



新鴻基地產發展有限公司

2013/14

中期報告

股份代號: 16

目錄

2	董事局及委員會
3	財務概要及公司資料
4	董事局主席報告書
16	簡明綜合財務資料的審閱報告
17	綜合收益表
18	綜合全面收益表
19	綜合財務狀況表
20	簡明綜合現金流量表
21	簡明綜合權益變動表
22	中期財務報表賬項說明
39	財務檢討
42	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)
黃植榮(副董事總經理)
雷 霆(副董事總經理)
陳鉅源
鄭 準
陳國威(首席財務總監)
董子豪
馮玉麟
郭基輝(郭炳江之替代董事)
郭穎澧(郭炳聯之替代董事)

非執行董事

李兆基(副主席)
胡寶星
關卓然
黃奕鑑
胡家驪(胡寶星之替代董事)

獨立非執行董事

葉迪奇
王于漸
李家祥
馮國綸
梁乃鵬
梁樺涇
梁高美懿

委員會

執行委員會

郭炳江
郭炳聯
黃植榮
雷 霆
陳鉅源
鄭 準
陳國威
董子豪
馮玉麟
蘇仲強(附註)
周國賢
黃振華
容上達

審核委員會

李家祥*
葉迪奇
黃奕鑑
梁樺涇

薪酬委員會

王于漸*
李家祥
關卓然
梁乃鵬

提名委員會

王于漸*
關卓然
葉迪奇
梁乃鵬

* 委員會主席

附註：自二〇一四年三月一日起，蘇仲強先生從本集團榮休並退任為本公司執行委員會成員。

財務概要及公司資料

財務概要

截至十二月三十一日止六個月	2013	2012	變動(%)
財務概要 (港幣百萬元)			
收入	32,506	31,777	+2.3
可撥歸公司股東溢利			
— 賬目所示	19,027	22,515	-15.5
— 基礎 ¹	10,644	11,546	-7.8
租金總收入 ²	9,078	7,801	+16.4
租金淨收入 ²	6,879	5,835	+17.9
每股財務資料 (港幣)			
可撥歸公司股東每股溢利			
— 賬目所示	7.12	8.60	-17.2
— 基礎 ¹	3.98	4.41	-9.8
中期股息	0.95	0.95	—

註：

1. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響
2. 包括所佔合營企業及聯營公司的收入

公司資料

公司秘書

容上達

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

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
三菱東京UFJ銀行
瑞穗實業銀行
三井住友銀行
交通銀行股份有限公司
大華銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國農業銀行股份有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

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

註冊辦事處

香港港灣道30號
新鴻基中心45樓

電話：(852) 2827 8111
傳真：(852) 2827 2862
互聯網址：www.shkp.com
電郵：shkp@shkp.com

選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本中期報告印刷本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已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方式收取本中期報告，但仍欲收取印刷本；或(iii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本中期報告時遇到困難，股東可以經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印刷本。股東可將要求郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或電郵至shkp@computershare.com.hk。

股東如欲更改日後對本公司的公司通訊語言版本或收取方式的選擇，可隨時在合理時間內(最短不少於七天)，以郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格，經股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

董事局主席報告書

我們謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一三年十二月三十一日止六個月，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百零六億四千四百萬元，去年同期為港幣一百一十五億四千六百萬元。每股基礎溢利為港幣三元九角八仙，去年同期為港幣四元四角一仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣一百九十億二千七百萬元及港幣七元一角二仙，去年同期為港幣二百二十五億一千五百萬元及港幣八元六角。期內賬目所示溢利包括投資物業公平值(扣除遞延稅項及非控股權益)增加的數額為港幣八十九億一千八百萬元，去年同期的相應數額為港幣一百一十九億六千九百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇一三年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣九角五仙，與去年同期相同。

發行紅利認股權證

董事局建議向股東發行紅利認股權證(認股權證)，按在釐定股東享有認股權證發行的紀錄日期每持有十二股現有本公司股份可獲發一份紅利認股權證。每份認股權證將賦予其持有人以初步認購價每股港幣九十八元六角現金(可予調整)認購一股本公司新股份。此認股權證將於香港聯合交易所有限公司(聯交所)上市，認股權證可於發行日(預計為二〇一四年四月二十三日(星期三))起計的二十四個月內隨時行使。此建議發行之紅利認股權證及因行使其認股權而將予發行之任何新股份的上市及買賣皆須獲聯交所上市委員會批准。有關建議發行之認股權證預期可令公司股本更雄厚，有利公司抓緊香港正明顯增加的商機，帶動業務進一步增長，而股東亦可藉此分享公司日後發展的成果。

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售收益

回顧期內入賬的物業銷售收益連同合作項目的收益為港幣一百三十六億八千萬元。來自物業銷售的溢利為港幣五十六億二千六百萬元，去年同期的相應溢利為港幣六十四億零八百萬元。

按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售總額為港幣一百二十二億四千七百萬元，去年同期的相應數額為港幣一百五十二億零九百萬元。連同二〇一四年一月起所錄得的銷售額，集團本財政年度錄得的合約銷售額已逾港幣一百七十億元。

董事局主席報告書

租金收入

回顧期內，連同合作項目計算，總租金收入按年上升百分之十六至港幣九十億七千八百萬元，淨租金收入上升百分之十八至港幣六十八億七千九百萬元。租務有穩健表現是由於續租和新租約的租金上升，而新增投資物業特別是內地新物業所帶來的收益增加，亦有助租金收入增長。

香港地產業務

土地儲備

回顧期內，集團在香港的土地儲備增添五個項目，所佔總樓面面積一百一十萬平方呎，當中包括一幅元朗住宅用地、集團在附屬公司新意網購入的數據中心用地所佔的權益，以及港島三個重建項目。詳情可參閱下表。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
筲箕灣教堂里1-3號	住宅/商場	92	342,000
元朗市地段第528號	住宅	100	232,000
西半山堅道18-20號	住宅	92	127,000
西半山巴丙頓道23號	住宅	82.8	59,000
將軍澳市地段第122號*	數據中心	74	351,000
總計			1,111,000

* 此地塊由新意網擁有，並將用作興建一間新的數據中心，以擴充其業務。

計入以上新增項目，集團在香港的可供發展土地儲備共一千七百九十萬平方呎，截至二〇一三年十二月底，連同二千八百七十萬平方呎已落成投資物業，集團在香港的總土地儲備達四千六百六十萬平方呎。此外，集團於今年二月初，在屯門購入一幅毗鄰輕鐵站的地皮，將用作發展逾十四萬平方呎以小型單位為主的住宅及約二萬六千平方呎零售物業。按地盤面積計算，集團亦持有超過二千七百萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途的不同階段。

地產發展

受政府壓抑樓市的措施影響，一手和二手市場自去年中開始表現有所不同。在一手住宅銷售新例生效數個月後，一手市場推售的項目增加，二手市場交投則仍然呆滯。用家特別是首次置業者繼續支持著中小型單位的需求。合理的供樓負擔水平、低按揭利率、住戶數目和市民收入持續增加，仍然為市場帶來正面影響。

董事局主席報告書

自二〇一三年八月後，集團幾近每月都有新盤推售，市場反應正面，令集團於二〇一三年下半年在香港的合約銷售總額接近港幣八十億元，期內出售的主要住宅項目包括九龍站天璽、香港島的Imperial Kennedy及Shouson Peak。屯門的瓏門II於去年十二月推售，至今年一月中已接近售罄。

追求卓越品質和服務質素一直是集團核心價值之一。集團致力設計最適合顧客需要的單位間隔和戶型，並提供各種個人化服務和良好的交通配套以營造方便、舒適的居住環境，從而提升旗下物業的價值和競爭力。集團堅信令顧客滿意，才能鞏固品牌，使旗下發展項目成為買家的理想之選；為進一步加強集團在這方面的市場領導地位，集團在期內已將新出售單位的維修保證期由兩年延長至三年。

回顧期內，集團在香港完成五個項目，所佔總樓面面積一百二十萬平方呎，當中接近一百萬平方呎為住宅物業，詳情可參閱下表。集團計劃在本財政年度下半年建成一百六十萬平方呎以住宅為主的物業。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
爾巒	元朗映河路1號	住宅/商舖	100	880,000
—	觀塘海濱道181號	寫字樓	64.3	199,000
i·UniQ譽都	筲箕灣道305號	住宅/商舖	92	56,000
i·UniQ譽·東	筲箕灣道157號	住宅/商舖	92	53,000
海瀧珀	荃灣西海浪徑3號、5號、7號及9號	住宅	100	11,000
總計				1,199,000

投資物業

回顧期內，連同合作項目的收益，集團來自香港投資物業組合的總租金收入上升百分之十一至港幣七十一億九千八百萬元，升幅主要源自續租和新租的租金上升，以及近期落成的商場V City帶來的收益。整體出租率維持在約百分之九十五的高水平。

集團定期為出租物業重新定位並提升其質素，令出租物業組合保持優勢和具備競爭力，同時注重提供優質樓宇管理及與租戶保持持久關係。集團亦會定期檢視出售非核心物業的機會，積極優化旗下的投資物業組合。

商場

集團擁有香港其中一個最龐大的商場網絡，旗下商場遍佈香港，總樓面面積超過一千萬平方呎。回顧期內，集團的商場組合表現理想，出租率高，租金亦見上升。集團繼續透過不同方式和措施提高旗下商場組合的競爭力，包括翻新和優化現有商場及增添新項目。

董事局主席報告書

港鐵屯門站上蓋的V City商場提供二十七萬平方呎零售樓面，是集團租金收入的新增來源。V City享有地利之便，自二〇一三年八月開業後，顧客人數和商戶銷售額日益增長。該商場為區內顧客提供更多類型的商戶供其選擇，令區內零售市場氣氛大大提升，並正逐漸成為一個新的購物總匯。

集團正規劃多個新商場項目。位於西鐵沿線的元朗YOHO Mall由一個新商場和兩個現有商場包括新元朗中心組成，合共一百萬平方呎。新元朗中心正進行翻新，以配合這個大型購物中心的發展。YOHO Mall落成和開業後勢將成為新界西主要的區域性商場，如新城市廣場在新界東一樣成功。

另一個新商場位於北角臨海住宅項目的基座部分，提供十二萬平方呎零售樓面，落成後可望與集團在鄰近的海濱酒店項目產生協同效應。集團亦正在發展位於南昌站的三十萬平方呎商場；南昌站是西鐵線和東涌線的交匯處，並設有巴士總站。以上新增項目將進一步擴大集團多元化的商場組合，強化其市場領導地位。

集團位於黃金購物區的商場和區域性商場均繼續錄得高出租率，人流暢旺。中環國際金融中心商場近期優化租戶組合後，租金錄得可觀升幅。維港對岸的尖沙咀新太陽廣場深受遊客歡迎，眾多時尚服飾和高級品牌可供選擇。九龍東的APM商場全部租出，而租金亦有提升，顧客人數和銷售額均有增長。APM設有免費穿梭巴士來往新啟用的啟德郵輪碼頭。沙田新城市廣場增添了具吸引力的商戶，當中包括知名的電子產品品牌及珠寶店，而顧客在商場的消費亦錄得雙位數的增長。上水廣場直通港鐵上水站，可以吸納廣泛地區的顧客，商場持續優化租戶組合，近期引入更多國際化妝品的品牌，人流上升，出租率高而租金亦有上調，租務表現理想。

集團亦持續為商場組合增值，從而吸引顧客及令租戶的業務更加興旺。旺角新世紀廣場正進行改裝工程，面貌將煥然一新，商場會重新定位為一站式購物熱點，當工程於二〇一五年首季全部完成後，將進一步增加對本地顧客和遊客的吸引力，租金可望顯著增長。集團亦正計劃為連接港鐵葵芳站的新都會廣場展開大型翻新工程。

寫字樓

回顧期內，集團的寫字樓組合錄得高出租率，租金上升。集團透過翻新現有物業，保持在香港寫字樓市場的競爭力，並加強旗下組合的租務表現。近期完成翻新的項目包括尖沙咀彌敦道26號。集團正在或計劃為多幢寫字樓進行翻新工程，包括中環國際金融中心一期。

集團旗下環球貿易廣場是西九龍商業區的中流砥柱。這幢地標性摩天大廈是全港最高的建築物，建築規格達世界級，兼具完善的交通網絡和配套設施。環球貿易廣場出租率高，續租租金上升。本地和跨國公司對環球貿易廣場的寫字樓一直有穩健需求，當中以金融服務機構為主。

董事局主席報告書

國際金融中心憑藉優質品牌和卓越樓宇質素，並享有坐落中環港鐵香港站上蓋的地利之便，一直是大型企業在本港的理想選址，其出租率和租金均維持在高水平，優質租戶對該物業有確切的需求，特別是希望落戶香港的內地金融機構和國際企業。

觀塘創紀之城被視為東九龍新興商業區最優質的寫字樓建築群，在區內處於領導地位。憑著卓越建築質素及優質管理，集團繼續致力保持創紀之城所享有的競爭優勢。不同類別的租戶均對創紀之城有殷切需求，特別是資訊科技公司、從事消費品貿易的公司，以及期望日後可以靈活擴充業務的企業，令創紀之城的出租率處於高水平，市場租金保持堅穩。

除了位於觀塘的大型寫字樓群外，集團其他位於非核心地區的寫字樓物業亦表現理想，於回顧期內錄得高出租率，包括最近完成翻新的葵芳新都會廣場。整體而言，這些非核心地區寫字樓組合的續租租金亦有所上升。

內地地產業務

土地儲備

去年九月，集團於內地購入上海徐家匯一幅重要地皮，將用作興建總樓面面積七百六十萬平方呎的綜合項目。截至二〇一三年十二月底，連同徐家匯地皮，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備增至八千五百六十萬平方呎，其中約七千五百九十萬平方呎是發展中物業。集團發展中的物業組合約百分之六十五的樓面將建成為高級住宅或服務式公寓，其餘是優質寫字樓、商場和酒店。集團亦在內地持有九百七十萬平方呎已落成的投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的優質寫字樓和商場。

地產發展

回顧期內，由於用家對住宅物業的需求殷切，以及政府繼續實施支持首次置業的政策，內地主要城市的住宅市場表現理想，成交量和樓價皆上升。此外，多個重點城市的土地市場交投活躍，地價攀升至高水平。

以所佔權益計算，集團期內在內地錄得滿意的合約銷售額逾港幣四十三億元，貢獻主要來自毗鄰廣州天河區直通車總站的高級住宅峻林、廣州天匯廣場綜合項目中的甲級寫字樓天盈廣場，以及上海陸家嘴豪宅濱江凱旋門的新增批次。集團在峻林和天匯廣場所佔的權益分別是百分之七十和百分之三十三。

集團期內在內地完成八個住宅項目，以所佔權益計算之總樓面面積約為三百五十萬平方呎。這些項目大部分已經預售，顧客收樓後，對項目用料、手工、園藝、間隔和設計等各方面的質素均非常滿意。

董事局主席報告書

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
御華園第一期A	廣州花都獅嶺大道東1號	住宅	100	1,016,000
悅城第二期A	成都雙流縣	住宅/商舖	91	557,000
濱江凱旋門第一期	上海陸家嘴浦明路	住宅	100	538,000
湖濱四季第一期	蘇州金雞湖大道888號	住宅	90	453,000
太湖國際社區第六期	無錫太湖新城	住宅	40	435,000
玖瓏湖第二期B	廣州花都九龍湖社區	住宅	60	240,000
環貿匯	上海襄陽南路99號	住宅	100	216,000
天鑾第一期B	廣州臨江大道59號	住宅	33.3	88,000
總計				3,543,000

集團在內地的發展項目正按計劃順利進行。廣州珠江新城的六十六萬平方呎優質寫字樓項目天盈廣場在二〇一三年下半年平頂。廣州天河區項目峻林的寫字樓總樓面面積為三十六萬平方呎，於二〇一三年下半年動工，預計在二〇一四年下半年可供預售。佛山瀧景第一期A共六十七萬平方呎樓面的優質住宅正在施工，進展理想，將於稍後預售；集團佔瀧景百分之八十權益。

投資物業

集團在內地的投資物業組合已成為其租金收入的重要來源之一。回顧期內，連同合作發展項目帶來的收益，集團在內地的總租金收入較去年同期增加百分之五十六至港幣十五億三千七百萬元，佔集團整體租金收入的百分之十七；有關增長主要源於續租和新租的租金上升，以及新增投資物業如上海環貿IAPM帶來額外收益。集團以選擇性和專注的策略發展內地業務，繼續在主要城市擴大投資物業組合，這將進一步加強集團在內地的業務基礎和市場對集團品牌的認知度，並可望帶動日後的盈利增長。

集團在上海已有的重大投資，包括兩個具代表性的綜合項目上海國金中心和上海環貿廣場，繼續受惠於上海作為內地領先的金融中心的地位及其主要自由貿易試驗區的發展。集團最近購入大型的徐家匯中心項目，進一步擴大在上海的發展。

董事局主席報告書

上海國金中心綜合項目坐落於浦東核心地段，直通地鐵站。上海國金中心商場匯聚各類國際高級品牌旗艦店，提供各國美食的食肆林立，在市內備受注目，商場接近全部租出。回顧期內，商戶銷售額和商場租金均有所上升。寫字樓部分的租務表現令人鼓舞，過去數月有更多客戶落實承租，潛在租戶亦甚有興趣洽租僅餘的小量樓面。

環貿IAPM是浦西核心地段上海環貿廣場的商場部分，該商場在二〇一三年八月的開業，標誌著這個綜合項目接近全面落成。環貿IAPM坐落於三條地鐵線交匯站的上蓋，零售樓面一百三十萬平方呎，頂尖的國際名店薈萃，並為顧客提供嶄新的夜行消費體驗。環貿IAPM目前全部租出，逾九成商戶已經開業，商戶銷售情況較預期為佳。環貿廣場二期寫字樓正在預租，不少大型跨國公司和知名內地企業踴躍查詢其租務，市場反應理想，大樓預計在二〇一四/一五財政年度落成。環貿廣場一期寫字樓的出租率維持在高水平，租戶包括多間知名跨國公司。

在去年九月購入的徐家匯中心項目位於徐匯區商業核心地段，直通連接著三條地鐵線的徐家匯地鐵站。項目總樓面面積七百六十萬平方呎，將建成優質甲級寫字樓、高檔的零售樓面和一間豪華酒店。項目落成後提供大約四百萬平方呎的優質寫字樓，當中包括日後浦西其中一幢最高的摩天大廈，預計將成為跨國企業心儀的優越辦公地點。項目的零售樓面合共約三百萬平方呎，包括一個高級商場，預計可以媲美集團在市內另外兩個地標項目上海國金中心商場及環貿IAPM。

集團計劃自二〇一五年起，預售徐家匯中心項目前期的大部分寫字樓樓面。主要來自寫字樓樓面銷售的預期收益大體上將可支持興建餘下期數的所需資金；集團會保留項目大部分樓面作長線投資，當中包括商場部分。徐家匯中心項目將於二〇一四年動工。

另一個籌劃中的項目是集團佔百分之三十五權益的閔行綜合項目。該項目位於莘莊地鐵站上蓋，是兩條現有地鐵線和一條在建地鐵線交匯處，交通四通八達。項目落成後將設有豪華住宅及服務式公寓、甲級寫字樓、優質酒店和一個一百五十萬平方呎的高級商場。

集團亦策略性地拓展其他主要城市的投資物業市場。兩個興建中位處黃金地段的商場坐落於廣州。第一個是宏城商場項目，集團佔百分之五十權益。該項目提供四層共九十萬平方呎零售樓面，這個優質商場位於繁盛的天河購物區，毗鄰雙線交匯的地鐵站和快速軌道交通系統，並預計在二〇一四年底前落成，預租情況理想。另一個是天匯廣場綜合項目的商場部分，集團佔該項目百分之三十三權益；該綜合項目位於珠江新城商業區，直通獵德地鐵站，當中的優質商場提供一百萬平方呎樓面，四周有不少豪華酒店和高級住宅，預計在二〇一五/一六財政年度落成。

集團在首都的北京APM商場位於當地主要商業區王府井，雲集售賣時尚物品的商戶和人氣食肆，受當地年輕人歡迎。回顧期內，北京APM的人流繼續上升，商戶銷售額錄得雙位數增長。商場計劃增設美容和兒童專區以吸引更多顧客。

董事局主席報告書

其他業務

酒店

回顧期內，受惠於內地旅客增加，集團在香港的酒店組合錄得滿意的表現，平均入住率高逾百分之九十。帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店、帝景酒店的平均入住率在期內維持在百分之九十五以上，位於核心地段的豪華酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店和香港W酒店的出租客房平均收入錄得穩健增長，進一步加強其市場領導地位。集團毗鄰新興商業區的香港九龍東智選假日酒店及香港九龍東皇冠假日酒店開業約一年，其業務有滿意表現。

儘管市場競爭日趨激烈，上海浦東麗思卡爾頓酒店在期內的入住率仍然持續增長，其餐飲業務亦進一步提升。

未來數年，集團的酒店組合將繼續擴展。香港方面，集團已就沙田小瀝源一幅地皮改作發展酒店用途補地價，該酒店將提供六百間客房，而有關計劃正在定案。北角臨海的酒店項目預計在今年稍後動工，酒店預計提供接近七百間客房。在內地主要城市，集團正規劃或發展多個酒店項目，作為相關綜合發展計劃的一部分。廣州天匯廣場綜合項目的酒店正在施工，進度理想；蘇州項目的酒店將在今年內動工。長遠來說，上述酒店落成後將進一步加強集團的經常性收入及在酒店業的市場地位。

電訊及資訊科技

數碼通

數碼通期內的本地流動通訊服務收益在扣除手機補貼後，較去年同期有溫和增長。數據用量大增導致網絡營運成本增加，4G網絡建設完成後折舊開支上升，加上手機利潤下跌，皆令數碼通的盈利受影響。數碼通會繼續專注透過覆蓋廣泛的網絡、實用的流動應用程式和卓越的服務，提供全面的顧客體驗。集團仍然對數碼通的前景充滿信心，會繼續持有該公司作長線投資。

新意網

回顧期內，新意網的收益和溢利維持穩定增長，並投得將軍澳一幅地皮，用作興建一間新的高端數據中心，以進一步推動業務增長及提高股東回報，預計中心在二〇一七年底以前落成。該項目將令新意網更能滿足客戶對數據中心地點、空間和服務質素方面的需求。新意網會繼續尋求業務發展機會，加強其作為香港重要中立數據中心服務供應商的地位。

基建及其他業務

回顧期內，集團的基建和運輸業務保持穩健。威信集團業務表現穩健，三號幹線(郊野公園段)的交通流量穩步上升。香港商用航空中心的業務有滿意的表現。在本地零售業支持下，市場對空運存倉服務的需求穩定，令機場空運中心受惠，並錄得收益增長。香港內河碼頭繼續受航運市場低迷影響。集團所有基建項目均位於香港，可長遠為集團帶來穩定的收入來源。

董事局主席報告書

集團財務

集團維持低借貸水平、充裕的流動資金和高的利息覆蓋率，反映集團緊守審慎的財務政策。截至二〇一三年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十二點九；集團於二〇一四年一月支付上海徐家匯項目全部地價後，有關比率仍維持在百分之二十以下的健康水平。

市場對集團的融資安排反應非常熱烈。集團繼於二〇一三年十二月在內地籌組人民幣四十九億元的三年期銀團貸款後，於二〇一四年一月在本地和國際金融機構鼎力支持下，以具競爭力的條件簽署港幣一百四十億元、為期五年半的定期/循環銀團貸款。集團亦於本月發行四億美元的十年期債券，該債券可於二〇一九年二月及其後每相隔六個月贖回。以上貸款有助集團延長債務年期和擴大融資基礎。

集團的信貸評級在本港地產公司中名列前茅，令集團較容易透過債券市場籌集資金。二〇一三年十一月，穆迪將集團的評級展望由負面上調至穩定，並維持對集團的A1評級；標準普爾給予集團的信貸評級維持在A+，評級展望為負面。

集團大部分借貸均以港元為單位，外匯風險小。集團沒有參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

企業管治

集團的董事局優秀卓越，加上制度健全、內部監控得宜及積極推動投資者關係，致力確保每個業務環節都有高水平的企業管治。

為了進一步加強管理架構，董事局委任多兩位執行董事，二〇一三年十二月一日起生效。董事局目前有二十位董事，他們來自不同界別，擁有廣泛的專業知識和管理經驗，備受敬重，當中七人是獨立非執行董事。執行委員會由全體執行董事和四位高級行政人員組成，他們定期開會，制定業務政策和作出重要的業務決定。

此外，集團設有審核、提名及薪酬委員會，並由獨立非執行董事出任主席。董事局透過由審核委員會、管理層和內部及外聘核數師所做的定期檢討，維持及持續評定內部監控系統的功效。這些措施確保集團的業務有效運作，以及保障集團資產和股東的利益。

集團非常重視與持份者互動溝通以維持高透明度，並適時透過不同渠道如新聞稿、年報和中期報告及公告，向持份者發布相關公司資訊，所有資料均可於集團網站瀏覽。其他推動投資者關係的措施包括經常性的會面和電話會議、在海外進行非交易路演及參加重要的投資者會議，從而加強與全球投資者的關係。

董事局主席報告書

集團持續提升企業管治的努力廣受國際認同，先後獲《FinanceAsia》雜誌頒發「亞洲最佳地產公司」及香港區「最佳企業管治」獎項，以及《Euromoney》雜誌的亞洲區「最佳公司(地產類別)」及「香港最佳地產公司」殊榮，同時《The Asset》雜誌亦頒發白金獎以表揚集團在企業管治及投資者關係等方面的卓越表現。

可持續發展

集團秉持「以心建家」的理念，向顧客提供優質物業並為社群創建美好家園。集團致力在企業和社會大眾的層面上達至可持續發展，包括不斷提升產品和服務質素、積極培育和留住人才、回饋社會及協助保護環境。

集團今年按照全球報告倡議組織最新的框架，出版第三份獨立的《可持續發展報告》，該框架是編撰同類報告的國際認可標準。集團非常重視向更多類別的持份者徵詢意見，包括顧客、員工、投資者、傳媒等，從而評估特定的環境、社會和管治議題與他們的關係，令集團的業務運作方式更能切合社會的需要和大眾對可持續發展的期望。

集團一直致力提供優質產品和服務，是香港首家特設交樓小組協助新物業買家順利收樓的發展商。集團於去年十一月啟動的「新·繫·品質」，透過卓越的產品和服務，加強集團在業界的領導地位。集團將新出售香港物業的維修保證延長至三年，同時設立「新地優質學堂」，邀請不同範疇包括建築設計、施工、工程、顧客服務方面的專家，向員工講授相關知識。

集團旗下物業管理公司康業和啟勝不斷向住戶提供優質服務，屢獲嘉許，轄下工商物業和商場的租戶亦享有頂級客戶服務。此外，集團的「新地會」是香港最大及旨在促進客戶關係的地產專會，會員人數在期內增至超過三十三萬；新地會推動集團與會員和潛在客戶之間的雙向溝通，提供各類關於物業、購物和餐飲的優惠，包括鼓勵會員置業的計劃。

有能幹的員工是集團持續成功的關鍵，故此集團致力吸引、培育和挽留最優秀人才。集團重視員工培訓，舉辦各類專業和特別設計的課程推動全體三萬七千位員工盡展潛能，支持業務發展。「新鴻基地產集團員工子女本科獎學金計劃」是集團關顧員工另一措施，香港和內地員工的子女均可申請。

回顧期內，集團積極為社會公益盡一分力，第二屆「勇闖ICC-100 — 新地公益金慈善跑」是二〇一三年「垂直馬拉松世界巡迴賽」的終點站，一躍成為國際體壇活動，吸引一千人參賽，較上屆增加三倍，賽事籌得的善款全數用作資助兒童及青少年服務。此外，集團第十九年贊助「公益慈善馬拉松」，為本地的社會服務機構籌款。

董事局主席報告書

集團於二〇一三年十二月成立「新聞會」，透過舉辦工作坊、文化導賞團及由名人主講的研討會，鼓勵大眾享受閱讀的樂趣。集團透過「以心建家送暖行動」協助有需要人士，集團義工向長者送上福袋，共慶佳節。向公眾呈獻的「ICC聲光耀維港」締造了健力士世界紀錄，表演以故事形式呈現香港人堅毅不撓的精神，向社會傳達正面訊息。

集團致力減少大廈的能源消耗，同時保持理想的生活和工作空間，締造更綠化環境。集團有更多新物業按照國際及本地評級機制的準則興建並取得認證，如香港建築環境評估法(BEAM Plus)及節能與環保設計(LEED)的認證。集團亦參加不同的節約能源計劃以紓緩氣候變化帶來的影響。集團另一個推動公眾加強保育意識的方法是透過持續推行的「新地齊心愛自然」計劃，舉辦生態導賞活動和工作坊，以有趣方式引領年輕人了解香港生態環境。

展望

隨著美國經濟日漸復蘇，加上有更多跡象顯示歐洲經濟好轉，預料在未來一年環球經濟增長將會輕微加快。儘管美國持續縮減買債、美國國庫債券孳息率或會上升，以及跨境資金大規模進出新興市場經濟，均會帶來不明朗因素，但主要經濟體的中央銀行承諾維持低息率或接近零息率的政策，將有助支持環球經濟增長。

隨著去年十一月中國的「三中全會」所公布的多項改革措施陸續開展，預期將帶動內地經濟在來年穩定增長。改革戶口制度和放寬一孩政策將推動包括房屋在內的內部需求。以上種種長遠將會利好內地經濟及房地產市場。

受惠於對外貿易增長復蘇及本地顧客和遊客的消費情況穩健，預料香港在二〇一四年的經濟增長會溫和改善。住宅市場方面，雖然政府的需求管理措施會繼續壓抑來自投資者及非本地買家的需求，但家庭收入增加和低按揭利率有利本地用家需求，有助支持一手市場交投。雖然住宅土地供應正在增加，但私人住宅落成量在短期內仍然有限。

集團會繼續致力平衡物業銷售收益及投資物業收益的比重，亦會繼續選擇性地透過不同渠道購入地皮，從而增加集團在中期可供出售的住宅數量，特別是中小型單位。內地市場方面，集團會集中在主要城市如北京、上海和廣州發展。集團銳意向顧客提供最佳產品和優質服務，以提升集團的市場領導地位。

未來九個月，集團將推售多個在香港和內地的新項目，並有信心這些項目繼續受市場歡迎。在二月推售的元朗爾巒反應理想，集團將推售的香港住宅項目計有粉嶺瓏山一號、將軍澳天晉III A及III B和東涌的優質住宅，當中大部分為中小型單位。另計劃推售的還包括位於觀塘及黃竹坑新的優質寫字樓項目及個別非核心物業。內地方面，主要推售項目包括陸家嘴濱江凱旋門的新增批次、佛山瀧景的優質住宅和商舖，以及廣州峻林的高級寫字樓。

董事局主席報告書

除了通過持續翻新、優化租戶組合及市場重新定位外，集團亦會透過進一步擴大其規模，尤其是旗下商場網絡，以繼續強化其收租物業組合的市場地位和競爭力。集團在香港的新商場將包括西鐵元朗站的YOHO Mall、西九龍南昌站上蓋的優質商場和北角臨海項目的高級商場。集團正在內地發展多個主要商場，如廣州的宏城商場項目和天匯廣場，以及上海徐家匯中心項目和閔行項目的商場。按所佔權益計算，以上新商場將為集團的收租物業組合增添逾五百萬平方呎樓面。這些商場逐步落成後，集團在商場租務方面的領導地位會進一步提升，尤其是在香港和上海。

隨著集團在香港和內地增建酒店，旗下酒店組合將繼續擴大；在香港的新增優質酒店將分別位於北角臨海地段和沙田，而內地多個綜合發展項目亦設有酒店。預期這些酒店落成後可進一步提升集團的品牌，並與其他項目產生協同效應。

集團物業保持高出租率及續租租金持續上升，加上上海環貿IAPM商場帶來整年收益，集團的租金收入在來年將繼續穩健增長。中期而言，集團不斷擴展的出租物業及日漸增強的酒店組合會大大增加集團的經常性收入。內地項目租金收入在集團整體經常性收入所佔的比重長遠亦會顯著增加。

集團一直致力建設更美好的社會，以及為股東創造價值。除了為顧客提供美好居所及興建優質商用物業外，集團亦經常透過慈善工作和推行環保措施貢獻社會。集團將繼續奉行高水平的企業管治、制定靈活的業務計劃、維持審慎的財務管理政策包括保持充裕流動資金和低借貸水平，以應付環境急速轉變和不可預測的情況所帶來的挑戰。以上種種策略，加上龐大的經常性租金收入和穩健的物業銷售收益，都有助集團抓緊良機，為在未來日子再創高峰奠下基礎。

在以上正面因素支持下，如無不可預測情況，預期集團在今個財政年度的業績會有滿意的表現。

董事變動

董子豪先生及馮玉麟先生獲委任為本公司的執行董事，於二〇一三年十二月一日起生效。董先生於一九八七年加入集團，曾監督及管理多個具代表性的項目，董先生將繼續運用這方面的豐富經驗，推動集團業務持續發展。馮先生曾從事不同類別的管理顧問工作及出任公職，有利集團未來的發展。

郭炳湘先生因其他個人事務辭任本公司之非執行董事，於二〇一四年一月二十七日起生效。

致謝

我們亦藉此機會對董事局各成員的領導，以及全體員工努力投入工作深表謝意。

郭炳江
主席兼董事總經理

郭炳聯
主席兼董事總經理

香港，二〇一四年二月二十八日

簡明綜合財務資料的審閱報告

Deloitte. 德勤

致新鴻基地產發展有限公司董事局
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第17頁至第38頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「公司」)及其附屬公司(以下合稱「集團」)的簡明綜合財務資料，此簡明綜合財務資料包括於二〇一三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號編製及列報簡明綜合財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對簡明綜合財務資料作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向整體董事局報告。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。簡明綜合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，使我們相信簡明綜合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

二〇一四年二月二十八日

綜合收益表

截至二〇一三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	二〇一三年	二〇一二年
收入	2	31,777
銷售成本	(17,755)	(17,289)
毛利	14,751	14,488
其他淨收益	445	507
銷售及推銷費用	(1,615)	(2,236)
行政費用	(1,079)	(973)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2	11,786
投資物業之公平價值增加	8,689	10,430
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	21,191	22,216
財務支出	(1,101)	(1,009)
財務收入	141	73
淨財務支出	3	(936)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣十五億六千九百萬元 (二〇一二年:港幣十八億五千萬元)):		
聯營公司	163	361
合營企業	2,908	3,387
	2	3,748
稅前溢利	4	25,028
稅項	5	(2,175)
本期溢利	19,473	22,853
應佔:		
公司股東	19,027	22,515
非控股權益	446	338
	19,473	22,853
中期股息每股港幣九角五仙 (二〇一二年:每股港幣九角五仙)	2,570	2,524
(以港幣為單位)		
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	6(a)	
基本及攤薄後	\$7.12	\$8.60
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)	6(b)	
(每股基礎溢利)		
基本及攤薄後	\$3.98	\$4.41

綜合全面收益表

截至二〇一三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

	二〇一三年	二〇一二年
本期溢利	19,473	22,853
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額	735	297
現金流對沖之公平價值收益	178	—
可供出售投資項目		
— 公平價值(虧損)/收益	(95)	398
— 售出項目後之公平價值(收益)/虧損撥入收益表	(222)	21
	(317)	419
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		
— 境外業務折算賬項之匯兌差額	152	199
期內其他全面收益	748	915
期內全面收益總額	20,221	23,768
期內應佔全面收益總額：		
— 公司股東	19,725	23,409
— 非控股權益	496	359
	20,221	23,768

綜合財務狀況表

於二〇一三年十二月三十一日
(以港幣百萬元計)

		(未經審核) 二〇一三年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一三年 六月三十日
非流動資產			
投資物業	7	268,854	258,849
固定資產	8	23,978	22,788
聯營公司		3,914	3,891
合營企業		50,713	49,643
應收放款	9	736	801
其他金融資產	10	2,901	3,375
無形資產		4,740	4,937
		355,836	344,284
流動資產			
供出售物業		136,744	132,938
存貨		390	307
應收賬項、預付款項及其他	11	26,602	18,191
其他金融資產	12	907	705
銀行存款及現金		18,121	16,471
		182,764	168,612
流動負債			
銀行及其他借項		(8,985)	(8,060)
業務及其他應付賬項	13	(27,284)	(22,753)
已收取售樓訂金		(12,500)	(15,031)
稅項		(5,344)	(5,473)
		(54,113)	(51,317)
流動資產淨值		128,651	117,295
資產總額減流動負債		484,487	461,579
非流動負債			
銀行及其他借項		(61,122)	(56,570)
遞延稅項		(15,373)	(13,803)
其他長期負債		(557)	(677)
		(77,052)	(71,050)
資產淨值		407,435	390,529
資本及儲備			
股本	14	1,352	1,335
資本溢價及儲備金		401,237	384,577
股東權益		402,589	385,912
非控股權益		4,846	4,617
權益總額		407,435	390,529

董事：
郭炳江
郭炳聯

簡明綜合現金流量表

截至二〇一三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

	二〇一三年	二〇一二年
經營業務之現金流入淨額	499	2,348
投資活動之現金支出淨額	(98)	(3,310)
融資活動之現金流入／(支出)淨額		
— 提取銀行及其他借項淨額	5,432	1,032
— 支付股東股息	(3,062)	(1,681)
— 支付非控股權益股息	(271)	(247)
— 其他	(441)	(1,000)
	1,658	(1,896)
現金及現金等值項目增加／(減少)	2,059	(2,858)
期初結存之現金及現金等值項目	13,989	14,243
滙率變動之影響	61	20
期末結存之現金及現金等值項目	16,109	11,405
期末結存之現金及現金等值項目分析		
— 銀行存款及現金	18,121	11,551
— 銀行透支	(176)	(140)
	17,945	11,411
減：超過原到期日三個月之銀行存款	(1,830)	—
— 抵押銀行存款	(6)	(6)
	16,109	11,405

簡明綜合權益變動表

截至二〇一三年十二月三十一日止六個月
(以港幣百萬元計)

(未經審核)

	公司股東應佔						非控股 權益	總額	
	股本	資本 溢價	資本 儲備	投資重估 儲備	匯兌 儲備	保留 溢利			
於二〇一二年七月一日	1,308	40,782	867	1,161	6,805	295,636	346,559	4,400	350,959
本期溢利	—	—	—	—	—	22,515	22,515	338	22,853
期內其他全面收益	—	—	—	416	478	—	894	21	915
期內全面收益總額	—	—	—	416	478	22,515	23,409	359	23,768
以權益結算之股權支付確認	—	—	10	—	—	—	10	11	21
已派股息(二〇一二年末期股息 每股港幣二元四角)	20	4,577	—	—	—	(6,278)	(1,681)	—	(1,681)
附屬公司權益改變之調整	—	—	5	—	—	—	5	5	10
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	—	152	152
支付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	(252)	(252)
於二〇一二年十二月三十一日	1,328	45,359	882	1,577	7,283	311,873	368,302	4,675	372,977
於二〇一三年七月一日	1,335	46,880	902	1,469	8,163	327,163	385,912	4,617	390,529
本期溢利	—	—	—	—	—	19,027	19,027	446	19,473
期內其他全面收益/(支出)	—	—	178	(317)	837	—	698	50	748
期內全面收益總額	—	—	178	(317)	837	19,027	19,725	496	20,221
發行股票減支出後淨額	—	2	—	—	—	—	2	—	2
以權益結算之股權支付確認	—	—	12	—	—	—	12	4	16
已派股息(二〇一三年末期股息 每股港幣二元四角)	17	3,331	—	—	—	(6,410)	(3,062)	—	(3,062)
附屬公司權益改變之調整	—	—	—	—	—	—	—	1	1
支付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	(272)	(272)
於二〇一三年十二月三十一日	1,352	50,213	1,092	1,152	9,000	339,780	402,589	4,846	407,435

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二〇一三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，及香港財務報告準則之修訂本(統稱為「新香港財務報告準則」)。該等準則及修訂本適用於本集團由二〇一三年七月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則之修訂	2009–2011年香港財務報告準則系列年度之改進
香港會計準則第19號(經2011年修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(經2011年修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(經2011年修訂)	聯營公司及合營企業投資
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
香港財務報告準則第10號、第11號及第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之披露： 過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平價值計量

香港財務報告準則第10號綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中有關綜合財務報表之編製及香港(常務詮釋委員會)詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」之規定。香港財務報告準則第10號改變控制權的定義，如投資方必須同時完全符合三個準則：(a)對被投資方有權力；(b)對所參與被投資方所得可變動回報有風險承擔或權利；及(c)可對被投資方行使權力以影響回報金額，才可被視為對被投資方有控制權。採納香港財務報告準則第10號並沒對本集團之財務有任何影響。

香港財務報告準則第11號合營安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營公司權益」及相關詮釋，香港(常務詮釋委員會)詮釋第13號「共同控制公司—合營者之非現金貢獻」內之指引，合併於香港會計準則第28號(經2011年修訂)內。香港財務報告準則第11號提供構成合營安排之指引，該指引著重於合約安排下的權力和責任多於法律形式。合營安排分為兩種：合營業務及合營企業。當合營者於合約安排下共同擁有資產之權利及責任則歸類為合營業務，按所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。當合營者於合約安排下共同擁有資產淨值之權利則歸類為合營企業，並須按權益法在本集團綜合財務報表內入賬。合營安排之比例合併法已不適用。本集團已將所有共同控制公司重新歸類為合營企業及所有共同控制資產重新歸類為合營業務於綜合財務報表內。本集團並不預期新準則會對本集團之業績及財務狀況有重大影響。

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) 會計政策之變動(續)

香港財務報告準則第13號公平價值計量

香港財務報告準則第13號就香港財務報告準則對所有公平價值計量之規定及批准建立單一公平價值計量指引。該香港財務報告準則清楚闡明公平價值的定義為出售價格，即於計量日市場參與者之間在市場環境下作出買賣交易時出售資產或轉讓債務時之價格。香港財務報告準則第13號對有關金融工具及非金融工具公平價值計量均包含廣泛披露規定。一些指定於中期財務報表內披露之金融工具，本集團於中期財務報表內賬項說明第18項中已予披露。

除上文解釋有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第13號之影響外，採納其他新香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提早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：

香港財務報告準則之修訂	2010–2012年香港財務報告準則系列年度之改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	2011–2013年香港財務報告準則系列年度之改進 ²
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃—僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之替換及延續對沖會計 ¹
香港財務報告準則第7號及第9號之修訂	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、第12號 及香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 第21號	徵費 ¹

¹ 於2014年1月1日或以後開始之會計期間生效

² 於2014年7月1日或以後開始之會計期間生效

³ 可實施應用—強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號之未決部分落實後釐定

⁴ 於2014年7月1日或以後開始之會計期間生效，少數例外情況除外

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合營企業於期內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇一三年十二月三十一日止六個月

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

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月

	本公司及 附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	13,327	5,395	668	219	13,995	5,614
中國內地	444	(214)	2,560	952	3,004	738
新加坡	—	—	99	56	99	56
	13,771	5,181	3,327	1,227	17,098	6,408
物業租賃						
香港	5,271	3,910	1,211	999	6,482	4,909
中國內地	920	629	67	39	987	668
新加坡	—	—	332	258	332	258
	6,191	4,539	1,610	1,296	7,801	5,835
酒店經營	1,722	400	307	106	2,029	506
電訊	5,888	615	—	—	5,888	615
運輸、基建及物流	1,713	501	1,351	94	3,064	595
其他業務	2,492	565	151	43	2,643	608
	31,777	11,801	6,746	2,766	38,523	14,567
其他淨收益		507		—		507
未分配的行政費用		(522)		—		(522)
未計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		11,786		2,766		14,552
投資物業之公平價值增加		10,430		1,984		12,414
已計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		22,216		4,750		26,966
淨財務支出		(936)		(148)		(1,084)
稅前溢利		21,280		4,602		25,882
稅項						
— 集團		(2,175)		—		(2,175)
— 聯營公司		—		(31)		(31)
— 合營企業		—		(823)		(823)
本期溢利		19,105		3,748		22,853

本集團之資產與負債總值與去年年報當日所呈報的並無重大分別。

其他淨收益主要包括來自出售投資物業淨收益、股票及債券投資項目淨收入。

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	
	二〇一三年	二〇一二年
利息支出		
銀行借款及透支	622	639
須於五年內全數償還之其他借項	178	203
不須於五年內全數償還之其他借項	421	315
	1,221	1,157
名義非現金利息	43	48
減：撥作資本性支出之金額	(163)	(196)
	1,101	1,009
銀行存款之利息收入	(141)	(73)
	960	936

4. 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一三年	二〇一二年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	6,153	7,124
存貨銷售成本	3,701	2,927
折舊及攤銷	730	615
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	201	201
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	697	606
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,028	2,726
股權支付	16	21
及計入：		
售出可供出售投資溢利	198	96
上市及非上市投資股息收入	60	69
上市及非上市債務證券利息收入	35	36
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	58	88

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	
	二〇一三年	二〇一二年
本期稅項		
香港利得稅	1,304	1,741
往年準備之低估	—	1
	1,304	1,742
香港以外稅項	1,094	117
	2,398	1,859
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	1,221	281
其他暫時差異之產生及回撥	210	35
	1,431	316
	3,829	2,175

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

6. 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣一百九十億二千七百萬元(二〇一二年:港幣二百二十五億一千五百萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十六億七千三百三十三萬零六百三十九股(二〇一二年:二十六億一千八百四十一萬二千一百二十三股)計算。截至二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日止,按香港會計準則第33號「每股溢利」計算攤薄後每股溢利,由於尚餘購股權經調整後的行使價較有關期內平均市場價高,假設所有公司尚餘購股權被視作沒有行使。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

6. 每股溢利(續)

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百零六億四千四百萬元(二〇一二年：港幣一百一十五億四千六百萬元)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	
	二〇一三年	二〇一二年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	19,027	22,515
投資物業公平價值之增加	(8,689)	(10,430)
相關遞延稅項計入之影響	1,221	281
出售扣除遞延稅項後之投資物業公平價值已變現收益	535	1,000
所佔聯營公司及合營企業業績		
— 投資物業之公平價值收益	(1,355)	(1,984)
— 相關遞延稅項(扣減)/計入之影響	(214)	134
	(8,502)	(10,999)
非控股權益	119	30
投資物業估值變動淨額之影響	(8,383)	(10,969)
公司股東應佔基礎溢利	10,644	11,546

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

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一三年七月一日	237,659	21,190	258,849
添置	727	879	1,606
落成後轉撥	5,434	(5,434)	—
出售	(25)	—	(25)
撥往固定資產			
— 發展中物業	—	(854)	(854)
— 其他物業	(29)	—	(29)
匯兌差額	595	23	618
公平價值之增加	8,069	620	8,689
於二〇一三年十二月三十一日	252,430	16,424	268,854

(b) 以上物業之估值包括：

	二〇一三年 十二月三十一日
持有之香港物業	
— 長期契約(不少於五十年)	31,588
— 中期契約(少於五十年但不少於十年)	180,362
持有之香港以外物業	
— 長期契約(不少於五十年)	1,550
— 中期契約(少於五十年但不少於十年)	55,354
	268,854

- (c) 本集團投資物業已於二〇一三年十二月三十一日及二〇一三年六月三十日由萊坊測計師行有限公司(獨立專業測量師)以市值為準則作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

8. 固定資產

期內增加的固定資產總額為港幣十億三千四百萬元。出售的固定資產之賬面淨值為港幣二千八百萬元。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

9. 應收放款

	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 六月三十日
應收放款	845	840
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(109)	(39)
	736	801

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

	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 六月三十日
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	790	871
香港上市債務證券	155	153
非上市債務證券	—	57
	945	1,081
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	581	894
香港上市股本證券	1,099	1,101
非上市股本證券	276	299
	1,956	2,294
	2,901	3,375
上市證券市值		
海外上市	1,371	1,765
香港上市	1,254	1,254
	2,625	3,019

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

	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 六月三十日
應收賬項、按金及預付款項	16,108	14,188
收購物業按金	9,672	3,331
應收顧客合約工程款項	114	79
短期放款	105	36
衍生金融工具	603	557
	26,602	18,191

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九十二億四千七百萬元(二〇一三年六月三十日：港幣六十五億三千四百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之八十三，六十一天至九十天佔百分之八，而超過九十天則為百分之九(二〇一三年六月三十日：分別為百分之八十八，百分之一及百分之十一)。

12. 其他金融資產

	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 六月三十日
按公平價值計入損益的金融資產		
海外上市股本證券	27	10
香港上市股本證券	644	576
	671	586
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	180	119
非上市債務證券	56	—
	236	119
	907	705

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

13. 業務及其他應付賬項

	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 六月三十日
應付賬款及應付費用	24,336	19,917
應付顧客合約工程款項	22	7
應付非控股權益	2,792	2,742
衍生金融工具	134	87
	27,284	22,753

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二十三億三千三百萬元(二〇一三年六月三十日：港幣二十一億零八百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之七十七，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之二十(二〇一三年六月三十日：分別為百分之七十二，百分之三及百分之二十五)。

14. 股本

	股數 百萬股	金額
法定：		
每股面值港幣五角之普通股		
本期期初及期末	2,900	1,450
已發行及繳足：		
每股面值港幣五角之普通股		
本期期初	2,671	1,335
發行股票	34	17
本期期末	2,705	1,352

於二〇一三年十二月十九日，本公司根據於二〇一三年十一月二十二日公佈以股代息計劃，以港幣九十九元七角發行及分配每股面值港幣五角的已繳足新股份，合共三千三百五十七萬七千一百七十一股，給予就二〇一三年末期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

於二〇一二年十二月二十日，本公司根據於二〇一二年十一月二十三日公佈以股代息計劃，以港幣一百一十二元零四仙發行及分配每股面值港幣五角的已繳足新股份，合共四千一百零三萬三千二百一十八股，給予就二〇一二年末期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月期間，經行使購股權發行一萬三千股股份(二〇一二年：無)。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

15. 購股權計劃

本公司以二〇一二年十一月十五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於二〇〇二年十二月五日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，再無購股權可授出，但尚未行使之購股權將依照其規定繼續有效及可行使。

(i) 於二〇一三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2013年 12月31日
			於2013年 7月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效/註銷	
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	4,032,000	—	—	(120,000)	3,912,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	2,356,000	—	—	(378,000)	1,978,000
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	1,376,000	—	(13,000)	(115,000)	1,248,000
			7,764,000	—	(13,000)	(613,000)	7,138,000
加權平均行使價(港幣)			110.37	—	96.15	111.93	110.26

於二〇一二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2012年 12月31日
			於2012年 7月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效/註銷	
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	4,480,000	—	—	(304,000)	4,176,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	2,866,000	—	—	(474,000)	2,392,000
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	—	1,408,000	—	—	1,408,000
			7,346,000	1,408,000	—	(778,000)	7,976,000
加權平均行使價(港幣)			113.55	96.15	—	113.30	110.36

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

15. 購股權計劃(續)

前購股權計劃(續)

(ii) 於二〇一三年十二月三十一日止六個月，購股權被行使詳情載列如下：

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

新購股權計劃

於二〇一三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2013年12月31日
			於2013年7月1日	於期內授出	於期內行使	於期內失效/註銷	
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至2018年7月11日	—	1,112,000	—	—	1,112,000
			—	1,112,000	—	—	1,112,000
加權平均行使價(港幣)			—	102.30	—	—	102.30

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月期間，並無購股權根據新購股權計劃授出。

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

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

16. 關連人士交易

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

	聯營公司		合營企業	
	截至十二月三十一日止 六個月		截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一三年	二〇一二年	二〇一三年	二〇一二年
利息收入	1	2	32	53
租金收入	(a) —	—	1	1
租金支出	(a) —	—	21	20
提供服務之其他收益	(b) 21	14	25	9
貨物購置及服務	(b) —	—	186	170

- (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。
- (c) 流動負債項下之銀行及其他借項包括一項港幣五億元之應付關連公司款項。該關連公司為本公司若干董事為受益人之某些酌情信託所控制。應付關連公司款項無抵押，實際利率為每年百分之零點四六(二〇一二年：百分之零點四八)，其參考香港銀行同業拆息加息差釐定，並於一年內到期償還。期內利息支出為港幣一百萬元(二〇一二年：港幣一百萬元)。該關連交易符合上市規則第14A.65(4)條之若干規定獲得豁免披露或其他責任。

17. 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：

	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 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	14,504	1,204
已批准但未簽約	1,720	1,978
(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	507	694
(c) 就銀行及財務機構給予合營企業的借款所作的保證承擔港幣十億五千四百萬元(二〇一三年六月三十日：港幣十一億元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一三年六月三十日：港幣四百萬元)。		

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

18. 金融工具公平價值計量

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

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

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

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

遠期外匯合約的公平價值是根據比較報告日當時遠期匯率及合約匯率計算。

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

長期借項之公平價值是於報告日以當時市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算。

財務報表內之其他金融資產及負債的賬面值與其公平價值並無重大差異。

期內第一級及第二級之間沒有轉撥及估值技術沒有改變。

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

18. 金融工具公平價值計量(續)

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

第一級：公平價值是以活躍市場中相同資產及負債未經調整的報價計量。

第二級：公平價值是根據資產及負債第一級報價以外之可觀察的市場所提供的直接或間接數據計量。

於二〇一三年十二月三十一日

	第一級	第二級	總額
金融資產			
可供出售債務證券	1,181	—	1,181
可供出售股本證券	1,680	123	1,803
按公平價值計入損益的金融資產			
上市股本證券	671	—	671
衍生金融工具			
利率掉期	—	362	362
貨幣掉期	—	63	63
遠期外匯合約	—	178	178
	3,532	726	4,258
金融負債			
衍生金融工具			
貨幣掉期	—	134	134

中期財務報表賬項說明

(以港幣百萬元計)

18. 金融工具公平價值計量(續)

於二〇一三年六月三十日

	第一級	第二級	總額
金融資產			
可供出售債務證券	1,200	—	1,200
可供出售股本證券	1,995	147	2,142
按公平價值計入損益的金融資產			
上市股本證券	586	—	586
衍生金融工具			
利率掉期	—	472	472
貨幣掉期	—	85	85
	<u>3,781</u>	<u>704</u>	<u>4,485</u>
金融負債			
衍生金融工具			
貨幣掉期	—	87	87
	<u>—</u>	<u>87</u>	<u>87</u>

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

	賬面值		公平價值	
	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 六月三十日	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 六月三十日
抵押銀行借款	1,247	1,451	1,247	1,451
無抵押銀行借款	26,683	21,341	26,614	21,371
其他無抵押借款	33,192	33,778	33,536	34,371
	<u>61,122</u>	<u>56,570</u>	<u>61,397</u>	<u>57,193</u>

19. 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本期表列。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一三年十二月三十一日止六個月之可撥歸公司股東溢利為港幣一百九十億二千七百萬元，較去年同期港幣二百二十五億一千五百萬元減少港幣三十四億八千八百萬元或百分之十五點五，主要是投資物業估值盈餘及香港物業銷售溢利確認較低，以及因中國內地溢利貢獻增加而引致較多之稅項支出。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八十九億一千八百萬元(二〇一二年：港幣一百一十九億六千九百萬元)。

截至二〇一三年十二月三十一日止六個月，可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業淨公平價值變動之影響為港幣一百零六億四千四百萬元。較去年同期港幣一百一十五億四千六百萬元減少港幣九億零二百萬元或百分之七點八。

物業銷售溢利總額為港幣五十六億二千六百萬元，較去年同期下調百分之十二點二或港幣七億八千二百萬元，主要是香港住宅項目銷售數量較少，但部分給來自中國內地住宅物業銷售溢利增加抵銷。於期內確認之物業銷售溢利主要來自香港之天璽、Shouson Peak、i·UniQ譽都及i·UniQ譽·東總額港幣三十億七千一百萬元(二〇一二年：港幣五十六億一千四百萬元)及來自中國內地之上海濱江凱旋門第一期及湖濱四季第一期總額港幣二十五億五千九百萬元(二〇一二年：港幣七億三千八百萬元)。

淨租金收入較去年同期增長百分之十七點九或港幣十億四千四百萬元至港幣六十八億七千九百萬元，主要由於出租物業之續約租金持續調升，以及來自位於香港及中國內地新落成投資物業之新增租金收益，包括位於港鐵屯門站上蓋的V City及位於上海的環貿IAPM商場及國金匯。

電訊分部營業溢利貢獻減少港幣一億八千四百萬元或百分之二十九點九至港幣四億三千一百萬元，大部分是由於本地流動電話服務收入及漫遊收入減少，反映市場競爭激烈。酒店分部在營業毛利持續增進支持下及受惠於帝京酒店主要翻新工程完成後酒店設施重開之收入，酒店溢利貢獻增加港幣一億三千六百萬元或百分之二十六點九至港幣六億四千二百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一三年十二月三十一日止，公司股東資金由去年底港幣三千八百五十九億一千二百萬元或每股港幣一百四十四元五角增加港幣一百六十六億七千七百萬元至港幣四千零二十五億八千九百萬元或每股港幣一百四十八元九角。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇一三年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)為百分之十二點九，二〇一三年六月三十日為百分之十二點五。利息覆蓋率(按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算)為十一點六倍，去年同期為十點九倍。

財務檢討

集團於二〇一三年十二月三十一日的債項總額為港幣七百零一億零七百萬元。扣除銀行存款及現金港幣一百八十一億二千一百萬元的淨債項為港幣五百一十九億八千六百萬元，較於二〇一三年六月三十日增加港幣三十八億二千七百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 六月三十日
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	8,985	8,060
一年後及兩年內	9,766	9,269
兩年後及五年內	29,515	23,765
五年後	21,841	23,536
銀行及其他借項總額	70,107	64,630
銀行存款及現金	18,121	16,471
淨債項	51,986	48,159

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

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

(b) 庫務政策

集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇一三年十二月三十一日，集團大約百分之七十九的銀行及其他借項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十一 是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險減到最少。於二〇一三年十二月三十一日，集團的銀行及其他借項約百分之六十一為港元借款，百分之二十四為美元借款及其餘百分之十五為人民幣借款用作對中國內地物業項目的融資。

集團的銀行及其他借項主要以浮息計算。部分集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息借款。於二〇一三年十二月三十一日，包括由定息掉換浮息的借款，集團的銀行及其他借項大概百分之五十八為浮息借款，而百分之四十二為定息借款。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇一三年十二月三十一日，本集團未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖名義本金總額為港幣四十一億二千三百萬元和貨幣掉期合約(用以對沖償還外幣借項本金)名義本金總額為港幣七十四億七千四萬元。

財務檢討

於二〇一三年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之六十六為港元，百分之三十一為人民幣及百分之三為美元。

於二〇一三年十二月三十一日，本集團為名義本金總額港幣二百一十四億七千萬元訂立遠期外匯合約用以對沖於土地收購確定承諾上外幣交易之風險。

資產抵押

於二〇一三年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣七百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值港幣七十七億三千九百萬元作為銀行借款抵押品，其中大部分作為中國內地銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇一三年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣十億五千八百萬元(二〇一三年六月三十日：港幣十一億零四百萬元)。

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：

郭炳江

主席兼董事總經理(62歲)

郭先生自二〇一一年十二月出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團已服務三十六年。郭先生持有英國倫敦大學倫敦商學院工商管理碩士學位及倫敦大學帝國學院土木工程系學士學位。他亦持有香港理工大學榮譽工程學博士學位及香港公開大學榮譽工商管理博士學位。他是香港管理專業協會會士及澳洲會計師公會資深會士。郭先生亦是三號幹線(郊野公園段)有限公司主席及IFC Development Limited聯席主席，以及東亞銀行有限公司之獨立非執行董事。他曾任新意網集團有限公司之非執行董事。

他是香港大學經濟及工商管理學院理事會主席，亦是香港地產建設商會第一副會長及其執行委員會成員。郭先生於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

郭先生曾獲政府委任為策略發展委員會委員，亦是外匯基金諮詢委員會委員、建造業議會成員、可持續發展委員會、方便營商諮詢委員會之委員及臨時最低工資委員會非官方成員。他亦曾出任香港公益金董事及香港建造商會幹事。

郭先生為廣州市榮譽市民及中華人民共和國全國政協上海市委員會的常務委員。

郭先生是郭炳聯先生之兄長。他是鄺肖卿女士之兒子，鄺肖卿女士則是鄺準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生之父親以及郭顯灃先生之伯父。

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

其他資料

郭炳聯

主席兼董事總經理(60歲)

郭先生自二〇一一年十二月出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團已服務三十五年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。他是新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司主席，亦是載通國際控股有限公司和永泰地產有限公司之非執行董事。

社會公職方面，郭先生為香港地產建設商會董事、香港總商會理事及香港中文大學校董會副主席。

郭先生是郭炳江先生之親弟。他是鄺肖卿女士之兒子，鄺肖卿女士則是鄺準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭顯灃先生之父親以及郭基輝先生之叔父。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，郭先生已收取港幣三十二萬元作為出任本公司主席之董事袍金。此外，他已收取其他酬金合共約港幣二百六十五萬元，包括分別約港幣四萬元及港幣十五萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

李兆基博士

副主席及非執行董事(86歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十二年，乃恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司之創辦人及主席兼董事總經理。他從事本港地產發展逾五十五年。他亦為香港中華煤氣有限公司之主席、美麗華酒店企業有限公司之董事長及香港小輪(集團)有限公司之非執行董事。他曾任東亞銀行有限公司之獨立非執行董事。李博士於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

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

其他資料

黃植榮

副董事總經理(58歲)

黃先生自二〇一二年七月出任本公司副董事總經理。他於一九八一年加入本集團，並自一九九六年一月擔任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會及特別委員會成員。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學及持有國際房地產理學碩士學位，並為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。他現時專責統籌集團工程策劃事務。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，黃先生已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千七百七十六萬元。

雷霆

副董事總經理(59歲)

雷先生分別自二〇一二年四月及二〇一二年七月出任本公司之執行董事及副董事總經理。他亦是本公司執行委員會成員。他於一九七七年加入本集團，現時負責銷售和推廣集團多個大型住宅項目，以及收購和出售集團非核心物業投資項目。他持有香港中文大學工商管理學士學位。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，雷先生已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千七百五十五萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事(67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、客戶服務及銷售等部門，負責香港個人銀行業務。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他還曾擔任上海銀行、中國平安保險及平安銀行三家機構的董事。葉先生於二〇〇五年四月出任滙豐總經理直至於二〇一二年六月退任。他曾任交通銀行股份有限公司的副行長。他現為南華(中國)有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，以及DSG International (Thailand) PLC之獨立董事。

其他資料

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

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

截至二〇一三年六月三十日止之年度，葉先生已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金、港幣二十四萬元作為出任本公司審核委員會成員及港幣六萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

王于漸教授

獨立非執行董事(61歲)

王教授自二〇〇五年五月出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席，以及特別委員會成員。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。他目前為香港大學經濟學講座教授。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。

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

截至二〇一三年六月三十日止之年度，王教授已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及各港幣七萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。

其他資料

李家祥博士

獨立非執行董事(60歲)

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

李博士為李湯陳會計師事務所首席合夥人。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際集團有限公司、恒生銀行有限公司、華潤創業有限公司及路訊通控股有限公司之獨立非執行董事。他於二〇一三年六月退任為交通銀行股份有限公司之獨立非執行董事。

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

截至二〇一三年六月三十日止之年度，李博士已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金、港幣二十八萬元作為出任本公司審核委員會主席及港幣六萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。此外，他已收取其他酬金合共港幣二十四萬元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

馮國綸博士

獨立非執行董事(65歲)

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

馮博士自二〇一二年五月出任利豐有限公司集團主席，並自一九八六年至二〇一一年出任其集團董事總經理，直至二〇一一年至二〇一二年五月，出任其執行副主席。他亦為利亞零售有限公司及利邦控股有限公司之非執行董事。他是以香港為基地的獨立非牟利智庫經綸國際經濟研究院之董事。馮博士亦是VTech Holdings Limited、瑞安房地產有限公司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(一九九四至一九九六)、香港出口商會(一九八九至一九九一)及太平洋經濟合作香港委員會之主席(一九九三至二〇〇二)。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，馮博士已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

其他資料

梁乃鵬博士

獨立非執行董事(73歲)

梁博士自二〇一二年七月出任本公司之獨立非執行董事。他亦是本公司提名委員會及薪酬委員會成員。梁博士是電視廣播有限公司行政主席。他亦是載通國際控股有限公司之主席及獨立非執行董事。

梁博士積極參與公共事務超過三十年，並於一九九三年至二〇〇七年期間出任民眾安全服務隊處長，於一九九七年至二〇〇二年期間出任廣播事務管理局主席，以及於一九九七年至二〇〇三年期間出任香港城市大學校董會主席。他現為香港城市大學副監督。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，梁博士已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及各約港幣三萬七千三百一十五元作為於二〇一二年十一月十六日至二〇一三年六月三十日期間出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

梁樺涇

獨立非執行董事(57歲)

梁先生自二〇一二年七月出任本公司之獨立非執行董事。他亦是本公司審核委員會成員。梁先生於美國加州柏克萊大學畢業，取得工商管理學士學位，並完成美國哈佛大學的高級管理課程。他現為太興置業有限公司之獨立非執行董事。

梁先生於一九七七年加入美國銀行，並於一九八四年加入獲多利有限公司(滙豐集團成員之一)。他於一九八六年加入本公司工作直至二〇〇六年退休。

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

其他資料

梁高美懿

獨立非執行董事(61歲)

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

梁女士現為第一太平有限公司、利豐有限公司、香港交易及結算所有限公司及QBE Insurance Group Limited之獨立非執行董事。她亦於二〇一三年十二月十二日獲委任為中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事，並於二〇一四年二月十四日獲委任為創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼常務董事。她曾任太古股份有限公司及和記黃埔有限公司之獨立非執行董事。

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

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

胡寶星爵士

非執行董事(84歲)

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

截至二〇一三年六月三十日止之年度，胡爵士已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

其他資料

關卓然

非執行董事(79歲)

關先生自一九九九年七月出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會及薪酬委員會成員。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業五十一年。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。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，關先生已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

黃奕鑑

非執行董事(61歲)

黃先生自二〇一〇年一月出任本公司非執行董事。他亦是本公司特別委員會主席及審核委員會成員。他於一九九六年一月至二〇〇九年十二月期間曾擔任本公司執行董事，於退任其執行董事職務前已服務本集團達二十八年，在退任後，黃先生出任集團首席顧問直至二〇一三年十二月。他持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。

黃先生曾擔任香港青年旅舍協會主席，現為該會行政委員會委員，他亦為香港特別行政區政府屬下兒童發展基金督導委員會、推動使用電動車輛督導委員會、社會福利諮詢委員會、綠色運輸試驗基金督導委員會和扶貧委員會社會創新及企業發展基金專責小組之成員，以及香港中文大學新亞書院校董和香港公開大學校董及校董會司庫。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，黃先生已收取分別港幣三十萬元及港幣二十四萬元作為出任本公司董事之董事袍金及審核委員會成員之酬金。

其他資料

陳鉅源

執行董事(67歲)

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

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

陳先生曾任香港公開大學校董會及智經研究中心醫療研究小組之成員。他亦曾任地產代理監管局之成員及土地及建設諮詢委員會之委員。

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

鄺準

執行董事(84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，鄺肖卿女士則是郭炳江先生及郭炳聯先生之母親，以及郭基輝先生及郭顯澧先生之祖母。鄺女士亦是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，鄺先生已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣五百一十萬元。

其他資料

陳國威

執行董事兼首席財務總監(57歲)

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

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

陳先生為香港特別行政區政府獎學基金投資委員會成員、香港特別行政區禁毒基金會投資小組委員會委員、自資專上教育基金投資委員會成員、香港考試及評核局委員會委員及其財務委員會主席，以及語文教育及研究常務委員會成員。他亦是香港公益金董事會成員及二〇一三/一四年籌募委員會委員，以及香港上市公司商會常務委員會副主席及公司管治委員會主席。他是香港地產建設商會財務董事兼財務總監工作小組召集人及會計師公會(香港分會)專業發展委員會委員。他是恒生商學書院及恒生管理學院有限公司之校董，也是該兩間機構之財務委員會主席。陳先生是香港多間大學的諮詢委員會委員，以及清華大學高等研究中心基金會投資委員會委員。

截至二〇一三年六月三十日止之年度，陳先生已收取港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千六百九十八萬元。

其他資料

董子豪

執行董事(54歲)

董先生自二〇一三年十二月一日起獲委任為本公司之執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。董先生持有香港大學建築學文學學士學位及建築學學士學位。他是香港建築師學會會員及註冊建築師。董先生於一九八七年加入本集團，參與集團於香港、新加坡及內地多項具代表性項目的工程管理、銷售和推廣工作，職務漸增，並獲多次晉升。他自一九九九年十二月起出任新鴻基地產代理有限公司的執行董事。董先生亦是新意網集團有限公司之執行董事。

董先生作為本公司董事每年可獲董事袍金港幣三十萬元及其他預計現金酬金每年合共約港幣一千五百六十九萬元，包括每年港幣四萬二千元作為出任新意網集團有限公司董事之酬金。

馮玉麟

執行董事(45歲)

馮先生自二〇一三年十二月一日起獲委任為本公司之執行董事。他亦是本公司執行委員會成員及本集團非地產相關的投資組合之行政總裁。馮先生獲得牛津大學(現代歷史)學士學位及持有哈佛大學歷史及東亞語言博士學位。他於一九九六年獲得古根海姆獎學金。馮先生於一九九三年至一九九四年期間出任哈佛大學導師，並於一九九六年至一九九七年期間出任布朗大學歷史系客席助理教授。馮先生於二〇一三年十二月十八日起獲委任為數碼通電訊集團有限公司之非執行董事。他亦於二〇一四年一月一日起獲委任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。

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

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

馮先生作為本公司董事每年可獲董事袍金港幣三十萬元及其他預計現金酬金每年港幣一千五百萬元。他亦可分別獲每年港幣三萬元及港幣十二萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司董事之袍金。

其他資料

郭基輝

郭炳江之替代董事(30歲)

郭先生於二〇一二年七月獲委任為郭炳江先生之替代董事。他持有美國史丹福大學管理科學及工程學士學位以及哈佛商學院之工商管理碩士學位。他於二〇〇八年十一月加入本集團，之前曾於一間國際投資銀行工作，他現為項目經理，負責本集團於香港及珠江三角洲區域若干主要住宅及商業項目。

郭先生是郭炳江先生之兒子和郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭穎灃先生之堂弟。

郭穎灃

郭炳聯之替代董事(33歲)

郭先生於二〇一二年七月獲委任為郭炳聯先生之替代董事。他持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他的專業資格包括作為香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。他於二〇一〇年一月加入本集團，現為銷售及項目經理，負責本集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。郭先生在加入本集團之前曾於一間國際主要核數師事務所工作。

郭先生是郭炳聯先生之兒子和郭炳江先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生之堂兄。

胡家驃

胡寶星爵士之替代董事(51歲)

胡先生於二〇〇二年十月獲委任為胡寶星爵士之替代董事。他持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為香港特別行政區、澳洲、英格蘭及威爾斯之執業律師。他是清華大學名譽校董、被中華人民共和國司法部委任為中國委託公證人。胡先生現任騏利集團之董事。他曾任洛希爾父子(香港)有限公司董事及亞司特律師行合夥人。在此之前，他並曾任胡關李羅律師行的公司企業融資合夥人。胡先生為中國平安保險(集團)股份有限公司及恒基兆業地產有限公司之獨立非執行董事。他曾為恒基兆業地產有限公司前非執行董事胡寶星爵士之替代董事。胡先生於二〇〇八年一月獲世界華人協會頒授二〇〇八年世界傑出華人獎及由美國西阿拉巴馬州立政府大學頒授榮譽博士學位。他是胡寶星爵士之兒子。

其他資料

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

所有本公司董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。根據本公司組織章程細則，董事須於本公司股東大會或股東週年大會上告退並膺選連任。此外，就非執行董事(包括獨立非執行董事)而言，他們之任期將約為兩年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，並符合資格於其任期屆滿時之股東週年大會上以相約任期膺選連任。根據本公司組織章程細則，替代董事的委任將會在其委任人不再出任本公司董事時而終止。

董事之袍金乃由董事局建議並由本公司股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司組織章程細則所授予董事局之權力及參考董事在時間、努力及成績所作的貢獻而作出審訂。替代董事除只可收取其委任人可不時直接以書面方式通知本公司有關應支付其委任人之酬金(如有)外，他們並不享有作為本公司替代董事之任何酬金。

高級管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

其他資料

董事及最高行政人員之權益

於二〇一三年十二月三十一日，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」)附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目					股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	總數	於2013年
	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			12月31日 佔已發行 股份 百分比
郭炳江	2,138,155	314,137	—	441,017,096 ^{2&4}	443,469,388	100,000 (個人權益) 48,000 (家族權益)	443,617,388	16.40
郭炳聯	81,142	—	—	444,418,279 ^{3&4}	444,499,421	100,000	444,599,421	16.44
李兆基	486,340	—	343,000 ⁵	—	829,340	—	829,340	0.03
黃植榮	200,950	—	—	—	200,950	100,000	300,950	0.01
雷 霆	60,000	—	—	—	60,000	100,000	160,000	0.01
王于漸	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0.00
李家祥	—	4,028	—	—	4,028	—	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,500	—	—	229,500	—	229,500	0.01
梁乃鵬	—	10,000	—	—	10,000	—	10,000	0.00
梁樺涇	—	2,000	—	—	2,000	—	2,000	0.00
梁高美懿	15,214	3,000	—	—	18,214	—	18,214	0.00
郭炳湘	75,000	—	—	21,984,175	22,059,175	—	22,059,175 ⁶	0.82
(已於2014年 1月27日辭任)								
胡寶星	1,408,907	—	—	—	1,408,907	—	1,408,907	0.05
黃奕鑑	180,780	—	—	—	180,780	—	180,780	0.01
陳鉅源	—	66,000	126,500 ⁷	—	192,500	100,000	292,500	0.01
鄭 準	762,722	339,358	—	—	1,102,080	40,000	1,142,080	0.04
陳國威	—	—	—	—	—	100,000	100,000	0.00
董子豪	—	—	—	—	—	80,000	80,000	0.00
郭基輝	—	—	—	557,094,699 ^{2,4&8}	557,094,699	32,000	557,126,699	20.60
(郭炳江之 替代董事)								
郭顯灃	—	—	—	560,495,882 ^{3,4&8}	460,495,882	32,000	560,527,882	20.73
(郭炳聯之 替代董事)								
胡家驃	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0.00
(胡寶星之 替代董事)								

其他資料

附註：

1. 此等股本衍生工具內持有相關股份乃本公司授出之購股權(現被視為以實物交收非上市證券衍生工具)，其詳情載於下列「購股權計劃」之段落內。
2. 由於郭炳江先生及郭基輝先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有441,017,096股本公司股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
3. 由於郭炳聯先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有444,418,279股本公司股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
4. 於上述附註2及3分別所提述之441,017,096股及444,418,279股本公司股份中，有35,018,730股本公司股份屬相同權益，按證券及期貨條例第XV部而言，該等相同權益重複計算為郭炳江先生、郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯灃先生之權益。
5. 李兆基博士被視為透過Superfun Enterprises Limited (「Superfun」) 擁有本公司343,000股股份權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)全資擁有，而恒基兆業地產有限公司(「恒地」)擁有中華煤氣41.50%權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)被視為持有恒地65.20%權益。Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)作為一個單位信託(「單位信託」)之受託人擁有恒兆股本中所有已發行之普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)作為多個酌情信託之受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. 在此有關郭炳湘先生於本公司的權益披露是根據證券及期貨條例第XV部提交的董事通知報告有關他於二〇一〇年九月二十九日於本公司的權益所作出；他於二〇一四年一月二十七日知悉該等權益。
此外，根據證券及期貨條例第XV部提交日期為二〇一四年一月三十日的個人大股東通知，按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳湘先生於二〇一四年一月二十七日擁有及被視為擁有合共195,004,751股股份，佔本公司已發行總股份7.21%。
7. 此等股份乃由一間受控於陳鉅源先生之公司持有。
8. 除上述附註2至4所提述郭基輝先生及郭顯灃先生被視為擁有之權益外，由於彼等為一項以郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自之兒子為受益的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有116,077,603股本公司股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

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2013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)	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
黃植榮	218,000	—	—	218,000	—	218,000	0.01
雷 靈	356	—	—	356	—	356	0.00
梁乃鵬	41,000	142	—	41,142	—	41,142	0.00
梁高美懿	1,000	2,000	—	3,000	—	3,000	0.00
黃奕鑑	200,000	—	—	200,000	—	200,000	0.01
鄺 準	600,000	—	—	600,000	—	600,000	0.03
郭基輝	—	—	11,927,658 ^{1&3}	11,927,658	—	11,927,658	0.51
(郭炳江之 替代董事)	—	—	—	—	—	—	—
郭顯澧	—	—	13,272,658 ^{1,2&3}	13,272,658	—	13,272,658	0.57
(郭炳聯之 替代董事)	—	—	—	—	—	—	—

附註：

- 由於郭炳江先生、郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有2,140,000股新意網股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
- 除上述附註1所提述郭炳聯先生及郭顯澧先生被視為擁有之權益外，由於彼等為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有1,345,000股新意網股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
- 此外，由於郭基輝先生及郭顯澧先生為一項以郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自之兒子為受益的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有9,787,658股新意網股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

其他資料

(b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

董事姓名	持有之股份數目		股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2013年 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	0.43
郭基輝 (郭炳江之替代董事)	5,937,944 ²	—	—	5,937,944	0.57
郭顯澧 (郭炳聯之替代董事)	10,413,478 ^{1&2}	—	—	10,413,478	1.00

附註：

- 由於郭炳聯先生及郭顯澧先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有4,475,534股數碼通股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
- 此外，由於郭基輝先生及郭顯澧先生為一項以郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自之兒子為受益的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有5,937,944股數碼通股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

(c) 載通國際控股有限公司

董事姓名	持有之股份數目		股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2013年 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 (已於2014年1月27日 辭任)	61,522	61,522	—	61,522	0.02

其他資料

- (d) 郭炳江先生、郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯灃先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	於2013年 12月31日		於2013年 12月31日	
	透過法團 持有之 股份數目	透過法團 持有佔已發行 股份百分比	法團實質 持有之 股份數目	實質持有 佔已發行 股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25.00	1,500 ¹	15.00
Hung Carom Company Limited	25	25.00	15 ¹	15.00
Tinyau Company Limited	1	50.00	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8	80.00	4 ¹	40.00

附註：

- 由於郭炳江先生、郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有該等股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

- (e) 李兆基博士於下列相聯法團之股份中，持有以下公司權益：

相聯法團名稱	於2013年 12月31日	
	持有之股份 數目總數	佔已發行 股份百分比
毅博有限公司	2 ²	50.00
Billion Ventures Limited	1 ³	50.00
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 ⁴	100.00
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁵	50.00
CWP Limited	1 ⁶	50.00
日威發展有限公司	100 ⁷	25.00
新輝－裕民聯營建築有限公司	1 ⁸	50.00
裕運(香港)有限公司	1 ⁹	50.00
Fullwise Finance Limited	2 ²	50.00
金騏有限公司	1 ¹⁰	50.00
翠玉地產資源有限公司	1 ¹¹	25.00
嘉樂威有限公司	2,459 ¹²	24.59
美福發展有限公司	3,050 ¹³	33.33
半島豪庭管理服務有限公司	1 ¹⁴	50.00
盛意發展有限公司	1 ¹¹	25.00
星際發展有限公司	1 ¹⁵	33.33
Tartar Investments Limited	300 ¹⁶	30.00
添富利物業有限公司	4,918 ¹⁷	49.18
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

其他資料

附註：

1. 李兆基博士被視為透過Superfun擁有本公司343,000股股份權益。Superfun乃中華煤氣全資擁有，而恒地擁有中華煤氣41.50%權益。恒兆被視為持有恒地65.20%權益。Hopkins作為單位信託之受託人擁有恒兆股本中所有已發行之普通股股份。Rimmer及Riddick作為多個酌情受託之受託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據證券及期貨條例第XV部而言，李兆基博士被視為擁有Superfun所持有之本公司343,000股股份權益。
2. 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司擁有2股股份權益。該公司的50%權益為恒地之全資附屬公司Masterland Limited擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
3. 李兆基博士被視為透過Chico Investment Limited(「Chico」)擁有1股股份權益。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
4. 李兆基博士被視為透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited擁有100股股份權益。該公司被Starland International Limited(「Starland」)持有其34.21%權益，而Starland則為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
5. 李兆基博士被視為擁有合共50股股份權益，其中34.21股股份權益是透過Starland持有，而15.79股股份權益則由Prominence Properties Limited(「Prominence」)持有。Starland為恒地全資擁有，而Prominence則由中華煤氣全資擁有，中華煤氣的41.50%權益為恒地持有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
6. 李兆基博士被視為透過Starland擁有1股股份權益。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
7. 李兆基博士被視為透過兆權發展有限公司擁有100股股份權益。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
8. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司擁有1股股份權益。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
9. 李兆基博士被視為透過Masterland Limited擁有1股股份權益。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
10. 李兆基博士被視為透過Atex Resources Limited擁有1股股份權益。該公司為恒地全資附屬公司Mightymark Investment Limited全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
11. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited擁有1股股份權益。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
12. 李兆基博士被視為透過Chico擁有2,459股股份權益。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

其他資料

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。該公司為恒地全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
15. 李兆基博士被視為透過Benewick Limited擁有1股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司Dorway Investment Limited持有其100%權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
16. 李兆基博士被視為透過Kenforce Investment Limited擁有300股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司恒基中國地產有限公司全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
17. 李兆基博士被視為透過Billion Ventures Limited擁有4,918股股份權益。該公司由恒地之全資附屬公司Chico持有其50%權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
18. 李兆基博士被視為透過Dandy Investments Limited擁有1股股份權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

除以上所披露外，於二〇一三年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中持有或被視為持有任何其他權益或淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事進行證券交易的標準守則

本公司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。所有董事在回應本公司的特定查詢時均確認彼等於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內均已遵守標準守則。

其他資料

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

於二〇〇二年十二月五日，本公司採納一項購股權計劃(「前計劃」)。根據前計劃，本公司董事局(「董事局」)有權於二〇〇二年十二月五日起計十年內，隨時向其全權酌情揀選之任何僱員提呈授出本公司購股權。

由於前計劃於二〇一二年十二月五日屆滿，及為確保本公司繼續設有購股權計劃激勵其僱員，本公司股東(「股東」)於二〇一二年十一月十五日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案，批准採納新購股權計劃(「新計劃」)及終止前計劃。

隨著前計劃於二〇一二年十一月十五日終止後，本公司不能再根據前計劃授出購股權，惟前計劃內有關授出此等購股權的條款在所有其他方面仍全面具有效力及生效。所有根據前計劃授出而尚未行使的購股權仍然生效。

自新計劃於二〇一二年十一月十五日採納後，本公司根據新計劃於二〇一三年七月十二日授出1,272,000份購股權。於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內，根據前計劃及新計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及變動如下：

其他資料

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目					每股 收市價 (港幣)
				於2013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2013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	100,000	—	—	—	100,000	不適用
郭炳聯	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	—	—	—	100,000	不適用
黃植榮	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	—	—	—	100,000	不適用
雷 霆	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	100,000	—	—	—	100,000	不適用
陳鉅源	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	—	—	—	100,000	不適用
鄺 準	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	40,000	—	—	—	40,000	不適用
陳國威	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日	100,000	—	—	—	100,000	不適用
董子豪 (於2013年12月 1日獲委任)	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	不適用	—	—	—	80,000 ²	不適用
郭基輝 (郭炳江之 替代董事)	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	不適用	32,000	—	—	32,000	101.70 ³
郭穎澧 (郭炳聯之 替代董事)	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	不適用	32,000	—	—	32,000	101.70 ³
(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	48,000	—	—	—	48,000	不適用
(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	3,544,000	—	—	(120,000)	3,424,000 (80,000) ²	不適用
	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日	2,256,000	—	—	(378,000)	1,878,000	不適用
	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	1,276,000	—	(13,000)	(115,000)	1,148,000	103.33 ⁴
	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	不適用	1,048,000	—	—	1,048,000	101.70 ³
總數				7,764,000	1,112,000⁵	(13,000)	(613,000)	8,250,000	

其他資料

附註：

1. 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
2. 於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內，董子豪先生獲委任為本公司董事。他於二〇一〇年獲授80,000份購股權。
3. 此為本公司股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。
4. 此為本公司股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。
5. 於二〇一三年七月十二日，本公司根據新計劃授出1,272,000份購股權，其後有1,112,000份購股權被承授人接納。
6. 就購股權所採用的會計政策詳列於本公司二〇一二至二〇一三年年報內截至二〇一三年六月三十日止年度賬項說明之第1t項內。

除上述所披露外，於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內，概無根據前計劃及新計劃授出而尚未行使的購股權。

本公司授出之購股權之價值是按照柏力克-舒爾斯期權價格模式計算，此模式為眾多估計期權公平價值的模式中的其中一種模式。於二〇一三年七月十二日，在新計劃下授出之購股權之總值估計約為港幣一千七百七十六萬八千五百六十八元，該估計是根據以下之假設數據計算：

無風險利率	1.18% ¹
預期波幅	20.74% ²
預期股息	3.27% ³
購股權的預期有效年期	5年 ⁴

附註：

1. 此為二〇一三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日的前一年本公司股份的收市價的年度波幅率。
3. 此為預期股息率，即本公司授出購股權之日的前一年本公司股份的歷史股息。
4. 此預期有效年期是根據購股權於有效期內的預期波幅與本公司股價於授出購股權之日的前一年之歷史波幅沒有實質的分別之假設計算。

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

其他資料

2. 附屬公司之購股權計劃

(a) 新意網

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

新意網之股東（「新意網股東」）於二〇一一年十一月一日舉行之新意網股東特別大會上通過普通決議案，以批准一項因當時新意網擬將其股份轉板至聯交所主板而採納的新購股權計劃（「新意網建議計劃」），以及當新意網建議計劃生效後終止新意網前計劃。如日期為二〇一二年六月十日之新意網公告所述，由於新意網並無於二〇一二年繼續進行將其股份轉板的申請，新意網建議計劃因而未能符合該計劃之全部條件故沒有生效。因此，新意網建議計劃不能再如原擬定而執行，亦無購股權按新意網建議計劃經已或將會被授出。

由於新意網前計劃於二〇一二年十二月三日屆滿，新意網股東於二〇一二年十一月一日舉行之新意網股東週年大會上，批准採納新購股權計劃（「新意網新計劃」）及終止新意網前計劃。隨着股東在本公司於二〇一二年十一月十五日舉行之股東週年大會上通過普通決議案後，採納新意網新計劃及終止新意網前計劃便正式於二〇一二年十一月十五日生效。新意網前計劃終止後，新意網不能再根據新意網前計劃授出購股權。

於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內，新意網(i)概無根據新意網前計劃授出而尚未行使之購股權；及(ii)概無根據新意網新計劃授出購股權。

(b) 數碼通

數碼通現運作以下兩項購股權計劃：

- (1) 於二〇〇二年十一月十五日採納並生效及於二〇一一年十二月八日終止之購股權計劃（「數碼通前計劃」）；及
- (2) 於二〇一一年十一月二日採納並於二〇一一年十二月八日生效之購股權計劃（「數碼通新計劃」）。

根據數碼通前計劃及數碼通新計劃（合稱「數碼通計劃」）之條款，數碼通已授予或可授予參與者（包括數碼通集團之董事及僱員）購股權，以認購數碼通的股份。於數碼通前計劃終止後，數碼通不能再根據數碼通前計劃授出購股權，但擁有根據數碼通前計劃已授出而未行使的購股權之承授人之現有權利則不受影響。

其他資料

於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內，概無根據數碼通計劃授出購股權，而根據數碼通計劃授出而尚未行使之購股權的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目				於2013年 12月31日 之結餘	每股 收市價 (港幣)
				於2013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		
數碼通前計劃									
(I) 數碼通之董事	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日	12,000,000	—	—	—	12,000,000	不適用
(II) 數碼通之其他 僱員	2004年2月5日	4.50	2005年2月5日至 2014年2月4日	398,000	—	(12,000)	—	386,000	8.10 ²
	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日	19,425,000	—	—	(350,000)	19,075,000	不適用
	2011年9月30日	13.12	2012年9月30日至 2016年9月29日	315,000	—	—	—	315,000	不適用
	2011年10月31日	14.96	2012年10月31日至 2016年10月30日	150,000	—	—	—	150,000	不適用
	2011年11月30日	13.02	2012年11月30日至 2016年11月29日	277,500	—	—	—	277,500	不適用
數碼通新計劃									
數碼通之其他 僱員	2011年12月30日	13.52	2012年12月30日至 2016年12月29日	375,000	—	—	—	375,000	不適用
	2012年2月29日	16.56	2013年3月1日至 2017年2月28日	300,000	—	—	—	300,000	不適用
總數				33,240,500	—	(12,000)	(350,000)	32,878,500	

附註：

- 不多於三分之一已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於三分之二已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
- 此為數碼通股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。

除上述所披露外，於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內，數碼通概無根據數碼通計劃授出購股權。

其他資料

主要股東及其他人士之權益

於二〇一三年十二月三十一日，除本公司董事及最高行政人員外，以下本公司主要股東及其他人士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2013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	22,881	—	842,098,081 ¹	842,120,962		31.14
HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee (C.I.)」)	—	—	842,098,081	842,098,081 ^{2&3}		31.14
(II) 其他人士						
Adolfa Limited (「Adolfa」)	211,377,925	35,018,730	—	246,396,655 ²		9.11
Bertana Limited (「Bertana」)	211,377,925	35,018,730	—	246,396,655 ^{2&6}		9.11
Cyric Limited (「Cyric」)	211,377,925	35,018,730	—	246,396,655 ^{2&7}		9.11
Clariden Leu Trust (Cayman) Limited	—	—	198,021,624	198,021,624 ^{4&7}		7.32
HSBC Trustee (Guernsey) Limited	—	—	194,620,441	194,620,441 ^{5&6}		7.20
Asporto Limited	172,945,576	—	—	172,945,576 ³		6.39
Rosy Result Limited	172,945,576	—	—	172,945,576 ^{4&7}		6.39
Thriving Talent Limited	172,945,576	—	—	172,945,576 ^{5&6}		6.39

附註：

- 由於鄭肖卿女士為若干酌情信託之成立人及/或受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士於二〇一三年十二月三十一日被視為擁有842,098,081股本公司股份之權益。該等股份與HSBC Trustee (C.I.) (若干酌情信託之受託人) 被視為擁有之股份屬相同權益，並因此重複計算為該兩名主要股東之權益。

此外，根據證券及期貨條例第XV部提交日期為二〇一四年二月四日的個人大股東通知，按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士於二〇一四年一月二十八日擁有及被視為擁有合共675,690,386股股份，佔本公司已發行總股份24.98%。
- 於此等分別由Adolfa、Bertana及Cyric持有之股份中，Adolfa、Bertana及Cyric透過多間由其各自擁有三分之一之已發行股本的公司持有35,018,730股股份。此等35,018,730股股份屬相同權益，因此重複計算為該等公司之權益。此外，該等分別由Adolfa、Bertana及Cyric持有之股份組成部分由HSBC Trustee (C.I.) 被視為擁有之權益。
- 按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) 被視為擁有由Asporto Limited持有之172,945,576股股份，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
- 由於Clariden Leu Trust (Cayman) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Clariden Leu Trust (Cayman) Limited被視為擁有由Rosy Result Limited持有之172,945,576股股份，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
- 由於HSBC Trustee (Guernsey) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (Guernsey) Limited被視為擁有由Thriving Talent Limited持有之172,945,576股股份，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

其他資料

6. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落的列表中所包括在郭炳江先生及郭基輝先生之「其他權益」內之股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
7. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落的列表中所包括在郭炳聯先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

除上述所披露外，於二〇一三年十二月三十一日，概無任何人士（除本公司董事及最高行政人員外）曾知會本公司其於本公司股份或相關股份持有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一三年十二月三十一日之僱員人數超過三萬七千五百人，截至二〇一三年十二月三十一日止六個月之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣四十二億七千五百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平、個別員工表現及貢獻而釐定；花紅亦按員工表現而發放。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦有提供購股權計劃作為長期獎勵計劃予本集團之主要員工。

釐定董事薪酬之標準

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

購入、出售或贖回股份

於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回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二〇一三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（二〇一二年：每股港幣九角五仙）。中期股息將以現金派發，股東可根據以股代息計劃（「以股代息計劃」）選擇全部收取已繳足股款的本公司新股份代替現金，或部分收取現金及部分收取新股份作為中期股息。載有以股代息計劃詳情之通函及有關之選擇表格預期約於二〇一四年三月二十五日（星期二）寄予各位股東。

以股代息計劃需待聯交所上市委員會批准以股代息計劃下將予發行之本公司新股份上市及買賣後，方可作實。

中期股息及根據以股代息計劃發行之股份證明書將約於二〇一四年四月十六日（星期三）派發及寄送予於二〇一四年三月十九日（星期三）名列在本公司股東名冊（「股東名冊」）內之股東。

其他資料

建議紅利認股權證發行

董事局建議向股東發行紅利認股權證(「認股權證」)，按在釐定股東享有認股權證發行的記錄日期(「記錄日期」)(預期為二〇一四年四月十四日(星期一))每持有十二(12)股現有股份可獲一(1)份認股權證的基準發行認股權證(「紅利認股權證發行」)。認股權證將於聯交所上市，而每份認股權證將賦予其持有人權利按初步認購價港幣九十八元六角(可予調整)以現金認購一(1)股新股份。認股權證可由發行當日(預期為二〇一四年四月二十三日(星期三))起計二十四個月期間內任何時間行使。紅利認股權證發行的詳情已在本公司日期為二〇一四年二月二十八日的公告內公佈。載有紅利認股權證發行的進一步詳情的通函將約於二〇一四年三月三十一日(星期一)寄予各位股東。

紅利認股權證發行需待聯交所上市委員會批准認股權證及於行使認股權證所附之認股權而可能將予發行之任何本公司新股份上市及買賣後，方可作實。

待紅利認股權證發行的條件符合後，認股權證證書預期將於二〇一四年四月二十三日(星期三)或之前郵寄至於記錄日期名列在股東名冊內之股東(非合資格股東除外)。

暫停辦理股份過戶登記日期

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二〇一四年三月十七日(星期一)至二〇一四年三月十九日(星期三)止，首尾兩天包括在內，以釐定股東享有收取中期股息之權利。為確保股東享有收取中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股份證明書須於二〇一四年三月十四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，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；及
- (ii) 由二〇一四年四月十日(星期四)至二〇一四年四月十四日(星期一)止，首尾兩天包括在內，以釐定股東享有收取認股權證之權利。為確保股東享有收取認股權證之權利，所有股份過戶文件連同有關股份證明書須於二〇一四年四月九日(星期三)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(其地址列於上述分段(i))，辦理登記。

於上述分段(i)及(ii)所述的期間內，將不會辦理股份過戶登記手續。

其他資料

中期財務報表審閱

截至二〇一三年十二月三十一日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務資料的審閱報告已載於本報告第16頁。此外，中期業績已由本公司審核委員會作出審閱。

遵守企業管治守則

於截至二〇一三年十二月三十一日止六個月內，除本公司聯席主席郭炳江先生及郭炳聯先生亦同時擔任本公司董事總經理外，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」）。上述公司主席及董事總經理之職位沒有分開並由同一人擔任，此與守則條文A.2.1條規定主席及行政總裁須由兩位人士擔任的要求有所不同。儘管公司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，董事局有四名非執行董事及七名獨立非執行董事，他們提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點。因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一四年二月二十八日