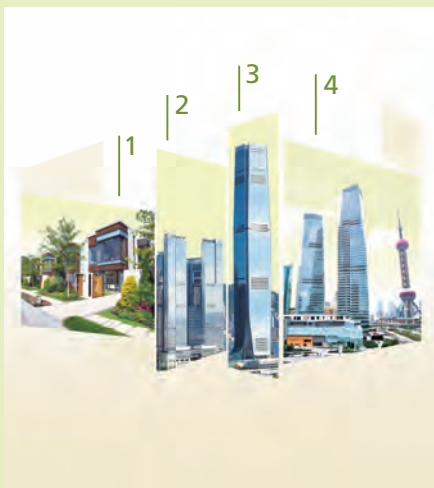




新鴻基地產發展有限公司
SUN HUNG KAI PROPERTIES LIMITED

中期報告 2010 / 11 INTERIM REPORT





- 1 位於雙魚河畔的天巒
Valais, Beas River
- 2 九龍站天璽
The Cullinan, Kowloon Station
- 3 九龍站環球貿易廣場
International Commerce Centre, Kowloon Station
- 4 上海國金中心
Shanghai IFC



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

目錄

Contents

2	董事局及委員會	60	Board of Directors and Committees
3	財務摘要及公司資料	61	Financial Highlights and Corporate Information
4	董事局主席報告書	62	Chairman's Statement
14	中期財務資料的審閱報告	72	Report on Review of Interim Financial Information
15	綜合收益表	73	Consolidated Income Statement
16	綜合全面收益表	74	Consolidated Statement of Comprehensive Income
17	綜合財務狀況表	75	Consolidated Statement of Financial Position
18	簡明綜合現金流量表	76	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
19	簡明綜合權益變動表	77	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
20	中期財務報表賬項說明	78	Notes to the Interim Financial Statements
33	財務檢討	91	Financial Review
35	其他資料	93	Other Information

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

胡家驥 (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

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	二〇一〇年	二〇〇九年	升幅
財務摘要 (港幣百萬元)			
營業額	31,513	13,270	+137%
租金總收入 ¹	6,081	5,360	+13%
租金淨收入 ¹	4,612	3,963	+16%
公司股東應佔溢利	21,019	15,439 ³	+36%
公司股東應佔基礎溢利 ²	10,416	6,510	+60%
每股財務資料 (港幣)			
溢利	8.18	6.02 ³	+36%
基礎溢利 ²	4.05	2.54	+60%
中期股息	0.95	0.85	+12%

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
3. 根據香港會計準則第12號(修訂本)(「遞延稅項：相關資產之回收」)重列

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

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電子形式收取本中期報告，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站內之本中期報告時出現困難，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。

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為港幣一百零四億一千六百萬元，較上年度同期增加百分之六十。每股基礎盈利為港幣四元五仙，較上年度同期增加百分之六十。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣二百一十億零一千九百萬元，上年度同期為港幣一百五十四億三千九百萬元。每股盈利為港幣八元一角八仙，較上年度同期增加百分之三十六。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)之數額為港幣一百零六億一千七百萬元，上年度同期重估盈餘(扣除遞延稅項)為港幣九十七億四千六百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一〇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，較上年度同期增加百分之十二。

業務檢討

售樓成績

回顧期內入賬的物業銷售連同合作項目的收益為港幣二百八十八億三千七百萬元，上年度同期為港幣四十六億零七百萬元。期內集團售出及預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣二百二十億八千九百萬元，上年度同期為港幣九十一億五千九百萬元。集團錄得上述銷售佳績，主要由於本港兩大豪宅項目銷情理想，包括位於雙魚河的天巒及港島南區的南灣，兩個項目於推售後瞬即沽出逾九成單位；連同其他項目如九龍形品•星寓的銷售，期內香港的物業銷售額為港幣二百一十二億六千三百萬元。餘下的銷售收益主要來自內地物業，當中包括成都悅城及無錫太湖國際社區。

董事局主席報告書

香港地產業務

土地儲備

於回顧期內，集團在香港新增十九萬三千平方呎可供發展土地儲備，包括去年九月從政府賣地投得的粉嶺地皮，將發展為約十四萬平方呎的住宅，主要提供中小型單位。

截至二〇一〇年十二月，集團在香港的總土地儲備為四千二百三十萬平方呎，其中包括二千七百九十萬平方呎已落成的投資物業及一千四百四十萬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。集團將於合適時機，透過不同途徑補充發展土地儲備。

地產發展

於過去一年，由於政府及相關機構實施各項措施冷卻樓市，使本港住宅市場出現短期波動。去年十一月推出於兩年內轉售住宅物業須繳付額外印花稅的規定，有效地使短線炒家退出市場。

在收入持續增長、按揭利率維持歷史低位及負擔能力處於合理水平的環境下，近月樓市特別是二手市場的成交，因獲用家及長線投資者支持而逐漸回升。

在競爭激烈的營商環境下，集團持續追求卓越，發展項目的質素、實用間隔和設計及精良用料，均深受市場讚譽。集團的優質品牌能吸引市場注視，而買家願意付出溢價，享用這些優質的產品及服務。這正是洋房項目天巒錄得理想銷情的原因，亦展示集團將住宅地段成功打造為全新豪宅區的能力。該項目結合優良建築、時尚豪華設計和綠化環境，成為郊區洋房新典範。

集團發展各類物業，以滿足不同買家的需要及喜好，既有豪華住宅，亦有大型屋苑及市區精品住宅式的中小型單位。集團致力為顧客提供度身訂造及全面配套服務，加上完善設施及潮流品味特色，迎合住戶不斷轉變的生活需求。為滿足市場對綠色生活的追求，集團更積極於新項目中加入多項環保元素。

董事局主席報告書

集團於回顧期內在香港落成的項目共四個，所佔樓面面積合共二百四十萬平方呎，其中二百一十萬平方呎為住宅物業。另計劃於本財政年度下半年落成的物業共四十萬平方呎。期內四個落成項目詳列如下：

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)
譽•港灣	新蒲崗太子道東638號	住宅／商場	100	1,230,000
峻弦	牛池灣豐盛街51號	住宅	100	775,000
南灣	鴨脷洲海旁道8號	住宅／商舖	35	320,000
卓匯中心	長沙灣青山道483A號	寫字樓	100	109,000
總計				2,434,000

投資物業

連同合作發展物業所得收益，集團在回顧期內的租金總收入上升百分之十三至港幣六十億八千一百萬元，而租金淨收入則上升百分之十六至港幣四十六億一千二百萬元。投資物業的表現令人鼓舞，主要由於新租和續租的租金持續上調，以及出租率上升所致。集團收租物業的整體出租率為百分之九十五。

回顧期內，集團寫字樓的租金收入增加，市場租金穩步上揚。金融機構為把握商機而積極擴充，使核心商業區的寫字樓繼續受惠；而其他非核心區的寫字樓租金水平亦隨著空置率下降而有所調升。

集團是本港擁有最多優質收租物業的主要地產商之一，能夠充分掌握寫字樓租務市場向好的優勢。集團的環球貿易廣場及國際金融中心，組成雄偉的維港門廊，聳立於維多利亞港兩岸，反映集團的願景及建設香港的承諾。

環球貿易廣場位於機場快線九龍站上蓋，前往中環及機場瞬間即達，並可使用計劃中的跨境鐵路往返內地。環球貿易廣場的寫字樓已接近全部租出，最後一個主要租戶連同其他多個知名租戶，將於二〇一一年第三季遷入。該項目配備完善設施，包括四十萬平方呎的麗思卡爾頓酒店，將於短期開業。

位於環球貿易廣場一百樓的天際100觀景台，是唯一能以三百六十度俯瞰香港景致的觀光點。天際100設有一系列多媒體展覽及立體投影裝置，介紹本土的文化及發展，並設有輕觸式屏幕的互動裝置，介紹香港多項趣味性資訊。天際100將於四月開幕，勢將成為本港旅遊新景點，有助刺激旅遊業發展，亦與環球貿易廣場互相配合。

董事局主席報告書

位於維港對岸的國際金融中心，坐落於機場快線香港站上蓋，寫字樓樓面接近全部租出，租金表現突出，租戶包括不少著名的大型金融機構及銀行。

為進一步強化集團的寫字樓組合，逾五十萬平方呎的九龍貿易中心第二期的工程正在進行當中，預計於二〇一三年竣工。該項目交通便利，有多條快速幹線連接香港國際機場、葵涌貨櫃碼頭及內地，利用將於今年第二季建成的空調行人天橋前往港鐵站僅需數分鐘步程。

集團旗下商場組合規模龐大，為本港最大型購物網絡之一，當中不少商場鄰近港鐵站，位置優越。受惠於本地需求增加及內地旅客消費上升，集團商場表現理想。鑑於內地旅客不斷增加，集團繼續組織更多內地旅客購物團，以刺激集團位於旅遊旺區及鐵路沿線的商場人流及營業額。

為把握內地旅客帶來的新商機，集團正於元朗市地段507號港鐵站旁興建四十七萬平方呎的商場，與YOHO Midtown及新元朗中心的商場連接後，將組成一個面積廣達一百萬平方呎、位於新界西的區域性購物及娛樂中心，規模可媲美集團旗下位於新界東的沙田新城市廣場。此外，另一個坐落於屯門西鐵站、面積達二十六萬九千平方呎的商場，建築工程進展順利，落成後將進一步擴大集團的商場網絡。

集團旗下最新商場Mikiki面積約二十萬五千平方呎，預計於今年第二季開幕，市場對該商場的租務需求殷切。Mikiki具備地利優勢，鄰近未來啟德大都會，配合日後區內世界級郵輪碼頭，盡享東南九龍的發展優勢。

為保持商場的吸引力，集團定期翻新旗下商場，並舉辦推廣活動及調整商戶組合。回顧期內，大埔超級城優化了商戶組合，並轉型為一個以生活消閒為主題的購物商場。

國際金融中心的四季匯及九龍站的港景匯，吸引來自世界各地的旅客入住，於回顧期內錄得高出租率及租金增長。

董事局主席報告書

內地地產業務

土地儲備

集團於期內新增的內地土地儲備，按所佔樓面面積計算，合共為三百萬平方呎，其中二百六十萬平方呎將發展為住宅及服務式住宅。新增的土地儲備中，包括位於杭州之江度假區豪宅項目百分之四十的權益。

按所佔樓面面積計算，集團於二〇一〇年十二月在內地的土地儲備達八千二百一十萬平方呎，包括七千六百六十萬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住宅，其餘為頂級寫字樓、商場及優質酒店。另外五百五十萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於重點城市黃金地段的優質寫字樓及商場，用作出租用途。

地產發展

內地住宅市場普遍受中央政府推出更嚴厲的貨幣及房屋措施影響，特別令在主要城市的成交量減少。然而，這些措施及政策應有助內地樓市的長遠健康發展。

集團於期內完成的內地住宅項目，按所佔權益計算，達三百五十萬平方呎，主要包括廣州玫瑰湖第一期及花都•凱旋門、無錫太湖國際社區第三期及成都悅城第一期A。該等項目絕大部分單位已在落成前售出，交樓質素亦獲得買家讚賞，進一步鞏固集團在內地主要城市的優質品牌。

樓面面積達一百七十萬平方呎的濰坊項目將會分期完成，落成後將開創上海豪宅新典範。項目第一期的總樓面面積超過五十萬平方呎，將提供約二百個世界級豪宅單位，預計於二〇一一年下半年開售。項目可盡覽外灘美景，加上位於上海新金融商貿區的黃金地段，勢必成為市場新焦點。此外，廣州玫瑰湖第二期面積逾七十萬平方呎的豪宅及洋房亦正在興建中，預期於二〇一一年年中開始預售。集團其他發展中的內地住宅項目亦正按計劃進行。

位於新加坡的世界級豪宅項目卓錦豪庭，已於期內落成。項目面積為四十萬平方呎，約九成單位經已售出。集團持有該項目百分之五十權益。

投資物業

於回顧期內，集團在內地的收租物業組合表現良好，主要由於租金增加，以及新落成投資物業帶來的租金收入，包括上海國金中心第一期和杭州萬象城商場。

上海國金中心位於浦東金融及商業貿易區的核心，直駁地下鐵路，往來機場十分方便。第一座寫字樓有二十二層為匯豐銀行中國總部，餘下樓面的租務理想，已接近全部租出。第二座寫字樓樓面面積達一百三十萬平方呎，正分期推出預租，進展令人鼓舞，首推約三十二萬平方呎已獲全部承租。多間國際金融機構表示有意租用該優質寫字樓。

董事局主席報告書

上海國金中心商場面積達一百萬平方呎，已接近全部租出，商舖的生意不斷增加。商場設計概念獨特，雲集國際品牌，為顧客帶來全新購物體驗，成為上海市內購物和消閑娛樂的首選。新開幕的上海浦東麗思卡爾頓酒店營運暢順，為市內具備型格品味及豪華氣派的酒店之選。

位於浦西中心區的上海環貿廣場是集團另一項發展中的綜合性地標物業，項目連接的地鐵站，為三條地鐵幹線之交匯點。寫字樓的預租表現令人鼓舞，已獲多間跨國公司、知名內地企業及專業機構承租。第一座優質寫字樓面積超過六十萬平方呎，預期於今年年中落成。上海環貿廣場的優質商場環貿APM面積達一百三十萬平方呎，前期市務推廣反應熱烈，預計於二〇一二年開業。

上述兩個主要綜合項目上海國金中心及上海環貿廣場，為集團在內地的優質投資物業組合奠下良好基礎。該兩個項目全面落成後，將為集團的收租物業組合新增合共二百五十萬平方呎的商場、二百九十萬平方呎的寫字樓及一百二十萬平方呎的酒店及服務式套房酒店。該兩項物業連同集團正於內地其他主要城市發展的新增優質投資物業，將提升集團的內地租金收入。

上海中環廣場的出租率維持高水平，商舖及寫字樓租金亦見上升。北京APM正在優化租戶組合，為顧客帶來嶄新購物體驗，雖然零售業競爭激烈，商場於回顧期內仍錄得租金增長。

其他業務

酒店

香港酒店業於過去數月表現理想。海外旅客數目錄得穩健增長，內地旅客人數增幅可觀，加上去年十二月深圳進一步放寬當地居民來港自由行的限制，預計未來一年旅客人數將持續增長。

集團旗下六家酒店整體入住率平均逾百分之九十，酒店房價比去年同期錄得強勁增長。位於九龍站的豪華酒店麗思卡爾頓快將開幕，成為全球位處樓層最高的酒店，盡覽維港兩岸及全港景致，並進一步強化集團優質酒店組合。香港是亞洲主要金融及商業中心，亦是深受歡迎的旅遊熱點，集團將繼續於香港興建優質酒店。位於將軍澳港鐵站上蓋的兩間優質酒店正在興建中，其中擁有三百五十間客房的皇冠假日酒店，計劃於二〇一二年開幕。

上海浦東麗思卡爾頓酒店是集團在上海營運的首間酒店，位處上海黃金地段陸家嘴，坐落於集甲級寫字樓、服務式套房酒店及大型商場的上海國金中心。酒店融合現代設計，盡覽黃埔外灘美景，更享便捷交通，自去年六月開幕後運作暢順。集團正計劃在主要城市包括廣州、杭州、蘇州、南京及成都興建優質酒店，配合旗下位於這些城市的綜合項目發展。

董事局主席報告書

電訊及資訊科技

數碼通

於回顧期內，數碼通的盈利錄得顯著增長，主要由於數據服務和智能手機的普及化帶動收益增加，同時用戶人數和平均每戶收入亦持續上升。數碼通將繼續致力在網絡質素，以及為顧客提供獨特而體貼的服務等各方面，進一步加強帶領市場的優勢。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。

新意網

新意網於回顧期內的收入及經營溢利繼續錄得增長。互聯優勢保持高租用率及簽訂新客戶，以鞏固其在香港中立數據中心市場的地位。新意網將憑藉其穩健的財務實力，致力發展核心業務。

運輸及基建

載通國際

載通國際在本港的專營巴士業務正面對油價、工資和隧道收費上升令經營成本增加，同時鐵路的擴展亦導致部分乘客轉為使用鐵路。受惠於經濟環境改善，其非專營巴士業務錄得利潤增長。旗下兩間在內地經營出租車及公共巴士服務的合資公司，收入保持穩定。載通國際擁有路訊通控股百分之七十三權益，該公司擴充了在香港的媒體銷售業務。

其他基建業務

威信集團於回顧期內表現良好，機場空運中心受惠於整體空運量回升，業務表現令人滿意。內河碼頭的標準貨櫃處理量錄得平穩增長，三號幹線(郊野公園段)的交通流量及收益於期內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，為集團提供長遠穩定收入來源。

集團財務

集團奉行審慎的財務策略，維持高水平流動資金、低借貸水平及高利息倍數比率。

集團的所有融資安排，包括在內地獲取人民幣信貸，以及在香港取得的港元貸款，均獲得金融市場熱烈支持。集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，以應付短期資金需要和長遠業務發展所需。於回顧期內，集團以優厚條件，透過歐洲中期票據發行機制發行三億美元的十年債券，以及年期為三年至十年的港幣八億元債券，以延長債務組合的年期及開拓資金來源。

集團大部分的借貸均以港元結算，其餘分別為美元或人民幣貸款，主要用作發展內地項目，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。

集團取得的信貸評級一直是本港地產商中最高的，包括獲得穆迪給予A1級，前景評級為穩定，並於二〇一〇年十二月獲標準普爾將評級由A級調升至A+級，前景評級為穩定。

董事局主席報告書

顧客服務

集團向來重視顧客服務，因此透過不同渠道了解顧客對產品和服務的需求，從而不斷提升質素。

集團旗下兩間物業管理公司康業和啟勝，致力提供卓越客戶服務，包括為轄下屋苑及寫字樓提供禮賓司服務，以及在商場設立親客大使服務。此外，該兩間管理公司提供的家居增值服務深受住戶歡迎，並定期增添新服務，以滿足他們的需要。

交樓小組為集團旗下新落成住宅的業主提供專業服務，除在交樓前詳細檢驗單位的質素外，亦協助新業主辦理收樓手續。集團並將香港優質的交樓服務引入旗下內地項目。

成立十五週年的新地會，至今會員人數超過三十萬名，是集團與客戶雙向溝通的有效渠道。該會為會員提供一系列置業相關、購物優惠和消閒活動。新地會亦舉辦各項活動，以推動和諧家庭生活及關懷社群。

企業管治

維持高水平的企業管治是集團經營理念的基石，而能達致最佳企業管治，是有賴集團擁有卓越的董事局，並適時發放公司資訊，以及積極推動投資者關係。

董事局指導及監察集團的策略。此外，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。由公司全體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。

集團的優秀管理及良好企業管治贏得投資界廣泛嘉許，期內榮獲多個獎項，包括獲財經雜誌《The Asset》頒發最佳管理及企業管治大獎白金獎；另獲財經雜誌《Asiamoney》評選為亞洲最佳企業管治公司及香港最佳資料披露及公司透明度；亦獲《Euromoney》頒發香港最佳企業管治及最可信和一致的業務策略等殊榮。集團將繼續致力保持良好企業管治的前列地位。

企業社會責任

集團透過支持各項公益、環保及教育活動，悉力履行良好企業公民責任。新成立了「以心建家送暖行動」計劃，為遇上緊急事故及意外的人士和家庭提供即時援助，協助他們度過難關。該計劃亦為有需要人士舉辦活動，例如宴請超過二千位長者慶祝農曆新年。

「新地開心閱讀」計劃透過講座、出版免費雜誌及資助活動等，以推廣閱讀風氣，活動包括深受歡迎的「年輕作家創作比賽」已舉辦第三屆。集團義工隊早前成立「陽光小組」，招聚年輕人服務社群，宣揚關愛精神，目前義工隊人數約一千八百人，致力幫助社會上有需要人士，因而獲得廣泛嘉許。集團亦通過新鴻基地產郭氏基金設立獎學金，資助內地優秀學生進修。

董事局主席報告書

集團同時透過社區項目如馬灣公園宣揚和諧訊息，推動愛生命、愛家庭及愛地球，馬灣公園挪亞方舟並為基層市民舉辦多項特別活動。

此外，集團致力保護環境，積極在設計、建築和物業管理上實踐綠色概念，為住戶和租戶提供更佳的生活和工作環境。集團亦全面推行珍惜資源及節能計劃，並廣泛應用綠化設施。

集團視員工為最寶貴的資產，目前僱用接近三萬二千名員工。集團繼續招攬本港及內地大學頂尖的畢業生，以及向各階層員工提供一系列培訓。集團並延展關懷精神，最近成立的「新地集團子女本科獎學金」，全數資助受助員工的子女完成大學本科課程。

展望

今年環球經濟預期將可繼續復甦，主要受惠於多個已發展國家持續量化寬鬆政策，可是經濟上仍面對不同的挑戰及不明朗，這包括北非和中東局勢緊張造成油價飆升。先進國家在失業率高企的情況下，經濟將溫和增長，而新興市場的經濟仍會發展蓬勃，但預期通脹壓力加劇。在先進國家就業市場表現疲弱，加上一些國家尤其是歐元區的國家，可能出現主權信貸危機下，預計利率在今年的大部分時間內將繼續處於低位。

預期今年內地的經濟發展依然蓬勃，雖然增幅可能略為放緩。環球經濟復甦將帶動出口持續增長，而有利政策亦可支持內需。中央政府推出的調控及抗通脹措施，短期內可能會對金融市場構成波動，在長遠卻有助經濟持續發展。

隨著環球經濟繼續復甦，以及內地經濟發展基礎良好，預期今年香港經濟將持續向好。本地消費增加，加上特別是來自內地旅客的外來消費需求上升，均會成為支持香港經濟增長的動力。隨著香港與內地的經濟加快融合，特別是加快將香港發展成離岸人民幣中心，長遠而言將會為香港帶來更多商機。

儘管市場憂慮政府會再推出調控措施，或會導致一些短期的波動和不明朗，香港住宅市場的基本因素依然正面。在按揭利率維持歷史低位和收入繼續增長下，市民依然具有穩妥的負擔能力。隨著香港與內地加快融合，內地較富裕的人士會令本港物業需求進一步提升。在供應方面，未來兩至三年內可供預售的新住宅單位仍然有限，儘管政府會增加土地供應量。長遠而言，有更多私人住宅落成，將有助樓市持續健康發展。

董事局主席報告書

由於香港住宅市場前景良好，集團將繼續物色機會增補土地儲備，包括透過轉換農地為住宅用途。集團將堅持優良品質的承諾，提供多元化選擇，為顧客提供最物有所值的產品，無論在單位組合、間隔、設施及手工各方面，均力求最高質素，配以超卓客戶服務，全面切合所需，為顧客締造理想家居。

集團將於未來九個月推售的香港大型項目包括西九龍豪華海景住宅瓏璽、元朗尚豪庭，以及將軍澳港鐵站上蓋綜合發展項目的住宅部分。有關銷售收益將持續強化集團的財政狀況及現金流。

由於甲級寫字樓的新供應相對有限，加上市場對這些優質寫字樓的需求增加，將有助帶動租金上升。受惠於內地旅客消費持續增加及本地消費上升，商場的租金將繼續上調。集團將充分掌握這個有利經營環境，強化其在租務市場的領導地位，更會定期翻新寫字樓和商場，以及不時檢討租戶組合。另外，集團會積極在商場舉辦推廣活動，以增加人流及刺激顧客消費，尤以內地旅客為重點推廣對象。

受惠於租務市場的殷切需求，以及新租及續租的租金上調，預期集團整體收租物業組合的表現將持續理想。集團現正在香港興建近四百萬平方呎的投資物業，主要是優質寫字樓和商場。集團將繼續在本港興建標誌性項目，選擇性地取代非核心的投資物業，長遠地進一步強化資產質素及回報。

在內地方面，由於長遠前景正面，集團會繼續尋找擴展內地業務的新機會，同時會維持選擇性及專注的投資策略。當上海國金中心及上海環貿廣場全部竣工後，集團的租金收入將顯著提升。中期而言，隨著集團在內地有更多物業落成及出售，預期來自內地項目的盈利亦會增加。

基於營商環境正面，以及物業銷售和租務表現理想，如無不可預測情況，預期集團於今個財政年度的業績將令人鼓舞。

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。

主席
鄭肖卿

香港，二〇一一年二月二十八日

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15頁至第32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二〇一〇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

二〇一一年二月二十八日

綜合收益表

截至二〇一〇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	二〇一〇年	二〇〇九年 (重列)	
收入	2	31,513	13,270
銷售成本		(20,648)	(6,711)
毛利		10,865	6,559
其他收益		393	351
銷售及推銷費用		(1,179)	(613)
行政費用		(835)	(705)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2	9,244	5,592
投資物業之公平價值增加		9,315	10,050
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		18,559	15,642
財務支出		(515)	(260)
財務收入		34	10
淨財務支出	3	(481)	(250)
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 港幣二十一億八千八百萬元(二〇〇九年(重列))： 港幣十三億五千萬))：			
聯營公司		101	151
共同控制公司		6,890	2,347
	2	6,991	2,498
稅前溢利	4	25,069	17,890
稅項	5	(3,712)	(2,137)
本期溢利		21,357	15,753
應佔：			
公司股東		21,019	15,439
非控股權益		338	314
		21,357	15,753
中期股息每股港幣九角五仙(二〇〇九年： 每股港幣八角五仙)		2,442	2,180
(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	\$6.02
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	\$2.54

綜合全面收益表

截至二〇一〇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

	二〇一〇年	二〇〇九年 (重列)
本期溢利	21,357	15,753
境外業務折算賬項之匯兌差額	1,125	(18)
現金流對沖之公平價值變動	—	(1)
可供出售投資項目：		
— 公平價值收益	374	277
— 售出項目後之公平價值收益撥入收益表	(11)	(55)
	363	222
所佔聯營公司及共同控制公司之其他全面收益	280	62
期內其他全面收益	1,768	265
期內全面收益總額	23,125	16,018
應佔全面收益總額：		
公司股東	22,726	15,725
非控股權益	399	293
	23,125	16,018

綜合財務狀況表

於二〇一〇年十二月三十一日(以港幣百萬元計)

		(未經審核) 二〇一〇年 十二月三十一日	(重列) 二〇一〇年 六月三十日
非流動資產			
投資物業	7	197,455	184,001
固定資產	8	17,224	16,825
聯營公司		3,155	3,111
共同控制公司		41,208	32,715
應收放款	9	318	346
其他金融資產	10	3,642	3,554
無形資產	11	4,344	4,357
		267,346	244,909
流動資產			
供出售物業		91,495	84,923
應收賬項、預付款項及其他	12	18,952	16,060
其他金融資產	13	914	850
銀行結存及存款		7,820	8,204
		119,181	110,037
流動負債			
銀行及其他借項		(12,782)	(11,262)
業務及其他應付賬項	14	(20,544)	(17,667)
已收取售樓訂金		(2,344)	(10,672)
稅項		(6,105)	(5,266)
		(41,775)	(44,867)
流動資產淨值		77,406	65,170
資產總額減流動負債		344,752	310,079
非流動負債			
銀行及其他借項		(50,541)	(34,126)
遞延稅項		(8,357)	(7,189)
其他長期負債		(872)	(739)
		(59,770)	(42,054)
資產淨值		284,982	268,025
資本及儲備			
股本	15	1,285	1,285
資本溢價及儲備金		279,891	261,936
股東權益		281,176	263,221
非控股權益		3,806	4,804
權益總額		284,982	268,025

董事：

郭炳江

郭炳聯

簡明綜合現金流量表

截至二〇一〇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

	二〇一〇年	二〇〇九年
經營業務之現金(支出)／流入淨額	(7,756)	3,793
投資活動之現金(支出)／流入淨額	(5,458)	481
融資活動之現金流入／(支出)淨額		
—提取／(償還)銀行及其他借項淨額	17,894	(164)
—支付股東股息	(4,755)	(4,359)
—支付非控股權益股息	(84)	(36)
—其他	(288)	(628)
	12,767	(5,187)
現金及現金等值項目減少	(447)	(913)
期初結存之現金及現金等值項目	7,772	7,649
滙率變動之影響	40	8
期末結存之現金及現金等值項目	7,365	6,744
期末結存之現金及現金等值項目分析		
—銀行存款	5,132	4,401
—銀行結存及現金	2,688	2,768
—銀行透支	(98)	(71)
	7,722	7,098
減：抵押銀行存款	(357)	(354)
	7,365	6,744

簡明綜合權益變動表

截至二〇一〇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			
於二〇〇九年七月一日									
一如原本列述	1,282	35,782	761	545	3,222	180,676	222,268	4,652	226,920
一會計政策改變	—	—	—	—	(3)	16,134	16,131	14	16,145
一如重列	1,282	35,782	761	545	3,219	196,810	238,399	4,666	243,065
本期溢利	—	—	—	—	—	15,439	15,439	314	15,753
期內其他全面收益/(支出)	—	—	(1)	218	69	—	286	(21)	265
期內全面收益/(支出)總額	—	—	(1)	218	69	15,439	15,725	293	16,018
附屬公司回購其股份引致之 資本儲備撥入	—	—	1	—	—	(1)	—	—	—
已派末期股息	—	—	—	—	—	(4,359)	(4,359)	—	(4,359)
收購附屬公司的另加權益	—	—	(13)	—	—	—	(13)	(66)	(79)
償還非控股權益資本貢獻	—	—	—	—	—	—	—	(267)	(267)
支付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	(36)	(36)
於二〇〇九年十二月三十一日(重列)	1,282	35,782	748	763	3,288	207,889	249,752	4,590	254,342
於二〇一〇年七月一日									
一如原本列述	1,285	36,451	739	765	3,659	202,179	245,078	4,786	249,864
一會計政策改變	—	—	—	—	13	18,130	18,143	18	18,161
一如重列	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	—	—	(50)	—	—	—	(50)	(715)	(765)
償還非控股權益資本貢獻	—	—	—	—	—	—	—	(745)	(745)
非控股權益資本貢獻	—	—	—	—	—	—	—	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

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二〇一〇年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

(b) 會計政策之改變

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二〇一〇年七月一日開始之財政年度。

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 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股權分類
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者的額外豁免
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
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團用現金結算以股權支付之交易
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
香港詮釋第5號	財務報表之呈報 — 借款人對包含按要求還款條文之有期貸款之分類

¹ 修訂本於2010年1月1日或以後開始之會計期間生效

² 修訂本於2010年7月1日或以後開始之會計期間生效

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。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 會計政策之改變(續)

直至本財務報表發佈日期為止，香港會計師公會頒佈多項尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。其中與本集團相關的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋如下：

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12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產之回收 ⁴
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
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 ⁵

³ 修訂本於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁴ 於2012年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效

本集團已決定就根據香港會計準則第40號「投資物業」，以公平價值入賬之投資物業所確認之遞延稅項，提早採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：相關資產之回收」(「香港會計準則第12號(修訂本)」)。本集團正審閱其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團財務報表之影響，並預期採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

(c) 提早採納香港會計準則第12號(修訂本)

採納香港會計準則第12號(修訂本)是唯一對本期或比較期間構成重大影響之會計政策變動。由於此項政策之變動，除該物業是以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，本集團須參照如於報告日，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

此會計政策變動已追溯採納。由於本集團之投資物業、聯營公司及共同控制公司相關之遞延稅項撥備減少，於二〇一〇年七月一日之保留溢利、匯兌儲備及非控股權益分別增加港幣一百八十一億三千萬元(二〇〇九年七月一日：港幣一百六十一億三千四百萬元)，港幣一千三百萬元(二〇〇九年七月一日：減少港幣三百萬元)及港幣一千八百萬元(二〇〇九年七月一日：港幣一千四百萬元)。由於此項會計政策之變動，截至二〇一〇年十二月三十一日止期內公司股東應佔溢利，非控股權益及每股基本及攤薄後溢利分別相應增加港幣十六億二千七百萬元(二〇〇九年：港幣十一億零一百萬元)，港幣三百萬元(二〇〇九年：港幣一百萬元)及港幣六角三仙(二〇〇九年：港幣四角三仙)。

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。

本集團及所佔聯營公司及共同控制公司於期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	5,162	2,483	20,591	5,938
中國內地	3,873	874	453	126	4,326	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
其他業務	3,754	836	1,375	116	5,129	952
	31,513	9,349	12,492	5,823	44,005	15,172
其他收益		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最近於年報當日呈報並無重大分別。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

截至二〇〇九年十二月三十一日止六個月(重列)

	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	3,508	1,593	857	463	4,365	2,056
中國內地	62	16	180	56	242	72
	3,570	1,609	1,037	519	4,607	2,128
物業租賃						
香港	3,932	2,899	874	706	4,806	3,605
中國內地	338	241	—	—	338	241
新加坡	—	—	216	117	216	117
	4,270	3,140	1,090	823	5,360	3,963
酒店經營	662	121	242	65	904	186
電訊	1,810	88	—	—	1,810	88
其他業務	2,958	713	1,454	102	4,412	815
	13,270	5,671	3,823	1,509	17,093	7,180
其他收益		351		—		351
未分配的行政費用		(430)		—		(430)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		5,592		1,509		7,101
投資物業之公平價值增加		10,050		1,531		11,581
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		15,642		3,040		18,682
淨財務支出		(250)		(121)		(371)
稅前溢利		15,392		2,919		18,311
稅項						
— 集團		(2,137)		—		(2,137)
— 聯營公司		—		(14)		(14)
— 共同控制公司		—		(407)		(407)
本期溢利		13,255		2,498		15,753

其他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	
	二〇一〇年	二〇〇九年
利息支出		
銀行借款及透支	371	187
須於五年內全數償還之其他借項	39	31
不須於五年內全數償還之其他借項	149	138
	559	356
名義非現金利息	45	43
減：撥作資本性支出之金額	(89)	(139)
	515	260
銀行存款之利息收入	(34)	(10)
	481	250

4. 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一〇年	二〇〇九年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	14,323	1,818
其他存貨銷售成本	570	150
折舊及攤銷	494	494
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	165	163
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	464	463
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	2,095	1,819
股權支付(賬項說明第16項)	36	—
及計入：		
售出可供出售投資溢利	43	62
上市及非上市投資股息收入	54	57
上市及非上市債務證券利息收入	51	50
按公平價值計入損益的金融資產之 已變現及未變現之淨持有利益	90	100

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	
	二〇一〇年	二〇〇九年 (重列)
本期稅項		
香港利得稅	971	591
往年準備之低估	1,100	—
	2,071	591
香港以外稅項	610	631
	2,681	1,222
遞延稅項計入／(扣減)		
投資物業之公平價值變動	852	1,492
出售投資物業變現之稅項	—	(676)
其他暫時差異之產生及回撥	179	99
	1,031	915
	3,712	2,137

- (a) 香港利得稅根據期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) 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，期內為本集團作出港幣十一億元撥備。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。

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二百一十億一千九百萬元(二〇〇九年(重列):港幣一百五十四億三千九百萬元)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。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十五億七千零五十八萬二千六百二十股(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),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五十四萬三千四百三十九股(二〇〇九年:無)計算。

(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一百零四億一千六百萬元(二〇〇九年:港幣六十五億一千萬元)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	
	二〇一〇年	二〇〇九年 (重列)
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	21,019	15,439
投資物業之公平價值增加	(9,315)	(10,050)
相關遞延稅項計入之影響	852	1,492
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	14	817
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	(2,192)	(1,531)
— 相關遞延稅項計入之影響	4	181
	(10,637)	(9,091)
非控股權益	34	162
	(10,603)	(8,929)
公司股東應佔基礎溢利	10,416	6,510

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			
於二〇一〇年七月一日	156,290	27,711	184,001
添置	88	3,629	3,717
落成後轉撥	1,902	(1,902)	—
撥自			
— 收購物業按金	—	26	26
出售	(31)	—	(31)
撥往			
— 供出售物業	—	(361)	(361)
— 固定資產	(39)	—	(39)
匯兌差額	371	456	827
公平價值之增加	7,805	1,510	9,315
於二〇一〇年十二月三十一日	166,386	31,069	197,455

(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)	25,432
— 中期契約(少於五十年但不少於十年)	134,539
持有之香港以外物業	
— 長期契約(不少於五十年)	1,184
— 中期契約(少於五十年但不少於十年)	36,300
	197,455

- (c) 本集團投資物業已於二〇一〇年十二月三十一日及二〇一〇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八億五千八百萬元。出售的固定資產之賬面淨值為港幣一千二百萬元。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

9. 應收放款

	二〇一〇年 十二月三十一日	二〇一〇年 六月三十日
應收放款	337	371
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(19)	(25)
	318	346

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

	二〇一〇年 十二月三十一日	二〇一〇年 六月三十日
持有至到期日債務證券		
海外上市債務證券	306	348
非上市債務證券	79	80
	385	428
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	765	891
香港上市債務證券	21	52
非上市債務證券	58	41
	844	984
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	618	554
香港上市股本證券	1,429	1,180
非上市股本證券	366	408
	2,413	2,142
	3,642	3,554
上市證券市值		
海外上市	1,695	1,798
香港上市	1,450	1,232
	3,145	3,030

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

11. 無形資產

期內增加的無形資產總額為港幣一億五千二百萬元。

12. 應收賬項、預付款項及其他

	二〇一〇年 十二月三十一日	二〇一〇年 六月三十日
應收賬項、按金及預付款項	12,513	10,508
收購物業按金	5,902	4,882
應收顧客合約工程款項	62	60
短期放款	57	63
衍生金融工具	418	547
	18,952	16,060

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

包括在本集團應收賬項、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣七十七億二千六百萬元(二〇一〇年六月三十日：港幣五十二億二千八百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十四，六十一至九十天佔百分之一，而超過九十天則為百分之五(二〇一〇年六月三十日：分別為百分之九十二，百分之二及百分之六)。

13. 其他金融資產

	二〇一〇年 十二月三十一日	二〇一〇年 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	573	514
海外上市股本證券	34	22
	607	536
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：港幣二億七千七百萬元 (二〇一〇年六月三十日：港幣三億一千九百萬元))	276	314
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	31	—
	914	850

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

14. 業務及其他應付賬項

	二〇一〇年 十二月三十一日	二〇一〇年 六月三十日
應付賬款及應付費用	17,655	16,089
應付顧客合約工程款項	40	56
應付非控股權益	2,843	1,516
衍生金融工具	6	6
	20,544	17,667

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十九億九千五百萬元(二〇一〇年六月三十日：港幣十四億八千九百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之六十五，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之三十二(二〇一〇年六月三十日：分別為百分之五十九，百分之二及百分之三十九)。

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

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，於二〇一〇年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一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

期內，本公司以每批港幣一元授出四百八十四萬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四百八十四萬股本公司普通股。於二〇一〇年十二月三十一日止六個月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 十二月三十一日
			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	
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

截至二〇〇九年十二月三十一日止六個月，期內購股權未有變動或結餘。

相應授出購股權所獲服務之公平價值按購股權授出日之公平價值釐定，並隨權益賬內資本儲備之增加在歸屬期間以直線法列作開支。本集團於各報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於收益表確認修訂原先估計之影響(如適用)，同時在資本儲備作出相應之調整。

購股權獲行使時，先前於資本儲備中確認之金額將轉移至資本溢價。當購股權被收回、失效或註銷，先前於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

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	
	二〇一〇年	二〇〇九年	二〇一〇年	二〇〇九年
利息收入	—	—	57	48
租金收入 (a)	—	3	1	1
租金支出 (a)	—	—	14	14
提供服務之其他收益 (b)	15	14	624	279
貨物購置及服務 (b)	—	—	175	223

(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：

	二〇一〇年 十二月三十一日	二〇一〇年 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	3,667	4,323
已批准但未簽約	2,618	2,841
(b) 投資共同控制公司之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	1,384	—
(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	274	705
(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十六億四千五百萬元(二〇一〇年六月三十日：港幣三十億三千七百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一〇年六月三十日：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

本集團截至二〇一〇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二百一十億零一千九百萬元，較去年同期港幣一百五十四億三千九百萬元增加港幣五十五億八千萬元或百分之三十六點一。期內賬目所示溢利已包括投資物業公平價值增加扣除相關遞延稅項及非控股權益為港幣一百零六億一千七百萬元(二〇〇九年：港幣九十七億四千六百萬元)。

截至二〇一〇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，較去年同期港幣六十五億一千萬元增加港幣三十九億零六百萬元或百分之六十至港幣一百零四億一千六百萬元。由於期內所確認的物業銷售大增，住宅項目包括峻弦、譽•港灣和南灣，以及位於新加坡的卓錦豪庭，物業銷售溢利增加港幣六十七億八千三百萬元至港幣八十九億一千一百萬元。淨租金收入增長百分之十六點四至港幣四十六億一千二百萬元，主要是出租物業之續約租金持續調升，尤其是來自新投資物業的租金收益，包括環球貿易廣場寫字樓及上海國金中心商場。由於客戶數目增長強勁，電訊分部貢獻營業溢利較去年同期大幅增加港幣三億二千一百萬元或三點六倍至港幣四億零九百萬元。處於經濟復甦中，酒店整體入住率及房價均顯著增進，酒店溢利增加百分之五十五至港幣二億八千八百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一〇年十二月三十一日止，公司股東資金增加港幣一百七十九億五千五百萬元至港幣二千八百一十一億七千六百萬元，相等於增加百分之六點八至每股港幣一百零九元四角(二〇一〇年六月三十日：每股港幣一百零二元四角)。

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。於二〇一〇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)為百分之十九點七，二〇一〇年六月三十日為百分之十四點一(重列)。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)為十六點二倍，去年同期為十四點四倍。

集團於二〇一〇年十二月三十一日的債項總額為港幣六百三十三億二千三百萬元。扣除現金及銀行存款港幣七十八億二千萬元的淨債項為港幣五百五十五億零三百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一〇年 十二月三十一日	二〇一〇年 六月三十日
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	12,782	11,262
一年後及兩年內	12,678	8,022
兩年後及五年內	29,252	19,402
五年後	8,611	6,702
借款總額	63,323	45,388
現金及銀行存款	7,820	8,204
淨債項	55,503	37,184

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。於二〇一〇年十二月三十一日，集團百分之八十三的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十七是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險減到最少。於二〇一〇年十二月三十一日，集團約百分之七十八的借款為港元借款，百分之九的借款為美元借款及百分之十三的借款為人民幣借款。外幣借款主要用作對香港以外物業項目的融資。

集團的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。於二〇一〇年十二月三十一日，大概百分之八十三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。

於二〇一〇年十二月三十一日，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。

於二〇一〇年十二月三十一日，集團的現金及銀行結存大概百分之六十一為港元，百分之二十五為美元，百分之十二為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一〇年十二月三十一日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億五千七百萬元，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。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面淨值約共港幣一百七十九億三千三百萬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十六億四千九百萬元(二〇一〇年六月三十日：港幣三十億四千一百萬元)。

其他資料

董事

本公司董事名單載列於本報告第2頁。董事之個人資料及其變動如下：

鄭肖卿

主席及非執行董事(82歲)

鄭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。鄭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。鄭女士是郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生的母親，及鄭準先生的胞姊。

除上文所披露外，鄭女士並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。她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。

截至二〇一〇年六月三十日止之財政年度，鄭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(82歲)

李博士出任本公司非執行董事達三十九年，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(「香港特區」)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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

其他資料

郭炳江

副主席兼董事總經理 (59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。他是新意網集團有限公司(「新意網」)之非執行董事及東亞銀行有限公司之獨立非執行董事。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(「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。

他是香港大學(「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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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之董事袍金及其他酬金約港幣二百零四萬元。

其他資料

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、公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學(「中文大學」)榮譽法學博士學位。他是新意網及數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)主席，亦是載通國際控股有限公司(「載通國際」)和永泰地產有限公司(「永泰」)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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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之董事袍金及其他酬金約港幣二百二十萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事(64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；一九九九年在香港獲太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特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。

其他資料

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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

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。

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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

其他資料

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、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(「路訊通控股」)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)有限公司及美維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。

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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

馮國綸博士

獨立非執行董事(62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(於二〇一〇年十月二十九日私有化)及利邦控股有限公司之非執行董事。馮博士亦是VTech Holdings Limited、瑞安房地產有限公司及香港上海大酒店有限公司(於二〇一一年一月三日起獲委任)之獨立非執行董事，以及Singapore Airlines Limited之獨立董事。

其他資料

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，他獲香港特區政府頒授銀紫荊星章。

馮博士並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。

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(60歲)

郭先生在本集團服務三十七年。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。他是新意網之執行董事、載通國際之非執行董事，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。郭先生為法國亞洲文化藝術協會委員會成員，並獲頒法國榮譽軍團騎士團勳章，亦為世界華商聯合促進會及世界華人中國藝術收藏家學會榮譽會長。郭先生是鄺肖卿女士之兒子，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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

其他資料

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。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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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(76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。

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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

其他資料

盧超駿

非執行董事(81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。

盧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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。他持有中文大學工商管理學士及碩士學位。

黃先生曾擔任新意網之執行董事、數碼通之非執行董事及其審核委員會成員，以及路訊通控股之副主席及非執行董事。他亦曾擔任永泰之非執行董事及郭炳聯先生的替代董事，以及永泰之審核委員會成員。

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，以及中文大學新亞書院校董和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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

其他資料

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。

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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

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。陳先生是新意網之非執行董事。他於二〇〇七年獲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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

其他資料

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。

除上文所披露外，鄭先生並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。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(55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。

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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

其他資料

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(「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、預算及分配委員會及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。

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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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，亦享有權利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。

其他資料

胡家驃

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。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、高層管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

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。

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。

其他資料

董事及最高行政人員之權益

於二〇一〇年十二月三十一日，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2010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			
鄭肖卿	21,151	—	—	1,081,739,328	1,081,760,479 ²	—	1,081,760,479	42.09
李兆基	486,340	—	343,000 ³	—	829,340	—	829,340	0.03
郭炳江	1,976,281	304,065	—	391,320,297 ²	393,600,643	100,000 (個人權益)	393,748,643	15.32
						48,000 (家族權益)		
郭炳聯	75,000	—	—	394,463,978 ²	394,538,978	100,000	394,638,978	15.36
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 ⁴	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	0.00
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 ⁵	—	192,500	100,000	292,500	0.01
鄭準	702,722	339,358	—	—	1,042,080	100,000	1,142,080	0.04
黃植榮	195,999	—	—	—	195,999	100,000	295,999	0.01
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數目包括授出之購股權（現被視為以實物交收非上市證券衍生工具），詳情載於下列「購股權計劃」之段落內。
- 由於鄭肖卿女士為某些酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士於此等1,081,760,479股本公司股份中，被視作擁有1,081,739,328股本公司股份之權益。

其他資料

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，彼等於此等1,081,739,328股本公司股份中，各自被視作擁有371,286,430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作擁有371,286,430股本公司股份之權益中有16,059,981股本公司股份屬相同權益，因此重覆計算為該兩位董事之權益。

此外，間接擁有合共1,081,739,328股本公司股份權益的某些信託之受託人於二〇一〇年九月三十日知會本公司，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，多位身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. 鄺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。」
3. 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64.86%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。
 4. 於較早階段，郭炳湘先生知會本公司，指出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十二月三十一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					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)	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	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	百分比
新鴻基地產發展有限公司	75,000	—	—	1,103,723,503	—	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) 由於鄺肖卿女士、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，彼等於此等本公司股份中被視作擁有1,081,739,328股股份之權益，此等權益屬相同權益，因此重覆計算為我們之權益。
 - (ii) 本人透過某些酌情信託擁有之1,081,739,328股本公司股份及1,070,000股新意網股份之權益現正在爭議中。」
5. 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2010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			
鄺肖卿	106,356	2,140,000 ¹	2,246,356	—	2,246,356	0.10
郭炳江	—	2,140,000 ¹	2,140,000	—	2,140,000	0.09
郭炳聯	—	3,485,000 ¹	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：

- 由於鄺肖卿女士、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，彼等被視作擁有2,140,000股新意網股份之權益，此等權益屬相同權益，因此重覆計算為該三位董事之權益。
- 於較早階段，郭炳湘先生知會本公司，指出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。
- 請參閱以上「本公司股份及相關股份好倉」段落內之附註4。

(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2010年 12月31日 佔已發行 股份百分比
	其他權益	總數			
鄺肖卿	420,000 ¹	420,000	—	420,000	0.08
郭炳聯	2,237,767 ²	2,237,767	—	2,237,767	0.44

附註：

- 由於鄺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，鄺肖卿女士被視作擁有此等數碼通股份之權益。
- 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，郭炳聯先生被視作擁有此等數碼通股份之權益。
- 請參閱以上「本公司股份及相關股份好倉」段落內之附註4。

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 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4。

(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 12月31日 透過法團 持有佔已發行 股份百分比		於2010年 12月31日 實質持有 佔已發行 股份百分比	
		法團實質持有	股份百分比	法團實質持有	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，鄭肖卿女士、郭炳江先生及郭炳聯先生被視作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三位董事之權益。該等股份權益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，彼等被視作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2010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	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	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	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：

- 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64.86%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股股份權益。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。
- 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股股份權益。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股股份權益，此乃透過Starland而持有34.21股股份權益及Prominence Properties Limited(「Prominence」)持有15.79股股份權益。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。

其他資料

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。
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。
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。
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股股份權益。該公司被Andco Limited的全資附屬公司恒基(中國)投資有限公司持有其50%權益，Andco 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。
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股股份權益。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，於二〇一〇年十二月三十一日，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。

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及獲得其確認於截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月內均有全面遵守標準守則。

其他資料

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

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」)。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。

於二〇一〇年七月十二日，本公司根據新計劃授予4,840,000份之購股權，以認購最多合計4,840,000股於本公司股本中每股面值港幣五角之普通股股份。於截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月內，此等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2010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2010年 12月31日 之結餘
(I) 董事								
郭炳江	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	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	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	不適用	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	不適用	4,192,000	—	—	4,192,000

附註：

1. 授出之購股權可於二〇一一年七月十二日至二〇一二年七月十一日期間行使不多於百分之三十之購股權，於二〇一二年七月十二日至二〇一三年七月十一日期間行使不多於百分之六十之購股權，及於二〇一三年七月十二日至二〇一五年七月十一日期間行使全數或部分之購股權。
2. 本公司股份於授出購股權日期前一日的收市價為港幣一百零九元七角。
3. 購股權的會計政策詳列於中期財務報表賬項說明之第16項內。

除上述所披露外，本公司於截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月內，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。

其他資料

授出之購股權之價值是按照柏力克－舒爾斯期權價格模式(「該模式」)計算。該模式是為眾多估計期權公平價值的模式之一種。新計劃於二〇一〇年七月十二日授出之購股權之總值估計約為港幣一億三千四百七十四萬五千六百元，該估計是根據以下之假設數據計算：

無風險利率	1.531% ¹
預期波幅	32.077% ²
預期股息	2.289% ³
購股權的預期有效年期	5年 ⁴

附註：

1. 此為二〇一〇年七月十二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

新意網曾採納一個購股權計劃(「新意網前計劃」)。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。

截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月內並無根據新意網新計劃授出購股權。

其他資料

(b) 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 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2010年 12月31日 之結餘
(I) 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
(II) 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	4,308,000 ³	—	(1,289,500) ⁴	—	3,018,500
	2005年3月1日	9.05	2006年3月1日至 2015年2月28日	193,000 ⁵	—	—	—	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。
- 數碼通股份於行使購股權日期前一日的加權平均收市價為港幣十一元二仙。
- 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。

除上述所披露外，並無購股權根據數碼通購股權計劃授出而須根據上市規則第17.07條作出披露。

其他資料

主要股東及其他人士之權益

於二〇一〇年十二月三十一日，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：

	受託人權益	實益擁有人	公司權益	股份總數	於2010年 12月31日 佔已發行 股份百分比
(I) 主要股東					
HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	1,081,745,371	—	—	1,081,745,371 ¹	42.09
(II) 其他人士					
Adolfa Limited (「Adolfa」)	—	195,374,547	16,059,981	211,434,528 ²	8.23
Bertana Limited (「Bertana」)	—	195,374,547	16,059,981	211,434,528 ²	8.23
Cyric Limited (「Cyric」)	—	195,374,547	16,059,981	211,434,528 ²	8.23
Asporto Limited (「Asporto」)	—	159,851,902	—	159,851,902 ²	6.22
Rosy Result Limited (「Rosy Result」)	—	159,851,902	—	159,851,902 ²	6.22
Thriving Talent Limited (「Thriving Talent」)	—	159,851,902	—	159,851,902 ²	6.22

附註：

1. HSBC Trustee作為間接擁有合共1,081,739,328股本公司股份權益的某些信託之受託人於二〇一〇年九月三十日知會本公司，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，多位身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。」

2. 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，於二〇一〇年十二月三十一日，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

截至二〇一〇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於二〇一一年三月二十三日(星期三)派發截至二〇一〇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(二〇〇九年：每股港幣八角五仙)給予於二〇一一年三月二十二日(星期二)名列本公司股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二〇一一年三月十五日(星期二)至二〇一一年三月二十二日(星期二)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二〇一一年三月十四日(星期一)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

截至二〇一〇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14頁。此外，中期業績已由本公司審核委員會作出審閱。

遵守企業管治常規守則

除了本公司主席因另有要務而未能出席本公司二〇一〇年股東週年大會外，本公司在截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月內已遵守上市規則附錄十四之企業管治常規守則的守則條文。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一一年二月二十八日



西九龍瓏璽
Imperial Cullinan, West Kowloon



將軍澳港鐵站上蓋綜合發展項目
Integrated complex atop Tseung Kwan O Station



元朗尚豪庭
One Regent Place, Yuen Long

集團持續追求卓越，住宅發展項目的質素、實用間隔和設計及精良用料，均深受市場讚譽。集團將於未來九個月推售的香港大型住宅項目包括西九龍的瓏璽、元朗尚豪庭，以及將軍澳港鐵站上蓋綜合發展項目的住宅部分。

集團亦是本港擁有最多優質收租物業的主要地產商之一，收租物業的整體出租率為百分之九十五。九龍站環球貿易廣場的寫字樓已接近全部租出，至於香港站國際金融中心的寫字樓樓面亦接近全部租出。此外，集團旗下商場組合規模龐大，為本港最大型購物網絡之一，租務表現持續理想。

在內地方面，集團會繼續尋找擴展業務的新機會，並會維持選擇性及專注的投資策略。位於陸家嘴的上海國金中心，第一座寫字樓的可租面積已接近全部租出，第二座預租進展亦令人鼓舞。位於浦西中心區的上海環貿廣場第一座寫字樓，預期於今年年中落成。上述兩個主要綜合項目為集團在內地的優質投資物業組合奠下良好基礎。





上海國金中心
Shanghai IFC



上海環貿廣場
Shanghai ICC



北京APM
Beijing APM



廣州玫瑰湖
Lake Dragon, Guangzhou

The Group's continued pursuit of excellence and the incorporation of efficient, practical designs and fine finishings in premium-quality residential developments have won high market recognition. Major residential projects in Hong Kong to go on sale in the next nine months include Imperial Cullinan in West Kowloon, One Regent Place in Yuen Long and residential towers at an integrated complex atop Tseung Kwan O Station.

The Group is also a major premium landlord in Hong Kong and its overall investment portfolio is 95 per cent let. The office space at International Commerce Centre at Kowloon Station is near fully leased, as is the space at International Finance Centre at Hong Kong Station. The Group's shopping mall portfolio is one of the largest in the city, and space has been leasing well.

The Group will continue seeking new business expansion opportunities while adhering to its focused and selective investment approach on the mainland. The leasable office space in Tower One of Shanghai IFC in Lujiazui is almost fully taken, and preliminary leasing of Tower Two is encouraging. The first office tower of Shanghai ICC at the heart of Puxi is scheduled for completion in the middle of this year. These two major integrated projects are the foundations of the Group's quality investment portfolio on the mainland.





www.shkp.com

