與香港中華煤氣達成合作協議，興建一個垃圾堆填氣體廠，將堆填區內產生的氣體轉化為能源，初步預計可於二〇一三年投入服務。

南華於昂船洲經營最大型的廢物轉運站，現時每日處理廢物量達二千二百公噸。新興建的隔油池廢物處理設施，每天可處理四百五十公噸油脂，在處理過程中提煉出的副產品，可轉化為工業用生物燃料。



集團奉行審慎的理財政策，財務狀況穩建，維持低借貸水平及高利息倍數比率，於二〇一〇年六月，淨債項與股東權益比率保持在百分之十五點二的低水平。

集團於二〇一〇年三月安排一項港幣一百八十一億二千萬元的銀團貸款，為期五年，貸款條件十分優厚。是項貸款獲熱烈支持，並為集團最大型的融資貸款，款項用作償還短期債項及提供營運資金。集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，有利日後業務拓展。

年內集團透過歐洲中期票據發行機制發行港幣十九億一千一百萬元的債券，年期為三年至十年，以延長債務年期及開拓資金來源。

集團大部分借貸均以港元為單位，其餘分別為美元及人民幣貸款，主要用於內地項目。集團大部分資產及營運現金流均為港元，故此外匯風險極低。集團並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

集團為獲得最高信貸評級的本地發展商，繼續獲穆迪給予A1級，前景評級為穩定，以及獲標準普爾給予A級，前景評級更於二〇〇九年十二月由穩定調升為正面，反映集團財務實力雄厚及在業內具領導地位。

信貸評級	外幣	港幣	評級前景
穆迪	A1	A1	穩定
標準普爾	A	A	正面

顧客服務

集團堅持以客為先的信念，不斷尋求創新，提升服務質素，並將追求卓越服務的文化引進內地業務。





香港九龍站天璽的室內泳池



專業的交樓小組為業主提供全面而細心的服務

集團堅持以服務為本的信念，致力與客戶建立長遠關係，提供最優質的新產品及服務，細心聆聽顧客需要，竭力透過各種渠道加強雙向溝通。

集團向來深受業主信賴，透過專業隊伍確保物業的設計及建築質素達到高水平，團隊並跟進客戶入伙後事宜，務求令業主稱心滿意。集團工程管理部及銷售部為前線員工提供特別培訓，內容包括屋苑設計、建築用料及特色設備，務求令他們於交樓時能清楚解答業主的問題。集團全面的服務令買家對樓宇的質素充滿信心。



商廈的禮賓司服務深受租戶讚賞



集團旗下兩家物業管理公司康業和啟勝，為轄下住宅及商業項目提供優質售後服務，例如網上「家居增值服務」，讓住戶體驗便利生活。年內兩間公司憑著出色管理服務獲頒多個獎項，包括獲本地一份主要報刊頒發星鑽服務品牌獎。集團旗下Signature Homes負責豪宅租賃，物業的租戶大部分為留港外籍人士，當他們遷入後即提供各種體貼服務，例如舉辦社交及特備活動等。

集團亦為寫字樓項目提供優質服務，包括周全的禮賓司服務，以及在商場派駐親客大使，為客戶提供一系列增值服務。集團更舉辦有關強化業務的講座，與商場租戶維持緊密關係。

集團定期為員工提供培訓，包括派遣員工到海外學習物業發展、規劃、市場推廣及管理等不同範疇的知識，以維持高質素的服務水平。年內，曾安排員工前往新加坡觀摩商場管理。內地員工亦定期獲派到香港吸取工作經驗及作文化交流。

新地會致力促進集團與市場雙向溝通，至今會員人數逾三十萬。新地會為會員提供尊尚服務，包括參觀集團最新物業等。該會於年內發起「愛家·愛笑大行動」，舉辦一系列廣受歡迎的活動及講座，宣揚家庭和諧，亦蒐集會員意見，務求提升服務質素。



集團收集顧客的意見，了解市場趨勢



新地會安排會員參觀集團旗下物業



商場親客大使為消費者提供適切的服務



Signature Homes定期安排不同活動，幫助租戶適應香港的生活

企業管治

維持高水平的商業道德標準及企業管治一直是集團其中一項首要的工作。集團堅信憑著開明及盡責的態度經營業務及奉行良好之企業管治，可獲得最大回報，從而提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及就良好管理及企業管治所獲得的嘉許刊於第84頁投資者關係部分。

企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高本集團可信性及透明度，從而增強股東及公眾對本集團之信心。除了本公司主席因另有要務而未能出席本公司二〇〇九年股東週年大會外，本公司在回顧年內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則（「管治守則」）的守則條文。

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

董事局

成員

董事局現有十八名董事包括七名執行董事、七名非執行董事及四名獨立非執行董事。關於董事局成員的資料詳見第2頁。所有董事均能付出足夠時間及精神以處理集團的事務。董事局認為執行董事及非執行董事之比例合理及足夠，並充分發揮制衡作用，以保障集團及其股東之利益。

非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及豐富經驗。他們提出的意見及透過參與董事局及委員會會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，從而確保所有股東之利益均獲考慮。

按照上市規則第3.10條規定，本公司現有四名獨立非執行董事，其中至少一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。每位獨立非執行董事在任均不超過九年。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出之獨立性指引作出之獨立性確認書，並認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。儘管馮國綸博士擁有HSBC Holdings plc（「HSBC Holdings」）及香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）之董事職務，而HSBC Trustee (C.I.) Limited（「HSBC Trustee」，HSBC Holdings及滙豐均為其聯繫人）作為本公司之主要股東並以若干信託（「信託」）之受託人身

份持有本公司若干股份，本公司認為馮博士符合獨立性指引，因為HSBC Trustee在行使信託持有之本公司股份的投票權時，並無接受HSBC Holdings之指示，而且馮博士也不能控制HSBC Trustee之決策過程。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事身份。

鄭肖卿女士為郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生之母親，而其三人乃兄弟。鄭女士亦為鄭準先生之親姊。此外，胡寶星爵士為本公司替代董事胡家驃先生之父親。除上述披露外，董事局成員之間沒有親屬或其他重大關係。

董事局會議

截至二〇一〇年六月三十日止年度內，董事局已召開四次常規全體會議。於董事局會議中，董事們商討並批准集團之整體策略，監察財政表現以及商討全年及中期業績，及其他重大之事項，而業務及運作上之事宜則授權予管理層處理。

所有董事在召開董事局常規會議至少十四天前接獲會議通知，並且有機會提出商討事項列入會議議程。會議議程及相關會議文件在不少於舉行董事局常規會議或委員會會議之日的三天前送交所有董事。

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

截至二〇一〇年六月三十日止年度內舉行之董事局會議出席紀錄如下：

董事姓名	出席會議次數 / 全部會議次數
執行董事	
郭炳江	4/4
郭炳聯	4/4
陳啓銘	4/4
陳鉅源	4/4
鄭準	4/4
黃植榮	4/4
陳國威	4/4

（於二〇〇九年七月八日獲委任）



董事姓名	出席會議次數 / 全部會議次數
非執行董事	
鄭肖卿	1/4
李兆基	3/4
郭炳湘	3/4
胡寶星	4/4
關卓然	4/4
盧超駿	2/4
黃奕鑑	4/4
(於二〇一〇年一月一日調任)	
獨立非執行董事	
葉迪奇	4/4
王于漸	3/4
李家祥	4/4
馮國綸	2/2
(於二〇一〇年二月一日獲委任)	
張建東	1/1
(於二〇〇九年十二月三日退任)	

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

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

主席

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

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

董事培訓及支援

所有董事均須瞭解其集體職責。新委任之董事將獲得整套包括介紹集團業務及上市公司董事在法律及監管規定上之

責任的資料。集團亦提供簡介會及其他訓練，以提高及重溫董事之相關知識及技能。集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況予董事，以確保董事遵守該等規則及留意良好之企業管治常規。在適當的情況下，公司會向董事及高級管理人員發出通告及指引，以確保他們對企業管治常規具警覺性。為更新董事對有關監管規定之最新發展，本公司於回顧年內為董事安排了一個有關上市規則最新修訂的簡介會。

標準守則之遵守

公司採納上市規則附錄十上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行有關本公司之證券交易的行為準則。本公司向每位董事查詢及獲得其確認於截至二〇一〇年六月三十日止年度內均已全面遵守標準守則。

執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，其成員包括所有執行董事。

執行委員會定時召開會議，主要負責制定業務政策及就重要業務及政策上作出決定，促使批准某些企業活動，並就一些於董事局常規會議之間出現的事宜行使董事局向委員會授權之權力及職權。

薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，委員會其他成員為盧超駿先生及李家祥博士。所有成員皆為非執行董事，而大多數為獨立非執行董事。

薪酬委員會負責制定及向董事局建議薪酬政策，釐訂執行董事及高級管理人員之薪酬，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。薪酬委員會於若需要時會就其建議諮詢主席及 / 或副主席，並可於有需要時索取專業意見。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍登載於集團之網站上。

截至二〇一〇年六月三十日止年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，以下是各成員之出席紀錄：

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

薪酬委員會對關於董事和高級管理人員袍金及薪酬之事宜作出了檢討，並就集團的薪酬政策進行了討論。

提名委員會及董事之委任

提名委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，委員會其他成員為關卓然先生及葉迪奇先生。所有成員皆為非執行董事，而大多數為獨立非執行董事。

提名委員會負責制定提名政策，及就董事之提名及委任與董事接任之安排上向董事局提出建議。委員會建立物色人選之程序，並會考慮用不同的衡量標準，包括合適的專業知識及業務經驗，並在有需要時諮詢外聘專家。提名委員會亦會檢討董事局之成員比例、架構及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍登載於集團之網站上。

截至二〇一〇年六月三十日止年度內，提名委員會舉行了一次會議，以下是各成員之出席紀錄：

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

提名委員會對本公司董事局之組成及其他相關事宜作出了討論及檢討。就於回顧年內生效的一位董事的調任及一位執行董事和一位獨立非執行董事的委任，委員會亦有向董事局建議批准。

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

審核委員會及問責

董事局有責任就集團的表現及前景作出平衡及清晰的評核。董事亦承認其責任以持續經營之基礎編制集團之賬目，以提供集團真確及公正之財政狀況及其他涉及股價敏感資料的通告及須予披露的財務資料。管理層向董事局提供充分的有關資料及紀錄，讓董事局可以執行上述之職務。

按照上市規則第3.21條規定，審核委員會於一九九九年成立，並由獨立非執行董事李家祥博士出任委員會主席。李博士自二〇〇五年六月出任委員會成員並於二〇一〇年二月一日獲委任為委員會主席，接替於二〇〇九年十二月三日舉行之股東週年大會上退任之董事張建東博士。委員會其他成員為葉迪奇先生及於二〇一〇年二月一日獲委任為委員會成員之黃奕鑑先生。所有成員皆為非執行董事，而大多數為獨立非執行董事。

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

審核委員會之職權範圍包括：

- 審閱向董事局提交之本集團年度報告和賬目、及中期報告內之財務資料；
- 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 確保管理層已履行職責建立及維持有效的內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；
- 對內部監控事宜的重要調查結果進行研究；
- 檢討內部核數計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作；
- 檢討集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的函件及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；
- 就有關管治守則的事宜向董事局匯報；
- 如有需要，會就核數的相關事宜與外聘核數師進行會議討論，管理層須在適當時避席。



審核委員會獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍登載於集團之網站上。

截至二〇一〇年六月三十日止年度內，審核委員會舉行了三次會議，以下是各成員的出席紀錄：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
李家祥	3/3
葉迪奇	2/3
黃奕鑑 (於二〇一〇年二月一日獲委任)	2/2
張建東 (於二〇〇九年十二月三日離任)	1/1

董事局與審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

於回顧年度內，審核委員會檢閱了集團之中期及全年業績，並對財務報告及其他報告作出討論及審批。委員會亦檢討集團截至二〇一〇年六月三十日止年度的內部審核工作和討論該年度之審核方案。

審核委員會就外聘核數師在聘用期間對集團提供的核數及非核數服務作出監察，及確保當中的非核數服務並不會削弱外聘核數師之獨立性或客觀性。截至二〇一〇年六月三十日止年度及隨後日期直至本年報之日止之期間，本集團已從德勤·關黃陳方會計師行收到其獨立性的確認，此獨立性並符合香港會計師公會的獨立性要求。

截至二〇一〇年六月三十日止年度，德勤·關黃陳方會計師行對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣一千一百萬元及港幣三百萬元。而非核數服務主要包括稅務諮詢、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，及檢討該等系統之效率。董事局不時檢討集團之內部監控系統。該系統的設計是為集團提供適度而非絕對的運作保障，以減少誤差或損失，以及控制營運故障的風險。

監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚說明各單位之權力及責任，用以保障資產不會被不當使用，維持妥善賬目及確保遵守各項規則。

董事局對集團截至二〇一〇年六月三十日止年度的內部監控作出檢討，範圍包括財務、營運和法規監控，以及風險管理功能。董事局參考審核委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之評價，從而對內部監控之效益作出評估。年度之檢討亦考慮到本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

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

董事局權力的授權

董事局負責指引及批准集團業務之整體策略。由於集團之業務繁多，日常運作及策略執行之責任則交予管理層。董事局就管理層的權力給予清晰指引，並定期檢討授權予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。

所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明各委員會之權力及責任。所有委員會均須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、調查結果或建議，及在某些情況下，在實行前徵求董事局之批准。

與股東之關係

本公司沿用向股東及時披露有關資料之政策。公司之股東週年大會讓各董事與股東會面和溝通。本公司亦會確保股東意見可傳送到董事局。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出個別決議案。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員亦會出席股東週年大會以回答股東之提問。

股東週年大會之程序不時檢討，以確保公司遵從最佳之企業管治常規。股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少二十個營業日派送予所有股東；而隨附股東週年大會通告之通函亦列明每個提呈之決議案之詳情及按上市規則要求之其他有關資料。股東週年大會之主席行使本公司章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按投票方式進行表決。在大會上開始投票前，會解釋要求及進行按投票方式表決之程序。投票表決之結果於同日在集團之網站上公布。

投資者關係

致力與股東及投資界保持適時及有效的溝通，讓其了解集團的企業策略、業務發展及前景，是集團的首要任務。

集團透過年報、中期報告、新聞稿、期刊、公告及網站發放最新的企業資訊。集團亦舉辦新聞發布會、分析員簡報會及投資者會議，了解市場反應及意見，作為制定長遠可持續業務發展政策的參考，以贏取股東的信任。

集團亦參與大型會議及海外巡迴推廣活動，並安排機構投資者及分析員參觀集團的新項目，以了解集團的最新發展，致力促進意見交流。

集團優秀的管理層共同制訂的策略，能有效推動業務發展，為股東及員工帶來最佳利益，加上對維持高透明度及高水平企業管治的堅持，集團先後獲得主要財經刊物頒發多個獎項。

二〇〇九至一〇財政年度 有關投資界的主要活動

日期	活動
----	----

二〇〇九年

- | | |
|-----|--|
| 七月 | • 出席在香港舉行的企業投資者日 |
| 九月 | • 公布二〇〇八至〇九年全年度業績
— 新聞發布會
— 分析員簡報會
— 業績公布後與基金經理會面 |
| | • 出席在香港舉行的企業投資者日 |
| | • 出席在香港舉行的投資者論壇 |
| 十月 | • 安排分析員及基金經理參觀峻弦示範單位 |
| 十一月 | • 出席在新加坡舉行的投資者會議 |

二〇一〇年

- | | |
|----|---|
| 一月 | • 出席在上海舉行的投資者會議 |
| | • 出席在香港舉行的企業投資者日 |
| 三月 | • 公布二〇〇九至一〇年中期業績
— 新聞發布會
— 分析員簡報會
— 業績公布後與基金經理會面 |
| | • 出席在香港舉行的投資者會議 |
| 四月 | • 出席在香港舉行的投資者會議 |

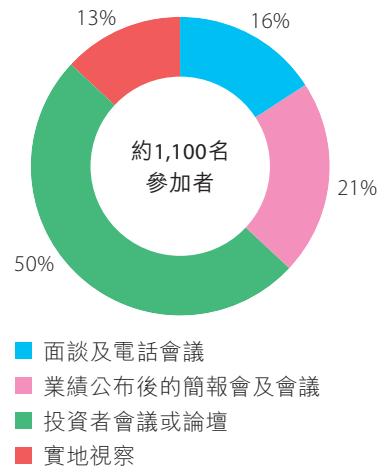


集團在年內榮獲財經界多項大獎



集團副主席兼董事總經理郭炳江(右)及郭炳聯(左)出席分析員簡報會

二〇〇九至一〇財政年度與投資界交流情況



安排投資者和分析員參觀集團的新項目

獎項

二〇〇九至一〇財政年度

- 獲財經雜誌《FinanceAsia》選為「亞洲最佳地產公司」及「香港最佳管理公司」
- 連續五年獲財經雜誌《Corporate Governance Asia》頒發「亞洲最佳企業管治大獎」
- 獲財經雜誌《The Asset》頒發「管理及企業管治卓越大獎—白金獎」
- 獲財經雜誌《Euromoney》選為「亞洲最佳地產公司」及「香港最佳企業管治」
- 在財經雜誌《Asiamoney》的「最佳企業管治五年總選」中，獲選為香港及亞洲「2004至2008年最佳企業管治公司」
- 連續四年獲《Asiamoney》選為「香港最佳企業管治公司」

企業社會責任

環境保護及推廣

集團一向深明支持保護環境及推動可持續發展的重要，在每個業務環節均貫徹環保理念，致力宣揚環保訊息。

集團將環保概念融入新項目的物業規劃、設計、物料採購、建築以至園藝綠化，並推行工作間回收計劃及採取節能措施。集團訂定節能科技及環保物業設計的政策，而旗下多項物業均獲頒香港建築環境評估證書，證明物業建築及設計已達國際環保標準。

集團一直致力減少碳排放，積極採取節能措施，以達到可持續發展。目前集團旗下逾一百項物業，包括寫字樓、商場、工業大廈及住宅屋苑已完成或正進行碳審計，並推行多項新環保措施。集團旗下住宅及商場項目更引入各種節能措施及使用再生能源，例如珀麗灣自二〇〇九年推行每月熄燈日，以減少用電。

集團的物業設計與自然環境融合為一，旗下物業奪得多個環保獎項，包括於康樂及文化事務署舉辦的「2010最佳園林大獎」中勇奪逾十個大獎，其中壹號雲頂憑垂直花園的創新設計獲得金獎，亦有多個住宅及商業項目奪得金獎殊榮。



新世紀廣場設置有機農場開放予租戶，推廣綠色生活



物業管理員工參與戶外培訓課程研習園藝



創紀之城六期的空中花園為租戶提供休憩地方



壹號雲頂擁有全港住宅項目最大的垂直花園

集團旗下物業管理公司康業與啟勝把環保概念融入各營運範疇中，於轄下物業舉辦減廢、回收及節能運動，並推出其他創新環保措施。兩間公司憑著出色的環保表現，在「2009香港環保卓越計劃」奪得多個獎項，其中創紀之城及愛琴海岸分別獲頒金獎和銀獎。

集團亦致力履行企業公民責任，於轄下屋苑及商場積極宣揚環保訊息，並於今年繼續響應世界自然基金會的「地球一小時」全球熄燈活動，旗下超過一百五十項物業參與，成為參與物業數目最多的發展商之一。集團亦贊助地球之友舉辦「知慳惜電2009節能比賽」，共有逾二百項物業參加，合共減少排放最少一萬四千公噸二氧化碳。



創紀之城設有溫室為租戶照顧植物



集團旗下屋苑進行二手物品交換活動，宣揚環保意識

企業社會責任

社會公益



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(第二行左三)及社會福利署署長聶德權(第二行左四)於義工嘉許禮中與「陽光小組」義工合照

集團履行良好企業社會責任，透過支持各項社會公益活動，幫助有需要社群，以及為青少年舉辦教育活動，促進社會和諧。

集團積極推行可持續發展的營商模式，成績有目共睹，最近更成為首批入選「恒生可持續發展企業指數」的成份股，

反映集團在環境保護、社會公益、工作環境的質素及企業管治方面穩佔領導地位。

「新地開心閱讀」計劃透過舉辦徵文比賽、講座，以及出版免費閱讀雜誌，一直積極推廣閱讀風氣。集團連續第三年贊助基層兒童參觀香港書展，並提供津貼選購書籍，集團副主席兼董事總經理郭炳聯更與小朋友分享閱讀心得，鼓勵他們多閱讀。



馬灣公園挪亞方舟為年輕人舉辦不同活動



新地郭氏基金執行董事郭婉儀(左五)及董事鄭準(左四)獲內地受助單位贈送紀念品



集團副主席兼董事總經理郭炳江(前排中)與員工一同參與公益金馬拉松長跑活動

新地會宣揚快樂的家庭生活，年內發起「愛家·愛笑大行動」，舉辦一系列以笑為主題的活動，包括講座、互動工作坊和網上活動，以及深受歡迎的全港主題故事比賽，繼續推動社會和諧。

集團對培育中港人才向來不遺餘力，除設立不同助學計劃資助香港年輕人，在本地進修及前往海外學習外，亦透過新鴻基地產郭氏基金於本港及內地多所大學設立助學金。

集團鼓勵員工參與社會服務。新地義工隊擁有一千六百名成員，並與志願團體合作，為有需要人士提供多項服務。年內所舉辦的活動包括幫助屋邨長者遷居、翻新精神康復者宿舍，並為天水圍的基層家庭舉辦社區參與服務計劃。義工隊獲頒發多個獎項，表揚其積極參與社會服務。

馬灣公園挪亞方舟透過各種互動教育設施，宣揚愛生命、愛家庭、愛地球的正面訊息。挪亞方舟自二〇〇九年五月開幕以來，已吸引大批遊客參觀，更奪得「傑出伙伴合作計劃」獎，表揚挪亞方舟與非政府機構在可持續發展的社區項目上，能有效地運用彼此的專長及資源。

此外，集團更積極支持慈善活動，為公益金最高籌款機構(公司、機構及個人組別)之一。年內，集團旗下五十五間公司及物業項目獲頒「商界展關懷」榮譽，不少是多年蟬聯，部分更是連續八年取得該項殊榮。



「新地開心閱讀」計劃贊助基層兒童參觀香港書展



新地會舉辦的「愛家·愛笑大行動」深受歡迎

企業社會責任

員工發展及個人發展



員工接受歷奇訓練，以增強領導才能和溝通技巧



集團為各職級員工提供訓練課程

集團致力為各職級員工提供進修機會，於年內舉辦一系列培訓課程，內容涵蓋領導才能、溝通技巧、商業策略、內地事務、客戶服務、語言、個人發展及技能培訓等，參加人次逾一萬。集團目前僱用逾三萬一千名員工。

對於具有優厚潛質的員工，集團會提供個人化的支援及個別指導。集團繼續推行「管理培訓生計劃」及「工程／測量／建築培訓生計劃」，聘用本地、內地及海外著名大學的優秀畢業生。

管理級員工可出席由專家及海外學者主持的講座，以加強在人事管理、領導技巧及商業策略等方面的知識。高級經理更可參加由哈佛大學舉辦的課程，藉此培養國際視野，而新晉升的管理人員均會接受管理技巧訓練。

集團亦為內地各職級員工提供培訓課程。內地僱員有機會獲挑選，來港參加短期培訓課程，認識集團的文化及實務。香港員工可參加有關內地社會經濟發展、法律體系及營商模式的研討會，集團亦調派富經驗的香港員工到內地辦事處，向內地員工分享香港的運作模式。

集團定期舉辦講座及工作坊，藉此向前線員工灌輸優質服務理念，提升員工與顧客的溝通技巧。集團自一九九九年起持續推行卓越服務計劃，為租務及銷售員工提供培訓課程，提升專業水平。



集團舉辦興趣班讓員工保持生活平衡



員工積極參與社區活動



集團定期舉辦講座，讓員工掌握市場趨勢

集團重視工作安全，於辦公室及建築地盤舉辦相關研討會及工作坊。集團在內聯網設立網頁和建立電子平台，處理各項僱員福利及培訓管理事宜，以達到環保目的及無紙化工作間。此外，集團並舉辦介紹環保實務的簡介會，讓員工認識所需技能及知識，協助集團推行環保措施。集團亦定期舉辦與公共事務相關的研討會，讓員工掌握最新社會事務動向，並鼓勵員工參與社會服務。

各職級員工可獲集團資助報讀與工作有關的外間課程，包括短期研討會以至學位課程。集團亦為員工安排一系列自學課程，並在培訓後繼續為員工提供支援，讓員工學以致用，提升工作表現。

為鼓勵員工保持工作及生活平衡，集團定期舉辦有關壓力管理及心理健康的研討會及工作坊，並安排多元化的興趣課程、運動比賽及社交活動，大部分活動更可邀請家人一同參與。



(中及下)管理培訓生了解集團的日常運作

財務檢討

業績檢討

截至二〇一〇年六月三十日止年度，可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值之增加為港幣一百三十八億八千三百萬元，較去年港幣一百二十四億一千五百萬元增加港幣十四億六千八百萬元或百分之十一點八。本年度淨租金收入為港幣八十三億一千四百萬元，較去年增加港幣十億四千三百萬元或百分之十四點三，受益於出租物業之續約租金調升及位於新加坡之大型商場ION Orchard所帶來之租金貢獻。由於今年所確認之本港豪宅銷售較少，物業銷售溢利輕微減少至港幣六十六億一千六百萬元。由於整體營商環境之改善，酒店及電訊分部分別貢獻營業溢利港幣三億七千三百萬元及港幣三億二千七百萬元，比去年大幅增加百分之二十六點四及一點八倍。

本集團截至二〇一〇年六月三十日止年度之可撥歸公司股東溢利為港幣二百八十億四千三百萬元，較去年港幣一百零三億五千六百萬元增加港幣一百七十六億八千七百萬元或一點七倍。本年度賬目所示溢利已包括投資物業公平價值〈扣除遞延稅項〉增加港幣一百四十九億六千五百萬元，相對去年為減少港幣二十億一千四百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一〇年六月三十日止，公司股東資金由去年底的港幣二千二百二十二億六千八百萬元或每股港幣八十六元七角，增加至港幣二千四百五十億七千八百萬元或每股港幣九十五元四角。增加港幣二百二十八億一千萬元或百分之十點三，主要是年內可撥歸公司股東溢利港幣二百八十億四千三百萬元，以股代息發行股票所增加之公司權益港幣六億七千二百萬元及可供出售投資項目之市價收益港幣二億五千萬，部分用以抵銷股息支出港幣六十五億三千九百萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。於二〇一〇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〉為百分之十五點二，與二〇〇九年六月三十日相同。利息倍數比率〈按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算〉為十五點九倍，去年為十三點七倍。

集團於二〇一〇年六月三十日的債項總額為港幣四百五十三億八千八百萬元。扣除現金及銀行存款港幣八十二億零四百萬元的淨債項為港幣三百七十一億八千四百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	11,262	2,644
一年後及兩年內	8,022	10,691
兩年後及五年內	19,402	22,442
五年後	6,702	6,248
借款總額	45,388	42,025
現金及銀行存款	8,204	8,143
淨債項	37,184	33,882

此外，集團亦得到銀行保證提供大量有承諾而未動用的信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。

集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的龐大銀行承擔而未動用的信貸額，集團有充裕財務資源以應付業務資金需求。

財務檢討

財務來源及流動資本(續)

(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。於二〇一〇年六月三十日，集團百分之八十的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港幣為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。於二〇一〇年六月三十日，集團約百分之七十八的借款為港幣借款，百分之七的借款為美元借款及百分之十五的借款為人民幣借款。外國貨幣借款主要用作對香港以外物業項目的融資。

集團的借款主要以浮息計算。部分集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息債項。於二〇一〇年六月三十日，大概百分之八十四的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十六的集團借款為定息債項。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇一〇年六月三十日，本集團未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖總額為港幣四十億四千四百萬元，有關浮息掉換定息利率掉期合約之現金流對沖總額為港幣一億元和貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)總額為港幣四億五千二百萬元。

於二〇一〇年六月三十日，集團的現金及銀行結存大概百分之六十九為港幣，百分之十七為美元，百分之十二為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一〇年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億四千萬元，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面值約共港幣一百六十四億四千一百萬元作為銀行借款抵押品，其中大部分作為中國內地銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇一〇年六月三十日，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三十億四千一百萬元(二〇〇九年六月三十日：港幣二十八億三千五百萬元)。

董事局報告書

本董事局謹將截至二〇一〇年六月三十日止年度之報告呈覽：

主要業務

本公司之主要業務仍為對其附屬公司作投資控股。

本集團之主要業務仍為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店及電訊。其他列於本年報第175頁至182頁之主要附屬公司、共同控制公司及聯營公司所從事之輔助性業務已歸入本集團主要業務內。集團本年度的業績表現，根據經營分部界定之業務及地區劃分的分析，詳列於賬項說明第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二百八十六億四千一百萬元(二〇〇九年：港幣一百零五億六千三百萬元)。計入非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣二百八十億四千三百萬元(二〇〇九年：港幣一百零三億五千六百萬元)。

股息

中期股息每股港幣八角五仙(二〇〇九年：每股港幣八角)已於二〇一〇年五月四日派發。合資格股東可選擇全部收取現金，或繳足股款的本公司股本中每股面值港幣五角之新股代替現金，或部分收取現金及部分收取新股作為中期股息。董事局建議以現金派發末期股息每股港幣一元八角五仙(二〇〇九年：每股港幣一元七角)，截至二〇一〇年六月三十日止全年共派股息每股港幣二元七角(二〇〇九年：每股港幣二元五角)。

購入、出售或贖回股份

截至二〇一〇年六月三十日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

資本

本公司資本詳情載列於賬項說明第28項內。

資本溢價及儲備金

本公司與本集團年度內資本溢價及儲備金之運轉情況分別載列於賬項說明第30項及第131頁內。

固定資產

年度內固定資產運轉情況載列於賬項說明第10及11項內。

董事局報告書

集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要載列於第6頁。

物業

本集團所擁有主要投資物業之資料載列於第40及41頁。

董事

本公司董事名單載列於本年報第2頁及其個人資料則載於第111至119頁。

年度內，陳國威先生獲委任為本公司之執行董事及首席財務總監，自二〇〇九年七月八日起生效。本公司獨立非執行董事張建東博士於本公司二〇〇九年十二月三日舉行之股東週年大會上輪值告退，並且沒有尋求膺選連任為本公司董事。黃奕鑑先生自二〇一〇年一月一日起調任為本公司非執行董事。馮國綸博士獲委任為本公司之獨立非執行董事，自二〇一〇年二月一日起生效。其他所有董事均全年任職。

根據公司章程細則（「章程細則」）第95條之規定，馮國綸博士將任職至即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）及符合資格膺選連任。此外，李兆基博士、黃奕鑑先生、郭炳聯先生、陳啓銘先生、陳鉅源先生及鄭準先生將在股東週年大會中輪值告退及符合資格並願意膺選連任。該等擬重選連任之董事與本公司或其附屬公司並無簽訂若在一年內終止須作賠償（法定賠償除外）的服務合約。

本公司已收到每位獨立非執行董事之確認，確認其符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所述各項有關其獨立性的因素。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

馮國綸博士曾為HSBC Holdings plc（「HSBC Holdings」）之非執行董事直至二〇一〇年五月二十八日及現為香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）之非執行副主席。HSBC Holdings及滙豐為HSBC Trustee (C.I.) Limited（「HSBC Trustee」）之聯繫人，而HSBC Trustee則為本公司之主要股東以若干信託（「信託」）的受託人身份持有本公司若干股份。

儘管馮博士如以上所述擁有HSBC Holdings及滙豐之非執行董事職務，本公司認為馮博士符合上市規則第3.13條所載之獨立性指引，因為：(i)HSBC Trustee無接受HSBC Holdings之指示行使由信託持有之本公司股份之投票權；及(ii)雖然馮博士於HSBC Holdings及滙豐擔任非執行董事職務，他不能控制HSBC Trustee行使上述本公司股份之投票權之決策過程。

董事局報告書

董事及最高行政人員之權益

於二〇一〇年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目				總數	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2010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				
鄭肖卿	21,151	—	—	1,081,739,328 ¹	1,081,760,479	—	1,081,760,479	42.09
李兆基	486,340	—	343,000 ²	—	829,340	—	829,340	0.03
郭炳江	1,976,281	304,065	—	1,101,773,195 ¹	1,104,053,541	—	1,104,053,541	42.96
郭炳聯	75,000	—	—	1,104,916,876 ¹	1,104,991,876	—	1,104,991,876	43.00
王子漸	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0
李家祥	—	4,028	—	—	4,028	—	4,028	0
馮國綸	120,000	9,500	—	—	129,500	—	129,500	0
郭炳湘 ³	75,000	—	—	1,087,663,522	1,087,738,522	—	1,087,738,522	42.32
胡寶星	1,302,239	—	—	—	1,302,239	—	1,302,239	0.05
盧超駿	90,000	—	—	—	90,000	—	90,000	0
黃奕鑑	167,099	—	—	—	167,099	—	167,099	0.01
陳啓銘	41,186	—	—	—	41,186	—	41,186	0
陳鉅源	—	66,000	126,500 ⁴	—	192,500	—	192,500	0.01
鄭 準	702,722	339,358	—	—	1,042,080	—	1,042,080	0.04
黃植榮	195,999	—	—	—	195,999	—	195,999	0.01
胡家驍(胡寶星之替代董事)	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0

附註：

- 由於鄭肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，於此等權益中，1,065,679,347股本公司股份被視作為他們之權益。由於此等股權屬相同權益，因此重覆計算為該四位董事之權益；及由於鄭肖卿女士、郭炳江先生及郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，於此等權益中，另外16,059,981股本公司股份被視作為他們之權益，由於此等股權屬相同權益，因此重覆計算為該三位董事之權益。
- 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」)之全資附屬公司。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64.85%權益。Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」) 為一單位信託(「單位信託」)之受託人，單位信託實益擁有恒兆股本中所有已發行之普通股份。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) 及Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) 為數個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士實益擁有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上述本公司343,000股股份權益。

董事局報告書

3. 於較早階段，郭炳湘先生知會本公司，他並不察覺任何情況或任何情況之變更引致如於日期為二〇〇九年九月二十三日的表格內按證券及期貨條例第XV部披露之轉讓或終止其11,743,800股本公司股份之權益。

其後，就本公司向郭炳湘先生發出有關披露權益之確認文件以再次確認他於二〇一〇年六月三十日於本公司及其相聯法團的股份及有關之股本衍生工具、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉，郭炳湘先生知會本公司其權益如下：

公司名稱	持有之股份數目				總數	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2010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				
新鴻基地產發展 有限公司	75,000	—	—	1,103,723,503	1,103,798,503	—	1,103,798,503	42.95
新意網集團有限公司	—	—	—	1,070,000	—	—	1,070,000	0.05
數碼通電訊集團 有限公司	—	—	—	—	—	—	—	—
載通國際控股 有限公司	61,522	—	—	—	—	—	61,522	0.02

附註：

- (i) 由於鄭肖卿女士、郭炳江先生、郭炳聯先生及本人為某些酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，於此等本公司股份中，1,081,739,328股股份被視作為我們之權益。由於此等股權屬相同權益，因此重覆計算為我們之權益。
- (ii) 本人透過某些酌情信託持有之1,081,739,328股本公司股份及1,070,000股新意網股份權益現正在爭議中。」
4. 此等股份乃由一間受控於陳鉅源先生之公司持有。

2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

(a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2010年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	其他權益	總數			
鄭肖卿	53,178	1,070,000 ¹	1,123,178	—	1,123,178	0.06
郭炳江	—	1,070,000 ¹	1,070,000	—	1,070,000	0.05
郭炳聯	—	1,742,500 ¹	1,742,500	—	1,742,500	0.08
黃奕鑑	100,000	—	100,000	—	100,000	0
鄭 準	300,000	—	300,000	—	300,000	0.01
黃植榮	109,000	—	109,000	—	109,000	0.01

附註：

1. 由於鄭肖卿女士、郭炳江先生及郭炳聯先生為某酌情信託之成立人及／或受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，此等權益被視作為他們之權益，由於此等股權中，1,070,000股新意網股份屬相同權益，因此重覆計算為該三位董事之權益。
2. 於較早階段，郭炳湘先生知會本公司，他並不察覺任何情況或任何情況之變更引致如於日期為二〇〇九年九月二十三日的表格內按證券及期貨條例第XV部披露之轉讓或終止其1,070,000股新意網股份之權益。
3. 請參閱以上「本公司股份及相關股份好倉」段落內之附註3。

董事局報告書

(b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

持有之股份數目					
董事姓名	其他權益	總數	股本衍生 工具內持有 相關股份數目	總數	於2010年 6月30日 佔已發行 股份百分比
鄭肖卿	420,000 ¹	420,000	—	420,000	0.08
郭炳聯	2,237,767 ²	2,237,767	—	2,237,767	0.43

附註：

- 由於鄭肖卿女士為某些酌情信託之成立人及受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，此等數碼通股權被視作為她之權益。
- 由於郭炳聯先生為某酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，此等數碼通股權被視作為他之權益。
- 請參閱以上「本公司股份及相關股份好倉」段落內之附註3。

(c) 載通國際控股有限公司(「載通國際」)

持有之股份數目					
董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	總數	股本衍生 工具內持有 相關股份數目	總數	於2010年 6月30日 佔已發行 股份百分比
郭炳聯	393,350	393,350	—	393,350	0.10
郭炳湘 ¹	61,522	61,522	—	61,522	0.02

附註：

- 請參閱以上「本公司股份及相關股份好倉」段落內之附註3。

(d) 鄭肖卿女士、郭炳江先生及郭炳聯先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	透過法團持有	於2010年 6月30日 透過法團 持有佔已發行 股份百分比	法團實質持有	於2010年 6月30日 實質持有 佔已發行 股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25	1,500 ¹	15
Hung Carom Company Limited	25	25	15 ¹	15
Tinyau Company Limited	1	50	1 ¹	50
舉捷有限公司	8	80	4 ¹	40

附註：

- 按證券及期貨條例第XV部而言，此等權益被視作為鄭肖卿女士、郭炳江先生及郭炳聯先生之權益，此等股權屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。該等股權由某酌情信託下之法團持有，由於鄭肖卿女士、郭炳江先生及郭炳聯先生為該酌情信託之成立人及／或受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，此等權益被視作為他們之權益。

董事局報告書

(e) 李兆基博士於下列相聯法團之股份中，持有以下公司權益：

相聯法團名稱	持有之股份 數目總數	於2010年 6月30日 佔已發行 股份百分比
毅博有限公司	2 ²	50
Billion Ventures Limited	1 ³	50
中環建築有限公司	1 ⁴	50
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 ⁵	100
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁶	50
CWP Limited	1 ⁷	50
日威發展有限公司	100 ⁸	25
新輝－裕民聯營建築有限公司	1 ⁴	50
裕運(香港)有限公司	1 ⁹	50
Fullwise Finance Limited	2 ²	50
金騏有限公司	1 ¹⁰	50
翠玉地產資源有限公司	1 ¹¹	25
Joy Wave Development Limited	1 ⁴	50
嘉樂威有限公司	2,459 ¹²	24.59
美福發展有限公司	3,050 ¹³	33.33
半島豪庭管理服務有限公司	1 ¹⁴	50
盛意發展有限公司	1 ¹¹	25
星際發展有限公司	1 ¹⁵	33.33
Tartar Investments Limited	300 ¹⁶	30
添富利物業有限公司	4,918 ¹⁷	49.18
紅磡建築有限公司	1 ⁴	50
旋高發展有限公司	1 ¹⁸	50
旋高工程管理有限公司	1 ¹⁸	50
World Space Investment Limited	4,918 ¹⁷	49.18

附註：

- 李兆基博士被視為透過 Superfun 擁有本公司 343,000 股股份權益。Superfun 乃中華煤氣之全資附屬公司。而恒地擁有中華煤氣 39.88% 權益。恒兆被視為持有恒地 64.85% 權益。Hopkins 為單位信託之受託人，單位信託實益擁有恒兆股本中所有已發行之普通股份。Rimmer 及 Riddick 為數個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士實益擁有 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上述本公司 343,000 股股份權益。
- 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司擁有 2 股權益。該公司的 50% 權益為恒地全資持有之 Masterland Limited 所擁有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
- 李兆基博士被視為透過 Chico Investment Limited (「Chico」) 擁有 1 股權益。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。
- 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司擁有 1 股權益。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。
- 李兆基博士被視為透過 Central Waterfront Property Investment Holdings Limited 擁有 100 股權益。該公司被 Starland International Limited (「Starland」) 持有其 34.21% 權益，Starland 為恒地之全資附屬公司。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
- 李兆基博士被視為擁有一共 50 股權益，此乃透過 Starland 而持有 34.21 股權益及 Prominence Properties Limited (「Prominence」) 持有 15.79 股權益。Starland 為恒地之全資附屬公司，而 Prominence 為中華煤氣之全資附屬公司，中華煤氣的 39.88% 權益為恒地所有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
- 李兆基博士被視為透過 Starland 擁有 1 股權益。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。

董事局報告書

8. 李兆基博士被視為透過兆權發展有限公司擁有100股權益。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。
9. 李兆基博士被視為透過Masterland Limited擁有1股權益。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。
10. 李兆基博士被視為透過Atex Resources Limited擁有1股權益。該公司為恒地全資持有之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。
12. 李兆基博士被視為透過Chico擁有2,459股權益。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。
13. 李兆基博士被視為透過Quickcentre Properties Limited擁有3,050股權益。該公司被Andcoe Limited的全資附屬公司恒基(中國)投資有限公司持有其50%權益，Andcoe Limited則為Brightland Enterprises Limited全資擁有的恒基中國集團有限公司之全資附屬公司，而Brightland Enterprises Limited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。
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。
15. 李兆基博士被視為透過Benewick Limited擁有1股權益。該公司由Dorway Investment Limited持有100%權益，而Dorway Investment Limited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。
16. 李兆基博士被視為透過Kenforce Investment Limited擁有300股權益。該公司由恒地之全資附屬公司恒基中國地產有限公司持有。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股權益。該公司由恒地之全資附屬公司Chico持有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，於二〇一〇年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，被假設或視為於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中持有權益及淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

本公司曾於一九九七年十一月二十日採納購股權計劃(「前計劃」)。自採納前計劃以來，本公司已分別於二〇〇〇年二月十五日及二〇〇一年七月十六日授出兩批購股權。第一次及第二次授出之購股權已分別於二〇〇五年二月十四日及二〇〇六年七月十五日失效。

為遵守當時經新修訂之上市規則第十七章條文之規定，本公司於二〇〇二年十二月五日舉行之股東特別大會上，通過普通決議案採納新購股權計劃(「新計劃」)及終止前計劃。截至二〇一〇年六月三十日止年度，並未有任何人士獲授予新計劃之購股權。

本公司購股權計劃之主要條款

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

1. 此等計劃之目的為獎勵其參與者。
2. 此等計劃之參與者為本公司及其附屬公司之僱員，包括其執行董事。
3. 根據此等計劃，可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司採納新計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。所有按此等計劃授出而尚未行使之購股權於行使時所發行的股份，最多不得超過本公司不時之已發行股份的30%。於二〇一〇年九月二十日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為2,570,039,181股，佔本公司已發行股本約9.08%。
4. 倘任何一位參與者悉數按前計劃行使購股權，而會導致該參與者有權認購的最高數，超過根據前計劃已發行及仍可發行之本公司股份總數的25%，則不可向該位參與者授出購股權。

按新計劃各承授人在任何十二個月期間因行使購股權(不論已行使或有待行使)而已向其發行及將予向其發行的股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。

5. 前計劃購股權的行使時限由授出購股權當日起計不得超過五年。新計劃購股權的行使時限由本公司董事局(「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. 前計劃購股權不得於行使時限之第一年內行使。而新計劃並無指明任何最短持有期限，惟董事局有權決定於行使期內之最短持有期限。
7. 根據此等計劃，購股權承授人倘接納購股權，必須於授出日起計二十八日內向公司繳交港幣一元，此款項將不獲退還。
8. 此等計劃購股權之認購價為不可低於下列三者中之較高者：
 - 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. 新計劃將生效至二〇一二年十二月四日。

2. 附屬公司之購股權計劃

(a) 新意網

新意網已採納一個購股權計劃(「新意網前計劃」)，計劃主要條款概括刊載於新意網日期為二〇〇〇年三月六日之售股章程附錄五「法定及一般資料購股權計劃」內。新意網在二〇〇二年十二月三日舉行之股東週年大會上通過普通決議案，採納另一項新購股權計劃(「新意網新計劃」)及終止新意網前計劃。此安排並已獲本公司於二〇〇二年十二月五日舉行之股東特別大會通過有關普通決議案批准，當日正式生效。

(i) 新意網前計劃

自採納新意網前計劃以來，新意網已授出四批購股權；其中，行使價為每股港幣十元三角八仙、三元八角八仙五分、二元三角四仙及一元四角三仙之購股權之行使時限已分別於二〇〇五年十二月三十日、二〇〇六年十一月十四日、二〇〇七年三月十九日及二〇〇八年七月七日營業時間完畢時止全部失效。新意網不得再根據新意網前計劃授出購股權。

(ii) 新意網新計劃

自採納新意網新計劃以來，新意網已授出兩批購股權。

行使價為每股港幣一元五角九仙之購股權可根據有關計劃條款行使：

- (a) 於二〇〇四年十一月二十九日起計三年內可行使最多三分之一之購股權；
 - (b) 於二〇〇五年十一月二十九日起計三年內可行使其餘但最多不超過三分之二之購股權；及
 - (c) 於二〇〇六年十一月二十九日起計三年內可行使餘下之購股權。
- 購股權之行使時限已於二〇〇九年十一月二十八日營業時間完畢時止。

行使價為每股港幣一元四角一仙之購股權之行使時限已於二〇〇八年十一月九日營業時間完畢時止失效。

截至二〇一〇年六月三十日止年度內並無根據新意網新計劃授出購股權。

於截至二〇一〇年六月三十日止年度內，根據新意網新計劃授予參與者購股權的變動詳情如下：

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				於2010年 6月30日 之結餘
				於2009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	
新意網之董事	2003年11月29日	1.59	2003年11月29日至 2009年11月28日 ¹	187,000	—	—	(187,000)	—
新意網之僱員	2003年11月29日	1.59	2003年11月29日至 2009年11月28日 ¹	216,667	—	—	(216,667)	—

附註：

- 行使購股權須按新意網之購股權委員會決定於授出日期起計一週年、兩週年及三週年後分別行使各份購股權總數之三分之一。詳情載於本章節內第2(a)(ii)項。

除上述之參與者外，新意網自採納新意網前計劃及新意網新計劃以來，並無授出任何購股權予其他人士而須根據上市規則第17.07條作出披露。

董事局報告書

(b) 互聯優勢有限公司(「互聯優勢」)

新意網集團另批准其附屬公司互聯優勢之購股權計劃(「互聯優勢計劃」)。自採納互聯優勢計劃以來，並無向任何人士授予購股權而須根據上市規則作出披露。互聯優勢計劃已於二〇一〇年二月二十八日失效。

(c) 數碼通

根據於二〇〇二年十一月十五日採納之數碼通購股權計劃(「數碼通購股權計劃」)之條款，數碼通可授購股權予參與者，包括數碼通集團之董事及員工，使其認購數碼通之股份。

於截至二〇一〇年六月三十日止年度內，根據數碼通購股權計劃授予參與者購股權的變動詳情如下：

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2009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2010年 6月30日 之結餘
數碼通之董事	2003年2月10日	9.29	2003年2月10日至 2011年7月16日	3,000,000 ¹	—	—	—	3,000,000
	2003年2月10日	9.20	2003年5月2日至 2012年5月1日	133,500 ²	—	—	—	133,500
	2004年2月5日	9.00	2005年2月5日至 2014年2月4日	970,000 ³	—	—	—	970,000
數碼通之僱員	2004年2月5日	9.00	2005年2月5日至 2014年2月4日	4,550,000 ³	—	—	(242,000)	4,308,000
	2005年3月1日	9.05	2006年3月1日至 2015年2月28日	193,000 ⁴	—	—	—	193,000

附註：

- 按原有的5,000,000份購股權，不多於20%的購股權可於二〇〇三年二月十日開始行使，不多於40%的購股權可於二〇〇三年七月十七日開始行使，不多於60%的購股權可於二〇〇四年七月十七日開始行使，不多於80%的購股權可於二〇〇五年七月十七日開始行使，全數購股權可於二〇〇六年七月十七日開始行使。
- 按原有的200,000份購股權，不多於三分之一的購股權可於二〇〇三年五月二日開始行使，不多於三分之二的購股權可於二〇〇四年五月二日開始行使，全數購股權可於二〇〇五年五月二日開始行使。
- 不多於三分之一的購股權可於二〇〇五年二月五日開始行使，不多於三分之二的購股權可於二〇〇六年二月五日開始行使，全數購股權可於二〇〇七年二月五日開始行使。
- 不多於三分之一的購股權可於二〇〇六年三月一日開始行使，不多於三分之二的購股權可於二〇〇七年三月一日開始行使，全數購股權可於二〇〇八年三月一日開始行使。

除上述之參與者外，數碼通並無根據數碼通購股權計劃授出購股權予其他參與者而須根據上市規則第17.07條作出披露。

(d) 附屬公司購股權計劃之主要條款

(i) 新意網前計劃、新意網新計劃及互聯優勢計劃

新意網前計劃、新意網新計劃及互聯優勢計劃(統稱為「該等新意網計劃」)之主要條款如下：

1. 該等新意網計劃之目的為獎勵其參與者。
2. 新意網新計劃之參與者包括(i)新意網集團各成員公司的執行或非執行董事(或建議委任該職位的任何人士)或任何僱員(不論全職或兼職)；(ii)新意網集團各成員公司的任何顧問、專業人士及其他顧問(或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司)；(iii)新意網任何最高行政人員或主要股東；(iv)新意網董事、最高行政人員或主要股東之任何聯繫人；及(v)新意網主要股東之任何僱員，均由董事局全權酌情決定。

新意網前計劃之參與者包括新意網及其附屬公司之全職僱員，包括新意網及其附屬公司之執行董事。

互聯優勢計劃之參與者包括互聯優勢及其附屬公司之全職僱員，包括互聯優勢及其附屬公司之執行董事。

3. 根據新意網前計劃及新意網新計劃，可授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，最多不得超過批准新意網新計劃當日已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東通過普通決議案後更新。新意網前計劃及新意網新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份總數之30%(或聯交所創業板上市規則批准之較高百分率)。於二〇一〇年九月二十日，購股權下可予發行之新意網股份數目最多為197,333,417股，佔新意網已發行股本約9.71%。

互聯優勢計劃可認購互聯優勢之股份總數合共不得超過互聯優勢不時已發行股份總數之10%。互聯優勢於二〇一〇年九月二十日之發行股本為港幣四元。自採納互聯優勢計劃以來，並無授出購股權予任何人士。

4. 根據新意網新計劃，每名參與人士在任何十二個月內行使獲授予之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而獲發予及將獲發予之股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。於二〇一〇年九月二十日，新意網已發行股份總數為2,031,483,833股。

根據新意網前計劃及互聯優勢計劃，倘任何一位參與者悉數行使購股權而會導致該參與者有權認購的最高股數超過新意網根據該等計劃已發行及將可發行之股份總數的25%，則不可向該位參與者授出購股權。

5. 新意網新計劃授出的購股權可於新意網董事局授出購股權後之購股權行使期內隨時行使，購股權行使期由新意網董事局按其絕對酌情權釐定，並由新意網董事局知會各承授人購股權可予行使之行使期，該行使期不得長於購股權授出日期起算十年。

新意網前計劃的購股權可於新意網董事局通知各承授人之行使期內行使，行使期不可少於三年，由授出購股權當日起至新意網董事局釐定的日期或二〇一〇年二月二十八日(以較早者為準)止，並需遵照新意網前計劃之提早終止條款規定。

互聯優勢計劃的購股權可於互聯優勢董事局通知各承授人之行使期內行使，行使期不可少於三年，由授出購股權當日起至互聯優勢董事局釐定的日期或二〇一〇年二月二十八日(以較早者為準)止，並需遵照互聯優勢計劃之提早終止條款規定。

6. 根據新意網新計劃，在購股權可予行使前，承授人既毋須達到任何表現目標，亦無規定購股權行使前之最短持有期限。

根據新意網前計劃及互聯優勢計劃，購股權可按其個別計劃的條款在個別公司之董事局知會各承授人之行使期間內的任何時間行使。

7. 承授人倘接納該等新意網計劃之購股權後，必須於授出日起計二十八日內繳交港幣一元，此款項將不獲退還。
8. 新意網前計劃及新意網新計劃之購股權認購價為不可低於下列三者中之較高者：

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

互聯優勢計劃之購股權認購價將由新意網董事局釐定及通知承授人，該價格並不少於互聯優勢股份面值，惟倘承授人為互聯優勢任何於聯交所創業板或主板上市的控股公司之董事或其聯繫人士，認購價須按公平合理基準釐定，且並不少於互聯優勢最近期經審核每股股份的有形資產淨值。

9. 新意網新計劃生效至二〇一二年十二月三日。互聯優勢計劃已於二〇一〇年二月二十八日營業時間完畢時止失效。

(ii) 數碼通計劃

數碼通計劃的主要條款連同上市規則第十七章之規定概述如下：

1. 數碼通計劃旨在獎勵對數碼通集團業務增長作出寶貴貢獻的參與者，並使數碼通集團可聘請及／或挽留該等被視為對數碼通集團有建樹，或預期可為該集團之業務發展作出貢獻的僱員。
2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格在數碼通董事邀請下參與數碼通計劃。
3. 數碼通可發行的購股權，在根據所有購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予以發行的股份總數不可超逾於股東大會上採納購股權計劃當日的已發行股份的10%。數碼通可經股東批准及根據上市規則刊發通函而隨時更新此限額，惟在所有尚未行使的購股權獲行使時(包括根據所有其他購股權計劃所授出而尚未行使之購股權)，將予以發行的股份不可超逾數碼通不時的已發行股份的30%。於二〇一〇年九月二十日，根據該計劃授出的購股權可予以發行的股份數目為55,179,134股，佔數碼通已發行普通股10.50%。
4. 任何參與者的最高配額為因行使於直至最近一次授出購股權當日止任何十二個月期間已授出及將授出的購股權而已獲發行及將予以發行數碼通股份的總數，不可超逾數碼通已發行的相關類別股份的1%。
5. 購股權不可於授出後十年之期屆滿後行使，且購股權不可於數碼通在股東大會上採納數碼通計劃當日後十年之期屆滿後授出。
6. 數碼通計劃並無訂明購股權可行使前的最短持有期限，惟數碼通董事局可於授出購股權時訂下最短持有期限。
7. 接納購股權時，應向數碼通發出書面接納書，連同支付予數碼通港幣一元的匯款，作為獲授購股權的代價，並必須於數碼通提出授予購股權當日起二十八日內寄送予數碼通公司秘書。
8. 數碼通董事於授出購股權時釐定因行使任何購股權而應繳付的每股股份價格。該價格至少為(i)在緊接授出該購股權當日前五個營業日聯交所發出的每日報價表所示的數碼通每股股份平均收市價；(ii)授出該購股權當日(必須為營業日)聯交所發出的每日報價表所示的數碼通每股股份收市價；及(iii)數碼通股份的面值；以較高者為準。
9. 數碼通計劃有效期由二〇〇二年十一月十五日起十年內有效。

董事局報告書

認購股份或債券之安排

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

主要股東之權益

於二〇一〇年六月三十日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士持有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內：

名稱	受託人權益	公司權益	實益擁有人	其他權益	於2010年 6月30日 佔已發行	
					股份總數	股份百分比
HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HTCIL」)	1,077,394,347	—	—	—	1,077,394,347 ¹	41.92
Cerberus Group (PTC) Limited (「CGPTCL」，前名為Cerberus Group Limited)	—	1,065,679,347	—	—	1,065,679,347 ¹	41.47
Vantage Captain Limited (「VCL」)	—	75,830,929	989,848,418	—	1,065,679,347 ¹	41.47

附註：

1. VCL持有權益之股份屬CGPTCL擁有權益之相同股份，而CGPTCL擁有之股份屬HTCIL擁有權益股份之組成部分。

除上述所披露外，於二〇一〇年六月三十日，概無任何人士(除本公司董事及最高行政人員外)曾知會本公司擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

其他人士權益

於年內，除以上所述的董事、最高行政人員及主要股東於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益外，並無其他人士擁有須記錄在根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊內的權益。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一〇年六月三十日之僱員人數約為三萬二千人，有關之僱員總酬金費用約為港幣五十五億七千三百萬元。本集團之福利計劃乃根據市場水平、個別員工表現及貢獻而釐定；花紅亦按員工表現而發放。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

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

釐定董事薪酬之標準

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

董事局報告書

銀行借貸及其他借項

銀行借貸及其他借項詳列於賬項說明之第23項及25項內。

資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息為港幣二億三千三百萬元(二〇〇九年：港幣五億一千四百萬元)。

慈善捐款

年度內所作之捐款為港幣一億一千五百萬元(二〇〇九年：港幣九千三百萬元)。

董事在競爭業務之權益

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

鄭肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生(統稱「郭氏家族」)於某些香港及新加坡地產發展及投資物業的業務中擁有若干個人權益及被視為擁有權益。因此，他們被視為於對本集團業務有競爭性的業務(「除外業務」)中佔有權益。然而，此等除外業務與本集團所經營之業務在市場優勢及規模上比較，實在很少。郭氏家族亦無於國內經營相同性質之業務，因此他們不被視為於內地擁有此等除外業務。本集團並無於香港、內地及新加坡以外的地方經營地產發展及投資業務。

郭炳湘先生及郭炳聯先生為載通國際之非執行董事，此公司所經營之業務包括地產發展及投資。因此，郭炳湘先生及郭炳聯先生被視為於此等除外業務中佔有權益。

郭炳聯先生為永泰地產有限公司(「永泰地產」，前名為富聯國際集團有限公司)之非執行董事。黃奕鑑先生曾為永泰地產之非執行董事及郭炳聯先生於永泰地產之替代董事直至二〇一〇年二月二十三日。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，郭炳聯先生於年內被視為於此等除外業務中佔有權益，而黃奕鑑先生被視為於二〇〇九年七月一日至二〇一〇年二月二十三日期間於此等除外業務中佔有權益。

郭炳湘先生擁有於香港及內地經營地產發展、地產投資及管理業務之多間公司之權益。因此，郭炳湘先生被視為於年度內於此等除外業務中佔有權益。然而，此等除外業務與本集團所經營之業務在市場優勢及規模上比較，實在很少。

李兆基博士為恒地及恒基兆業發展有限公司(「恒發」)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)有限公司之董事。此外，根據上市規則及證券及期貨條例，李博士亦因被當作擁有此等公司權益而被視為其主要股東。此等公司主要業務包括投資控股、於香港及國內發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、財務及基建項目，此等業務可被視為除外業務。因此，他被視為於此等除外業務中擁有權益。李兆基博士為本公司之非執行董事，並無處理本集團之日常管理事務。

董事局報告書

胡寶星爵士為恒兆之董事。他亦是恒地之非執行董事，而胡家驃先生是他的替代董事。胡寶星爵士曾是恒發之非執行董事直至其於二〇一〇年六月一日舉行之股東週年大會上退任，胡家驃先生亦於當日起不再擔任胡寶星爵士之替代董事。恒兆、恒地及恒發之主要業務包括投資控股、於香港及國內發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、財務及基建項目。此外，胡寶星爵士及胡家驃先生為若干公司包括騏利集團之公司之董事及／或擁有足以讓他們在此等公司之股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權。此等公司之業務包括物業發展及投資。因此，胡寶星爵士及胡家驃先生被視為於此等除外業務中擁有權益。胡寶星爵士作為本公司之非執行董事及其替代董事胡家驃先生並無處理本集團之日常管理事務。

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

關連交易

本公司於2008/09年報之日期起至本報告日期止之期間內，並無關連交易須根據上市規則第14A章作出披露。

合約權益

於年內任何時間，無任何董事在與本公司或其任何附屬公司之業務有關之合約上擁有任何重大權益。

主要客戶與供應商

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

核數師

核數師德勤•關黃陳方會計師行任期屆滿但願意繼續連任。續聘該會計師行並授權董事釐定其酬金的議案將於股東週年大會動議。

審核委員會

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

企業管治

本公司採納之主要企業管治原則詳載於本年報第80頁至83頁之企業管治報告內。

董事局報告書

公眾持股量

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

代表董事局簽署本報告書。

副主席兼董事總經理
郭炳江

副主席兼董事總經理
郭炳聯

香港，二〇一〇年九月二十日

董事及行政架構

董事

鄺肖卿

主席及非執行董事(81歲)

鄺女士自二〇〇八年五月出任本公司主席及非執行董事。她乃前公司主席郭得勝先生遺孀。鄺女士擁有超過四十年房地產業豐富經驗。她亦指導新鴻基地產郭氏基金有限公司及郭得勝基金有限公司的工作，參與多項公益及社會活動，深受董事局及本公司管理高層敬重。鄺女士是郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生的母親，及鄺準先生的胞姊。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，鄺女士已收取港幣十二萬元作為出任本公司主席之董事袍金。

李兆基博士

副主席及非執行董事(81歲)

李博士出任本公司非執行董事達三十八年，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年。他亦為香港中華煤氣有限公司之主席、美麗華酒店企業有限公司之董事長及香港小輪(集團)有限公司及東亞銀行有限公司之董事。李博士於二〇〇七年七月獲香港特別行政區(「香港特別行政區」)政府頒授大紫荊勳章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，李博士已收取港幣十一萬元作為出任本公司副主席之董事袍金。

郭炳江

副主席兼董事總經理(58歲)

郭先生是本公司副主席兼董事總經理，亦是本公司執行委員會成員。他在本集團服務三十三年。他亦是三號幹線(郊野公園段)有限公司主席及IFC Development Limited聯席主席。他曾任新意網集團有限公司執行董事及於二〇一〇年九月十四日起調任為其之非執行董事。他亦是東亞銀行有限公司獨立非執行董事。郭先生持有英國倫敦大學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。他是香港管理專業協會會士。

他是香港大學經濟及工商管理學院理事會主席及香港地產建設商會第一副會長及其執行委員會成員，並獲政府委任為策略發展委員會委員及臨時最低工資委員會非官方成員。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。

郭先生曾任外匯基金諮詢委員會委員、建造業議會成員、持續發展委員會及方便營商諮詢委員會之委員。他亦曾出任香港公益金董事及香港建造商會幹事。

郭先生為廣州市榮譽市民及第九屆中華人民共和國全國政協上海市委員會的常務委員。

郭先生是鄺肖卿女士之兒子、郭炳湘先生之親弟及郭炳聯先生之兄長。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取港幣十一萬元作為出任本公司副主席及其他酬金約港幣二百零四萬元。

董事及行政架構

郭炳聯

副主席兼董事總經理 (57歲)

郭先生是本公司副主席兼董事總經理，亦是本公司執行委員會成員。他在本集團服務了三十二年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。他是新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司主席，亦是載通國際控股有限公司和永泰地產有限公司(前名為富聯國際集團有限公司)之非執行董事，以及渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭先生為香港地產建設商會董事、香港總商會理事及香港中文大學校董會副主席。郭先生是鄭肖卿女士之兒子，及郭炳湘先生及郭炳江先生之親弟。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取港幣十一萬元作為出任本公司副主席及其他酬金約港幣二百二十萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事 (63歲)

葉先生自二〇〇四年九月出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核委員會及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在滙豐多個部門工作，如貿易服務、工商機構業務、集團諮詢服務及區域培訓等等。在擔任中國業務總裁之前，他亦曾服務於個人銀行業務部，先後任職於市場、信用卡產品、客戶服務及銷售各部門，負責香港個人銀行業務。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他還曾擔任上海銀行、中國平安保險及平安銀行三家機構的董事。自二〇〇五年四月，葉先生出任滙豐總經理。同時，他於二〇〇五年五月被委任為交通銀行總行的副行長。

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。他獲香港財務策劃師學會頒授Certified Financial Planner認證資格。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒發的MBE英帝國勳章；一九九九年獲香港太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二〇〇八年六月，他獲選為中華人民共和國全國政協上海市委員會委員。他亦為中國香港(地區)商會名譽會長，以及中國金融理財標準委員會委員。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，同時致力各類義工服務團體活動，如聯合國兒童基金會和中國紅十字會第八屆理事會。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，葉先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金，以及分別港幣二十萬元及港幣五萬元作為出任本公司審核委員會及提名委員會成員之酬金。

董事及行政架構

王于漸教授

獨立非執行董事 (58歲)

王教授自二〇〇五年五月出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席。他目前為香港大學經濟學講座教授。王教授積極推動有關香港及中國內地經濟政策之研究活動，為香港經濟研究中心及香港經濟及商業策略研究所之創辦總監。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

王教授乃長江生命科技集團有限公司、鷹君集團有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司、東方海外(國際)有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事。此外，王教授亦曾為盈科保險集團有限公司之獨立非執行董事及曾出任九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，王教授已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。

李家祥博士

獨立非執行董事 (57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及薪酬委員會成員。李博士自二〇〇五年起擔任本公司審核委員會成員，並於二〇一〇年二月獲委任為審核委員會主席。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

李博士為李湯陳會計師事務所首席合夥人。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際(集團)有限公司、恒生銀行有限公司、華潤創業有限公司、路訊通控股有限公司及交通銀行股份有限公司之獨立非執行董事。李博士亦曾是中國航空工業國際控股(香港)有限公司(前名為中國航空技術國際控股有限公司)及中化化肥控股有限公司之獨立非執行董事，以及Strategic Global Investment plc.之非執行董事。李博士曾為美維控股有限公司之獨立非執行董事。該公司自二〇一〇年四月十九日起不再於香港聯合交易所有限公司上市。

李博士為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、中華人民共和國財政部會計準則委員會諮詢專家、財務匯報檢討委員團召集人兼成員及策略發展委員會委員。他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府帳目委員會主席及香港會計師公會前會長。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，李博士已收取分別港幣十萬元及港幣五萬元作為出任本公司董事之董事袍金及薪酬委員會成員之酬金。此外，他已收取港幣十一萬七千八百零八元作為於二〇〇九年七月一日至二〇一〇年一月三十一日期間出任本公司審核委員會成員之酬金及港幣九萬八千六百三十元作為於二〇一〇年二月一日至二〇一〇年六月三十日期間出任本公司審核委員會主席之酬金，及其他酬金約港幣二十萬元。

董事及行政架構

馮國綸博士

獨立非執行董事 (61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。

馮博士為利豐有限公司的集團董事總經理。他亦為利亞零售有限公司、利和經銷集團有限公司及利邦控股有限公司之非執行董事。馮博士亦是VTech Holdings Limited及瑞安房地產有限公司之獨立非執行董事，以及Singapore Airlines Limited之獨立董事。他曾任中電控股有限公司之獨立非執行董事。馮博士於二〇一〇年五月二十八日HSBC Holdings plc舉行之股東週年大會完結時退任HSBC Holdings plc (即HSBC Trustee (C.I.) Limited之聯繫人) 之非執行董事。HSBC Trustee (C.I.) Limited乃本公司之主要股東(根據證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」)所界定)，其並以若干信託之受託人身份持有本公司若干股份。

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。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，馮博士已收取港幣四萬一千零九十六元作為於二〇一〇年二月一日至二〇一〇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 (59歲)

郭先生在本集團服務三十六年。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會員。郭先生為中央財經大學會計學院榮譽顧問，並為同濟大學及南京大學名譽校董。他是新意網集團有限公司之執行董事、載通國際控股有限公司之非執行董事，以及威信停車場管理(控股)有限公司和鴻昌進出口有限公司之董事。

他同時出任香港地產建設商會董事、東尖沙咀地產發展商聯會有限公司董事及香港酒店業聯會名譽司庫。在社區參與方面，他為香港公益金歷屆董事委員會前主席。他亦是香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員及香港科技大學顧問委員會榮譽委員。

郭先生為北京市及廣州市榮譽市民及中華人民共和國全國政協常務委員。郭先生為世界華商聯合促進會及世界華人中國藝術收藏家學會榮譽會長。郭先生是鄭肖卿女士之兒子，及郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣三萬元。

董事及行政架構

胡寶星爵士

非執行董事(81歲)

胡寶星爵士自一九七二年八月出任本公司非執行董事。他亦是恒基兆業有限公司的董事、恒基兆業地產有限公司的非執行董事、以及胡家驃律師事務所(與亞司特律師行聯營)的顧問。他持有英國及香港執業律師資格，並為香港管理專業協會會士、英國仲裁學會院士、英國工商管理學會院士及英國董事協會院士。他獲香港城市大學頒授名譽法律學博士學位及英國倫敦大學英皇學院頒發院士名譽，並應天津南開大學之邀出任名譽教授。他也是香港大學「胡寶星法律獎」及「胡寶星海外暑期旅遊進修獎學金」的創辦人。胡爵士亦於香港城市大學設立了「胡寶星中國法與比較法講座教授」。他為本公司之替代董事，胡家驃先生之父親。

胡爵士曾為恒基兆業發展有限公司的非執行董事。他於二〇一〇年六月一日舉行之恒基兆業發展有限公司股東週年大會上輪值告退，並不再膺選連任為董事。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，胡爵士已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

關卓然

非執行董事(75歲)

關先生自一九九九年七月出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會成員。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業四十八年。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主席、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會主席、亞洲集郵聯合會終生成員、香港華仁舊生會永遠顧問、華仁戲劇社董事及名譽秘書、南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

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

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，關先生已收取分別港幣十萬元及港幣五萬元作為出任本公司董事之董事袍金及提名委員會成員之酬金。

董事及行政架構

盧超駿

非執行董事(80歲)

盧先生曾在本公司出任執行董事兼公司秘書達二十八年，直至一九九八年二月離任。他現為本公司非執行董事及薪酬委員會成員。他自六十年代已涉足地產發展業務。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，盧先生已收取分別港幣十萬元及港幣五萬元作為出任本公司董事之董事袍金及薪酬委員會成員之酬金。

黃奕鑑

非執行董事(58歲)

黃先生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，並於二〇一〇年一月轉任為本公司非執行董事及集團首席顧問。他自二〇一〇年二月起出任本公司審核委員會成員。他於退任其執行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。

根據證券及期貨條例第XV部所界定，黃先生是本公司之主要股東Vantage Captain Limited之董事。他曾擔任新意網集團有限公司之執行董事、數碼通電訊集團有限公司之非執行董事及其審核委員會成員，以及路訊通控股有限公司之副主席及非執行董事。他亦曾擔任永泰地產有限公司之非執行董事、郭炳聯先生的替代董事及審核委員會成員。

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

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，黃先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及港幣八萬二千一百九十二元作為於二〇一〇年二月一日至二〇一〇年六月三十日期間出任本公司審核委員會成員之酬金，及其他酬金約港幣一千六百一十七萬元。

陳啓銘

執行董事(78歲)

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

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，陳先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣三百二十七萬元。

董事及行政架構

陳鉅源

執行董事 (64歲)

陳先生自一九八七年九月出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。他畢業於香港中文大學聯合書院，於一九七三年加入本集團，現專責收購土地及工程策劃。陳先生曾任新意網集團有限公司之執行董事及於二〇一〇年九月十四日起調任為其之非執行董事。他於二〇〇七年獲香港公開大學頒授榮譽大學院士榮銜。

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

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

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，陳先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千零四十七萬元。

鄭準

執行董事 (81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。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，鄭先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣四百三十萬元。

黃植榮

執行董事 (54歲)

黃先生以優異成績畢業於香港理工大學及持有國際房地產理學碩士學位，並為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。於一九八一年加入本集團，並於一九九六年一月獲委任為本公司執行董事。他是本公司執行委員會成員，現時專責統籌集團工程策劃事務。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，黃先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千五百一十三萬元。

董事及行政架構

陳國威

執行董事兼首席財務總監(54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及特許公認會計師公會資深會員。他亦是英國特許秘書及行政人員公會及信託與財產從業者協會之會員。

陳先生曾任職安永會計師事務所，並曾於本港多家銀行及上市公司工作，包括美國大通銀行、澳洲紐西蘭銀行及香港大新金融集團。他於一九九五年七月加入恒生銀行有限公司(「恒生」)任助理總經理兼財務監理處處主任。他於一九九八年起出任財務主管，負責恒生的財務規劃與管理，以及財務準則與監控。他為恒生執行委員會委員，並主管策略及企業發展業務，管理所有收購與合併項目及策略性投資。他亦負責恒生的投資者關係計劃。他於二〇〇三年獲晉升為副總經理，並於二〇〇五年十二月獲委任為執行董事及總經理。他於二〇〇九年五月不再擔任恒生之執行董事。他亦曾為恒生銀行(中國)有限公司之副董事長，以及興業銀行股份有限公司之董事、執行委員會及薪酬委員會成員。

陳先生為優質教育基金督導委員會委員，破產欠薪保障基金委員會委員，香港特別行政區政府獎學基金投資委員會成員，香港特別行政區禁毒基金會投資小組委員會委員，香港考試及評核局委員會委員及其審計委員會主席，香港公益金入會、預算及分配委員會委員，香港上市公司商會常務委員會委員，香港地產建設商會財務董事及財務總監工作小組召集人，及特許公認會計師公會(香港分會)專業發展委員會委員。他是恒生商學書院校董及恒生管理學院有限公司校董。陳先生是多間香港之大學之諮詢委員會委員，以及清華大學高等研究中心基金會投資委員會委員。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，陳先生已收取港幣九萬八千零八十二元作為於二〇〇九年七月八日至二〇一〇年六月三十日期間出任本公司董事之董事袍金。截至二〇一〇年八月，陳先生亦已收取其他酬金約港幣一千四百三十一萬元，當中包括一筆支付予陳先生因辭退上一份工作而損失之若干福利。

胡家驊

胡寶星爵士之替代董事(48歲)

胡先生於二〇〇二年十月獲委任為胡寶星爵士之替代董事。胡先生現任騏利集團之董事，持英國牛津大學法理學碩士學位，並為香港特別行政區、澳洲、英格蘭及威爾斯之執業律師。胡先生現為胡家驊律師事務所(與亞司特律師行聯營)合夥人及曾任洛希爾父子(香港)有限公司董事。在此之前，他並曾任胡關李羅律師行的公司企業融資合夥人。胡先生亦是恒基兆業地產有限公司非執行董事胡寶星爵士之替代董事。隨著胡寶星爵士於恒基兆業發展有限公司二〇一〇年六月一日舉行之股東週年大會上退任，胡先生不再為胡寶星爵士之替代董事。胡先生於二〇〇八年一月獲世界華人協會頒授二〇〇八年世界傑出華人獎及由美國西阿拉巴馬州立政府大學頒授榮譽博士學位。他為胡寶星爵士之兒子。

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

董事及行政架構

除上文所披露外，所有董事及替代董事在過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任任何董事職務，亦無與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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

高層管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高層管理人員。

董事及行政架構

行政架構及高級行政人員



董事及行政架構

(1) 執行董事

郭炳江
郭炳聯
陳啓銘
陳鉅源
鄺 準
黃植榮
陳國威

(1a) 主席辦公室

容永忠 : 公司顧問
錢元偉 : 運輸顧問
錢炳輝 : 經理
楊華德 : 經理
何德明 : 副經理
李家華 : 襄理

(2) 則樓

- 陳啓銘 : 執行董事
- a. 薛南海 : 總則師
李光興 : 總樓宇設施工程師
劉志健 : 總結構工程師
吳梓坤 : 副總則師
蔡少傳 : 副總樓宇設施工程師
李家永 : 副經理
陳惠卿 : 副經理
林國良 : 副總結構工程師
趙偉權 : 副經理
鄧偉文 : 副經理
吳 衍 : 副經理
劉其瑞 : 高級結構工程師
黃嘉雯 : 襄理
袁頌雅 : 設計則師
冼慧敏 : 襄理
杜鑽心 : 襄理
梁學文 : 高級結構工程師
胡志榮 : 高級結構工程師
江育明 : 襄理
林俊賢 : 高級結構工程師
- b. 梁玄狄 : 經理
梁志強 : 襄理
馮小雯 : 襄理

(3) 工程管理

黃植榮 : 執行董事
譚天放 : 經理
薛南海 : 經理
歐陽肇強 : 經理
李鐵燦 : 經理
朱國傑 : 經理
伍則堅 : 副經理
胡茵芬 : 副經理
陳康祺 : 副經理
曾偉明 : 副經理
黃慧研 : 副經理
張展鴻 : 副經理
趙漢鏗 : 襄理
吳秋明 : 襄理
曾振榮 : 襄理
張志平 : 襄理
阮耀明 : 襄理
鮑偉強 : 襄理
吳木桂 : 襄理
陳成光 : 襄理
羅慧文 : 襄理
張錦祥 : 襄理
郭榮光 : 襄理
沈學雄 : 襄理
黃浩明 : 襄理
周 曄 : 襄理
麥啟華 : 襄理
葛仲威 : 襄理

(4) 特別發展

董子豪 : 執行董事
新鴻基地產代理有限公司
鍾永添 : 經理
陳禮文 : 副經理
張維德 : 副經理
蘇偉力 : 副經理
麥孟添 : 副經理
謝柏榮 : 襄理
龔志明 : 襄理
蔡松基 : 襄理

(5) 建築

黃植榮 : 執行董事
郭梁潔芹 : 經理
蔡少浩 : 經理(內務管理)
李秉樞 : 顧問(建築管理)
巫幹輝 : 經理(建築管理)
蔡旭文 : 經理(建築管理)
李國華 : 經理(建築管理)
陳康怡 : 副經理(建築管理)
許連星 : 副經理(建築管理)
馮志安 : 副經理(購料)
劉偉強 : 副經理(合約分判及計量)
陳建華 : 副經理(合約分判)
林福榮 : 副經理(建築管理)
張金返 : 副經理(建築管理)
吳國彰 : 襄理(資訊科技)
莊 武 : 襄理(資訊科技)
賴慧貞 : 襄理(會計)
陳應權 : 襄理(會計)
黎兆基 : 襄理(人力資源及行政)
麥國良 : 襄理(機械工程)
江志強 : 襄理(購料)
余紹基 : 襄理(計量)
麥德賢 : 襄理(計量)
許志堅 : 襄理(機電)
盧韋良 : 襄理(安全及保安)
屈家明 : 襄理(會計)

(5a) 機械及電器工程

茹耀榮 : 顧問
蔡少浩 : 經理
林松武 : 副經理
冼雄輝 : 副經理(消防)
譚炳業 : 襄理(電器)
吳仲明 : 襄理(消防)
陳初達 : 襄理(消防)
彭祺佳 : 襄理(電器)

(6) 工程監察

劉志遠 : 經理
王煒東 : 副經理
曾偉強 : 副經理
葉德斌 : 襄理

董事及行政架構

(7) 地產策劃及發展

陳鉅源 : 執行董事
黃植榮 : 執行董事
朱國傑 : 經理
劉志遠 : 經理
馮民樂 : 經理
陳寶玲 : 副經理

(8) 酒店

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

- a. 帝苑酒店
陳天佑 : 酒店總經理
陳進強 : 營運總監
陳淑貞 : 酒店經理
黎志華 : 行政副經理
袁澄海 : 財務總監
- b. 帝都酒店
張焯文 : 酒店總經理
譚錦明 : 財務總監
- c. 帝京酒店
黃澤峰 : 酒店總經理
李志華 : 行政副經理
李志強 : 財務總監
- d. 帝景酒店
區家耀 : 酒店總經理
蔡國寧 : 財務總監

(9) 地產估價

馮柱禧 : 經理
趙慧華 : 襄理

(10) 業務

- a. 雷霆 : 執行董事
新鴻基地產代理有限公司
陳漢麟 : 襄理
胡致遠 : 襄理
- b. 周國賢 : 執行董事
新鴻基地產代理有限公司
卓秀敏 : 副經理
嚴道傑 : 副經理
楊祖賜 : 副經理
葉海良 : 襄理
林青龍 : 襄理

- c. 董子豪 : 執行董事
新鴻基地產代理有限公司
譚錫湛 : 襄理

(11) 租務

- 商場
- a. 陳啓銘 : 執行董事
林家強 : 經理
邱獻忠 : 副經理
畢嘉浩 : 襄理
- b. 馮秀炎 : 經理
李碧琪 : 襄理
王嘉瑜 : 襄理
姜智偉 : 襄理
- c. 鍾秀蓮 : 經理
- d. 倪嘉廉 : 襄理
- e. 何力天 : 經理
馮翊琳 : 副經理

寫字樓

- 黃振華 : 執行董事
新鴻基地產代理有限公司
盧經緯 : 經理
劉麗清 : 副經理
梁嘉保 : 襄理
吳振偉 : 襄理
何嘉儀 : 襄理

住宅(Signature Homes)

- 江敏 : 副經理
官曉霓 : 襄理

工業樓宇

- 邱萬發 : 經理

(12) 中國

- 鄺準 : 執行董事
陳鉅源 : 執行董事
蘇仲強 : 執行董事
新鴻基地產代理有限公司
區浩章 : 經理
周世炎 : 經理
鄧維聰 : 經理
梁玄狄 : 經理
黃少媚 : 經理
鄺文謙 : 經理
程偉泉 : 副經理
蔣適賢 : 副經理
蔡志強 : 副經理
翁錦玲 : 副經理

- 李耀棠 : 副經理
文志峯 : 副經理
霍有傑 : 襄理
梁志強 : 襄理
馮小雯 : 襄理
洪寶蓮 : 襄理
關振華 : 襄理
郭一龍 : 襄理
李偉鑑 : 襄理

(13) 交通運輸策劃

- 李澤昌 : 經理
譚雪麗 : 襄理

(14) 康業服務有限公司/ S.H.K. 物業管理有限公司

- 鄺準 : 執行董事
鄺正煒 : 經理
莫志鴻 : 經理
郭燦輝 : 副經理
黃其安 : 副經理
李子良 : 襄理
梁乃烟 : 襄理
關汝權 : 襄理
張譚家活 : 襄理
蔡明智 : 襄理

(15) 公司策劃及策略投資

- 陳國威 : 執行董事兼
首席財務總監
麥力強 : 經理(經濟研究)
吳淑秋 : 經理(公司傳訊)
謝文娟 : 副經理(公司傳訊)
莊淑瑩 : 副經理(經濟研究)
陳民傑 : 副經理(投資者關係)
陸家發 : 襄理
吳耀康 : 襄理
溫師雁 : 襄理

(16) 財務投資

- 康百祥 : 經理
潘振榮 : 副經理
陳衛慈 : 襄理
沈康寧 : 襄理

董事及行政架構

(17) 財務策劃

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

(18) 物業投資

雷 霆 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司
陳國堅 : 副經理
李 頌 : 襄理

(19) 會計

陳國威 : 執行董事兼
首席財務總監
潘俊榮 : 總會計
胡子翔 : 經理
梁裕佳 : 經理
李清鑑 : 副總會計
李雄澤 : 副經理
霍日昌 : 副經理(資訊科技)
郭大偉 : 副經理(資訊科技)
蘇偉基 : 副經理
周卓榮 : 高級會計
梁焯明 : 襄理(資訊科技)
高炳賢 : 總出納
黃美琪 : 襄理
陳智偉 : 襄理
彭仲良 : 襄理

(20) 數碼通／新意網

數碼通電訊集團有限公司
黎大鈞 : 總裁
新意網集團有限公司
詹榮傑 : 行政總裁

(21) 法務／公司秘書

容上達 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司
黃少敏 : 副公司秘書
謝家麟 : 副經理

莊天助 : 副經理
楊名業 : 副經理
羅啟宗 : 副經理
黎民碩 : 襄理
陳妙燕 : 襄理
陳建柱 : 襄理
曹漢玉 : 襄理
何佩儀 : 襄理

(22) 威信集團／物流／一田百貨

威信集團
葛家利 : 副主席兼執行董事
蕭漢華 : 董事總經理
鄭小雄 : 總裁—快易通有限公司
方 平 : 董事—收費公路
呂崇義 : 企業事務總監
蘇永成 : 董事—停車場管理
黃玉蘭 : 董事—財務及行政
胡同濟 : 董事—設施及服務

物流服務

鍾惠賢 : 董事及總經理
香港內河碼頭
梁麗慈 : 董事及營運總監
機場空運中心有限公司
彭泰興 : 營運主管
機場空運中心有限公司
陳基恩 : 董事及總經理
海港貨櫃服務有限公司
林偉駒 : 總經理—碼頭操作及工程
香港內河碼頭
余慧儀 : 財務總監
機場空運中心有限公司
蘇傲雪 : 總經理
珀麗灣客運有限公司

一田百貨

莊偉忠 : 董事總經理
許慶生 : 總經理(店務管理)
區倩嫻 : 總經理(專櫃管理)
張啟良 : 總經理(財務及行政)

(23) 鴻基財務／新鴻基地產保險

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

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

(24) 啟勝管理服務有限公司

黃振華 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司
陳錦輝 : 經理
林文柏 : 經理
李章耀 : 副經理
韓淑貞 : 副經理
徐綺漣 : 副經理
沈錫勝 : 襄理
陳成威 : 襄理
邵偉晴 : 襄理
陳津華 : 襄理
陳漢青 : 襄理

(25) 公共事務／社區關係

公共事務
李鑾輝 : 經理
社區關係
李金忠 : 經理
羅運發 : 襄理

(26) 內部稽核

趙汝銘 : 經理
黃仲維 : 副經理
許瑞德 : 副經理
鄭偉明 : 襄理
葉偉良 : 襄理

(27) 內務

鄧卓軒 : 經理
陳彩燕 : 副經理(人力資源管理)
何鉅源 : 副經理(培訓及發展)
周招美 : 副經理(人力資源)
王浩強 : 襄理(總務)
谷德馨 : 襄理(總務)

賬項目錄

125	獨立核數師報告書
126	綜合收益表
127	綜合全面收益表
128	綜合財務狀況表
129	母公司財務狀況表
130	綜合現金流量表
131	綜合權益變動表
132	賬項說明
175	主要附屬公司
180	主要共同控制公司
182	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126至182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二〇一〇年六月三十日的綜合及 貴公司財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他賬項說明。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

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 貴集團於二〇一〇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
二〇一〇年九月二十日

綜合收益表

截至二〇一〇年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2010	2009
收入	2(a)	33,211	34,234
銷售成本		(17,142)	(17,689)
毛利		16,069	16,545
其他收益		663	316
銷售及推銷費用		(1,408)	(1,474)
行政費用		(1,482)	(1,404)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	13,842	13,983
投資物業之公平價值增加/(減少)		16,469	(2,654)
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		30,311	11,329
財務支出		(670)	(602)
財務收入		31	94
淨財務支出	3	(639)	(508)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣二十四億八千九百萬元 (二〇〇九年:港幣一億八千七百萬元)):			
聯營公司		228	215
共同控制公司		4,637	1,412
	2(a) & 9(b)	4,865	1,627
稅前溢利	4	34,537	12,448
稅項	7	(5,896)	(1,885)
本年度溢利	2(a)	28,641	10,563
應佔:			
公司股東		28,043	10,356
非控股權益		598	207
		28,641	10,563
股息	8		
已派發中期股息		2,180	2,051
建議派發末期股息		4,755	4,359
		6,935	6,410
(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		\$10.93	\$4.04
每股溢利(不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	9(b)		
基本		\$5.41	\$4.84

綜合全面收益表

截至二〇一〇年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	2010	2009
本年度溢利	28,641	10,563
境外業務折算賬項之匯兌差額	337	(76)
現金流對沖：		
— 公平價值虧損	(3)	—
— 公平價值虧損撥入收益表	1	—
	(2)	—
可供出售投資項目：		
— 公平價值收益／(虧損)	250	(974)
— 售出項目後之公平價值收益撥入收益表	(30)	(77)
— 減值撥備撥入收益表	—	232
	220	(819)
所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益／(支出)	102	(47)
本年度其他全面收益／(支出)	657	(942)
本年度全面收益總額	29,298	9,621
應佔全面收益總額：		
公司股東	28,698	9,428
非控股權益	600	193
	29,298	9,621

綜合財務狀況表

於二〇一〇年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2010	2009
非流動資產			
投資物業	10	184,001	158,593
固定資產	11	16,825	21,612
聯營公司	13	3,100	3,050
共同控制公司	14	29,381	25,792
應收放款	15	346	465
其他金融資產	16	3,554	2,953
無形資產	17	4,357	4,647
		241,564	217,112
流動資產			
供出售物業	18	84,923	68,347
應收賬項、預付款項及其他	19	16,060	15,611
其他金融資產	21	850	602
銀行結存及存款	22	8,204	8,143
		110,037	92,703
流動負債			
銀行及其他借項	23	(11,262)	(2,644)
業務及其他應付賬項	24	(17,667)	(14,600)
已收取售樓訂金		(10,672)	(2,854)
稅項		(5,266)	(3,990)
		(44,867)	(24,088)
流動資產淨值			
		65,170	68,615
資產總額減流動負債			
		306,734	285,727
非流動負債			
銀行及其他借項	25	(34,126)	(39,381)
遞延稅項	26	(22,005)	(18,719)
其他長期負債	27	(739)	(707)
		(56,870)	(58,807)
資產淨值			
		249,864	226,920
資本及儲備			
股本	28	1,285	1,282
資本溢價及儲備金		243,793	220,986
股東權益			
		245,078	222,268
非控股權益			
		4,786	4,652
權益總額			
		249,864	226,920

董事：

郭炳江

郭炳聯

母公司財務狀況表

於二〇一〇年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2010	2009
非流動資產			
附屬公司	12	30,074	30,074
流動資產			
應收賬項、預付款項及其他	19	7	7
應收附屬公司往來款	20	79,247	78,231
		79,254	78,238
流動負債			
銀行及其他借項	23	(3)	(23)
業務及其他應付賬項	24	(20)	(20)
		(23)	(43)
流動資產淨值		79,231	78,195
資產淨值		109,305	108,269
資本及儲備			
股本	28	1,285	1,282
資本溢價及儲備金	30	108,020	106,987
股東權益		109,305	108,269

綜合現金流量表

截至二〇一〇年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2010	2009
經營業務			
營運產生之現金流入	31a	9,340	11,432
支付香港利得稅		(1,306)	(2,164)
支付香港以外所得稅		(80)	(87)
經營業務之現金流入淨額		7,954	9,181
投資活動			
收購附屬公司	31b	—	(273)
收購聯營公司		(5)	(3)
收購其他金融資產		(1,071)	(568)
聯營公司及共同控制公司(借款)/還款淨額		(668)	3,127
固定資產添置		(2,778)	(6,248)
投資物業添置		(5,940)	(1,550)
支付電訊牌照費		(101)	(76)
出售投資物業所得		3,100	59
出售共同控制公司所得		—	8
出售其他金融資產所得		464	1,387
出售固定資產所得		5	7
投資項目利息收入		116	54
上市公司投資股息收入		94	212
非上市公司投資股息收入		4	3
聯營公司及共同控制公司股息收入		2,159	1,491
償還貸款及借項		343	481
投資活動之現金支出淨額		(4,278)	(1,889)
融資活動			
銀行及其他借項		9,179	11,744
償還銀行及其他借項		(6,010)	(10,239)
抵押銀行存款減少/(增加)		49	(57)
利息支付		(811)	(1,017)
利息收入		31	94
收購附屬公司的另加權益		(75)	(88)
回購附屬公司股份支付		(77)	(196)
非控股權益資金投入增加		83	343
支付股東股息		(5,867)	(6,410)
支付非控股權益股息		(76)	(155)
融資活動之現金支出淨額		(3,574)	(5,981)
現金及現金等值項目增加		102	1,311
期初結存之現金及現金等值項目		7,649	6,384
換算外匯匯率轉變之影響		21	(46)
期末結存之現金及現金等值項目	31c	7,772	7,649

綜合權益變動表

截至二〇一〇年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔						非控股		
	股本	資本溢價	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	總額
於二〇〇八年七月一日	1,282	35,782	757	1,360	3,335	176,734	219,250	4,807	224,057
本年度溢利	—	—	—	—	—	10,356	10,356	207	10,563
本年度其他全面支出	—	—	—	(815)	(113)	—	(928)	(14)	(942)
本年度全面收益總額	—	—	—	(815)	(113)	10,356	9,428	193	9,621
附屬公司回購其股份引致 之資本儲備撥入	—	—	4	—	—	(4)	—	—	—
已派中期股息	—	—	—	—	—	(2,051)	(2,051)	—	(2,051)
已派末期股息	—	—	—	—	—	(4,359)	(4,359)	—	(4,359)
收購附屬公司的另加權益 而調整	—	—	—	—	—	—	—	(250)	(250)
因出售附屬公司而確認	—	—	—	—	—	—	—	2	2
非控股權益資本貢獻	—	—	—	—	—	—	—	55	55
支付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	(155)	(155)
於二〇〇九年六月三十日及 於二〇〇九年七月一日	1,282	35,782	761	545	3,222	180,676	222,268	4,652	226,920
本年度溢利	—	—	—	—	—	28,043	28,043	598	28,641
本年度其他全面收益/ (支出)	—	—	(2)	220	437	—	655	2	657
本年度全面收益總額	—	—	(2)	220	437	28,043	28,698	600	29,298
發行股票減支出後淨額	3	669	—	—	—	—	672	—	672
附屬公司回購其股份引致 之資本儲備撥入	—	—	1	—	—	(1)	—	—	—
已派中期股息	—	—	—	—	—	(2,180)	(2,180)	—	(2,180)
已派末期股息	—	—	—	—	—	(4,359)	(4,359)	—	(4,359)
收購附屬公司的另加權益 而調整	—	—	(21)	—	—	—	(21)	(124)	(145)
償還非控股權益資本貢獻	—	—	—	—	—	—	—	(266)	(266)
支付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	(76)	(76)
於二〇一〇年六月三十日	1,285	36,451	739	765	3,659	202,179	245,078	4,786	249,864

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1 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。

在本會計年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(在下文統稱「新香港財務報告準則」)。該等詮釋適用於本集團由二〇〇九年七月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則(修訂本)	2008年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則(修訂本)	2009年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	呈報財務報表
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	清盤產生之可認沽金融工具及責任
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付—歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	客戶資產轉移

¹ 修訂本於2009年1月1日或2009年7月1日或以後開始之會計期間生效(如適用)

香港會計準則第1號(經修訂)引入多項詞彙變動(包括經修訂綜合財務報表之標題)，並導致多項呈列及披露方式變更。於經修訂準則下，資產負債表則改稱為「財務狀況表」，現金流量表的英文名稱由「Cash Flow Statement」改稱為「Statement of Cash Flows」。所有來自非關股東所產生之交易的收入及支出呈報於「收益表」和「全面收益表」之中，及其總額轉撥至「權益變動表」內，而所有來自有關股東之權益變動則呈報於「權益變動表」內。

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入多項有關業務合併的會計處理方法將影響商譽確認之數額及於收購期內及未來呈報之業績。香港會計準則第27號(經修訂)規定若母公司於子公司的擁有權益改變，但並無導致失去子公司的控制權則須以權益交易入賬。

香港財務報告準則第8號是一項披露準則，此準則要求定義經營分部須與內部為分部間分配資源及評估業績而報告之財務信息採用相同劃分分部的基準。前香港會計準則第14號「分類報告」規定採用風險與回報方法劃分兩組分部(業務及地區)。這導致本集團須重新界定可報告分部(參見說明2)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

a. 編製基準(續)

2008年頒佈之香港財務報告準則之改進包括香港會計準則第40號之修訂本，規定興建中的投資物業被分類為投資物業及在公平價值能夠作出可靠計量時以公平價值計量。在此修訂之前，本集團只將興建中投資物業的土地部分以公平價值計量列賬於投資物業內及其任何收益或虧損確認為損益，而其發展成本部分則以成本價計量列賬於固定資產內，直至興建完工後發展成本與土地部分一起以公平價值列賬。本集團已根據修訂本於2009年7月1日起將興建中投資物業的發展成本重新分類列賬於投資物業內。此修訂於生效之後始適用，過往期間之比較數字並未予以重列。

採納上述香港會計師公會之新香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	2009年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股權之分類 ⁵
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者的額外豁免 ⁶
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免 ⁸
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團用現金結算以股份支付之交易 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁸

² 修訂本於2010年1月1日或以後開始之會計期間生效

³ 於2010年7月1日及2011年1月1日或以後開始之會計期間生效，如適用

⁴ 於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於2010年2月1日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於2010年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁷ 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁸ 於2010年7月1日或以後開始之會計期間生效

本集團預期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. 主要會計政策(續)

b. 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(f)及1(g)之政策將集團所佔聯營公司及共同控制公司之權益計算在內。所採納之聯營公司及共同控制公司賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。本年度購入或售出之附屬公司、聯營公司及共同控制公司業績，以收購日起及至出售日止，計入綜合收益表內。所有有關集團內部間之重大交易及結餘均在綜合賬內剔除。本集團與聯營公司及共同控制公司之間的交易所得的未實現利潤及虧損，於聯營及共同控制公司所佔權益部分在綜合賬內剔除。

本集團之附屬公司擁有權權益變動而不導致本集團失去對附屬公司控制權則須以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益賬面值會作出調整以反映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。

c. 收入

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

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

(ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入，在租約期內以直線法確認。

(iii) 酒店經營

酒店經營之收入，在提供服務時確認。

(iv) 利息收入

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

d. 收入之確認(續)

(v) 建築收入

建築工程收入是根據完工程度來確認。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。

(ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

(x) 百貨公司

自購貨物銷售收入，特許專櫃銷售及寄銷貨物銷售佣金收入於貨物風險及權益轉移時確認。

(xi) 貨櫃處理及貨運服務提供

貨櫃處理及貨運服務之收入，在提供服務時確認。

(xii) 其他收入

其他收入包括物業管理、停車場管理及保險之收入，在提供服務時確認。

e. 附屬公司

附屬公司是指本公司直接或間接可控制董事局超過一半投票權，或其董事局組成由集團控制之公司。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司財務報表內。

f. 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儲備減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

g. 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儲備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，在交易相關的經濟利益可能流入或流出本集團時，均於收益表內確認。

h. 無形資產

(i) 電訊牌照

流動通訊傳送者牌照，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，列為無形資產。獲頒第三代流動通訊服務牌照(「3G牌照」)，全球流動通訊系統牌照(「GSM牌照」)及個人通訊服務牌照(「PCS牌照」)續牌後，所產生之成本(即十五年牌照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將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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

h. 無形資產(續)

(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之日，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。

i. 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計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，具固定或可釐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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

i. 金融資產、金融負債及股本權益(續)

(iv) 可供出售投資項目

可供出售投資項目乃指定或並未分類為其他類別之非衍生工具。在初始確認後的每個年結日，可供出售投資項目乃按市場價格釐定之公平價值入賬。而當中公平價值的變動乃於其他全面收益中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止。屆時先前於權益賬內確認的累計收益或虧損均從權益賬內剔除並計入損益。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其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。

由本集團發行之金融負債及股本權益工具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。金融負債乃採用有效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。

j. 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經確認並計入損益。

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動或現金流量進行評估，並作記錄。

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

外匯掉期的公平價值是以和合約到期日相配的市場遠期匯率及市場利率衍生收益曲線計量。

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

k. 物業

(i) 投資物業

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

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

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

(ii) 酒店物業

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

(iii) 供出售待發展/發展中物業

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

(iv) 已建成樓宇存貨

在年結日未售出之已建成樓宇是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

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

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

(v) 其他物業

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

l. 折舊

(i) 酒店物業

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

(ii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

(iii) 網絡設備

網絡設備包括數碼流動無線電話及本地多點分佈服務網絡及發射站設備及資產，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。

(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。

m. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後初始確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算或當1(j)列出的公平價值對沖適用時以公平價值量度。

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

n. 存貨

物料主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，以按加權平均法計算的成本值及可變現淨值之較低者入賬。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

o. 外幣換算

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

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

p. 遞延稅項

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

對附屬公司、聯營公司和共同控制的投資產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制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。

q. 撥備

如本集團被要求履行現有的責任而可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。

r. 分部報告

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

s. 退休福利

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料

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

(a) 分部收入及業績

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

截至二〇一〇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	12,481	5,447	911	491	13,392	5,938
中國內地	110	38	1,525	640	1,635	678
	12,591	5,485	2,436	1,131	15,027	6,616
物業租賃						
香港	8,057	6,061	1,809	1,471	9,866	7,532
中國內地	726	498	—	—	726	498
新加坡	—	—	490	284	490	284
	8,783	6,559	2,299	1,755	11,082	8,314
酒店經營	1,409	238	496	135	1,905	373
電訊	3,957	327	—	—	3,957	327
其他業務	6,471	1,475	2,843	183	9,314	1,658
	33,211	14,084	8,074	3,204	41,285	17,288
其他收益		663		—		663
未分配的行政費用		(905)		—		(905)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		13,842		3,204		17,046
投資物業之公平價值增加		16,469		3,360		19,829
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		30,311		6,564		36,875
淨財務支出		(639)		(221)		(860)
稅前溢利		29,672		6,343		36,015
稅項						
— 集團		(5,896)		—		(5,896)
— 聯營公司		—		(33)		(33)
— 共同控制公司		—		(1,445)		(1,445)
本年度溢利		23,776		4,865		28,641

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)

截至二〇〇九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	15,171	6,660	1,279	323	16,450	6,983
中國內地	366	111	177	19	543	130
	15,537	6,771	1,456	342	16,993	7,113
物業租賃						
香港	7,509	5,597	1,630	1,252	9,139	6,849
中國內地	624	422	—	—	624	422
	8,133	6,019	1,630	1,252	9,763	7,271
酒店經營	1,162	179	465	116	1,627	295
電訊	3,703	115	—	—	3,703	115
其他業務	5,699	1,403	2,784	240	8,483	1,643
	34,234	14,487	6,335	1,950	40,569	16,437
其他收益		316		—		316
未分配的行政費用		(820)		—		(820)
未計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		13,983		1,950		15,933
投資物業之公平價值 (減少)/增加		(2,654)		326		(2,328)
已計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		11,329		2,276		13,605
淨財務支出		(508)		(217)		(725)
稅前溢利		10,821		2,059		12,880
稅項						
— 集團		(1,885)		—		(1,885)
— 聯營公司		—		(21)		(21)
— 共同控制公司		—		(411)		(411)
本年度溢利		8,936		1,627		10,563

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、收費道路管理、物流業務、建築、按揭及其他貸款融資、互聯網基建、輔強服務、百貨公司及貨櫃與貨運服務的收入及利潤。

其他收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按經營分部分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	資產總值	負債總值
於二〇一〇年六月三十日				
物業發展				
香港	76,911	3,100	80,011	(13,297)
中國內地	18,680	2,804	21,484	(5,397)
新加坡	—	388	388	—
	95,591	6,292	101,883	(18,694)
物業投資				
香港	152,725	17,480	170,205	(2,140)
中國內地	33,564	1,588	35,152	(1,335)
新加坡	—	3,305	3,305	—
	186,289	22,373	208,662	(3,475)
酒店經營	10,119	1,249	11,368	(144)
電訊	3,367	—	3,367	(1,996)
其他業務	8,231	2,567	10,798	(2,971)
	303,597	32,481	336,078	(27,280)
銀行結存及存款			8,204	—
其他金融資產			4,404	—
銀行及其他借項			—	(45,388)
未分配的公司資產/(負債)			2,915	(1,798)
稅項			—	(5,266)
遞延稅項			—	(22,005)
資產/(負債)總額			351,601	(101,737)
於二〇〇九年六月三十日				
物業發展				
香港	66,128	3,144	69,272	(6,460)
中國內地	11,927	2,442	14,369	(1,903)
新加坡	—	377	377	—
	78,055	5,963	84,018	(8,363)
物業投資				
香港	146,548	15,938	162,486	(2,579)
中國內地	25,123	720	25,843	(1,114)
新加坡	—	2,580	2,580	—
	171,671	19,238	190,909	(3,693)
酒店經營	4,722	1,316	6,038	(126)
電訊	3,033	—	3,033	(1,675)
其他業務	8,866	2,325	11,191	(2,801)
	266,347	28,842	295,189	(16,658)
銀行結存及存款			8,143	—
其他金融資產			3,555	—
銀行及其他借項			—	(42,025)
未分配的公司資產/(負債)			2,928	(1,503)
稅項			—	(3,990)
遞延稅項			—	(18,719)
資產/(負債)總額			309,815	(82,895)

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	
	2010	2009	2010	2009
供出售之物業發展	9	9	13,567	3,062
供租賃之物業投資	—	—	6,110	7,544
酒店經營	156	153	2,153	87
電訊	560	514	569	467
其他業務	526	570	109	499
未分配的公司資產	27	27	8	70
	1,278	1,273	22,516	11,729

除了以上分部資產增加外，於二〇〇九年本集團亦有收購附屬公司之權益見賬項說明第31(b)。

(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：

	2010	2009
香港	32,064	32,930
中國內地	926	1,061
其他	221	243
	33,211	34,234

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2010			2009		
	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	170,884	24,396	195,280	158,720	22,724	181,444
中國內地	34,177	4,392	38,569	26,035	3,161	29,196
新加坡	—	3,693	3,693	—	2,957	2,957
其他	122	—	122	97	—	97
	205,183	32,481	237,664	184,852	28,842	213,694
應收放款			346			465
其他金融資產			3,554			2,953
非流動資產總額			241,564			217,112

賬項說明

(以港幣百萬元計)

3 淨財務支出

	2010	2009
利息支出		
銀行借款及透支	489	682
須於五年內全數償還之其他借項	53	97
不須於五年內全數償還之其他借項	275	255
	817	1,034
名義非現金利息	86	82
減：撥作資本性支出之金額	(233)	(514)
	670	602
銀行存款之利息收入	(31)	(94)
	639	508

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎0.67%至7.56%(二〇〇九：1.08%至7.56%)予以資本化。

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

4 稅前溢利

	2010	2009
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	6,616	8,218
其他存貨銷售成本	495	435
可供出售投資項目之減值撥備	—	232
酒店物業折舊及攤銷	138	136
其他物業、機器及設備折舊	814	813
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	326	324
商譽減值撥備	—	34
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	934	900
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,774	3,479
核數師酬金	14	14
出售固定資產之虧損	10	2
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	—	13
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	—	148
及計入：		
股息收入：		
上市投資	94	212
非上市投資	4	3
利息收入：		
上市債務證券	102	91
非上市債務證券	6	—
出售可供出售投資項目溢利	88	319
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	59	—
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	25	—

賬項說明

(以港幣百萬元計)

5 董事酬金及五名最高薪酬人員

於本年度付予及應付本公司董事酬金總額如下：

董事姓名	薪金、津貼 袍金 及實物利益		酌情花紅	退休福利 計劃供款	2010	2009
	酬金總額				酬金總額	
執行董事						
郭炳江	0.14	1.72	0.13	0.16	2.15	2.06
郭炳聯	0.25	1.77	0.13	0.16	2.31	2.23
陳啓銘	0.10	2.80	0.21	0.26	3.37	3.22
陳鉅源	0.13	3.81	6.28	0.35	10.57	10.25
鄺 準	0.10	2.20	2.10	—	4.40	3.96
黃植榮	0.10	9.43	5.04	0.66	15.23	13.84
陳國威	0.10	5.30	3.51	0.01	8.92	—
非執行董事						
鄺肖卿	0.12	—	—	—	0.12	0.12
郭炳湘	0.13	—	—	—	0.13	0.13
李兆基	0.11	—	—	—	0.11	0.11
胡寶星	0.10	—	—	—	0.10	0.10
關卓然	0.15	—	—	—	0.15	0.15
盧超駿	0.15	—	—	—	0.15	0.15
黃奕鑑(說明a)	0.29	3.77	12.00	0.29	16.35	9.41
獨立非執行董事						
葉迪奇	0.35	—	—	—	0.35	0.35
王于漸	0.22	—	—	—	0.22	0.21
李家祥	0.57	—	—	—	0.57	0.51
馮國綸	0.04	—	—	—	0.04	—
以往董事						
張建東	0.14	—	—	—	0.14	0.34
鍾士元	—	—	—	—	—	0.09
二〇一〇年總額	3.29	30.80	29.40	1.89	65.38	47.23
二〇〇九年總額	3.41	27.33	14.37	2.12		

說明：

(a) 黃奕鑑先生於二〇一〇年一月一日不再擔任公司執行董事的職位，同日轉任非執行董事。

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(續)

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(二〇〇九：三名)。至於付予其餘二名(二〇〇九：二名)人員之酬金詳情如下：

	2010	2009
薪金、津貼及實物利益	13.84	13.50
酌情花紅	5.94	7.08
退休福利計劃供款	1.02	0.99
	20.80	21.57

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍			
港幣百萬元	港幣百萬元	僱員人數	僱員人數
8.5	— 9.0	—	1
10.0	— 10.5	1	—
10.5	— 11.0	1	—
12.5	— 13.0	—	1
		2	2

6 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(強積金計劃)。這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一億九千萬元(二〇〇九：港幣一億八千萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇〇九：港幣二百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

7 稅項

	2010	2009
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	1,986	1,949
往年準備之低估	6	29
	1,992	1,978
香港以外稅項	668	91
	2,660	2,069
遞延稅項計入／(扣減)		
投資物業之公平價值變動	3,730	(427)
出售投資物業變現之稅項	(718)	—
其他暫時差異之產生及回撥	224	243
	3,236	(184)
	5,896	1,885

- (a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇〇九:16.5%)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:

	2010	2009
未計入所佔聯營公司及共同控制公司業績前之稅前溢利	29,672	10,821
按香港利得稅稅率16.5%(二〇〇九:16.5%)計算之稅項	4,896	1,785
稅率改變及香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	991	37
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	65	80
使用／確認前期未被確認的稅項虧損	(37)	(34)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	(3)	37
其他	(16)	(20)
稅項支出	5,896	1,885

- (c) 本集團部分附屬公司有關若干年前的稅務評估仍未取得有關稅務機構的同意。管理層進行估算時已考慮最佳專業意見，為本集團作出適當撥備。基於這些未達協議的稅項最終與撥備可能有所不同，本集團或須再作適當撥備或回撥。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

8 股息

	2010	2009
年內派發已確認的股息：		
二〇一〇年中期股息每股港幣八角五仙以二十五億六千四百萬股計 (二〇〇九年：每股港幣八角以二十五億六千四百萬股計)	2,180	2,051
二〇〇九年末期股息每股港幣一元七角以二十五億六千四百萬股計 (二〇〇九年：二〇〇八年末期股息每股港幣一元七角以二十五億六千四百萬股計)	4,359	4,359
	6,539	6,410
建議派發末期股息每股港幣一元八角五仙以二十五億七千萬股計 (二〇〇九年：每股港幣一元七角以二十五億六千四百萬股計)	4,755	4,359

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二百八十億四千三百萬元(二〇〇九年：港幣一百零三億五千六百萬元)計算及按年內已發行加權平均股數二十五億六千五百二十四萬零四十股(二〇〇九年：二十五億六千四百三十三萬三千三百六十二股)計算。

由於沒有任何潛在的普通股，截至二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年六月三十日止年內並無被攤薄後的每股溢利需要呈報。

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業公平價值變動的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百三十八億八千三百萬元(二〇〇九年：港幣一百二十四億一千五百萬元)來計算每股基本溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	2010	2009
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	28,043	10,356
投資物業之公平價值(增加)／減少	(16,469)	2,654
相應遞延稅項計入／(扣減)之影響	3,730	(427)
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	805	53
出售共同控制公司扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現虧損	—	(8)
所佔聯營公司及共同控制公司扣除遞延稅項後之投資物業公平價值增加	(2,489)	(187)
	(14,423)	2,085
非控股權益	263	(26)
	(14,160)	2,059
公司股東應佔基礎溢利	13,883	12,415

賬項說明

(以港幣百萬元計)

10 投資物業

本集團

(a) 本年度變動情況

	已完成	發展中	總值
估值			
於二〇〇八年七月一日	131,424	27,869	159,293
收購附屬公司所得	292	—	292
添置	917	1,211	2,128
落成後轉撥	3,610	(3,610)	—
撥自			
—發展中物業	2,108	—	2,108
—供出售物業	234	—	234
—收購物業按金	—	100	100
出售	(31)	—	(31)
撥往			
—供出售物業	(8)	(774)	(782)
—其他物業	(2,038)	—	(2,038)
匯兌差額	(22)	(35)	(57)
公平價值之減少	(1,189)	(1,465)	(2,654)
於二〇〇九年六月三十日及七月一日	135,297	23,296	158,593
添置	548	5,562	6,110
落成後轉撥	12,848	(12,848)	—
撥自			
—發展中物業	—	6,708	6,708
—供出售物業	—	126	126
—收購物業按金	14	—	14
出售	(2,897)	—	(2,897)
撥往			
—供出售物業	(52)	(1,347)	(1,399)
—其他物業	(31)	—	(31)
—其他固定資產	—	(1)	(1)
匯兌差額	127	182	309
公平價值之增加	10,436	6,033	16,469
於二〇一〇年六月三十日	156,290	27,711	184,001

賬項說明

(以港幣百萬元計)

10 投資物業(續)

(b) 以上物業之估值包括：

	2010	2009
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)	24,017	22,353
中期契約(少於五十年但不少於十年)	127,625	114,996
持有之香港以外物業		
長期契約(不少於五十年)	1,120	993
中期契約(少於五十年但不少於十年)	31,239	20,251
	184,001	158,593

(c) 投資物業重估

本集團投資物業已於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年六月三十日由卓德萊坊測計師行有限公司(獨立專業測量師)以市值為準則作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

(d) 本年度本集團出售投資物業利潤為港幣二億零三百萬元(二〇〇九年：港幣二千八百萬元)。

(e) 本年度投資物業租金收入及直接經營成本分別為港幣八十四億二千一百萬元(二〇〇九年：港幣七十七億六千五百萬元)及港幣二十億八千七百萬元(二〇〇九年：港幣十九億八千萬元)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

11 固定資產

	酒店物業	發展中物業	其他物業	網絡設備	其他 固定資產	總值
本集團						
(a) 本年度變動情況						
成本						
於二〇〇八年七月一日	4,011	8,906	2,723	3,392	2,526	21,558
收購附屬公司所得	—	—	—	—	109	109
添置	46	5,124	85	368	531	6,154
落成後轉撥	1,896	(1,896)	—	—	—	—
撥自						
— 投資物業	—	—	2,038	—	—	2,038
— 收購土地按金	—	97	—	—	—	97
出售	(1)	—	—	(94)	(112)	(207)
撥往						
— 供出售物業	—	(27)	—	—	—	(27)
— 投資物業	—	(2,108)	—	—	—	(2,108)
匯兌差額	—	(10)	—	—	—	(10)
於二〇〇九年六月三十日及 七月一日	5,952	10,086	4,846	3,666	3,054	27,604
添置	49	2,111	28	464	202	2,854
落成後轉撥	1,598	(1,598)	—	—	—	—
撥自						
— 投資物業	—	—	31	—	—	31
— 發展中投資物業	—	—	—	—	1	1
出售	(1)	—	—	(192)	(68)	(261)
撥往投資物業	—	(6,708)	—	—	—	(6,708)
匯兌差額	—	—	—	—	3	3
於二〇一〇年六月三十日	7,598	3,891	4,905	3,938	3,192	23,524
累積折舊						
於二〇〇八年七月一日	1,235	—	952	1,677	1,377	5,241
年度折舊	136	—	106	383	324	949
出售	(1)	—	—	(91)	(106)	(198)
於二〇〇九年六月三十日及 七月一日	1,370	—	1,058	1,969	1,595	5,992
年度折舊	138	—	104	422	288	952
出售	—	—	—	(180)	(65)	(245)
於二〇一〇年六月三十日	1,508	—	1,162	2,211	1,818	6,699
二〇一〇年六月三十日 賬面淨值	6,090	3,891	3,743	1,727	1,374	16,825
二〇〇九年六月三十日 賬面淨值	4,582	10,086	3,788	1,697	1,459	21,612

賬項說明

(以港幣百萬元計)

11 固定資產(續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

	2010	2009
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)		
酒店物業	784	767
發展中物業	—	15
其他物業	2,306	2,374
	3,090	3,156
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	3,695	3,814
發展中物業	3,730	5,342
其他物業	1,389	1,366
	8,814	10,522
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	1,611	—
發展中物業	161	4,728
其他物業	48	50
	1,820	4,778
	13,724	18,456

12 附屬公司

本公司

	2010	2009
非上市公司股份，成本值	30,074	30,074

各主要附屬公司資料載列於第175頁至第179頁。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

13 聯營公司

本集團

	2010	2009
非上市公司股份，成本值減減值撥備	36	31
香港上市公司股份，成本值	585	585
所佔收購後儲備	2,224	2,179
	2,845	2,795
應收聯營公司往來款	255	255
	3,100	3,050
香港上市公司股票市值	2,945	2,703

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：

	2010	2009
非流動資產	3,757	3,730
流動資產	1,353	1,512
流動負債	(675)	(794)
非流動負債	(1,590)	(1,653)
資產淨值	2,845	2,795
收入	2,454	2,309
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	22	(11)
本年度溢利	228	215

各主要聯營公司資料載列於第182頁。

14 共同控制公司

本集團

	2010	2009
非上市公司股份，成本值減減值撥備	311	725
所佔收購後儲備	18,971	15,736
	19,282	16,461
應收共同控制公司往來款	10,099	9,331
	29,381	25,792

賬項說明

(以港幣百萬元計)

14 共同控制公司(續)

除按市場利率計息款項港幣三十一億八千八百萬元(二〇〇九年：港幣二十五億九千三百萬元)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：

	2010	2009
非流動資產	48,622	45,818
流動資產	13,131	15,578
流動負債	(8,250)	(5,848)
非流動負債	(34,221)	(39,087)
資產淨值	19,282	16,461
收入	5,620	4,026
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	2,467	198
本年度溢利	4,637	1,412

各主要共同控制公司資料載列於第180頁至第181頁。

15 應收放款

本集團

	2010	2009
應收放款	371	511
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(25)	(46)
	346	465

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

於二〇一〇年六月三十日，百分之五(二〇〇九年：百分之五)應收放款已逾期但並無減值。其中百份之九十八(二〇〇九：百分之九十六)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。於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

16 其他金融資產

本集團

	2010	2009
持有至到期日債務證券		
海外上市債務證券	348	354
非上市債務證券	80	—
	428	354
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	891	561
香港上市債務證券	52	46
非上市債務證券	41	8
	984	615
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	554	534
香港上市股本證券	1,180	1,045
非上市股本證券	408	405
	2,142	1,984
	3,554	2,953
上市證券市值		
海外上市	1,798	1,458
香港上市	1,232	1,091
	3,030	2,549

17 無形資產

本集團

	經營權資產	商譽	電訊牌照	總數
於二〇〇八年七月一日	4,366	35	570	4,971
添置	—	34	—	34
減值撥備	—	(34)	—	(34)
攤銷	(259)	—	(65)	(324)
於二〇〇九年六月三十日及七月一日	4,107	35	505	4,647
添置	—	—	36	36
攤銷	(259)	—	(67)	(326)
於二〇一〇年六月三十日	3,848	35	474	4,357

賬項說明

(以港幣百萬元計)

17 無形資產(續)

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減累計攤銷及減值撥備。

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減累計攤銷及減值撥備。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

	2010	2009
供出售待發展物業	28,890	19,812
供出售發展中物業	42,489	39,297
供出售已建成樓宇存貨	13,544	9,238
	84,923	68,347

19 應收賬項、預付款項及其他

說明	2010		2009	
	本集團	本公司	本集團	本公司
物料	166	—	196	—
應收賬項、按金及預付款項	10,342	7	14,123	7
收購物業按金	4,882	—	562	—
應收顧客合約工程款項	60	—	50	—
短期放款	63	—	287	—
衍生金融工具	547	—	393	—
	16,060	7	15,611	7

買家須按照買賣合約條文而繳交售出物業的作價。出租物業每月租金由租戶預先繳納，而其他貿易應收賬項按有關個別合約繳款條文繳付其賬項。

包括在本集團應收賬項、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣五十二億二千八百萬元(二〇〇九年：港幣一百一十六億六千一百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十二(二〇〇九年：百分之九十五)，六十一至九十天佔百分之二(二〇〇九年：百分之一)，而超過九十天則為百分之六(二〇〇九年：百分之四)。

於二〇一〇年六月三十日，百分之十四(二〇〇九年：百分之七)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之八十五(二〇〇九年：百分之八十五)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項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。於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

19 應收賬項、預付款項及其他(續)

19a. 應收/(付)顧客合約工程款項

本集團

	說明	2010	2009
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		1,499	729
減：進度付款		(1,495)	(687)
		4	42
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	19	60	50
列入流動負債內之應付顧客款項	24	(56)	(8)
		4	42

19b. 衍生金融工具

	說明	2010		2009	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	19 & 24				
— 利率掉期		544	—	391	—
— 貨幣掉期		3	4	2	2
		547	4	393	2
現金流對沖					
— 利率掉期		—	2	—	—

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

	名義本金	
	2010	2009
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
— 一年內	—	250
— 一年至五年	921	521
— 五年後	3,123	2,925
	4,044	3,696
貨幣掉期合約到期日		
— 一年內	—	233
— 一年至五年	452	450
	452	683

定息轉浮息利率掉期合約以香港銀行同業拆息加加權平均差距每年百分之零點四二(二〇〇九年：百分之零點三九)將定息掉換至浮息。掉期合約於年結日以公平價值計算，年內其公平價值之增加為港幣一億五千二百萬元(二〇〇九年：港幣三億一千一百萬元)，連同相應增加同等數額有對沖風險之被對沖借款公平價值一併被確認於收益表內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

19 應收賬項、預付款項及其他(續)

19b. 衍生金融工具(續)

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

	名義本金	
	2010	2009
浮息轉定息利率掉期合約到期日		
一年至五年	100	100

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

20 應收附屬公司往來款

本公司

應收附屬公司往來款是免息及於要求時償還。

21 其他金融資產

本集團

	2010	2009
按公平價值計入損益的金融資產		
香港上市股本證券	514	505
海外上市股本證券	22	97
	536	602
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券(市值：港幣三億一千九百萬元(二〇〇九年：無))	314	—
	850	602

22 銀行結存及存款

本集團

	2010	2009
銀行存款	6,418	6,302
銀行結存及現金	1,786	1,841
	8,204	8,143

銀行存款附有當時市場利率之利息。集團的銀行結存及存款約百分之六十九為港幣(二〇〇九年：百分之五十三)，百分之十七為美元(二〇〇九年：百分之三十四)，百分之十二為人民幣(二〇〇九年：百分之十一)及百分之二為其他貨幣(二〇〇九年：百分之二)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

23 銀行及其他借項

說明	2010		2009	
	本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支	92	3	105	23
一年內須償還之長期銀行及其他借項	11,170	—	2,539	—
	11,262	3	2,644	23

24 業務及其他應付賬項

說明	2010		2009	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	16,089	20	12,757	20
應付顧客合約工程款項	56	—	8	—
應付非控股權益	1,516	—	1,833	—
衍生金融工具	6	—	2	—
	17,667	20	14,600	20

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣十四億八千九百萬元(二〇〇九年：港幣十二億七千萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之五十九(二〇〇九年：百分之六十三)，六十一天至九十天佔百分之二(二〇〇九年：百分之三)，而超過九十天則為百分之三十九(二〇〇九年：百分之三十四)。

25 銀行及其他借項

	2010		2009	
	本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支	92	3	105	23
長期銀行及其他借款	45,296	—	41,920	—
	45,388	3	42,025	23

賬項說明

(以港幣百萬元計)

25 銀行及其他借項(續)

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

	說明	2010	2009
有抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		195	220
一年後及兩年內		225	646
兩年後及五年內		2,646	1,605
五年後		207	724
		3,273	3,195
無抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		10,975	381
一年後及兩年內		5,424	10,045
兩年後及五年內		13,480	16,304
		29,879	26,730
其他無抵押借款，其償還期為			
一年內		—	1,938
一年後及兩年內		2,373	—
兩年後及五年內		3,276	4,533
五年後		6,495	5,524
		12,144	11,995
		45,296	41,920
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	23	(11,170)	(2,539)
		34,126	39,381

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	
	2010	2009	2010	2009
有抵押銀行借款	3,078	2,975	3,078	2,975
無抵押銀行借款	18,904	26,349	18,904	26,349
其他無抵押借款	12,144	10,057	12,711	10,194
	34,126	39,381	34,693	39,518

- (a) 於二〇一〇年六月三十日，本集團訂立以總名義金額由定息轉浮息之利率掉期合約為港幣四十億四千四百萬元(二〇〇九年：港幣三十六億九千六百萬元)，用以對沖於若干定息借款上有關公平價值利率風險(見賬項說明第19b)。此借項及其有關對沖衍生產品於收益表按公平價值入賬。
- (b) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，是以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (c) 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇一九年九月(二〇〇九年：二〇一九年六月)，借款利率適當時作對沖後，於年結日實際利率為每年百分之一點九八(二〇〇九年：百分之一點三四)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

25 銀行及其他借項(續)

(d) 以不同貨幣為單位的借項賬面值如下：

	2010		2009	
	本集團	本公司	本集團	本公司
港幣	35,641	3	33,297	23
美元	3,081	—	3,372	—
新加坡元	—	—	1,448	—
人民幣	6,598	—	3,847	—
其他貨幣	68	—	61	—
	45,388	3	42,025	23

26 遞延稅項

本集團

遞延稅項結餘之賬面值及年度的變動如下：

	加速 稅項折舊	物業重估	稅項虧損	其他	總計
於二〇〇八年七月一日	2,334	17,273	(689)	(15)	18,903
收購附屬公司	10	—	—	—	10
在收益表扣減/(計入)	214	(427)	27	2	(184)
匯兌差額	(1)	(9)	—	—	(10)
於二〇〇九年六月三十日及 二〇〇九年七月一日	2,557	16,837	(662)	(13)	18,719
在收益表扣減	189	3,012	14	21	3,236
匯兌差額	4	46	—	—	50
於二〇一〇年六月三十日	2,750	19,895	(648)	8	22,005

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣三十七億三千二百萬元(二〇〇九年：港幣三十四億二千六百萬元)。其中港幣一百萬元(二〇〇九年：港幣一千一百萬元)之稅項虧損有不同到期日但不超過二〇一〇年(二〇〇九年：二〇一四年)。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

	2010	2009
資產報廢及其他責任	78	55
電訊牌照之合同責任	661	652
	739	707

賬項說明

(以港幣百萬元計)

28 股本

	2010		2009	
	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	2,564	1,282	2,564	1,282
發行股票以代現金股息	6	3	—	—
期末	2,570	1,285	2,564	1,282

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

29 購股權計劃

本公司於二〇〇二年十二月五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於一九九七年十一月二十日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予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。購股權計劃詳情已載列於董事局報告書第100頁至106頁。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，於二〇一〇年六月三十日及二〇〇九年六月三十日再無購股權可授出及沒有購股權尚未行使。

新購股權計劃

新購股權計劃的採納是為了符合上市規則第十七章新修定條文之規定。上年度及本年度並沒有購股權被授出。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

30 資本溢價及儲備金

本公司

	資本溢價	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇〇八年七月一日	35,782	5,281	65,686	106,749
本年度溢利	—	—	6,648	6,648
已派截至二〇〇八年六月三十日之末期股息	—	—	(4,359)	(4,359)
已派本年度中期股息	—	—	(2,051)	(2,051)
於二〇〇九年六月三十日及七月一日	35,782	5,281	65,924	106,987
發行股票之溢價減支出	669	—	—	669
本年度溢利	—	—	6,903	6,903
已派截至二〇〇九年六月三十日末期股息	—	—	(4,359)	(4,359)
已派本年度中期股息	—	—	(2,180)	(2,180)
於二〇一〇年六月三十日	36,451	5,281	66,288	108,020

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

	2010	2009
投資物業公平價值變動前之營業溢利	13,842	13,983
折舊及攤銷	1,278	1,273
商譽減值撥備	—	34
出售投資物業溢利	(203)	(28)
出售固定資產虧損	10	2
出售可供出售投資項目溢利	(88)	(319)
可供出售投資項目減值撥備	—	232
投資項目股息收入	(98)	(215)
利息收入	(168)	(110)
匯兌差額	49	37
營運資金變動前之營業溢利	14,622	14,889
供出售物業(增加)/減少	(2,167)	1,721
供出售待發展物業增加	(13,682)	(3,045)
應收賬項、預付款項及其他賬項增加	(681)	(6,064)
按公平價值計入損益的金融資產減少	66	184
業務及其他應付賬項增加	3,364	1,162
已收取售樓訂金增加	7,818	2,585
營運產生之現金流入	9,340	11,432

賬項說明

(以港幣百萬元計)

31 綜合現金流量表說明(續)

(b) 收購附屬公司及資產

二〇〇八年十二月，本集團增購Kamford Hong Kong Limited(前身為豐企威信停車場有限公司)百分之五十一權益至總權益百分之一百，該公司於香港擁有投資物業。

二〇〇九年六月，本集團以作價港幣一億一千一百萬元向載通國際控股有限公司之全資附屬公司收購珀麗灣客運有限公司百分之一百權益，該公司於香港提供非特許經營權之巴士及渡輪服務。

收購流動現金及資產淨值如下：

	2010 公平價值	2009 公平價值
收購之資產淨值		
投資物業	—	292
固定資產	—	109
應收賬項、預付款項及其他	—	19
銀行結存及現金	—	7
業務及其他應付賬項	—	(17)
稅項	—	(1)
遞延稅項負債	—	(10)
	—	399
減：共同控制公司權益	—	(115)
	—	284
支付作價：		
已付現金	—	280
遞延作價	—	4
	—	284
	2010	2009
收購附屬公司現金流出淨額分析：		
已付現金作價	—	280
收購之銀行結存及現金	—	(7)
	—	273

(c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2010	2009
銀行存款	6,418	6,302
銀行結存及現金	1,786	1,841
銀行透支	(92)	(105)
	8,112	8,038
減：抵押銀行存款	(340)	(389)
	7,772	7,649

賬項說明

(以港幣百萬元計)

32 共同控制資產

本集團

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

	2010	2009
投資物業	8,975	8,596
發展中物業	—	1
供出售發展中物業	184	148
供出售已建成樓宇存貨	143	143
	9,302	8,888
業務及其他應付賬項	197	193
稅項	59	38
遞延稅項	853	786
	1,109	1,017

33 關連人士交易

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

		聯營公司		共同控制公司	
		2010	2009	2010	2009
利息收入	(a)	—	1	98	103
租金收入	(b)	6	6	1	1
租金支出	(b)	—	—	29	29
提供服務之其他收益	(c)	93	129	710	246
貨物購置及服務	(c)	—	—	384	400
資產購置	(d)	490	111	—	—

- (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) 二〇一〇年一月，本集團以作價港幣四億九千萬元向載通國際控股有限公司之全資附屬公司購置百分之五十之發展項目權益(二〇〇九年交易在賬項說明第31(b)中已予披露)。

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：

	2010	2009
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	4,323	10,529
已批准但未簽約	2,841	544
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	2	2
(c) 本集團應佔共同控制公司之資本承擔：		
已簽約但未在賬目中備付	705	772
已批准但未簽約	—	1
(d) 就銀行及財務機構給予聯營公司及共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣三十億三千七百萬元(二〇〇九年：港幣二十八億三千三百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇〇九年：港幣二百萬元)。		

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：

	2010	2009
附屬公司	42,826	38,724
聯營公司	363	363
共同控制公司	2,445	2,470
	45,634	41,557

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：

	2010	2009
一年內	7,445	6,811
一年至五年	9,021	7,787
五年後	1,967	2,182
	18,433	16,780

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

	2010	2009
一年內	637	590
一年至五年	555	394
五年後	266	112
	1,458	1,096

賬項說明

(以港幣百萬元計)

36 資產抵押

於年結日，本集團附屬公司數碼通電訊集團有限公司抵押部分銀行存款總額港幣三億四千萬元(二〇〇九年：港幣三億八千九百萬元)，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。

於年結日，本集團附屬公司抵押若干資產，總賬面淨值約港幣一百六十四億四千一百萬元的資產(其中包括銀行存款港幣六百萬元)(二〇〇九年：港幣七十四億三千六百萬元(其中包括銀行存款港幣八百萬元))用以擔保其銀行借款。

37 重要會計判斷及估算

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

(a) 投資物業公平價值

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

(b) 資產減值

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

(c) 所得稅

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

(d) 遞延稅項資產確認

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

37 重要會計判斷及估算(續)

(e) 可使用年期評估

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

(f) 金融工具之公平價值

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

38 金融風險管理

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

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

(a) 外匯風險

因本集團的資產及業務現金流量及借貸大部分以港幣為主，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國貨幣借款作為投資項目的融資。中國內地及新加坡的附屬公司，聯營公司及共同控制公司的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於權益變動中。

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

於二〇一〇年六月三十日，港幣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／減少約港幣四千八百萬元(二〇〇九年：港幣六千九百萬元)。權益總額將減少／增加港幣一億七千三百萬元(二〇〇九年：港幣九千七百萬元)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

38 金融風險管理(續)

(b) 利率風險

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

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

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

於二〇一〇年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加／減少一百個點子，年度內稅前溢利將減少／增加約港幣二億九千七百萬元(二〇〇九年：港幣二億六千五百萬元)。權益總額將分別減少／增加約港幣四千六百萬元及港幣五千五百萬元(二〇〇九年：分別為港幣三千四百萬元及港幣三千六百萬元)。

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。二〇〇九年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，本集團會密切監察所有對是項投資價值有所影響的價格動向及市場環境之轉變來管理風險。

於二〇一〇年六月三十日，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／減少約港幣五千萬及港幣二億七千一百萬元(二〇〇九年：分別為港幣五千一百萬元及港幣二億一千九百萬元)。

(d) 信貸風險

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

本集團的業務客戶主要來自本集團所發展的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，最大的風險為列於財務報表上已扣除減值撥備各項金融資產賬面值。除賬項說明第34項所述由公司作出的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大風險之其他擔保。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

38 財務風險管理(續)

(e) 流動資金風險

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

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

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

於二〇〇九年六月三十日	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	12,757	12,760	8,047	1,211	3,377	125
應付非控股權益	24	1,833	1,833	1,269	—	564	—
銀行及其他借項	23 & 25	42,025	44,888	3,284	11,272	23,629	6,703
其他長期負債	27	707	1,143	—	96	405	642
衍生金融工具	19b	2	4	2	(2)	—	4
		57,324	60,628	12,602	12,577	27,975	7,474

(f) 公平價值

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

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

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

附帶不同利率並參考市場變化後重新定價之應收按揭放款，其賬面值與公平價值相若。

財務報表內之其他金融資產及負債的賬面值與其公平價值並無重大差異。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

38 財務風險管理(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。

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

根據香港財務報告準則第7號之修訂本所載的過渡性條文毋須提供比較數字。

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結存及存款。股東權益包括綜合財務狀況表所列之股本，資本溢價及公司股東應佔儲備。為維持或調整資本結構，本集團將調節派息，發行新股，籌集新債項融資或出售資產以減低負債。

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2010	2009
抵押銀行借款	3,273	3,195
無抵押銀行及其他借款	42,115	38,830
總借款	45,388	42,025
減：銀行結存及存款	(8,204)	(8,143)
淨債項	37,184	33,882
股東權益	245,078	222,268
淨債項與股東權益比率	15.2%	15.2%

40 賬項通過

本年報第126頁至第182頁所載之賬項經於二〇一〇年九月二十日由董事局通過。

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二〇一〇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		已發行普通股
		持有之應佔總 股本權益(%)	業務	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	84.63	資訊科技基建及投資互聯網服務	203,148,383
數碼通電訊集團有限公司(在香港上市)	3	65.59	電訊系統經營	52,567,243
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	10,200,000
恒安工程有限公司		100	消防及機械工程	50,000
安輝機械工程有限公司		100	機械租賃	100,000
康業服務有限公司		100	物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司	6	100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註11) 9,999,998
新城市服務式住宅管理有限公司		100	豪華寓所管理	200
萊利國際有限公司		100	酒店管理	2
Able Smart Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
和光有限公司		100	地產投資	1
Additech Ltd.	1	100	地產投資	1美元
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	1美元
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Artsland Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Barnard Enterprises Limited	1	75	地產投資	100美元
濱堤有限公司		100	地產發展	10,000,000
		100		(註10) 400,000
Beauty Marble Investment Limited		100	地產投資	2
北京新東安有限公司	5a	100	地產投資	129,000,000美元*
Best Winners Limited	1	100	地產投資	1美元
Biliboss Ltd.	1	100	地產投資	1美元
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11) 39,999,998

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔總		已發行普通股
		股本權益(%)	業務	股本面值/ 註冊資本* (港幣)
Buratto Limited	1	100	地產投資	1美元
紀忠有限公司		100	地產發展	1
Cheerlord Investment Ltd.	1	100	地產投資	1美元
成都忠捷置業有限公司	5b	91	地產發展	213,000,000人民幣*
City Lion Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
兆盛有限公司		100	地產發展及投資	2
Cranejoy Limited		100	地產發展	350,000,000
Dartfield Development Limited		100	地產發展	2
Dictado Company Limited		100	地產投資	200
Dipende Limited	1	100	地產投資	1美元
Entero Company Limited	8	100	地產投資	200
Even Decade Limited	1	100	地產投資	1美元
Ever Channel Limited		100	地產投資	2
冠豪房地產(蘇州)有限公司	5b	90	地產發展及投資	1,800,000,000人民幣*
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	1美元
Excellent Chance Limited	1	100	地產投資	1美元
First Gain Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Firstmax Limited		100	地產投資	2
Fit Sharp Limited	1	100	地產投資	1美元
Forever Glory Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Fortin International Limited	1	100	地產發展及投資	1美元
福愉有限公司		100	地產投資	2
Fortune Wind Investments Limited	1	100	地產發展	1美元
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	34,000,000美元*
佛山市新升房地產開發有限公司	5c	80	地產發展	70,000,000美元*
佛山市新鋒房地產開發有限公司	5c	80	地產發展	95,000,000美元*
佛山市新晉房地產開發有限公司	5c	80	地產發展	70,000,000美元*
東莞創紀房地產開發有限公司	5a	100	地產發展	60,000,000美元*
Full Market Limited		100	地產投資	2
Gainhouse Estates Limited	1	100	地產發展	1美元
其異有限公司		100	地產投資	2
合維有限公司		100	地產發展	1
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註11) 999,998
忠域有限公司		100	地產投資	1
廣州九龍湖房地產開發有限公司	5c	60	地產發展	604,965,400*

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔總		已發行普通股
		股本權益(%)	業務	股本面值/ 註冊資本* (港幣)
廣州市匯信房地產開發有限公司	5a	95	地產發展	82,000,000人民幣*
廣州市佳俊房地產開發有限公司	5c	100	地產發展	97,200,000人民幣*
Harbour Vantage Limited		100	地產發展	2
Headmaster Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Hero Town Limited	1	100	地產投資	86,500,001美元
豪維有限公司		100	地產投資	1
海港貨櫃服務有限公司		100	中流作業	40,000,000
Honenberg Limited		100	地產投資	2
香港商用航空中心有限公司		35	商用航空中心	1,000,000
華祥房地產(南京)有限公司	5c	100	地產投資	721,914,400人民幣*
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
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	1美元
景僑有限公司		100	地產發展	2
怡安發展有限公司		100	地產發展	2
冠意有限公司		100	地產發展	3
置堡有限公司	6	100	地產投資	2
Lansmart Limited		100	地產發展	2
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	1美元
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	1美元
Lunalite Company Limited		100	地產投資	2
Manceton Limited		100	地產投資	2
Mighty Choice Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Mindano Limited		100	地產投資	10,000
Mington Limited	1	100	地產發展	1美元
Moscova Company Limited	6	100	地產投資	200
力新清潔有限公司		100	清潔服務	100,000
Obvio Yip Company Limited	6	100	地產發展及投資	15,000,000,000
舉捷有限公司		60	地產投資	10
Pacotilla Company Limited		100	地產投資	200
Partner Sino Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Pawling Limited	1	100	地產投資	1美元
Pioneer Dragon Limited		100	地產發展	2
Profit Richness Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Protasan Limited		100	地產投資	100
Rinnovare Limited	1	100	地產投資	1美元

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔總		已發行普通股
		股本權益(%)	業務	股本面值/ 註冊資本* (港幣)
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70	收費道路經營	10,000
SHKP e-home Limited		100	地產發展	2
上海中環廣場房地產有限公司	5a	80	地產投資	42,000,000美元*
上海萬都國際大酒店有限公司	5c	78.92	地產投資	90,000,000美元*
上海萬都國際大廈有限公司	5c	78.92	地產投資	290,500,000美元*
上海新中匯房地產有限公司	5c	100	地產投資	35,000,000美元*
上海新中楊房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	165,000,000美元*
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
企達有限公司		100	地產發展	1
順立企業有限公司		100	地產投資	2
日騰有限公司		100	地產投資	2
Speed Wise Limited	6	100	地產投資	2
Speedway Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Standard Top Limited		100	地產投資	2
駿球有限公司		100	地產發展	1
Startrack Company Limited		100	地產投資	200
Sun Carol Company Limited		100	地產投資	200
新鴻基發展(中國)有限公司		100	投資控股	20,000,000
上海新陸一房地產有限公司	5c	100	地產投資	214,482,000美元*
上海新陸二房地產有限公司	5c	100	地產投資	65,345,000美元*
新地投資(廣州)有限公司	5c	100	投資控股	90,000,000美元*
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12) 25,000 (註13) 25,000
Sunfez Company Limited		100	地產投資	200
森隆有限公司		100	地產發展	2
日富企業有限公司		100	地產投資	4,000,000
Tainam Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
添財發展有限公司		100	地產投資	2
Tenuta Limited	1	100	地產投資	1美元
Tipro Development Limited		100	地產投資	1,000,000
Tonthai Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1美元
Town Descant Company Limited		100	地產投資	200
交通基建管理有限公司		100	道路管理	70,000,000
登富發展有限公司		100	地產發展及投資	2
Tsi Mai Company Limited		100	地產投資	200
銓光有限公司		100	地產發展	2
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1美元
United Way Investments Limited	4,6	100	商標持有者	1美元 (註11) 83,400美元
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	1美元
Vast Earn Property Corp.	1	100	地產投資	2美元
偉鴻發展有限公司	6	100	投資控股及地產投資	70,000

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔總 股本權益(%)	業務	已發行普通股 股本面值/ 註冊資本* (港幣)
Warrior Company Limited		100	地產投資	300
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Wellden Limited		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
榮隆企業有限公司		100	地產投資	2
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
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. 5%無投票權遞延股。
 11. 可贖回股。
 12. 「A」股。
 13. 「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二〇一〇年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之共同控制公司。

除特別註明外，以下主要共同控制公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔總 股本權益(%)	業務	股份類別/ 註冊股本*
+ Altomatic Limited		50	地產投資	普通股
Brilliant Palace Limited	4	40	投資控股	普通股
#+ Cheerjoy Development Limited		35	地產發展	普通股
# 金彩龍國際有限公司		50	地產發展	普通股
添星發展有限公司		50	地產發展	普通股
+ 永輝混凝土(香港)有限公司		50	混凝土製造	普通股
#+ 翠谷工程有限公司		20	垃圾堆填	普通股
+ 廣州市富景房地產開發有限公司	3	33.3	地產發展	1,993,000,000港幣*
IFC Development Limited	1	50	地產投資	普通股
翠玉地產資源有限公司		25	地產發展及投資	普通股
嘉樂威有限公司		57.52	財務	普通股
# 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司		50	貨倉經營	普通股
+ Newfoundworld Investment Holdings Limited	1	20	投資控股	普通股
#+ Orchard Turn Holdings Pte. Ltd.	2	50	投資控股	普通股
+ Ranny Limited		50	地產投資	普通股
#+ River Trade Terminal Co. Ltd.	1	50	內河貨運碼頭	普通股
# Senica International Limited	4	22.5	投資控股	普通股

主要共同控制公司

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

⁺ 該等公司之賬項並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。

[#] 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

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

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二〇一〇年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之聯營公司。

除特別註明外，以下主要聯營公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

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

⁺ 該等公司之賬項並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。

[#] 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註： 1. 在百慕達註冊成立及在香港經營。

www.shkp.com

