



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

INTERIM REPORT 2011/12 中期報告





- 1 Shanghai IFC, the mainland
內地上海國金中心
- 2 The Cullinan, Kowloon Station in Hong Kong
香港九龍站天璽
- 3 International Commerce Centre, Kowloon Station
in Hong Kong
香港九龍站環球貿易廣場
- 4 The Wings, Tseung Kwan O in Hong Kong
香港將軍澳天晉

目錄

- 58 董事局及委員會
- 59 財務摘要及公司資料
- 60 董事局主席報告書
- 70 中期財務資料的審閱報告
- 71 綜合收益表
- 72 綜合全面收益表
- 73 綜合財務狀況表
- 74 簡明綜合現金流量表
- 75 簡明綜合權益變動表
- 76 中期財務報表賬項說明
- 88 財務檢討
- 90 其他資料

董事局及委員會

董事局

執行董事

郭炳江 (主席兼董事總經理)
郭炳聯 (主席兼董事總經理)
陳啓銘
陳鉅源
鄺 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
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

執行委員會

郭炳江
郭炳聯
陳啓銘
陳鉅源
鄺 準
黃植榮
陳國威

審核委員會

李家祥 *
葉迪奇
黃奕鑑

薪酬委員會

王于漸 *
李家祥
關卓然

提名委員會

王于漸 *
關卓然
葉迪奇

* 委員會主席

財務摘要及公司資料

財務摘要

截至十二月三十一日止六個月	二〇一一年	二〇一〇年	升幅
財務摘要 (港幣百萬元)			
營業額	36,420	31,513	15.5%
租金總收入 ¹	6,946	6,081	14.2%
租金淨收入 ¹	5,275	4,612	14.4%
公司股東應佔溢利	21,131	21,019	0.5%
公司股東應佔基礎溢利 ²	11,773	10,416	13.0%
每股財務資料 (港幣)			
溢利	8.22	8.18	0.5%
基礎溢利 ²	4.58	4.05	13.0%
中期股息	0.95	0.95	—

附註：

1. 包括所佔共同控制及聯營公司的收入
2. 撇除遞延稅項後之淨投資物業重估盈餘

其他資料

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

中國工商銀行

三井住友銀行

瑞穗實業銀行

交通銀行

大華銀行

恒生銀行有限公司

法國巴黎銀行

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本中期報告印刷本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

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

股東如欲更改日後收取本公司的公司通訊之語文版本或形式，可隨時郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格在合理時間內(為不少於七天)經股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

董事局主席報告書

我們非常榮幸於二〇一一年十二月獲委任為本公司的聯席主席，現謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一一年十二月三十一日止六個月，本集團在撇除投資物業公平價值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利按年上升百分之十三至港幣一百一十七億七千三百萬元。每股基礎盈利亦相應增加百分之十三至港幣四元五角八仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百一十一億三千一百萬元及港幣八元二角二仙，上年度同期則為港幣二百一十億零一千九百萬元及八元一角八仙。期內賬目所示溢利包括投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項及非控股權益)之數額為港幣九十四億六千三百萬元，上年度同期數額為港幣一百零六億一千七百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一一年十二月三十一日止六個月之中期股息為每股港幣九角五仙，與上年度同期相同。

業務檢討

售樓成績及租務收益

售樓成績

連同合作項目的收益，回顧期內入賬的物業銷售總額合共港幣二百一十四億三千萬元，有關溢利為港幣七十八億八千六百萬元，上年度同期溢利包括出售新加坡豪華住宅所得的一次性收益，為港幣八十九億一千一百萬元。期內集團預售物業成績仍然出色，按所佔權益計算，合約銷售總額達港幣二百四十八億九千七百萬元，較上年度同期增加百分之十三。

租務收益

回顧期內集團的租金收入錄得穩健增長，主要受惠於新簽和續租的租金較舊約均有上升，以及來自香港環球貿易廣場、內地上海國金中心和上海環貿廣場第一期等新物業的租金貢獻上升。連同合作項目的收益，租金總收入上升百分之十四至港幣六十九億四千六百萬元，而租金淨收入則上升百分之十四至港幣五十二億七千五百萬元。

董事局主席報告書

香港地產業務

土地儲備

集團適時掌握土地市場的機遇，於回顧期內新增四百九十萬平方呎在香港可供發展的土地儲備，有關資料詳列下表。新增地皮包括港鐵南昌站上蓋發展項目，該項目位處東涌線和西鐵線交匯，相距九龍和中環的商業核心僅兩至三個港鐵車站。該大型項目包括住宅及一個主要購物商場，大部分單位可飽覽遼闊海景。其他主要新增地皮包括位於東涌用作興建住宅的臨海地段，以及另一幅坐落於將軍澳市中心的優越地皮，將與集團在區內的其他項目產生協同效益。

項目	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
南昌站發展項目	住宅／商場	合作發展	2,609,000
東涌55A區	住宅／商場	100	1,394,000
將軍澳66A區	住宅／商場	100	793,000
港島西卑路乍街56-84號	住宅／商場	92	144,000
總計			4,940,000

截至二〇一一年十二月，集團在香港的總土地儲備為四千六百七十萬平方呎，其中包括二千七百九十萬平方呎已落成的投資物業及一千八百八十萬平方呎的發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團擁有逾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。集團在有合適機會時，會繼續透過不同途徑購入新發展土地。

地產發展

在金融市場波動和冷卻樓市措施下，香港住宅市場在過去約六個月經歷整固，但市場近數周有復甦跡象，價格趨向穩定，一手市場成交維持在健康水平，二手市場交投雖然於整固期間大受影響，但現已回升至合理水平。按揭利率低企，加上市民收入持續增長，均支持著實質用家的需求，而預售市場的樓花供應則依然有限。

儘管市場環境充滿挑戰，回顧期內集團仍錄得可觀合約銷售，總額逾港幣二百二十億元。主要推出項目包括西九龍臨海豪宅瓏璽、港島東精品住宅i•UniQ譽•東，以及將軍澳優質住宅天晉。這些項目用料上乘、間隔精心設計，加上度身設計的會所設施及細心服務，將成為理想的居所。這些項目提供不同的單位組合及設計風格，同時充分展示集團堅持優質的宗旨。

董事局主席報告書

集團致力透過不同方法為旗下項目增值。位處新市鎮中心的天晉是出色綜合項目的主要組成部分之一，擁有便捷鐵路網絡，憑藉頂級用料、精緻手工、細節鋪排和完備會所設施，創出區內豪宅新標準。天晉突出的銷售成績充分展現集團優質品牌的信譽及實力。

集團於回顧期內在香​​港落成的項目共四個，所佔樓面面積合共二百六十萬平方呎，其中二百四十萬平方呎為住宅物業，有關資料詳列下表。另有一百萬平方呎項目將於本財政年度下半年落成，當中包括四十萬平方呎住宅物業。

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)
天晉	將軍澳唐賢街9號	住宅／寫字樓	合作發展	915,000
瓏璽	西九龍海輝道10號	住宅／商場	100	889,000
星堤	屯門掃管笏管翠路1號	住宅／商舖	100	621,000
形品 • 星寓	大角咀洋松街1號	住宅／商場	合作發展	201,000
總計				2,626,000

投資物業

集團是本港主要出租物業業主之一，擁有龐大而優質的投資物業組合，為集團帶來可觀的經常性收入。香港地理位置優越，位處經濟增長較快的新興亞洲地區。集團的收租物業組合繼續受惠於此發展趨勢，整體需求保持穩健，出租率高企，達百分之九十五。

寫字樓

儘管歐洲主權信貸危機帶來不明朗因素，集團寫字樓物業的租務表現仍然良好，空置率低。高質素、先進規格及卓越管理服務令集團的寫字樓物業能吸引優質租戶，租務收益在期內有所增長。

集團旗下國際金融中心及環球貿易廣場，是香港其中兩個最尊貴的商業項目。位處中環核心的國際金融中心租務表現保持佳績，接近全部租出，續租租金亦有上升。該項目不但是國際金融機構的首選，還吸引內地著名銀行及金融企業進駐。位於維多利亞港彼岸的環球貿易廣場，憑著現代化的設計、完備的設施和服務，備受租戶歡迎，出租率極高，更獲多個國際卓越獎項。而香港最高室內觀景層「天際100觀景台」，已成為本港嶄新旅遊景點。

董事局主席報告書

政府計劃將東九龍發展成為本港第二個核心商業中心。集團早具遠見，在區內發展大型項目創紀之城，帶動觀塘成為東九龍區優質物業結集之地。創紀之城由多座甲級智能商廈組成，勢必受惠於東九龍新商業中心日益重要的發展趨勢。

集團繼續在新興商業區興建指標性的優質寫字樓。九龍貿易中心第一座深受租戶讚賞，已接近全部租出。接連該項目與港鐵站的行人天橋已於去年開放，為區內發展注入活力，並進一步加強其對外連繫。第二座的五十萬平方呎寫字樓正在興建中，預計於二〇一二年底落成。

集團定期檢討旗下收租物業，務求維持最理想的投資物業組合，並適時出售非核心投資物業，以提高回報和資產流轉。回顧期內，集團出售部分位於新興商業區的寫字樓樓面。

商場

在內地旅客和本土消費持續增加下，集團於香港的商場租務表現理想，多個主要商場如國際金融中心商場、新城市廣場、APM及WTC More均保持高出租率，其成功進一步強化集團在零售租務市場的領導地位。

Mikiki位於蛻變中的東九龍，商場已於去年十月正式開幕，是首個鄰近啟德發展區和興建中郵輪碼頭的重點全新商場。Mikiki總面積約二十一萬平方呎，已全部租出，場內接近一百間新穎商戶，為追求潮流與高消費能力的年輕客群帶來嶄新購物體驗。

位處港鐵屯門站的全新商場V City正在興建中，預計於二〇一三年開業。商場樓面面積二十七萬平方呎，將以現代生活概念吸引年輕行政人員和專業人士。商場的前期推廣反應令人鼓舞，不少查詢商戶屬首次進駐屯門，預計會為商場顧客帶來多元化的全新選擇。

集團於未來數年內將發展另一大型項目YOHO Mall，當中包括一個逾四十七萬平方呎的全新商場，以及兩個現有毗鄰港鐵元朗站的商場。該面積達一百萬平方呎的新界西購物中心，將從海外引入創新的經營概念，匯聚國際特色和品味，勢將吸引具強大消費力的年輕一代及日益增長的內地旅客。商場將招攬不同國際時尚品牌，並提供區內最多元化選擇的餐廳食肆。

集團一直致力優化旗下商場，以迎合顧客不斷轉變的品味和喜好。大埔超級城最近完成翻新工程，引入全新零售概念及強化租戶組合，成為新界東北其中一個最受歡迎的購物熱點。位於東九龍核心的APM亦正分階段進行翻新工程，將為顧客帶來新元素和更寬敞的購物環境。集團亦舉辦更多重點推廣活動，提高商場對本港消費者和內地旅客的吸引力。

董事局主席報告書

內地地產業務

土地儲備

集團於二〇一一年十二月在內地的土地儲備達八千五百三十萬平方呎，包括七千七百八十萬平方呎的發展中物業，其中逾百分之七十五為高級住宅或服務式公寓，其餘為優質寫字樓、商場及酒店。集團另持有七百五十萬平方呎已落成投資物業，主要是位於重點城市黃金地段的優質寫字樓及商場。

地產發展

內地住宅市場於過去數月繼續整固，受到包括限購令等一系列調控政策影響，樓價偏軟和成交量減少。然而，近期市場的調整應可改善買家的負擔能力，長遠有助內地樓市健康發展。

回顧期內，以所佔權益計算，集團在內地錄得合約銷售額超過港幣二十億元，主要來自合作發展項目包括廣州的天鑾和玖瓏湖、無錫太湖國際社區及成都悅城。位於蘇州的臨湖別墅湖濱四季於最近推售，其壯麗景觀、精緻設計和優質用料深受顧客讚賞，為該市豪華洋房訂下新標準。

集團於期內竣工的住宅來自無錫太湖國際社區，按所佔權益計算，面積達七十七萬平方呎。另外，預計於本財政年度下半年落成而供出售的住宅項目有成都悅城第一期B，集團所佔樓面面積逾七十萬平方呎。

集團於內地正按計劃興建發展中的住宅項目。位於上海陸家嘴的濱江凱旋門，第一期逾五十萬平方呎總樓面面積將於短期內推出市場。該期二百個世界級豪華住宅單位，擁有迷人濱江景致，配以頂級的設計、用料和會所設施。廣州高檔住宅峻林經已動工，該合作項目位於天河區林和村，毗鄰地鐵交匯站及粵港直通車總站。集團在內地的其他合作發展項目，包括成都豪華住宅天曜及廣州天鑾，均按計劃如期進行中。

投資物業

受惠於內地經濟持續增長，市場對集團旗下投資物業的需求保持殷切，來自內地投資物業的租金收入於回顧期內有強勁升幅。集團位於內地重點城市的世界級商廈，經精心策劃的租戶組合，吸引不同行業的龍頭企業進駐。此外，旗下內地的優質商場，將繼續受惠於內地零售市場的蓬勃發展。

位於浦東金融及商貿區核心的上海國金中心是集團在內地的地標項目之一。第一座寫字樓所有樓面已獲客戶全面進駐。第二座全新大樓亦深受租戶歡迎，更獲第一座部分國際金融機構租戶為擴充業務而承租。

董事局主席報告書

上海國金中心商場以高檔次市場作定位，乃城中商場最新典範。商場提供一系列著名尊貴品牌及高級食肆，部分商號更是首度進駐內地。商場的第一期已全部租出。自二〇一〇年四月開幕後，商場已凝聚一群高消費的優質客戶，商戶的收入錄得可觀增長。商場廣受消費者讚譽，開業至今已獲頒多個獎項。豪華服務式公寓酒店國金匯預計於今年第三季開幕，將代表整個上海國金中心綜合發展項目全面落成。

集團投資物業組合內另一大型綜合項目，是位於浦西核心的上海環貿廣場。該項目的第一座優質寫字樓已落成，樓面面積逾六十六萬平方呎，出租率超過百分之九十，租戶來自不同行業的國際企業及跨國公司。

面積達一百三十萬平方呎的環貿APM商場，將夜行購物概念引進上海，為顧客帶來嶄新生活體驗及一站式購物樂趣，並匯聚頂級豪華臨街商店、知名食肆及潮流商品。環貿APM商場現時接連兩個地鐵站，亦將接駁一個計劃興建的地鐵站，並附設充足泊車位，交通十分便捷。該商場預租進度令人鼓舞，百分之八十的樓面已獲承租，預計於今年底開幕後，將成為上海傳統購物區浦西的新地標。

北京APM是王府井核心地帶的優質商場項目，面積逾一百萬平方呎，現正進行大型翻新，改動商場間隔設計和重整租戶，以配合引進全新國際知名商戶，務求為顧客帶來全新購物體驗。預計翻新工程於二〇一二年中完成後，將吸引更多人流。

集團繼續在內地主要城市發展優質投資物業。位於廣州鄰近天河地鐵站面積近九十萬平方呎的商場，工程經已展開，預計於二〇一四年完工，集團持有該項目百分之五十權益。位於上海閔行的綜合項目規劃亦快將定案，集團持有該項目百分之三十五權益。該項目包括一個面積一百八十萬平方呎的區域商場，勢將成為上海一個全新的購物及娛樂焦點。這些項目連同其他在主要城市現有的優質商場，將進一步強化集團在內地的商場網絡及市場地位，有利集團把握內地消費長遠增長所帶來商機。

其他業務

酒店

香港的酒店業表現理想，內地訪港旅客保持增長，帶動酒店的入住率及房價均有上升。

集團旗下酒店業務表現繼續理想，位於香港的酒店平均入住率上升至逾百分之九十，平均房價亦有不俗增長。香港四季酒店於高端酒店市場保持其領導地位，而以時尚潮流為定位的香港W酒店廣受顧客歡迎。與此同時，帝苑、帝京、帝都及帝景四間酒店亦錄得較高的平均入住率，達到逾百分之九十五。於去年五月開業的香港麗思卡爾頓酒店，業務持續向好。

位處黃金地段的上海浦東麗思卡爾頓酒店，盡覽外灘景致，憑藉出色設計及優質服務吸引更多顧客。在過去數月，收入持續增長，而入住率亦顯著上升。

董事局主席報告書

集團將繼續拓展酒店業務。位於港鐵將軍澳站上蓋的皇冠假日酒店及智選假日酒店計劃於今年底開業，將可捕捉現時九龍東缺乏優質酒店的商機。集團亦選擇性在內地部分主要城市包括廣州、杭州及蘇州發展優質酒店，作為綜合發展項目的一部分，這些新酒店將有助集團掌握區內旅遊業蓬勃發展的機遇。

電訊及資訊科技

數碼通

隨著智能手機愈趨普及，數碼通的用戶人數及平均每戶收入均持續上升，服務收入及盈利亦見穩健增長。數碼通將繼續專注為客戶提供物超所值的體驗，並在網絡質素、專有服務和客戶關顧等方面進一步提升其領導地位。集團對數碼通的前景充滿信心，並會繼續持有該公司股權作長線投資。

新意網

新意網於回顧期內的收入及經營溢利維持穩定增長，互聯優勢錄得高出租率，鞏固其在香港中立數據中心市場的領導地位。新意網將在優良往績及雄厚財政實力基礎上，繼續拓展其核心業務。

基建及其他業務

集團透過附屬公司及聯營公司在香港經營基建及運輸業務，帶來穩定收入來源。威信集團於回顧期內的業務表現理想，三號幹線(郊野公園段)的交通流量繼續處於健康水平。儘管環球貿易受到宏觀經濟不明朗因素影響，機場空運中心及內河碼頭的業務表現仍保持穩定。

集團財務

集團的低借貸水平及高利息倍數比率反映集團財務狀況穩健。截至二〇一一年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十六點五。

鑑於回顧期內資金市場環境波動，集團積極管理各項融資安排，包括在內地的人民幣融資。集團所有雙邊銀行信貸均能續期，並維持充足已承諾備用銀行信貸額，以應付業務所需。

集團在債券市場亦展示出卓越的融資能力。集團透過歐洲中期票據發行機制，於回顧期內發行五億美元的五年期債券，以及十一億一千四百萬港元的五至十五年期債券。今年初，集團以上述五億美元五年期債券的相同條件，再發行二億七千五百萬美元，另外亦發行了全新的九億美元十年期債券。集團的信貸評級為本港地產商所得之最高級別，分別獲穆迪及標準普爾給予A1及A+評級，評級展望均為穩定。若有需要，集團將繼續在債券資本市場融資，以延長債務組合的年期及開拓多元化的資金來源。

董事局主席報告書

集團大部分借貸均以港元結算，外匯風險極低。集團亦無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

顧客服務

企業的成功建基於顧客的滿意度，故此集團一直積極發掘新方向為產品及服務增值，想顧客所想。

集團旗下兩家物業管理公司康業及啟勝，致力提供更優質的顧客服務，並為員工提供有關服務及接待的特別培訓。管理公司不斷為其住宅及商業項目增添新服務，以滿足客戶需求，並領先市場趨勢，例如集團在旗下部分商場推出新系統，讓顧客可於網上查閱餐廳預訂情況。

集團的交樓小組為住宅項目的新業主提供專業服務，在交樓前詳細檢查單位的質素，以及協助新業主辦理收樓手續。最新服務包括利用流動電話應用程式，提升新項目交樓時的效率。集團旗下內地住宅物業的買家，亦可享受同樣優質的服務。

新地會現有超過三十一萬名會員，與會員建立長遠關係，成為集團與會員及潛在客戶雙向溝通的有效渠道。該會為會員提供各種物業相關服務，例如可優先參觀集團旗下新樓盤的示範單位及享有置業優惠等。

企業管治

維持高水平的企業管治一直是集團經營理念的重要一環，這全賴董事局卓越的領導，集團適時發放公司資訊，以及積極推動投資者關係。

董事局指導及監察集團的策略，集團亦設有審核、薪酬及提名委員會，由獨立非執行董事出任主席。由公司全體執行董事組成的執行委員會會定期舉行會議，主要負責制訂業務政策，並就重大業務事宜作出決定。

集團努力實踐良好企業管治及優秀管理，於期內獲《Euromoney》評選為亞洲最佳地產公司，以及獲《Asiamoney》頒發多個香港區獎項，包括最佳企業管治公司、最佳資料披露及公司透明度及最具責任感管理層及董事局。集團亦獲《The Asset》頒發亞洲企業白金獎。集團將繼續致力保持其在實踐良好企業管治方面的前列位置。

企業社會責任

自二〇一〇年起，集團成為恒生內地及香港可持續發展企業指數的成份股，並在二〇一一年發表首份可持續發展報告。集團重視環境保護，除訂立明確的綠色政策，更策動「新地G能量」統籌及進一步推展環保動力，當中包括環保節能管理，以及贊助及舉辦鼓勵市民關愛居住環境的活動。集團亦在旗下物業加入綠化及節能設計的裝置，可同時改善住戶及租戶的生活及工作環境。

董事局主席報告書

集團贊助推廣學習的項目，包括「新地開心閱讀」計劃的寫作比賽、講座、免費雜誌及基層兒童參觀書展，還有新鴻基地產諾貝爾得獎學人傑出講座系列。集團亦設有一系列的獎學金，包括新鴻基地產郭氏基金資助內地有需要的大學生進修。

集團推展「以心建家送暖行動」計劃，為遇上突發事故而出現困難的人士，提供即時的財政及實際支援。集團的義工隊積極參與社區的義務工作，服務備受嘉許。

展望

儘管歐洲主權債務危機持續，以及商業銀行需強化資本以符合監管當局的要求，但預期來年環球經濟仍會繼續溫和增長。美國經濟有所改善，加上各國政府不同的應對措施，尤其是美國及歐元區央行進一步放寬銀根，將可支持環球經濟發展。

新興亞洲經濟體系將繼續有較快增長，而內地增長雖然會略為放緩，但幅度仍會較不少其他國家為高。政府刺激內需的政策，將可令經濟持續增長，近月銀根已稍為放鬆，預期通脹回落亦會為當局造就進一步放寬貨幣政策的空間。樓市調控措施或仍會維持一段時間，而初步放寬信貸的跡象將會有助刺激首次置業需求。集團對內地長遠前景抱有信心，並將沿用選擇性的策略，主力在包括北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。

雖然外圍環境充滿挑戰，但預期強勁旅客消費及穩健本地需求可令香港經濟溫和增長。香港是主要人民幣離岸中心及重要的國際金融中心，同時亦處有利位置，可充分掌握亞洲區內各新興市場經濟互動的增長潛力，長期而言，集團對香港經濟前景及各類物業需求滿有信心。雖然樓市調控措施短期內或會令置業需求受抑制，但收入持續增長、相對低利率的環境及內地人士財富快速上升等因素，將繼續支持樓市需求。在供應方面，預期市場上土地供應增加，將為業界提供更多業務發展機會。

集團將繼續擴展可供銷售的物業發展業務，貫徹平衡售樓利潤與租金收入的公司策略。集團不單會繼續在適當時機，透過各種方式，尤其是在香港添購土地，也會致力增加長遠可供銷售的住宅落成量。集團將繼續提供超乎顧客期望的優質產品及服務，提升集團在香港及內地的品牌及聲譽。

集團將繼續在中港兩地推售新項目。主要推出的香港項目包括港鐵屯門站上蓋高級住宅、元朗東的低密度項目、馬灣低密度住宅海珏及位於將軍澳66B區的優質住宅。至於內地方面，主要推售項目計有位於陸家嘴擁覽外灘璀璨景致的豪宅上海濱江凱旋門第一期，以及數個合作發展的優質項目，包括成都天曜第一期、廣州峻林第一期及天鑾第二期。

董事局主席報告書

租務方面，受惠香港及內地的投資物業租用率持續高企、新落成投資物業的租金貢獻上升及續租租金上調，集團整體租金收入預期會穩步上升。中長線而言，隨著多個結合優質寫字樓、商場及酒店的綜合項目相繼落成，將進一步強化集團的收租物業組合。

集團現有的優質酒店，將可與發展中的綜合項目內的新酒店，發揮協同效應，強化集團在香港及內地市場的地位。受惠區內旅遊業蓬勃發展，集團酒店業務的收入將逐步增長。

集團在香港擁有龐大的優質商場網絡，隨着港鐵屯門站上蓋的V City、毗鄰港鐵元朗站的YOHO Mall及南昌站上蓋的優質商場相繼落成，將可提升集團商場的競爭力及領導地位。內地商場方面，集團旗下上海國金中心商場與北京APM，連同陸續落成的大型商場，包括上海環貿APM，以及位於廣州毗鄰天河地鐵站的商場，將形成具規模的網絡，有利集團掌握當地消費市場迅速增長所帶來的機遇。

集團擁有充裕流動資金、強勁現金流及低借貸水平的優勢，有利集團在物業市場把握先機。優質投資物業組合的租金收入，以及已預售及即將推售項目的銷售收益，會持續為集團帶來現金流。憑藉優良的信貸評級，集團在債券市場融資和與銀行貸款的安排上擁有卓越能力，這有助提升集團財務的穩健及靈活性。

縱觀而言，若無不可預測情況，預期集團今個財政年度業績會有滿意表現。

致謝

我們特此代表董事局，感謝剛在去年十二月退休的前主席鄺肖卿女士。在她與董事局的英明領導下，集團於過去三年的市場地位進一步增強。在全體同事的通力協作下，未來我們將繼續努力追求卓越及保持高水平的企業管治。今年是公司的四十週年誌慶，在過去四十年建立的穩固業務基礎上，我們對集團未來持續發展的前景抱有堅定信心。

我們亦藉此機會感謝董事局各成員的領導，以及全體員工的努力工作及貢獻。

主席兼董事總經理
郭炳江

主席兼董事總經理
郭炳聯

香港，二〇一二年二月二十八日

中期財務資料的審閱報告

Deloitte. 德勤

致新鴻基地產發展有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第71頁至第87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」)的中期財務資料，此中期財務資料包括於二〇一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的有關綜合收益表、綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表，以及若干賬項說明。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期財務資料作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

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

結論

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

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二〇一二年二月二十八日

綜合收益表

截至二〇一一年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)
截至十二月三十一日止
六個月

說明	二〇一一年	二〇一〇年
收入	2	31,513
銷售成本	(20,774)	(20,648)
毛利	15,646	10,865
其他淨收益	194	393
銷售及推銷費用	(1,412)	(1,179)
行政費用	(931)	(835)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2	9,244
投資物業之公平價值增加	8,643	9,315
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	22,140	18,559
財務支出	(756)	(515)
財務收入	59	34
淨財務支出	3	(481)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業公平價值增加港幣十八億三千七百萬元(二〇一〇年:港幣二十一億八千八百萬元)):		
聯營公司	94	101
共同控制公司	3,014	6,890
	2	6,991
稅前溢利	4	25,069
稅項	5	(3,712)
本期溢利	21,592	21,357
應佔:		
公司股東	21,131	21,019
非控股權益	461	338
	21,592	21,357
中期股息每股港幣九角五仙(二〇一〇年:每股港幣九角五仙)	2,484	2,442
(以港幣為單位)		
公司股東應佔每股溢利(賬目所示每股溢利)基本及攤薄後	6(a)	\$8.18
	\$8.22	
每股溢利(不包括扣除遞延稅項後之投資物業公平價值變動)(每股基礎溢利)基本及攤薄後	6(b)	\$4.05
	\$4.58	

綜合全面收益表

截至二〇一一年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)
截至十二月三十一日止
六個月

	二〇一一年	二〇一〇年
本期溢利	21,592	21,357
境外業務折算賬項之匯兌差額	1,246	1,125
現金流對沖之公平價值虧損撥入收益表	1	—
可供出售投資項目：		
— 公平價值(虧損)/收益	(381)	374
— 售出項目後之公平價值收益撥入收益表	(1)	(11)
	(382)	363
所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面(支出)/收益		
— 境外業務折算賬項之匯兌差額	(59)	280
期內其他全面收益	806	1,768
期內全面收益總額	22,398	23,125
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	21,813	22,726
非控股權益	585	399
	22,398	23,125

綜合財務狀況表

於二〇一一年十二月三十一日
(以港幣百萬元計)

	說明	(未經審核) 二〇一一年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一一年 六月三十日
非流動資產			
投資物業	7	224,178	212,863
固定資產	8	17,993	17,896
聯營公司		3,715	3,249
共同控制公司		40,513	38,686
應收放款	9	425	275
其他金融資產	10	3,010	3,362
無形資產		4,879	5,049
		294,713	281,380
流動資產			
供出售物業		110,344	98,861
應收賬項、預付款項及其他	11	26,893	23,932
其他金融資產	12	1,063	1,126
銀行結存及存款		9,220	7,898
		147,520	131,817
流動負債			
銀行及其他借項		(18,709)	(9,682)
應付股息	13	(6,168)	—
業務及其他應付賬項	14	(23,151)	(20,452)
已收取售樓訂金		(4,107)	(3,525)
稅項		(5,222)	(5,141)
		(57,357)	(38,800)
流動資產淨值		90,163	93,017
資產總額減流動負債		384,876	374,397
非流動負債			
銀行及其他借項		(43,867)	(50,753)
遞延稅項		(11,972)	(10,610)
其他長期負債		(749)	(839)
		(56,588)	(62,202)
資產淨值		328,288	312,195
資本及儲備			
股本	15	1,285	1,285
資本溢價及儲備金		321,358	305,680
股東權益		322,643	306,965
非控股權益		5,645	5,230
權益總額		328,288	312,195

董事：
郭炳江
郭炳聯

簡明綜合現金流量表

截至二〇一一年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)
截至十二月三十一日止
六個月

	二〇一一年	二〇一〇年
經營業務之現金流入／(支出)淨額	2,228	(7,756)
投資活動之現金支出淨額	(1,765)	(5,458)
融資活動之現金流入／(支出)淨額		
— 提取銀行及其他借項淨額	1,770	17,894
— 支付股東股息	—	(4,755)
— 支付非控股權益股息	(200)	(84)
— 其他	(484)	(288)
	1,086	12,767
現金及現金等值項目增加／(減少)	1,549	(447)
期初結存之現金及現金等值項目	7,411	7,772
滙率變動之影響	21	40
期末結存之現金及現金等值項目	8,981	7,365
期末結存之現金及現金等值項目分析		
銀行存款	5,452	5,132
銀行結存及現金	3,768	2,688
銀行透支	(130)	(98)
	9,090	7,722
減：抵押銀行存款	(109)	(357)
	8,981	7,365

簡明綜合權益變動表

截至二〇一一年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)

	公司股東應佔						總額	非控股 權益	總額
	股本	資本溢價	資本儲備	投資重估 儲備	滙兌儲備	保留溢利			
於二〇一〇年七月一日	1,285	36,451	739	765	3,672	220,309	263,221	4,804	268,025
本期溢利	—	—	—	—	—	21,019	21,019	338	21,357
期內其他全面收益	—	—	—	362	1,345	—	1,707	61	1,768
期內全面收益總額	—	—	—	362	1,345	21,019	22,726	399	23,125
以權益結算之股權支付確認	—	—	36	—	—	—	36	—	36
附屬公司回購其股份引致之 資本儲備撥入	—	—	2	—	—	(2)	—	—	—
附屬公司購股權被行使 所發行之股份	—	—	(2)	—	—	—	(2)	2	—
已派末期股息	—	—	—	—	—	(4,755)	(4,755)	—	(4,755)
收購附屬公司的另加權益 而調整	—	—	(50)	—	—	—	(50)	(1,460)	(1,510)
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	—	145	145
支付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	(84)	(84)
於二〇一〇年十二月三十一日	1,285	36,451	725	1,127	5,017	236,571	281,176	3,806	284,982
於二〇一一年七月一日	1,285	36,451	766	1,217	6,038	261,208	306,965	5,230	312,195
本期溢利	—	—	—	—	—	21,131	21,131	461	21,592
期內其他全面收益/(支出)	—	—	1	(381)	1,062	—	682	124	806
期內全面收益/(支出)總額	—	—	1	(381)	1,062	21,131	21,813	585	22,398
以權益結算之股權支付確認	—	—	35	—	—	—	35	26	61
應付末期股息	—	—	—	—	—	(6,168)	(6,168)	—	(6,168)
收購附屬公司的另加權益 而調整	—	—	(3)	—	—	—	(3)	2	(1)
出售附屬公司的權益而調整	—	—	1	—	—	—	1	—	1
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	—	2	2
支付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	(200)	(200)
於二〇一一年十二月三十一日	1,285	36,451	800	836	7,100	276,171	322,643	5,645	328,288

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

本集團之簡明中期財務報表已按照由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六編製而成。除下述的會計政策變動外，於中期財務報表所使用之會計政策與編製截至二〇一一年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

(b) 會計政策之變動

在本會計期內，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」）。該等準則、修訂本及詮釋適用於本集團由二〇一一年七月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一金融資產轉讓 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ²

¹ 修訂本於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

² 於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

³ 於2011年7月1日或以後開始之會計期間生效

採納上述之新香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

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

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈報 ⁴
香港會計準則第19號(經2011年修訂)	僱員福利 ⁵
香港會計準則第27號(經2011年修訂)	獨立財務報表 ⁵
香港會計準則第28號(經2011年修訂)	聯營公司及共同控制公司投資 ⁵
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港財務報告準則第7號之修訂	披露一抵銷金融資產及金融負債 ⁵
	香港財務報告準則第9號及過渡披露 的強制性生效日期 ⁷
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁵
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁵
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ⁵
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ⁵

⁴ 於2012年7月1日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於2014年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁷ 於2015年1月1日或以後開始之會計期間生效

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料

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

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

截至二〇一一年十二月三十一日止六個月

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

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月

	本公司及 附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	15,429	3,455	5,085	2,483	20,514	5,938
中國內地	3,873	874	530	126	4,403	1,000
新加坡	—	—	3,920	1,973	3,920	1,973
	19,302	4,329	9,535	4,582	28,837	8,911
物業租賃						
香港	4,264	3,219	976	796	5,240	4,015
中國內地	502	369	34	19	536	388
新加坡	—	—	305	209	305	209
	4,766	3,588	1,315	1,024	6,081	4,612
酒店經營	932	187	267	101	1,199	288
電訊	2,759	409	—	—	2,759	409
運輸、基建及物流	1,579	415	1,291	103	2,870	518
其他業務	2,175	421	84	13	2,259	434
	31,513	9,349	12,492	5,823	44,005	15,172
其他淨收益		393		—		393
未分配的行政費用		(498)		—		(498)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		9,244		5,823		15,067
投資物業之公平價值增加		9,315		2,192		11,507
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		18,559		8,015		26,574
淨財務支出		(481)		(83)		(564)
稅前溢利		18,078		7,932		26,010
稅項						
— 集團		(3,712)		—		(3,712)
— 聯營公司		—		(18)		(18)
— 共同控制公司		—		(923)		(923)
本期溢利		14,366		6,991		21,357

本集團之資產總值與去年年報當日呈報的並無重大分別。

其他淨收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

3. 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年
利息支出		
銀行借款及透支	565	371
須於五年內全數償還之其他借項	81	39
不須於五年內全數償還之其他借項	206	149
	852	559
名義非現金利息	51	45
減：撥作資本性支出之金額	(147)	(89)
	756	515
銀行存款之利息收入	(59)	(34)
	697	481

4. 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	11,996	14,323
其他存貨銷售成本	2,232	570
折舊及攤銷	591	494
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	170	165
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	525	464
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	2,414	2,095
股權支付	61	36
可供出售投資項目減值撥備	20	—
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	109	—
及計入：		
售出可供出售投資溢利	21	43
上市及非上市投資股息收入	78	54
上市及非上市債務證券利息收入	38	51
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	—	90

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

5. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年
本期稅項		
香港利得稅	1,711	971
往年準備之低估	11	1,100
	1,722	2,071
香港以外稅項	95	610
	1,817	2,681
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	858	852
其他暫時差異之產生及回撥	284	179
	1,142	1,031
	2,959	3,712

- (a) 香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇一〇年:16.5%)計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。
- (b) 本集團已於二〇一〇年十二月三十一日期內為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作出港幣十一億元撥備。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

6. 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣二百一十一億三千一百萬元(二〇一〇年：港幣二百一十億一千九百萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十五億七千零三萬九千一百八十一股(二〇一〇年：二十五億七千零三萬九千一百八十一股)計算。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十五億七千零九萬五千九百四十股(二〇一〇年：二十五億七千零五十八萬二千六百二十股)，此乃包括期內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數五萬六千七百五十九股(二〇一〇年：五十四萬三千四百三十九股)計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百一十七億七千三百萬元(二〇一〇年：港幣一百零四億一千六百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	21,131	21,019
投資物業公平價值之增加	(8,643)	(9,315)
相關遞延稅項計入之影響	858	852
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	105	14
所佔聯營公司及共同控制公司業績		
— 投資物業之公平價值收益	(1,863)	(2,192)
— 相關遞延稅項計入之影響	26	4
	(9,517)	(10,637)
非控股權益	159	34
投資物業估值變動淨額之影響	(9,358)	(10,603)
公司股東應佔基礎溢利	11,773	10,416

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

7. 投資物業

(a) 期內變動情況

	已完成	發展中	總值
估值			
於二〇一一年七月一日	188,703	24,160	212,863
添置	373	1,283	1,656
落成後轉撥	221	(221)	—
撥自			
— 發展中物業	—	264	264
— 其他物業	6	—	6
出售	(126)	—	(126)
撥往			
— 供出售物業	—	(306)	(306)
— 其他物業	(12)	—	(12)
匯兌差額	791	399	1,190
公平價值之增加	6,866	1,777	8,643
於二〇一一年十二月三十一日	196,822	27,356	224,178

(b) 以上物業之估值包括：

持有之香港物業	
— 長期契約(不少於五十年)	27,034
— 中期契約(少於五十年但不少於十年)	146,329
持有之香港以外物業	
— 長期契約(不少於五十年)	1,394
— 中期契約(少於五十年但不少於十年)	49,421
	224,178

- (c) 本集團投資物業已於二〇一一年十二月三十一日及二〇一一年六月三十日由卓德萊坊測計師行有限公司(獨立專業測量師)以市值為準則作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

8. 固定資產

期內增加的固定資產總額為港幣九億七千六百萬元。出售的固定資產之賬面淨值為港幣三千八百萬元。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

9. 應收放款

	二〇一一年 十二月三十一日	二〇一一年 六月三十日
應收放款	526	290
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(101)	(15)
	425	275

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

10. 其他金融資產

	二〇一一年 十二月三十一日	二〇一一年 六月三十日
持有至到期日債務證券		
海外上市債務證券	—	81
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	740	640
香港上市債務證券	18	21
非上市債務證券	57	59
	815	720
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	725	633
香港上市股本證券	1,076	1,447
非上市股本證券	394	481
	2,195	2,561
	3,010	3,362
上市證券市值		
海外上市	1,465	1,354
香港上市	1,094	1,468
	2,559	2,822

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

11. 應收賬項、預付款項及其他

	二〇一一年 十二月三十一日	二〇一一年 六月三十日
應收賬項、按金及預付款項	20,926	18,238
收購物業按金	5,095	5,012
應收顧客合約工程款項	122	67
短期放款	139	53
衍生金融工具	611	562
	26,893	23,932

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

包括在本集團應收賬項、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣一百四十四億九千六百萬港元(二〇一一年六月三十日：港幣一百三十七億一千三百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十三，六十一至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之四(二〇一一年六月三十日：分別為百分之九十七，百分之一及百分之二)。

12. 其他金融資產

	二〇一一年 十二月三十一日	二〇一一年 六月三十日
按公平價值計入損益的金融資產		
香港上市股本證券	533	612
海外上市股本證券	28	32
	561	644
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	123	141
持有至到期日一年內到期之債務證券		
海外上市債務證券(市值：港幣二億九千九百萬元 (二〇一一年六月三十日：港幣二億六千五百萬元))	301	262
海外非上市債務證券(市值：港幣七千九百萬元 (二〇一一年六月三十日：港幣八千一百萬元))	78	79
	379	341
	1,063	1,126

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

13. 應付股息

	二〇一一年 十二月三十一日	二〇一一年 六月三十日
二〇一一年末期股息每股港幣二元四角 以二十五億七千萬股計	6,168	—

本公司於二〇一一年十二月八日股東週年大會通過派發建議的末期股息，包括以股代息，並於二〇一二年一月十九日派發。

14. 業務及其他應付賬項

	二〇一一年 十二月三十一日	二〇一一年 六月三十日
應付賬款及應付費用	20,345	17,686
應付顧客合約工程款項	40	21
應付非控股權益	2,765	2,742
衍生金融工具	1	3
	23,151	20,452

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣二十四億六千萬元(二〇一一年六月三十日：港幣二十一億七千九百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之七十一，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之二十六(二〇一一年六月三十日：分別為百分之六十八，百分之二及百分之三十)。

15. 股本

	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
已發行及繳足： 每股面值港幣五角之普通股 期初及期末	2,570	1,285

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

16. 購股權計劃

期內，本公司以每批港幣一元授出二百九十八萬二千份購股權予本公司及其附屬公司之若干董事及僱員用以認購二百九十八萬二千股本公司普通股。

於二〇一一年十二月三十一日止六個月認購本公司普通股購股權之變動已載列如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於二〇一一年 七月一日	於期內授出	於期內行使	於期內 失效或取消	於二〇一一年 十二月三十一日
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	4,704,000	—	—	(208,000)	4,496,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	—	2,982,000	—	(58,000)	2,924,000
			4,704,000	2,982,000	—	(266,000)	7,420,000

於二〇一〇年十二月三十一日止六個月認購本公司普通股購股權之變動已載列如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於二〇一〇年 七月一日	於期內授出	於期內行使	於期內 失效或取消	於二〇一〇年 十二月三十一日
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	—	4,840,000	—	—	4,840,000
			—	4,840,000	—	—	4,840,000

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

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

17. 關連人士交易

期內本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。以下是本集團與有關連人士在同其他客戶或供應商相似的條件及市場價格下進行之重大交易，撮要如下：

	聯營公司		共同控制公司	
	截至十二月三十一日止 六個月		截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一一年	二〇一〇年	二〇一一年	二〇一〇年
利息收入	1	—	18	57
租金收入 (a)	—	—	1	1
租金支出 (a)	—	—	17	14
提供服務之其他收益 (b)	20	15	79	624
貨物購置及服務 (b)	—	—	136	175

(a) 本集團在日常業務過程中按一般商業條款與關連人士訂立物業租約協議。

(b) 向關連人士購買貨品及提供服務是按正常業務的價格及條款進行，與本集團其他供應商或客戶相若。

18. 或然負債及承擔項目

本集團尚未列入綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	二〇一一年 十二月三十一日	二〇一一年 六月三十日
(a) 投資物業及其他固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	2,650	2,941
已批准但未簽約	2,050	2,272
(b) 本集團應佔共同控制公司之資本承擔：		
已簽約但未在賬目中備付	144	246

(c) 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十二億五千二百萬元(二〇一一年六月三十日：港幣十六億四千六百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一一年六月三十日：港幣四百萬元)。

19. 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本期表列。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一一年十二月三十一日止六個月之可撥歸公司股東溢利為港幣二百一十一億三千一百萬元，較去年同期港幣二百一十億一千九百萬元增加港幣一億一千二百萬元。期內賬目所示溢利已包括投資物業公平價值增加扣除相關遞延稅項及非控股權益為港幣九十四億六千三百萬元(二〇一〇年：港幣一百零六億一千七百萬元)。

截至二〇一一年十二月三十一日止六個月，可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業淨公平價值變動之影響，較去年同期港幣一百零四億一千六百萬元增加港幣十三億五千七百萬元或百分之十三至港幣一百一十七億七千三百萬元。淨租金收入增長百分之十四點四至港幣五十二億七千五百萬元，主要是出租物業之續約租金持續調升，尤其是來自新落成投資物業的租金收益，包括位於香港之環球貿易廣場寫字樓，中國內地之上海國金中心及上海環貿廣場第一期。物業銷售溢利減少港幣十億二千五百萬元至港幣七十八億八千六百萬元，最主要是沒有新加坡卓錦豪庭去年的一次性溢利貢獻。由於客戶數目及服務收入持續增長，電訊分部貢獻營業溢利較去年同期大幅增加港幣二億五千二百萬元或百分之六十一點六至港幣六億六千一百萬元。酒店溢利增加百分之九十六點二至港幣五億六千五百萬元，反映受惠於強勁反彈之旅遊業，酒店業務表現理想，尤其是來自兩間新落成酒店香港麗思卡爾頓酒店及上海浦東麗思卡爾頓酒店之全期溢利貢獻。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一一年十二月三十一日止，公司股東資金增加港幣一百五十六億七千八百萬元至港幣三千二百二十六億四千三百萬元，相等於增加百分之五點一至每股港幣一百二十五元五角(二〇一一年六月三十日：每股港幣一百一十九元四角)。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。於二〇一一年十二月三十一日的負債比率(按淨債項相對公司股東資金比例來計算)為百分之十六點五，二〇一一年六月三十日為百分之十七點一。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)為十六倍，去年同期為十六點二倍。

集團於二〇一一年十二月三十一日的債項總額為港幣六百二十五億七千六百萬元。扣除現金及銀行存款港幣九十二億二千萬元的淨債項為港幣五百三十三億五千六百萬元，較於二〇一一年六月三十日增加港幣八億一千九百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一一年 十二月三十一日	二〇一一年 六月三十日
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	18,709	9,682
一年後及兩年內	7,271	23,334
兩年後及五年內	26,378	17,916
五年後	10,218	9,503
借款總額	62,576	60,435
現金及銀行存款	9,220	7,898
淨債項	53,356	52,537

財務檢討

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

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

(b) 庫務政策

集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇一一年十二月三十一日，集團百分之七十七的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十三是由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險減到最少。於二〇一一年十二月三十一日，集團約百分之六十六的借款為港元借款，百分之十九的借款為人民幣借款及百分之十五的借款為美元借款。外幣借款主要用作對香港以外物業項目的融資。

集團的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。於二〇一一年十二月三十一日，大概百分之七十三的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之二十七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。

於二〇一一年十二月三十一日，本集團未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖本金總額為港幣四十二億七千三百萬元，有關浮息掉換定息利率掉期合約之現金流對沖本金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)本金總額為港幣四億五千二百萬元。

於二〇一一年十二月三十一日，集團的現金及銀行結存大概百分之五十四為港元，百分之二十八為美元，百分之十六為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一一年十二月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣一億零九百萬元，作為保證銀行為電訊牌照及其他擔保作出履約保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面淨值約共港幣二百一十六億五千六百萬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

於二〇一一年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予合營公司的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣十二億五千六百萬元(二〇一一年六月三十日：港幣十六億五千萬元)。

其他資料

董事

本公司董事名單載列於本報告第58頁。董事之個人資料及其變動如下：

郭炳江

主席兼董事總經理(60歲)

郭先生已獲委任為本公司主席，自本公司於二〇一一年十二月八日舉行之股東週年大會結束時生效。在該委任前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團服務三十四年。郭先生持有英國倫敦大學倫敦商學院工商管理碩士學位及倫敦大學帝國學院土木工程系學士學位。他亦持有香港理工大學榮譽工程學博士學位及香港公開大學榮譽工商管理博士學位。他是香港管理專業協會會士及澳洲會計師公會資深會士。郭先生亦是三號幹線(郊野公園段)有限公司主席及IFC Development Limited 聯席主席。他是新意網集團有限公司之非執行董事及東亞銀行有限公司之獨立非執行董事。

他是香港大學經濟及工商管理學院理事會主席，亦是香港地產建設商會第一副會長及其執行委員會成員，並獲政府委任為策略發展委員會委員。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、可持續發展委員會、方便營商諮詢委員會之委員及臨時最低工資委員會非官方成員。他亦曾出任香港公益金董事及香港建造商會幹事。

郭先生為廣州市榮譽市民及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。

郭先生是鄭肖卿女士之兒子、郭炳湘先生之親弟及郭炳聯先生之兄長。

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

截至二〇一一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之董事袍金及其他酬金約港幣二百一十八萬元。

其他資料

郭炳聯

主席兼董事總經理(58歲)

郭先生已獲委任為本公司主席，自本公司於二〇一一年十二月八日舉行之股東週年大會結束時生效。在該委任前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團服務了三十二年，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。

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

截至二〇一一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之董事袍金及其他酬金約港幣二百四十一萬元。

李兆基博士

副主席及非執行董事(83歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十年，乃恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司之創辦人及主席兼董事總經理。他從事本港地產發展逾五十五年。他亦為香港中華煤氣有限公司之主席、美麗華酒店企業有限公司之董事長及香港小輪(集團)有限公司及東亞銀行有限公司之董事。李博士於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

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

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，李博士已收取港幣十一萬元作為出任本公司副主席之董事袍金。

其他資料

葉迪奇

獨立非執行董事(65歲)

葉先生自二〇〇四年九月出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核委員會及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在滙豐多個部門工作，如貿易服務、工商機構業務、集團諮詢服務及區域培訓等等。在擔任中國業務總裁之前，他亦曾服務於個人銀行業務部，先後任職於市場、信用卡產品、客戶服務及銷售各部門，負責香港個人銀行業務。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他還曾擔任上海銀行、中國平安保險及平安銀行三家機構的董事。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；一九九九年獲選為香港太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二〇〇八年六月，他獲選為中華人民共和國全國政協上海市委員會委員。他亦為中國香港(地區)商會名譽會長，以及中國金融理財標準委員會委員。

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

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

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，葉先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金、港幣二十萬元作為出任本公司審核委員會成員及港幣五萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

王于漸教授

獨立非執行董事(59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、東方海外(國際)有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事。他亦為中國工商銀行(亞洲)有限公司(其股份已在香港聯合交易所撤銷上市)之獨立非執行董事。此外，王教授亦曾出任九廣鐵路公司管理局成員。

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

截至二〇一一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。

其他資料

李家祥博士

獨立非執行董事(58歲)

李博士自二〇〇五年五月出任本公司非執行董事。他現為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

李博士為李湯陳會計師事務所首席合夥人。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際(集團)有限公司、恒生銀行有限公司、華潤創業有限公司、路訊通控股有限公司及交通銀行股份有限公司之獨立非執行董事。李博士亦曾是美維控股有限公司之獨立非執行董事，該公司已自願撤回於香港聯合交易所有限公司上市。

李博士為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、中華人民共和國財政部會計準則委員會諮詢專家、財務匯報檢討委員會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。

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

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，李博士已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金、港幣二十四萬元作為出任本公司審核委員會主席及港幣五萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。此外，他已收取其他酬金合共港幣二十四萬元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

馮國綸博士

獨立非執行董事(63歲)

馮博士自二〇一〇年二月出任本公司獨立非執行董事。他持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授榮譽工商管理學博士學位。

馮博士曾為利豐有限公司的集團董事總經理，並現為其執行副主席。他亦為利亞零售有限公司及利邦控股有限公司之非執行董事。他是經綸國際經濟研究院董事，經綸國際經濟研究院為獨立非營利智庫，從亞洲的觀點探討及發布有關全球事宜的創新思維與商務有關的研究。馮博士亦是 VTech Holdings Limited、瑞安房地產有限公司及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事，以及 Singapore Airlines Limited 之獨立董事。

馮博士曾擔任主要貿易協會的要職。他曾為香港總商會、香港出口商會及太平洋經濟合作香港委員會之主席。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

馮博士並無與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，馮博士已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

其他資料

郭炳湘

非執行董事(61歲)

郭先生在本集團服務三十八年。他於一九九〇至二〇〇八年期間為本集團之主席兼行政總裁。他獲英國倫敦大學帝國理工學院榮譽理學博士並持有英國倫敦大學帝國理工學院土木工程系碩士學位，並為英國土木工程師學會會員及香港工程師學會資深會員。郭先生為北京中央財經大學會計學院榮譽顧問，並為上海同濟大學及南京大學名譽校董。郭先生為新意網集團有限公司及載通國際控股有限公司之非執行董事。他亦是威信停車場管理(控股)有限公司和鴻昌進出口有限公司之董事。

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

郭先生為北京市及廣州市榮譽市民。郭先生是中華人民共和國全國政協常務委員及香港友好協進會名譽會長兼副主席。郭先生為法國亞洲文化藝術協會委員會成員，並獲頒法國榮譽軍團騎士團勳章，亦為世界華商聯合促進會及世界華人中國藝術收藏家學會榮譽會長。郭先生是鄭肖卿女士之兒子，及郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長。

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

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣三萬元。

胡寶星爵士

非執行董事(82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。胡爵士曾為恒基兆業發展有限公司的非執行董事。他持有英國及香港執業律師資格，並為香港管理專業協會會士、英國仲裁學會院士、英國工商管理學會院士及英國董事協會院士。他獲香港城市大學頒授名譽法律學博士學位及英國倫敦大學英皇學院頒發院士名譽，並應天津南開大學之邀出任名譽教授。他也是香港大學「胡寶星法律獎」及「胡寶星海外暑期旅遊進修獎學金」的創辦人。胡爵士亦於香港城市大學設立了「胡寶星中國法與比較法講座教授」。他為本公司之替代董事，胡家驃先生之父親。

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

截至二〇一一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。

其他資料

關卓然

非執行董事(77歲)

關先生自一九九九年七月出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會成員。他自二〇一一年十二月九日起獲委任為本公司薪酬委員會成員。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業四十九年。他為東華三院前總理及顧問及現任有表決權的會員、郵票諮詢委員會前委員、香港童軍基金管理委員會副主席、童軍演藝委員會副主席、航空活動委員會主席、香港童軍總會會務委員會選任委員、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會主席、亞洲國際集郵聯合會終生成員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、香港華仁舊生會永遠顧問、華仁戲劇社董事及名譽秘書、南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

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

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

截至二〇一一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。

黃奕鑑

非執行董事(59歲)

黃先生自二〇一〇年一月出任本公司非執行董事及集團首席顧問。他於一九九六年一月至二〇〇九年十二月期間擔任本公司執行董事，於退任其執行董事職務前已服務本集團達二十八年。他亦是本公司審核委員會成員。他持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。

黃先生曾擔任新意網集團有限公司之執行董事、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及郭炳聯先生的替代董事，以及其審核委員會成員。

黃先生現為香港青年旅舍協會主席，亦為香港特別行政區政府屬下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、社會福利諮詢委員會及綠色運輸試驗基金督導委員會成員，以及香港中文大學新亞書院校董和香港公開大學校董及校董會司庫。

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

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，黃先生已收取分別港幣十萬元及港幣二十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及審核委員會成員之酬金。

其他資料

陳啓銘

執行董事(79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。

陳先生在過去三年並無在任何其他公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務。他並無與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

截至二〇一一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三百五十一萬元。

陳鉅源

執行董事(65歲)

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

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

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

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

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，陳先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千一百一十一萬元。

鄺準

執行董事(82歲)

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

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

截至二〇一一年六月三十日止之財政年度，鄺先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣四百二十一萬元。

其他資料

黃植榮

執行董事(56歲)

黃先生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。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學及持有國際房地產理學碩士學位，並為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。

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

截至二〇一一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一千六百二十五萬元。

陳國威

執行董事兼首席財務總監(55歲)

陳先生自二〇〇九年七月出任本公司之執行董事兼首席財務總監。他亦是本公司執行委員會成員。他於一九九三年取得英國華威大學工商管理碩士學位。他為香港會計師公會、特許公認會計師公會(「會計師公會」)及澳洲會計師公會資深會員。他亦是英國特許秘書及行政人員公會及信託與財產從業者協會之會員。

陳先生曾任職安永會計師事務所，並曾於本港多家銀行及上市公司工作。他於一九九五年加入恒生銀行有限公司(「恒生」)，於一九九八年起出任財務主管。他亦為恒生執行委員會委員，並於二〇〇五年至二〇〇九年期間擔任恒生之執行董事。陳先生曾為恒生銀行(中國)有限公司之副董事長，以及興業銀行股份有限公司之董事、執行委員會及薪酬委員會成員。

陳先生為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、自資專上教育基金投資委員會成員、香港考試及評核局委員會委員及其財務委員會主席及語文教育及研究常務委員會成員。他亦是香港公益金入會、預算及分配委員會委員及香港上市公司商會常務委員會委員。他是香港地產建設商會財務董事兼財務總監工作小組召集人及會計師公會(香港分會)專業發展委員會委員。他是恒生商學書院及恒生管理學院有限公司之校董，也是該兩間機構之財務委員會主席。陳先生是香港多間大學的諮詢委員會委員，以及清華大學高等研究中心基金會投資委員會委員。

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

截至二〇一一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一千四百七十萬元。

其他資料

胡家驃

胡寶星爵士之替代董事(49歲)

胡先生於二〇〇二年十月獲委任為胡寶星爵士之替代董事。胡先生現任騏利集團之董事，持英國牛津大學法理學碩士學位，並為香港特別行政區、澳洲、英格蘭及威爾斯之執業律師。胡先生現為胡家驃律師事務所(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。胡先生為中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事及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。他曾為恒基兆業發展有限公司前非執行董事胡寶星爵士之替代董事。胡先生於二〇〇八年一月獲世界華人協會頒授二〇〇八年世界傑出華人獎及由美國西阿拉巴馬州立政府大學頒授榮譽博士學位。他為胡寶星爵士之兒子。

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

根據本公司組織章程細則，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。

所有董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。董事須根據本公司組織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，他們之任期約為兩年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，並符合資格於其任期屆滿時之股東週年大會膺選連任。董事之董事袍金乃董事局建議及由股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司組織章程細則所授予董事局之權力及參考其在時間、努力及成績所作貢獻而作出審訂。

高級管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

其他資料

董事及最高行政人員之權益

於二〇一一年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十之上市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					股本衍生工具內持有相關股份數目 ¹	總數	於2011年12月31日佔已發行股份百分比
	個人權益（實益擁有人）	家族權益（配偶或18歲以下之子女）	公司權益（受控制公司之權益）	其他權益	總數			
郭炳江	1,976,281	304,065	—	403,316,297 ^{2&3}	405,596,643	100,000 (個人權益) 48,000 (家族權益)	405,744,643	15.79
郭炳聯	75,000	—	—	406,459,978 ^{2&4}	406,534,978	100,000	406,634,978	15.82
李兆基	486,340	—	343,000 ⁵	—	829,340	—	829,340	0.03
王于漸	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0.00
李家祥	—	4,028	—	—	4,028	—	4,028	0.00
馮國綸	120,000	9,500	—	—	129,500	—	129,500	0.01
郭炳湘 ⁶	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
黃奕鑑	167,099	—	—	—	167,099	—	167,099	0.01
陳啓銘	41,186	—	—	—	41,186	100,000	141,186	0.01
陳鉅源	—	66,000	126,500 ⁷	—	192,500	100,000	292,500	0.01
鄺準	702,722	339,358	—	—	1,042,080	100,000	1,142,080	0.04
黃植榮	200,950	—	—	—	200,950	100,000	300,950	0.01
陳國威	—	—	—	—	—	100,000	100,000	0.00
胡家驃 (胡寶星之 替代董事)	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0.00

附註：

- 股本衍生工具內持有相關股份為本公司授出之購股權（現被視為以實物交收非上市證券衍生工具），其詳情載於下列「購股權計劃」之段落內。
- 由於郭炳江先生及郭炳聯先生各自為某些酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳江先生及郭炳聯先生各自被視為擁有383,282,430股本公司股份之權益。而郭炳江先生及郭炳聯先生各自被視為擁有383,282,430股本公司股份之權益中的28,055,981股本公司股份屬相同權益，並重覆計算為該兩位董事之權益。

其他資料

此外，於二〇一〇年九月三十日，於當時間接擁有合共1,081,739,328股本公司股份權益的某些酌情信託之受託人（「受託人」）知會本公司，指出在該等信託重組後，按證券及期貨條例條款而言，自二〇一〇年九月二十九日起，多位現為及其中一位曾為本公司董事的郭氏家族成員於該等1,081,739,328股本公司股份中被視為擁有的「權益」如下：

1. 鄭肖卿女士繼續在該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中擁有所有權益。
2. 郭炳江先生及郭炳聯先生於該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中，各自擁有371,286,430股股份權益。
3. 郭炳湘先生於該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中並無擁有任何權益。」

於二〇一〇年九月三十日受託人發出上述之通告後及直至二〇一一年十二月三十一日止，受託人已購入合共11,996,000股本公司股份，而受託人於本公司之股份權益則由1,081,739,328股增至1,093,735,328股。

3. 除上述附註2所述之被視為擁有之權益外，由於郭炳江先生為某酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳江先生被視為擁有另外20,033,867股本公司股份之權益。
4. 除上述附註2所述之被視為擁有之權益外，由於郭炳聯先生為某酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯先生被視為擁有另外23,177,548股本公司股份之權益。
5. 李兆基博士被視為透過Superfun Enterprises Limited（「Superfun」）擁有本公司343,000股股份權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）全資所擁有，而恒基兆業地產有限公司（「恒地」）擁有中華煤氣39.88%權益。恒基兆業有限公司（「恒兆」）被視為持有恒地61.18%權益。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一個單位信託（「單位信託」）之受託人擁有恒兆股本中所有已發行之普通股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）作為數個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據證券及期貨條例第XV部而言，李兆基博士被視為擁有Superfun所持有之本公司343,000股股份權益。
6. 郭炳湘先生知會本公司，指出「本人得到若干有關本人於本公司的股份權益的資料，與本人所理解的存在嚴重分歧。本人於本公司的股份權益現正在爭議中」。在此有關郭炳湘先生於本公司的權益的披露是根據按證券及期貨條例第XV部提交最遲一份日期為二〇〇九年九月二十三日的披露表格所作出的。
7. 此等股份乃由一間受控於陳鉅源先生之公司持有。

其他資料

2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

(a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2011年 12月31日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	其他權益	總數			
郭炳江	—	2,140,000 ¹	2,140,000	—	2,140,000	0.09
郭炳聯	—	3,485,000 ^{1&2}	3,485,000	—	3,485,000	0.15
黃奕鑑	200,000	—	200,000	—	200,000	0.01
鄺 準	600,000	—	600,000	—	600,000	0.03
黃植榮	218,000	—	218,000	—	218,000	0.01

附註：

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

(b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

董事姓名	持有之股份數目		股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2011年 12月31日 佔已發行 股份百分比
	其他權益	總數			
郭炳聯	4,475,534 ¹	4,475,534	—	4,475,534	0.44

附註：

- 由於郭炳聯先生為某酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯先生被視為擁有此等數碼通股份之權益。

其他資料

(c) 載通國際控股有限公司

董事姓名	持有之股份數目		股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2010年 12月31日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	總數			
郭炳聯	393,350	393,350	—	393,350	0.10
郭炳湘	61,522	61,522	—	61,522	0.02

(d) 郭炳江先生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2011年 12月31日 透過法團 持有佔已發行 股份百分比		法團實質持有	於2011年
					12月31日 實質持有 佔已發行 股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25	1,500 ¹	15.00	
Hung Carom Company Limited	25	25	15 ¹	15.00	
Tinyau Company Limited	1	50	1 ¹	50.00	
舉捷有限公司	8	80	4 ¹	40.00	

附註：

- 按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳江先生及郭炳聯先生被視為擁有此等股份之權益，此等權益屬相同權益，並因此重覆計算為該兩位董事之權益。此等股份權益由某些酌情信託下之法團持有，由於郭炳江先生及郭炳聯先生為該等酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有此等股份之權益。

其他資料

(e) 李兆基博士於下列相聯法團之股份中，持有以下公司權益：

相聯法團名稱	持有之股份 數目總數	於2011年 12月31日 佔已發行 股份百分比
毅博有限公司	2 ²	50.00
Billion Ventures Limited	1 ³	50.00
中環建築有限公司(成員自動清盤中)	1 ⁴	50.00
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 ⁵	100.00
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁶	50.00
CWP Limited	1 ⁷	50.00
日威發展有限公司	100 ⁸	25.00
新輝-裕民聯營建築有限公司	1 ⁴	50.00
裕運(香港)有限公司	1 ⁹	50.00
Fullwise Finance Limited	2 ²	50.00
金騏有限公司	1 ¹⁰	50.00
翠玉地產資源有限公司	1 ¹¹	25.00
Joy Wave Development Limited(成員自動清盤中)	1 ⁴	50.00
嘉樂威有限公司	2,459 ¹²	24.59
美福發展有限公司	3,050 ¹³	33.33
半島豪庭管理服務有限公司	1 ¹⁴	50.00
盛意發展有限公司	1 ¹¹	25.00
星際發展有限公司	1 ¹⁵	33.33
Tartar Investments Limited	300 ¹⁶	30.00
添富利物業有限公司	4,918 ¹⁷	49.18
紅磡建築有限公司(成員自動清盤中)	1 ⁴	50.00
旋高發展有限公司	1 ¹⁸	50.00
旋高工程管理有限公司	1 ¹⁸	50.00
World Space Investment Limited	4,918 ¹⁷	49.18

附註：

1. 李兆基博士被視為透過Superfun擁有本公司343,000股股份權益。Superfun乃中華煤氣全資所擁有，而恒地擁有中華煤氣39.88%權益。恒兆被視為持有恒地61.18%權益。Hopkins作為單位信託之受託人擁有恒兆股本中所有已發行之普通股份。Rimmer及Riddick作為數個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據證券及期貨條例第XV部而言，李兆基博士被視為擁有Superfun所持有之本公司343,000股股份權益。
2. 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司擁有2股股份權益。該公司的50%權益為恒地之全資附屬公司Masterland Limited所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
3. 李兆基博士被視為透過Chico Investment Limited(「Chico」)擁有1股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
4. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司擁有1股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

其他資料

5. 李兆基博士被視為透過 Central Waterfront Property Investment Holdings Limited 擁有 100 股股份權益。該公司被 Starland International Limited (「Starland」) 持有其 34.21% 權益，而 Starland 則為恒地之全資附屬公司。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
6. 李兆基博士被視為擁有合共 50 股股份權益，其中 34.21 股股份權益是透過 Starland 所持有，而 15.79 股股份權益則由 Prominence Properties Limited (「Prominence」) 所持有。Starland 為恒地全資所擁有，而 Prominence 則由中華煤氣全資所擁有，中華煤氣的 39.88% 權益為恒地所持有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
7. 李兆基博士被視為透過 Starland 擁有 1 股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
8. 李兆基博士被視為透過兆權發展有限公司擁有 100 股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
9. 李兆基博士被視為透過 Masterland Limited 擁有 1 股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
10. 李兆基博士被視為透過 Atex Resources Limited 擁有 1 股股份權益。該公司為恒地全資附屬公司 Mightymark Investment Limited 全資所擁有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
11. 李兆基博士被視為透過 Citiplus Limited 擁有 1 股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
12. 李兆基博士被視為透過 Chico 擁有 2,459 股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
13. 李兆基博士被視為透過 Quickcentre Properties Limited 擁有 3,050 股股份權益。該公司由 Andco Limited 持有 100% 權益的恒基(中國)投資有限公司持有其 100% 權益，Andco Limited 則為恒基中國集團有限公司之全資附屬公司。該公司為恒地之全資附屬公司 Brightland Enterprises Limited 持有其 100% 權益。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
14. 李兆基博士被視為透過偉邦物業管理有限公司擁有 1 股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
15. 李兆基博士被視為透過 Benewick Limited 擁有 1 股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司 Dorway Investment Limited 持有其 100% 權益。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
16. 李兆基博士被視為透過 Kenforce Investment Limited 擁有 300 股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司恒基中國地產有限公司全資所擁有。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
17. 李兆基博士被視為透過 Billion Ventures Limited 擁有 4,918 股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司 Chico 持有其 50% 權益。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
18. 李兆基博士被視為透過 Dandy Investments Limited 擁有 1 股股份權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註 1 所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

除以上所披露外，於二〇一一年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部，被視為於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中持有權益及淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第 352 條規定須予備存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

其他資料

董事進行證券交易的標準守則

本公司跟隨上市規則附錄十之標準守則作為董事進行本公司之證券交易的行為準則。本公司已向所有董事查詢，並獲得彼等確認彼等於截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內均已全面遵守標準守則。

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

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

於截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內，根據該計劃授出之購股權的詳情及變動如下：

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2011年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2011年 6月30日 之結餘
(I) 董事								
郭炳江	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 ¹	100,000	—	—	—	100,000
郭炳聯	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 ¹	100,000	—	—	—	100,000
陳啓銘	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 ¹	100,000	—	—	—	100,000
陳鉅源	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 ¹	100,000	—	—	—	100,000
鄺 準	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 ¹	100,000	—	—	—	100,000
黃植榮	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 ¹	100,000	—	—	—	100,000
陳國威	2011年7月11日	116.90 ²	2012年7月11日至 2016年7月10日 ³	不適用	100,000	—	—	100,000
(II) 董事之 聯繫人								
	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 ¹	48,000	—	—	—	48,000
(III) 其他僱員								
	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日 ¹	4,056,000	—	—	(208,000)	3,848,000
	2011年7月11日	116.90 ²	2012年7月11日至 2016年7月10日 ³	不適用	2,882,000	—	(58,000) ⁴	2,824,000
總數				4,704,000	2,982,000	—	(266,000)	7,420,000

其他資料

附註：

1. 於二〇一一年七月十二日至二〇一二年七月十一日之期間，可行使之購股權數目不多於授出總數之百分之三十；於二〇一二年七月十二日至二〇一三年七月十一日之期間，可行使之購股權數目不多於授出總數之百分之六十；及於二〇一三年七月十二日至二〇一五年七月十一日之期間，可行使全數或部分之授出購股權。
2. 於授出購股權之日之前一天，本公司股份的收市價為港幣一百一十八元三角。
3. 於二〇一二年七月十一日至二〇一三年七月十日之期間，可行使之購股權數目不多於授出總數之百分之三十；於二〇一三年七月十一日至二〇一四年七月十日之期間，可行使之購股權數目不多於授出總數之百分之六十；及於二〇一四年七月十一日至二〇一六年七月十日之期間，可行使全數或部分之授出購股權。
4. 此數目包括不獲一位僱員接納的48,000份購股權。
5. 就購股權所採用的會計政策詳列於二〇一〇至一一年年報內截至二〇一一年六月三十日止年度之財務報表賬項說明之第1(v)項內。

除上述所披露外，於截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內，本公司並無根據該計劃授出購股權。

授出之購股權之價值是按照柏力克-舒爾斯期權價格模式計算，此模式是為眾多估計期權公平價值的模式之一種。於二〇一一年七月十一日根據該計劃授出之購股權之總值估計約為港幣五千七百九十一萬六千四百元，該估計是根據以下之假設數據計算：

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

附註：

1. 此為二〇一一年七月十一日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 此為本公司授出購股權之先前一年的收市價的年波幅率。
3. 此為預期股息率，即本公司授出購股權之先前一年之歷史股息。
4. 此預期有效年期是根據購股權於有效期內的預期波幅與本公司股價於授出購股權之先前一年之歷史波幅沒有實質的分別之假設計算。

購股權之價值須視乎若干主觀假設之數據而計算出不同之估值。任何被採納的主觀假設之數據倘出現變動，將可能對購股權的公平價值之估計造成重大的影響。

2. 附屬公司之購股權計劃

(a) 新意網

新意網在二〇〇二年十二月三日舉行之股東週年大會上通過普通決議案，採納一項購股權計劃（「新意網前計劃」）。新意網前計劃已獲本公司股東於二〇〇二年十二月五日舉行之股東特別大會通過有關普通決議案批准，當日正式生效。於截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內，新意網並無根據新意網前計劃授出購股權。

新意網在二〇一一年十一月一日舉行之股東特別大會上通過普通決議案，批准終止新意網前計劃及採納一項新購股權計劃，兩者均會於符合某些條件後方可生效，該等條件包括新意網股份於聯交所主板（「主板」）上市及終止於聯交所創業板上市並股份於主板開始買賣。

其他資料

(b) 數碼通

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

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

於截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內，數碼通已根據數碼通購股權計劃向數碼通之參與者授予可認購最多合計1,642,500股數碼通股份之購股權。於截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內，根據數碼通購股權計劃授出之購股權的詳情及變動如下：

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2011年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2011年 12月31日 之結餘
根據數碼通前計劃授出								
(i) 數碼通之 董事	2003年2月10日	4.60	2003年5月2日至 2012年5月1日	167,000 ¹	—	—	—	167,000
	2004年2月5日	4.50	2005年2月5日至 2014年2月4日	1,940,000 ²	—	—	—	1,940,000
	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日	12,000,000 ³	—	—	—	12,000,000
(ii) 數碼通之 其他僱員	2004年2月5日	4.50	2005年2月5日至 2014年2月4日	2,907,000 ²	—	(1,393,000) ⁸	—	1,514,000
	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日	22,177,500 ³	—	—	(675,000)	21,502,500
	2011年9月30日	13.12	2012年9月30日至 2016年9月29日	不適用	840,000 ⁴	—	—	840,000
	2011年10月31日	14.96	2012年10月31日至 2016年10月30日	不適用	150,000 ⁵	—	—	150,000
	2011年11月30日	13.02	2012年11月30日至 2016年11月29日	不適用	277,500 ⁶	—	—	277,500
根據數碼通新計劃授出								
(iii) 數碼通之 其他僱員	2011年12月30日	13.52	2012年12月30日至 2016年12月29日	不適用	375,000 ⁷	—	—	375,000
總數				39,191,500	1,642,500	(1,393,000)	(675,000)	38,766,000

其他資料

附註：

1. 於二〇〇三年五月二日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇〇四年五月二日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇〇五年五月二日起，可行使全數授出之購股權。
2. 於二〇〇五年二月五日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇〇六年二月五日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇〇七年二月五日起，可行使全數授出之購股權。
3. 於二〇一二年六月十三日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一三年六月十三日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一四年六月十三日起，可行使全數授出之購股權。
4. 於二〇一二年九月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一三年九月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一四年九月三十日起，可行使全數授出之購股權。數碼通股份於緊接購股權授出之日的前一天之收市價為港幣十二元四角。
5. 於二〇一二年十月三十一日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一三年十月三十一日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一四年十月三十一日起，可行使全數授出之購股權。數碼通股份於緊接購股權授出之日的前一天之收市價為港幣十四元七角六仙。
6. 於二〇一二年十一月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一三年十一月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一四年十一月三十日起，可行使全數授出之購股權。數碼通股份於緊接購股權授出之日的前一天之收市價為港幣十三元三角二仙。
7. 於二〇一二年十二月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之一；於二〇一三年十二月三十日起，可行使不多於授出購股權總數之三分之二；於二〇一四年十二月三十日起，可行使全數授出之購股權。數碼通股份於緊接購股權授出之日的前一天之收市價為港幣十三元四角六仙。
8. 數碼通股份於行使購股權日期前之加權平均收市價為每股港幣十四元九角四仙。

除上述所披露外，於截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內，數碼通並無根據數碼通購股權計劃授出購股權。

其他資料

於截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內，以二項式期權價格模式(「二項模式」)計算數碼通授出之購股權價值為港幣四百六十八萬六千元。

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

	授出日期			
	2011年 9月30日	2011年 10月31日	2011年 11月30日	2011年 12月30日
無風險利率 ¹	0.757%	0.887%	0.813%	0.957%
預期波幅 ²	38.21%	40.26%	40.74%	40.87%
預期股息 ³	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
購股權的預期有效年期 ⁴	5年	5年	5年	5年
行使價	港幣 13.12元	港幣 14.96元	港幣 13.02元	港幣 13.52元
於授出日期的股份價格	港幣 11.84元	港幣 14.60元	港幣 13.02元	港幣 13.44元

附註：

1. 此為於授出日期與購股權預期的有效年期相應之香港外匯基金票據之加權平均回報率。
2. 此為根據自授出日期起計過往五年每日股價之統計分析而計算之持續複合股份回報率標準差。
3. 此為參考數碼通股份之歷史股息而釐定之預期股息率。
4. 此為自授出日期起計購股權之有效期。

數碼通購股權之價值受多項假設影響，亦受二項模式限制，因此，該等價值可能屬於主觀預期，並會根隨任何假設之改變而出現變動。

其他資料

主要股東及其他人士之權益

於二〇一一年十二月三十一日，除本公司董事及最高行政人員外，以下主要股東及其他人士持有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內：

	持有之股份數目				總數	於2011年 12月31日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益			
(I) 主要股東						
鄭肖卿	21,151	—	1,093,735,328 ¹	1,093,756,479		42.56
HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	—	—	1,081,745,371	1,081,745,371 ²		42.09
(II) 其他人士						
Adolfa Limited (「Adolfa」)	195,374,547	16,059,981	—	211,434,528 ³		8.23
Bertana Limited (「Bertana」)	195,374,547	16,059,981	—	211,434,528 ³		8.23
Cyric Limited (「Cyric」)	195,374,547	16,059,981	—	211,434,528 ³		8.23
Asporto Limited (「Asporto」)	159,851,902	—	—	159,851,902 ³		6.22
Rosy Result Limited (「Rosy Result」)	159,851,902	—	—	159,851,902 ³		6.22
Thriving Talent Limited (「Thriving Talent」)	159,851,902	—	—	159,851,902 ³		6.22

附註：

- 由於鄭肖卿女士為某些酌情信託之成立人及／或受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士被視為擁有1,093,735,328股本公司股份之權益。該等股份與HSBC Trustee被視為擁有之股份屬相同權益，並因此重覆計算為該兩名主要股東之權益。
- 於二〇一〇年九月三十日，HSBC Trustee作為於當時間接擁有合共1,081,739,328股本公司股份權益的某些酌情信託之受託人知會本公司，指出在該等信託重組後，按證券及期貨條例條款而言，自二〇一〇年九月二十九日起，多位現為及其中一位曾為本公司董事的郭氏家族成員於該等1,081,739,328股本公司股份中被視為擁有的「權益」如下：
 - 鄭肖卿女士繼續在該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中擁有所有權益。
 - 郭炳江先生及郭炳聯先生於該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中，各自擁有371,286,430股股份權益。
 - 郭炳湘先生於該等1,081,739,328股新鴻基地產股份中並無擁有任何權益。」
- 於此等分別由Adolfa、Bertana及Cyric持有之股份中，Adolfa、Bertana及Cyric透過一間由其各自擁有三分之一之已發行股本的公司持有16,059,981股股份。此等16,059,981股股份屬相同權益，因此重覆計算為該等公司之權益。此外，該等分別由Adolfa、Bertana、Cyric、Asporto、Rosy Result及Thriving Talent持有之股份組成部分由HSBC Trustee被視為擁有之權益。

除上述所披露外，於二〇一一年十二月三十一日，概無任何人士(除本公司董事及最高行政人員外)曾知會本公司擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

其他資料

購入、出售或贖回股份

截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

中期股息

董事局宣佈本公司將派發截至二〇一一年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣九角五仙(二〇一〇年：每股港幣九角五仙)。中期股息將以現金派發，股東並將有權選擇全部收取已繳足股款的本公司每股面值港幣五角的新股代替現金，或部分收取現金及部分收取新股作為中期股息(「以股代息計劃」)。一份載有以股代息計劃的詳情之通函及有關之選擇表格預期約於二〇一二年三月三十日(星期五)寄予各位股東。

待聯交所上市委員會批准以股代息計劃下將予發行之新股上市及買賣後，以股代息計劃方可作實。

中期股息及根據以股代息計劃發行之股票將約於二〇一二年四月二十七日(星期五)派發及寄送予於二〇一二年三月十六日(星期五)名列於本公司股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二〇一二年三月十四日(星期三)至二〇一二年三月十六日(星期五)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有收取中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票務請於二〇一二年三月十三日(星期二)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室，辦理登記。

中期財務報表審閱

截至二〇一一年十二月三十一日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的中期財務資料的審閱報告已載列於本報告第70頁。此外，中期業績已由本公司審核委員會作出審閱。

其他資料

遵守企業管治常規守則

於截至二〇一一年十二月三十一日止六個月內，除下述之情況外，本公司已遵守載列於上市規則附錄十四之企業管治常規守則的守則條文（「守則條文」）：

- (1) 郭炳江先生及郭炳聯先生獲委任為本公司聯席主席，於二〇一一年十二月八日舉行之本公司股東週年大會（「二〇一一年股東週年大會」）結束時生效，郭炳江先生及郭炳聯先生並繼續擔任本公司聯席董事總經理。此與守則條文A.2.1條提出主席與行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一向並非集中於一人，因責任已經由兩位人士（即兩位聯席主席兼董事總經理）所分擔。而且，所有重大決定均一向經由董事局成員及適合之董事局委員會委員以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有四名獨立非執行董事及五名非執行董事提供獨立之意見及不同之觀點。因此，董事局認為權力分布已平衡及已具備足夠的保障；及
- (2) 本公司前任主席因另有要務而未能出席二〇一一年股東週年大會。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一二年二月二十八日

www.shkp.com

