



新鴻基地產發展有限公司

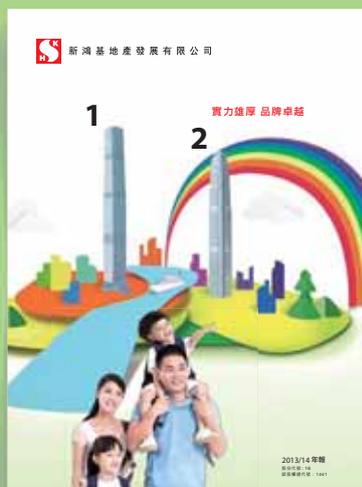
實力雄厚 品牌卓越



2013/14 年報

股份代號：16

認股權證代號：1441



1. 香港九龍站環球貿易廣場
2. 香港中環國際金融中心

目 錄

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



董事局及委員會

董事局

執行董事

郭炳江(主席兼董事總經理)
郭炳聯(主席兼董事總經理)
黃植榮(副董事總經理)
雷 霆(副董事總經理)
陳鉅源
鄭 準
陳國威(首席財務總監)
董子豪
馮玉麟
郭基輝(郭炳江之替代董事)
郭穎灃(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
胡家驃(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
周國賢
黃振華
容上達

審核委員會

李家祥*
葉迪奇
黃奕鑑
梁樺涇

薪酬委員會

王于漸*
李家祥
關卓然
梁乃鵬

提名委員會

王于漸*
關卓然
葉迪奇
梁乃鵬

* 委員會主席

公司資料及股東資訊

公司資料

公司秘書

容上達

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

註冊辦事處

香港港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話：(852) 2827 8111

傳真：(852) 2827 2862

網址：www.shkp.com

電郵：shkp@shkp.com

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716室

律師

胡關李羅律師行

孖士打律師行

徐嘉慎律師事務所

高偉紳律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三菱東京UFJ銀行

瑞穗實業銀行

三井住友銀行

大華銀行有限公司

中國農業銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

華僑銀行有限公司

股東資訊

上市資料

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

股份代號

聯交所：16

彭博：16 HK Equity

路透社：0016.HK

美國預託證券編號：SUHJY

證券識別統一號碼：86676H302

投資者聯絡方法

電話：(852) 3766 5787

傳真：(852) 2116 0597

電郵：ir@shkp.com

二〇一三至一四年度財務日程表

中期業績公布：二〇一四年二月二十八日

中期股息派發：二〇一四年四月十六日

全年業績公布：二〇一四年九月十二日

暫停辦理股份過戶登記手續¹：二〇一四年十一月十一至十五日
(首尾兩天包括在內)

股東週年大會：二〇一四年十一月十五日

暫停辦理股份過戶登記手續^{2,3}：二〇一四年十一月二十至二十四日
(首尾兩天包括在內)

末期股息派發：二〇一四年十一月二十八日

附註：

1. 以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份。
2. 以釐定股東享有建議之末期股息之權利。
3. 認股權證之過戶登記手續亦將於此段期間暫停辦理。

選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本年報印副本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已收取或選擇收取本年報印副本之英文版本或中文版本，但仍欲收取另一種語言版本；或(ii)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或(iii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本年報時遇到困難，股東可以經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印刷本。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(為不少於七天)，以郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格，經股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

財務概要及土地儲備

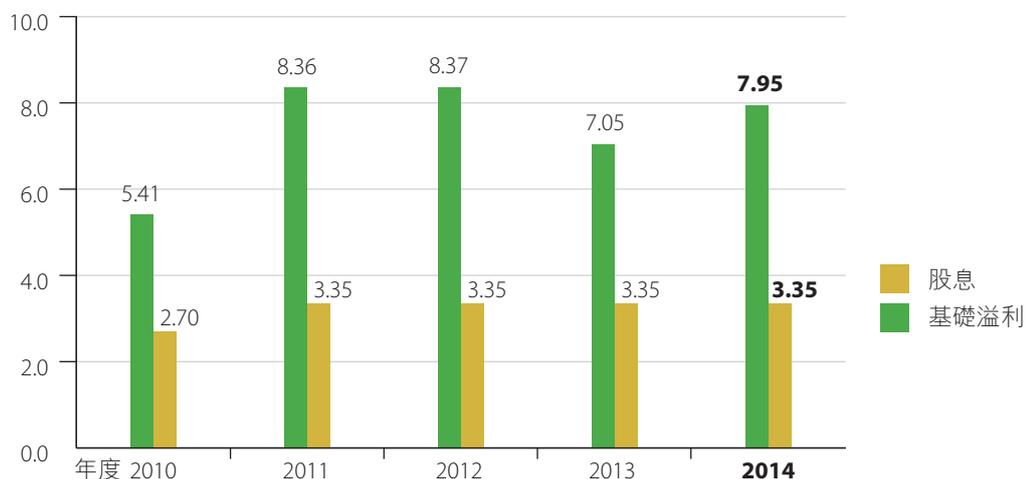
截至六月三十日止年度	2014	2013	變動(%)
財務概覽(港幣百萬元)			
收入	75,100	53,793	+39.6
可撥歸公司股東溢利			
— 賬目所示	33,520	40,329	-16.9
— 基礎 ¹	21,415	18,619	+15.0
租金總收入 ²	18,489	16,019	+15.4
租金淨收入 ²	14,272	12,236	+16.6
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%)	15.7	12.5	+3.2 ³
派息比率(%)	42.1	47.5	-5.4 ³
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
— 賬目所示	12.45	15.28	-18.5
— 基礎	7.95	7.05	+12.8
股息			
— 中期息	0.95	0.95	—
— 末期息	2.40	2.40	—
— 全年股息	3.35	3.35	—
股東權益	152.21	144.48	+5.4
香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業 ⁴	18.2	18.0	+1.1
已落成投資物業 ⁵	28.7	28.6	+0.3
總面積	46.9	46.6	+0.6
內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	74.8	71.6	+4.5
已落成投資物業 ⁵	9.5	9.5	—
總面積	84.3	81.1	+3.9

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. 包括所佔聯營公司及合營企業的收入
3. 為百分點的變動，派息比率根據基礎溢利計算
4. 不包括於財政年結日後購入可建總樓面面積合共二百三十萬平方呎的兩幅地皮，以及以地盤面積計算逾二千七百萬平方呎農地
5. 除了香港及內地的物業外，集團亦在新加坡持有一個優質商場百分之五十的權益，該商場的總樓面面積為九十五萬平方呎

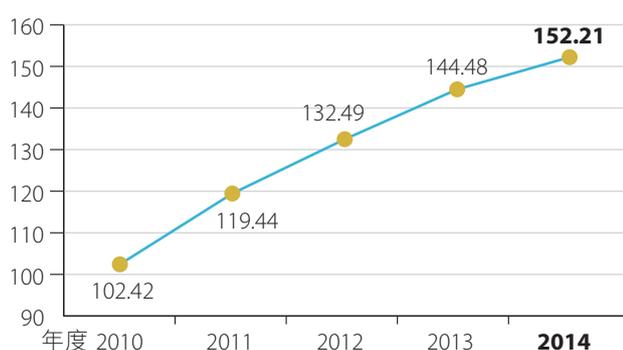
每股基礎溢利及股息

港元



每股股東權益#

港元



淨負債與股東權益比率#

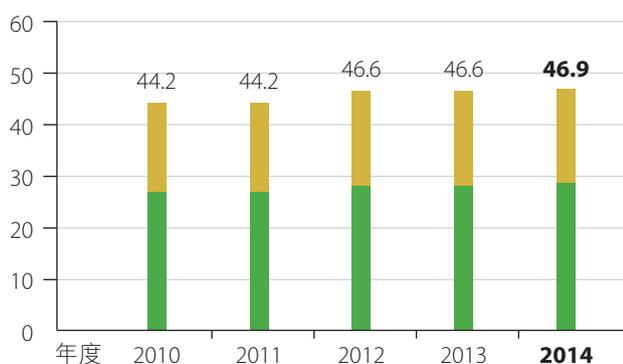
百分率



本集團已採納經修訂之香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之回收」。二〇〇九/一〇財政年度之數字已予重列以作比較。

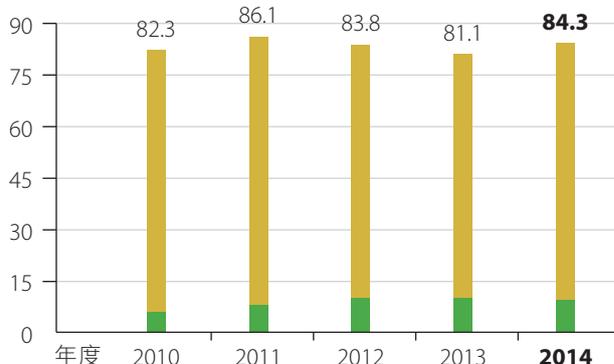
香港土地儲備

百萬平方呎



內地土地儲備

百萬平方呎



■ 發展中物業

■ 已落成投資物業

集團財務摘要

主要財務資料及比率

截至六月三十日止年度	2014 港幣	2013 港幣	2012 港幣	2011 港幣	(重列) ¹ 2010 港幣
賬目所示每股溢利(基本)	12.45	15.28	16.63	18.71	11.71
每股基礎溢利(基本)	7.95	7.05	8.37	8.36	5.41
每股股息	3.35	3.35	3.35	3.35	2.70
股東權益每股賬面值	152.21	144.48	132.49	119.44	102.42
淨債項/股東權益比率(%)	15.7	12.5	16.4	17.1	14.1
利息覆蓋率(倍) ²	11.1	8.7	13.7	18.3	17.6

主要收益表項目

截至六月三十日止年度	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	(重列) ¹ 2010 港幣百萬元
收入	75,100	53,793	68,400	62,553	33,211
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	24,982	19,300	24,988	21,366	13,842
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	37,113	38,487	44,470	46,436	30,311
可撥歸公司股東溢利	33,520	40,329	43,080	48,097	30,039
可撥歸公司股東基礎溢利 ³	21,415	18,619	21,678	21,479	13,883

主要財務狀況報表項目

於六月三十日	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	(重列) ¹ 2010 港幣百萬元
投資物業及固定資產	303,016	281,637	252,458	230,759	200,826
聯營公司及合營企業	53,589	53,534	49,515	41,935	35,826
其他金融資產及放款	3,527	4,176	4,109	3,637	3,900
無形資產	4,539	4,937	4,699	5,049	4,357
流動資產淨值	145,822	117,295	114,862	93,017	65,170
非流動負債	(90,804)	(71,050)	(74,684)	(62,202)	(42,054)
淨資產	419,689	390,529	350,959	312,195	268,025
股本	53,464	1,335	1,308	1,285	1,285
資本溢價 ⁴	-	46,880	40,782	36,451	36,451
儲備金	361,319	337,697	304,469	269,229	225,485
股東權益	414,783	385,912	346,559	306,965	263,221
少數股東權益	4,906	4,617	4,400	5,230	4,804
權益總額	419,689	390,529	350,959	312,195	268,025

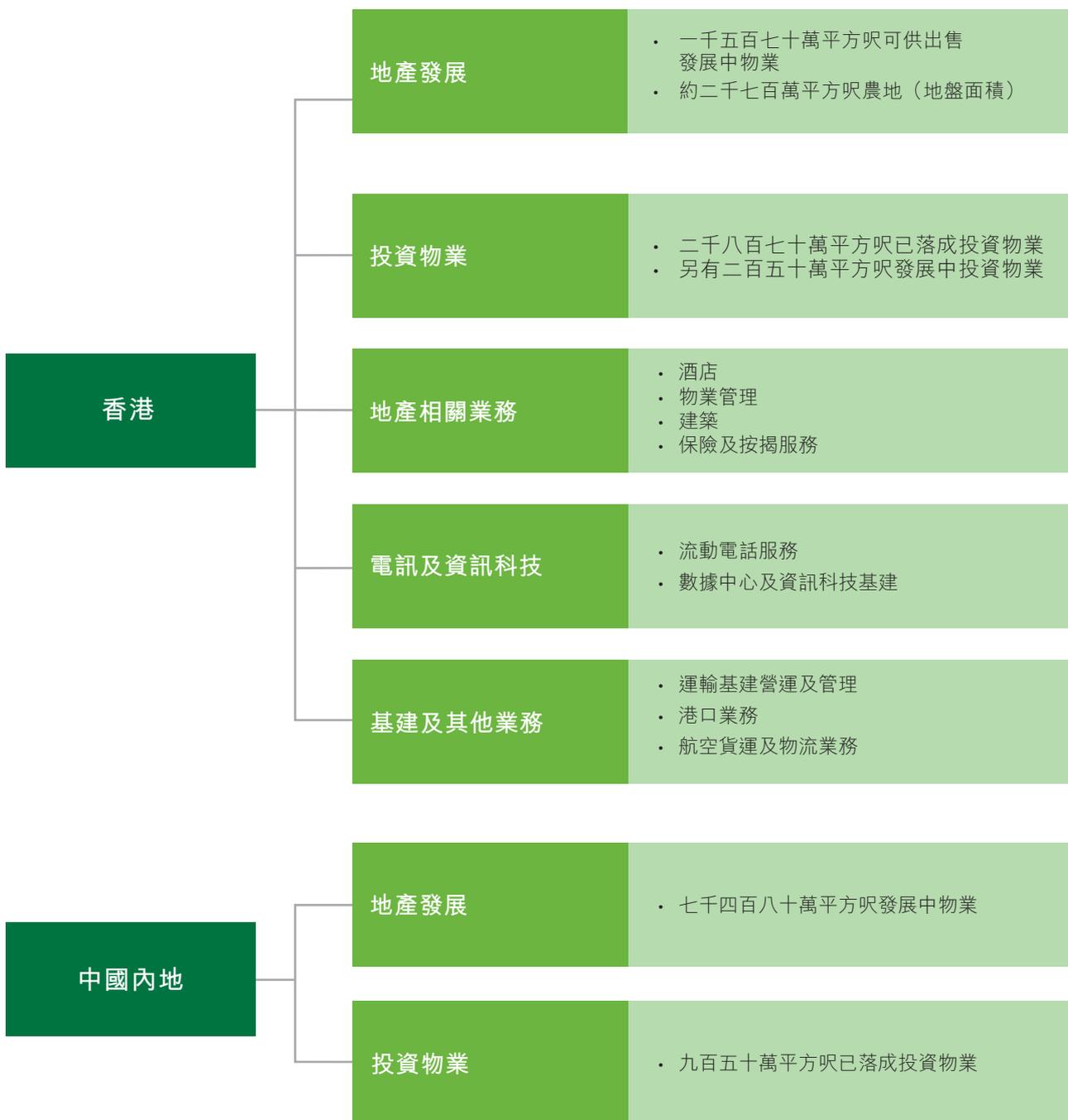
註：

1. 本集團已採納經修訂之香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之回收」。二〇〇九/一〇財政年度之數字已予重列以作比較。
2. 利息覆蓋率為未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利除以未計入名義非現金利息及未扣除資本性支出之淨利息。
3. 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。
4. 根據二〇一四年三月三日起生效之新香港公司條例(第622章)規定，資本溢價的結餘即成為本公司股本的部分。

業務架構

新鴻基地產

於二〇一四年六月三十日



集團的主要附屬公司及合資公司名單載於第二百零五頁至二百一十二頁

董事局主席報告書

我們謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一四年六月三十日止的年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百一十四億一千五百萬元，去年為港幣一百八十六億一千九百萬元。每股基礎盈利為港幣七元九角五仙，去年為港幣七元五仙。

回顧年內，賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣三百三十五億二千萬元及港幣十二元四角五仙；上年度則為港幣四百零三億二千九百萬元及港幣十五元二角八仙。賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的金額港幣一百二十八億三千八百萬元，上年度的相應金額為港幣二百三十二億八千一百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一四年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元四角，連同中期股息每股港幣九角五仙，全年每股派息港幣三元三角五仙，與上年度全年派息相同。



元朗爾巒為大型低密度住宅項目

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售收益

連同合作項目的收益，回顧年內財務報表錄得的物業銷售收益為港幣三百六十三億三千萬元。來自物業銷售的溢利為港幣一百零五億一千一百萬元，上年度的相應溢利為港幣七十一億九千萬。按所佔權益計算，本財政年度的合約銷售總額達港幣二百七十七億七千八百萬元，上年度的相應金額為港幣三百二十九億零五百萬元。

租金收入

集團的租金收入在年內保持穩定增長。連同合作項目計算，總租金收入上升百分之十五至港幣一百八十四億八千九百萬元，淨租金收入上升百分之十七至港幣一百四十二億七千二百萬元。租金收入穩健增長是由於香港和內地的續租租金均持續上升，以及新投資物業帶來新增的收益。



粉嶺瓏山一號設計時尚



荃灣西海瀧珀擁有優美的景觀，環境清幽

香港地產業務

土地儲備

集團的可供發展土地儲備在年內增添八幅地皮，按所佔權益計算，新增地皮的總樓面面積為約三百萬平方呎，其中七幅土地主要用作發展住宅項目，另一幅為集團附屬公司新意網購入的數據中心用地。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)
日出康城第四期	住宅	合作發展	1,316,000
沙田市地段第581號	住宅	100	431,000
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
屯門市地段第509號	住宅/商舖	100	167,000
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			3,025,000

* 此地皮由新意網擁有，將用作興建一間新的數據中心，以擴充業務。

董事局主席報告書

於二〇一四年六月底，集團在香港的總土地儲備達四千六百九十萬平方呎，包括二千八百七十萬平方呎已落成投資物業，以及一千八百二十萬平方呎發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團在新界持有約二千七百萬平方呎農地，大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途的不同階段。

今年七月，集團經投標購入天水圍兩幅毗鄰香港濕地公園的地皮，將用作發展大型項目，合共提供逾二千五百個住宅單位，總樓面面積約二百三十萬平方呎，大部分是中小型單位，另有多幢洋房。連同這兩幅地皮，集團在香港的總土地儲備已增至四千九百二十萬平方呎。

地產發展

香港住宅市場的表現在二〇一四年第二季開始好轉，一手市場成交維持在健康水平，二手市場交投顯著反彈。市場表現好轉是受惠於收入持續增加、正面的人口因素、合理的供樓負擔水平和低企的按揭利率帶來的殷切用家需求。



集團新購入的兩幅地皮享有香港濕地公園的優美景致，將興建大型住宅項目



位於白石的地皮將發展為擁有開揚海景的低密度住宅

集團年內在香港的合約銷售總額逾港幣二百億元，推售的主要住宅項目包括九龍站天璽、屯門的瓏門II、元朗爾巒、粉嶺瓏山一號、堅尼地城的Imperial Kennedy及青龍頭的海瀧珀。集團佔百分之六十四點三權益的觀塘One Harbour Square首批寫字樓單位於今年四月開售，深受市場歡迎；另一個寫字樓項目黃竹坑W50亦於最近推售，反應熱烈，所有寫字樓樓面已接近售罄。

旗下項目的銷售反應理想，反映集團重視質素及力臻完美的信念得到市場好評。集團持續透過不同方式為項目增值，包括優化物業間隔、設計、戶型及強化項目之間的協同效應，從而加強顧客的滿意度及提高發展項目的利潤率。與此同時，集團近年採取多項措施，在保持項目質素的大前提下，減低建築成本上升帶來的影響。

集團年內在香港完成九個項目，按所佔總樓面面積計算合共二百八十萬平方呎，包括供出售的二百五十萬平方呎住宅物業和近二十萬平方呎的優質寫字樓，以及約十一萬平方呎的零售樓面。

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
天晉II	將軍澳唐俊街12號	住宅/商場	100	728,000
瓏門II	屯門鄉事會路83號	住宅	合作發展	558,000
Residence譽88	元朗鳳翔路88號	住宅	100	233,000
One Harbour Square	觀塘海濱道181號	寫字樓	64.3	199,000
星岸	荃灣西青山公路汀九段380號	住宅	100	78,000
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				2,796,000

投資物業

在香港總樓面面積超過二千八百七十萬平方呎的投資物業，一向是集團經常性收入的重要來源。這些優質物業大多位於各區鐵路沿線，享有地利優勢，切合各類租戶不同的需要。這個多元化投資物業組合的表現持續穩健，續租租金上升，平均出租率維持在百分之九十五的高水平。回顧年內，連同合作項目計算，集團來自香港的總租金收入上升百分之十至港幣一百四十六億七千三百萬元。



V City開業以來備受歡迎，成為區內的消費熱點

商場

集團在本港零售租務市場保持領導地位，持有及管理的優質零售樓面總面積逾一千萬平方呎。集團的商場組合遍及人口眾多的地區和旅遊區，並持續透過提升商場質素和優化商戶組合，務求更切合顧客消費模式的變化。以上因素配合策略性市場推廣活動，令集團即使面對零售業放緩，旗下主要商場的銷售額增長仍較市場整體表現為佳。回顧年內，集團旗下商場的續租租金上升，出租率維持高水平。

多年來，集團已在香港建成多個備受讚賞的區域性商場，為鄰近地區居民和遊客服務。回顧年內，受惠於持續的本地需求，區域性商場包括新城市廣場、大埔超級城和東港城均表現良好。集團亦在本港傳統購物區興建了多個地標商場，並在那些地區的零售租務市場佔有重要的位置。港島區的國際金融中心商場位於中環核心地帶，是本港居民和遊

董事局主席報告書

客物色優質商品的好去處，並錄得滿意的租金增長。新太陽廣場位於家喻戶曉的尖沙咀廣東道，繼續表現良好。

西鐵沿線的V City於二〇一三年八月開業，藉著進一步打進人口眾多的新界西，加強集團的零售物業出租組合。V City二十七萬平方呎零售樓面全部租出。憑著方便的位置，以及令人嚮往的生活品味，商場人流和商戶銷售額的增長均較預期為佳。V City租戶包括食肆、品牌旗艦店和其他零售店，當中不少是首次在屯門開業，因而成功吸引區內眾多年輕人、家庭以至遊客到訪這個屯門區新興熱點。

集團致力提升商場質素，為顧客帶來更佳購物體驗。旺角新世紀廣場正進行第二期改裝工程，預計在二〇一五年完工。新世紀廣場重新定位後將成為購物總匯，風格煥然一新；商場將同一類別的時尚商戶集合在指定主題樓層，在翻新工程完成後，預計將提高商場租金收入。九龍東區域性商場APM計劃透過大型優化工程增強競爭優勢；由於九龍東正轉型為本港另一個核心商業區，APM的業務前景向好。葵芳新都會廣場亦將進行大型翻新工程以進一步優化商場的內部佈局，工程預計在今年稍後動工。



環球貿易廣場憑藉其優越質素和位置，繼續吸引著名金融機構進駐

旗下多個籌劃興建的商場將加強集團在本港零售物業市場的領導地位。在建中的元朗YOHO Mall全面落成後，將成為新界西北區最大的購物中心；YOHO Midtown商場作為YOHO Mall的其中一個核心組成部分，預計在二〇一五年開業，並將定位為一間設有複式商舖和露天餐飲區的優質商場。集團在擁有開揚海景的北角臨海地段發展的約十三萬五千平方呎零售樓面，將與其上蓋住宅及集團正在毗鄰地盤發展的酒店發揮協同效應。在建中的南昌站項目位處西九龍公共運輸交匯點，當中約三十萬平方呎的商場落成後，將加強集團的商場物業組合。

寫字樓

集團持有總樓面面積約一千萬平方呎的不同類型優質寫字樓物業，大部分鄰近鐵路沿線。這些物業在回顧年內有滿意的表現，出租率維持在高水平，續租租金穩健地上升。集團憑藉數十年來累積的經驗，並透過與租戶建立可持續和長遠的關係，致力維持在香港寫字樓租務市場的領導地位。

中環寫字樓租務市場已穩定下來，內地金融機構的承租意欲有所增加。集團旗下世界知名的國際金融中心憑著出色的建築規格和卓越的管理服務，一直是企業物色總部時的優越之選，回顧年內出租率上升。

在維港彼岸的環球貿易廣場是本港另一幢享負盛名的寫字樓，並受惠於周邊的完善配套。回顧年內，環球貿易廣場的續租租金水平表現理想。部分國際及內地金融機構基於搬遷或擴展業務需要，對承租環球貿易廣場甚有興趣，令這幢高級寫字樓的租金收入將有潛力繼續增長。

集團在非核心地區的寫字樓組合表現理想，續租租金上升，並未受九龍東寫字樓租務市場的競爭輕微增加所影響。回顧年內，九龍東甲級寫字樓建築群創紀之城吸納了不少新租戶，包括跨國和本地企業，亦是創紀之城租務表現理想的原因。創紀之城作為單一業權並有專業管理的寫字樓，明顯深受租戶喜愛。集團其他非核心地區的主要寫字樓物業包括沙田新城市中央廣場，以及葵芳的新都會廣場，均繼續吸引各行各業的優質租戶。



國際金融中心一直獲跨國企業視為優越的辦公地點

集團不斷評估和制定有關提升寫字樓組合的計劃，從而加強其競爭力，並為租戶提供更佳的服務和環境。集團最新落實的寫字樓優化計劃是灣仔北的中環廣場翻新工程；中環廣場的租戶包括跨國公司和金融機構，翻新工程將進一步加強這幢地標式摩天大廈在區內的優越地位。

董事局主席報告書



上海濱江凱旋門享有黃浦江的瑰麗景致，並為當地豪宅樹立新標準

內地地產業務

土地儲備

集團年內購入上海徐家匯地皮，用作發展總樓面面積七百六十萬平方呎的徐家匯中心綜合項目；截至二〇一四年六月底，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備為八千四百三十萬平方呎。發展中項目合共七千四百八十萬平方呎，其中逾六成樓面是高級住宅或服務式公寓；集團亦在內地持有九百五十萬平方呎已落成投資物業，主要是位於一線城市黃金地段的優質寫字樓和商場。

地產發展

內地住宅市場無論是樓價還是成交量，在二〇一三年均錄得強勁增長，但於二〇一四年初進入整固期，交投顯著下跌，主要是受按揭貸款緊張所影響。在二〇一四年上半年，內地一線城市的住宅物業存貨處於低水平，加上用家需求穩健，樓價抗跌力較強，但二三線城市出現較多樓價偏軟的跡象。

回顧年內，儘管內地市場環境充滿挑戰，但集團仍錄得物業銷售額人民幣逾五十六億元，相當於港幣逾七十億元，主要來自集團全資擁有的陸家嘴濱江凱旋門豪華住宅、佔百分之七十權益的廣州峻林第一期B優質住宅，以及佔百分之三十三點三權益的廣州天盈廣場甲級寫字樓。集團佔百分之八十權益的佛山瀧景於二〇一四年四月推售，當中商業街的舖位迅即售罄。

集團年內在內地完成十個住宅項目，所佔總樓面面積約四百三十萬平方呎。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
御華園第一期A	廣州花都獅嶺大道東1號	住宅	100	1,016,000
奕翠園第四期C	中山市中山五路	住宅	合作發展	562,000
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
玖龍湖第二期B	廣州花都九龍湖社區	住宅	60	240,000
天曜第一期A	成都錦江區通源街88號	住宅	40	226,000
上海天璽	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				4,331,000



佛山瀧景首批住宅單位於二〇一四年上半年開售

投資物業

集團來自內地投資物業的租金收入繼續穩健增長，已成為集團租務收入其中一個重要來源。回顧年內，連同合作發展項目帶來的收益，集團來自內地的總租金收入增加百分之五十一至港幣三十一億一千三百萬元，主要是由於續租和新租租金上升，以及上海環貿IAPM商場帶來新增收益。

上海環貿廣場是集團在浦西的旗艦綜合項目，其面積達一百三十萬平方呎的商場環貿IAPM已全部租出。環貿IAPM引領一種新的生活格調及上海夜行購物的概念，其八個樓層網羅了廣受歡迎的品牌及優質食肆，部分是首次進駐內地及上海。商場吸引大批追求這種新購物體驗及享受的顧客，開業以來，商戶銷售額一直穩步上升。上海環貿廣場二期寫字樓預計將於二〇一五年落成並已開始預租，吸引多間知名跨國企業、專業服務公司及高級化妝品品牌，市場反應正面。一期寫字樓的出租率維持在高水平，不少租戶是享負盛名的國際企業。



上海國金中心位於浦東小陸家嘴，是市內著名的頂級綜合項目

位於浦東的上海國金中心是集團另一個旗艦綜合項目，亦已在租戶、商場顧客和遊客心目中建立了極高的品牌知名度。目前在已全數租出的上海國金中心商場設有不同主題購物區，提供了既包羅萬有又別樹一幟的品牌組合。商場連接陸家嘴地鐵站，人流暢旺。儘管零售市場特別是高價品的消費放緩，上海國金中心商場全年的續租租金增長令人鼓舞。商場露天部分的翻新工程預計在今年底前完工，讓客人享有更佳的購物體驗。項目內的兩幢寫字樓錄得高出租率；由於物業位處陸家嘴金融商貿區，享有地利優勢，一直是主要金融機構最優越的辦公選址之一。

董事局主席報告書

集團在上海徐匯區的徐家匯中心項目總樓面面積達七百六十萬平方呎，與有三條主要地鐵線交匯的徐家匯地鐵站連接，項目將以綜合形式發展，概念和規模均可媲美上海國金中心及上海環貿廣場。項目包括約四百萬平方呎的優質寫字樓、約三百萬平方呎的高級零售樓面，以及一間豪華酒店。項目橫跨四幅地皮，最大一幅緊臨繁華的虹橋路，擬用作興建大型優質商場。該項目包括商場在內的大部分樓面將留作長線投資，成為日後集團其中一個租金收入增長來源。根據已落實的整體規劃設計，項目會分多期發展，在華山路核心位置的優質寫字樓將是首批推售的商廈樓面。繼上海國金中心和上海環貿廣場取得佳績後，徐家匯中心項目落成後將成為集團在上海另一個地標式綜合發展項目，有助強化集團在上海的市場地位。

北京APM商場位處王府井核心地段，連接正籌劃興建的地鐵站出口。商場已引入新的時裝品牌和備受歡迎的食肆，帶來更暢旺人流。北京APM將於下一期的翻新工程增設美容區和兒童區，以吸引更多年輕顧客。回顧年內，北京新東安廣場寫字樓接近全部租出，租金增長穩健。

集團在內地拓展零售物業網絡的時候常參考其在香港發展和營運多個商場的經驗。在廣州，集團擁有百分之五十權益的天環商場位於繁盛的天河路，交通網絡完善。天環的零售樓面為九十萬平方呎，計劃在



旗艦綜合項目上海環貿廣場於二〇一五年全面落成後，將進一步加強集團在上海的市場地位

二〇一五年開業，預租反應令人鼓舞。集團在天匯廣場佔百分之三十三點三權益，當中佔一百萬平方呎的商場預計在二〇一六年開業；商場位處珠江新城中央商業區，毗鄰獵德地鐵站，將網羅各類最時尚的高級消費品，吸引行政人員、商務旅客及消費力高的居民。隨著以上商場陸續落成，內地的出租物業組合將進一步提升集團的經常性收入。內地的投資物業組合日後將是集團一個更加重要的增長動力。



香港麗思卡爾頓酒店提供卓越的服務，擁有無與倫比的環迴城市景致，業務增長理想

其他業務

酒店

回顧年內，香港酒店業的經營環境穩健，訪港旅客增加，集團在香港的酒店業務在平均入住率和出租客房平均收入方面均進一步上升。

集團在香港的豪華酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店及香港W酒店，在回顧年內表現令人鼓舞，房價和入住率上升；香港麗思卡爾頓酒店開業三年後進入成熟期，表現尤其理想。帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店和帝景酒店的整體入住率維持在高水平；受惠於帝京酒店完成內部翻新後可供出租的房間數量回復昔日水平，四間酒店的總收益高於上個財政年度。香港九龍東皇冠假日酒店及香港九龍東智選假日酒店踏入開業第二年後，由於再次到訪的客人與日俱增，業務錄得可觀增長。

回顧期內，上海浦東麗思卡爾頓酒店錄得不俗的業務增長，入住率穩步上升，出租客房平均收入增加至上海同業中的前列水平。該酒店的餐飲業務繼續表現理想，婚宴業務亦有滿意的增長。

未來數年，集團會繼續擴展酒店組合。香港方面，北角的臨海酒店已展開地基工程；在沙田發展的優質酒店亦快將動工。廣州天匯廣場綜合項目的酒店正在施工，進度理想，預計於二〇一五/一六財政年度落成。



新意網旗下數據中心業務在年內保持穩定增長

電訊及資訊科技

數碼通

回顧年內，在激烈的市場競爭下，數碼通的本地流動通訊服務收益在扣除手機補貼攤銷後錄得溫和增長。然而，這並不足以抵銷漫遊業務持續的結構性下滑、營運成本和折舊開支增加以及手機業務盈利下跌帶來的影響。為提升其產品和客戶體驗，數碼通推出創新服務並重返固網寬頻市場。集團仍然對數碼通的前景充滿信心，並會繼續持有該公司作長線投資。

新意網

新意網的溢利在年內保持穩定增長，數據中心營運是該公司的核心業務。新意網購入將軍澳一幅地皮，擬用作興建一間新的高端數據中心，預計於二〇一七年落成。增建的數據中心可望進一步推動業務增長及提高股東回報，並更能滿足客戶對數據中心地點、空間和服務質素方面的要求。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。

董事局主席報告書

基建及其他業務

集團的基建和運輸業務繼續表現不俗。威信集團的業務有滿意的表現；而三號幹線(郊野公園段)則受惠於全年交通流量穩定增加。同樣地，在商務旅客增長帶動下，香港商用航空中心亦有穩健的表現。機場空運中心繼續錄得收入增長，受惠於空運業日趨蓬勃，以及本地對存倉服務有持續需求。香港內河碼頭的吞吐量則受航運貿易表現疲弱所影響。

集團財務

集團繼續奉行審慎的財務原則，財政實力雄厚。在支付上海徐家匯中心項目全部地價後，截至二〇一四年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十五點七的健康水平。

從銀行界對集團籌組的銀團貸款的熱烈反應，可見雙方維持著長遠和穩固的關係。回顧年內，集團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，以及在二〇一四年一月簽署港幣一百四十億元、為期五年半的定期/循環銀團貸款。

由於集團的信貸紀錄優良及業務穩健，穆迪繼續給予集團A1信貸評級，評級展望為穩定；標準普爾給予集團的信貸評級維持在A+，評級展望為負面。以上兩個評級在本港地產公司中名列前茅。

憑藉良好的信貸評級，集團成功發行新債延長債務年期，當中包括發行三億二千萬新加坡元的七年期債券、港幣三億元的十年期債券，以及可於二〇一九年二月及其後每相隔六個月贖回的四億美元十年期債券。上述債券均透過集團中期票據發行機制發行，大受市場歡迎。

集團大部分借貸以港元為單位，其餘主要是美元和人民幣借貸。一如以往，集團並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品交易。

企業管治

恪守高水平的企業管治令集團得以在穩固的基礎上發展。這有賴集團建立了高效能的董事局、穩健和有效的內部監控系統、迅速披露資料的安排，以及著重積極地與投資者建立關係的措施。

董事局共有二十名董事，其中七人是獨立非執行董事。董事局在屬下委員會協助下，指導和監察集團的策略。執行委員會負責制定業務政策和作出重要的業務決策，成員包括所有執行董事和三位高級行政人員。審核、提名及薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席，確保集團的策略適當地推行。此外，董事局透過由審核委員會、管理層及內部和外聘核數師所做的定期檢討，維持和評估內部監控系統的成效。

集團積極與持份者包括投資者、分析員、信貸評級機構和傳媒保持互動溝通，並適時發布公司資訊以保持透明度。除了定期面談和電話會議外，集團亦透過在海外進行非交易路演和經常參與大型投資者會議，進一步加強與全球股票和債券投資者溝通。



新地會是集團與顧客之間一個有效的雙向溝通渠道

集團的優質管理及良好企業管治廣受投資界認同，年內獲得的榮譽包括《Asiamoney》雜誌企業管治總選中的「亞洲及香港最佳企業管治公司」，以及《Euromoney》雜誌的亞洲區「最佳公司(地產類別)」。集團同時獲《FinanceAsia》雜誌選為「亞洲最佳地產公司」，並奪得《Corporate Governance Asia》雜誌的「香港最佳投資者關係獎」、「香港最佳企業社會責任獎」、「香港最佳環保責任獎」及「香港最佳公司傳訊團隊獎」。

可持續發展

一直以來，集團不僅透過發展優質項目體現「以心建家」，還將這個理念推而廣之，目標是建設更美好的社會。集團以客為先，對員工關懷備至。集團在三大範疇上履行企業社會責任，分別是閱讀及全人發展、健康和可持續生活，以及關懷弱勢社群；這三大範疇提供正能量，有助於整個社會帶來愜意的生活環境。

集團按全球報告倡議組織最新的G4指引，發表2012/2013年度《可持續發展報告》；而全球報告倡議組織是對可持續發展匯報釐定國際認同標準的機構，集團是香港首間遵照這套最新國際標準編撰報告的發展商。自「恒生可持續發展指數」於二〇一〇年推出以來，集團一直獲納入為成份股；另一方面，集團正發展一套資料管理系統，進展良好，這套系統有助集團在追蹤、監察及分析其推動可持續發展的資料時，提升效率和成效。

顧客對業務發展至關重要，因此集團除了致力提高建築和交樓質素外，亦悉心安排全面的售後服務。集團旗下物業管理公司康業和啟勝提供優質客戶服務，並不時推陳出新以提升服務質素。此外，集團設立的商戶關懷計劃和顧客大使服務，繼續確保寫字樓用戶、商場租戶和顧客對有關服務感到稱心滿意。



交樓小組的專業人員仔細檢查單位，確保質素優良

集團重視與顧客之間的雙向溝通。管理層探訪住客和商廈租戶，聆聽他們的意見。新地會是香港最大的地產專會，與超過三十三萬會員維持緊密和長遠的關係，並透過熱線、電子平台、不同的活動和工作坊，提供跟物業有關的服務和優惠。

董事局主席報告書



新閱會鼓勵公眾享受閱讀，讓閱讀成為生活中不可或缺的部分

集團視人才為最寶貴的資產，目前聘用超過三萬七千人。為配合「新·繫·品質」活動，集團在二〇一三年設立「新地優質學堂」，以確保集團能幹的團隊，能提供一流的產品和服務。「新地優質學堂」開設專項課程，由不同範疇的專家講授相關內容，讓員工得到持續進修和發展機會。「新地長青會」今年慶祝十周年，該會一直透過定期舉辦活動，與退休員工保持聯繫。

在二〇一四年三月，集團首度舉辦就業博覽，為不同背景的年轻人提供超過一千個職位空缺。集團亦於三月與香港青年協會合作推出「新地SDU－見習生計劃」，為副學位畢業生安排為期一年的在職培訓。此外，集團繼續推行「師徒創路學堂」計劃和「學徒訓練計劃」。

集團於二〇一三年十二月成立「新閱會」，鼓勵公眾領略閱讀的好處和樂趣。香港市民可以透過「新閱會」這個免費平台，參與由名人主講的研討會，以及關於閱讀和寫作的工作坊和導賞團，活動旨在讓參加者領略閱讀的樂趣，並從中充實自己。

隨著集團更加重視推動健康及可持續生活，二〇一三年「勇闖ICC-100－新地公益金慈善跑」登上國際體壇，成為二〇一三年「垂直馬拉松世界巡迴賽」終點站，吸引二十三名世界級跑手爭奪這項國際殊榮；公眾反應同樣踴躍，超過一千人參賽。集團相信保護環境是推動可持續生活的關鍵，不單向員工及其親友傳達相關訊息，也透過各種教學材料和「新地齊心愛自然」計劃舉辦的導賞活動，向學生宣揚保護環境的訊息。



集團籌辦眾多培訓課程，著重提升員工的技能及發揮個人潛能

關懷弱勢社群是集團履行企業社會責任的核心部分。集團與多個非政府機構合作推出新的社區計劃，安排弱勢社群免費遊覽天際100香港觀景台及香港挪亞方舟。此外，集團繼續透過「以心建家送暖行動」向受助對象送上愛與關懷，回顧年內超過二萬人受惠，包括長者、新移民、少數族裔、殘疾人士、單親家庭和低收入家庭。

展望

隨著美國經濟復蘇的層面日漸擴闊，及內地經濟增長逐步回穩，預計環球經濟來年會在更穩固的基礎上發展。儘管美國聯邦儲備局準備在稍後結束資產購買計劃，以及部分地區的地緣政治風險或會持續，但預期主要的已發展國家會較長期地維持相對寬鬆的貨幣環境，有助支持全球經濟有更堅穩的復蘇。

在連串定向寬鬆措施帶動下，預期內地的經濟增長將進一步穩定下來。基於經濟發展的重點由講求速度轉為著重質素，經濟增長模式亦會更為均衡。內地城市的住宅市場在二〇一四年上半年進入整固期，預計這種情況會在未來數月持續，但受惠於漸見寬鬆的按揭貸款條件和選擇性放寬樓市調控措施，成交量應可改善。此外，家庭收入增加及發展模式變為更受消費推動，長遠會對優質零售樓面的需求帶來正面影響。中長期而言，集團對內地經濟及其地產市場的前景仍然充滿信心。

儘管香港零售業走勢放緩，及未來政制發展引起公眾爭論，但預期香港經濟的基本因素仍保持穩健。出口前景漸見改善，基建工程持續，低失業率下消費需求穩健，以上因素將帶動香港經濟溫和增長。香港住宅市

場方面，用家對中小型單位的殷切需求，配合現有的低息環境和合理的供樓負擔水平，應有助物業交投維持在健康水平，特別是一手市場。然而，嚴厲的樓宇買賣措施將繼續壓抑投資者和非本地買家的需求。雖然土地供應逐漸增加，但建屋需時，相信短期內私人住宅落成量仍然有限。

集團在香港和內地可銷售的貨源充足，可供出售的中小型單位將有所增加，集團會繼續在項目準備就緒後在市場推售。繼最近推售並獲市場正面反應的住宅項目將軍澳天晉ⅢA後，集團在未來九個月推售的主要香港住宅項目包括天晉ⅢB、東涌項目一期及荃灣西的星岸。內地方面，將推售的主要項目包括往返香港的廣州直通車站附近的優質寫字樓峻林、上海環貿廣場住宅部分上海天璽的豪華單位，以及享有外灘壯麗景致的陸家嘴濱江凱旋門的新批次。



Twelve Peaks 位處山頂豪宅區，提供十二幢獨立洋房



荃灣西低密度項目星岸臨海而建

董事局主席報告書



上海環貿廣場的豪華住宅部分上海天璽設計雅緻，營造愜意和富有品味的生活環境

預期在未來一年，集團龐大的投資物業組合表現理想，香港和內地物業的續租租金將持續上升，並維持高出租率。隨著新項目不斷增加，將進一步加強集團的投資物業組合。集團會不時審視旗下投資物業，以不同方式提高品質以優化該組合，包括重組租戶組合、翻新物業及提升物業質素。與此同時，集團亦會經常檢討非核心物業的出售。

集團將繼續擴大商場網絡。香港方面，作為元朗一個大型商場一部分的YOHO Midtown商場預計在二〇一五年開業。此外，發展中的商場包括北角臨海項目中位處住宅基座的商場，以及南昌站大型住宅項目的基座商場。內地方面，廣州核心商業區商場天環將於二〇一五年落成；天環加上珠江新城天匯廣場的商場，將有助集團在珠江三角洲零售租務市場穩佔一席位。此外，上海徐匯區的徐家匯中心項目規模龐大，當中的商場正在籌劃階段，預計落成後可進一步加強該區作為上海市高檔購物點的地位。

在可見的未來，內地投資物業組合將是集團一個日趨重要的業務增長動力。上海國金中心和上海環貿廣場是集團在上海兩個非常成功的旗艦項目。徐家匯中心項目同樣坐落於上海，該項目落成後，將進一步提升集團在當地商業租務市場的領導地位。未來數年，預計集團在內地特別是

上海的已落成投資物業總樓面面積會顯著增加；長遠來說，內地項目租金收入在集團整體租金收益所佔的比重亦會有所提高。

由於集團近年開業的多間酒店日漸成熟，預料旗下的酒店業務會繼續增長。隨著集團在香港和內地籌劃及發展多間酒店，包括近期動工的香港北角臨海酒店，集團的酒店組合會進一步加強。這個擴展中的酒店網絡將與集團其他地產業務產生更多協同效應，長遠可以增強集團的經常性收入。



廣州峻林的寫字樓以流麗的線條展現現代建築美學的精粹

集團致力平衡物業銷售收益和投資物業收益的比重。物業銷售和租金收入持續帶來現金流，讓集團可以在借貸比率維持在健康水平的情况下，抓緊合適的業務發展機遇。集團擁有龐大的土地儲備，足以應付未來五年或更長時間的發展需要，長遠可以增加物業落成量。集團將繼續購買地皮，尤其會把握香港土地供應逐漸增加的機會。內地方面，集團擴展業務時會緊守選擇性策略，主要集中在一線城市如北京、上海和廣州發展。集團會繼續提供最切合顧客喜好的優質產品，特別是在香港和內地均受歡迎的中小型單位，並會在保持產品和服務質素的大前提下，更努力控制建築成本。集團將藉著更合乎成本效益的設計節省資源，同時運用旗下工程眾多的優勢，充分發揮大規模生產的效益。

過去數十年，集團在日益雄厚的根基上拓展業務。穩健的財務狀況、充裕的流動資金、信譽良好且深受顧客信賴的品牌、強調「以心建家」及推動持續學習的企業文化，皆是箇中關鍵。集團的策略特別是審慎的財務管理原則經得起時間考驗，令集團無論在順境還是逆境，都能夠持續發展業務。集團擁有經驗豐富、專業及服務多年的管理團隊，與穩定和忠誠的員工通力合作，不斷加強集團的競爭優勢。集團亦擁有高水平的企業管治及健全的管理架構。憑藉以上的穩固基礎，集團即使面對不明朗環境，亦有充分的能力把握業務發展機會，並克服各種挑戰。

如無不可預測情況，預期集團下個財政年度的業績會有滿意的表現。

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，二〇一四年九月十二日



上海徐匯區的徐家匯中心項目長遠將進一步加強集團的租金收入增長

業務模式及策略方向

業務模式

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

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

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

集團的主要收入來源是物業銷售及租金收入。

核心價值

集團秉持的核心價值是業務長遠發展的基石。

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

策略方向

集團採取以下的策略，為股東創造可持續價值：

- 平衡收益來源
- 專注香港
- 拓展內地
- 審慎財務管理

平衡收益來源

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

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

集團的地產發展業務長遠可加快資產周轉率、以及加快資金流動和提高資金運用效率，是集團另一個增長動力。集團確保卓越質素及服務，令產品享有溢價。

專注香港

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



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

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

拓展內地

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

審慎財務管理

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

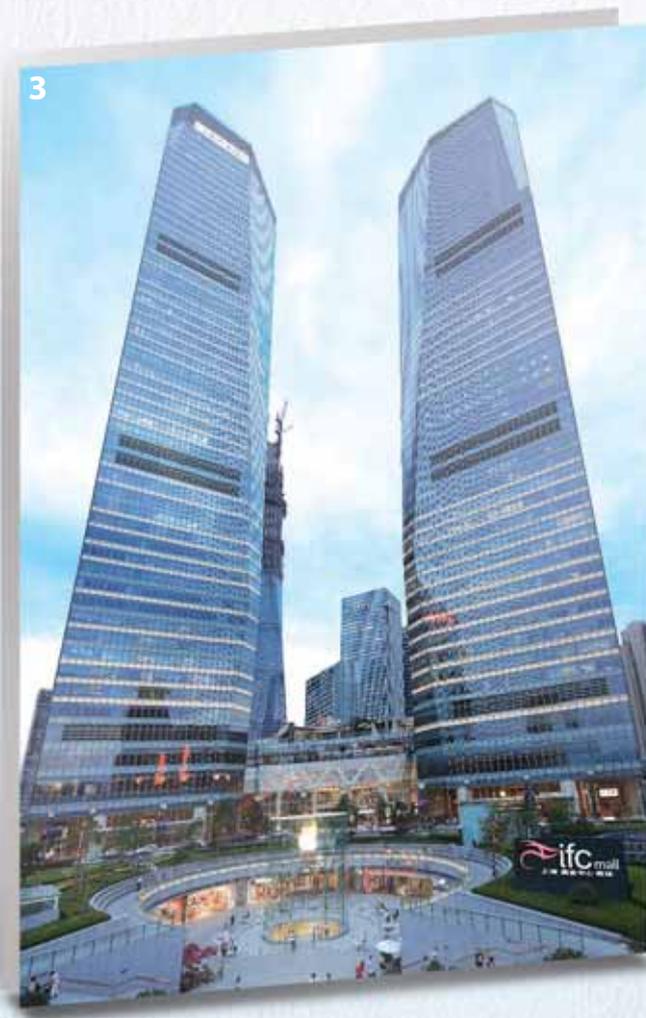
集團將維持借貸於合理水平，並重視流動資金管理，確保公司擁有充裕資金，以應付日常運作及策略性投資。

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

集團與銀行保持良好商業關係，並獲得銀行給予充裕的信貸額作業務發展之用。



業務概況



1. 香港九龍站環球貿易廣場

2. 香港天晉II

3. 內地上海國金中心

香港地產業務

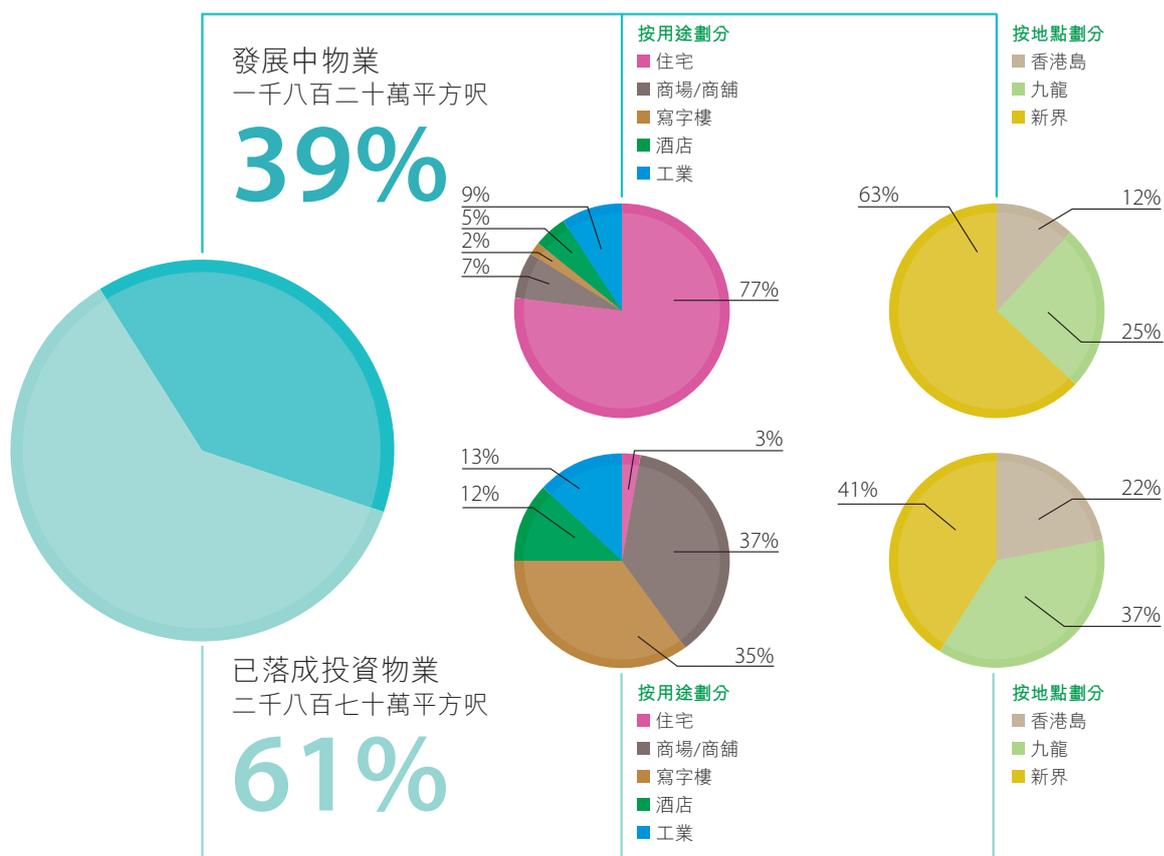
年度摘要

- 截至二〇一四年六月三十日，連同在回顧年內增添的八幅地皮，集團可供發展土地儲備的所佔總樓面面積為一千八百二十萬平方呎
- 竣工物業合共二百八十萬平方呎，當中二百七十萬平方呎為可供出售的住宅和寫字樓
- 合約物業銷售總額逾港幣二百億元
- 租金淨收入達港幣一百一十四億二千八百萬元，按年增加百分之十二

土地儲備

香港土地儲備組合

(截至二〇一四年六月三十日，所佔總樓面面積合共四千六百九十萬平方呎)



隨著在香港有更多購買土地的機會，集團於年內新增八幅地皮，總樓面面積合共三百萬平方呎，包括七幅主要用作發展住宅的地皮，以及附屬公司新意網為擴展業務購入的數據中心用地。新增住宅地皮包括兩個分別位於沙田和將軍澳的海景項目，以及港島區三個重建項目，以上項目將以興建中小型單位為主。新增地皮的詳情可參閱第九頁。

截至二〇一四年六月底，集團在香港的土地儲備總樓面面積為四千六百九十萬平方呎，包括一千八百二十萬平方呎的發展中物業，以及二千八百七十萬平方呎已落成投資物業。可供出售的發展中物業合共一千五百七十萬平方呎，主要是優質住宅單位和寫字樓。在建投資物業約二百五十萬平方呎，約百分之五十是零售樓面，包括數個位於鐵路沿

線重點位置的優質商場。此外，按地盤面積計算，集團在新界持有約二千七百萬平方呎農地，處於更改土地用途的不同階段，大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線。

集團的土地儲備組合用途多元化，分佈廣泛。在二〇一四年六月底，在集團已落成的出租物業組合中，優質零售樓面和寫字樓分別佔百分之三十七和百分之三十五。在可供發展土地儲備方面，約百分之七十七是分佈本港各區的可供出售住宅物業。

截至二〇一四年六月三十日，集團在香港的土地儲備分佈如下：

	所佔總樓面面積(百萬平方呎)			總面積
	發展中 銷售物業	發展中 投資物業	已落成 投資物業	
按用途				
住宅	14.0	–	0.9	14.9
商場/商舖	0.1	1.2	10.7	12.0
寫字樓	0.4	–	10.0	10.4
酒店	–	0.8	3.5	4.3
工業 ⁽¹⁾	1.2	0.5	3.6	5.3
合計	15.7	2.5	28.7	46.9
按地點				
香港島	1.7	0.5	6.3	8.5
九龍	4.1	0.5	10.7	15.3
新界	9.9	1.5	11.7	23.1
合計	15.7	2.5	28.7	46.9

⁽¹⁾ 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心

本財政年度完結後，集團於今年七月購入天水圍兩幅毗鄰香港濕地公園的大型住宅地皮，總樓面面積共二百三十萬平方呎，將興建超過二千五百個住宅單位，以中小型單位為主。連同該兩幅地皮，集團在香港的總土地儲備已增至四千九百二十萬平方呎。



香港地產業務

地產發展



元朗爾巒

地產發展

連同在財政年結日後購入的兩幅天水圍地皮，集團目前持有可供發展作出售物業的土地儲備達一千八百萬平方呎，其中一千六百二十萬平方呎將發展為住宅物業，以中小型單位為主，其餘主要是位於非核心地區的寫字樓或工業樓面。集團現時的土地儲備足以應付未來五年的發展需要；中期而言，預料物業落成量將會增加。

追求卓越一直是集團的核心價值之一，並體現於旗下發展項目的質素。集團的發展項目在設計、戶型、間隔和手工方面，均旨在滿足顧客日益提高的期望，同時透過加強同一地區不同地皮之間的協同效應，為有關發展項目增值。集團的優質品牌和聲譽廣受公眾認同，亦得到物業買家讚許。

集團年內於香港錄得的合約物業銷售總額逾港幣二百億元。住宅物業銷售市場的經營環境在年內大部分時間仍然充滿挑戰，但自二〇一四年第二季起，市場氣氛已有改善。去年十月，集團推出九龍站天璽約一百八十個單位，迅即售罄。其他推售的主要住宅項目為屯門瓏門II、元朗爾巒、堅尼地城Imperial Kennedy和粉嶺瓏山一號。市場對觀塘One Harbour Square首批優質寫字樓反應理想，而近期推出的黃竹坑W50市場反應亦非常熱烈，其寫字樓樓面已接近售罄。集團將在準備就緒後推出其他新住宅和個別寫字樓項目。

主要發展中項目

峻巒

元朗丈量約份第107約地段第1927號

(佔100%)

地盤面積	: 一百九十萬平方呎
總樓面面積	: 二百三十萬平方呎(住宅) 三萬三千平方呎(零售)
單位約數	: 三千個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一五年上半年起分期取得入伙紙

峻巒是繼爾巒落成之後，集團第二個位於元朗東新興住宅區的重要發展項目。項目約有三十幢樓高十一至十六層的住宅，合共超過三千個單位，大部分是一至兩房間隔。項目會分期落成，第一期總樓面面積逾七十萬平方呎，預計可在二〇一五年上半年取得入伙紙，上蓋建築工程進展順利。按照計劃，第一期約一千個單位會於未來十二個月內開始預售。



元朗東的爾巒為住客提供綠化及寫意的環境

何文田九龍內地段第11175號

(佔100%)

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

此項目毗鄰興建中的港鐵何文田站，即日後沙中線和觀塘線延線的轉車站。項目提供七幢洋房，以及七幢樓高二十至二十五層、合共約五百個單位的住宅大樓，以三至四房單位為主。項目的上蓋建築工程正進行中，預計第一期約二百五十個單位在二〇一五年中取得入伙紙。

天晉III A

將軍澳市地段第113號

(佔100%)

地盤面積	: 十四萬四千平方呎
總樓面面積	: 七十二萬一千平方呎(住宅) 七萬二千平方呎(零售)
單位約數	: 九百六十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年上半年

天晉III B

將軍澳市地段第114號

(佔100%)

地盤面積	: 四萬七千平方呎
總樓面面積	: 二十三萬四千平方呎(住宅) 二萬四千平方呎(零售)
單位約數	: 三百二十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年上半年

將軍澳市地段第118號

(佔100%)

地盤面積	: 十六萬一千平方呎
總樓面面積	: 四十八萬三千平方呎(住宅) 八萬平方呎(零售)
單位約數	: 六百三十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年下半年

集團正在港鐵將軍澳站附近興建大型發展項目群，進展良好，其中天晉II於年內落成。天晉II共有四幢合共提供七百八十四個住宅單位的大樓，連接由天晉、PopCorn商場、兩間國際級酒店和星峰薈所組成的港鐵站上蓋綜合項目。

相鄰項目天晉III A和天晉III B經過精心規劃和設計，以加強與集團周邊其他發展項目的協同效應。天晉III A和天晉III B正在施工，天晉III A已於近期開售，市場反應正面。兩個項目將合共提供約一千三百個單位，約四成是一至兩房間隔。天晉III A將設有有蓋行人天橋連接港鐵站上蓋綜合項目。鄰近海濱的將軍澳市地段第118號項目亦正在施工，此項目密度較低，共有七幢樓高九至十六層的大樓，提供逾六百個單位，預計於二〇一七年下半年完工。以上三個項目連同近期落成的天晉II共有超過二十四萬平方呎零售樓面，將連接計劃中由港鐵站經以上發展項目伸延至海濱共七十五萬平方呎的公共空間。



集團正在將軍澳發展的多個項目落成後，將與鄰近的天晉及天晉II產生協同效應

地產發展

元朗市地段第507號

(佔100%)

地盤面積	: 四十一萬平方呎
總樓面面積	: 一百八十萬平方呎(住宅) 四十七萬一千平方呎(零售)
單位約數	: 二千五百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年上半年起分期取得入伙紙

此發展項目的總樓面面積為二百三十萬平方呎，設有行人天橋通往港鐵元朗站，將興建九幢合共提供約二千五百個單位的住宅大樓，以及逾四十七萬平方呎的零售樓面，後者會連接附近兩個現有商場，發展為新界西全新的區域性購物及娛樂中心YOHO Mall。有關YOHO Mall的詳情可參閱第四十七頁。項目第一期包括四幢合共一千一百個單位的住宅大樓及商場，上蓋建築工程正在進行並已完成約三十層，預計可在二〇一六年上半年獲發入伙紙。第二期有三幢住宅大樓，上蓋建築工程亦已展開，預計於二〇一六年底落成。

東涌市地段第36號

(佔100%)

地盤面積	: 二十七萬三千平方呎
總樓面面積	: 一百四十萬平方呎(住宅) 二萬七千平方呎(零售)
單位約數	: 二千三百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年上半年起分期取得入伙紙

項目位於東涌東面，毗鄰政府最新規劃的東涌新市鎮延伸部分。地皮分兩期發展，包括五幢樓高二十七至二十九層的住宅大廈，以及三幢兩層高的低密度分層住宅大廈，合共提供逾二千三百個單位，七成以上是一至兩房間隔。總樓面面積約八十二萬平方呎的第一期提供約一千四百個單位，上蓋建築工程進展順利，預計可在二〇一六年上半年獲發入伙紙。

北角內地段第9027號

(佔100%)

地盤面積	: 二十五萬二千平方呎
總樓面面積	: 五十七萬八千平方呎(住宅) 十三萬五千平方呎(零售)
單位約數	: 七百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年上半年起分期取得入伙紙

北角內地段第9020號

(佔100%)

地盤面積	: 五萬八千平方呎
總樓面面積	: 三十八萬八千平方呎(酒店)
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年下半年

集團在二〇一二年七月投得北角內地段第9027號住宅地皮，總樓面面積超過七十萬平方呎，包括住宅和零售樓面。項目將有九幢住宅大樓合共約七百個單位，戶型多元化，以中小型單位為主，大部分面向維多利亞港。零售樓面部分會連接海濱長廊，亦有部分鋪位面向渣華道。第一期總樓面面積逾三十萬平方呎，已完成地基工程，上蓋建築工程亦已於二〇一四年中展開。

二〇一三年三月，集團購入上述項目旁邊的北角內地段第9020號臨海酒店用地。計劃興建的酒店將提供近七百間客房，並設有零售樓面以及天台餐廳和泳池。酒店與上述住宅項目將有海濱長廊連接，令兩者產生最大的協同效應。該酒店項目的地基工程已展開。

新九龍內地段第6333號
(南昌站發展項目)
(合作發展)

地盤面積	: 四十九萬七千平方呎
總樓面面積	: 二百三十萬平方呎(住宅) 二十九萬八千平方呎(零售)
單位約數	: 三千四百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年或以後分期取得入伙紙

此發展項目坐落港鐵南昌站上蓋，即東涌線和西鐵線交匯點，將分三期發展十四幢住宅大樓，以及二十九萬八千方呎的商場。住宅部分將提供三千四百個單位，約八成是開放式或一至兩房間隔。項目地基工程已經完成，第一期約一千個單位的上蓋建築工程亦已展開。

天水圍市地段第33號及第34號
(佔100%)

地盤面積	: 一百五十萬平方呎
總樓面面積	: 二百二十萬平方呎(住宅) 二萬平方呎(零售)
單位約數	: 逾二千五百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年後

集團於今年七月透過投標，購入天水圍兩幅鄰近香港濕地公園的大型地皮，總樓面面積逾二百萬平方呎。項目的發展密度較低，地積比率為一點五倍。集團將興建超過二千五百個單位，並會充分利用項目獨特的位置和規模，構建最佳的整體規劃和單位組合。項目以發展中小型單位為主，亦會提供多幢洋房。

將軍澳日出康城第四期
(合作發展)

地盤面積	: 十四萬平方呎
總樓面面積	: 一百三十萬平方呎(住宅)
單位約數	: 逾一千六百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年後

集團於今年四月投得港鐵康城站附近的臨海項目，將發展逾一千六百個住宅單位，總樓面面積一百三十萬平方呎。集團正研究項目的單位組合，期望能提供更多中小型單位。項目的地盤整理工程已展開，預計可於四至五年內落成。



集團新購入的將軍澳臨海地皮鄰近港鐵康城站

沙田市地段第581號
(佔100%)

地盤面積	: 四十萬六千平方呎
總樓面面積	: 四十三萬一千平方呎(住宅)
單位約數	: 四百三十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年後

集團於二〇一四年三月購入馬鞍山白石的臨海地皮，該項目的總樓面面積約四十三萬一千平方呎，將發展低密度住宅。集團正申請規劃許可，以興建約四百三十個單位，包括七十幢洋房和三百六十個分層單位，提供一至四房間隔。

地產發展

按竣工年份排列的香港主要發展中項目⁽¹⁾

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
2014/15財政年度完成之項目		
元朗丈量約份第107約地段第1927號第一期	峻巒	100
粉嶺上水市地段第202號	瓏山一號	100
何文田九龍內地段第11175號第一期		100
黃竹坑道50號	W50	100
年度總計：		
2015/16財政年度完成之項目		
元朗市地段第507號第一期		100
東涌市地段第36號第一期		100
將軍澳市地段第113號	天晉ⅢA	100
將軍澳市地段第114號	天晉ⅢB	100
堅尼地城卑路乍街68號	Imperial Kennedy	92
何文田九龍內地段第11175號第二期		100
年度總計：		
2016/17財政年度完成之項目		
北角內地段第9027號第一期		100
元朗丈量約份第107約地段第1927號第二期		100
元朗市地段第507號第二期		100
東涌市地段第36號第二期		100
元朗市地段第528號		100
沙田市地段第566號		100
西半山巴丙頓道23號		82.8
長沙灣青山道680號		100
年度總計：		
2017/18財政年度或以後完成之主要項目		
南昌站發展項目		合作發展
天水圍市地段第33號		100
天水圍市地段第34號		100
將軍澳市地段第118號		100
北角內地段第9027號第二期		100
筲箕灣教堂里1-3號		92
屯門市地段第509號		100
堅尼地城卑路乍街97號		92
西營盤西邊街38-52號		92
日出康城第四期項目		合作發展
元朗市地段第507號第三期		100
沙田市地段第581號		100
司徒拔道內地段第8963號		100
西半山堅道18-20號		92
太子道西195號		100
觀塘內地段第174號		64.3
北角內地段第9020號		100
沙田市地段第248號		100
東涌市地段第11號		20
觀塘內地段第240號		50
將軍澳市地段第122號		74
2017/18財政年度或以後完成之主要項目總計：		

⁽¹⁾ 竣工是指獲發入伙紙

⁽²⁾ 包括數據中心

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業 ⁽²⁾	總面積
747,000	33,000	-	-	-	780,000
136,000	4,000	-	-	-	140,000
401,000	-	-	-	-	401,000
-	-	120,000	-	-	120,000
1,284,000	37,000	120,000	-	-	1,441,000

801,000	471,000	-	-	-	1,272,000
820,000	27,000	-	-	-	847,000
721,000	72,000	-	-	-	793,000
234,000	24,000	-	-	-	258,000
108,000	36,000	-	-	-	144,000
468,000	-	-	-	-	468,000
3,152,000	630,000	-	-	-	3,782,000

318,000	8,000	-	-	-	326,000
1,511,000	-	-	-	-	1,511,000
587,000	-	-	-	-	587,000
547,000	-	-	-	-	547,000
232,000	-	-	-	-	232,000
130,000	-	-	-	-	130,000
59,000	-	-	-	-	59,000
-	-	-	-	90,000	90,000
3,384,000	8,000	-	-	90,000	3,482,000

2,311,000	298,000	-	-	-	2,609,000
1,209,000	10,000	-	-	-	1,219,000
1,030,000	10,000	-	-	-	1,040,000
483,000	80,000	-	-	-	563,000
260,000	127,000	-	-	-	387,000
291,000	51,000	-	-	-	342,000
141,000	26,000	-	-	-	167,000
67,000	18,000	-	-	-	85,000
71,000	5,000	-	-	-	76,000
1,316,000	-	-	-	-	1,316,000
460,000	-	-	-	-	460,000
431,000	-	-	-	-	431,000
181,000	-	-	-	-	181,000
127,000	-	-	-	-	127,000
45,000	-	-	-	-	45,000
-	-	308,000	-	-	308,000
-	-	-	388,000	-	388,000
-	-	-	344,000	-	344,000
-	68,000	-	26,000	-	94,000
-	-	-	-	575,000	575,000
-	-	-	-	351,000	351,000
8,423,000	693,000	308,000	758,000	926,000	11,108,000



將軍澳天晉II提供設計舒適的會所



元朗Residence譽88已接近售罄

業務概況－香港地產業務

地產發展

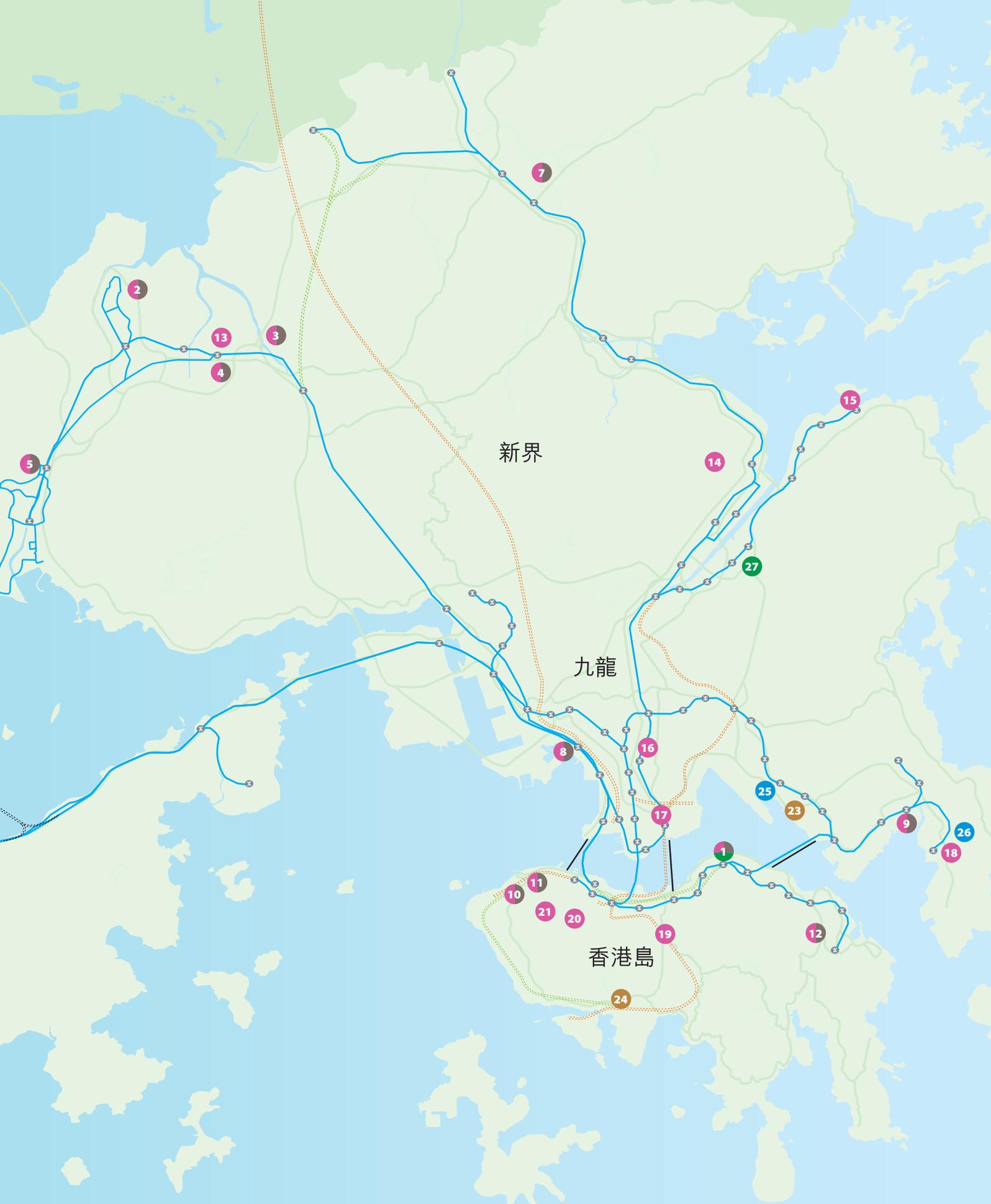
香港主要發展中項目

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

- | | | |
|----|-----|--------------------------|
| 1 | ●●● | 北角內地段第9027號及第9020號 |
| 2 | ●● | 天水圍市地段第33號及第34號 |
| 3 | ●● | 峻巒 |
| 4 | ●● | 元朗市地段第507號 |
| 5 | ●● | 屯門市地段第509號 |
| 6 | ●● | 東涌市地段第36號 |
| 7 | ●● | 隴山一號 |
| 8 | ●● | 南昌站發展項目 |
| 9 | ●● | 天晉ⅢA, 天晉ⅢB及將軍澳市地段第118號 |
| 10 | ●● | Imperial Kennedy及卑路乍街97號 |
| 11 | ●● | 西邊街38-52號 |
| 12 | ●● | 教堂里1-3號 |
| 13 | ● | 元朗市地段第528號 |
| 14 | ● | 沙田市地段第566號 |
| 15 | ● | 沙田市地段第581號 |
| 16 | ● | 太子道西195號 |
| 17 | ● | 九龍內地段第11175號 |
| 18 | ● | 日出康城第4期 |
| 19 | ● | 司徒拔道內地段第8963號 |
| 20 | ● | 堅道18-20號 |
| 21 | ● | 巴丙頓道23號 |
| 22 | ●● | 東涌市地段第11號 |
| 23 | ● | 觀塘內地段第174號 |
| 24 | ● | W50 |
| 25 | ● | 觀塘內地段第240號 |
| 26 | ● | 將軍澳市地段第122號 |
| 27 | ● | 沙田市地段第248號 |

⁽¹⁾ 資料截至二〇一四年九月十二日







香港地產業務

投資物業



1. 九龍站環球貿易廣場

2. 沙田新城市廣場

3. 中環國際金融中心商場

投資物業



九龍東的APM商場帶領潮流，透過舉辦備受歡迎的活動吸引大量顧客

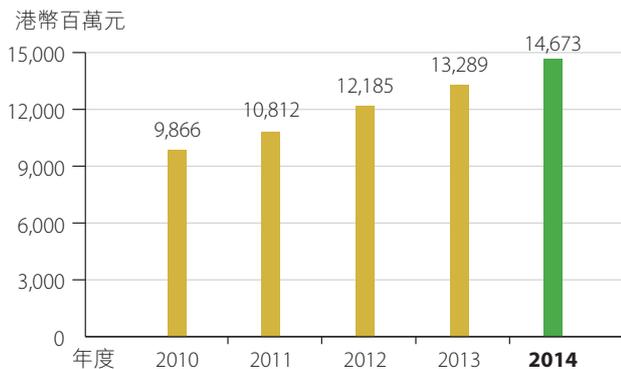


東港城交通網絡四通八達，加上將軍澳區人口不斷增長，帶動人流上升

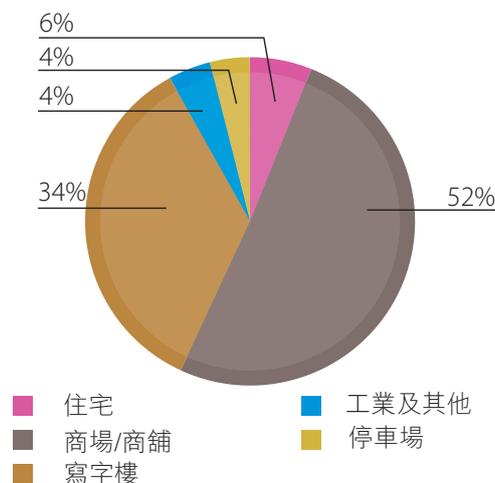
集團在香港的投資物業遍佈全港，是本地其中一個最大的投資物業組合，大部分物業位處交通便利的鐵路沿線。回顧年內，租金總收入增長百分之十至港幣一百四十六億七千三百萬元，平均出租率維持在百分之九十五的高水平；淨租金收入則增長百分之十二至港幣

一百一十四億二千八百萬元。集團致力為投資物業增值，務求更加切合租戶的需要，並不斷提升物業質素及進行翻新，以提高整體競爭力。集團亦透過調整租戶組合和不時舉辦市場推廣活動以增加人流。

香港租金總收入⁽¹⁾



香港租金總收入(按類別)⁽¹⁾



⁽¹⁾ 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

已落成投資物業

商場

回顧年內，遊客消費增長減慢導致整體零售市道放緩，但在本地消費持續增長的情況下，集團旗下商場表現得以保持穩健。而旅客的消費模式已由追求高級消費品，轉變成以購買中價貨品及日常消費品為主。

集團的商場網絡分佈廣泛，大部分位於鄰近鐵路線的重點地區，享有地利之便；回顧年內，集團繼續發展其商場網絡，V City是集團最新的優質商場。

港鐵屯門站的V City於二〇一三年八月開業，二十七萬平方呎零售樓面全部租出，人流和商戶銷售額均較預期更佳，已成為新界西其中一個主要熱點，並為區內帶來新的現代生活概念，吸引年輕人和旅客到訪。V City集合眾多知名商戶，包括多家旗艦店和餐飲店，部分更是首次在屯門或新界西開業。商場直通輕鐵和西鐵線，有多條行人天橋通往周邊地區，並設有公共運輸交匯處，令顧客倍感方便。

回顧年內，集團旗下主要商場的商戶銷售額增長較整體零售市場為佳，續租租金上升，人流增加。回顧年內為集團帶來最多租金收益的十間商場，收益總額合共超過港幣五十億元。

多年來，集團發展了多個區域性商場，主要位於本港人口眾多和住宅林立的地區。這些商場是社區不可或缺的部分，有助照顧本區居民的消費需要，業務表現一直不俗。商場經常舉辦娛樂活動，為附近居民增加消閒選擇。

沙田新城市廣場是新界其中一個主要區域性商場，直駁東鐵線。數十年來，這個大型商場與鄰近地區一起茁壯成長，發展為一個成熟的社區。集團通過不同方式，吸引更多顧客到訪這個位置方便的商場，包括引入新的高級國際品牌，以及一些供應特色美食的食肆，令新城市廣場不論是租金還是商戶銷售額均有不俗增長。



新世紀廣場正進行改裝工程，首期工程已完成，預期可帶動租金增長

投資物業

在新界東的大埔超級城是集團另一個重要的區域性商場，零售樓面約六十萬平方呎，匯聚不同類型的店舖，包括售賣時尚配飾的商戶、品牌時裝店和著名食肆，讓顧客享有獨特的消費體驗，投入現代和充滿活力的生活模式。商場接近全面租出，續租租金處於健康水平。大埔超級城將於今年稍後展開大型翻新工程，進一步加強商場在區內的競爭優勢和領導地位。

同樣位於新界的上水廣場亦是區域性購物熱點，兼享港鐵東鐵線和跨境巴士服務帶來的便利，零售樓面全部租出。上水廣場網羅多間包括售賣化妝品、潮流產品、影音產品的商戶和餐飲店，種類均衡，為本地居民和遊客帶來方便；回顧年內，續租租金穩健增長。上水廣場是北區主要的商場之一，將繼續引入國際護膚品和時裝品牌，以加強其獨特的市場定位。

集團另一個優質區域性商場APM在九龍東確立了時尚購物點的地位。持續調整租戶組合，是APM商場於年內在人流和續租租金方面均有健康增長的關鍵之一。商場選擇性地引入國際服裝品牌、著名設計師開設的時裝店及受歡迎的化妝品店，令商場更受青少年歡迎，商場現時接近全部租出。此外，啟德郵輪碼頭帶來更多外國遊客，擴闊了APM的顧客群。為迎接區內這有利的發展，APM將展開大型工程以進一步提升商場質素。



集團在創紀之城寫字樓建築群擁有單一業權，有助增強其在九龍東寫字樓租務市場的競爭優勢

將軍澳東港城是區內的重要商場，可經鐵路直達，公共交通網絡四通八達。東港城的商戶組合多元化，包括售賣時裝、化妝品、電子產品和經營餐飲服務的商戶。回顧年內，商場的續租租金上升，銷售額錄得增長。隨著區內多個住宅項目陸續落成，東港城憑藉地利，將可因區內人口增加而受惠。

儘管旅客消費增長放緩，但集團在香港傳統購物區的知名商場包括國際金融中心商場及新太陽廣場繼續表現良好，並已全部租出，這些商場的商戶均經過悉心安排，種類多元化，因此一直得到顧客喜愛。

國際金融中心商場位於繁盛的中環商業核心，位置優越，吸引本地居民和各國遊客，並憑著優質的商戶及卓越的客戶服務，奠定其高級商場的地位，商場人流持續暢旺。集團引入了新的國際知名品牌，並進一步優化商場的內部間隔。為了讓顧客享有更舒適的購物環境，商場不少店舖進行了翻新並已完成及重開，形象煥然一新。回顧年內，續租租金有可觀增長。

坐落維港彼岸的尖沙咀新太陽廣場是區內最受歡迎的商場之一。商場網羅時尚服裝品牌和出售多元化產品包括尊貴美容品牌的旗艦店，續租租金上升，商戶銷售額亦有不俗增長。面向廣東道和北京道的外牆近期完成優化工程，進一步提升商場的整體形象，充滿現代感的外型給顧客留下深刻印象。

集團不斷提升物業質素及優化租戶組合，為顧客提供更佳服務。荃灣廣場近期進行了租戶優化計畫，為其新增的跨層店舖引進了在區內首次開業的品牌。顧客和租戶的反應理想，商場人流、銷售額以及租金均有上升。集團最新的物業優化項目是旺角新世紀廣場的改裝工程，商場將重新定位為一個包羅萬有的購物總匯，並展現全新的面貌。該商場會劃分為多個區域和主題樓層，部分樓面改建為跨層商舖。集中於高層樓面的首期改裝工程已經完成，第二期工程則仍在進行中。整項工程預計在二〇一五年上半年完成，預期可帶動租金上升。連接港鐵葵芳站的新都會廣場亦預計將於今年稍後展開翻新工程；完工後，經重新設計的商場間隔將帶來更佳的商戶組合，並有更多首次打入該區的食肆。集團亦正計劃在不久的將來，為坐落銅鑼灣傳統購物區的WTC More進行翻新，並會增設跨層店舖。

寫字樓

回顧年內，本港寫字樓整體租務環境保持穩健；中環寫字樓市場已穩定下來，其他地區的市況保持良好。在金融機構及內地企業新增需求的支持下，寫字樓市場的空置率持續處於低水平。

集團的寫字樓物業分佈在不同地區，不少位於鐵路沿線。集團的優質寫字樓位置方便，加上樓面面積較大，因而成為租戶的理想選址。回顧年內，旗下寫字樓的出租率高，續租租金上升，帶動租金收入繼續增長。

位處港島核心的國際金融中心坐落中環核心商業區海旁，是本港的地標式綜合發展項目，交通網絡完善，包括連接機場快線香港站。項目設有國際金融中心商場、香港四季酒店及四季匯，為其甲級寫字樓提供完善配套。由於內地基金、證券及投資公司對中環寫字樓的需求增加，該項目錄得穩定的租金和高出租率。

新鴻基中心和中環廣場均位處灣仔北商業區，擁有開揚海景；回顧年內，兩幢物業的出租率維持在高水平，租金亦有上升。新鴻基中心和中環廣場的租務需求穩健，有關需求主要來自物色優質寫字樓的大型跨國企業及內地投資公司。中環廣場於今年稍後將展開優化計劃，主要包括翻新大堂和其他公眾地方。

在維港彼岸的環球貿易廣場是全港最高的摩天大廈，展現非凡的景致。物業坐落機場快線九龍站上蓋，鄰近興建中的廣深港高速鐵路總站，交通方便。這個綜合發展項目設有甲級寫字樓、世界級酒店包括香港麗思卡爾頓酒店和香港W酒店、優質服務式套房酒店港景匯、一個高級商場和天際100香港觀景台。環球貿易廣場的建築規格卓越，吸引跨國企業和投資銀行進駐，加快西九龍蛻變為另一個商業核心。回顧年內，環球貿易廣場的續租租金上升，來自投資基金的租務需求亦有增加。

集團全資擁有九龍東甲級寫字樓建築群創紀之城接近一百七十萬平方呎樓面，單位面積和間隔多元化。單一業權令集團可以彈性配合潛在租戶搬遷或擴展業務的需求。各行各業包括經營金融、時裝和資訊科技業務的公司，一直視創紀之城為理想選址。儘管該區寫字樓市場的競爭近月略有增加，創紀之城在回顧年內仍錄得高出租率，續租租金上升。



國際金融中心設施完善，其優質寫字樓的出租率亦維持在高水平

投資物業



將軍澳的星峰薈設計時尚，並深受九龍東及港島東企業行政人員所歡迎

集團在新界亦持有優質寫字樓物業，切合各類租戶的需要。新都會廣場經有蓋行人天橋直通港鐵葵芳站，交通方便，加上近期提升了物業規格，吸引擬在中環以外地區物色優質寫字樓的客戶，包括從事製造業和貿易的公司以及政府部門。新城市中央廣場毗鄰港鐵沙田站，是另一個非中環區優質寫字樓的理想之選；物業正分期翻新，以保持市場地位及進一步提高競爭力。回顧年內，新都會廣場和新城市中央廣場均錄得高出租率，續租租金有可觀升幅。

住宅、服務式套房酒店及其他

集團持有接近一百萬平方呎供出租的豪宅單位，租務由轄下的Signature Homes負責。這些出租物業位於尊貴地段，提供極為個人化的服務；回顧年內，豪宅組合的租務有滿意表現。

集團亦持有優質的服務式套房酒店組合，包括分別位於機場快線九龍站和香港站的港景匯及四季匯。這些服務式套房酒店的續租租金錄得溫和增長，並維持高出租率；這些物業被視為本港最豪華的服務式套房酒店之一，更獲跨國公司高級行政人員譽為理想的住宿選擇。將軍澳首間時尚服務式套房酒店星峰薈於二〇一二年開業，在回顧年內出租率穩步上升。星峰薈直通鐵路站，繼續是九龍東和港島東企業行政人員其中一個上佳的住宿選擇。

集團的其他投資物業包括工業大廈、貨倉及泊車位，在回顧年內均能為集團提供穩定的租金收入，出租率有滿意表現。



港景匯是跨國企業高級行政人員的理想居停



四季匯適合品味高雅和追求卓越生活的客人

發展中的投資物業

截至二〇一四年六月三十日，按所佔權益計算，集團發展中的投資物業達二百五十萬平方呎，其中一百二十萬平方呎是位於黃金地段的零售樓面，餘下是發展中的酒店、工業大廈及一個數據中心。集團會繼續發展優質項目以進一步加強其多元化的出租物業組合，並保持在租務市場的領導地位。

集團在元朗發展的四十七萬平方呎商場，將結合新元朗中心和YOHO Midtown的商場，組成一百萬平方呎的YOHO Mall。顧客可利用鐵路網絡

已落成及發展中投資物業⁽¹⁾

百萬平方呎



⁽¹⁾ 截至二〇一四年六月三十日

和其他公共交通工具直達YOHO Mall，非常方便。YOHO Mall的整體規模和定位將可以跟著名的沙田新城市廣場媲美。新元朗中心正在翻新，而YOHO Midtown的商場預計在明年開業，多項富現代感的特色包括跨層設計的外牆、高樓底、偌大的公眾露天廣場和戶外餐飲概念，將有助商場在新界西開創全新的活力生活。

集團將在將軍澳增添的零售樓面面積合共約二十四萬二千平方呎，當中包括天晉II和天晉III A及III B的零售部分，為顧客提供各類選擇。隨著這些零售樓面於二〇一五年起分期開業，集團將會在人口眾多的將軍澳市中心，進一步拓展其零售物業租務。

港島區方面，在北角海旁的項目將為集團增添十三萬五千平方呎零售樓面，將設有臨街及跨層商舖，並會與其上方的住宅部分和集團正在毗鄰興建的酒店產生協同效應。這些優質零售樓面沿著供休憩的海濱長廊而建，在港島區甚為罕有。部分面向渣華道的臨街商舖可望於二〇一七年開業，而在四至五年內，所有零售樓面將在其主體部分竣工後全面開業。

集團正在港鐵南昌站上蓋興建一個二十九萬八千平方呎的優質商場，項目坐落西鐵線和東涌線交匯處，設有巴士總站，將成為西九龍的交通樞紐和具代表性購物熱點。商場預期在四至五年內完成，正好滿足區內隨著人口增加而上升的消費需求。

集團不斷完善旗下的投資物業組合，包括出售個別非核心物業及持續在組合中增加新的優質項目，務求提高位處優越地段的優質項目在組合中的比重。

投資物業

香港主要已落成投資物業

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

⁽¹⁾ 包括工商綜合物業、貨倉以及數據中心

⁽²⁾ 連同本集團在新意網的百分之七十四點零四權益所佔之樓面面積

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業 ⁽¹⁾	總面積
-	-	392,000	-	-	392,000
-	320,000	566,000	-	-	886,000
-	-	-	550,000	-	550,000
-	53,000	851,000	-	-	904,000
-	-	700,000	-	-	700,000
-	280,000	232,000	-	-	512,000
341,000	-	-	-	-	341,000
-	-	-	-	259,000	259,000
248,000	-	-	-	-	248,000
-	172,000	-	-	-	172,000
124,000	-	-	-	-	124,000

-	29,000	2,495,000	-	-	2,524,000
-	-	-	1,023,000	-	1,023,000
-	27,000	872,000	-	-	899,000
-	-	133,000	-	-	133,000
-	598,000	308,000	-	-	906,000
-	32,000	370,000	-	-	402,000
-	725,000	475,000	-	-	1,200,000
-	-	-	400,000	-	400,000
-	-	-	295,000	-	295,000
-	-	-	-	285,000	285,000
-	-	-	-	240,000	240,000
-	205,000	-	-	-	205,000
-	205,000	-	-	-	205,000
-	-	-	-	188,000	188,000
-	-	-	-	183,000	183,000
-	-	-	-	182,000	182,000
-	53,000	124,000	-	-	177,000
-	-	-	-	114,000	114,000

-	1,300,000	-	-	-	1,300,000
-	350,000	-	-	-	350,000
-	-	96,000	-	-	96,000
-	310,000	431,000	-	-	741,000
-	-	-	258,000	-	258,000
-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
-	-	-	626,000	-	626,000
-	108,000	-	-	-	108,000
-	589,000	-	-	-	589,000
-	583,000	-	-	-	583,000
-	79,000	423,000	-	-	502,000
-	182,000	375,000	-	-	557,000
-	-	-	-	500,000	500,000
-	415,000	-	-	-	415,000
-	-	-	310,000	-	310,000
-	269,000	-	-	-	269,000
-	245,000	-	-	-	245,000
-	195,000	-	-	-	195,000
-	99,000	32,000	47,000	-	178,000
-	35,000	137,000	-	-	172,000
-	145,000	-	-	-	145,000
-	-	-	-	142,000	142,000
-	120,000	-	-	-	120,000
-	116,000	-	-	-	116,000
-	-	-	-	111,000	111,000



WTC More 位處銅鑼灣黃金地段，是購物和餐飲的上佳之選



大埔超級城舉辦的活動深受顧客歡迎



HomeSquare是最受歡迎的家居用品和家具店集中地之一，商戶組合多元化

投資物業

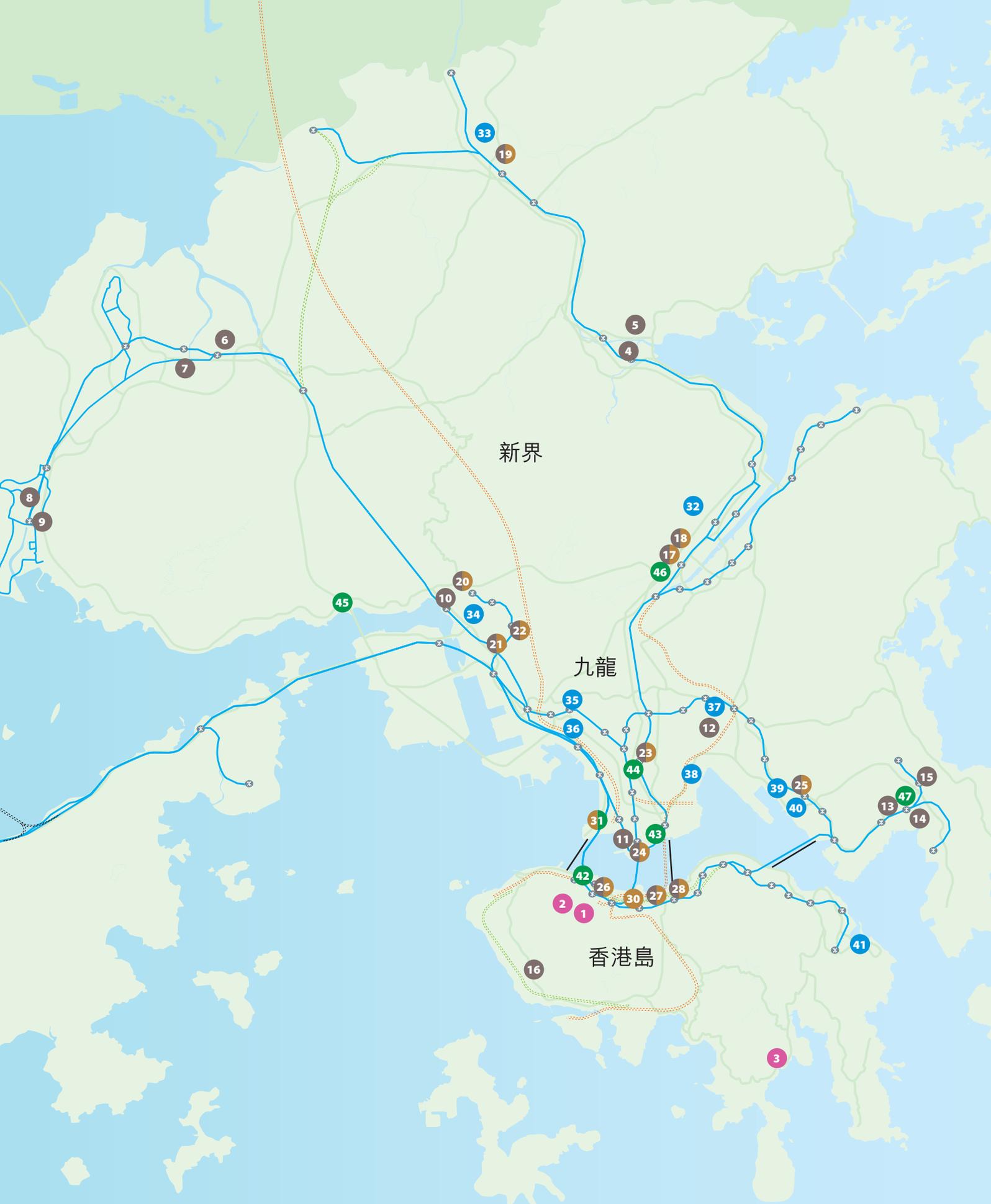
香港主要已落成投資物業

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

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



(1) 資料截至二〇一四年九月十二日



內地地產業務

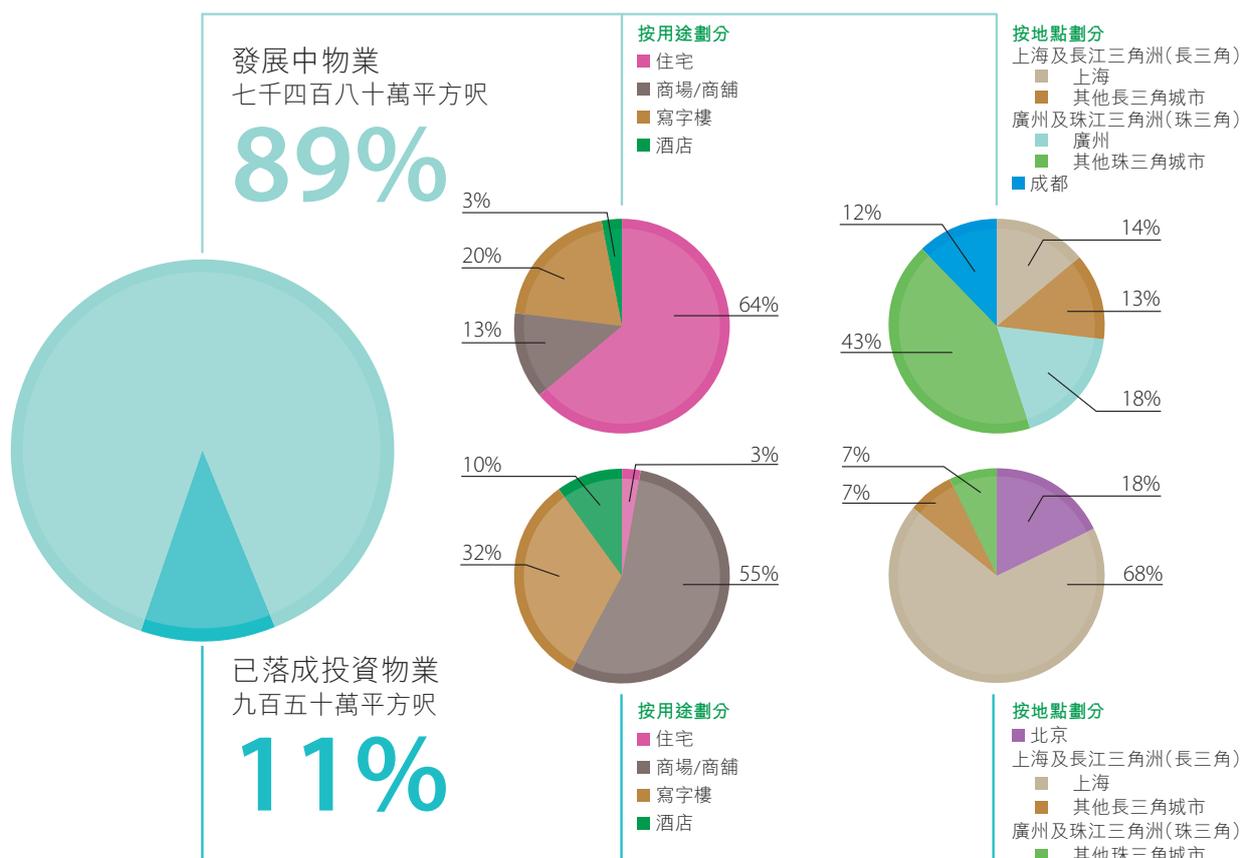
年度摘要

- 連同於年內新增的上海徐家匯中心項目，截至二〇一四年六月三十日，集團持有發展中物業所佔總樓面面積達七千四百八十萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內合共有四百三十萬平方呎物業竣工，主要為住宅物業
- 合約銷售總額逾港幣七十億元
- 淨租金收入錄得百分之五十七的強勁增長
- 採取專注的投資策略，集中在主要城市發展

土地儲備

內地土地儲備組合

(截至二〇一四年六月三十日，所佔總樓面面積共八千四百三十萬平方呎)



於二〇一四年六月底，集團持有在內地的土地儲備所佔總樓面面積達八千四百三十萬平方呎，當中包括七千四百八十萬平方呎發展中物業和九百五十萬平方呎已落成投資物業。在發展物業中，約百分之六十四為供出售的高級住宅；而在已落成投資物業中，優質商場及寫字樓共佔百分之八十七。

集團於去年九月購入總樓面面積七百六十萬平方呎的徐家匯中心項目地皮後，進一步加強在上海的市場地位。集團現時在上海的土地儲備超過一千七百萬平方呎，大部分為位置優越的旗艦綜合項目，包括已落成的上海國金中心及接近全面落成的上海環貿廣場，以及正在規劃或興建中的徐家匯中心項目和位於閔行的星嶠。

截至二〇一四年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合分佈如下：

	所佔總樓面面積(百萬平方呎)		
	發展中物業	已落成投資物業	總面積
按用途			
住宅 ⁽¹⁾	48.0	0.3	48.3
商場/商舖	10.1	5.2	15.3
寫字樓	14.6	3.1	17.7
酒店	2.1	0.9	3.0
合計	74.8	9.5	84.3
按地點			
北京	-	1.7	1.7
上海及長江三角洲(長三角)	20.4	7.2	27.6
上海	10.8	6.5	17.3
其他長三角城市	9.6	0.7	10.3
廣州及珠三角(珠三角)	45.1	0.6	45.7
廣州	13.3	-	13.3
其他珠三角城市	31.8	0.6	32.4
成都	9.3	-	9.3
合計	74.8	9.5	84.3

⁽¹⁾ 包括服務式公寓

內地地產業務

地產發展





上海徐家匯中心項目

地產發展

內地住宅市場於二〇一三年有強勁增長，但自二〇一四年初開始因按揭借貸額度緊張和經濟增長放緩而受壓。由於在一線城市的首次置業需求頗為殷切，其樓價相對堅穩；而在二三線城市，地方政府在樓價調整後，已逐步放寬住宅限購令，並於二〇一四年下半年初開始要求銀行改善物業按揭貸款的條件。土地市場於二〇一三年下半年表現熾熱，各地紛紛有土地以創新高價成交。然而，隨著土地價格漸趨穩定，土地市場自二〇一四年初已有所降溫。

集團對內地經濟及其地產市場之中長期前景保持樂觀，並一直在擴展其內地地產業務時堅守選擇性的方針。截至二〇一四年六月底，集團在內地的發展土地儲備所佔總樓面面積達七千四百八十萬平方呎，足夠未來逾五年的發展所需，集團亦會繼續在內地主要城市，如北京、上海、廣州及深圳發掘新機遇。集團會繼續致力提供高質素的物業及服務，並同時謹慎控制建築成本，提供更多受市場歡迎的中小型單位。



上海環貿廣場設有甲級寫字樓、高級商場及豪華住宅，為上海的綜合發展項目確立新標準

內地主要發展中項目

上海及長江三角洲

上海環貿廣場 上海市淮海中路 (佔100%)

上海環貿廣場位於浦西最繁盛的商業中心之一淮海中路，此地標性項目連接兩條已通車和一條在建的地鐵線，交通四通八達。整個項目樓面面積達二百八十萬平方呎，包括兩幢頂級寫字樓、一個優質商場及豪華住宅上海天璽。

環貿廣場一期寫字樓和商場環貿IAPM均已竣工並開業，有關詳情可參閱第七十二頁及第七十四頁。環貿廣場二期的寫字樓總樓面面積逾六十萬平方呎，預計將於二〇一四/一五財政年度落成；預租工作已經展開，並接獲眾多內地和國際知名企業的查詢。集團計劃於二〇一四/一五財政年度分批推售上海天璽，該項目的總樓面面積逾二十萬平方呎，提供逾六十個高級住宅單位，將來必能進一步鞏固集團在上海以至長三角的品牌地位。

濱江凱旋門
上海市陸家嘴浦明路
(佔100%)

集團憑藉發展高級住宅的專長和經驗，在上海精心打造濱江凱旋門項目，使之成為上海以至長三角豪宅新典範。項目位於市中心黃金地段，毗鄰陸家嘴商業區，交通四通八達。濱江凱旋門坐落於黃浦江畔，可盡覽舉世聞名的外灘絢麗江景。項目設計時尚，用料精緻，將提供總樓面面積一百七十萬平方呎的豪華住宅和服務式公寓。

項目第一期約有二百個單位，樓面面積逾五十萬平方呎，現正分批推售，銷情不俗。第一期的住宅已於本財政年度竣工，並自二〇一三年下半年起陸續交付予買家，品質備受廣泛推崇。項目第二期將提供逾一百五十個單位，樓面面積約四十萬平方呎，預計將於二〇一五年展開地庫工程。



濱江凱旋門坐落於上海小陸家嘴的黃金地段，俯瞰外灘的醉人景致，單位設計豪華時尚



上海徐家匯中心項目第一期寫字樓將進一步加強集團在當地寫字樓市場的領導地位

徐家匯中心項目
上海市徐匯區
(佔100%)

徐家匯中心項目是繼上海國金中心和上海環貿廣場兩大典範項目後，集團正在上海發展的另一地標項目。該地皮位置十分優越，位於浦西繁華的徐家匯商圈之核心地帶，將連接徐家匯地鐵站，該站為三條已開通地鐵線路的交匯處，交通相當便捷。

整個項目總樓面面積約七百六十萬平方呎，將興建為一個大型綜合項目，包括逾四百萬平方呎高級寫字樓，逾三百萬平方呎優質零售樓面和一間豪華酒店。

該項目由四幅地塊組成，將分期發展。集團將於短期內率先開展位於華山路一號地塊的建築工程，該部分樓面面積約五十萬平方呎，包括寫字樓面積約十九萬平方呎，餘下面積將作零售用途。二號地塊可建樓面面積約三十五萬平方呎，包括優質商場和寫字樓，預計將於二〇一五年動工。

地產發展



位於上海閔行的星嶠將是可直通地鐵站的大型綜合項目

星嶠(原名閔行項目) 上海市閔行區 (佔35%)

閔行項目已命名為星嶠。該項目位於上海日益興旺的西南地區，是一個大型綜合發展項目。該項目將可直通莘莊地鐵站，與現有的地鐵一號線和五號線、一條興建中的地鐵線及一條高鐵線連接，交通十分便捷。

項目總樓面面積逾四百萬平方呎，包括約一百萬平方呎的優質住宅、逾一百四十萬平方呎的商場、約一百五十萬平方呎的寫字樓和一間五星級酒店。

項目擬分期發展，第一期已於二〇一四年上半年開工，由三幢住宅大樓組成，樓面面積合共逾六十萬平方呎，將提供約三百六十個單位。目前地基工程正順利進行中。



蘇州湖濱四季提供寬敞舒適的生活空間

蘇州項目 蘇州市園區 (佔90%)

蘇州項目為綜合發展，總樓面面積約三百五十萬平方呎。湖濱四季是項目的住宅部分，建於金雞湖南畔，毗鄰在建中的蘇州首間四季酒店。湖濱四季的住宅樓面面積逾九十萬平方呎，提供逾二百四十套湖畔洋房。第一期樓面面積約五十萬平方呎，約一百三十個單位已推售，並錄得滿意銷情，並於二〇一三年下半年起陸續交付予買家。第二期規劃已經定案，樓面面積約四十三萬平方呎，將提供約一百一十套洋房。

除了湖濱四季之外，蘇州項目還包括位於金雞湖東商業區的蘇州環貿廣場綜合項目。該部分連接地鐵站和蘇州至上海的高鐵站，地理位置優越，落成後將提供約二百萬平方呎豪華住宅、優質寫字樓和高級商場。



杭州萬象城綜合項目位處錢江中央商務區的優越地段

杭州萬象城
杭州市錢江新城中央商務區
(佔40%)

杭州萬象城地處錢江中央商務區的核心地帶，總樓面面積逾六百萬平方呎，將會連接興建中的雙線地鐵交匯站。項目分兩期發展。第一期樓面面積約二百七十萬平方呎，包括已落成並接近售罄的豪華住宅悅府和已於二〇一〇年開業的商場萬象城。

項目第二期樓面面積約三百五十萬平方呎，工程進度和銷售情況同樣理想，其中包括一幢樓面面積逾九十萬平方呎的寫字樓，所有樓面已經全部售出，並將於二〇一四/一五財政年度落成。

第二期餘下部分包括優質寫字樓、服務式公寓悅璽、零售樓面和一間高級酒店。當中樓面面積逾八十萬平方呎的寫字樓已平頂，預計於二〇一四/一五財政年度落成。樓面面積約四十萬平方呎的五星級酒店預計將於二〇一六年開業。悅璽將提供逾八百個單位，樓面面積約一百萬平方呎，截至二〇一四年上半年已累計推出約五百個單位，銷情令人滿意，其餘單位預定於二〇一四/一五財政年度陸續分批加推。



杭州之江九里環境寧靜，鄰近主題公園及風景區

之江九里
杭州市之江國家旅遊度假區
(佔40%)

之江九里位於環境清幽的杭州之江國家旅遊度假區，是一個環境蔥翠的園林式住宅項目，鄰近主題公園及多個風景區，前往市中心亦只需少於半小時車程。

這個低密度住宅項目將提供逾一千二百個不同面積的單位，總面積約二百萬平方呎。自二〇一三年第一季至今，該項目已累計推售逾八百個單位，樓面面積約一百萬平方呎，市場反應良好；餘下的部分單位將於二〇一四/一五財政年度繼續分批推售。該項目工程進展順利，預計於二〇一四/一五財政年度竣工。

地產發展



太湖國際社區的優質商場無錫萬象城

南京環貿廣場 南京市河西中央商務區 (佔100%)

南京環貿廣場位於南京河西中央商務區，坐落於雙線地鐵線交匯站的上蓋，擁有便捷的交通網絡。項目總樓面面積逾三百萬平方呎，包括約二百萬平方呎優質寫字樓、逾六十萬平方呎商場及一間高級酒店。建築工程已經展開，項目分階段落成後，必將進一步提升集團在長三角的品牌及地位。

太湖國際社區 無錫市太湖新城 (佔40%)

太湖國際社區是位於無錫太湖新城的大型地標綜合發展項目。項目可俯瞰秀麗開揚湖景，周邊配套設施完善，文化氣息濃厚，臨近一個全新的藝術及文化中心。

整個項目樓面面積一千四百萬平方呎，以高級住宅為主，另配有優質酒店和寫字樓，以及高級商場。至今已有約九百萬平方呎的住宅落成並接近售罄，另有約一百四十萬平方呎住宅預計在二〇一四/一五財政年度竣工。

零售樓面面積達一百五十萬平方呎的豪華商場無錫萬象城預計於二〇一四/一五財政年度完工，屆時將進一步提升整個項目的吸引力和商業配套。

廣州及珠江三角洲

玫瑰湖 廣州市花都區 (佔60%)

玫瑰湖是位於花都區的低密度住宅項目，面向九龍湖國家級旅遊度假區的宜人風景，毗鄰一個高爾夫球場和一間著名的國際學校。

項目首兩期逾二百萬平方呎的住宅樓面已完工並交付買家，另有逾四百萬平方呎的樓面面積正在規劃及發展中。

第三期首批次將提供十二幢臨湖洋房，樓面面積約十二萬平方呎，目前建築工程正順利進行中，預計將於二〇一五年落成。第四期第一批次將提供逾三十幢洋房，樓面面積接近二十萬平方呎，預計將於二〇一四/一五財政年度動工。



分期發展中的廣州玫瑰湖是嚮往低密度生活環境買家的上佳居所



天盈廣場是天匯廣場綜合項目的優質寫字樓，銷情令人鼓舞

天匯廣場 廣州市珠江新城 (佔33.3%)

天匯廣場位於廣州中央商務區珠江新城，毗鄰地鐵獵德站，是一個大型綜合發展項目。該項目總樓面面積約五百萬平方呎，包括高級服務式公寓天鑾、優質寫字樓、一個大型購物商場和一間五星級酒店。

服務式公寓天鑾的大部分單位可享有珠江和廣州塔的開揚景觀，總樓面面積約一百五十萬平方呎，提供逾五百個優質單位，目前已竣工及接近售罄。項目的兩幢寫字樓總樓面面積合共約二百萬平方呎，其中一幢寫字樓天盈廣場預計於二〇一五年落成，將提供逾六十萬平方呎的優質寫字樓樓面；天盈廣場自二〇一三年下半年推出市場以來，銷情一直令人鼓舞。另一幢寫字樓之樓面面積逾一百三十萬平方呎，現已接近平頂，並預計於二〇一五/一六財政年度落成。約一百萬平方呎面積的商場按計劃將留作收租用途，有關詳情請參閱第七十五頁。而興建中的一間五星級酒店大樓亦已於最近平頂。

地產發展

峻林

廣州市天河區

(佔70%)

峻林位於繁華的廣州天河北商圈和傳統高級住宅區，位置優越，鄰近廣州東站，有直通車往返廣州及香港，並連接廣州兩條地鐵線的交匯站。項目包括約一百六十萬平方呎的豪華住宅和約四十萬平方呎的優質寫字樓和商業設施。

集團自二〇一二年年底起推出峻林第一期A約二百五十個住宅單位，樓面面積約四十三萬平方呎，現已接近售罄，並將於二〇一四年下半年竣工並交樓。峻林第一期B約二百六十個住宅單位自二〇一三年九月起陸續推出，已售出逾九成，該批次樓面面積四十六萬平方呎，預計將於二〇一五年落成。寫字樓部分的地基工程已完成，上蓋工程正順利進行中，預計將於二〇一四/一五財政年度分批推售。



廣州豪華住宅峻林的大堂設有高樓底並引入大量天然光，令物業更顯氣派



天環位於天河核心商業區，將成為廣州市內主要的地標商場

天環(原名宏城項目)

廣州市天河區

(佔50%)

宏城項目已命名為天環，勢將成為廣州的地標性商場。該項目地處廣州中軸線，位於天河核心商業區的黃金地段。商場交通四通八達，臨近兩條已開通和一條規劃中的地鐵線的交匯站，並毗鄰行人自動輸送系統。

商場總樓面面積九十萬平方呎，預租工作進展順利。項目的上蓋建築工程已經完成，現正進行內部裝修，預計將於二〇一五年開業，有關詳情可參閱第七十五頁。



廣州花都御華園第一期已接近售罄，質素深受買家讚賞

御華園
廣州市花都區
(佔100%)

御華園坐落於廣州花都區獅嶺大道東，可俯瞰洪秀全水庫的秀麗景色。項目將提供總樓面面積逾八百萬平方呎的優質住宅，並分多期發展。

項目第一期提供逾一千六百個單位，樓面面積逾二百萬平方呎，目前已接近售罄。繼第一期A近八百個住宅單位於二〇一三年下半年交樓後，第一期B逾八百個單位亦會於二〇一四年下半年陸續交付予買家。

項目第二期亦將分批發展，其中第一批逾八百個住宅單位，總樓面面積約一百萬平方呎，預計於二〇一四/一五財政年度動工。



龍景是以優質住宅為主的大型綜合項目，鄰近往來佛山及廣州的鐵路站，交通方便

龍景
佛山市禪城區
(佔80%)

龍景是一個以優質住宅為主的大型綜合發展項目，位於佛山市區南部，可享有優美河畔風光，鄰近一個已開通和一個正在興建的地鐵站，往來佛山市中心和廣州均十分便捷。

項目總樓面面積約三千萬平方呎，其中約八成面積為優質住宅單位，並設有時尚商場、優質寫字樓及高級酒店。項目不僅設有逾一點五公里長的濱江長廊休憩公園，還設有一個佔地逾三十萬平方呎的中心綠地公園，為住戶提供舒適宜人的綠色生活環境。

項目第一期A的逾二百六十個優質江畔住宅單位現已全部平頂，預計將於二〇一五年落成，提供超過六十萬平方呎的住宅樓面，該批單位自二〇一四年上半年推出市場以來銷情滿意。

第一期B提供逾七十萬平方呎的優質住宅和約十七萬平方呎商業街。其中商業街於二〇一四年六月推出之後迅速售罄。住宅部分以中小戶型為主，提供約六百個單位，並於二〇一四年第三季開始分批推售。

地產發展

奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園總樓面面積超過五百萬平方呎，正分期發展，在中山樹立了豪宅新典範。首三期和第四期A、B、C合共約三百萬平方呎的住宅樓面提供逾一千六百個優質住宅單位，已經接近售罄並交付予買家。

項目第四期D提供近八百個單位，總樓面面積約一百萬平方呎，已於二〇一三年底動工，目前工程進展順利，並預計將於二〇一五年中開始分批推售。



中山低密度住宅奕翠園提供不同戶型的單位

石龍項目

東莞市石龍鎮

(佔100%)

石龍項目將是東莞一個大型江景住宅項目，可眺望遼闊江景。項目位於東莞石龍鎮市中心，鄰近二〇一四年初開通的廣深鐵路東莞站，往返廣州和深圳皆十分便捷。

項目分多期發展，住宅總樓面約四百五十萬平方呎，將提供逾三千個優質單位。第一期A樓面面積逾五十萬平方呎，提供約五百個單位，目前上蓋工程正順利進行中，預計在未來十二月內陸續推售。



東莞石龍項目擁有遼闊江景

其他城市

悦城 成都市雙流縣 (佔91%)

悦城坐落於成都著名的新發展區域天府新區，總樓面面積逾六百萬平方呎，將提供約五千個高級住宅單位。項目鄰近會展中心，毗鄰成都最大的海洋公園，亦可步行至擬興建的一號線地鐵站。

項目第一期總樓面面積約二百萬平方呎，已於二〇一二年落成並已接近售罄。第二期擬分三批次發展，總樓面面積約二百五十萬平方呎，合共逾一千五百個單位。第二期A總樓面面積約六十萬平方呎，已於二〇一三年下半年落成。總樓面面積約八十萬平方呎的第二期B預計將於二〇一五年完工。

第二期C將提供約七百五十個單位，總樓面面積逾一百萬平方呎。集團計劃自二〇一四年下半年起分批推售部分單位。



成都悦城提供優質住宅，兼具多項社區設施



成都環貿廣場綜合項目設有高級住宅、優質寫字樓、豪華商場及五星級酒店

成都環貿廣場 成都市錦江區 (佔40%)

成都環貿廣場坐落於成都規劃中的商業金融中心東大街，臨近二環及毗鄰沙河，可享塔子山森林公園景觀。項目為地鐵上蓋高級綜合發展項目，交通方便快捷，一條已開通的地鐵線及一條規劃中的地鐵線在此匯合，亦鄰近成都東站。

項目總樓面面積約一千四百萬平方呎，包括七百萬平方呎的高級住宅、四百萬平方呎的優質寫字樓、逾一百八十萬平方呎的商場和一間五星級酒店。

項目第一期天曜共六幢住宅大樓，總樓面面積約一百六十萬平方呎。其中首兩幢大樓總樓面面積約五十七萬平方呎，已於二〇一四年上半年落成並交付予買家。另外兩幢五十七萬平方呎的住宅大樓將於二〇一四年下半年陸續交付買家。最後兩幢住宅大樓亦已推售，將提供約兩百個單位，合共樓面面積約四十七萬平方呎，預計將於二〇一五年上半年落成。

項目第二期的地庫工程正順利進行中。其第一批住宅將提供逾五百個臨河單位，合共總樓面面積約七十萬平方呎，集團計劃將自二〇一四/一五財政年度起分批推售單位。

地產發展

按竣工年份排列的內地主要發展中項目

項目	項目名稱	城市	集團所佔權益 (百分率)
2014/15財政年度完成之項目			
淮海中路3號地塊第四期	上海環貿廣場	上海	100
錢江新城項目第二期A及第二期B 之江項目	杭州萬象城	杭州	40
太湖新城項目第七期A及第七期B	之江九里	杭州	40
林和項目第一期A及第一期B	太湖國際社區	無錫	40
獵德項目第二期A	峻林	廣州	70
宏城項目	天匯廣場	廣州	33.3
獅嶺項目第一期B	天環	廣州	50
雙流縣項目第二期B	御華園	廣州	100
東大街項目第一期B及第一期C	悅城	成都	91
	天曜 ⁽²⁾	成都	40
年度總計：			
2015/16財政年度完成之項目			
錢江新城項目第二期C及第二期D	杭州萬象城	杭州	40
獵德項目第二期B及第三期	天匯廣場	廣州	33.3
九龍湖項目第三期A	玖瓏湖	廣州	60
禪城項目第一期A及第一期B	龍景	佛山	80
東大街項目第一期D	天曜 ⁽²⁾	成都	40
年度總計			
2016/17財政年度完成之項目			
徐家匯中心項目第一期		上海	100
九龍湖項目第四期A	玖瓏湖	廣州	60
林和項目第二期	峻林	廣州	70
禪城項目第一期C	龍景	佛山	80
中山五路項目第四期D	奕翠園	中山	合作發展
石龍項目第一期A		東莞	100
雙流縣項目第二期C	悅城	成都	91
年度總計：			
2017/18財政年度或以後完成之主要項目			
陸家嘴浦明路項目餘下之期數	濱江凱旋門	上海	100
閔行項目	星嶠	上海	35
徐家匯中心項目餘下之期數		上海	100
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫	40
蘇州項目餘下之期數		蘇州	90
河西中央商務區項目	南京環貿廣場	南京	100
獅嶺項目餘下之期數	御華園	廣州	100
九龍湖項目餘下之期數	玖瓏湖	廣州	60
林和項目餘下之期數	峻林	廣州	70
禪城項目餘下之期數	龍景	佛山	80
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山	合作發展
石龍項目餘下之期數		東莞	100
雙流縣項目餘下之期數	悅城	成都	91
東大街項目餘下之期數	成都環貿廣場	成都	40
2017/18財政年度或以後完成之主要項目總計：			

⁽¹⁾ 總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓

⁽²⁾ 天曜為成都環貿廣場綜合發展項目的住宅部分

所佔總樓面面積(平方呎)⁽¹⁾

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
-	-	630,000	-	630,000
-	88,000	710,000	-	798,000
781,000	-	-	-	781,000
546,000	618,000	-	-	1,164,000
629,000	22,000	-	-	651,000
-	-	221,000	-	221,000
-	431,000	-	-	431,000
1,000,000	72,000	-	-	1,072,000
750,000	-	-	-	750,000
416,000	8,000	-	-	424,000
4,122,000	1,239,000	1,561,000	-	6,922,000

426,000	-	-	158,000	584,000
-	332,000	450,000	149,000	931,000
70,000	-	-	-	70,000
1,118,000	144,000	-	-	1,262,000
4,000	-	-	-	4,000
1,618,000	476,000	450,000	307,000	2,851,000

-	316,000	185,000	-	501,000
110,000	-	-	-	110,000
-	-	254,000	-	254,000
973,000	-	-	-	973,000
1,055,000	-	-	-	1,055,000
526,000	-	-	-	526,000
990,000	-	-	-	990,000
3,654,000	316,000	439,000	-	4,409,000

1,141,000	18,000	-	-	1,159,000
339,000	502,000	509,000	75,000	1,425,000
-	2,819,000	3,990,000	269,000	7,078,000
-	-	162,000	143,000	305,000
918,000	412,000	861,000	491,000	2,682,000
-	634,000	2,203,000	431,000	3,268,000
6,626,000	81,000	-	-	6,707,000
2,390,000	-	-	-	2,390,000
467,000	-	-	-	467,000
16,789,000	1,913,000	2,400,000	178,000	21,280,000
1,471,000	151,000	-	-	1,622,000
3,970,000	88,000	-	-	4,058,000
2,085,000	80,000	-	-	2,165,000
2,364,000	718,000	1,652,000	165,000	4,899,000
38,560,000	7,416,000	11,777,000	1,752,000	59,505,000



上海天璽的設計雅致兼具都市氣息，適合追求優質生活的人士



蘇州湖濱四季環境清幽，綠意盎然



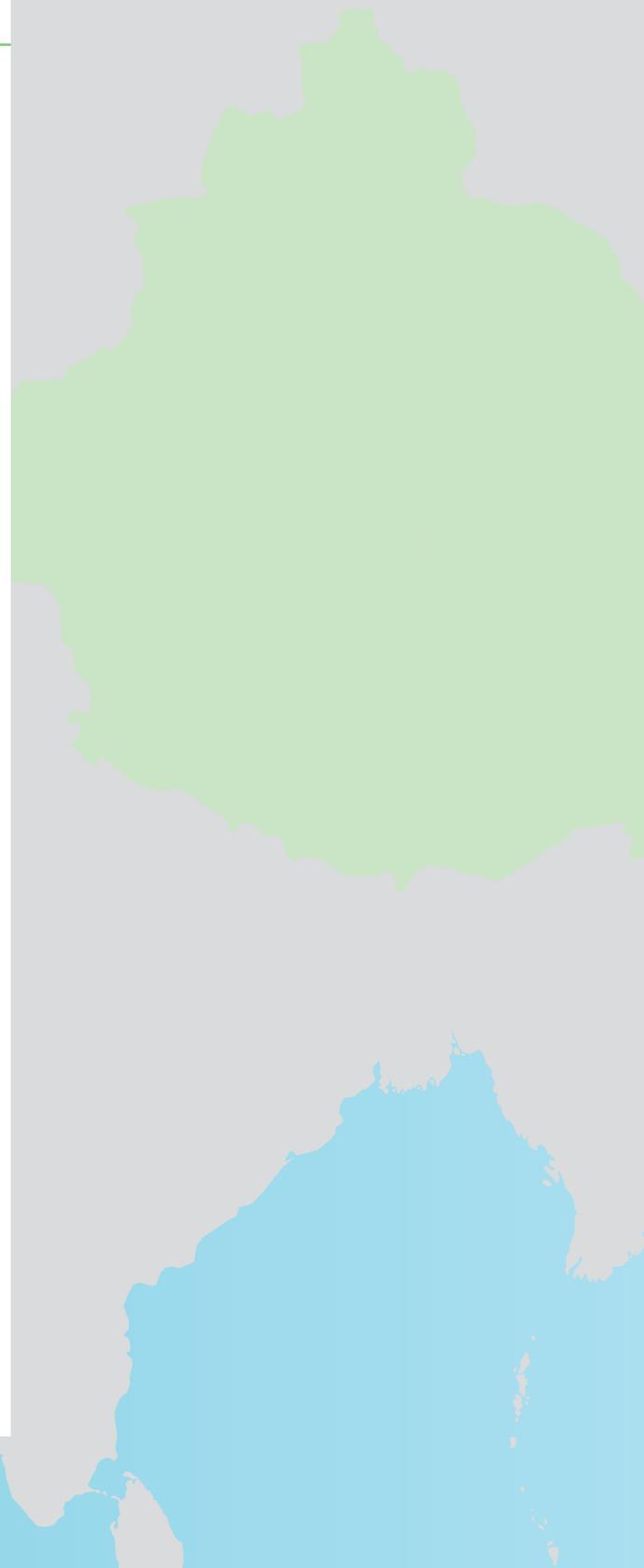
成都天曜提供悉心規劃和設計出色的優質住宅

地產發展

內地主要項目

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 酒店

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





北京 1

南京 16

無錫 15

蘇州 14

上海及長江三角洲

杭州 6

成都 25

26

廣州及珠江三角洲

佛山 7

中山 24

香港 23

廣州 19

東莞 22



內地地產業務

投資物業



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

投資物業



上海高級商場環貿IAPM引領夜行購物概念

按所佔權益計算，集團在內地的已落成投資物業達九百五十萬平方呎，主要包括三百一十萬平方呎優質寫字樓及五百二十萬平方呎高級商場，大部分位於上海和北京等重要城市，租金收入在年內顯著增長，佔集團總租金收入百分之十七，成為集團出租物業組合的重要部分。回顧年內，連同合作發展項目帶來的收益，內地投資物業的總租金收入增長百分之五十一，金額達港幣三十一億一千三百萬元；淨租金收入增加百分

之五十七至港幣二十二億九千八百萬元。租金收入增加主要是由於新租和續租的租金上升，以及上海環貿廣場的商場環貿IAPM帶來新增收益。在更多新項目如徐家匯中心項目相繼落成啟用後，集團在內地主要城市特別是上海的品牌知名度將進一步提高。



上海國金中心商場匯聚國際著名品牌及商戶，為顧客帶來非凡的購物體驗和享受

已落成投資物業 商場

憑藉在香港發展大型商場網絡的廣泛經驗，集團已逐步擴大了在內地的商場網絡，當中包括位於上海的環貿IAPM。

環貿IAPM的零售樓面共一百三十萬平方呎，營運模式參照集團在香港APM商場的成功經驗，定位為時尚高級，並倡導一種新的生活格調，引領上海夜行購物的概念。環貿IAPM已全部租出，匯聚眾多國際品牌和特色食肆，部分是首次在上海或內地開業；面向淮海路臨街鋪面全長二百二十多米，網羅頂級國際品牌的跨層旗艦店。環貿IAPM坐落於兩條現有主要地鐵線及一條在建地鐵線交匯站的上蓋，甚受顧客歡迎，自去年開業以來，銷售額和人流均有不俗的增長。

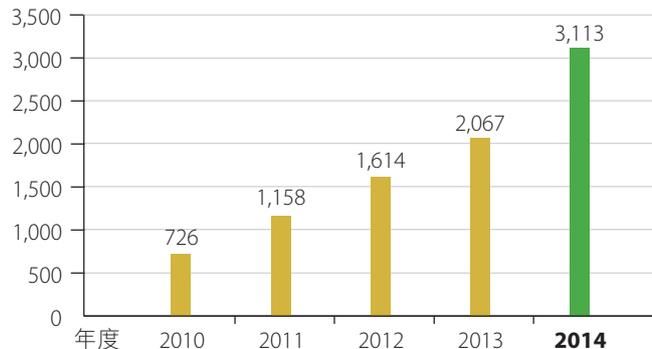


北京APM不斷為設施升級並優化商戶組合，以加強整體吸引力

上海國金中心商場是上海國金中心綜合項目其中一部分，零售樓面面積約一百二十萬平方呎，商場直通陸家嘴地鐵站，人流暢旺。上海國金中心商場集合世界各地不同類型的優質商戶，回顧年內接近全部租出，續租租金上升，人流和銷售額均有不俗增長。集團調整商場租戶組合，引入不同類型的品牌，當中包括咖啡店和各式食肆。商場天台的優化工程已經完工，其他露天範圍的翻新工程預計於今年稍後起分期完成，將有助進一步提升顧客的購物體驗。

內地租金總收入⁽¹⁾

港幣百萬元



⁽¹⁾ 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

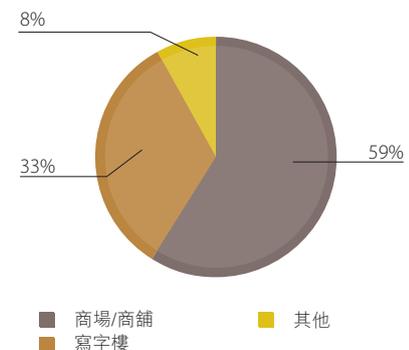
北京APM位於當地主要購物區王府井，樓面面積一百萬平方呎，匯聚眾多國際品牌和備受歡迎的食肆。回顧年內，商場人流和營業額進一步上升。北京APM將加裝跨層扶手電梯，方便顧客來往各樓層及提高商場銷售額。商場亦正進行新一期翻新工程，包括增設美容區和兒童區以吸引年輕顧客，工程將於今年年底前完成。

寫字樓

儘管內地經濟增長放緩，但與其他內地城市比較，北京和上海的寫字樓市場仍相對平穩。集團的寫字樓物業具備傑出的設計和物業質素，並提供優質服務，加上位置方便，繼續成為跨國和內地大企業的理想選址。

上海國金中心綜合項目位於陸家嘴金融商貿區的核心地段，包括兩幢甲級寫字樓、世界級的國金中心商場、豪華服務式套房酒店國金匯和上海浦東麗思卡爾頓酒店。上海國金中心兩幢寫字樓設計先進，加上上海是主要金融中心並設有自由貿易試驗區，吸引不少客戶承租，包括當地及海外的著名金融機構；兩幢寫字樓均錄得高出租率，市場租金

內地租金總收入(按類別)⁽¹⁾



投資物業



上海環貿廣場一期寫字樓質素備受租戶讚許，而二期寫字樓的預租亦已展開

保持穩定，憑藉其優質品牌和卓越質素，不少潛在客戶亦甚有興趣承租，特別是當地的金融機構。

上海環貿廣場是集團在市內另一個發展項目典範。上海環貿廣場坐落浦西商業核心區，位置方便，項目包括環貿一期和二期兩幢優質寫字樓及環貿IAPM商場。一期寫字樓的樓面面積約六十六萬平方呎，出租率高，

不少租戶是知名跨國及內地企業；環貿IAPM開業後，一期寫字樓可以直通附近地鐵站。在建的二期寫字樓樓面逾六十萬平方呎，預計於二〇一五年落成，已展開預租活動，接獲不少大型跨國公司、專業服務公司、高級化妝及護膚品牌和內地知名企業查詢，市場反應正面。

集團旗下的上海中環廣場同樣位於繁忙的浦西商業區，回顧年內，出租率維持在高水平。上海中環廣場正計劃分期進行翻新，範圍包括寫字樓大堂和公眾地方。回顧期內，北京APM商場上方的新東安廣場寫字樓保持高出租率，續租租金上升；新東安廣場翻新工程於二〇一六年完成後，形象將進一步提升，屆時更可直通地鐵站出口，再次加強在北京寫字樓租務市場的競爭力。

內地主要已落成投資物業

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

⁽¹⁾ 包括地庫商場面積

發展中的投資物業

集團將繼續拓展在內地的投資物業組合，發展中的寫字樓樓面約一千四百六十萬平方呎，零售樓面逾一千萬平方呎，遍佈內地主要城市的黃金地段。集團會將部分發展潛力高並享有地利的優質物業留作長線投資。

集團全資擁有的上海徐家匯中心項目將直駁連接著三條地鐵線的徐家匯地鐵站，位置方便，項目所處的徐家匯商業核心是浦西徐匯區最繁華的地段。徐家匯中心項目由四幅地塊組成，總樓面面積約七百六十萬平方呎，將以綜合項目形式發展，包括甲級寫字樓、優質零售樓面和一間豪華酒店。集團會將大部分樓面留作長線投資，包括沿虹橋路而建的高級商場，該商場亦位處項目四幅地塊之中最大的一塊。徐家匯中心項目落成後，連同上海國金中心和上海環貿廣場，將進一步提高集團在上海租務市場的地位和品牌知名度。項目詳情可參閱第五十七頁。

集團佔百分之五十權益的商場項目天環坐落廣州天河中央商業區核心地段，近在咫尺的地鐵站連接兩條現有及一條計劃興建的地鐵線，附近亦有行人自動輸送系統及快速公交系統，交通網絡完善。天環的設計獨特，偌大的花園廣場加上呈雙環形的建築規劃，讓商戶擁有開闊的門面。該優質商場分為四層，總樓面面積接近九十萬平方呎，商戶將包括國際品牌和食肆，為娛樂和消閑的好去處。天環正按計劃施工，預租活動進展理想，商場預計於二〇一五年開業。



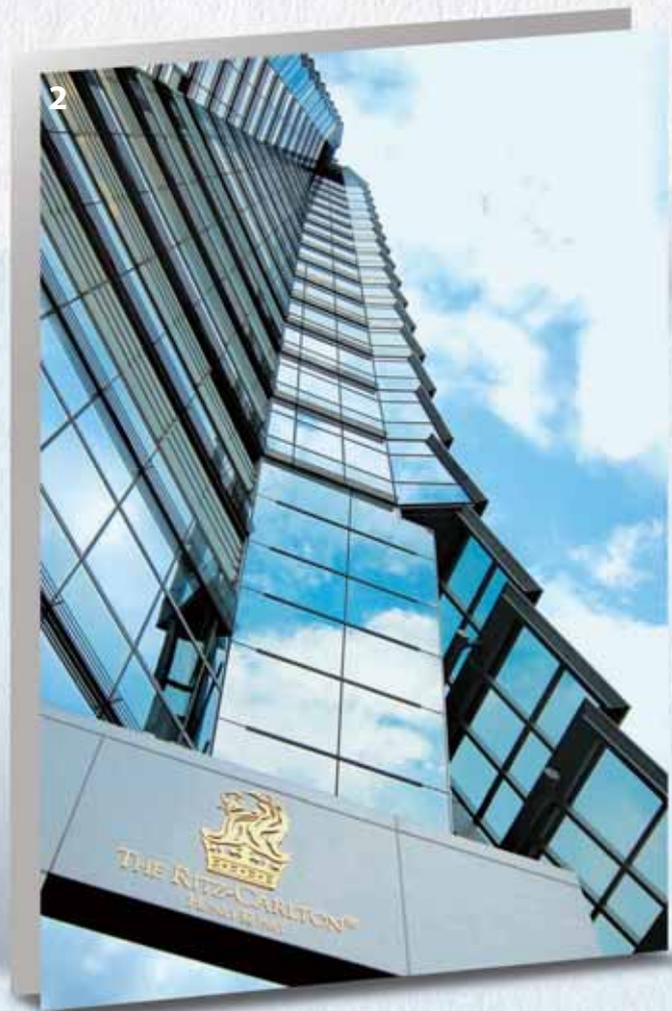
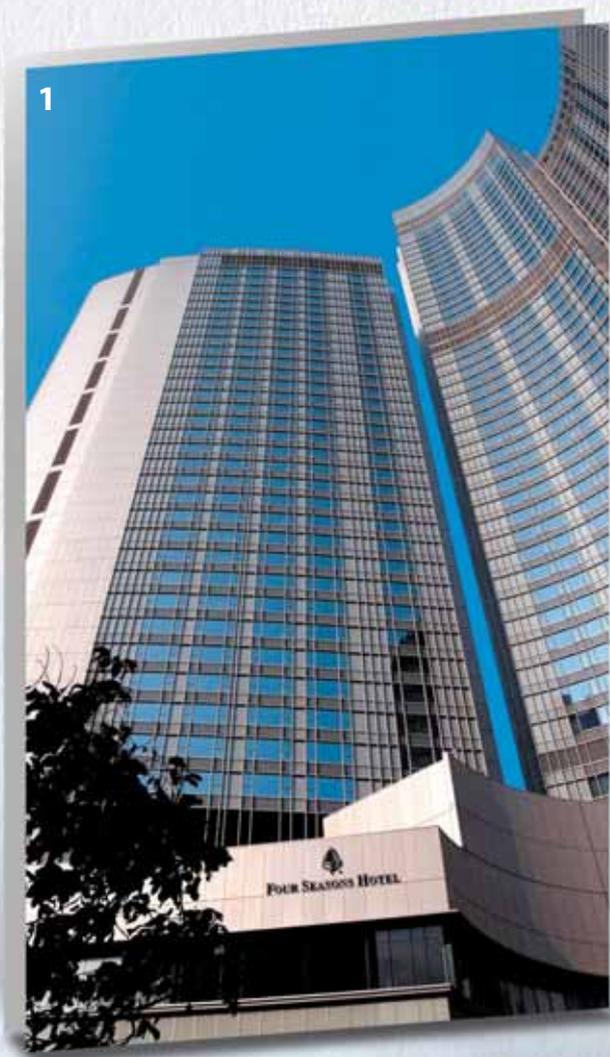
廣州天環預計於二〇一五年開幕，將具備各項優質的購物、娛樂及消閑設施

集團佔三分之一權益的廣州天匯廣場綜合項目位於珠江新城商業區，詳情可參閱第六十一頁。天匯廣場毗鄰獵德地鐵站，四周有多個城市地標，以及五星級酒店和各式各樣的旅遊景點。項目中的優質商場提供一百萬平方呎樓面，將匯聚不同類型的國際品牌，預計在二〇一六年開業，現已開始預租，市場反應不俗。

位於無錫太湖新城的無錫萬象城是地標式綜合發展項目太湖國際社區的一部分，集團佔該項目百分之四十權益，有關綜合項目的詳情可參閱第六十頁。商場部分的樓面面積達一百五十萬平方呎，預租情況理想，將引入眾多知名品牌，為社區提供飲食、娛樂、消閑的好去處。商場正在施工，預計於二〇一四/一五財政年度落成。

集團佔百分之三十五權益的星嶠綜合項目位於上海閔行，樓面面積超過四百萬平方呎，詳情可參閱第五十八頁。項目內的一百四十萬平方呎商場坐落將連接高鐵線的莘莊地鐵站上蓋，並成為當地居民娛樂及購物的新焦點。

位於北京豐台的新城廣場鄰近蒲黃榆地鐵站，零售樓面超過二十二萬平方呎，集團計劃將物業重新發展，構建為時尚的購物及娛樂中心。集團亦發揮所長，在內地其他主要城市如蘇州、南京、成都發展大型綜合項目，有關項目的詳情可參閱第五十八頁、六十頁及六十五頁。



地產相關業務



1. 香港四季酒店
2. 香港麗思卡爾頓酒店
3. 香港W酒店
4. 香港帝苑酒店
5. 香港九龍東皇冠假日酒店
及香港九龍東智選假日酒店

業務概況

地產相關業務

酒店

訪港旅客人數在回顧年內持續增長，儘管整體升幅與去年相比稍為放緩，但過夜旅客人數的升幅則相對穩定。年內集團旗下酒店組合的表現理想，平均入住率維持於高水平。集團定期翻新旗下酒店和提升服務質素，以加強其酒店組合的競爭力。

香港四季酒店一直保持在頂級酒店業內的領導地位，繼續提升其作為世界最優秀酒店之一的國際聲譽。與去年相比，其入住率及總收益均於回顧年內錄得滿意的增長。為配合現代旅客的需求，酒店於二〇一三年下半年完成客房翻新，並全面提升了房間的科技設備。酒店於年內獲得多項榮譽及獎項，其中酒店和水療中心再度獲《福布斯旅遊指南》評為五星級別，而酒店的中菜廳龍景軒及法國餐廳Caprice亦獲《米芝蓮指南 香港澳門 2014》分別評為三星及兩星食府。

香港麗思卡爾頓酒店位於環球貿易廣場，飽覽無可比擬的城市景致，並於年內錄得較去年為高的入住率和平均每日房價。自開業以來，酒店已獲得多個獎項及嘉許，其中酒店及水療中心最近獲《福布斯旅遊指南》評為五星級別，酒店的中菜廳天龍軒亦於年內獲米芝蓮兩星評級，是連續第二年獲得該殊榮；而意大利餐館Tosca亦首次獲評為一星米芝蓮餐廳。此外，酒吧OZONE更被《每日電訊報》譽為全球最佳天台酒吧之一。



香港四季酒店的中菜廳龍景軒於年內繼續獲評為米芝蓮三星食府



香港麗思卡爾頓酒店的高級設施，深受各國顧客讚賞

香港W酒店於回顧年內錄得較去年為高的入住率及平均每日房價。該酒店大力支持有關設計、音樂及時裝的活動，例如成為近期一個音樂節的獨家酒店合作夥伴及合辦知名的時裝及設計界盛事，成功加強其與眾不同的品牌定位。於二〇一三年，酒店更獲知名旅遊網站TripAdvisor評為最佳酒店選擇之一，充分反映市場對酒店優質服務的肯定。

回顧年內，集團在香港的帝苑酒店、帝京酒店、帝都酒店及帝景酒店繼續表現理想，整體平均入住率達百分之九十五之上。

雖然帝苑酒店年內的營運仍受翻新工程影響，但全年客房收益仍較去年輕微上升。現時酒店頂層正進行擴建工程以增設二十八間客房及擴建其現有會所，預期二〇一五年底完成。另一方面，帝苑酒店的餐飲食肆於年內繼續表現理想，除了獲米芝蓮讚許外，亦得到《飲食男女》推介，質素備受肯定。



香港帝苑酒店的餐飲食肆繼續獲得多項本地及國際榮譽



香港W酒店的设计和裝潢極具型格，市場定位獨特

地產相關業務



香港帝都酒店增設專為家庭旅客而設的親子家庭房間

帝京酒店已於二〇一四年首季完成為期兩年的大規模翻新工程，以進一步帶動房租增長。翻新後的帝京酒店提供六百九十九間客房，加上多項已升級的設施，為休閒及商務旅客提供賓至如歸的住宿服務。年內，帝京酒店屢奪殊榮，包括獲米芝蓮評為「很舒適」的酒店，是第六年得到這個榮譽；而TripAdvisor亦將帝京酒店列入「家庭旅行酒店—中國」首四位。

帝都酒店推出新的客房類別，致力提供超越客人期望的服務，其中包括專為家庭旅客而設的客房。這些親子家庭房間加上齊全的商務設備，讓客人在樂享天倫的同時，也方便兼顧工作。



香港帝京酒店已提升客房設施，迎合希望在旅遊或公幹時享受優質住宿服務的旅客



香港帝景酒店的住宿計劃多元化，配合客人的不同需要

帝景酒店憑藉有效的市場策略及細心的服務，令入住率保持在高水平。酒店在年內推出了各種度假客房計劃，按客人需要增加個人化的額外服務。該酒店的餐飲服務表現良好，為酒店帶來更多收益。為配合對宴會服務日益增加的需求，帝景酒店在場地、服務以至定價各方面均有彈性安排，為顧客提供個人化選擇。

位於將軍澳的香港九龍東皇冠假日酒店及香港九龍東智選假日酒店均於二〇一二年底開業。兩間酒店在年內表現良好，並同時獲TripAdvisor頒發「2014年度卓越獎」。該兩間酒店位處港鐵將軍澳站上蓋，交通十分便捷。



香港九龍東皇冠假日酒店的交通四通八達，成為區內的熱門酒店之選

香港九龍東皇冠假日酒店的業務平穩增長，客房及餐飲方面的收益均有上升。該酒店擁有全港最大的無柱宴會廳之一，八間會議室亦一直是本地及區域性會議的熱門場地。香港九龍東智選假日酒店的整體業務包括收益、入住率及房價均有滿意表現。客人以相宜的價格便能兼享優質的酒店服務和設施，以及便利的交通網絡。

在內地方面，位於著名上海國金中心的上海浦東麗思卡爾頓酒店慶祝開業四周年。回顧年內，酒店的入住率上升，宴會服務廣受客戶歡迎，業務與去年比較有不俗的增長。儘管上海的高級酒店有所增加，該酒店仍能再度獲著名旅遊業組織TTG譽為「上海最佳商務酒店」。



香港九龍東智選假日酒店年內的業務表現令人鼓舞

集團將會繼續興建新的酒店。北角海旁酒店項目的地基工程已經展開，而位於沙田的酒店項目亦即將動工，這些酒店落成後將合共提供超過一千三百間客房。另外，集團正在多個內地主要城市發展優質酒店，這些酒店均為集團旗下綜合項目的一部分。新落成的酒店將會加強集團的經常性收入，並有助集團奠定在香港及內地酒店業界的地位。



上海浦東麗思卡爾頓酒店提供頂級的設施及服務，年內房租及入住率均有上升

業務概況

地產相關業務



會所向客人提供體貼和個人化的服務

物業管理

康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司提供優質的物業管理服務，體現了集團對卓越品質的追求。於回顧年內，康業和啟勝在香港和內地合共管理接近二億五千三百萬平方呎的住宅和商業項目，悉力提供頂尖管理服務，廣受業界認同。

集團為住客及租客提供一級水平的服務，旗下康業及啟勝在年內得到各界表揚，更是連續第三年獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌」金獎。在香港設施管理學會舉辦的「2013卓越設施管理獎」中，兩間公司及其附屬公司共取得十九個卓越獎項，康業更榮獲寫字樓類別的卓越大獎。

康業在年內取得十一份外判管理合約，涉及一千三百個單位，並被委託管理集團旗下位於廣州花都區的御華園。啟勝亦接管了十一個新項目，包括香港的V City及內地上海的濱江凱旋門第一期。廣州市啟勝物業管理有限公司獲授予「中華人民共和國物業服務企業一級資質證書」，具備在當地管理更多不同類型項目的資格。



前線員工訓練有素，服務專業



集團引入智能巡邏系統，提升整體效率和服務質素



強大的隊伍利用最新科技，進一步提升物業管理服務的水平

在環境保護方面，啟勝和康業為了節省能源、用水及其他資源，均積極實施環保物業管理，嚴格執行節約措施，屢獲嘉許，包括在香港地球之友舉辦的「知慳惜電2013」節能比賽中，分別奪得「勁減用量大獎(物業管理組)」的冠軍和亞軍。其他獎項包括康業獲環保促進會頒發「香港綠色企業大獎2013」中的「優越環保管理獎(企業)」金獎，以及啟勝轄下新都會廣場獲專業機構美國能源工程師學會頒發的「東南亞及太平洋沿岸地區2013年度節能項目」大獎。

兩間物業管理公司持續運用最新科技以提高服務水準。啟勝在新城市廣場設置了車輛搜尋系統，顧客只需利用智能手機或場內的車輛搜尋系統專櫃便能輕鬆找到車位。該系統更獲香港總商會頒發「2013香港工商業獎：創意獎」。另外，康業研發了一套電子投票系統，幫助業主在周年大會期間避免人手錯誤，同時節省成本。

康業和啟勝在員工培訓方面的表現亦備受業界推崇。康業已連續四年在僱員再培訓局舉辦的「人才發展計劃」和「人才企業嘉許計劃」中，分別獲頒「傑出僱主年度大獎」及「企業大獎」。啟勝亦透過各種培訓計劃，積極栽培人才，因而在香港中小型企業總商會舉辦的「友商有良」企業嘉許計劃中，獲譽為「卓越企業」。

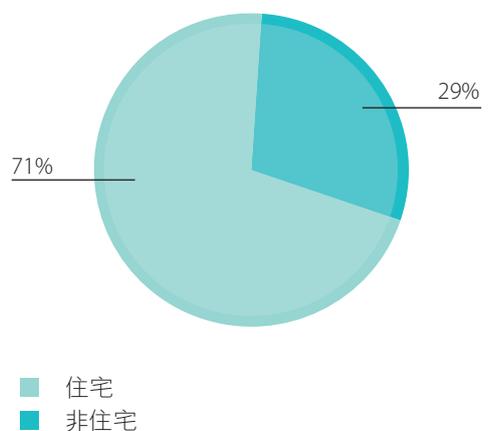


專責人員陪同新落成住宅項目的業主參觀屋苑



物業管理公司照顧住客的生活細節

康業及啟勝管理物業樓面面積(按用途)



地產相關業務

建築

建築部於年內完成了九個住宅和商業項目，總建築樓面面積達三百五十萬平方呎。已完成的住宅項目包括爾巒、瓏門II、天晉II、Residence譽88、i·UniQ譽都、i·UniQ譽·東，以及包括海瓏珀及星岸等豪華洋房和低密度住宅，而年內亦完成商業項目One Harbour Square。

集團興建中的主要住宅項目包括Twelve Peaks、Imperial Kennedy、巴丙頓道23號、卑路乍街97號、堅道18-20號、司徒拔道內地段第8963號、北角內地段第9027號、教堂里1-3號、位於何文田的九龍內地段第11175號、位於南昌站的新九龍內地段第6333號、瓏山一號、峻巒第一期、天晉III A及III B、東涌市地段第36號、將軍澳市地段第118號、沙田市地段第566號、元朗市地段第507及528號及日出康城第四期發展項目。興建中的主要寫字樓及工業項目包括W50及青山道680號。集團正在發展的酒店項目包括北角內地段第9020號及沙田市地段第248號。另有多個加建及改建項目正在進行。建築部亦於集團在內地的發展項目中擔任項目管理的角色。

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

保險及按揭服務

新鴻基地產保險有限公司的營業額及利潤均於年內繼續溫和增長，並分別再獲A. M. Best及標準普爾授予A(卓越)及A-(穩定)的評級，反映其資金基礎穩健，財務實力雄厚。該公司未來會繼續緊守審慎的承保方針及投資策略，同時致力擴大客戶群和業務範圍。

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



集團致力興建最優質的發展項目

電訊及資訊科技



數碼通推出與別不同的新產品和服務，以加強在市場上的競爭力

電訊

儘管市場競爭激烈，數碼通的用戶人數及在扣除手機月費計劃補貼攤銷後的本地流動通訊服務收益，於年內均有溫和增長。然而在手機業務盈利下跌，加上國際漫遊業務持續結構性倒退，以及營運成本和折舊開支上升的情況下，其利潤受到負面影響。

該公司於今年較早前推出多個創新服務，例如Loop及易健達，藉著不斷發展這些與生活息息相關的服務，力求從市場中脫穎而出，並透過提供獨特的產品和服務，以及提升顧客對品牌的忠誠度，為公司帶來更多收益。

數碼通於今年七月重新進入固網寬頻市場，提供百分之百光纖到戶服務。這項服務有完善的網絡管理和全面的顧客服務作為支援，並對公營和私營房屋採用統一收費標準，市場反應理想。

數碼通保持良好的財務狀況，令其可作靈活的財務安排以迎接挑戰和把握新機遇。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。

資訊科技

新意網在年內錄得穩定的盈利增長，其核心數據中心業務表現理想，而網絡末段接駁業務新意網科技亦繼續錄得穩定的增長。

互聯優勢作為該公司旗下的數據中心業務，一直是香港重要的中立數據中心服務供應商。互聯優勢善於提供世界級的設施和服務，並致力在



新意網旗下的互聯優勢提供國際級設施與服務，保持頂級數據中心的地位

提供數據中心外判、維持業務持續性和其他關鍵運作服務等各方面，成為客戶的理想之選。互聯優勢不斷致力提供高質素及專業的服務，因而一直在金融服務、電訊、資訊科技及公共行政等多個界別擁有穩固的客戶基礎。

為取得最佳的業務增長，以優化股東的回報，互聯優勢已成功投得一塊位於將軍澳的地皮，將興建一個新的高端數據中心，總樓面面積超過四十七萬平方呎。該項目已經動工，預計工程將於二〇一七年完成，新中心落成後將進一步鞏固互聯優勢的市場地位。

基建及其他業務



三號幹線為駕駛者提供可靠、快捷和節省燃料的路線



威信停車場在業界處於領導地位，現時在香港管理三百多個停車場，提供優質的停泊服務

運輸基建營運及管理

集團透過全資擁有的威信集團和佔百分之七十股權的三號幹線(郊野公園段)有限公司，在香港的營運及管理運輸基建業界佔有重要地位。集團亦持有上市公司載通國際控股有限公司百分之三十三點三之權益。

威信集團的業務涵蓋多個運輸基建範疇，主要為管理停車場、隧道、橋樑和收費道路。於回顧年內，威信集團的業務有滿意表現。

威信集團旗下主要附屬公司威信停車場現時管理三百三十七個停車場合共超過十萬個車位，在本地業界處於領導地位。威信停車場於年內取得多份管理公共和私人停車場的新合約，並與運輸署續簽了管理合約。此外，該公司亦在澳門續簽多份主要的停車場管理合約，以及繼續擴展在內地的業務。該公司致力提供優質服務，是香港首間以及唯一一間連續兩年獲得《讀者文摘》「信譽品牌」白金獎的停車場管理公司。此外，威信停車場亦被香港房屋委員會選為「最佳停車場」及獲傳媒頒發多個獎項。

威信集團管理多條隧道和收費道路，其中包括策略性交通管道青馬管制區。而為青沙管制區提供的管理服務，已按合約規定於二〇一三年九月結束。斯凱通達綜合停車場系統由威信集團的科技業務部研發，該部門亦為業界採購和提供一系列的先進設備。威信集團持有百分之五十

股權的快易通有限公司，擁有超過二十八萬六千五百個採用自動收費系統的車輛用戶，為業內之翹楚。於回顧年內，此合營公司以投標方式，取得在港珠澳大橋香港接線提供交通管制及監察系統的合約。

三號幹線(郊野公園段)有限公司獲批為期三十年的建造、營運和移交之專營權，負責營運全長三點八公里的大欖隧道和六點三公里的青朗公路至二〇二五年。該雙向三線行車南北幹線連接元朗和汀九橋，是一條可靠、快捷及節省燃料的直通幹線，為跨境人士及往返新界西北和市區之道路使用者，提供除屯門公路外的另一個選擇。該幹線的交通流量和收益於回顧年內繼續穩定增長。

受惠於營運效率有所提升，載通國際控股有限公司在二〇一四年上半年錄得盈利，但燃油價格高企加上通脹壓力導致營運成本上升，令該公司的業務持續面對艱難的營運環境。



香港商用航空中心的航班數目在年內穩定增長

港口業務

海港貨櫃服務有限公司是為亞洲區內航線提供全面中流貨櫃處理服務的主要經營者。該公司位於葵青優越地段，擁有四個泊位及面積合共三點三公頃的貨場。該公司憑著實力克服航運業放緩帶來的影響，並把握每個機會為未來的復蘇作好準備。該公司為集團的全資附屬公司。

位於屯門的香港內河碼頭位置理想，是來往香港與珠江三角洲之間航運的重要貨運站。碼頭佔地六十五公頃，全長三千米，共有四十九個泊位，提供的集裝箱貨運服務包括處理貨櫃、散貨及冷藏貨物。儘管吞吐量疲弱，在嚴控成本及致力提高營運效率下，內河碼頭仍能於年內錄得增長。集團持有該公司百分之五十的股權。

航空貨運及物流業務

機場空運中心有限公司位於香港國際機場，享盡地利。該公司負責營運物流設施，擁有超過一百五十萬平方呎的優質貨倉和寫字樓。年內受惠於市場對空運存倉服務需求穩定，機場空運中心租金收入表現穩健，並繼續錄得盈利增長。該公司為集團全資附屬公司。

香港商用航空中心有限公司持有專營權，服務進出香港的商務客機。該公司為企業家和公司行政人員提供效率極高的商旅體驗，是區域性的商務飛機航運中心。隨著愈來愈多人認為商用航空服務是省時之選，以香港為基地的飛機數目也隨之增加，該公司於回顧年內錄得的飛行架次亦有穩定的增長。集團持有該公司百分之三十五之股權。

廢物管理

愛護環境一直是集團經營理念之中重要的一環。集團持有翠谷工程有限公司百分之二十的股權，並致力透過該公司為締造綠色香港作出重大貢獻。翠谷負責位於將軍澳的新界東南堆填區的日常運作和長期保養；該堆填區佔地一百公頃，廢物處理容量達四千三百萬立方米。該公司於回顧年內業務保持平穩。



機場空運中心為租戶提供優質倉庫和寫字樓

業務概況

基建及其他業務



天際100香港觀景台坐擁城市的環迴景致

天際100香港觀景台

天際100香港觀景台位於香港最高的建築物環球貿易廣場的一百樓，擁有城市及維港的三百六十度醉人景致。觀景台更展示了香港由一個小漁村蛻變成為國際城市的文化演變歷程，為訪客的觀賞體驗增添趣味。

觀景台於回顧年內的整體收益錄得雙位數的增長，並榮獲多個獎項和國際認可，包括獲旅遊網站TripAdvisor頒發「優等證書」，這項榮譽只授予全球位列榜首百分之十的旅遊景點，這些景點必須有傑出表現和獲旅客極高評分。作為世界各地旅客高度推薦的香港最著名景點之一，觀景台連續兩年在中文大學及一份本地報章合辦的「卓越企業品牌選舉」中獲頒「香港新晉品牌獎」。

觀景台積極與本地及國際的業界聯盟合作，從而大力支持香港旅遊業的發展。目前觀景台不僅是香港遊樂園及景點協會的九名創辦成員之一，更是世界高塔聯盟的成員，該專有會籍有助天際100邁向成為全球最受歡迎觀景台之一的願景。天際100自開業以來，吸引很多活動在這觀景台舉行，包括展覽、時裝表演、傳媒活動、產品發佈會、企業晚宴及私人派對，其具教育性的節目更是深受眾多學校歡迎的課外活動。



天際100香港觀景台是親子活動的理想地點



主席兼董事總經理郭炳聯（前排左五）與一眾銀行代表出席銀團貸款簽署儀式

集團貫徹恪守謹慎的財務管理政策，一直維持低借貸比率及充裕的流動資金。回顧年內，集團的利息覆蓋為十一點一倍。在二〇一四年一月支付上海徐家匯中心項目的全部地價後，淨債項與股東權益比率於二〇一四年六月三十日，仍處於百分之十五點七的健康水平。

集團於二〇一四年一月自行籌組一項港幣一百四十億元的五年半定期/循環銀團貸款後，繼續擁有充裕的已承諾備用信貸額。另外，集團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。集團和銀行建立了長遠的關係，因而獲銀行積極支持，令集團取得有利的借貸條件。

集團享有高信貸評級，是全球信貸評級最高的地產商之一，集團獲穆迪給予A1評級，評級展望為穩定，而標準普爾的評級則為A+，評級展望為負面。憑藉良好的信貸評級，集團得以極具競爭力的價格於債務資本市場集資。為切合集團一直以來延長債務年期及開拓資金來源的政策，集團透過中期票據發行機制發行了三億二千萬新加坡元的七年債券、港幣三億元的十年債券，以及可於二〇一九年二月及其後每相隔六個月贖回的四億美元十年期債券。以上債券均獲市場熱烈反應，反映投資者對集團充滿信心。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。集團大部分借款以港元為單位，餘下的則以美元及人民幣為主。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一四年六月三十日止年度，可撥歸公司股東溢利為港幣三百三十五億二千萬元，較去年港幣四百零三億二千九百萬元減少港幣六十八億零九百萬元或百分之十六點九。賬目所示溢利減少主要是投資物業估值盈餘較低抵銷基礎溢利之增加。年內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一百二十八億三千八百萬元(二〇一三年：港幣二百三十二億八千一百萬元)。

截至二〇一四年六月三十日止年度，可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業淨公平價值變動之影響為港幣二百一十四億一千五百萬元，較去年港幣一百八十六億一千九百萬元增加港幣二十七億九千六百萬元或百分之十五。

物業銷售溢利總額增加百分之四十六點二或港幣三十三億二千一百萬元至港幣一百零五億一千一百萬元，主要是香港項目物業銷售數量較多及中國內地住宅物業銷售溢利貢獻增加。於年內確認之物業銷售溢利大部分來自香港之天璽、天晉II、瓏門II、Residence 88、Shouson Peak及爾巒總額港幣七十五億六千八百萬元(二〇一三年：港幣六十四億四千四百萬元)及來自中國內地之上海濱江凱旋門第一期、天鑾廣場及湖濱四季第一期總額港幣二十九億一千五百萬元(二〇一三年：港幣六億七千三百萬元)。

淨租金收入較去年增長百分之十六點六或港幣二十億三千六百萬元至港幣一百四十二億七千二百萬元，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三億四千七百萬元或百分之三十點五至港幣七億八千九百萬元，大部分是由於市場競爭激烈引致本地流動電話服務收入減少及手機銷售業務毛利較低。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三億一千五百萬元或百分之三十三點六至港幣十二億五千二百萬元。集團的基建、物流及其他業務持續增進營業溢利

貢獻合共港幣二十七億二千七百萬元，較去年增加百分之十三點五。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一四年六月三十日止，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二百八十八億七千一百萬元至港幣四千一百四十七億八千三百萬元或每股港幣一百五十二元二角。

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。於二〇一四年六月三十日的負債比率(按淨債項相對公司股東資金比例來計算)為百分之十五點七，二〇一三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)為十一點一倍，去年為八點七倍。

集團於二〇一四年六月三十日的債項總額為港幣八百三十七億三千一百萬元。扣除銀行存款及現金港幣一百八十五億二千八百萬元的淨債項為港幣六百五十二億零三百萬元，較於二〇一三年六月三十日增加港幣一百七十億四千四百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	9,241	8,060
一年後及兩年內	10,086	9,269
兩年後及五年內	30,794	23,765
五年後	33,610	23,536
銀行及其他借項總額	83,731	64,630
銀行存款及現金	18,528	16,471
淨債項	65,203	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。於二〇一四年六月三十日，集團約百分之八十一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十九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。於二〇一四年六月三十日，集團的借項總額約百分之六十三為港元借款及百分之二十四為美元借款，均為對集團於香港業務營運的融資，及餘下百分之十三為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。所有中國內地項目的土地收購均以注入資本權益方式以集團內部產生資金支付。

於二〇一四年六月三十日，集團的借項總額大概百分之六十一為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之三十九為定息借款。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。

於二〇一四年六月三十日，本集團未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖名義本金總額為港幣四十四億二千三百萬元，有關浮息掉換定息掉期合約之現金流對沖名義本金為港幣三千萬元和貨幣掉期合約(用以對沖償還外幣借項本金)名義本金總額為港幣九十四億五千一百萬元。

於二〇一四年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之六十一為港元，百分之三十一為人民幣，百分之七為美元及百分之一為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一四年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣七百萬作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值港幣七十六億二千九百萬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

於二〇一四年六月三十日，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九億三千九百萬元(二〇一三年六月三十日：港幣十一億零四百萬元)。

投資者關係

維持高水平的企業管治一直是集團業務理念之中重要和不可或缺的一環，集團透過儘快向投資界發放資料，並積極與持份者溝通，致力進一步加強公司的透明度。

集團定期發放的資訊包括年報、中期報告及適時發布的新聞稿和公告，上述資料均可於集團的網站瀏覽。另外，集團亦會在業績公布後由管理層召開新聞發布會和主持分析員會議。

除經常與分析員、信貸評級機構、股票及債券投資者在香港會面和召開電話會議外，集團亦會出席重要的海外投資會議及進行非交易路演，以接觸世界各地的投資者，令他們更了解集團的策略、可持續發展的措施、業務發展計劃，以及香港與內地的物業市場最新情況。為了讓投資者和傳媒了解最新的發展項目，集團亦分別於香港和內地安排了實地考察。

集團擁有經驗豐富的管理層，並致力維繫良好企業管治及與投資者進行有效溝通，因而獲得主要財經刊物頒發多個獎項。

獎項

二〇一三/一四財政年度

- 獲《Asiamoney》雜誌頒發九年來企業管治選舉中的「香港最佳企業管治公司」及「亞洲最佳企業管治公司」大獎
- 獲《Euromoney》雜誌評選為「亞洲最佳公司(地產類別)」及「香港最佳地產公司」
- 獲《FinanceAsia》雜誌頒發「亞洲最佳地產公司」獎
- 獲《財資》雜誌頒發「最佳公司治理獎」的白金獎
- 獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發「最佳投資者關係獎」、「最佳投資者關係專員獎」、「最佳企業社會責任獎」、「最佳環保責任獎」、「最佳公司傳訊團隊獎」



集團在業績公布後舉行分析員簡報會，由管理層闡述整體業務發展

二〇一三/一四財政年度有關投資界的主要活動

季度 活動

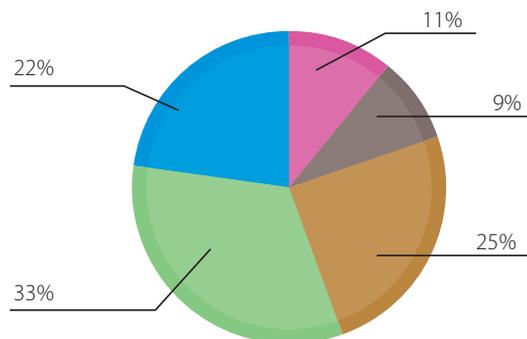
二〇一三年

- 第三季
- 在歐洲進行非交易路演
 - 公布二〇一二/一三年全年度業績
 - 新聞發布會
 - 分析員簡報會
 - 業績公布後與投資者會面
- 第四季
- 出席在香港舉行的投資者論壇
 - 出席在新加坡舉行的投資者會議

二〇一四年

- 第一季
- 在歐洲及美國進行非交易路演
 - 公布二〇一三/一四年中期業績
 - 新聞發布會
 - 分析員簡報會
 - 業績公布後與投資者會面
- 第二季
- 出席在香港舉行的投資者論壇
 - 出席在香港舉行的投資者會議
 - 在歐洲進行非交易路演

二〇一三/一四財政年度與投資界交流的情況⁽¹⁾



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

⁽¹⁾ 約一千二百人次





可持續發展



1. 集團舉辦活動培養員工的凝聚力和團隊精神
2. 主席兼董事總經理郭炳聯(左二)出席社區關懷計劃的活動，與受惠社群合照
3. 第二屆「勇闖ICC-100—新地公益金慈善跑」
4. 集團舉辦節慶活動，向長者送上溫暖與關懷
5. 主席兼董事總經理郭炳江(右)與學生分享啟迪心靈的故事
6. 新閱會鼓勵大眾享受閱讀

可持續發展



集團推出的「新·繫·品質」活動是涵蓋整個集團的長期計劃，反映集團精益求精

可持續發展是集團「以心建家」理念中不可或缺的一環，對集團業務保持穩健及推展社區利益同樣至關重要。事實上，集團積極加強對可持續發展的承諾，透過推出優質產品和服務，令顧客在各方面都稱心滿意，同時推行環保和慈善活動以造福社會。集團栽培員工並提供事業發展機會，進一步確保集團業務持續運作。

回顧年內，集團根據全球報告倡議組織最新的G4指引，編製第三份獨立的《可持續發展報告》；集團是香港首間遵循這個國際標準的地產發展商。自二〇一〇年「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持

續發展企業指數」推出以來，集團一直獲納入為成份股，彰顯集團推動可持續發展，以及在環保、社區發展和企業管治方面均取得成果。

顧客服務

集團致力關顧每位顧客，竭盡所能提供最佳的產品和服務，超乎顧客的期望。集團通過不同渠道，與顧客建立長遠關係及加強雙向溝通，這些優勢是集團服務顧客的核心基礎，亦促使集團有效地回應顧客的需要，推出體貼和創新的服務，在市場上脫穎而出。

回顧年內，集團推出「新·繫·品質」活動，將對產品和服務均精益求精的理念推而廣之。「新·繫·品質」是涵蓋整個集團的長期計劃，旨在從政策和業務運作兩方面，為品質確立新基準。「新·繫·品質」其中一部分是將新出售香港住宅物業的維修保證期，由兩年延長至三年，進一步加強買家的信心，亦再次反映集團努力與顧客維持長遠關係。集團是香港首間特設跨部門小組確保新物業買家順利



新地會舉辦不同活動以推廣家庭和諧



物業管理服務不斷提升，切合客戶的需要和期望

收樓的發展商。高級行政人員和職員定期探訪住戶和商用物業的租戶，聆聽他們的意見，從而不斷提高服務質素。

集團旗下物業管理公司康業和啟勝亦提供體貼的客戶服務，兩間公司持續提升各項常規和個人化服務，切合顧客的需要。此外，自一九九九年開始，集團為物業管理前線員工舉辦「卓越服務計劃」，推動他們發揮團隊精神、提高工作質素及貫徹提供優質服務。

為確保商用物業的租戶在安全和愜意的環境下工作，集團定期與他們溝通，了解他們的需要並提供適切的優質客戶服務。商場設有專業的服務大使為顧客效勞；這些大使均訓練有素，懂得關懷別人。為進一步推動員工秉持這些原則，集團舉辦第六屆新地商場「以心服務」親客大使選舉，今屆新增兩個獎項，分別是「顧客至『讚』親客大使獎」及「神秘顧客評審最Top服務商場獎」。集團在二〇〇一年推出「商戶關懷計劃」，在回顧年內繼續舉辦研討會和工作坊，讓商戶掌握營運技巧和知識，從而保持競爭力。

集團繼續運用傳統及網上渠道推動與顧客的雙向溝通，並透過新地會與顧客維持長遠和緊密的關係。新地會於一九九六年成立，是香港目前最大的地產專會，以不同方式如調查報告、定期會員通訊、活動和工作坊，向會員提供優惠，以及與家居和物業有關的資訊及服務。新地會在年內推出電子化計劃，建立網上社群，開設社交媒體Facebook和微博專頁，藉此加強與會員和公眾溝通。



專業小組檢查單位每個細節，務求令顧客稱心滿意



推動團隊合作的工作坊有助員工體現群策群力的精神

員工發展及個人發展

集團目前聘用超過三萬七千人，並視員工為最寶貴的資產之一，提供各種事業發展機會栽培各級員工，讓他們盡展潛能。回顧年內，集團設立「新地優質學堂」以繼續加強對品質的重視程度及提升員工的專業水平，同時貫徹集團推動終身學習的信念。

集團的培訓理念是支持企業發展、提升員工個人才能和促進團隊合作。集團透過有系統的計劃，令員工加深對公司文化的了解，引領他們體現集團的企業文化，並為此安排連串活動，培養員工的凝聚力和團隊精神。集團安排所有新入職員工參加全面的迎新活動，認識集團的使命、價值觀、企業文化、公司背景和業務組合。

集團推出有系統的培訓課程，以支持企業發展及提升員工個人才能。為培養員工的思維，集團為一般員工安排單元式工作坊，加強他們與工作相關的技能。為主管級職員設計的一系列特別培訓為期六個月，目標是提升他們指導下屬及與下屬交流的能力。潛質優厚的員工接受有關領導及行政技巧的訓練，甚至有機會前往海外知名大學修讀相關

可持續發展



由專業人員主講的培訓課程引領員工掌握各項管理和工作技能

課程。集團鼓勵管理層參加有助掌握現代管理要訣的工作坊和研討會，務求他們能夠有效地與不同年齡層的人士溝通和合作。員工可以申請資助報讀與工作相關的課程，包括短期講座以至碩士學位課程。

為進一步增強業務的延續性及可持續性，集團自二〇〇二年起推行管理培訓生及見習工程師計劃，招聘本地、內地和海外大學的優秀畢業生，安排他們到不同部門實習、參加師友計劃、到海外考察及參與其他形式的培訓活動。提供客戶服務的員工不時參加研討會和工作坊以提高溝通技巧。集團在年內舉行以「以心服務、創新主動」為主題的活動，藉此提升前線人員的服務質素。

集團為不同業務單位和部門設計課程，以配合各種特定需要。內地辦事處安排當地員工參加迎新活動，讓他們更加理解集團的業務和企業文化。集團甄選內地員工到香港參加系統性的在職培訓，並在每年舉辦內地項目研討會，讓集團在不同城市的業務負責人與高級行政人員分享經驗和發展策略。香港員工亦會參與研討會，了解內地最新的商務常規及文化。

在二〇一三年十一月成立的「新地優質學堂」是為員工而設的學習平台，設計全面，提供的課程由不同範疇的專家講授相關知識，包括建築、施工、顧客服務等，已推出超過四百六十個課程，部分獲「香港資歷架構」認可。「新地優質學堂」將繼續修訂課程，務求達到最新的專業水平；集團推出學習獎勵計劃，以鼓勵員工踴躍報讀課程，並藉此協助員工擴闊

視野及提高工作效率。此外，集團的培訓圖書室提供一系列自學課程，亦有自學課程和參考資料上載於內聯網。集團繼續在每季出版網上培訓通訊，向員工介紹有助在工作時體現集團企業文化的實用技能和知識。

集團除了鼓勵員工精益求精和終身學習外，亦協助員工在工作與生活之間取得平衡，包括舉辦有關處理壓力和保持精神健康的研討會及工作坊。集團亦舉辦多項興趣班、體育活動和社交活動，部分更歡迎員工攜同家屬參加。作為關顧員工的僱主，集團非常重視工作地點的安全問題，在公司寫字樓和地盤均有就相關議題舉辦研討會及工作坊。



集團舉辦眾多工餘興趣班，鼓勵員工平衡工作與生活

環境保護及推廣

集團重視環境，致力推廣有關綠色建築物的倡議，在整個建築物發展及使用周期包括規劃、採購以至建築和物業管理等每個階段，均將環保概念融入決策過程中。集團亦竭力向員工和公眾推廣環保訊息，並支持多項社區活動，以維持一個可持續發展的生活環境。

採用可持續發展的設計及建築模式是集團環保工作的重點。集團遵循嚴格的本地和國際環保標準，監察建築物發展及使用周期每一個階段，當中涉及能源、物料使用情況和廢物管理方式。集團取得環保建築認證或前期認證的建築物或地盤正在增加，有關認證分別來自香港建築環境評估法(BEAM)及能源和環境設計領先認證(LEED)；近期取得認證的項目包括環球貿易廣場，該項目分別獲發LEED建築主體和外殼發展項目白金認證，亦在政府舉辦的「2013香港環保卓越計劃」中奪得金獎。

集團的園藝團隊設計並悉心打理綠化空間，提升顧客的居住或工作環境。在康樂及文化事務署舉辦的「2014最佳園林大獎」中，集團旗下物業管理公司在住宅及非住宅類別均奪得金獎。



經精心規劃的園林設計，為住客提供舒適的生活環境



集團愛護環境，推動多項綠色計劃及關注生態的活動

此外，集團繼續藉著龐大的住宅和商業項目組合宣揚綠色生活。年內，集團旗下物業管理公司負責的大廈參加多項節能和減碳計劃。「新地齊心愛自然」計劃舉辦連串活動向年輕一代傳遞環保訊息，當中包括清潔沙灘和接觸大自然的體驗活動；回顧年內，以上活動吸引超過一千名小學生、集團義工和他們的親友參加。集團亦贊助製作相關教材，供本港約九成小學使用。



住宅項目內的綠化區令人倍感舒暢

可持續發展



集團鼓勵員工參與體育活動，推廣健康及可持續生活

社會公益

集團恪守對可持續發展的承諾，竭誠回饋社會。回顧年內，集團在三大範疇上履行企業社會責任，分別是閱讀及全人發展、健康及可持續生活、關懷弱勢社群，並運用其資源協助解決迫切的社會問題，高級行政人員身體力行，推動員工支持公益活動。集團持續服務社會的努力得到肯定，獲得公益金「2013/14年度第二最高籌款機構」榮譽及「公益榮譽獎」。

集團第二度舉辦「勇闖ICC-100—新地公益金慈善跑」，與參與者共襄善舉，收益撥捐香港公益金；賽事亦成為二〇一三年「垂直馬拉松世界巡迴賽」終點站，藉此推廣香港作為國際中心的地位。集團鼓勵業務夥伴、環球貿易廣場租戶及供應商支持這項慈善跑，超過四十支隊伍參加隊際接力賽；整個活動合共一千人參賽，較上屆增加三倍以上。今屆新增的「滿FUN體驗」，吸引剛接觸跑樓梯運動的人體會箇中樂趣，集團董事局成員及高級行政人員亦大力支持並參與其中。

回顧年內，第四年推行的「以心建家送暖行動」惠及二萬多人，包括長者和弱勢社群。「以心建家送暖行動」為有需要的家庭提供即時財政援助或基本家居裝修；新增的社區關懷計劃包括免費招待弱勢社群遊覽Sky100香港觀景台和挪亞方舟，受惠的慈善團體及非政府組織包括香港聾人協進會、路向四肢傷殘人士協會和香港傷殘青年協會。集團亦繼續鼓勵員



新閱會透過舉辦一系列活動及比賽鼓勵閱讀，並推動全人發展

工參與公益活動，在二〇〇三年成立的集團義工隊「新地義工Team力量」目前有二千二百名成員，年內的服務總時數逾十二萬小時。

為加強推廣閱讀及全人發展，集團在年內成立可免費登記成為會員的「新閱會」，整合集團所有與閱讀有關的活動，包括由名人主講的研討會、以閱讀和寫作為主題的工作坊及導賞團，令閱讀成為日常生活中不可或缺的部分。回顧年內，集團協助出版的免費期刊再增加兩本，分別是《閱刊》和《悅閱》，鼓勵公眾習慣善用餘暇享受閱讀的樂趣。



「以心建家送暖行動」為長者舉辦節日聚會，向他們送上關懷、祝福和支持

集團在二〇一四年三月首度舉行就業博覽，協助年輕一代為未來做好準備，大會為不同背景的年轻人，提供超過一千個職位空缺，這些空缺來自八個範疇，分屬不同職級。由集團專業人員主講的專題研討會為年輕人提供職業輔導，並即場為他們面試。另外，集團透過「新地SDU一見習生計劃」，向副學位畢業生提供為期一年的在職培訓。集團亦繼續推行「師徒創路學堂」及「學徒訓練計劃」。與此同時，新鴻基地產郭氏基金持續在香港及內地推行多個獎學金計劃，協助優秀但有經濟困難的學生完成學位課程；自基金於二〇〇二年成立以來，受惠學生超過六千人。

年內，新地會繼續透過比賽、商場展覽、專業講座、互動工作坊及網上渠道推動集團與公眾之間的關係，向會員和大眾宣揚「愛家」和「社會和諧」的訊息。



集團舉辦多項活動關心弱勢社群，包括新地義工隊探訪長者



集團首次舉辦為年輕人而設的職業博覽，反應熱烈

企業管治報告書

維持高水平的業務道德標準及企業管治一直是集團其中一項首要的工作。集團堅信憑著開明及盡責的態度經營業務及奉行良好之企業管治，可提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及就良好管理及企業管治所獲得的嘉許載於第92頁之「投資者關係」部分。

企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高集團可信性及透明度，從而增強股東及公眾對本集團之信心。除了主席及行政總裁之職位並沒有分開外，本公司於截至二〇一四年六月三十日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「管治守則」）的守則條文。

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

董事局

成員

董事局現有二十名董事，包括九名執行董事、四名非執行董事及七名獨立非執行董事。現時董事局成員的資料載於第2頁內。

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，董事局成員之變動如下：

- 董子豪先生及馮玉麟先生已獲委任為執行董事，自二〇一三年十二月一日起生效；及
- 郭炳湘先生已辭任為非執行董事，自二〇一四年一月二十七日起生效。

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

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

管治守則內有關董事局多元化政策之新守則條文於二〇一三年九月實施，本公司在條文實施前已經於二〇一三年六月採納了董事局成員多元化政策（「多元化政策」），列出達致董事局成員多元化之方針。本公司致力實行平等機會原則，並不會因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而作出歧視，亦了解和深信董事局成員多元化的好處。本公司認為多元化乃廣泛之概念，並相信董事局成員的多元化可以透過考慮多項因素而達致，考慮因素包括但不限於背景、年齡、性別、文化、行業經驗、技能及知識、教育背景及其他條件。本公司根據本身的業務模式、不時的特定需要，以及市場上合適人選的可供選擇性，從而考慮這些因素。提名委員會監察多元化政策之執行，並會在適當時候檢討該政策。

董事局成員來自不同的背景，並在商業、金融服務和專業方面，擁有多元化的專長。本公司要求董事每年向公司披露其於公眾公司或組織，以及出任其他承擔重大責任的職位的數目及性質，並提供其擔任有關職務所涉及的時間。董事之個人資料載於第134至145頁內。

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

本公司現有七名獨立非執行董事，佔董事局成員人數的三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引(「獨立性指引」)作出之獨立性確認書，並認為他們均屬獨立人士。

獨立非執行董事馮國綸博士退任為香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)非執行副主席，於二〇一三年五月二十日舉行之滙豐股東週年大會結束後生效。滙豐乃HSBC Trustee (C.I.) Limited(「HSBC Trustee」)之緊密聯繫人，而HSBC Trustee則為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)並以若干酌情信託(「信託」)之受託人身份持有本公司若干股份。本公司認為馮國綸博士屬獨立人士，因為：(i) HSBC Trustee並無接受滙豐之指示行使由信託持有之本公司股份之投票權；及(ii)馮國綸博士以前及現在均不可控制HSBC Trustee行使有關上述本公司股份之投票權的決策過程。

獨立非執行董事葉迪奇先生及王于漸教授均已服務本公司超過九年，並將在即將舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上退任，並符合資格及已願意膺選連任。提名委員會認為長期服務不會影響彼等作出獨立判斷，並認為彼等均具備所需的誠信及經驗，可繼續履行獨立非執行董事之職務。經考慮上述因素以及葉迪奇先生及王于漸教授就獨立性指引所作出之確認，董事局認為葉迪奇先生及王于漸教授雖然在本公司服務多年，但仍然屬獨立人士，並應在股東週年大會上膺選連任。根據管治守則，葉迪奇先生及王于漸教授各自之連任將以獨立決議案形式於即將舉行之股東週年大會上審議通過。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

董事局會議

董事局每年至少召開四次常規會議，而本公司會於每年年初前向董事提供董事局常規會議之初擬時間表。此外，所有董事在召開董事局常規會議至少十四天前接獲會議通知及議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在舉行每次常規董事局或委員會會議前至少三天送交所有有關董事。於常規會議之間，董事可以書面決議形式批准各項事宜。若有需要，可召開額外董事局會議。

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

企業管治報告書

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，董事局討論集團的整體策略，監察財政及業務上表現，並批准集團之全年及中期業績。董事局亦批准兩名執行董事的委任、紅利認股權證的發行、購股權的授予，以及其他重要事宜，包括就須予披露交易及附屬公司發行債券刊發公告。

於回顧年度內，董事局召開四次常規會議及一次非常規會議，董事於董事局會議之出席紀錄如下：

董事	出席會議次數 / 全部會議次數
執行董事	
郭炳江	5/5
郭炳聯	*5/5
黃植榮	4/5
雷 霆	5/5
陳鉅源	5/5
鄺 準	5/5
陳國威	5/5
董子豪	2/2
(於二〇一三年十二月一日獲委任)	
馮玉麟	2/2
(於二〇一三年十二月一日獲委任)	
非執行董事	
李兆基	4/5
郭炳湘	0/3
(於二〇一四年一月二十七日辭任)	
胡寶星	#5/5
關卓然	5/5
黃奕鑑	4/5
獨立非執行董事	
葉迪奇	5/5
王子漸	5/5
李家祥	5/5
馮國綸	5/5
梁乃鵬	4/5
梁樺涇	5/5
梁高美懿	4/5

* 由其替代董事郭穎灃先生出席一次會議

由其替代董事胡家驪先生出席該等會議

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

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

本公司已就董事可能面對之法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

主席

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

儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一向並非集中於一人，因責任已經由兩位人士(即兩位聯席主席兼董事總經理)所分擔。再者，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。

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

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，聯席主席在執行董事避席的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次會議。

董事培訓及支援

董事均須瞭解其集體職責。每名新委任之董事或替代董事均獲得一套就任資料，內容包括介紹集團業務及上市公司董事在法則及監管規定上之責任的概要。於回顧年度內，新委任的兩名執行董事於其各自之委任生效前已收到就任資料。

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

本公司於二〇一四年六月為董事安排一場有關新公司條例的簡介會。此外，本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事職責及責任的簡報。

企業管治報告書

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，董事亦有參與以下培訓：

董事	培訓類型
執行董事	
郭炳江	A、B、C
郭炳聯	A、B、C
黃植榮	A、B、C
雷 霆	A、C
陳鉅源	A、B、C
鄺 準	A、C
陳國威	A、B、C
董子豪	A、C
(於二〇一三年十二月一日獲委任)	
馮玉麟	A、C
(於二〇一三年十二月一日獲委任)	
郭基輝	A、C
(郭炳江之替代董事)	
郭顯灃	A、C
(郭炳聯之替代董事)	
非執行董事	
李兆基	A、C
胡寶星	C
關卓然	A、C
黃奕鑑	A、B、C
胡家驃	A、C
(胡寶星之替代董事)	
獨立非執行董事	
葉迪奇	A、B、C
王于漸	A、C
李家祥	A、B、C
馮國綸	A、B、C
梁乃鵬	A、C
梁樺涇	A、C
梁高美懿	A、C

A：出席研討會及/或會議及/或論壇及/或簡報會

B：於研討會及/或會議及/或論壇致辭

C：閱讀多種類別議題的報章及刊物，議題則包括企業管治及董事職責

標準守則之遵守

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

在集團中期及年度業績公布前，本公司會向董事及指定僱員發出通知，提醒他們於禁售期內不得買賣本公司之證券。所有董事在回應本公司的特定查詢時均確認彼等於截至二〇一四年六月三十日止年度內已遵守標準守則。

此外，為遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則之規定，本公司設有一套內幕消息政策，說明處理及披露集團內幕消息之原則及程序。本公司亦已經就該政策的實施向本集團有關的高級行政人員發出通知。

董事局權力的授權

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

董事局授權特定角色和責任予執行委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會。此外，特別委員會於二〇一二年三月成立，並主要獲授權代表本公司聯絡及處理有關對若干董事作出調查的事宜。

所有上述委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任，及須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、發現或建議，並且在若干特定的情況下，委員會須在採取任何行動前尋求董事局之批准。委員會會議於需要時召開，而若干委員會之決定乃以通過書面決議方式作出。

執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，成員包括所有九名執行董事及三名集團全職高級行政人員。於回顧年度內，一名新成員於其獲委任為執行董事後加入執行委員會，而一名成員則獲委任為執行董事及一名成員從本集團榮休。執行委員會現時之成員名單及成員個人資料分別載於第2頁及第134至146頁內。

執行委員會定時召開會議，一般為每週一次，其主要負責制訂業務政策及就重要業務及政策作出決定，促使批准若干企業活動，並行使董事局所授予委員會之權力及職權以處理在董事局常規會議之間所發生的事宜。

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

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，執行委員會監察本集團的日常業務運作及對主要業務作出決定。此外，委員會已經檢討本公司就管治守則以及監管和法則規定方面的遵守概況，以及本企業管治報告書內披露的資料。執行委員會成員於年度內舉行的委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
郭炳江	37/42
郭炳聯	39/42
黃植榮	40/42
雷 霆	39/42
陳鉅源	38/42
鄭 準	38/42
陳國威	33/42
董子豪	40/42
馮玉麟	22/25
(於二〇一三年十二月一日獲委任)	
蘇仲強	23/27
(於二〇一四年三月一日從本集團榮休)	
周國賢	33/42
黃振華	33/42
容上達	36/42

企業管治報告書

薪酬委員會

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

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

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，薪酬委員會已檢討董事袍金及執行董事酬金、兩名新委任之執行董事及一名副董事總經理之薪酬待遇、以及向一名新執行董事授予購股權。委員會於年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

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

提名委員會及董事之委任

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

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

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，提名委員會檢討董事局之組合及董事之退任和重選(包括兩名已服務本公司超過九年的獨立非執行董事)，以及向董事局提出建議通過董事之委任。委員會於年內舉行兩次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王子漸	2/2
關卓然	2/2
葉迪奇	1/2
梁乃鵬	2/2

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

審核委員會及問責

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

審核委員會於一九九九年成立，並由獨立非執行董事李家祥博士出任委員會主席，其他成員為葉迪奇先生、黃奕鑑先生及梁樺涇先生。所有成員皆為非執行董事，而大多數成員為獨立非執行董事。

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

審核委員會之職權範圍包括：

- 審閱向董事局提交之本集團財務報表以及年度報告和賬目、及中期報告；
- 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 確保管理層已履行職責以建立及維持有效的內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；
- 對內部監控事宜的重要調查結果進行研究；

企業管治報告書

- 檢討內部審核計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作；
- 檢討集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的聲明書及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；
- 就管治守則內有關審核委員會的事宜向董事局匯報；
- 至少每年在管理層避席的情況下，與外聘核數師就核數的相關事宜進行一次會議討論；及
- 檢討本公司設定有關僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

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

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，審核委員會召開四次會議，審閱集團之中期及全年業績，並討論及審批相關財務報告。委員會亦檢討集團的內部監控系統、風險評估結果及內部審核工作，以及討論截至二〇一三年六月三十日及二〇一四年六月三十日止年度之審核計劃。於上述委員會會議，委員會成員與外聘核數師在管理層避席的情況下兩度會面。成員於委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
李家祥	4/4
葉迪奇	4/4
黃奕鑑	4/4
梁樺涇	4/4

董事局與審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

審核委員會就外聘核數師對集團提供的核數及非核數服務作出監察，及確保外聘核數師不會因提供非核數服務而削弱其核數工作的獨立性或客觀性。本集團已接獲德勤·關黃陳方會計師行按香港會計師公會之獨立性要求，確認其於審核本公司截至二〇一四年六月三十日止年度之財務報表及隨後直至本年報之日止的期間內之獨立性。

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，德勤·關黃陳方會計師行對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣一千五百萬元及港幣五百萬元。非核數服務主要包括顧問服務、稅務諮詢、檢討服務及其他報告服務。

內部監控

董事局有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障集團財產及利益相關者之權益，及檢討系統之效率。董事局透過審核委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之檢討，從而對內部監控之效益作出評估。集團之內部監控系統乃根據COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)以下之原則所訂立：

- (i) 監控環境 - 作為其他內部監控元素的基礎，提供紀律及結構。涵蓋員工的個人操守、道德價值和勝任能力、權限和責任範圍分配、董事局之指引及管理層之效率。
- (ii) 風險評估 - 識別及分析影響到目標的潛在風險，包括有關法規及營運環境不斷改變之風險，以作為釐定如何降低及管理該等風險的基礎。
- (iii) 監控活動 - 制訂政策及程序，以協助確保管理層之指引得以執行，以及處理影響公司達到目標的風險之措施。此等措施包括批核、授權、核實、效績檢討、資產保障及職責分工。
- (iv) 資訊及溝通 - 識別、取得及傳達相關資訊，並適時作出溝通之程序及系統。此等資訊可從內部或外界取得，與營運、財務或監察有關，而資訊可從上、橫向或下於組織內流通，讓所有員工可以有效地執行其職責。
- (v) 監察 - 持續評估內部監控系統效績是否足夠及其質量之程序。此等程序包括恆常監察措施及專案評估，內部監控之不足須向上級匯報。如有嚴重情況，則向高級管理層及董事局匯報。

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

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

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

董事局已檢討集團截至二〇一四年六月三十日止年度的內部監控系統，範圍包括財務、營運和合規監控，以及風險管理功能。董事局的檢討包括考慮由審核委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師進行的內部監控評估。年度之檢討亦考慮到集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

企業管治報告書

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

與股東之關係

董事局經已制訂股東通訊政策，列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保與本公司股東的溝通適時、具透明度、準確及坦誠。本公司向股東傳達資訊的主要渠道包括本公司之公司通訊(例如中期及年度報告、公告及通函)和股東週年大會，以及於本公司網站內披露的資料。

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

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

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

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

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

二〇一三年股東週年大會於二〇一三年十一月十四日於本公司總部舉行，以通過包括接納經審核財務報表及批准末期股息、重選董事、續聘核數師及更新有關購回股份及發行證券之一般授權之事項。

董事出席二〇一三年股東週年大會之紀錄如下：

董事	出席大會
執行董事	
郭炳江	✓
郭炳聯	✓
黃植榮	✓
雷 靈	✓
陳鉅源	✓
鄺 準	✓
陳國威	✓
非執行董事	
李兆基	x
郭炳湘 (於二〇一四年一月二十七日辭任)	x
胡寶星	x
關卓然	✓
黃奕鑑	✓
獨立非執行董事	
葉迪奇	✓
王于漸	✓
李家祥	✓
馮國綸	x
梁乃鵬	✓
梁樺涇	✓
梁高美懿	✓

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

根據香港新公司條例第566條，持有佔本公司全體有權於股東大會上表決之股東之總表決權最少5%的股東，可提出請求召開股東大會。該請求必須列明在會議上將處理事務的一般性質及可包括在會議上可恰當地動議及擬動議的決議案文本。該請求必須由有關股東認證，並以印本形式或以電子形式發送至本公司。

此外，根據新公司條例第615條，(i)佔本公司全體有權於股東大會上就決議案表決之股東之總表決權最少2.5%的股東，或(ii)最少五十名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東，可要求本公司發送決議案的通知，以供在股東週年大會上考慮。該請求必須指出將在股東週年大會上動議的決議案及必須由有關股東認證，並在不遲於有關股東週年大會舉行前六星期或(若較遲者)當寄發股東週年大會通告時，以印本形式或以電子形式發送至本公司。

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，本公司的組織章程細則並無作出修訂，其最新版本登載於本公司及港交所的網站。

鑑於新公司條例由二〇一四年三月三日起生效，董事局建議為本公司採納一套新組織章程細則，以納入根據新公司條例作出的若干主要變動，以及本公司根據上市規則之有關規定採納之若干常規及程序。因此，於即將舉行的股東週年大會上，將提呈一項特別決議案，以供股東考慮並酌情批准採納新組織章程細則。一份標示修訂的建議新組織章程細則已登載於本公司網站，而其副本亦於直至即將舉行之股東週年大會日期為止任何營業日(不包括星期六)的一般辦公時間內，在本公司註冊辦事處可供查閱。

董事局報告書

本董事局謹將截至二〇一四年六月三十日止年度之報告書呈覽：

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

本集團之主要業務為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店、電訊、運輸、基建及物流。列於第205至212頁之主要附屬公司、合營企業及聯營公司所從事之其他輔助性業務已歸入本集團主要業務內。根據可報告及經營分部界定之業務及地區劃分的集團本年度的業績表現分析，詳列於財務報表賬項說明第2項內。

集團溢利

截至二〇一四年六月三十日止年度，除稅項後並包括所佔合營企業及聯營公司之溢利總額為港幣三百四十三億三千五百萬元（二〇一三年：港幣四百零九億四千七百萬元）。計入非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣三百三十五億二千萬元（二〇一三年：港幣四百零三億二千九百萬元）。

股息

中期股息每股港幣九角五仙（二〇一三年：每股港幣九角五仙）已於二〇一四年四月十六日派發。本公司之董事局（「董事局」）建議派發末期股息每股港幣二元四角（二〇一三年：每股港幣二元四角），截至二〇一四年六月三十日止全年共派發股息每股港幣三元三角五仙（二〇一三年：每股港幣三元三角五仙）。

若建議的末期股息在即將舉行的本公司股東週年大會（「二〇一四年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將於二〇一四年十一月二十八日（星期五）派發予於二〇一四年十一月二十四日（星期一）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

股本

本公司於年度內股本變動之詳情載於財務報表賬項說明第28項內。

資本溢價及儲備金

本公司與本集團於年度內資本溢價及儲備金之變動情況分別載於財務報表賬項說明第30和31項及第154頁內。

固定資產

年度內固定資產之變動情況載於財務報表賬項說明第10及11項內。

集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要載於第6頁內。

地產發展及投資物業

本集團於香港所擁有主要地產發展及投資物業之資料分別載於第36和37頁及第48和49頁內，而集團於內地所擁有主要地產發展及投資物業之資料則分別載於第66和67頁及第74頁內。

董事

本公司董事名單及董事之個人資料分別載於第2頁及第134至145頁內。

於年度內，董子豪先生及馮玉麟先生獲委任為本公司執行董事，自二〇一三年十二月一日起生效。此外，郭炳湘先生於二〇一四年一月二十七日辭任為本公司非執行董事。其他所有董事均全年出任其職務。

根據本公司組織章程細則(「章程細則」)第95條之規定，董子豪先生及馮玉麟先生作為本公司於二〇一三年股東週年大會後獲董事局委任之新增董事，他們的任期將直至二〇一四年股東週年大會，並符合資格及已願意膺選連任。

此外，根據章程細則第104(A)條之規定，李兆基博士、葉迪奇先生、王于漸教授、馮國綸博士、梁乃鵬博士、梁樺涇先生、關卓然先生及黃奕鑑先生將於二〇一四年股東週年大會上告退，並符合資格及已願意膺選連任。葉迪奇先生及王于漸教授均已出任本公司獨立非執行董事超過九年。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之企業管治守則，他們之連任將以獨立決議案形式於二〇一四年股東週年大會上審議通過。

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

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則的獨立性指引提交之獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事及最高行政人員之權益

於二〇一四年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目					於2014年 6月30日佔 已發行股份 百分比	
		個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 之子女)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益	小計		總數
郭炳江	股份	2,160,308	317,391	-	455,244,826 ³⁸⁵	457,722,525	457,722,525	16.80
	股本衍生工具							
	認股權證	178,179	26,178	-	37,549,506 ³⁸⁶	37,753,863		
	購股權	100,000	48,000	-	-	148,000	37,901,863	1.39
						495,624,388	18.19	

董事局報告書

董事姓名		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目					小計	總數	於2014年 6月30日佔 已發行股份 百分比
		個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 之子女)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益				
郭炳聯	股份	81,982	-	-	458,681,248 ⁴⁶⁵	458,763,230	458,763,230	16.84	
	股本衍生工具 認股權證	6,761	-	-	37,832,938 ⁴⁶⁶	37,839,699			
	購股權	100,000	-	-	-	100,000	37,939,699	1.39	
							496,702,929	18.23	
李兆基	股份	486,340	-	2,947,000 ⁷	-	3,433,340	3,433,340	0.13	
	股本衍生工具 認股權證	40,528	-	120,584 ⁷	-	161,112	161,112	0.00	
							3,594,452	0.13	
黃植榮	股份	200,950	-	-	-	200,950	200,950	0.01	
	股本衍生工具 認股權證	16,745	-	-	-	16,745			
	購股權	100,000	-	-	-	100,000	116,745	0.00	
							317,695	0.01	
雷 霆	股份	60,000	-	-	-	60,000	60,000	0.00	
	股本衍生工具 認股權證	5,000	-	-	-	5,000			
	購股權	100,000	-	-	-	100,000	105,000	0.01	
							165,000	0.01	
王于漸	股份	-	1,000	-	-	1,000	1,000	0.00	
	股本衍生工具 認股權證	-	83	-	-	83	83	0.00	
							1,083	0.00	
李家祥	股份	-	4,028	-	-	4,028	4,028	0.00	
	股本衍生工具 認股權證	-	335	-	-	335	335	0.00	
							4,363	0.00	
馮國綸	股份	220,000	9,739	-	-	229,739	229,739	0.01	
	股本衍生工具 認股權證	18,333	811	-	-	19,144	19,144	0.00	
							248,883	0.01	
梁乃鵬	股份	-	10,000	-	-	10,000	10,000	0.00	
	股本衍生工具 認股權證	-	833	-	-	833	833	0.00	
							10,833	0.00	
梁樺涇	股份	-	2,000	-	-	2,000	2,000	0.00	
	股本衍生工具 認股權證	-	166	-	-	166	166	0.00	
							2,166	0.00	
梁高美懿	股份	15,372	3,000	-	-	18,372	18,372	0.00	
	股本衍生工具 認股權證	1,268	250	-	-	1,518	1,518	0.00	
							19,890	0.00	
胡寶星	股份	1,423,504	-	-	-	1,423,504	1,423,504	0.05	
	股本衍生工具 認股權證	117,409	-	-	-	117,409	117,409	0.01	
							1,540,913	0.06	

持有股份及
股本衍生工具內相關股份的數目

董事姓名		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	小計	總數	於2014年
								6月30日佔 已發行股份 百分比
黃奕鑑	股份	182,651	-	-	-	182,651	182,651	0.01
	股本衍生工具 認股權證	15,063	-	-	-	15,063	15,063	0.00
							197,714	0.01
陳鉅源	股份	-	66,000	126,500 ⁸	-	192,500	192,500	0.01
	股本衍生工具 認股權證	-	5,500	10,541 ⁸	-	16,041	16,041	0.00
	購股權	100,000	-	-	-	100,000	116,041	0.00
						308,541	0.01	
鄺 準	股份	762,722	339,358	-	-	1,102,080	1,102,080	0.04
	股本衍生工具 認股權證	63,560	28,279	-	-	91,839	91,839	0.00
	購股權	40,000	-	-	-	40,000	131,839	0.01
						1,233,919	0.05	
陳國威	股份	-	-	-	-	-	-	-
	股本衍生工具 購股權	100,000	-	-	-	100,000	100,000	0.00
						100,000	0.00	
董子豪	股份	-	-	-	-	-	-	-
	股本衍生工具 購股權	80,000	-	-	-	80,000	80,000	0.00
						80,000	0.00	
郭基輝 (郭炳江之 替代董事)	股份	-	-	-	572,525,108 ^{3,589}	572,525,108	572,525,108	21.01
	股本衍生工具 認股權證	-	-	-	47,222,639 ^{3,689}	47,222,639	47,222,639	1.73
	購股權	32,000	-	-	-	32,000	47,254,639	1.73
						619,779,747	22.74	
郭顯禮 (郭炳聯之 替代董事)	股份	-	-	-	575,961,530 ^{4,589}	575,961,530	575,961,530	21.14
	股本衍生工具 認股權證	-	-	-	47,506,071 ^{4,689}	47,506,071	47,506,071	1.74
	購股權	32,000	-	-	-	32,000	47,538,071	1.74
						623,499,601	22.88	
胡家驊 (胡寶星之 替代董事)	股份	-	1,000	-	-	1,000	1,000	0.00
	股本衍生工具 認股權證	-	83	-	-	83	83	0.00
						1,083	0.00	

附註：

1. 本公司發行之認股權證現被視為以實物交收之上市股本衍生工具。每份認股權證賦予其持有人權利於二〇一四年四月二十三日至二〇一六年四月二十二日(首尾兩天包括在內)之期間內，按初步認購價每股新股份港幣九十八元六角(可予調整)認購一股本公司繳足股款之新股份。
2. 本公司授出之購股權現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具，其詳情載於下列「購股權計劃」之段落內。
3. 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，彼等被視為在本公司擁有455,244,826股股份及37,549,506份認股權證之權益，該等股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

董事局報告書

4. 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，彼等被視為在本公司擁有458,681,248股股份及37,832,938份認股權證之權益，該等股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
5. 於上述附註3及4分別所提述之455,244,826股及458,681,248股本公司股份中，有45,039,913股股份屬相同權益，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。
6. 於上述附註3及4分別所提述之37,549,506份及37,832,938份本公司認股權證中，有3,716,310份認股權證屬相同權益，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。
7. 李兆基博士被視為擁有透過Superfun Enterprises Limited(「Superfun」)及Kinnox Investment Limited(「Kinnox」)在本公司持有2,947,000股股份及120,584份認股權證之權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)全資所擁有，而恒基兆業地產有限公司(「恒地」)則在中華煤氣擁有41.50%權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)則被視為在恒地持有66.20%權益。Hopkins(Cayman) Limited(「Hopkins」)作為一項單位信託之受託人擁有恒兆所有已發行之普通股股份。Rimmer(Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick(Cayman) Limited(「Riddick」)分別作為兩項酌情信託之受託人則持有該單位信託內之信託單位。Kinnox乃Financial Enterprise Investments Limited全資所擁有，而Financial Enterprise Investments Limited則為Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)全資所擁有。Lee Financial(Cayman) Limited(「Lee Financial」)作為另外一項酌情信託之受託人則擁有SKFE所有已發行股份。Leeworld(Cayman) Limited(「Leeworld」)and Leasons(Cayman) Limited(「Leasons」)分別作為另外兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer、Riddick、Lee Financial、Leeworld及Leasons之全部已發行股本，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及Kinnox所持有之本公司2,947,000股股份及120,584份認股權證之權益。
8. 此等股份及認股權證乃由一間受控於陳鉅源先生之公司持有。
9. 除上述附註3至6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，郭基輝先生及郭顯灃先生被視為在本公司擁有117,280,282股股份及9,673,133份認股權之權益，該等股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

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		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目			總數	於2014年 6月30日佔 已發行股份 百分比
		個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 之子女)	其他權益		
郭炳江	股份	-	-	2,140,000 ¹	2,140,000	0.09
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					2,140,000	0.09
郭炳聯	股份	-	-	3,485,000 ^{1&2}	3,485,000	0.15
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					3,485,000	0.15
黃植榮	股份	218,000	-	-	218,000	0.01
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					218,000	0.01

持有股份及
股本衍生工具內相關股份的數目

董事姓名		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	於2014年 6月30日佔 已發行股份 百分比
雷 霆	股份	356	-	-	-	356	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-
						356	0.00
梁乃鵬	股份	41,000	142	-	-	41,142	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-
						41,142	0.00
梁高美懿	股份	1,000	2,000	-	-	3,000	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-
						3,000	0.00
黃奕鑑	股份	200,000	-	-	-	200,000	0.01
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-
						200,000	0.01
鄺 準	股份	600,000	-	-	-	600,000	0.03
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-
						600,000	0.03
郭基輝 (郭炳江之替代董事)	股份	-	-	11,927,658 ^{1&3}	-	11,927,658	0.51
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-
						11,927,658	0.51
郭顯灃 (郭炳聯之替代董事)	股份	-	-	13,272,658 ^{1&2&3}	-	13,272,658	0.57
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-
						13,272,658	0.57

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灃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灃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，郭基輝先生及郭顯灃先生被視為擁有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。

董事局報告書

(b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

董事姓名		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目		於2014年 6月30日佔 已發行股份 百分比
		其他權益	總數	
郭炳聯	股份	4,565,544 ¹	4,565,544	0.44
	股本衍生工具	-	-	-
			4,565,544	0.44
郭基輝 (郭炳江之替代董事)	股份	6,057,364 ²	6,057,364	0.58
	股本衍生工具	-	-	-
			6,057,364	0.58
郭穎澧 (郭炳聯之替代董事)	股份	10,622,908 ^{1&2}	10,622,908	1.02
	股本衍生工具	-	-	-
			10,622,908	1.02

附註：

- 由於郭炳聯先生及郭穎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4,565,544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穎澧先生為一項以郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自之兒子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，郭基輝先生及郭穎澧先生被視為擁有6,057,364股數碼通股份之權益，該等股份屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

(c) 載通國際控股有限公司(「載通國際」)

董事姓名		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目		於2014年 6月30日佔 已發行股份 百分比
		個人權益 (實益擁有人)	總數	
郭炳聯	股份	393,350	393,350	0.10
	股本衍生工具	-	-	-
			393,350	0.10

(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2014年 6月30日		於2014年 6月30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	法團持有 之實質 股份數目	持有佔已 發行股份 實質百分比
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2014年 6月30日佔	
	持有之股份 數目總數	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
新輝一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

附註：

- 李兆基博士被視為擁有透過Superfun及Kinnox在本公司持有2,947,000股股份及120,584份認股權證之權益。Superfun乃中華煤氣全資所擁有，而恒地則在中華煤氣擁有41.50%權益。恒兆則被視為在恒地持有66.20%權益。Hopkins作為一項單位信託之受託人擁有恒兆所有已發行之普通股股份。Rimmer及Riddick分別作為兩項酌情信託之受託人則持有該單位信託內之信託單位。Kinnox乃Financial Enterprise Investments Limited全資所擁有，而Financial Enterprise Investments Limited則為SKFE全資所擁有。Lee Financial作為另外一項酌情信託之受託人則擁有SKFE所有已發行股份。Leeworld and Leasons分別作為另外兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer、Riddick、Lee Financial、Leeworld及Leasons之全部已發行股本，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及Kinnox所持有之本公司2,947,000股股份及120,584份認股權證之權益。

董事局報告書

2. 李兆基博士被視為擁有透過裕運(香港)有限公司所持有兩股股份權益。該公司的50%權益為恒地之全資附屬公司Masterland Limited所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
3. 李兆基博士被視為擁有透過Chico Investment Limited(「Chico」)所持有的一股股份權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
4. 李兆基博士被視為擁有透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited所持有100股股份之權益。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所持有，而15.79股股份權益則由Prominence Properties Limited(「Prominence」)所持有。Starland為恒地全資所擁有，而Prominence則由中華煤氣全資所擁有，中華煤氣的41.50%權益為恒地所持有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
6. 李兆基博士被視為擁有透過Starland所持有的一股股份之權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
7. 李兆基博士被視為擁有透過兆權發展有限公司所持有100股股份之權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
8. 李兆基博士被視為擁有透過裕民建築有限公司所持有的一股股份之權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
9. 李兆基博士被視為擁有透過Masterland Limited所持有的一股股份之權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
10. 李兆基博士被視為擁有透過Atex Resources Limited所持有的一股股份之權益。該公司為恒地全資附屬公司Mightymark Investment Limited全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
11. 李兆基博士被視為擁有透過Citiplus Limited所持有的一股股份之權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
12. 李兆基博士被視為擁有透過Chico所持有2,459股股份之權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
13. 李兆基博士被視為擁有透過Quickcentre Properties Limited所持有3,050股股份之權益。該公司由Andcoe Limited持有100%權益的恒基(中國)投資有限公司持有其100%權益，Andcoe Limited則為恒基中國集團有限公司之全資附屬公司。該公司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. 李兆基博士被視為擁有透過偉邦物業管理有限公司所持有的一股股份之權益。該公司為恒地全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
15. 李兆基博士被視為擁有透過Benewick Limited所持有的一股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過Kenforce Investment Limited所持有300股股份之權益。該公司由恒地之全資附屬公司恒基中國地產有限公司全資所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
17. 李兆基博士被視為擁有透過Billion Ventures Limited所持有4,918股股份之權益。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. 李兆基博士被視為擁有透過Dandy Investments Limited所持有1股股份之權益。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，於二〇一四年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中持有或被視為持有任何其他權益或淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

於二〇〇二年十二月五日，本公司採納一項購股權計劃（「前計劃」）。根據前計劃，董事局有權於二〇〇二年十二月五日起計十年內，隨時向其全權酌情揀選之任何僱員提呈授出本公司購股權。由於前計劃於二〇一二年十二月五日屆滿，及為確保本公司繼續設有購股權計劃激勵其僱員，股東於二〇一二年十一月十五日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案，批准採納新購股權計劃（「新計劃」）及終止前計劃。

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

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，本公司於二〇一三年七月十二日根據新計劃授出1,272,000份購股權。根據前計劃及新計劃授出而尚未行使之購股權，於截至二〇一四年六月三十日止年度內的詳情及變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目				每股 收市價 (港幣)	
				於2013年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效		於2014年 6月30日 之結餘
(i) 董事									
郭炳江	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	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
鄭 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
郭穎灃 (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

董事局報告書

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	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2014年 6月30日 之結餘	
(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	-	-	(426,000)	1,830,000	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	-	(17,000)	(115,000)	1,144,000	104.36 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	(17,000)	(661,000)	8,198,000	

附註：

- 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。
- 於截至二〇一四年六月三十日止年度內，董子豪先生獲委任為本公司董事。他於二〇一〇年獲授予80,000份購股權。
- 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。
- 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。
- 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。
- 就購股權所採用的會計政策詳列於財務報表賬項說明之第1t項內。

除上述所披露外，於截至二〇一四年六月三十日止年度內，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：

- 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。
- 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。

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

1. 該等計劃之目的就是要吸納及挽留最優秀之員工協助本公司發展業務、提供額外獎勵予本公司及其任何附屬公司之僱員，以及使承授人及股東共享權益，促使本公司長遠實現財務佳績。
2. 該等計劃之參與者為董事局可全權酌情揀選的本公司或其任何附屬公司之僱員，包括本公司或其任何附屬公司之執行董事。
3. 根據該等計劃及本公司其他計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司採納各計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。隨著前計劃終止後，本公司不可再根據前計劃授出購股權。

所有按新計劃及本公司其他計劃授出而尚未行使之購股權，於全數行使時所發行的本公司股份，最多不得超過本公司不時之已發行股份的30%。於二〇一四年九月十二日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為259,641,604股，佔本公司已發行股份約9.52%。

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

董事局報告書

2. 附屬公司之購股權計劃

(i) 新意網

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

新意網之股東(「新意網股東」)於二〇一一年十一月一日舉行之新意網股東特別大會上通過普通決議案，批准一項因當時新意網擬將其股份轉板至聯交所主板而採納的新購股權計劃(「新意網建議計劃」)，與及當新意網建議計劃生效後終止新意網前計劃。新意網於二〇一二年六月十日宣佈，由於新意網並無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。

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，新意網(i)概無根據新意網前計劃授出而尚未行使之購股權；及(ii)概無根據新意網新計劃授出購股權。

新意網新計劃之主要條款如下：

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

3. 根據新意網新計劃及任何其他新意網購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之新意網股份總數，最多不得超過批准新意網新計劃當日新意網已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東在股東大會通過決議案後批准更新。新意網新計劃及其他新意網之購股權計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過新意網不時已發行股份總數之30%（或根據聯交所創業板證券上市規則批准之較高百分率）。於二〇一四年九月十二日，按新意網新計劃下可予發行之新意網股份數目最多為232,222,953股，佔新意網已發行股份約10%。
4. 按新意網新計劃及任何其他新意網之購股權計劃，每名參與者在任何十二個月內行使獲授予之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而獲發予及將獲發予之新意網股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。
5. 根據新意網新計劃授出的購股權可於新意網董事局授出購股權後之購股權行使期內隨時行使，購股權行使期由新意網董事局全權酌情決定，並由新意網董事局通知各承授人可行使購股權之行使期，而在任何情況下，該行使期不得超過授出購股權當日起計十年。
6. 除非新意網董事局另有決定，並在授出購股權時於授出函件中特別列明，否則購股權可予行使前，承授人毋須達到任何表現目標，亦無購股權可予行使前有任何最低持有期限之規定。
7. 當承授人接納新意網新計劃之購股權，必須於授出之日起計二十八天內支付港幣一元，此款項將不獲退還。
8. 認購新意網股份之購股權之行使價至少為下列之最高者為準：
 - 新意網股份向參與者作出要約當日（須為營業日）在聯交所每日報價表上所列之收市價；
 - 新意網股份於緊接向參與者作出要約日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準）；及
 - 新意網股份之面值。
9. 新意網新計劃將自新意網新計劃生效當日起計十年期間內有效及生效。

(II) 數碼通

數碼通現運作以下兩項購股權計劃：

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

董事局報告書

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

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，並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				每股 收市價 (港幣)	
				於2013年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效		於2014年 6月30日 之結餘
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	-	(398,000)	-	-	8.60 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	-	-	(500,000)	18,925,000	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									
(III) 數碼通之其他僱員	2011年12月30日	13.52	2012年12月30日至 2016年12月29日	375,000	-	-	-	375,000	不適用
	2012年2月29日	16.56	2013年3月1日至 2017年2月28日	300,000	-	-	-	300,000	不適用
總數				33,240,500	-	(398,000)	(500,000)	32,342,500	

附註：

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

除上述所披露外，於截至二〇一四年六月三十日止年度內，數碼通並無根據數碼通計劃授出購股權。

數碼通計劃的主要條款連同上市規則第十七章之規定概述如下：

1. 數碼通計劃旨在獎勵對數碼通集團業務增長作出寶貴貢獻的參與者，並使數碼通集團可聘請及/或挽留該等被視為對數碼通集團有建樹，或預期可為該集團之業務發展作出貢獻的僱員。

2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格在數碼通董事邀請下參與數碼通計劃。
3. 數碼通可發行的購股權，在根據數碼通所有購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予以發行的數碼通股份總數不可超逾於數碼通股東大會上採納各數碼通計劃當日的已發行股份的10%。就數碼通新計劃而言，數碼通可經股東批准、刊發通函以及根據上市規則而隨時更新此限額，惟在所有尚未行使的數碼通購股權獲行使時(包括根據所有其他購股權計劃所授出而尚未行使之購股權)，將予以發行的股份不可超逾數碼通不時的已發行股份的30%。於二〇一四年九月十二日，根據該計劃授出的購股權可予以發行的股份數目為102,948,685股，佔數碼通已發行股份約9.84%。
4. 任何參與者的配額，最多為因行使於直至最近一次授出購股權當日止任何十二個月期間已授出及將授出的購股權而已獲發行及將予以發行數碼通股份的總數，不可超逾數碼通已發行的相關類別股份的1%。
5. 根據數碼通計劃，授出的購股權的行使時限由數碼通董事局決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。
6. 數碼通計劃並無訂明購股權可行使前的最短持有期限，惟數碼通董事局可於授出購股權時訂下最短持有期限。
7. 當承授人於接納購股權時，應向數碼通發出書面接納書，連同支付予數碼通港幣一元的匯款，作為獲授購股權的代價，並必須於數碼通提出授予購股權當日起二十八日內寄送予數碼通公司秘書。
8. 數碼通董事於授出購股權時釐定因行使任何購股權而應繳付的每股股份價格。該價格至少為下列之最高者為準：
 - 數碼通股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價(收市價以聯交所每日報價表所示的平均收市價為準)；
 - 數碼通股份授出購股權當日(必須為營業日)在聯交所每日報價表所示的收市價；及
 - 數碼通股份的面值。
9. 數碼通前計劃於二〇一一年十二月八日終止，擁有根據數碼通前計劃已授出而未行使的購股權之承授人之現有權利不受影響。數碼通新計劃自二〇一一年十一月二日(即數碼通新計劃獲採納當日)起計十年內有效。

認購股份或債券之安排

除上述所披露之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於年度內概無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或任何其他機構之股份或債券獲取利益。

董事局報告書

主要股東及其他人士之權益

於二〇一四年六月三十日，除本公司董事及最高行政人員外，以下本公司主要股東及其他人士於本公司股份或相關股份持有權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內，或知會本公司：

		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目			總數	於2014年 6月30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	HSBC Trustee (C.I.) Limited	股份	-	-	858,689,522 ^{2,3&4}	858,689,522	31.51
		股本衍生工具 認股權證	-	-	70,972,922 ^{2,3&4}	70,972,922	2.60
					929,662,444	34.11	
鄭肖卿	股份	23,118	-	-	685,743,946 ^{2&4}	685,743,946	25.16
		股本衍生工具 認股權證	1,906	-	-	56,560,791 ^{2&4}	56,560,791
					742,329,761	27.24	
(II) 其他人士	Adolfa Limited (「Adolfa」)	股份	213,568,011	45,039,913	-	258,607,924 ⁴	9.49
		股本衍生工具 認股權證	17,614,827	3,716,310	-	21,331,137 ⁴	0.78
					279,939,061	10.27	
Bertana Limited (「Bertana」)	股份	213,568,011	45,039,913	-	258,607,924 ^{4&5}	258,607,924	9.49
		股本衍生工具 認股權證	17,614,827	3,716,310	-	21,331,137 ^{4&5}	21,331,137
					279,939,061	10.27	
Cyric Limited (「Cyric」)	股份	213,568,011	45,039,913	-	258,607,924 ^{4&6}	258,607,924	9.49
		股本衍生工具 認股權證	17,614,827	3,716,310	-	21,331,137 ^{4&6}	21,331,137
					279,939,061	10.27	
Credit Suisse Trust Limited	股份	-	-	-	200,118,922 ^{7&8}	200,118,922	7.34
		股本衍生工具 認股權證	-	-	-	16,501,801 ⁷	16,501,801
					216,620,723	7.95	
HSBC Trustee (Guernsey) Limited	股份	-	-	-	196,636,902 ⁹	196,636,902	7.21
		股本衍生工具 認股權證	-	-	-	16,218,369 ⁹	16,218,369
					212,855,271	7.81	
郭炳湘	股份	75,000	-	-	194,929,751 ¹⁰	194,929,751	7.16
		股本衍生工具	-	-	-	-	-
					195,004,751	7.16	
Rosy Result Limited	股份	174,737,464 ⁷	-	-	174,737,464	174,737,464	6.41
		股本衍生工具 認股權證	14,412,131 ⁷	-	-	14,412,131	14,412,131
					189,149,595	6.94	
Thriving Talent Limited	股份	174,737,464 ⁹	-	-	174,737,464	174,737,464	6.41
		股本衍生工具 認股權證	14,412,131 ⁹	-	-	14,412,131	14,412,131
					189,149,595	6.94	
Asporto Limited	股份	-	-	-	172,945,576 ³	172,945,576	6.35
		股本衍生工具 認股權證	-	-	-	14,412,131 ³	14,412,131
					187,357,707	6.88	

附註：

1. 本公司發行之認股權證現被視為以實物交收之上市股本衍生工具。每份認股權證賦予其持有人權利於二〇一四年四月二十三日至二〇一六年四月二十二日(首尾兩天包括在內)之期間內，按初步認購價每股新股份港幣九十八元六角(可予調整)認購一股本公司繳足股款之新股份。
2. 由於鄭肖卿女士為若干酌情信託之成立人及受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士被視為在本公司擁有685,743,946股股份及56,560,791份認股權證之權益。該等股份及認股權證為HSBC Trustee (C.I.) Limited以若干酌情信託之受託人的身份而被視為在本公司擁有股份及認股權證權益的一部分，因此，該等股份及認股權證重複計算為該兩名主要股東之權益。
3. 除上述附註2所提述被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) 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 (C.I.) Limited被視為在本公司擁有172,945,576股股份及14,412,131份認股權證之權益。該等股份及認股權證與Asporto Limited所持有的股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
4. 由Adolfa、Bertana及Cyric分別在本公司持有之股份及認股權證中，有45,039,913股股份及3,716,310份認股權證是Adolfa、Bertana及Cyric透過多間由其各自擁有三分之一之已發行股份的公司所持有。此等45,039,913股股份及3,716,310份認股權證屬相同權益，因此重複計算為該等公司之權益。再者，此等分別由Adolfa、Bertana及Cyric持有之股份及認股權證為鄭肖卿女士及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為在本公司擁有股份及認股權證之權益的一部分。
5. 此等股份及認股權證與於上述「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」內之本公司股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
6. 此等股份及認股權證與於上述「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」內之本公司股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
7. 由於Credit Suisse Trust 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，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有200,073,324股股份及16,501,801份認股權證之權益。於此等股份及認股權證中，有174,737,464股股份及14,412,131份認股權證與Rosy Result Limited所持有的股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

上述段落所提述的本公司200,073,324股股份及16,501,801份認股權證與於上述「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」內之本公司股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
8. 除上述附註7所提述被視為擁有之權益外，由於Credit Suisse Trust Limited為若干酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有45,598股股份之權益。
9. 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被視為在本公司擁有196,636,902股股份及16,218,369份認股權證之權益。於此等股份及認股權證中，有174,737,464股股份及14,412,131份認股權證與Thriving Talent Limited所持有的股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。

上述段落所提述的本公司196,636,902股股份及16,218,369份認股權證與於上述「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」內之本公司股份及認股權證屬相同權益，並重複計算為彼等之權益。
10. 由於郭炳湘先生為一項酌情信託之成立人及/或受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳湘先生被視為在本公司擁有194,929,751股股份之權益。

除上述所披露外，於二〇一四年六月三十日，概無任何人士(除本公司董事及最高行政人員外)就其於本公司股份或相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司作出披露，或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內，或已知會本公司。

董事局報告書

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一四年六月三十日之僱員人數約三萬七千人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣八十七億四千二百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權計劃為本集團之主要員工提供長期獎勵。本公司之前購股權計劃及新購股權計劃之詳情已載於「購股權計劃」部分。

釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及公司的負擔能力。向執行董事提供適當之福利計劃，包括同樣提供予本集團其他員工之購股權計劃。

銀行借貸及其他借項

於二〇一四年六月三十日之銀行借貸及其他借項詳列於財務報表賬項說明第23及25項內。

撥作資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息總額為港幣二億九千萬元(二〇一三年：港幣四億一千六百萬元)。

慈善捐款

年度內所作之捐款為港幣一億二千五百萬元(二〇一三年：港幣六千六百萬元)。

董事在競爭業務之權益

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

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

郭炳聯先生為載通國際之非執行董事，馮玉麟先生於二〇一四年一月一日獲委任為載通國際之非執行董事。載通國際所經營之業務包括持有及發展物業。因此，郭炳聯先生及馮玉麟先生各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

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

李兆基博士為恒地及恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理，他亦是香港小輪(集團)有限公司之非執行董事。李博士於二〇一四年六月十二日辭任美麗華酒店企業有限公司主席，並調任為其非執行董事。除該等董事職務外，根據上市規則及證券及期貨條例，李兆基博士亦因被視為在此等公司擁有權益而被視為此等公司之主要股東。此等公司業務主要包括投資控股、於香港及國內發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、百貨業務、財務及基建項目，此等業務可被視為構成除外業務。因此，李兆基博士被視為於此等除外業務中擁有權益。李兆基博士為本公司之非執行董事，並無參與本集團之日常管理事務。

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

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

關連交易

於本公司二〇一二至一三年年報之日期起至本報告書日期止之期間內，本公司概無任何關連交易須根據上市規則第十四A章作出披露。

董事之合約權益

除財務報表賬項說明第34項內所披露外，於年度結束時或年內任何時間，本公司概無任何董事直接或間接在與本公司或其任何附屬公司之重要合約上擁有重大權益。

主要客戶與供應商

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

核數師

核數師德勤·關黃陳方會計師行任期屆滿並願意繼續連任。續聘該會計師行並授權董事釐定其酬金的議案將於二〇一四年股東週年大會上提呈。

審核委員會

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

企業管治

本公司採納主要企業管治守則之有關報告詳載於第102至113頁內。

公眾持股量

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

代表董事局簽署本報告書。

主席兼董事總經理
郭炳江

主席兼董事總經理
郭炳聯

香港，二〇一四年九月十二日

董事個人資料

董事

郭炳江

主席兼董事總經理(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。他在本集團已服務三十七年。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、可持續發展委員會委員和方便營商諮詢委員會委員，以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。他是鄭肖卿女士之兒子，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父親以及郭顯禮先生之伯父。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十二萬元作為出任本公司主席之董事袍金，以及其他酬金約港幣二百四十九萬元。

郭炳聯

主席兼董事總經理(61歲)

郭先生自二〇一一年十二月出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團已服務三十六年，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。郭先生是新意網集團有限公司主席及執行董事，他亦是數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，以及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。他是鄭肖卿女士之兒子，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。郭先生是郭顯灃先生之父親以及郭基輝先生之叔父。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十二萬元作為出任本公司主席之董事袍金。此外，他可獲其他酬金合共約港幣二百七十七萬元，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及香港小輪(集團)有限公司之非執行董事。李博士於二〇一四年六月十二日辭任美麗華酒店企業有限公司主席，並調任為其非執行董事。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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十一萬元作為出任本公司副主席之董事袍金。

董事個人資料

黃植榮

副董事總經理(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，並持有國際房地產理學碩士學位。他是香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，亦是香港大學房地產及建設系榮譽教授，以及香港理工大學建築及房地產學系客座教授。此外，他是香港房屋協會委員及建造業議會委員。他現時專責統籌集團工程策劃事務。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，黃先生可獲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一千八百三十二萬元。

雷霆

副董事總經理(60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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，雷先生可獲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一千八百三十三萬元。

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。

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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，葉先生可獲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(62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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，王教授可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及各港幣七萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。

董事個人資料

李家祥博士

獨立非執行董事(61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。他曾任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團召集人兼成員。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，李博士可獲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，他可獲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、香港上海大酒店有限公司及Singapore Airlines Limited之獨立非執行董事。他獲委任為利標品牌有限公司的主席及非執行董事，該公司在二〇一四年七月九日於香港聯合交易所有限公司上市。

馮博士曾擔任主要貿易協會的要職。他曾為香港總商會(一九九四年至一九九六年)、香港出口商會(一九八九年至一九九一年)及太平洋經濟合作香港委員會(一九九三年至二〇〇二年)之主席。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，馮博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

梁乃鵬博士

獨立非執行董事(74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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，梁博士可獲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。

梁樺涇

獨立非執行董事(58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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，梁先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及港幣二十四萬元作為出任本公司審核委員會成員之酬金。

梁高美懿

獨立非執行董事(62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。

梁女士現為創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼常務董事。她亦出任第一太平有限公司、利豐有限公司、香港交易及結算所有限公司、QBE Insurance Group Limited及中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事。她曾任太古股份有限公司及和記黃埔有限公司之獨立非執行董事。

董事個人資料

梁女士為醫院管理局大會成員及財務委員會成員，以及香港賽馬會董事。她亦為香港大學校務委員會成員、財務委員會主席及司庫和人力資源政策委員會成員，以及香港浸會大學諮議會成員。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、銀行業覆核審裁處成員、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會成員，以及香港公益金執行委員會主席。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，梁女士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

胡寶星爵士

非執行董事(85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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，胡爵士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

關卓然

非執行董事(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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，關先生可獲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(62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。他是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。他亦是香港中文大學新亞書院校董，以及香港公開大學校董會副主席。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，黃先生可獲分別港幣三十萬元及港幣二十四萬元作為出任本公司董事之董事袍金及審核委員會成員之酬金。

陳鉅源

執行董事(68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，以及土地及建設諮詢委員會和香港貿易發展局基建發展諮詢委員會之委員。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，陳先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之董事袍金，以及其他酬金約港幣一千二百一十三萬元。

董事個人資料

鄺準

執行董事(85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灃先生之祖母。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。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，鄺先生可獲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五百二十九萬元。

陳國威

執行董事兼首席財務總監(58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。此外，陳先生是清華大學高等研究中心基金會投資委員會委員。

截至二〇一四年六月三十日止之年度，陳先生可獲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一千七百八十五萬元。

董子豪

執行董事(55歲)

董先生自二〇一三年十二月起出任本公司之執行董事。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。

董先生可獲約港幣十七萬四千二百四十七元作為於二〇一三年十二月一日至二〇一四年六月三十日期間出任本公司董事之董事袍金。此外，他於截至二〇一四年六月三十日止之年度可獲其他酬金合共約港幣一千五百七十九萬元，包括港幣四萬二千元作為出任新意網集團有限公司之董事之董事酬金。

馮玉麟

執行董事(46歲)

馮先生自二〇一三年十二月起出任本公司之執行董事。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。馮先生是新意網集團有限公司、數碼通電訊集團有限公司及載通國際控股有限公司之非執行董事。他於二〇一四年七月八日獲委任為路訊通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。

馮先生可獲約港幣十七萬四千二百四十七元作為於二〇一三年十二月一日至二〇一四年六月三十日期間出任本公司董事之董事袍金。此外，他可獲其他酬金合共約港幣三百五十九萬元，包括分別港幣一萬四千九百元及港幣六萬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董事之董事袍金。

董事個人資料

郭基輝

郭炳江之替代董事(31歲)

郭先生自二〇一二年七月出任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。他也是鄺肖卿女士之孫兒，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。郭先生是郭穎灃先生之堂弟。

郭穎灃

郭炳聯之替代董事(33歲)

郭先生自二〇一二年七月出任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。他也是鄺肖卿女士之孫兒，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堂兄。

胡家驃

胡寶星爵士之替代董事(51歲)

胡先生自二〇〇二年十月出任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。

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。

執行委員會

執行委員會

本公司所有執行董事均為本公司執行委員會成員。其他成員及其資料如下：

周國賢

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

黃振華

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

容上達

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

財務報表

148	獨立核數師報告書
149	綜合收益表
150	綜合全面收益表
151	綜合財務狀況表
152	母公司財務狀況表
153	綜合現金流量表
154	綜合權益變動表
155	賬項說明
205	主要附屬公司
211	主要合營企業
212	主要聯營公司

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致新鴻基地產發展有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第149至212頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「公司」)及其附屬公司(以下合稱「集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一四年六月三十日的集團綜合及公司財務狀況表，與截至該日止年度的集團綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他賬項說明。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》(第622章)(以下稱「香港《公司條例》」)編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，及落實其認為編製該等綜合財務報表所必要的內部控制，以使該等綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港《公司條例》附表11第80節，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇一四年六月三十日的事務狀況及集團截至該日止年度的盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二〇一四年九月十二日

綜合收益表

截至二〇一四年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2014	2013
收入	2(a)	75,100	53,793
銷售成本		(44,989)	(29,907)
毛利		30,111	23,886
其他淨收益		1,009	985
銷售及推銷費用		(3,761)	(3,515)
行政費用		(2,377)	(2,056)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	24,982	19,300
投資物業之公平價值增加		12,131	19,187
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		37,113	38,487
財務支出		(2,308)	(2,021)
財務收入		258	134
淨財務支出	3	(2,050)	(1,887)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣二十四億八千八百萬元 (二〇一三年：港幣四十五億二千一百萬元))：			
聯營公司		426	460
合營企業		5,041	7,229
	2(a) & 9(b)	5,467	7,689
稅前溢利	4	40,530	44,289
稅項	7	(6,195)	(3,342)
本年度溢利	2(a)	34,335	40,947
應佔：			
公司股東		33,520	40,329
非控股權益		815	618
		34,335	40,947
(以港幣為單位)			
股息			
已派發每股中期股息		\$0.95	\$0.95
建議派發每股末期股息		\$2.40	\$2.40
全年每股股息		\$3.35	\$3.35
公司股東應佔每股溢利(賬目所示每股溢利)	9(a)		
基本		\$12.45	\$15.28
攤薄後		\$12.43	\$15.28
每股溢利(不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	9(b)		
基本		\$7.95	\$7.05
攤薄後		\$7.94	\$7.05

綜合全面收益表

截至二〇一四年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	2014	2013
本年度溢利	34,335	40,947
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	(755)	1,202
可供出售投資項目		
— 公平價值(虧損)/收益	(100)	266
— 售出項目後之公平價值(收益)/虧損撥入收益表	(233)	37
— 公平價值變動之遞延稅項	(1)	—
	(334)	303
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	29	295
其後不會重新歸入損益的項目：		
所佔聯營公司之其他全面收益	118	—
本年度其他全面(支出)/收益	(942)	1,800
本年度全面收益總額	33,393	42,747
應佔本年度全面收益總額：		
公司股東	32,640	41,995
非控股權益	753	752
	33,393	42,747

綜合財務狀況表

於二〇一四年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2014	2013
非流動資產			
投資物業	10	277,640	258,849
固定資產	11	25,376	22,788
聯營公司	13	4,044	3,891
合營企業	14	49,545	49,643
應收放款	15	628	801
其他金融資產	16	2,899	3,375
無形資產	17	4,539	4,937
		364,671	344,284
流動資產			
供出售物業	18	149,409	132,938
存貨		299	307
應收賬項、預付款項及其他	19	23,394	18,191
其他金融資產	21	747	705
銀行存款及現金	22	18,528	16,471
		192,377	168,612
流動負債			
銀行及其他借項	23	(9,241)	(8,060)
業務及其他應付賬項	24	(25,283)	(22,753)
已收取售樓訂金		(5,538)	(15,031)
稅項		(6,493)	(5,473)
		(46,555)	(51,317)
流動資產淨值		145,822	117,295
資產總額減流動負債		510,493	461,579
非流動負債			
銀行及其他借項	25	(74,490)	(56,570)
遞延稅項	26	(15,753)	(13,803)
其他長期負債	27	(561)	(677)
		(90,804)	(71,050)
資產淨值		419,689	390,529
資本及儲備			
股本	28	53,464	1,335
資本溢價		-	46,880
儲備金		361,319	337,697
股東權益		414,783	385,912
非控股權益		4,906	4,617
權益總額		419,689	390,529

董事：
郭炳江
郭炳聯

母公司財務狀況表

於二〇一四年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2014	2013
非流動資產			
附屬公司	12	30,245	30,235
流動資產			
應收附屬公司往來款	20	126,984	114,177
銀行存款及現金		28	25
		127,012	114,202
流動負債			
業務及其他應付賬項	24	(51)	(47)
流動資產淨值		126,961	114,155
資產淨值		157,206	144,390
資本及儲備			
股本	28	53,464	1,335
資本溢價	30	-	46,880
儲備金	31	103,742	96,175
股東權益		157,206	144,390

綜合現金流量表

截至二〇一四年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2014	2013
經營業務			
營運產生之現金流入	32(a)	21	21,674
支付香港利得稅		(2,106)	(3,170)
支付香港以外稅項		(1,112)	(326)
經營業務之現金(支出)／流入淨額		(3,197)	18,178
投資活動			
收購聯營公司		(1)	–
收購其他金融資產		(138)	(176)
聯營公司及合營企業還款淨額		2,710	2,084
固定資產添置		(3,202)	(5,312)
投資物業添置		(10,784)	(4,361)
收購附屬公司	32(b)	–	(182)
支付經營權資產		(4)	–
支付電訊牌照費		(183)	(813)
出售投資物業所得淨額		388	1,376
出售其他金融資產所得		562	738
出售固定資產所得		81	29
投資項目利息收入		125	153
上市投資股息收入		77	88
非上市投資股息收入		46	29
聯營公司及合營企業股息收入		2,860	1,793
提供之貸款及借項		(179)	(141)
投資活動之現金支出淨額		(7,642)	(4,695)
融資活動			
銀行及其他借項		23,118	9,390
償還銀行及其他借項		(3,331)	(16,161)
應付關連公司款項減少		(500)	–
抵押銀行存款減少		–	2
超過三個月到期之銀行存款減少／(增加)		958	(2,392)
利息支付		(2,521)	(2,246)
利息收入		259	124
發行股票所得		89	18
附屬公司發行股票所得		2	7
附屬公司回購股份支付		(57)	–
非控股權益資金投入增加		167	810
支付股東股息		(3,820)	(2,699)
支付非控股權益股息		(511)	(654)
融資活動之現金流入／(支出)淨額		13,853	(13,801)
現金及現金等值項目增加／(減少)		3,014	(318)
期初結存之現金及現金等值項目		13,989	14,243
換算外匯匯率轉變之影響		(12)	64
期末結存之現金及現金等值項目	32(c)	16,991	13,989

綜合權益變動表

截至二〇一四年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔							非控股 權益	總額
	股本	資本溢價	資本儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額		
於二〇一二年七月一日	1,308	40,782	867	1,161	6,805	295,636	346,559	4,400	350,959
本年度溢利	-	-	-	-	-	40,329	40,329	618	40,947
本年度其他全面收益	-	-	-	308	1,358	-	1,666	134	1,800
本年度全面收益總額	-	-	-	308	1,358	40,329	41,995	752	42,747
購股權被行使所發行之股票	-	22	(4)	-	-	-	18	-	18
以權益結算之股權支付確認	-	-	32	-	-	-	32	20	52
已派末期股息	20	4,577	-	-	-	(6,278)	(1,681)	-	(1,681)
已派中期股息	7	1,499	-	-	-	(2,524)	(1,018)	-	(1,018)
附屬公司權益改變之調整	-	-	7	-	-	-	7	8	15
非控股權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	99	99
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(662)	(662)
於二〇一三年六月三十日及七月一日	1,335	46,880	902	1,469	8,163	327,163	385,912	4,617	390,529
本年度溢利	-	-	-	-	-	33,520	33,520	815	34,335
本年度其他全面(支出)/收益	-	-	-	(335)	(663)	118	(880)	(62)	(942)
本年度全面收益總額	-	-	-	(335)	(663)	33,638	32,640	753	33,393
購股權被行使所發行之股票	-	2	-	-	-	-	2	-	2
以權益結算之股權支付確認	-	-	10	-	-	-	10	8	18
附屬公司回購本身股份轉入資本儲備	-	-	1	-	-	(1)	-	-	-
已派末期股息	17	3,331	-	-	-	(6,410)	(3,062)	-	(3,062)
於二〇一四年三月三日過渡至無票面值制度	50,213	(50,213)	-	-	-	-	-	-	-
已派中期股息	1,812	-	-	-	-	(2,570)	(758)	-	(758)
認股權被行使所發行之股票	87	-	-	-	-	-	87	-	87
附屬公司權益改變之調整	-	-	(48)	-	-	-	(48)	(1)	(49)
非控股權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	46	46
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(517)	(517)
於二〇一四年六月三十日	53,464	-	865	1,134	7,500	351,820	414,783	4,906	419,689

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1 編製基準及主要會計政策

a. 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會已頒佈的香港財務報告準則及詮釋(合稱「香港財務報告準則」)，及香港公司條例適用的有關編製財務報表之規定編製。根據香港公司條例(第622章)附表11第9部中之過渡性及保留安排規定，前香港公司條例(第32章)於本財務年度及同期比較期間繼續適用。此外，本財務報表已按香港聯合交易所有限公司的證券上市規則(「上市規則」)有關規定作適當披露。除了投資物業及若干金融工具按下述的主要會計政策中之公平價值計量外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

b. 會計政策之變動

在本會計年度內，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—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。採納香港財務報告準則第11號並沒對本集團之業績及財務狀況有任何重大影響。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1 編製基準及主要會計政策(續)

b. 會計政策之變動(續)

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12號是一項新的披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益的實體。由於本集團沒有任何重大的非全資擁有附屬公司、合營安排及聯營公司，採納香港財務報告準則第12號並沒對綜合財務報表內之披露有任何重大影響。

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。除增加披露外，採納香港財務報告準則第13號對本集團綜合財務報表內之確認金額並無重大影響。

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、香港財務報告準則第12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。

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

香港財務報告準則之修訂	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16號及第38號之修訂	澄清可接納的拆舊及攤銷方法 ³
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃－僱員福利 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號之修訂	披露－抵銷金融資產及金融負債 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11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收入 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

1 編製基準及主要會計政策(續)

b. 會計政策之變動(續)

- 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 可實施應用一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
- ⁵ 於2016年1月1日或以後開始之會計期間生效
- ⁶ 於2017年1月1日或以後開始之會計期間生效

本集團已開始對採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋作出評估，現階段並未知悉對本集團之業績及財務狀況是否有重大影響。

c. 綜合賬之基本原則

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

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

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

d. 收入

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1 編製基準及主要會計政策(續)

e. 收入之確認

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

(i) 物業銷售

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

(ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入，在租約期內以直線法確認。

(iii) 酒店經營

酒店經營之收入，在提供服務時確認。

(iv) 利息收入

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

(v) 建築

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

(vi) 股息收入

投資項目的股息收入，在確定有權利收取股息時確認。

(vii) 互聯網服務中心設施之使用

客戶使用互聯網服務中心設施的收入根據協議期間按比例確認。

(viii) 電訊

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

(ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

1 編製基準及主要會計政策(續)

e. 收入之確認(續)

(x) 百貨公司

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

(xi) 貨櫃處理及貨運服務提供

貨櫃處理及貨運服務之收入，在提供服務時確認。

(xii) 其他收入

其他收入包括物業管理、停車場管理及保險之收入，在提供服務時確認。

f. 附屬公司

附屬公司為受本公司控制之實體。倘若本集團可以對一個實體行使權力，並藉投資有權影響及收取回報，即代表控制權存在。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司財務報表內。

g. 聯營公司

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

聯營公司之業績在綜合收益表內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

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

h. 合營安排

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

(i) 合營企業

合營企業為擁有共同控制權的各方(合營企業者)根據合約安排享有淨資產權益的一種合營安排。

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

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1 編製基準及主要會計政策(續)

h. 合營安排(續)

(ii) 合營業務

合營業務為擁有共同控制權的各方(合營業務者)根據合約安排享有應佔資產及負債責任的一種合營安排。

合營業務投資按各合營業務者所確認之資產(包括其應佔共同擁有之資產)，其負債(包括其應佔共同承擔之負債)，其收入(包括其應佔合營業務之銷售產品之收入)及其費用(包括其應佔共同產生之費用)入賬。各合營業務者根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。

i. 無形資產

(i) 電訊牌照

頻譜使用費為指定期內獲分配頻譜，作為在香港提供電訊服務之費用。預付款及協議期間應付固定年費之現值均被記錄為無形資產，並與相關責任一併入賬。攤銷於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

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

除最低年費外浮動年費(如有)將於產生時在綜合收益表確認。

(ii) 商譽

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

商譽須每年檢視其減值撥備及按成本值減累積減值撥備計量。商譽減值撥備不會撥回。由收購聯營公司及合營企業所產生之商譽已分別包括在聯營公司及合營企業的投資內。

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

於出售附屬公司、聯營公司或合營企業當日，商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

1 編製基準及主要會計政策(續)

i. 無形資產(續)

(iii) 經營權資產

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

j. 金融資產、金融負債及股本權益

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

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

(i) 按公平價值計入損益的金融資產

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

(ii) 貸款及應收款項

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

(iii) 持有至到期日投資項目

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1 編製基準及主要會計政策(續)

j. 金融資產、金融負債及股本權益(續)

(iv) 可供出售投資項目

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

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

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

k. 衍生金融工具及對沖項目

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

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

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

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

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

1 編製基準及主要會計政策(續)

k. 衍生金融工具及對沖項目(續)

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

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

l. 物業

(i) 投資物業

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

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

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

(ii) 酒店物業

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

(iii) 供出售待發展／發展中物業

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

(iv) 供出售已落成物業存貨

在年結日未售出之已落成物業是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

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

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1 編製基準及主要會計政策(續)

l. 物業(續)

(v) 其他物業

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

m. 折舊

(i) 酒店物業

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

(ii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

(iii) 網絡設備

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

(iv) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均按租約年期及其預計使用年期之較短者採用直線法攤銷。

(v) 其他固定資產

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

n. 借貸及借貸成本

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

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

o. 存貨

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

1 編製基準及主要會計政策(續)

p. 外幣換算

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

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

q. 遞延稅項

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

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

r. 撥備

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

s. 退休福利支出

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

t. 股權支付

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

購股權獲行使時，先前在資本儲備中確認之金額於二〇一四年三月三日之無票面值制度生效前轉移至資本溢價或由二〇一四年三月三日之無票面值制度生效後轉移至股本。當購股權被收回、失效或註銷、已在歸屬期間之後或直至到期日仍未行使，先前於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算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。

(a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇一四年六月三十日止年度

	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	26,463	7,331	593	237	27,056	7,568
中國內地	7,144	2,348	2,072	567	9,216	2,915
新加坡	-	-	58	28	58	28
	33,607	9,679	2,723	832	36,330	10,511
物業租賃						
香港	12,015	9,215	2,658	2,213	14,673	11,428
中國內地	2,962	2,198	151	100	3,113	2,298
新加坡	-	-	703	546	703	546
	14,977	11,413	3,512	2,859	18,489	14,272
酒店經營	3,930	1,026	680	226	4,610	1,252
電訊	13,244	789	-	-	13,244	789
運輸、基建及物流	3,507	1,080	2,785	198	6,292	1,278
其他業務	5,835	1,352	398	97	6,233	1,449
	75,100	25,339	10,098	4,212	85,198	29,551
其他淨收益		1,009		-		1,009
未分配的行政費用		(1,366)		-		(1,366)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		24,982		4,212		29,194
投資物業之公平價值增加		12,131		2,228		14,359
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		37,113		6,440		43,553
淨財務支出		(2,050)		(289)		(2,339)
稅前溢利		35,063		6,151		41,214
稅項						
— 集團		(6,195)		-		(6,195)
— 聯營公司		-		(49)		(49)
— 合營企業		-		(635)		(635)
本年度溢利		28,868		5,467		34,335

2 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(續)

截至二〇一三年六月三十日止年度

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

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣一億八千萬(二〇一三年：港幣五億零七百萬元)及港幣一億五千八百萬元(二〇一三年：港幣四億六千二百萬元)。有關物業銷售收入將於物業落成之財政年度內確認。

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

其他淨收益主要包括來自出售投資物業淨收益，股票及債券投資項目淨收入。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按報告及經營分部分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	資產總值	負債總值
於二〇一四年六月三十日				
物業發展				
香港	117,542	1,354	118,896	(9,329)
中國內地	47,616	3,929	51,545	(7,151)
新加坡	-	150	150	-
	165,158	5,433	170,591	(16,480)
物業投資				
香港	215,581	33,661	249,242	(3,255)
中國內地	64,277	5,637	69,914	(1,970)
新加坡	-	4,514	4,514	-
	279,858	43,812	323,670	(5,225)
酒店經營	16,373	1,183	17,556	(472)
電訊	6,680	-	6,680	(3,214)
運輸、基建及物流	4,539	2,908	7,447	(1,088)
其他業務	5,001	253	5,254	(3,320)
	477,609	53,589	531,198	(29,799)
銀行存款及現金			18,528	-
其他金融資產			3,646	-
銀行及其他借項			-	(83,731)
未分配的公司資產/(負債)			3,676	(1,583)
稅項			-	(6,493)
遞延稅項			-	(15,753)
資產/(負債)總額			557,048	(137,359)
於二〇一三年六月三十日				
物業發展				
香港	115,723	1,407	117,130	(14,903)
中國內地	26,873	4,323	31,196	(9,064)
新加坡	-	311	311	-
	142,596	6,041	148,637	(23,967)
物業投資				
香港	208,425	33,200	241,625	(2,925)
中國內地	53,555	5,650	59,205	(1,835)
新加坡	-	4,711	4,711	-
	261,980	43,561	305,541	(4,760)
酒店經營	14,538	1,137	15,675	(436)
電訊	7,107	-	7,107	(3,447)
運輸、基建及物流	4,897	2,581	7,478	(1,074)
其他業務	4,051	214	4,265	(3,084)
	435,169	53,534	488,703	(36,768)
銀行存款及現金			16,471	-
其他金融資產			4,080	-
銀行及其他借項			-	(64,630)
未分配的公司資產/(負債)			3,642	(1,693)
稅項			-	(5,473)
遞延稅項			-	(13,803)
資產/(負債)總額			512,896	(122,367)

2 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和分部資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除的 折舊及攤銷		分部資產增加	
	2014	2013	2014	2013
供出售之物業發展	14	12	22,887	14,514
供租賃之物業投資	-	-	10,952	4,611
酒店經營	427	396	1,427	3,804
電訊	829	719	935	1,250
運輸、基建及物流	366	366	43	40
其他業務	211	200	819	213
未分配的公司資產	31	31	26	3
	1,878	1,724	37,089	24,435

(d) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	2014	2013
香港	63,761	49,828
中國內地	10,585	3,230
其他	754	735
	75,100	53,793

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2014			2013		
	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合
香港	240,566	39,187	279,753	231,057	38,539	269,596
中國內地	66,731	9,738	76,469	55,244	9,973	65,217
新加坡	-	4,664	4,664	-	5,022	5,022
其他	258	-	258	273	-	273
	307,555	53,589	361,144	286,574	53,534	340,108
應收放款			628			801
其他金融資產			2,899			3,375
非流動資產總額			364,671			344,284

賬項說明

(以港幣百萬元計)

3 淨財務支出

	2014	2013
利息支出		
銀行借款及透支	1,285	1,236
須於五年內全數償還之其他借項	435	386
不須於五年內全數償還之其他借項	797	722
	2,517	2,344
名義非現金利息	81	93
減：撥作資本性支出之金額	(290)	(416)
	2,308	2,021
銀行存款之利息收入	(258)	(134)
	2,050	1,887

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎2.35%至7.54%(二〇一三年：2.46%至7.74%)予以資本化。

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

4 稅前溢利

	2014	2013
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	21,648	8,516
存貨銷售成本	8,557	6,777
酒店物業折舊及攤銷	337	304
其他物業、機器及設備折舊	1,139	1,018
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	402	402
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	1,399	1,282
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	6,162	5,675
股權支付	18	52
核數師酬金	21	19
可供出售投資項目減值撥備	-	4
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	-	20
及計入：		
股息收入：		
上市投資	77	88
非上市投資	46	29
利息收入：		
上市債務證券	70	69
非上市債務證券	1	1
售出可供出售投資項目溢利	238	117
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	3	4
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	69	-
出售固定資產溢利	8	7

5 董事酬金及五名最高薪酬人員

於本年度付予及應付本公司董事酬金總額如下：

董事姓名	說明	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休福利 計劃供款	(說明f) 股權支付	2014 酬金總額	2013 酬金總額
執行董事								
郭炳江		0.32	2.07	0.23	0.19	0.01	2.82	3.09
郭炳聯		0.51	2.14	0.24	0.20	0.01	3.10	3.35
黃植榮		0.30	11.04	6.48	0.80	0.01	18.63	18.44
雷霆		0.30	7.80	9.81	0.72	0.58	19.21	18.99
陳鉅源		0.30	5.09	6.57	0.47	0.01	12.44	12.54
鄭準		0.30	2.78	2.51	-	0.01	5.60	5.78
陳國威		0.30	6.42	11.11	0.32	0.27	18.42	17.85
董子豪	a	0.20	4.47	7.32	0.35	-	12.34	-
馮玉麟	b	0.25	3.50	-	0.01	-	3.76	-
非執行董事								
李兆基		0.31	-	-	-	-	0.31	0.31
胡寶星		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
關卓然		0.42	-	-	-	-	0.42	0.42
黃奕鑑		0.54	-	-	-	-	0.54	0.54
獨立非執行董事								
葉迪奇		0.60	-	-	-	-	0.60	0.60
王于漸		0.44	-	-	-	-	0.44	0.44
李家祥		0.88	-	-	-	-	0.88	0.88
馮國綸		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
梁乃鵬	c	0.42	-	-	-	-	0.42	0.37
梁樺涇	c	0.54	-	-	-	-	0.54	0.45
梁高美懿	d	0.30	-	-	-	-	0.30	0.10
以往董事								
郭炳湘	e	0.19	-	-	-	-	0.19	0.33
二〇一四年總額		8.02	45.31	44.27	3.06	0.90	101.56	85.08
二〇一三年總額		7.39	34.30	37.33	2.45	3.61		

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中四名(二〇一三：三名)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

5 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

至於付予其餘一名(二〇一三：二名)人員之酬金詳情如下：

	2014	2013
薪金、津貼及實物利益	10.11	15.59
酌情花紅	11.77	22.45
退休福利計劃供款	1.00	1.50
股權支付(說明f)	2.59	6.90
	25.47	46.44

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍		僱員人數	僱員人數
港幣百萬元	港幣百萬元		
14.5	– 15.0	–	1
25.0	– 25.5	1	–
31.5	– 32.0	–	1
		1	2

說明：

- (a) 董子豪先生於二〇一三年十二月一日獲委任為執行董事。由二〇一三年七月一日至任命為執行董事之日的酬金為港幣三百六十三萬元。截至二〇一四年六月三十日止年度，他為本集團五名最高薪酬人員之其中一名，總酬金為港幣一千五百九十七萬元。
- (b) 馮玉麟先生於二〇一三年十二月一日獲委任為執行董事。
- (c) 梁乃鵬博士及梁禪涇先生於二〇一二年七月一日獲委任為獨立非執行董事。
- (d) 梁高美懿女士於二〇一三年三月一日獲委任為獨立非執行董事。
- (e) 郭炳湘先生於二〇一四年一月二十七日辭任非執行董事。
- (f) 股權支付是給予公司僱員(包括公司董事)以授出日期釐定的購股權之公平價值及按權益歸屬期列作開支。

6 僱員退休福利計劃

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

本集團根據中國省市級政府有關規定，向由地方政府管理的養老退休保險基金作出供款。有關期間之供款率一般按僱員每月薪金之百分之十至二十一不等。

6 僱員退休福利計劃(續)

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

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣二億九千五百萬元(二〇一三年：港幣二億七千九百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇一三年：港幣二百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

7 稅項

	2014	2013
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	2,760	2,097
往年準備之低估/(高估)	248	(79)
	3,008	2,018
香港以外稅項	1,168	233
往年準備之高估	(2)	(2)
	1,166	231
	4,174	2,249
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	1,633	385
其他暫時差異之產生及回撥	388	708
	2,021	1,093
	6,195	3,342

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇一三：16.5%)計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2014	2013
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	35,063	36,600
按香港利得稅稅率16.5%(二〇一三：16.5%)計算之稅項	5,785	6,039
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	1,927	299
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(1,657)	(3,058)
使用前期未被確認的稅項虧損	(88)	(100)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	(51)	220
往年準備之低估/(高估)	246	(81)
其他	33	23
稅項支出	6,195	3,342

賬項說明

(以港幣百萬元計)

8 股息

	2014	2013
年內派發已確認的股息：		
二〇一三年末期股息每股港幣二元四角以二十六億七千一百萬股計 (二〇一三年：二〇一二年末期股息每股港幣二元四角以 二十六億一千六百萬股計)	6,410	6,278
二〇一四年中期股息每股港幣九角五仙以二十七億零五百萬股計 (二〇一三年：每股港幣九角五仙以二十六億五千七百萬股計)	2,570	2,524
	8,980	8,802

9 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣三百三十五億二千萬元(二〇一三年：港幣四百零三億二千九百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十六億九千二百九十九萬二千八百七十九股(二〇一三年：二十六億四千零七萬五千九百二十九股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十六億九千六百六十一萬九千二百八十三股(二〇一三年：二十六億四千零十三萬七千零六十三股)，此乃包括年內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權及認股權證在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數三百六十二萬六千四百零四股(二〇一三年：六萬一千一百三十四股)計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣二百一十四億一千五百萬元(二〇一三年：港幣一百八十六億一千九百萬元)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：

	2014	2013
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	33,520	40,329
投資物業公平價值之增加	(12,131)	(19,187)
相關遞延稅項計入之影響	1,633	385
出售投資物業公平價值已變現收益	733	1,571
所佔聯營公司及合營企業業績		
— 投資物業之公平價值收益	(2,228)	(4,837)
— 相關遞延稅項(扣減)/計入之影響	(260)	316
	(12,253)	(21,752)
非控股權益	148	42
投資物業估值變動淨額之影響	(12,105)	(21,710)
公司股東應佔基礎溢利	21,415	18,619

10 投資物業

本集團

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一二年七月一日	214,792	19,075	233,867
收購附屬公司所得	287	–	287
添置	889	3,721	4,610
落成後轉撥	3,694	(3,694)	–
重建轉撥	(379)	379	–
由供出售物業重新劃定	–	760	760
出售	(841)	–	(841)
撥往其他物業	(143)	–	(143)
匯兌差額	905	217	1,122
公平價值之增加	18,455	732	19,187
於二〇一三年六月三十日及七月一日	237,659	21,190	258,849
添置	1,125	9,827	10,952
落成後轉撥	5,888	(5,888)	–
出售	(215)	–	(215)
撥往			
– 發展中物業	–	(854)	(854)
– 供出售物業	–	(2,745)	(2,745)
– 其他物業	(40)	–	(40)
匯兌差額	(272)	(166)	(438)
公平價值之增加	10,480	1,651	12,131
於二〇一四年六月三十日	254,625	23,015	277,640

(b) 以上物業之估值包括：

	2014	2013
持有之香港物業		
– 長期契約(不少於五十年)	30,916	31,062
– 中期契約(少於五十年但不少於十年)	183,270	174,863
持有之香港以外物業		
– 長期契約(不少於五十年)	–	1,485
– 中期契約(少於五十年但不少於十年)	63,454	51,439
	277,640	258,849

賬項說明

(以港幣百萬元計)

10 投資物業(續)

(c) 投資物業估值

本集團投資物業已於二〇一四年六月三十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。投資物業的現時用途等同其最高及最佳用途。

本集團投資物業之公平價值計量均被歸類為三級公平價值架構中之第三級別。於年度內公平價值架構中的不同級別之間並無轉撥。

本集團已落成投資物業之公平價值是採用收入資本化方法，按物業各自之資本化率將現有租客之淨收入，及參考租賃期滿後新訂租金潛在變化後予以資本化計算。所採用之資本化率因應相關物業的類型及級別、所屬地點、位置及租客類型而有所不同，並分析最近可比較之物業投資交易所得出的收益回報率，並參照投資者預期收入、資本回報、風險，營運成本，物業及租客質素。

本集團發展中投資物業之公平價值一般使用餘值估價法計算。其估值主要根據其發展潛力，假設於估值日物業已落成的資本值中扣除日後發展之建築成本、資金借貸成本，發展商之利潤及風險因素。已完成物業發展之資本值計算是將發展物業之預期收入予以資本化或參照相關市場可比較之銷售交易。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值	加權平均 資本化率
		%
已落成		
香港	205,221	5.2
中國內地	49,404	6.6
	254,625	
發展中		
香港	8,965	4.9
中國內地	14,050	6.6
	23,015	

本集團投資物業之公平價值與資本化率呈負相關，其價值由投資者對物業投資未來回報之預期，租金增長，被評估物業的總體風險來決定。較低(較高)之資本化率即意味物業價值將較高(較低)。

(d) 本年度本集團出售投資物業溢利為港幣一億七千四百萬元(二〇一三年：港幣五億三千五百萬元)。

(e) 本年度投資物業租金總收入及直接經營成本分別為港幣一百四十四億零八百萬元(二〇一三年：港幣一百二十二億一千三百萬元)及港幣三十四億零二百萬元(二〇一三年：港幣二十九億九千三百萬元)。

11 固定資產

本集團

(a) 本年度變動情況

	酒店物業	發展中物業	其他物業	網絡設備	其他固定資產	總值
成本						
於二〇一二年七月一日	10,393	2,187	5,475	3,978	3,897	25,930
收購附屬公司所得	-	-	-	-	9	9
添置	521	3,211	58	1,072	470	5,332
落成後轉撥	2,100	(2,175)	-	-	75	-
撥自己落成投資物業	-	-	143	-	-	143
出售	-	-	-	(124)	(83)	(207)
匯兌差額	43	11	1	-	8	63
於二〇一三年六月三十日及 七月一日	13,057	3,234	5,677	4,926	4,376	31,270
添置	268	1,567	35	830	573	3,273
撥自						
—已落成投資物業	-	-	40	-	-	40
—發展中投資物業	-	854	-	-	-	854
出售	-	-	-	(456)	(155)	(611)
匯兌差額	(9)	(22)	-	-	(1)	(32)
於二〇一四年六月三十日	13,316	5,633	5,752	5,300	4,793	34,794
累積折舊						
於二〇一二年七月一日	1,967	-	1,379	1,759	2,234	7,339
年度折舊	304	-	129	468	421	1,322
出售	-	-	-	(105)	(80)	(185)
匯兌差額	2	-	-	-	4	6
於二〇一三年六月三十日及 七月一日	2,273	-	1,508	2,122	2,579	8,482
年度折舊	337	-	126	573	440	1,476
出售	-	-	-	(416)	(122)	(538)
匯兌差額	(1)	-	-	-	(1)	(2)
於二〇一四年六月三十日	2,609	-	1,634	2,279	2,896	9,418
二〇一四年六月三十日賬面淨值	10,707	5,633	4,118	3,021	1,897	25,376
二〇一三年六月三十日賬面淨值	10,784	3,234	4,169	2,804	1,797	22,788

賬項說明

(以港幣百萬元計)

11 固定資產(續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

	2014	2013
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)		
酒店物業	1,129	1,062
其他物業	2,411	2,399
	3,540	3,461
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	7,937	8,025
發展中物業	4,125	2,737
其他物業	1,707	1,770
	13,769	12,532
持有之香港以外物業		
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	1,641	1,697
發展中物業	1,508	497
	3,149	2,194
	20,458	18,187

12 附屬公司

本公司

	2014	2013
非上市公司股份，成本值	30,245	30,235

各主要附屬公司資料載列於二〇一四年年報中的「主要附屬公司」一節內。

13 聯營公司

本集團

	2014	2013
非上市公司股份，成本值減減值撥備	37	36
香港上市公司股份，成本值	585	585
所佔收購後儲備	3,039	2,661
	3,661	3,282
應收聯營公司往來款	383	609
	4,044	3,891
香港上市公司股票市值	1,828	2,139

應收聯營公司往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。截至二〇一三年六月三十日止年度，按市場利率計息款項為港幣二億九千二百萬元。

本集團於其聯營公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2014	2013
投資物業	1,109	1,018
其他非流動資產	2,634	2,439
流動資產	2,034	2,223
流動負債	(743)	(818)
非流動負債	(1,373)	(1,580)
資產淨值	3,661	3,282
收入	3,151	3,134
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	87	117
本年度溢利	426	460

各主要聯營公司資料載列於二〇一四年年報中的「主要聯營公司」一節內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

14 合營企業

本集團

	2014	2013
非上市公司股份，成本值減減值撥備	3,000	3,000
所佔收購後儲備	40,157	37,827
	43,157	40,827
應收合營企業往來款	6,388	8,816
	49,545	49,643

除按市場利率計息款項港幣六億四千四百萬元(二〇一三年：港幣二十二億四千三百萬元)外，其他應收合營企業往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

本集團於其合營企業收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2014	2013
投資物業	59,371	56,489
其他非流動資產	4,209	3,402
流動資產	16,254	16,147
流動負債	(13,788)	(12,609)
非流動負債	(22,889)	(22,602)
資產淨值	43,157	40,827
收入	6,947	7,389
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	2,401	4,404
本年度溢利	5,041	7,229

各主要合營企業資料載列於二〇一四年年報中的「主要合營企業」一節內。

15 應收放款

本集團

	2014	2013
應收放款	1,000	840
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(372)	(39)
	628	801

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

於二〇一四年六月三十日，百分之零點一(二〇一三年：百分之一點九)應收放款已逾期但並無減值。其中百分之一百(二〇一三年：百分之一百)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項與多名已評估其信用狀況、抵押品及於報告日期後還款之獨立客戶有關。其信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收放款的減值撥備是在準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收放款內撇銷。於二〇一四年六月三十日及二〇一三年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

16 其他金融資產

本集團

	2014	2013
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	795	871
香港上市債務證券	155	153
非上市債務證券	-	57
	950	1,081
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	597	894
香港上市股本證券	1,078	1,101
非上市股本證券	274	299
	1,949	2,294
	2,899	3,375
上市證券市值		
海外上市	1,392	1,765
香港上市	1,233	1,254
	2,625	3,019

賬項說明

(以港幣百萬元計)

17 無形資產

本集團

	經營權資產	商譽	電訊牌照	總值
成本				
於二〇一二年七月一日	6,930	35	1,852	8,817
添置	-	-	640	640
於二〇一三年六月三十日及七月一日	6,930	35	2,492	9,457
添置	4	-	-	4
於二〇一四年六月三十日	6,934	35	2,492	9,461
累積攤銷				
於二〇一二年七月一日	3,598	-	520	4,118
攤銷	258	-	144	402
於二〇一三年六月三十日及七月一日	3,856	-	664	4,520
攤銷	258	-	144	402
於二〇一四年六月三十日	4,114	-	808	4,922
於二〇一四年六月三十日賬面淨值	2,820	35	1,684	4,539
於二〇一三年六月三十日賬面淨值	3,074	35	1,828	4,937

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

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

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

18 供出售物業

本集團

	2014	2013
供出售待發展物業	66,551	62,071
供出售發展中物業	59,923	56,214
供出售已落成物業存貨	22,935	14,653
	149,409	132,938

19 應收賬項、預付款項及其他

本集團

	說明	2014	2013
應收賬項、按金及預付款項		17,958	14,188
收購物業按金		4,487	3,331
應收顧客合約工程款項	19a	76	79
短期放款		388	36
衍生金融工具	19b	485	557
		23,394	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一百零八億七千九百萬元(二〇一三年：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九十二(二〇一三年：百分之八十八)，六十一至九十天佔百分之一(二〇一三年：百分之一)，而超過九十天則為百分之七(二〇一三年：百分之十一)。

於二〇一四年六月三十日，百分之十三(二〇一三年：百分之二十二)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之六十四(二〇一三年：百分之七十七)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項由與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收貿易賬項的減值撥備是在準備賬內列賬，但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收貿易賬項內撇銷。於二〇一四年六月三十日及二〇一三年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

19a. 應收／(付)顧客合約工程款項

本集團

	說明	2014	2013
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		961	1,209
減：進度付款		(887)	(1,137)
		74	72
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	19	76	79
列入流動負債內之應付顧客款項	24	(2)	(7)
		74	72

賬項說明

(以港幣百萬元計)

19 應收賬項、預付款項及其他(續)

19b. 衍生金融工具

說明	2014		2013	
	資產	負債	資產	負債
公平價值對沖				
— 利率掉期	375	—	472	—
— 貨幣掉期	110	126	85	87
	485	126	557	87

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

	名義本金	
	2014	2013
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
— 一年內	400	—
— 一年後及五年內	2,925	2,200
— 五年後	1,098	1,923
	4,423	4,123
貨幣掉期合約到期日		
— 一年後及五年內	477	490
— 五年後	8,974	6,208
	9,451	6,698

定息轉浮息利率掉期合約以香港銀行同業拆息加加權平均息差每年百分之零點五五(二〇一三年：百分之零點四八)將定息掉換至浮息。貨幣掉期合約將外幣利率轉為港幣定息及浮息利率，有效利率分別為百分之三點九四(二〇一三年：百分之四)及香港銀行同業拆息加加權平均息差百分之一點五(二〇一三年：百分之一點六五)。掉期合約於年結日以公平價值計算，年內其公平價值減少為港幣一億一千一百萬元(二〇一三年：港幣三億六千三百萬元)，連同相應減少同等數額有對沖風險之被對沖借款公平價值一併被確認於收益表內。

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

	名義本金	
	2014	2013
浮息轉定息利率掉期合約到期日		
— 一年後及五年內	30	—

浮息轉定息利率掉期合約將浮息掉換至定息為每年百分之四點八(二〇一三年：無)。掉期合約以公平價值計算，年內其公平價值之增加被確認於權益中之現金流對沖儲備內，當被對沖預期交易影響損益時將轉至收益表中。

20 應收附屬公司往來款

本公司

應收附屬公司往來款是無抵押、免息及於要求時償還。

21 其他金融資產

本集團

	2014	2013
按公平價值計入損益的金融資產		
海外上市股本證券	11	10
香港上市股本證券	665	576
	676	586
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	16	119
非上市債務證券	55	-
	71	119
	747	705

22 銀行存款及現金

銀行存款附有當時市場利率之利息。集團的銀行存款及現金約百分之六十一為港元(二〇一三年：百分之五十七)，百分之三十一為人民幣(二〇一三年：百分之三十二)，百分之七為美元(二〇一三年：百分之十)及百分之一為其他貨幣(二〇一三年：百分之一)。

23 銀行及其他借項

本集團

	說明	2014	2013
無抵押銀行透支		96	83
一年內須償還之長期銀行及其他借項	25	9,145	7,977
		9,241	8,060

24 業務及其他應付賬項

	說明	2014		2013	
		本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用		22,292	51	19,917	47
應付顧客合約工程款項	19a	2	-	7	-
應付非控股權益		2,863	-	2,742	-
衍生金融工具	19b	126	-	87	-
		25,283	51	22,753	47

賬項說明

(以港幣百萬元計)

24 業務及其他應付賬項(續)

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二十二億八千九百萬元(二〇一三年：港幣二十一億零八百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之七十八(二〇一三年：百分之七十二)，六十一天至九十天佔百分之二(二〇一三年：百分之三)，而超過九十天則為百分之二十(二〇一三年：百分之二十五)。

應付非控股權益款項為免息，無抵押及沒有固定還款期。

25 銀行及其他借項

本集團

	2014	2013
無抵押銀行透支	96	83
長期銀行及其他借款	83,635	64,547
	83,731	64,630

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

	說明	2014	2013
有抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		974	220
一年後及兩年內		280	1,111
兩年後及五年內		262	290
五年後		46	51
		1,562	1,672
無抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		7,569	7,257
一年後及兩年內		7,570	7,547
兩年後及五年內		20,127	12,030
五年後		7,783	1,764
		43,049	28,598
其他無抵押借款，其償還期為			
一年內		602	-
一年後及兩年內		2,236	611
兩年後及五年內		10,405	11,445
五年後		25,781	21,721
		39,024	33,777
應付關連公司款項，其償還期為			
一年內		-	500
		83,635	64,547
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	23	(9,145)	(7,977)
		74,490	56,570

25 銀行及其他借項(續)

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

	賬面值		公平價值	
	2014	2013	2014	2013
有抵押銀行借款	588	1,451	588	1,451
無抵押銀行借款	35,480	21,341	35,389	21,371
其他無抵押借款	38,422	33,778	38,767	34,371
	74,490	56,570	74,744	57,193

- (a) 於二〇一四年六月三十日，本集團訂立總名義金額為港幣四十四億二千三百萬元(二〇一三年：港幣四十一億二千三百萬元)之定息轉浮息之利率掉期合約來對沖於若干定息借款上有關公平價值利率風險，並訂立總名義金額為港幣九十四億五千一百萬元(二〇一三年：港幣六十六億九千八百萬元)之貨幣掉期合約來對沖外幣債項之本金償還(見賬項說明第19b項)。借項賬面值包括按攤銷成本計算之項目及可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動成分。
- (b) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，是以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (c) 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇二七年五月(二〇一三年：二〇二七年五月)，借款利率適當時作對沖後，於年結日實際利率為每年百分二點九五(二〇一三年：百分之三點二五)。
- (d) 以不同貨幣為單位(貨幣掉期後)的借項賬面值如下：

	2014	2013
港幣	52,335	35,609
美元	20,140	17,612
人民幣	11,256	11,409
	83,731	64,630

- (e) 應付關連公司款項已於二〇一四年六月三十日償還。於二〇一三年六月三十日，款項並無抵押及計息，實際利率參考香港銀行同業拆息加息差釐定為每年百分之零點四六。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

26 遞延稅項

本集團

遞延稅項結餘之賬面值及年度的變動如下：

	加速稅項折舊	物業重估	稅項虧損	其他	總計
於二〇一二年七月一日	3,582	9,339	(501)	31	12,451
收購附屬公司	31	–	(7)	–	24
在收益表扣減	600	385	75	33	1,093
滙兌差額	17	223	(6)	1	235
於二〇一三年六月三十日及 二〇一三年七月一日	4,230	9,947	(439)	65	13,803
在收益表扣減	304	1,633	15	69	2,021
儲備扣減	–	–	–	1	1
滙兌差額	(6)	(68)	3	(1)	(72)
於二〇一四年六月三十日	4,528	11,512	(421)	134	15,753

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣四十億七千四百萬元(二〇一三年：港幣四十億零八百萬元)，其中港幣八百萬元(二〇一三年：港幣八百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇一九年(二〇一三年：二〇一八年)。確認該等未被確認的稅項虧損，視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

27 其他長期負債

本集團

	2014	2013
資產報廢及其他責任	59	62
電訊牌照之合同責任	502	615
	561	677

28 股本

	2014		2013	
	股數百萬股	金額	股數百萬股	金額
法定：				
每股面值港幣五角之普通股(說明28(i))	-	-	2,900	1,450
已發行及繳足：				
普通股				
期初—每股面值港幣五角之普通股	2,671	1,335	2,616	1,308
過渡至二〇一四年三月三日之無票面值制度	-	50,213	-	-
發行股票	54	1,916	55	27
期末—無票面值普通股 (二〇一三年：每股面值港幣五角)	2,725	53,464	2,671	1,335

(i) 過渡至二〇一四年三月三日之無票面值制度

於二〇一四年三月三日，新的香港公司條例第622章(新公司條例)生效。新公司條例廢除了香港註冊成立公司所有股份的面值、資本溢價及法定股本的概念。發行公司權益股本而收取的全部款項應計入股本。

根據採納新公司條例，資本溢價的結餘已撥入股本。

(ii) 根據以股代息計劃而發行之股票

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新股，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。

於二〇一四年四月十六日，本公司根據於二〇一四年三月十九日公佈以股代息計劃，以港幣九十一元六角九仙發行及分配已繳足新股份，合共一千九百七十六萬四千七百一十股新股，給予就二〇一四年中期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

於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新股，給予就二〇一二年末期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

於二〇一三年四月二十五日，本公司根據於二〇一三年三月十九日公佈以股代息計劃，以港幣一百零七元四角四仙發行及分配每股面值五角的已繳足新股份，合共一千四百零一萬九千三百四十三股新股，給予就二〇一三年中期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

28 股本(續)

(iii) 發行紅利認股權證

於二〇一四年二月二十八日，董事局宣佈建議向於二〇一四年四月十四日持有本公司股份之股東按每持有十二股份獲發一份認股權證的基準發行紅利認股權證(認股權證)。於二〇一四年四月二十三日共發行二億二千五百三十七萬八千二百三十一份認股權證。

每份認股權證將賦予其持有人以初步認購價港幣九十八元六角元現金(可予調整)認購一股本公司新股份。認股權證可由二〇一四年四月二十三日開始至二〇一六年四月二十二日(包括首尾兩日)兩年內任何時間行使。於截至二〇一四年六月三十日止年度，認股權證持有人行使八十九萬六千五百八十三份認股權證及本公司已發行及分配予認股權證持有人之新股為八十七萬九千八百七十二股。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。於二〇一四年六月三十日，二億二千四百四十八萬一千六百四十八份認股權證仍未行使。

(iv) 行使購股權

於截至二〇一四年六月三十日止年度內，經行使購股權發行一萬七千股股份(二〇一三年：十六萬股股份)。

29 購股權計劃

本公司於二〇一二年十一月十五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於二〇〇二年十二月五日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。本公司授出之購股權計劃詳情及年內已授出購股權公平價值之評估已載列於二〇一四年年報內之董事局報告書內。

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) 在前購股權計劃下，於截至二〇一四年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2013年 7月1日	本年度授出	本年度行使	本年度 失效/註銷	於2014年 6月30日
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	4,032,000	-	-	(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	-	-	(426,000)	1,930,000
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	-	(17,000)	(115,000)	1,244,000
			7,764,000	-	(17,000)	(661,000)	7,086,000
加權平均行使價(港幣)			110.37	-	96.15	112.29	110.22

29 購股權計劃(續)

前購股權計劃(續)

(i) 在前購股權計劃下，於截至二〇一三年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				於2013年 6月30日
			於2012年 7月1日	本年度授出	本年度行使	本年度 失效/註銷	
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	4,480,000	-	(134,000)	(314,000)	4,032,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	2,866,000	-	(26,000)	(484,000)	2,356,000
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	-	1,408,000	-	(32,000)	1,376,000
			7,346,000	1,408,000	(160,000)	(830,000)	7,764,000
加權平均行使價(港幣)			113.55	96.15	112.29	114.02	110.37

(ii) 於截至二〇一四年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日之每股市價	購股權數目
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
2014年6月10日	港幣96.15元	港幣107.00元	4,000
			17,000

於截至二〇一三年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

29 購股權計劃(續)

新購股權計劃

年內，本公司以每批港幣一元授出一百二十七萬二千份購股權予本公司及其附屬公司之若干董事及僱員用以認購一百二十七萬二千股本公司普通股及其後一百一十一萬二千份購股權被承授人接納。

(i) 在新購股權計劃下，本年度用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2013年 7月1日	本年度授出	本年度行使	本年度 失效/註銷	於2014年 6月30日
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

於截至二〇一三年六月三十日止年度，並無任何購股權根據新購股權計劃被授出。

30 資本溢價

本公司

於二〇一二年七月一日	40,782
購股權被行使所發行之股票	22
以股代息所發行之股票作為截至二〇一二年六月三十日末期股息	4,577
以股代息所發行之股票作為本年度中期股息	1,499
於二〇一三年六月三十日及七月一日	46,880
購股權被行使所發行之股票	2
以股代息所發行之股票作為截至二〇一三年六月三十日末期股息	3,331
於二〇一四年三月三日過渡至無票面值制度	(50,213)
於二〇一四年六月三十日	-

31 儲備金

本公司

	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇一二年七月一日	5,420	83,436	88,856
購股權被行使所發行之股票	(4)	-	(4)
以權益結算之股權支付確認	32	-	32
本年度溢利	-	16,093	16,093
已派截至二〇一二年六月三十日末期股息	-	(6,278)	(6,278)
已派本年度中期股息	-	(2,524)	(2,524)
於二〇一三年六月三十日及七月一日	5,448	90,727	96,175
以權益結算之股權支付確認	10	-	10
本年度溢利	-	16,537	16,537
已派截至二〇一三年六月三十日末期股息	-	(6,410)	(6,410)
已派本年度中期股息	-	(2,570)	(2,570)
於二〇一四年六月三十日	5,458	98,284	103,742

於二〇一四年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣九百八十二億八千四百萬元(二〇一三年：港幣九百零七億二千七百萬元)。

32 綜合現金流量表說明

(a) 營業溢利與營運產生之現金流入對賬

	2014	2013
投資物業公平價值變動前之營業溢利	24,982	19,300
折舊及攤銷	1,878	1,724
資產減值	-	4
出售投資物業溢利	(174)	(535)
出售固定資產溢利	(8)	(7)
出售可供出售投資項目溢利	(238)	(117)
投資項目股息收入	(123)	(117)
利息收入	(130)	(169)
股權支付	18	52
匯兌差額	(29)	(116)
營運資金變動前之營業溢利	26,176	20,019
供出售物業減少	8,073	263
供出售待發展物業增加	(22,869)	(14,471)
存貨減少	8	130
應收賬項、預付款項及其他(增加)/減少	(4,087)	4,147
按公平價值計入損益的金融資產(增加)/減少	(90)	2
業務及其他應付賬項增加/(減少)	2,303	(327)
已收取售樓訂金(減少)/增加	(9,493)	11,911
營運產生之現金流入	21	21,674

賬項說明

(以港幣百萬元計)

32 綜合現金流量表說明(續)

(b) 收購附屬公司現金流出淨額分析－收購資產

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

於收購日之可識別資產及負債如下：

	2013
投資物業	287
固定資產	9
銀行存款及現金	1
業務及其他應付賬項	(2)
遞延稅項	(24)
可識別淨資產總額	271
減：合營企業權益	(88)
	183
收購附屬公司所產生之淨現金流出：	
已付現金作價	183
收購之銀行存款及現金	(1)
	182

(c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2014	2013
銀行存款及現金	18,528	16,471
銀行透支	(96)	(83)
	18,432	16,388
減：超過三個月到期之銀行存款	(1,434)	(2,392)
減：抵押銀行存款	(7)	(7)
	16,991	13,989

33 合營業務

本集團

於年結日，本集團應佔合營業務權益，並已確認在綜合財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2014	2013
投資物業	13,559	13,108
供出售待發展物業	84	83
供出售已落成物業存貨	142	142
	13,785	13,333
業務及其他應付賬項	242	225
稅項	53	47
遞延稅項	125	111
	420	383
收入	763	666
支出	208	182

34 關連人士披露

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

說明	聯營公司		合營企業	
	2014	2013	2014	2013
利息收入 (a)	2	4	59	99
租金收入 (b)	-	-	1	1
租金支出 (b)	1	1	41	41
提供服務之其他收益 (c)	110	91	107	37
貨物購置及服務 (c)	-	-	482	346

- (a) 有關聯營公司及合營企業在年結日的未償還餘額分別在賬項說明第13及14項中已予披露。
- (b) 本集團在日常業務過程中按一般商業條款與關連人士訂立物業租約協議。
- (c) 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。
- (d) 於本年度內，一間關連公司提供港幣五億元無抵押貸款予本集團。該關連公司為本公司若干董事為受益人之某酌情信託所控制。本年度利息支出為港幣二百二十七萬元(二〇一三年：港幣二百三十七萬元)。該貸款是一項根據上市規則第14A章所載有關規定獲得豁免披露或其他責任之關連交易。貸款餘額及條款披露於賬項說明第25(e)項。

董事酬金(即主要管理人員薪酬)在賬項說明第5項已予披露。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

35 或然負債及承擔項目

本集團

於年結日，本集團尚未列入綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	2014	2013
(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	645	1,204
已批准但未簽約	1,156	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	437	694
已批准但未簽約	588	-
(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九億三千五百萬元(二〇一三年：港幣十一億元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一三年：港幣四百萬元)。		

本公司

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

	2014	2013
附屬公司	78,919	59,331
合營企業	760	808
	79,679	60,139

本集團及本公司尚未確認上述向附屬公司及合營企業提供擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

36 經營租約

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

	2014	2013
一年內	12,912	11,217
一年至五年	16,757	14,993
五年後	2,117	2,429
	31,786	28,639

36 經營租約(續)

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

	2014	2013
一年內	1,027	981
一年至五年	1,340	1,344
五年後	1,067	1,202
	3,434	3,527

37 資產抵押

於年結日，本集團附屬公司抵押部分銀行存款額港幣七百萬元(二〇一三年：港幣七百萬元)作為銀行擔保保證。

於年結日，本集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值約為港幣七十六億二千九百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣一億六千六百萬元)(二〇一三年：港幣八十八億四千五百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣一億六千七百萬元))用以擔保其銀行借款。

38 重要會計判斷及估算

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

(a) 投資物業公平價值

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

(b) 資產減值

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

38 重要會計判斷及估算(續)

(c) 所得稅

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

(d) 遞延稅項資產確認

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

(e) 可使用年期評估

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

(f) 金融工具之公平價值

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

39 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及合營企業往來款、應收放款、業務應收賬項、銀行存款及現金、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他長期負債。此等金融工具已披露於有關賬項說明中。

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

(a) 外匯風險

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

39 財務風險管理(續)

(a) 外匯風險(續)

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

於二〇一四年六月三十日，港元對外幣之匯率若有百分之十的增加／減少，如其他因素不變，本年度的稅前溢利將增加／減少約港幣十五億零六百萬元(二〇一三年：港幣十一億六千八百萬元)。權益總額將減少／增加港幣七千二百萬元(二〇一三年：港幣一億零四百萬元)。

(b) 利率風險

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

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

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

於二〇一四年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加／減少一百個點子，本年度內稅前溢利將減少／增加約港幣二億七千五百萬元(二〇一三年：港幣一億六千萬)。

敏感度分析乃根據假設利率已於年結日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇一三年財政年度以相同方法作出分析。

(c) 價格風險

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

於二〇一四年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，證券價格若增加／減少百分之十，本年度內稅前溢利及權益總額將分別增加／減少約港幣六千一百萬元及港幣二億七千萬元(二〇一三年：分別為港幣五千七百萬元及港幣三億一千九百萬元)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

39 財務風險管理(續)

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自業務客戶、應收放款、衍生金融工具及銀行與金融機構存款。

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

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的信貸風險為列於財務報表上已扣除任何減值撥備各項金融資產之賬面值。除賬項說明第35項所述由公司作出的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大信貸風險之其他擔保。

(e) 流動資金風險

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

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

於二〇一四年六月三十日	說明	合同貼現前		一年後至	兩年後至		
		賬面值	現金流量總額	至一年內	兩年內	五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	24	22,292	22,298	18,483	2,007	1,612	196
應付非控股權益	24	2,863	2,863	2,325	538	-	-
銀行及其他借項	23 & 25	83,731	97,037	11,831	12,532	35,782	36,892
其他長期負債	27	561	704	-	203	338	163
衍生金融工具	19b	126	132	(21)	(8)	130	31
		109,573	123,034	32,618	15,272	37,862	37,282

39 財務風險管理(續)

(e) 流動資金風險(續)

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

(f) 公平價值

可供出售債務證券及上市股本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股本證券以成本減減值撥備後列賬。

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

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

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

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

財務報表內之其他金融資產及負債的賬面值與其公平價值並無重大差異。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

39 財務風險管理(續)

(f) 公平價值(續)

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

第一級： 公平價值是以活躍市場中未經調整的報價計量。

第二級： 公平價值是根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量。

於二〇一四年六月三十日

	第一級	第二級	總計
金融資產			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	811	–	811
香港上市債務證券	155	–	155
非上市債務證券	55	–	55
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	597	–	597
香港上市股本證券	1,078	–	1,078
非上市股本證券	–	121	121
按公平價值計入損益的金融資產			
海外上市股本證券	11	–	11
香港上市股本證券	665	–	665
衍生金融工具			
利率掉期	–	375	375
貨幣掉期	–	110	110
	3,372	606	3,978
金融負債			
衍生金融工具			
貨幣掉期	–	126	126

39 財務風險管理(續)

(f) 公平價值(續)

於二〇一三年六月三十日

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

40 資本管理

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

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

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2014	2013
抵押銀行借款	1,562	1,672
無抵押銀行及其他借款	82,169	62,958
總借款	83,731	64,630
減：銀行存款及現金	(18,528)	(16,471)
淨債項	65,203	48,159
股東權益	414,783	385,912
淨債項與股東權益比率	15.7%	12.5%

41 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

42 賬項通過

本年報第149頁至第212頁所載之賬項經於二〇一四年九月十二日由董事局通過。

主要附屬公司

董事局認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一四年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之附屬公司。

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

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣元)
新意網集團有限公司(在香港上市)	2	74.04	提供數據中心、設施管理、 網上應用及增值服務和 系統之安裝及保養服務	232,234,053
數碼通電訊集團有限公司(在香港上市)	3	67.26	電訊系統經營	104,598,890
新鴻基地產代理有限公司	6	100	物業管理及代理	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司	7	100	投資控股	2,287,658,338
鴻基財務有限公司	9	100	註冊接受存款公司	100,000,200
飛騰財務有限公司	6	100	財務	200
忠誠財務有限公司	6	100	財務	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司	6	100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司	6	100	保險	75,000,000
新鴻基建築設計有限公司	6	100	圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司		100	樓宇建築	40,000,000
新輝(建築管理)有限公司		100	樓宇建築及工程管理	2
恒安工程有限公司		100	消防及機械工程	50,000
安輝機械工程有限公司		100	機械租賃	100,000
康業服務有限公司		100	物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司	6	100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註10)9,999,998
萊利國際有限公司		100	酒店管理	2
Able Smart Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
和光有限公司		100	地產投資	1
Additech Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Advance Vision Enterprises Limited		100	地產投資	2
機場空運中心有限公司		100	空運中心	100
Annadale Development Limited		100	地產發展及投資	2
Antanpark Limited	1	100	地產投資	1美元
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Artsland Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Assured Outcome Limited	1	100	地產投資	1美元

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本／ 註冊資本* (港幣元)
		總股本權益(%)			
Barnard Enterprises Limited	1	75		地產投資	100美元
Beauty Marble Investment Limited		100		地產投資	2
北京新城廣場房地產有限公司	5c	100		地產投資	9,000,000美元*
北京新東安有限公司	5a	100		地產投資	129,000,000美元*
Best Winners Limited	1	100		地產投資	1美元
Biliboss Ltd.	1	100		地產投資	1美元
兆興投資有限公司		100		地產發展	2
Branhall Investments Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10)39,999,998
輝強有限公司	1	100		地產發展及投資	2
Buratto Limited		100		地產投資	1美元
創福集團有限公司		100		地產發展	1
Cheer Kong Limited		100		地產發展	2
Cheerlord Investment Ltd.	1	100		地產投資	1美元
成都忠捷置業有限公司	5b	91		地產發展	人民幣213,000,000元*
彩榮(香港)有限公司		100		地產發展及投資	1
City Lion Investment Limited	1	100		地產投資	1美元
兆盛有限公司		100		地產發展及投資	2
Connick Limited	1	100		地產投資	1美元
Cranejoy Limited		100		地產發展	350,000,000
冠和投資有限公司		100		地產發展及投資	1
Dictado Company Limited		100		地產投資	200
Dipende Limited	1	100		地產投資	1美元
宜金發展有限公司		100		地產發展及投資	2
易偉有限公司		64.3		地產發展	1
Entero Company Limited	8	100		地產投資	200
Even Decade Limited	1	100		地產投資	1美元
Ever Channel Limited		100		地產投資	2
晶信有限公司		100		地產投資	1
永快有限公司		100		地產發展及投資	2
Evermax Development Limited		100		地產發展及投資	2
Excel Elite Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
Excellent Chance Limited	1	100		地產投資	1美元
First Gain Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
Firstmax Limited		100		地產投資	2
Fit Sharp Limited	1	100		地產投資	1美元
Forever Glory Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Fortin International Limited	1	100		地產發展及投資	1美元
福愉有限公司		100		地產投資	2
Fortune Yield Investment Limited		100		地產投資	2
佛山市新普房地產開發有限公司	5c	100		地產發展及投資	34,000,000美元*
佛山市新升房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	70,000,000美元*
佛山市新鋒房地產開發有限公司	5c	80		地產發展	194,000,000美元*

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本／
		總股本權益(%)			註冊資本*
					(港幣元)
佛山市新晉房地產開發有限公司	5c	80	地產發展	70,000,000美元*	
佛山市新駿房地產開發有限公司	5c	80	地產發展	77,000,000美元*	
佛山市新昊房地產開發有限公司	5c	80	地產發展	98,000,000美元*	
佛山市新匯房地產開發有限公司	5c	80	地產發展	98,000,000美元*	
佛山市新景房地產開發有限公司	5c	80	地產發展	77,000,000美元*	
東莞創紀房地產開發有限公司	5c	100	地產發展	121,000,000美元*	
Full Market Limited		100	地產投資	2	
其異有限公司		100	地產投資	2	
Gleamland Limited	1	100	地產投資	1美元	
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100	地產投資	2	
		100		(註10)999,998	
Good Assets Limited		100	地產發展	1	
忠域有限公司		100	地產發展及投資	1	
合統有限公司		100	地產發展及投資	1	
廣州九龍湖房地產開發有限公司	5c	60	地產發展	604,965,400*	
廣州新天房地產發展有限公司	5b	70	地產發展	人民幣798,000,000元*	
廣州市匯信房地產開發有限公司	5a	95	地產發展	人民幣82,000,000元*	
廣州市佳俊房地產開發有限公司	5c	100	地產發展	人民幣210,000,000元*	
Harbour Vantage Limited		100	地產發展	2	
Headmaster Assets Limited	1	100	地產投資	1美元	
Hero Town Limited	1	100	地產投資	86,500,001美元	
豪維有限公司		100	地產投資	1	
亨匯投資有限公司		100	地產發展及投資	1	
海港貨櫃服務有限公司		100	中流作業	40,000,000	
Honenberg Limited		100	地產投資	2	
香港商用航空中心有限公司		35	商用航空中心	1,000,000	
Hong Kong Sky Deck Limited		100	觀景台	1	
鴻基財務投資控股有限公司		100	地產投資	200	
Jayan Company Limited		100	地產投資及投資控股	2	
仲益有限公司		100	地產發展及投資	1	
Jugada Company Limited		100	地產投資	2	
Kamchatka Company Limited		100	地產投資	200	
Kamsford Hong Kong Limited		100	地產投資	16,500,000	
Kartasun Limited		100	地產投資	2	
Kimrose Investments Ltd.	1	100	地產投資	1美元	
傑柏投資有限公司		100	地產發展	2	
建星集團有限公司		92	地產發展	1	
堅達投資有限公司		100	地產發展	1	
置堡有限公司	6	100	地產投資	2	
Lanecove Enterprise Limited	1	100	地產投資	1美元	
Lansmart Limited		100	地產發展及投資	2	
Large City Investments Limited	1	100	地產投資	1美元	

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣元)
利必佳投資有限公司	6	100	地產投資	1,000
Leverson Limited	1,6	100	地產投資及酒店管理	1美元
遠健有限公司		100	地產投資	1
Long Tesak Company Limited		100	地產投資	100,000
Lonsale Company Limited		100	地產投資	2
Lorient Holdings Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Lunalite Company Limited		100	地產投資	2
Manceton Limited		100	地產投資	2
茂東有限公司		100	地產投資	1
Maxwear Limited	1	100	地產投資	1美元
Mighty Choice Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Mindano Limited		100	地產投資	10,000
Moscova Company Limited	6	100	地產投資	200
力新清潔有限公司		100	清潔服務	100,000
Obvio Yip Company Limited	6	100	地產發展及投資	15,000,000,000
舉捷有限公司		60	地產投資	10
奧匯有限公司		100	酒店發展	1
Pacotilla Company Limited		100	地產投資	200
Panaview Ltd.	1	100	地產發展	1美元
Partner Sino Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Pawling Limited	1	100	地產投資	1美元
寶崙有限公司		100	地產發展	1
Pontamell Limited	1	100	地產投資	1美元
Potential Area Limited	1	100	地產投資	1美元
Profit Richness Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Protasan Limited		100	地產投資	100
菱輝有限公司		100	地產發展	2
Rinnovare Limited	1	100	地產投資	1美元
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70	收費道路經營	10,000
森萬有限公司		100	酒店發展	2
上海中環廣場房地產有限公司	5a	80	地產投資	42,000,000美元*
上海環貿廣場房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	290,500,000美元*
上海新鴻基環貿廣場房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	90,000,000美元*
上海新鴻基威德房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威京房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威正房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣1,220,000,000元*
上海新鴻基威萬房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣18,500,000,000元*
上海新中匯房地產有限公司	5c	100	地產投資	35,000,000美元*
Sharp Act Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100	地產投資	1美元

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本／
		總股本權益(%)			註冊資本*
					(港幣元)
駿球有限公司		100		地產發展	1
Smithtown Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
日騰有限公司		100		地產投資	2
Speed Wise Limited	6	100		地產投資	2
Speedway Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
Springwide Investments Limited	1	100		地產發展	1美元
Standard Top Limited		100		地產投資	2
Startrack Company Limited		100		地產投資	200
Sun Carol Company Limited		100		地產投資	200
新鴻基發展(中國)有限公司		100		投資控股	20,000,000
上海新陸一房地產有限公司	5c	100		地產投資	214,482,000美元*
上海新陸二房地產有限公司	5c	100		地產投資	121,355,000美元*
上海新中楊房地產有限公司	5c	100		地產發展及投資	165,000,000美元*
新鴻基環貿廣場房地產(南京)有限公司	5c	100		地產發展及投資	人民幣721,914,400元*
新鴻基環貿廣場房地產(蘇州)有限公司	5b	90		地產發展及投資	人民幣1,800,000,000元*
Sung Hung Kai Properties (Capital Market) Limited	2	100		財務	10美元
新地投資(廣州)有限公司	5c	100		投資控股	90,000,000美元*
新鴻基秘書服務有限公司	6	100		秘書服務	200
新元朗中心物業管理有限公司		100		地產投資及管理	(註11)25,000
		75			(註12)25,000
Sunfez Company Limited		100		地產投資	200
日富企業有限公司		100		地產投資	4,000,000
友發投資有限公司		100		地產發展	1
Tainam Holdings Limited	1	100		地產投資	1美元
Talcon Limited	1	100		地產發展	1美元
添財發展有限公司		100		地產投資	2
Tenuta Limited	1	100		地產投資	1美元
Tipro Development Limited		100		地產投資	1,000,000
Tonthai Investment Enterprises Limited	1	100		地產投資	1美元
Town Descant Company Limited		100		地產投資	200
交通基建管理有限公司		100		道路管理	70,000,000
Tsi Mai Company Limited		100		地產投資	200
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100		地產投資	1美元
United Way Investments Limited	4,6	100		商標持有者	1美元
		100			(註10)83,400美元
Upper Hill Company Limited	1	100		地產投資	1美元
Vast Earn Property Corp.	1	100		地產投資	2美元
偉鴻發展有限公司	6	100		投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100		地產投資	300
創藝集團有限公司		92		地產發展	1
豐譽企業有限公司		100		地產投資	1

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣元)
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Wellden Limited		100	地產投資	2
Wetland Park Management Service Limited		100	地產發展及投資	2
和茂有限公司		100	地產投資	2
威信停車場管理(控股)有限公司		100	投資控股及停車場經營	1,000
宏博投資有限公司		100	地產發展及投資	1
榮隆企業有限公司		100	地產投資	2
偉城發展有限公司		100	地產發展	2
Wiseland Enterprises Limited	1	100	地產發展	1美元
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
香港世界貿易中心會有限公司		100	會所管理	200
一田有限公司		100	百貨經營	30,000,000
Zarabanda Company Limited		100	地產投資	2
中山市新地桃苑房地產開發有限公司	5a	75	地產發展	40,000,000*

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

主要合營企業

董事局認為載列一份完整之合營企業公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一四年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之合營企業公司。

除特別註明外，以下主要合營企業公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

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

+ 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

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

主要聯營公司

董事局認為載列一份完整之聯營公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一四年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之聯營公司。

除特別註明外，以下主要聯營公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

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

+ 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註： 1. 在百慕達註冊成立及在香港經營。

www.shkp.com

