



新鴻基地產發展有限公司

2008/09
年報





集團的環球貿易廣場與對岸國際金融中心
組成雄偉的「維港門廊」。

兩座地標建築聳立維多利亞港，成為香港的標誌，
充分展示集團努力建設香港的信念。





新鴻基地產

二〇〇八至〇九年年報

新鴻基地產發展有限公司
二〇〇八至〇九年年報

目 錄

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

董事局及委員會

董事局

主席	鄭肖卿(非執行董事)
執行董事	郭炳江(副主席兼董事總經理) 郭炳聯(副主席兼董事總經理) 陳啓銘 陳鉅源 鄭 準 黃奕鑑 黃植榮 陳國威(首席財務總監)
非執行董事	李兆基(副主席) 郭炳湘 胡寶星 關卓然 盧超駿 胡家驃 (胡寶星之替代董事)
獨立非執行董事	葉迪奇 王于漸 張建東 李家祥

委員會

審核委員會	張建東* 葉迪奇 李家祥
薪酬委員會	王于漸* 盧超駿 李家祥
提名委員會	王于漸* 關卓然 葉迪奇
執行委員會	郭炳江 郭炳聯 陳啓銘 陳鉅源 鄭 準 黃奕鑑 黃植榮 陳國威

* 委員會主席

公司及股東資料

公司資料

公司秘書

容上達

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊辦事處

香港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話 : (852) 2827 8111

傳真 : (852) 2827 2862

互聯網址 : www.shkp.com

電子郵件 : shkp@shkp.com

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716室

律師

胡關李羅律師行

孖士打律師行

徐嘉慎律師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三菱東京UFJ銀行

三井住友銀行

中國工商銀行

瑞穗實業銀行

法國巴黎銀行

恒生銀行有限公司

交通銀行

東亞銀行有限公司

股東資料

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所上市，並以美國預託證券形式在美國進行場外市場交易。

股票代號

香港股票交易代號 : 16

彭博 : 16 HK Equity

路透社 : 0016.HK

美國預託證券編號 : SUHJY

證券識別統一號碼 : 86676H302

投資者聯絡方法

電話 : (852) 2828 8764

傳真 : (852) 2827 0676

電子郵件 : ir@shkp.com

財務日程表

二〇〇八至〇九年度財務日程表

中期業績公佈

二〇〇九年三月十一日

中期息派發

二〇〇九年四月六日

全年業績公佈

二〇〇九年九月十五日

截止過戶登記

二〇〇九年十一月二十六日至

二〇〇九年十二月三日

(首尾兩天包括在內)

股東週年大會

二〇〇九年十二月三日

末期息派發

二〇〇九年十二月七日

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網址瀏覽。

股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本年報，

(i) 但仍欲收取印刷本；或

(ii) 因任何理由於接收或瀏覽載於本公司網頁之本年報時出現困難，

可以電郵至shkp@computershare.com.hk或郵寄到香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室向本公司股份過戶登記處索取本年報印刷本，費用全免。

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

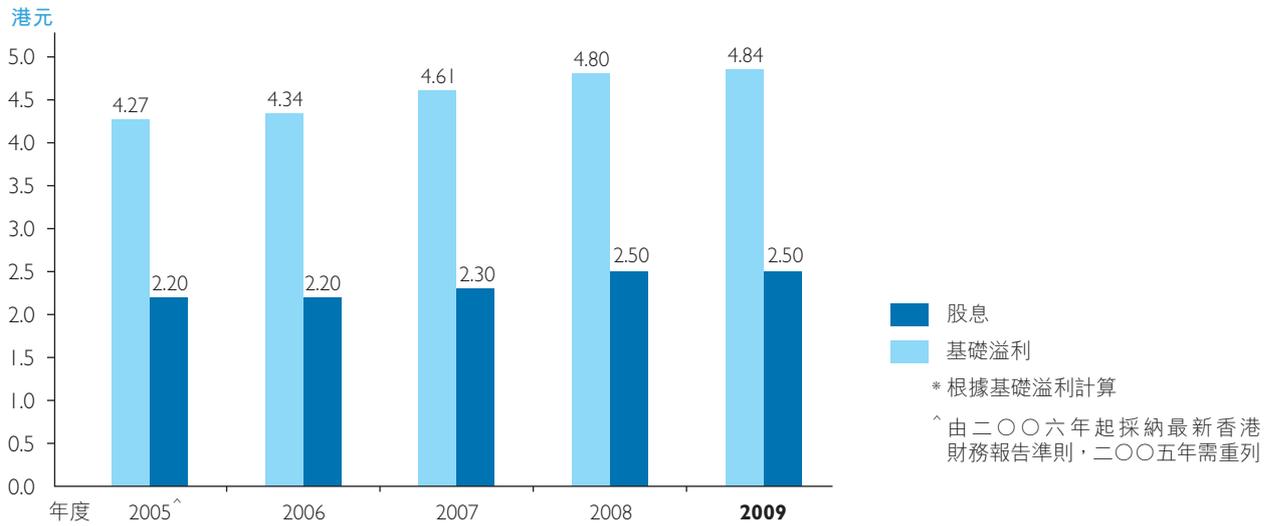
財務概覽及土地儲備

截至六月三十日止年度	2009	2008	變動(%)
財務概覽 (港幣百萬元)			
收入	34,234	24,471	+39.9
可撥歸公司股東溢利			
— 賬目所示	10,356	27,602	-62.5
— 基礎 ¹	12,415	12,186	+1.9
租金總收入 ²	9,763	8,262	+18.2
租金淨收入 ²	7,271	5,992	+21.3
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%)	15.2	15.3	-0.1 ³
派息比率(%)	51.7	52.1	-0.4 ³
每股財務資料 (港幣)			
可撥歸公司股東每股溢利			
— 賬目所示	4.04	10.87	-62.8
— 基礎	4.84	4.80	+0.8
股息			
— 中期息	0.80	0.80	—
— 末期息	1.70	1.70	—
— 全年股息	2.50	2.50	—
股東權益	86.69	85.51	+1.4
香港土地儲備			
(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業 ⁴	15.9	17.4	-8.6
已落成投資物業	26.0	25.6	+1.6
總面積	41.9	43.0	-2.6
內地土地儲備			
(百萬平方呎總樓面面積) ⁵			
發展中物業	52.3	53.0	-1.3
已落成投資物業	3.0	3.0	—
總面積	55.3	56.0	-1.3

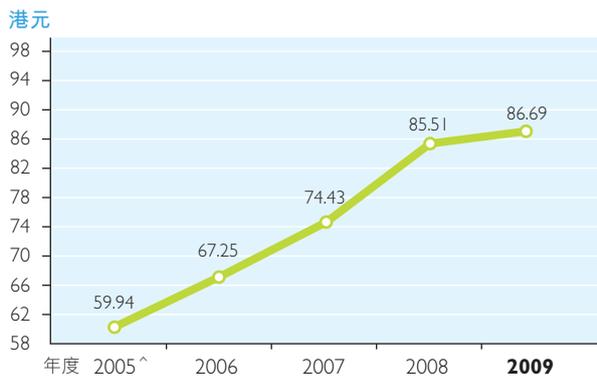
註：

- 1 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值變動之影響
- 2 包括所佔共同控制公司及聯營公司的收入
- 3 為百分點的變動，派息比率根據基礎溢利計算
- 4 不包括以地盤面積計算逾二千四百萬平方呎農地
- 5 二〇〇八年數字更新至九月

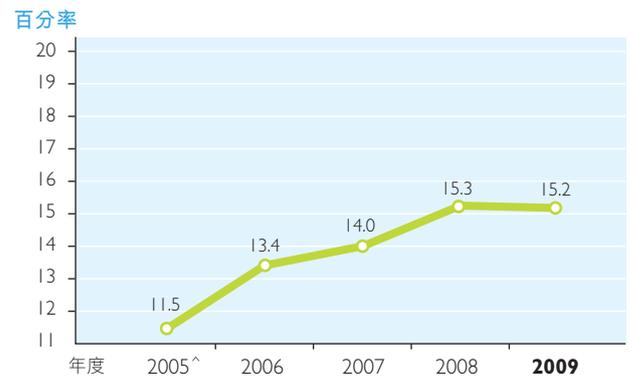
每股基礎溢利及股息*



每股股東權益

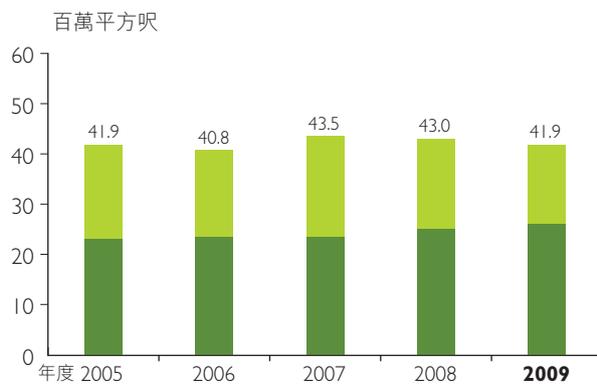


淨負債與股東權益比率

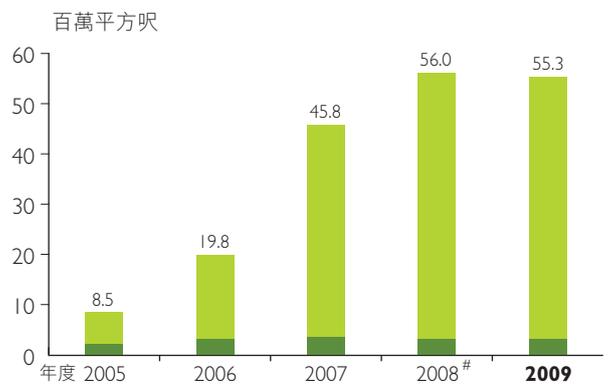


[^] 由二〇〇六年起採納最新香港財務報告準則，二〇〇五年需重列

香港土地儲備



內地土地儲備



[#] 截至二〇〇八年九月

■ 發展中物業

■ 已落成投資物業

集團財務摘要

(重列)¹

主要財務資料及比率

財政年度	2009 港幣	2008 港幣	2007 港幣	2006 港幣	2005 港幣
賬目所示每股溢利	4.04	10.87	8.52	8.23	7.45
每股基礎溢利	4.84	4.80	4.61	4.34	4.27
每股股息	2.50	2.50	2.30	2.20	2.20
股東權益每股賬面值	86.69	85.51	74.43	67.25	59.94
淨債項與股東權益比率(%)					
淨債項	15.2	15.3	14.0	13.4	11.5
股東權益					
利息倍數比率(倍數)					
未計入投資物業之公平價值變動的 營業溢利	13.6	7.6	9.2	9.9	20.1
未撥作資本性支出前之淨利息					

主要損益賬項目

截至六月三十日止年度	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
收入	34,234	24,471	30,994	25,598	22,945
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	13,896	10,728	11,562	12,314	8,209
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	11,242	22,934	20,466	21,424	16,348
可撥歸公司股東溢利	10,356	27,602	21,226	19,850	17,900
可撥歸公司股東基礎溢利 ³	12,415	12,186	11,495	10,468	10,262

主要資產負債表項目

於六月三十日	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
投資物業及固定資產 ²	180,205	175,610	151,995	129,024	111,082
聯營公司及共同控制公司	28,842	31,193	23,098	24,046	20,939
其他金融資產及放款(非流動)	3,418	5,259	7,417	4,776	7,549
無形資產 ²	4,647	4,971	5,258	5,514	5,783
流動資產淨值	68,615	64,888	50,667	48,854	34,237
非流動負債	(58,807)	(57,864)	(49,940)	(41,667)	(33,500)
淨資產	226,920	224,057	188,495	170,547	146,090
股本	1,282	1,282	1,246	1,246	1,201
資本溢價及儲備金	220,986	217,968	184,230	166,283	142,722
股東權益	222,268	219,250	185,476	167,529	143,923
少數股東權益	4,652	4,807	3,019	3,018	2,167
權益總額	226,920	224,057	188,495	170,547	146,090

註：

¹ 本集團由二〇〇五年七月一日起已採納由香港會計師公會頒佈／經修訂之於二〇〇五年一月一日起生效的香港財務報告準則、香港會計準則及相關之詮釋。二〇〇五年數字已予重列以作比較。

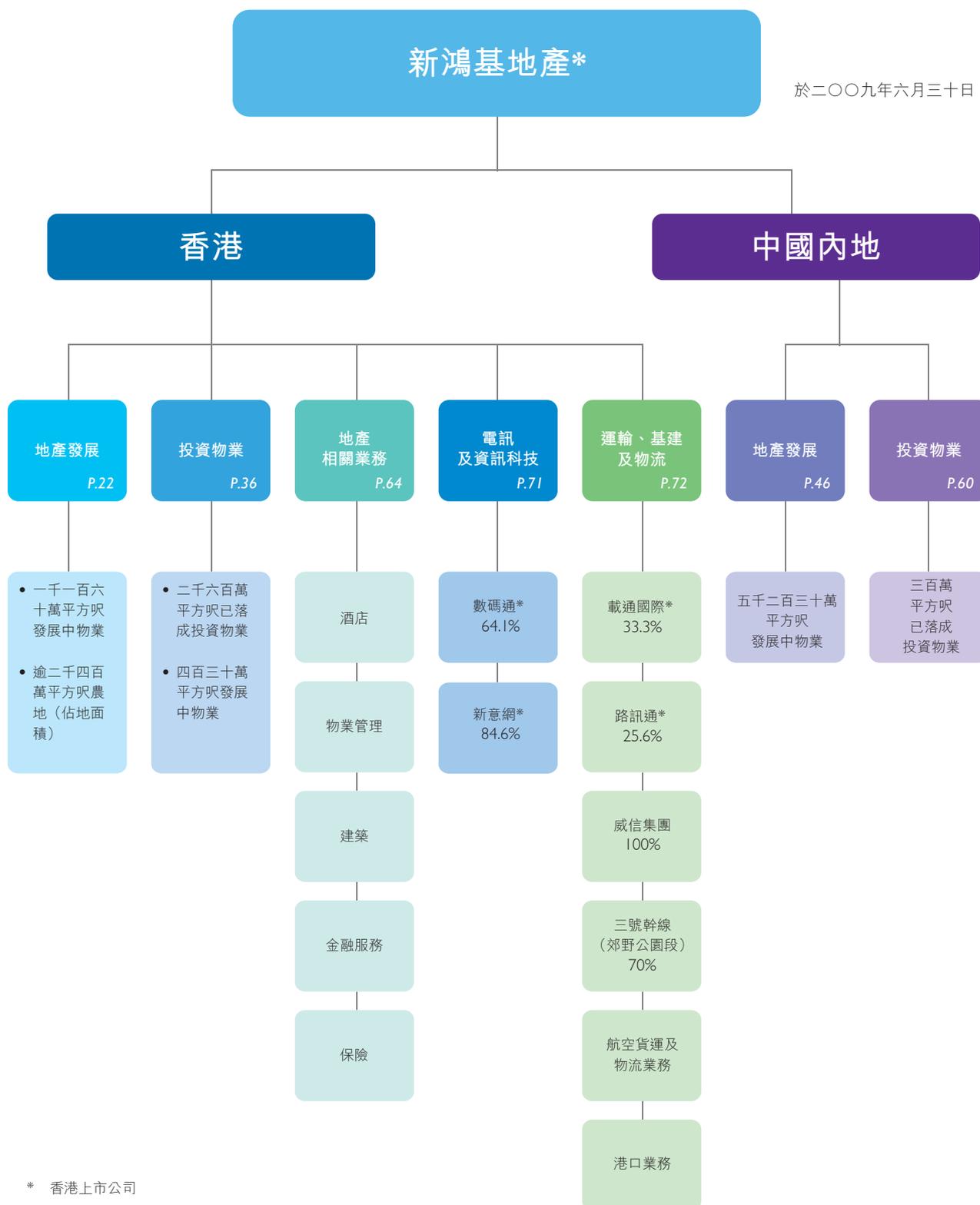
² 本集團已採納香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第12號「服務經營權安排」。由二〇〇五年至二〇〇八年的固定資產及無形資產之數字已予重列。

³ 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值變動之影響。

公司業務架構

新鴻基地產*

於二〇〇九年六月三十日



* 香港上市公司



位於東九龍的譽•港灣建築優良，間隔多元化。



沙田壹號雲頂設施豪華，設計寬敞。

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇〇九年六月三十日止年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百二十四億一千五百萬元，較上年度增加百分之二。每股基礎盈利為港幣四元八角四仙，較上年度增加百分之一。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣一百零三億五千六百萬元，而上年度為港幣二百七十六億零二百萬元。每股盈利為港幣四元零四仙，較上年度減少百分之六十三。期內的賬目所示溢利已包括投資物業重估的減值(扣除遞延稅項)之數額港幣二十億一千四百萬元，上年度重估盈餘數額(扣除遞延稅項)為港幣一百五十八億五千一百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇〇九年六月三十日止年度之末期股息每股港幣一元七角，連同中期股息每股港幣八角，全年股息合共港幣二元五角，與去年同期相同。



九龍站天璽為尊貴豪宅訂立新典範，吸引世界各地買家認購。



玫瑰湖是位於廣州風景旅遊區的低密度住宅，第一期銷售反應理想。



元朗原築的設計以簡潔高雅為主題，深受年輕買家歡迎。



港島東的形品為精品豪宅，建築用料講究，設施齊全。所有單位已售罄。

售樓成績

連同合作項目的收益，本年度入賬的物業銷售收益為港幣一百六十九億九千三百萬元，較上年度增加百分之四十八。於回顧年度內，集團售出或預售的物業，以所佔權益計算，總值港幣二百五十六億七千四百萬元，較上年度銷售總值港幣一百四十一億五千一百萬元增加百分之八十一。是年度香港的物業銷售額為港幣二百二十四億九千一百萬元，大部分源自出售新項目包括九龍站天璽、九龍譽•港灣、沙田壹號雲頂、元朗原築及港島北角形品。餘下港幣三十一億八千三百萬元為內地物業銷售收益，主要來自廣州的玫瑰湖與花都•凱旋門、杭州悅府及無錫太湖國際社區。

香港地產業務

土地儲備

於二〇〇九年六月，集團在香港的總土地儲備達四千一百九十萬平方呎，其中包括二千六百萬平方呎已落成的投資物業及一千五百九十萬平方呎的發展中物業。按地盤面積計算，集團擁有逾二千四百萬平方呎的農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並正在更改土地用途中。集團會於合適時機，透過不同途徑補充發展土地儲備。

地產發展

儘管宏觀經濟不明朗及就業市場不理想，香港的住宅市場自今年初以來無論價格及交投量均有良好表現。銀行更願意提供條件吸引的樓宇按揭，置業人士的信心增強，更多內地人士購買本港豪宅，同時買家組合亦趨向多元化。

集團全力為新項目隨時預售作好準備，以便更靈活地掌握推售時機。集團充分發揮強大品牌及溢價的優勢，提高邊際利潤及回報。



無錫太湖國際社區環境清幽，更創下無錫今年上半年的物業銷售紀錄。

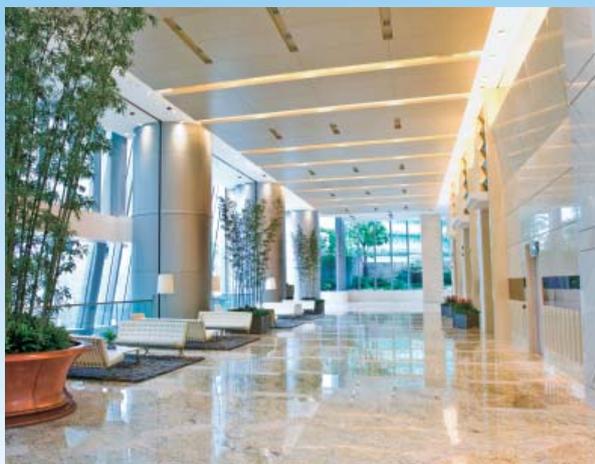


位於中環的國際金融中心繼續深受大型公司及跨國企業歡迎。

由於市場競爭愈趨激烈，集團悉力發展優質物業，提供實用間隔、愜意設計及完善的會所設施，以滿足買家不斷轉變的需要與喜好。集團持續為豪宅創立新標準，旗下九龍站天璽是其中典範，有助鞏固集團在市場的領導地位。

集團於年內在香港落成的項目共六個，所佔樓面面積共一百八十萬平方呎。環球貿易廣場留作長線投資。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
壹號雲頂一期及二期	沙田市地段421及438號	住宅	100	658,000
原築	元朗龍田村十八鄉路83號	住宅	100	358,000
珀麗灣第六期	馬灣珀麗路8號	住宅	合作發展	80,000
逸林首府	元朗白沙村公庵路328號	住宅	100	49,000
葡萄蒼	元朗牛潭尾路23號	住宅	100	48,000
環球貿易廣場第二期	九龍柯士甸道西1號	寫字樓	合作發展	622,000
總計				1,815,000



西九龍的九龍貿易中心租務進展理想，獲多間跨國機構承租。



九龍站環球貿易廣場交通便利，已成為本港新商業據點。

投資物業

連同在合作發展物業所得收益，集團的租金總收入為港幣九十七億六千三百萬元，較去年上升百分之十八，而租金淨收入為港幣七十二億七千一百萬元，上升百分之二十一。

由於續租租金繼續上調，而環球貿易廣場第一期、港景匯及創紀之城六期等項目亦錄得收益增長，帶動集團整體租金收入上升。租務市場於回顧年度內大部分時間表現放緩，但近數月已有回穩跡象，同時集團的租務策略以保持旗下收租物業組合出租率為主，並達至百分之九十三的水平。

集團旗下九龍站項目是未來連接中環、機場及內地的交通樞紐。環球貿易廣場擁有完善的配套設施，計有服務式套房酒店港景匯，設計時尚的圓方商場，已於二〇〇八年第三季開幕的型格酒店香港W酒店，以及於二〇一〇年竣工的豪華酒店Ritz-Carlton。集團九龍站項目整項工程預計於二〇一〇年竣工，約有百分之九十的寫字樓面積已獲承租或預租。

位於西九龍的新項目九龍貿易中心面積約六十萬平方呎，是集團另一區域性優質寫字樓項目。項目的租務進展理想，已獲多間知名跨國公司承租，部分租戶已開始遷入。

儘管過去數月香港的零售市道放緩，集團旗下大型商場如新城市廣場、APM及國際金融中心商場的出租率仍維持高水平，並深受本地市民及旅客歡迎。商場定期舉辦推廣活動，並優化租戶組合，以吸引人流及刺激租戶的業務。銅鑼灣WTC More及荃灣廣場的翻新工程經已完成，為顧客帶來嶄新的購物體驗。

位於九龍站的豪華服務式套房酒店港景匯，深受顧客歡迎，大部分套房已獲承租。該項目位置優越，提供超卓服務，吸引來自世界各地的客人入住。



上海國金中心位於新金融中心陸家嘴，將成為上海地標。



杭州悅府位於錢江新城中央商業區，坐享完善交通網絡。

內地及新加坡地產業務

土地儲備

於二〇〇九年六月，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備達五千五百三十萬平方呎，包括五千二百三十萬平方呎的發展中物業，其中逾百分之七十為高級住宅及服務式住宅，其餘為頂級寫字樓、商場及優質酒店。另外三百萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的寫字樓及商場，作為出租用途。

地產發展

內地於去年底推出寬鬆貨幣及支持樓市的政策後，自今年初開始內地住宅物業的價格及交投量均顯著反彈。部分城市收緊第二套房的按揭信貸後，雖然主要城市的物業交投量已出現放緩跡象，卻未有改變樓價上升的趨勢。

集團把握市場升勢，預售位於廣州及成都的項目。廣州項目的優良質素獲市場認同，銷售成績令人鼓舞。集團已在廣州確立卓越品牌，並享有理想溢價。廣州花都玫瑰湖坐落景色怡人的旅遊區，由於質素及設計出色，深受買家歡迎，推出的首批洋房迅速售罄。

位於上海濰坊的豪宅項目面積一百七十萬平方呎，建築工程經已展開，預期將為上海開創世界級豪宅新典範。其他發展中的住宅項目亦按計劃進行。



上海環貿廣場位於浦西最繁盛的商業區，將包括特色商場、優質寫字樓及豪華住宅。



世界級商場 ION Orchard 位於新加坡烏節路優越購物區的黃金地段，商舖組合多元化，匯聚國際著名品牌。

投資物業

集團在內地的收租物業組合於去年表現理想。上海中環廣場寫字樓的出租率維持百分之九十七的高水平。北京APM商場翻新後，羅致多間國際零售商，成為首都的主要購物及娛樂熱點。

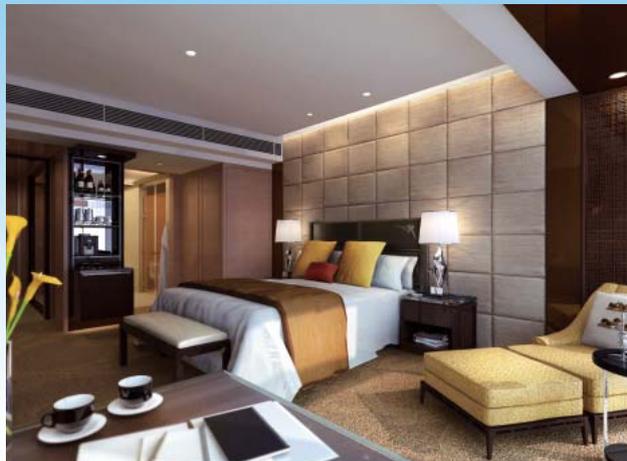
在內地的其他主要項目正按計劃進行。上海國金中心位於新金融中心陸家嘴，工程進度理想。項目位置優越，交通非常方便，將提供總面積逾四百萬平方呎的寫字樓、商場及酒店。項目共有兩座寫字樓，第一座已於二〇〇九年七月落成，當中二十二層將成為滙豐中國總部。儘管上海的租務市場偏軟，第一座寫字樓餘下樓面的租務進展仍然理想，大部分面積已獲承租。項目的第一期商場及Ritz-Carlton酒店將於二〇一〇年年中開幕，整個項目將於二〇一一年上半年竣工。上海國金中心商場將雲集多個頂級國際名牌旗艦店及特色餐廳，將成為集團在內地最重要的商場項目之一。商場的初期市務推廣反應令人鼓舞，多個國際知名零售商正洽商承租。

位於淮海中路另一頂級綜合項目上海環貿廣場，建築工程正進行中。項目位於浦西最繁盛的商業區，將連接新建的地鐵站，為三條鐵路幹線的交匯點。項目總面積約三百萬平方呎，包括特色商場、優質寫字樓及豪華住宅，將於二〇一〇年下半年起分階段完成。商場的推廣活動經已展開，反應理想。

世界級商場 ION Orchard 位於新加坡烏節路優越購物區的黃金地段，已於二〇〇九年七月試業，將於今年十月正式開幕。該商場外型設計獨特，樓面面積逾九十萬平方呎，出租率達百分之九十六的高水平。由於商場意念創新，商戶組合多元化，匯聚國際著名零售商及品牌，故深受顧客歡迎。集團持有該項目百分之五十權益。



九龍站香港W酒店搜羅世界各地的藝術品，展現時尚風格。



豪華酒店Ritz-Carlton將設於九龍站環球貿易廣場頂層，預期於二〇一〇年落成。

其他業務

酒店

於年內的大部分時間，酒店業的經營環境充滿挑戰。自二〇〇八年底以來，入住豪華酒店的商務旅客減少，影響四季酒店的出租率。其他類別酒店的表現相對穩定，但過去數月在豬流感疫情下，亦受溫和影響。集團旗下的帝苑酒店、帝京酒店、帝都酒店及帝景酒店於年內維持高入住率，平均達百分之九十。位於九龍站的型格酒店香港W酒店，自二〇〇八年第三季開幕以來，業務運作暢順。

長遠而言，香港將繼續受惠於作為亞洲主要金融及商業中心，以及仍是深受歡迎的旅遊熱點。集團正於香港發展新酒店，包括於二〇一〇年落成的九龍站豪華酒店Ritz-Carlton，以及將軍澳港鐵站上蓋的兩間酒店。

電訊及資訊科技

數碼通

由於價格競爭激烈，加上全球經濟放緩，導致數碼通於年內的盈利顯著減少。該公司進一步推展固網市場的業務，推出家居及商業無線固網寬頻服務。於二〇〇九年六月，數碼通透過拍賣投得另一1800 MHz頻譜，作為未來推出在1800 MHz頻譜發展的4G LTE之用。憑藉出色和與眾不同的服務、優越的網絡質素及穩健財政狀況，數碼通將能夠滿足顧客對全方位通訊的需求，開拓更多新收入來源。集團對數碼通的長遠前景抱有信心，並會繼續持有該公司的股權作長線投資。

新意網

新意網於年內的收益及營運盈利進一步提高。該公司旗下互聯優勢繼續加強在香港中立數據中心市場的地位，取得理想的出租率。新意網來年將憑藉穩健的財務實力，繼續致力發展其核心業務。



數碼通不斷推出各種嶄新的服務。



載通國際致力提供優質服務。

運輸及基建

載通國際

由於來自鐵路的競爭加劇、失業率上升及經濟放緩，載通國際的專營巴士業務於二〇〇九年上半年的載客量下跌。曼克頓山住宅單位的銷售已接近完成，總樓面面積約五萬平方呎的全新商場「曼坊」已於二〇〇九年第二季開始錄得租金收入。載通國際附屬公司路訊通控股，主要經營媒體銷售業務，於期內取得滿意業績。

其他基建業務

儘管全球貿易放緩，內河碼頭及機場空運中心的業務仍相對穩定，威信集團亦表現良好，三號幹線(郊野公園段)的交通流量及收益於年內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，為集團具價值的長遠投資。

集團財務

集團的財務實力穩健，維持低借貸水平及高利息倍數比率。於二〇〇九年六月三十日，淨債項與股東權益比率處於百分之十五點二的低水平，加上於明年中前來自香港物業銷售逾港幣一百億元的現金收入，將進一步加強集團的財政狀況，以作長遠發展。

集團的融資安排均獲熱烈支持，包括在內地取得的人民幣銀行貸款。儘管去年市況波動，集團仍能以有利的條款延續現有及取得充裕的新信貸額，因此集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，以應付業務發展所需。集團亦透過歐洲中期票據發行機制，自本年一月以來發行約港幣二十九億三千八百萬元的債券，年期為三年至十年，以延長債務組合的年期及開拓資金來源。

集團絕大部分的借貸均以港元結算，故此外匯風險極低。集團維持穩健的財務政策，並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

集團繼續保持高水平的信貸評級，包括獲穆迪給予A1級及獲標準普爾給予A級，前景評級同為穩定，是獲得最高信貸評級的本地發展商，反映集團的財務狀況相當穩健。



新地會舉辦多項活動，宣揚家庭和諧，深受會員歡迎。



集團提供創新的家居增值服務，全面迎合住戶需要。

顧客服務

集團以客為先，透過不同渠道蒐集顧客意見，掌握市場趨勢。集團根據顧客的意見不斷提升服務質素，並提供最切合他們需求的產品。

集團旗下兩家物業管理公司康業和啟勝，提供優質及體貼的服務，以滿足住戶需要。兩間公司經常檢討服務水平，並贏得多個獎項，創新服務如在寫字樓設立禮賓司，以及於商場引入親客大使，均獲租戶及顧客讚賞。兩間公司聘有專業園境師，定期改善住宅及商廈的配套設施，為住戶及租戶締造舒適的環境。啟勝和康業亦為集團在內地的物業提供優質管理服務，出色表現備受推崇。

集團成立新地會以促進與市場的雙向溝通，至今會員人數超過二十九萬。該會為會員提供一系列置業相關及購物優惠，並舉辦消閒及康樂活動。新地會最近推出「愛家知音人」大行動，舉辦講座、工作坊及各項活動，推廣家庭和諧。

企業管治

集團致力在各業務環節維持高水平的企業管治，設有完善問責機制，包括優秀的董事局、適時發放公司資訊及積極推動投資者關係的活動。

董事局指引及監察集團的策略。集團設有審核、薪酬及提名委員會，確保擁有良好管治及足夠的內部監控。由全體執行董事組成的執行委員會，定期舉行會議就重要業務及政策作出決定。上述所有措施均確保集團業務能有效運作，保障集團資產及股東利益。



集團全力支持的沙田城市藝坊對推動藝術的貢獻獲各界讚揚。集團主席鄭肖卿女士(右四)及副主席兼董事總經理郭炳江(右三)出席城市藝坊的活動。



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(前排左四)與年輕作家創作比賽得獎者、嘉賓及評判合照。

集團在企業管治方面的努力，贏得國際廣泛嘉許，年內獲《Asiamoney》雜誌評為香港及亞洲最佳企業管治公司及最佳投資者關係，亦獲《Euromoney》雜誌頒發亞洲最佳地產公司獎項，以及連續第四年獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發亞洲最佳企業管治大獎和連續兩年獲《Institutional Investor》選為最受股東歡迎的地產公司第一名。集團將繼續致力保持良好企業管治的領先地位。

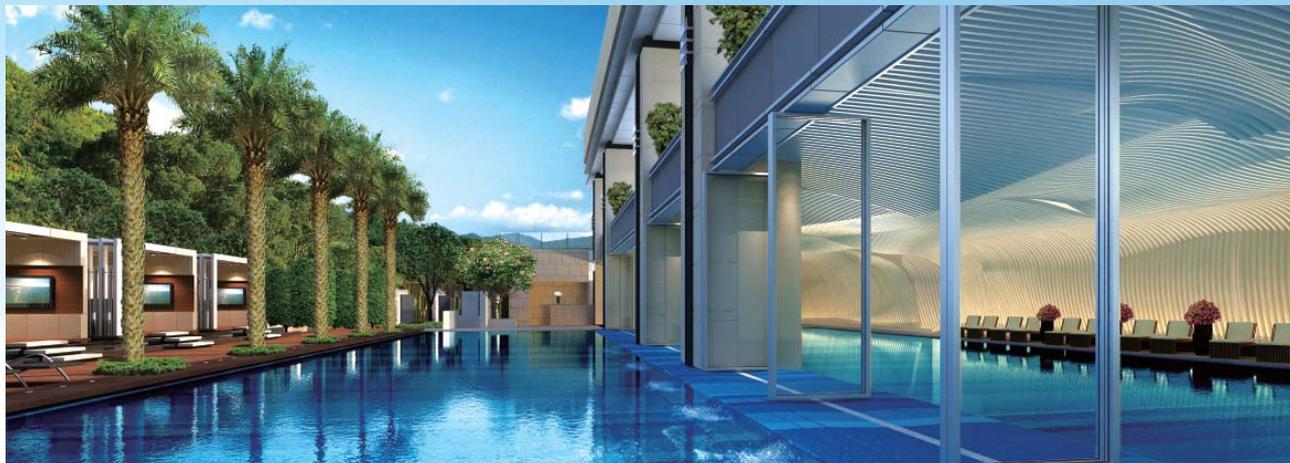
企業社會責任

集團悉力履行良好企業社會責任，支持各項公益、環保及教育活動。集團在物業的設計、建築及管理上實行環保措施，並提高員工、住戶及公眾的環保意識。集團和旗下附屬公司對推動環保的努力獲各界認同，其中在「香港環保卓越計劃」中贏得多個獎項。集團亦將環保理念貫徹在內地的物業，部分項目更獲得國際嘉許。

「新地開心閱讀」計劃繼續舉辦比賽和講座，以及出版免費閱讀雜誌，推廣閱讀風氣。集團亦舉辦贊助低收入家庭的兒童參觀香港書展等活動，並繼續資助本港和內地的優秀學生進修。

馬灣公園挪亞方舟落成，已成為全新教育及旅遊熱點，充分展示集團實踐良好企業社會責任，推動關心社群的信念。挪亞方舟宣揚愛生命、愛家庭及愛地球的訊息，強化社會核心價值。集團在公園於今年五月正式開幕之前數個月，已贊助逾一萬名本地基層市民親身體驗方舟的設施。

集團視員工為最寶貴的資產，並繼續招攬本地和內地大學的頂尖畢業生，以及向所有員工提供全面培訓，讓他們發揮所長。集團鼓勵員工參與社會服務，旗下義工隊熱心幫助有需要社群，獲各界廣泛表揚。



坐落九龍飛鵝山的峻弦，建築設計極具品味，設備豪華。

展望

多國政府推出有力措施包括龐大財政開支及進取的寬鬆貨幣政策，預期未來全球經濟將會逐步改善。然而，由於消費者及企業的消费及開支意願低，加上銀行放款的态度審慎，全球經濟復甦的步伐及持續性仍然不明朗。

由於中央政府自今年初開始大力刺激宏觀經濟，預期來年內地經濟將維持合理增長。香港及內地的經濟持續融合，尤其是與珠江三角洲地區，將為香港企業帶來更多商機，加上市場資金持續充裕及利率接近零水平，將可支持香港的經濟發展。

儘管外圍及本地經濟情況仍充滿挑戰，但樓市基本因素穩健，預期香港住宅市場繼續保持活躍。置業人士的負擔能力較過往為高，按揭利率處於歷史低位，相對於租金回報亦是吸引。內地人士在港置業增加，亦有助支持本港住宅物業需求，這些利好因素，加上未來數年新住宅供應有限，預期樓市的前景向好。

集團將繼續加強香港地產發展業務，藉不同渠道尤其通過轉換農地為住宅發展用途，以增加土地儲備的住宅用地。為提升競爭力和強化領導地位，集團會迎合買家的需求發展優質住宅，引入創新及實用的設計，配備完善設施，以及提供一流客戶服務。

由於全球宏觀經濟前景不明朗，預期寫字樓及商場的租務需求仍處於較低水平。在目前的經營環境下，集團將致力維持收租物業的高出租率。集團將繼續定期翻新旗下商場及寫字樓，以滿足租戶不斷提高的期望，穩佔市場領先地位。商場會舉辦更多市場推廣活動以吸引人流，刺激顧客消費。長遠而言，集團將會持續檢討及優化收租物業組合。

在內地業務方面，集團將維持選擇性及專注的投資策略，首選在北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。由於內地經濟及樓市前景良好，集團將繼續物色投資良機。隨著上海國金中心項目落成，加上旗下住宅物業的銷售持續帶來收益，預期內地業務的盈利長遠將會增加。

集團計劃於未來九個月內推售的主要香港住宅項目包括九龍峻弦、港島南區鴨脷洲內地段129號、屯門市地段465號及馬灣珀麗灣第六期。如無不可預測情況，預期集團的業績於下個財政年度將有滿意表現。

董事及致謝

李家祥博士已由二〇〇九年三月十九日起改任獨立非執行董事。李博士於二〇〇五年五月獲委任為非執行董事，現時為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。他將繼續發揮在會計及財務方面的專業知識，為集團的發展作出貢獻。

黃奕鑑先生將由二〇一〇年一月一日起退任執行董事，並改任非執行董事。黃先生服務集團二十八年，多年來協助確立集團的優質品牌及領先地位，對集團的高水平企業管治及實踐企業社會責任貢獻良多。本人謹此就黃先生對集團業務發展的寶貴貢獻表示衷心感謝。

陳國威先生由二〇〇九年七月八日起獲委任為執行董事及首席財務總監。陳先生擁有豐富的財務策劃及管理經驗，董事局深信憑藉他的廣泛經驗及資深閱歷，對集團的業務發展將有莫大裨益。

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

鄭肖卿

主席

香港，二〇〇九年九月十五日



業務檢討

- 21 物業銷售
- 22 香港地產業務
 - 22 土地儲備
 - 24 地產發展
 - 36 投資物業
- 46 內地地產業務
 - 46 土地儲備
 - 48 地產發展
 - 60 投資物業
- 64 地產相關業務
- 71 電訊及資訊科技
- 72 運輸、基建及物流
- 75 集團財務
- 76 顧客服務



物業銷售

於回顧年內，集團出售或預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣二百五十六億七千四百萬元，較上年度銷售總值港幣一百四十一億五千一百萬元增加百分之八十一。集團於過去一年在香港及內地推出多個項目，並取得令人鼓舞的銷售成績。

香港的物業銷售收益達港幣二百二十四億九千一百萬元，大部分源自出售新項目九龍站天璽、

九龍譽•港灣、沙田壹號雲頂、元朗原築及港島北角形品，其餘港幣三十一億八千三百萬元為內地物業的銷售收益，主要來自廣州的玫瑰湖與花都•凱旋門、杭州悅府及無錫太湖國際社區。

集團將繼續按計劃推售新項目，於未來九個月內推售的主要香港住宅項目包括九龍峻弦、港島南區鴨脷洲內地段129號、屯門市地段465號及馬灣珀麗灣第六期。



香港地產業務

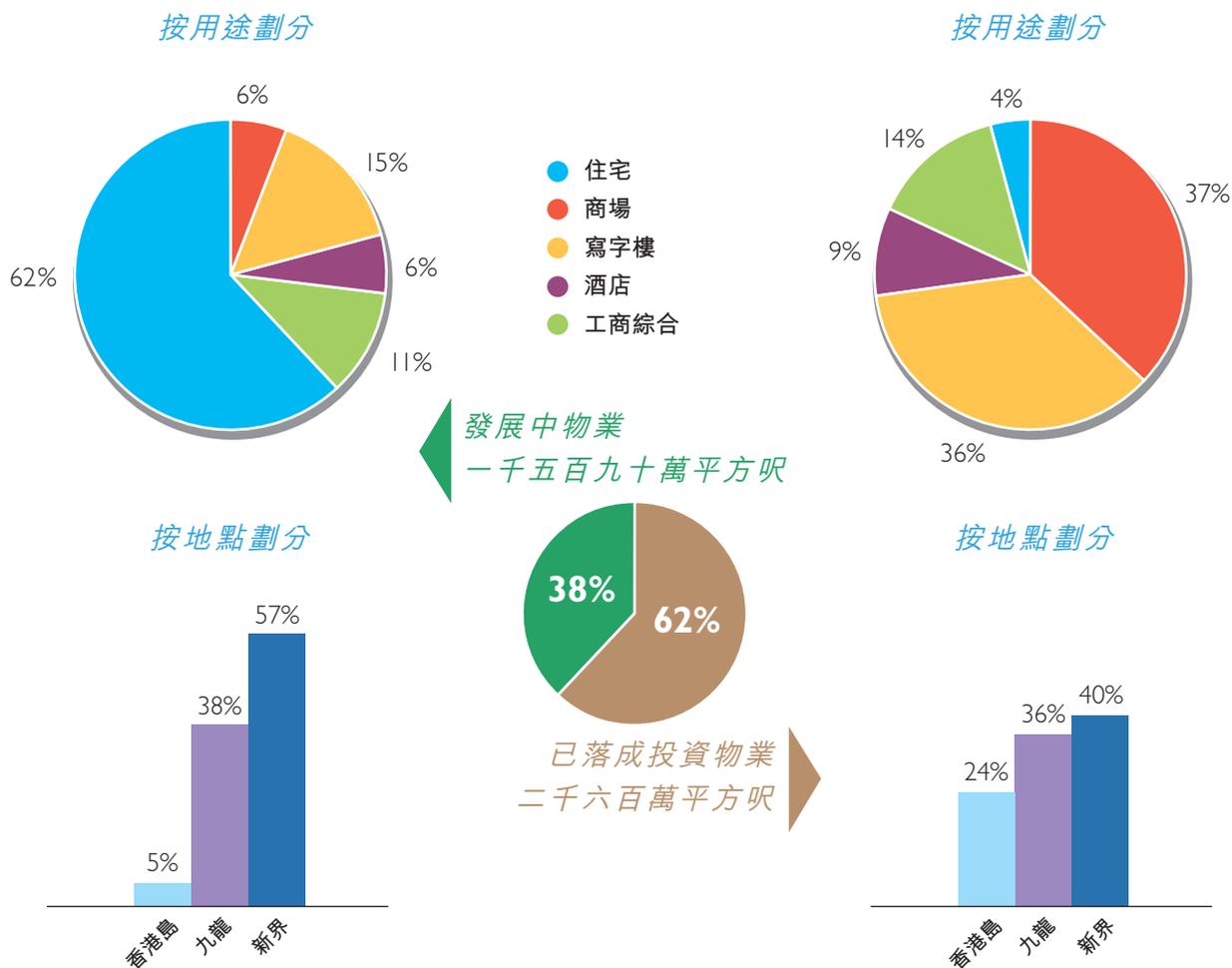
年度摘要

- 在香港擁有總樓面面積共四千一百九十萬平方呎的多元化土地儲備，另有以地盤面積計算超過二千四百萬平方呎的農地
- 年內落成物業達一百八十萬平方呎，其中一百二十萬平方呎為供銷售住宅物業
- 投資物業組合的出租率達百分之九十三
- 租金淨收入為港幣七十二億七千一百萬元，上升百分之二十一

土地儲備

香港土地儲備組合

(截至二〇〇九年六月三十日，所佔總樓面面積共四千一百九十萬平方呎)



於二〇〇九年六月，集團在香港的土地儲備為四千一百九十萬平方呎，其中包括一千五百九十萬平方呎的發展中物業，以及二千六百萬平方呎的已落成投資物業。去年的土地儲備為四千三百萬平方呎。

以地盤面積計算，集團在新界亦擁有逾二千四百萬平方呎農地，主要位於現有或規劃中的鐵路沿線，大部分土地正更改作為住宅用途，並已進入後期階段。

在一千五百九十萬平方呎的發展中物業當中，一千一百六十萬平方呎將作出售用途，其餘四百三十萬平方呎將保留作長線投資。集團的物業用途多元化，供出售的住宅物業佔發展中土地儲備百分之六十二；在已落成的投資物業當中，百分之七十三為商場及優質寫字樓。

集團一千五百九十萬平方呎在發展中的土地儲備分佈廣泛，百分之四十三位於市區，餘下百分之五十七位處新界；而已落成的投資物業中，百分之四十分佈於新界，其餘百分之六十則位於九龍及香港島。

截至二〇〇九年六月三十日，集團在香港的土地儲備組合按所佔總樓面面積分佈如下：

	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	9.8	—	1.0	10.8
商場	—	0.9	9.7	10.6
寫字樓	—	2.4	9.3	11.7
酒店	—	1.0	2.4	3.4
工商綜合*	1.8	—	3.6	5.4
合計	11.6	4.3	26.0	41.9
按地點				
香港島	0.6	0.1	6.4	7.1
九龍	3.7	2.5	9.3	15.5
新界	7.3	1.7	10.3	19.3
合計	11.6	4.3	26.0	41.9

* 包括貨倉物業。

香港地產業務 地產發展

集團持續於旗下優質住宅物業加入創新設計及採用先進設備，以滿足買家不斷轉變的需要。集團發揮強大品牌優勢，憑卓越質素及服務，有助新項目的銷售及提升邊際利潤。

九龍站天璽的會所



香港地產業務

地產發展



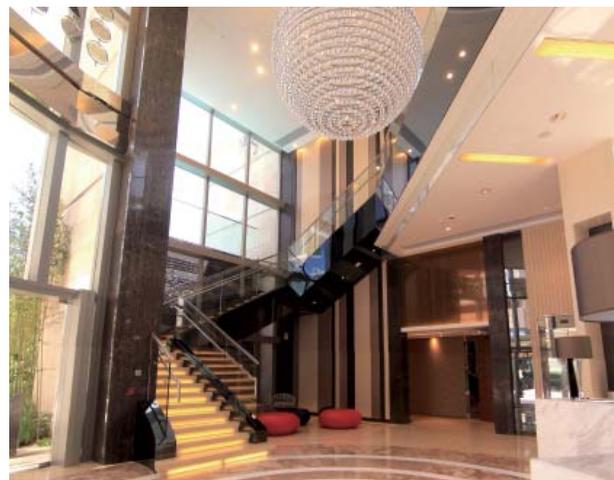
沙田壹號雲頂位置優越，四周綠意盎然。

集團在香港擁有一千五百九十萬平方呎的發展中物業，大部分正發展為優質住宅，備有各種單位面積選擇，以滿足顧客的不同需求。物業設有完備的設施及服務，為住客締造方便舒適的豪華生活。

集團在過去一年多個項目均錄得理想銷情，再次證明集團優質品牌發揮強大效應。天璽已成為城中新地標，憑豪華設計及優質用料，為豪宅確立新標準。壹號雲頂用料及設計優良，與大自然環

境互相融合，深受買家歡迎。低密度住宅原築設計簡潔高雅，四周青蔥翠綠，迎合年輕買家的需求。譽•港灣作為毗鄰未來啟德大都會的首個大型優質住宅物業，深受市場歡迎。新一代精品豪宅形品，專為追求優質及卓越品味的買家度身訂造。

承接這理想成績，集團會繼續在新發展項目中加入創新及時尚元素，以滿足現代買家追求卓越生活的品味及各種需求。



元朗原築的會所設計時尚，設施齊全。



新一代精品豪宅形品，是為追求卓越生活品味的買家度身訂造。

主要發展中項目

上水古洞 (佔100%)

地盤面積： 一百七十萬平方呎
總樓面面積： 六十八萬三千平方呎
單位約數： 三百三十個
預計完工日期：二〇〇九年年底

該低密度項目毗鄰雙魚河，四周環境翠綠，將提供三百三十幢洋房。工程預計於二〇〇九年年底完成。

青山公路屯門市地段465號 (佔100%)

地盤面積： 四十七萬八千平方呎
總樓面面積： 六十一萬六千平方呎(住宅)
五千平方呎(商舖)
單位約數： 四百五十個
預計完工日期：二〇一〇年上半年

該高級住宅項目位於青山公路，將興建洋房及中密度豪宅大廈，四周環境清幽翠綠。上蓋建築工程進展順利。



上水古洞項目毗鄰雙魚河，四周綠蔭環抱。



位於青山公路的豪宅項目，環境靜謐翠綠。

香港地產業務

地產發展

YOHO Midtown

元朗市地段504號

(佔100%)

地盤面積：	三十一萬八千平方呎
總樓面面積：	一百四十萬平方呎(住宅) 二十四萬九千平方呎(商場)
單位數目：	一千八百八十六個
預計完工日期：	二〇一〇年上半年

YOHO Midtown 為集團旗下元朗 YOHO Town 項目的第二期，為追求優質生活的年輕專業人士提供充滿活力及寫意的生活空間。YOHO Midtown 位於元朗心臟地帶，交通網絡完善及鄰近鐵路站。該項目由八幢住宅大樓組成，提供一千八百八十六個一房至四房單位。工程現正進行中，預期於二〇一〇年年中之前落成。



元朗 YOHO Midtown 由八幢住宅大樓組成，預計於二〇一〇年年中之前完成。



東九龍譽•港灣為毗鄰未來啓德大都會首個大型優質住宅項目，可盡覽維多利亞港繁華景致。

譽•港灣

太子道東638號

(佔100%)

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

譽•港灣毗鄰擬建的沙中線港鐵站，將會是東九龍全新住宅及購物熱點。該項目由五幢大廈組成，提供一千一百五十九個間隔多元化的單位，包括罕有的四房單位，大部分單位均可盡覽維多利亞港及未來的啓德郵輪碼頭繁華景致。物業亦將設有時尚商場 Mikiki，為住戶提供嶄新的購物體驗。由於位置優越及設計用料上乘，物業於今年四月開售後即成為市場焦點，首月已售出約六成單位，其後銷售持續理想。目前工程進展順利。



位於港鐵將軍澳站上蓋的項目，將成為區內指標物業。

將軍澳56區發展項目 (合作發展)

地盤面積：	四十六萬平方呎
總樓面面積：	一百八十萬平方呎(總面積)
	一百五十萬平方呎(集團所佔面積)
單位約數：	一千個
預計完工日期：	二〇一一年下半年

該項目位於港鐵將軍澳站上蓋，將提供八十六萬一千平方呎可供銷售的優質住宅單位，現正進行上蓋建築工程，預計於二〇一一年下半年落成。集團將保留六十二萬六千平方呎的酒店以及五萬四千平方呎寫字樓作出租用途，預期項目落成後將成為將軍澳的優質住宅新典範。與項目北面相連的土地已規劃為公眾廣場及休憩用地，將成為將軍澳未來的市中心及消閑娛樂熱點。



坐落九龍飛鵝山的峻弦將特設兩個豪華會所，提供完善設施。

峻弦 牛池灣新九龍內地段6350號 (佔100%)

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

該豪宅項目位於飛鵝山優越地段，可飽覽維多利亞港的壯闊景色。物業設計時尚，專享山巒翠綠的景色，環境清幽。項目的間隔及面積多元化，提供七百二十三個一房至四房單位，標準單位面積介乎五百至逾二千一百平方呎。項目正進行上蓋建築工程，預計數月內推售。

西九龍九龍內地段11146號 (佔100%)

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

這幅地皮位置優越，兼具海港景色，將發展成為豪宅項目。項目大部分單位為三至四房，以迎合更多換樓買家的需要。項目正進行上蓋建築工程。

香港地產業務

地產發展

西鐵屯門站發展項目 (合作發展)

地盤面積： 二十八萬六千平方呎
總樓面面積： 一百三十萬平方呎(住宅)
 二十六萬九千平方呎(商場)
單位約數： 一千九百個
預計完工日期：二〇一一年後

該項目包括一百三十萬平方呎的優質住宅，俯瞰屯門公園，另有面積達二十六萬九千平方呎的購物商場。項目將是未來數年內屯門市中心唯一新建的大型住宅項目。憑藉與鐵路及巴士總站連接，該項目勢將成為區內焦點。首期七十二萬八千平方呎住宅的工程現正進行中。



西鐵屯門站項目坐落交通樞紐，擁有開揚景致。

元朗丈量約份第109約地段2099號 (佔100%)

地盤面積： 六十七萬四千平方呎
總樓面面積： 八十五萬六千平方呎(住宅)
 二萬四千平方呎(商場)
單位約數： 六百個
預計完工日期：二〇一一年後

集團正落實計劃將該地盤發展成高級住宅項目，為包括洋房、複式單位及住宅大樓的混合式發展。項目為低密度住宅，將為住客提供翠綠舒適的居住環境。地盤鄰近西鐵元朗站和錦上路站，經三號幹線往返市區非常便捷。

九龍貿易中心 葵昌路51號 (佔100%)

地盤面積： 八萬九千平方呎(整個項目)
總樓面面積： 五十二萬平方呎(發展中的
 第二期)
預計完工日期：二〇一一年後

九龍貿易中心由兩幢優質甲級商廈組成，結合優良建築、國際級規格及先進環保設施，並鄰近鐵路網絡，往來全港各區十分方便。第一座寫字樓已於二〇〇八年落成，租務進展理想。第二座已完成地基工程，集團正修訂上蓋建築的設計及發展規劃。



九龍貿易中心是集團於西九龍的優質寫字樓，交通便利。



九龍站環球貿易廣場的建築設計創新，並配備先進設施，深受全球著名金融機構歡迎，約百分之九十的面積已獲承租或預租。

環球貿易廣場 九龍站發展項目第五、六及七期 (合作發展)

地盤面積： 七十九萬平方呎(整個項目)
總樓面面積： 五百四十萬平方呎(整個項目)
 一百四十萬平方呎(發展中的第三期)
預計完工日期：二〇一〇年上半年

九龍站第五、六及七期發展項目之總樓面面積達五百四十萬平方呎，集團所佔樓面面積為四百七十萬平方呎。集團已完成其中一百萬平方呎的豪宅及服務式住宅天璽、九十萬平方呎的購物商場圓方、服務式套房酒店港景匯和香港W酒店，以及環球貿易廣場其中一百五十萬平方呎的優質甲級寫字樓，仍然興建中的包括餘下一百萬平方呎的寫字樓及 Ritz-Carlton 酒店，預計於二〇一〇年完工，屆時整個環球貿易廣場綜合項目亦告全部竣工。環球貿易廣場已成為香港全新地標式商業據點，多間著名大型金融及銀行機構亦已進駐。



環球貿易廣場與國際金融中心組成雄偉的維港門廊，已成為香港的地標物業。

香港地產業務

地產發展

按竣工年份排列的主要發展中項目

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)	住宅
2009/10財政年度完成之項目			
元朗市地段504號	YOHO Midtown	100	1,414,000
上水古洞		100	683,000
屯門市地段465號		100	616,000
沙田市地段496號	壹號雲頂三期	100	33,000
藍地屯門市地段461號	翠薈	100	27,000
青龍頭地段68號		100	9,000
九龍站發展計劃第七期	環球貿易廣場第三期/ Ritz-Carlton 酒店	合作發展	—
觀塘偉業街108號 (前稱海濱道129號)	一號東港	100	—
年度總計			2,782,000
2010/11財政年度完成之項目			
太子道東638號	譽•港灣	100	1,025,000
牛池灣新九龍內地段6350號	峻弦	100	775,000
鴨脷洲內地段129號		35	316,000
北角明園西街38號	形品	100	87,000
元朗洪水橋丈量約份第124約地段4313號		74	83,000
長沙灣永康街77號		100	—
年度總計			2,286,000
2011/12 財政年度完成之項目			
將軍澳56區發展項目		合作發展	861,000
西九龍九龍內地段11146號		100	794,000
元朗寶業街18號		100	222,000
九龍洋松街/松樹街項目		合作發展	177,000
壽山村道9號		100	91,000
九龍漆咸花園重建項目		29	88,000
山頂加列山道12號		100	42,700
赤柱村道48-50號		100	37,000
年度總計			2,312,700
2012/13財政年度或以後完成之項目			
西鐵屯門站發展項目		合作發展	1,286,000
元朗丈量約份第109約地段2099號		100	856,000
元朗石湖圍		50	227,000
筲箕灣道295-305號		90	55,000
青龍頭地段67號		100	10,500
葵涌市地段215號	九龍貿易中心二期	100	—
觀塘鴻圖道20-24號		100	—
觀塘敬業街49號		100	—
黃竹坑道50號		100	—
長沙灣青山道483號		100	—
觀塘內地段173/174號 (前稱海濱道181號)		64.3	—
合計			2,434,500

所佔樓面面積（平方呎）

商場	寫字樓	酒店	工業	總面積
249,000	—	—	—	1,663,000
—	—	—	—	683,000
5,000	—	—	—	621,000
—	—	—	—	33,000
—	—	—	—	27,000
—	—	—	—	9,000
—	973,000	417,000	—	1,390,000
—	292,000	—	—	292,000
254,000	1,265,000	417,000	—	4,718,000
205,000	—	—	—	1,230,000
—	—	—	—	775,000
—	—	—	—	316,000
—	—	—	—	87,000
—	—	—	—	83,000
—	—	—	242,000	242,000
205,000	—	—	242,000	2,733,000
—	54,000	626,000	—	1,541,000
95,000	—	—	—	889,000
—	—	—	—	222,000
24,000	—	—	—	201,000
—	—	—	—	91,000
18,000	—	—	—	106,000
—	—	—	—	42,700
—	—	—	—	37,000
137,000	54,000	626,000	—	3,129,700
269,000	—	—	—	1,555,000
24,000	—	—	—	880,000
—	—	—	—	227,000
—	—	—	—	55,000
—	—	—	—	10,500
—	520,000	—	—	520,000
—	207,000	—	—	207,000
—	120,000	—	—	120,000
—	120,000	—	—	120,000
—	109,000	—	—	109,000
—	—	—	501,000	501,000
293,000	1,076,000	—	501,000	4,304,500



元朗葡萄薈為低密度住宅項目，環境翠綠，靜謐怡然。



一號東港是東九龍的甲級寫字樓，外形時尚，交通便利。

香港地產業務

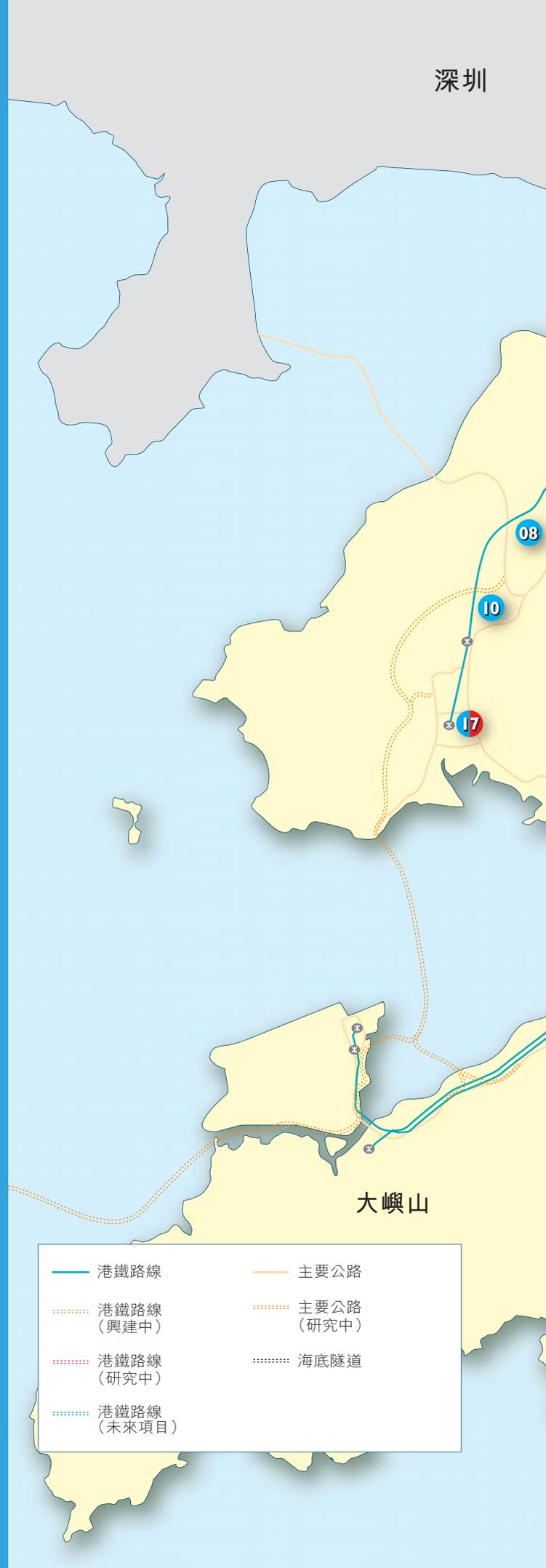
地產發展

主要發展中項目

- 住宅
- 商場
- 寫字樓
- 工商綜合
- 酒店

- 01 ● 形品
- 02 ● 壽山村道9號
- 03 ● 壹號雲頂三期
- 04 ● 古洞
- 05 ● 石湖圍
- 06 ● 青龍頭地段67及68號
- 07 ● 鴨脷洲內地段129號
- 08 ● 洪水橋丈量約份第124約地段4313號
- 09 ● 峻弦
- 10 ● 翠薈
- 11 ● 加列山道12號
- 12 ● 筲箕灣道295-305號
- 13 ● 赤柱村道48-50號
- 14 ● 寶業街18號
- 15 ●● 漆咸花園重建項目
- 16 ●● 屯門市地段465號
- 17 ●● 西鐵屯門站發展項目
- 18 ●● YOHO Midtown
- 19 ●● 譽·港灣
- 20 ●● 元朗丈量約份第109約地段2099號
- 21 ●● 九龍內地段11146號
- 22 ●● 洋松街 / 松樹街項目
- 23 ●●● 將軍澳56區發展項目
- 24 ●● 環球貿易廣場第三期 / Ritz-Carlton酒店
- 25 ● 一號東港
- 26 ● 九龍貿易中心二期
- 27 ● 青山道483號
- 28 ● 敬業街49號
- 29 ● 鴻圖道20-24號
- 30 ● 黃竹坑道50號
- 31 ● 永康街77號
- 32 ● 觀塘內地段173 / 174號

深圳



	港鐵路線		主要公路
	港鐵路線 (興建中)		主要公路 (研究中)
	港鐵路線 (研究中)		海底隧道
	港鐵路線 (未來項目)		



香港地產業務 投資物業

集團定期優化旗下收租物業組合，並採用最新及最先進的技術與設施，以保持市場領導地位。集團其中一個主要新項目九龍站環球貿易廣場，成為香港新地標。

九龍站環球貿易廣場



香港地產業務 投資物業



沙田新城市廣場為顧客提供多元化的商舖選擇。

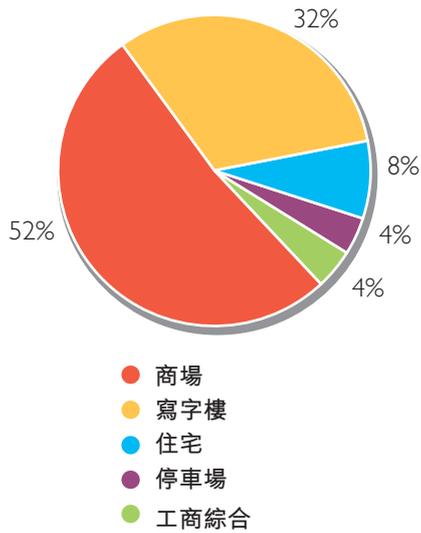
連同合作項目所得的收入，集團於回顧年度的租金總收入上升百分之十八至港幣九十七億六千三百萬元。租金淨收入亦於年內上升百分之二十一至港幣七十二億七千一百萬元。

年內不明朗的營商環境令寫字樓的租務需求減少。供應方面，核心地區新供應有限，而核心以外地區例如東九龍的壓力則較大。儘管經濟欠佳，商場租務特別是區域性商場表現卻相對穩定。集團致力保持旗下收租物業組合的出租率，並達至百分之九十三的水平。

集團經常為投資物業進行改善及翻新工程，並採用最新及先進的技術與設施提升物業價值，以保持市場的領導地位。集團在旗下主要寫字樓設立禮賓司，並在商場引入親客大使，為租戶及顧客提供方便體貼的服務。為確保切實瞭解租戶需要，集團定期與租戶進行有效雙向溝通。



租金總收入 (按類別)*



* 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入



銅鑼灣WTC More翻新後形象煥然一新，並引入更多時尚店舖。



葵涌新都會廣場設計現代化，空間寬敞，深受顧客歡迎。



APM 為東九龍的主要購物熱點。

香港地產業務

投資物業

已落成投資物業

商場

集團在香港的商場維持高出租率，大部分商場續租時租金均有調升。集團繼續採取積極措施，以創新的市場推廣活動吸引更多人流，亦推出措施招攬更多內地旅客。

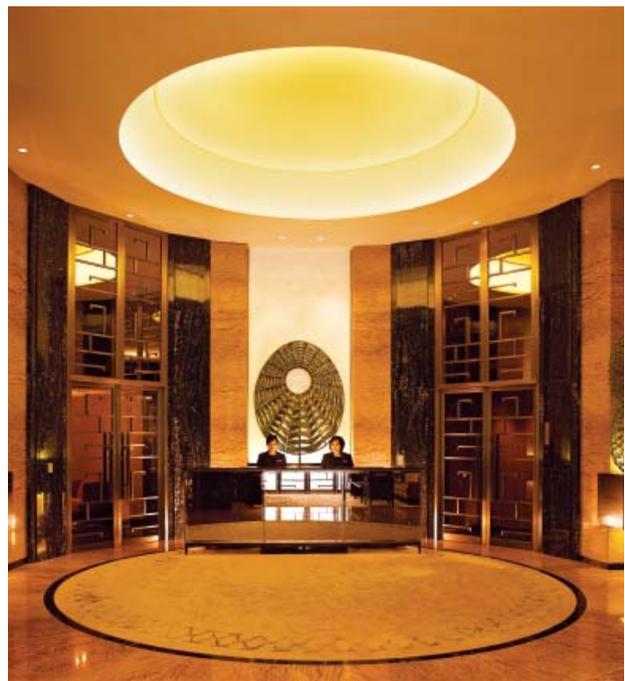
銅鑼灣 WTC More 最近已完成翻新，而荃灣廣場經翻新後，佈局煥然一新，提供更多元化的商舖選擇。APM 是東九龍帶領潮流的商場，日夜不停為顧客提供時尚服飾、飲食娛樂設施，並定期引入新租戶，為顧客帶來嶄新的購物樂趣。國際金融中心商場依然是中環著名的消閒熱點。集團其他大型商場包括沙田新城市廣場、旺角新世紀廣場、葵涌新都會廣場及將軍澳東港城的租務亦表現理想。

寫字樓

集團的優質寫字樓物業面積達九百三十萬平方呎。儘管香港的寫字樓租務環境充滿挑戰，尤其是核心區以外的寫字樓，集團旗下寫字樓整體出租率仍達滿意水平。位於黃金地段或交通樞紐的優質寫字樓，例如中環國際金融中心、灣仔中環廣場及新鴻基中心、東九龍的創紀之城及旺角新世紀廣場，均錄得滿意的出租率。

住宅及套房酒店

集團持有一百萬平方呎的豪宅物業及逾一千個優質的酒店套房，由旗下 Signature Homes 負責租務，致力為租戶提供周全的一站式個人服務。套房酒店港景匯位置優越、設備豪華，吸引世界各地的旅客租住。



中環四季匯尊貴的服務式套房，適合賓客長期租住。



九龍站港景匯為香港豪華服務式套房酒店訂立新標準。



國際金融中心二期憑著新穎設計及先進設施，已成為香港的標誌。

其他物業

集團的投資物業亦包括逾三萬一千個泊車位、工業大廈、貨倉及數據中心，提供穩定租金收入。集團正研究將部分工廈轉換作其他用途。

發展中的投資物業

集團多年來一直致力優化投資物業組合，透過興建新地標項目，逐步增加黃金地段內優質物業的比例。

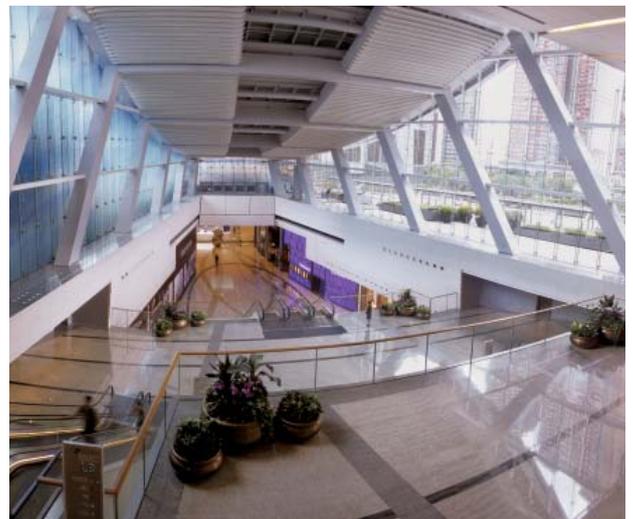
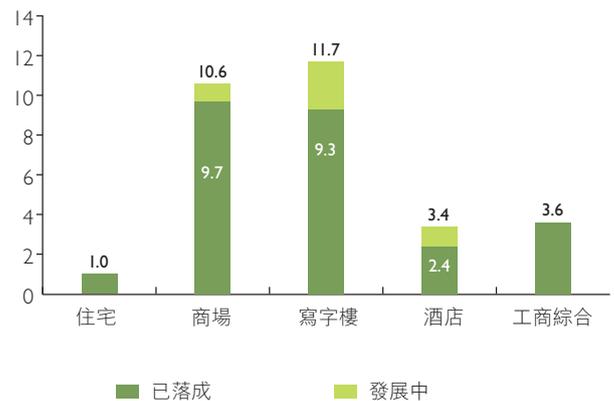
主要發展中的投資物業包括位於九龍站的環球貿易廣場及西九龍的九龍貿易中心。環球貿易廣場設計獨特，融合精湛建築及最新技術於一身，為大型企業及跨國機構提供理想的工作環境。整項工程預計於二〇一〇年竣工。環球貿易廣場亦具備完善的配套設施，包括圓方商場、港景匯、香港首間W酒店及快將落成的 Ritz-Carlton 酒店，將推動九龍站成為香港新焦點。

九龍貿易中心租務進展理想，已獲多間著名跨國公司承租。當中六十萬平方呎的優質寫字樓新近落成，租戶已開始遷入。

按所佔權益計算，集團擁有逾四百萬平方呎發展中的新投資物業，其中包括逾二百萬平方呎的優質寫字樓，主要是環球貿易廣場最後一期及位於九龍其他地區的項目。其餘九十萬平方呎為遍佈九龍及新界的商場，以及一百萬平方呎位於九龍站及將軍澳市中心的高級酒店及套房酒店。

已落成及發展中投資物業

百萬平方呎



九龍站環球貿易廣場設計時尚，設備達國際級水平，並提供尊尚服務，迎合跨國企業的嚴格要求。

香港地產業務

投資物業

已完成之主要投資物業

項目	地點	地契期滿 年份	集團所佔權益 (百分率)	住宅
香港島				
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	50	—
國際金融中心二期及商場	中環金融街8號	2047	50	—
四季酒店及四季匯	中環金融街8號	2047	50	—
新鴻基中心	灣仔港灣道30號	2127	100	—
中環廣場	灣仔港灣道18號	2047	50	—
世貿中心	銅鑼灣告士打道280號	2842	100	—
海港中心	灣仔港灣道25號	2128	33.3	—
帝景園 (第2及3座)	舊山頂道23號	2886	100	341,000
浪琴園 (第2及3座)	大潭道38號	2047	100	248,000
曉峰閣 (第4座)	舊山頂道18號	2884	100	126,000
九龍				
環球貿易廣場第一期及第二期	柯士甸道西1號	2047	合作發展	—
港景匯 / 香港W酒店	柯士甸道西1號	2047	合作發展	—
創紀之城一期*	觀塘道388號	2047	100	—
創紀之城二期	觀塘道378號	2047	50	—
創紀之城三期	觀塘道370號	2047	100	—
創紀之城五期	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	—
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28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	—
半島大廈	長沙灣青山道538號	2047	100	—
新科技廣場	新蒲崗大有街34號	2047	100	—
興華中心	土瓜灣道82-84號	2099	100	—
新界				
新城市廣場第一期	沙田正街18號	2047	100	—
新城市廣場第三期	沙田正街2-8號	2047	100	—
新城市商業大廈	沙田白鶴汀街10-18號	2047	100	—
新城市中央廣場	沙田鄉事會路138號	2047	100	—
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號	2047	100	—
新都會廣場第一座及商場	葵涌興芳路223號	2047	100	—
上水廣場	上水龍琛路39號	2047	100	—
大埔超級城	大埔安邦路9號	2047	100	—
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號	2047	100	—
東港城商場	將軍澳重華路8號	2047	100	—
新元朗中心商場	元朗朗日路8號	2047	87.5	—
將軍澳中心商場	將軍澳地段57及66號	2047	57.52/25	—
元朗廣場商場	元朗青山公路249-251號	2047	100	—
新達廣場商場	大埔南運路9號	2047	100	—
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號	2047	100	—
東薈城 / 諾富特東薈城酒店	東涌市地段2號	2047	20	—
九龍貿易中心一期	葵涌葵昌路51號	2047	100	—
帝景酒店	汀九青山公路353號	2047	100	—
新興鴻基貨倉	沙田黃竹洋街8號	2047	100	—
晉科中心	上水彩發街2號	2047	100	—

* 連同本集團在新意網的百分之八十四點六權益所佔之樓面面積。

所佔樓面面積（平方呎）

商場	寫字樓	酒店	工商綜合	總面積
—	392,000	—	—	392,000
320,000	566,000	—	—	886,000
—	—	550,000	—	550,000
53,400	850,600	—	—	904,000
—	700,000	—	—	700,000
280,000	232,000	—	—	512,000
20,500	80,000	—	—	100,500
—	—	—	—	341,000
—	—	—	—	248,000
—	—	—	—	126,000
—	1,522,000	—	—	1,522,000
—	—	606,000	—	606,000
27,000	890,000	—	—	917,000
—	133,000	—	—	133,000
—	84,000	—	—	84,000
598,000	308,000	—	—	906,000
32,000	370,000	—	—	402,000
725,000	475,000	—	—	1,200,000
—	—	400,000	—	400,000
204,800	—	—	—	204,800
—	—	295,000	—	295,000
—	—	—	285,000	285,000
—	—	—	240,000	240,000
—	—	—	198,000	198,000
—	—	—	183,000	183,000
—	—	—	182,700	182,700
1,300,000	—	—	—	1,300,000
350,000	—	—	—	350,000
—	96,000	—	—	96,000
236,000	505,000	—	—	741,000
—	—	258,000	—	258,000
600,000	569,000	—	—	1,169,000
181,500	375,500	—	—	557,000
588,800	—	—	—	588,800
583,000	—	—	—	583,000
415,000	—	—	—	415,000
245,000	—	—	—	245,000
195,000	—	—	—	195,000
145,000	—	—	—	145,000
120,000	—	—	—	120,000
35,100	137,200	—	—	172,300
99,000	32,000	47,000	—	178,000
15,000	563,000	—	—	578,000
—	—	310,000	—	310,000
—	—	—	500,000	500,000
—	—	—	142,000	142,000



將軍澳東港城定期舉辦推廣活動，吸引更多人流。



國際金融中心商場匯聚多間名店，穩佔中環主要購物娛樂熱點的地位。

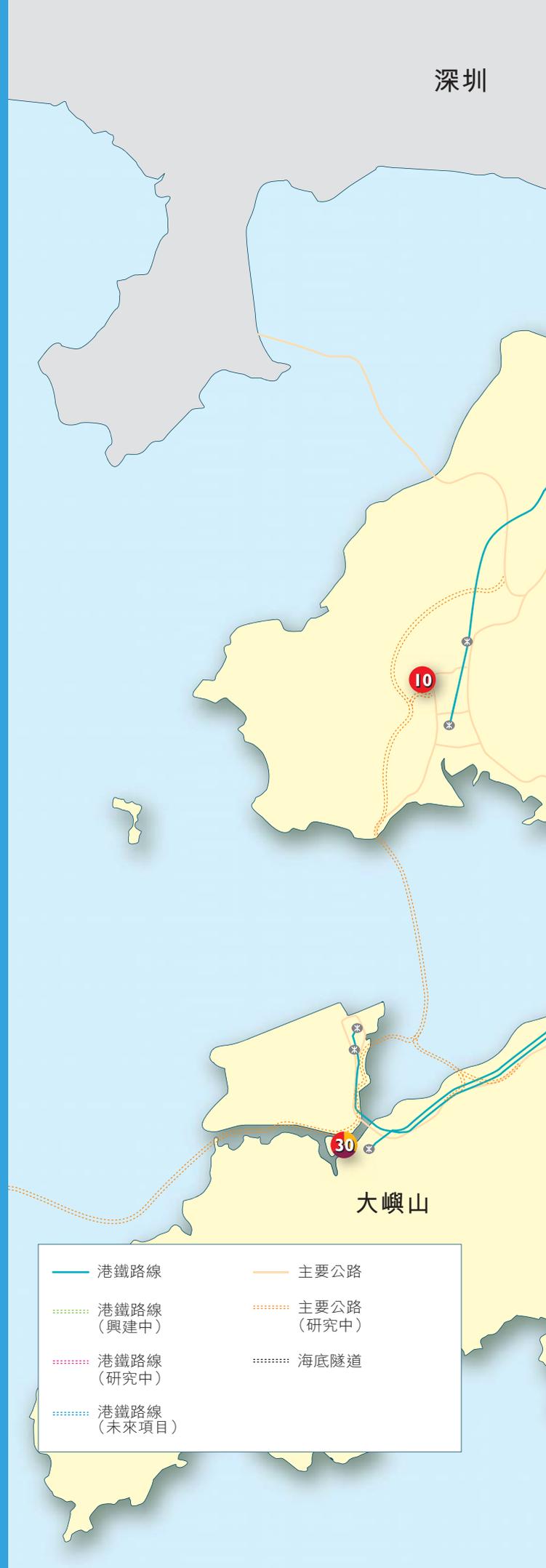
香港地產業務

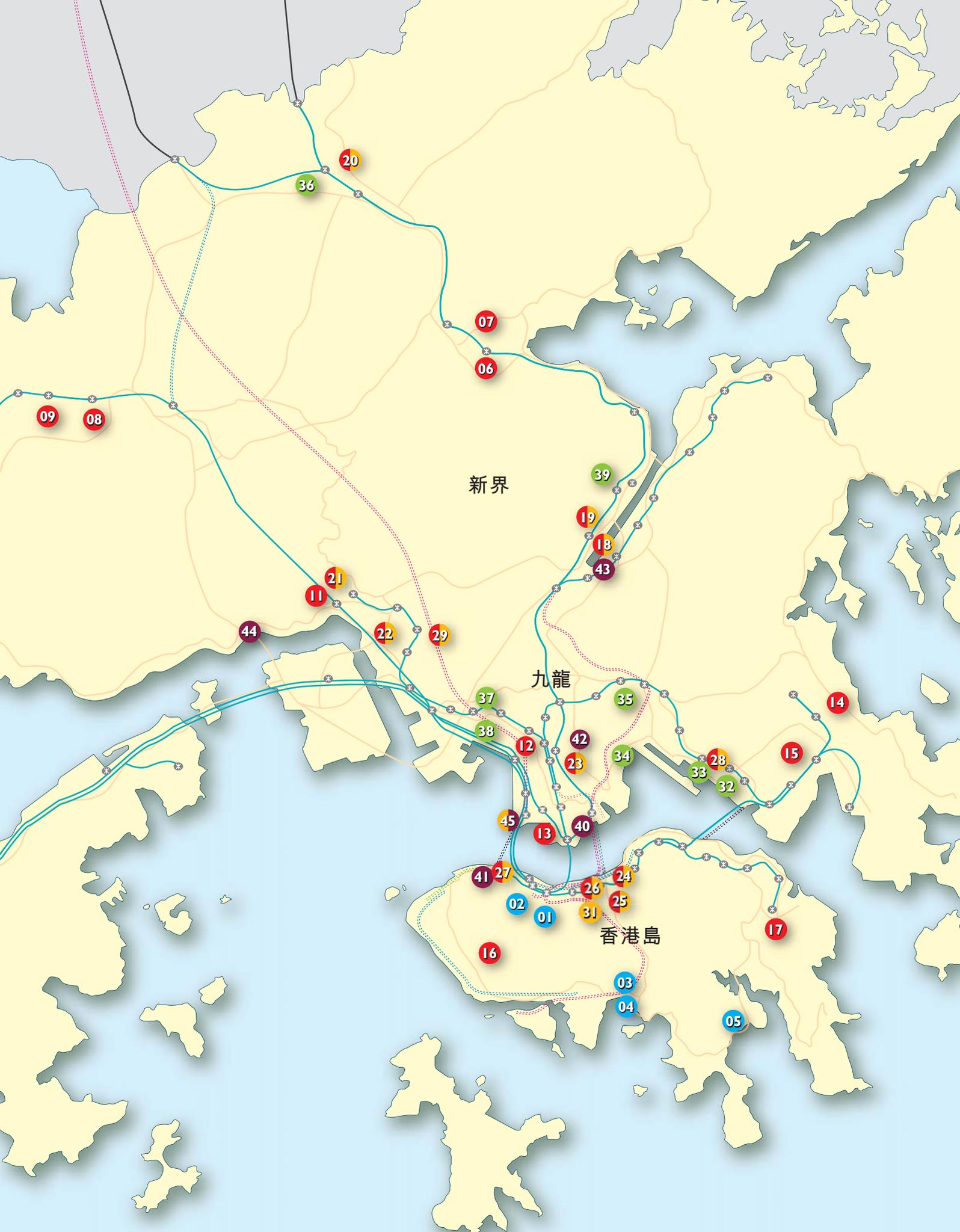
投資物業

已落成之主要投資物業

- 住宅
- 商場
- 寫字樓
- 工商綜合
- 酒店

- 01 ● 帝景園
- 02 ● 曉峰閣
- 03 ● 深水灣道63號
- 04 ● 深水灣道51及55號
- 05 ● 浪琴園
- 06 ● 新達廣場
- 07 ● 大埔超級城
- 08 ● 新元朗中心
- 09 ● 元朗廣場
- 10 ● 卓爾廣場
- 11 ● 荃灣廣場
- 12 ● 新九龍廣場
- 13 ● 新太陽廣場
- 14 ● 東港城
- 15 ● 將軍澳中心
- 16 ● 置富南區廣場
- 17 ● 新翠商場
- 18 ●● 新城市廣場 / 新城市商業大廈
- 19 ●● 新城市中央廣場 / HomeSquare
- 20 ●● 上水廣場
- 21 ●● 新領域廣場
- 22 ●● 新都會廣場
- 23 ●● 新世紀廣場
- 24 ●● 世貿中心
- 25 ●● 新鴻基中心
- 26 ●● 海港中心
- 27 ●● 國際金融中心
- 28 ●● 創紀之城一、二、三、五及六期
- 29 ●● 九龍貿易中心一期
- 30 ●●● 東薈城 / 諾富特東薈城酒店
- 31 ● 中環廣場
- 32 ● 創貿廣場
- 33 ● 訊科中心
- 34 ● 興華中心
- 35 ● 新科技廣場
- 36 ● 晉科中心
- 37 ● 半島大廈
- 38 ● 嘉里鴻基貨倉
- 39 ● 新興鴻基貨倉
- 40 ● 帝苑酒店
- 41 ● 四季酒店及四季匯
- 42 ● 帝京酒店
- 43 ● 帝都酒店
- 44 ● 帝景酒店
- 45 ●● 港景匯 / 香港W酒店 / 環球貿易廣場第一期及第二期





內地地產業務

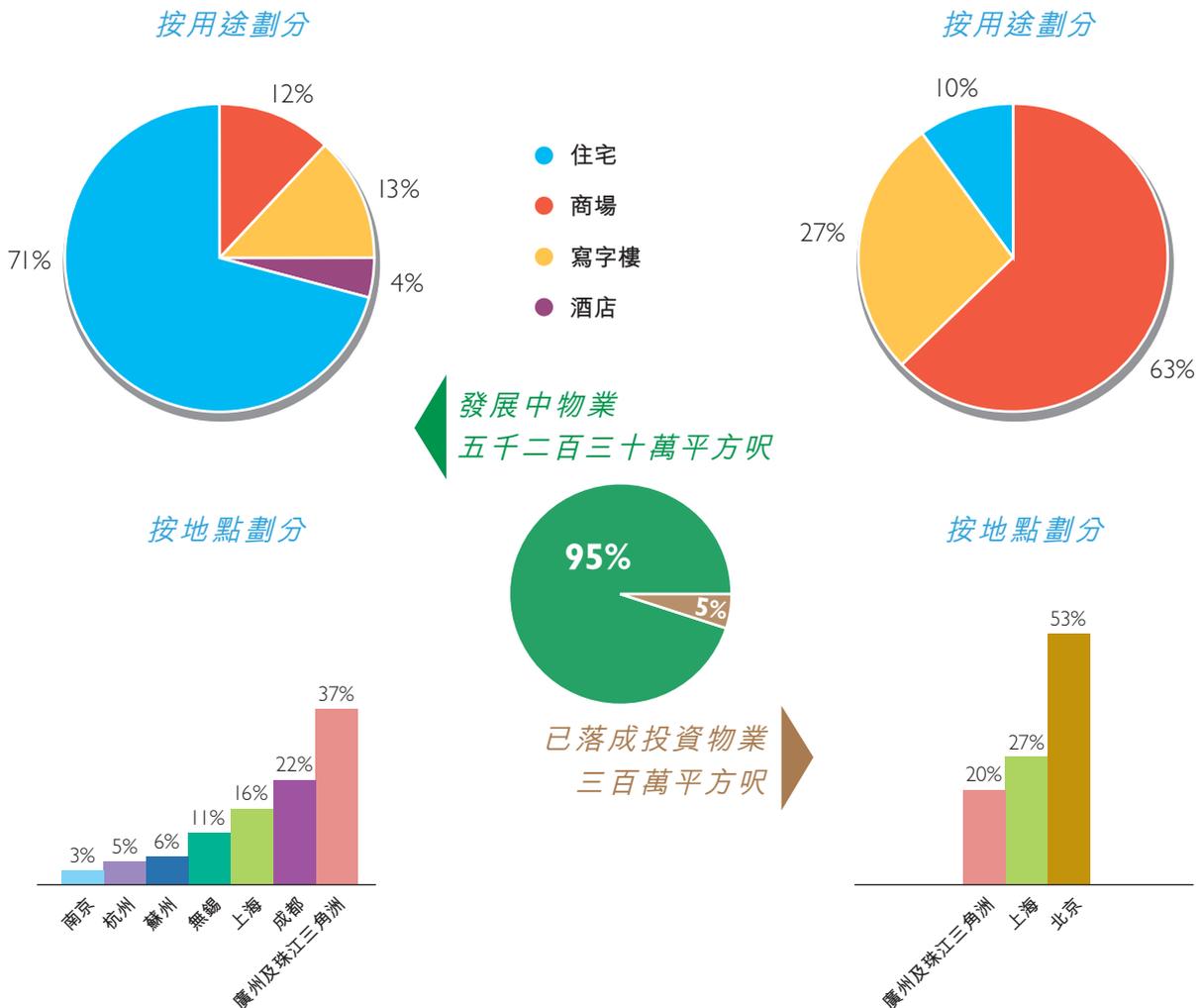
年度摘要

- 在內地持有五千二百三十萬平方呎發展中物業，以及三百萬平方呎已落成之出租物業
- 六十六萬平方呎作出售用途的住宅物業竣工
- 年內預售新項目的成績令人鼓舞
- 採取選擇性及專注的投資策略，集中在北京、上海、廣州及深圳等主要城市發展

土地儲備

內地土地儲備組合

(截至二〇〇九年六月三十日，所佔總樓面面積共五千五百三十萬平方呎)



於二〇〇九年六月，按所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備包括五千二百三十萬平方呎的發展中物業，其中逾百分之七十為用作出售的

高級住宅。集團另有三百萬平方呎已落成的投資物業，主要是位於黃金地段的寫字樓及商場。

截至二〇〇九年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合分佈如下：

按用途	所佔總樓面面積(百萬平方呎)		總面積
	發展中物業	已落成 投資物業	
住宅*	36.9	0.3	37.2
商場	6.2	1.9	8.1
寫字樓	7.1	0.8	7.9
酒店	2.1	—	2.1
合計	52.3	3.0	55.3

按地點	發展中物業	已落成 投資物業	總面積
北京	—	1.6	1.6
上海	8.6	0.8	9.4
廣州及珠江三角洲	19.3	0.6	19.9
成都	11.3	—	11.3
杭州	2.4	—	2.4
南京	1.7	—	1.7
蘇州	3.3	—	3.3
無錫	5.7	—	5.7
合計	52.3	3.0	55.3

* 包括服務式住宅

內地地產業務 地產發展

集團採取專注策略，在重點城市北京、上海、廣州及深圳投資。集團憑藉物業的良好質素與優質服務，已在內地建立優質品牌。

廣州玖瓏湖



內地地產業務 地產發展

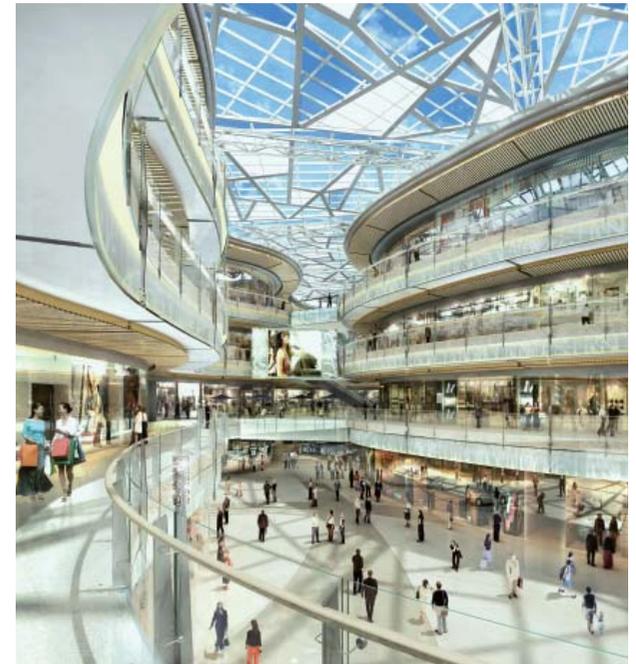


上海國金中心提供優質寫字樓、商場及酒店，將成為上海新據點。項目的第一座已落成，將作為滙豐銀行的中國總部。

隨着內地政府推出刺激經濟措施及支持樓市的政策，內地住宅市場自二〇〇八年第四季開始顯著復甦，成交量增加。儘管最近收緊第二套房住宅按揭導致部分城市的住宅交投量減少，但大部分主要城市的物業價格於二〇〇九年顯著回升。

由於經濟強勁增長、城市化持續及市民日益富裕，集團對內地樓市的長遠前景感到樂觀，並會繼續在內地維持選擇性及專注的投資策略，集中投資於北京、上海、廣州及深圳等重點城市。

集團正在內地發展面積達三千六百九十萬平方呎的優質住宅物業及服務式住宅，大部分位於黃金地段，交通便利。憑藉在香港累積的經驗及專長，集團會集中在內地發展高級住宅物業。集團於年內已成功在廣州確立卓越品牌，推售的多個新項目取得理想溢價。



上海國金中心商場設計時尚，將匯聚國際名店。

內地主要發展中項目

上海

上海國金中心

上海陸家嘴

(佔100%)

上海國金中心位於世紀大道八號，坐落浦東區內陸家嘴金融及商貿區的核心。該綜合項目包括寫字樓、商場及酒店，總樓面面積逾四百萬平方呎。項目共有兩座寫字樓，第一座面積達九十萬平方呎，已於二〇〇九年七月落成，其中二十二層將由滙豐銀行用作中國總部，餘下部分租務進展理想，大部分面積已獲承租。第二座仍在興建中，將提供另外一百三十萬平方呎的優質寫字樓。上海國金中心商場面積逾百萬平方呎，位置優越及交通便利，將是集團在內地的主要優質商場之一。商場的前期市務推廣反應令人鼓舞，不少國際零售商已表示有興趣承租。商場第一期及逾四十萬平方呎的 Ritz-Carlton 酒店預計於二〇一〇年年中開幕。整個項目預計於二〇一一年上半年竣工。

上海環貿廣場 上海淮海中路三號地塊 (合作發展)

集團正於淮海中路發展另一個重點項目上海環貿廣場，將興建頂級商場、寫字樓及豪華住宅，建築工程正進行中，預計自二〇一〇年下半年起分階段完成。該項目總面積約三百萬平方呎，位於浦西最繁盛的商業區，大型商場部分將連接新建的地鐵站，為三條鐵路幹線的交通匯點。



位於淮海中路的上海環貿廣場，為頂級綜合發展項目，交通便利。

上海灘坊項目 (佔100%)

項目位於黃浦江畔，坐落浦東最優越住宅區，盡覽聞名的外灘美景。憑藉發展豪華住宅的專長，集團將於該地段興建總面積達一百七十萬平方呎的高級住宅及服務式住宅，其卓越質素將為上海開創豪宅新典範。工程正在進行中，預計自二〇一三年起分期落成。



上海灘坊項目坐落黃浦江畔，將發展為豪華住宅。

內地地產業務

地產發展

廣州及珠江三角洲

花都·凱旋門

廣州市花都區三東大道

(佔95%)

該項目位於花都區中心，往返廣州白雲國際機場及廣州市中心均快捷方便。項目包括一百一十萬平方呎可供出售的豪華住宅。該項目以強調與自然融合的花園為主題，提供多款間隔及單位面積選擇，切合不同買家的需要。自今年五月以來，逾六百個單位中約百分之九十經已售出。建築工程進度理想，預期買家可於二〇一〇年下半年收樓。



廣州花都·凱旋門具備多款間隔，以供追求卓越生活的買家選擇。

玫瑰湖

廣州市花都區

(佔60%)

該項目位於風景秀麗的九龍湖度假區，鄰近廣州市中心及廣州白雲國際機場。項目總樓面面積超過九百萬平方呎，將興建低密度住宅，並與毗鄰的高爾夫球場融為一體。項目第一期A發展正在施工，面積達一百萬平方呎，預計於二〇一〇年

年中前竣工。今年四月底集團推售首批單位，銷售成績非常理想，另面積三十五萬平方呎的第一期B發展的工程亦正在進行中，並快將推售。



廣州玫瑰湖景觀優美，環境清幽。

獅嶺項目
廣州市花都區
(佔100%)

獅嶺項目是集團在花都區的另一個住宅發展項目，四周環境翠綠，大部分單位可飽覽水庫美景。該項目將擁有逾七百萬平方呎的高級住宅及洋房，將分階段完成。



廣州獅嶺項目是毗鄰水庫的大型住宅發展項目。

獵德村項目
廣州珠江新城
(佔33.3%)

獵德村項目位處廣州的新商業中心珠江新城，為綜合發展項目，總樓面面積逾六百萬平方呎，將興建大型購物商場、優質寫字樓、酒店及服務式住宅。建築工程剛於今年八月展開。

奕翠園
中山市中山五路
(合作發展)

奕翠園為低密度發展項目，逾五百萬平方呎的優質住宅單位分階段發展。首兩期的銷售成績十分理想，第三期發展面積為六十六萬平方呎，已於年內完成，並已售出八成單位。第四期A發展的總樓面面積逾十三萬平方呎，正在興建中，預計於二〇一〇年下半年完工。



位於中山的低密度住宅奕翠園深受買家歡迎。第四期A正在興建中。

內地地產業務

地產發展

其他城市

悦城

成都雙流縣

(佔91%)

該項目的總樓面面積達六百六十萬平方呎，將發展為高級住宅大樓。該項目位於成都南部的新發展區，位處新大使館區與展覽及會議中心附近，並鄰近成都最大的水上樂園。第一期A發展的六幢住宅大樓上蓋建築已完成平頂工程，單位總樓面面積逾一百一十萬平方呎，預計於二〇一〇年下半年落成。首批單位已於今年四月底開售，銷售成績令人滿意。

東大街項目

成都錦江區

(佔40%)

集團於二〇〇八年參與發展位處成都黃金地段的高級綜合商住項目，總樓面面積超過一千三百萬平方呎，包括豪宅、優質寫字樓、五星級酒店及匯聚國際名店的高級商場。該地區正在興建一條地鐵線，不但強化項目的交通優勢，亦有助該區蛻變為全新金融及商業中心。

杭州萬象城

杭州錢江新城

(佔40%)

杭州萬象城總樓面面積為六百萬平方呎，將包括大型商場、甲級寫字樓、五星級酒店及高級豪宅。項目位於錢江新城中央商業區，毗鄰新市政府總部，並坐享完善交通網絡。項目將連接兩個興建中的地鐵站，其中一個預計於二〇一一年竣工。第一期的住宅部分名為悦府，共提供六百二十二個豪華單位，已接近全部售出。該等單位及商場預期於二〇〇九至二〇一〇財政年度落成。



成都悦城為高級住宅項目，樓面面積達六百六十萬平方呎。



杭州萬象城位於錢江新城中央商業區，交通十分便利。



太湖國際社區質素卓越，設施齊備，深受買家歡迎。

河西中央商務區項目 南京 (佔100%)

項目坐落於南京新市中心，樓面面積一百七十萬平方呎。集團計劃在這優越地段興建購物中心、頂級寫字樓及服務式住宅。

工業園項目 蘇州 (佔90%)

蘇州工業園項目由三個地盤組成，總樓面面積達三百六十萬平方呎。位於湖畔的兩個地盤將興建五星級酒店及逾二百幢洋房，另外一個地盤則發展為綜合項目，包括合共一百九十萬平方呎的豪華商場、寫字樓及高級住宅。

太湖國際社區 無錫太湖新城 (佔40%)

太湖國際社區為一個綜合項目，面積達一千五百萬平方呎，將設有住宅、服務式住宅、酒店及商場。該項目處於風景怡人的太湖新城，可飽覽太湖景色，社區設施一應俱全，包括新建的藝術及文化中心、幼兒園及體育場地等，加上交通方便，勢將成為無錫南部的新焦點。集團自二〇〇七年起分階段推售住宅單位，買家反應踴躍，回顧年內售出逾一千三百個單位，累計售出單位總數已超過二千個。

內地地產業務

地產發展

按竣工年份排列的主要發展中內地項目

項目	項目名稱	城市	集團所佔權益 (百分率)
2009/10財政年度完成之項目			
陸家嘴項目第一期	上海國金中心	上海	100
太湖新城項目第二期	太湖國際社區	無錫	40
錢江新城項目第一期	杭州萬象城	杭州	40
九龍湖項目第一期A	玖龍湖	廣州	60
年度總計：			
2010/11財政年度完成之項目			
陸家嘴項目第二期	上海國金中心	上海	100
淮海中路三號地塊第一期	上海環貿廣場	上海	合作發展
太湖新城項目第三期	太湖國際社區	無錫	40
九龍湖項目第一期B	玖龍湖	廣州	60
三東大道項目	花都•凱旋門	廣州	95
中山五路項目第四期A	奕翠園	中山	合作發展
雙流縣項目第一期A	悅城	成都	91
年度總計：			
2011/12財政年度或以後完成之項目			
濰坊項目		上海	100
淮海中路三號地塊第二期	上海環貿廣場	上海	合作發展
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫	40
錢江新城項目餘下之期數	杭州萬象城	杭州	40
工業園項目		蘇州	90
河西中央商務區項目		南京	100
九龍湖項目餘下之期數	玖龍湖	廣州	60
獅嶺項目		廣州	100
獵德村項目		廣州	33.3
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山	合作發展
雙流縣項目餘下之期數	悅城	成都	91
東大街項目		成都	40
合計：			

* 總樓面面積包括商場地下層面積

所佔樓面面積（平方呎）*				
住宅	商場	寫字樓	酒店	總面積
—	1,040,000	887,000	527,000	2,454,000
511,000	75,000	—	—	586,000
455,000	656,000	—	—	1,111,000
575,000	—	—	—	575,000
1,541,000	1,771,000	887,000	527,000	4,726,000
—	160,000	1,326,000	413,000	1,899,000
—	—	607,000	—	607,000
409,000	—	—	—	409,000
209,000	—	—	—	209,000
1,090,000	—	—	—	1,090,000
133,000	—	—	—	133,000
1,055,000	—	—	—	1,055,000
2,896,000	160,000	1,933,000	413,000	5,402,000
1,656,000	18,000	—	—	1,674,000
195,000	1,177,000	560,000	—	1,932,000
3,655,000	898,000	—	150,000	4,703,000
442,000	48,000	731,000	127,000	1,348,000
1,380,000	533,000	873,000	471,000	3,257,000
176,000	646,000	877,000	—	1,699,000
4,649,000	—	—	—	4,649,000
7,284,000	—	—	—	7,284,000
909,000	361,000	554,000	215,000	2,039,000
3,324,000	—	—	—	3,324,000
4,885,000	—	—	—	4,885,000
3,888,000	646,000	646,000	215,000	5,395,000
32,443,000	4,327,000	4,241,000	1,178,000	42,189,000



北京APM定期舉辦活動吸引人流。



廣州玫瑰湖的單位樓底特高，間隔寬敞。

內地地產業務

主要項目

● 住宅 ● 商場 ● 寫字樓 ● 酒店

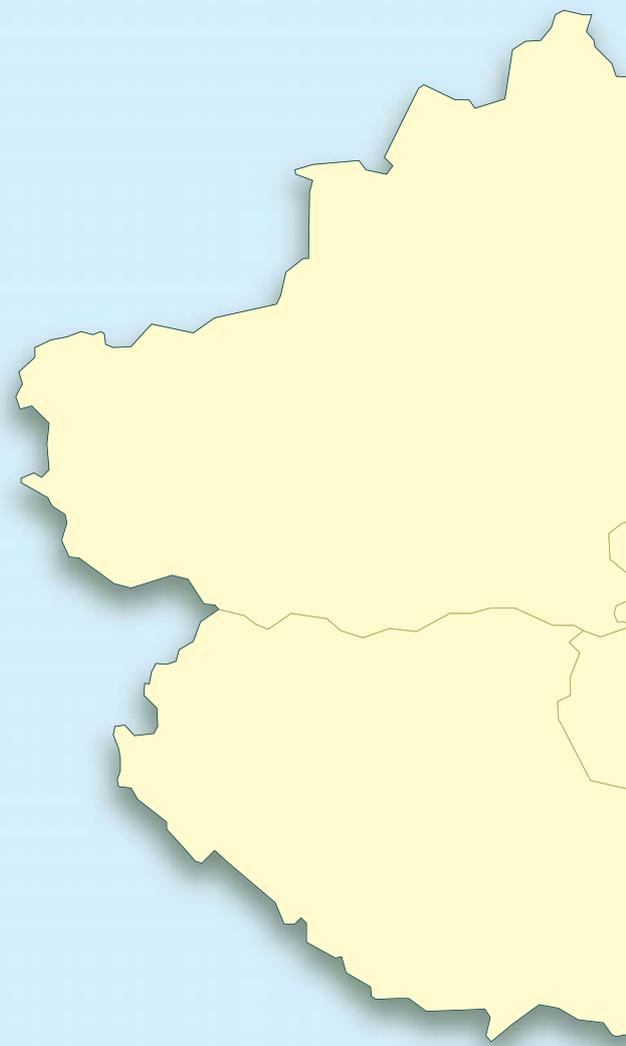
區域 項目名稱 用途

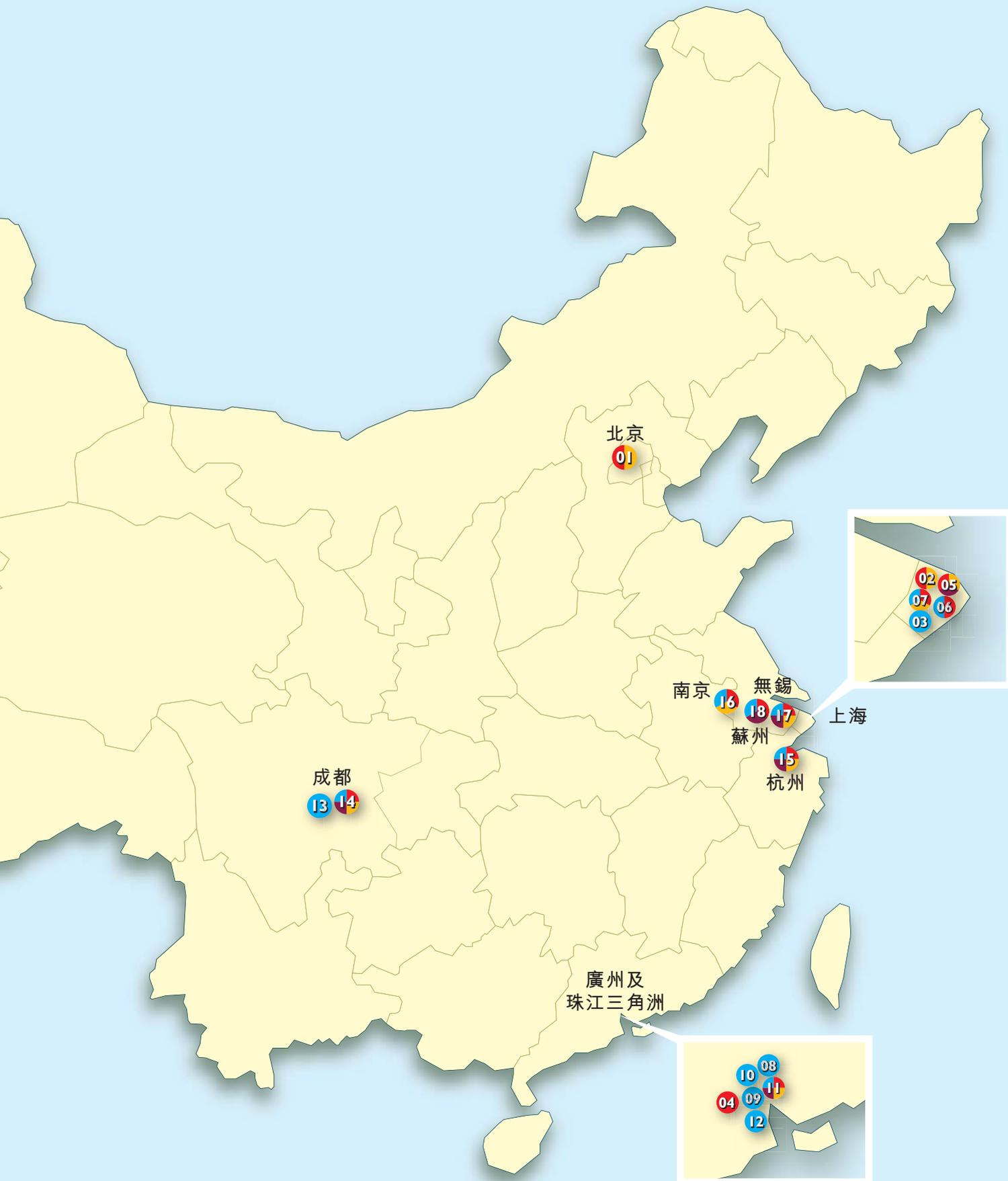
已落成

北京	01 北京APM 王府井大街138號	● ●
上海	02 中環廣場 淮海中路381號	● ●
	03 上海名仕苑 廣元西路88號	●
廣州及 珠江三角洲		
佛山	04 南海廣場 南海大道	●

發展中

上海	05 上海國金中心 陸家嘴	● ● ●
	06 濰坊項目	● ●
	07 上海環貿廣場 淮海中路三號地塊	● ● ●
廣州及 珠江三角洲		
廣州	08 玖瓏湖 花都區	●
	09 花都·凱旋門 花都區	●
	10 獅嶺項目 花都區	●
	11 獵德村項目	● ● ● ●
中山	12 奕翠園 中山五路	●
其他城市		
成都	13 悅城 雙流縣	●
	14 東大街項目	● ● ● ●
杭州	15 杭州萬象城 錢江新城	● ● ● ●
南京	16 河西中央商務區項目	● ● ●
蘇州	17 工業園項目	● ● ● ●
無錫	18 太湖國際社區 太湖新城	● ● ●





內地地產業務 投資物業

集團的內地投資物業大部分位於主要城市的黃金地段，
旗下上海國金中心將成為市內主要商業及金融新據點。

上海國金中心



內地地產業務 投資物業

集團在內地擁有三百萬平方呎已落成的投資物業，主要為位於北京和上海黃金地段的重點項目。儘管年內營商環境充滿挑戰，尤其是寫字樓租務市場，集團在內地的收租物業組合的租務表現仍然理想。



北京APM商場羅致多間著名國際品牌，深受本地市民及旅客歡迎。

內地已落成投資物業

北京APM
北京王府井大街138號
(合作發展)

所佔總樓面面積：一百萬平方呎(商場)
四十六萬平方呎(寫字樓)
地契期滿年份：二〇四三年

北京APM位於王府井核心地帶，已成為城中知名項目。該項目包括大型商場及逾四十萬平方呎的高級寫字樓，過去兩年曾進行大型翻新工程，年內租務表現理想。該商場匯聚眾多國際名牌及食肆，為高消費顧客的時尚購物及娛樂中心，出租率達百分之九十。

中環廣場
上海淮海中路381號
(佔80%)

所佔總樓面面積：十萬零六千平方呎(商場)
三十六萬六千平方呎
(寫字樓)
地契期滿年份：二〇四四年

中環廣場位於上海繁盛的浦西商業區，提供五十八萬八千平方呎的優質寫字樓及零售店舖。中環廣場位置優越，吸引跨國公司及零售商進駐。儘管市場競爭激烈，寫字樓部分仍維持百分之九十七的高出租率。



上海名仕苑坐落豪宅地段，深受跨國企業行政人員歡迎。

上海名仕苑
上海廣元西路88號
(佔97%)

所佔總樓面面積：三十二萬平方呎
地契期滿年份：二〇六四年

上海名仕苑位於徐匯區，集團持有其中一幢服務式住宅作長線投資。年內租務表現理想。

發展中的內地投資物業

集團現正於內地主要城市的黃金地段發展多個投資項目。截至二〇〇九年六月，集團發展中的內地物業包括約六百萬平方呎的優質寫字樓、七百萬平方呎購物商場及二百萬平方呎高級酒店，大部分享有完善的交通網絡，集團將保留作長線投資。



上海中環廣場位置優越，吸引大型跨國公司及零售商租用。

南海廣場
佛山南海大道
(佔100%)

總樓面面積：六十四萬平方呎
地契期滿年份：二〇四五年

南海廣場是位於佛山市的大型商場，樓高九層，總樓面面積達六十四萬平方呎，租戶包括超級市場、戲院、食街及餐廳，以及一間五層的百貨公司。集團於上一財政年度為商場進行翻新，並改變租戶組合及形象，成功增加人流。

集團正於上海發展兩個大型投資物業，包括位於浦東陸家嘴的上海國金中心及浦西的上海環貿廣場，工程進度理想。這些項目落成後將有助強化集團在內地的優質品牌。集團亦正於杭州錢江新城、無錫太湖新城、蘇州工業園、廣州珠江新城獵德村、南京河西中央商務區及成都東大街等地發展綜合式項目，有關項目將包括商場、寫字樓或酒店等設施。有關項目詳情載於第五十至五十九頁的內地主要發展中項目。

地產相關業務

香港將繼續受惠於作為亞洲主要金融及商業中心的地位，集團正在香港及內地興建新酒店，以充分掌握商機。

九龍站香港W酒店



地產相關業務



中環四季酒店的意大利餐廳Caprice享譽國際，榮獲米芝蓮星級榮譽。



四季酒店一直深受世界各地的顧客歡迎。



尖沙咀帝苑酒店提供卓越服務及高質素食物。

酒店

於二〇〇八年下半年發生的全球金融海嘯，以及最近豬流感爆發，均對香港的酒店業造成影響。儘管經營環境困難，集團的酒店業務表現仍然理想。雖然平均房價尤其在下半財政年度有下調壓力，但帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店和帝景酒店於年內的入住率平均仍達百分之九十的高水平。當經濟復甦帶動商務及休閒旅客回流，香港將發揮內地門戶的效應，集團有信心旗下酒店可以持續蓬勃發展。

四季酒店依然是全香港房價及平均可出租客房收入最高的酒店之一，年內繼續贏得多項殊榮。龍景軒是全球唯一一間在香港及澳門米芝蓮指南中榮獲三星評級的廣東菜館，而 Caprice 則獲米芝蓮二星評級。酒店亦獲得 Mobil 五星的榮譽，並獲權威雜誌《Institutional Investor》的讀者推選為全球五大酒店，大大提高四季酒店的國際聲譽，當經濟好轉時，其一貫訂價策略將有利業務發展。



旺角帝京酒店維持高入住率。



沙田帝都酒店開設新餐廳吸引顧客。

帝苑酒店於年內的平均入住率微升。儘管競爭激烈及成本上升，其餐飲業務仍然表現良好。酒店所有餐廳及酒吧繼續深受顧客歡迎，全新的 Le Soleil 越南餐廳更憑物有所值及高質素，獲二〇〇九年米芝蓮指南推薦為「物超所值」。

帝都酒店於年內的平均入住率輕微增長。雖然全球經濟放緩影響了帝都酒店的公司客源，但其銷售及市場推廣部積極開拓新市場，吸引來自中國內地、新加坡及北美的旅客。帝都酒店於二〇〇八年開設兩間餐廳，並將參與內地及海外的大型展覽會，擴闊其他市場的客源。

帝京酒店在困難的市況下繼續錄得良好的入住率及餐飲收益。二〇〇八年十一月及十二月的入住率更是自酒店一九九七年開幕以來最高，是酒店多年來拓展不同市場的成果。酒店已有多項對策，並提供物有所值及優質的服務，以應付目前不明朗的經濟前景。

帝景酒店推出全新服務刺激業務增長，例如在景色怡人的場地提供餐飲及婚宴服務，以及舉行池畔婚禮等。酒店提供優質服務以滿足顧客需要，於年內推出的多個住宿計劃，獲得廣泛好評。

香港W酒店於二〇〇八年八月開幕，是大中華區首間W酒店，部分客房的面積是城中之冠，備有多個會議及活動場地。酒店的餐廳及頂級休

閒設施，例如城中最高的游泳池及全亞洲首間 Bliss 水療中心，贏得國際傳媒的愛戴，包括榮登著名旅遊雜誌《Conde Nast Traveler》的「2009 Hot List」、《Travel & Leisure》雜誌的「2009 It List」、酒店游泳池獲《High Life》雜誌選為最佳游泳池，並獲《Surface》雜誌評為二〇〇九年最佳酒店。香港W酒店融合藝術、設計及時尚元素，深受本地文化界歡迎。

集團將於未來數年繼續在香港及內地擴展優質酒店業務。位於九龍站的 Ritz-Carlton 酒店將於二〇一〇年落成，而將軍澳的兩間酒店項目亦正在施工。內地方面，集團將於二〇一〇年在上海國金中心開設頂級的 Ritz-Carlton 酒店，及時把握二〇一〇年上海世博所帶來的商機。



帝景酒店提供嶄新的水療服務，滿足顧客需求。

地產相關業務



物業管理公司為住戶締造綠化及舒適的生活環境，其優質服務贏得多個獎項。

物業管理

集團秉承以客為先的宗旨，致力為客戶提供最優質的產品與服務。旗下**康業服務有限公司**及**啟勝管理服務有限公司**，合共管理達二億二千九百萬平方呎的住宅、商業及工業物業，服務逾二十五萬住戶。兩間公司於回顧年內繼續致力提升服務質素，並憑藉卓越的客戶服務，以及締造綠化居住環境方面的出色表現，屢獲殊榮。

康業及啟勝在香港物業管理業界已建立雄厚實力，提供全面及創新的服務。兩間公司率先在住宅及商業項目設立禮賓司服務，為顧客締造舒適和便捷的生活，並於回顧年內繼續提升服務水平。此外，康業及啟勝亦為前線員工提供專業培訓，以精進服務質素，務求令住戶及租戶稱心滿意。過去一年，兩間公司囊括多項最佳僱主、卓越服務品牌及物業管理大獎，而康業更是唯一一間物業管理公司獲得ISO27001訊息安全管理系統認證。

兩間公司貫徹綠色管理方針，在轄下屋苑推行回收計劃及執行有效的環保措施節約能源及用水，並聘用專業園境師為住戶締造翠綠的生活環境。回顧年度內，康業及啟勝獲得廣泛嘉許，以表揚在節能、減廢、環保的可持續性及綠色教育等方面的出色表現。



物業管理公司提供全面的家居增值服務，讓住戶享受更方便的生活。

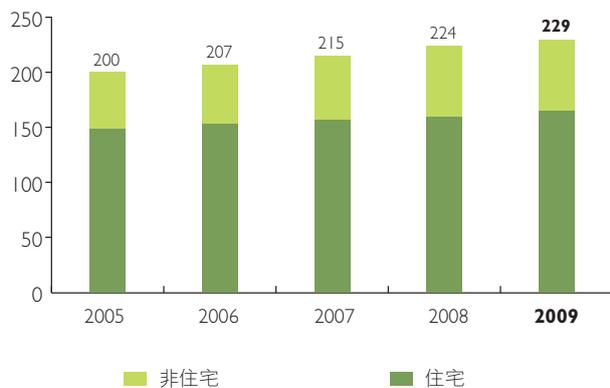


保安員攜同巡邏犬巡查，以加強寫字樓的保安。

除管理集團的項目外，康業及啟勝亦為其他機構提供物業管理服務。康業於二〇〇八年擁有二十二份外界管理合約，管理逾二千個單位，其中包括多個豪宅項目。康業及啟勝繼續開拓內地市場，目前管理中山奕翠園及上海國金中心，未來將負責管理成都悅城及廣州花都•凱旋門與玖瓏湖。

集團管理之物業

百萬平方呎



員工受過專業培訓，提供最優質服務。



部分屋苑設有送餐服務，體貼住戶所需。

地產相關業務



集團致力興建各項優質物業。圖為興建中的馬灣珀麗灣第六期(左)及九龍峻弦(右)。

建築

年內建築部建成總樓面面積達三百二十萬平方呎，項目包括壹號雲頂、雲頂峰、珀麗灣第六期、逸林首府、原築及環球貿易廣場第二期。按項目進度計算，建築部的營業額達港幣八十八億零四百萬元，其他合營項目錄得港幣三千六百萬元的營業額。

興建中的主要住宅項目包括譽•港灣、YOHO Midtown、峻弦、位於鴨脷洲內地段129號及九龍內地段11146號的項目、位於古洞及青龍頭地段68號的別墅項目，以及觀塘一號東港的寫字樓、環球貿易廣場第三期及 Ritz-Carlton 酒店，此外，尚有多個加建及改建項目正在進行。

建築部旗下設有多間附屬公司，從事相關業務，其中包括恒安工程有限公司、恒光工程有限公司、恒新工程有限公司、安輝機械工程有限公司及新輝園藝有限公司。這些公司為集團及集團以外的客戶提供各種與建築相關的服務，範圍包括電機和消防系統、建築機器設備及機械裝置、以及園藝綠化工程。建築部亦透過聯營公司永輝混凝土(香港)有限公司，為集團及其他外判承建商供應混凝土。

金融服務

金融服務部由鴻基財務有限公司及忠誠財務有限公司組成，專門提供按揭服務、住宅按揭、存款及其他服務，以支援集團的物業發展業務。儘管經濟環境欠佳，金融服務部仍保持盈利。

保險

今年是新鴻基地產保險有限公司成立三十週年。二〇〇八年的全球金融海嘯對該公司於回顧年內的業務影響輕微，雖然營業額較上年微跌，但整體溢利錄得升幅。該公司繼續推出多元化的產品，加強市場分銷渠道，以保持穩定增長。

電訊及資訊科技



數碼通收購新頻譜，以作為未來業務發展及提升服務質素之用。

電訊

由於香港電訊市場價格競爭激烈，加上全球經濟放緩，使數碼通於回顧年內的溢利因服務收入減少而顯著下跌。

數碼通憑藉其優質HSPA網絡及分銷渠道，將業務擴展至本港固網寬頻市場。此創新的服務讓家中所有人均能同時上網，服務自二〇〇九年五月推出以來，市場反應令人鼓舞。

數碼通於回顧年度內持續進行核心網絡的全IP升級工程。此外，數碼通於二〇〇九年六月成功投得另一1800 MHz頻譜，並將使用新投得及現有的1800 MHz頻譜發展4G LTE技術，相比在2500/2600 MHz發展的4G LTE，可提供更優勝的室內無線網絡覆蓋。

全賴超凡優越的服務、卓越的網絡質素，以及穩健的財政狀況，數碼通得以充分滿足流動、固網及寬頻市場客戶對全方位通訊服務的需求。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策略投資。



新意網旗下互聯優勢提供世界級的數據中心設施及服務。

資訊科技

新意網年內持續錄得盈利。年內收益較上個財政年度增加百分之二十八點五，增長原因主要是數據中心及網絡末段接駁業務的收益增加。

互聯優勢繼續投資於優質基礎設施，並鞏固在中立數據中心設施及服務的領先市場地位，以滿足環球金融機構、電訊及資訊科技服務供應商、跨國企業及公共機構日益嚴格的要求。是年度數據中心的整體租用率約為百分之七十七。

新意網旗下網絡末段接駁業務及與地產相關的科技業務，於年內繼續為客戶提供卓越服務。

運輸、基建及物流



載通國際擁有現代化車隊及經專業培訓的員工，竭誠提供優質服務。

專利巴士服務

載通國際控股有限公司(載通國際)為主要在港經營專利公共巴士服務的上市公司。集團持有載通國際百分之三十三點三股權。該公司在香港的專利巴士業務受鐵路服務競爭加劇、失業率上升及經濟下滑所影響，雖然油價自二〇〇八年年中由高峰回落，令所受壓力稍為舒緩，但近月油價復升再次對其公司業績構成壓力。儘管如此，載通國際仍然維持穩健財力，發展多元化相關業務。載通國際擁有路訊通控股有限公司百分之七十三股權，該公司主要從事中港媒體銷售服務。



三號幹線(郊野公園段)為駕駛者提供方便的幹線，交通流量保持穩定。

收費道路

集團持有三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之七十權益。該公司獲批予建造、營運及移交的專營權，為期三十年直至二〇二五年，專責經營元朗至汀九南北兩面的主要幹線。

該雙向三線行車幹線包括長達三點八公里的大欖隧道，以及六點三公里的青朗公路，提供一條直接從落馬洲及新界西北部，前往葵涌貨櫃碼頭、香港國際機場、迪士尼主題公園及市區的幹線，紓緩屯門公路及吐露港公路的交通擠塞，為道路使用者提供更快捷、安全及便利的幹線。三號幹線(郊野公園段)年內的交通流量及收益保持平穩。



威信集團目前管理全港超過四百個停車場內共十三萬七千個泊車位。



威信停車場於年內通過ISO質量認證，獲香港品質保證局綜合管理體系證書。

運輸基建管理

威信集團是集團全資擁有的附屬公司，為本港經營停車場、隧道、橋樑以及收費道路管理業務的翹楚。

威信停車場成立二十五年，憑超卓表現及一貫的優秀服務，在香港停車場業內具領導地位。該公司成功取得多項公共及私人停車場的新合約，令市場佔有率提升，現時管理四百一十四個停車場合共十三萬七千個泊車位。該公司最近與中華電力達成合作協議，率先在旗下停車場安裝電動車充電系統。威信停車場於年內通過ISO質量認證，獲香港品質保證局綜合管理體系證書。

在交通基建業務方面，自青馬管制區啟用以來一直由威信集團負責管理及保養，屬下收費道路公司亦取得鄰近之青沙管制區管理合約。青沙管制區的沙田至長沙灣路段現已貫通，而連接長沙灣至青衣的路段預計於二〇〇九年底啟用。其他由威信集團管理的主要收費道路包括長達十點一公里的三號幹線（郊野公園段）。

柏景科技及斯凱通達為業界提供一系列設備。柏景科技於年內取得合約，為香港警察供應首台三腳架偵察車速攝影機，而威信集團持有百分之五十股權的快易通，則繼續保持其在電子道路收費業務的領導地位。

威信集團繼續擴展內地及澳門業務，為上海國金中心提供停車場設備及管理服務，亦為澳門新濠天地安裝出入口控制系統。快易通透過於廣東省設立的合資公司，於中國內地提供汽車資訊及智能交通運輸系統的服務。

港口業務

集團持有內河碼頭有限公司百分之五十的股權。該設施位於屯門，佔地六十五公頃，靠泊碼頭長度達三千米，共有四十九個泊位。該公司專門提供貨櫃處理及存倉、貨櫃貨運站及其他港口服務，於二〇〇八年共處理逾二百萬個標準貨櫃，是珠江三角洲內的內河貨運重要樞紐。

集團亦擁有位於葵青的海港貨櫃服務有限公司。該公司在本港中流作業服務佔領導地位，管理四個面積合共三點三公頃的碼頭停泊位，為行走亞洲區內的航線提供具成本效益及全面的貨櫃處理服務。海港於二〇〇八年處理近一百萬個標準貨櫃。

運輸、基建及物流



香港商用航空中心興建第三個飛機庫的計劃進展良好。



機場空運中心保持穩定的收入及營運溢利。

航空貨運及物流業務

機場空運中心有限公司於香港國際機場經營具先進設備的空運物流中心，擁有逾一百五十萬平方呎的倉儲空間及辦公室。儘管年內全球空運量減少，該公司仍保持穩定的收入及營運溢利。

該公司毗鄰兩個現有空運貨站。擬建的大型基建項目，特別是港珠澳大橋及連接機場與屯門的相關公路，將在全球經濟復甦時，增加該公司對國際主要空運及物流公司的吸引力。

集團旗下附屬公司新鴻基物流控股有限公司及卓運物流有限公司，為客戶提供全面及有效率的航空貨運支援服務，如拼箱、存倉、收集和派送等。

香港商用航空中心有限公司持有特許經營權，為進出香港的私人飛機提供服務。儘管受全球經濟放緩影響，過去一年的飛行量有所下跌，但行業增長的前景仍然樂觀，故該公司繼續與香港機場管理局就興建第三個飛機庫進行磋商。集團持有該公司百分之三十五權益。

廢物管理

集團一向著重環保，透過分別持有翠谷工程有限公司及南華廢物轉運有限公司百分之二十權益，為社區締造更清潔及綠化的生活環境。

翠谷可處理高達四千三百萬立方米的廢物，現時負責經營位於將軍澳、佔地一百公頃的新界東南堆填區。為在香港締造更綠化的生活環境，該公司與香港中華煤氣有限公司合作，興建一個垃圾堆填氣體廠，將堆填區內產生的氣體轉化為能源，初步預計可於二〇一二年投入服務。

南華於昂船洲經營最大型的廢物轉運站，每日處理廢物量高達二千六百公噸。該公司亦經營新興建的隔油池廢物處理設施，每天可以處理約四百公噸來自食肆及隔油池廢物收集商的油脂，在處理過程中提煉出的副產品，可作工業用生物燃料。

集團財務

集團的財務實力穩健，維持低借貸水平及高利息倍數比率。於二〇〇九年六月，淨債項與股東權益比率處於百分之十五點二的低水平，加上於二〇一〇年年中前來自香港物業銷售逾港幣一百億元的現金收入，將進一步加強集團的財政狀況，以作長遠發展。

集團所有的集資安排均獲熱烈支持，包括在內地取得的人民幣銀行貸款。儘管市況波動，集團仍能以十分優厚的條款延續現有及取得充裕的新信貸額，因而集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，以應付業務發展所需。集團亦透過歐洲中期票據發行機制，自今年初以來發行約港幣二十九億三千八百萬元的債券，年期為三年至十年，以延長債務年期及開拓資金來源。

集團絕大部分的借貸均以港元結算，故此外匯風險極低。集團維持穩健的財務政策，並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

集團繼續保持高水平的信貸評級，包括獲穆迪給予A1級及獲標準普爾給予A級，前景評級同為穩定，是獲得最高信貸評級的本地發展商，反映集團的財務狀況相當穩健。

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

顧客服務

集團堅持以客為先的信念，致力提供一流的物業管理服務，細心聆聽顧客需要，並締造和諧、綠化的居住環境，促進健康生活。

集團部分屋苑設有農圃



顧客服務



新地會為會員舉辦多項置業相關的活動及優惠，包括優先參觀集團旗下香港及內地樓盤示範單位，深受會員歡迎。



集團一直致力為顧客提供最優質的服務，並因應市場的改變，引入嶄新的服務構思。這份追求卓越的精神，在業界和顧客心目中，已建立穩固的優質品牌。

集團不斷推出領導市場的產品和服務，且向來十分重視雙向溝通，透過不同渠道收集顧客意見，包括定期進行意見調查，以及於集團網站設立論壇，讓顧客隨時提出意見和查詢，更特設專責小組回應查詢，並參考具建設性的提議，以求精益求精。集團亦經常鼓勵員工精進服務質素，務求令顧客稱心滿意。



集團在寫字樓物業引入禮賓司服務，深得租戶讚賞。



集團定期進行意見調查，掌握市場趨勢。



新單位在交予業主前，均由專業交樓小組嚴格檢驗，確保質素達到最高水平。

透過採取嚴謹標準監控施工過程，集團確保物業質素達最高水平，並特設跨部門交樓小組，提供周詳完善的交樓服務，全面驗收每個新落成單位，務求所有設備符合要求才交給業主，細心體貼業戶需要。集團旗下兩家物業管理公司康業和啟勝，致力因應市場趨勢推出創新服務，其中包括深受歡迎的「家居增值服務」及其他以客為本的服務。年內兩間公司憑著出色服務獲多間專業團體及傳媒機構頒發獎項，卓越表現備受推崇。

集團為旗下內地物業提供優質服務，提升住戶的生活質素，並因應不同市場需要制定專項服務，廣獲內地業戶高度評價，並得到內地政府機構頒發獎項表揚。



緊貼社會趨勢，商場向顧客送贈環保袋。



集團提供全面體貼的交樓服務，深受業主讚賞。

集團近年將禮賓司服務引入寫字樓物業管理中，為租戶提供無微不至和創新的服務，高質素服務備受廣泛讚許。集團亦於十多年前在商場率先引入「親客大使」服務，成為業內典範。集團於年內舉辦「以心服務親客大使選舉」，顧客踴躍參與投票。

成立十三年的新地會致力促進集團與市場雙向溝通，至今會員人數超過二十九萬。新地會為會員提供全面的置業及最新資訊，除安排會員優先參觀集團最新物業的示範單位外，更為會員提供尊享置業優惠，甚受會員歡迎。未來新地會將繼續精進服務質素，蒐集客戶意見，以及加強溝通，為會員提供切合所需的服務。



集團旗下屋苑定期舉辦活動，加強與住戶的溝通。

企業管治

集團一直對維持高水平的商業道德標準及企業管治極為重視。集團堅信憑著開明及盡責的態度經營業務及實行良好之企業管治，可獲得最大回報，從而提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及就良好管理及企業管治所獲得的嘉許刊於第八十四頁投資者關係部份。

企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高本集團可信性及透明度，從而增強股東及公眾對本集團之信心。除了於二〇〇九年二月一日，薪酬委員會因為一位兼任薪酬委員會成員之獨立非執行董事辭任而變成由一位獨立非執行董事及一位非執行董事組成外，本公司在回顧年內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則（「管治守則」）的守則條文。而隨著於二〇〇九年三月十九日一位董事調任為獨立非執行董事並獲委任為薪酬委員會的成員後，本公司已經遵守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」）持續監察及檢討本集團之企業管治常規。

董事局

成員

董事局現有十八名董事包括八名執行董事、六名非執行董事及四名獨立非執行董事。關於董事局的成員詳見第二頁。所有董事均能付出足夠時間及精神以處理集團的事務。董事局認為執行董事及非執行董事之比例合理，並起足夠制衡作用，能充分保障集團及其股東之利益。

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

按照上市規則第3.10條規定，本公司現有四名獨立非執行董事，其中至少一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到每位獨立非執行董事確認其獨立性之聲明，並認為該等董事均符合上市規則第3.13條所列出每一項獨立性之指引。每位獨立非執行董事在任均不超過九年。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事身份。

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

董事局會議

在截至二〇〇九年六月三十日止年度內，董事局已召開四次常規全體會議。於董事局會議中，董事們商討並批准集團之整體策略，監察財政表現及商討全年及中期業績，以及其他重大之事項。管理集團業務及運作之責任則交予管理層執行。

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

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

於截至二〇〇九年六月三十日止年度內舉行之董事局會議出席記錄詳情如下：

董事姓名	出席會議次數/ 全部會議次數
執行董事	
郭炳江	4/4
郭炳聯	4/4
陳啓銘	4/4
陳鉅源	3/4
鄭準	4/4
黃奕鑑	4/4
黃植榮	4/4
陳國威	不適用

（於二〇〇九年七月八日獲委任）

董事姓名	出席會議次數/ 全部會議次數
非執行董事	
鄭肖卿	3/4
李兆基	3/4
郭炳湘	2/4
胡寶星	4/4
關卓然	4/4
盧超駿	2/4
獨立非執行董事	
葉迪奇	4/4
王于漸	3/4
張建東	2/4
李家祥 (於二〇〇九年三月十九日調任)	4/4
鍾士元 (於二〇〇九年二月一日辭任)	1/2

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

若有主要股東或董事在事項上可能存有利益衝突，有關事項將不會以書面動議通過，相反董事局將會就該事項舉行董事局會議。在交易中沒有牽涉利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議及處理有關事項。董事局轄下委員會，包括執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，其會議均採納董事局沿用之原則及程序。

主席

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

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

董事培訓及支援

所有董事均須不時瞭解其集體職責。新委任之董事將獲得整套包括介紹集團業務及上市公司董事

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

標準守則之遵守

公司跟隨上市規則附錄十上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行有關本公司之證券交易的行為準則。本公司向每位董事查詢及獲得其確認於截至二〇〇九年六月三十日止年度內均有全面遵守標準守則。

執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，其成員包括所有執行董事。

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

薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立。獨立非執行董事王于漸教授於二〇〇九年三月十九日獲委任為委員會之主席，接替於二〇〇九年二月一日離任的鍾士元爵士。委員會其他成員為盧超駿先生及於二〇〇九年三月十九日獲委任之李家祥博士。所有現任成員皆為非執行董事，而大多數為獨立非執行董事。

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

企業管治

截至二〇〇九年六月三十日止年度內，薪酬委員會舉行了兩次會議，以下是各成員之出席記錄：

委員會成員	出席會議次數/ 全部會議次數
王于漸 (於二〇〇九年三月十九日 獲委任為主席)	1/2
盧超駿	2/2
李家祥 (於二〇〇九年三月十九日獲委任)	1/1
鍾士元 (於二〇〇九年二月一日離任)	1/1

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

提名委員會及董事之委任

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

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

截至二〇〇九年六月三十日止年度內，提名委員會舉行了一次會議，以下是各成員之出席記錄：

委員會成員	出席會議次數/ 全部會議次數
王于漸	1/1
關卓然	1/1
葉迪奇	0/1

提名委員會對本公司董事局之組成及其他相關事宜作出了討論及檢討。此外，委員會於回顧年內向董事局建議批准調任兩位董事及委任一位執行董事。

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

審核委員會及問責

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

按照上市規則第3.21條規定，審核委員會於一九九九年成立，並由獨立非執行董事張建東博士出任委員會主席。委員會其他成員為葉迪奇先生及李家祥博士。所有成員皆為獨立非執行董事。

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

審核委員會之職權範圍包括：

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

審核委員會獲提供充足資源以履行其職責，其權責範圍登載於集團之網站上。

截至二〇〇九年六月三十日止年度內，審核委員會召開了五次會議，以下是各成員之出席記錄：

委員會成員	出席會議次數/ 全部會議次數
張建東	5/5
葉迪奇	5/5
李家祥	5/5

董事局與審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

於回顧年度內，審核委員會檢閱了集團之中期及全年業績，並對財務報告及其他報告作出討論及審批。委員會亦對集團截至二〇〇九年六月三十日止年度的內部審核計劃和方案作出了檢討及討論。

審核委員會就外聘核數師在聘用期間對集團提供的核數及非核數服務作出監察，及確保當中的非核數服務並不會削弱其獨立性或客觀性。截至二〇〇九年六月三十日止年度及隨後日期直至本年報之日止之期間，本集團已從德勤•關黃陳方會計師行收到其獨立性的確認，此獨立性並符合香港會計師公會的獨立性要求。

截至二〇〇九年六月三十日止年度，德勤•關黃陳方會計師行對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣一千零八十八萬元及港幣三百萬元。而非核數服務主要包括稅務諮詢、檢討服務及其他報告服務。

內部監控

董事局有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障集團財產及利益相關者之權益，及檢討該等系統之效率。董事局不時檢討集團之內部監控系統。該系統的設計是為集團提供適度而非絕對的運作保障，以減少誤差或損失，以及控制營運故障的風險。

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

董事局對集團截至二〇〇九年六月三十日止年度的內部監控作出檢討，範圍包括財務、營運和法規監控，以及風險管理功能。董事局參考審核委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之評價，從而對內部監控之效益作出評估。年度之檢討亦考慮到本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

內部稽核部奉行強調風險監控之方針。對不同的審核部份給予風險評級及制定權衡風險的審核方案，對較高風險的部份給予較優先及適時之審核。此部門對集團財務及日常運作進行定期之檢討。如有任何主要之查核結果及監控弱點之總結，審核委員會會對此作出檢討。內部稽核部因應審核委員會之建議就同意落實的跟進事宜作出監控。

董事局權力的轉授

董事局負責指引及批准有關集團業務之整體策略。由於集團之業務繁多，日常運作及策略執行之責任則交予管理層。董事局對管理層的權力給予清晰指引，並定期檢討轉授予管理層之職能，以確保該等轉授合適並符合本集團整體之利益。

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

與股東之關係

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

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

投資者關係



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(左)接受財經雜誌《Asiamoney》頒發亞洲最佳企業管治公司第一名殊榮。

致力維持良好投資者關係是集團的首要任務，集團亦在每個業務環節保持高透明度及有效的問責機制。

集團透過年報、中期報告、新聞稿及期刊適時發放相關企業資訊，有關資料亦可於集團網站(www.shkp.com)瀏覽。集團亦會於公佈業績後召開新聞發佈會、分析員簡報會及投資者會議，由集團董事及高級管理層出席解答問題。公佈業績後召開的分析員簡報會更會上載集團網站，以方便投資者及加強透明度。

除經常與分析員及投資者會面外，集團亦參與其他加強投資者關係的活動，包括大型會議、推介會及非交易形式的海外巡迴推廣活動，以加深投資者對集團業務策略及本地物業市場的瞭解。回顧年內，集團亦邀請投資界優先參觀多個新項目，包括率先親身體驗天璽及香港W酒店的卓越質素及豪華設計。

憑優秀管理及多年來在企業管治方面的努力，集團於年內獲多份國際財經雜誌頒發獎項，充分彰顯集團擁有出色的管理層、良好的投資者關係及高水平的企業管治。

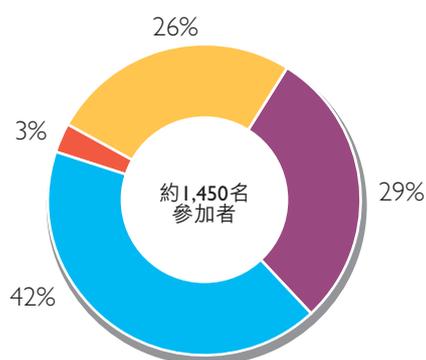
二〇〇八至〇九財政年度有關投資界的主要活動

日期	活動
二〇〇八年	
九月	<ul style="list-style-type: none">公佈二〇〇七至〇八年全年度業績—新聞發佈會—分析員簡報會—業績公佈後與基金經理會面
十一月	<ul style="list-style-type: none">出席在香港舉行的企業投資者日出席在香港舉行的投資者論壇前往英國舉行非交易形式的巡迴推廣活動出席在新加坡舉行的投資者會議
二〇〇九年	
一月	<ul style="list-style-type: none">出席在上海舉行的投資者會議出席在香港舉行的投資者午宴安排分析員及基金經理參觀香港W酒店
二月	<ul style="list-style-type: none">安排分析員及基金經理參觀天璽示範單位
三月	<ul style="list-style-type: none">公佈二〇〇八至〇九年度中期業績—新聞發佈會—分析員簡報會—業績公佈後與基金經理會面
五月	<ul style="list-style-type: none">出席在香港舉行的投資者會議出席兩個在香港舉行的企業投資者日



集團執行董事黃奕鑑(右)接受財經雜誌《Institutional Investor》頒發亞洲最受股東歡迎的地產公司第一名獎項。

二〇〇八至〇九財政年度與投資界交流情況



- 面談及電話會議
- 業績公佈後的簡報會及會議
- 投資者會議或論壇
- 海外巡迴推介

獎項

二〇〇八至〇九財政年度

- 在財經雜誌《Asiamoney》企業管治評選中獲頒授十一個獎項，包括連續四年榮獲亞洲及香港最佳企業管治公司第一名、最佳資料披露及公司透明度、最具責任感管理層及董事局、最佳股東權益及公平待遇、亞洲最佳投資者關係，以及香港最佳投資者關係主任
- 獲財經雜誌《Euromoney》頒發亞洲最佳地產公司、最佳企業管治、香港最可信和統一的業務策略獎項
- 獲財經雜誌《Institutional Investor》選為亞洲最受股東歡迎的地產公司第一名
- 獲財經雜誌《The Asset》選為最佳企業管治公司
- 獲財經雜誌《FinanceAsia》選為香港最佳公司
- 在《讀者文摘》舉行的信譽品牌選舉中，獲信譽品牌白金獎



集團在公佈業績後舉行投資界簡報會，有效維持良好投資者關係。

企業社會責任

環境保護及推廣



集團設有專業的園境師，綠化屋苑空間，為住戶締造優質居住環境。

集團向來重視環境保護，有效運用資源，在企業內推廣環保意識，並落實環保建築及綠色管理，同時支持社區活動，悉力締造綠化居住環境。

集團將環保概念貫徹在物業規劃、設計、物料採購、建築以至園藝綠化，並推行節約能源及保護環境的措施，成效備受各界讚賞。本年度集團成為唯一發展商連續三年榮獲《盛世》雜誌頒發「環保企業獎」，以表揚在環保方面的貢獻。

本著建設美好家園的信念，集團設有專業的園境規劃及設計團隊，為物業塑造創新的園藝花園，並由管理公司提供保養服務，務求住戶享有綠化生活環境。

康業與啟勝於轄下物業推行環保措施，減少廢物，並舉辦綠色活動，鼓勵住戶積極參與保護環境。集團轄下多個屋苑獲香港優質標誌局頒發「香港Q嘜環保管理證書」。為進一步將環保理念融入日常生活中，集團特於部分屋苑內開闢耕種園地，讓住戶在繁華鬧市體驗農耕樂趣。



集團工程管理部經理歐陽肇強(左)代表接受香港環境保護協會頒發香港企業環保成就獎。

啟勝及康業的園境師悉心為集團旗下屋苑綠化環境，本年度多個屋苑獲康樂及文化事務署頒發二十多個最佳園林大獎。珀麗灣更獲環境保護運動委員會頒發「2008香港環保卓越計劃—物業管理組別金獎」，表揚其一系列節能措施的顯著成效。



九龍貿易中心特設空中花園，為租戶提供寫意空間。

集團旗下九龍貿易中心運用環保建築技術和物料興建，並建造綠化園林和空中花園，獲美國綠色建築委員會頒發節能與環保設計前期認證金級證書，表揚其建築達到國際環保標準。九龍站環球貿易廣場亦獲得工地環境管理方面的嘉許。集團旗下部分商場更免費為商戶提供廢油收集服務，為環境保護出一分力。

集團亦以其他形式支持環保，參與環保團體舉辦的活動，例如地球之友主辦的關燈活動、綠色力量舉辦的「環島行」年度籌款活動等，以加深社區的環保意識。集團亦在日常運作加入環保元素，在辦公室推行各項節約能源措施，鼓勵少用紙張及使用環保燈泡，還有製作環保袋，以及採用環保紙印製公司刊物等。



集團在旗下屋苑設置回收箱，鼓勵住戶關心環境，投入綠色生活。



商場不時舉辦活動，推廣環保意識。



集團屋苑舉辦的二手賣物會獲住戶熱烈支持。

企業社會責任

社會公益



集團鼓勵員工參與社會服務。集團副主席兼董事總經理郭炳聯(第二行中)及執行董事黃奕鑑與執行董事及首席財務總監陳國威(第二行左五及右五)出席新地義工Team力量義工嘉許禮。

集團秉持「以心建家」的信念，履行良好企業社會責任，支持各項公益及教育活動，鼓勵多閱讀和多寫作，並透過不同渠道幫助有需要社群，促進社會和諧與健康家庭生活。

集團關懷社群，積極推動社會凝聚力，全力興建的馬灣公園挪亞方舟，透過各類設施與活動，宣揚愛與和諧，推動愛生命、愛家庭及愛地球等訊息。集團經常與不同社福機構合作，已免費接待逾一萬名基層市民率先參觀挪亞方舟。

「新地開心閱讀」計劃繼續舉辦比賽和講座，以及出版免費閱讀雜誌，全面推廣閱讀及寫作，並於本年度舉辦第二屆年輕作家創作比賽，參賽人數踴躍，得獎的作品更具創意。集團亦於今年香港書展期間，舉辦鼓勵全港市民參與創作的活動，並贊助基層兒童參觀書展，提供津貼選購書籍。



香港公益金會長曾鮑笑薇(左)向集團執行董事陳啓銘(右)頒發「最高籌款機構」獎狀。



新地會舉辦愛家知音人大行動，促進家庭溝通及社會和諧。



集團副主席兼董事總經理郭炳江、發展局局長林鄭月娥、馬灣公園諮詢委員會主席鄭慕智（第二排右五、右四及右三）及多位嘉賓，聯同一班學生義工和喪親兒童，參觀挪亞方舟各項設施。

新地會宣揚快樂健康的家庭生活，是年度發起「愛家知音人」大行動，透過舉辦比賽、講座及工作坊，鼓勵家庭成員加強溝通，建立更緊密關係，活動獲會員及市民廣泛支持。

集團對培育中港人才向來不遺餘力，除設立不同助學計劃資助香港年輕人在本地進修及前往海外學習，亦透過新鴻基地產郭氏基金於內地多所大學成立助學金。集團關注下一代的成長發展，支持多項青少年培育項目，包括與突破機構合作，為香港會考成績欠佳的中五學生提供培訓，幫助他們建立自信及訂立生活目標。集團亦參與商校夥伴計劃，以配對形式與中學合作，為學生舉辦認識商業機構運作的活動，培育企業家精神。

集團亦鼓勵員工參與社會服務，擁有一千四百名成員的新地義工隊，年內與志願團體合作提供多項服務，同事利用餘閒時間及運用專業知識，幫助不同社群，參與的項目包括協助屋邨長者遷居，以及參與鼓勵積極面對經濟逆境的社區計劃等，義工隊獲多間社福機構頒發獎項表揚。

集團積極發動員工參與籌款活動，連續十四年成為公益金馬拉松最高籌款機構，以及榮膺公益金最高籌款機構（公司、機構及個人組別）第三名。集團及旗下多間公司連續七年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，嘉許熱心貢獻社會。



「新地開心閱讀」計劃連續兩年贊助低收入家庭兒童參觀書展。圖為執行董事黃植榮(右)與嘉賓主持啟動儀式。



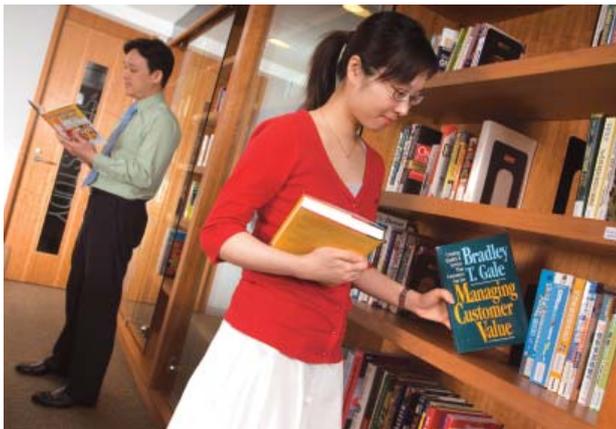
集團舉辦活動培養年輕一代對文化藝術的興趣。

企業社會責任

員工發展及個人發展



集團定期舉辦講座，讓員工掌握市場最新動態。



專為員工而設的培訓圖書室，設有種類繁多的學習教材。

集團致力為各職級員工舉辦一系列培訓課程，年內共有逾一萬人次參加，內容涵蓋領導才能、溝通技巧、商業策略、內地事務、客戶服務、語言、個人發展及技能培訓等。集團目前僱用員工超過三萬一千五百名。

對於潛質優厚的員工，集團會提供個人化的支援及個別指導。集團亦持續推行「管理培訓生計劃」及「工程/測量/建築培訓生計劃」，招攬本地、內地及海外著名大學的優秀畢業生。

專家及海外學者為管理級員工主持講座，以加強在領導技巧及商業策略等方面的知識。高級經理更可參加由哈佛大學舉辦的課程，藉此培養國際視野。此外，新晉升的管理人員均會接受管理技巧訓練，以協助他們有效履行新崗位的職責。

集團為內地的經理級員工提供人事管理技巧培訓，確保他們有效帶領內地團隊。集團舉辦公司迎新課程，協助新入職的本地僱員瞭解集團的業務及文化。內地僱員也有機會獲挑選來港參加短期培訓課程，認識集團的文化及實務。香港員工透過參加各類研討會，瞭解內地的最新發展。集團亦調派富經驗的香港員工到內地辦事處，向內地員工分享香港的運作模式。

集團亦定期舉辦講座及工作坊，藉此向員工灌輸優質服務精神，提升員工與顧客溝通的技巧。集團自一九九九年持續推行卓越服務計劃，以提高物業管理前線員工的服務質素。集團並向於商業大樓及商場工作的員工提供在職指導，增進他們的知識及提升服務技巧。租務及銷售員工會參加培訓課程，提升專業水平。

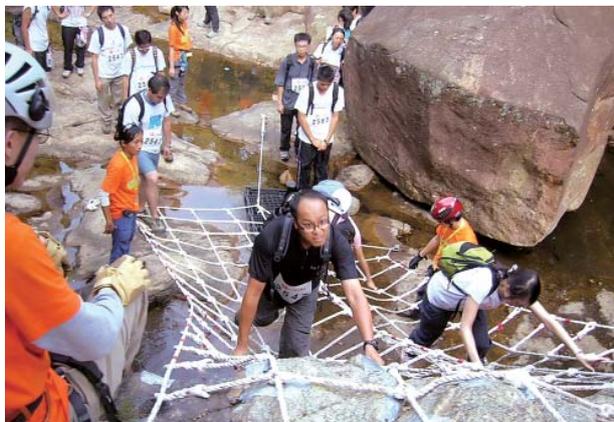
集團在內聯網設立網頁以及建立電子平台，處理各項僱員福利及培訓管理事宜，以達到環保目的，並舉辦簡介會，介紹環保實務，讓員工認識有關技能及知識，協助集團推行環保措施。集團亦定期舉辦與公共事務相關的研討會，讓員工掌握最新社會事務動向，並鼓勵員工參與社會服務。

各職級員工可獲集團資助報讀與工作有關的外間課程，包括短期研討會以至學位課程。此外，內部培訓網頁設有一系列自學課程，方便員工隨時學習，自我增值。

集團亦關注員工的壓力管理及心理健康，定期舉行有關研討會及工作坊，並安排多元化的興趣課程、運動比賽及社交活動，讓員工在工作之餘舒展身心，大部分活動可邀請家人一同參與。集團亦透過公司內聯網不時向所有員工提供提升生活及工作質素的資訊。



培訓生透過實地觀察以瞭解物業的建造過程。



戶外活動有助同事平衡生活。



員工透過工作坊學習各種與客戶溝通之專業技巧。

財務檢討

業績檢討

本年度可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業公平價值之增加為港幣一百二十四億一千五百萬元，較去年港幣一百二十一億八千六百萬元增加港幣二億二千九百萬元或百分之一點九。本年度淨租金收入為港幣七十二億七千一百萬元，較去年增加港幣十二億七千九百萬元或百分之二十一點三，反映集團收租物業組合內新增項目及租金上調之貢獻。由於住宅物業銷售量上升，物業銷售溢利增加港幣六億七千萬元至港幣七十一億一千三百萬元。受全球經濟衰退影響，酒店及電訊分部之營業溢利貢獻分別較去年減少百分之三十三點六及百分之六十六點六至港幣二億九千五百萬元及港幣一億一千五百萬元。

本集團截至二〇〇九年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣一百零三億五千六百萬元，較去年港幣二百七十六億零二百萬元減少港幣一百七十二億四千六百萬元或百分之六十二點五。本年度賬目所示溢利已包括投資物業公平價值(扣除遞延稅項)減少港幣二十億一千四百萬元，去年為增加港幣一百五十八億五千一百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇〇九年六月三十日止，公司股東資金由去年底的港幣二千一百九十二億五千萬元或每股港幣八十五元五角，增加至港幣二千二百二十二億六千八百萬元或每股港幣八十六元七角。增加港幣三十億一千八百萬元或百分之一點四，主要是本年度可撥歸公司股東溢利港幣一百零三億五千六百萬元扣除可供出售投資項目之市價虧損及股息支出港幣六十四億一千萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。於二〇〇九年六月三十日的負債比率《按淨債項相對公司股東資金比例來計算》為百分之十五點二，二〇〇八年六月三十日為百分之十五點三。利息倍數比率《按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算》為十三點六倍，去年為七點六倍。

集團於二〇〇九年六月三十日的債項總額為港幣四百二十億二千五百萬元。扣除現金及銀行存款港幣八十一億四千三百萬元的淨債項為港幣三百三十八億八千二百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	2,644	2,051
一年後及兩年內	10,691	5,548
兩年後及五年內	22,442	27,426
五年後	6,248	5,278
借款總額	42,025	40,303
現金及銀行存款	8,143	6,796
淨債項	33,882	33,507

財務來源及流動資本(續)

(a) 淨債項及負債比率(續)

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

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

(b) 庫務政策

集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇〇九年六月三十日，集團百分之八十四的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十六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。於二〇〇九年六月三十日集團約百分之八十的借款為港元借款，百分之三的借款為新加坡元借款，百分之八的借款為美元借款及百分之九的借款為人民幣借款。外國貨幣借款主要用作對香港以外物業項目的融資。

集團的借款主要以浮息計算。部分集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息債項。於二〇〇九年六月三十日，大概百分之八十三的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十七的集團借款為定息債項。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作對沖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。

於二〇〇九年六月三十日未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖總額為港幣三十六億九千六百萬和貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)總額為港幣六億八千三百萬元。

於二〇〇九年六月三十日，集團的現金及銀行結存大概百分之五十三為港元，百分之三十四為美元，百分之十一為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇〇九年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億八千九百萬元，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產，賬面淨值約共港幣七十四億三千六百萬元作為銀行借款抵押品。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇〇九年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予共同控制公司的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣二十八億三千五百萬元(二〇〇八年：港幣二十四億二千七百萬元)。

董事局報告書

本董事局謹將截至二〇〇九年六月三十日止年度之週年報告呈覽：

主要業務

本公司之主要業務仍為對其附屬公司作投資控股。

本集團之主要業務仍為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用。列於本年報第172頁至176頁之附屬公司所從事之輔助性業務已歸入本集團主要業務內，由海外業務所帶來營運之收入及溢利，對本集團影響不大。在計入投資物業之公平價值變動後，本集團(不包括共同控制公司及聯營公司)之各項收入及溢利分析如下：

	收入		營業溢利	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
物業				
物業銷售	15,537	7,040	6,771	4,263
租金收入	8,133	6,927	6,019	4,976
	23,670	13,967	12,790	9,239
酒店經營	1,162	1,010	179	289
電訊	3,703	4,073	115	344
其他業務	5,699	5,421	1,403	1,340
	34,234	24,471	14,487	11,212
其他收益			229	403
未分配的行政費用			(820)	(887)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利			13,896	10,728
投資物業之公平價值(減少)/增加			(2,654)	12,206
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利			11,242	22,934

集團溢利

除稅項後並包括所佔共同控制公司及聯營公司之溢利總額為港幣一百零五億六千三百萬元(二〇〇八年：港幣二百八十一億五千一百萬元)。計入少數股東權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣一百零三億五千六百萬元(二〇〇八年：港幣二百七十六億零二百萬元)。

股息

中期息每股港幣八角(二〇〇八年：每股港幣八角)已於二〇〇九年四月六日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣一元七角(二〇〇八年：每股港幣一元七角)，截至二〇〇九年六月三十日止全年共派股息每股港幣二元五角(二〇〇八年：每股港幣二元五角)。

購入、出售或贖回股份

截至二〇〇九年六月三十日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何普通股股份。

資本

本公司資本詳情載列於賬項說明第29項內。

資本溢價及儲備金

本公司與本集團年度內資本溢價及儲備金之運轉情況分別載列於賬項說明第31項及第130頁內。

固定資產

年度內固定資產運轉情況載列於賬項說明第11及12項內。

集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要載列於第6頁。

物業

本集團所擁有主要投資物業之資料載列於第42及43頁。

董事

本公司董事名單載列於本年報第2頁及其個人資料則載於第111至119頁。

年度內，鍾士元爵士辭任獨立非執行董事，自二〇〇九年二月一日起生效，另李家祥博士調任為獨立非執行董事，自二〇〇九年三月十九日起生效。所有其他董事均全年任職。

此外，陳國威先生獲委任為本公司之執行董事及首席財務總監，自二〇〇九年七月八日起生效。黃奕鑑先生將調任為本公司非執行董事，自二〇一〇年一月一日起生效。

根據公司章程細則(「章程細則」)第95條之規定，陳國威先生將任職至即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)及符合資格膺選連任。此外，葉迪奇先生、王于漸教授、張建東博士、李家祥博士、胡寶星爵士、關卓然先生、盧超駿先生及郭炳江先生將於股東週年大會中輪值告退及符合資格並願意膺選連任。該等擬重選連任之董事與本公司或其任何附屬公司並無簽訂若在一年內終止須作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

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

董事及最高行政人員之權益

於二〇〇九年六月三十日，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公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目				總數	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2009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 (授控制公司 之權益)	其他權益				
鄭肖卿	21,000	—	—	1,077,423,147 ¹	1,077,444,147	—	1,077,444,147	42.02
李兆基	486,340	—	343,000 ²	—	829,340	—	829,340	0.03
郭炳江	1,976,281	304,065	—	1,097,457,014 ¹	1,099,737,360	—	1,099,737,360	42.89
郭炳聯	75,000	—	—	1,100,600,695 ¹	1,100,675,695	—	1,100,675,695	42.92
王于漸	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0
李家祥	—	4,000	18,000 ³	—	22,000	—	22,000	0
郭炳湘	75,000	—	—	1,099,407,322 ¹	1,099,482,322	—	1,099,482,322	42.88
胡寶星	1,292,906	—	—	—	1,292,906	—	1,292,906	0.05
盧超駿	90,000	—	—	—	90,000	—	90,000	0
陳啓銘	41,186	—	—	—	41,186	—	41,186	0
陳鉅源	—	66,000	126,500 ⁴	—	192,500	—	192,500	0.01
鄭 準	702,722	339,358	—	—	1,042,080	—	1,042,080	0.04
黃奕鑑	165,904	—	—	—	165,904	—	165,904	0.01
黃植榮	195,999	—	—	—	195,999	—	195,999	0.01
胡家驊 (胡寶星之 替代董事)	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0

附註：

- 由於鄭肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，此等權益被視作為他們之權益。於此等股權中，1,077,423,147股本公司股份屬相同權益，並因此重覆計算為該四位董事之權益。
- 李兆基博士被視為透過Superfun Enterprises Limited（「Superfun」）擁有343,000股權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）之全資附屬公司。而恒基兆業地產有限公司（「恒地」）擁有中華煤氣39.68%權益。恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有恒地53.47%權益。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）為一單位信託（「單位信託」）之受託人，單位信託實益擁有恒兆股本中所有已發行之普通股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）為數個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士實益擁有Hopkins、Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據證券及期貨條例第XV部而言，李兆基博士被視為擁有上述343,000股本公司股份之權益。
- 此等股份乃由一間由李家祥博士為董事總經理及擁有12.20%已發行股份之公司持有。
- 此等股份乃由一間受控於陳鉅源先生之公司持有。

2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

(a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2009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			
	其他權益	總數				
鄺肖卿	53,178	1,070,000 ¹	1,123,178	—	1,123,178	0.06
郭炳江	—	1,070,000 ¹	1,070,000	—	1,070,000	0.05
郭炳聯	—	1,742,500 ¹	1,742,500	—	1,742,500	0.08
郭炳湘	—	1,070,000 ¹	1,070,000	—	1,070,000	0.05
鄺 準	300,000	—	300,000	—	300,000	0.01
黃奕鑑	100,000	—	100,000	—	100,000	0
黃植榮	109,000	—	109,000	—	109,000	0.01

附註：

- 由於鄺肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為某酌情信託之成立人或受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，此等權益被視作為他們之權益。於此等股權中，1,070,000股新意網股份屬相同權益，並因此重覆計算為該四位董事之權益。

(b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

董事姓名	持有之股份數目		股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2009年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	其他權益	總數			
鄺肖卿	420,000 ¹	420,000	—	420,000	0.08
郭炳聯	2,237,767 ²	2,237,767	—	2,237,767	0.42

附註：

- 由於鄺肖卿女士為某些酌情信託之成立人及受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，此等數碼通股權被視作為她之權益。
- 由於郭炳聯先生為某酌情信託之受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，此等數碼通股權被視作為他之權益。

(c) 載通國際控股有限公司(「載通國際」)

董事姓名	持有之股份數目		股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2009年 6月30日 佔已發行 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)				
	其他權益	總數			
郭炳聯	393,350	393,350	—	393,350	0.10
郭炳湘	61,522	61,522	—	61,522	0.02

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

相聯法團名稱	於2009年 6月30日 透過法團 持有佔 已發行		於2009年 6月30日 實質持有 佔已發行	
	透過 法團持有	股份百分比	法團 實質持有	股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25	1,500 ¹	15
Hung Carom Company Limited	25	25	15 ¹	15
Tinyau Company Limited	1	50	1 ¹	50
舉捷有限公司	8	80	4 ¹	40

附註：

1. 按證券及期貨條例第XV部而言，此等權益被視作為鄭肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生之權益，此等股權屬相同權益，並因此重覆計算為該四位董事之權益。該等股權由某酌情信託下之法團持有，由於鄭肖卿女士、郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為該酌情信託之成立人或受益人，按證券及期貨條例第XV部而言，此等權益被視作為他們之權益。

- (e) 李兆基博士於下列相關法團之股份中，持有以下公司權益：

相關法團名稱	於2009年 6月30日 持有之股份 數目總數	佔已發行 股份百分比
毅博有限公司	2 ²	50
Billion Ventures Limited	1 ³	50
中環建築有限公司	1 ⁴	50
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 ⁵	100
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁶	50
CWP Limited	1 ⁷	50
日威發展有限公司	100 ⁸	25
新輝-裕民聯營建築有限公司	1 ⁴	50
裕運(香港)有限公司	1 ⁹	50
Fullwise Finance Limited	2 ²	50
金騏有限公司	1 ¹⁰	50
翠玉地產資源有限公司	1 ¹¹	25
Joy Wave Development Limited	1 ⁴	50
嘉樂威有限公司	2,459 ¹²	24.59
美福發展有限公司	3,050 ¹³	33.33
New Treasure Development Limited	1 ¹¹	25
半島豪庭管理服務有限公司	1 ¹⁴	50
盛意發展有限公司	1 ¹¹	25
星際發展有限公司	1 ¹⁵	33.33
Tartar Investments Limited	300 ¹⁶	30
添富利物業有限公司	4,918 ¹⁷	49.18
紅磡建築有限公司	1 ⁴	50
旋高發展有限公司	1 ¹⁸	50
旋高工程管理有限公司	1 ¹⁸	50
World Space Investment Limited	4,918 ¹⁷	49.18

附註：

1. 李兆基博士被視為透過Superfun擁有本公司343,000股股份權益。Superfun乃中華煤氣之全資附屬公司。而恒地擁有中華煤氣39.68%權益。恒兆擁有恒地53.47%權益。Hopkins為單位信託之受託人，單位信託實益擁有恒兆股本中所有已發行之普通股份。Rimmer及Riddick為數個酌情信託之信託人則持有單位信託內之信託單位。而李兆基博士實益擁有Hopkins、Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據證券及期貨條例第XV部而言，李兆基博士被視為擁有上述本公司343,000股股份權益。
2. 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司擁有2股權益。該公司的50%權益為恒地全資持有之Masterland Limited所擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
3. 李兆基博士被視為透過Chico Investment Limited (「Chico」)擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
4. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
5. 李兆基博士被視為透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited擁有100股權益。該公司被Starland International Limited (「Starland」)持有其34.21%權益，Starland為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
6. 李兆基博士被視為擁有一共50股權益，此乃透過Starland而持有34.21股權益及Prominence Properties Limited (「Prominence」)持有15.79股權益。Starland為恒地之全資附屬公司，而Prominence為中華煤氣之全資附屬公司，中華煤氣的39.68%權益為恒地所有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
7. 李兆基博士被視為透過Starland擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
8. 李兆基博士被視為透過兆權發展有限公司擁有100股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
9. 李兆基博士被視為透過Masterland Limited擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
10. 李兆基博士被視為透過Atex Resources Limited擁有1股權益。該公司為恒地全資持有之Mightymark Investment Limited全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
11. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
12. 李兆基博士被視為透過Chico擁有2,459股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
13. 李兆基博士被視為透過Quickcentre Properties Limited擁有3,050股權益。該公司被Andco Limited的全資附屬公司恒基(中國)投資有限公司持有其50%權益，Andco Limited則為Brightland Enterprises Limited全資擁有的恒基中國集團有限公司之全資附屬公司，而Brightland Enterprises Limited為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
14. 李兆基博士被視為透過偉邦物業管理有限公司擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
15. 李兆基博士被視為透過恒基兆業發展有限公司擁有1股權益。該公司由Kingslees S.A.持有67.94%權益，而Kingslee S.A.為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
16. 李兆基博士被視為透過Kenforce Investment Limited擁有300股權益。該公司由恒地之全資附屬公司恒基中國地產有限公司持有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
17. 李兆基博士被視為透過Billion Ventures Limited擁有4,918股權益。該公司由恒地之全資附屬公司Chico持有50%權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。
18. 李兆基博士被視為透過Dandy Investments Limited擁有1股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

除以上所披露外，於二〇〇九年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，被假設或視為於本公司及其相關法團之股份、相關股份及債權證中持有權益及淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

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

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

本公司購股權計劃之主要條款：

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

1. 此等計劃之目的為獎勵其參與者。
2. 此等計劃之參與者包括本公司及其附屬公司全職僱員，包括其執行董事。
3. 根據此等計劃，可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司採納新計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。所有授出而尚未行使之購股權而可發行的股份，最多不得超過本公司不時已發行股份的30%。於二〇〇九年九月十五日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為238,164,736股，佔本公司已發行股本約9.29%。
4. 倘任何一位參與者悉數按前計劃行使購股權，而會導致該參與者有權認購的最高數，超過根據前計劃已向其發行及仍可向其發行本公司股份總數的25%，則不可向該位參與者授出購股權。

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

5. 前計劃購股權的行使時限由授出購股權當日起計不得超過五年。新計劃購股權的行使時限由本公司董事局(「董事局」)決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。
6. 前計劃購股權不得於行使時限之第一年內行使。而新計劃並無指明任何最短持有期限，惟董事局有權決定於行使期內之最短持有期限。
7. 根據此等計劃，購股權承授人倘接納購股權後，必須於授出日起計二十八日內向公司繳交港幣一元，此款項將不獲退還。

8. 此等計劃購股權之認購價為下列三者中之較高者為準：
- 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；
 - 本公司股份於緊接授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表上所列之平均收市價；及
 - 本公司股份之面值。
9. 新計劃將生效至二〇一二年十二月四日。

2. 附屬公司之購股權計劃

(a) 新意網

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

(i) 新意網前計劃

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

(ii) 新意網新計劃

自採納新意網新計劃以來，新意網已授出兩批購股權。

行使價為每股港幣一元五角九仙之購股權可根據有關計劃條款行使：

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

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

截至二〇〇九年六月三十日止年度內並無根據新意網新計劃授出購股權。

於截至二〇〇九年六月三十日止年度內，根據新意網新計劃授予參與者購股權的變動詳情如下：

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2008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2009年 6月30日 之結餘
新意網之董事	2003年11月29日	1.59	2003年11月29日 – 2009年11月28日 ¹	320,333	—	—	133,333 ²	187,000
新意網之僱員	2003年11月29日	1.59	2003年11月29日 – 2009年11月28日 ¹	216,667	—	—	—	216,667

附註：

1. 行使購股權須按新意網之購股權委員會決定於授出日期起計一週年、兩週年及三週年後分別行使各份購股權總數之三分之一。詳情載於本章節內第2(a)(ii)項。
2. 此等股權為新意網之一位前董事所擁有。

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

(b) 互聯優勢有限公司(「互聯優勢」)

新意網集團另批准其附屬公司互聯優勢之購股權計劃(「互聯優勢計劃」)。自採納互聯優勢計劃以來，並無向任何人士授予購股權而須根據上市規則作出披露。

(c) 數碼通

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

於截至二〇〇九年六月三十日止年度內，根據數碼通購股權計劃授予參與者購股權的變動詳情如下：

承授人	授出日期	行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2008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2009年 6月30日 之結餘
數碼通之董事	2003年2月10日	9.29	2003年2月10日 – 2011年7月16日	3,000,000 ¹	—	—	—	3,000,000
	2003年2月10日	9.20	2003年5月2日 – 2012年5月1日	133,500 ²	—	—	—	133,500
	2004年2月5日	9.00	2005年2月5日 – 2014年2月4日	970,000 ³	—	—	—	970,000
數碼通之僱員	2004年2月5日	9.00	2005年2月5日 – 2014年2月4日	4,990,000 ³	—	—	(440,000)	4,550,000
	2005年3月1日	9.05	2006年3月1日 – 2015年2月28日	193,000 ⁴	—	—	—	193,000

附註：

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

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

(d) 附屬公司購股權計劃之主要條款

(i) 新意網前計劃、新意網新計劃及互聯優勢計劃

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

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

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

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

3. 根據新意網前計劃及新意網新計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，最多不得超過批准新意網新計劃當日已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東通過普通決議案後更新。新意網前計劃及新意網新計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過新意網不時已發行股份總數之30%(或聯交所創業板上市規則批准之較高百分率)。於二〇〇九年九月十五日，購股權下可予發行之新意網股份數目最多為197,333,417股，佔新意網已發行股本約9.71%。

互聯優勢計劃可認購互聯優勢之股份總數合共不得超過互聯優勢不時已發行股份之10%。互聯優勢於二〇〇九年九月十五日之發行股本為港幣四元。自採納互聯優勢計劃以來，並無授出購股權予任何人士。

4. 根據新意網新計劃，每名參與人士在任何十二個月內行使獲授予之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而獲發予及將獲發予之股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。於二〇〇九年九月十五日，新意網已發行股份總數為2,031,483,833股。

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

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

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

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

6. 根據新意網新計劃，在購股權可予行使前，承授人既毋須達到任何表現目標，亦無購股權於可行使前最低持有期限之規定。

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

7. 承授人倘接納該等新意網計劃之購股權後，必須於授出日起計二十八日繳交港幣一元，此款項將不獲退還。

8. 新意網前計劃及新意網新計劃之購股權認購價為下列三者中之較高者為準：

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

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

9. 新意網新計劃及互聯優勢計劃將分別生效至二〇一二年十二月三日及至二〇一〇年二月二十八日。

(ii) 數碼通計劃

數碼通計劃的主要條款連同上市規則第十七章之規定概述如下：

1. 數碼通計劃旨在獎勵對數碼通集團業務增長作出寶貴貢獻的參與者，並使數碼通集團可聘請及/或挽留該等被視為對數碼通集團有建樹，或預期可為該集團之業務發展作出貢獻的僱員。
2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格在數碼通董事邀請下參與數碼通計劃。
3. 數碼通可發行的購股權，在根據所有購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予以發行的股份總數不可超逾於股東大會上採納購股權計劃當日的已發行股份的10%。數碼通可經股東批准及根據上市規則刊發通函而隨時更新此限額，惟在所有尚未行使的購股權獲行使時(包括根據所有其他購股權計劃所授出而尚未行使之購股權)，將予以發行的股份不可超逾數碼通不時的已發行股份的30%。於二〇〇九年九月十五日，根據該計劃授出的購股權可予以發行的股份數目為55,179,134股，佔數碼通已發行普通股10.26%。
4. 任何參與者的最高配額為因行使於直至最近一次授出購股權當日止任何十二個月期間已授出及將授出的購股權而已獲發行及將予以發行數碼通股份的總數，不可超逾數碼通已發行的相關類別股份的1%。
5. 購股權不可於授出後十年之期屆滿後行使，且購股權不可於數碼通在股東大會上採納數碼通計劃當日後十年之期屆滿後授出。
6. 數碼通計劃並無訂明購股權可行使前的最短持有期限，惟數碼通董事局可於授出購股權時訂下最短持有期限。
7. 接納購股權時，應向數碼通發出書面接納書，連同支付予數碼通港幣一元的匯款，作為獲授購股權的代價，並必須於數碼通提出授予購股權當日起二十八日內寄送予數碼通公司秘書。
8. 數碼通董事於授出購股權時釐定因行使任何購股權而應繳付的每股股份價格。該價格至少為(i)在緊接授出該購股權當日前五個營業日聯交所發出的每日報價表所示的數碼通每股股份平均收市價；(ii)授出該購股權當日(必須為營業日)聯交所發出的每日報價表所示的數碼通每股股份收市價；及(iii)數碼通股份的面值；以較高者為準。
9. 數碼通計劃有效期由二〇〇二年十一月十五日起十年內有效。

認購股份或債券之安排

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

主要股東之權益

於二〇〇九年六月三十日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士持有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內：

名稱	受託人權益	公司權益	實益		總數	於2009年
			擁有人	其他權益		6月30日
						佔已發行
						股份之
						百分比
HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HTCIL」)	1,077,394,347	—	—	—	1,077,394,347 ¹	42.01
Cerberus Group Limited (「CGL」)	—	1,065,679,347	—	—	1,065,679,347 ¹	41.56
Vantage Captain Limited (「VCL」)	—	75,830,929	989,848,418	—	1,065,679,347 ¹	41.56

附註：

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

除上述所披露外，於二〇〇九年六月三十日，概無任何人士(除本公司董事及最高行政人員外)曾知會本公司擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

其他人士權益

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

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇〇九年六月三十日之僱員人數約為三萬一千五百人，有關之僱員總酬金費用約為港幣五十二億四千九百萬元。本集團之福利計劃乃根據市場水平、個別員工表現及貢獻而釐定；花紅亦按員工表現而發放。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

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

釐定董事薪酬之標準

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

銀行借貸及其他借項

銀行借貸及其他借項詳列於賬項說明之第24項及26項內。

資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息為港幣五億一千四百萬元(二〇〇八年：港幣七億零三百萬元)。

慈善捐款

年度內所作之捐款為港幣九千三百萬元(二〇〇八年：港幣一億三千萬元)。

董事在競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司董事在競爭業務須作披露之權益如下：

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

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

郭炳聯先生及黃奕鑑先生為富聯國際集團有限公司(「富聯」)之非執行董事，而黃奕鑑先生亦為郭炳聯先生之替代董事。富聯所經營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，郭炳聯先生及黃奕鑑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(「恒發」)之主席兼董事總經理，他亦是美麗華酒店企業有限公司之主席及香港小輪(集團)有限公司之董事。此外，根據上市規則及證券及期貨條例，李兆基博士亦因被當作擁有此等公司權益而被視為其主要股東。該等公司之主要業務包括投資控股、於香港及國內發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、財務及基建項目，此等業務可被視為除外業務。因此，他被視為於此等除外業務中擁有權益。李兆基博士為本公司之非執行董事，並無處理本集團之日常管理事務。

胡寶星爵士為恒兆之董事。他亦是恒地及恒發之非執行董事，而胡家驃先生是胡寶星爵士於此兩家公司之替代董事。該等公司之主要業務包括投資控股、於香港及國內發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、財務及基建項目。此外，胡寶星爵士及胡家驃先生為駿利集團內若干公司之董事及/或擁有足以讓他們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。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(本公司之非執行董事)及其替代董事胡家驃先生，並無處理本集團之日常管理事務。

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

關連交易

本公司於回顧年內並無任何關連交易須根據上市規則第14A章作出披露。

於二〇〇九年九月七日，本公司的全資附屬公司Wilson Tollway (Holdings) Limited(「Wilson Tollway」)作為買方分別與(i)AMEC International Construction Limited(「AMEC」)作為賣方和AMEC PLC作為擔保人；及(ii)華潤(集團)有限公司(「華潤」)作為賣方訂立協議，據此Wilson Tollway(其中包括(i)向AMEC收購每股面值港幣一元的9,333,333股(「AMEC交易」)；及(ii)向華潤收購每股面值港幣一元的14,000,000股(「華潤交易」)於交通基建管理有限公司(「交通基建」，一間由Wilson Tollway在當時擁有約66.67%權益的公司)的股份，該等股份佔交通基建約13.33%及20%的權益，總代價為港幣四千五百五十萬元(AMEC交易及華潤交易的代價分別為港幣一千七百五十萬元及港幣二千八百萬元)。於上述收購事項完成後，交通基建已經成為本公司的全資附屬公司。

交通基建主要於香港從事管理及經營收費道路、隧道、橋樑及任何類別的運輸基建。上述收購事項讓本集團綜合其於交通基建業務的權益及進一步加強其作為收費道路管理領先者的地位。

根據上市規則，AMEC及華潤為交通基建當時的主要股東，因此為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，上述收購事項構成本公司的關連交易。本公司已經於二〇〇九年九月七日刊登有關公告。

合約權益

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

主要客戶與供應商

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

董事局報告書

核數師

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

審核委員會

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

企業管治

本公司採納之主要企業管治原則詳載於本年報第80頁至83頁之企業管治報告內。

公眾持股量

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

代表董事局簽署本報告書。

副主席兼董事總經理
郭炳江

副主席兼董事總經理
郭炳聯

香港，二〇〇九年九月十五日

董事及行政架構

董事

鄭肖卿

主席及非執行董事(80歲)

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

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，鄭女士已收取港幣十二萬元作為出任本公司主席之董事袍金。

李兆基博士

副主席及非執行董事(80歲)

李博士出任本公司非執行董事達三十七年，乃恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司之創辦人及主席兼董事總經理。他從事本港地產發展逾五十年。他亦為香港中華煤氣有限公司之主席、美麗華酒店企業有限公司之董事長及香港小輪(集團)有限公司及東亞銀行有限公司之董事。李博士於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，李博士已收取港幣十一萬元作為出任本公司副主席之董事袍金。

郭炳江

副主席兼董事總經理(57歲)

郭先生是本公司副主席兼董事總經理，亦是本公司執行委員會成員。他在本集團服務三十二年。他亦是三號幹線(郊野公園段)有限公司主席、IFC Development Limited 聯席主席、新意網集團有限公司執行董事及東亞銀行有限公司獨立非執行董事。郭先生持有英國倫敦大學工商管理碩士學位及倫敦大學帝國學院土木工程系學士學位。他是香港管理專業協會會士。

他是香港大學經濟及工商管理學院理事會主席及香港地產建設商會第一副會長及其執行委員會成員，並獲政府委任為外匯基金諮詢委員會委員、建造業議會成員及策略發展委員會委員；以及臨時最低工資委員會非官方成員。郭先生於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

董事及行政架構

郭先生曾任經濟及就業委員會委員、營商諮詢小組成員、土地及建設諮詢委員會、註冊承建商懲戒處分委員會、香港總商會工業事務委員會、方便營商諮詢委員會及持續發展委員會之委員。他並曾為建造商會物業管理委員會主席及香港建造商會幹事。

他亦曾出任香港公益金董事、社會福利政策及服務委員會及公開進修大學校董會之委員。

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

郭先生是鄭肖卿女士之兒子、郭炳湘先生之親弟及郭炳聯先生之兄長。

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取港幣十一萬元作為出任本公司副主席及其他酬金約港幣一百九十五萬元。

郭炳聯

副主席兼董事總經理 (56歲)

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

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

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取港幣十一萬元作為出任本公司副主席及其他酬金約港幣二百一十二萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事(62歲)

葉先生自二〇〇四年九月出任為本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核委員會及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在滙豐多個部門工作，如貿易服務、工商機構業務、集團諮詢服務及區域培訓等等。在擔任中國業務總裁之前，他亦曾服務於個人銀行業務部，先後任職於市場、信用卡產品、客戶服務及銷售各部門，負責香港個人銀行業務。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他還曾擔任上海銀行、中國平安保險及平安銀行三家機構的董事。自二〇〇五年四月，葉先生出任滙豐總經理。同時，他於二〇〇五年五月一日被委任為交通銀行總行的副行長並於二〇〇五年五月一日正式上任。

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。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。目前，他還分別為中國銀行業監督管理委員會下設考試委員會考官、北京市金融發展顧問團名譽顧問及中國香港(地區)商會名譽會長，以及歐盟中國商會的董事。

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。

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，葉先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金，以及分別港幣二十萬元及港幣五萬元作為出任本公司審核委員會及提名委員會成員之酬金。

王于漸教授

獨立非執行董事(57歲)

王于漸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主席，及於二〇〇九年三月十九日獲委任為本公司薪酬委員會主席。他目前為香港大學首席副校長。王教授積極推動有關香港及中國內地經濟政策之研究活動，為香港經濟研究中心及香港經濟及商業策略研究所之創辦總監。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

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

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，王教授已收取分別港幣十萬元及港幣六萬元作為出任本公司董事之董事袍金及提名委員會主席之酬金。此外，他已收取合共港幣五萬二千八百四十九元作為於二〇〇八年七月一日至二〇〇九年三月十八日期間出任本公司薪酬委員會成員及於二〇〇九年三月十九日至二〇〇九年六月三十日期間出任本公司薪酬委員會主席之酬金。

董事及行政架構

張建東博士

獨立非執行董事(62歲)

張博士自二〇〇七年十二月起出任本公司獨立非執行董事，亦是本公司審核委員會主席。他為行政會議非官守議員、香港機場管理局董事會及機場保安有限公司之主席、香港盈富基金監督委員會主席及香港科技大學校董會主席。他是恒生銀行有限公司、香港興業國際集團有限公司、香港交易及結算所有限公司及滙豐控股有限公司之獨立非執行董事。張博士亦是 The Association of Former Council Members of The Stock Exchange of Hong Kong Limited 及香港國際電影節協會有限公司之董事。他於二〇〇八年獲香港政府頒授金紫荊星章。

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，張博士已收取分別港幣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主席之酬金。

李家祥博士

獨立非執行董事(56歲)

李家祥博士於二〇〇九年三月十九日調任為本公司獨立非執行董事，並獲委任為本公司薪酬委員會成員。他現為本公司審核委員會成員。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

李博士為李湯陳會計師事務所首席合夥人。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際(集團)有限公司、恒生銀行有限公司、華潤創業有限公司、路訊通控股有限公司、交通銀行股份有限公司及美維控股有限公司之獨立非執行董事。李博士亦曾是中國航空技術國際控股有限公司及中化化肥控股有限公司之獨立非執行董事，以及 Strategic Global Investment plc. 之非執行董事。

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

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，李博士已收取分別港幣十萬元及港幣二十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及審核委員會成員之酬金。此外，他已收取港幣一萬四千二百四十七元作為於二〇〇九年三月十九日至二〇〇九年六月三十日期間出任本公司提名委員會成員之酬金，及其他酬金約港幣二十萬元。

郭炳湘

非執行董事(58歲)

郭先生在本集團服務三十五年。他獲英國倫敦大學帝國理工學院榮譽理學博士並持有英國倫敦大學帝國理工學院土木工程系碩士學位，並為英國土木工程師學會會員及香港工程師學會會員。他是新意網集團有限公司之執行董事、載通國際控股有限公司之非執行董事，以及威信停車場管理(控股)有限公司和鴻昌進出口有限公司之董事。

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

郭先生為北京市及廣州市榮譽市民及中華人民共和國全國政協常務委員。郭先生是鄭肖卿女士之兒子，及郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長。

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，郭先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣三萬元。

胡寶星爵士

非執行董事(80歲)

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

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，胡爵士已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金。

董事及行政架構

關卓然

非執行董事(75歲)

關卓然先生自一九九九年七月出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會成員。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業四十六年。他為東華三院前總理及顧問及現任有表決權的會員、郵票諮詢委員會前委員、香港童軍基金管理委員會副會長、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會主席、亞洲集郵聯合會副主席、香港華仁舊生會永遠顧問、華仁戲劇社董事、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，並獲重新委任為二〇〇九年國際郵展籌辦委員會委員長。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。

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，關先生已收取分別港幣十萬元及港幣五萬元作為出任本公司董事之董事袍金及提名委員會成員之酬金。

盧超駿

非執行董事(79歲)

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

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，盧先生已收取分別港幣十萬元及港幣五萬元作為出任本公司董事之董事袍金及薪酬委員會成員之酬金。

陳啓銘

執行董事(77歲)

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

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，陳先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣三百一十二萬元。

陳鉅源

執行董事(63歲)

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

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，陳先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千零十五萬元。

鄭準

執行董事(80歲)

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

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，鄭先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣三百八十六萬元。

黃奕鑑

執行董事(57歲)

黃先生於本集團服務達二十八年。他亦是本公司執行委員會成員，持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。黃先生自一九九六年起擔任本公司執行董事，他將於二〇一〇年一月一日起辭任此職位，並轉任非執行董事。

黃先生是新意網集團有限公司之執行董事、數碼通電訊集團有限公司之非執行董事及其審核委員會成員，以及富聯國際集團有限公司之非執行董事及其審核委員會成員。根據證券及期貨條例第XV部所界定，他是本公司之主要股東 Vantage Captain Limited 之董事。他於二〇〇八年十一月二十日辭任路訊通控股有限公司之副主席及非執行董事。

黃先生現為香港青年旅舍協會主席，亦為香港特別行政區政府推廣義工服務督導委員會、兒童發展基金督導委員會及推動使用電動車輛督導委員會委員，以及香港中文大學新亞書院校董和香港公開大學校董及校董會司庫。

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，黃先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣九百三十一萬元。

黃植榮

執行董事(53歲)

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

截至二〇〇九年六月三十日止之財政年度，黃先生已收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及其他酬金約港幣一千三百七十四萬元。

董事及行政架構

陳國威

執行董事及首席財務總監(53歲)

陳先生自二〇〇九年七月八日起獲委任為本公司之執行董事及首席財務總監。他亦是本公司執行委員會成員。他於一九九三年取得英國華威大學工商管理碩士學位。他為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。他亦是英國特許秘書及行政人員公會及信託與財產從業者協會之會員。

陳先生曾任職安永會計師事務所，並曾於本港多家銀行及上市公司工作，包括美國大通銀行、澳洲紐西蘭銀行及香港大新金融集團。他於一九九五年七月加入恒生銀行有限公司(「恒生」)任助理總經理兼財務監理處處主任。他自一九九八年起出任財務主管，負責恒生的財務規劃與管理，以及財務準則與監控。他為恒生執行委員會委員，並主管策略及企業發展業務，管理所有收購與合併項目及策略性投資。他亦負責恒生的投資者關係計劃。他於二〇〇三年獲晉升為副總經理，並於二〇〇五年十二月獲委任為執行董事及總經理。於二〇〇九年五月六日，他不再擔任恒生之執行董事。陳先生亦是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，亦曾為恒生銀行(中國)有限公司之副董事長。

陳先生為優質教育基金督導委員會委員，破產欠薪保障基金委員會委員，香港特別行政區政府獎學基金投資委員會成員，香港特別行政區禁毒基金會投資小組委員會委員，香港考試及評核局委員會委員，香港公益金入會、預算及分配委員會委員及會員申請小組委員會之委員，香港上市公司商會常務委員會委員及特許公認會計師公會(香港分會)專業發展委員會委員。陳先生是多間香港之大學之諮詢委員會委員，以及清華大學高等研究中心基金會投資委員會委員。

於二〇一〇年六月三十日止之財政年度，陳先生有權收取港幣十萬元作為出任本公司董事之董事袍金及預計其他酬金約港幣一千四百三十一萬元，當中包括一筆支付予陳先生因辭退上一份工作而損失之若干福利。

胡家驊

胡寶星爵士之替代董事(47歲)

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

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

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

所有董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。董事須根據本公司章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任。此外，作為非執行董事，他們之任期為約兩年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至於兩年後之股東週年大會時屆滿，其後須於任期屆滿時之股東週年大會符合資格膺選連任。董事之董事袍金乃董事局建議及由股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司章程細則所授予董事局之權力及參考其在時間、努力及成績所作貢獻而作出審訂。

高層管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高層管理人員。

行政架構及高級行政人員



(1) 執行董事

郭炳江
郭炳聯
陳啓銘
陳鉅源
鄺 準
黃奕鑑
黃植榮
陳國威

(1a) 主席辦公室

容永忠 : 公司顧問
錢元偉 : 運輸顧問
錢炳輝 : 經理
楊華德 : 經理
呂奕亮 : 經理
李澤昌 : 副經理(運輸)
何德明 : 副經理
李家華 : 襄理

(2) 則樓

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

(3) 工程管理

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

(4) 特別發展

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

(5) 建築

黃植榮 : 執行董事
郭梁潔芹 : 經理
蔡少浩 : 經理(內務管理)
李秉樞 : 顧問(建築管理)
巫幹輝 : 經理(建築管理)
蔡旭文 : 經理(建築管理)
李國華 : 經理(建築管理)
陳康怡 : 副經理(建築管理)

許連星 : 副經理(建築管理)
王梁潔華 : 副經理(購料)
馮志安 : 副經理(購料)
劉偉強 : 副經理(合約分判)
陳建華 : 副經理(合約分判)
林福榮 : 副經理(建築管理)
張金返 : 副經理(建築管理)
吳國彰 : 襄理(資訊科技)
莊 武 : 襄理(資訊科技)
賴慧貞 : 襄理(會計)
陳應權 : 襄理(會計)
黎兆基 : 襄理(人力資源及行政)
麥國良 : 襄理(機械工程)
江志強 : 襄理(購料)
余紹基 : 襄理(計量)
麥德賢 : 襄理(計量)
許志堅 : 襄理(機電)
盧韋良 : 襄理(安全及保安)

(5a) 機械及電器工程

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

(6) 工程監察

劉志遠 : 經理
王煒東 : 副經理
曾偉強 : 副經理
葉德斌 : 襄理

(7) 地產策劃及發展

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

(8) 酒店

鄧力高 : 酒店部行政總裁
周蔭創 : 酒店部副總裁(財務)
陳天佑 : 酒店部助理副總裁
(營運)

董事及行政架構

- 張健民 : 酒店部財務總監
莊思培 : 襄理
- a. 帝苑酒店
陳天佑 : 酒店總經理
陳淑貞 : 酒店經理
黎志華 : 行政副經理
袁澄海 : 財務總監
- b. 帝都酒店
張焯文 : 酒店總經理
譚錦明 : 財務總監
- c. 帝京酒店
黃澤峰 : 酒店總經理
利志華 : 行政副經理
李志強 : 財務總監
- d. 帝景酒店
區家耀 : 酒店總經理
蔡國寧 : 財務總監

- 李碧琪 : 襄理
c. 鍾秀蓮 : 副經理
d. 倪嘉廉 : 襄理
e. 何力天 : 經理
馮翊琳 : 副經理

寫字樓

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

住宅(Signature Homes)

- 江敏 : 副經理

工業樓宇

- 邱萬發 : 經理

- 洪寶蓮 : 襄理
關振華 : 襄理
謝鑽桃 : 襄理
郭一龍 : 襄理

(13) 大廈管理

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

(9) 地產估價

- 馮柱禧 : 經理

(10) 業務

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

(11) 租務

商場

- a. 陳啓銘 : 執行董事
林家強 : 經理
邱獻忠 : 副經理
- b. 馮秀炎 : 經理

(12) 中國

- 鄺準 : 執行董事
陳鉅源 : 執行董事
蘇仲強 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司
- 區浩章 : 經理
鄒益民 : 經理
林玉川 : 經理
周世炎 : 經理
鄧維聰 : 經理
梁玄狄 : 經理
程偉泉 : 副經理
蔣適賢 : 副經理
蔡志強 : 副經理
翁錦玲 : 副經理
李耀棠 : 副經理
黃少媚 : 副經理
霍有傑 : 襄理
文志峯 : 襄理
嚴觀偉 : 襄理
林錦榮 : 襄理
梁志強 : 襄理
馮小雯 : 襄理
金潤賓 : 襄理
李偉鑑 : 襄理
方晶 : 襄理

(14) 公司策劃及策略投資

- 黃奕鑑 : 執行董事
陳國威 : 執行董事兼
首席財務總監
- 麥力強 : 經理(經濟研究)
吳淑秋 : 經理(公司傳訊)
謝文娟 : 副經理(公司傳訊)
黃安寧 : 副經理(公司策劃)
莊淑瑩 : 副經理(經濟研究)
陸家發 : 襄理
吳耀康 : 襄理
伍宇瞻 : 襄理

(15) 財務投資

- 康百祥 : 經理
潘振榮 : 副經理
陳衛慈 : 襄理

(16) 物業投資

- 雷霆 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司
- 陳國堅 : 副經理

(17) 財務策劃

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

何嘉慧 : 襄理

(18) 電訊 / 資訊科技

數碼通電訊集團有限公司

黎大鈞 : 總裁

新意網集團有限公司

詹榮傑 : 行政總裁

(19) 法務 / 公司秘書

容上達 : 執行董事
新鴻基地產代理有限公司

黃少敏 : 副公司秘書

謝家麟 : 副經理

莊天助 : 副經理

楊名業 : 副經理

黎民碩 : 襄理

陳妙燕 : 襄理

陳建柱 : 襄理

曹漢玉 : 襄理

何佩儀 : 襄理

(20) 運輸基建管理 / 物流 / 零售

威信集團

葛家利 : 副主席兼執行董事

蕭漢華 : 董事總經理

鄭小雄 : 總裁—快易通有限公司

方平 : 董事—收費公路

呂崇義 : 企業事務總監

蘇永成 : 董事—停車場管理

黃玉蘭 : 董事—財務及行政

胡同濟 : 董事—設施及服務

物流服務

鍾惠賢 : 總經理
香港內河碼頭有限公司

梁麗慈 : 營運總監
機場空運中心有限公司

彭泰興 : 營運主管
機場空運中心有限公司

陳基恩 : 總經理
海港貨櫃服務有限公司

林偉駒 : 總經理—碼頭操作及工程
香港內河碼頭有限公司

余慧儀 : 財務總監
機場空運中心有限公司

鄭桂興 : 總經理
珀麗灣客運有限公司

一田百貨

莊偉忠 : 董事總經理

許慶生 : 總經理(店務管理)

區倩嫻 : 總經理(專櫃管理)

張啓良 : 總經理(財務及行政)

(21) 金融業務 / 保險

金融業務

容永忠 : 公司顧問

區慕彰 : 經理

吳如保 : 襄理

梁浩文 : 襄理

保險

周家彥 : 顧問

黃貴泉 : 經理

嚴嘉恩 : 副經理

潘穎思 : 襄理

(22) 會計

陳國威 : 執行董事兼
首席財務總監

潘俊樂 : 總會計

胡子翔 : 經理

梁裕佳 : 經理

李清鑑 : 副總會計

李雄澤 : 副經理

霍日昌 : 副經理(資訊科技)

郭大偉 : 副經理(資訊科技)

蘇偉基 : 副經理

周卓榮 : 高級會計

梁焯明 : 襄理(資訊科技)

高炳賢 : 總出納

黃美琪 : 襄理

陳智偉 : 襄理

彭仲良 : 襄理

駱卓軒 : 襄理

(23) 屋邨管理

黃振華 : 執行董事
新鴻基地產代理有限公司

陳錦輝 : 經理

林文柏 : 經理

李章耀 : 副經理

韓淑貞 : 副經理

徐綺漣 : 副經理

沈錫勝 : 襄理

陳成威 : 襄理

邵偉晴 : 襄理

陳津華 : 襄理

(24) 公共事務 / 社區關係

公共事務

李鑾輝 : 經理

社區關係

李金忠 : 經理

羅運發 : 襄理

(25) 內部稽核

趙汝銘 : 經理

黃仲維 : 副經理

許瑞德 : 副經理

鄭偉明 : 襄理

葉偉良 : 襄理

(26) 內務

鄧卓軒 : 經理

陳彩燕 : 副經理(人力資源管理)

何鉅源 : 副經理(培訓及發展)

周招美 : 副經理(人力資源)

王浩強 : 襄理(總務)

賬項目錄

125	獨立核數師報告書
126	綜合損益賬
127	綜合資產負債表
128	母公司資產負債表
129	綜合現金流量表
130	綜合權益變動表
131	賬項說明
172	主要附屬公司
177	主要共同控制公司
178	主要聯營公司

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致新鴻基地產發展有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第126至178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二〇〇九年六月三十日的綜合及貴公司資產負債表，與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他賬項說明。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港《公司條例》第一百四十一條，為股東(作為一個團體)而編制，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二〇〇九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》妥為編制。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二〇〇九年九月十五日

綜合損益賬

截至二〇〇九年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2009	2008
收入	2(a)	34,234	24,471
銷售成本		(17,689)	(11,371)
毛利		16,545	13,100
其他收益		229	403
銷售及推銷費用		(1,474)	(1,350)
行政費用		(1,404)	(1,425)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	13,896	10,728
投資物業之公平價值(減少)/增加		(2,654)	12,206
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		11,242	22,934
財務支出		(602)	(922)
財務收入		94	217
淨財務支出	3	(508)	(705)
出售可供出售及其他投資項目溢利及減值撥備	4	87	1,056
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣一億八千七百萬元 (二〇〇八年：港幣五十四億七千萬元))：			
聯營公司		215	432
共同控制公司		1,412	7,518
	2(a) & 10(b)	1,627	7,950
稅前溢利	5	12,448	31,235
稅項	8	(1,885)	(3,084)
本年度溢利	2(a)	10,563	28,151
應佔：			
公司股東		10,356	27,602
少數股東權益		207	549
		10,563	28,151
股息	9		
已派發中期股息		2,051	2,051
建議派發末期股息		4,359	4,359
		6,410	6,410
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	10(a)		
基本		\$4.04	\$10.87
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)	10(b)		
基本		\$4.84	\$4.80

綜合資產負債表

於二〇〇九年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2009	(重列) 2008
非流動資產			
投資物業	11	158,593	159,293
固定資產	12	21,612	16,317
聯營公司	14	3,050	3,394
共同控制公司	15	25,792	27,799
應收放款	16	465	693
其他金融資產	17	2,953	4,566
無形資產	18	4,647	4,971
		217,112	217,033
流動資產			
供出售物業	19	68,347	65,417
應收賬項、預付款項及其他	20	15,611	11,552
其他金融資產	22	602	717
銀行結存及存款	23	8,143	6,796
		92,703	84,482
流動負債			
銀行及其他借項	24	(2,644)	(2,051)
業務及其他應付賬項	25	(14,600)	(13,103)
已收取售樓訂金		(2,854)	(269)
稅項		(3,990)	(4,171)
		(24,088)	(19,594)
流動資產淨值		68,615	64,888
資產總額減流動負債		285,727	281,921
非流動負債			
銀行及其他借項	26	(39,381)	(38,252)
遞延稅項	27	(18,719)	(18,903)
其他長期負債	28	(707)	(709)
		(58,807)	(57,864)
資產淨值		226,920	224,057
資本及儲備			
股本	29	1,282	1,282
資本溢價及儲備金		220,986	217,968
股東權益		222,268	219,250
少數股東權益		4,652	4,807
權益總額		226,920	224,057

董事：
郭炳江
郭炳聯

母公司資產負債表

於二〇〇九年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2009	2008
非流動資產			
附屬公司	13	30,074	30,074
流動資產			
應收賬項、預付款項及其他	20	7	7
應收附屬公司往來款	21	78,231	77,983
		78,238	77,990
流動負債			
銀行及其他借項	24	(23)	(13)
業務及其他應付賬項	25	(20)	(20)
		(43)	(33)
流動資產淨值		78,195	77,957
資產淨值		108,269	108,031
資本及儲備			
股本	29	1,282	1,282
資本溢價及儲備金	31	106,987	106,749
股東權益		108,269	108,031

綜合現金流量表

截至二〇〇九年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2009	2008
經營業務			
營運產生之現金流入	32a	11,432	913
支付香港利得稅		(2,164)	(912)
支付香港以外所得稅		(87)	(116)
經營業務之現金流入/(支出)淨額		9,181	(115)
投資活動			
收購附屬公司	32b	(273)	(4,484)
收購附屬公司的另加權益		(88)	(59)
收購聯營公司		(3)	—
收購共同控制公司		—	(122)
收購其他金融資產		(568)	(329)
聯營公司及共同控制公司還款/(借款)淨額		3,127	(3,070)
固定資產添置		(6,248)	(5,178)
投資物業添置		(1,550)	(2,798)
支付電訊牌照費		(76)	(66)
出售投資物業所得		59	—
出售共同控制公司所得		8	64
出售其他金融資產所得		1,387	2,230
出售其他固定資產所得		7	5
投資項目利息收入		54	51
上市公司投資股息收入		212	202
非上市公司投資股息收入		3	6
聯營公司及共同控制公司股息收入		1,491	3,182
償還/(提供)之貸款及借項		481	(11)
投資活動之現金支出淨額		(1,977)	(10,377)
融資活動			
銀行及其他借項		11,744	13,712
償還銀行及其他借項		(10,239)	(7,065)
抵押銀行存款增加		(57)	(9)
利息支付		(1,017)	(1,623)
利息收入		94	220
附屬公司發行股票所得		—	9
發行股票減支出後淨額所得		—	10,891
回購附屬公司股份支付		(196)	(64)
少數股東資金投入增加		343	367
支付股東股息		(6,410)	(6,154)
支付少數股東股息		(155)	(410)
融資活動之現金(支出)/流入淨額		(5,893)	9,874
現金及現金等值項目增加/(減少)		1,311	(618)
期初結存之現金及現金等值項目		6,384	6,975
換算外匯匯率轉變之影響		(46)	27
期末結存之現金及現金等值項目	32c	7,649	6,384

綜合權益變動表

截至二〇〇九年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔						總額	少數股東權益	總額
	股本	資本溢價	資本儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	保留溢利			
於二〇〇七年七月一日	1,246	24,927	757	2,276	983	155,287	185,476	3,019	188,495
折算賬項之匯兌差額									
一 附屬公司	—	—	—	—	2,176	—	2,176	285	2,461
一 聯營公司及共同控制公司	—	—	—	—	176	—	176	—	176
可供出售投資項目之 公平價值虧損	—	—	—	(338)	—	—	(338)	(2)	(340)
在權益賬中直接確認之 淨收入及支出	—	—	—	(338)	2,352	—	2,014	283	2,297
售出/贖回可供出售 投資項目之公平價值 收益變現	—	—	—	(578)	—	—	(578)	—	(578)
本年度溢利	—	—	—	—	—	27,602	27,602	549	28,151
本年度已確認收入及支出總額	—	—	—	(916)	2,352	27,602	29,038	832	29,870
發行股票減支後淨額	36	10,855	—	—	—	—	10,891	—	10,891
附屬公司回購其股份 引致之資本儲備撥入	—	—	1	—	—	(1)	—	—	—
附屬公司購股權被行使 所發行之股票	—	—	(1)	—	—	—	(1)	1	—
已派中期股息	—	—	—	—	—	(2,051)	(2,051)	—	(2,051)
已派末期股息	—	—	—	—	—	(4,103)	(4,103)	—	(4,103)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	1,329	1,329
收購附屬公司的另加權益 被視作出售部分	—	—	—	—	—	—	—	(92)	(92)
附屬公司的權益	—	—	—	—	—	—	—	7	7
少數股東資本貢獻	—	—	—	—	—	—	—	121	121
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(410)	(410)
於二〇〇八年六月三十日及 於二〇〇八年七月一日	1,282	35,782	757	1,360	3,335	176,734	219,250	4,807	224,057
折算賬項之匯兌差額									
一 附屬公司	—	—	—	—	(66)	—	(66)	(10)	(76)
一 聯營公司及共同控制公司	—	—	—	—	(47)	—	(47)	—	(47)
可供出售投資項目之 公平價值虧損	—	—	—	(970)	—	—	(970)	(4)	(974)
在權益賬中直接確認之淨支出	—	—	—	(970)	(113)	—	(1,083)	(14)	(1,097)
售出/贖回可供出售 投資項目之公平價值 收益變現	—	—	—	(77)	—	—	(77)	—	(77)
可供出售投資項目之 減值撥備撥入損益賬	—	—	—	232	—	—	232	—	232
本年度溢利	—	—	—	—	—	10,356	10,356	207	10,563
本年度已確認收入及支出總額	—	—	—	(815)	(113)	10,356	9,428	193	9,621
附屬公司回購其股份 引致之資本儲備撥入	—	—	4	—	—	(4)	—	—	—
已派中期股息	—	—	—	—	—	(2,051)	(2,051)	—	(2,051)
已派末期股息	—	—	—	—	—	(4,359)	(4,359)	—	(4,359)
收購附屬公司的另加權益	—	—	—	—	—	—	—	(250)	(250)
因出售附屬公司而確認	—	—	—	—	—	—	—	2	2
少數股東資本貢獻	—	—	—	—	—	—	—	55	55
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(155)	(155)
於二〇〇九年六月三十日	1,282	35,782	761	545	3,222	180,676	222,268	4,652	226,920

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I 主要會計政策

a. 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會已頒佈適用的香港財務報告準則及詮釋(合稱「香港財務報告準則」)，及香港公司條例的規定及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則(「上市規則」)的披露規定而編製。除了投資物業及若干金融工具按下述的主要會計政策中之公平價值計量外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

在本會計年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新修訂準則及詮釋(在下文統稱「新香港財務報告準則」)。該等詮釋適用於本集團由二〇〇八年七月一日開始之財政年度。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第13號	客戶優惠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互影響

香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第12號為服務經營權安排之會計方法提供指引及列出服務經營權安排的責任及權利之確認及量度之一般準則。本集團的基建資產收費道路已追溯確認為無形資產下之經營權資產而非固定資產。此經營權資產以直線法攤銷於經營權期內。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第12號對本集團於本年度及往年之業績均無重大影響。無形資產詳列於賬項說明第12號內。

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

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2009年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	呈報財務報表 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	清盤產生之可認沽金融工具及責任 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27(修訂本)	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司投資成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付 — 歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第15號	房地產建造協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第18號	客戶資產轉移 ⁶

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I 主要會計政策(續)

a. 編製基準(續)

- ¹ 於2009年1月1日或以後開始之會計期間生效(惟香港財務報告準則第5號之修訂本於2009年7月1日或以後開始之會計期間生效除外)
- ² 於2009年1月1日,7月1日及2010年1月1日或以後開始之會計期間生效(如適用)
- ³ 於2009年1月1日或以後開始之會計期間生效
- ⁴ 於2009年7月1日或以後開始之會計期間生效
- ⁵ 於2008年10月1日或以後開始之會計期間生效
- ⁶ 於2009年7月1日或以後轉移開始生效

本集團預期該等新訂及經修訂之準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

b. 綜合賬之基本原則

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

於淨資產內的少數股東權益包括在業務合併日應佔數額及合併期間少數股東應佔權益的變動。

c. 收入

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

d. 收入之確認

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

(i) 物業銷售

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

(ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入，在租約期內以直線法確認。

(iii) 酒店經營

酒店經營之收入，在提供服務時確認。

I 主要會計政策(續)

d. 收入之確認(續)

(iv) 利息收入

利息收入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) 建築收入

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

(vi) 股息收入

投資項目的股息收入，在確定有權利收取股息時確認。

(vii) 互聯網服務中心設施之使用

客戶使用互聯網服務中心設施的收益根據協議期間按比例確認。

(viii) 電訊

電訊收入在提供服務時確認。

(ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

(x) 百貨公司

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

(xi) 貨櫃處理及貨運服務提供

貨櫃處理及貨運服務之收入，在提供服務時確認。

(xii) 其他收入

其他收入包括物業管理、停車場管理及保險之收入，在提供服務時確認。

e. 附屬公司

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I 主要會計政策(續)

f. 聯營公司

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

聯營公司之業績在綜合損益賬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資產負債表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及儲備減任何可識別減值撥備之變動作出調整。

g. 合營項目

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

(i) 共同控制公司

共同控制公司指成立獨立的公司，而本集團對該公司的權益作長期持有，並可與其他合營者根據合營合約上的安排，對其作出共同控制。

共同控制公司之業績在綜合損益賬內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。而在本公司損益賬內則只計算股息收入。

共同控制公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合資產負債表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及儲備減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。而於本公司之資產負債表內則列出成本值減減值撥備。

(ii) 共同控制資產

共同控制資產指本集團與其他合營者根據合約安排共同控制的資產，本集團並可透過共同控制，從而控制本集團可應佔由該些資產將來賺取的經濟利益。

本集團應佔共同控制資產及與其他合營者產生的所有負債，根據有關性質分類，已在資產負債表內確認。而因共同控制資產上的權益而直接產生的負債及費用均已在年結時以應計基準入賬。出售或運用由本集團應佔共同控制資產產品的收入，及由本集團應佔合營項目所產生的所有費用。而當這些交易附有的經濟利益可能流入或流出本集團時，均於損益賬內確認。

h. 無形資產

(i) 電訊牌照

流動通訊傳送者牌照，給予於香港建立及維持電訊網絡及提供流動通訊服務之權利，列為無形資產。獲頒第三代流動通訊服務牌照(「3G牌照」)，全球流動通訊系統牌照(「GSM牌照」)及個人通訊服務牌照(「PCS牌照」)續牌後，所產生之成本(即十五年牌照期間應付最低年費之貼現值及籌備資產作擬定用途而直接應佔之成本)與相關責任一併入賬，攤銷乃於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

I 主要會計政策(續)

h. 無形資產(續)

(i) 電訊牌照(續)

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份。於資產可作其擬定用途當日後有關融資成本將於其產生年度之損益賬內扣除。

除最低年費外浮動年費(如有)將於產生時在損益賬確認。

(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、聯營公司及共同控制公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。

商譽須每年檢視其減值撥備及按成本值減累積減值撥備計量。商譽減值撥備不會撥回。由收購聯營公司及共同控制公司所產生之商譽已分別包括在聯營公司及共同控制公司的投資內。

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

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制公司之日，商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

(iii) 經營權資產

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

i. 金融資產、金融負債及股本權益

本集團將金融資產項目分類為「於損益賬按公平價值處理的金融資產」、「貸款及應收款項」、「持有至到期日投資項目」及「可供出售投資項目」。金融資產分類取決於購入金融資產的目的及管理層於每個報告日加以審閱。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入或利息支出之方法。實際利率指在初始確認金融工具時按其預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) 於損益賬按公平價值處理的金融資產

於損益賬按公平價值處理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資產負債表結算日，此等投資項目以公平價值入賬。公平價值的變動於損益賬中確認。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I 主要會計政策(續)

i. 金融資產、金融負債及股本權益(續)

(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工具，按實際利率法以攤銷成本並減去減值撥備入賬。貸款及應收款項之賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內賬面值變動會於損益賬中確認。當貸款及應收款項被認為不可收回時從撥備賬內撇銷。其後收回先前撇減之金額則記入損益賬中。

(iii) 持有至到期日投資項目

持有至到期日投資項目乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款及固定到期日，以及本集團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於資產負債表內初始確認，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，減值撥備即確認於損益賬內。

(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資產負債表結算日，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權益賬中確認，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於損益賬內。任何可供出售投資項目的減值撥備均確認於損益賬內。可供出售投資項目減值撥備期後並不會透過損益賬撥回。

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資產負債表結算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，減值撥備即確認於損益賬內。有關減值撥備並不會於以後期間撥回。

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

j. 衍生金融工具及對沖項目

本集團進行的衍生金融工具交易只用作對沖集團的基本風險。衍生金融工具於訂立衍生工具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一併計入損益賬內。

I 主要會計政策(續)

j. 衍生金融工具及對沖項目(續)

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。

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

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

k. 物業

(i) 投資物業

投資物業指有租賃權利的土地和/或樓宇，可提供長期租金收入和/或資本增值。包括已建成物業及將來作為投資物業用途的發展中土地。

投資物業以最少每年一次由獨立測量師評估之公平價值列於資產負債表內。投資物業公平價值的增加或減少均被確認於損益賬內。投資物業出售的任何收益或虧損確認於損益賬內。

(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損益賬內。

(iii) 供出售待發展/發展中物業

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

(iv) 已建成樓宇存貨

在年結日未售出之已建成樓宇是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

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

變現淨值根據此等物業於年結日後循正常營業程序出售所得之貨價減除估計之所有銷售費用或管理層按市場情況作出估計。

(v) 其他物業

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

I 主要會計政策(續)

l. 折舊

(i) 酒店物業

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

(ii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

(iii) 網絡設備

網絡設備包括數碼流動無線電話及本地多點分佈服務網絡及發射站設備及資產，以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)入賬。折舊以直線攤銷法以攤銷成本值，按其預計使用年期以每年百分之十至百分之五十折舊率計算。建造中的網絡設備並不計算折舊。

(iv) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均採用直線法在租約期內攤銷。

(v) 其他固定資產

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

m. 借貸及借貸成本

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

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

n. 存貨

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

o. 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日期之外幣兌換率折算為港幣。以外幣結算之貨幣資產及負債按資產負債表結算日之兌換率折算為港幣。對於折算引致之兌換差額均計算於損益賬內。

以功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及共同控制公司的資產及負債表按資產負債表結算日之兌換率折算為港幣，損益賬以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額列入儲備內。

I 主要會計政策(續)

p. 遞延稅項

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

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

q. 撥備

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

r. 分部報告

根據本集團的內部財務報告，本集團決定採納以業務分類作為主要分部資料報告及地區為次要分部報告。

s. 退休福利

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料

分部資料乃按集團之主要業務分部及次要地區分部呈示。

(a) 業務分部

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

截至二〇〇九年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	分部收入	分部業績	所佔收入	所佔業績		
物業						
物業銷售	15,537	6,771	1,456	342	16,993	7,113
租金收入	8,133	6,019	1,630	1,252	9,763	7,271
	23,670	12,790	3,086	1,594	26,756	14,384
酒店經營	1,162	179	465	116	1,627	295
電訊	3,703	115	—	—	3,703	115
其他業務	5,699	1,403	2,784	240	8,483	1,643
	34,234	14,487	6,335	1,950	40,569	16,437
其他收益		229		—		229
未分配的行政費用		(820)		—		(820)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		13,896		1,950		15,846
投資物業之公平價值 (減少)/增加		(2,654)		326		(2,328)
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		11,242		2,276		13,518
淨財務支出		(508)		(217)		(725)
出售可供出售及其他投資項目 溢利及減值撥備		87		—		87
稅前溢利		10,821		2,059		12,880
稅項						
— 集團		(1,885)		—		(1,885)
— 聯營公司		—		(21)		(21)
— 共同控制公司		—		(411)		(411)
稅後溢利		8,936		1,627		10,563

2 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

截至二〇〇八年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 共同控制公司		合併收入	綜合業績
	分部收入	分部業績	所佔收入	所佔業績		
物業						
物業銷售	7,040	4,263	4,470	2,180	11,510	6,443
租金收入	6,927	4,976	1,335	1,016	8,262	5,992
	13,967	9,239	5,805	3,196	19,772	12,435
酒店經營	1,010	289	534	155	1,544	444
電訊	4,073	344	—	—	4,073	344
其他業務	5,421	1,340	2,710	65	8,131	1,405
	24,471	11,212	9,049	3,416	33,520	14,628
其他收益		403		—		403
未分配的行政費用		(887)		—		(887)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		10,728		3,416		14,144
投資物業之公平價值						
(減少)/增加		12,206		6,449		18,655
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		22,934		9,865		32,799
淨財務支出		(705)		(403)		(1,108)
出售可供出售及其他投資項目						
溢利及減值撥備		1,056		—		1,056
稅前溢利		23,285		9,462		32,747
稅項						
— 集團		(3,084)		—		(3,084)
— 聯營公司		—		(31)		(31)
— 共同控制公司		—		(1,481)		(1,481)
稅後溢利		20,201		7,950		28,151

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

其他收益主要包括來自股票及債券投資項目收入。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

本集團的資產及負債，按業務分類分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	資產總值	負債總值
於二〇〇九年六月三十日				
物業				
發展	78,055	3,226	81,281	(8,363)
投資	171,671	22,057	193,728	(3,693)
	249,726	25,283	275,009	(12,056)
酒店經營	4,722	1,316	6,038	(126)
電訊	3,033	—	3,033	(1,675)
其他業務	8,866	2,243	11,109	(2,801)
	266,347	28,842	295,189	(16,658)
銀行結存及存款			8,143	—
其他金融資產			3,555	—
銀行及其他借項			—	(42,025)
未分配的公司資產/(負債)			2,928	(1,503)
稅項			—	(3,990)
遞延稅項			—	(18,719)
資產/(負債)總額			309,815	(82,895)
於二〇〇八年六月三十日				
物業				
發展	70,344	4,474	74,818	(4,799)
投資	172,178	23,071	195,249	(3,595)
	242,522	27,545	270,067	(8,394)
酒店經營	2,908	1,369	4,277	(116)
電訊	3,109	—	3,109	(1,714)
其他業務	9,194	2,279	11,473	(2,604)
	257,733	31,193	288,926	(12,828)
銀行結存及存款			6,796	—
其他金融資產			5,283	—
銀行及其他借項			—	(40,303)
未分配的公司資產/(負債)			510	(1,253)
稅項			—	(4,171)
遞延稅項			—	(18,903)
資產/(負債)總額			301,515	(77,458)

2 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

本集團的折舊及攤銷和資本性支出，按業務分類分析如下：

	折舊及攤銷		資本性支出	
	2009	2008	2009	2008
物業				
發展	9	6	3,062	13,872
投資	—	12	7,544	10,125
	9	18	10,606	23,997
酒店經營	153	107	87	166
電訊	514	516	467	475
其他業務	570	477	499	368
未分配的公司資產	27	8	70	184
	1,273	1,126	11,729	25,190

除了以上資本性支出外，集團亦有收購附屬公司之權益見賬項說明第32(b)。

(b) 地區分部

本集團按主要市場之地區分部劃分收入之分析如下：

	2009	2008
香港	32,930	23,716
中國內地	1,061	475
其他	243	280
	34,234	24,471

本集團按資產地區位置劃分的資本支出之分析如下：

	2009	2008
香港	8,509	19,834
中國內地	3,183	5,323
其他	37	33
	11,729	25,190

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料(續)

(b) 地區分部(續)

按資產地區位置劃分的分部資產綜合賬面值之分析如下：

	2009			2008		
	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	綜合
香港	227,537	22,724	250,261	220,559	26,150	246,709
中國內地	38,654	3,161	41,815	37,025	2,169	39,194
新加坡	—	2,957	2,957	—	2,874	2,874
其他	156	—	156	149	—	149
	266,347	28,842	295,189	257,733	31,193	288,926

3 淨財務支出

	2009	2008
利息支出		
銀行借款及透支	682	1,194
須於五年內全數償還之其他借項	97	138
不須於五年內全數償還之其他借項	255	213
	1,034	1,545
名義非現金利息	82	80
減：撥作資本性支出之部分	(514)	(703)
	602	922
銀行存款之利息收入	(94)	(217)
	508	705

利息是以平均年利率約2.13%(二〇〇八年：3.80%)予以資本化。

名義非現金利息指名義調整，將於資產負債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 出售可供出售及其他投資項目溢利及減值撥備

	2009	2008
被視作出售部分附屬公司權益溢利	—	2
出售共同控制公司權益溢利	—	23
出售可供出售投資項目溢利	319	1,031
可供出售投資項目之減值撥備	(232)	—
	87	1,056

5 稅前溢利

	2009	(重列) 2008
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	8,218	2,401
其他存貨銷售成本	435	624
酒店物業折舊及攤銷	136	97
其他物業、機器及設備折舊	813	707
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	324	322
商譽減值撥備	34	31
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,479	3,297
核數師酬金	14	14
出售其他固定資產之虧損	2	14
出售於損益賬按公平價值處理的金融資產虧損	13	—
於損益賬按公平價值處理的金融資產之公平價值虧損	148	12
及計入：		
股息收入：		
上市投資項目	212	202
非上市投資項目	3	6
上市債務證券利息收入	91	63
出售於損益賬按公平價值處理的金融資產溢利	—	22

賬項說明

(以港幣百萬元計)

6 董事酬金及五名最高薪酬人員

本公司於本年度付予及應付董事酬金總額如下：

董事姓名	薪金、津貼 袍金 及 實物利益		酌情花紅	退休福利 計劃供款	2009	2008
	酬金總額				酬金總額	
執行董事						
郭炳江	0.14	1.69	0.07	0.16	2.06	2.10
郭炳聯	0.25	1.75	0.07	0.16	2.23	2.27
陳啓銘	0.10	2.76	0.11	0.25	3.22	3.29
陳鉅源	0.13	3.64	6.14	0.34	10.25	9.33
鄭 準	0.10	2.17	1.69	—	3.96	3.92
黃奕鑑	0.33	6.00	2.52	0.56	9.41	13.41
黃植榮	0.10	9.32	3.77	0.65	13.84	13.98
非執行董事						
鄭肖卿	0.12				0.12	0.01
郭炳湘(說明 a)	0.13				0.13	2.84
李兆基	0.11				0.11	0.11
胡寶星	0.10				0.10	0.10
關卓然	0.15				0.15	0.15
盧超駿	0.15				0.15	0.15
獨立非執行董事						
葉迪奇	0.35				0.35	0.37
王子漸	0.21				0.21	0.21
張建東	0.34				0.34	0.19
李家祥	0.51				0.51	0.52
以往董事						
鍾士元	0.09				0.09	0.32
馮國經	—				—	0.04
二〇〇九年總額	3.41	27.33	14.37	2.12	47.23	53.31
二〇〇八年總額	3.47	26.72	21.12	2.00		

6 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(二〇〇八年：三名)。至於付予其餘二名(二〇〇八年：二名)人員之酬金詳情如下：

	2009	2008
薪金、津貼及實物收益	13.50	11.97
酌情花紅	7.08	13.99
退休福利計劃供款	0.99	0.95
	21.57	26.91

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		
8.5	— 9.0	1	—
11.0	— 11.5	—	1
12.5	— 13.0	1	—
15.5	— 16.0	—	1
		2	2

說明：

- (a) 郭炳湘先生於二〇〇八年五月二十七日不再擔任公司主席及行政總裁的職位，同日轉任非執行董事。二〇〇八年之薪金、津貼及實物利益已包括港幣七十七萬的有薪假期，按比例的雙糧及代通知金。

7 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，並託管於獨立管理的基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(強積金計劃)。這強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開，並託管於獨立管理的基金內。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損益賬內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣一億八千萬元(二〇〇八年：港幣一億六千九百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇〇八年：港幣四百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

8 稅項

	2009	2008
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	1,949	1,142
往年準備之低估/(高估)	29	(4)
	1,978	1,138
香港以外稅項	91	112
	2,069	1,250
遞延稅項(抵減)/支出		
投資物業之公平價值變動	(427)	1,629
其他暫時差異之產生及回撥	243	205
	(184)	1,834
	1,885	3,084

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇〇八年：16.5%)計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2009	2008
未計入所佔聯營公司及共同控制公司		
業績前之稅前溢利	10,821	23,285
按香港利得稅稅率16.5%(二〇〇八年：16.5%)計算之稅項	1,785	3,842
稅率改變及香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	37	330
不可減免支出及毋須課稅收入淨額影響	80	(337)
使用/確認前期未被確認的稅項虧損	(34)	(5)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	37	(41)
投資物業公平價值於年初之遞延稅項負債		
因適用稅率下調之減少	—	(721)
其他	(20)	16
稅項支出	1,885	3,084

(c) 本集團部分附屬公司有關若干年前的稅務評估仍未取得有關稅務機構的同意。本集團已按最佳的專業意見作出適當撥備。基於這些未達協議的稅項最終與撥備可能有所不同，本集團或須再作適當撥備或回撥。

9 股息

	2009	2008
已派中期股息每股港幣八角以二十五億六千四百萬股計 (二〇〇八年：每股港幣八角以二十五億六千四百萬股計)	2,051	2,051
建議派發末期股息每股港幣一元七角以二十五億六千四百萬股計 (二〇〇八年：每股港幣一元七角以二十五億六千四百萬股計)	4,359	4,359
	6,410	6,410

10 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集團可撥歸公司股東溢利港幣一百零三億五千六百萬元(二〇〇八年：港幣二百七十六億零二百萬元)及按年內已發行加權平均股數二十五億六千四百三十三萬三千三百六十二股(二〇〇八年：二十五億三千八百五十八萬一千九百九十六股)計算。

截至二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年六月三十止年內並沒有任何潛在被攤薄的普通股，因此並無被攤薄後的每股溢利需要呈報。

(b) 每股基礎溢利

另外，集團以不包括投資物業公平價值變動的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百二十四億一千五百萬元(二〇〇八年：港幣一百二十一億八千六百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	2009	2008
綜合損益賬內所示公司股東應佔溢利	10,356	27,602
投資物業之公平價值(減少)/增加	2,654	(12,206)
投資物業公平價值變動之遞延稅項(抵減)/支出	(427)	2,350
投資物業公平價值於年初之遞延稅項負債		
因適用稅率下調之減少	—	(721)
出售物業已變現之公平價值收益	53	435
少數股東權益應佔扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值(減少)/增加	(26)	196
出售共同控制公司物業已變現之公平價值虧損 及相關遞延稅項	(8)	—
所佔聯營公司及共同控制公司扣除遞延稅項後之 投資物業公平價值增加	(187)	(5,470)
公司股東應佔基礎溢利	12,415	12,186

賬項說明

(以港幣百萬元計)

II 投資物業

本集團

(a) 本年度變動情況

估值	
於二〇〇七年七月一日	135,143
收購附屬公司所得	2,658
添置	3,237
撥自	
— 發展中物業	6,161
— 其他固定資產	233
— 供出售物業	838
出售	(39)
撥往	
— 供出售物業	(3,040)
匯兌差額	1,896
公平價值之增加	12,206
於二〇〇八年六月三十日及七月一日	159,293
收購附屬公司所得	292
添置	2,128
撥自	
— 發展中物業	2,108
— 供出售物業	234
— 收購物業按金	100
出售	(31)
撥往	
— 供出售物業	(782)
— 其他物業	(2,038)
匯兌差額	(57)
公平價值之減少	(2,654)
於二〇〇九年六月三十日	158,593

(b) 以上物業之估值包括：

	2009	2008
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)	22,353	25,817
中期契約(少於五十年但不少於十年)	114,996	112,289
持有之香港以外物業		
長期契約(不少於五十年)	993	961
中期契約(少於五十年但不少於十年)	20,251	20,226
	158,593	159,293

(c) 本集團投資物業已於二〇〇九年六月三十日由卓德萊坊測計師行有限公司(獨立專業估值師)以市值為準則作出重估，該重估在參照可比較之市場交易及計入目前租約的淨收入並考慮到重訂租約時收入的調整後作出。

(d) 本年度本集團出售投資物業利潤為港幣二千八百萬元(二〇〇八年：虧損為港幣三千九百萬元)。

12 固定資產

	酒店物業	發展中物業	其他物業	網絡設備	收費道路	其他 固定資產	總值
本集團							
(a) 本年度變動情況							
成本							
於二〇〇七年七月一日							
— 如原本列述	3,862	9,723	2,552	3,105	5,268	2,311	26,821
— 會計政策改變	—	—	—	—	(5,268)	—	(5,268)
— 如重列	3,862	9,723	2,552	3,105	—	2,311	21,553
收購附屬公司所得	—	—	—	—	—	6	6
添置	144	4,230	69	416	—	576	5,435
撥自							
— 發展中物業	—	—	102	—	—	—	102
— 其他物業	—	—	—	—	—	2	2
— 其他固定資產	5	—	—	—	—	—	5
— 供出售物業	—	1,046	—	—	—	—	1,046
出售	—	—	—	(129)	—	(154)	(283)
撥往							
— 投資物業	—	(6,161)	—	—	—	(233)	(6,394)
— 酒店物業	—	—	—	—	—	(5)	(5)
— 其他物業	—	(102)	—	—	—	—	(102)
— 其他固定資產	—	—	(2)	—	—	—	(2)
匯兌差額	—	170	2	—	—	23	195
於二〇〇八年六月三十日及 七月一日，如重列	4,011	8,906	2,723	3,392	—	2,526	21,558
收購附屬公司所得	—	—	—	—	—	109	109
添置	46	5,124	85	368	—	531	6,154
撥自							
— 發展中物業	1,896	—	—	—	—	—	1,896
— 投資物業	—	—	2,038	—	—	—	2,038
— 收購土地按金	—	97	—	—	—	—	97
出售	(1)	—	—	(94)	—	(112)	(207)
撥往							
— 供出售物業	—	(27)	—	—	—	—	(27)
— 投資物業	—	(2,108)	—	—	—	—	(2,108)
— 酒店物業	—	(1,896)	—	—	—	—	(1,896)
匯兌差額	—	(10)	—	—	—	—	(10)
於二〇〇九年六月三十日	5,952	10,086	4,846	3,666	—	3,054	27,604
累積折舊							
於二〇〇七年七月一日							
— 如原本列述	1,138	—	867	1,410	644	1,286	5,345
— 會計政策改變	—	—	—	—	(644)	—	(644)
— 如重列	1,138	—	867	1,410	—	1,286	4,701
年度折舊	97	—	85	386	—	236	804
出售	—	—	—	(119)	—	(145)	(264)
於二〇〇八年六月三十日及 七月一日，如重列	1,235	—	952	1,677	—	1,377	5,241
年度折舊	136	—	106	383	—	324	949
出售	(1)	—	—	(91)	—	(106)	(198)
於二〇〇九年六月三十日	1,370	—	1,058	1,969	—	1,595	5,992
二〇〇九年六月三十日 賬面淨值	4,582	10,086	3,788	1,697	—	1,459	21,612
二〇〇八年六月三十日 賬面淨值，如重列	2,776	8,906	1,771	1,715	—	1,149	16,317

賬項說明

(以港幣百萬元計)

12 固定資產(續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

	2009	2008
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)		
酒店物業	767	785
發展中物業	15	8
其他物業	2,374	365
	3,156	1,158
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	3,814	1,991
發展中物業	5,342	6,616
其他物業	1,366	1,380
	10,522	9,987
持有之香港以外物業		
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
發展中物業	4,728	2,282
其他物業	50	26
	4,778	2,308
	18,456	13,453

(c) 於二〇〇九年六月三十日發展中物業賬面值已包括一項港幣四億九千八百萬元之資本化利息支出。(二〇〇八年：港幣八億零四百萬元)。

13 附屬公司

本公司

	2009	2008
非上市公司股份，成本值	30,074	30,074

各主要附屬公司資料載列於第172頁至第176頁。

14 聯營公司

本集團

	2009	2008
非上市公司股份，成本值減減值撥備	31	28
香港上市公司股份，成本值	585	585
所佔收購後儲備	2,179	2,172
	2,795	2,785
應收聯營公司往來款	255	609
	3,050	3,394
香港上市公司股票市值	2,703	4,440

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：

	2009	2008
非流動資產	3,730	3,868
流動資產	1,512	1,588
流動負債	(794)	(806)
非流動負債	(1,653)	(1,865)
資產淨值	2,795	2,785
收入	2,309	2,818
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	(11)	7
本年度溢利	215	432

各主要聯營公司資料載列於第178頁。

15 共同控制公司

本集團

	2009	2008
非上市公司股份，成本值減減值撥備	725	844
所佔收購後儲備	15,736	15,331
	16,461	16,175
應收共同控制公司往來款	9,331	11,624
	25,792	27,799

賬項說明

(以港幣百萬元計)

15 共同控制公司(續)

本集團於其共同控制公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2009	2008
非流動資產	45,818	38,057
流動資產	15,578	16,278
流動負債	(5,848)	(3,130)
非流動負債	(39,087)	(35,030)
資產淨值	16,461	16,175
收入	4,026	6,231
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	198	5,463
本年度溢利	1,412	7,518

各主要共同控制公司資料載列於第177頁。

16 應收放款

本集團

	2009	2008
應收按揭放款	511	791
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(46)	(98)
	465	693

應收按揭放款以物業為抵押，及於資產負債表結算日二十年內依不同年期，每月分期還款，其利息以銀行貸款利率作為參考。

於二〇〇九年六月三十日，百分之五(二〇〇八年：百分之九)應收放款已逾期但並無減值。其中百份之九十六(二〇〇八年：百分之九十九)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收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。於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

17 其他金融資產

本集團

	2009	2008
持有至到期日債務證券		
海外上市債務證券	354	41
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	561	758
香港上市債務證券	46	—
非上市債務證券	8	—
	615	758
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	534	860
香港上市股本證券	1,045	2,257
非上市股本證券	405	650
	1,984	3,767
	2,953	4,566
上市證券市值		
海外上市	1,458	1,659
香港上市	1,091	2,257
	2,549	3,916

非上市證券以成本值減減值撥備計算。

18 無形資產

本集團

	經營權資產	商譽	電訊牌照	總數
於二〇〇七年七月一日				
— 如原本列述	—	—	634	634
— 會計政策改變	4,624	—	—	4,624
— 如重列	4,624	—	634	5,258
添置	—	66	—	66
減值撥備	—	(31)	—	(31)
攤銷	(258)	—	(64)	(322)
於二〇〇八年六月三十日及七月一日，如重列	4,366	35	570	4,971
添置	—	34	—	34
減值撥備	—	(34)	—	(34)
攤銷	(259)	—	(65)	(324)
於二〇〇九年六月三十日	4,107	35	505	4,647

賬項說明

(以港幣百萬元計)

18 無形資產(續)

經營權資產指根據與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排參與收費道路基建發展、財務、營運及保養所產生之隧道、引道、樓宇及機電裝置成本減累計攤銷及減值撥備。

商譽指於收購日的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。於資產負債表結算日，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。

電計牌照指電訊牌照應付年費於有效期內的貼現值減累計攤銷及減值撥備。其相關合同責任之非即期及即期部分分別於其他長期負債及其他應付賬項記賬。

19 供出售物業

本集團

	2009	2008
供出售待發展物業	19,812	26,505
供出售發展中物業	39,297	32,926
供出售已建成樓宇存貨	9,238	5,986
	68,347	65,417

20 應收賬項、預付款項及其他

說明	2009		2008	
	本集團	本公司	本集團	本公司
物料	196	—	171	—
應收賬項、按金及預付款項	14,123	7	8,290	7
收購物業按金	562	—	2,382	—
應收顧客合約工程款項	50	—	84	—
短期放款	287	—	540	—
衍生金融工具	393	—	85	—
	15,611	7	11,552	7

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

包括在本集團應收賬項、預款賬項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣一百一十六億六千一百萬元(二〇〇八年：港幣四十九億六千六百萬)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十五(二〇〇八年：百分之九十四)，六十一至九十天佔百分之一(二〇〇八年：百分之一)，而超過九十天則為百分之四(二〇〇八年：百分之五)。

於二〇〇九年六月三十日，百分之七(二〇〇八年：百分之十四)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之八十五(二〇〇八年：百分之八十六)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。於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

20 應收賬項、預付款項及其他(續)

20a. 應收/(付)顧客合約工程款項

本集團

	說明	2009	2008
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		729	1,248
減：進度付款		(687)	(1,196)
		42	52
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	20	50	84
列入流動負債內之應付顧客款項	25	(8)	(32)
		42	52

20b. 衍生金融工具

	說明	2009		2008	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	20 & 25				
— 利率掉期		391	—	74	—
— 貨幣掉期		2	2	6	—
於損益賬按公平價值處理之金融資產		—	—	5	—
		393	2	85	—

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

	名義本金	
	2009	2008
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
— 一年內	250	400
— 一年至五年	521	400
— 五年後	2,925	1,800
	3,696	2,600
貨幣掉期合約到期日		
— 一年內	233	—
— 一年至五年	450	374
	683	374

定息轉浮息利率掉期合約以香港銀行同業拆息加加權平均差距每年百分之零點三九(二〇〇八年：百分之零點三一)將定息掉換至浮息。年內掉期合約以公平價值計算，其公平價值之增加為港幣三億一千一百萬元(二〇〇八年：港幣一億一千二百萬元)，連同相應增加同等數額有對沖風險之被對沖借款公平價值一併被確認於損益賬內。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

21 應收附屬公司往來款

本公司

應收附屬公司往來款是免息及於要求時償還。

22 其他金融資產

本集團

	2009	2008
於損益賬按公平價值處理之金融資產		
香港上市股本證券	505	638
海外上市股本證券	97	40
	602	678
一年內到期之可供出售債務證券，市值		
海外上市債務證券	—	39
	602	717

23 銀行結存及存款

本集團

	2009	2008
銀行存款	6,302	5,623
銀行結存及現金	1,841	1,173
	8,143	6,796

於綜合資產負債表內之銀行存款附有當時市場利率之利息。集團的銀行結存及存款約百分之五十三為港元(二〇〇八年：百分之五十五)，百分之三十四為美元(二〇〇八年：百分之二十七)，百分之十一為人民幣(二〇〇八年：百分之十四)及百分之二為其他貨幣(二〇〇八年：百分之四)。

24 銀行及其他借項

	說明	2009		2008	
		本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支		105	23	79	13
一年內須償還之長期銀行及其他借項	26	2,539	—	1,972	—
		2,644	23	2,051	13

25 業務及其他應付賬項

說明	2009		2008	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	12,757	20	11,524	20
應付顧客合約工程款項	20a	8	—	32
應付少數股東	1,833	—	1,547	—
衍生金融工具	20b	2	—	—
		14,600	20	13,103
				20

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣十二億七千萬元(二〇〇八年：港幣十一億八千三百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之六十三(二〇〇八年：百分之六十)，六十一天至九十天佔百分之三(二〇〇八年：百分之三)，而超過九十天則為百分之三十四(二〇〇八年：百分之三十七)。

26 銀行及其他借項

	2009		2008	
	本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支	105	23	79	13
長期銀行及其他借款	41,920	—	40,224	—
	42,025	23	40,303	13

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

說明	2009	2008
有抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	220	275
一年後及兩年內	646	275
兩年後及五年內	1,605	1,512
五年後	724	1,083
	3,195	3,145
無抵押銀行借款，其償還期為		
一年內	381	1,292
一年後及兩年內	10,045	3,232
兩年後及五年內	16,304	24,011
	26,730	28,535
其他無抵押借款，其償還期為		
一年內	1,938	405
一年後及兩年內	—	2,041
兩年後及五年內	4,533	1,903
五年後	5,524	4,195
	11,995	8,544
	41,920	40,224
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	24	(2,539)
		39,381
		38,252

賬項說明

(以港幣百萬元計)

26 銀行及其他借項(續)

長期借項之公平價值是以於資產負債表結算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	
	2009	2008	2009	2008
抵押銀行借款	2,975	2,870	2,975	2,870
無抵押銀行借款	26,349	27,242	26,349	27,242
其他無抵押借款	10,057	8,140	10,194	8,285
	39,381	38,252	39,518	38,397

- (a) 於二〇〇九年六月三十日，本集團訂立以總名義金額由定息轉浮息之利率掉期合約為港幣三十六億九千六百萬元(二〇〇八年：港幣二十六億元)，用以對沖於若干定息借款上有關公平價值利率風險(見賬項說明第20b)。此借項及其有關對沖衍生產品於損益賬按公平價值入賬。
- (b) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，是以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (c) 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇一九年六月(二〇〇八年：二〇一七年三月)，借款利率適當時作對沖後，實際利率於資產負債表結算日為每年百分之一點三四(二〇〇八年：百分之二點六一)。
- (d) 以不同貨幣為單位的借項賬面值如下：

	2009		2008	
	本集團	本公司	本集團	本公司
港幣	33,297	23	34,184	13
美元	3,372	—	2,809	—
新加坡元	1,448	—	1,545	—
人民幣	3,847	—	1,710	—
其他貨幣	61	—	55	—
	42,025	23	40,303	13

27 遞延稅項

本集團

	2009	2008
遞延稅項資產	(177)	(242)
遞延稅項負債	18,896	19,145
	18,719	18,903

27 遞延稅項(續)

於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產及負債項目及年度的變動如下：

	加速 稅項折舊	物業重估	撥備	稅項虧損	其他	總計
於二〇〇七年七月一日	2,034	15,340	27	(701)	(16)	16,684
收購附屬公司	52	—	—	—	—	52
在損益賬扣減/(計入)	214	1,629	(27)	17	1	1,834
匯兌差額	34	304	—	(5)	—	333
於二〇〇八年六月三十日 及七月一日	2,334	17,273	—	(689)	(15)	18,903
收購附屬公司	10	—	—	—	—	10
在損益賬扣減/(計入)	214	(427)	—	27	2	(184)
匯兌差額	(1)	(9)	—	—	—	(10)
於二〇〇九年六月三十日	2,557	16,837	—	(662)	(13)	18,719

於資產負債表結算日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣三十四億二千六百萬元(二〇〇八年：港幣三十三億四千六百萬元)。其中港幣一千一百萬元(二〇〇八年：港幣二千二百萬元)之稅項虧損有不同到期日但不超過二〇一四年(二〇〇八年：二〇一二年)。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。

28 其他長期負債

本集團

	2009	2008
資產報廢責任	55	52
電訊牌照之合同責任	652	657
	707	709

賬項說明

(以港幣百萬元計)

29 股本

	2009		2008	
	股數 百萬股	金額	股數 百萬股	金額
法定：				
每股面值港幣五角之普通股				
期初及期末	2,900	1,450	2,900	1,450
已發行及繳足：				
每股面值港幣五角之普通股				
期初	2,564	1,282	2,492	1,246
發行股票	—	—	72	36
期末	2,564	1,282	2,564	1,282

於二〇〇七年十月二十九日，本公司按每股港幣一百五十元七角五仙「配售價」以先舊後新方式配售七千二百五十萬股普通股。其後，本公司再按每股港幣一百五十元二角三仙認購價發行本公司之普通股七千二百五十萬新股，以增加本公司之資本基礎。認購價格相等於配售價扣除本公司配售事項之費用。因此，於二〇〇八年本公司之股本及股份溢價年分別增加了港幣三千六百萬元及港幣一百零八億五千五百萬元。新普通股將與已發行之現有股份享有同等權利。

30 購股權計劃

本公司於二〇〇二年十二月五日採納之購股權計劃（「新購股權計劃」）取代於一九九七年十一月二十日採納之前購股權計劃（「前購股權計劃」）。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。購股權計劃詳情已載列於董事局報告書第100頁至101頁。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年六月三十日再無購股權可授出及沒有購股權尚未行使。

新購股權計劃

新購股權計劃的採納是為了符合上市規則第十七章新修定條文之規定。自計劃採納開始，並沒有購股權被授出。

31 資本溢價及儲備金

本公司

	資本溢價	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇〇七年七月一日	24,927	5,281	65,592	95,800
發行股票減支出之溢價	10,855	—	—	10,855
本年度溢利	—	—	6,248	6,248
已派中期股息	—	—	(2,051)	(2,051)
已派末期股息	—	—	(4,103)	(4,103)
於二〇〇八年六月三十日及七月一日	35,782	5,281	65,686	106,749
本年度溢利	—	—	6,648	6,648
已派中期股息	—	—	(2,051)	(2,051)
已派末期股息	—	—	(4,359)	(4,359)
於二〇〇九年六月三十日	35,782	5,281	65,924	106,987

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

	2009	2008
投資物業公平價值變動前之營業溢利	13,896	10,728
折舊及攤銷	1,273	1,126
商譽減值撥備	34	31
出售投資物業(溢利)/虧損	(28)	39
出售其他固定資產虧損	2	14
投資項目股息收入	(215)	(208)
利息收入	(110)	(84)
匯兌差額	37	(2)
營運資金變動前之營業溢利	14,889	11,644
供出售物業減少/(增加)	1,721	(724)
供出售待發展物業增加	(3,045)	(9,969)
應收賬項、預付款項及其他賬項(增加)/減少	(6,064)	1,700
於損益賬按公平價值處理之金融資產減少	184	64
業務及其他應付賬項增加/(減少)	1,162	(2,065)
已收取售樓訂金增加	2,585	263
營運產生之現金流入	11,432	913

賬項說明

(以港幣百萬元計)

32 綜合現金流量表說明(續)

(b) 收購附屬公司及資產

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

二〇〇九年六月，本集團收購珀麗灣客運有限公司百分之一百權益，並於香港提供非特許經營權之巴士及渡輪服務。

由有關收購日起至二〇〇九年六月三十日止計，已被收購之附屬公司為本集團帶來港幣一千六百萬元之收入，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣八百萬元。如上述收購於二〇〇八年七月一日完成，本集團總收入及可撥歸公司股東溢利應與綜合損益賬內所示賬項沒有重大分別。

收購流動現金及資產淨值如下：

	2009 賬面值	2009 公平價值	2008 公平價值
收購之資產淨值			
投資物業	292	292	2,658
固定資產	109	109	6
供出售物業	—	—	3,885
應收賬項、預付款項及其他	19	19	198
銀行結存及現金	7	7	36
業務及其他應付賬項	(17)	(17)	(254)
稅項	(1)	(1)	(5)
遞延稅項負債	(10)	(10)	(52)
少數股東權益	—	—	(1,329)
	399	399	5,143
減：			
共同控制公司權益		(115)	—
收購之商譽		—	35
		284	5,178
支付作價：			
已付現金		280	4,520
遞延作價		4	658
		284	5,178
		2009	2008
收購附屬公司現金流出淨額分析：			
已付現金作價		280	4,520
收購之銀行結存及現金		(7)	(36)
		273	4,484

32 綜合現金流量表說明(續)

(c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2009	2008
銀行存款	6,302	5,623
銀行結存及現金	1,841	1,173
銀行透支	(105)	(79)
	8,038	6,717
減：抵押銀行存款	(389)	(333)
	7,649	6,384

33 共同控制資產

本集團

於資產負債表結算日，本集團應佔共同控制資產權益，並已確認在財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2009	2008
投資物業	8,596	8,802
發展中物業	1	2
供出售發展中物業	148	294
供出售已建成樓宇存貨	143	143
	8,888	9,241
業務及其他應付賬項	193	188
稅項	38	16
遞延稅項	786	880
	1,017	1,084

34 關連人士交易

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

	聯營公司		共同控制公司	
	2009	2008	2009	2008
利息收入	1	8	49	63
租金收入	6	7	1	1
租金支出	—	—	29	27
提供服務之其他收益	129	347	246	38
貨物購置及服務	—	—	400	264

有關聯營公司及共同控制公司在資產負債表結算日的未償還餘額在賬項說明第14及15項中已予披露。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

35 或然負債及承擔項目

本集團

於資產負債表結算日，本集團尚未列入綜合賬內之或然負債及承擔項目如下：

	2009	2008
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	10,529	12,919
已批准但未簽約	544	426
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	2	45
(c) 本集團應佔共同控制公司之資本承擔：		
已簽約但未在賬目中備付	772	2,015
已批准但未簽約	1	46
(d) 就銀行及財務機構給予聯營公司及共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣二十八億三千三百萬元(二〇〇八年：港幣二十四億二千五百萬元)及其他擔保港幣二百萬元(二〇〇八年：港幣二百萬元)。		

本公司

於資產負債表結算日，並未列入本公司賬內有關給予銀行及其他借款所作擔保的或然負債：

	2009	2008
附屬公司	38,724	37,071
聯營公司	363	—
共同控制公司	2,470	2,425
	41,557	39,496

36 經營租約

於資產負債表結算日，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：

	2009	2008
一年內	6,811	6,354
一年至五年	7,787	7,000
五年後	3,386	1,454
	17,984	14,808

於資產負債表結算日，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應付租金支出，分析如下：

	2009	2008
一年內	325	341
一年至五年	171	246
五年後	15	21
	511	608

37 資產抵押

於資產負債表結算日，本集團附屬公司數碼通電訊集團有限公司抵押部分銀行存款總額港幣三億八千九百萬元(二〇〇八年：港幣三億三千三百萬元)，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。

於資產負債表結算日，本集團附屬公司抵押若干資產，總賬面淨值約港幣七十四億三千六百萬元的資產(其中包括銀行存款港幣八百萬元)(二〇〇八年：港幣五十四億三千九百萬元(其中包括銀行存款港幣一千二百萬元))用以擔保其銀行借款。

38 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

39 重要會計估算及判斷

編製本財務報表時所使用的估算及判斷是以過往經驗及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

於資產負債表呈列的投資物業乃根據獨立合資格專業估值師按公開市值作出估值。所作之估值乃參考可比較之市場交易數據，及適當地將現有租約所得租金收入資本化，並根據於資產負債表結算日的市場情況存在的潛在變化而作出調整。

(b) 資產減值

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

(c) 所得稅

在日常業務過程中，由於若干交易及釐定最終稅項的計算方法未能確定而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

本集團資產負債表內的遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異及未用稅項虧損可被使用時才會確認。本集團以評估未來財務狀況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用年期內。本集團基於以過往經驗作判斷去評估可使用年期，考慮因素如技術進度、市場需求轉變、預期用法及實物損耗。本集團會定期檢討資產可用年期是否繼續適用。壽命較長的資產賬面值會因應估算之變動而改變。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

40 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及共同控制公司往來款、應收賬項、應收放款、業務應收賬項、銀行結存及存款、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他長期負債。這些金融工具詳述於各附註中。

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份以港元為主，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將外匯風險減至最低。本集團的外匯風險主要來自於中國內地及新加坡物業發展及投資活動的資產淨值之外幣換算風險。在適當時本集團會通過用相關外國貨幣借款作為投資項目的融資。中國內地及新加坡的附屬公司，聯營公司及共同控制公司的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於權益中。

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的外幣借貸之外匯風險。在適當時本集團會以貨幣掉期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。

於二〇〇九年六月三十日，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/減少約港幣六千九百萬元(二〇〇八年：港幣一億一千三百萬元)。權益總額將減少/增加港幣九千七百萬元(二〇〇八年：港幣八千四百萬元)。

(b) 利率風險

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

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

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

於二〇〇九年六月三十日，假設其它可變因素維持不變，利率增加/減少一百個點子，年度內稅前溢利將減少/增加約港幣二億六千五百萬元(二〇〇八年：港幣二億五千六百萬元)。股本權益將分別減少/增加約港幣三千四百萬元及港幣三千六百萬元(二〇〇八年：分別為港幣四千八萬元及港幣四千九百萬元)。

敏感度分析乃根據假設利率已於資產負債結算日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇〇八年以相同方法作出分析。

40 金融風險管理(續)

(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，其公平價值是根據資產負債表結算日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察所有對是項投資價值有所影響的價格動向及市場環境之轉變來管理風險。

於二〇〇九年六月三十日，假設其它可變因素維持不變，證券價格增加/減少百分之十，年度內稅前溢利及權益總額將分別增加/減少約港幣五千一百萬元及港幣二億一千九百萬元(二〇〇八年：分別為港幣六千三百萬元及港幣三億九千二百萬元)。

(d) 信貸風險

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

本集團的業務客戶主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行最優惠利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每個資產負債表結算日，本集團會審閱個別商業債項的可收回金額以確定無法追繳金額有足夠減值撥備。

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。證券投資通常只限於與有良好信譽及評級的發行人。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的風險為列於資產負債表上已扣除減值撥備金融資產賬面值。除賬項說明第35項所述由公司作出的財務擔保外，本集團並無可引致集團面對重大風險之其它擔保。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

40 金融風險管理(續)

(e) 流動資金風險

本集團之財務及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。本集團於決定融資來源及有關期限時會考慮所須承受的流動資金風險。本集團防止重大的再融資活動於同一時期出現，目的是為了分散資金來源及將再融資風險減至最低。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。

於二〇〇九年六月三十日	說明	合同貼					
		賬面值	現前現金 流量總額	至一年內	一年後 至兩年內	兩年後 至五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	25	12,757	12,760	8,047	1,211	3,377	125
應付少數股東	25	1,833	1,833	1,269	—	564	—
銀行及其他借項	24 & 26	42,025	44,888	3,284	11,272	23,629	6,703
其他長期負債	28	707	1,143	—	96	405	642
衍生金融工具	20b	2	4	2	(2)	—	4
		57,324	60,628	12,602	12,577	27,975	7,474

於二〇〇八年六月三十日	說明	合同貼					
		賬面值	現前現金 流量總額	至一年內	一年後 至兩年內	兩年後 至五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	25	11,524	11,527	7,315	1,399	2,717	96
應付少數股東	25	1,547	1,547	983	—	564	—
銀行及其他借項	24 & 26	40,303	45,031	3,155	6,557	29,302	6,017
其他長期負債	28	709	1,230	—	86	352	792
		54,083	59,335	11,453	8,042	32,935	6,905

(f) 公平價值

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

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

掉期利率之公平價值乃根據未來現金流量之現值計算。掉期貨幣合約之公平價值以資產負債表結算日之遠期匯率報價來決定。

附帶不同利率並再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。

41 資本管理

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

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨債項與股東權益比率。集團淨債項定義為總借款減銀行結存及存款。股東權益包括綜合資產負債表所列之公司股東應佔股本，資本溢價及儲備。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：

	2009	2008
抵押銀行借款	3,195	3,145
無抵押銀行及其他借款	38,830	37,158
總借款	42,025	40,303
減：銀行結存及存款	(8,143)	(6,796)
淨債項	33,882	33,507
股東權益	222,268	219,250
淨債項與股東權益比率	15.2%	15.3%

42 賬項通過

本年報第126頁至第178頁所載之賬項經於二〇〇九年九月十五日由董事局通過。

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，故在本年報只列出以下對本集團損益賬或資產有重要影響之附屬公司，羅列全部附屬公司之完整名單將附於呈交公司註冊處之二〇〇九年年報表內。

除特別註明外，所有主要附屬公司均在香港註冊、經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	發行股本/ 註冊資本* (港元)
		股本	權益(%)		
新意網集團有限公司(在香港上市)	2		84.63	資訊科技基建及投資互聯網服務	203,148,383
數碼通電訊集團有限公司(在香港上市)	3		64.12	電訊系統經營	53,773,743
新鴻基地產代理有限公司			100	物業管理及代理	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司			100	投資控股	2,287,658,338
鴻基財務有限公司			100	註冊接受存款公司	100,000,200
飛騰財務有限公司			100	財務	200
忠誠財務有限公司			100	財務	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司			100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司			100	保險	75,000,000
新鴻基建築設計有限公司			100	圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司			100	樓宇建築	10,200,000
恒安工程有限公司			100	消防及機械工程	50,000
安輝機械工程有限公司			100	機械租賃	100,000
康業服務有限公司			100	物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司			100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1		100	地產投資	10,000,000
新城市服務式住宅管理有限公司			100	豪華寓所管理	200
萊利國際有限公司			100	酒店管理	2
Able Smart Assets Limited	1		100	地產投資	US\$1
和光有限公司			100	地產投資	1
Additech Ltd.	1		100	地產投資	US\$1
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	US\$1
Antinio Investments Limited	1		100	地產投資	US\$1
Artsland Properties Investment Limited	1		100	地產投資	US\$1

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務	發行股本/ 註冊資本* (港元)
Banodale Limited		100	地產發展	2
Barnard Enterprises Limited	I	75	地產投資	US\$100
濱堤有限公司		100	地產發展	10,400,000
Beauty Marble Investment Limited		100	地產投資	2
北京新東安有限公司	5a	100	地產投資	US\$129,000,000*
Best Winners Limited	I	100	地產投資	US\$1
Biliboss Ltd.	I	100	地產投資	US\$1
兆興投資有限公司		100	地產發展	2
Branhall Investments Limited	I	100	地產投資	40,000,000
Buratto Limited	I	100	地產投資	US\$1
紀忠有限公司		100	地產發展	1
Cheerlord Investment Ltd.	I	100	地產投資	US\$1
成都忠捷置業有限公司	5b	91	地產發展	RMB213,000,000*
City Lion Investment Limited	I	100	地產投資	US\$1
兆盛有限公司		100	地產發展及投資	2
Cranejoy Limited		100	地產投資	350,000,000
Dictado Company Limited		100	地產投資	200
Dipende Limited	I	100	地產投資	US\$1
Entero Company Limited		100	地產投資	200
Even Decade Limited	I	100	地產投資	US\$1
Ever Channel Limited		100	地產投資	2
冠豪房地產(蘇州)有限公司	5b	90	地產發展及投資	RMB1,560,356,052*
永快有限公司		100	地產發展及投資	2
Evermax Development Limited		100	地產發展	2
Excel Elite Assets Limited	I	100	地產投資	US\$1
Excellent Chance Limited	I	100	地產投資	US\$1
First Gain Assets Limited	I	100	地產投資	US\$1
Firstmax Limited		100	地產投資	2
Fit Sharp Limited	I	100	地產投資	US\$1
Forever Glory Investments Limited	I	100	地產投資	US\$1
Fortin International Limited	I	100	地產發展及投資	US\$1
福愉有限公司		100	地產投資	2
Fortune Wind Investments Limited	I	100	地產發展	US\$1
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	US\$5,000,000*
Full Market Limited		100	地產投資	2
其異有限公司		100	地產投資	2
Golden Square Properties Enterprises Limited	I	100	地產投資	1,000,000
忠域有限公司		100	地產投資	1
廣州九龍湖房地產開發有限公司	5c	60	地產發展	561,401,400*
廣州市匯信房地產開發有限公司	5b	95	地產發展	RMB82,000,000*
廣州市佳俊房地產開發有限公司	5c	100	地產發展	RMB97,200,000*

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務	發行股本/ 註冊資本* (港元)
Harbour Vantage Limited		100	地產發展	2
Headmaster Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Hero Town Limited	1	100	地產投資	US\$86,500,001
豪維有限公司		100	地產投資	1
海港貨櫃服務有限公司		100	中流作業	40,000,000
Honenberg Limited		100	地產投資	2
香港商用航空中心有限公司	4	35	商用航空中心	1,000,000
華祥房地產(南京)有限公司	5c	100	地產投資	RMB108,597,016*
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
Jentex Limited	1	100	地產發展	US\$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	US\$1
景僑有限公司		100	地產發展	2
怡安發展有限公司		100	地產發展	2
冠意有限公司		100	地產發展	3
置堡有限公司		100	地產投資	2
利必佳投資有限公司		100	地產投資	1,000
Leverson Limited	1	100	地產投資及酒店管理	US\$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	US\$1
Lunalite Company Limited		100	地產投資	2
Manceton Limited		100	地產投資	2
Mighty Choice Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Mindano Limited		100	地產投資	10,000
Mington Limited	1	100	地產發展	US\$1
Moscova Company Limited		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		100	地產發展及投資	15,000,000,000
舉捷有限公司		60	地產投資	10
Pacotilla Company Limited		100	地產投資	200
Partner Sino Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Pawling Limited	1	100	地產投資	US\$1
Profit Richness Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Protasan Limited		100	地產投資	100
Rinnovare Limited	1	100	地產投資	US\$1
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70	收費道路經營	10,000
SHKP e-home Limited		100	地產發展	2

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務	發行股本/ 註冊資本* (港元)
上海中環廣場房地產有限公司	5a	80	地產投資	US\$42,000,000*
上海萬都國際大酒店有限公司	5c	78.36	地產投資	US\$90,000,000*
上海萬都國際大廈有限公司	5c	78.36	地產投資	US\$290,500,000*
上海新中匯房地產有限公司	5b	97.14	地產投資	US\$35,000,000*
上海新中楊房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	US\$165,000,000*
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
Shunyue Investments Limited	l	100	地產投資	US\$1
順立企業有限公司		100	地產投資	2
日騰有限公司		100	地產投資	2
Speed Wise Limited		100	地產投資	2
Speedway Assets Limited	l	100	地產投資	US\$1
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	US\$214,482,000*
上海新陸二房地產有限公司	5c	100	地產投資	US\$65,345,000*
上海新陸三房地產有限公司	5c	100	地產投資	US\$51,205,000*
Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited	2	100	財務	US\$10
新鴻基秘書服務有限公司		100	秘書服務	200
新元朗中心物業管理有限公司		87.5	地產投資及管理	50,000
Sunfez Company Limited		100	地產投資	200
森隆有限公司		100	地產發展	2
日富企業有限公司		100	地產投資	4,000,000
Tainam Holdings Limited	l	100	地產投資	US\$1
Tamworth Development Limited		100	地產發展	2
添財發展有限公司		100	地產投資	2
Tenuta Limited	l	100	地產投資	US\$1
Tipro Development Limited		100	地產投資	1,000,000
Tonthai Investment Enterprises Limited	l	100	地產投資	US\$1
Town Descant Company Limited		100	地產投資	200
交通基建管理有限公司		66.7	道路管理	70,000,000
登富發展有限公司		100	地產發展及投資	2
Tsi Mai Company Limited		100	地產投資	200
銓光有限公司		100	地產發展	2
Uniland Investment Enterprises Limited	l	100	地產投資	US\$1
United Way Investments Limited	l	100	商標持有者	US\$83,401
Upper Hill Company Limited	l	100	地產投資	US\$1
Vast Earn Property Corp.	l	100	地產投資	US\$2
偉鴻發展有限公司		100	投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100	地產投資	300

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務	發行股本/ 註冊資本* (港元)
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	US\$1
Wellden Limited		100	地產投資	2
威信停車場管理(控股)有限公司		100	投資控股及停車場經營	1,000
榮隆企業有限公司		100	地產投資	2
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
信河投資有限公司		100	地產發展	2
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
粵誠興有限公司		100	地產發展	2
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。

2. 在開曼群島註冊成立。

3. 在百慕達註冊成立。

4. 由本公司間接持有。

5. 在中華人民共和國成立及經營：

a. 合作經營

b. 合資經營

c. 外商獨資經營

主要共同控制公司

董事局認為載列一份完整之共同控制公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出以下對本集團損益賬或資產有重要影響之共同控制公司，羅列全部共同控制公司之完整名單將附於呈交公司註冊處之二〇〇九年年報表內。

除特別註明外，所有主要共同控制公司均在香港註冊，經營及為非上市公司。

名稱	由本公司 持有之應佔		業務
	註	股本權益(%)	
+ Altomatic Limited		50	地產投資
Brilliant Palace Limited	1	40	投資控股
#+ Cheerjoy Development Limited		35	地產發展
# 金彩龍國際有限公司		50	地產發展
添星發展有限公司		50	地產發展
+ 永輝混凝土(香港)有限公司		50	混凝土製造
#+ 翠谷工程有限公司		20	垃圾堆填
IFC Development Limited	1	50	地產投資
翠玉地產資源有限公司		25	地產發展及投資
嘉樂威有限公司		57.52	財務
# 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司		50	貨倉經營
Krimark Investments Limited	1	30	投資控股
+ Newfoundland Investment Holdings Limited	1	20	投資控股
#+ Orchard Tum Holdings Pte. Ltd.	2	50	投資控股
+ Ranny Limited		50	地產投資
#+ River Trade Terminal Co. Ltd.	1	50	內河貨運碼頭
# Senica International Limited	1	22.5	投資控股
#+ 南華廢物轉運有限公司		20	廢物處理
盛意發展有限公司		25	地產發展及投資
+ Splendid Shing Limited		50	地產投資
+ 星際發展有限公司		33.3	地產投資
添富利物業有限公司		57.52	地產投資
+ Tinyau Company Limited		50	地產投資
+ 旋高發展有限公司		50	地產發展
Wellview Investment Limited	1	40	投資控股
# Wolver Hollow Company Limited		50	地產投資
+ 施福建業有限公司		33.3	地產發展

+ 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。

2. 在新加坡成立及經營。

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，故在本年報只列出以下對本集團損益賬或資產有重要影響之聯營公司，羅列全部聯營公司之完整名單將附於呈交公司註冊處之二〇〇九年年報表內。

除特別註明外，所有主要聯營公司均在香港註冊，經營及為非上市公司。

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

+ 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： I. 在百慕達註冊成立。

