



新鴻基地產發展有限公司



2006/07  
年報



為慶祝香港回歸祖國十周年，本年報封面特以洋紫荊為點題設計，標誌新鴻基地產致力建設香港，與港人同步成長，強大的品牌備受兩代置業者信任。集團將繼續秉持「以心建家」的信念，為顧客締造最優質的生活環境。

封面圖片：  
元朗葡萄園



新鴻基地產發展有限公司

二〇〇六至〇七年年報

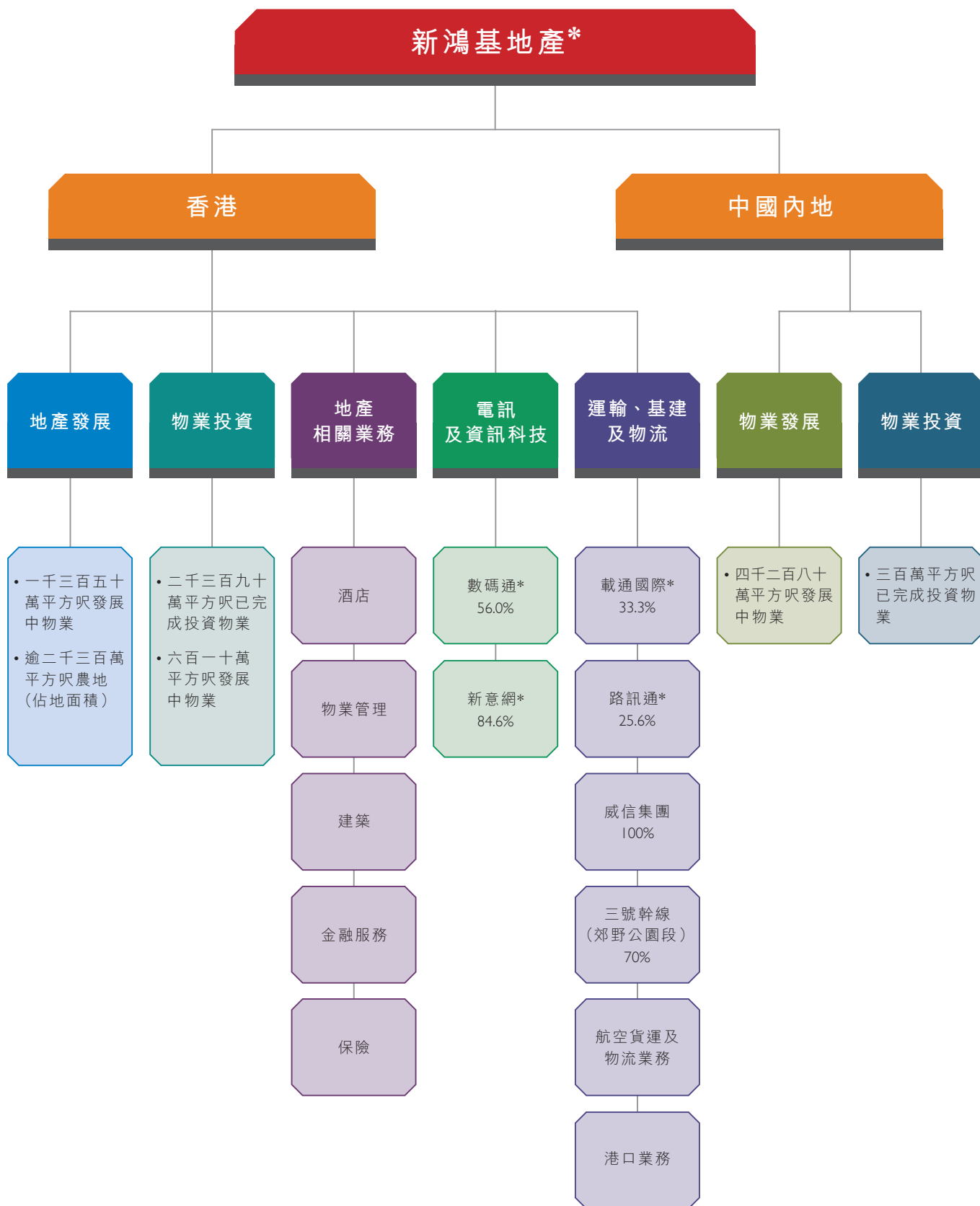


3	公司業務架構
4	董事局及委員會
5	公司及股東資料
6	財務摘要
8	董事局主席報告書
20	業務檢討
76	企業管治
80	投資界關係
82	企業公民責任
88	財務檢討
90	集團財務摘要
91	董事局報告書
108	董事及行政架構
122	賬項目錄

# 公司業務架構



於二〇〇七年六月三十日



\* 香港上市公司

# 董事局及委員會



## 董事局

### 執行董事

郭炳湘 主席兼行政總裁  
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

### 非執行董事

李兆基 副主席  
胡寶星  
李家祥  
關卓然  
盧超駿  
胡家驃  
(胡寶星之替代董事)

### 獨立非執行董事

鍾士元  
馮國經  
葉迪奇  
王于漸

## 委員會

### 審核委員會

鍾士元\*  
葉迪奇  
李家祥

### 薪酬委員會

鍾士元\*  
盧超駿  
王于漸

### 提名委員會

王于漸\*  
關卓然  
葉迪奇

\* 委員會主席



## 公司資料

### 公司秘書

黎浩佳

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 律師

胡關李羅律師行

孖士打律師行

徐嘉慎律師事務所

### 註冊辦事處

香港港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話 : (852) 2827 8111

傳真 : (852) 2827 2862

互聯網址 : [www.shkp.com](http://www.shkp.com)

電子郵件 : [shkp@shkp.com](mailto:shkp@shkp.com)

### 股票登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心1712-6室

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

三菱東京UFJ銀行

三井住友銀行

瑞穗實業銀行

恒生銀行有限公司

法國巴黎銀行

交通銀行

渣打銀行(香港)有限公司

中國工商銀行

## 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

如有任何查詢，請聯絡：  
電話 : (852) 2828 8764  
傳真 : (852) 2827 0676  
電子郵件 : [ir@shkp.com](mailto:ir@shkp.com)

## 二〇〇六至〇七年度財務日程表

中期業績公佈	二〇〇七年三月七日
中期息派發	二〇〇七年四月二日
全年業績公佈	二〇〇七年九月十三日
截止過戶登記	二〇〇七年十一月二十九日至二〇〇七年十二月六日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	二〇〇七年十二月六日
末期息派發	二〇〇七年十二月十日

# 財務摘要



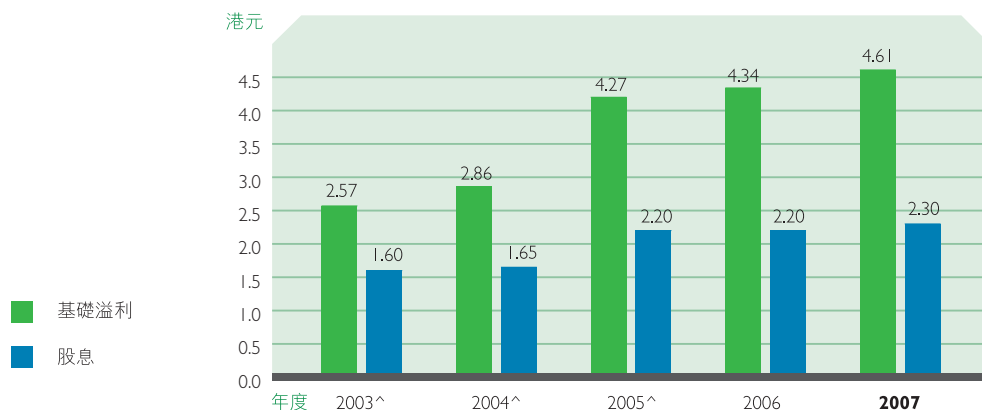
截至六月三十日止年度	2007	2006	變動(%)
<b>財務摘要</b> (港幣百萬元)			
收入	<b>30,994</b>	25,598	+21.1
可撥歸公司股東溢利			
– 賬目所示	<b>21,226</b>	19,850	+6.9
– 基礎 <sup>1</sup>	<b>11,495</b>	10,468	+9.8
租金總收入 <sup>2</sup>	<b>7,215</b>	6,466	+11.6
租金淨收入 <sup>2</sup>	<b>5,245</b>	4,615	+13.7
<b>財務比率</b>			
淨負債與股東權益比率(%)	<b>14.0</b>	13.4	+0.6 <sup>3</sup>
派息比率(%)	<b>49.9</b>	51.8	-1.9 <sup>3</sup>
<b>每股財務資料</b> (港幣)			
可撥歸公司股東每股溢利			
– 賬目所示	<b>8.52</b>	8.23	+3.5
– 基礎	<b>4.61</b>	4.34	+6.2
股息			
– 中期息	<b>0.70</b>	0.70	0.0
– 末期息	<b>1.60</b>	1.50	+6.7
– 全年股息	<b>2.30</b>	2.20	+4.6
股東權益	<b>74.43</b>	67.25	+10.7
<b>香港土地儲備</b> (百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業 <sup>4</sup>	<b>19.6</b>	18.4	+6.5
已完成投資物業	<b>23.9</b>	22.4	+6.7
總面積	<b>43.5</b>	40.8	+6.6
<b>內地土地儲備</b> (百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	<b>42.8</b>	17.2	+148.8
已完成投資物業	<b>3.0</b>	2.6	+15.4
總面積	<b>45.8</b>	19.8	+131.3

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二千三百萬平方呎農地



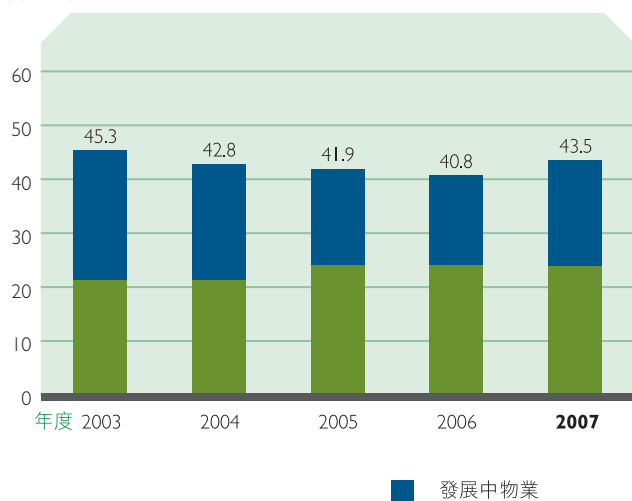
### 每股基礎溢利及股息\*



\* 根據基礎溢利計算  
<sup>^</sup> 由二〇〇六年起採納最新香港財務報告準則，二〇〇三年至二〇〇五年需重列

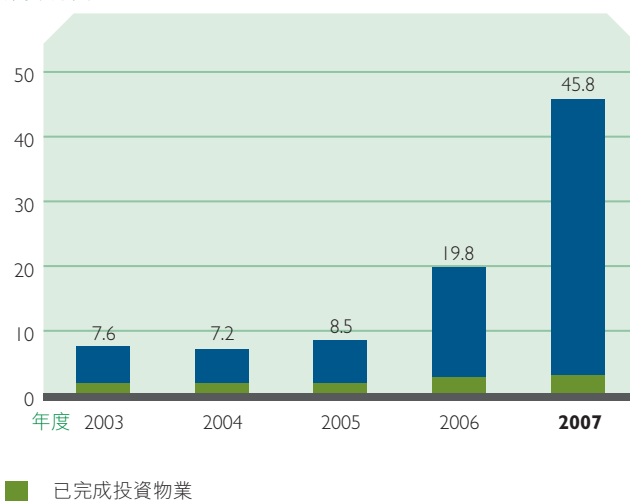
### 香港土地儲備

百萬平方呎



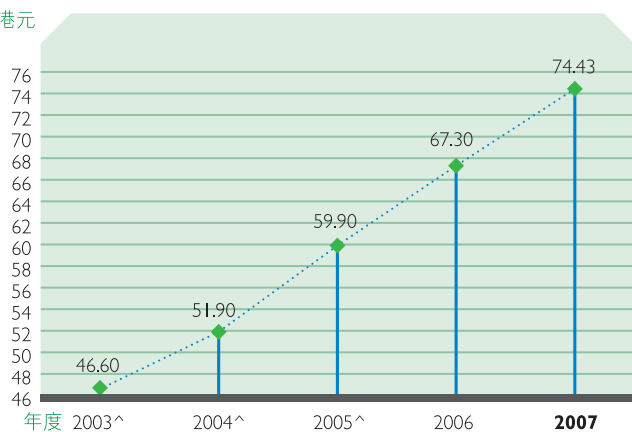
### 內地土地儲備

百萬平方呎



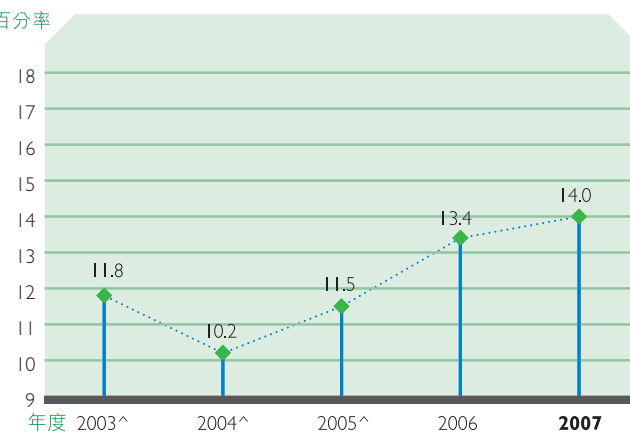
### 每股股東權益

港元



### 淨負債與股東權益比率

百分率



<sup>^</sup> 由二〇〇六年起採納最新香港財務報告準則，二〇〇三年至二〇〇五年需重列



本人謹向各位股東報告：

## 業績

本集團截至二〇〇七年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣二百一十二億二千六百萬元，較上年度增加百分之六點九，其中包括投資物業的重估盈餘在扣除遞延稅項後之數額為港幣九十七億七千八百萬元。本年度每股盈利為港幣八元五角二仙，較上年度增加百分之三點五。

可撥歸公司股東之基礎溢利不包括投資物業公平價值之變動為港幣一百一十四億九千五百萬元，較去年同期上升百分之九點八；每股基礎盈利為港幣四元六角一仙，較上年度增加百分之六點二。

## 股息

董事局議決派發截至二〇〇七年六月三十日止年度之末期股息，每股港幣一元六角，連同已派發的中期股息每股港幣七角，全年每股派息港幣二元三角，較上年度增加百分之四點五。

## 業務檢討

### 售樓成績

是年度入賬的物業銷售額為港幣一百四十二億四千二百萬元，上年度則為港幣一百零八億九千萬元。於本年度內，集團售出及預售樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣二百零九億三千萬元，其中包括港幣二億五千二百萬元為內地物業銷售，以及新加坡烏節路住宅單位銷售所得的港幣二十三億五千萬元，而在港銷售物業所得的港幣一百八十三億二千八百萬元，主要來自推售西九龍君滙港、元朗葡萄園、馬灣珀麗灣第五期、山頂倚巒及西九龍曼克頓山。去年物業銷售額為港幣五十一億零二百萬元。

集團於期內在本港完成六個項目，所佔樓面面積共四百四十萬平方呎，其中可供銷售住宅物業佔二百九十萬平方呎。除九龍站天璽將於數月內推售外，於年內完成的住宅單位幾近全部售出。



西九龍曼克頓山推售市場反應熱烈，深受自住和投資者歡迎。



元朗葡萄園豪宅推出數星期內售罄。

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)
君滙港	西九龍深旺道8號	住宅	合作發展	1,110,000
葡萄園	元朗牛潭尾路23號	住宅	100	383,000
曼克頓山	西九龍寶輪街1號	住宅/商場	33	376,000
天璽、Elements、 W-Hotel及港景匯	九龍內地段11080號	住宅/商場/酒店	合作發展	1,786,000
創紀之城六期	觀塘道392號	寫字樓	100	402,000
帝景酒店	汀九青山公路353號	酒店	100	310,000
<b>總計</b>				<b>4,367,000</b>

## 土地儲備

### 香港

集團於年內透過更改農地用途、政府拍賣、公開招標及私人協商，新增十幅地皮，可供發展樓面總面積共五百五十萬平方呎，其中四百一十萬平方呎將作發展住宅項目。

截至二〇〇七年六月三十日，集團在港擁有土地儲備總樓面面積共四千三百五十萬平方呎，包括二千三百九十萬平方呎已落成的投資物業及一千九百六十萬平方呎發展中物業。按地盤面積計算，集團另擁有逾二千三百萬平方呎農地，大部分分佈於現有或計劃興建的鐵路沿線，正申請更改土地用途。集團將持續透過不同途徑於適當時機補充發展土地儲備。



西九龍君滙港的住宅大堂設計瑰麗典雅。



馬灣珀麗灣第五期的會所特設七十米戶外泳池，為區內罕有。

# 董事局主席報告書

地點	物業用途	集團	
		所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
西鐵屯門站發展項目	住宅/商場	合作發展	1,556,000
將軍澳56區發展項目	住宅/寫字樓/酒店	合作發展	1,541,000
西九龍內地段11146號	住宅/商場	100	916,000
元朗丈量約份第109約地段2099號	住宅/商場	100	880,000
九龍洋松街/松樹街項目	住宅/商場	合作發展	201,000
元朗牛潭尾第一期A	住宅	100	48,000
九龍太子道西195號	住宅	100	46,000
山頂加列山道12號	住宅	100	43,000
青龍頭地段68號	住宅	100	9,000
觀塘海濱道181號	工業	100	309,000
<b>總計</b>			<b>5,549,000</b>

## 中國內地

年內集團在內地增添四幅地皮，發展土地儲備因而顯著增長。以三幅位於廣州的地皮計算，集團可發展總樓面面積共達一千五百六十萬平方呎；而另一塊土地位於成都，集團佔百分之九十一權益，所佔總樓面面積六百萬平方呎。

截至二〇〇七年六月三十日，集團在內地擁有土地儲備共四千五百八十萬平方呎，其中四千二百八十萬平方呎為發展中物業，當中三千三百三十萬平方呎為高尚住宅，其餘是頂級寫字樓、商場及優質酒店；另有三百萬平方呎為已落成的投資物業，主要是位於黃金地段的寫字樓及商場，作長線投資用途。



倚巒位處山頂傳統豪宅地段，地位超然。



上海灘坊項目將興建一百七十萬平方呎的高級住宅及服務式住宅。

## 地產發展

香港整體住宅樓市在過去數個月表現理想，交投量增加，樓價上升及存貨量下降。隨著就業市場向好，市民入息增加，有助增強置業者對樓市的信心。置業負擔能力提高，加上按揭息率低企，亦刺激物業市場的需求。期內市場推出預售的新項目有所減少，買樓人士的類別亦趨向多樣化，其中換樓客及投資者明顯增加。

在資金充裕及股價高企帶動下，市場對豪宅的需求特別殷切。此外，由於年內新樓盤的供應量有限，導致豪宅物業的表現較整體市場優勝。

曼克頓山、葡萄園及君滙港的銷情十分理想，再度彰顯集團旗下物業的頂級質素、領導市場地位及強大品牌效應。物業間隔設計實用、豪華會所設施及愜意的家居生活品味，均令集團的物業穩佔市場優勢。

集團於十年前推出一年維修保證，為業內首個發展商為新落成物業提供此項服務，回顧期內再創先河，率先將維修保證期延至兩年，充分引證集團對物業質素的承擔與信心。集團將繼續提升物業質素及推出創新服務，以迎合置業者不斷轉變的需求和期望，進一步強化優質品牌。

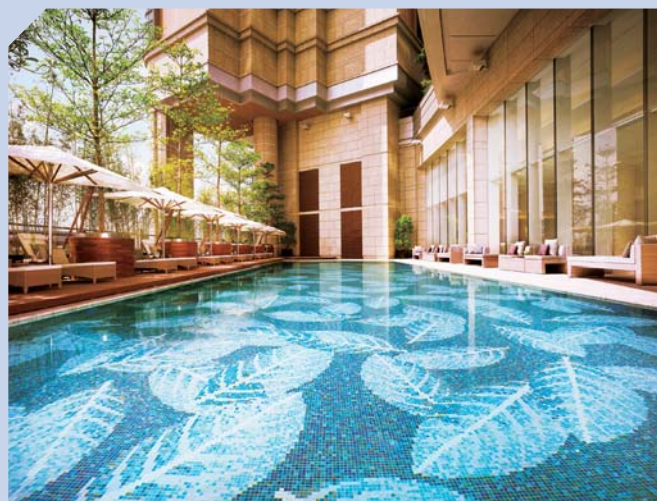
## 收租物業

回顧期內，連同在合營投資物業應佔權益，集團的租金總收入達港幣七十二億一千五百萬元，較上年度增加百分之十一點六，而租金收入淨額達港幣五十二億四千五百萬元，較上年度增加百分之十三點七。集團旗下收租物業的出租率維持於百分之九十四的高水平。

集團整體租金收益增長，主要由於旗下各類物業新租及續約的租金均有提升，其中位於核心區的寫字樓受惠於金融業發展蓬勃，企業擴充業務，導致租金增幅較大。集團擁有多元化的寫字樓組合，在這有利環境下表現出色。年內集團透過翻新旗下物業，以提升競爭力，而未來四年內新寫字樓項目將陸續落成，進一步增加集團的租金收入。



元朗葡萄園部分單位的客廳連接私家花園，與大自然和諧融合。



西九龍曼克頓山戶外泳池可飽覽迷人景色。

## 董事局主席報告書

環球貿易廣場是集團發展中的重點寫字樓項目，於二〇一〇年落成後將是香港最高的建築物，勢必成為地標物業及顯赫商業選址。該項目坐落於機鐵九龍站上蓋，享有連接中環及機場的便捷交通網絡，計劃中的跨境鐵路令往來內地更快捷方便。項目將提供一系列完善設施，包括由Ritz-Carlton及W-Hotels管理的酒店，以及即將開幕的九十萬平方呎時尚商場Elements。

環球貿易廣場的預租反應令人鼓舞，摩根士丹利已租用十層，成為首期寫字樓的主要租戶。該公司的亞太區總部將於二〇〇八年底由中環遷往環球貿易廣場，亦是首次有投資銀行將總公司設於九龍區。環球貿易廣場首期九十萬平方呎寫字樓已接近全部租出，或進入最後磋商階段，洽談租戶包括金融機構、專業公司、跨國及從事中港業務的企業。第二期六十萬平方呎寫字樓將於二〇〇九年中落成，預租活動已展開。

集團在香港多個地區發展高質素寫字樓，落成後亦將成為區內新典範。東九龍創紀之城六期的預租活動正按計劃進展良好。集團亦在葵涌市地段215號發展一項大型寫字樓項目，第一期六十萬平方呎的建築工程正進行中。這些項目連同環球貿易廣場，將鞏固集團為香港最大甲級寫字樓地產發展商之一的地位。

在本地零售業持續興旺帶動下，集團旗下商場吸引更多人流，令商戶的人流量及營業額均有增長。APM和國際金融中心商場已全部租出，其成功典範加強集團在零售租務市場中的領導地位。

集團將透過定期翻新、舉辦推廣活動及重整租戶組合，維持旗下商場的吸引力。世貿中心是銅鑼灣最受歡迎的商場之一，其中九層寫字樓正改建為零售用途，竣工後商場面積將由十六萬平方呎增至二十八萬平方呎。上水廣場和荃灣廣場亦正進行翻新工程及商戶重組，完成後將煥然一新，為顧客提供更舒適的購物環境。



位於中環核心的國際金融中心繼續成為跨國企業，以及國際銀行和品牌的首選。



環球貿易廣場憑優越位置及先進設施，租務反應令人鼓舞，成功吸引首間大型投資銀行將總部遷往九龍。

## 中國內地業務

內地經濟於過去一年繼續迅速增長，人民幣匯率升值，吸引外資流入。隨著人民生活越來越富裕，置業者對住屋需求殷切，充足的流動資金亦為物業投資增添動力。針對物業市場的宏觀調控措施，長遠來說對市場持續及健康發展將有裨益。

集團在內地的投資仍集中在一些重點城市，包括北京、上海與廣州，以及其他主要城市。集團把香港平衡物業銷售及租金收入的經營模式引進內地，因而同時發展銷售住宅物業及地標商業項目作出租用途。

憑藉在香港發展地產的專業及豐富經驗，集團在內地主要城市加建地標項目，致力建立公司品牌。位於陸家嘴的上海國金中心面積逾四百萬平方呎，將於二〇一〇年全部竣工。第一期包括九十萬平方呎的優質寫字樓、一百萬平方呎商場及約五十萬平方呎的酒店W-Hotel，計劃於二〇〇九年落成。寫字樓的設計達最新國際標準及規格，務求全面迎合跨國企業及世界級金融機構的嚴格要求，不少跨國公司及著名零售商分別查詢寫字樓及商場租務詳情，反應令人滿意。在上海國金中心落成後，滙豐銀行將進駐其中南座寫字樓成為主要用戶。

集團在上海另一個主要發展計劃為淮海中路項目，工程正在進行中，項目位於市內最繁盛的核心區，將興建高級商場、寫字樓及豪華住宅，樓面面積達二百五十萬平方呎，其中一百二十萬平方呎商場將成為上海市中心的新焦點。集團亦在黃浦江畔的灘坊發展一百七十萬平方呎豪宅物業，為上海開創豪華生活新里程。



上海淮海中路項目包括高級商場、寫字樓及豪華住宅，並將連接現有及新建地鐵站，交通方便。



上海國金中心總面積逾四百萬平方呎，包括寫字樓、商場及兩間豪華酒店，將分期落成，整個項目將於二〇一〇年竣工。

## 董事局主席報告書

集團在無錫及杭州的合資經營項目正按計劃進行。無錫太湖國際社區於今年六月推出首批約三百個單位，開售數小時內即全數售罄，而杭州萬象城第一期約一百萬平方呎的豪華住宅，亦將於二〇〇八年中預售。集團於兩個項目均佔百分之四十權益。

集團在內地的投資組合表現持續向好。上海中環廣場全部租出，商場和寫字樓租金均有所上升。北京新東安廣場的商場面積達一百萬平方呎，現正進行大型翻新工程，將於本年底完成，以充分掌握二〇〇八年北京奧運會帶來的商機。商場翻新後將匯聚更多國際零售名牌例如Nike超級店，以及嶄新餐飲服務，使商場成為高消費顧客的時尚購物消閑熱點。該項目的四十六萬平方呎寫字樓，亦正在進行翻新。

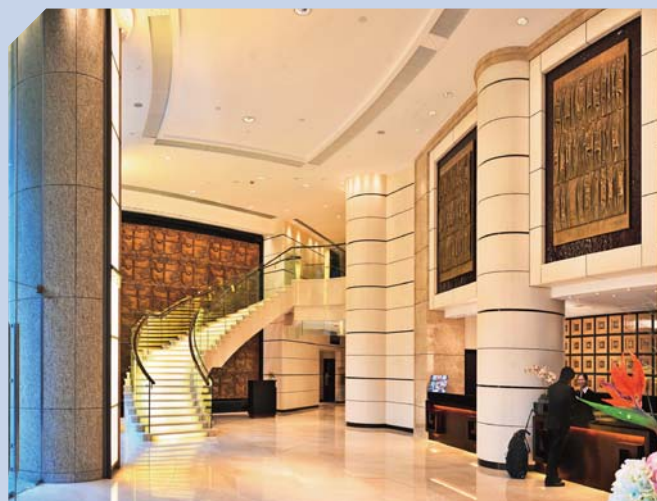
### 酒店

受惠於訪港遊客及商務旅客人數穩定增長，集團旗下四季酒店、帝苑酒店、帝都酒店及帝京酒店於年內表現理想，錄得百分之八十九的平均入住率，而房租亦有顯著上升。帝苑酒店、帝都酒店及帝京酒店的客房及餐廳已提升質素，以維持高入住率及競爭力。位於汀九海濱的帝景酒店於二〇〇七年六月開業後，業務亦見穩步增長。

二〇〇八年奧運會預料將令香港旅遊業於未來一年蓬勃發展。隨著內地及香港的投資機會不斷拓展，將進一步刺激訪港商務旅客增加。集團現正興建多間新酒店，為充分掌握商機作好準備，九龍站項目將包括兩間由Ritz-Carlton及W-Hotels管理的豪華酒店，集團亦正於上海國金中心興建優質酒店，亦將同時由Ritz-Carlton及W-Hotels集團分別經營。



四季酒店的世界級服務深受本地及海外顧客稱譽。



於今年六月開業的汀九帝景酒店，四周環境優美，提供逾六百間優質酒店及服務式套房。



## 電訊及資訊科技

### 數碼通

數碼通的服務收益持續增加，而營運盈利亦錄得可觀增長。憑著專注為客戶提供尊貴服務，數碼通已奠定為香港卓越流動網絡供應商地位。在競爭激烈的市場中，無論在網絡服務、創新服務及顧客服務的表現都處於領先地位，客戶質素持續提升，這些均反映在用戶平均收益及數據收益的增長上。集團對數碼通的前景充滿信心，並將繼續持有其股權作長線策略性投資。

### 新意網

新意網的收益於回顧期內持續增長，旗下互聯優勢繼續穩守在香港及內地中立數據中心營辦商的領導地位，租用率亦有穩健增長。新意網的財務狀況保持強健，集團對該公司未來業務及盈利能力的前景均具有信心。

## 運輸及基建

### 載通國際

載通國際在香港的業務正面臨富挑戰的經營環境，包括工資增加及燃油費上漲，鐵路服務競爭劇烈，導致其專營巴士業務承受壓力。載通國際在內地有關運輸業務的乘客量錄得增長，卻受到高燃油價格及通脹影響。預期內地長遠發展前景樂觀，該公司將繼續尋求新的投資機會。西九龍曼克頓山住宅單位銷情理想，有助鞏固該公司的財務狀況。載通國際持有路訊通控股有限公司百分之七十三股權，主要在香港及內地從事媒體銷售服務。

### 其他基建業務

威信集團於期內表現良好，而三號幹線(郊野公園段)交通流量全年保持穩定。內河碼頭及機場空運中心繼續運作暢順。集團所有基建項目均在香港，長遠將為集團帶來穩定現金流量及回報。



載通國際不斷提升服務質素，並積極開拓投資機會。



新意網旗下互聯優勢提供卓越數據中心服務。

# 董事局主席報告書

## 集團財務

集團一直保持穩健的財務管理政策，維持低財務借貸水平。集團財務狀況強健，截至二〇〇七年六月三十日，淨債項與股東權益比率為百分之十四，反映增長中的租金收入及物業銷售為集團帶來強大穩定現金流量。

於二〇〇七年六月，集團籌組一項為期六年、港幣一百五十二億五千萬元的銀團循環貸款，配合集團延長到期債務政策，確保有充裕資金作業務拓展之用。集團亦於二〇〇七年三月透過歐洲中期票據發行機制，發行總值達三億美元債券，為期十年。集團會於適當時機繼續開拓具競爭條件的資金來源。

集團並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易，其中包括抵押債務債券，而絕大部分集團的借貸均為港元貸款，外匯風險極低。憑藉健全的財政狀況及市場領導地位，集團獲穆迪給予A1級，以及標準普爾給予A級的信貸評級，而前景評級同為穩定，是香港地產發展商中獲得的最高信貸評級。

## 顧客服務

集團一直以卓越的樓宇質素與服務為標誌，並不斷努力提升水平。旗下物業管理公司康業和啟勝為住客提供最無微不至的服務，集團更將維修保證延長至兩年，展示對物業質素的信心，並為置業者提供最佳服務承諾。

集團悉力推動保護環境，透過康業和啟勝在轄下屋苑內實踐綠色管理，並鼓勵住戶攜手締造更青翠環境，因而贏取多項客戶服務及環保獎項。

集團亦透過新地會接觸社群，採用不同渠道推廣和諧家庭訊息，貫徹集團「以心建家」的理念。該會為二十六萬會員提供各類與物業和購物相關的優惠，並定期舉辦消閑及康樂活動。新地會聯營信用卡更為會員提供多元化的折扣優惠及服務。



集團恪守以客為先的信念，提供最貼心的個人服務。



新地會積極推動雙向溝通及和諧家庭，並提供各項尊享優惠予會員。

## 企業管治

維持高水平企業管治乃集團經營理念的基石。集團透過董事局有效監察、適時發放資訊及積極與投資界溝通，達至高質素企業管治。

集團分別設立審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，以確保有足夠的內部監控。集團將不斷推行最優秀企業管治策略，致力保持在這方面的領導地位。

集團努力不懈推行良好企業管治，成績獲投資界廣泛認同，年內贏取獎項包括獲《Asiamoney》雜誌評為香港及亞洲最佳企業管治公司第一名及《Euromoney》雜誌推選為香港及亞洲最佳地產公司第一名，亦被《FinanceAsia》雜誌選為亞洲最佳地產公司，同時是香港唯一地產商獲《The Asset》雜誌評選為香港最佳企業管治公司。

## 企業公民責任

集團向來重視回饋社會，於兩年前開展「新地開心閱讀」計劃以來，積極舉辦閱讀創作比賽、培育新進作家及出版免費文化雜誌，悉力推動全港閱讀及寫作風氣。集團大力支持各類公益慈善活動，並透過直接撥款及設立獎學金推動教育，資助香港及內地值得嘉許的學生進修。集團亦推廣心理健康，宣揚積極人生。新地義工隊共一千二百名成員，付出寶貴時間為有需要社群服務。

管理層深明僱員是集團最珍貴的資產，致力提供各種培訓及發展課程，幫助員工在個人及專業上充分發揮潛能。集團藉推行見習管理人員計劃，吸納香港及內地著名大學高水平畢業生，確保集團的優秀管理隊伍及企業文化持續發展。



集團提倡關注心理健康，舉辦活動宣揚積極人生。



「新地開心閱讀」計劃積極推動全港的閱讀風氣。

# 董事局主席報告書

## 展望

雖然美國次級按揭出現問題及樓市向下調整，但預料未來一年大部分工業國家經濟將穩定發展，而新興市場更有可觀增長，因此環球經濟仍會持續增長。近期全球股市波動及信貸收緊，對世界經濟發展帶來潛在風險。在內地經濟方面，雖然中央政府仍推行宏觀調控措施及收緊銀根政策，預期經濟仍會有強勁增長。

今年是香港回歸祖國十週年，香港成功落實「一國兩制」有助加強外國及本地投資者對香港前景的信心。過去十年，各行各業蓬勃發展，經濟邁向新高峰，加上中央政府繼續積極推出支持香港發展的措施，例如近期在港發行人民幣債券，以及計劃容許內地投資者以個人身分透過指定渠道投資港股，這種種因素均有助鞏固香港作為國際商業及金融中心的地位。

香港的住宅物業市場將持續向好。就業市場緊張，市民的收入及置業信心有所增長，加上按揭利息持續低企及預期通脹加快，以及置業者高負擔能力等種種利好因素，將刺激住宅物業的需求增加。住宅單位的存貨量顯著減少，新落成住宅供應量下降，亦將令樓價進一步上升。

集團將繼續於適當時機透過不同渠道增加在港的土地儲備，如更改農地用途。集團將不斷為新住宅物業增值，配以精心的規劃、更佳的设计及間隔、多元化會所設施及優質裝修，並將充分發揮強大品牌效應，以加強新項目的銷售優勢及邊際利潤。

因續租及新約租金有所增加，集團在香港的投資物業組合預期將繼續表現良好。核心地區的甲級寫字樓，由於供應緊張，租金仍將保持堅穩。由於勞動市場活躍，市民收入增加，加上旅客消費趨升，帶動零售業向好，這些利好因素都令商場租金繼續溫和上升。



憑頂級質素及優越位置，九龍站天璽（右二及三）將會成為市場焦點。



九龍紅灣半島是區內優質大型住宅。

集團目前在香港正發展逾六百萬平方呎收租物業，這些項目連同內地的新發展項目，從中長線而言，將為集團帶來可觀租金收入。集團會研究不同方法優化投資物業的組合。

隨著內地經濟增長步伐迅速，帶動市民置業願望提升，預期內地物業市場在未來數年會持續蓬勃發展。集團於去年大幅增加土地儲備，未來會繼續增加在內地的投資，積極尋找新項目，中期而言會將總承擔投資額比例由現時佔資產總值的百分之十七提高至百分之三十，並同時繼續加強中國業務的隊伍，以配合業務增長。

集團在內地的投資策略，將維持集中在四個重點城市包括北京、上海、廣州及深圳，同時亦會在其他主要城市開拓投資機會。集團將充分發揮在港的優質品牌優勢，在內地興建地標商業和住宅項目，並以中等及高消費顧客為對象。

在未來九個月內計劃推售的主要住宅項目包括九龍站天璽、位於九龍的紅灣半島和豐盛居，而無錫太湖國際社區首期的餘下單位，以及杭州萬象城第一期亦將推出預售。如無不可預測情況，預期集團下財政年度業績將有滿意表現。

## 致謝

本人謹此對董事局同寅之英明領導及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

郭炳湘

主席兼行政總裁

香港，二〇〇七年九月十三日



集團主席兼行政總裁郭炳湘(中)、副主席兼董事總經理郭炳江(右七)、副主席兼董事總經理郭炳聯(左六)與部分董事合照。



22

土地儲備

26

地產發展

38

物業投資

48

中國內地業務

60

地產相關業務



67

電訊及資訊科技

68

運輸、基建及物流

71

集團財務

72

顧客服務

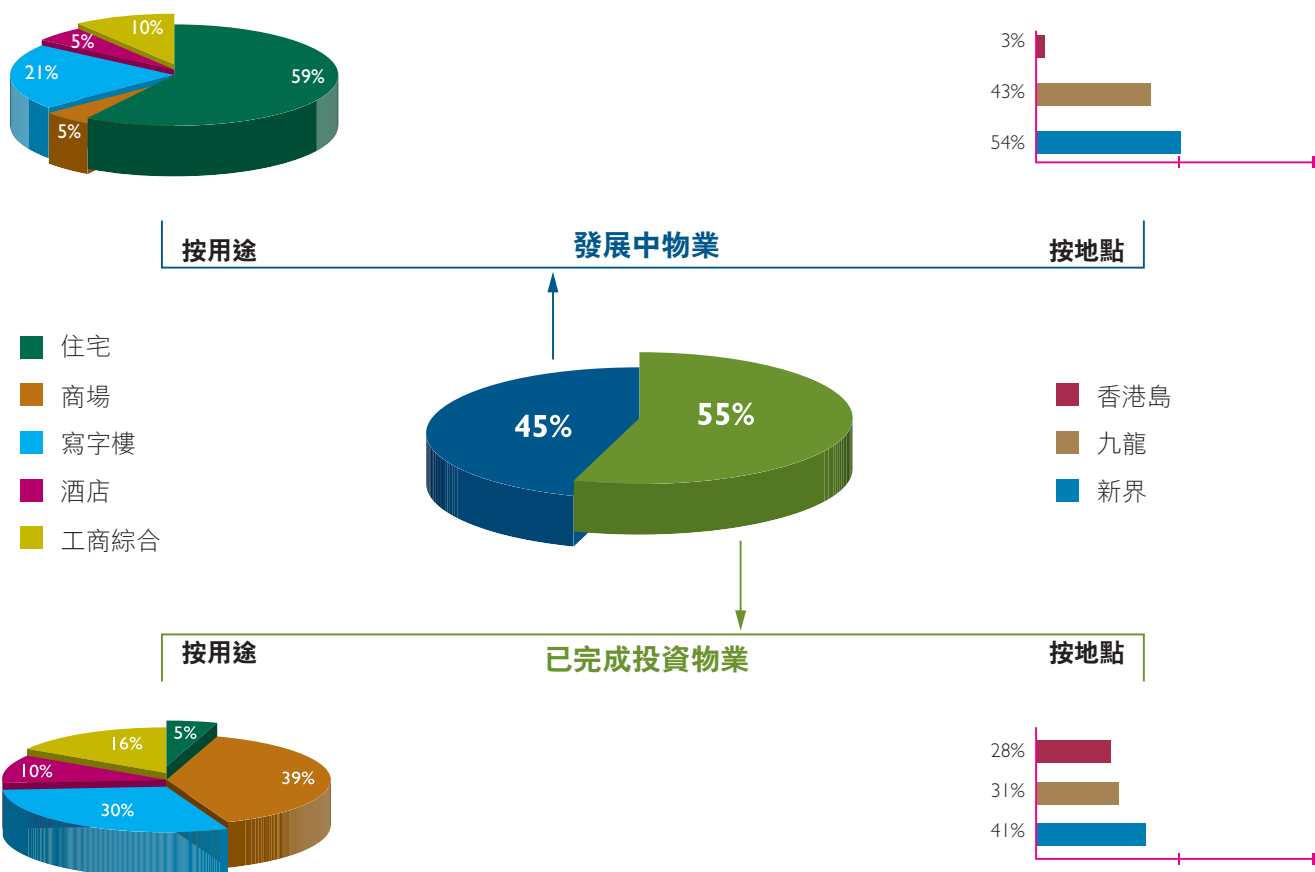


## 年度摘要

- 在港購入或完成更改土地用途的土地共十幅，總樓面面積合共五百五十萬平方呎
- 在港擁有總樓面面積共四千三百五十萬平方呎的多元化土地儲備，另有以地盤面積計算超過二千三百萬平方呎的農地
- 在內地新增四幅住宅發展用地，總樓面面積合共二千一百六十萬平方呎
- 內地土地儲備大幅增加至總樓面面積四千五百八十萬平方呎

### 香港土地儲備組合

(截至二〇〇七年六月三十日，所佔總樓面面積共四千三百五十萬平方呎)





截至二〇〇七年六月三十日，本集團在香港擁有四千三百五十萬平方呎土地儲備，其中包括一千九百六十萬平方呎發展中物業和二千三百九十萬平方呎已完成的投資物業。

集團透過政府土地拍賣、公開投標、私人協商及更改農地用途等不同方式補充土地儲備，以配合未來發展需要。於年內購入的地皮為集團增加可供發展樓面面積達五百五十萬平方呎。有關新增地盤的詳情，請參閱董事局主席報告書第十頁。

以地盤面積計算，集團亦擁有逾二千三百萬平方呎農地，分佈於現有或規劃中鐵路沿線的新市鎮，而大部分土地正更改作住宅用途，並且大多數已達至後期階段。

在一千九百六十萬平方呎的發展中物業當中，有一千三百五十萬平方呎將作出售用途，而其餘的六百一十萬平方呎將保留作長線投資。集團的物業用途組合多元化，百分之五十九的發展中物業為可供出售住宅。至於已完成的投資物業當中，佔百分之六十九為購物商場及優質寫字樓。

集團的土地儲備地點分佈廣闊，百分之四十六的發展中物業位於市區，而百分之五十四在新界。集團已完成的投資物業中，約百分之四十一分佈於新界多個新市鎮，而百分之五十九則位於九龍及香港島。

截至二〇〇七年六月三十日止，集團在港的土地儲備組合分佈如下：

	所佔樓面面積 (百萬平方呎)			總面積
	發展中銷售物業	發展中投資物業	已完成投資物業	
<b>按用途</b>				
住宅	11.5	–	1.2	12.7
商場	–	1.0	9.4	10.4
寫字樓	–	4.1	7.2	11.3
酒店	–	1.0	2.4	3.4
工商綜合*	2.0	–	3.7	5.7
<b>合計</b>	<b>13.5</b>	<b>6.1</b>	<b>23.9</b>	<b>43.5</b>
<b>按地點</b>				
香港島	0.5	–	6.6	7.1
九龍	4.7	3.8	7.5	16.0
新界	8.3	2.3	9.8	20.4
<b>合計</b>	<b>13.5</b>	<b>6.1</b>	<b>23.9</b>	<b>43.5</b>

\* 包括貨倉物業

# 土地儲備

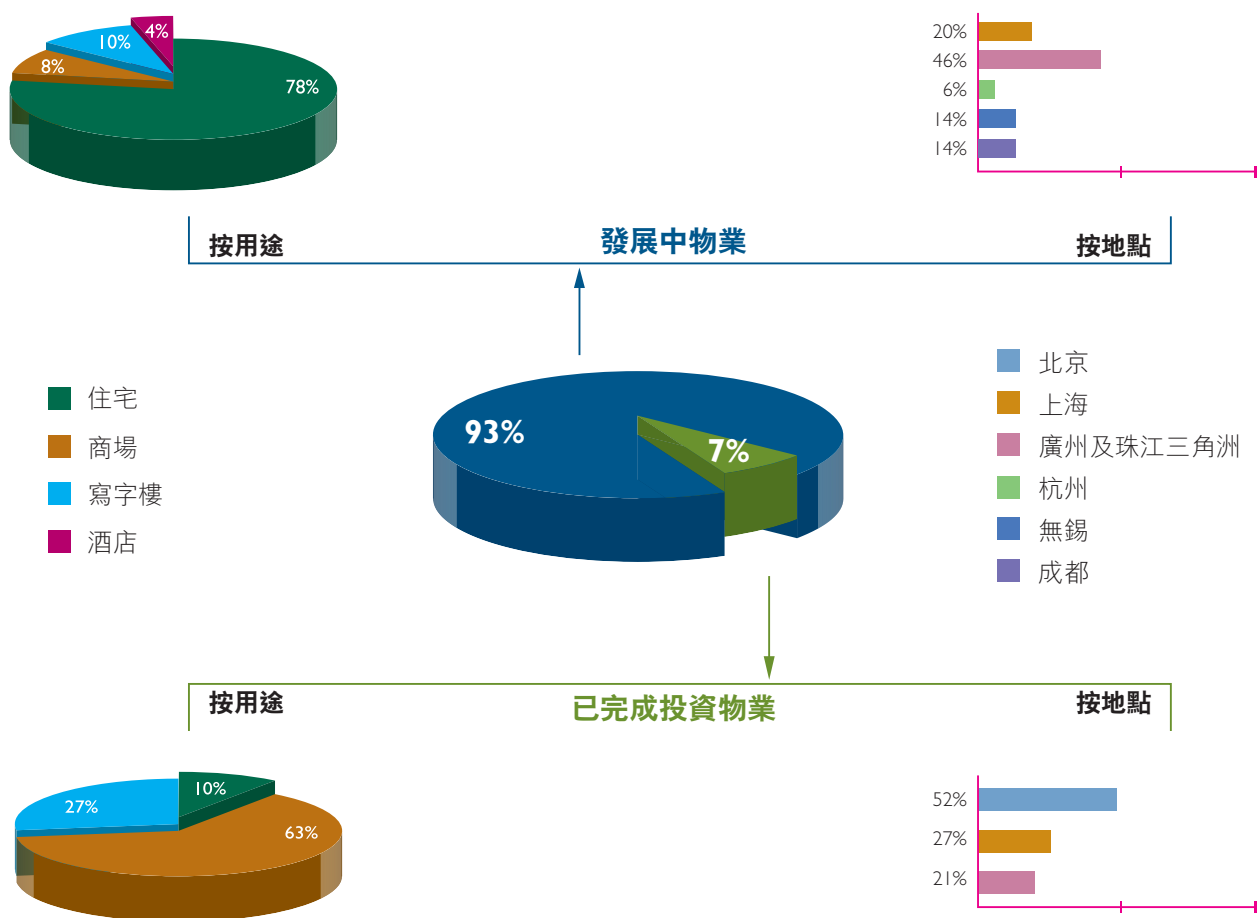
## 中國內地土地儲備

集團現正大幅擴展在內地的物業投資，並以北京、上海、廣州及深圳等重點城市為主。年內集團在內地增添四幅住宅地皮，其中三幅位於廣州的土地，集團可發展總樓面面積共一千五百六十萬平方呎；另一塊土地位於成都，集團佔百分之九十一權益，所佔總樓面面積六百萬平方呎，將興建高級住宅。

連同近期新增土地，集團在內地的土地儲備至二〇〇七年六月三十日為止，已增加至四千五百八十萬平方呎。發展中物業的面積為四千二百八十萬平方呎，其中三千三百三十萬平方呎將發展可供銷售的高級住宅。已完成投資物業共三百萬平方呎，主要是位置優越的寫字樓及購物中心。

### 中國內地土地儲備組合

(截至二〇〇七年六月三十日，所佔樓面面積共四千五百八十萬平方呎)



截至二〇〇七年六月三十日止，集團在中國內地的土地儲備組合分佈如下：

	所佔總樓面面積(百萬平方呎)		總面積
	發展中物業	已完成投資物業	
<b>按用途</b>			
住宅	33.3	0.3	33.6
商場	3.7	1.9	5.6
寫字樓	4.1	0.8	4.9
酒店	1.7	—	1.7
<b>合計</b>	<b>42.8</b>	<b>3.0</b>	<b>45.8</b>
<b>按地點</b>			
北京	—	1.6	1.6
上海	8.6	0.8	9.4
廣州及珠江三角洲	19.8	0.6	20.4
杭州	2.4	—	2.4
無錫	6.0	—	6.0
成都	6.0	—	6.0
<b>合計</b>	<b>42.8</b>	<b>3.0</b>	<b>45.8</b>

## 地產發展

集團持續提升物業的質素，以創新的產品及服務滿足買家不斷轉變的需求，強大品牌效應及優質信譽，有助提升新建物業的銷情及邊際利潤。



西九龍曼克頓山





## 年度摘要

- 在香港擁有樓面面積共一千九百六十萬平方呎的可供發展土地儲備
- 建成可供銷售住宅物業面積共二百九十萬平方呎
- 以所佔權益計算，售出及預售物業總值港幣二百零九億三千萬元



為配合四周翠綠環境，元朗葡萄園的規劃著重園林設計，為住客提供一個洋溢大自然氣息的居住環境。

集團在港持有的一千九百六十萬平方呎可供發展土地儲備中，大部分計劃興建可供銷售住宅物業，主要為提供多種面積單位的大型屋苑，以迎合不同顧客需求。

集團一直以高質素產品和服務稱譽，於十年前率先為新落成物業提供一年維修保證，為業內首個發展商提供此項服務，最近再創先河將保證期延長至兩年。年內推售山頂倚巒、元朗葡萄園、西九龍曼克頓山及君滙港銷情理想，充分彰顯集團強大品牌給予買家信心之餘，亦有助提升物業的邊際利潤。

## 物業銷售

截至二〇〇七年六月三十日年度止，集團售出及預售樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣二百零九億三千萬元，較上年度的港幣五十一億零二百萬元大幅提升。是年度內地物業銷售總額為港幣二億五千二百萬元，新加坡烏節路住宅單位銷售所得共港幣二十三億五千萬元，而在港銷售物業所得的港幣一百八十三億二千八百萬元，主要是來自推售馬灣珀麗灣、山頂倚巒、元朗葡萄園及位於西九龍的曼克頓山及君滙港。

集團將按計劃繼續推售新建項目，未來數月內將推售的主要項目包括九龍站天璽，以及位於九龍的紅灣半島和豐盛居。



位於沙田市地段421,438及496號的項目將提供逾五百個中低密度豪華單位。

## 主要發展中項目

### 沙田市地段421、438及496號

(佔100%)

地盤面積	: 三十七萬一千平方呎
總樓面面積	: 六十九萬一千平方呎
單位數目	: 約五百二十個
預計完工日期	: 二〇〇八年上半年

該項目由三個相鄰的地盤組成，將提供逾五百個低密度及中密度豪宅，另有數幢洋房，預期於二〇〇八年中落成。項目設計將為住戶提供結合自然環境的寫意生活空間。

### 上水古洞

(佔100%)

地盤面積	: 一百七十萬平方呎
總樓面面積	: 六十七萬二千平方呎
單位數目	: 約三百三十個
預計完工日期	: 二〇〇九年上半年

該項目總樓面面積為六十七萬二千平方呎，毗鄰環境翠綠的雙魚河，計劃興建三百三十間低密度洋房，地基工程經已展開。

### 紅灣半島

#### 九龍內地段11076號

(佔50%)

所佔地盤面積	: 十五萬平方呎
所佔樓面面積	: 七十九萬三千平方呎
所佔單位數目	: 約一千二百個
預計完工日期	: 二〇〇七年下半年

紅灣半島位於九龍市區海旁，由七幢住宅大樓組成，共提供近二千五百個住宅單位，現正進行大型翻新工程，包括興建設施齊備的住客會所，有關工程快將完成，項目將於短期內推售。



集團將於青山公路興建洋房及中密度豪宅，四周環境清靜。

## 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 : 六十二萬一千平方呎  
單位數目 : 約三百七十個  
預計完工日期 : 二〇〇九年上半年

該項目將沿青山公路發展洋房及中密度豪宅，四周環境清幽翠綠。現正進行地基工程。

## YOHO Town第二期

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 : 約二千個  
預計完工日期 : 二〇一〇年上半年

YOHO Town第二期鄰近公路及鐵路運輸網絡，交通便捷。第二期附設的區域性購物商場將連接西鐵元朗站，將為居民生活帶來便利。



YOHO Town 第二期鄰近公路及鐵路網絡，交通便捷。



## 萊茵港

### 太子道東新九龍內地段6308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	:約一千二百個
預計完工日期	:二〇一〇年上半年

該項目將設罕有四房單位，為區內豪宅確立新標準，並將成為東九龍住宅新地段及購物焦點。九龍東南部發展計劃有利促進鄰近地區發展，項目將因而受惠。

### 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	:約七百個
預計完工日期	:二〇一〇年下半年

該幅位於飛鵝山旁的優質地皮，將用作興建七百個豪華住宅單位，大部分單位均可盡覽整個九龍市區及維港景色。



萊茵港將是毗鄰計劃中油輪碼頭的首個豪宅物業。



牛池灣項目的大部分單位可飽覽整個九龍市區及維港景色。



坐落地鐵將軍澳站上蓋的將軍澳56區項目，將發展住宅、酒店及寫字樓。

## 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)
單位數目	: 約一千一百五十個
預計完工日期	: 二〇一〇年起分期完成

集團於今年二月成功投得此項目的發展權。該項目坐落於地鐵將軍澳站上蓋，其中可供銷售住宅單位面積為八十六萬一千平方呎，集團將擁有六十二萬六千平方呎酒店及五萬四千平方呎寫字樓的業權，項目預計將於二〇一〇年及以後落成。毗鄰項目北邊將興建公眾廣場和休憩場所，這一帶地區勢必成為將軍澳的市中心的娛樂及消閒熱點。

## 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) 十二萬二千平方呎 (商場)
單位數目	: 約七百五十個
預計完工日期	: 二〇一〇年以後

集團於今年六月在政府土地拍賣中購入該幅地皮，位置優越兼具海港景色，將發展成為西九龍豪宅項目。



西鐵屯門站發展項目位處完善交通網絡的樞紐。

## 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)
單位數目	: 約一千九百個
預計完工日期	: 二〇一〇年以後

集團於二〇〇六年八月成功投得此項目的發展權。該項目包括一百三十萬平方呎可飽覽屯門公園景緻的優質住宅，以及面積達二十六萬九千平方呎的區域性購物商場。項目將是未來數年內，屯門市中心唯一新建的主要住宅物業，由於連貫鐵路及巴士網絡，交通便捷，故將成為區內的核心點。

## 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)
單位數目	: 約五百個
預計完工日期	: 二〇一〇年以後

集團於回顧期內完成為該地皮轉換土地用途程序，並計劃興建混合式洋房、複式樓房及住宅大樓，發展成為元朗高尚住宅區。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。

## 環球貿易廣場

### 機鐵九龍站第七期發展項目

(合作發展)

地盤面積	: 七十九萬平方呎 (以第五、六及七期整個 項目計算)
總樓面面積	: 二百九十萬平方呎 (第七期)
預計完工日期	: 二〇〇七年起分期完成

第五、六及七期整個發展項目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。回顧期內，集團已完成第五期及第六期的發展，其中包括一百萬平方呎豪華住宅單位及服務式住宅的天璽、九十萬平方呎購物商場Elements，以及套房酒店港景匯和酒店W-Hotel。天璽將於未來數月內推售。

第七期的工程現正進行，當中包括全港最高建築物環球貿易廣場及酒店Ritz-Carlton。環球貿易廣場配備最先進和全面的設施，充分迎合現代商業租戶需要。首期面積九十萬平方呎寫字樓將於今年年底完成，預租反應非常理想。有關詳情已刊於物業投資第三十四頁。

### 葵涌市地段215號

(佔100%)

地盤面積	: 八萬九千平方呎
總樓面面積	: 一百一十萬平方呎
預計完工日期	: 二〇〇八年分期完成

該優質寫字樓發展項目鄰近鐵路網絡，往來全港各區十分方便。該項目將以國際級寫字樓的標準和規格興建，為區內優質寫字樓確立新標準。首期面積六十萬平方呎的工程進展順利，預期於二〇〇八年中完成。現正進行第二期工程規劃。



環球貿易廣場首期九十萬平方呎寫字樓將於今年年底完成，租務反應熱烈。



貫連便捷交通網絡的葵涌市地段215號項目，為區內優質寫字樓創新標準。

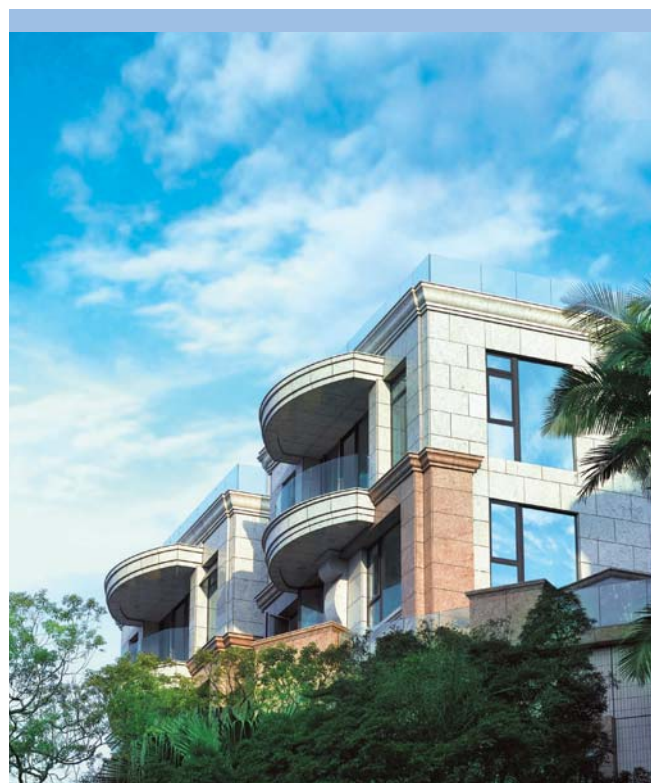
# 地產發展

## 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
<b>2007/08財政年度完成之項目</b>			
九龍內地段11076號	紅灣半島	50	777,000
沙田市地段421、438及496號		100	691,000
九龍順寧道/保安道	豐盛居	合作發展	112,000
九龍必發道18-30號	柏豐28	100	55,000
元朗牛潭尾第二期		100	36,000
機鐵九龍站發展計劃第七期(第一期)	環球貿易廣場	合作發展	—
葵涌市地段215號(第一期)		100	—
<b>年度總計</b>			<b>1,671,000</b>
<b>2008/09財政年度完成之項目</b>			
上水古洞		100	672,000
屯門市地段465號		100	616,000
元朗丈量約份第120約地段4042號(前稱地段4038號)		100	358,000
馬灣發展項目	珀麗灣第六期	合作發展	80,000
元朗洪水橋丈量約份第124約地段4313號		74	77,000
元朗白沙村		100	49,000
元朗牛潭尾第1期A		100	48,000
青龍頭地段68號		100	9,000
機鐵九龍站發展計劃第七期(第二期)	環球貿易廣場	合作發展	—
<b>年度總計</b>			<b>1,909,000</b>
<b>2009/10財政年度完成之項目</b>			
太子道東新九龍內地段6308號	萊茵港	100	1,025,000
元朗市地段504號	YOHO Town第二期	100	1,454,000
青龍頭地段67號		100	10,500
機鐵九龍站發展計劃第七期(第三期)	環球貿易廣場/酒店Ritz-Carlton	合作發展	—
觀塘海濱道129號		100	—
長沙灣青山道483號		100	—
長沙灣永康街77號		100	—
<b>年度總計</b>			<b>2,489,500</b>
<b>2010/11財政年度或以後完成之項目</b>			
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
西九龍九龍內地段11146號		100	794,000
將軍澳56區發展項目		合作發展	861,000
牛池灣新九龍內地段6350號		100	775,000
鴨脷洲內地段129號		35	316,000
元朗石湖圍		50	227,000
九龍洋松街/松樹街項目		合作發展	177,000
山頂加列山道12號		100	42,700
藍地屯門市地段461號		100	27,000
葵涌市地段215號(第二期)		100	—
觀塘敬業街49號		100	—
觀塘海濱道181號		100	—
<b>合計</b>			<b>5,361,700</b>

所佔樓面面積(平方呎)

商場	寫字樓	酒店	工業	總面積
16,000	—	—	—	793,000
—	—	—	—	691,000
22,000	—	—	—	134,000
—	—	—	—	55,000
—	—	—	—	36,000
—	900,000	—	—	900,000
26,000	574,000	—	—	600,000
<b>64,000</b>	<b>1,474,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,209,000</b>
—	—	—	—	672,000
5,000	—	—	—	621,000
—	—	—	—	358,000
—	—	—	—	80,000
—	—	—	—	77,000
—	—	—	—	49,000
—	—	—	—	48,000
—	—	—	—	9,000
—	622,000	—	—	622,000
<b>5,000</b>	<b>622,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,536,000</b>
205,000	—	—	—	1,230,000
249,000	—	—	—	1,703,000
—	—	—	—	10,500
—	973,000	417,000	—	1,390,000
—	292,000	—	—	292,000
—	109,000	—	—	109,000
—	—	—	242,000	242,000
<b>454,000</b>	<b>1,374,000</b>	<b>417,000</b>	<b>242,000</b>	<b>4,976,500</b>
269,000	—	—	—	1,555,000
24,000	—	—	—	880,000
122,000	—	—	—	916,000
—	54,000	626,000	—	1,541,000
—	—	—	—	775,000
—	—	—	—	316,000
—	—	—	—	227,000
24,000	—	—	—	201,000
—	—	—	—	42,700
—	—	—	—	27,000
—	497,000	—	—	497,000
—	—	—	120,000	120,000
—	—	—	309,000	309,000
<b>439,000</b>	<b>551,000</b>	<b>626,000</b>	<b>429,000</b>	<b>7,406,700</b>



山頂倚巒全部洋房均可俯瞰維港海景。



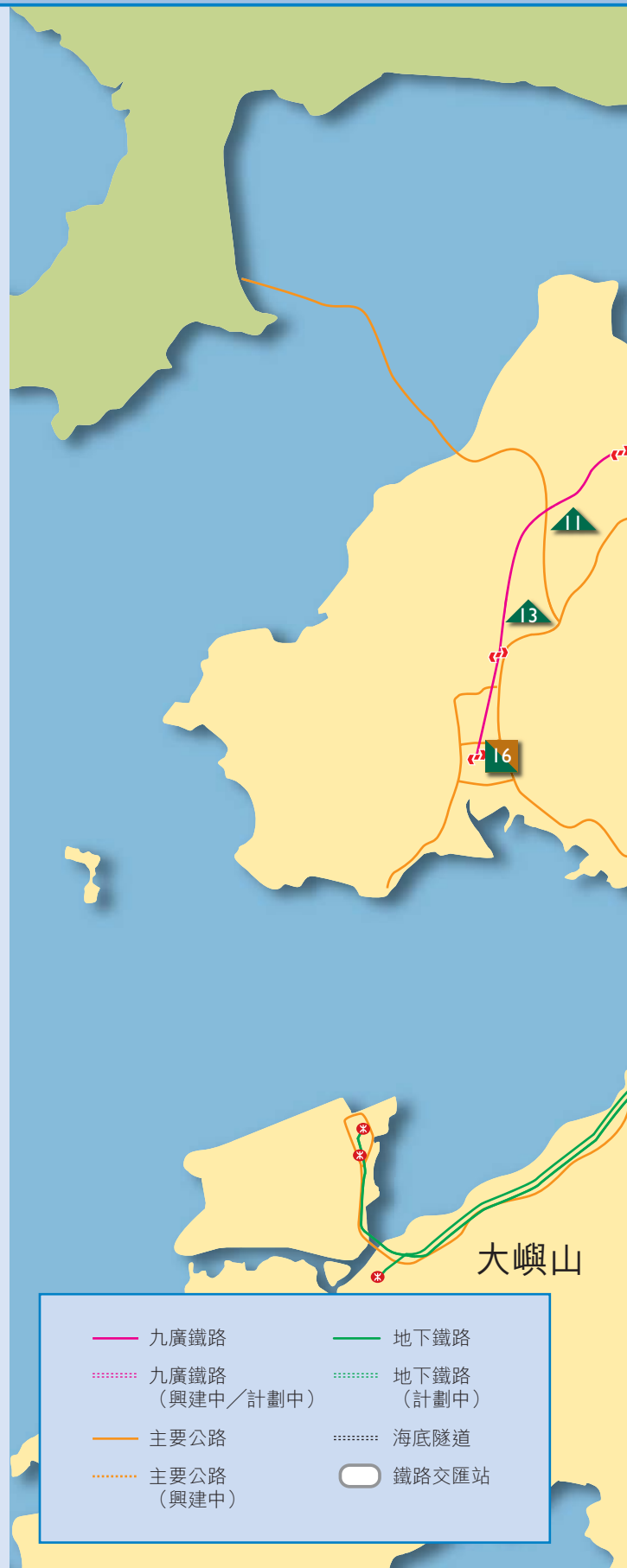
馬灣珀麗灣頂層特色單位締造豪華生活品味。

# 地產發展

## 發展中之主要物業

- ▲ 住宅
- ▲ 商場
- ▲ 寫字樓
- ▲ 工商綜合
- ▲ 酒店

- 01 ▲ 沙田市地段421、438及496號
- 02 ▲ 古洞
- 03 ▲ 石湖圍
- 04 ▲ 元朗牛潭尾第一期A及第二期
- 05 ▲ 珀麗灣第六期
- 06 ▲ 青龍頭地段67及68號
- 07 ▲ 鴨脷洲內地段129號
- 08 ▲ 柏豐28
- 09 ▲ 元朗丈量約份第120約地段4042號
- 10 ▲ 白沙村
- 11 ▲ 洪水橋丈量約份第124約地段4313號
- 12 ▲ 牛池灣新九龍內地段6350號
- 13 ▲ 藍地屯門市地段461號
- 14 ▲ 山頂加列山道12號
- 15 ▲ 屯門市地段465號
- 16 ▲ 西鐵屯門站發展項目
- 17 ▲ YOHO Town第二期
- 18 ▲ 豐盛居
- 19 ▲ 萊茵港
- 20 ▲ 紅灣半島
- 21 ▲ 元朗丈量約份第109約地段2099號
- 22 ▲ 九龍內地段11146號
- 23 ▲ 洋松街/松樹街發展項目
- 24 ▲ 將軍澳56區發展項目
- 25 ▲ 環球貿易廣場及酒店Ritz-Carlton
- 26 ▲ 葵涌市地段215號
- 27 ▲ 海濱道129號
- 28 ▲ 青山道483號
- 29 ▲ 永康街77號
- 30 ▲ 敬業街49號
- 31 ▲ 海濱道181號







九龍站環球貿易廣場





集團在港持有逾六百萬平方呎發展中的投資物業，連同其他內地項目，中長線而言，預期集團的租金收入將大幅增加。受惠於暢旺的零售市場，商舖租金收入會持續上升。集團將定期為旗下商場進行翻新及重整商戶組合，以增加商場吸引力。





## 年度摘要

- 已完成投資物業組合增加至二千三百九十萬平方呎
- 整體出租率達百分之九十四
- 連同合營物業所得租金在內，全年租金總收入合共港幣七十二億一千五百萬元，上升百分之十一點六
- 租金收入淨額為港幣五十二億四千五百萬元，上升百分之十三點七



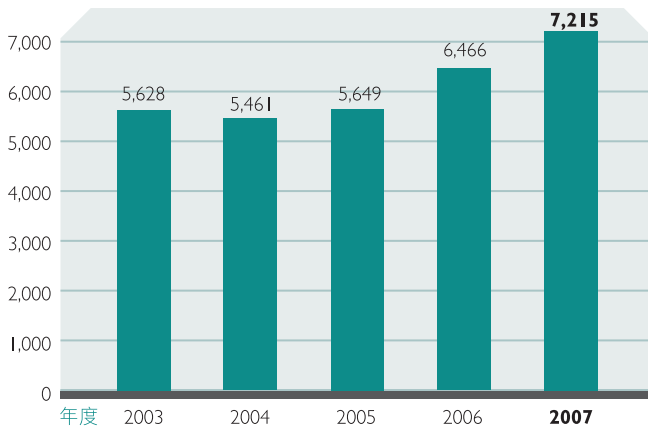
東九龍APM憑藉獨特的夜市經營模式，成為區內最受歡迎的商場。

連同合營項目所得的租金收入計算在內，是年度租金總收入達港幣七十二億一千五百萬元，較上年度增加百分之十一點六，而租金收入淨額亦上升十三點七，達港幣五十二億四千五百萬元。物業出租率維持於百分之九十四高水平。租金收入增加主要由於新租約及現有租戶續約時錄得較高租金，而其中以寫字樓組合的表現最為突出，促使租金收益有滿意表現。

過去一年，經濟穩定增長，金融業興旺，令寫字樓需求保持殷切，主要來自金融機構的強勁需求，加上核心區寫字樓供應緊絀，帶動區內優質寫字樓租金持續上升。非核心區新寫字樓由於供應正在增加，因此租務市場競爭較為激烈。年內集團透過翻新，進一步加強旗下寫字樓物業的競爭力。

## 租金總收入\*

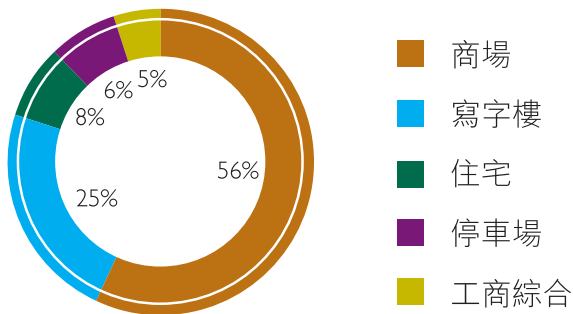
港幣百萬元



隨著零售消費及抵港旅客人數持續上升，年內商場租金繼續攀升。市民工資連續數年增加，刺激本地消費，而旅客消費亦不斷增長，在此有利市場環境下，零售租務市場活躍，需求分別來自現有商戶擴充業務及新零售品牌在港設立店舖。

為鞏固在市場的領導地位，集團一直不斷為投資物業組合進行增值。位於銅鑼灣的世貿中心，正將九層寫字樓改建為商場，而現有商場外貌亦將翻新，整項提升質素工程將於二〇〇八年底完成。上水廣場及荃灣廣場亦正進行翻新工程及商戶重組。集團透過定期檢討商戶組合及舉行大規模推廣活動，有助刺激人流。

## 租金總收入（按類別）\*



集團非常重視滿足顧客的需求，透過意見問卷調查及日常接觸客戶促進雙向溝通，使集團能瞭解客戶的需要，從而提供滿足要求的產品和服務，藉以培養一群忠心的顧客群，同時維持旗下物業的高出租率。

\* 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入



沙田新城市廣場進行大型翻新，強化市場領導地位。

# 物業投資



中環四季匯服務式套房提供世界級服務及豪華設施，入住率一直保持高水平。

## 已完成投資物業

### 商場

集團在港擁有九百四十萬平方呎的商場，租金於年內有溫和上升。東九龍的APM自二〇〇五年第二季開業以來，其經營夜市的獨特市場定位，深受時下青年人歡迎。國際金融中心商場仍然是中環極具吸引力的商場。國際金融中心商場和APM商場的店舖均全部租出，集團其他重點商場亦有良好表現，其中旺角新世紀廣場、葵涌新都會廣場及大埔超級城亦幾近全數租出。

### 寫字樓

集團擁有七百二十萬平方呎的寫字樓物業，整體出租率維持高水平，中環國際金融中心的出租率更逾百分之九十五。儘管區內競爭越來越劇烈，東九龍創紀之城多期寫字樓的整體出租率仍維持於高水平。

### 住宅

集團持有一百二十萬平方呎的住宅物業作收租用途，包括豪宅如半山帝景園。負責主理集團旗下高級住宅物業租務的SignatureHomes，致力為租戶提供周全的一站式個人服務。

### 其他物業

集團擁有約二萬九千四百個泊車位，年內為集團帶來港幣三億九千五百萬元的租金收入。集團並擁有一些工業大廈、貨倉及數據中心，其中部分工廈正研究更改用途，例如改建為寫字樓。

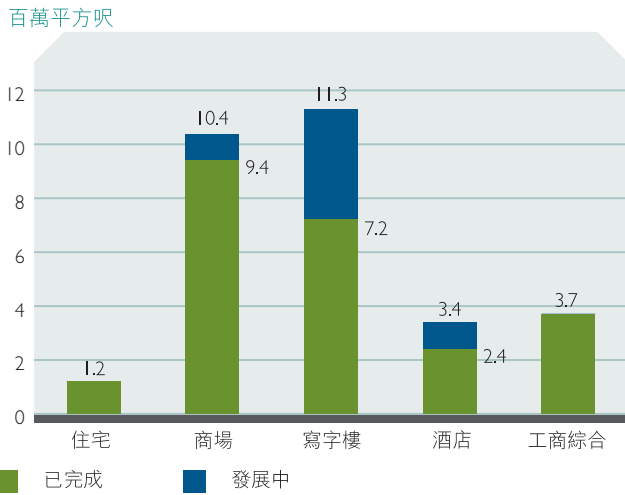
## 興建中的投資物業

過去數年，集團不斷優化投資物業組合，逐步增加於優越地點的高質素投資物業，興建新地標項目。

興建中的主要投資物業包括在九龍站的環球貿易廣場及位於葵涌市地段215號的寫字樓項目。環球貿易廣場樓高一百一十八層，高度達四百九十米，將是香港最高及全球第三位最高的建築物，並提供二百五十萬平方呎的寫字樓。環球貿易廣場由世界著名建築師設計，建築結合藝術與實用的元素，無論在高度、設計規劃及先進設施方面，均充分配合香港作為國際商業、貿易及金融中心的地位。

首期九十萬平方呎的寫字樓預租非常成功，吸引金融機構及跨國公司租用，現已接近全部租出或進入最後洽商階段。摩根士丹利將佔用十層寫字樓，並於二〇〇八年底將位於中環的業務遷往環球貿易廣場，成為首期寫字樓的主要租戶，亦是首間投資銀行將總部搬往九龍。承接第一期的美滿成績，第二期計劃於二〇〇九年中落成的六十萬平方呎寫字樓亦剛展開預租活動。

## 已完成及發展中投資物業



葵涌市地段215號是集團興建中的另一項地區性優質寫字樓項目，其先進設施及現代化設計，迎合現代商業租戶的要求，將為區內高質寫字樓訂立新標準。興建中的首期六十萬平方呎寫字樓，預期於二〇〇八年中竣工。

按所佔權益計算，集團擁有興建中的新投資物業達六百一十萬平方呎，其中約三分之二為設有最新科技及現代化設施的甲級寫字樓。商場面積一百萬平方呎，另有一百萬平方呎為高級酒店及服務式套房。

## 興建中的主要投資物業

### 商場

- 元朗市地段504號 (YOHO Town第二期)
- 太子道東新九龍內地段6308號
- 屯門站發展項目

### 寫字樓

- 九龍站環球貿易廣場
- 葵涌市地段215號



創紀之城六期已於最近落成，進一步強化集團在東九龍的寫字樓組合。



環球貿易廣場由世界著名建築師設計，為未來物業規劃開創新典範。

# 物業投資

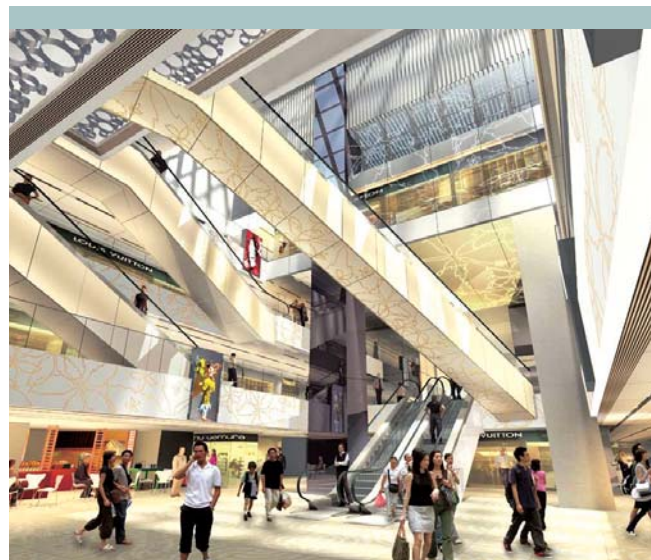
## 已完成之主要投資物業

項目	地點	地契期滿 年份	集團所佔權益 (百分率)	住宅
<b>香港島</b>				
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	274,000
曉峰閣 (第4座)	舊山頂道18號	2884	100	159,500
<b>九龍</b>				
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	70	—
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	—
港景匯/W-Hotel	九龍內地段11080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	—
<b>新界</b>				
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	將軍澳市地段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	東涌市地段2號	2047	20	—
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
162,000	350,000	-	-	512,000
20,500	80,000	-	-	100,500
-	-	-	-	341,000
-	-	-	-	274,000
-	-	-	-	159,500
27,000	890,000	-	-	917,000
-	133,000	-	-	133,000
-	108,000	-	-	108,000
598,000	308,000	-	-	906,000
-	402,000	-	-	402,000
725,000	475,000	-	-	1,200,000
-	-	400,000	-	400,000
-	-	606,000	-	606,000
204,800	-	-	-	204,800
-	-	295,000	-	295,000
-	-	-	285,000	285,000
-	-	-	240,000	240,000
-	-	-	202,000	202,000
-	-	-	184,000	184,000
-	-	-	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	-	-	131,000
-	-	310,000	-	310,000
-	-	-	500,000	500,000
-	-	-	142,000	142,000



銅鑼灣世貿中心現正改建九層寫字樓為商場，外貌於翻新後亦會煥然一新。



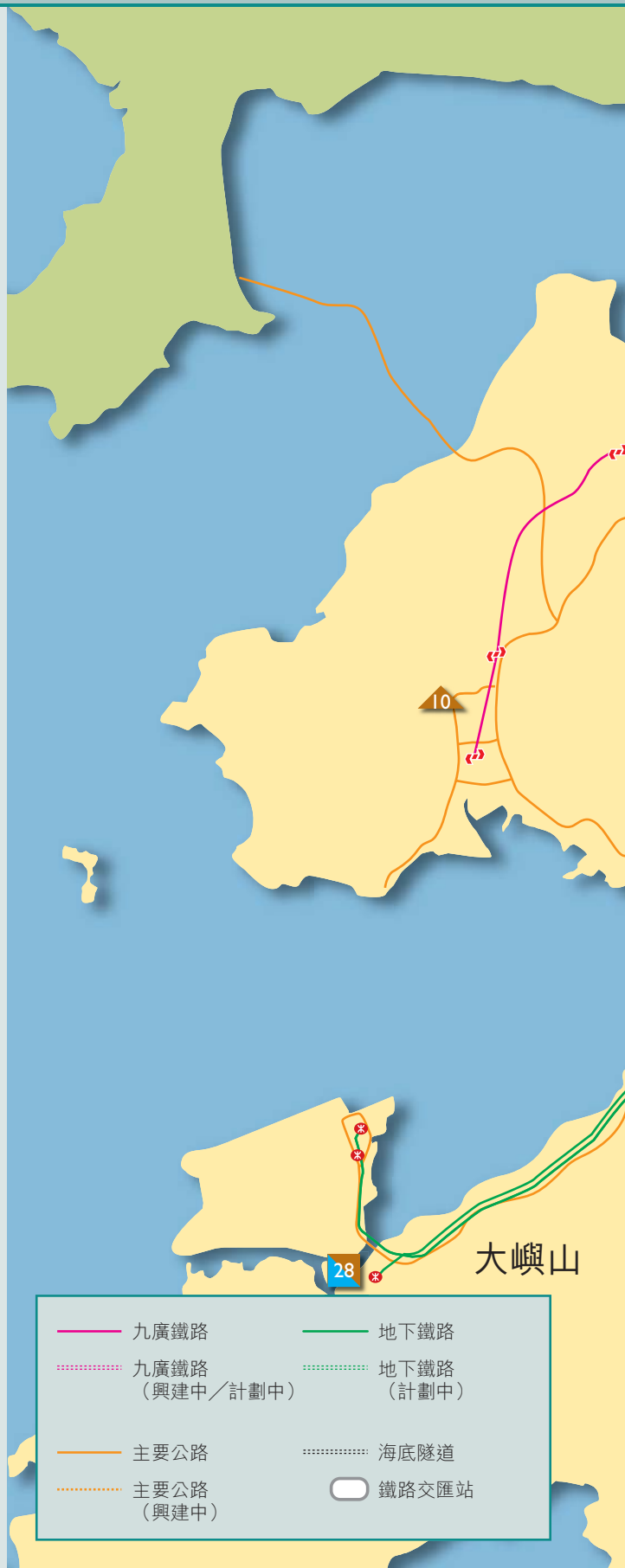
國際金融中心商場匯聚國際頂級品牌，商舖已全部租出。

# 物業投資

## 已完成之主要投資物業

- ▲ 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
- 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 ▲ 東薈城
- 29 ▲ 創紀之城一、二、三、五及六期
- 30 ▲ 中環廣場
- 31 ▲ 創貿廣場
- 32 ▲ 訊科中心
- 33 ▲ 興華中心
- 34 ▲ 新科技廣場
- 35 ▲ 晉科中心
- 36 ▲ 半島大廈
- 37 ▲ 嘉里鴻基貨倉
- 38 ▲ 新興鴻基貨倉
- 39 ▲ 帝苑酒店
- 40 ▲ 四季酒店及四季匯
- 41 ▲ 帝京酒店
- 42 ▲ 帝都酒店
- 43 ▲ 港景匯/W-Hotel
- 44 ▲ 帝景酒店











集團在內地投資以集中於北京、上海、廣州及深圳等重點城市為主，同時亦在其他城市積極拓展投資機會。集團把在港發展地產的專業及豐富經驗引入內地，在主要城市興建地標性物業，藉以建立優質品牌。



上海國金中心

### 年度摘要

- 增加在內地的投資，擁有土地儲備四千五百八十萬平方呎
- 新增四幅位於廣州及成都的住宅用地
- 售出及預售內地物業總值港幣二億五千二百萬元



位於陸家嘴金融貿易區的上海國金中心，於二〇一〇年落成後將成為上海地標物業。

年內集團在內地的地產業務表現良好，由於市場需求十分殷切，帶動寫字樓及商場的租金增長。以集團所佔權益計算，年內物業銷售額達港幣二億五千二百萬元，主要來自推售中山奕翠園第二期及無錫太湖國際社區項目。

縱使中央政府實施調控措施，為熾熱的投資市場降溫，內地大部分城市的地產市場過去一年仍然持續興旺。中央政府收緊房地產政策及打擊市場違規行為，實有利物業市場的長遠和持續發展，在經濟強勁增長及市民日益富裕帶動下，內地的物業市場前景樂觀。

集團藉著發展地標項目如上海國金中心，在內地建立公司品牌，並將繼續積極增加在內地的投資，主要集中在北京、上海、廣州和深圳等重點城市，亦同時尋找機會投資其他主要城市。中期而言，集團會將承擔投資額比例由現時的百分之十七提高至百分之三十。集團把香港物業銷售及租金收入平衡發展的模式引進內地，在發展地標物業作長線投資的同時，亦興建可供銷售的住宅物業。

年內集團在內地的重要投資包括購入四塊住宅發展用地，詳情刊於「土地儲備」部分的第二十四頁。



濰坊項目擁覽遼闊黃浦江畔美景，將開創上海高級住宅物業新水平。

## 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，在陸家嘴金融貿易區的核心。該綜合商業發展項目由雙子塔樓和一座低層大廈組成，總樓面面積逾四百萬平方呎，其中面積逾二百萬平方呎為甲級寫字樓，酒店面積佔一百萬平方呎，提供六百五十六個客房，將由Ritz-Carlton和W-Hotels集團管理，另有一百萬平方呎匯集國際品牌的商場。預期項目由二〇〇九年至二〇一〇年分期完成，首期工程包括酒店W-Hotel、購物商場和九十萬平方呎的寫字樓。寫字樓租務反應令人鼓舞，已接獲不少跨國企業及國際商號查詢，滙豐銀行將佔用南座辦公室大樓面積共二十層，成為單一最大用戶。

##### 上海濰坊項目 (佔100%)

項目位於浦東黃浦江畔，可飽覽著名外灘遼闊景緻，是浦東尊貴的高尚住宅區。憑藉發展優質豪宅的專業經驗，集團將興建面積一百七十萬平方呎的高級住宅單位及服務式住宅，為上海開創豪宅新典範。



上海國金中心商場將匯聚國際品牌。

## 中國內地業務

### 上海淮海中路三號地塊 (合作發展)

集團計劃在上海淮海中路地盤發展頂級商場、寫字樓及豪華住宅，建築工程已經展開，預計於二〇一〇年完成。該項目樓面面積二百五十萬平方呎，位於最繁忙的浦西商業區，將包括一百二十萬平方呎大型商場，並連接區內新建成地鐵站，為三條鐵路幹線的交匯點。

### 廣州及珠江三角洲

#### 九龍湖項目

##### 廣州市花都區 (佔60%)

該項目位於風景秀麗的九龍湖度假區，鄰近廣州市市中心及廣州白雲國際機場，項目設計與毗鄰高爾夫球場融為一體，總樓面面積一千二百萬平方呎，將興建低密度住宅。集團於是年度購入該項目百分之六十權益。

#### 三東大道項目

##### 廣州市花都區 (佔95%)

該項目位於廣州市花都區中心點，集團計劃發展豪華住宅。受惠廣州白雲國際機場啟用，以及連接廣州市市中心的交通獲得改善，該區的經濟發展前景樂觀。項目將發展為逾一百一十萬平方呎可供出售的豪華住宅，計劃於二〇〇九年完成。



位於上海浦西繁盛商業區的淮海中路項目，將提供優質住宅、寫字樓及商場。



廣州九龍湖項目坐落環境清幽的地段，將興建低密度住宅。

## 獅嶺項目

### 廣州市花都區 (佔100%)

獅嶺項目是集團在廣州市花都區發展的另一個住宅物業，四周環境翠綠，大部分單位可飽覽水庫美景。該項目將發展成面積逾七百萬平方呎的高級住宅單位及洋房，並將分期完成。

## 奕翠園

### 中山市中山五路 (合作發展)

奕翠園為低密度住宅物業，逾五百萬平方呎之優質住宅單位正分期完成。首兩期面積逾一百二十萬平方呎的住宅單位經已落成，並接近全部售罄，現正發展面積六十六萬平方呎的第三期住宅，於本年八月底開售時反應熱烈。

## 其他城市

### 杭州萬象城

#### 杭州錢江新城 (佔40%)

該項目坐落於錢塘江堤岸，位於杭州錢江新城的商業區核心地段，毗鄰籌劃中的新政府總部。項目包括豪華住所、服務式住宅、寫字樓和零售店舖，總樓面面積六百萬平方呎，將分期完成。第一期包括面積一百萬平方呎的住宅及一百六十萬平方呎的購物商場，預期於二〇〇九年下半年完成。第一期住宅單位將於二〇〇八年中推售。

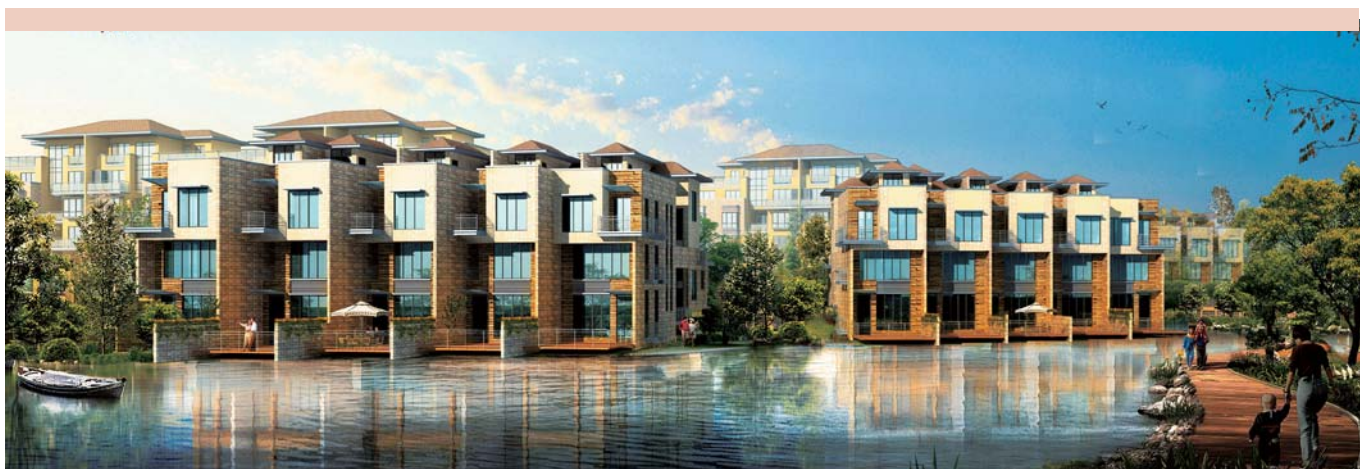


杭州萬象城第一期包括住宅及商場部分，預計於二〇〇九年竣工。

### 太湖國際社區

#### 無錫太湖新城 (佔40%)

太湖國際社區樓面面積一千五百萬平方呎，該綜合發展項目包括住宅單位、服務式住宅、寫字樓和零售店舖。項目沿湖濱而建，擁有遼闊湖景及翠綠美景，落成後將成為無錫最優質的住宅區。第一期六百個低密度豪華住宅，總樓面面積近一百萬平方呎，建築工程現正進行中，預計於二〇〇八年完成。第一期首批三百個單位於今年六月開售，在數小時內迅即售罄，餘下單位將於短期內發售。



無錫太湖國際社區沿湖而建，落成後將成為無錫最優質的住宅區。

## 中國內地業務



位於成都的雙流縣項目將發展成高級住宅物業，並計劃分期完成。

### 雙流縣項目

成都 (佔91%)

集團年內於成都購入一塊優質地皮，可發展總樓面面積六百六十萬平方呎，將興建高級住宅，並由二〇〇九年底起分階段完成。該項目鄰近未來新市政府總部及行政中心，附近亦正興建一個海洋樂園。

### 主要已完成物業

集團在內地擁有已建成的投資物業組合共三百萬平方呎，主要位於北京和上海，所有發展項目均處於優越地區，租金回報令人非常滿意。主要項目包括：

#### 新東安廣場

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

新東安廣場位於王府井核心地帶，為北京市公認的地標物業。股權於二〇〇五年重組後，集團擁有商場及負責商場的營運，並於去年開始進行大型翻新工程，翻新後的商場重新命名為北京新東安廣場，塑造成為匯聚國際品牌和更多元化食肆的潮流時尚商場，以高消費客戶群為對象。翻新工程將於二〇〇七年底完成，以充分掌握二〇〇八年北京奧運會帶來的商機。項目的寫字樓部分亦正進行大型翻新。



北京新東安廣場經過大型翻新及引進國際品牌後，將成為區內高消費客群商場的新指標。



### 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)  
三十三萬六千平方呎 (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頂級寫字樓及零售店舖。中環廣場位置優越，為跨國公司及零售商號的理想據點。回顧期內，整個項目已全部租出，平均租金亦錄得可觀增長。年內寫字樓的翻新工程已經展開，以改善整體環境和提升競爭力。

### 上海名仕苑

上海廣源西路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

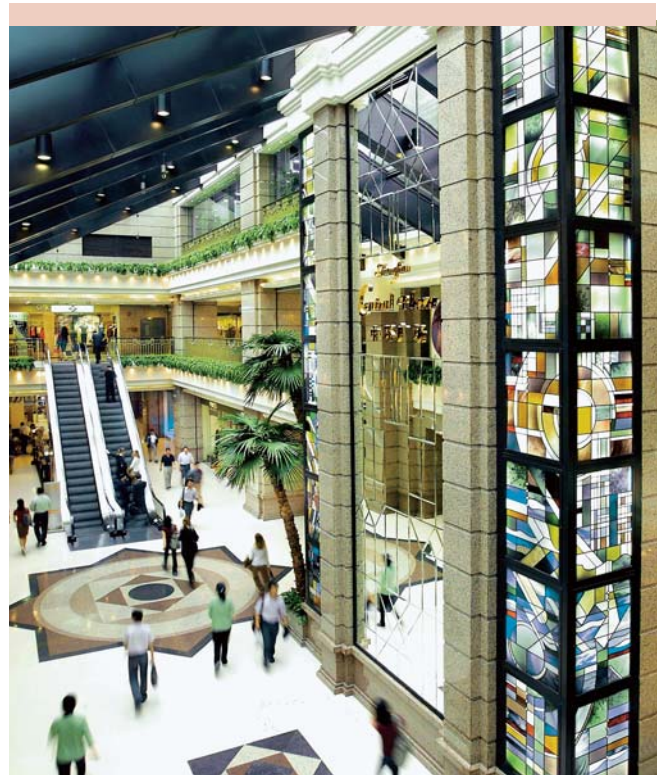
上海名仕苑位於徐匯區，由兩幢於一九九九年落成的服務式住宅，以及於二〇〇四年建成的住宅大樓合組而成。集團現持有其中一幢服務式住宅作為出租用途，年內租務表現理想。

### 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

年內集團購入的南海廣場，被確認為位於佛山南海大道的主要商場。南海廣場面積六十四萬平方呎，現為樓高九層的綜合購物中心，主要租戶包括百貨公司、超級市場及戲院。商場已接近全部租出，現正進行局部翻新工程，集團並積極引入更優質品牌及香港知名零售店舖，以提升商戶組合的質素。



上海中環廣場深受跨國企業及國際商號歡迎，寫字樓及商場已全部租出。



集團持有上海名仕苑服務式住宅作收租用途，年內租務回報令人滿意。

# 中國內地業務

## 按竣工年份排列的主要發展中內地項目

地點	項目名稱	城市	集團所佔權益 (百分率)
<b>2007/08財政年度完成之項目</b>			
太湖新城項目第一期	太湖國際社區	無錫	40
中山五路項目第三期	奕翠園	中山	合作發展
錦城花園第三期		廣州	30
<b>年度總計：</b>			
<b>2008/09財政年度完成之項目</b>			
太湖新城項目第二期	太湖國際社區	無錫	40
三東大道項目		廣州	95
<b>年度總計：</b>			
<b>2009/10財政年度或以後完成之項目</b>			
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	杭州萬象城	杭州	40
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		成都	91
九龍湖項目		廣州	60
獅嶺項目餘下之期數		廣州	100
陸家嘴項目	上海國金中心	上海	100
淮海中路三號地塊		上海	合作發展
濰坊項目		上海	100
<b>合計：</b>			

\* 總樓面面積包括地下層面積

所佔樓面面積(平方呎)\*

住宅	商場	寫字樓	酒店	總面積
369,000	-	-	-	369,000
663,000	-	-	-	663,000
-	12,000	77,000	-	89,000
<b>1,032,000</b>	<b>12,000</b>	<b>77,000</b>	<b>0</b>	<b>1,121,000</b>
388,000	-	-	-	388,000
1,090,000	-	-	-	1,090,000
<b>1,478,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,478,000</b>
3,774,000	627,000	344,000	478,000	5,223,000
1,218,000	718,000	345,000	179,000	2,460,000
3,457,000	-	-	-	3,457,000
5,940,000	-	-	-	5,940,000
7,244,000	-	-	-	7,244,000
7,284,000	-	-	-	7,284,000
-	1,102,000	2,213,000	1,026,000	4,341,000
195,000	1,177,000	1,167,000	-	2,539,000
1,656,000	18,000	-	-	1,674,000
<b>30,768,000</b>	<b>3,642,000</b>	<b>4,069,000</b>	<b>1,683,000</b>	<b>40,162,000</b>



北京新東安廣場將成為本地及海外顧客喜愛的潮流商場。



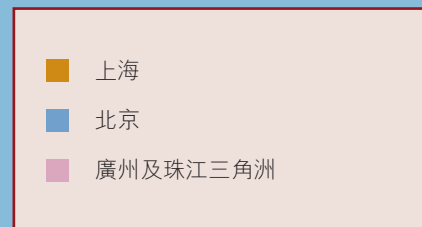
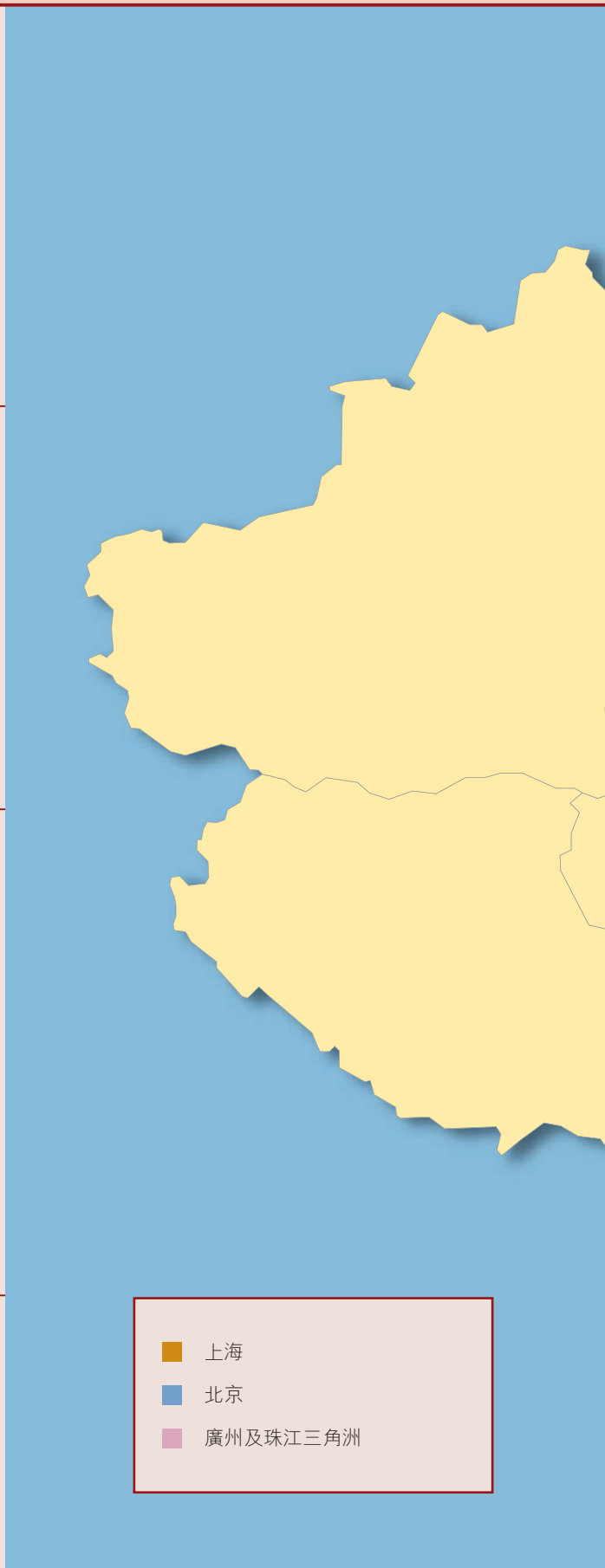
中山奕翠園的低密度住宅深受市場歡迎，首兩期單位經已落成並接近售罄。

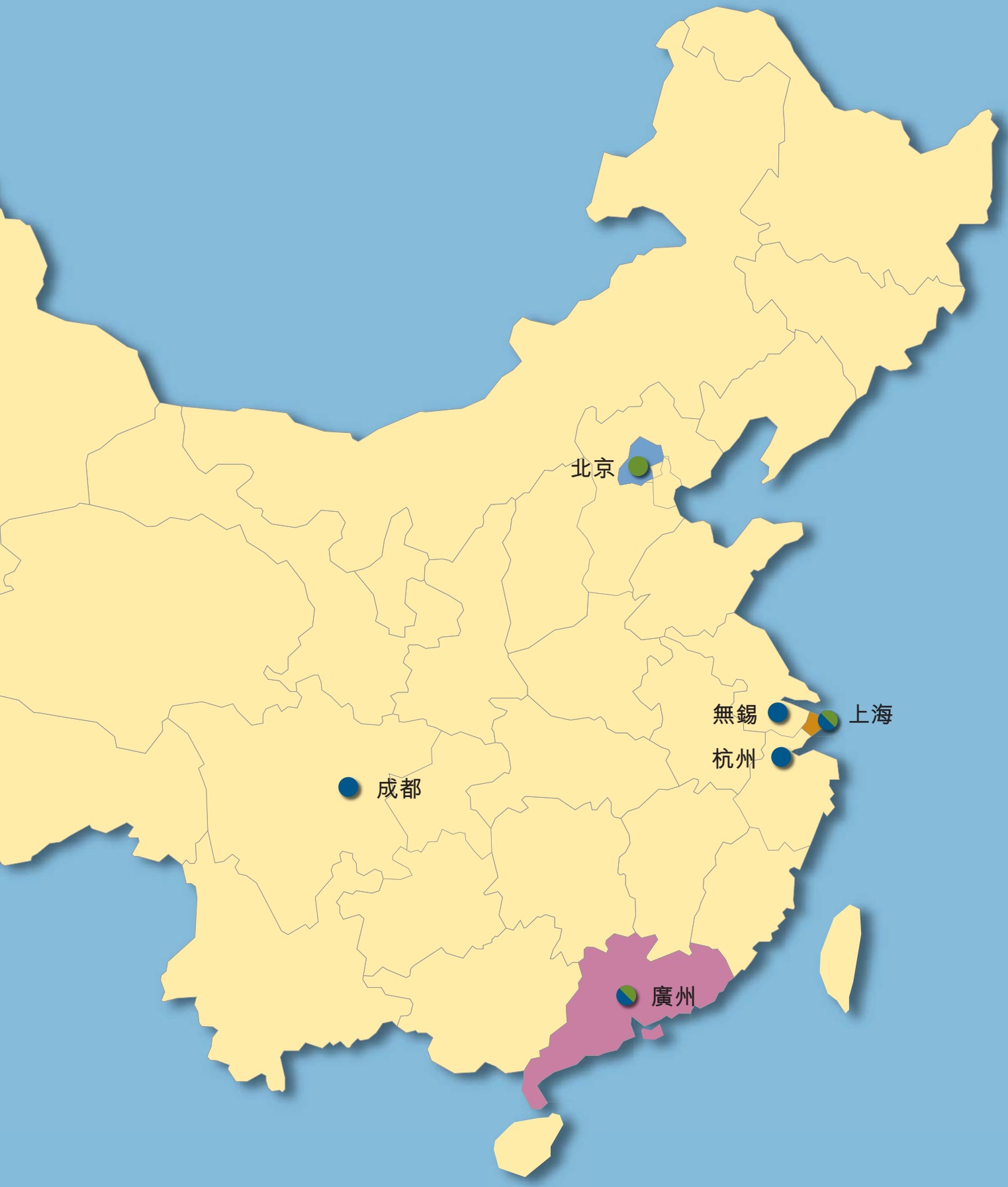
# 中國內地業務

## 主要發展中項目

- |       |       |
|-------|-------|
| ● 發展中 | ● 已完成 |
| ▲ 住宅  | ▲ 商場  |
| ▲ 寫字樓 | ▲ 酒店  |

區域	項目名稱	用途
北京	● 新東安廣場 王府井大街138號	▲
上海	● 上海國金中心 陸家嘴	▲
	● 滌坊項目	▲
	● 淮海中路三號地塊	▲
	● 中環廣場 淮海中路381號	▲
	● 上海名仕苑 廣元西路88號	▲
廣州及珠江三角洲		
廣州	● 九龍湖項目 花都	▲
	● 三東大道項目 花都	▲
	● 獅嶺項目 花都	▲
中山	● 奕翠園 中山五路	▲
佛山	● 南海廣場 南海大道	▲
其他城市		
杭州	● 杭州萬象城 錢江新城	▲
無錫	● 太湖國際社區 太湖新城	▲
成都	● 雙流縣項目	▲





## 地產相關業務

隨著內地的商機增加，有助刺激訪港旅客人數，更有利於香港酒店業的發展。集團正在優越地點興建新酒店，以及翻新現有優質酒店，充分掌握旅遊業蓬勃發展帶來的機遇。



中環四季酒店





四季酒店的頂級客房(左)及餐飲設施(右)深受本地及海外客人歡迎，更獲國際雜誌選為二〇〇七年香港最佳酒店。

### 酒店

由於內地強勁增長及環球經濟健康發展，加上受本港一系列旅遊景點所吸引，抵港的消閒及商務旅客人數均有所增加，香港酒店業因而持續興旺。年內集團旗下酒店在此有利的營商環境下，入住率錄得平均百分之八十九的高水平，收入亦有增加。

四季酒店開業踏入第二年，已成為本地及海外客人舉行重要會議、婚宴和各種活動的首選場地。酒店的優質設施一直備受讚譽，中菜廳被美國旅遊雜誌列入2007最佳新餐廳名單中，而水療中心亦獲一本亞洲雜誌的讀者評選為香港最佳水療中心。四季酒店亦被《Institutional Investor》雜誌冠名為二〇〇七年香港最佳酒店。

雖然面對市場激烈競爭，帝苑酒店所有餐飲業務仍錄得穩健的收益，其中東來順再次奪得由香港旅遊發展局舉辦的「美食之最大賞」金獎榮譽。在抵港旅客人數增加及酒店餐飲業務表現優秀下，該酒店對來年前景充滿信心。

帝京酒店為行政樓層的客房及酒廊完成翻新後，吸引更多高消費客人，而其他客房設施亦已提升質素，加上全面翻新的宴會廳及部分餐廳，令酒店面貌煥然一新，深受顧客歡迎。在市場劇烈競爭下，酒店正致力拓展有關會議及商務年會的業務。



帝都酒店的顧客群以企業客戶佔大多數，但同時亦深受旅行團客人歡迎。客房樓層已於二〇〇七年八月完成裝修，嶄新的面貌帶給客人更舒適的住宿體驗。酒店正計劃參與不同類型的海外巡迴推廣活動，積極開拓新市場。

帝景酒店於二〇〇七年六月開業後，業務穩定增長。酒店坐落於優美的汀九海旁，提供六百九十一間客房與套房，除設施一應俱全外，更享便捷交通，往來鄰近的香港國際機場、亞洲國際博覽館及香港迪士尼樂園非常方便，預料將吸引更多到港旅遊及公幹的旅客。

集團現正發展多間優質酒店，包括位於九龍站環球貿易廣場提供四百間高級客房的W-Hotel，以及豪華酒店Ritz-Carlton。位於上海國金中心的兩間酒店，亦將分別由Ritz-Carlton及W-Hotels酒店集團經營。集團亦計劃於將軍澳發展酒店項目。



帝苑酒店保持高入住率，餐廳業務更錄得滿意收益。



經裝修後的帝都酒店客房，增添更迎合顧客需求的設施。



帝景酒店部分房間坐擁青馬大橋、汀九橋及馬灣的怡人景色。



帝京酒店的宴會廳翻新後，為客人提供更吸引的餐飲場地。

## 地產相關業務



啟勝董事林文柏(左)與康業執行董事郭燦輝(右)領取「香港Q嘜環保管理證書」獎項。



康業副主席及行政總裁鄭正煒(右)接受僱員再培訓局主席田北辰頒發「僱主金星獎白金大獎」。

## 物業管理

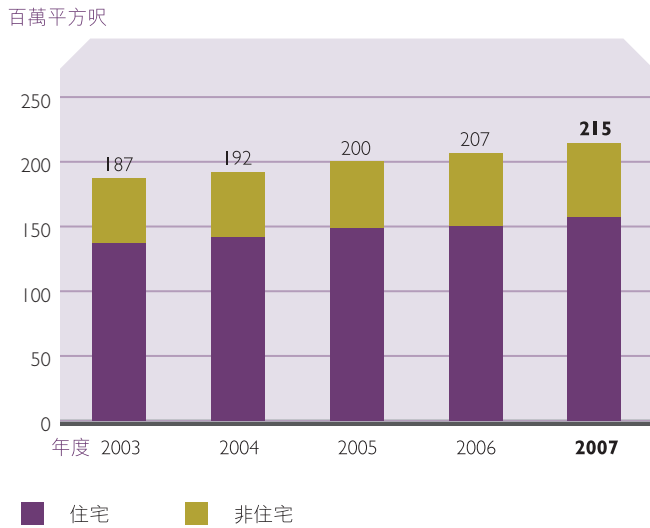
集團透過旗下康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司，致力為客戶提供最優質的產品和服務。兩間管理公司共管理近二億一千五百萬平方呎的住宅、商業及工業樓宇，為逾二十五萬住戶提供服務。康業和啟勝皆屬業界翹楚，曾贏取多項環保管理及優質服務獎項。

兩間管理公司於轄下屋苑推行循環再用計劃，嚴格執行節約能源、用水和公用設施費用的措施，積極實施綠色物業管理。啟勝於年內贏得逾五十多個有關環境管理及保安方面的獎項，更同時獲得多項園藝綠化工程獎，而員工積極投入社群義務工作亦備受讚揚。

康業及啟勝成功將綠色管理融入日常運作和屋苑管理中，因而獲得嘉許，成為香港首批榮獲「Q嘜環保管理證書」的機構。此外，康業並連續四年獲頒發「香港Q嘜准用證」，以表揚優質服務質素，亦獲僱員再培訓局頒發「僱主金星獎白金大獎」，並在星島日報舉辦的選舉中獲選為「星鑽服務品牌」。

該兩間公司均採用嶄新的科技，為住宅和商業用戶提供最先進的保安系統，以及提高營運效率。

### 集團管理之物業



除管理集團旗下物業外，康業亦獲得多份外判管理合約，為二十八幢新落成物業近一萬五千個單位提供服務。啟勝正擴展在內地的業務服務，現已取得二十五份管理內地物業的合約。該公司現正管理集團旗下佛山南海廣場，並將負責管理上海國金中心及上海淮海中路項目，以國際級優秀服務水平彰顯集團的品牌。



大廈控制室配備先進監察系統，確保保安質素達至高水平。



集團定期為前線員工舉辦物業管理的培訓課程。



康業副主席及行政總裁鄭正煒(左圖右)與啟勝董事總經理黃振華(右圖左二)定期探訪住戶加強溝通，從而瞭解顧客所需。

## 地產相關業務



建築部同事領取公德地盤嘉許計劃的獎項。

### 建築

年內建築部建成總樓面面積八百五十萬平方呎，包括君滙港、曼克頓山、葡萄園、九龍站第五及第六期、創紀之城六期和帝景酒店。按項目進度計算，建築部的營業額達港幣八十七億三千萬元，另外，其他合營項目錄得港幣一億二千萬元的營業額。

興建中的主要項目計有YOHO Town第二期、珀麗灣第六期、牛潭尾和古洞別墅項目、萊茵港、新九龍內地段6350號、葵涌市地段215號的優質寫字樓，以及落成後將為香港最高建築物的環球貿易廣場。

建築部旗下設有多間全資附屬公司，從事相關專業服務，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，為集團及集團以外的客戶提供各種與建築相關的服務，範圍包括機電和消防系統，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。



集團副主席兼董事總經理郭炳江於「安全合作伙伴計劃」約章簽署儀式上發表演說。

### 金融服務

金融業務部由鴻基財務有限公司及忠誠財務有限公司組成，提供各類按揭服務、住宅按揭、存款及其他服務，以支援集團的物業發展業務。儘管行業競爭激烈，金融業務部仍能保持盈利。

### 保險

縱然持續面對競爭，新鴻基地產保險有限公司於年內的營業額及除稅前盈利仍錄得增長。該公司一直為顧客提供全面和有效率的保險服務，同時透過互聯網www.shkpinsurance.com.hk提供優惠及推介各類保險產品，有助開拓客戶基礎及加強與現有客戶的聯繫。為滿足日益精明的客戶，該公司將不斷提升產品及服務質素，務求令營業額穩定增長。



數碼通成功確立香港卓越流動網絡供應商的地位。



新意網旗下互聯優勢提供世界級的數據中心設施及服務。

## 數碼通

儘管香港流動通訊市場的價格競爭越來越激烈，數碼通的服務收益仍持續增加，而營運盈利方面亦錄得可觀增長。本年度純利增加至港幣一億五千八百萬元，增幅達百分之一百二十五。截至二〇〇七年六月三十日止，該公司在香港的客戶人數達一百零七萬七千名，而3G客戶佔參與月費計劃服務的客戶人數逾百分之三十。

數碼通致力令客戶體驗無可比擬的服務，從而確立香港卓越流動網絡供應商的地位，無論在網絡表現、創新服務及顧客服務各方面的表現都處於領先地位。縱然市場競爭激烈，用戶平均收益及數據收益均錄得增長，反映該公司客戶質素有所提升。

數碼通在服務質素及創新方面繼續帶領市場，為首間網絡服務供應商提供真正手機上網體驗，以及推出一項專為青少年及其家長而設的新服務。

數碼通將不斷在各個營運層面上提升成本效益。科技發展日新月異，加上通訊及媒體之間的融合性日漸增強，在面對新挑戰的同時，亦賦予發展嶄新服務的契機。數碼通藉不斷豐富客戶的流動通訊生活體驗及全面滿足客戶的通訊需要，推動收益增長。數碼通穩健的財務狀況，有助該公司推行此策略，在市場上全力競爭。

集團對該公司的前景具有信心，並將繼續持有其股權作長線策略性投資。

## 電訊及資訊科技

新意網年內持續錄得盈利，公司股權持有人應佔溢利為港幣二億零四百萬元。年內收益較上個財政年度增加百分之十七，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。

互聯優勢憑其先進設施及優質服務，於年內繼續鞏固其在香港及內地中立數據中心的領導地位，為環球金融服務機構、電訊業、資訊科技服務營運商、跨國企業及政府機構提供具世界級水平的數據設施及服務。是年度整體租用率達百分之八十二，較上個財政年度有所改善。

新意網旗下消費輔強服務及與地產相關的科技業務，於年內繼續為香港及內地的客戶提供增值服務，並借助母公司強大品牌及在地產業務的優勢提高效率。



載通國際的員工竭誠為市民提供最優質的服務。



三號幹線(郊野公園段)配備精密儀器確保道路行車暢順。

### 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。載通國際在香港的業務正面臨富挑戰的經營環境，包括工資增加、燃油費上漲，以及鐵路服務競爭劇烈，導致其專營巴士業務承受壓力，而與內地合資項目亦受燃油價格和經營成本上漲影響。正面而言，該公司在港的非專利運輸業務，在收入和利潤方面皆有健康增長，而西九龍曼克頓山住宅項目銷情理想，亦有助鞏固該公司的財政狀況。集團持有該公司百分之三十三點三股權。

載通國際擁有路訊通控股有限公司百分之七十三股權，主要從事中港媒體銷售服務。

### 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，該公司獲政府批予建造、經營及移交的專營權，為期三十年，由一九九五年至二〇二五年，負責經營貫連元朗及汀九南北兩地的高速幹線。

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，通往葵涌貨櫃碼頭、香港國際機場、迪士尼主題公園及市區的幹線，藉以紓緩屯門公路及吐露港公路的擠塞交通，為道路使用者提供一條更快捷、安全及便利的幹線。

年內三號幹線交通流量保持穩定，而自二〇〇七年八月調高收費後，該公司收入錄得輕微增長。

## 運輸基建管理

威信集團是集團全資擁有的附屬公司，主要經營停車場、隧道、橋樑及收費道路管理業務。年內該公司獲《資本雜誌》選為本港「最佳運輸基建管理服務公司」，其優質服務備受認同。

威信集團繼續憑著增值服務及廣泛品牌推廣，保持其在停車場業界的領導地位。該集團成功從香港國際機場、領匯、香港房屋委員會及香港房屋協會取得重要合約，管理二百七十四個停車場合共八萬七千個泊車位。威信持有快易通有限公司百分之五十股權，並與其合作推出快易泊智能泊車繳費系統，同時借助其營運支援中心持續提升效益。快易通於年內推出尊貴會籍計劃，更成功取得政府一項投標合約，為物流業設計貨車智能資訊系統。

威信集團透過柏景科技及斯凱通達，提供一系列停車場設備，並採用嶄新科技，加強停車場的保安，亦令管理程序更為簡便，業務因而於年內持續增長。威信集團另一間附屬機構青馬管理有限公司，連續第三次取得合約，負責管理、營運及維修連接市區與機場的青馬管制區。其他由威信集團管理的主要收費路線包括大欖隧道及青朗公路（由威信隧道管理有限公司管理），為連接新界西北與市區、長達10.1公里的三號幹線（郊野公園段）組成部分。

威信集團於年內積極擴展業務至不同地域，同時取得澳門威尼斯人度假村酒店的停車場管理及相關合約。內地業務方面，威信亦在北京、廣州及深圳提供最新的停車場系統。

## 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，提供貨櫃處理、存倉及其他港口服務，於二〇〇六年共處理逾二百萬個標準貨櫃。該公司正逐步擴展市場佔有率，成為區內的內河貨運重要樞紐。

回顧期內，集團分別增持海港貨櫃服務有限公司及誠安貨運有限公司的股權至百分之一百。該兩間公司提供全面的中流作業及有關的貨櫃處理服務，於二〇〇六年處理逾一百萬個標準貨櫃，是香港主要的中流作業營運商之一。



威信集團運用先進科技管理轄下交通運輸業務，穩佔業界領導位置。

## 運輸、基建及物流



香港商用航空中心第二個飛機庫已於二〇〇七年九月投入服務，以應付日益增加的私人飛機使用量。

### 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世界級水平設備的空運物流中心，有樓面面積逾一百三十萬平方呎的倉儲空間供客戶租用。該中心位處有利位置，鄰近兩個空運中心，廣受大型貨運代理商和物流公司歡迎。該公司於年內的租金及盈利均錄得增長。

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，為客戶提供全面航空貨運支援服務，如存倉、貨物裝卸、收集和派送、拼箱及貨櫃處理等。

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。私人飛機的使用量持續上升，航空中心去年共處理超過二千八百航班架次飛機升降。為配合不斷上升的需求，第二個飛機庫已於二〇〇七年九月投入服務。集團持有該公司百分之三十五權益。



機場空運中心的收益於年內有所增長。

### 廢物管理

集團致力保護環境，透過分別擁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，積極締造更理想及綠化的香港。

翠谷經營位於將軍澳的堆填區，面積達一百公頃，可容納四千三百萬噸廢物。於二〇〇七年三月，該公司與香港中華煤氣有限公司簽訂一項協定，研究以堆填氣體分解轉化為能源的方案，以減少堆填區內釋放的氣體，預期計劃將於二〇一一年展開。南華廢物經營西九龍廢物轉運站，鄰近昂船洲的填海區，以處理廢物容量計算，為香港最大的廢物轉運站，每天處理廢物達二千六百噸。

### 其他投資項目

集團持有富聯國際有限公司百分之十四點六權益，該公司為一家經營地產及製衣業務的上市公司。主要受惠於地產業務經營理想，連同來自投資物業重估後獲得港幣二億一千二百七十萬元收益，該公司於二〇〇六年錄得純利達港幣七億三千八百三十萬元，創歷年紀錄。





集團副主席兼董事總經理郭炳聯(左七)及新鴻基地產(金融服務)有限公司執行董事郭婉儀(左六)出席銀團貸款簽署儀式。

集團財政狀況強健，保持低借貸比率及高利息倍數，反映出售物業及租金收入為集團帶來充裕流動資金，淨債項與股東權益比率維持於百分之十四的低水平。

集團於二〇〇七年六月，自行籌組一項港幣一百五十二億五千萬元、為期六年的銀團循環貸款，獲二十六間本地及國際主要金融機構組成的財團支持，超額認購三倍。該項貸款主要用作日常營運資金及償還短期債項。集團亦於二〇〇七年三月透過歐洲中期票據發行機制，以優惠條件發行總值三億美元債券，為期十年。這些融資配合集團一貫策略，延長信貸以及獲得充裕已承諾的銀行備用信貸額，為拓展香港與內地的業務作準備。

集團絕大部分的借貸均為港元貸款，其餘分別為美元、人民幣和新加坡元，主要用作在內地及新加坡的投資項目。集團的資產總值及營運資金均以港元計算，外匯風險極低。集團並無參與任何投機性衍生工具交易，其中包括抵押債務債券。

集團分別獲穆迪及標準普爾給予本港地產發展商中最高信貸評級，充分彰顯雄厚財務實力及在業內的領導地位。

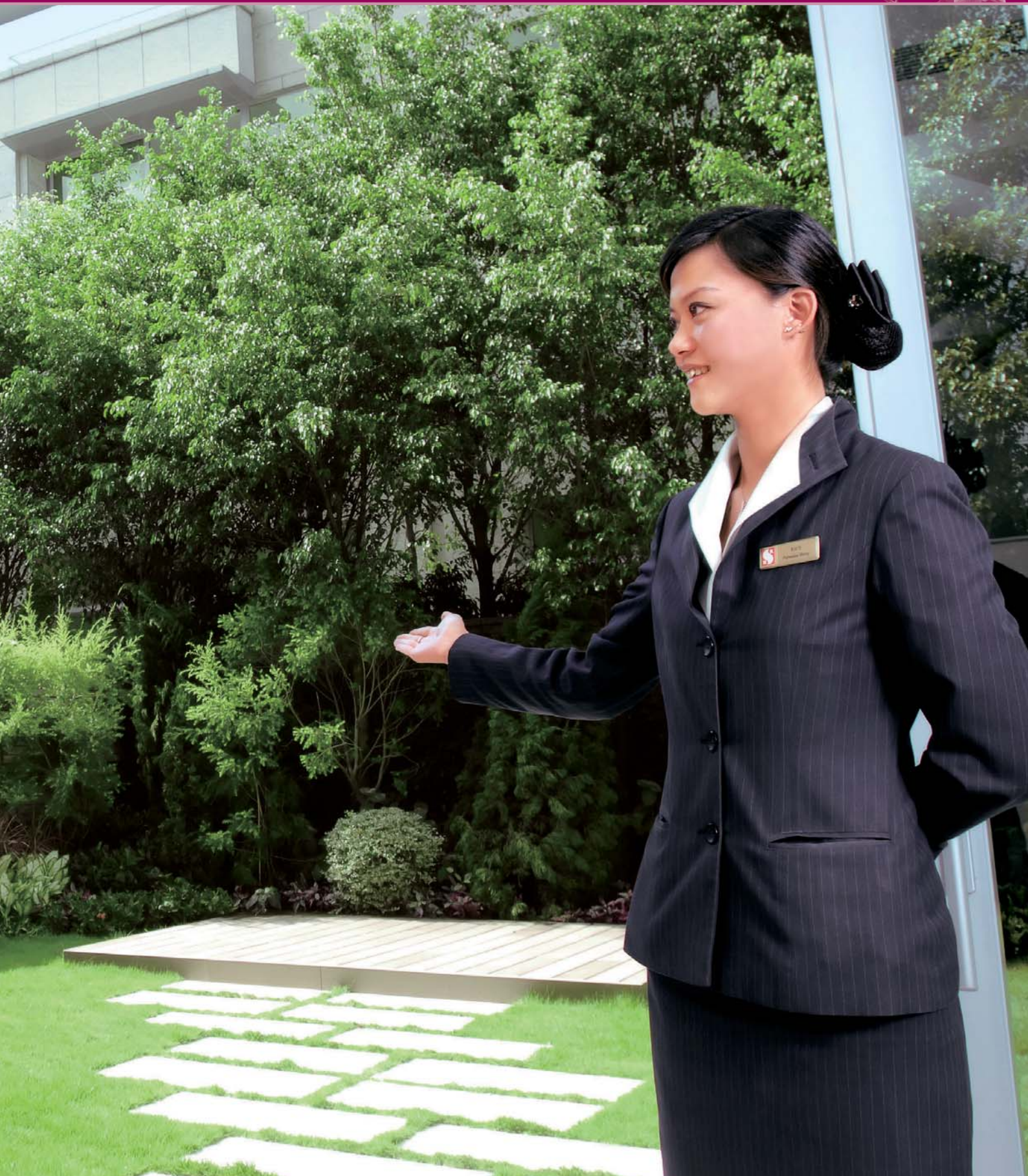
## 信貸評級

	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

秉持提供卓越客戶服務的理念，集團致力為住戶創造最舒適及便利的生活，其不遺餘力推動綠化環境的努力獲廣泛讚揚。







集團管理層定期進行家訪，瞭解住戶的需要。圖為副主席兼董事總經理郭炳江（左）細心聆聽意見。

為顧客提供最優質服務向來是集團的首要任務，在用心聆聽顧客的意見下，集團悉力不斷提升質素，這份承擔不單贏得置業者讚揚，更在業界建立超卓商譽。

集團緊貼顧客需求的變化趨勢，從而提供迎合真正需要的超卓產品及服務。對於顧客提出的建議，集團會積極回應參考採納，俾能持續提升質素，同時管理層成員亦定期到旗下業戶進行家訪聆聽意見，這些努力推動物業及服務質素創出新水平，因而獲得顧客高度讚許。



新地會為二十六萬會員提供多元化服務，包括安排會員參觀集團旗下物業示範單位，以及尊享置業相關優惠。

集團對物業質素要求一絲不苟，由樓宇早期興建階段直至落成，每個程序均經過嚴密監察，而在業主收樓前，跨部門交樓小組更為單位內所有設備及施工質素釐訂嚴謹的交樓標準，並反覆檢查測試單位內逾百項細節，以確保質素達到最高水平，更為業主提供充裕時間驗收單位。在一項由本地傳媒進行的驗收單位測試中，元朗葡萄園、上水皇府山及西九龍君滙港的評分位列首三名，足證集團旗下物業高質素備受市場認同。

在致力提升旗下物業質素的同時，集團對買家作出品質保證，十年前創先推出一年維修保證，今年更率先將保證期延長至兩年，旗下全線新入伙的住宅物業，由二〇〇七年入伙的西九龍君滙港起，均可享有此保障，此舉充分彰顯集團對旗下物業質素的信心，以及為置業者提供最優質的產品承諾。

集團旗下兩家物業管理公司康業和啟勝秉承「以客為先」的文化，除提供周全及創新的服務外，前線員工及管理層亦定期探訪住戶，俾能掌握顧客要求，從而提供卓越的服務。年內兩間公司憑出色服務獲各界嘉許，康業獲頒多個獎項，包括「亞太傑出顧客關係服務獎—最佳人力發展計劃」、「最佳物業管理服務大獎」及「卓越物業管理品牌」。此外，啟勝亦獲頒發「最具創意服務大獎」及「香港超級品牌」榮譽獎。

為促進與公眾雙向溝通而成立的新地會已踏入第十一年，會員人數超過二十六萬人，為目前香港最大規模的會員制組織，成為集團與市場的有效橋樑。除為會員提供置業相關及消閑的優惠和資訊外，更透過舉辦各項活動及講座，全力推動和諧家庭。為回饋集團旗下住宅物業買家及租戶而設立的星級會員，由於所提供的尊享置業獎賞及集團業務相關的優惠具吸引力，甚受會員歡迎，故成立兩年多以來，會員人數已突破六萬名。新地會VISA卡結合簽賬、進出大廈及會員證三項功能，持卡人繼續享有高質素的服務和優惠。未來新地會將繼續致力深化與會員的關係，為會員提供切合所需的服務，推展會務邁向新里程。

集團非常重視客戶意見，從各種渠道收集所得的意見，會定期整理資料，並匯報至相關部門，更特設專責小組回覆顧客查詢及投訴，務求在每個業務環節都能提供最優質服務，令顧客稱心滿意。



商場親客大使待人以誠，隨時提供細意稱心的服務。



交樓小組安排專人協助業主收樓，高質素的服務贏得不少讚揚。



管理公司提供體貼周全的服務，照顧住戶日常生活所需。

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。集團堅信憑著盡責及誠實的態度經營業務及實行良好之企業管治，可充分提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及管理層所獲的嘉許刊於第八十頁及八十一頁投資界關係部分。

## 企業管治常規

本集團相信嚴格的企業管治可以提高其可信性及透明度，從而增強股東及公眾對本集團之信心。在回顧年內，除集團主席與行政總裁的角色未有區分外，本集團均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（「守則」）的守則條文。為確保本集團能遵守守則的守則條文，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

董事局有十七名董事包括八名執行董事、五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四頁。每位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，並能為集團及其股東之利益提供充分保障。

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，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，集團委任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。本集團已從每位獨立非執行董事收到確認其每年獨立性之聲明，集團並認為每位獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所列出關於獨立性之指引。每位獨立非執行董事在任均不超過九年。

本集團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。

郭炳湘先生（主席）、郭炳江先生及郭炳聯先生（兩位均為副主席兼董事總經理）乃兄弟。除此以外，董事局成員之間沒有親屬或其他重大關係。

### 董事局會議

董事局在年內已召開四次全體會議。於會議中，董事們商討並制定集團之整體策略，監察財政表現及商討年終及中期業績，以及其他重大之事項。管理集團日常運作之責任則交予管理層執行。

董事在召開董事局會議至少十四天前接獲會議通知，全體董事皆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會議或委員會會議日期的三天前將送交全體董事。

公司秘書協助主席為董事局會議準備議程，及確保有關會議程序的所有適用規則及規例均獲得遵守。公司秘書並備存每個會議的詳細記錄，以供所有董事查閱。

於截止二〇〇七年六月三十日止年內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
<b>執行董事</b>	
郭炳湘	4/4
郭炳江	4/4
郭炳聯	4/4
陳啓銘	4/4
陳鉅源	4/4
鄭 津	4/4
黃奕鑑	4/4
黃植榮	4/4
<b>非執行董事</b>	
李兆基	4/4
胡寶星	4/4
李家祥	3/4
關卓然	4/4
盧超駿	2/4
羅景雲（於二〇〇六年十二月七日退任）	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
鍾士元	4/4
馮國經	2/4
葉迪奇	4/4
王于漸	3/4

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，包括提供給予董事有關董事局的文件及資料，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盡量全面的回應。

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及處理有關事項。董事局轄下委員會，包括審核委員會、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。

#### 集團主席

本集團主席及行政總裁乃郭炳湘先生。這與建議主席與行政總裁的角色應有區分並非由一人同時兼任的守則第A.2.1條不一致。雖然本集團主席及行政總裁乃同一人出任，惟權力並不集中於一人，其責任亦同時與兩位副主席共同分擔，所有重大決定均經由董事局、適當之董事局委員會及高級管理層商議後才作出。另董事局包含四位獨立非執行董事，亦為集團帶來獨立及不同之觀點。因此，董事局已具備足夠的權力平衡及保障。

主席主要負責領導董事局，及確保董事局有效地順利運作，亦鼓勵所有董事全力投入董事局及其轄下委員會之事務。

#### 董事培訓及支援

所有董事均須瞭解其集體職責。集團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信息予董事，以確保董事遵守該等規則及留意良好之企業管治常規。

#### 標準守則之遵守

集團跟隨上市規則附錄十之進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行集團之證券交易的行為準則。本集團向每位董事查詢及獲得其確認於截止二〇〇七年六月三十日止年內均有全面遵守標準守則。

#### 薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立。委員會之主席為獨立非執行董事鍾士元爵士；其他成員為盧超駿先生及王于漸教授。所有成員皆非執行董事，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，釐訂執行董事及集團高級管理人員之薪酬，及檢討公司關於薪酬之事宜。薪酬委員會就其建議諮詢主席，並可於適當時索取專業意見。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。

截至二〇〇七年六月三十日止年內，薪酬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
鍾士元	1/1
盧超駿	0/1
王于漸	1/1

薪酬委員會對關於董事和高級管理人員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。委員會之主席為獨立非執行董事王于漸教授；其他成員為關卓然先生及葉迪奇先生。所有成員皆非執行董事，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。委員會亦會建立物色人選之程序，以不同的衡量標準予以考慮，其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。

截至二〇〇七年六月三十日止年內，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	1/1

提名委員會對公司董事局之組成及相關事宜作出了討論及檢討。羅景雲先生於本公司二〇〇六年十二月七日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）中退任本公司董事。截至二〇〇七年六月三十日止年內並沒有董事空缺及提名委任。

所有非執行董事之任期均為兩年或三年。所有董事均會最少每隔三年輪值退任及在股東週年大會上重選。

### 審核委員會及問責

董事局有責任平衡、清晰及全面地評核集團的表現及前景。其亦有責任以持續經營之基礎編制集團之賬目，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。管理層會向董事局提供充分的資料，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。委員會之主席乃獨立非執行董事鍾士元爵士；其他成員包括葉迪奇先生及李家祥博士，而大部分委員會成員皆為公司之非執行董事。

現任核數公司的前任合夥人並沒有於離任一年內擔任審核委員會的成員或於該公司有任何財務利益。

審核委員會之職權範圍包括：

- 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有效的內部監控系統；
- 對內部監控事宜的調查結果加以考慮；
- 檢討內部核數機制及確保其職能能有足夠資源運作；
- 檢討集團之財政及會計政策及守則；
- 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；
- 就與守則的相關事宜向董事局匯報；
- 就核數的相關事宜與外聘核數師進行會議討論，如有需要，管理層須避席。

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。

截至二〇〇七年六月三十日止年內，審核委員會召開兩次會議，以下是各成員的出席記錄：

委員會成員	出席會議次數/ 全部會議次數
鍾士元	2/2
葉迪奇	1/2
李家祥	2/2

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。

於二〇〇七年度內，審核委員會檢閱了集團之中期及年終業績報告，並對財務報告及各項報告作出討論及審批。對集團來年的內部審核計劃和安排，委員會亦作了檢討及討論。



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。截至二〇〇七年六月三十日止年度及隨後日期直至本年報日期止之期間，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。

截至二〇〇七年六月三十日止年度，外聘核數師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為港幣一千二百萬元及港幣五百萬元。而非核數服務主要包括稅務諮詢、其他財務檢討及報告服務。

## 內部監控

董事局有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障集團財產及股東之利益，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。該等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恰當使用，維持妥善賬目及確保遵守各項規則。

截至二〇〇七年六月三十日止年度，董事局對集團的內部監控系統作出檢討，包括財務監控、運作監控和法規監控，以及風險管理功能。董事局參考由審核委員會、集團管理層、內部及外聘核數師之檢討而對內部監控之效用作出評估。

內部稽核部採用強調風險監控之手法。對不同的審核部分劃分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作出定期之檢討。審核委員會亦會對主要之查核結果及監控弱點作出檢討。內部稽核部將監控對審核委員會之建議是否落實執行。

董事局於回顧期內監察及檢討集團之企業管治常規。董事局年中一直有開會討論此問題，及於合適之情況下向董事及高級管理人員發出通告及指引，以確保其對企業管治常規之警覺性。

## 董事局權力的轉授

董事局負責部署有關集團業務之策略。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，並定期檢討所有轉授予管理層之職能，以確保該等轉授符合本集團之利益。

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。各委員會均須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定或建議，及在某些情況下，在作出行動前要求董事局之批准。

## 與股東之關係

集團按照公開與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。主席主動籌備及親自主持股東週年大會，以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。除此之外，各審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員亦會出席股東週年大會上及回答股東之提問。

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。股東週年大會之通函會於不少於股東週年大會前二十一天派送予各股東；通函內列明每個決議案之詳情、投票表決之程序（包括要求及進行按持股量之投票表決方式）及其他有關之資料。在大會開始時，解釋要求及進行按持股量投票表決方式之程序，並且（除在按持股量投票之情況下）適當地表明每項決議案的委任代表投票比例，以及贊成和反對票數。投票表決之結果於同日在公司之網頁上公佈。



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(右)接受財經雜誌《Euromoney》副社長Mike Carrodus頒發亞洲及香港最佳地產發展公司兩項殊榮。

集團藉著與投資界保持良好關係，確保投放足夠資源，為投資界提供準確和最新動向，致力維持高透明度的企業管治。

集團透過年報、中期報告、定期的新聞稿及期刊適時發放企業資訊，有關資料亦可於集團網站(www.shkp.com)瀏覽。在業績公佈後，集團隨即召開會議及分析員簡報會，由集團董事及高級管理層親自解答疑問，同時將簡報會的過程上載集團網頁，以便投資者更方便取得資訊，進一步加強透明度。

集團一直主動與投資者保持聯繫，高層管理人員定期與分析員和投資界會面，提供有關集團的最新消息，並特別安排分析員參觀集團旗下新落成物業，使他們第一時間掌握項目的進度及質素。集團亦藉參與國際性會議及舉辦巡迴推介活動，拓展與海外投資者的關係。

多年來，集團憑藉經驗豐富的管理層，優秀企業管治及與投資者良好的關係，贏得多份著名財經雜誌頒發多個獎項。集團在未來會繼續研究各種新渠道，加強與投資界的關係。



集團執行董事黃奕鑑(左)接受財經雜誌《Asiamoney》頒發亞洲及香港最佳企業管治公司第一名。

## 獎項

二〇〇七年

- 在《Euromoney》Liquid Real Estate獎項中，於環球、亞洲、香港及韓國組別中，被選為最佳地產發展商第一名，得分較其他亞洲區參賽公司高逾兩倍
- 獲財經雜誌《Corporate Governance Asia》頒發2007年度亞洲最佳企業管治大獎
- 獲財經雜誌《FinanceAsia》選為香港最佳管理公司、最佳企業管治及最佳投資者關係第一名
- 獲財經雜誌《The Asset》選為香港最佳企業管治公司，是香港唯一地產發展商獲頒此殊榮
- 在《讀者文摘》舉行的品牌選舉中，再度被選為地產界別中最具信譽的優質品牌，蟬聯「信譽品牌白金獎」，得分較第二名高逾三倍

二〇〇六年

- 獲財經雜誌《IR Magazine》頒發「香港最佳投資者關係公司－大型企業」大獎
- 獲財經雜誌《Asiamoney》評選為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，以及最佳投資者關係)
- 獲財經雜誌《Euromoney》評選為亞洲最佳地產公司、最親民的管理層和最實用及資訊豐富網站第一名；同時獲評選為香港最佳公司、最可信和統一的業務策略，以及最高透明度賬目第一名

二〇〇六至〇七年財政年度主要與投資界的活動

日期	活動
<b>二〇〇六年</b>	
九月	<ul style="list-style-type: none"> <li>公佈二〇〇五至〇六年全年度業績                             <ul style="list-style-type: none"> <li>新聞發佈會</li> <li>分析員簡報會</li> <li>業績公佈後與基金經理會面</li> </ul> </li> <li>出席在香港舉行的投資者論壇</li> </ul>
十月	<ul style="list-style-type: none"> <li>前往歐洲及美國舉行巡迴推廣活動</li> </ul>
十一月	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席在新加坡舉行的投資會議</li> <li>安排分析員及基金經理參觀倚巒</li> </ul>
<b>二〇〇七年</b>	
一月	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席於上海舉行的投資者會議</li> </ul>
三月	<ul style="list-style-type: none"> <li>公佈二〇〇六至〇七年度中期業績                             <ul style="list-style-type: none"> <li>新聞發佈會</li> <li>分析員簡報會</li> <li>業績公佈後與基金經理會面</li> </ul> </li> <li>出席在香港舉行的投資者會議</li> <li>安排分析員及基金經理參觀葡萄園示範單位</li> </ul>
四月	<ul style="list-style-type: none"> <li>安排分析員及基金經理參觀君滙港及曼克頓山</li> </ul>
五月	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席專為香港地產界而舉行的企業投資者日</li> </ul>
六月	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席專為香港地產界而舉行的企業投資者日</li> </ul>

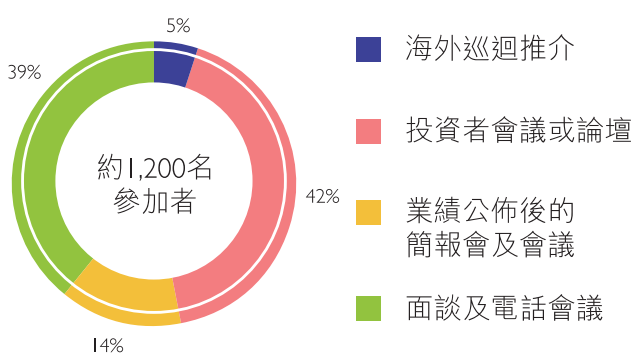


管理層經常出席國際性論壇，向投資界講解集團最新的業務發展。



集團公佈業績後舉辦分析員簡報會，由管理層出席解答分析員提問。

二〇〇六年至〇七年財政年度與投資界交流情況





集團致力推廣環保的努力獲得肯定，圖為前任公司傳訊總監劉美梅(右)代表接受「環保企業獎2007」大獎。

秉持關懷社區的理念，集團致力推動節約能源、善用地球資源，由物業規劃、設計、物料採購、建築、園藝綠化，以至物業管理每一個環節都貫徹環保概念。集團訂立明確的環保政策及方針，致力推動的成效獲各界嘉許。

集團致力減低建築工程對環境的影響，故採取一系列措施確保地盤內的廢物管理、環保排污及安全措施均能有效執行，年內集團於前環境運輸及工務局舉辦的「2006年公德地盤嘉許計劃」中，旗下創紀之城六期獲頒公德地盤獎。集團亦奪得「盛世環保企業獎2007」大獎，而旗下新鴻基中心獲環境保護署簽發「室內空氣質素卓越級檢定證書」。



馬灣公園是認識大自然的理想地點。

由旗下康業與啟勝管理的多個屋苑、商場及商廈於多項比賽中，奪得環保節能及廢物回收獎項，並在轄下屋苑推行環保獎賞計劃，同時鼓勵業戶把舊傢具、衣物或玩具等轉贈志願機構，推動循環再用環保理念。為營造優美舒適居住環境，集團設有大型苗場栽種不同品种植物，供應旗下物業作為園藝設計用途，更培訓前線員工學習護理植物，確保物業的園藝環境四季常綠。



集團鼓勵員工積極參加環保活動。

集團亦致力為香港市民建設綠化環境，由集團負責營運開支的馬灣大自然公園於二〇〇七年七月開放後，為香港增添一個富教育意義的天然戶外互動景點。公園整體規劃結合自然教育、愛與藝術的元素，四周綠樹林蔭，無論設計及物料都與馬灣島的天然環境互相呼應，更利用大自然條件向參觀者灌輸環保意識，園內設置再生能源基地，展示利用太陽能、風力及水力發電推動公園的照明、冷暖氣及園內其他設施。集團並悉心保存在島上掘出的文物古蹟作公開展覽，讓公眾瞭解馬灣的歷史發展。

集團亦在旗下商場舉辦推廣綠色生活的教育活動，例如在東港城舉辦的有機農莊生活展覽，同時與環保組織緊密合作，提高市民的環保意識。年內集團除支持香港青年旅舍協會舉辦的「昂步棧道2007」，推廣環境保護及自然教育外，亦發動旗下義工隊參與大欖郊野公園植樹活動，同時鼓勵員工參加環保組織「綠色力量」舉辦的環島行活動，協助籌募環境教育發展經費。集團亦贊助國際環保會議，為香港在推動國際環保工作上出一分力。



管理公司為住戶舉辦親子環保活動，讓小朋友從小接觸大自然。

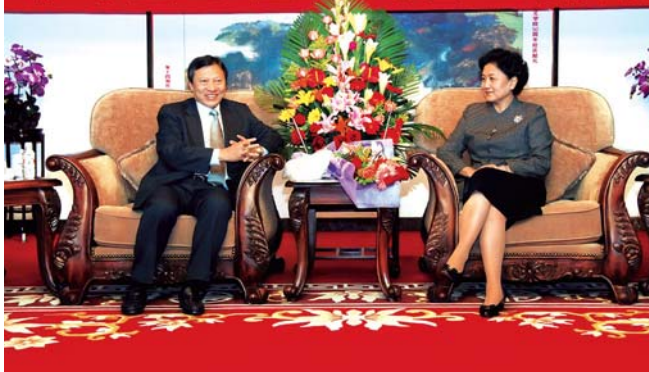


集團舉辦推廣環保活動，深受市民歡迎。



集團特設園境小組為住戶締造綠色怡人的居住空間。

### 新鴻基地產郭氏基金捐贈



新鴻基地產郭氏基金支持內地培育人才，中央統戰部部長劉延東(右)向集團主席兼行政總裁郭炳湘表示謝意。

集團向來以回饋社會為業務的核心理念，除大力支持各項公益活動，幫助有需要社群及推動中港兩地教育外，更推出關懷社區的長遠項目，積極推廣和諧家庭、閱讀風氣及心理健康，同時鼓勵員工服務社群，充分實踐企業公民責任。

為慶祝今年香港回歸祖國十週年，集團贊助印製八萬張紀念電腦光碟，闡釋香港歷史和祖國的發展情況，免費送予學校、圖書館及公眾人士。此外，為積極支持二〇〇八年北京奧運馬術項目在香港舉行，集團特別冠名贊助於今年舉行的「新鴻基地產國際馬術邀請賽」，推動馬術運動之餘，更為鞏固香港作為國際大都會盡一分力。



「新地開心閱讀」計劃全力推廣閱讀風氣，並首次參與香港書展，由集團協助七位年輕人出版的首部著作，亦於書展銷售。

在促進社會和諧方面，集團透過新地會貫徹「以心建家」理念，藉著推出連串愛家大行動宣揚關懷家人的訊息，引起公眾很大的迴響。本年度新地會舉辦「為家人 - I do」比賽，發動全港市民承諾為家人做一件事，獲會員及市民踴躍支持，新地會從分析參賽作品的資料中，對香港家庭新面貌有深刻啟示。

以推動社會閱讀風氣為宗旨的「新地開心閱讀」計劃，自二〇〇五年開展以來，積極舉辦閱讀創作比賽及講座、出版免費文化雜誌及參加書展，均取得理想成績。本年度為鼓勵年輕人創作而舉辦的比賽已選出七位優勝者，在集團協助下出版首部個人著作，並於七月舉行的香港書展推出。集團首次參與書展，獲得市民讚揚積極推動文藝創作和閱讀風氣。與此同時，集團再與香港中文大學合作，邀請諾貝爾獎得獎學人來港演講，與市民分享具國際視野的灼見。

集團希望公眾能夠正確認識心理健康，於本年度透過舉辦連串講座及大型展覽，以及出版免費情緒健康雜誌，向市民灌輸認識心理健康已見成效。集團將在這基礎上繼續進行推廣工作，致力宣揚積極面對心理健康的態度。

集團支持培訓內地人才不遺餘力，由新鴻基地產郭氏基金(郭氏基金)資助成立的「劍橋中國發展基金」，本年度邀請內地五十大企業的精英才前往劍橋大學接受培訓，並與環球商界及政壇領袖交流經驗。該基金更斥資一千萬元人民幣，資助近四十名內地研究生前赴海外著名學府修讀博士及其他課程。郭氏基金於二〇〇二年成立以來，已資助不少內地優才來港進修，並在內地十多間大學設立獎學金，幫助逾千名需要經濟援助的學生進修。此外，集團於北京清華大學設立「新鴻基地產優秀青年教授獎」經已十年，無數傑出學者獲得獎勵。在推動香港教育方面，集團繼續支持多項教育及青少年培訓項目，包括「新界西精英學生培訓計劃」及「師徒創路學堂」，幫助年輕人自我增值。



集團資助的「新界西精英學生培訓計劃」，學生會考成績出類拔萃，副主席兼董事總經理郭炳江(後排左五)向會考狀元加以勉勵。



集團透過各種渠道向市民傳遞關注心理健康的訊息。



新地會秉持集團「以心建家」的信念，積極宣揚愛家訊息，其中舉辦「為家人-Ido!」比賽共接獲數千份參賽作品。

## 企業公民責任 – 社會公益

除推動教育項目外，集團亦積極支持多個團體及志願機構，讓更多有需要人士受惠。集團同時鼓勵員工參與社會服務，成立四年的新地義工隊現有一千二百名成員，透過與慈善機構合作支援社會上有需要社群。新地扶老基金繼續為長者提供現金援助，改善生活質素。

回顧年度，集團於「星鑽服務品牌選舉」中，獲市民推選為「傑出社會服務大獎」品牌，亦是全港唯一機構獲此殊榮。此外，集團亦獲公益金頒發公益榮譽獎及最高籌款機構獎項，表揚對慈善公益所作出的貢獻。



新地義工隊為善不甘後人，是年度的社會服務總時數較去年大幅增加。



集團贊助舉辦國際馬術三項賽，為提升香港的國際地位出一分力。



員工全情投入，積極參與公益活動。



集團協助口足畫家在旗下商場開畫展，讓更多人瞭解弱勢社群的需要。





集團經常舉辦培訓講座，幫助員工發展個人潛能。



舉辦不同類型活動，協助員工有效平衡生活。

由於集團視員工為公司成功的關鍵元素，故悉心安排一系列有系統的培訓課程，讓各職級員工有機會充分發揮所長。在年內曾舉辦不同範疇的專業培訓課程、講座及活動，協助員工在工作與個人生活之間取得平衡。集團僱用逾二萬七千名員工，曾參加各類培訓課程的人次逾一萬名。

從事管理工作的員工參加由海外著名專家及學者主持的講座及研討會，加深對人才管理實務、領導技巧、商業策略及溝通方面的認識，從而加強溝通能力及團隊合作精神。經理級員工亦可遠赴海外大學修讀深造課程，藉此拓闊視野。集團亦為物業管理前線員工設立提升服務質素的計劃，並將計劃擴展至商場的親客大使，務求將顧客服務提升至新水平。

集團繼續透過見習行政/工程/測量/建築人員等培訓計劃，在本港、內地以至海外著名大學招攬高水準的畢業生。被確認為具潛質的員工，集團會給予發揮所長的機會，由集團提供專業指導和委派特別工作，藉以磨練專業技能，以壯大集團的優秀人才隊伍。

為配合內地業務不斷發展，集團除為在港員工舉辦一些認識內地社會、經濟發展、法律和商業常規的講座外，亦安排內地僱員來港實習，以及調派香港僱員往內地工作，藉此加強兩地員工的合作及瞭解。此外，集團更為內地員工舉辦迎新課程，使他們更明瞭集團的企業文化。

集團一直推動終身學習，除資助僱員在外間修讀與工作有關的課程及講座外，亦提供自我學習的平台，包括設立培訓圖書室及網上學習計劃，員工亦可於內聯網瀏覽過往舉辦的研討會資料。為鼓勵員工關心社會，集團定期安排有關公共事務的研討會，亦推動員工參加新地義工隊，回饋社會。

除關注與僱員相關僱傭事宜外，集團亦關心僱員的日常生活狀況，特別成立員工關顧組，並資助設立專門熱線，由專業輔導員負責接聽，為有需要的員工及其家人提供輔導服務。集團除開辦一些關於人際關係及心理健康的講座外，更舉行多元化興趣班、運動和康樂活動，幫助員工在工作及休閒之間取得適當平衡。



## 業績檢討

本集團截至二〇〇七年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣二百一十二億二千六百萬元，較去年港幣一百九十八億五千萬元增加港幣十三億七千六百萬元或百分之六點九。本年度賬目所示溢利已包括投資物業公平價值之增加扣除遞延稅項為港幣九十七億七千八百萬元，去年為港幣九十四億元。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一百一十四億九千五百萬元，較去年港幣一百零四億六千八百萬元增加港幣十億二千七百萬元或百分之九點八。盈利增長主要來自物業銷售及租金收入之較高溢利貢獻。本年度的物業銷售溢利及租金收益為港幣七十六億九千八百萬元及港幣五十二億四千五百萬元，較去年港幣七十億四千九百萬元及港幣四十六億一千五百萬元分別增加百分之九點二及百分之十三點七。

## 財務來源及流動資本

### (a) 淨債項及負債比率

截至二〇〇七年六月三十日止，公司股東資金由去年的港幣一千六百七十五億二千九百萬元或每股港幣六十七元三角增加至港幣一千八百五十四億七千六百萬元或每股港幣七十四元四角。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高利息倍數比率。於二〇〇七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）由二〇〇六年六月三十日的百分之十三點四微增至百分之十四。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）為九點二倍，去年為九點九倍。

集團於二〇〇七年六月三十日的債項總額為港幣三百三十三億三千二百萬元。除港幣十四億四千九百萬元的銀行借款為集團附屬公司，三號幹線（郊野公園段）有限公司以其資產抵押作擔保外，集團所有借項均無抵押。扣除現金及銀行存款港幣七十三億六千四百萬元的淨債項為港幣二百五十九億六千八百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇〇七年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇六年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	773	2,950
一年後及兩年內	5,429	1,815
兩年後及五年內-	21,585	22,902
五年後	5,545	2,570
借款總額	33,332	30,237
現金及銀行存款	7,364	7,806
淨債項	25,968	22,431

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。

## 財務來源及流動資本（續）

### (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。於二〇〇七年六月三十日，集團百分之九十二的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之八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。於二〇〇七年六月三十日集團約百分之八十五的借款為港元借款，百分之九的借款為美元借款，百分之四的借款為星加坡元借款及百分之二的借款為其他貨幣借款。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。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團借款的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二〇〇七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二十九億元及貨幣掉期合約（用以對沖償還美元債項本金）總額為港幣二億三千四百萬元。

### 資產抵押

於二〇〇七年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億二千四百萬元，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，集團附屬公司三號幹線(郊野公園段)有限公司，抵押其資產賬面淨值共港幣四十六億五千六百萬元作為銀行借款抵押品。除以上兩項資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

### 或然負債

於二〇〇七年六月三十日，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三十四億零二百萬元（二〇〇六年：港幣五十三億零二百萬元）。

# 集團財務摘要



(重列)

## 主要財務資料及比率

財政年度	2003 港幣	2004 港幣	2005 港幣	2006 港幣	2007 港幣
賬目所示每股溢利／(虧損)	(0.57)	6.81	7.45	8.23	<b>8.52</b>
每股基礎溢利	2.57	2.86	4.27	4.34	<b>4.61</b>
每股股息	1.60	1.65	2.20	2.20	<b>2.30</b>
股東權益每股賬面值	46.61	51.85	59.94	67.25	<b>74.43</b>
淨債項與股東權益比率(%)					
淨債項	11.8	10.2	11.5	13.4	<b>14.0</b>
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	13.0	29.1	20.1	9.9	<b>9.2</b>
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	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
收入	22,945	21,764	22,945	25,598	<b>30,994</b>
未計入投資物業之公平價值					
變動的營業溢利	5,937	7,518	8,209	12,314	<b>11,562</b>
已計入投資物業之公平價值					
變動的營業溢利／(虧損)	(1,922)	18,074	16,348	21,424	<b>20,466</b>
可撥歸公司股東溢利／(虧損)	(1,377)	16,351	17,900	19,850	<b>21,226</b>
可撥歸公司股東基礎溢利	6,164	6,859	10,262	10,468	<b>11,495</b>

## 主要資產負債表項目

於六月三十日	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
投資物業及固定資產	83,882	95,962	116,222	133,906	<b>156,619</b>
聯營公司及共同控制公司	22,382	20,774	20,939	24,046	<b>23,098</b>
長期投資及放款	6,716	8,162	7,549	4,776	<b>7,417</b>
無形資產	589	650	643	632	<b>634</b>
流動資產淨值	31,121	30,395	34,237	48,854	<b>50,667</b>
非流動負債	(28,765)	(28,534)	(33,500)	(41,667)	<b>(49,940)</b>
淨資產	115,925	127,409	146,090	170,547	<b>188,495</b>
股本	1,201	1,201	1,201	1,246	<b>1,246</b>
資本溢價及儲備金	110,715	123,292	142,722	166,283	<b>184,230</b>
股東權益	111,916	124,493	143,923	167,529	<b>185,476</b>
少數股東權益	4,009	2,916	2,167	3,018	<b>3,019</b>
權益總額	115,925	127,409	146,090	170,547	<b>188,495</b>

說明：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新頒佈／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。由二〇〇三年至二〇〇五年數字已予重列以作比較。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。



本董事局謹將截至二〇〇七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159頁至162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業績，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）之各項收入及業績分析如下：

	收入		營業溢利	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
物業				
物業銷售	<b>14,242</b>	10,890	<b>5,739</b>	6,885
租金收入	<b>6,078</b>	5,659	<b>4,384</b>	4,101
	<b>20,320</b>	16,549	<b>10,123</b>	10,986
酒店經營	<b>799</b>	734	<b>232</b>	223
電訊	<b>4,039</b>	3,779	<b>183</b>	118
其他業務	<b>5,836</b>	4,536	<b>1,189</b>	1,077
	<b>30,994</b>	25,598	<b>11,727</b>	12,404
其他收益			<b>516</b>	535
未分配的行政費用			<b>(681)</b>	(625)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利			<b>11,562</b>	12,314
投資物業之公平價值增加			<b>8,904</b>	9,110
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利			<b>20,466</b>	21,424

## 集團盈利

除稅項後並包括所佔共同控制公司及聯營公司之盈利總額為港幣二百一十四億一千四百萬元（二〇〇六年：港幣二百億零三千八百萬元）。計入少數股東權益後可撥歸公司股東之總盈利為港幣二百一十二億二千六百萬元（二〇〇六年：港幣一百九十八億五千萬元）。

## 股息

中期息每股港幣七角（二〇〇六年：每股港幣七角）已於二〇〇七年四月二日派發，董事局現建議派發末期股息每股港幣一元六角（二〇〇六年：每股港幣一元五角），全年共派股息每股港幣二元三角（二〇〇六年：每股港幣二元二角）。

## 購入、出售或贖回股份

本公司於年內並無贖回本公司任何普通股股份，此外，本公司或其任何附屬公司亦無於年內購入或出售本公司任何普通股股份。

# 董事局報告書

## 資本

本公司資本詳情載列於賬項說明第31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33項及第124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13項及14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90頁。

## 物業

本集團所擁有主要投資物業之資料載列於第44頁及45頁。

## 董事

本公司董事名單載列於本年報第4頁及其個人資料則載於第108頁至113頁。所有董事均全年任職。羅景雲先生已於二〇〇六年十二月七日舉行之股東週年大會上退任。根據公司組織章程細則第104(A)條之規定，馮國經博士、葉迪奇先生、王于漸教授、李家祥博士、陳鉅源先生及鄭準先生將於在即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）中輪值告退。馮國經博士無意膺選連任，而其他五名退任董事符合資格並願意在股東週年大會上膺選連任。該等擬重選連任之董事與本公司或其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，確認其遵照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

於二〇〇七年六月三十日，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：

### I. 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	佔已發行 股份 百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 之子女)	公司權益 (受授制公司 之權益)	其他權益	總數				
郭炳湘	75,000	—	—	1,084,972,522 <sup>1</sup>	1,085,047,522	—	1,085,047,522	43.54	
李兆基	486,340	—	343,000 <sup>2</sup>	—	829,340	—	829,340	0.03	
郭炳江	1,976,281	304,065	—	1,083,022,214 <sup>1</sup>	1,085,302,560	—	1,085,302,560	43.55	
郭炳聯	75,000	—	—	1,086,165,895 <sup>1</sup>	1,086,240,895	—	1,086,240,895	43.59	
王于漸	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0	
胡寶星	—	—	—	—	—	236,800 <sup>3</sup>	236,800	0	
李家祥	—	—	18,000 <sup>4</sup>	—	18,000	—	18,000	0	
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 <sup>5</sup>	—	192,500	—	192,500	0	
鄭 準	777,722	339,358	—	—	1,117,080	—	1,117,080	0.04	
黃奕鑑	145,904	—	—	—	145,904	—	145,904	0	
黃植榮	195,999	—	—	—	195,999	—	195,999	0	
胡家驥(胡寶星 之替代董事)	—	1,000	—	—	1,000	—	1,000	0	

附註：

- 由於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，此等權益（按證券及期貨條例而言）視作他們之權益。於此股權中，1,062,988,347股本公司股份屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。
- 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。而恒基兆業發展有限公司（「恒發」）擁有中華煤氣38.55%權益。而恒發中之67.94%實由一間由恒基兆業地產有限公司（「恒地」）全資持有之Kingslee S.A.（「Kingslee」）擁有。恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有恒地57.80%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。
- 此等相關股份乃因胡寶星爵士以實益擁有人身份持有以實物交收非上市之與股票掛鈎票據而持有。
- 此等股份乃由一間由李家祥博士擁有12.20%股本權益之公司持有。
- 此等股份乃由一間授控於陳鉅源先生之公司持有。

# 董事局報告書

## 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	佔已發行 股份 百分比
	個人權益 (實益擁有人)	其他權益	總數			
郭炳湘	–	1,070,000 <sup>1</sup>	1,070,000	–	1,070,000	0.05
郭炳江	–	1,070,000 <sup>1</sup>	1,070,000	–	1,070,000	0.05
郭炳聯	–	1,742,500 <sup>1</sup>	1,742,500	–	1,742,500	0.08
鄭 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

附註：

1. 由於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，此等權益（按證券及期貨條例而言）視作他們之權益。於此股權中，1,070,000股新意網股份屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。

### (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	佔已發行 股份 百分比
	其他權益	總數	總數			
郭炳聯	2,237,767 <sup>1</sup>	2,237,767	–	2,237,767	0.38	

附註：

1. 由於郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，此等權益（按證券及期貨條例而言）視作他之權益。

### (c) 載通國際控股有限公司

董事姓名	持有之股份數目			股本 衍生工具內 持有相關 股份數目	總數	佔已發行 股份 百分比
	個人權益 (實益擁有人)	總數	總數			
郭炳湘	61,522	61,522	–	61,522	0.01	
郭炳聯	393,350	393,350	–	393,350	0.09	
鍾士元	18,821	18,821	–	18,821	0	



## (d) 富聯國際集團有限公司

董事姓名	持有之股份數目		股本 衍生工具內 持有相關 股份數目	總數	佔已發行 股份 百分比
	家族權益 (配偶或18歲 以下之子女)	總數			
馮國經	3,985,272	3,985,272	–	3,985,272	0.76

## (e) 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	透過法團持有	透過法團持有		實則持有佔 已發行股份 百分比
		佔已發行股份 百分比	法團實則持有	
Splendid Kai Limited	2,500	25	1,500 <sup>1</sup>	15
Hung Carom Company Limited	25	25	15 <sup>1</sup>	15
Tinyau Company Limited	1	50	1 <sup>1</sup>	50
舉捷有限公司	8	80	4 <sup>1</sup>	40

附註：

- 該等證券由郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生擁有可在股東大會上行使三分之一或以上投票權之法團持有，此等權益(按證券及期貨條例而言)視作郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生之權益。於此股權中屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。

# 董事局報告書

(f) 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	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 <sup>2</sup>	50
Billion Ventures Limited	1 <sup>3</sup>	50
中環建築有限公司	1 <sup>4</sup>	50
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 <sup>5</sup>	100
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 <sup>6</sup>	50
CWP Limited	1 <sup>7</sup>	50
日威發展有限公司	100 <sup>8</sup>	25
新輝一裕民聯營建築有限公司	1 <sup>4</sup>	50
裕運(香港)有限公司	1 <sup>9</sup>	50
Fullwise Finance Limited	2 <sup>2</sup>	50
金騏有限公司	1 <sup>10</sup>	50
翠玉地產資源有限公司	1 <sup>11</sup>	25
Joy Wave Development Limited	1 <sup>4</sup>	50
嘉樂威有限公司	2,459 <sup>12</sup>	24.59
美福發展有限公司	3,050 <sup>13</sup>	33.33
New Treasure Development Limited	1 <sup>11</sup>	25
半島豪庭管理服務有限公司	1 <sup>14</sup>	50
盛意發展有限公司	1 <sup>11</sup>	25
星際發展有限公司	1 <sup>15</sup>	33.33
添富利物業有限公司	4,918 <sup>16</sup>	49.18
紅磡建築有限公司	1 <sup>4</sup>	50
旋高發展有限公司	1 <sup>17</sup>	50
旋高工程管理有限公司	1 <sup>17</sup>	50
World Space Investment Limited	4,918 <sup>16</sup>	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。而恒發擁有中華煤氣38.55%權益。而恒發中之67.94%實由一間由恒地全資持有之Kingslee擁有。恒兆擁有恒地57.80%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38.55%權益為恒發所有，而恒發中之67.94%為一間由恒地全資持有之Kingslee擁有。如附註I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。Starland為恒地之全資附屬公司。如附註I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I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I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I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I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 Investment Limited擁有2,459股權益。該公司為恒地之全資附屬公司。如附註I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Andcoe Limited的全資附屬公司恒基(中國)投資有限公司持有其50%權益，Andcoe 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I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I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發擁有1股權益。恒發由Kingslee持有67.94%權益，而Kingslee為恒地之全資附屬公司。如附註I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Billion Ventures Limited擁有4,918股權益。該公司由恒地之全資附屬公司Chico Investment Limited持有50%權益。如附註I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I所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

本公司董事及本公司最高行政人員於本公司及其相關法團之購股權(亦被視為以實物交收非上市證券衍生工具)已詳列於下文「購股權計劃」部份。

除以上所披露外，於二〇〇七年六月三十日，並無董事及本公司最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部之第7及第8分部，被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條或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

# 董事局報告書

## 購股權計劃

### I. 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」)，自採納有關計劃以來，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購股權二次。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。

本公司於二〇〇二年十二月五日舉行之股東特別大會上，為遵守當時經修定的上市規則第十七章新修訂條文之規定，已動議通過採納新購股權計劃(「新計劃」)及終止前計劃之普通決議案。本公司不得再根據前計劃授出購股權。然而，根據前計劃授出的上述尚未行使購股權，如下文所述，將須繼續受前計劃的條文及經修定的上市規則第十七章的條文規管。自採納新計劃以來，並未有任何人士獲授予此計劃之購股權。

董事及本公司最高行政人員行政總裁於二〇〇七年六月三十日之前計劃之購股權數目結餘情況，詳列如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港幣)	購股權數目					加權平均 收市價 <sup>1</sup> (港幣)
			於2006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2007年 6月30日 之結餘	
郭炳湘	16.7.2001	70.00	75,000	–	75,000	–	–	78.80
郭炳江	16.7.2001	70.00	75,000	–	75,000	–	–	78.80
郭炳聯	16.7.2001	70.00	75,000	–	75,000	–	–	78.80
陳啓銘	16.7.2001	70.00	75,000	–	75,000	–	–	78.95
陳鉅源	16.7.2001	70.00	75,000	–	75,000	–	–	78.80
鄺 準	16.7.2001	70.00	75,000	–	75,000	–	–	78.80
黃奕鑑	16.7.2001	70.00	75,000	–	75,000	–	–	78.80
黃植榮	16.7.2001	70.00	75,000	–	75,000	–	–	78.80

附註：

1. 於緊接行使購股權日期前本公司股份之加權平均收市價。

除以上披露之有關董事及本公司最高行政人員購股權外，於二〇〇七年六月三十日止之年度內，按僱傭條例所指的「連續合約」工作的僱員按前計劃獲授予之購股權情況，總列如下：

授出日期	行使價 (港幣)	購股權數目					加權平均 收市價 <sup>1</sup> (港幣)
		於2006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2007年 6月30日 之結餘	
16.7.2001	70.00	210,000	–	174,000	36,000	–	79.04

附註：

1. 於緊接行使購股權日期前本公司股份之加權平均收市價。

除上述獲授前計劃之購股權的人士外，本公司並無授出該購股權予其他人士，故無須根據上市規則第17.07條作出披露。

截至二〇〇七年六月三十日止年度內並無根據前計劃及新計劃授出購股權。

#### 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. 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之當日時已發行股份的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%。於二〇〇七年九月十三日，購股權可予發行本公司之股份數目最多為249,183,336股，為本公司已發行股份之10%。
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日期當日起計為期五年。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. 此等計劃之每項購股權承授人倘接納後，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為準：
  - 股份於授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列之收市價；
  - 股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均之收市價；及
  - 本公司股份之面值。
9. 新計劃直至二〇一二年十二月四日前仍然生效。

## 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於二〇〇〇年三月六日刊登之售股章程附錄五「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10.38元之購股權之行使時限已於二〇〇五年十二月三十日營業完畢時止。新意網不得再根據新意網前計劃授出購股權。然而，根據此計劃授出而尚未行使之購股權將須繼續受此股權計劃的條文及香港聯合交易所有限公司之創業板上市規則(「創業板上市規則」)第二十三章的條文規管。

行使價為每股港幣3.885元之購股權可根據有關計劃條款行使：

- (a) 三分之一之購股權可於二〇〇一年十一月十五日起計三年內行使；
- (b) 另外三分之一之購股權可於二〇〇二年十一月十五日起計三年內行使；及
- (c) 餘下三分之一之購股權可於二〇〇三年十一月十五日起計三年內行使。

購股權之行使時限已於二〇〇六年十一月十四日營業時間完畢後止。

行使價為每股港幣2.34元之購股權可根據有關計劃條款行使：

- (a) 三分之一之購股權可於二〇〇二年三月二十日起計三年內行使；
- (b) 另外三分之一之購股權可於二〇〇三年三月二十日起計三年內行使；及
- (c) 餘下三分之一之購股權可於二〇〇四年三月二十日起計三年內行使。

購股權之行使時限已於二〇〇七年三月十九日營業時間完畢後止。

行使價為每股港幣1.43元之購股權可根據有關計劃條款行使：

- (a) 三分之一之購股權可於二〇〇三年七月八日起計三年內行使；
- (b) 另外三分之一之購股權可於二〇〇四年七月八日起計三年內行使；及
- (c) 餘下三分之一之購股權可於二〇〇五年七月八日起計三年內行使。

購股權之行使時限將於二〇〇八年七月七日營業時間完畢後止。

截至二〇〇七年六月三十日止年度內並無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1.59元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其餘或全數購股權。

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後止。

行使價為每股港幣1.41元之購股權，於二〇〇五年十一月十日起計三年內可根據有關計劃條款行使全數購股權，購股權之行使時限將於二〇〇八年十一月九日營業時間完畢後止。

截至二〇〇七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。

於二〇〇七年六月三十日按新意網前計劃及新意網新計劃授予本公司董事及本公司最高行政人員之購股權數目結餘情況，詳列如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港幣)	購股權數目				於2007年 6月30日 之結餘
			於2006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	
			郭炳湘	7.4.2001	2.34	60,000	
郭炳江	7.4.2001	2.34	60,000	—	—	60,000	—
郭炳聯	7.4.2001	2.34	116,666	—	—	116,666	—
陳鉅源	7.4.2001	2.34	60,000	—	—	60,000	—
黃奕鑑	7.4.2001	2.34	60,000	—	—	60,000	—

除以上披露之有關董事及本公司最高行政人員購股權外，截至二〇〇七年六月三十日止年度內，按僱傭條例所指的「連續合約」工作的本公司僱員按新意網前計劃及新意網新計劃獲授予之購股權情況，總列如下：

授出日期	行使價 (港幣)	購股權數目				於2007年 6月30日之 結餘	加權平均 收市價 <sup>1</sup> (港幣)
		於2006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		
30.11.2000	3.885	295,833	—	—	295,833	—	不適用
7.4.2001	2.340	330,000	—	—	330,000	—	不適用
8.7.2002	1.430	550,000	—	366,667	183,333	—	1.88
29.11.2003	1.590	1,700,000	—	1,129,667	66,667	503,666	1.89
10.11.2005	1.410	1,570,000	—	1,570,000	—	—	1.88

附註：

1. 於緊接行使購股權日期前新意網股份之加權平均收市價。

除上述所披露之參與者外，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」）。自採納該計劃以來，因並無向本公司之任何人士授予購股權，根據上市規則，無須作出任何披露。

## (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。自採納該計劃以來，因所述之購股權並無授予本公司之任何董事或員工，根據上市規則，無須作出披露。

## (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「該等計劃」)之主要條款如下：

1. 該等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)新意網集團任何成員公司的任何執行或非執行董事(或建議委任的任何人士)或任何僱員(不論全職或兼職)；(ii)新意網集團任何成員公司的任何顧問、專業及其他顧問(或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司)；(iii)新意網任何行政總裁或主要股東；(iv)新意網董事、行政總裁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，均由新意網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，包括其執行董事。

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，包括其執行董事。

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購股權當日已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲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%(或創業板上市規則批准之較高百分率)。於二〇〇七年九月十三日，購股權可予發行之新意網股份數目最多為新意網195,939,750股，大約佔新意網發行股本9.645%。

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%。互聯優勢於二〇〇七年九月十三日之發行股本為港幣四元，而互聯優勢計劃自採納以來，並無授購股權予任何人士。

4. 根據新意網新計劃，任何一名參與人士在任何十二個月內獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。於二〇〇七年九月十三日，新意網已發行股份總數為2,031,148,383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數超過根據該等計劃已向其發行及仍可向其發行股份總數的25%，則不可向該位參與者授出購股權。



5. 購股權可根據新意網新計劃條款於新意網董事局授出購股權後之購股權期間隨時行使，購股權期間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期間，該段期間不得長於購股權授出日期後十年。

新意網前計劃可於新意網董事局通知承授人於不少於三年的期間內，隨時遵照新意網前計劃的條款行使，有關時限須由授出購股權當日期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。

互聯優勢計劃可於互聯優勢董事局通知各承授人不少於三年的期間內，隨時遵照互聯優勢計劃的條款行使，有關時限須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。

6. 根據新意網新計劃，該購股權可予行使前，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之條款，購股權可於該等公司之董事局知會各承授人之期間內任何時間行使。

7. 該等計劃之每項購股權承授人倘接納後，必須於授出日起計二十八日內向有關公司繳交港幣一元，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之認購價為下列三者中之較高者為準：

- 新意網股份於授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列之收市價；
- 新意網股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均之收市價；及
- 新意網股份之面值。

互聯優勢計劃之認購價將為由新意網董事局釐定及已通知承授人，該價格並不少於互聯優勢股份面值，惟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可有形資產淨值。

9. 新意網新計劃生效至二〇一二年十二月三日。新意網新計劃及互聯優勢計劃至二〇一〇年二月二十八日前仍然生效。

## (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%。於二〇〇七年九月十三日，根據該計劃授出的購股權可予以發行的股份數目為56,041,134股，佔數碼通已發行普通股9.67%。
4. 任何參與者的配額，最多為因行使於直至最近一次授出購股權當日止任何十二個月期間已授出及將授出的購股權而已獲發行及將予以發行數碼通股份的總數，不可超逾數碼通已發行的相關類別股份的1%。
5. 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

於二〇〇七年六月三十日，除以上披露之董事及本公司最高行政人士外，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或須於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊中記錄，以下人士持有本公司股份或相關股份之好倉：

名稱	受託人權益	公司權益	實益擁有人	其他權益	股份總數	佔已發行股份之百分比
HSBC International Trustee Limited (「HITL」)	1,087,523,359	–	–	–	1,087,523,359 <sup>1</sup>	43.64
Cerberus Group Limited (「CGL」)	–	1,056,638,347	–	–	1,056,638,347 <sup>1</sup>	42.42
Vantage Captain Limited (「VCL」)	–	75,830,929	980,807,418	–	1,056,638,347 <sup>1</sup>	42.42

附註：

- 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HITL擁有權益股份之組成部份。於二〇〇七年六月三十日，VCL、CGL及HITL實際持有本公司1,062,988,347股重複權益，此重複權益為前文「董事及最高行政人員之權益」章節內第1項附註1所提及之股份相同。

## 其他人士權益

於年內，除以上所披露董事、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，並無其他人士之權益記錄在根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊內。

## 集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇〇七年六月三十日之僱員人數為二萬七千人。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集團董事。在釐定董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及公司的負擔能力。適當之福利計劃亦提供予執行董事，包括類似提供予本集團其他員工之購股權計劃。

## 銀行借貸及其他借項

銀行及其他借項詳列於本年報第148頁及149頁之賬項說明之第26項及28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六億二千四百萬元（二〇〇六年：港幣三億八千九百萬元）。

## 慈善捐款

年度內所作之捐款共港幣四千九百三十萬元（二〇〇六年：港幣六千五百五十萬元）。

# 董事局報告書

## 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：

郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生（統稱「郭氏兄弟」）為親兄弟，所屬之家族當中有透過多間公司在香港經營地產發展及投資物業，而郭氏兄弟在該等公司中佔有若干個人權益及視作擁有權益，因此他們被視為於對本集團業務有競爭性的業務（「除外業務」）中佔有權益。然而，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，實影響不大。此外，因本集團並無於香港及內地以外的地方經營地產發展及投資業務，而郭氏家族亦無此性質之業務於中國大陸內經營，因此，郭氏兄弟並不被視為於本集團此等中國除外業務佔有權益。

郭炳湘先生及郭炳聯先生為載通國際控股有限公司之非執行董事，此公司所經營之業務包括地產發展及投資，而本集團亦於此公司佔有主要權益。因此，郭炳湘先生及郭炳聯先生被視為於本集團此等除外業務佔有權益。

李兆基博士為恒兆及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及中華煤氣之主席及前述上市公司之若干附屬公司之董事。此外李博士亦於前述之公司中擁有個人權益及被視為擁有權益，該等經營之業務包括地產發展及投資、物業管理、基建、互聯網及通訊服務，此等業務實屬本集團之除外業務，惟李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宜。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生為富聯國際集團有限公司之非執行董事，而黃奕鑑先生亦為郭炳聯先生之替代董事，本集團亦於此公司佔有主要權益，其經營之業務包括物業發展及投資，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。

除郭氏兄弟之家族業務外，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

本年內本公司並無任何關連交易須根據上市規則第14A章作出披露。

## 聯屬公司之財務資助及融資擔保

有關本集團曾向若干聯營公司及共同控制公司(統稱「聯屬公司」,定義詳見上市規則第十三章)提供財務資助及為其所獲融資提供擔保之總額超逾上市規則規定為8%之有關百分比率,須根據上市規則第13.22條所規定作出持續披露,於二〇〇七年六月三十日,聯屬公司備考合併資產負債表及集團應佔聯屬公司權益如下:

	備考合併 資產負債表 港幣百萬元	本集團應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	39,320	17,052
流動資產	19,116	7,704
流動負債	(3,318)	(1,253)
非流動負債	(50,836)	(21,971)
	4,282	1,532

## 合約權益

年內任何時間並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

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%。

## 核數師

核數師德勤•關黃陳方會計師行任期屆滿,該會計師行願意繼續連任。董事局將於股東週年大會動議續聘該會計師行為本公司來年之核數師,並授權董事局釐定其酬金。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則,並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事宜,包括審閱本公司截至二〇〇七年六月三十日止年度之經審核全年財務業績。

## 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76頁至79頁之企業管治報告內。

## 公眾持股量

基於本公司從公開而公眾可得到之資料及在董事知悉資料的範圍之內,董事確認於本報告日期本公司保持上市規則規定之足夠公眾持股量。

本報告書依據董事局會議決議案書就,並由主席代表董事局簽認。

郭炳湘

主席兼行政總裁

香港,二〇〇七年九月十三日

# 董事及行政架構



## 郭炳湘

主席兼行政總裁 (56歲)

郭先生在本集團服務三十三年，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委員。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。郭先生為郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長。

## 李兆基博士

非執行董事  
副主席 (78歲)

李博士出任本公司非執行董事達三十五年，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。

## 郭炳江

副主席兼董事總經理 (55歲)

郭先生是本公司副主席兼董事總經理，在本集團服務三十年。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，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、可持續發展委員會成員、方便營商諮詢委員會委員及策略發展委員會委員。郭先生於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

他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及香港總商會工業事務委員會之委員。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，以及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。

郭先生是郭炳湘先生之親弟及郭炳聯先生之兄長。

## 郭炳聯

副主席兼董事總經理 (54歲)

郭先生在本集團服務了二十九年，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、香港港口發展局成員及香港中文大學校董會副主席。郭先生是郭炳湘先生及郭炳江先生之親弟。

## 鍾士元爵士

獨立非執行董事 (89歲)

鍾士元爵士自二〇〇一年三月出任本公司獨立非執行董事。鍾爵士現為載通國際控股有限公司董事會主席及獨立非執行董事，他亦為中電控股有限公司獨立非執行董事及香港科技大學副監督。鍾爵士四十多年來對香港政治、工業及高等教育有極大貢獻。曾任香港立法局(一九七四至七八年)及行政局(一九八〇至八八年)首席議員，回歸後出任特區行政會議召集人(一九九七至九九年)。他亦曾出任香港工業總會(一九六六至七〇年)及生產力促進局主席(一九七四至七八年)、工程師學會(一九六〇至六一年)及工程科學院(一九九四至九七年)會長。他曾於一九七二年負責籌辦香港理工、一九八四年籌辦城市理工、一九九一年籌辦香港科技大學及於一九九〇年籌辦醫院管理局。鍾爵士參與中英政府談判香港前途(一九八二至八五年)，及參與籌備香港特區成立(一九九三至九七年)，貢獻良多。

# 董事及行政架構

## 馮國經博士

獨立非執行董事 (61歲)

馮國經博士自一九九九年五月出任本公司獨立非執行董事。馮博士持有麻省理工學院電機工程學士及碩士，以及哈佛大學商業經濟學博士學位。他為利豐集團包括上市公司利豐有限公司、利和經銷集團有限公司及利亞零售有限公司的主席。他亦為中國銀行(香港)有限公司、東方海外(國際)有限公司、新加坡CapitaLand Limited及中華人民共和國寶鋼集團有限公司的獨立非執行董事。馮博士自二〇〇七年五月起出任新加坡Hup Soon Global Corporation Limited非執行董事。此外，馮博士亦擔任多項公職，包括國際商會之副主席，以及香港機場管理局、香港大學校務委員會、大珠三角商務委員會及港日經濟合作委員會之主席。他亦為中國人民政治協商會議全國委員會委員及香港政府策略發展委員會行政委員會成員。馮博士於一九九一年至二〇〇〇年間出任香港貿易發展局主席，於一九九六年至二〇〇三年獲委任為APEC Business Advisory Council之香港代表。於二〇〇三年，馮博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

## 葉迪奇

獨立非執行董事 (60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。

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；一九九九年獲香港太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。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，如擔任聯合國兒童基金會和中國紅十字會第八屆理事會會員。



## 王于漸教授

獨立非執行董事 (55歲)

王于漸教授自二〇〇五年五月出任為本公司獨立非執行董事。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。

## 胡寶星爵士

非執行董事 (78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的顧問。他持有香港及英國執業律師資格，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。胡爵士亦於城市大學設立了「胡寶星中國法與比較法講座教授」。

## 李家祥博士

非執行董事 (54歲)

李家祥博士自二〇〇五年五月出任本公司非執行董事。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、中國航空技術國際控股有限公司、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、數碼通電訊集團有限公司、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。李博士為中國人民政治協商會議第十屆全國委員會委員、財務匯報檢討委員會召集人兼成員、策略發展委員會委員、前香港立法會議員兼任立法會政府帳目委員會主席。他亦為香港會計師公會前會長。

# 董事及行政架構

## 關卓然

非執行董事 (73歲)

關卓然先生自一九九九年七月出任本公司非執行董事。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業四十五年。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、南華體育會法律顧問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、二〇〇一及二〇〇四年郵展籌辦委員會委員長兼副主席。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

## 盧超駿

非執行董事 (77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。他自六十年代已涉足地產發展業務。

## 陳啓銘

執行董事 (75歲)

陳先生自一九八一年一月出任本公司執行董事，曾於一九八五年出任沙田區議會委任議員，任期三年。

## 陳鉅源

執行董事 (61歲)

陳先生自一九八七年九月出任本公司執行董事。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。

**鄺準***執行董事 (78歲)*

鄺先生自一九九二年十月出任本公司執行董事。他畢業於武漢中南財經書院，曾於中國人民銀行廣州分行任職。一九六二年來港後，服務於永業有限公司，一九六三年加盟新鴻基企業有限公司。鄺先生自本公司於一九七二年上市後服務至今。

**黃奕鑑***執行董事 (55歲)*

黃先生於本集團服務達二十六年，持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。他於一九九六年獲委任為本公司執行董事，現時負責集團之策略策劃、企業發展、基建項目、財務投資及投資者關係。

黃先生是路訊通控股有限公司副主席，他亦是新意網集團有限公司之執行董事，以及數碼通電訊集團有限公司及富聯國際集團有限公司之非執行董事。

在社會服務方面，黃先生現為香港青年旅舍協會主席及社會福利署推廣義工服務督導委員會委員，他亦是香港中文大學新亞書院校董。

**黃植榮***執行董事 (51歲)*

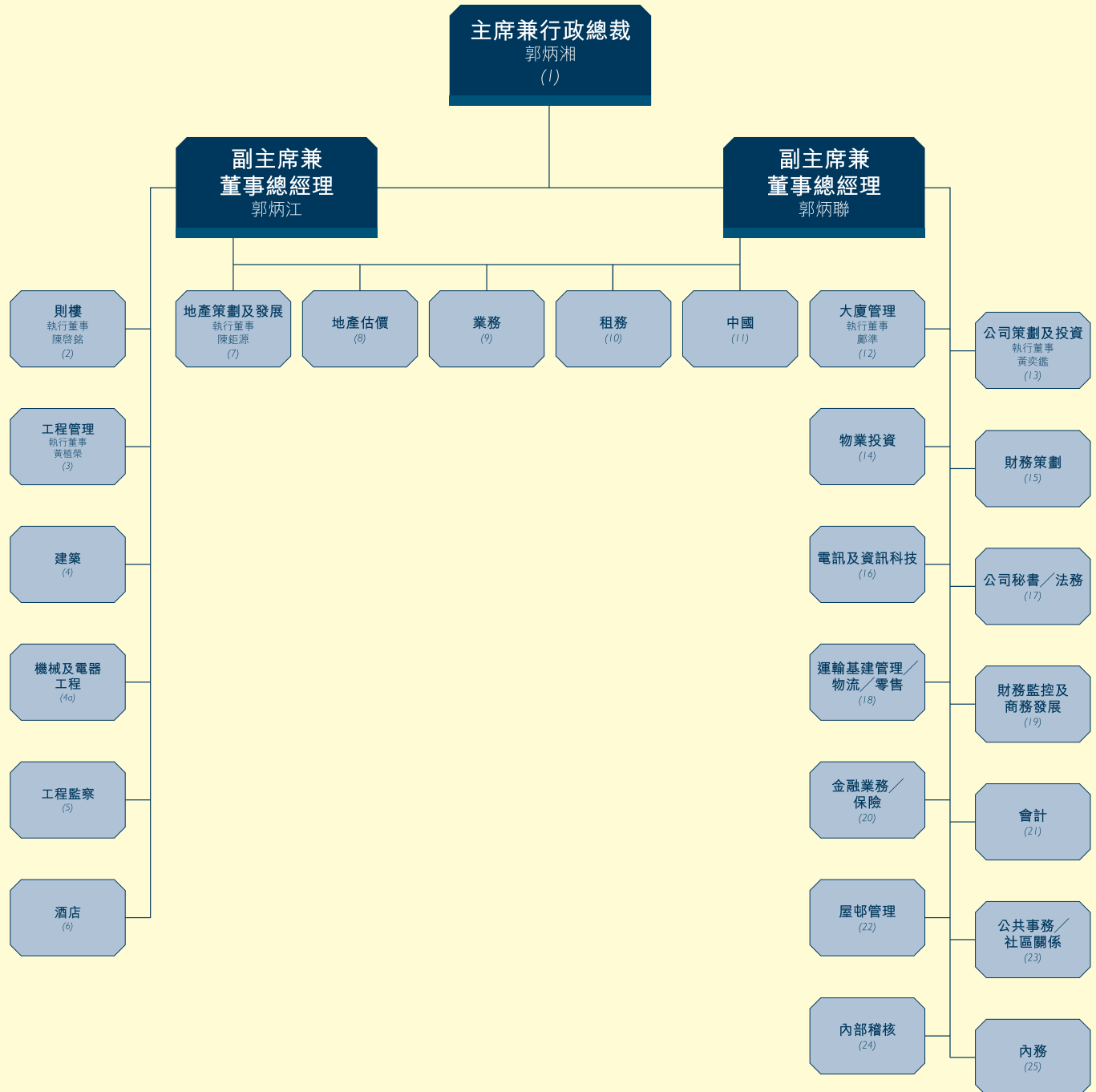
黃先生以優異成績畢業於香港理工大學及持有國際房地產理學碩士學位，並為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。於一九八一年加入本集團，並於一九九六年一月獲委任為本公司執行董事，現時專責統籌集團工程策劃事務。

**胡家驃***胡寶星爵士之替代董事 (45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。胡先生現為胡家驃律師事務所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。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

# 董事及行政架構

## 行政架構及高級行政人員



**(1) 執行董事**

郭炳湘  
郭炳江  
郭炳聯  
陳啓銘  
陳鉅源  
鄭 準  
黃奕鑑  
黃植榮

**(1a) 主席辦公室**

容永忠 : 公司顧問  
錢元偉 : 運輸顧問  
蘇承德 : 副主席兼董事  
總經理特別助理  
錢炳輝 : 經理  
雷威達 : 經理  
楊華德 : 經理  
李澤昌 : 副經理(運輸)  
何德明 : 副經理  
伍聖賢 : 主席兼行政總裁  
特別助理

**(2) 則樓**

陳啓銘 : 執行董事  
薛南海 : 總則師  
余頌揚 : 顧問工程師  
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  
梁玄狄 : 高級則師  
劉其瑞 : 高級結構工程師  
李家永 : 副經理  
陳惠卿 : 副經理  
趙偉權 : 高級結構工程師  
鄧偉文 : 高級則師  
嚴觀偉 : 高級則師  
吳 衍 : 高級則師  
袁頌雅 : 設計則師  
梁志強 : 高級則師  
馮小雯 : 高級則師  
杜鑽心 : 襄理

金潤寶 : 高級則師  
劉俊麟 : 襄理  
梁學文 : 高級結構工程師  
冼慧敏 : 襄理  
胡志榮 : 高級結構工程師

**(3) 工程管理**

黃植榮 : 執行董事  
董子豪 : 執行董事  
新鴻基地產代理有限公司  
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  
區浩章 : 經理  
伍則堅 : 副經理  
張啓華 : 副經理  
胡茵芬 : 副經理  
董正綱 : 副經理  
陳康祺 : 副經理  
陳禮文 : 副經理  
鍾永添 : 副經理  
張維德 : 副經理  
蘇偉力 : 副經理  
曾偉明 : 副經理  
趙漢鏗 : 襄理  
張展鴻 : 襄理  
梁以立 : 襄理  
邵大成 : 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  
謝柏榮 : 襄理  
麥孟添 : 襄理  
龔志明 : 襄理  
陳成光 : 襄理  
羅慧文 : 襄理  
吳振偉 : 襄理  
張錦祥 : 襄理  
郭榮光 : 襄理  
池德利 : 襄理

**(4) 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)  
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)  
李國華 : 副經理(建築管理)  
張金返 : 副經理(建築管理)  
謝錦漢 : 顧問(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)  
樊振輝 : 襄理(計量)  
麥德賢 : 襄理(計量)  
許志堅 : 襄理(機電)  
李錦成 : 襄理(安全及保安)

**(4a) 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 : 襄理(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)

**(5) 工程監察**

陸宏廣 : 發展項目顧問  
王煒東 : 副經理  
曾偉強 : 副經理

# 董事及行政架構

## (6) 酒店

簡禮能 : 酒店部總裁  
周蔭創 : 酒店部副總裁(財務)  
陳天佑 : 酒店部助理副總裁  
(營運)

### a. 帝苑酒店

陳天佑 : 酒店總經理  
黎志華 : 行政副經理  
張健民 : 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

呂偉業 : 酒店總經理  
楊洪康 : 財務總監

## (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) 地產估價

馮柱禧 : 經理

## (9) 業務

a. 雷霆 : 執行董事  
新鴻基地產代理有限公司

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  
劉文君 : 副經理  
楊祖賜 : 副經理  
卓秀敏 : 副經理  
葉海良 : 襄理  
c. 陳秀賢 : 副經理

## (10) 租務

### 商場

a. 陳啓銘 : 執行董事  
林家強 : 經理  
邱獻忠 : 副經理  
周淑雯 : 襄理  
b. 馮秀炎 : 經理  
李碧琪 : 襄理  
c. 鍾秀蓮 : 副經理  
d. 倪嘉廉 : 襄理  
馬慶冠 : 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 : 副經理  
劉麗清 : 副經理  
文志峯 : 襄理  
梁嘉保 : 襄理  
劉綺棠 : 襄理

### 住宅

#### (Signature Homes)

江敏 : 襄理

### 工業樓宇

邱萬發 : 副經理

## (11) 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

鄧益民 : 經理  
林玉川 : 經理  
周世炎 : 副經理  
鄧維聰 : 副經理  
梁玄狄 : 副經理  
黃少媚 : 副經理  
程偉泉 : 副經理  
蔣適賢 : 副經理  
蔡志強 : 副經理  
翁錦玲 : 副經理  
潘志才 : 副經理

霍有傑 : 襄理  
林錦榮 : 襄理  
梁志強 : 襄理  
金潤賓 : 襄理  
李偉鑑 : 襄理

## (12) 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

## (13) 公司策劃及投資

黃奕鑑 : 執行董事  
康百祥 : 經理(投資)  
麥力強 : 經理(經濟研究)  
許雲嫻 : 經理(公司傳訊)  
謝文娟 : 副經理  
黃安寧 : 副經理(公司策劃)  
莊淑瑩 : 襄理  
潘振榮 : 襄理  
陸家發 : 襄理

## (14) 物業投資

雷霆 : 執行董事  
新鴻基地產代理有限公司  
陳國堅 : 襄理

## (15) 財務策劃

區文道 : 經理  
郭婉儀 : 經理  
何嘉慧 : 襄理

**(16) 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

蘇承德 : 總裁

**(17) 公司秘書/法務**

公司秘書

黎浩佳 : 公司秘書

黃少敏 : 副公司秘書

法務

容上達 : 經理

謝家麟 : 副經理

郭寶賜 : 法務顧問

楊名業 : 襄理

黎民碩 : 襄理

莊天助 : 襄理

陳妙燕 : 襄理

陳建柱 : 襄理

曹漢玉 : 襄理

**(18) 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

葉錦誠 : 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

王學良 : 主席

新鴻基物流控股有限公司

梁麗慈 : 營運總監

新鴻基物流控股有限公司

彭泰興 : 營運主管

機場空運中心有限公司

余慧儀 : 財務總監  
機場空運中心有限公司

西田百貨

許慶生 : 高級總經理  
(營運及採購)

區倩嫻 : 高級總經理  
(寄銷管理及採購)

張啟良 : 總經理(財務及行政)

**(19) 財務監控及商務發展**

王學良 : 經理

梁裕佳 : 經理(財務及行政)

陳基恩 : 副經理(商務發展)

蘇偉基 : 副經理(財務監控)

駱卓軒 : 襄理(財務監控)

**(20) 金融業務/保險**

金融業務

容永忠 : 公司顧問

區慕彰 : 經理

陳鵬志 : 襄理

吳如保 : 襄理

保險

周家彥 : 經理

黃貴泉 : 副經理

嚴嘉恩 : 副經理

潘穎思 : 襄理

**(21) 會計**

潘永茂 : 總會計

胡子翔 : 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)

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

**(22) 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 : 副經理

李章耀 : 副經理

沈錫勝 : 襄理

陳成威 : 襄理

韓淑貞 : 襄理

邵偉晴 : 襄理

**(23) 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

**(24) 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

**(25) 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)

張佩霞 : 襄理(人力資源服務)



<b>119</b>	<b>獨立核數師報告書</b>
<b>120</b>	<b>綜合損益賬</b>
<b>121</b>	<b>綜合資產負債表</b>
<b>122</b>	<b>母公司資產負債表</b>
<b>123</b>	<b>綜合現金流量表</b>
<b>124</b>	<b>綜合權益變動表</b>
<b>125</b>	<b>賬項說明</b>
<b>159</b>	<b>主要附屬公司</b>
<b>163</b>	<b>主要共同控制公司</b>
<b>164</b>	<b>主要聯營公司</b>





# 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120至164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二〇〇七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 貴集團於二〇〇七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，二〇〇七年九月十三日

# 綜合損益賬

截至二〇〇七年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2007	2006
收入	4(i)(a)	30,994	25,598
銷售成本		(17,387)	(11,512)
毛利		13,607	14,086
其他收益		516	535
銷售及推銷費用		(1,374)	(1,176)
行政費用		(1,187)	(1,131)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	4(i)(a)	11,562	12,314
投資物業之公平價值增加		8,904	9,110
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		20,466	21,424
財務支出		(907)	(1,066)
財務收入		272	207
淨財務支出	5	(635)	(859)
出售長期投資項目溢利減減值撥備 — 淨額	6	36	176
所佔聯營公司業績		1,610	177
所佔共同控制公司業績		1,006	470
所佔聯營公司及共同控制公司投資物業之 公平價值增加扣除遞延稅項		3,384	2,305
	4(i)(b)	6,000	2,952
<b>稅前溢利</b>	4(i)(c) & 7	25,867	23,693
稅項	10	(4,453)	(3,655)
<b>本年度溢利</b>		21,414	20,038
<b>應佔：</b>			
公司股東		21,226	19,850
少數股東權益		188	188
		21,414	20,038
<b>股息</b>	11		
已派發中期股息		1,744	1,681
建議派發末期股息		3,987	3,737
		5,731	5,418
<i>(以港幣為單位)</i>			
<b>公司股東應佔每股溢利</b>	12(a)		
基本		\$8.52	\$8.23
攤薄後		\$8.52	\$8.23
<b>每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後的 投資物業公平價值變動)</b>	12(b)		
基本		\$4.61	\$4.34
攤薄後		\$4.61	\$4.34

# 綜合資產負債表



於二〇〇七年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

	說明	2007	2006
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	135,143	116,733
固定資產	14	21,476	17,173
聯營公司	16	3,414	2,102
共同控制公司	17	19,684	21,944
長期投資項目	18	6,297	3,379
應收放款	19	1,120	1,397
無形資產	20	634	632
		<b>187,768</b>	<b>163,360</b>
<b>流動資產</b>			
供出售物業	21	48,796	44,815
應收賬項、預付款項及其他	22	12,525	13,464
短期投資項目	24	841	1,353
銀行結存及存款	25	7,364	7,806
		<b>69,526</b>	<b>67,438</b>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項	26	(773)	(2,950)
業務及其他應付賬項	27	(14,136)	(12,116)
已收取售樓訂金		(6)	(19)
稅項		(3,944)	(3,499)
		<b>(18,859)</b>	<b>(18,584)</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>50,667</b>	<b>48,854</b>
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<b>238,435</b>	<b>212,214</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項	28	(32,559)	(27,287)
遞延稅項	29	(16,684)	(13,769)
其他長期負債	30	(697)	(611)
		<b>(49,940)</b>	<b>(41,667)</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>188,495</b>	<b>170,547</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	1,246	1,246
資本溢價及儲備金		184,230	166,283
<b>股東權益</b>			
少數股東權益		3,019	3,018
<b>權益總額</b>			
		<b>188,495</b>	<b>170,547</b>

董事：  
郭炳湘  
郭炳聯

# 母公司資產負債表



於二〇〇七年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

	說明	2007	2006
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	15	30,074	30,074
<b>流動資產</b>			
應收賬項、預付款項及其他	22	7	9
應收附屬公司往來款	23	66,989	66,347
銀行結存	25	—	3
		<b>66,996</b>	<b>66,359</b>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項	26	(4)	—
業務及其他應付賬項	27	(20)	(20)
		<b>(24)</b>	<b>(20)</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>66,972</b>	<b>66,339</b>
<b>資產淨值</b>		<b>97,046</b>	<b>96,413</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	1,246	1,246
資本溢價及儲備金	33	95,800	95,167
<b>股東權益</b>		<b>97,046</b>	<b>96,413</b>

# 綜合現金流量表



截至二〇〇七年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2007	2006
<b>經營業務</b>			
營運產生之現金流入/(支出)	34a	4,420	(945)
支付香港利得稅		(1,141)	(1,176)
支付香港以外所得稅		(23)	(5)
<b>經營業務之現金流入/(支出)淨額</b>		<b>3,256</b>	<b>(2,126)</b>
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司	34b	(85)	(2,385)
收購附屬公司的另加權益		(27)	(136)
收購共同控制公司		–	(207)
收購長期投資項目		(1,820)	(938)
聯營公司、共同控制公司及投資公司之還款/(借款)淨額		5,897	(2,392)
固定資產添置		(4,429)	(1,839)
投資物業添置		(1,883)	(3,612)
支付流動電話牌照費		(52)	(50)
出售投資物業所得		71	14
出售共同控制公司所得		–	193
出售長期投資項目所得		875	5,663
出售其他固定資產所得		6	9
投資項目利息收入		107	242
上市公司投資股息收入		111	93
非上市公司投資股息收入		2	23
聯營公司及共同控制公司股息收入		1,062	1,145
償還貸款及借項		292	194
<b>投資活動之現金流入/(支出)淨額</b>		<b>127</b>	<b>(3,983)</b>
<b>融資活動</b>			
銀行及其他借項		6,474	15,317
償還銀行及其他借項		(3,480)	(9,372)
抵押銀行存款(增加)/減少		(4)	8
利息支付		(1,371)	(1,318)
利息收入		275	202
附屬公司發行股票所得		7	–
發行股票所得		54	7,909
回購附屬公司股份支付		(22)	–
少數股東資金投入(減少)/增加		(13)	7
支付股東股息		(5,481)	(5,283)
支付少數股東股息		(274)	(94)
<b>融資活動之現金(支出)/流入淨額</b>		<b>(3,835)</b>	<b>7,376</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)/增加</b>		<b>(452)</b>	<b>1,267</b>
期初結存之現金及現金等值項目		7,406	6,132
換算外匯匯率轉變之影響		21	7
<b>期末結存之現金及現金等值項目</b>	34c	<b>6,975</b>	<b>7,406</b>

# 綜合權益變動表

截至二〇〇七年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔									
	股本	資本溢價	資本儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	僱員股份報酬儲備	保留溢利	總額	少數股東權益	權益總額
於二〇〇五年七月一日	1,201	17,009	747	904	6	6	124,975	144,848	2,167	147,015
折算賬項之滙兌差額										
– 附屬公司	–	–	–	–	135	–	–	135	(4)	131
– 聯營公司及共同控制公司	–	–	–	–	11	–	–	11	–	11
可供出售投資項目之 公平價值收益	–	–	–	149	–	–	–	149	–	149
在權益帳中直接確認之淨收入	–	–	–	149	146	–	–	295	(4)	291
售出可供出售投資項目之 公平價值收益變現	–	–	–	(94)	–	–	–	(94)	–	(94)
本年度溢利	–	–	–	–	–	–	19,850	19,850	188	20,038
本年度已確認收入總額	–	–	–	55	146	–	19,850	20,051	184	20,235
私人配售股份減支出	44	7,793	–	–	–	–	–	7,837	–	7,837
行使購股權之已發行股票	1	71	–	–	–	–	–	72	–	72
股權支付確認	–	–	–	–	–	4	–	4	–	4
已派中期股息	–	–	–	–	–	–	(1,681)	(1,681)	–	(1,681)
已派末期股息	–	–	–	–	–	–	(3,602)	(3,602)	–	(3,602)
收購附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	817	817
少數股東資本貢獻	–	–	–	–	–	–	–	–	2	2
償還少數股東資本貢獻	–	–	–	–	–	–	–	–	(58)	(58)
支付少數股東股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(94)	(94)
於二〇〇六年六月三十日 及七月一日	1,246	24,873	747	959	152	10	139,542	167,529	3,018	170,547
折算賬項之滙兌差額										
– 附屬公司	–	–	–	–	774	–	–	774	81	855
– 聯營公司及共同控制公司	–	–	–	–	57	–	–	57	–	57
可供出售投資項目之 公平價值收益	–	–	–	1,348	–	–	–	1,348	13	1,361
在權益帳中直接確認之淨收入	–	–	–	1,348	831	–	–	2,179	94	2,273
售出可供出售投資項目之 公平價值收益變現	–	–	–	(31)	–	–	–	(31)	–	(31)
本年度溢利	–	–	–	–	–	–	21,226	21,226	188	21,414
本年度已確認收入總額	–	–	–	1,317	831	–	21,226	23,374	282	23,656
行使購股權之已發行股票	–	54	–	–	–	(1)	–	53	–	53
股權支付確認	–	–	–	–	–	1	–	1	–	1
已派中期股息	–	–	–	–	–	–	(1,744)	(1,744)	–	(1,744)
已派末期股息	–	–	–	–	–	–	(3,737)	(3,737)	–	(3,737)
收購附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	(40)	(40)
少數股東資本貢獻	–	–	–	–	–	–	–	–	36	36
償還少數股東資本貢獻	–	–	–	–	–	–	–	–	(3)	(3)
支付少數股東股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(274)	(274)
於二〇〇七年六月三十日	1,246	24,927	747	2,276	983	10	155,287	185,476	3,019	188,495

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## I. 主要會計政策

### a. 編製基準

本賬項已按照香港公認會計原則，包括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，本賬項乃根據歷史成本慣例編製而成。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則。此等準則於二零零七年六月三十日起生效。採納上述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。

本集團並沒有提早採納已頒佈但仍未生效之全新及經修訂之香港財務報告準則。本集團現正評估其對本集團財務報表之影響。

### b. 綜合賬之基本原則

本集團之綜合賬項包括本公司及所有附屬公司截至每年六月三十日止之全部賬項，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，於聯營公司及共同控制公司所佔權益部份在綜合賬內剔除。

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，在簽定售樓合約時確認。

當發展物業在未完成前出售，利潤只會在該物業完成後才確認。在這階段前從買家所收取的訂金及分期樓款，則包括在流動負債內。

當物業在遞延條件下出售，而部份樓款可以在一段免息期後收取，在有或沒有遞延條件下的那部分售價差額，相當於財務收益。這財務收益則根據在免息期內可收取的樓款的實質回報率分攤於損益賬內。

#### (ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入，在租約期內以直線法確認。

#### (iii) 酒店經營

酒店經營之收入，在提供服務時確認。

#### (iv) 利息收入

利息收入是根據資產賬面值之實質回報率及按時間比例來確認。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## I. 主要會計政策 (續)

### d. 收入之確認 (續)

#### (v) 建築收入

建築工程收入是根據完工百分比來確認。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。

#### (vi) 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

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

附屬公司是指集團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。

### 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。



## I. 主要會計政策 (續)

### 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所收取之股息。

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. 商譽

商譽指收購成本高於收購日本集團應佔所收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。

由收購附屬公司所產生之商譽須確認為無形資產，並每年檢視其減值撥備及按成本值減累積減值撥備計量。由收購聯營公司及共同控制公司所產生之商譽則分別確認於集團在聯營公司或共同控制公司的投資內。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平價值高於收購成本之任何數額（「收購折讓」）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，應佔商譽將計入出售所得之利潤或虧損內。

### 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。

#### (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是指持作交易用途之有市價證券。於初步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。

#### (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，按有效利率法攤銷成本減減值撥備入帳。

# 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)

#### (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首先按公平價值加交易成本於資產負債表內確認，其後按有效利率法攤銷成本扣除任何可識別減值撥備列賬。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。於初步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，則於初步確認後按其後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。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

本集團透過衍生金融工具以對沖其相關風險。衍生金融工具於訂立衍生工具合約當日按公平價值初步確認，其後以公平價值重新計量。

確認所得盈虧的方法，取決於被對沖項目的性質。本集團把衍生工具分類為已確認資產或負債的公平價值之對沖。

就符合對沖會計法之公平價值對沖而言，對沖工具公平價值改變所產生的收益或虧損均會連同與被對沖風險有關的資產或負債的公平價值之變動，即時在損益賬內入賬。

在對沖工具到期、出售、終止、行使時，或不再符合採用對沖會計法時，對沖會計法會被中止。

### 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。在售出投資物業時，任何收益或虧損均被確認於損益賬內。

#### (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。在售出酒店物業時，任何收益或虧損均被確認於損益賬內。

## I. 主要會計政策 (續)

### k. 物業 (續)

#### (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。在售出其他物業時，任何收益或虧損均被確認於損益賬內。

### 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。建設中之網絡設備並不計算折舊。

#### (iv) 收費道路

收費道路包括隧道、引道、樓宇及機電裝置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扣除累積減值撥備，按照特許經營使用年期，以每年百分之三點七折舊率計算。

#### (v) 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。

#### (vi) 其他固定資產

其他固定資產包括設備、傢俬用具及車輛，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六點六七至百分之三十三點三之折舊率計算。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## I. 主要會計政策 (續)

### 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I(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. 無形資產 — 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，被列為無形資產。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。

貼現值與最低年費付款總額之差額為融資實際成本，因此，該差額於資產可作擬定用途前之期間撥充作資本，列為無形資產之一部分。於資產可作其擬定用途當日後，有關融資成本將於其產生年度於綜合損益賬扣除。

除最低年費外，浮動年費(如有)將於產生時在綜合損益賬確認。

### o. 物料

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。

### p. 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日期之外幣兌換率折算為港幣。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。

### q. 遞延稅項

遞延稅項負債乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的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。

### r. 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。

### s. 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部份資料報告。

### t. 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。

### u. 股權支付

給予公司董事及僱員購股權的支出以授出日期釐定的公平價值按直線法於有關的權益歸屬期於損益賬中攤銷而僱員股份報酬儲備相應增加。於每個資產負債表結算日，本集團會修改所估算最終行使購股權之數目。因修改原本估算數目後之影響(如有)，全數確認於損益賬而僱員股份報酬儲備相應調整。

當購股權獲行使時，過往於僱員股份報酬儲備中確認之數額將轉撥至資本溢價賬內。當購股權被沒收或期滿失效，過往於僱員股份報酬儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利中。

## 2. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表時，本集團管理層所使用的判斷、估計及假設對衍生金融工具估值、資產減值虧損撥備及所得稅所採納之政策有所影響。本集團對未來作出估算及假設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。其估計可能與相關的實際結果不一致。

## 3. 金融風險管理

集團對金融資產及負債之風險政策概述如下：

### a. 外匯風險

本集團使用合適及有成本效益的遠期合約來減低外匯風險。本集團大部分資產、營業現金流量及主要借貸均以港幣計值。投資海外附屬公司及合營項目而有關貨幣預期浮動並對本集團造成重大風險，部分資產予以對沖來管理於資產負債表結算日之換算風險。

### 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。

本集團大部分借貸基本上是浮息債項。當以定息籌集資金，本集團訂立由定息轉浮息之利率掉期合約將利率由定息掉換至浮息。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。

### c. 流動資金風險

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符合資金的需求。

### d. 價格風險

作為長期投資的股本證券被分類為可供出售投資股本證券存在價格風險。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。

### e. 信貸風險

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。

本集團並沒有重大集中的信貸風險。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 4 分部資料

### (i) 分部業績

#### (a) 本公司及附屬公司

本集團按業務分類的收入及業績，分析如下：

	收入		稅後溢利	
	2007	2006	2007	2006
物業				
物業銷售	14,242	10,890	5,739	6,885
租金收入	6,078	5,659	4,384	4,101
	20,320	16,549	10,123	10,986
酒店經營	799	734	232	223
電訊	4,039	3,779	183	118
其他業務	5,836	4,536	1,189	1,077
	30,994	25,598	11,727	12,404
其他收益			516	535
未分配的行政費用			(681)	(625)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利			11,562	12,314
投資物業之公平價值增加			8,904	9,110
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利			20,466	21,424
淨財務支出 – 集團			(635)	(859)
出售長期投資項目溢利減 減值撥備 – 淨額			36	176
稅前溢利			19,867	20,741
稅項			(4,453)	(3,655)
稅後溢利			15,414	17,086

物業銷售收入包括來自出售投資物業港幣七千一百萬元(2006：港幣一千四百萬元)。

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、金融服務、互聯網基建、輔強服務、百貨公司及貨櫃處理及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。

本集團在香港以外的業務以收入及營業溢利計少於百分之十。因此，毋須按地區劃分呈報。

## 4 分部資料 (續)

### (i) 分部業績 (續)

#### (b) 聯營公司及共同控制公司

本集團所佔聯營公司及共同控制公司業績，按業務分類的分析如下：

	所佔業積	
	2007	2006
物業		
物業銷售	1,959	164
租金收入	861	514
	2,820	678
酒店經營	117	18
其他業務	199	293
營業溢利	3,136	989
財務支出	(279)	(214)
未計入所佔投資物業公平價值增加之稅前溢利	2,857	775
所佔聯營公司及共同控制公司投資物業之公平價值增加	4,114	2,798
稅前溢利	6,971	3,573
稅項	(971)	(621)
稅後溢利	6,000	2,952

#### (c) 本集團及所佔聯營公司及共同控制公司業績的合併業績，按業務分類的分析如下：

	所佔溢利	
	2007	2006
物業		
物業銷售	7,698	7,049
租金收入	5,245	4,615
	12,943	11,664
酒店經營	349	241
電訊	183	118
其他業務	1,388	1,370
其他收益	516	535
未分配的行政費用	(681)	(625)
營業溢利	14,698	13,303
投資物業之公平價值增加		
- 集團	8,904	9,110
- 聯營公司及共同控制公司	4,114	2,798
淨財務支出		
- 集團	(635)	(859)
- 聯營公司及共同控制公司	(279)	(214)
出售長期投資項目溢利減減值撥備 — 淨額	36	176
稅前溢利	26,838	24,314
稅項		
- 集團	(4,453)	(3,655)
- 聯營公司及共同控制公司	(971)	(621)
本年度溢利	21,414	20,038

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 4 分部資料 (續)

### (ii) 資產及負債

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
於二〇〇七年六月三十日				
物業				
發展	56,868	5,491	62,359	(6,146)
投資	147,066	13,908	160,974	(2,409)
	203,934	19,399	223,333	(8,555)
酒店經營	2,836	1,450	4,286	(98)
電訊	2,960	–	2,960	(1,741)
其他業務	9,127	2,249	11,376	(2,945)
	218,857	23,098	241,955	(13,339)
長期投資項目			6,297	–
短期投資項目			841	–
銀行結存及存款			7,364	–
銀行及其他借項			–	(33,332)
未分配的公司資產/(負債)			837	(1,500)
稅項			–	(3,944)
遞延稅項			–	(16,684)
資產/(負債)總額			257,294	(68,799)
於二〇〇六年六月三十日				
物業				
發展	54,802	4,803	59,605	(5,172)
投資	124,344	15,099	139,443	(1,645)
	179,146	19,902	199,048	(6,817)
酒店經營	2,175	1,516	3,691	(73)
電訊	3,029	–	3,029	(1,623)
其他業務	9,480	2,628	12,108	(2,775)
	193,830	24,046	217,876	(11,288)
長期投資項目			3,379	–
短期投資項目			1,353	–
銀行結存及存款			7,806	–
銀行及其他借項			–	(30,237)
未分配的公司資產/(負債)			384	(1,458)
稅項			–	(3,499)
遞延稅項			–	(13,769)
資產/(負債)總額			230,798	(60,251)

本集團在香港以外的資產少於百分之十。



## 4 分部資料(續)

### (ii) 資產及負債(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	
	2007	2006	2007	2006
物業				
發展	5	2	11,658	13,509
投資	6	5	6,134	5,324
	11	7	17,792	18,833
酒店經營	65	57	182	49
電訊	533	542	390	360
其他業務	448	425	355	74
未分配的公司資產	4	4	5	4
	1,061	1,035	18,724	19,320

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34(b)。

## 5 淨財務支出

	2007	2006
利息支出		
銀行借款及透支	1,184	1,149
須於五年內全數償還之其他借項	137	185
不須於五年內全數償還之其他借項	134	54
	1,455	1,388
名義非現金利息	76	67
減：撥作資本性支出之部份	(624)	(389)
	907	1,066
銀行存款之利息收入	(272)	(207)
	635	859

利息是以平均年利率約4.37%(2006：4.28%)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。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 6 出售長期投資項目溢利減減值撥備 – 淨額

	2007	2006
出售共同控制公司權益溢利	–	132
出售可供出售投資項目溢利	60	57
可供出售投資項目之減值撥備	(24)	(13)
	<b>36</b>	176

## 7 稅前溢利

	2007	2006
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	7,250	3,291
其他存貨銷售成本	881	886
酒店物業折舊及攤銷	59	54
其他物業、機器及設備折舊	938	923
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	64	58
商譽減值撥備	9	40
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	2,823	2,461
核數師酬金	12	11
出售其他固定資產之虧損	13	4
及計入：		
股息收入：		
上市投資	111	93
非上市投資	2	23
利息收入：		
上市債務證券	39	139
非上市債務證券	2	18
出售有市價證券溢利	34	49
有市價證券之淨持有利益	203	122

(以港幣百萬元計)

## 8 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	2007 酬金總額	2006 酬金總額
<b>執行董事</b>					
郭炳湘	0.14	1.67	0.10	2.06	2.00
郭炳江	0.13	1.58	0.12	1.98	1.89
郭炳聯	0.24	1.63	0.12	2.14	2.06
陳啓銘	0.10	2.58	0.20	3.12	5.97
陳鉅源	0.12	3.40	5.26	9.09	8.41
鄭 準	0.10	2.03	1.63	3.76	3.56
黃奕鑑	0.32	3.21	4.80	8.63	10.48
黃植榮	0.10	8.80	4.00	13.51	12.63
<b>非執行董事</b>					
李兆基	0.11			0.11	0.11
胡寶星	0.10			0.10	0.10
李家祥	0.52			0.52	0.60
關卓然	0.15			0.15	0.15
盧超駿	0.15			0.15	0.15
<b>獨立非執行董事</b>					
鍾士元	0.46			0.46	0.56
馮國經	0.10			0.10	0.10
葉迪奇	0.37			0.37	0.45
王于漸	0.21			0.21	0.21
<b>以往董事</b>					
羅景雲	0.05			0.05	0.10
<b>二〇〇七年總額</b>	<b>3.47</b>	<b>24.90</b>	<b>16.23</b>	<b>46.51</b>	49.53
<b>二〇〇六年總額</b>	3.78	23.59	20.36	1.80	

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(2006：三名)。至於付予其餘二名(2006：二名)人員之酬金詳情如下：

	2007	2006
薪金、津貼及實物收益	7.67	9.75
酌情花紅	11.39	9.97
退休福利計劃供款	0.61	0.59
	<b>19.67</b>	20.31

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 8 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍		2007	2006
港幣百萬元	港幣百萬元	僱員人數	僱員人數
9.5	– 10.0	2	1
10.5	– 11.0	–	1
		2	2

## 9 僱員退休福利計劃

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

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集團的資產分開，並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，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一億四千二百萬元(2006：港幣一億二千三百萬元)。年內被沒收之港幣七百萬元(2006：港幣七百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

## 10 稅項

	2007	2006
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	1,568	1,552
往年準備之(高估)/低估	(3)	5
	1,565	1,557
香港以外稅項	40	5
往年準備之低估	4	2
	44	7
	1,609	1,564
遞延稅項		
投資物業之公平價值變動	2,538	1,994
其他暫時差異之產生及回撥	306	97
	2,844	2,091
	4,453	3,655

- (a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率17.5%(2006：17.5%)計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。
- (b) 所佔聯營公司及共同控制公司稅項分別為港幣八千五百萬元(2006：港幣三千九百萬元)及港幣八億八千六百萬元(2006：港幣五億八千二百萬元)，已包括在所佔聯營公司及共同控制公司業績及其所佔投資物業之公平價值增加內。

## 10 稅項 (續)

(c) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2007	2006
未計入所佔聯營公司及共同控制公司業績前之稅前溢利	19,867	20,741
按香港利得稅稅率17.5%(2006: 17.5%)計算之稅項	3,477	3,630
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	1,007	442
不可減免支出及毋須課稅收入淨額影響	(136)	(193)
使用/確認前期末被確認的稅項虧損	(12)	(68)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	45	(130)
其他	72	(26)
稅項支出	4,453	3,655

## 11 股息

	2007	2006
已派中期股息每股港幣七角以二十四億九千二百萬股計 (2006: 每股港幣七角以二十四億一百萬股計)	1,744	1,681
建議派發末期股息每股港幣一元六角以二十四億九千二百萬股計 (2006: 每股港幣一元五角以二十四億九千一百萬股計)	3,987	3,737
	5,731	5,418

## 12 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二百一十二億二千六百萬元(2006: 港幣一百九十八億五千萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十四億九千一百八十一萬四千一百二十一股(2006: 二十四億一千一百九十二萬四千六百股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十四億九千一百八十一萬六千四百九十一股(2006: 二十四億一千二百零七萬五千零八十二股)，此乃包括年內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行行使時的加權平均股數二千三百七十股(2006: 十五萬零四百八十二股)計算。

### (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一百一十四億九千五百萬元(2006: 港幣一百零四億六千八百萬元)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：

	2007	2006
綜合損益賬內所示公司股東應佔溢利	21,226	19,850
投資物業之公平價值增加	(8,904)	(9,110)
投資物業公平價值變動之遞延稅項	2,538	1,994
出售投資物業已變現收益之調整	47	18
投資物業公平價值(減少)/增加扣除 相關遞延稅項後之少數股東權益應佔溢利	(28)	21
所佔聯營公司及共同控制公司投資物業 扣除遞延稅項後之公平價值增加	(3,384)	(2,305)
公司股東應佔基礎溢利	11,495	10,468

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 13 投資物業

### 本集團

#### (a) 本年度變動情況

估值	
於二〇〇五年七月一日	100,775
收購附屬公司所得	2,993
添置	3,583
撥入	713
出售	(164)
撥出	(378)
匯兌差額	101
公平價值之增加	9,110
於二〇〇六年六月三十日及七月一日	116,733
添置	<b>1,883</b>
撥入	<b>6,986</b>
出售	<b>(80)</b>
撥出	<b>(12)</b>
匯兌差額	<b>729</b>
公平價值之增加	<b>8,904</b>
於二〇〇七年六月三十日	<b>135,143</b>

#### (b) 以上物業之估值包括：

	2007	2006
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)	<b>23,259</b>	22,123
中期契約(少於五十年但不少於十年)	<b>94,935</b>	86,680
持有之海外物業		
長期契約(不少於五十年)	<b>713</b>	616
中期契約(少於五十年但不少於十年)	<b>16,236</b>	7,314
	<b>135,143</b>	116,733

#### (c) 投資物業重估

本集團投資物業及發展中物業之土地價值於二〇〇七年六月三十日由卓德萊坊測計師行有限公司以市值為準則作出重估，以同類物業之市場交易數據作為參考。

#### (d) 本年度本集團出售投資物業虧損為港幣九百萬元(2006：港幣二百萬元)。

## 14 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
<b>本集團</b>							
(a) 本年度變動情況							
成本							
於二〇〇五年七月一日	3,126	3,737	2,434	2,573	5,268	1,988	19,126
收購附屬公司所得	-	-	-	-	-	13	13
添置	43	1,728	-	281	-	178	2,230
撥入	1	565	-	-	-	-	566
出售	(1)	-	(7)	(43)	-	(96)	(147)
撥出	-	(80)	(21)	-	-	-	(101)
滙兌差額	-	-	-	-	-	3	3
於二〇〇六年六月三十日 及七月一日	3,169	5,950	2,406	2,811	5,268	2,086	21,690
收購附屬公司所得	-	-	118	-	-	9	127
添置	161	4,177	28	329	-	367	5,062
撥入	532	639	-	-	-	-	1,171
出售	-	-	-	(35)	-	(153)	(188)
撥出	-	(1,087)	-	-	-	-	(1,087)
滙兌差額	-	44	-	-	-	2	46
於二〇〇七年六月三十日	<b>3,862</b>	<b>9,723</b>	<b>2,552</b>	<b>3,105</b>	<b>5,268</b>	<b>2,311</b>	<b>26,821</b>
累積折舊							
於二〇〇五年七月一日	1,026	-	722	658	128	1,145	3,679
年度折舊	54	-	73	409	258	183	977
出售	(1)	-	(2)	(39)	-	(92)	(134)
撥出	-	-	(5)	-	-	-	(5)
於二〇〇六年六月三十日 及七月一日	1,079	-	788	1,028	386	1,236	4,517
年度折舊	59	-	79	404	258	197	997
出售	-	-	-	(22)	-	(147)	(169)
於二〇〇七年六月三十日	<b>1,138</b>	<b>-</b>	<b>867</b>	<b>1,410</b>	<b>644</b>	<b>1,286</b>	<b>5,345</b>
二〇〇七年六月三十日賬面淨值	<b>2,724</b>	<b>9,723</b>	<b>1,685</b>	<b>1,695</b>	<b>4,624</b>	<b>1,025</b>	<b>21,476</b>
二〇〇六年六月三十日賬面淨值	2,090	5,950	1,618	1,783	4,882	850	17,173

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 14 固定資產(續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

	2007	2006
持有之香港物業		
長期契約(不少於五十年)		
酒店物業	798	811
發展中物業	3	—
其他物業	378	391
	<b>1,179</b>	1,202
中期契約(少於五十年但不少於十年)		
酒店物業	1,926	1,279
發展中物業	8,454	5,403
其他物業	1,307	1,227
	<b>11,687</b>	7,909
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	1,266	547
	<b>14,132</b>	9,658

(c) 於二〇〇七年六月三十日發展中物業賬面值已包括一項港幣十六億一千五百萬元之資本化利息支出。(2006：港幣十億五千五百萬元)。

## 15 附屬公司

本公司

	2007	2006
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159頁至第162頁。

## 16 聯營公司

本集團

	2007	2006
非上市公司股份，成本值減減值撥備	28	28
香港上市公司股份，成本值	585	585
所佔收購後儲備	2,473	1,140
	<b>3,086</b>	1,753
應收聯營公司往來款	328	349
	<b>3,414</b>	2,102
香港上市公司股票市值	5,263	5,302



## 16 聯營公司(續)

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：

	2007	2006
非流動資產	<b>3,479</b>	3,286
流動資產	<b>2,639</b>	1,106
流動負債	<b>(1,432)</b>	(773)
非流動負債	<b>(1,600)</b>	(1,866)
資產淨值	<b>3,086</b>	1,753
收入	<b>4,406</b>	2,282
投資物業之公平價值變動扣減相關遞延稅項	-	14
本年度溢利	<b>1,610</b>	191

各主要聯營公司資料載列於第164頁。

## 17 共同控制公司

### 本集團

	2007	2006
非上市公司股份，成本值減減值撥備	<b>778</b>	898
所佔收購後儲備	<b>9,553</b>	5,495
	<b>10,331</b>	6,393
應收共同控制公司往來款	<b>9,353</b>	15,551
	<b>19,684</b>	21,944

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：

	2007	2006
非流動資產	<b>35,766</b>	34,297
流動資產	<b>15,207</b>	8,544
流動負債	<b>(2,182)</b>	(6,196)
非流動負債	<b>(38,460)</b>	(30,252)
資產淨值	<b>10,331</b>	6,393
收入	<b>2,962</b>	2,727
投資物業之公平價值變動扣減相關遞延稅項	<b>3,384</b>	2,291
本年度溢利	<b>4,390</b>	2,761

各主要共同控制公司資料載列於第163頁。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 18 長期投資項目

### 本集團

	2007	2006
持有至到期日債務證券		
海外上市債務證券	–	32
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	745	137
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	802	527
香港上市股本證券	4,147	2,133
非上市股本證券	603	543
	5,552	3,203
應收投資公司往來款	6,297	3,372
	–	7
	6,297	3,379
市值		
海外上市	1,547	695
香港上市	4,147	2,133
	5,694	2,828

## 19 應收放款

### 本集團

	2007	2006
應收按揭放款	1,164	1,444
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(44)	(47)
	1,120	1,397

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。

應收放款的賬面值與其公平價值相若。

## 20 無形資產

### 本集團

於二〇〇五年七月一日	643
添置	47
攤銷	(58)
於二〇〇六年六月三十日及七月一日	632
添置	<b>66</b>
攤銷	<b>(64)</b>
於二〇〇七年六月三十日	<b>634</b>

無形資產指電訊牌照費於有效期內的貼現值減累計攤銷及減值撥備。

## 21 供出售物業

### 本集團

	<b>2007</b>	2006
供出售待發展物業	<b>26,919</b>	17,910
供出售發展中物業	<b>17,846</b>	19,222
供出售已建成樓宇存貨	<b>4,031</b>	7,683
	<b>48,796</b>	44,815

## 22 應收賬項、預付款項及其他

說明	2007		2006	
	本集團	本公司	本集團	本公司
物料	<b>174</b>	-	165	-
應收賬項、按金及預付款項	<b>12,101</b>	<b>7</b>	8,748	9
收購物業按金	<b>42</b>	-	4,351	-
應收顧客合約工程款項	22a <b>82</b>	-	46	-
短期放款	<b>102</b>	-	117	-
利率掉期	22b <b>24</b>	-	37	-
	<b>12,525</b>	<b>7</b>	13,464	9

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，而其他貿易應收賬按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一百零三億四千一百萬元（2006：港幣七十四億一千七百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十八，六十一至九十天佔百分之一，而超過九十天則為百分之一（2006：分別為百分之九十六，百分之二及百分之二）。

應收賬項及其他的公平價值與其賬面值並沒有重大分別。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 22 應收賬項、預付款項及其他(續)

### 22a. 應收/(付)顧客合約工程款項

#### 本集團

	說明	2007	2006
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		<b>626</b>	2,714
減：進度付款		<b>(576)</b>	(2,679)
		<b>50</b>	35
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	22	<b>82</b>	46
列入流動負債內之應付顧客款項	27	<b>(32)</b>	(11)
		<b>50</b>	35

### 22b. 金融衍生工具

	說明	2007		2006	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	22 & 27				
– 利率掉期		<b>23</b>	<b>56</b>	37	92
– 貨幣掉期		<b>1</b>	<b>–</b>	–	–
		<b>24</b>	<b>56</b>	37	92

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	
	2007	2006
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
– 一年內	<b>300</b>	550
– 一年至五年	<b>650</b>	950
– 五年後	<b>1,950</b>	1,950
	<b>2,900</b>	3,450
貨幣掉期合約到期日		
– 一年至五年	<b>234</b>	234
	<b>234</b>	234

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三三(2006：百分之零點三七)將定息掉換至浮息。年內掉期合約公平價值之增加為港幣二千三百萬元(2006：減少為港幣五千五百萬元)，連同相應增加同等數額之被對沖借款公平價值一併被確認於損益賬內。

## 23 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。

## 24 短期投資項目

### 本集團

	2007	2006
<b>有市價證券，市值</b>		
香港上市股本證券	<b>710</b>	495
海外上市股本證券	<b>61</b>	174
	<b>771</b>	669
<b>一年內到期之持有至到期日之債務證券，已攤銷成本</b>		
海外上市債務證券(市值：港幣三千一百萬元，2006：無)	<b>31</b>	–
非上市債務證券	<b>–</b>	660
	<b>31</b>	660
<b>一年內到期之可供出售債務證券</b>		
香港上市債務證券	<b>–</b>	16
海外上市債務證券	<b>39</b>	–
非上市債務證券	<b>–</b>	8
	<b>39</b>	24
	<b>841</b>	1,353

## 25 銀行結存及存款

	2007		2006	
	本集團	本公司	本集團	本公司
銀行存款	<b>6,755</b>	–	7,423	–
銀行結存及現金	<b>609</b>	–	383	3
	<b>7,364</b>	–	7,806	3

於綜合資產負債表內之銀行存款需附以當時市場利率之利息。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 26 銀行及其他借項

說明	2007		2006	
	本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支	<b>65</b>	<b>4</b>	80	–
一年內須償還之非流動 銀行及其他借項	<b>708</b>	–	2,870	–
	<b>773</b>	<b>4</b>	2,950	–

## 27 業務及其他應付賬項

說明	2007		2006	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	<b>12,747</b>	<b>20</b>	10,673	20
應付顧客合約工程款項	<b>32</b>	–	11	–
應付少數股東	<b>1,301</b>	–	1,340	–
利率掉期	<b>56</b>	–	92	–
	<b>14,136</b>	<b>20</b>	12,116	20

包括在集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣九億八千六百萬元(2006:港幣七億六千七百萬元),其賬齡為:少於六十天佔百分之六十三,六十一天至九十天佔百分之四,而超過九十天則為百分之三十三。(2006:分別為百分之六十八,百分之四及百分之二十八)。

業務及其他應付賬項的賬面值與其公平價值相若。

## 28 銀行及其他借項

### 本集團

	說明	2007	2006
<b>有抵押銀行借款，其償還期為</b>			
一年內		132	200
一年後及兩年內		144	220
兩年後及五年內		552	810
五年後		621	673
		<b>1,449</b>	1,903
<b>無抵押銀行借款，其償還期為</b>			
一年內		273	2,016
一年後及兩年內		4,875	1,288
兩年後及五年內		19,149	21,184
五年後		688	37
		<b>24,985</b>	24,525
<b>其他無抵押借款，其償還期為</b>			
一年內		303	654
一年後及兩年內		410	307
兩年後及五年內		1,884	908
五年後		4,236	1,860
		<b>6,833</b>	3,729
		<b>33,267</b>	30,157
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	26	<b>(708)</b>	(2,870)
		<b>32,559</b>	27,287

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折算未來現金流量之貼現值來估量如下：

	賬面值		公平價值	
	2007	2006	2007	2006
抵押銀行放款	1,317	1,703	1,317	1,703
無抵押銀行借款	24,712	22,509	24,712	22,509
其他無抵押借款	6,530	3,075	6,491	3,075
	<b>32,559</b>	27,287	<b>32,520</b>	27,287

短期借項之賬面價值與其公平價值相若。

於二〇〇七年六月三十日，本集團訂立由定息轉浮息之利率掉期合約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22b）。

- 有抵押銀行借款指集團附屬公司，三號幹綫《郊野公園段》有限公司，以其資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇一七年三月，約百分之八十五的銀行及其他借款均以港元為單位及借款利率適當時作對沖後，實際利率為香港銀行同業拆息加少於加權平均差距每年百分之零點三。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 29 遞延稅項

### 本集團

	2007	2006
遞延稅項資產	(250)	(349)
遞延稅項負債	16,934	14,118
	<b>16,684</b>	13,769

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
於二〇〇五年七月一日	1,627	10,669	24	(770)	(56)	11,494
會計政策改變	–	–	3	–	–	3
收購附屬公司	235	87	–	(150)	–	172
計入權益	–	(11)	–	–	–	(11)
在損益賬扣減/(計入)	56	1,994	–	91	(50)	2,091
滙兌差額	11	14	–	(5)	–	20
於二〇〇六年六月三十日 及七月一日	1,929	12,753	27	(834)	(106)	13,769
收購附屬公司	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
在損益賬扣減	<b>85</b>	<b>2,538</b>	<b>–</b>	<b>138</b>	<b>83</b>	<b>2,844</b>
滙兌差額	<b>19</b>	<b>49</b>	<b>–</b>	<b>(5)</b>	<b>–</b>	<b>63</b>
於二〇〇七年六月三十日	<b>2,034</b>	<b>15,340</b>	<b>27</b>	<b>(701)</b>	<b>(16)</b>	<b>16,684</b>

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四十三億六千五百萬元（2006：港幣四十五億四千八百萬元）。其中港幣三千五百萬元（2006：港幣八千五百萬元）有不同到期日但不超過二〇一一年。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。



### 30 其他長期負債

#### 本集團

	2007	2006
資產報廢責任	47	38
電訊牌照之合同責任	650	573
	<b>697</b>	611

### 31 股本

	2007		2006	
	股數 百萬股	總數	股數 百萬股	總數
法定：				
每股面值港幣五角之普通股				
期初及期末	<b>2,900</b>	<b>1,450</b>	2,900	1,450
已發行及繳足：				
每股面值港幣五角之普通股				
期初	<b>2,491</b>	<b>1,246</b>	2,401	1,201
私人配售股份	-	-	89	44
行使購股權發行七十七萬四千股 (2006：一百零三萬二千股)	1	-	1	1
期末	<b>2,492</b>	<b>1,246</b>	2,491	1,246

於二〇〇六年五月十二日以每股港幣八十九元向獨立投資者配售八千九百萬股每股面值港幣五角之普通股。賣方以每股港幣八十八元零六點八仙相等於配售價減相關費用認購相等數量新股份。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 32 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98頁至99頁。

### 前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，再無購股權可授出，但已授出未行使購股權仍有效並可按其條款行使。於二〇〇七年六月三十日，沒有購股權尚未行使。於二〇〇六年六月三十日，根據該計劃授出但尚未行使可購股票數目為八十一萬股，佔該日本公司已發行股票百分之零點零三。

### 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。

(i) 在前購股權計劃下，本年度用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

			購股權數目				
授出日期	行使價	行使期限	於二〇〇六年 七月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於二〇〇七年 六月三十日
2001年7月16日	港幣70元	2002年7月16日至 2006年7月15日	810,000	-	(774,000)	(36,000)	-
			810,000	-	(774,000)	(36,000)	-

			購股權數目				
授出日期	行使價	行使期限	於二〇〇五年 七月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於二〇〇六年 六月三十日
2001年7月16日	港幣70元	2002年7月16日至 2006年7月15日	1,842,000	-	(1,032,000)	-	810,000
			1,842,000	-	(1,032,000)	-	810,000

## 32 購股權計劃(續)

(ii) 截至二〇〇七年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日期 每股市值	購股權數目	所得金額
2006年7月3日	港幣70元	港幣79.15元	24,000	1
2006年7月6日	港幣70元	港幣79.35元	60,000	4
2006年7月7日	港幣70元	港幣78.45元	75,000	5
2006年7月10日	港幣70元	港幣78.80元	150,000	11
2006年7月11日	港幣70元	港幣78.80元	240,000	17
2006年7月12日	港幣70元	港幣78.80元	225,000	16
			774,000	54

截至二〇〇六年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日期 每股市值	購股權數目	所得金額
2005年8月3日	港幣70元	港幣81.65元	36,000	3
2005年9月12日	港幣70元	港幣82.85元	24,000	1
2005年9月26日	港幣70元	港幣81.60元	60,000	4
2005年12月19日	港幣70元	港幣75.55元	36,000	3
2006年1月3日	港幣70元	港幣75.50元	12,000	1
2006年1月9日	港幣70元	港幣80.00元	72,000	5
2006年1月10日	港幣70元	港幣80.30元	30,000	2
2006年1月11日	港幣70元	港幣81.00元	192,000	13
2006年1月12日	港幣70元	港幣81.45元	36,000	3
2006年1月18日	港幣70元	港幣80.05元	12,000	1
2006年2月1日	港幣70元	港幣79.55元	18,000	1
2006年2月23日	港幣70元	港幣80.30元	24,000	1
2006年2月24日	港幣70元	港幣80.90元	36,000	3
2006年2月28日	港幣70元	港幣81.00元	54,000	4
2006年4月6日	港幣70元	港幣80.75元	36,000	3
2006年4月7日	港幣70元	港幣81.85元	18,000	1
2006年4月10日	港幣70元	港幣81.70元	96,000	7
2006年4月12日	港幣70元	港幣80.70元	36,000	3
2006年4月19日	港幣70元	港幣85.30元	150,000	10
2006年4月20日	港幣70元	港幣88.65元	36,000	3
2006年4月21日	港幣70元	港幣90.75元	18,000	1
			1,032,000	73

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 33 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
於二〇〇五年七月一日	17,009	5,281	63,965	86,255
行使購股權產生之溢價	71	–	–	71
私人配售股份之溢價減費用	7,793	–	–	7,793
本年度溢利	–	–	6,331	6,331
已派中期股息	–	–	(1,681)	(1,681)
已派末期股息	–	–	(3,602)	(3,602)
於二〇〇六年六月三十日及七月一日	24,873	5,281	65,013	95,167
行使購股權產生之溢價	<b>54</b>	–	–	<b>54</b>
本年度溢利	–	–	<b>6,060</b>	<b>6,060</b>
已派中期股息	–	–	<b>(1,744)</b>	<b>(1,744)</b>
已派末期股息	–	–	<b>(3,737)</b>	<b>(3,737)</b>
於二〇〇七年六月三十日	<b>24,927</b>	<b>5,281</b>	<b>65,592</b>	<b>95,800</b>

## 34 綜合現金流量表說明

### (a) 營業溢利與營運產生之現金流入/(支出)對賬

	2007	2006
營業溢利	<b>11,562</b>	12,314
折舊及攤銷	<b>1,061</b>	1,035
商譽減值撥備	<b>9</b>	40
出售投資物業虧損	<b>9</b>	2
出售其他固定資產虧損	<b>13</b>	4
股權支付費用	<b>1</b>	5
投資項目股息收入	<b>(113)</b>	(116)
物業減值撥備	<b>379</b>	–
利息收入	<b>(96)</b>	(178)
匯兌差額	<b>8</b>	(2)
<b>營運資金變化前之營業溢利</b>	<b>12,833</b>	13,104
供出售物業減少	<b>4,784</b>	534
供出售待發展物業增加	<b>(11,658)</b>	(9,094)
應收賬項、預付款項及其他賬項增加	<b>(3,375)</b>	(4,586)
有市價證券增加	<b>(102)</b>	(65)
業務及其他應付賬項增加/(減少)	<b>1,951</b>	(132)
已收取售樓訂金減少	<b>(13)</b>	(706)
<b>營運產生之現金流入/(支出)</b>	<b>4,420</b>	(945)

### (b) 收購附屬公司

於二〇〇六年七月，集團增購海港貨櫃服務有限公司及誠安貨運有限公司百分之五十之股權至百分之一百。至二〇〇七年六月三十日之期內被收購之附屬公司為集團帶來港幣二億九千四百萬元之收入，可撥歸公司股東溢利為港幣二千二百萬元。

如上述收購於二〇〇六年七月一日完成，本集團本年度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。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 34 綜合現金流量表說明(續)

### (b) 收購附屬公司(續)

收購流動現金及資產淨值如下：

	2007 賬面值	2007 公平價值	2006 公平價值
收購之資產淨值			
投資物業	-	-	2,993
固定資產	88	127	13
收購物業按金	-	-	4,333
應收賬項、預付款項及其他	70	70	9
現金及銀行結存	1	1	99
業務及其他應付賬項	(47)	(47)	(77)
稅項	-	-	(2)
銀行及其他借項	(3)	(3)	(1,260)
遞延稅項負債	(1)	(8)	(172)
	<b>108</b>	<b>140</b>	5,936
減：			
少數股東權益		-	(914)
共同控制公司權益		(54)	(1,560)
收購之商譽		-	4
		<b>86</b>	3,466
支付作價：			
已付現金		86	2,484
遞延賬項作價		-	982
		<b>86</b>	3,466
		<b>2007</b>	2006
收購附屬公司現金流入淨額分析：			
已付現金作價		86	2,484
收購之現金及銀行結存		(1)	(99)
		<b>85</b>	2,385

### (c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2007	2006
銀行存款	6,755	7,423
銀行結存及現金	609	383
銀行透支	(65)	(80)
	<b>7,299</b>	7,726
減：抵押銀行存款	(324)	(320)
	<b>6,975</b>	7,406

### 35 共同控制資產

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：

	2007	2006
投資物業	<b>6,292</b>	5,623
發展中物業	<b>1</b>	–
供出售待發展物業	<b>–</b>	137
供出售發展中物業	<b>208</b>	117
供出售已建成樓宇存貨	<b>144</b>	146
	<b>6,645</b>	6,023
業務及其他應付賬項	<b>174</b>	174

### 36 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	
	2007	2006	2007	2006
利息收入	<b>1</b>	1	<b>98</b>	96
租金收入	<b>6</b>	6	<b>1</b>	2
租金支出	<b>–</b>	–	<b>23</b>	18
提供服務之其他收益	<b>640</b>	538	<b>33</b>	139
貨物購置及服務	<b>–</b>	–	<b>150</b>	200
收購物業	<b>–</b>	106	<b>–</b>	–

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16及17項中已予披露。

### 37 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：

	2007	2006
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	<b>8,876</b>	5,345
已批准但未簽約	<b>490</b>	563
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	<b>4</b>	11
(c) 本集團應佔合營項目之資本承擔：		
已簽約但未在賬目中備付	<b>1,800</b>	3
已批准但未簽約	<b>–</b>	7
(d) 就銀行及財務機構給予共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣三十四億元(2006：港幣五十三億元)及其他擔保港幣二百萬元(2006：港幣二百萬元)。		

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 37 或然負債及承擔項目(續)

### 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：

	2007	2006
附屬公司	31,806	30,144
共同控制公司	3,400	5,300
	<b>35,206</b>	35,444

## 38 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：

	2007	2006
一年內	4,804	4,331
一年至五年	3,860	3,195
五年後	249	98
	<b>8,913</b>	7,624

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：

	2007	2006
一年內	338	294
一年至五年	226	242
五年後	28	35
	<b>592</b>	571

## 39 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份銀行存款總額港幣三億二千四百萬元(2006：港幣三億二千萬元)，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，本集團附屬公司三號幹綫《郊野公園段》有限公司抵押其賬面淨值約港幣四十六億五千六百萬元的資產(其中包括銀行存款港幣七百萬元)，用以擔保其銀行借款(2006：港幣四十九億六千二百萬元(其中包括銀行存款港幣九百萬元))。

## 40 比較數字

部份比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

## 41 賬項通過

本年報第120頁至第164頁所載之賬項經於二〇〇七年九月十三日由董事局通過。



# 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二〇〇七年年報表內。

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 股本權益(%)	業務	發行股本 (港元)
新意網集團有限公司(在香港上市)	2	84.63	資訊科技基建及互聯網服務	203,148,383
數碼通電訊集團有限公司(在香港上市)	4	55.99	電訊系統經營	580,178,928
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	2,287,659,338
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
忠誠證券有限公司		100	證券經紀	6,000,000
新鴻基建設計有限公司		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	酒店投資	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	地產發展及投資	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 Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Asiaford Limited	1	100	地產發展	US\$1
Barnard Enterprises Limited	1	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	5	100	地產投資	US\$129,000,000
Best Winners Limited	1	100	地產投資	US\$1
Biliboss Limited	1	100	地產投資	US\$1
Branhall Investments Limited	1	100	地產投資	40,000,000
Buratto Limited	1	100	地產投資	US\$1
紀忠有限公司		100	地產投資	1
Cheerlord Investment Ltd.	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 股本權益(%)	業務	發行股本 (港元)
Cherry Land Company Limited		100	地產投資	1,500,000
City Lion Investment Limited	1	100	地產投資	US\$1
兆盛有限公司		100	地產發展及投資	2
Dictado Company Limited		100	地產投資	200
Dipende Limited	1	100	地產投資	US\$1
Entero Company Limited		100	地產投資	200
Even Decade Limited	1	100	地產投資	US\$1
Ever Channel Limited		100	地產投資	2
永快有限公司		100	地產發展及投資	2
Excel Elite Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Excellent Chance Limited	1	100	地產投資	US\$1
誠安貨運有限公司		100	中流作業	8,622,450
First Gain Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Firstmax Limited		100	地產投資	2
Fit Sharp Limited	1	100	地產投資	US\$1
Forever Glory Investments Limited	1	100	地產投資	US\$1
福愉有限公司		100	地產投資	2
Fortune Yield Investment Limited		100	地產投資	2
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	1	100	地產投資	1,000,000
忠域有限公司		100	地產投資	1
廣州市佳俊房地產開發有限公司	5	100	地產發展	RMB97,200,000
Harbour Vantage Limited		100	地產發展	2
Head Master Assets Limited	1	100	地產投資	US\$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	6	35	商用航空中心	1,000,000
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
Jugada Company Limited		100	地產投資	2
Kamchatka Company Limited		100	地產投資	200
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
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	地產發展	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
Luxsky Ltd.	1	100	地產投資	US\$1

名稱	註	由本公司 持有之應 股本權益(%)	業務	發行股本 (港元)
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
Morifunn Ltd.	1	100	地產投資	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、地產投資及借貸	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 Limited	1	100	地產投資	US\$1
Protasan Limited		100	地產投資	100
Rena Holding Limited	1	100	地產投資	US\$1
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
西友(沙田)有限公司		100	百貨經營	30,000,000
SHKP E-home Limited		100	地產發展	2
上海新中滙房地產有限公司	5	97.143	地產投資	US\$35,000,000
上海中環廣場房地產有限公司	5	80	地產投資	US\$42,000,000
上海新中楊房地產有限公司	5	100	地產發展	US\$165,000,000
上海新陸一房地產有限公司	5	100	地產發展	US\$205,000,000
上海新陸二房地產有限公司	5	100	地產發展	US\$62,200,000
上海新陸三房地產有限公司	5	100	地產發展	US\$48,800,000
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100	地產投資	US\$1
順立企業有限公司		100	地產投資	2
Solar Kingdom Limited		100	地產投資	2
Speed Wise Limited		100	地產投資	2
Speedway Assets Limited	1	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
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	地產發展及投資	2
日富企業有限公司		100	地產投資	4,000,000
Tainam Holdings Limited	1	100	地產投資	US\$1
Tamworth Development Limited		100	地產發展	2
添富利物業有限公司		57.52	地產投資	10,000

## 主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應 股本權益(%)	業務	發行股本 (港元)
添財發展有限公司		100	地產投資	2
Tenuta Limited	I	100	地產投資	US\$1
Tipro Development Limited		100	地產投資	1,000,000
Time Plus Limited		100	地產發展	2
Tonthai Investment Enterprises Limited	I	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 (前稱青馬管理有限公司)		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	I	100	地產投資	US\$1
Upper Hill Company Limited	I	100	地產投資	US\$1
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
Well Logic Properties Investment Limited	I	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	I	100	地產投資	US\$1
香港世界貿易中心會有限公司		100	會所管理	200
Zarabanda Company Limited		100	地產投資	2

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. 在巴拿馬註冊成立。

4. 在百慕達註冊成立。

5. 在中華人民共和國成立。

6. 由本公司間接持有。

# 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二〇〇七年年報表內。

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	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務
+ Altomatic Limited		50	地產投資
# 毅博有限公司		25	地產發展
Arrowtown Assets Limited		49	地產發展
Brilliant Palace Limited		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		50	地產投資
翠玉地產資源有限公司		25	地產發展及投資
Karnold Way Limited		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		30	地產發展
+ Newfoundland Holdings Limited		20	地產發展及投資
##+ Orchard Turn Holdings Pte Limited	3	50	投資控股
+ Ranny Limited		50	地產投資
##+ River Trade Terminal Co. Ltd.		50	內河貨運碼頭
# Senica International Limited		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
+ Splendid Shing Limited		50	地產投資
+ 星際發展有限公司		33.3	地產投資
##+ 新物流有限公司		50	物流服務
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		40	投資控股
# 抉擇投資有限公司		40	地產發展
# 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. 在中華人民共和國成立。
  3. 在新加坡成立。

## 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二〇〇七年年報表內。

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)	1	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： 1. 在百慕達註冊成立。



[www.shkp.com](http://www.shkp.com)