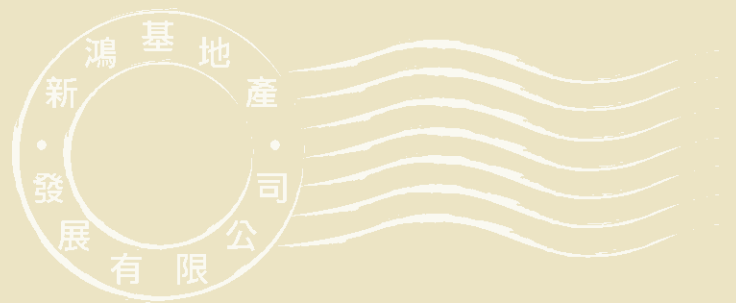




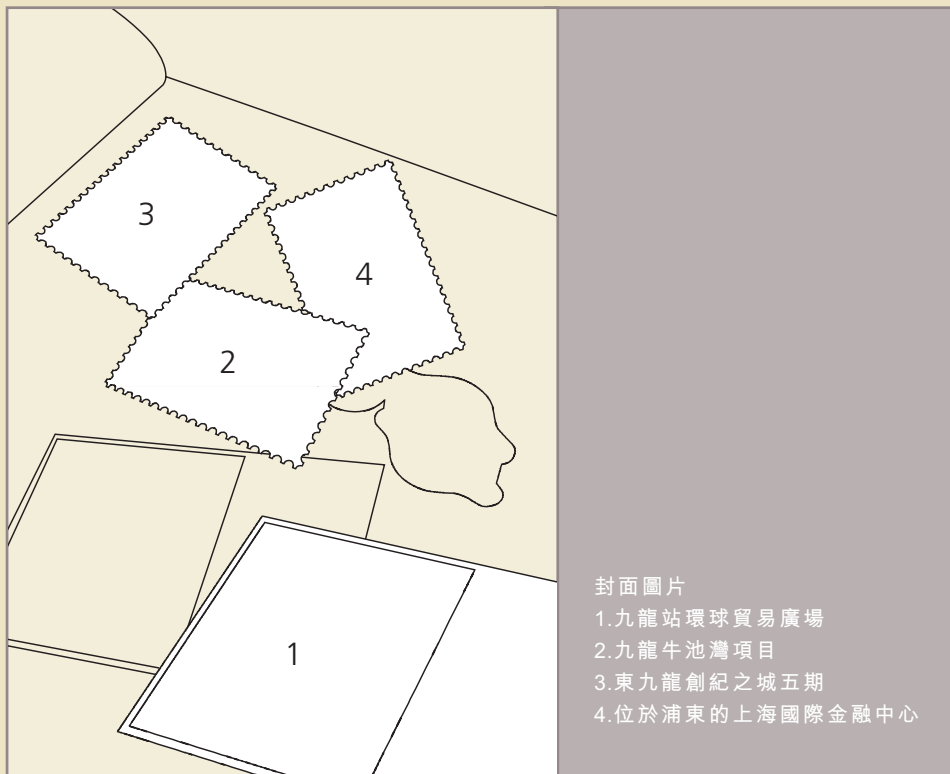
新鴻基地產發展有限公司



二〇〇五至〇六年年報



新鴻基地產貫徹「以心建家」的精神，致力創建住宅、寫字樓及商場的典範，成為香港的地標物業。



封面圖片

- 1.九龍站環球貿易廣場
- 2.九龍牛池灣項目
- 3.東九龍創紀之城五期
- 4.位於浦東的上海國際金融中心



新鴻基地產發展有限公司

二〇〇五至〇六年年報



|     |          |
|-----|----------|
| 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     |
| 70  | 企業管治     |
| 74  | 投資界關係    |
| 76  | 企業公民     |
| 82  | 財務檢討     |
| 84  | 集團財務摘要   |
| 85  | 董事局報告書   |
| 104 | 董事及行政架構  |
| 113 | 賬項目錄     |

# 公司業務架構

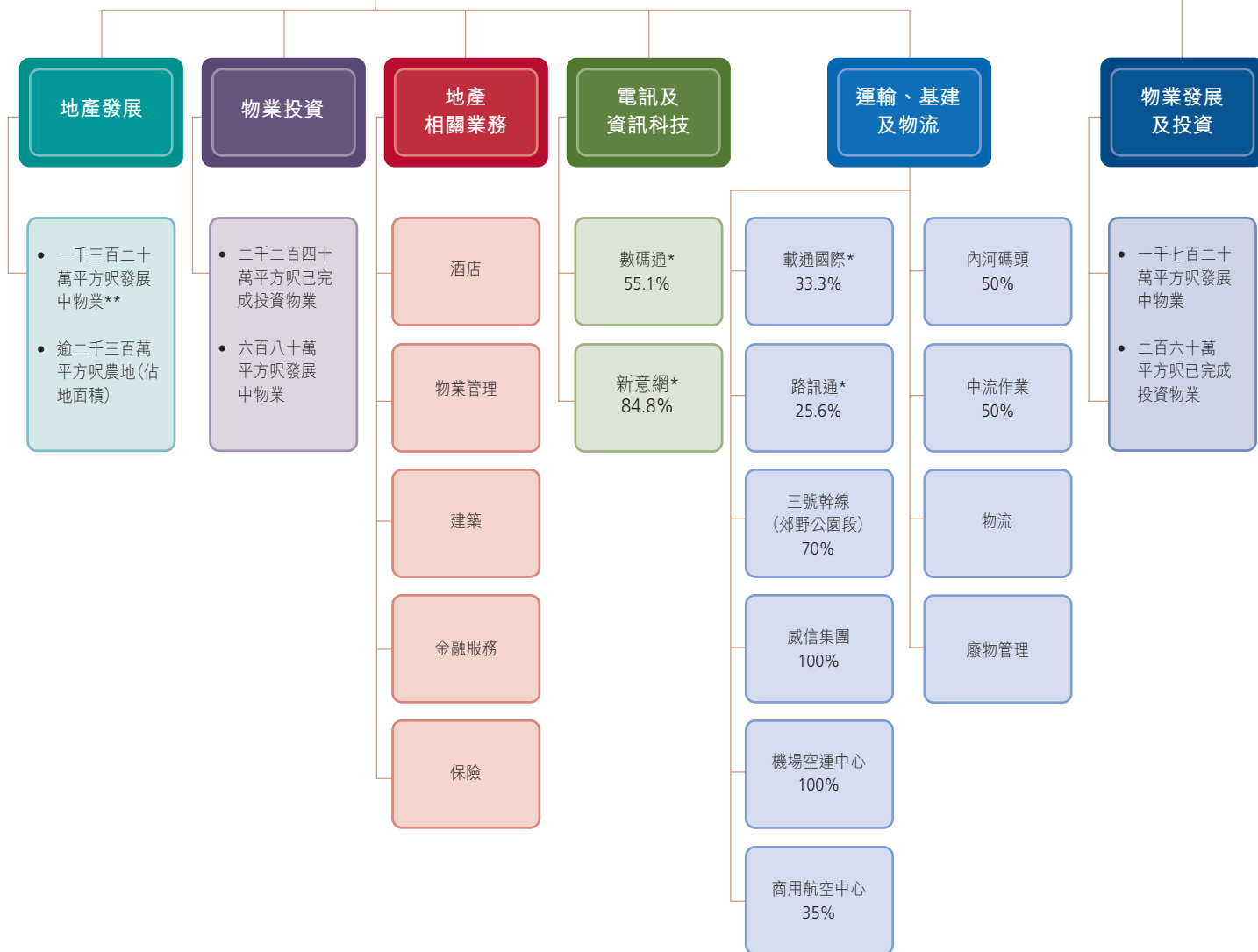


於二〇〇六年六月三十日

## 新鴻基地產\*

### 香港

### 中國內地



\* 香港上市公司

\*\* 截至二〇〇六年九月



## 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 津        |           |
|         | 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        |           |
|         | 羅景雲        |           |
|         | 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

香港灣仔港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話：(852) 2827 8111

傳真：(852) 2827 2862

互聯網址：www.shkp.com

電子郵件：shkp@shkp.com

### 股票登記處

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

渣打銀行(香港)有限公司

中國工商銀行

交通銀行

法國巴黎銀行

## 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： |                   |
| 總經理 — 公司策劃  |                   |
| 電話          | : (852) 2828 7786 |
| 傳真          | : (852) 2827 0676 |
| 電子郵件        | : ir@shkp.com     |

## 二〇〇五至〇六年度財務日程表

|        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 中期業績公佈 | 二〇〇六年三月三日                       |
| 中期息派發  | 二〇〇六年三月二十七日                     |
| 全年業績公佈 | 二〇〇六年九月十四日                      |
| 截止過戶登記 | 二〇〇六年十一月三十日至十二月七日<br>(首尾兩天包括在內) |
| 股東週年大會 | 二〇〇六年十二月七日                      |
| 末期息派發  | 二〇〇六年十二月十一日                     |

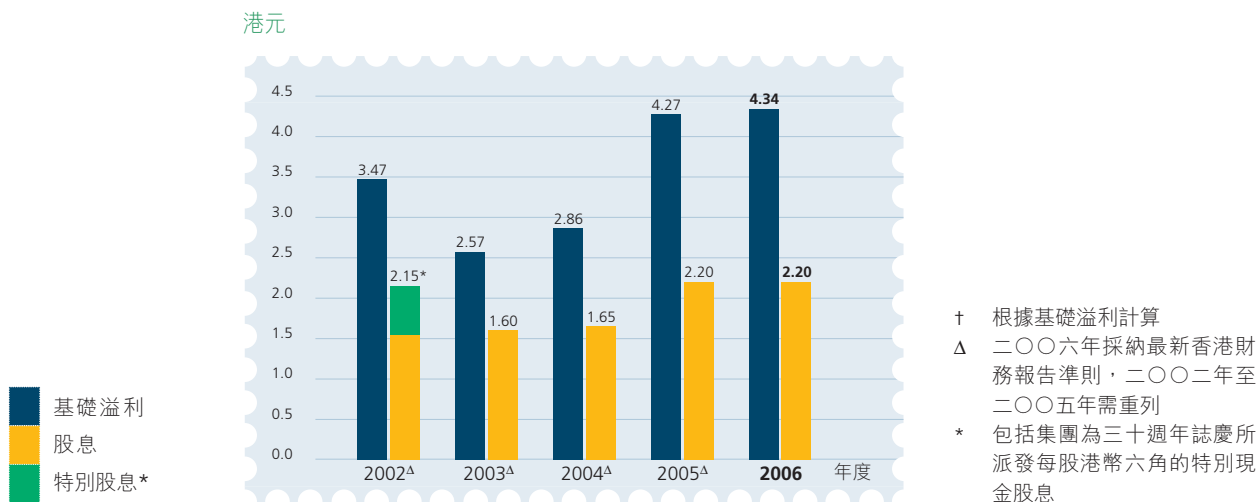
| 截至六月三十日止年度            | (重列)          |        |                  |
|-----------------------|---------------|--------|------------------|
|                       | 2006          | 2005   | 變動 (%)           |
| <b>財務摘要</b> (港幣百萬元)   |               |        |                  |
| 收入                    | <b>25,598</b> | 22,945 | +11.6            |
| 可撥歸公司股東溢利             |               |        |                  |
| — 賬目所示                | <b>19,850</b> | 17,900 | +10.9            |
| — 基礎 <sup>1</sup>     | <b>10,468</b> | 10,262 | +2.0             |
| 租金總收入 <sup>2</sup>    | <b>6,466</b>  | 5,649  | +14.5            |
| 租金淨收入 <sup>2</sup>    | <b>4,615</b>  | 4,067  | +13.5            |
| <b>財務比率</b>           |               |        |                  |
| 淨負債與股東權益比率(%)         | <b>13.4</b>   | 11.5   | 1.9 <sup>3</sup> |
| 派息比率(%)               | <b>51.8</b>   | 51.5   | 0.3 <sup>3</sup> |
| <b>每股財務資料</b> (港幣)    |               |        |                  |
| 溢利                    |               |        |                  |
| — 賬目所示                | <b>8.23</b>   | 7.45   | +10.5            |
| — 基礎                  | <b>4.34</b>   | 4.27   | +1.6             |
| 股息                    |               |        |                  |
| — 中期息                 | <b>0.70</b>   | 0.70   | 0.0              |
| — 末期息                 | <b>1.50</b>   | 1.50   | 0.0              |
| — 全年股息                | <b>2.20</b>   | 2.20   | 0.0              |
| 股東權益                  | <b>67.25</b>  | 59.94  | 12.2             |
| <b>香港土地儲備</b> (百萬平方呎) |               |        |                  |
| 發展中物業 <sup>4</sup>    | <b>20.0</b>   | 19.9   | +0.5             |
| 已完成投資物業               | <b>22.4</b>   | 22.0   | +1.8             |
| 總面積                   | <b>42.4</b>   | 41.9   | +1.2             |
| <b>內地土地儲備</b> (百萬平方呎) |               |        |                  |
| 發展中物業                 | <b>17.2</b>   | 6.6    | +160.6           |
| 已完成投資物業               | <b>2.6</b>    | 1.9    | +36.8            |
| 總面積                   | <b>19.8</b>   | 8.5    | +132.9           |

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. 截至二〇〇六年九月，不包括以地盤面積計算逾二千三百萬平方呎農地

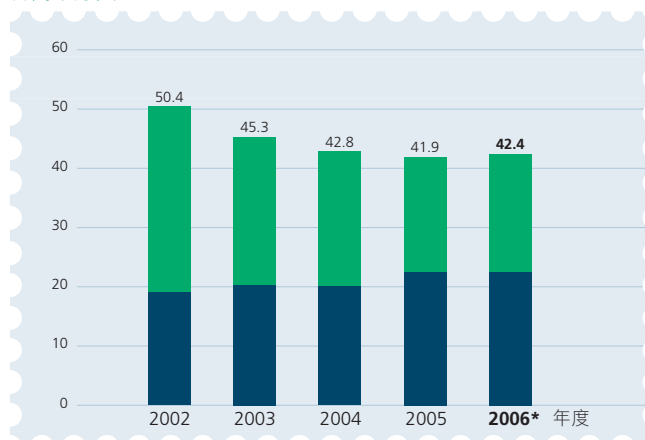


### 每股基礎溢利及股息<sup>†</sup>



### 香港土地儲備

百萬平方呎

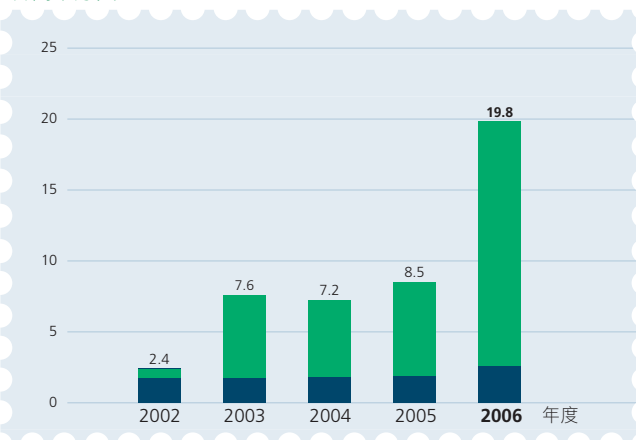


\* 截至二〇〇六年九月

■ 發展中物業

### 內地土地儲備

百萬平方呎



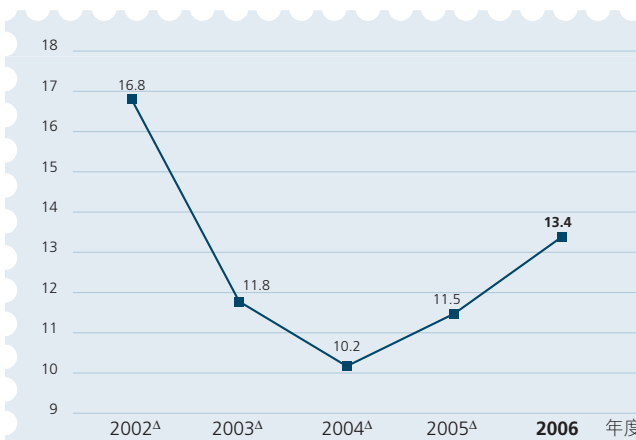
### 每股股東權益

港元



### 淨負債與股東權益比率

百分率



Δ 二〇〇六年採納最新香港財務報告準則，二〇〇二年至二〇〇五年需重列



馬灣珀麗灣第五期於八月初推售，已售出超過百分之九十五單位。



奧運站君滙港的設計精雅考究，充分展現都市人的生活模式。

本人謹向各位股東報告：

## 業績

本集團截至二〇〇六年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣一百九十八億五千萬元，較上年度增加百分之十一，其中包括投資物業的重估盈餘扣除遞延稅項後之數額港幣九十四億元。本年度每股盈利為港幣八元二角三仙，較上年度增加百分之十。

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一百零四億六千八百萬元，較去年同期上升百分之二，每股基礎盈利為港幣四元三角四仙，較上年度增加百分之二。

## 股息

董事局議決派發截至二〇〇六年六月三十日止年度之末期股息每股港幣一元五角，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二角，與上年度全年派息相同。

## 業務檢討

### 售樓成績

是年度入賬的物業銷售額為港幣一百零八億九千萬元，上年度則為港幣一百零二億七千四百萬元。集團於本年度售出及預售本地樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣五十一億零二百萬元，上年度同期為港幣二百一十一億六千六百萬元，君滙港為年內唯一開售的新盤。自二〇〇六年七月起，集團已售出總值約港幣四十億元的物業。

集團於期內完成五個項目，絕大部分為住宅，所佔樓面面積合共二百五十萬平方呎，至今超過百分之八十樓面已售出。馬灣珀麗灣第五期於八月初發售，逾百分之九十五單位已售出，山頂倚巒短期內將開售。



九龍站凱旋門的天池設於五百呎的高空，開創豪華生活享受新標準。

| 項目        | 地點        | 物業用途 | 集團所佔權益<br>(百分率) | 所佔樓面面積<br>(平方呎)  |
|-----------|-----------|------|-----------------|------------------|
| 凱旋門       | 九龍柯士甸道西1號 | 住宅   | 合作發展            | 1,076,000        |
| 珀麗灣第五期    | 馬灣珀麗路8號   | 住宅   | 合作發展            | 800,000          |
| 皇府山       | 上水馬適路38號  | 住宅   | 100             | 532,000          |
| 倚巒        | 山頂施勳道8號   | 住宅   | 100             | 59,000           |
| 諾富特東薈城酒店  | 東涌文東路51號  | 酒店   | 20              | 47,500           |
| <b>總計</b> |           |      |                 | <b>2,514,500</b> |

## 土地儲備

集團於年內透過更改農地用途、政府拍賣及私人協商，為集團的土地儲備新增五幅地皮，可供發展樓面面積共一百二十萬平方呎，大部分用作發展住宅項目。位於北角明園西街38號的物業則保留作收租用途。

| 地點                    | 物業用途 | 集團所佔權益<br>(百分率) | 所佔樓面面積<br>(平方呎)  |
|-----------------------|------|-----------------|------------------|
| 牛池灣新九龍內地段6350號        | 住宅   | 100             | 775,000          |
| 北角明園西街38號             | 住宅   | 100             | 94,000           |
| 元朗洪水橋丈量約份第124約地段4313號 | 住宅   | 74              | 77,000           |
| 元朗牛潭尾第二期              | 住宅   | 100             | 36,000           |
| 葵涌市地段215號(新增樓面面積)     | 寫字樓  | 100             | 191,000          |
| <b>總計</b>             |      |                 | <b>1,173,000</b> |

## 董事局主席報告書



上水皇府山擁有設備完善的豪華會所，為區內罕見。



荃灣爵悅庭的會所用料精雕細琢，盡顯尊貴典雅氣派。

集團在本年八月成功投得西鐵屯門站一幅坐擁屯門公園景緻的優越商住地皮，將發展面積一百三十萬平方呎的優質住宅及二十六萬九千平方呎的購物商場。該項目是屯門核心區未來數年內唯一主要新住宅，憑藉其有利位置及享有同時接駁鐵路與巴士網絡的優勢，落成後將成為區內的重點項目。集團亦於最近透過政府拍賣投得青龍頭一幅住宅地皮，樓面面積約九千平方呎，坐落於低密度及綠化地段，享有海景，將與集團所持另一幅相連地皮一併發展為豪華洋房項目。

連同新增的地盤在內，集團目前在香港擁有共四千二百四十萬平方呎的土地儲備，包括二千二百四十萬平方呎已落成投資物業及二千萬平方呎發展中物業。按地盤面積計算，集團另擁有逾二千三百萬平方呎農地，大部分分佈於新界現有或已規劃的鐵路沿線，並正申請更改土地用途。集團將透過不同途徑，尤以更改土地用途為主，於適當時機補充住宅發展土地儲備。

集團於年內參與發展新加坡烏節路一個地標商場項目，佔百分之五十權益，將發展總樓面面積達一百四十萬平方呎的高級商場及豪華住宅。

### 地產發展

一手住宅樓市今年上半年表現相對淡靜，近月交投量則顯著上升。二手市場方面，交投量維持於健康水平，而樓價則保持平穩。息口見頂的預期令市場氣氛好轉，就業市場環境改善及市民收入增加，使置業者對樓市繼續保持信心。

九龍凱旋門的質素、設計與用料，均為豪宅創出新指標，其位於五百呎高空的會所，設備先進，服務周全，亦成為住客會所之典範。項目中大約九成單位經已售出，差不多全部買家已收樓。

集團不斷致力提升質素，強化品牌，以及加強市場競爭力。集團計劃於下財政年度完成樓面面積共三百五十萬平方呎物業，其中二百六十萬平方呎為住宅。



環球貿易廣場落成後，將成為全港最高及全球第三高的建築物。左起(右圖)：香港特別行政區行政長官曾蔭權、集團主席兼行政總裁郭炳湘、中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室主任高祀仁出席環球貿易廣場的動土典禮。

|             | 所佔樓面面積(百萬平方呎) |            |            |            | 總計         |
|-------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
|             | 住宅            | 商場         | 寫字樓        | 酒店         |            |
| 銷售物業        | 2.6           | 0.0        | 0.0        | 0.0        | 2.6        |
| 投資物業        | 0.0           | 0.2        | 0.4        | 0.3        | 0.9        |
| <b>全年合計</b> | <b>2.6</b>    | <b>0.2</b> | <b>0.4</b> | <b>0.3</b> | <b>3.5</b> |

## 收租物業

回顧期內，連同在合營投資物業應佔權益，集團租金總收入達港幣六十四億六千六百萬元，較上年度上升百分之十四點五。租金收入淨額達港幣四十六億一千五百萬元，較去年增加百分之十三點五。集團旗下收租物業出租率維持於百分之九十五的高水平。

租金收入增長主要由於續約時租金有所提升，以及由分別於二〇〇五年三月及九月開業的APM商場和四季匯所帶動。現有及新租戶對寫字樓的需求持續殷切，令位於核心區的寫字樓空置率降至低水平，導致非核心地區寫字樓需求上升。受惠於這利好環境，本集團旗下寫字樓錄得高出租率及可觀租金增長。

集團未來四年將在本港發展數個大型投資物業項目，合共面積逾六百萬平方呎，以進一步加強租金收入組合。

位於機鐵九龍站上蓋的環球貿易廣場為集團目前興建中最重要項目。除設計及質素方面皆會創出新標準外，其位置亦享有極為便捷的交通網絡，並包括計劃中的跨境鐵路總站，落成後勢將成為劃時代之新地標。整個計劃將包括面積達二百五十萬平方呎寫字樓，其中四十五萬平方呎樓面計劃於二〇〇七年底落成，有關預租活動將於展銷廳啟用後展開。前期市務推廣反應令人鼓舞，不少租戶已登記有意洽租。

## 董事局主席報告書



國際金融中心享負盛名，除是跨國企業租用的首選外，更是遊客消閒娛樂的熱點。



位於創紀之城五期的APM已成為香港最受歡迎的購物消閒商場之一。

九龍站發展項目亦包括將於二〇〇七年底開業的綜合購物商場Elements，其商戶陣容將為零售業開創新里程，為亞洲帶來最具創意的購物享受。預租反應令人鼓舞，洽租商戶包括從未進駐香港的商號及世界名牌。

九龍東創紀之城六期工程進展順利，預期於二〇〇七年中落成後，將提供面積約四十萬平方呎設備先進頂級寫字樓。集團又於葵涌市地段215號興建優質寫字樓，面積六十萬平方呎的首期建築工程經已展開。當上述各項目落成後，集團旗下將擁有超過一千萬平方呎優質寫字樓，進一步強化集團作為全港最大規模甲級商廈業主之一的地位，此外，現正致力加強集團在寫字樓租務市場的品牌。

本港零售業持續興旺，集團旗下商場成功吸引更多人流，令商戶營業額在龐大人流帶動下受惠。APM及國際金融中心商場已全部租出，其出色表現進一步鞏固集團在零售租務市場的領導地位。集團亦為旗下商場定期進行翻新工程及重整商戶組合，以保持商場吸引力。

新城市廣場及大埔超級城翻新工程正在進行中，首期工程將於二〇〇七年初完成，預料屆時租金收入將調升。集團繼續定期在商場展開推廣活動，以吸引更多顧客及推動租戶業務發展。世貿中心將進行大規模優化工程，其中九層寫字樓將改為主題餐廳及各式娛樂消閒設施，涉及面積十二萬平方呎，工程將於二〇〇六年底展開，預計於二〇〇八年完工，屆時整個商場的面積將增至二十八萬平方呎，為消費者提供更多姿多采的購物、娛樂及消閒新享受。

香港經貿活動頻繁，刺激對高級出租住宅需求殷切。位於國際金融中心的服務寓所四季匯，提供頂級豪華享受及尊貴服務，自二〇〇五年九月開業以來，租用率令人滿意。



上海國際金融中心工程經已展開，整個項目預期於二〇一一年完成。



位於上海浦西淮海中路的项目，將發展高級購物商場、寫字樓及豪華住宅。

## 中國內地業務

年內中國內地經濟持續強勁增長，國民收入上升，投資者信心高企及資金持續流入，帶動全國房地產市場蓬勃興旺。政府在住宅樓市所推出的行政措施，將有助保持內地樓市長遠健康發展。

集團現正將在香港經營商場及寫字樓的成功經驗移往內地主要大城市，並加快在內地投資步伐，以抓緊市場對優質寫字樓、商場及住宅需求殷切而締造的商機。集團於二〇〇六年上半年，購入上海浦西淮海中路一幅四十萬平方呎的優質地皮，以發展高級購物商場、寫字樓及豪華住宅。

集團於浦東黃浦江畔興建面積達一百七十萬平方呎的豪宅物業，正進行規劃工作，而位於陸家嘴金融中心區的上海國際金融中心已展開建築工程，總樓面面積四百萬平方呎，將包括頂級寫字樓、時尚購物商場及兩間豪華酒店，九十萬平方呎首期寫字樓將於二〇〇九年落成，而整個項目將於二〇一一年竣工。

集團亦分別參與位於杭州及無錫的合資項目，持有該兩個項目百分之四十權益，所佔樓面面積合共八百五十萬平方呎，主要發展供銷售住宅物業。

截至二〇〇六年六月三十日，集團在內地擁有的土地儲備，以所佔總樓面面積計為一千九百八十萬平方呎，包括二百六十萬平方呎已落成投資物業及一千七百二十萬平方呎發展中物業。

內地收租物業持續表現良好，上海中環廣場全部租出，商場及寫字樓的租金亦有增長。新東安市場目前正在進行大規模翻新工程，以鞏固其作為集團在北京旗艦商場的地位。工程完成後，商場內的國際名牌及各式旗艦店將會吸引當地時尚年青消費者，成為北京居民、國內及海外旅客購物、餐飲及消閑熱點。寫字樓目前出租率達百分之九十五，亦計劃進行翻新工程。

# 董事局主席報告書



四季酒店憑頂級顧客服務，為香港酒店業服務質素訂立新水平。



Ritz-Carlton為集團旗下兩間位於九龍站的酒店之一，將受惠於酒店業樂觀的前景。

## 酒店

訪港旅客人數隨著旅遊景點增加而上升，而香港作為國際貿易及金融中心，商務旅客到港數目亦有所增長。集團把握酒店業的樂觀前景，於九龍站興建兩間高級酒店，將分別由Ritz-Carlton及W Hotels集團管理，同時亦正於汀九興建一間提供約700間客房的優質酒店。集團亦將於上海國際金融中心興建內地首兩間酒店，亦會分別由Ritz-Carlton及W Hotels集團管理。

集團旗下現有酒店於本年度亦創下佳績。四季酒店自去年九月開業以來，入住率及房租持續處於高水平。帝苑酒店、帝都酒店及帝京酒店保持高入住率，房租方面更錄得雙位數字增長。

## 電訊及資訊科技

### 數碼通

儘管3G相關成本及手機補貼增加，對盈利構成壓力，數碼通在年內營運表現持續理想，服務收益上升，用戶平均收益有所增長，在3G方面亦有令人鼓舞的進展。雖然市場競爭激烈，數碼通擁有可信品牌、出色管理團隊及穩固業務策略，集團對該公司的業務前景充滿信心，並將繼續持有其股權作長線投資。

### 新意網

新意網的收益及利潤於年內持續增長，旗下「互聯優勢」在香港及內地中立數據中心營辦商中繼續穩守領導地位，期內租用率超越百分之七十。新意網的財務狀況在派發特別現金股息後仍保持穩健，擁有充裕資金以應付預期營運及未來增長所需。集團對該公司財務及盈利能力保持信心。





預期市場對新意網旗下互聯優勢數據中心的服務需求將會持續增長。



載通國際的旗艦公司九龍巴士繼續提升服務質素，以加強競爭力。

## 運輸及基建

### 載通國際

載通國際控股有限公司的業務正面對富挑戰性的經營環境，旗艦公司九龍巴士一方面因新鐵路通車而造成乘客流失，另一方面，燃油費、工資和隧道費的上升亦導致營運成本不斷上漲。載通國際於內地的運輸業務錄得盈利增長，而鑑於內地長遠發展前景樂觀，該公司將繼續尋求在內地投資的商機。西九龍曼克頓山住宅項目的預售將進一步強化該公司的財務狀況。載通國際附屬公司路訊通在媒體銷售業務上錄得令人滿意成績。

### 其他基建業務

威信集團於期內表現良好，內河碼頭及機場空運中心的運作令人滿意。三號幹線(郊野公園段)交通流量於年內保持穩定。集團所有基建項目均集中在香港，基於項目的回報潛力及強大現金流量，集團將繼續持有作長線投資。

## 集團財務

集團憑藉低借貸比率和高利息倍數比率，保持強健的財務狀況，於本年六月底，淨債項與股東權益比率為百分之十三點四的低水平，反映集團穩健的財務管理。

集團於五月初配售八千九百萬股股份，每股作價港幣八十九元，所得款項淨額為港幣七十八億三千七百萬元，使集團處於更佳財務狀況，以拓展在本港及內地之業務。

集團不斷開拓控制利息成本方法，憑藉優良信貸評級，加上市場資金充裕，集團自行籌組的一項為期五年、港幣一百二十億元雙段銀團貸款，以及另一項透過歐洲中期票據發行機制發行為期十年、總值港幣十八億元的債券，得到市場熱烈反應。集團擁有龐大已承諾而未動用的無抵押銀行信貸額，以應付業務發展需要。

## 董事局主席報告書



集團於商廈推行禮賓司服務，強化顧客服務在市場的領先優勢。



新地會會員突破二十四萬名，並將繼續提供尊貴服務，例如安排會員優先參觀樓盤示範單位。

集團大部分借貸為港元貸款，外匯風險極低，亦無參與任何投機性衍生工具交易。

憑藉強健財務狀況及市場領導地位，集團分別獲穆迪給予A1級及標準普爾A級的信貸評級，而前景評級均為平穩。此乃該兩間國際評級機構給予所有香港地產公司中最高評級。

### 顧客服務

卓越的顧客服務乃集團其中一項致勝之道，旗下兩間物業管理公司康業及啟勝，悉力為住戶和租客提供最優質服務，並積極提倡綠化香港。兩間公司的顧客服務質素獲得廣泛認同，屢獲嘉許獎項，以表揚在管業、維護生態環境保育工作及提供園藝方面的成果。集團將繼續為顧客服務創新標準，而於寫字樓物業引進的禮賓司服務亦獲得良好反應。

新地會最近慶祝成立十週年，會員人數突破二十四萬名。該會定期為會員和廣大市民舉辦各類活動，並於年內發起「愛家大行動」，獲得會員及市民熱烈響應。該會的聯營VISA卡為會員提供豐富購物優惠。

### 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、適時資訊發放及積極與投資界溝通，達至高質素企業管治。集團已成立審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，並會繼續與時並進，悉力推行優秀企業管治。

集團的卓越管理和良好企業管治獲得投資界廣泛認同，於年內獲取多項殊榮，包括連續四年獲《FinanceAsia》雜誌評選為亞洲最佳地產公司第一名，以及連續第二年獲《Euromoney》雜誌評選為亞洲區及香港區最佳地產公司第一名。



「新地開心閱讀」計劃舉辦的連串活動獲公眾熱烈支持。



集團與香港中文大學合作推行大型推廣計劃，提高市民對心理健康的認識。

## 企業公民

集團贊助多項社會公益和教育計劃，「新地開心閱讀」計劃透過舉辦連串活動，包括講座、書展和閱讀創作比賽，積極推動閱讀風氣和提升個人發展。該計劃得到本地學校熱烈支持，新近推出「年輕作家創作」比賽亦引起市民廣泛興趣。集團並設立多項獎學金，使本港和內地眾多學生受惠。

集團現正與香港中文大學聯手推出一項大型推廣心理健康計劃，通過公眾教育，提高市民對心理健康意識。集團亦鼓勵員工加入義工隊，積極參與服務社群。

集團悉力推動員工發展及加強人才培訓，透過舉辦各種課程，提升員工專業技能和促進個人發展。集團亦透過管理培訓生計劃及其他招聘計劃，提供培育人才機會。

## 展望

儘管大部分工業國家收緊銀根及油價高企，全球經濟在未來一年仍可望持續增長。美國息率經歷過去兩年上調的週期後，很大機會已見頂，對宏觀環境構成有利因素。內地於今年較早時實施宏觀調控措施，預期經濟將以較健康及可持續步伐增長。綜觀香港，來年經濟仍可繼續穩定增長。

預期按揭利率見頂將有助本港住宅樓市向好。市民收入穩步增加，就業市場活躍，結婚數字上升，將支持市場對新住宅需求殷切，而未來數年新落成住宅供應量趨降，加上置業者的負擔能力仍處於高水平，樓價於未來可望穩步上升。

## 董事局主席報告書



憑著便捷交通網絡及豪華會所設施，西九龍曼克頓山將吸引專才及換樓人士購買。



山頂倚巒位處尊貴地段，為住客提供顯赫寧靜的生活環境。

集團將繼續透過不同渠道吸納土地，包括更改農地用途，以冀長遠增加住宅物業落成量。集團將一如以往繼續興建優質物業，透過現代化設計及完善會所設施，滿足買家期望。集團發展優質物業的品牌信譽深獲公眾認同，亦屢獲由傳媒進行的民意調查證實。集團將充分利用品牌效應及其帶來的物業銷售優勢，提升新項目的邊際利潤。

隨著寫字樓及商舖的需求持續強勁，集團收租物業預料會因新租及續約租金上升而繼續表現良好。由於新寫字樓供應量緊張，加上新舊租戶的需求持續，寫字樓租金將繼續溫和上升，而位於非核心區的寫字樓租金將會追隨核心區租金上升。就業情況改善及市民收入增加，亦將刺激零售消費，對商舖租金有一定支持。

內地的地產市場將為集團長遠增長提供動力。集團現時在國內發展多個地標項目，將有助提升集團在內地的市場定位。集團將開拓機會，選擇在一些主要城市發展住宅項目。近期為樓市降溫而實施的行政措施，會為集團未來業務增長奠定基礎提供機遇。

集團目前在本港正發展超過六百萬平方呎收租物業，這些物業連同在內地的項目將提升集團中長期的租金收益。集團將計劃透過不同渠道優化投資物業組合，以增加資產流轉，為股東爭取更大回報，其中一項研究中方案為推出地產信託基金。地產信託基金除可為集團提供經常性收入新來源，亦可透過日後基金增長持續優化集團收租物業組合。

集團計劃於下財政年度內完成二百六十萬平方呎住宅物業以供銷售。於未來九個月內推售的主要住宅項目包括山頂倚巒、西九龍曼克頓山及元朗葡萄園。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。



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)及副主席兼董事總經理郭炳聯(左)。

## 致謝

本公司非執行董事羅景雲先生即將退休，羅先生自集團成立一直服務至今，對集團發展忠誠投入，貢獻良多，本人衷心致謝。

本人亦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。

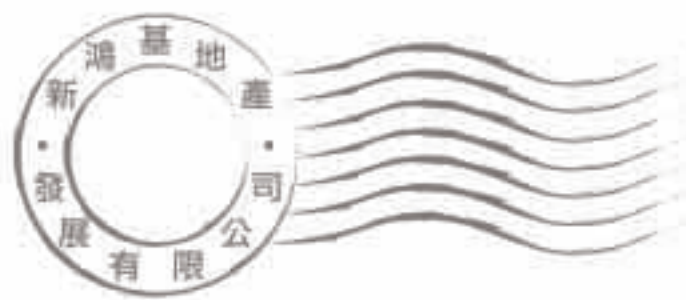
**郭炳湘**

主席兼行政總裁

香港，二〇〇六年九月十四日



# 業務檢討



22 土地儲備

24 地產發展

36 物業投資

46 中國內地業務

52 地產相關業務

60 電訊及資訊科技

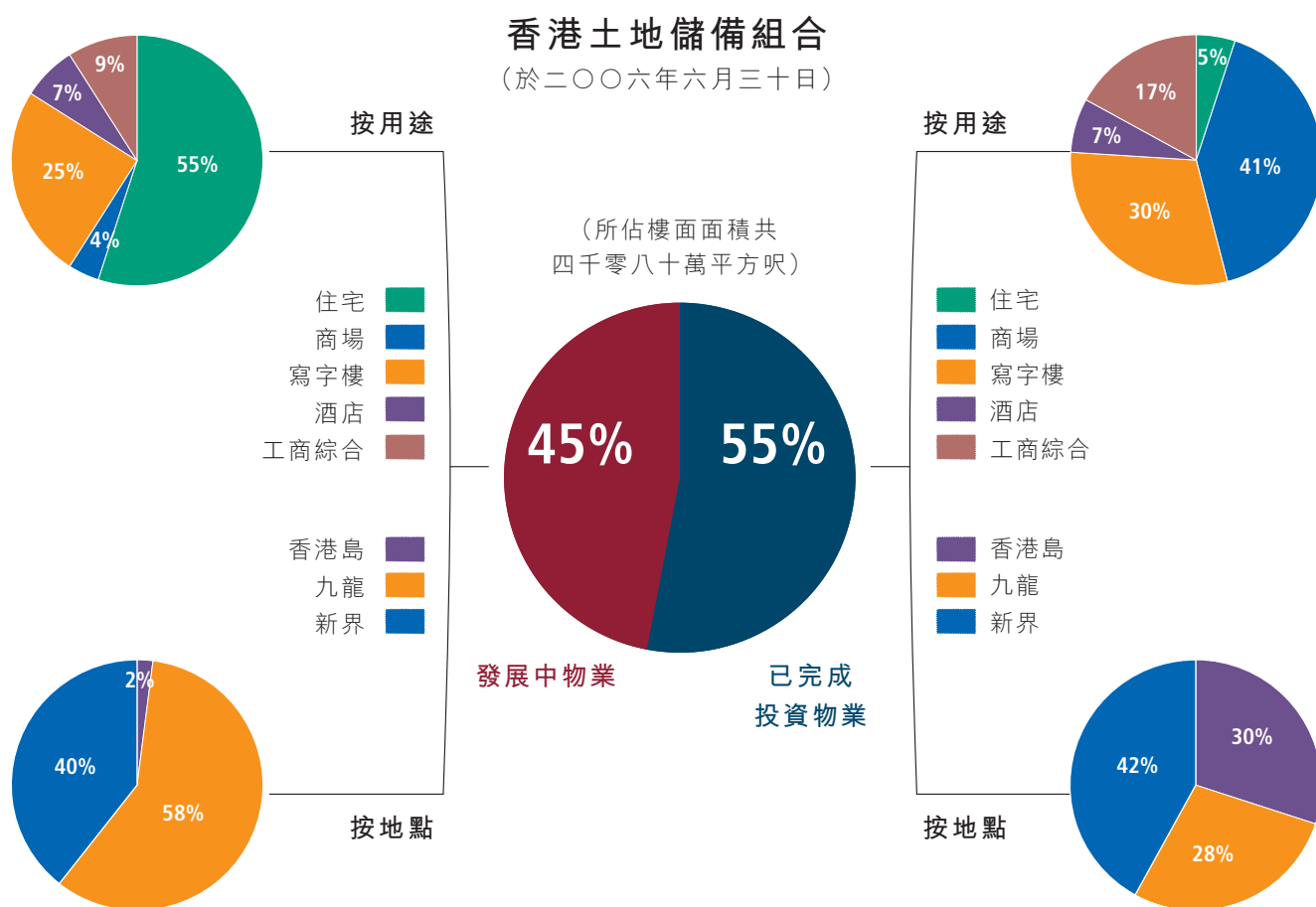
62 運輸、基建及物流

65 集團財務

66 顧客服務

## 年度摘要

- 在港新增或成功更改土地用途的五幅土地，總樓面面積合共一百二十萬平方呎
- 分別於二〇〇六年八月及九月成功投得西鐵屯門站發展項目及購入青龍頭住宅地皮，可發展樓面面積合共約一百六十萬平方呎
- 連同新增兩個項目在內，在港擁有龐大土地儲備共四千二百四十萬平方呎
- 以地盤面積計算，在港擁有農地超過二千三百萬平方呎



截至二〇〇六年六月三十日，本集團在香港擁有土地儲備四千零八十萬平方呎，有關組合請參閱上圖。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，增加土地儲備，配合未來發展需要。於年內新購入地皮為集團增加可供發展樓面面積一百二十萬平方呎。有關新增地盤的詳情，請參閱董事局主席報告書第九頁。於二〇〇

六年八月，集團成功投得西鐵屯門站項目的發展權，將發展面積一百三十萬平方呎的優質住宅物業及二十六萬九千平方呎的區域性商場。集團亦於本年九月透過政府土地拍賣投得青龍頭一幅住宅地皮，樓面面積約九千平方呎，將連同毗鄰集團擁有的地皮發展為豪華洋房。連同這兩個新地盤在內，集團現時在港擁有的土地儲備合共四千二百四十萬



平方呎，其中二千萬平方呎為發展中物業，而餘下二千二百四十萬平方呎為已完成投資物業。有關集團在港的最新土地儲備組合，請參閱下表。

二千萬平方呎的發展中物業當中，一千三百二十萬平方呎將作出售用途，而六百八十萬平方呎則將保留作長線投資。集團的物業組合多元化，大部分發展中的土地儲備為可供出售住宅物業。至於已完成的投資物業中，則超過百分之七十為大型購物商場及優質寫字樓。

集團的土地儲備地點分佈廣濶，約有百分之五十六發展中的投資物業位於市區，而百分之四十四在新界。集團已完成的投資物業中，約百分之四十二廣泛分佈於新界多個新市鎮，而百分之五十八則位於九龍及香港島。

以地盤面積計算，集團另擁有超過二千三百萬平方呎農地，分佈於現有及計劃興建的鐵路沿線新市鎮，大部分正更改作住宅用途，並且大多數已達至後期階段。

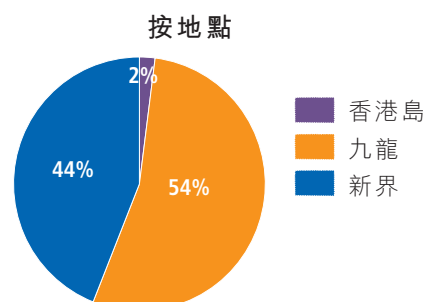
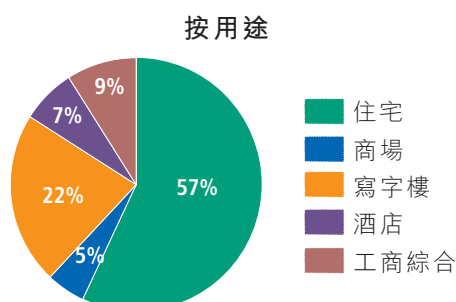
### 香港土地儲備組合 (於二〇〇六年九月)

|            | 所佔樓面面積(百萬平方呎) |             |             | 總面積         |
|------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
|            | 發展中<br>銷售物業   | 發展中<br>投資物業 | 已完成<br>投資物業 |             |
| <b>按用途</b> |               |             |             |             |
| 住宅         | 11.5          | —           | 1.2         | 12.7        |
| 商場         | —             | 1.0         | 9.2         | 10.2        |
| 寫字樓        | —             | 4.5         | 6.8         | 11.3        |
| 酒店         | —             | 1.3         | 1.5         | 2.8         |
| 工商綜合*      | 1.7           | —           | 3.7         | 5.4         |
| <b>合計</b>  | <b>13.2</b>   | <b>6.8</b>  | <b>22.4</b> | <b>42.4</b> |
| <b>按地點</b> |               |             |             |             |
| 香港島        | 0.5           | —           | 6.6         | 7.1         |
| 九龍         | 5.8           | 4.9         | 6.3         | 17.0        |
| 新界         | 6.9           | 1.9         | 9.5         | 18.3        |
| <b>合計</b>  | <b>13.2</b>   | <b>6.8</b>  | <b>22.4</b> | <b>42.4</b> |

\* 工商綜合物業包括貨倉

### 香港發展中物業

(於二〇〇六年九月)



於年內，集團以各佔半數股權的參與方式，於新加坡著名商業購物區烏節路發展一個地標性商場，該項目包括大型商場及豪華住宅，總樓面面積達一百四十萬平方呎。

有關集團在內地擁有的土地儲備，詳載於第四十九頁中國內地業務部分。



# 地產發展

集團充分利用強大品牌效應，提升新建物業的銷售能力和邊際利潤，並將繼續興建優質物業，配以現代化設計和完善會所設施，滿足買家的要求。



1. 元朗YOHO Town
2. 馬灣珀麗灣
3. 山頂倚巒
4. 九龍站凱旋門



山頂倚巒的尊貴會所提供豪華設施，包括別具設計品味的宴會廳。

## 年度摘要

- 在香港擁有樓面面積共二千萬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二百五十萬平方呎
- 推售奧運站君滙港

集團在港持有的二千萬平方呎可供發展土地儲備，大部分計劃興建可供銷售的住宅物業，並以提供多種面積單位的大型屋苑為主，迎合不同客戶的需要。

集團向以提供最優質的物業及服務，為住戶締造舒泰生活為首任。這份承諾為集團贏得美譽，而備受認同的品牌進一步強化新建項目在市場的吸引力及銷售能力。

## 物業銷售

截至二〇〇六年六月三十日止，按所佔權益計算，集團售出及預售香港樓宇總值港幣五十一億零二百萬元，上年度為港幣二百一十一億六千六百萬元。奧運站君滙港為本財政年度內推售的唯一主要項目。珀麗灣第五期於二〇〇六年八月推售，至今已售出超過百分之九十五的單位。自二〇〇六年七月以來，集團在港已售出總值約港幣四十億元的物業。

集團將繼續按計劃出售新建項目，在未來數月內將推出市場發售的主要項目包括山頂倚巒、西九龍曼克頓山及元朗葡萄園。

## 發展項目進度

集團於年內共完成五個項目，總樓面面積二百五十萬平方呎，有關詳情已刊於董事局主席報告書第九頁。該五個項目絕大部分為住宅物業，至今已售出逾百分之八十單位。位於九龍的凱旋門於年內落成，成為集團另一個典範項目。該物業以高級用料、時尚設計和完善的會所設施，奠下豪宅的新標準，已售出約百分之九十單位。凱旋門的成功有助是年度邊際利潤顯著提升。

集團計劃於明年度完成興建三百五十萬平方呎的物業，其中二百六十萬平方呎為作出售用途的住宅單位。集團預料在未來三年，平均每年落成二百七十萬平方呎的住宅物業。集團將充分掌握穩固的市場基礎及卓越品牌所帶來的優勢，以提升邊際利潤及盈利。



元朗葡萄園為區內罕有低密度發展項目，四周環繞逾百萬平方呎綠蔭園林。



奧運站君滙港除提供多種單位間隔外，更盡享交通方便。



馬灣珀麗灣的第三個主題會所將設有七十米長的戶外度假酒店式泳池。

# 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<br>(百分率) | 住宅               |
|----------------------------|--------------|-----------------|------------------|
| <b>2006/07 財政年度完成之項目</b>   |              |                 |                  |
| 機鐵奧運站發展計劃第三期               | 君滙港          | 合作發展            | 1,110,000        |
| 元朗牛潭尾第一期                   | 葡萄園          | 100             | 383,000          |
| 西九龍新海旁地段3號                 | 曼克頓山         | 33              | 358,000          |
| 機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期(第一期)      |              | 合作發展            | 742,000          |
| 觀塘道392號                    | 創紀之城六期       | 100             | —                |
| 汀九荃灣內地段5號及丈量約份第399約地段429號  |              | 100             | —                |
| <b>年度總計</b>                |              |                 | <b>2,593,000</b> |
| <b>2007/08 財政年度完成之項目</b>   |              |                 |                  |
| 元朗市地段504號(第一階段)            | YOHO Town第二期 | 100             | 600,000          |
| 紅磡九龍內地段11076號              |              | 50              | 777,000          |
| 深水埗順寧道/保安道                 |              | 合作發展            | 112,000          |
| 沙田市地段421, 438及496號         |              | 100             | 691,000          |
| 馬灣發展項目                     | 珀麗灣第六期       | 合作發展            | 80,000           |
| 大角嘴必發道18-30號               |              | 100             | 55,000           |
| 機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期(第二期)      |              | 合作發展            | 267,000          |
| <b>年度總計</b>                |              |                 | <b>2,582,000</b> |
| <b>2008/09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(第二階段)            | YOHO Town第二期 | 100             | 854,000          |
| 屯門市地段465號                  |              | 100             | 621,000          |
| 元朗丈量約份第120約地段4038號         |              | 100             | 308,000          |
| 元朗牛潭尾第二期                   |              | 100             | 36,000           |
| 機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期(第三期)      |              | 合作發展            | —                |
| 葵涌市地段215號(第一期)             |              | 100             | —                |
| 觀塘海濱道129號                  |              | 100             | —                |
| <b>年度總計</b>                |              |                 | <b>2,844,000</b> |
| <b>2009/10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        |
| 牛池灣新九龍內地段6350號             |              | 100             | 775,000          |
| 上水古洞                       |              | 100             | 672,000          |
| 鴨脷洲內地段129號                 |              | 35              | 316,000          |
| 元朗石湖圍                      |              | 50              | 227,000          |
| 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           |
| 藍地屯門市地段461號                |              | 100             | 27,000           |
| 青龍頭地段67及68號                |              | 100             | 19,500           |
| 機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期(第四期)      |              | 合作發展            | —                |
| 葵涌市地段215號(第二期)             |              | 100             | —                |
| <b>合計</b>                  |              |                 | <b>3,448,500</b> |

所佔樓面面積(平方呎)

| 商場             | 寫字樓            | 酒店             | 總面積              |
|----------------|----------------|----------------|------------------|
| —              | —              | —              | 1,110,000        |
| —              | —              | —              | 383,000          |
| 18,000         | —              | —              | 376,000          |
| 171,000        | —              | —              | 913,000          |
| —              | 402,000        | —              | 402,000          |
| —              | —              | 310,000        | 310,000          |
| <b>189,000</b> | <b>402,000</b> | <b>310,000</b> | <b>3,494,000</b> |

|                |                  |                |                  |
|----------------|------------------|----------------|------------------|
| 249,000        | —                | —              | 849,000          |
| 16,000         | —                | —              | 793,000          |
| 22,000         | —                | —              | 134,000          |
| —              | —                | —              | 691,000          |
| —              | —                | —              | 80,000           |
| —              | —                | —              | 55,000           |
| —              | 1,121,000        | 606,000        | 1,994,000        |
| <b>287,000</b> | <b>1,121,000</b> | <b>606,000</b> | <b>4,596,000</b> |

|                |                  |          |                  |
|----------------|------------------|----------|------------------|
| 205,000        | —                | —        | 1,230,000        |
| —              | —                | —        | 854,000          |
| —              | —                | —        | 621,000          |
| —              | —                | —        | 308,000          |
| —              | —                | —        | 36,000           |
| —              | 622,000          | —        | 622,000          |
| 26,000         | 574,000          | —        | 600,000          |
| —              | 292,000          | —        | 292,000          |
| <b>231,000</b> | <b>1,488,000</b> | <b>—</b> | <b>4,563,000</b> |

|                |                  |                |                  |
|----------------|------------------|----------------|------------------|
| 269,000        | —                | —              | 1,555,000        |
| —              | —                | —              | 775,000          |
| —              | —                | —              | 672,000          |
| —              | —                | —              | 316,000          |
| —              | —                | —              | 227,000          |
| —              | —                | —              | 77,000           |
| —              | —                | —              | 49,000           |
| —              | —                | —              | 27,000           |
| —              | —                | —              | 19,500           |
| —              | 752,000          | 417,000        | 1,169,000        |
| —              | 497,000          | —              | 497,000          |
| <b>269,000</b> | <b>1,249,000</b> | <b>417,000</b> | <b>5,383,500</b> |



上水皇府山憑藉物業高質素及卓越交樓服務，獲業主高度讚揚。



機鐵九龍站第五、六及七期的住宅單位及服務式住宅，預期於二〇〇七年中落成。

# 地產發展



YOHO Town為元朗區高級住宅項目，擁有獨特會所設施，四周洋溢綠化氣息。



沙田市地段421, 438和496號項目將提供約五百個低密度豪華住宅單位和洋房。

## 主要發展中項目進度

### 君滙港

#### 機鐵奧運站發展項目第三期(合作發展)

|        |            |
|--------|------------|
| 地盤面積   | : 十八萬五千平方呎 |
| 總樓面面積  | : 一百一十萬平方呎 |
| 單位數目   | : 一千五百一十四個 |
| 預計完工日期 | : 二〇〇六年九月  |

奧運站君滙港共建有五座住宅大樓，面積由六百平方呎標準單位至逾五千平方呎的頂層單位。項目的單位組合及豪華會所設施，皆為滿足現代都市人對生活質素的要求而設。買家可於二〇〇七年上半年收樓。

### 沙田市地段421、438及496地段(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   | : 約五百個      |
| 預計完工日期 | : 二〇〇八年上半年  |

項目由三個相鄰的地盤組成，將發展為面積共六十九萬一千平方呎的低密度豪宅及洋房。地基工程經已完成，上蓋工程快將動工。

### 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)<br>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 | : 二〇〇八年分期完成                     |

YOHO Town第二期位置優越，座落整個YOHO Town項目的中心點。區內完善的道路及鐵路運輸網絡，加上第二期附設的購物商場，將使居民生活更便利。



### 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   | : | 約五百五十個    |
| 預計完工日期 | : | 二〇〇九年上半年  |

項目位處地點清幽寧靜，四周環境蒼翠，將發展為低密度住宅大樓及獨立洋房。地盤平整工程正在進行中，預期將於本年底開展地基工程。

### 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)<br>二十萬五千平方呎 (商場) |
| 單位數目   | : | 約一千二百個                       |
| 預計完工日期 | : | 二〇〇九年上半年                     |

項目的建築工程已展開，勢將成為東九龍未來新焦點及購物熱點。住宅項目將包括區內罕有的四房單位，並為區內開創豪宅新標準。

### 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   | : | 約三百四十個    |
| 預計完工日期 | : | 二〇〇九年下半年  |

該項目總樓面面積為六十七萬二千平方呎。集團計劃將該塊毗鄰雙魚河的土地發展約三百四十間低密度洋房，四周環境清幽及翠綠林蔭。建築工程快將展開。



萊茵港將成為東九龍的新地標物業。



古洞項目坐落綠樹環抱的地段，將提供約三百四十個洋房。

# 地產發展



牛池灣項目將擁有約七百個單位的豪華住宅，大部分單位均可觀賞維港景緻。



於未來數年內，西鐵屯門站發展項目將是區內唯一新建的大型住宅物業。

## 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 | : 二〇〇九年以後   |

集團於二〇〇五年九月的政府土地拍賣中購入該幅位於飛鵝山旁的優質地皮，將用作發展約七百個豪華住宅單位，大部分單位可擁遼闊的九龍市區及海港景色。

## 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)<br>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 | : 二〇〇九年以後                       |

集團於二〇〇六年八月成功投得此項目。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及二十六萬九千平方呎購物商場，將是未來數年內，屯門市中心唯一新建的主要住宅物業。由於位處交通樞紐優越地點，連貫鐵路及巴士網絡，交通便捷，料將開創區內物業新水平。

## 創紀之城六期

### 觀塘道392號(佔100%)

|        |            |
|--------|------------|
| 地盤面積   | : 三萬平方呎    |
| 總樓面面積  | : 四十萬二千平方呎 |
| 預計完工日期 | : 二〇〇七年中   |

上蓋工程進展順利，物業預期將於二〇〇七年中完成。集團位於東九龍的龐大項目創紀之城，已成功將該區蛻變為商業樞紐，而六期將承接前期物業的現代化設計及設施，符合現代商務需求，為項目增添另一座優質寫字樓。

**機鐵九龍站第五、六及七期發展項目** (合作發展)

地盤面積 : 七十九萬平方呎  
 總樓面面積 : 五百四十萬平方呎 (總面積)  
 四百七十萬平方呎  
 (集團所佔面積)  
 預計完工日期 : 二〇〇七年起分期完成

項目將包括二百五十萬平方呎頂級寫字樓、一百萬平方呎住宅物業及服務式住宅、一百萬平方呎酒店，以及九十萬平方呎購物商場。項目包括一幢全港最高的建築物環球貿易廣場，配備超現代化的設施，以迎合現今租戶的需要。首座超過七十萬平方呎的住宅及服務式住宅正在興建中，預期於二〇〇七年中落成。

**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 : 二〇〇八年起分期完成

集團計劃將鄰近葵芳地鐵站的地皮發展為優質寫字樓，建築工程分兩期進行。首期將興建約六十萬平方呎的寫字樓樓面。上蓋工程剛於最近展開，預計於二〇〇八年底完成。



環球貿易廣場由二〇〇七年起分期落成，將裝置超現代化設施，全面迎合商務租戶要求。



毗鄰葵芳地鐵站的葵涌市地段215號項目，將興建優質寫字樓。

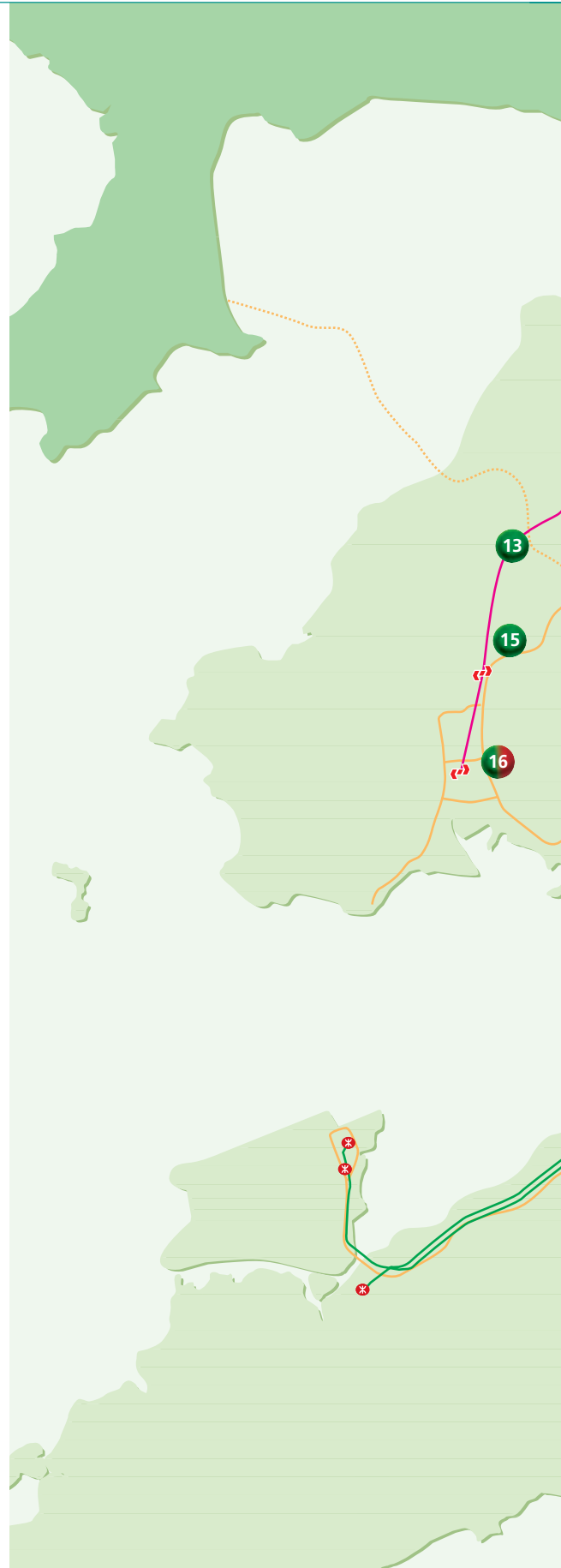
# 地產發展

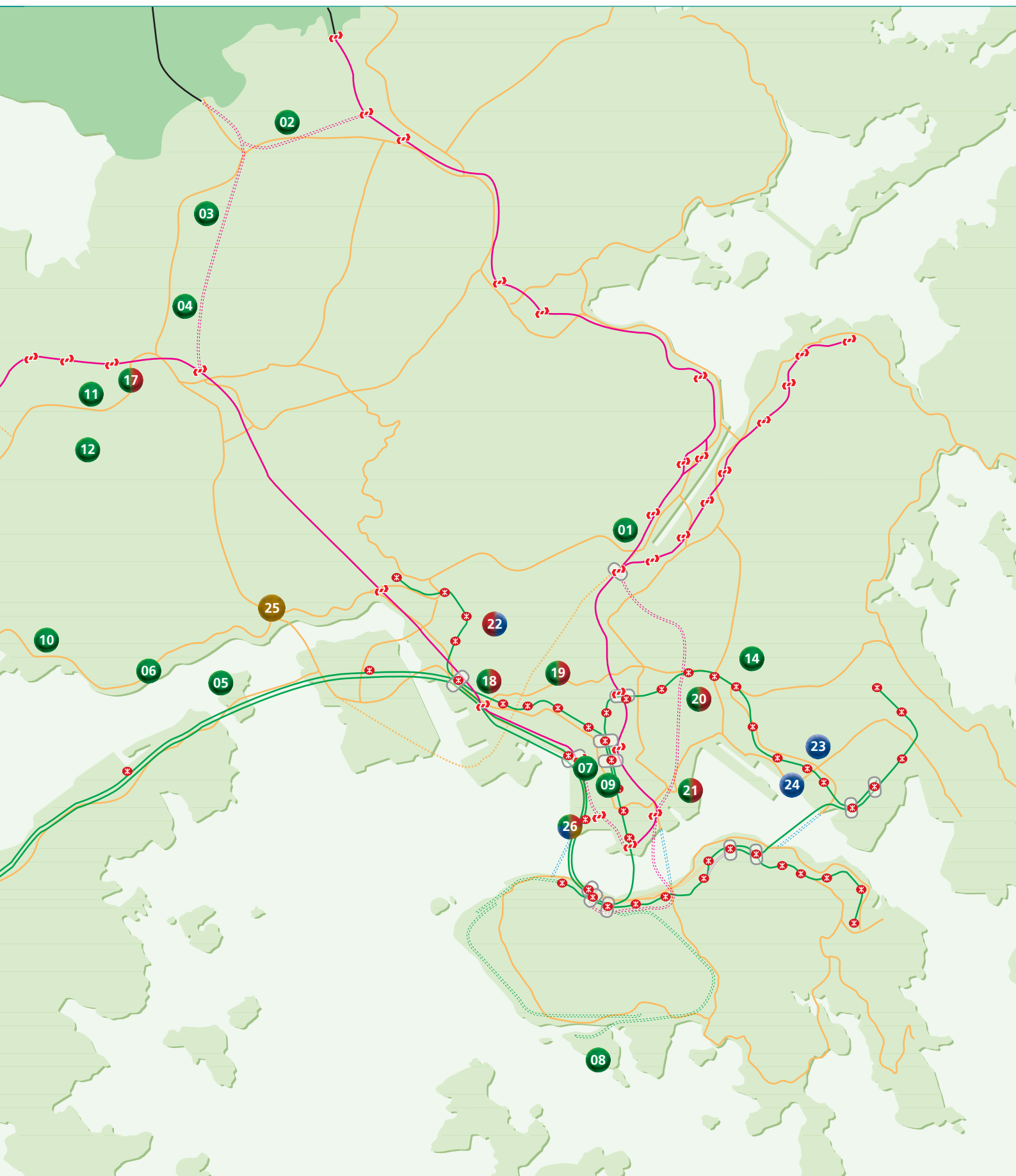
## 發展中之主要物業

● 住宅 ● 商場 ● 寫字樓 ● 酒店

|   |    |                           |
|---|----|---------------------------|
| ● | 01 | 沙田市地段421, 438及496號        |
| ● | 02 | 古洞                        |
| ● | 03 | 石湖圍                       |
| ● | 04 | 葡萄園                       |
| ● | 05 | 珀麗灣第六期                    |
| ● | 06 | 青龍頭地段67及68號               |
| ● | 07 | 君滙港                       |
| ● | 08 | 鴨脷洲內地段129號                |
| ● | 09 | 必發道18-30號                 |
| ● | 10 | 屯門市地段465號                 |
| ● | 11 | 元朗丈量約份第120約地段4038號        |
| ● | 12 | 白沙村                       |
| ● | 13 | 洪水橋丈量約份第124約地段4313號       |
| ● | 14 | 牛池灣新九龍內地段6350號            |
| ● | 15 | 藍地屯門市地段461號               |
| ● | 16 | 西鐵屯門站發展項目                 |
| ● | 17 | YOHO Town第二期              |
| ● | 18 | 曼克頓山                      |
| ● | 19 | 順寧道/保安道                   |
| ● | 20 | 萊茵港                       |
| ● | 21 | 九龍內地段11076號               |
| ● | 22 | 葵涌市地段215號                 |
| ● | 23 | 創紀之城六期                    |
| ● | 24 | 海濱道129號                   |
| ● | 25 | 汀九荃灣內地段5號及丈量約份第399約地段429號 |
| ● | 26 | 機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期          |

|  |                   |  |               |
|--|-------------------|--|---------------|
|  | 九廣鐵路              |  | 地下鐵路          |
|  | 九廣鐵路<br>(興建中/計劃中) |  | 地下鐵路<br>(計劃中) |
|  | 主要公路              |  | 海底隧道          |
|  | 主要公路<br>(興建中)     |  | 鐵路交匯站         |







## 物業投資

本地零售市場蓬勃，帶動集團旗下商場吸引更多人流，刺激商戶營業額亦有增長。集團將持續為旗下商場進行翻新工程及重整商戶組合，以保持商場新鮮感。在新客戶及現有租戶需求上升下，集團旗下寫字樓組合表現亦十分出色，令出租率高企及租金有所調升。



1. 中環國際金融中心二期
2. 九龍站環球貿易廣場
3. 將軍澳東港城
4. 大埔超級城



沙田新城市廣場翻新工程竣工後，將進一步鞏固作為香港主要購物商場的領先地位。

## 年度摘要

- 持有二千二百四十萬平方呎已完成物業作長線投資
- 整體出租率約百分之九十五
- 連同合營物業所得租金在內，全年租金總收入合共港幣六十四億六千六百萬元
- 租金收入淨額為港幣四十六億一千五百萬元

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六十四億六千六百萬元，較上年度增加百分之十四點五，而租金收入淨額亦上升百分之十三點五，達港幣四十六億一千五百萬元。出租率維持於百分之九十五的高水平。新落成物業帶來更多租金收入，加上新租約及現有租戶續租時錄得較高的租金，均促使租金收益有滿意表現。

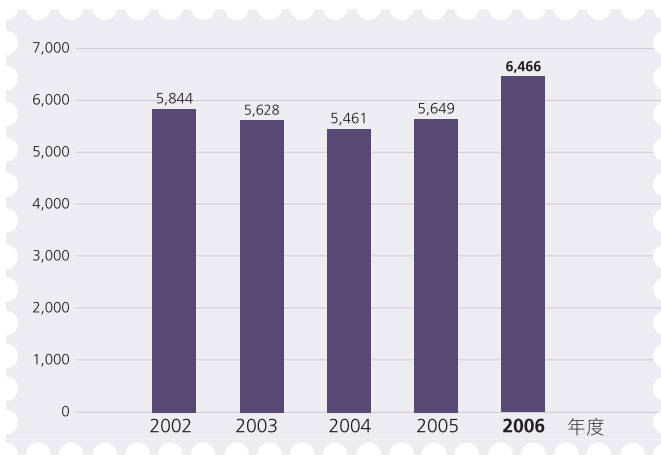
受惠於年內零售消費增加及訪港旅客人數保持穩定，零售商舖的租金增幅溫和，現有租戶及新進品牌在港擴張業務成為目前市場對商舖需求的主要原動力。

年內，寫字樓需求強勁，供應緊絀，導致租金表現出色。由於新建寫字樓在商業核心區的供應量有限，位於非商業核心區的商廈亦同時受惠。部分行業例如金融、財富管理及貿易等不斷擴展業務，令寫字樓的需求保持殷切。

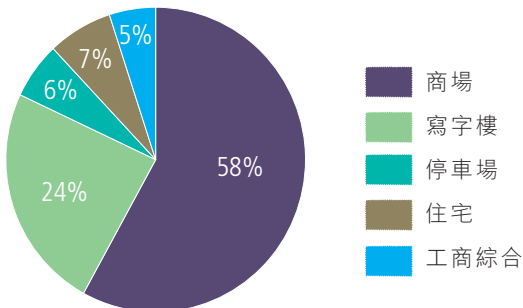


租金總收入\*

港幣百萬元



租金總收入 (按類別\*)



\* 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入

集團相信要在競爭同儕中穩守領先地位，必須積極為投資物業增值。旺角新世紀廣場及荃灣廣場於年內進行不同程度的翻新工程，為顧客帶來嶄新購物體驗。沙田新城市廣場及大埔超級城的翻新工程現正進行中，首階段工程將於二〇〇七年初完成。位於銅鑼灣的世貿中心亦計劃於本年底展開大規模優化工程，將九層寫字樓改為商場。

定期檢討租戶組合及推展大規模宣傳活動，對刺激人流增長有莫大裨益。集團積極滿足客戶所需，有助與客戶建立長期關係及維持高出租率。為確保所提供的服務切實符合客戶需要，集團透過意見調查及日常與客戶接觸交流，保持雙向溝通，從而瞭解客戶所需。



銅鑼灣世貿中心的寫字樓將有九層面積改建為商場用途，工程將於本年底開展。



旺角新世紀廣場裝修工程現已完成，精挑細選的商戶組合將為遊人帶來嶄新的購物體驗。

## 物業投資



四季匯提供多元化優質設施，為都市人的理想居停。



山頂帝景園用料上乘，備受精明及高要求的客人推崇。

## 已完成的投資物業

### 商場

集團於年內在港擁有九百二十萬平方呎的商場面積，出租率維持於高水平。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，迎合時下年青人口味，因而大受歡迎。國際金融中心商場繼續成為中區的重點商場。國際金融中心商場和APM的店舖已全部租出。集團旗下的其他主要商場亦表現出色，大埔超級城、旺角新世紀廣場及將軍澳東港城商場，亦接近全部租出。

### 寫字樓

集團擁有面積共六百八十萬平方呎的優質寫字樓物業，遍佈全港各優越據點。整體出租率於年內保持高企，租金收入亦因續租和新租約同時上升而有所增長。位於中環的國際金融中心出租率高達百分之九十九，東九龍創紀之城多期寫字樓的整體出租率超過百分之九十五。集團其他位於各優越地點的高級商廈，例如灣仔中環廣場及新鴻基中心，以及旺角新世紀廣場，均錄得百分之九十五或以上的出租率。

### 住宅

集團持有面積逾一百萬平方呎的住宅物業作收租用途，包括豪宅如半山帝景園及曉峰閣。負責主理集團旗下高級住宅物業租務的SignatureHomes，致力為租戶提供妥貼周全的一站式個人服務。

### 其他物業

集團擁有約三萬個泊車位，為集團帶來穩定的租金收益。集團並擁有不同種類的物業，包括工業大廈、貨倉及數據中心。其中部分工廈正在研究更改用途，例如改作寫字樓或酒店。

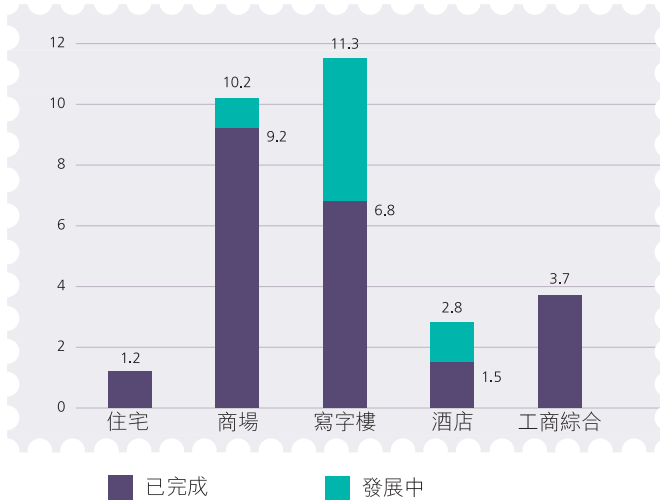
## 興建中的投資物業

過去數年，集團致力優化投資物業組合，逐步增加位於優越地點的高質素投資物業，興建新地標項目，以取代個別非核心物業。

興建中的主要投資物業包括九龍站環球貿易廣場及創紀之城六期。環球貿易廣場的建築工程已於年內展開，並將於二〇〇七年底起分期完成。首四十五萬平方呎寫字樓樓面的預租活動，待展銷廳啟用後隨即展開。此外，東九龍創紀之城六期預計於二〇

### 已完成及發展中的投資物業

百萬平方呎



國際金融中心商場雲集世界品牌商號，並定期舉行推廣活動，持續吸引大量遊人。

○七年中落成，將包括約四十萬平方呎的優質寫字樓。集團並於非商業核心區的葵涌市地段215號興建優質寫字樓，首期面積六十萬平方呎的工程已展開。以上各發展項目皆採用先進設備及現代化設計，以配合商業租戶不斷轉變的需求。

按所佔權益計算，集團擁有興建中的投資物業共六百八十萬平方呎，大部分為配置先進科技及現代化設施的甲級商廈。其餘則為商場、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
- 西鐵屯門站發展項目

#### 寫字樓

- 創紀之城六期
- 九龍站環球貿易廣場
- 葵涌市地段215號



位於東九龍的創紀之城六期，將擁有約四十萬平方呎優質寫字樓，預期於二〇〇七年中落成。

# 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<br>(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             | —       |
| 新世紀廣場       | 旺角太子道西193號     | 2047   | 100             | —       |
| 帝京酒店        | 旺角太子道西193號     | 2047   | 100             | —       |
| 新太陽廣場       | 尖沙咀廣東道28號      | 2047   | 100             | —       |
| 帝苑酒店        | 尖沙咀麼地道69號      | 2127   | 100             | —       |
| 嘉里鴻基貨倉      | 長沙灣發祥街3號       | 2047   | 50              | —       |
| 創貿廣場        | 觀塘開源道49號       | 2047   | 100             | —       |
| 半島大廈        | 長沙灣青山道538號     | 2047   | 100             | —       |
| 新科技廣場       | 新蒲崗大有街34號      | 2047   | 100             | —       |
| 興華中心        | 土瓜灣道82-84號     | 2099   | 100             | —       |
| <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              | —       |
| 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八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   |
| 725,000   | 475,000 | —       | —       | 1,200,000 |
| —         | —       | 400,000 | —       | 400,000   |
| 204,800   | —       | —       | —       | 204,800   |
| —         | —       | 295,000 | —       | 295,000   |
| —         | —       | —       | 285,000 | 285,000   |
| —         | —       | —       | 240,000 | 240,000   |
| —         | —       | —       | 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   |
| —         | —       | —       | 500,000 | 500,000   |
| —         | —       | —       | 142,000 | 142,000   |



位於創紀之城五期的優質寫字樓保持高出租率。



九龍站發展計劃第五、六及七期的頂級寫字樓，落成後將成為區內焦點。

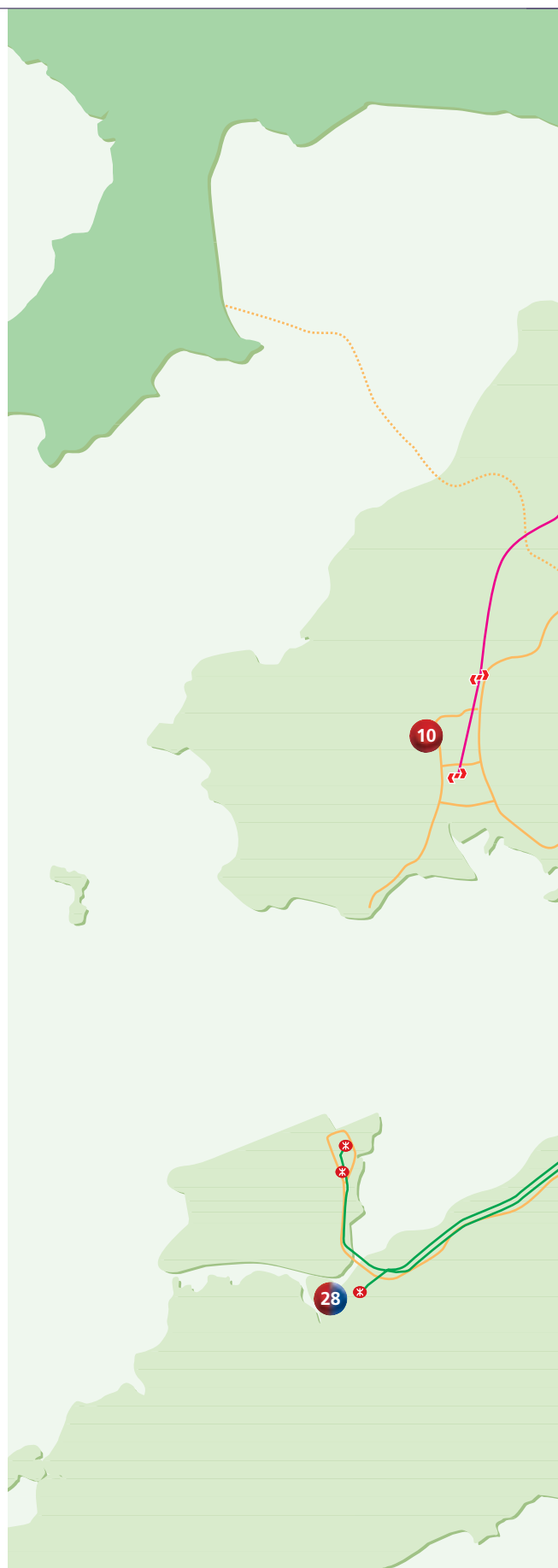
# 物業投資

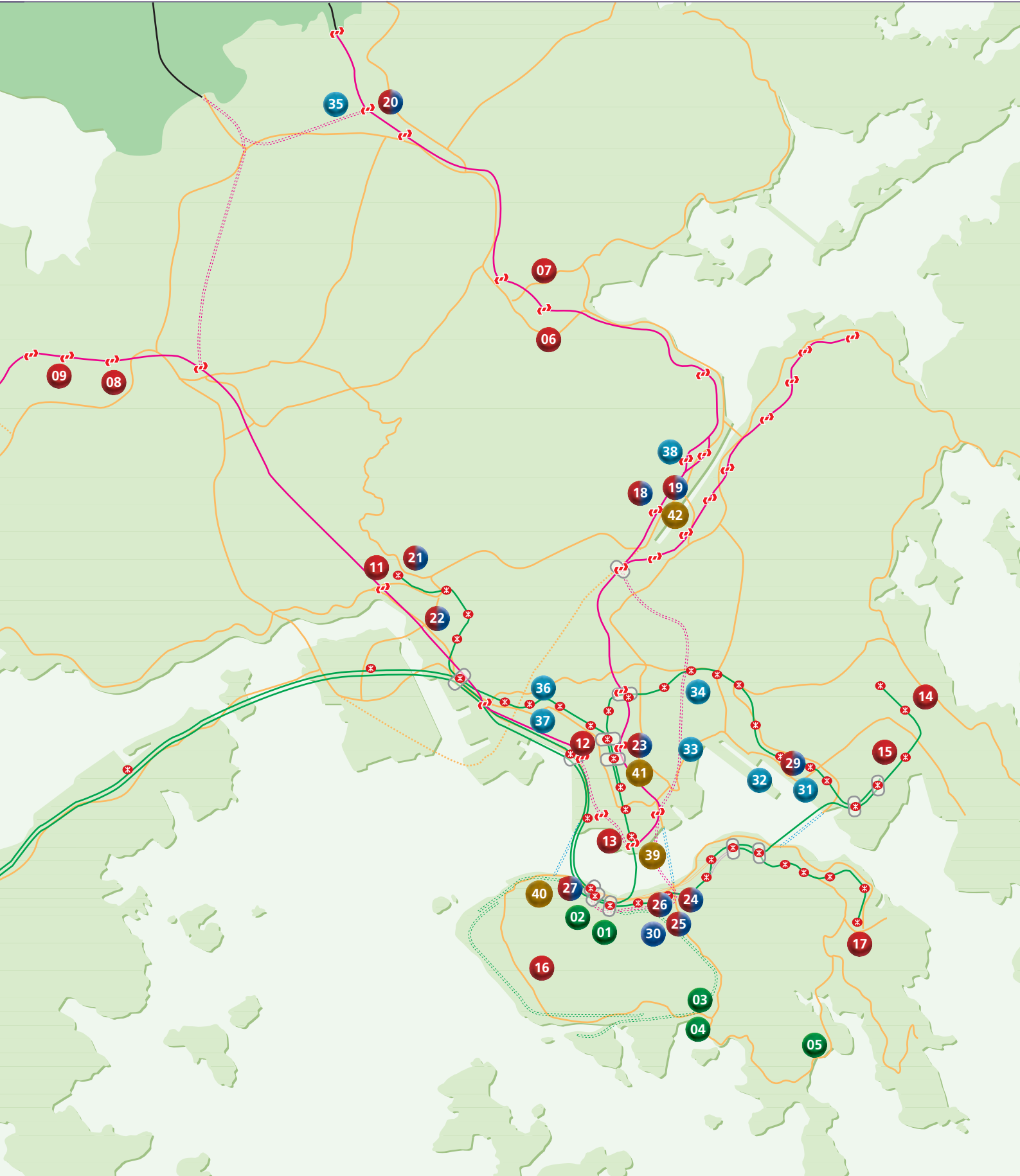
## 已完成之主要投資物業

- 住宅
- 商場
- 寫字樓
- 工商綜合
- 酒店

|                                      |    |               |
|--------------------------------------|----|---------------|
| <span style="color: green;">●</span> | 01 | 帝景園           |
| <span style="color: green;">●</span> | 02 | 曉峰閣           |
| <span style="color: green;">●</span> | 03 | 深水灣道63號       |
| <span style="color: green;">●</span> | 04 | 深水灣道51及55號    |
| <span style="color: green;">●</span> | 05 | 浪琴園           |
| <span style="color: red;">●</span>   | 06 | 新達廣場          |
| <span style="color: red;">●</span>   | 07 | 大埔超級城         |
| <span style="color: red;">●</span>   | 08 | 新元朗中心         |
| <span style="color: red;">●</span>   | 09 | 元朗廣場          |
| <span style="color: red;">●</span>   | 10 | 卓爾廣場          |
| <span style="color: red;">●</span>   | 11 | 荃灣廣場          |
| <span style="color: red;">●</span>   | 12 | 新九龍廣場         |
| <span style="color: red;">●</span>   | 13 | 新太陽廣場         |
| <span style="color: red;">●</span>   | 14 | 東港城           |
| <span style="color: red;">●</span>   | 15 | 將軍澳中心         |
| <span style="color: red;">●</span>   | 16 | 置富南區廣場        |
| <span style="color: red;">●</span>   | 17 | 新翠商場          |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 18 | 新城市廣場/新城市商業大廈 |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 19 | 新城市中央廣場       |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 20 | 上水廣場          |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 21 | 新領域廣場         |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 22 | 新都會廣場         |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 23 | 新世紀廣場         |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 24 | 世貿中心          |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 25 | 新鴻基中心         |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 26 | 海港中心          |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 27 | 國際金融中心        |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 28 | 東薈城           |
| <span style="color: blue;">●</span>  | 29 | 創紀之城一、二、三及五期  |
| <span style="color: cyan;">●</span>  | 30 | 中環廣場          |
| <span style="color: cyan;">●</span>  | 31 | 創貿廣場          |
| <span style="color: cyan;">●</span>  | 32 | 訊科中心          |
| <span style="color: cyan;">●</span>  | 33 | 興華中心          |
| <span style="color: cyan;">●</span>  | 34 | 新科技廣場         |
| <span style="color: cyan;">●</span>  | 35 | 晉科中心          |
| <span style="color: cyan;">●</span>  | 36 | 半島大廈          |
| <span style="color: cyan;">●</span>  | 37 | 嘉里鴻基貨倉        |
| <span style="color: cyan;">●</span>  | 38 | 新興鴻基貨倉        |
| <span style="color: gold;">●</span>  | 39 | 帝苑酒店          |
| <span style="color: gold;">●</span>  | 40 | 四季酒店及四季匯      |
| <span style="color: gold;">●</span>  | 41 | 帝京酒店          |
| <span style="color: gold;">●</span>  | 42 | 帝都酒店          |

- 九廣鐵路
- 地下鐵路
- - - 九廣鐵路 (興建中/計劃中)
- - - 地下鐵路 (計劃中)
- 主要公路
- - - 海底隧道
- - - 主要公路 (興建中)
- 鐵路交匯站









# 中國內地業務

集團選擇在內地一些主要城市發展，尤以興建地標性的商業及住宅物業為主，這些投資項目有助集團在內地的長遠發展及奠定市場定位。



1. 上海國際金融中心
2. 上海淮海中路項目
3. 北京新東安市場
4. 上海中環廣場

上海灘坊豪宅項目



上海國際金融中心將設有世界級購物商場，以及裝置最先進設施的寫字樓。整個項目預期於二〇一一年完成，落成後將成為上海最具代表性地標物業之一。

## 年度摘要

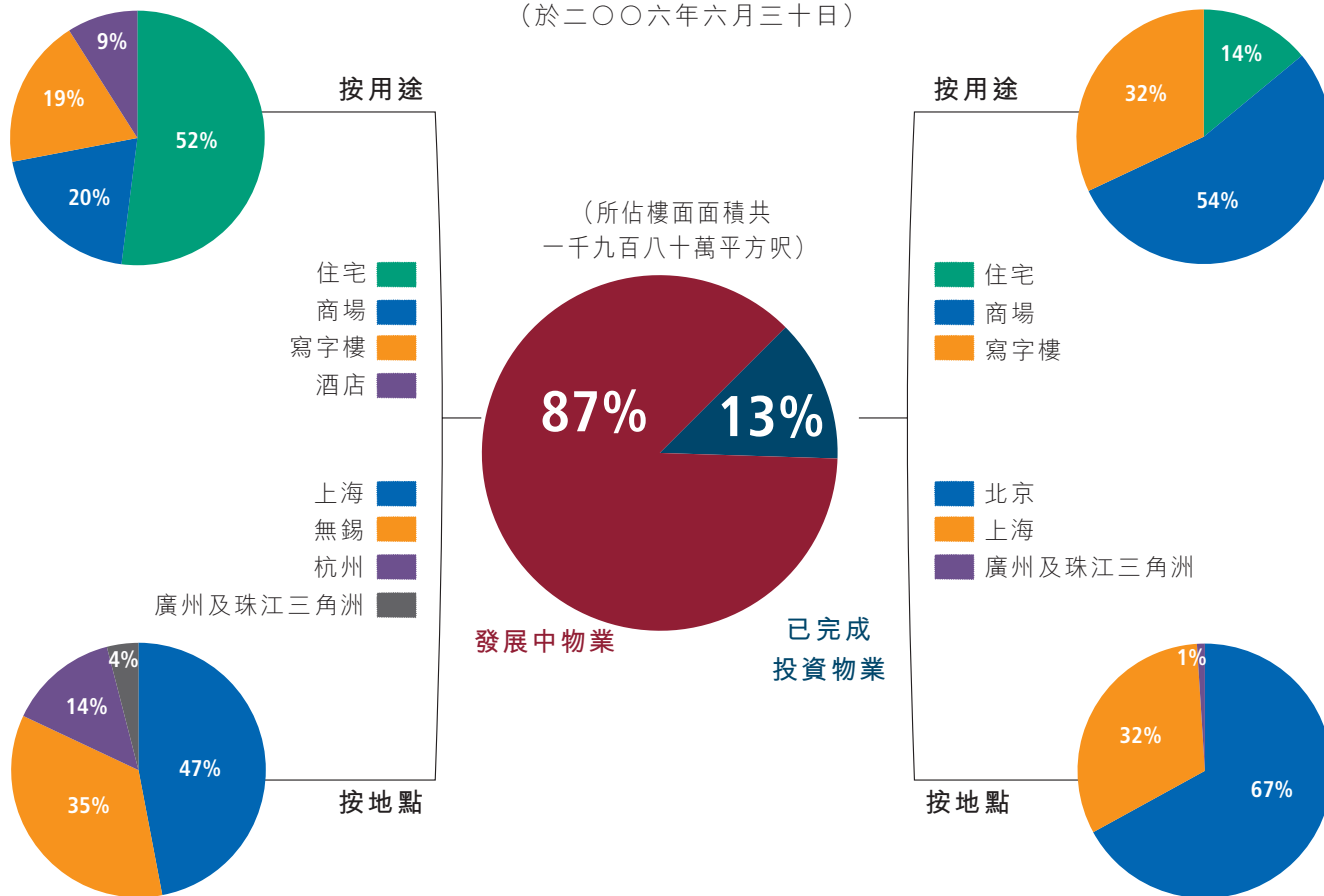
- 可供發展的土地儲備增至一千七百二十萬平方呎，另擁有二百六十萬平方呎的已建成投資物業組合
- 購入上海浦西淮海中路一幅優越商住地皮
- 參與杭州及無錫兩個大型住宅/商業綜合發展的合營項目
- 動工興建位於陸家嘴的上海國際金融中心

集團於年內在內地取得多項大型地產發展項目，大大推動其在國內的地產發展業務向前邁進。與此同時，集團內地的投資物業組合，持續錄得滿意成績。集團對中央政府在若干行業上推出的降溫措施充滿信心，長遠將有助經濟健康發展。由於集團對投資內地的長遠前景抱樂觀態度，故將繼續增加在內地的投資，並集中在主要城市的地產業務。

集團於二〇〇六年六月三十日在內地擁有二百六十萬平方呎已完成的投資物業，作長線收租用途，大部分為位置優越的寫字樓及商場，另擁有發展中物業共一千七百二十萬平方呎，當中約半數為高級住宅。

### 中國內地土地儲備

(於二〇〇六年六月三十日)



位於淮海中路的项目地處浦西最繁忙的商業區，並將成為三條地鐵支線的交通樞紐，將吸引大量人流。



在浦東灘坊的世界級豪宅，可飽覽黃浦江璀璨景色。

## 中國內地業務



無錫太湖新城項目坐落於太湖旁邊，盡享自然怡人環境，將成為最優質的高尚住宅區。



杭州錢江新城項目將包括豪華住宅、服務式住宅、寫字樓及商舖，總樓面面積達六百萬平方呎。

### 主要發展中項目

#### 上海

##### 上海國際金融中心

##### 上海陸家嘴 (佔100%)

該項目位於上海浦東繁華金融貿易區，面積達四百萬平方呎，建築工程正在進行中。項目將包括具世界級水準的商場及寫字樓，配置先進的設備和設施可媲美香港中環國際金融中心。上海國際金融中心將興建兩間高級酒店，分別由Ritz-Carlton及W Hotels集團管理。首期共九十萬平方呎的優質寫字樓，預期將於二〇〇九年完工，整項計劃預計將於二〇一一年全部竣工。

##### 上海灘坊項目 (佔100%)

項目位於浦東黃浦江畔，是浦東區最頂級的高尚住宅區，可飽覽遼闊外灘美麗景緻。憑藉發展優質豪宅的專業經驗，集團將興建面積共一百七十萬平方呎的高級住宅單位及服務式住宅，將由二〇〇九年分兩期完成。落成後將成為浦東區的新地標，為該區開創豪宅新典範。

##### 上海淮海中路三號地塊 (合作發展)

集團於年內購入上海浦西淮海中路一幅優越地皮，地盤面積達四十萬平方呎，將發展頂級商場、寫字樓及豪華住宅綜合項目。地盤連接區內新建成地鐵站，貫連三條地鐵路線，形成交通樞紐。

#### 廣州及珠江三角洲

##### 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，工程分期完成。第二期已於年內完成，超過百分之八十五住宅單位經已售出。繼首兩期銷售成績理想，第三期發展規劃正進入落實階段，將包括約六十五萬平方呎的優質住宅單位。

#### 其他城市

##### 杭州錢江新城項目 (佔40%)

項目坐落於錢塘江旁，位於錢江新城的商業區中心，毗鄰為計劃興建的新市政府總部。該項目總樓面面積共六百萬平方呎，包括豪華住宅、服務式住宅、寫字樓及零售商舖。

### 無錫太湖新城項目 (佔40%)

該大型項目位於無錫政府重點發展的無錫太湖新城，包括一千五百萬平方呎的住宅單位、服務式住宅、寫字樓及零售商舖，將分期落成。該項目坐享太湖天然寧謐的景緻，將成為無錫區內最優質的住宅區。

## 主要已完成物業

集團在內地擁有已建成的投資物業合共二百六十萬平方呎，主要位於北京及上海。所有發展項目均位於優越地區，租金回報令人滿意。

### 新東安市場

#### 北京王府井大街138號 (合作發展)

新東安市場已被確認為北京市地標。商場面積達一百三十萬平方呎，除中方股東經營的一萬六千平方米外，集團擁有及負責商場的營運。該商場目前正進行大規模翻新，並引入國際品牌及潮流特色店，重新定位為適合年青人品味的商場。翻新工程將於二〇〇八年奧運會開幕前完成，進一步鞏固商場將作為當地居民及旅客購物、飲食及娛樂聚焦點的地位。寫字樓面積共四十三萬平方呎，目前出租率達百分之九十五，翻新方案亦已準備就緒。

### 中環廣場

#### 上海淮海中路381號 (佔80%)

中環廣場位於上海繁盛的浦西商業區，擁有約五十九萬平方呎的頂級寫字樓及零售商舖。中環廣場地點優越，為跨國公司及零售商號的理想據點。是年

## 內地主要已完成投資物業

| 項目    | 地點          | 地契期滿年份 | 集團所佔權益 | 所佔總樓面面積計 (平方呎) |           |         |           |
|-------|-------------|--------|--------|----------------|-----------|---------|-----------|
|       |             |        |        | 住宅             | 商場        | 寫字樓     | 總面積       |
| 新東安市場 | 北京王府井大街138號 | 2043   | 合作發展   | —              | 1,128,000 | 430,000 | 1,558,000 |
| 中環廣場  | 上海淮海中路381號  | 2044   | 80%    | —              | 106,000   | 366,000 | 472,000   |
| 上海名仕苑 | 上海廣元西路88號   | 2064   | 97%    | 316,000        | 26,000    | —       | 342,000   |



北京新東安市場的翻新工程將於二〇〇八年奧運會前完成，進一步鞏固商場作為當地居民及旅客娛樂消閑中心的地位。

度，寫字樓及商場的租務表現極佳，全部樓面均租出，同時租金有所增長。

### 上海名仕苑

#### 上海廣元西路88號 (佔97%)

上海名仕苑位於徐匯區，由兩幢於一九九九年建成的服務式住宅，以及一座於二〇〇四年落成的住宅大樓合組而成，總樓面面積約共六十四萬平方呎。集團持有面積約三十萬平方呎的帝景閣作收租用途。年內租務表現令人滿意。



FOUR SEASONS HOTEL

## 地產相關業務

香港作為國際貿易及金融中心，吸引不少商務旅客，新增旅遊景點將進一步帶動旅客人數上升。集團正於九龍站興建兩間豪華酒店，以及在汀九發展另一間優質酒店，連同現有的酒店，將可掌握酒店服務業樂觀前景帶來的機遇。



1. 沙田帝都酒店
2. 旺角帝京酒店
3. 尖沙咀帝苑酒店
4. 中環四季酒店

中環四季酒店



帝苑酒店憑藉獨特講究的設施，保持在市場的競爭優勢。

## 酒店

抵港旅遊及公幹的旅客人次穩定增長，自由行措施自二〇〇三年七月實施以來，已有四十四個內地城市的居民可以個人身份來港旅遊。本港政府積極開發新旅遊景點，以增加香港成為旅遊點的吸引力。在香港旅遊業興旺下，集團旗下酒店因而受惠，期內錄得高出租率及平均房租上升。

**四季酒店**於二〇〇五年九月開幕，全部房間已於十一月初開始投入服務。該酒店擁有部分全港最大的客房、頂級餐廳、宴會廳及水療設施，為豪華酒店開創新標準。四季酒店的表現比預期更理想，深受本地較富裕及追求品味的顧客歡迎。該酒店同時獲多位國際旅遊專欄作家讚賞，包括獲旅遊刊物《Condé Nast Traveller's》對該酒店的客房、世界級水療室及法國餐廳Caprice推崇備至。

**帝苑酒店**的業務於年內再度表現理想。剛完成裝修工程的帝廷廳美輪美奐，成為款客宴會的最佳選擇，預期可為酒店盈利帶來理想的貢獻。**Sabatini**意大利餐廳、**稻菊**日本餐廳及**帝苑軒**在競爭激烈的市場中仍取得理想表現。

**帝京酒店**於回顧年度內業務持續增長。該酒店致力開拓國際市場，並透過擴闊推廣渠道，以及推出各式住宿計劃，爭取更多企業客戶。餐飲服務亦採取較靈活的收費策略，刺激顧客的平均消費顯著上升。酒店並計劃翻新客房，以及增設更多元化的餐飲選擇。行政樓層客房的嶄新設計別具高雅格調，宴會廳亦會翻新以配合市場趨勢。



帝都酒店於回顧年度內，營運毛利及平均房租均錄得升幅。年內酒店大堂完成翻新工程，新增設酒吧亦於年內開業，鞏固定位為高雅摩登的酒店。酒店並計劃進一步擴闊客源基礎，將參與內地及海外大型商貿活動，積極爭取開拓新市場的機會。

預期訪港旅客將持續上升，酒店業前景向好，集團對本地酒店服務業前景感到樂觀，並將緊握這個機遇，在九龍站項目興建的兩間新酒店，將分別由 Ritz- Carlton及W Hotels集團管理。集團同時正於汀九發展另一間優質酒店，落成後將提供約七百間客房。



帝都酒店的大堂翻新後，為顧客提供更高水平的服務。



帝京酒店計劃進行翻新工程，將提供尊貴及現代化的房間設施。



四季酒店憑藉頂級的住房設施，已吸納一批比較富裕及追求品味為主的長期顧客。

## 地產相關業務



啟勝董事總經理黃振華(右)接受工業貿易署署長楊立門頒發「最佳創建品牌企業獎」。



康業副主席及行政總裁鄭正煒(左)獲僱員再培訓局主席田北辰頒發「僱主金星獎」。

## 物業管理

集團成員公司**康業服務有限公司**及**啟勝管理服務有限公司**，緊守前線崗位，為客戶提供最佳服務，履行集團以客為先的承諾。該兩公司不斷為住戶及商廈租戶提供至誠服務，並憑其優質服務及環保管理贏得多項殊榮。目前，兩家公司合共管理面積達二億零七百萬平方呎的住宅、商業及工業物業，為約二十五萬住戶提供服務。

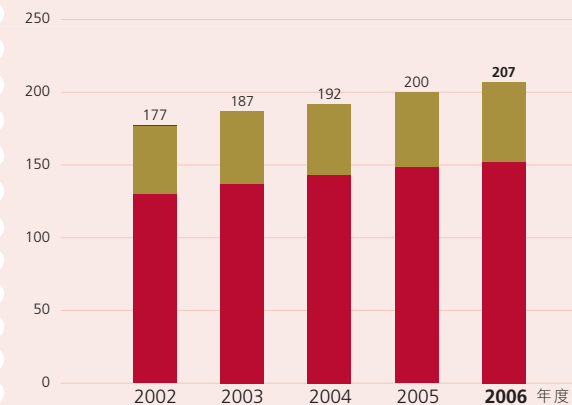
啟勝為本港最具規模的物業管理公司之一，在回顧年度內，獲不同機構頒予多個獎項。該公司獲環境保護運動委員會授予「香港環保企業獎」榮譽金獎，同時又獲香港生產力促進局頒發「二〇〇六年最佳創建品牌企業獎」和「二〇〇六年超級商業品牌獎」。

康業於機電工程署舉辦的「香港能源效益獎」比賽中奪得多項榮譽，而轄下聚康山莊獲頒發「香港環保企業獎」金獎。此外，康業於各區民政事務處主辦的優質樓宇管理比賽中囊括多個獎項。

該兩家公司在管理服務方面屢創新猷，提供無可比擬，令顧客喜出望外的服務。啟勝繼續於智能管理系統開發新服務，於年內成功引入雷電探測系統，加強泳池的安全監察。康業提供的超卓服務和傑出顧客關係獲本地數份雜誌頒發多個獎項，該公司並連續三年獲頒「香港Q嘜准用證」。

集團管理之物業

百萬平方呎



住宅  
非住宅

啟勝繼續拓展內地業務，目前在內地合共取得十六份物業管理合約。當集團旗下上海國際金融中心及淮海中路項目落成後，啟勝將負責管理該兩個項目。

康業及啟勝將繼續貫徹集團以心建家的承諾，為客戶提供最優質的服務。



保安小組員工運用專業知識，為住戶提供最佳服務。



集團定期為員工安排全面培訓，以提升其服務水平。



前線員工訓練有素，真誠為住客提供殷勤服務。



## 地產相關業務



集團致力採取嚴謹的地盤安全措施，成效獲外界廣泛認同。

## 建築

本年度建築部建成物業的總樓面面積共三百八十萬平方呎，包括凱旋門、皇府山、珀麗灣第五期及倚巒。按項目進度標準計算，營業額為港幣四十八億一千四百萬元，另就其他合營項目錄得港幣二千三百萬元的營業額。

興建中的主要項目計有君滙港、曼克頓山、YOHO Town第二期、創紀之城六期、珀麗灣第六期、葡萄園、汀九酒店項目及九龍站發展項目。九龍站第五、六及七期發展項目將包括香港新地標、樓高達四百九十米的環球貿易廣場。

YOHO Town第一期及創紀之城五期分別獲二〇〇六年優質建築大獎中的住宅類別及非住宅類別最高榮譽，充分引證集團致力追求高質素的信念。

為更完善地配合業務發展，建築部旗下設有多間全資附屬公司，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成立的新輝園藝有限公司，為集團及其他客戶提供多種與建築相關的服務，包括機電及消防系統服務，建築設備與機械租賃及園藝工程。該部門並透過聯營公司永輝混凝土(香港)有限公司，為集團及其他承建商供應混凝土。



為員工提供定期培訓，有助增進對新建築技術的知識。

## 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，提供住宅按揭、各類按揭服務、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

儘管市場表現持續疲弱，新鴻基地產保險有限公司的營業額於回顧期內溫和上升至港幣二億九千九百八十萬元。該公司於除稅前之純利為港幣一億一千八百五十萬元，較去年度錄得港幣一億零一百三十萬元，增加百分之十七。該公司繼續透過不同渠道，包括直銷、專業中介及互聯網等提供全面的保險產品。面對市場嚴峻的競爭，該公司將重新組合及設計創新產品，以滿足特定的市場需要，務求取得健康增長。



環球貿易廣場展示集團不斷引入新建築技術，以提升樓宇質素的典範。



集團堅持以建造高質素物業為首要任務。



於建築工地內裝置消防警報系統，有效保障地盤運作順暢。



數碼通藉推出多項新服務滿足不同客戶需求，積極開拓和發展新收入來源。

## 電訊

置身在發展成熟與競爭極為激烈的流動通訊市場中，數碼通電訊集團有限公司服務收入仍繼續增長，而各項主要業務指標亦有改善。然而，該公司的盈利仍受手機補貼大幅增加及3G電話成本不斷上升所影響。

該公司的香港流動通訊業務SmarTone-Vodafone於用戶平均收益、數據服務收入和客戶流失率各方面持續改善，反映該公司憑藉品牌優勢、優越服務，加上專注於特定客戶群和重視客戶關係管理，已成功建立其獨特的客戶群。隨著3G客戶數目穩定上升，以及用戶平均收益大幅提高，該公司透過3G業務以增加收入的目標進展理想。目前，3G客戶數目為十六萬名，佔使用月費計劃服務的客戶人數逾百分之二十。客戶總人數於二〇〇六年六月三十日止已增至一百零六萬三千人。

年內，SmarTone-Vodafone 為消費者及商業客戶推出了一系列嶄新服務，以滿足客戶與日俱增的期望，從而進一步提升其在服務及創新方面的領導地位。

展望未來，該公司將繼續專注為目標客戶群提供各式獨特優越服務，以增加收入及擴大市場佔有率，並引入多項新服務，以開拓和發展新收入來源。儘管盈利仍然受壓，集團對數碼通長遠為股東帶來利益充滿信心，並將繼續持有其股權作策略性投資。

## 資訊科技

新意網集團有限公司於二〇〇五至〇六年財政年度溢利顯著增長，錄得純利港幣三億三千九百萬元，上財政年度為港幣一億四千六百萬元。

年內營業額達港幣二億七千六百萬元，較上財政年度增加百分之十一。收入上升來自該公司旗下互聯網數據中心及末段接駁網絡業務的需求增加。是年度毛利為港幣一億零九百萬元，亦較上一個財政年度有所增加，反映新意網旗下全線業務的價格水平皆見改善。毛利率為百分之三十九，較上財政年度增加兩個百分點。

營業額以外的其他收益，為港幣一億八千一百萬元，較上財政年度大幅增加，主要來自該公司於期內贖回若干到期債券及從一項科技投資項目分紅中，各自所得的一筆過利潤。營運開支達港幣四千八百萬元，與上財政年度相近。營運溢利為港幣二億四千一百萬元。計入該公司屬下投資物業重估盈餘與科技投資項目，以及除去稅項與少數股東權益後，本財政年度的純利共港幣三億三千九百萬元。

互聯優勢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，並致力為環球金融服務業、電訊業、資訊科技服務營辦商、跨國企業及政府機構提供具世界級的中立數據設施及服務。是年度整體租用率約百分之七十，表現較去年有顯著改善，預期對互聯優勢的服務需求將持續上升。

年內，新意網的消費者輔強服務及與地產相關的科技業務，持續為其客戶提供增值服務，業務營運效率有所改善，並借助集團在地產界的優勢提供發展商機。

新意網的財務狀況，在完成派發特別現金股息後，仍然保持穩健，並將繼續持有充裕資金應付日常營運及未來發展所需。集團對該公司的財政實力及盈利前景充滿信心。



互聯優勢數據中心繼續為新意網的業務收益作出貢獻。



載通國際透過專業員工和更新巴士車隊，繼續為市民提供優質服務。



控制室內置先進科技設施監察交通流量，確保三號幹線（郊野公園段）運作暢順。

## 專利巴士服務

載通國際控股有限公司（載通國際）（前稱九龍巴士控股有限公司）為一家香港上市公司，主要在港經營專利公共巴士服務。集團佔該公司百分之三十三點三權益。二〇〇五年為該公司再度面對挑戰的一年，受到油價上升與及新鐵路引入競爭影響，純利下跌百分之二十至港幣五億八千四百二十萬元。該公司於年內亦取得成績，成功把香港公共巴士專營權續約至二〇一七年七月一日。該公司在港的非專利運輸業務，在收入及利潤方面皆有健康增長，而在內地的合營項目業績亦令人鼓舞。

路訊通控股有限公司為一間由載通國際持有百分之七十三權益的香港上市公司，以提供戶外流動跨媒體服務為主。本集團於二〇〇六年六月三十日持有該公司百分之二十五點六實際權益。

## 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雙向三線行車高速幹線。

該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，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。

是年度，該公司收入錄得增長，其中部分收入被利息支出增加所抵銷，平均交通流量保持穩定。



## 運輸基建管理

集團擁有的**威信集團**，為本港經營停車場、隧道、橋樑及收費道路管理業務的翹楚。

**停車場**－威信停車場保持躋身香港最卓越停車場管理公司之列，管理二百五十四個停車場合共七萬七千個泊車位。威信憑著卓越服務及傑出表現，成功取得多項公共及私人停車場的新合約。威信引入更多自動化設備，強化現有運作，以進一步提升效率及增加競爭力。該公司的高科技營運支援中心，嚴密監控旗下停車場的運作，並引進嶄新具遙控功能的停車場電子資訊系統，確保適時評估服務質素，提供嚴格品質保證。

**隧道、橋樑及收費道路管理**－威信集團負責管理及保養三號幹線(郊野公園段)，包括貫連新界西北及西南部的大欖隧道及青朗公路，並透過旗下青馬管理有限公司管理青馬管制區，確保香港國際機場通往市區之間的一段重要交通幹線暢通安全。威信集團於二〇〇五年十二月在香港舉行的世界貿易組織第六屆部長級會議期間，在交通運輸基建管理及保安方面表現專業，獲港府官員高度讚賞。

威信集團致力在運輸管理及監控充分應用最新智能科技，為合作夥伴及顧客提供服務。旗下快易通公司率先在香港推出可貼於汽車擋風玻璃的電子道路收費標籤，並與廣東省唯一的電子道路收費經營商達成協議，客戶可透過香港快易通帳戶，支付廣東省的收費道路費用。威信集團亦成功取得香港國際機場合約，為機場的停車場提供便捷及多功能控制方案。

## 港口業務

集團於回顧期內增持**內河碼頭有限公司**的股權至百分之五十。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，於二〇〇五年共處理超過二百萬個標準貨櫃。該公司正透過提升運作效率，增加在內河貨運市場的佔有率。

集團分別持有**海港貨櫃服務有限公司**及**誠安貨運有限公司**百分之五十股權。該兩間公司提供全面的中流作業及存倉服務，為香港最大中流作業營運商之一。



威信集團在運輸基建管理上，聘用專業人才配合先進科技系統。

## 運輸、基建及物流



受惠於內地經濟蓬勃發展，機場空運中心的出租率於年內持續上升。

### 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中心，並擁有樓面面積超過一百三十萬平方呎的倉儲空間供客戶租用。近年內地經濟發展蓬勃，商貿頻繁，有助空運中心出租率於年內保持升勢。

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，例如存倉、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。該中心去年共處理超過二千架次飛機升降量。為配合不斷上升的需求，該公司最近與機場管理局簽訂合約興建第二個飛機庫，預計將於二〇〇七年完成。集團持有該公司百分之三十五權益。

### 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，積極締造更清潔及更綠化的香港。

翠谷經營位於將軍澳的堆填區，面積達一百公頃，為可容納四千三百萬噸廢物。南華廢物興建及經營全港最大的廢物轉運站，該站位於昂船洲毗鄰的填海區，每天處理廢物約共二千六百噸。

自建築廢物處置收費計劃於二〇〇五年底實施後，該兩間公司正努力與香港政府緊密合作，尋求減少廢物產生的方法，致力保護本地環境。

### 其他投資項目

集團持有富聯國際有限公司百分之十九點九權益，該公司為一間經營地產業務及製衣的上市公司。受惠於地產業務銷售成績理想，以及投資物業重估升值，該公司於二〇〇五年度的純利大幅攀升至港幣三億六千八百五十萬元。

集團出售其新地寶聯資產管理(亞洲)有限公司百分之五十的權益予合營夥伴美國Alliance Capital Management LP，獲得豐厚利潤。



副主席兼董事總經理郭炳聯(左五)及新鴻基地產(金融服務)有限公司執行董事郭婉儀(左一)與銀行代表於銀團貸款簽約儀式上合照。

集團的財政狀況持續強健，保持低借貸比率及高利息倍數，淨債項與股東權益比率維持於百分之十三點四的低水平，反映集團穩健的財務管理。

集團於二〇〇六年三月，自行籌組一項港幣一百二十億元的雙段銀團貸款，為期五年，獲市場熱烈反應，貸款條件極具吸引力，部分款額將用作清還現有債項。集團擁有充裕及已承諾的無抵押銀行備用信貸額。集團藉財務市場表現興旺，於二〇〇六年五月成功配股，集資港幣七十八億三千七百萬元，進一步加強集團財政狀況，為日後業務發展作好準備。集團繼續致力維持一個年期較長的債項到期組合，先後於二〇〇五年十一月及二〇〇六年一月/二月，透過歐洲中期票據發行總值港幣十八億元的債券，為期十年。

集團絕大部分借貸均為港元貸款，外匯風險極低。集團並無參與任何投機性衍生工具交易。

集團分別獲穆迪及標準普爾給予本港地產發展商中最高評級，反映集團的雄厚財務狀況及在業內的領導地位。

### 信貸評級

|      | 外幣 | 港幣 | 評級<br>前景 |
|------|----|----|----------|
| 穆迪   | A1 | A1 | 穩定       |
| 標準普爾 | A  | A  | 穩定       |

# 新地會 10 週年



# 顧 客 服 務

集團素以超卓的顧客服務帶領市場，致力為住戶提供方便及綠化的生活環境，因而獲廣泛嘉許。



1. 旗下屋苑設種植園圃
2. 為住戶提供細心服務
3. 商場親客大使服務周到



新地會舉辦一系列「愛家大行動」活動，慶祝成立十週年。



憑藉堅持事事以客為先的信念，集團在業務的每個環節都力求盡善盡美，不斷拓展服務範圍，並細心聆聽客戶意見，因此能為顧客提供稱心滿意的產品及服務。

為全面深入瞭解客戶需求，集團一直透過不同渠道掌握市場趨勢，以釐訂相應的市場策略，並將所搜集的客戶意見進行探討，作為持續為物業增值及提升服務水平的參考。由於產品及服務水平均依據客戶口味而不斷精進，故此集團旗下物業及服務質素備受市場認同。

集團旗下樓宇已成為優質物業的指標，並建立強大優質品牌。由集團跨部門組成的交樓小組，悉力提供最高水平的交樓服務，於回顧期內落成入伙的物業，無論是單位質素及交樓服務，均獲業主高度讚揚，其中上水皇府山的交樓質素更在本港一間電子傳媒機構進行的交樓驗收調查中，評分高踞榜首。

至於售後服務方面，集團旗下兩家物業管理公司康業及啟勝，於回顧年度憑卓越成績屢獲嘉許。康業

連續兩年獲本地一份財經雜誌推選為「傑出企業成就獎—最佳物業管理公司」，同時奪得亞太顧客服務協會頒發「最佳顧客滿意品管系統」大獎。啟勝獲香港品質管理局頒發ISO10002質量管理認證，成為全港首批獲此國際認證的物業管理公司。與此同時，集團不斷拓展物業管理的服務範圍，將酒店禮賓司服務引入寫字樓物業，進一步開創顧客服務新里程。



進行問卷調查是集團瞭解市場趨勢，以及評估顧客反應的有效渠道之一。

為促進與顧客雙向溝通而成立的新地會，於二〇〇六年慶祝創會十週年，多年來積極與會員建立長遠關係，會員人數突破二十四萬人。為慶祝成立十週年，該會特別發動全城愛家大行動，透過舉辦各項比賽、講座及活動廣泛傳遞愛家訊息，獲會員及公眾熱烈響應。為答謝會員長期支持，新地會於豪宅凱旋門的摩天會所舉行慶祝生日會，分別與入會十年的會員和星級會員，攜手迎接新里程。

集團充分利用資訊科技，讓客戶可透過互聯網及電子郵件，隨時發表對集團產品及服務的意見，以及查詢集團的業務發展，集團亦利用互聯網適時發放最新動態，加強與顧客溝通。



親客大使為顧客提供全面服務，令客人賓至如歸。



集團優化物業管理，於商廈推行禮賓司服務。



物業管理人員不僅以至誠態度服務，更與住戶建立友好關係。



集團的卓越交樓質素一直備受業主讚揚。

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七十四頁投資界關係部分。

## 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。在回顧期內，除集團主席與行政總裁的角色未有區分外，本集團均遵守上市規則附錄十四「企業管治常規守則」（以下簡稱「守則」）。為確保本集團能遵守守則，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

董事局有十八名董事——八名執行董事、六名非執行董事及四名獨立非執行董事。關於董事局的詳情請見第四頁。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。

集團之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會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理流程等問題上，帶來獨立之判斷，從而確保所有股東之利益均獲得保障。

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（副主席兼董事總經理）乃兄弟。除此以外，董事會成員之間沒有其他任何親屬或重大關係。

### 董事局會議

董事局在本年內已召開四次全體會議。於會議中，董事們商討並釐定集團之整體策略，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。

召開董事局會議前，董事在不少於十四天前收到通知，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，及確保董事局程序及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。

各位董事的出席會議記錄如下：

| 董事姓名           | 出席會議次數/<br>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 準            | 3/4               |
| 黃奕鑑            | 3/4               |
| 黃植榮            | 4/4               |
| <b>非執行董事</b>   |                   |
| 李兆基            | 2/4               |
| 胡寶星            | 2/4               |
| 關卓然            | 4/4               |
| 盧超駿            | 2/4               |
| 羅景雲            | 3/4               |
| 李家祥            | 1/4               |
| <b>獨立非執行董事</b> |                   |
| 鍾士元            | 4/4               |
| 馮國經            | 0/4               |
| 葉迪奇            | 4/4               |
| 王于漸            | 2/4               |



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和享用他的服務，包括提供予董事有關董事會的文件及資料，及確保董事局程序獲得遵守。

若有主要股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有利益衝突，有關事項不會以傳閱文件方式處理，而董事局將會就該事項舉行董事會議。在交易中沒有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、程序及安排。

### 集團主席

本集團主席及行政總裁乃郭炳湘先生。這與守則第A.2.1條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。集團提供及介紹有關訓練，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10之「進行證券交易的標準守則」（以下簡稱「標準守則」）作為董事進行集團之證券交易的行為準則。每位董事於截至二〇〇六年六月三十日止財政年度均有遵守「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，其他成員為王于漸教授及盧超駿先生。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。薪酬委員會將就其建議諮詢主席，及在需要時可索取專業意見。薪酬委員會獲得供給充足資源以履行其職責，其權責範圍登載於集團之網站上。

截至二〇〇六年六月三十日止，薪酬委員會舉行了一次會議，以下是該會議之出席記錄：

| 委員會成員 | 出席會議次數/<br>全部會議次數 |
|-------|-------------------|
| 鍾士元   | 1/1               |
| 王于漸   | 1/1               |
| 盧超駿   | 0/1               |

薪酬委員會就集團的薪酬政策進行了討論，並對各董事和高級管理人員關於薪酬之事宜作出了檢討。

## 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。其他成員為葉迪奇先生及關卓然先生。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，包括合適的專業知識及經驗，需要時會諮詢外聘專家。提名委員會亦會檢討董事局之架構、人數及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會獲得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。

截至二〇〇六年六月三十日止，提名委員會舉行了一次會議，以下是該會議之出席記錄：

| 委員會成員 | 出席會議次數/<br>全部會議次數 |
|-------|-------------------|
| 王于漸   | 1/1               |
| 葉迪奇   | 1/1               |
| 關卓然   | 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，截至二〇〇六年六月三十日止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三年輪流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、清晰及全面地評核公司的表現及前景，亦有責任以公司持續為基礎地編制公司之賬目，以提供公司之真確及公正之財政狀況。董事局亦會準備其他涉及股價敏感資料的通告及須予披露的其他財務資料。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。

審核委員會的成員並沒有於一年內擔任現時負責審計本集團賬目的核數公司的合夥人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。

審核委員會獲得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。

截至二〇〇六年六月三十日止，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/<br>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不同的意見。

於二〇〇六財政年度內，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。截至二〇〇六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。

截至二〇〇六年六月三十日止，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得之酬金分別為港幣一千一百萬元及港幣五百萬元，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，以保障集團之財產及股東之利益，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織架構，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地使用，維持妥善賬目及確保規則獲得遵守。

截至二〇〇六年六月三十日止，董事局對集團的內部監控系統作出檢討，包括財務監控、運作監控和合規監控，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。對不同的審核部份劃分風險評級及制訂權衡風險的審核方案，對較高風險的部分適當予以較優先及較頻密之審核。此部門對集團財務及日常運作作出定期之檢討，審核委員會對主要之查核結果及監控弱點作出檢討。內部稽核部監控對審核委員會之建議的落實執行。

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。

## 董事會權力的轉授

董事局負責作出有關集團業務之策略部署。但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。董事局已對授予管理層的權力作清晰指引，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

集團源用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在股東週年大會上出席及回答股東之提問。

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守則。股東週年大會之通函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，說明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。表決之結果於同日於集團之網頁上公佈。



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(左)獲《Euromoney》主席兼總編輯Padraic Fallon頒發「亞洲及香港最佳地產發展商」第一名。



執行董事黃奕鑑(左)接受《讀者文摘》頒發「信譽品牌白金獎」。

在證券法中，高透明度佔很重要的位置，集團亦確信這是企業管治的重要元素，並有助提升企業表現。與投資界保持良好的關係，有助減低資金成本，增加集團股票在市場的流通，建立穩定的股東基礎，以及在投資界獲得更廣泛及優質的分析。因此，集團致力保持高透明度，確保全球投資者無論資歷深淺均取得準確、清晰、全面、精細及最新的資料。

為達至這目標，集團將所有公佈的消息第一時間上載於網站www.shkp.com，並就重要事項例如業績公佈、重大的業務發展及財務安排等，發放新聞稿、舉行記者招待會及與投資界的分析員會面，並由集團董事及管理層親自出席，解答投資者的疑問及關注。業績公佈後的分析員答問會更於最快時間內上載網頁，以便更多投資者能於第一時間取得訊息。

高層管理人員定期與財經界會面，以確保他們掌握集團最新業務策略及發展動向。集團於年內參加多項投資界會議，包括在香港舉行的里昂投資者論壇及瑞信亞洲投資會議，以及於新加坡舉行的摩根史丹利亞太區高峰會。管理層並親赴海外出席巡迴推介，與來自不同國家的投資界會面。

多年來，集團憑藉優質的管理及企業管治，贏得著名財經雜誌多項嘉獎，反映集團擁有出色的管理層、良好的投資界關係及高水平的企業管治。

## 獎項

- 
- 二〇〇六年
    - 第二年榮獲《Euromoney》雜誌選為亞洲及香港最佳地產發展商第一名
    - 連續第四年被《FinanceAsia》雜誌選為亞洲最佳地產公司
    - 獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌白金獎」
  - 二〇〇五年
    - 被《Euromoney》雜誌選為香港最佳公司第一名
    - 著名研究及出版機構Institutional Investor Inc主辦的投資者關係投票中獲選為亞洲區地產界第一名
-

二〇〇五至〇六年財政年度主要投資界關係活動

| 日期           | 活動   |
|--------------|--|
| <b>二〇〇五年</b> |  |
| 九月           | <ul style="list-style-type: none"> <li>公佈二〇〇四至〇五年全年度業績                             <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介</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> </ul>  |
| 十二月          | <ul style="list-style-type: none"> <li>出席在日本舉行的行政總裁論壇</li> </ul>   |
| <b>二〇〇六年</b> |  |
| 三月           | <ul style="list-style-type: none"> <li>公佈二〇〇五至〇六年度中期業績                             <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>出席於香港舉行的投資會議</li> </ul>  |
| 六月           | <ul style="list-style-type: none"> <li>在歐洲、新加坡、美國及香港舉行巡迴推介</li> <li>招待分析員參觀凱旋門</li> </ul>  |

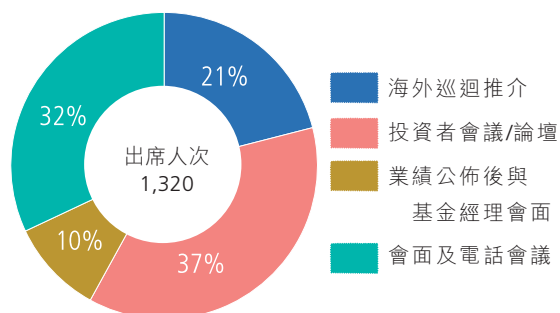


出席座談會推介集團業務發展，是集團加強企業透明度的有效途徑之一。



集團公佈業績後，高層管理人員出席分析員簡報會，進一步闡述集團的業務策略。

二〇〇五至〇六年財政年度主要投資界交流情況





集團與香港中文大學主辦的諾貝爾獎得獎學人傑出講座系列，深受市民歡迎。

集團除持續支持多項社區關懷及慈善項目外，亦因應社會發展及現況推出相應活動，包括推動閱讀風氣及提高公眾的心理健康意識，積極實踐企業公民的責任。於本財政年度，集團共捐款港幣六千五百五十萬元支持各項慈善公益活動。

鑑於香港人所受生活壓力，集團對心理健康尤為關注，於期內特與香港中文大學合作推出「新地心理健康工程」，從公眾教育、預防與治療、研究與臨床實驗及專業培訓等四大範疇，加強社會對心理健康的意識，提升本港防治心理疾病的水平。

為推動港人開拓國際視野，於回顧期內集團再度與香港中文大學合作，邀請諾貝爾獎得獎學人來港演講，自二〇〇四年以來，共邀得十二位來自不同範疇的諾貝爾獎得主來港，與市民分享獨特見解，更安排部分講座現場轉播至北京大學，促進中港學術交流。與此同時，集團自二〇〇五年推出「新地開心閱讀」計劃以來，社會反應甚為熱烈，所舉辦的連串推廣閱讀活動均獲市民及學生踴躍參與，並舉辦「年輕作家創作」比賽，協助對寫作有熱誠的年青人實現寫作夢想，進一步延續多閱讀的風氣。

集團對培育中港人才不遺餘力，持續資助成績卓越的香港中文大學工商管理碩士生，亦繼續支持北京清華大學的「新鴻基地產優秀青年教授獎」，該計劃成立九年以來已獎勵逾百位優秀學者。與此同時，新鴻基地產郭氏基金在內地成立多個獎學金，資助無數有需要的內地學生在國內或前赴香港中文大學接受教育。該基金舉辦一系列文化講座，並將由著名學者主持的講座內容結集成書，致力宣揚中華文化。

除資助教育公益項目外，集團亦鼓勵員工參與社會服務，協助有需要社群。由超過一千名員工組成的新地義工隊，年內與志願團體合作提供的服務，包括協助石硤尾邨重建計劃的長者搬遷，亦參與奧比斯及香港盲人輔導會等機構舉辦籌款活動，推廣視障教育。在集團的資助下，籌劃多年的感官花園於年內落成，為將軍澳靈實恩光學校的智障學童提供兼具遊樂及感官治療功能的活動空間。

集團亦向透過新地扶老基金，繼續為有需要長者提供直接現金援助，改善其生活質素。集團更以年租港幣一元象徵式租金出租轄下物業予數個志願團體。集團積極締造和諧社會，是年度獨家贊助「為中國喝采－香港回歸九周年大型綜藝晚會」，與全港市民共慶回歸。

回顧期內，在「2006公益慈善馬拉松」競步賽中，集團獲頒「最高籌款機構獎」。集團亦聯同多間旗下公司再獲社會服務聯會頒授「商界展關懷」標誌，表揚致力實踐關懷社區的貢獻。



集團副主席兼董事總經理郭炳江(中)、執行董事黃植榮(左三)與員工熱心參與公益慈善馬拉松活動。



集團為將軍澳靈實恩光學校興建全港首個感官花園，為智障兒童提供治療。



集團主席兼行政總裁郭炳湘(右)與同濟大學校長萬鋼教授出席新鴻基地產郭氏基金於同濟大學設立獎學金的捐贈儀式。



新地義工隊全力協助受石硤尾邨重建影響的長者搬遷。

## 企業公民



康業執行董事郭燦輝(右)接受環境保護運動委員會主席李宗德頒發環保物業管理獎(私營房屋)金獎。



啟勝副董事總經理陳錦輝(右)獲環境、運輸及工務局局長廖秀冬頒發環保物業管理獎(私營房屋)榮譽金獎。

積極推廣環保是社區關懷不可或缺的環節，集團除了在項目設計及建築過程中採用各種措施支持環保外，並與成員公司康業和啟勝共同推行綠色管理，將環保概念融入日常生活中，致力為市民創造綠化清新的居住環境。

集團於旗下地盤採取一系列行之有效的措施，以減輕樓宇興建期間對環境造成的污染，所推行的廢物管理策略及地盤環保管理措施備受嘉許，旗下多個地盤於本年度獲頒「公德地盤獎」及「傑出廢物管理大獎」，而九龍站六期則在「2005環保企業獎」中獲「環保建築承建商獎」優異獎。

康業及啟勝憑著卓越綠色管理屢獲殊榮，在「2005香港環保企業獎」中獲頒多個環保物業管理獎項，啟勝更在私營房屋組別中獲榮譽金獎。在香港房屋

委員會舉辦的二〇〇四至〇五年「環保屋邨管理大獎」中，啟勝亦奪得分組冠軍。

管理公司於轄下物業積極推行節約能源措施，包括改用節能光管及於冷氣系統加裝時間掣，以減低耗電量等，亦十分重視環保教育，藉此提高員工和住戶的環保意識及增強他們在節省能源方面的責任感，旗下十四個屋苑因而在機電工程署主辦的「香港能源效益」比賽中獲得表揚。

除執行有效環保措施外，管理公司亦經常舉辦多元化活動，推動住戶攜手參與推廣環保。集團旗下部分屋苑設有苗圃及種植園地，鼓勵住戶藉栽種以美化環境。屋苑管理公司亦定期舉辦廢物分類、回收廢紙、鋁罐及舊衣物等活動，向住戶灌輸日常生活



環保意識，在管理公司及住戶共同努力下，轄下多個屋苑在地區性的廢物回收及循環再用比賽中屢獲嘉許。

綠化環境是推動環保工作中重要一環，集團藉著專業的園林設計及園藝保養，悉心為轄下物業闢設優美園林，為住戶締造閒逸舒適的生活空間。集團所管理的多個屋苑分別在康樂及文化事務署及環保建築專業議會的大賽中摘取多個獎項，以表揚屋苑注重綠化環境及裝置有效環保設施。

集團經常鼓勵員工身體力行支持環保，並透過企業捐款贊助員工參加各類環保活動，本年度贊助項目包括「環保行2005」、「環島行慈善行山比賽」和「2006環保熱點大追蹤」等。



集團旗下屋苑的住戶熱心支持廢物回收活動。



集團旗下部分屋苑設有種植園圃，鼓勵住戶愛護環境。



集團致力締造優美園林景緻，為住戶提供舒適寫意的生活環境。



## 企業公民



員工積極參與公益活動，充分發揮團隊精神。

集團視訓練有素及積極進取的人才為重要資產，因此提供廣泛有系統的培訓課程及發展計劃，致力協助各職級僱員發展。年內參與集團主辦課程的僱員人次超過一萬，課程範疇包括領袖技巧、業務策略、內地事務、客戶服務、語言、個人發展及技能培訓。集團僱用員工(不包括聯營公司)接近二萬五千人。

集團管理層參與由海外著名專家及學者主持的講座，分享人事管理實務、領導技能及商務策略的灼見。新入職的管理層僱員獲安排督導技巧培訓，以便更有效地領導屬下隊員。高層管理人員更被派往參加國際課程，擴闊視野。

隨著內地業務日益增加，集團積極加強員工對內地管理及運作的瞭解，推出一連串有關內地社會及經濟發展講座，加深員工對內地工作環境及營商文化的認識。同時，為增進內地與本港兩地僱員之間的合作及瞭解，內地僱員獲安排輪流到港工作一段短時間，而本港的經理級僱員亦被借調往內地工作。

員工持續接受專業服務及產品知識培訓，確保為客戶提供最殷勤的服務。定期舉行研討會及工作坊，有助灌輸員工重視服務質素的理念。為物業管理人員而推行的優質服務計劃，不斷提升前線員工的應變能力；而於寫字樓推行的提升服務計劃，亦增進租戶與員工間之密切關係。商場的親客大使經接受在職培訓後，使集團旗下商場更具競爭力。集團並全力支持租務及物業管理的職員接受有關租務及物業管理的全面培訓。集團旗下負責住宅租務的SignatureHomes租務組亦獲安排特別設計的培訓課程，以提升個人化的客戶服務水平。

集團作為香港一分子，竭力回饋社會，透過舉辦定期公共事務講座，提升僱員對社會變動的認知，並鼓勵員工參與社會服務。員工亦可參加壓力處理及健康相關的講座與工作坊，以及太極或氣功班等興趣班，有助舒緩工作壓力。

具發展潛質的僱員可獲不同機會拓展事業，承擔更大工作責任，以配合集團業務發展的需要。集團投放大量資源培訓具潛質的員工，提供發展的機會。集團繼續推行見習行政人員及見習工程人員培訓計劃，在本港及內地各著名大學招募高材生。

集團堅持終身學習信念，各職級員工可向公司申請資助，參加外間與工作相關的課程及講座，由短期研討課程以至修讀學位課程均可。集團並備有多元化自學渠道供員工進修，包括透過培訓圖書室和網上電子課程，以及在內聯網搜尋所需。



透過定期舉辦講座及工作坊，提升員工的專業知識和技能。



集團設立培訓圖書室，鼓勵員工終生學習。



集團舉辦多類型公餘興趣班，有助員工在工作與生活之間取得平衡。



## 業績檢討

本集團截至二〇〇六年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣一百九十八億五千萬元，較去年港幣一百七十九億元增加港幣十九億五千萬元或百分之十一。本集團由二〇〇五年七月一日起採納新香港財務報告準則後之結果已反映於業績內。特別是本集團根據香港會計準則第40號「投資物業」將投資物業公平價值之增加扣除相關遞延稅項後為港幣七十一億一千六百萬元（二〇〇五年：港幣六十七億五千五百萬元）及所佔聯營公司及共同控制公司的投資物業公平價值之增加扣除相關遞延稅項後為港幣二十三億零五百萬元（二〇〇五年：港幣十四億九千三百萬元）一併確認及計入損益賬內。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變動為港幣一百零四億六千八百萬元，較去年港幣一百零二億六千二百萬元增加港幣二億零六百萬元或百分之二。每股基礎溢利較去年每股港幣四元二角七仙增加百分之一點六至本年每股港幣四元三角四仙。盈利增長主要來自較高利潤的物業銷售，增加港幣二十五億八千七百萬元或百分之五十八至港幣七十億四千九百萬元，及正在持續增長的淨租金收入增加港幣五億四千八百萬元或百分之十三點五至港幣四十六億一千五百萬元，多於因財務費用增加之抵銷及如去年的出售長期投資項目所得的非經常性及重大特殊溢利。去年，本集團出售在Asia Container Terminals Holdings Limited所持權益，錄得一次過的資本收益為港幣十四億一千七百萬元。

## 財務來源及流動資本

### (a) 淨債項及負債比率

截至二〇〇六年六月三十日止，本集團股東資金總額由去年港幣一千四百三十九億二千三百萬元或每股港幣五十九元九角，增加至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。增加的港幣二百三十六億零六百萬元或百分之十六，主要包括來自本年內保留的淨基礎溢利，本集團的投資物業組合公平價值之增加扣除相關遞延稅項後為港幣九十四億元，及本集團於二〇〇六年五月配售股份發行八千九百萬股新股後令公司權益增加港幣七十八億三千七百萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高利息倍數比率。於二〇〇六年六月三十日的負債比率（按淨債項相對股東資金比例來計算）由二〇〇五年六月三十日的百分之一點五增加至百分之十三點四。利息倍數比率（按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）由去年的二十點一倍減低至九點九倍，反映較高利息環境及因年內購買土地儲備而增加之較高借貸利息支出。

本集團於二〇〇六年六月三十日的債項總額為港幣三百零二億三千七百萬元。其中港幣十九億零三百萬元為本集團附屬公司，三號幹線（郊野公園段）有限公司以其資產抵押作擔保的銀行借款。本集團其餘借項均無抵押。扣除現金及銀行存款港幣七十八億零六百萬元的淨債項為港幣二百二十四億三千一百萬元。本集團總債項的到期組合如下：

|         | 二〇〇六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二〇〇五年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 償還期為：   |                         |                         |
| 一年內     | 2,950                   | 1,605                   |
| 一年後及兩年內 | 1,815                   | 4,045                   |
| 兩年後及五年內 | 22,902                  | 17,266                  |
| 五年後     | 2,570                   | 150                     |
| 借款總額    | 30,237                  | 23,066                  |
| 現金及銀行存款 | 7,806                   | 6,519                   |
| 淨債項     | 22,431                  | 16,547                  |

## 財務來源及流動資本(續)

### (a) 淨債項及負債比率(續)

此外，本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，有助減低本集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。

本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，本集團有充裕財務資源以應付業務資金需求。

### (b) 庫務政策

本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。於二〇〇六年六月三十日，本集團百分之八十九的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十一是經由業務性附屬公司借入的。

本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。於二〇〇六年六月三十日本集團約百分之九十一的借款為港元借款，百分之五的借款為新加坡元借款，百分之三的借款為美元借款及百分之一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。

本集團的借款主要以浮息計算。本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本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。

於二〇〇六年六月三十日未到期的有關定息轉浮息利率掉期合約之公平價值對沖總額為港幣三十四億五千萬元及貨幣掉期合約(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

於二〇〇六年六月三十日，本集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億二千萬元，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。此外，本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四十九億六千二百萬元作為銀行借款抵押品。除以上兩項資產抵押外，本集團其他資產均無抵押。

## 或然負債

於二〇〇六年六月三十日，本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五十三億零二百萬元(二〇〇五年：港幣四十一億九千四百萬元)。

(重列)

## 主要財務資料及比率

| 財政年度                    | 2002<br>港幣 | 2003<br>港幣 | 2004<br>港幣 | 2005<br>港幣 | 2006<br>港幣   |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 賬目所示每股溢利／(虧損)           | 1.72       | (0.57)     | 6.81       | 7.45       | <b>8.23</b>  |
| 每股基礎溢利                  | 3.47       | 2.57       | 2.86       | 4.27       | <b>4.34</b>  |
| 每股股息                    | 1.55       | 1.60       | 1.65       | 2.20       | <b>2.20</b>  |
| 每股特別現金股息                | 0.60       | —          | —          | —          | —            |
| 全年每股股息                  | 2.15       | 1.60       | 1.65       | 2.20       | <b>2.20</b>  |
| 股東權益每股賬面值               | 49.63      | 46.61      | 51.85      | 59.94      | <b>67.25</b> |
| 淨債項與股東權益比率(%)           |            |            |            |            |              |
| 淨債項                     |            |            |            |            |              |
| 股東權益                    | 16.8       | 11.8       | 10.2       | 11.5       | <b>13.4</b>  |
| 利息倍數比率(倍數)              |            |            |            |            |              |
| 未計入投資物業之公平價值<br>變動的營業溢利 |            |            |            |            |              |
| 未撥作資本性支出前之淨利息           | 9.6        | 13.0       | 29.1       | 20.1       | <b>9.9</b>   |

## 主要損益賬項目

| 截至六月三十日止年度                   | 2002<br>港幣百萬元 | 2003<br>港幣百萬元 | 2004<br>港幣百萬元 | 2005<br>港幣百萬元 | 2006<br>港幣百萬元 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 收入                           | 25,373        | 22,945        | 21,764        | 22,945        | <b>25,598</b> |
| 未計入投資物業之公平價值<br>變動的營業溢利      | 8,467         | 5,937         | 7,518         | 8,209         | <b>12,314</b> |
| 已計入投資物業之公平價值<br>變動的營業溢利／(虧損) | 4,310         | (1,922)       | 18,074        | 16,348        | <b>21,424</b> |
| 可撥歸公司股東溢利                    | 4,137         | (1,377)       | 16,351        | 17,900        | <b>19,850</b> |
| 可撥歸公司股東基礎溢利                  | 8,324         | 6,164         | 6,859         | 10,262        | <b>10,468</b> |

## 主要資產負債表項目

| 於六月三十日      | 2002<br>港幣百萬元 | 2003<br>港幣百萬元 | 2004<br>港幣百萬元 | 2005<br>港幣百萬元 | 2006<br>港幣百萬元   |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 投資物業及固定資產   | 88,674        | 83,882        | 95,962        | 116,222       | <b>133,906</b>  |
| 聯營公司及共同控制公司 | 24,691        | 22,382        | 20,774        | 20,939        | <b>24,046</b>   |
| 長期投資及放款     | 4,661         | 6,716         | 8,162         | 7,549         | <b>4,776</b>    |
| 無形資產        | —             | 589           | 650           | 643           | <b>632</b>      |
| 流動資產淨值      | 34,073        | 31,121        | 30,395        | 34,237        | <b>48,854</b>   |
| 非流動負債       | (31,356)      | (28,765)      | (28,534)      | (33,500)      | <b>(41,667)</b> |
| 淨資產         | 120,743       | 115,925       | 127,409       | 146,090       | <b>170,547</b>  |
| 股本          | 1,201         | 1,201         | 1,201         | 1,201         | <b>1,246</b>    |
| 資本溢價及儲備金    | 117,963       | 110,715       | 123,292       | 142,722       | <b>166,283</b>  |
| 股東權益        | 119,164       | 111,916       | 124,493       | 143,923       | <b>167,529</b>  |
| 少數股東權益      | 1,579         | 4,009         | 2,916         | 2,167         | <b>3,018</b>    |
| 權益總額        | 120,743       | 115,925       | 127,409       | 146,090       | <b>170,547</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。由二〇〇二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。

本董事局謹將截至二〇〇六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163頁至166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          |               |
|---------------------|---------------|--------|---------------|---------------|
|                     | 2006年         | 2005年  | 2006年         | (重列)<br>2005年 |
| 物業                  |               |        |               |               |
| 物業銷售                | 10,890        | 10,274 | 6,885         | 3,072         |
| 租金收入                | 5,659         | 5,056  | 4,101         | 3,740         |
|                     | <b>16,549</b> | 15,330 | <b>10,986</b> | 6,812         |
| 酒店經營                | 734           | 679    | 223           | 214           |
| 電訊                  | 3,779         | 3,619  | 118           | 322           |
| 其他業務                | 4,536         | 3,317  | 1,077         | 769           |
|                     | <b>25,598</b> | 22,945 | <b>12,404</b> | 8,117         |
| 其他收益                |               |        | 535           | 618           |
| 未分配的行政費用            |               |        | (625)         | (526)         |
| 未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 |               |        | <b>12,314</b> | 8,209         |
| 投資物業之公平價值增加         |               |        | <b>9,110</b>  | 8,139         |
| 已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 |               |        | <b>21,424</b> | 16,348        |

## 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二百億零三千八百萬元(二〇〇五年：港幣一百八十一億八千萬)。計入少數股東權益後可撥歸公司股東之總盈利為港幣一百九十八億五千萬元(二〇〇五年：港幣一百七十九億元)。

## 派息

中期息每股港幣七角(二〇〇五年：港幣七角)已於二〇〇六年三月二十七日派發，董事局現建議派發末期息每股港幣一元五角(二〇〇五年：港幣一元五角)，全年每股共派息港幣二元二角(二〇〇五年：港幣二元二角)。

# 董事局報告書

---

## 購入、出售或贖回股份

本年內，除本公司於二〇〇六年五月之股份配售外，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何股份。

## 資本溢價及儲備金

本公司與本集團是年度資本溢價及儲備金之運轉情況載列於賬項說明第34項內。

## 固定資產

本年度固定資產運轉情況載列於賬項說明第15及16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84頁。

## 物業

本集團所擁有主要投資業之資料列於第42至43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104頁至108頁。所有董事均全年任職。根據公司組織章程細則第104(A)條之規定，鍾士元爵士、胡寶星爵士、關卓然先生、盧超駿先生、羅景雲先生及郭炳江先生將於股東週年大會中輪值告退。羅景雲先生無意膺選連任，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。

本公司確認已收到每位獨立非執行董事之書面確認，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。本公司仍然認為他們確屬獨立人士。



## 董事及行政總裁之權益

於二〇〇六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第XV部所規定，董事及行政總裁等於本公司及其相關法團之股份、股本衍生工具、相關股份及債權證中的權益及淡倉之詳情如下：

### 1. 本公司股份及相關股份好倉權益：

| 董事姓名                  | 配偶或<br>18歲以下<br>之子女 |         |                      | 其他                         | 股本<br>衍生工具<br>(購股權) | 總數            | 佔已發行<br>股份<br>百分比 |
|-----------------------|---------------------|---------|----------------------|----------------------------|---------------------|---------------|-------------------|
|                       | 個人                  | 公司      |                      |                            |                     |               |                   |
| 郭炳湘                   | —                   | —       | —                    | 1,080,972,522 <sup>1</sup> | 75,000              | 1,081,047,522 | 43.39             |
| 李兆基                   | 486,340             | —       | 343,000 <sup>2</sup> | —                          | —                   | 829,340       | 0.03              |
| 郭炳江                   | 1,901,281           | 304,065 | —                    | 1,079,022,214 <sup>1</sup> | 75,000              | 1,081,302,560 | 43.40             |
| 郭炳聯                   | —                   | —       | —                    | 1,082,165,895 <sup>1</sup> | 75,000              | 1,082,240,895 | 43.44             |
| 王于漸                   | —                   | 1,000   | —                    | —                          | —                   | 1,000         | 0                 |
| 李家祥                   | —                   | —       | 18,000               | —                          | —                   | 18,000        | 0                 |
| 盧超駿                   | 90,000              | —       | —                    | —                          | —                   | 90,000        | 0                 |
| 羅景雲                   | 20,000              | 70,267  | —                    | —                          | —                   | 90,267        | 0                 |
| 陳啓銘                   | 41,186              | —       | —                    | —                          | 75,000              | 116,186       | 0                 |
| 陳鉅源                   | —                   | 66,000  | 126,500              | —                          | 75,000              | 267,500       | 0.01              |
| 鄺準                    | 702,722             | 339,358 | —                    | —                          | 75,000              | 1,117,080     | 0.04              |
| 黃奕鑑                   | 70,904              | —       | —                    | —                          | 75,000              | 145,904       | 0                 |
| 黃植榮                   | 120,999             | —       | —                    | —                          | 75,000              | 195,999       | 0                 |
| 胡家驃<br>(胡寶星之<br>替代董事) | —                   | 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，1,058,988,347股屬相同權益，並因此重複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(「煤氣」)之全資附屬公司。而恒基兆業發展有限公司(「恒發」)擁有「煤氣」38.46%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.擁有。恒基兆業有限公司(「恒兆」)擁有「恒地」61.87%權益。Hopkins (Cayman) Limited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」)為信託人之數個酌情信託則持有「單位信託」內之信託單位。而李兆基博士實益擁有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股權益。

# 董事局報告書

## 2. 相聯法團之股份及相關股份好倉權益：

### (a) 新意網集團有限公司：

| 董事姓名 | 個人      | 其他         | 股本衍生工具<br>(購股權) | 總數        | 佔已發行<br>股份<br>百分比 |
|------|---------|------------|-----------------|-----------|-------------------|
| 郭炳湘  | —       | 1,070,000* | 60,000          | 1,130,000 | 0.05              |
| 郭炳江  | —       | 1,070,000* | 60,000          | 1,130,000 | 0.05              |
| 郭炳聯  | —       | 1,742,500* | 116,666         | 1,859,166 | 0.09              |
| 陳啓銘  | 115,000 | —          | —               | 115,000   | 0                 |
| 陳鉅源  | —       | —          | 60,000          | 60,000    | 0                 |
| 鄺準   | 300,000 | —          | —               | 300,000   | 0.01              |
| 黃奕鑑  | 100,000 | —          | 60,000          | 160,000   | 0                 |
| 黃植榮  | 109,000 | —          | —               | 109,000   | 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，1,070,000股屬相同權益，並因此重複計算為該三位董事之權益。

### (b) 數碼通電訊集團有限公司：

| 董事姓名 | 其他        | 佔已發行股份百分比 |
|------|-----------|-----------|
| 郭炳聯  | 2,237,767 | 0.38      |

### (c) 載通國際控股有限公司：

| 董事姓名 | 個人      | 佔已發行股份百分比 |
|------|---------|-----------|
| 郭炳湘  | 61,522  | 0.01      |
| 郭炳聯  | 393,350 | 0.09      |
| 鍾士元  | 18,821  | 0         |

(d) 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<br>佔已發行股份<br>百分比 | 法團<br>實則持有 | 實則持有<br>佔已發行股份<br>百分比 |
|----------------------------|--------|-------------------------|------------|-----------------------|
| Splendid Kai Limited       | 2,500* | 25                      | 1,500      | 15                    |
| Hung Carom Company Limited | 25*    | 25                      | 15         | 15                    |
| Tinyau Company Limited     | 1*     | 50                      | 1          | 50                    |
| 舉捷有限公司                     | 8*     | 80                      | 4          | 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，並因此重複計算為該三位董事之權益。

(e) 李兆基博士於下列相關法團之股份中，持有以下公司權益：

| 相關法團名稱  | 總數                  | 佔已發行股份<br>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 - 裕民聯營建築有限公司   | 1 <sup>9</sup>      | 50            |
| 裕運(香港)有限公司  | 1 <sup>10</sup>     | 50            |
| Fullwise Finance Limited                                | 2 <sup>11</sup>     | 50            |
| 金騏有限公司  | 1 <sup>12</sup>     | 50            |
| 翠玉地產資源有限公司  | 1 <sup>13</sup>     | 25            |
| Joy Wave Development Limited                            | 1 <sup>14</sup>     | 50            |
| 嘉樂威有限公司   | 2,459 <sup>15</sup> | 24.59         |
| 美福發展有限公司  | 3,050 <sup>16</sup> | 33.33         |
| New Treasure Development Limited                        | 1 <sup>17</sup>     | 25            |
| 半島豪庭管理服務有限公司  | 1 <sup>18</sup>     | 50            |
| 盛意發展有限公司  | 1 <sup>19</sup>     | 25            |
| 星際發展有限公司  | 1 <sup>20</sup>     | 33.33         |
| 添富利物業有限公司   | 4,918 <sup>21</sup> | 49.18         |
| 紅磡建築有限公司  | 1 <sup>22</sup>     | 50            |
| 旋高發展有限公司  | 1 <sup>23</sup>     | 50            |
| 旋高工程管理有限公司  | 1 <sup>24</sup>     | 50            |
| World Space Investment Limited                          | 4,918 <sup>25</sup> | 49.18         |

# 董事局報告書

附註：

1. 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 (「煤氣」) 之全資附屬公司。而恒基兆業發展有限公司 (「恒發」) 擁有「煤氣」38.46%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.擁有。恒基兆業有限公司 (「恒兆」) 擁有「恒地」61.87%權益。Hopkins (Cayman) Limited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」) 為信託人之數個酌情信託則持有「單位信託」內之信託單位。而李兆基博士實益擁有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股權益。
2. 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司 (「裕運」) 擁有2股權益。「裕運」為「恒地」全資持有之Masterland Limited全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
3. 李兆基博士被視為透過 Chico Investment Limited (「Chico」) 擁有1股權益。Chico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 (「裕民」) 擁有1股權益。「裕民」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 (「Central Waterfront」) 擁有100股權益。Central Waterfront 被Primeland Investment Limited (「Primeland」) 持有其50% 權益，而Primeland 則被Starland International Limited (「Starland」) 持有其68.42% 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. 李兆基博士被視為透過 Primeland Investment Limited (「Primeland」) 擁有50股權益。Starland International Limited (「Starland」) 「恒地」之全資附屬公司，持有Primeland 68.42% 權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
7. 李兆基博士被視為透過 Starland International Limited (「Starland」) 擁有1股權益。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。
8. 李兆基博士被視為透過兆權發展有限公司 (「兆權」) 擁有100股權益。「兆權」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
9. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司 (「裕民」) 擁有1股權益。「裕民」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
10. 李兆基博士被視為透過Masterland Limited (「Masterland」) 擁有1股權益。Masterland 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。
11. 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司 (「裕運」) 擁有2股權益。Masterland Limited (「Masterland」) 為「恒地」之全資附屬公司，持有「裕運」50% 權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
12. 李兆基博士被視為透過Atex Resources Limited (「Atex」) 擁有1股權益。「Atex」為「恒地」全資持有之Mightymark Investment Limited全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。

13. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited(「Citiplus」)擁有1股權益。Citiplus為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
14. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司(「裕民」)擁有1股權益。「裕民」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
15. 李兆基博士被視為透過Chico Investment Limited(「Chico」)擁有2,459股權益。Chico為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
16. 李兆基博士被視為透過Quickcentre Properties Limited(「Quickcentre」)擁有3,050股權益。Quickcentre被恒基(中國)投資有限公司(「恒基(中國)投資」)持有其50%權益，「恒基(中國)投資」被Andco Limited(「Andco」)全資擁有，Andco則為恒基中國集團有限公司(「恒基中國集團」)之全資附屬公司。Brightland Enterprises Limited(「Brightland」)則持有「恒基中國集團」100%權益，Brightland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。
17. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited(「Citiplus」)擁有1股權益。Citiplus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。
18. 李兆基博士被視為透過偉邦物業管理有限公司(「偉邦」)擁有1股權益。「偉邦」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。
19. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited(「Citiplus」)擁有1股權益。Citiplus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。
20. 李兆基博士被視為透過恒基兆業發展有限公司(「恒發」)擁有1股權益。「恒發」由Kingslee S.A.(「Kingslee」)持有67.94%權益，而Kingslee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。
21. 李兆基博士被視為透過Billion Ventures Limited(「Billion」)擁有4,918股權益。Billion由Chico Investment Limited(「Chico」)持有50%權益，而Chico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。
22. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司(「裕民」)擁有1股權益。「裕民」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。
23. 李兆基博士被視為透過Dandy Investments Limited(「Dandy」)擁有1股權益。Dandy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。
24. 李兆基博士被視為透過Dandy Investments Limited(「Dandy」)擁有1股權益。Dandy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。
25. 李兆基博士被視為透過Billion Ventures Limited(「Billion」)擁有4,918股權益。Billion由Chico Investment Limited(「Chico」)持有50%權益，而Chico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。

本公司董事及行政總裁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，於二〇〇六年六月三十日，並無董事及行政總裁，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、股本衍生工具、相關股份及債權證及淡倉中持有權益，而須記錄在根據《證券及期貨條例》第352條或須知會本公司及根據「上市規則」之上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會聯交所。

# 董事局報告書

## 購股權計劃

### 1. 本公司之購股權計劃

根據本公司曾於一九九七年十一月二十日採納的購股權計劃（「前購股權計劃」），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。所有上述已授出並獲接納的購股權，第一次授出之購股權已於二〇〇五年二月十四日失效；而第二次授出之購股權則仍可於二〇〇六年七月十五日前行使全數授出之購股權，此後該購股權將期滿失效。

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「上市規則」第17章新修訂條文之規定，已動議通過採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）及終止「前購股權計劃」之決議案。本公司不得再根據「前購股權計劃」授出購股權。然而，根據此計劃授出的上述尚未行使購股權，如上一段所述，將須繼續受此股權計劃的條文及「上市規則」第17章新修訂的條文規管。自採納「新購股權計劃」以來，並未有任何人士獲授予此計劃之購股權。

董事及行政總裁於二〇〇六年六月三十日之「前購股權計劃」之購股權數目結餘情況，詳列如下：

| 購股權數目 |           |             |                       |           |           |                  |                        |
|-------|-----------|-------------|-----------------------|-----------|-----------|------------------|------------------------|
| 董事姓名  | 授出日期      | 行使價<br>(港元) | 於2005年<br>7月1日<br>之結餘 | 於年內<br>授出 | 於年內<br>行使 | 於年內<br>註銷/<br>失效 | 於2006年<br>6月30日<br>之結餘 |
| 郭炳湘   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 郭炳江   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 郭炳聯   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 陳啓銘   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 陳鉅源   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 鄺 準   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 黃奕鑑   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 黃植榮   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |

除以上披露之有關董事及行政總裁購股權外，於二〇〇六年六月三十日止之年度內，按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員的「前購股權計劃」之購股權情況，總列如下：

| 授出日期      | 行使價<br>(港元) | 購股權數目                 |           |            |              | 於2006年<br>6月30日<br>之結餘 |
|-----------|-------------|-----------------------|-----------|------------|--------------|------------------------|
|           |             | 於2005年<br>7月1日<br>之結餘 | 於年內<br>授出 | 於年內<br>行使  | 於年內<br>註銷／失效 |                        |
| 16.7.2001 | 70.00       | 1,242,000             | —         | 1,032,000* | —            | 210,000                |

附註：

\* 於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為每股港幣81.88元。

除上述獲授「前購股權計劃」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。

#### 本公司購股權計劃之主要條款：

「前購股權計劃」及「新購股權計劃」（統稱為「此等計劃」）之主要條款，連同「上市規則」第17章之規定，概要如下：

- 「此等計劃」之目的為獎勵其參與者。
- 「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。
- 「此等計劃」可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司於新購股權計劃採納之日期時已發行股份的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，最多不得超過不時已發行股份的30%。於二〇〇六年九月十四日，購股權可予發行之股份數目最多為249,183,336股。
- 按「前購股權計劃」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。

按「新購股權計劃」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，不得超過已發行股份的1%。

- 「前購股權計劃」購股權的行使時限由授出購股權日期當日起計為期五年。「新購股權計劃」購股權的行使時限由董事會決定，惟該期限由授出當日起計不得超過十年。

# 董事局報告書

6. 「前購股權計劃」購股權不得於行使時限之第一年內行使。而「新購股權計劃」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該公司繳交港幣一元，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
  - 股份之面值。
9. 「新購股權計劃」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) 新意網集團有限公司首次公開售股前之購股權計劃

新意網集團有限公司「新意網」曾採納一個購股權計劃（「新意網首次公開售股前之購股權計劃」），詳情載於新意網於二〇〇〇年三月六日刊發之售股章程附錄5內，自採納該計劃以來，新意網已根據「新意網首次公開售股前之購股權計劃」授出購股權（「新意網首次公開售股前購股權」）四次。

行使價為每股港幣10.38元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 三分之一之購股權可於二〇〇〇年十二月三十一日起計三年內行使；
- (ii) 另外三分之一之購股權可於二〇〇一年十二月三十一日起計三年內行使；
- (iii) 餘下三分之一之購股權可於二〇〇二年十二月三十一日起計三年內行使；及
- (iv) 購股權之行使時限已於二〇〇五年十二月三十日營業時間完畢後止。

行使價為每股港幣3.885元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 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；及
- (iv) 購股權之行使時限將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元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 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；及
- (iv) 購股權之行使時限將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元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 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；及
- (iv) 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。

**(b) 新意網集團有限公司之新購股權計劃**

新意網在二〇〇二年十二月三日舉行之股東週年大會上動議通過採納新購股權計劃（「新意網新購股權計劃」）及終止「新意網首次公開售股前之購股權計劃」之決議案。此安排並已獲本公司於二〇〇二年十二月五日之股東大會通過有關決議案批准，而正式生效。新意網不得再根據「新意網首次公開售股前之購股權計劃」授出購股權。然而，根據此計劃授出的上述尚未行使購股權，如上一段所述，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（「創業板」）上市規則第23章的條文規管。自採納「新意網新購股權計劃」以來，新意網已授出購股權（「新意網購股權」）二次。

行使價為每股港幣1.59元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 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；及
- (iv) 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。

# 董事局報告書

本公司董事及行政總裁於二〇〇六年六月三十日之「新意網首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」數目結餘情況，詳列如下：

| 購股權數目 |           |             |             |     |     |         |              |
|-------|-----------|-------------|-------------|-----|-----|---------|--------------|
| 董事姓名  | 授出日期      | 行使價<br>(港元) | 於2005年      | 於年內 | 於年內 | 於年內     | 於2006年       |
|       |           |             | 7月1日<br>之結餘 | 授出  | 行使  | 註銷／失效   | 6月30日<br>之結餘 |
| 郭炳湘   | 28.3.2000 | 10.38       | 138,334     | —   | —   | 138,334 | 0            |
|       | 7.4.2001  | 2.34        | 120,000     | —   | —   | 60,000  | 60,000       |
| 郭炳江   | 28.3.2000 | 10.38       | 138,334     | —   | —   | 138,334 | 0            |
|       | 7.4.2001  | 2.34        | 120,000     | —   | —   | 60,000  | 60,000       |
| 郭炳聯   | 28.3.2000 | 10.38       | 251,666     | —   | —   | 251,666 | 0            |
|       | 7.4.2001  | 2.34        | 233,333     | —   | —   | 116,667 | 116,666      |
| 陳鉅源   | 28.3.2000 | 10.38       | 170,000     | —   | —   | 170,000 | 0            |
|       | 7.4.2001  | 2.34        | 120,000     | —   | —   | 60,000  | 60,000       |
| 黃奕鑑   | 28.3.2000 | 10.38       | 120,000     | —   | —   | 120,000 | 0            |
|       | 7.4.2001  | 2.34        | 120,000     | —   | —   | 60,000  | 60,000       |

除以上披露之有關本公司董事及行政總裁購股權外，於二〇〇六年六月三十日止之年度內，按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的本公司僱員的「新意網首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」情況，總列如下：

| 購股權數目      |             |             |           |     |         |              |  |
|------------|-------------|-------------|-----------|-----|---------|--------------|--|
| 授出日期       | 行使價<br>(港元) | 於2005年      | 於年內       | 於年內 | 於年內     | 於2006年       |  |
|            |             | 7月1日<br>之結餘 | 授出        | 行使  | 註銷／失效   | 6月30日<br>之結餘 |  |
| 28.3.2000  | 10.380      | 773,333     | —         | —   | 773,333 | 0            |  |
| 30.11.2000 | 3.885       | 591,667     | —         | —   | 295,834 | 295,833      |  |
| 7.4.2001   | 2.340       | 800,000     | —         | —   | 470,000 | 330,000      |  |
| 8.7.2002   | 1.430       | 750,000     | —         | —   | 200,000 | 550,000      |  |
| 29.11.2003 | 1.590       | 1,850,000   | —         | —   | 150,000 | 1,700,000    |  |
| 10.11.2005 | 1.410       | —           | 1,900,000 | —   | 330,000 | 1,570,000    |  |

除上述獲授「新意網首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」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。

(c) 「新意網購股權」之價值

根據「上市規則」第17.08條，於二〇〇六年六月三十日止之年度內授出之「新意網購股權」之價值，詳情如下：

| 授予購股權者 | 於2005年<br>11月10日<br>授出之購股權數目 | 於2005年<br>11月10日<br>之購股權價值 | 於2006年<br>6月30日<br>之購股權價值 |
|--------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 其他僱員   | 1,900,000                    | HK\$468,842                | HK\$268,293               |

新意網股份於該「新意網購股權」授出日之前一日（即二〇〇五年十一月九日）的收市價為港幣1.41元。

按照柏力克－舒爾斯期權價格模式\*及採用以下之假設數據計算，於二〇〇五年十一月十日授出之「新意網購股權」總值約為港幣468,842元：

1. 無風險利率 : 4.416%，為二〇〇五年十一月十日交易的三年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 預期波幅 : 25.84%，為新意網股份自二〇〇四年十一月十日至二〇〇五年十一月九日的收市價的年波幅率。
3. 預期股息 :
  - (i) 預期股息率 : 3.19%，為新意網二〇〇五年預期股息率。
  - (ii) 預期股息增長率 : 每年16.6%，為新意網過去三年股息增長率。
4. 該「新意網購股權」的預期有效年期為三年及採用以下之假設計算：
  - (i) 該「新意網購股權」於有效期內的預期波幅與本公司股價於二〇〇四年十一月十日至二〇〇五年十一月九日期內之波幅並沒有實質的分別。
  - (ii) 該「新意網購股權」於有效期內的預期股息增長率與新意網股息於過去三年的增長率並沒有實質的分別。

按照柏力克－舒爾斯期權價格模式\*及採用以下之假設數據計算，於二〇〇五年十一月十日授出之「新意網購股權」於二〇〇六年六月三十日總值約為港幣268,293元：

1. 無風險利率 : 4.527%，為二〇〇六年六月三十日交易的三年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 預期波幅 : 23.08%，為新意網股份自二〇〇五年七月一日至二〇〇六年六月三十日的收市價的年波幅率。
3. 預期股息 :
  - (i) 預期股息率 : 3.46%，為新意網二〇〇五年預期股息率。
  - (ii) 預期股息增長率 : 每年16.67%，為新意網過去三年股息增長率。
4. 該「新意網購股權」的預期有效年期為2.4年及採用以下之假設計算：
  - (i) 該「新意網購股權」於有效期內的預期波幅與新意網股價於二〇〇五年七月一日至二〇〇六年六月三十日期內之波幅並沒有實質的分別。
  - (ii) 該「新意網購股權」於有效期內的預期股息增長率與新意網股息於過去三年的增長率並沒有實質的分別。

所有在到期前沒收的「新意網購股權」均當作失效購股權處理，即是將有關購股權的數目不會重新納入「新意網購股權」計劃可予發行的股份數目內。

附註：\* 柏力克－舒爾斯期權價格模式「該模式」的設計旨在評估並無授出限制且可以自由轉讓之公開買賣期權的合約價值，「該模式」只為眾多期權定價模式中較為普遍的一種，認購期權的價值亦須視乎若干主觀假定之數據而計算出不同之估值。任何主觀假定之數據倘出現變動，將會對合理價值之估計造成重大的影響。

## (d) 互聯優勢有限公司之購股權計劃

本公司另批准其附屬公司互聯優勢有限公司(「互聯優勢」)之購股權計劃(「互聯優勢購股權計劃」)。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人士，根據上市規則，無須作出任何披露。

## (e) 附屬公司購股權計劃之主要條款

「新意網首次公開售股前之購股權計劃」、「新意網新購股權計劃」及「互聯優勢購股權計劃」(統稱為「該等計劃」)之主要條款，連同創業板上市規則第23章之規定，概要如下：

1. 「該等計劃」之目的為獎勵其參與者。
2. 「新意網新購股權計劃」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，均由董事局全權酌情決定。

「新意網首次公開售股前之購股權計劃」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。

「互聯優勢購股權計劃」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. 根據首次公開售股前之購股權計劃及新意網購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，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。首次公開售股前之購股權計劃及新意網購股權計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過本公司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比)。於二〇〇六年九月十四日，購股權可予發行之股份數目最多為202,875,083股。

「互聯優勢購股權計劃」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」於二〇〇六年九月十四日之發行股份為港幣四元，而「互聯優勢」之購股權計劃自採納以來，並無授予任何人士。

4. 根據「新意網新購股權計劃」，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，不得超過已發行股份總數之1%。於二〇〇六年九月十四日，已發行股份總數為2,028,750,833股。

根據「新意網首次公開售股前之購股權計劃」及「互聯優勢購股權計劃」，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「新意網新購股權計劃」條款於董事局授出購股權後之購股權期間隨時行使，購股權期間由董事會按其絕對酌情權釐定，並由董事知會各承授人購股權可予行使之期間，該段期間不得遲於購股權授出日期後十年。

「新意網首次公開售股前之購股權計劃」可於新意網董事局通知承授人於不少於三年的期間內，隨時遵照首次公開售股前之購股權計劃的條款行使，有關時限須由授出購股權當日期起至「新意網」董事會釐定的日期或二〇一〇年二月二十八日（以較早者為準）止。

「互聯優勢購股權計劃」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「互聯優勢購股權計劃」的條款行使，有關時限須由授出購股權當日期起至「互聯優勢」董事會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「新意網新購股權計劃」，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「新意網首次公開售股前之購股權計劃」及「互聯優勢購股權計劃」之條款，購股權可於該公司之董事會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該公司繳交港幣一元，此款項將不獲退還。

8. 「新意網首次公開售股前之購股權計劃」及「新意網購股權計劃」之購股權之認購價為下列三者中之較高者為準：

- 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
- 股份之面值。

「互聯優勢購股權計劃」之認購價將為由「互聯優勢」董事局或其正式授權的委員會釐定及已通知承授人的價格，並不少於「互聯優勢」股份面值，惟倘為身為「互聯優勢」任何控股公司（亦於創業板或主板上市）的董事或其聯繫人士的承授人，認購價須按公平合理基準釐定，且並不少於「互聯優勢」最近期經審核每股股份的有形資產淨值。

9. 「新意網新購股權計劃」生效至二〇一二年十二月三日。「互聯優勢購股權計劃」生效至二〇一〇年二月二十八日前仍然生效。

# 董事局報告書

## 認購股份或債券之安排

除上述之購股權計劃外，本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

於二〇〇六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第XV部所規定，除以上披露之董事及行政總裁外，以下人士持有本公司股份好倉權益：

| 名稱   | 受託人權益         | 公司權益          | 實益擁有人       | 其他權益        | 總數             | 佔已發行<br>股份之<br>百分比 |
|--|---------------|---------------|-------------|-------------|----------------|--------------------|
| HSBC International Trustee Limited         | 1,085,060,220 | 589,971       | —           | —           | 1,085,650,191* | 43.58              |
| Cerberus Group Limited                     | —             | 1,056,638,347 | —           | —           | 1,056,638,347* | 42.42              |
| Vantage Captain Limited                    | —             | 75,830,929    | 980,807,418 | —           | 1,056,638,347* | 42.42              |
| Capital Research and Management<br>Company | —             | —             | —           | 154,925,000 | 154,925,000    | 6.45               |

附註：

\* Vantage Captain Limited (「VCL」) 持有權益之股份屬 Cerberus Group Limited (「CGL」) 擁有權益之相同股份，而 Cerberus Group Limited 擁有之股份屬 HSBC International Trustee Limited (「HITL」) 擁有權益股份之組成部分。於二〇〇六年六月三十日，VCL、CGL 及 HITL 實際持有本公司 1,058,988,347 股重複權益，此重複權益為前文「董事及行政總裁之權益」內第一點附註所提及之股份相同。

## 其他人士權益

於年內，除以上所披露董事、行政總裁及主要股東於本公司及其相關法團之股份及股本衍生工具中之權益外，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。

## 銀行借貸及其他借項

銀行及其他借項詳列於本年報第151及152頁之賬項說明之第27及29項內。

## 資本性支出之利息

本年度撥作資本性支出之利息為港幣三億八千九百萬元(二〇〇五年：港幣一億二千三百萬元)。

## 慈善捐款

本年度所作之捐款共港幣六千五百五十萬元(二〇〇五年：港幣三千萬元)。

## 董事在競爭業務之權益

根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則第8.10條，本公司董事在競爭業務之權益如下：

郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生（統稱「郭氏兄弟」）所屬之家族當中有經營地產發展及投資物業。因郭氏兄弟在該等業務公司中佔有個人權益，因此他們被視為於此等與本公司及其附屬公司（「本集團」）構成有競爭業務（「除外業務」）之公司佔有權益。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，實為微不足道。此外，因本集團並無於香港及內地外經營其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。

李兆基博士為恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理，他亦是美麗華酒店企業有限公司及香港中華煤氣有限公司之主席及其他上述上市公司之附屬公司之董事。此外李博士亦於上述之公司中佔有個人權益，其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。

除郭氏兄弟經營之家族業務外，以上所提及之除外業務皆由個別上市公司之獨立行政架構所管理，配合本集團數位獨立非執行董事及審核委員會之竭盡所能，本集團及上述之除外業務定能基於各自利益，獨立地經營其本身業務。

# 董事局報告書

## 關連交易

1. 於二〇〇五年九月三十日，華潤(集團)有限公司(「華潤」)之全資附屬公司Complete Power Holdings Limited(「Complete Power」)及本公司之全資附屬公司Fastreach Limited(「Fastreach」)就Complete Power與Fastreach作為合資公司Brilliant Palace Limited股東之間的關係訂立協議(「協議」)。

根據該協議，合資公司將成立一間外商獨資企業，以發展位於中國浙江省杭州市江干區錢江新城E-06、E-07及E-08地塊之一幅土地，地盤面積為99,451平方米。Complete Power及Fastreach將各自持有合資公司全部已發行股本之60%及40%。按目前計劃，外商獨資企業之總投資額將不會超過港幣700,000,000元。有關支付總投資金額目前並無固定時間表。

華潤為本公司一間附屬公司之主要股東。根據上市規則，華潤之全資附屬公司Complete Power被視為本公司之關連人士。因此，訂立協議構成本公司之關連交易。本公司就此於二〇〇五年九月三十日發出一份公告。

2. 於二〇〇六年三月二十八日，華潤(集團)有限公司(「華潤」)之全資附屬公司Vikwood Investment Limited(「Vikwood Investment」)及本公司之全資附屬公司Grand Sky Limited(「Grand Sky」)就Vikwood Investment與Grand Sky作為合資公司Wellview Investment Limited股東之間的關係訂立協議(「協議」)。

根據該協議，合資公司將成立一間外商獨資企業，以發展位於中國江蘇省無錫市太湖新城一號地塊之一幅土地，地盤面積為1,115,600平方米。Vikwood Investment及Grand Sky將各自持有合資公司全部已發行股本之60%及40%。按目前計劃，外商獨資企業之總投資額將不會超過130,000,000美元(相等於約港幣1,014,000,000元)。有關支付總投資金額目前並無固定時間表。

華潤為本公司一間附屬公司之主要股東。根據上市規則，華潤之全資附屬公司Vikwood Investment被視為本公司之關連人士。因此，訂立協議構成本公司之關連交易。本公司就此於二〇〇六年三月二十八日發出一份公告。

## 聯屬公司之財務資助及融資擔保

有關本集團曾向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13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，截至二〇〇六年六月三十日止，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<br>港幣百萬元 | 本集團應佔權益<br>港幣百萬元 |
|-------|--------------------|------------------|
| 非流動資產 | 72,664             | 33,237           |
| 流動資產  | 8,091              | 3,555            |
| 流動負債  | (9,662)            | (4,614)          |
| 非流動負債 | (61,419)           | (27,319)         |
|       | 9,674              | 4,859            |



### 合約權益

本年內並無任何董事在與本公司或其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

本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百分之三十。

### 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二〇〇六年六月三十日止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70至73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，確認於年內本公司已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，二〇〇六年九月十四日



## 郭炳湘

主席兼行政總裁 (55歲)

郭氏在本集團服務三十二年，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。郭氏是新意網集團有限公司之執行董事，及多間機構之董事，包括載通國際控股有限公司、威信停車場管理(控股)有限公司及鴻昌進出口有限公司。

郭氏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。

郭氏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。郭氏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 (77歲)

副主席

李博士出任本公司非執行董事達三十四年，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，李博士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。

## 郭炳江

副主席兼董事總經理 (54歲)

郭氏是新鴻基地產發展有限公司副主席兼董事總經理，在本集團服務二十九年。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。郭氏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、臨時建造業統籌委員會委員、可持續發展委員會成員及方便營商諮詢委員會委員。

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、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。

郭氏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。

郭氏是郭炳湘先生之弟弟及郭炳聯先生之兄長。

## 郭炳聯

副主席兼董事總經理 (53歲)

郭氏在本集團服務了二十八年，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主席，並為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之董事及渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭氏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。郭氏是郭炳湘先生及郭炳江先生之弟弟。

## 鍾士元爵士

獨立非執行董事 (88歲)

鍾爵士現為載通國際控股有限公司非執行董事及董事會主席，他亦為中電控股有限公司董事及香港科技大學副校監。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(1974-78年)及行政局(1980-88年)首席議員，回歸後出任特區行政會議召集人(1997-99年)。他亦曾出任香港工業總會(1966-70年)及生產力促進局(1974-78年)主席，工程師學會(1960-61年)及工程科學院(1994-97年)會長。他曾負責籌辦香港理工(1972年)、城市理工(1984年)、香港科技大學(1991年)三間高等學府及醫院管理局(1990年)。鍾爵士在八十年代(1982-85年)中英政府談判香港前途，及在九十年代(1994-97年)籌備香港特區成立，貢獻良多。

## 馮國經博士

獨立非執行董事 (60歲)

馮國經博士於一九九九年五月獲委任為獨立非執行董事。馮博士於麻省理工學院取得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、電訊盈科有限公司、東方海外(國際)有限公司、新加坡 CapitalLand 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。馮博士亦擔任多項公職，包括香港機場管理局、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主席。彼亦為中國人民政治協商會議及香港政府策略發展委員會行政委員會的成員。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，馮博士為 APEC Business Advisory Council之香港代表。於二〇〇三年，馮博士獲香港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 (59歲)

葉先生於二〇〇四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。葉先生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，葉先生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。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，葉先生還曾擔任上海銀行和中國平安保險及平安銀行三家機構的董事。二〇〇五年四月，葉先生被委任香港上海滙豐銀行有限公司總經理。同時，他被聘任為交通銀行總行的副行長，協助策劃長遠發展，並於二〇〇五年五月一日正式上任。

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，獲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；二〇〇〇年在香港獲銅紫荊星章。目前，他還分別為中國銀行業監督管理委員會下設考試委員會考官、北京市金融發展顧問團名譽顧問及中國香港(地區)商會名譽會長，以及歐盟中國商會的董事。

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

# 董事及行政架構

## 王于漸教授

獨立非執行董事 (54歲)

王于漸教授於二〇〇五年五月獲本集團委任為獨立非執行董事。王教授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特區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，王教授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 (77歲)

胡爵士自一九七二年出任本公司非執行董事。他亦是恒基兆業有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司的董事及胡家驊律師事務所的顧問。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。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 (53歲)

李家祥博士於二〇〇五年五月獲本集團委任為非執行董事。李博士為李湯陳會計師事務所首席合夥人，於一九九一至二〇〇四年出任香港立法會議員，並於一九九五年開始擔任其政府帳目委員會主席。

李博士於一九七八年考獲執業會計師，於一九九三年獲選為香港會計師公會會長。他所獲的會計獎項包括於一九九三年香港會計師公會頒發首位「香港傑出會計師」，於二〇〇二年國際會計師公會頒發「國際會計師大獎」，現為國際會計師聯合會理事。

李博士積極服務財經界，並出任多間本地及海外大學顧問、信託人、諮詢委員會主席及客席教授等。李博士亦致力培育年青新一代，現擔任多間大學會計及工商管理學院學生會榮譽顧問。李博士獲頒授的學術榮譽包括榮譽法學博士、榮譽社會科學博士、「貝塔•伽瑪•西格瑪名譽會員」(「Beta Gamma Sigma Chapter Honoree」)及榮譽院士等。

李博士先後擔任多個政府部門重要職務，現為香港體育學院、香港金融管理局程序覆檢委員會主席及政府多個委員會委員，包括結算及交收系統上訴審裁處委員會、新巴塞爾資本協定諮詢小組委員會及稅務局稅務用家委員會。

李博士為中國人民政治協商會議第十屆全國委員會委員，多年來所獲得的獎項及榮譽眾多，如於一九八八年獲英女皇頒授榮譽獎章，一九九一年獲委任為非官守太平紳士，一九九三年獲世界經濟論壇選拔為「未來世界領袖」，一九九六年獲頒授OBE勳銜，更於二〇〇三年獲香港特別行政區頒授金紫荊星章。

李博士亦同為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、中化香港控股有限公司、數碼通電訊集團有限公司及Strategic Global Investments plc.之獨立非執行董事。

### 關卓然

非執行董事 (72歲)

關卓然先生於一九九九年七月獲本集團委任為非執行董事。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業四十四年。關先生熱心公益，先後參與多項公職，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、香港董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副主席兼委員長，他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

### 盧超駿

非執行董事 (76歲)

盧氏曾在本公司出任執行董事兼公司秘書達二十八年，直至一九九八年初離任。他自六十年代已涉足地產發展業務。

### 羅景雲

非執行董事 (70歲)

羅氏曾在本公司出任執行董事，負責本集團的營業部達三十二年，直至二〇〇一年九月底榮休。他是中華總商會常務會董、香港地產行政學會創會會長及順德聯誼會總會會長。

### 陳啓銘

執行董事 (74歲)

陳氏自一九八一年出任本集團執行董事，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 (60歲)

陳氏畢業於香港中文大學聯合書院，於一九七三年加入本集團，專責收購土地及工程策劃。陳氏亦是新意網集團有限公司之執行董事。

### 鄭準

執行董事 (77歲)

鄭氏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，一九七二年轉入本集團，為服務年資最長員工之一，並於一九九二年獲委任為集團執行董事。

# 董事及行政架構

---

## 黃奕鑑

執行董事 (54歲)

黃氏於本集團服務達二十五年，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集團執行董事，現時負責集團之策略策劃、企業發展、基建項目、財務投資及負責與投資界溝通。

黃氏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、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，黃氏為香港青年旅舍協會主席。

## 黃植榮

執行董事 (50歲)

黃氏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，並於一九九六年獲委任為本集團執行董事，現時專責統籌集團工程策劃事務。

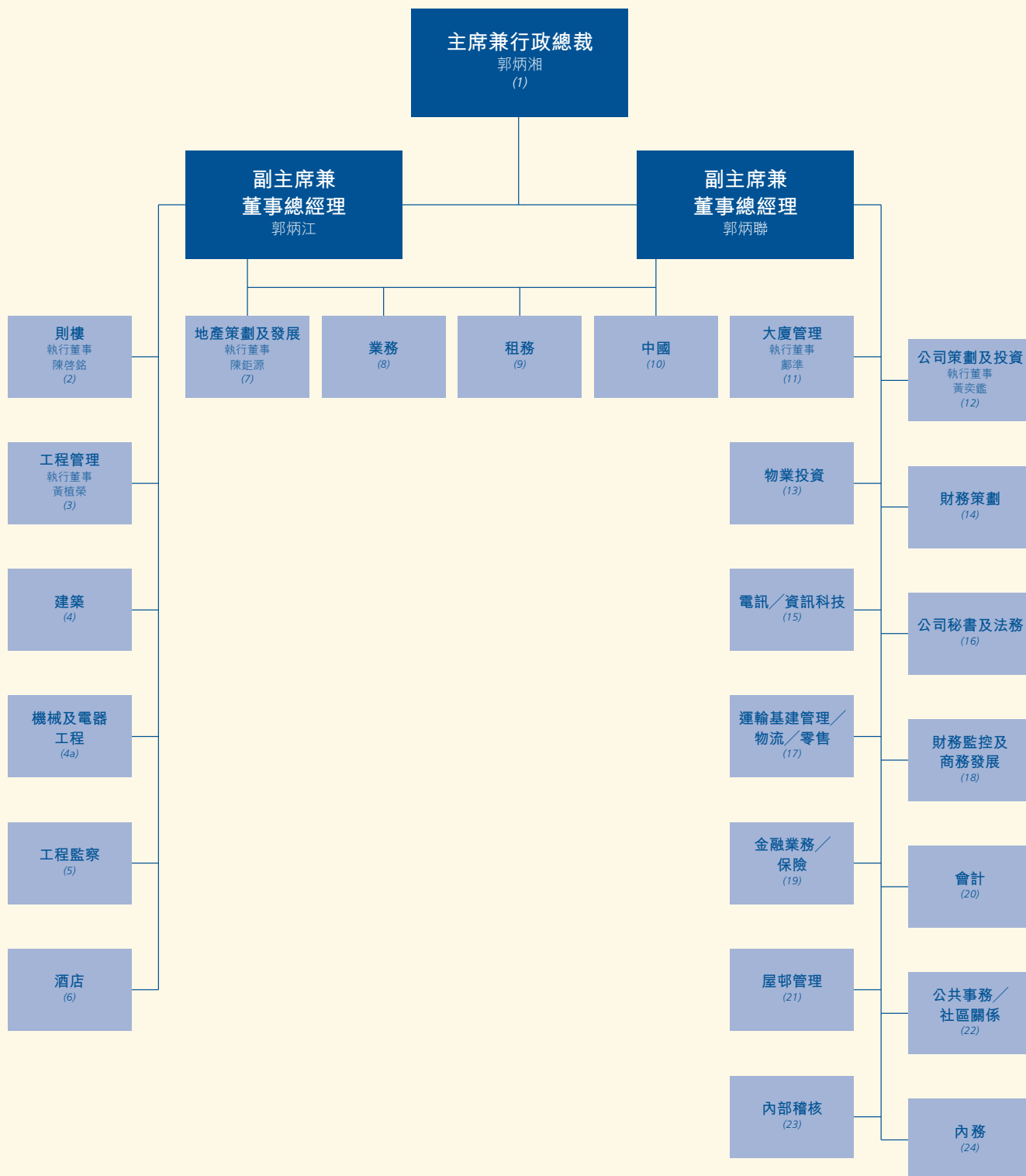
## 胡家驃

胡寶星爵士之替代董事 (44歲)

胡家驃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。他亦是恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司獨立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。

行政架構及高級行政人員



# 董事及行政架構

## (1) 執行董事

郭炳湘  
郭炳江  
郭炳聯  
陳啓銘  
陳鉅源  
鄺 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  
中川雅博 : 經理  
雷威達 : 經理  
楊華德 : 經理  
邱萬發 : 副經理(物業投資)  
李澤昌 : 副經理(運輸)  
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 : 高級總工程師  
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  
林澤顯 : 總園境師  
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

## (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  
李鐵樂 : 經理  
朱國傑 : 經理  
劉志遠 : 經理  
區浩章 : 經理  
伍則堅 : 副經理  
張啟華 : 副經理  
胡茵芬 : 副經理  
劉文君 : 副經理  
董正綱 : 副經理  
霍文健 : 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  
趙漢鏗 : 襄理  
張展鴻 : 襄理  
梁以立 : 襄理  
麥志榮 : 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

## (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)  
劉志遠 : 經理(建築管理)  
陳康怡 : 副經理(建築管理)  
蔡旭文 : 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)  
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)  
許志堅 : 襄理(機電)  
樊振輝 : 襄理(計量)

## (4a) 機械及電器工程

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

**(6) 酒店**

簡禮能 : 酒店部總裁  
 周蔭創 : 酒店部副總裁  
 (財務)

- a. 帝苑酒店  
 陳天佑 : 酒店總經理  
 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  
 黃浩然 : 酒店總經理  
 李志強 : 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  
 李 森 : 經理  
 朱國傑 : 經理  
 馮柱禧 : 經理  
 馮民樂 : 經理  
 陳寶玲 : 副經理

**(8) 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  
 楊祖賜 : 副經理  
 葉海良 : 襄理
- c. 陳秀賢 : 副經理

**(9) 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
  - e. 何力天 : 經理  
 馮翊琳 : 襄理
- 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

**(10) 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
- 鄒益民 : 經理
- 周世炎 : 副經理
- 鄭祥福 : 副經理
- 鄧維聰 : 副經理
- 黃少媚 : 副經理
- 程偉泉 : 副經理
- 謝潔明 : 副經理
- 蔣適賢 : 副經理

霍有傑 : 襄理  
 林錦榮 : 襄理  
 何 東 : 襄理

**(11) 大廈管理**

鄺 準 : 執行董事  
 鄺正焯 : 經理  
 莫志鴻 : 經理  
 郭燦輝 : 副經理(康業)  
 黃其安 : 副經理(康業)  
 李子良 : 襄理(會計)  
 梁乃烟 : 襄理(內部稽核)  
 關汝權 : 襄理  
 (SHK物業管理)  
 張譚家活 : 襄理(社區關係)  
 蔡明智 : 襄理  
 (SHK物業管理)

**(12) 公司策劃及投資**

黃奕鑑 : 執行董事  
 劉美梅 : 經理(公司傳訊)  
 康百祥 : 經理(投資)  
 麥力強 : 經理(經濟研究)  
 劉頌興 : 經理(公司策劃)  
 謝文娟 : 副經理  
 梅結華 : 副經理(公司傳訊)  
 莊淑瑩 : 襄理  
 潘振榮 : 襄理  
 翁羽燦 : 襄理  
 黃安寧 : 襄理

**(13) 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

**(14) 財務策劃**

區文道 : 經理  
 郭婉儀 : 經理  
 何嘉慧 : 襄理

# 董事及行政架構

## (15) 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

## (16) 公司秘書及法務

黎浩佳：公司秘書

容上達：經理

郭寶賜：法務顧問

謝家麟：襄理

楊名業：襄理

黃昭倫：襄理

黎民碩：襄理

莊天助：襄理

陳妙燕：襄理

## (17) 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

朱斌：總裁

許慶生：高級總經理  
(採購及營運)

楊子華：高級總經理(企劃)

區倩嫻：總經理(寄銷管理)

張啟良：總經理  
(財務及行政)

## (18) 財務監控及商務發展

王學良：經理

梁裕佳：經理(財務及行政)

霍日昌：副經理(電腦)

張婉兒：副經理(商務發展)

陳基恩：副經理(商務發展)

蘇偉基：副經理(財務監控)

文偉江：副經理(財務監控)

梁焯明：襄理(電腦)

譚慧玲：襄理(商務發展)

## (19) 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

## (20) 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

周卓榮：高級會計

高炳賢：總出納

黃美琪：襄理

## (21) 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

## (22) 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

## (23) 內部稽核

趙汝銘：經理

黃仲維：副經理

許瑞德：襄理

鄭偉明：襄理

## (24) 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)



|     |          |
|-----|----------|
| 114 | 核數師報告書   |
| 115 | 綜合損益賬    |
| 116 | 綜合資產負債表  |
| 117 | 母公司資產負債表 |
| 118 | 綜合現金流量表  |
| 119 | 綜合權益變動表  |
| 120 | 賬項說明     |
| 163 | 主要附屬公司   |
| 167 | 主要共同控制公司 |
| 168 | 主要聯營公司   |



## Deloitte. 德勤

致新鴻基地產發展有限公司各股東：  
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核載於第115頁至第168頁，按照香港公認之會計原則編製之財務報表。

### 董事及核數師之個別責任

公司條例規定董事須負責編製真實與公平的財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

本核數師的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報表根據《公司條例》第一百四十一條作出獨立意見，並將此意見僅向全體股東報告。而不可用作其他用途。我們不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 意見之基礎

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合貴公司及貴集團的具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得一切認為必須的資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理的確定。在表達意見時，本核數師亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠，本核數師相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

### 意見

本核數師認為，上述之財務報表均真實與公平地反映貴公司及貴集團於二〇〇六年六月三十日的財政狀況與貴集團載至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照《公司條例適當》編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二〇〇六年九月十四日

# 綜合損益賬



截至二〇〇六年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

|                                 | 說明        | 2006            | (重列)<br>2005 |
|---------------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| 收入                              | 6(i)(a)   | <b>25,598</b>   | 22,945       |
| 銷售成本及營運支出                       |           | <b>(11,512)</b> | (13,351)     |
| 毛利                              |           | <b>14,086</b>   | 9,594        |
| 其他收益                            |           | <b>535</b>      | 618          |
| 銷售及推銷費用                         |           | <b>(1,176)</b>  | (989)        |
| 行政費用                            |           | <b>(1,131)</b>  | (1,014)      |
| 未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利             | 6(i)(a)   | <b>12,314</b>   | 8,209        |
| 投資物業之公平價值增加                     |           | <b>9,110</b>    | 8,139        |
| 已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利             |           | <b>21,424</b>   | 16,348       |
| 財務支出                            |           | <b>(1,066)</b>  | (367)        |
| 財務收入                            |           | <b>207</b>      | 83           |
| 淨財務支出                           | 7         | <b>(859)</b>    | (284)        |
| 出售長期投資項目溢利減減值撥備                 | 8         | <b>176</b>      | 1,858        |
| 所佔聯營公司業績                        |           | <b>177</b>      | 314          |
| 所佔共同控制公司業績                      |           | <b>470</b>      | 1,350        |
| 所佔聯營公司及共同控制公司<br>投資物業除稅後之公平價值增加 |           | <b>2,305</b>    | 1,493        |
|                                 | 6(i)(b)   | <b>2,952</b>    | 3,157        |
| 稅前溢利                            | 6(i)(c)&9 | <b>23,693</b>   | 21,079       |
| 稅項                              | 12        | <b>(3,655)</b>  | (2,899)      |
| 本年度溢利                           |           | <b>20,038</b>   | 18,180       |
| 應佔：                             |           |                 |              |
| 公司股東                            |           | <b>19,850</b>   | 17,900       |
| 少數股東權益                          |           | <b>188</b>      | 280          |
|                                 |           | <b>20,038</b>   | 18,180       |
| 股息                              | 13        |                 |              |
| 已派發中期股息                         |           | <b>1,681</b>    | 1,680        |
| 建議派發末期股息                        |           | <b>3,737</b>    | 3,602        |
|                                 |           | <b>5,418</b>    | 5,282        |
| (以港幣為單位)                        |           |                 |              |
| 公司股東應佔每股溢利                      | 14        |                 |              |
| 基本                              |           | <b>\$8.23</b>   | \$7.45       |
| 攤薄後                             |           | <b>\$8.23</b>   | \$7.45       |



# 綜合資產負債表

於二〇〇六年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

|                  | 說明 | 2006            | (重列)<br>2005 |
|------------------|----|-----------------|--------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                 |              |
| 投資物業             | 15 | <b>116,733</b>  | 100,775      |
| 固定資產             | 16 | <b>17,173</b>   | 15,447       |
| 聯營公司             | 18 | <b>2,102</b>    | 2,386        |
| 共同控制公司           | 19 | <b>21,944</b>   | 18,553       |
| 長期投資項目           | 20 | <b>3,379</b>    | 5,971        |
| 應收放款             | 21 | <b>1,397</b>    | 1,578        |
| 無形資產             | 22 | <b>632</b>      | 643          |
|                  |    | <b>163,360</b>  | 145,353      |
| <b>流動資產</b>      |    |                 |              |
| 供出售物業            | 23 | <b>44,815</b>   | 37,006       |
| 應收賬項、預付款項及其他     | 24 | <b>13,464</b>   | 4,827        |
| 短期投資項目           | 25 | <b>1,353</b>    | 2,428        |
| 銀行結存及存款          | 26 | <b>7,806</b>    | 6,519        |
|                  |    | <b>67,438</b>   | 50,780       |
| <b>流動負債</b>      |    |                 |              |
| 銀行及其他借項          | 27 | <b>(2,950)</b>  | (1,605)      |
| 業務及其他應付賬項        | 28 | <b>(12,116)</b> | (11,099)     |
| 已收取售樓訂金          |    | <b>(19)</b>     | (725)        |
| 稅項               |    | <b>(3,499)</b>  | (3,114)      |
|                  |    | <b>(18,584)</b> | (16,543)     |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>48,854</b>   | 34,237       |
| <b>資產總額減流動負債</b> |    | <b>212,214</b>  | 179,590      |
| <b>非流動負債</b>     |    |                 |              |
| 銀行及其他借項          | 29 | <b>(27,287)</b> | (21,461)     |
| 遞延稅項             | 30 | <b>(13,769)</b> | (11,494)     |
| 其他長期負債           | 31 | <b>(611)</b>    | (545)        |
|                  |    | <b>(41,667)</b> | (33,500)     |
| <b>資產淨值</b>      |    | <b>170,547</b>  | 146,090      |
| <b>資本及儲備</b>     |    |                 |              |
| 股本               | 32 | <b>1,246</b>    | 1,201        |
| 資本溢價及儲備金         | 34 | <b>166,283</b>  | 142,722      |
| <b>股東權益</b>      |    | <b>167,529</b>  | 143,923      |
| 少數股東權益           | 35 | <b>3,018</b>    | 2,167        |
| <b>權益總額</b>      |    | <b>170,547</b>  | 146,090      |

董事：

郭炳湘

郭炳聯

# 母公司資產負債表



於二〇〇六年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

|                | 說明 | 2006          | 2005   |
|----------------|----|---------------|--------|
| <b>非流動資產</b>   |    |               |        |
| 附屬公司           | 17 | <b>30,074</b> | 30,074 |
| 共同控制公司         | 19 | —             | 1      |
|                |    | <b>30,074</b> | 30,075 |
| <b>流動資產</b>    |    |               |        |
| 應收賬項、預付款項及其他   | 24 | <b>9</b>      | 24     |
| 應收附屬公司往來款減減值撥備 |    | <b>66,347</b> | 57,570 |
| 銀行結存           |    | <b>3</b>      | —      |
|                |    | <b>66,359</b> | 57,594 |
| <b>流動負債</b>    |    |               |        |
| 業務及其他應付賬項      | 28 | <b>(20)</b>   | (213)  |
|                |    | <b>(20)</b>   | (213)  |
| <b>流動資產淨值</b>  |    |               |        |
|                |    | <b>66,339</b> | 57,381 |
| <b>資產淨值</b>    |    |               |        |
|                |    | <b>96,413</b> | 87,456 |
| <b>資本及儲備</b>   |    |               |        |
| 股本             | 32 | <b>1,246</b>  | 1,201  |
| 資本溢價及儲備金       | 34 | <b>95,167</b> | 86,255 |
|                |    | <b>96,413</b> | 87,456 |

# 綜合現金流量表



截至二〇〇六年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

|                            | 說明  | 2006            | (重列)<br>2005 |
|----------------------------|-----|-----------------|--------------|
| <b>經營業務</b>                |     |                 |              |
| 營運產生之現金                    | 36a | <b>8,149</b>    | 11,513       |
| 支付香港利得稅                    |     | <b>(1,176)</b>  | (1,156)      |
| 支付中國所得稅                    |     | <b>(5)</b>      | (8)          |
| <b>經營業務之現金流入淨額</b>         |     | <b>6,968</b>    | 10,349       |
| <b>投資活動</b>                |     |                 |              |
| 收購附屬公司                     | 36b | <b>(2,385)</b>  | (94)         |
| 收購附屬公司的另加權益                |     | <b>(136)</b>    | (152)        |
| 收購共同控制公司                   |     | <b>(207)</b>    | (445)        |
| 收購長期投資項目                   |     | <b>(938)</b>    | (1,668)      |
| 聯營公司、共同控制公司及投資公司之(借款)/還款淨額 |     | <b>(2,392)</b>  | 935          |
| 購置物業                       |     | <b>(9,094)</b>  | (9,257)      |
| 固定資產添置                     |     | <b>(1,839)</b>  | (1,956)      |
| 投資物業添置                     |     | <b>(3,612)</b>  | (445)        |
| 支付流動電話牌照費                  |     | <b>(50)</b>     | (50)         |
| 出售投資物業所得                   |     | <b>14</b>       | 1,718        |
| 出售聯營公司及共同控制公司所得            |     | <b>193</b>      | 2,212        |
| 出售長期投資項目所得                 |     | <b>5,663</b>    | 1,525        |
| 出售其他固定資產所得                 |     | <b>9</b>        | 3            |
| 投資項目利息收入                   |     | <b>242</b>      | 337          |
| 上市公司投資股息收入                 |     | <b>93</b>       | 67           |
| 非上市公司投資股息收入                |     | <b>23</b>       | 20           |
| 聯營公司及共同控制公司股息收入            |     | <b>1,145</b>    | 485          |
| 償還貸款及借項                    |     | <b>194</b>      | 107          |
| <b>投資活動之現金支出淨額</b>         |     | <b>(13,077)</b> | (6,658)      |
| <b>融資活動</b>                |     |                 |              |
| 銀行及其他借項                    |     | <b>15,317</b>   | 3,297        |
| 償還銀行及其他借項                  |     | <b>(9,372)</b>  | (2,869)      |
| 抵押銀行存款減少/(增加)              |     | <b>8</b>        | (2)          |
| 利息支付                       |     | <b>(1,318)</b>  | (414)        |
| 利息收入                       |     | <b>202</b>      | 82           |
| 附屬公司發行股票所得                 |     | <b>—</b>        | 1            |
| 發行股票所得                     |     | <b>7,909</b>    | 7            |
| 少數股東資金投入增加/(減少)            |     | <b>7</b>        | (117)        |
| 支付股東股息                     |     | <b>(5,283)</b>  | (4,201)      |
| 支付少數股東股息                   |     | <b>(94)</b>     | (166)        |
| <b>融資活動之現金流入/(支出)淨額</b>    |     | <b>7,376</b>    | (4,382)      |
| <b>現金及現金等值項目增加/(減少)</b>    |     | <b>1,267</b>    | (691)        |
| 期初結存之現金及現金等值項目             |     | <b>6,132</b>    | 6,823        |
| 換算外匯率轉變之影響                 |     | <b>7</b>        | —            |
| 期末結存之現金及現金等值項目             |     | <b>7,406</b>    | 6,132        |



# 綜合權益變動表



截至二〇〇六年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

|                     | 2006           | (重列)<br>2005 |
|---------------------|----------------|--------------|
| <b>期初權益總額</b>       |                |              |
| — 如原本列述             | <b>150,152</b> | 135,239      |
| — 過往作為少數股東權益獨立報告    | <b>2,202</b>   | 2,313        |
| — 會計政策改變(賬項說明1)     | <b>(5,339)</b> | (5,032)      |
| — 如重列               | <b>147,015</b> | 132,520      |
| 折算香港以外公司賬項之匯兌差額     | <b>146</b>     | (4)          |
| 可供出售投資項目之公平價值收益     | <b>149</b>     | —            |
| 售出可供出售投資項目之公平價值收益變現 | <b>(94)</b>    | —            |
| 商譽調整                | <b>—</b>       | (19)         |
| 在權益賬中直接確認之淨收入／(支出)  | <b>201</b>     | (23)         |
| 本年度可撥歸股東溢利          | <b>20,038</b>  | 18,180       |
| <b>本年度已確認收入總額</b>   | <b>20,239</b>  | 18,157       |
| 股權支付確認              | <b>4</b>       | 4            |
| 行使購股權所得             | <b>72</b>      | 7            |
| 私人配售股份減支出所得         | <b>7,837</b>   | —            |
| 少數股東資本貢獻淨轉變         | <b>761</b>     | (226)        |
| 少數股東權益之匯兌差額         | <b>(4)</b>     | (5)          |
| 已派中期股息              | <b>(1,681)</b> | (1,680)      |
| 已派末期股息              | <b>(3,602)</b> | (2,521)      |
| 支付少數股東股息            | <b>(94)</b>    | (166)        |
| <b>期末權益總額</b>       | <b>170,547</b> | 146,090      |
| 本年度已確認總收入應佔：        |                |              |
| 公司股東                | <b>20,056</b>  | 17,882       |
| 少數股東權益              | <b>183</b>     | 275          |
|                     | <b>20,239</b>  | 18,157       |

每項權益組成部分的詳細變動已於賬項說明第32、34及35列載。

## 1. 會計政策變動

本集團由二〇〇五年七月一日起，採納由香港會計師公會頒佈的最新及經修訂之香港財務報告準則，包括於二〇〇五年一月一日起生效的香港會計準則及相關之詮釋（合稱「新香港財務報告準則」）。現將對本集團財務報表所構成重大影響的會計政策變動概述如下：

### a. 投資物業

採納香港會計準則第40號「投資物業」後，若干物業已重新歸類為投資物業，由投資物業重估所產生之公平價值的變動已於損益賬中確認。在過往年度，本集團將此等公平價值的變動於物業估值儲備中呈報。香港註譯常務委員會詮釋第21號「所得稅—收回經重估而無折舊的資產」規定任何投資物業重估相關的遞延稅項之確認需基於經使用後的投資物業可收回之賬面金額及採用適用利得稅率計算所得。新的香港會計準則第40號及香港註譯常務委員會詮釋第21號已追溯應用。二〇〇五年七月一日及二〇〇四年七月一日前結算的物業重估盈餘累計款額扣除相關遞延稅項已轉撥至保留溢利導致期初保留溢利分別增加港幣五百二十五億二千二百萬元及港幣四百四十八億八千四百萬元。此外，本集團累積物業重估盈餘及若干物業重新歸類為投資物業的遞延稅項之確認導致本集團於二〇〇五年七月一日及二〇〇四年七月一日期初的資產淨值分別減少港幣三十五億四千五百萬元及港幣二十六億六千萬元。截至二〇〇六年六月三十日止年度的可撥歸公司股東溢利及少數股東權益則分別增加港幣九十三億八千二百萬元（二〇〇五年：港幣七十六億三千八百萬元）及港幣二千一百萬元（二〇〇五年：港幣五千六百萬元）。

### b. 酒店物業

採納香港會計準則第40號「投資物業」，業主經營的酒店物業以成本值減去累積折舊及減值撥備而非以重估值列賬。這項新會計政策已追溯應用。本集團於二〇〇五年七月一日及二〇〇四年七月一日的期初資產淨值分別減少港幣二十六億三千九百萬元及港幣二十三億五千一百萬元，是為本集團酒店物業重估盈餘回撥及確認集團酒店物業累積折舊的結果。截至二〇〇六年六月三十日止年度本集團的酒店物業營業溢利由港幣二億七千七百萬元減少至港幣二億二千三百萬元（二〇〇五年：由港幣二億六千四百萬元減少至港幣二億一千四百萬元），為本集團酒店物業的年內折舊。

### c. 金融工具

採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，導致有關財務資產及負債的歸類與其計量的會計政策有所改變。

金融資產現分類為「於損益賬按公平價值處理的金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日金融資產」。「於損益賬按公平價值處理的金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平價值初始確認及其後分別重新計量，公平價值之變動分別確認於損益賬及權益賬內。「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」以有效利率法按攤銷成本計量。金融負債基本上分類為「於損益賬按公平價值處理的金融負債」及「其他金融負債」以有效利率法按攤銷成本列報。根據香港會計準則第39號之有關過渡性條文，表示會計政策因而改變及已予應用，若干金融資產於二〇〇五年六月三十日的賬面值及公平價值間的差異已予調整至二〇〇五年七月一日的期初投資重估儲備或保留溢利中。二〇〇五年七月一日期初投資重估儲備及保留溢利分別增加港幣九億零四百萬元及港幣二千一百萬元。

## 1. 會計政策變動(續)

### d. 衍生金融工具

在過往年度，衍生金融工具並非獨立地在財務報表中呈報。

採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號後，衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平價值初始確認，並按其後每個結算日以公平價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否被界定為對沖工具，如是，則取決於被對沖項目的性質。被界定及符合為公平價值對沖之衍生工具的公平價值變動，連同被對沖資產或負債的公平價值變動計入損益賬內。被界定及符合作為現金流量對沖的衍生工具，其公平價值變動的有效部分於權益賬中確認。任何不符合對沖會計的衍生工具的公平價值變動，即時於損益賬中確認。根據香港會計準則第39號的有關過渡性條文，表示會計政策因而改變及已予應用，這項會計政策改變對本集團於二〇〇五年七月一日的資產淨值並無重大影響。

### e. 股權支付

採納香港財務報告準則第2號「股權支付」後，導致本集團的僱員購股權會計政策有所改變。此前，向公司董事及僱員提供購股權的支出並不會計入損益賬內。隨著採納香港財務報告準則第2號後，購股權的支出以授出日期釐定的公平價值按有關的權益歸屬期於損益賬中攤銷。根據香港財務報告準則第2號的有關過渡性條文，適用於所有於二〇〇二年十一月七日之後授出而於二〇〇五年七月一日尚未歸屬的購股權。這項會計政策改變已追溯應用。二〇〇五年七月一日及二〇〇四年七月一日結算的期初保留溢利分別減少港幣六百萬元及港幣二百萬元。而截至二〇〇六年六月三十日止年度的可撥歸公司股東溢利及少數股東權益則分別減少港幣四百萬元(二〇〇五年：港幣四百萬元)及港幣一百萬元(二〇〇五年：港幣三百萬元)。

### f. 租賃土地

在過往年度，租賃土地及樓宇乃以成本值或估值減累積折舊及減值撥備(如有)列入固定資產內。採納香港會計準則第17號「租賃」後，本集團的租賃土地權益需按經營租賃入賬，以成本值入賬並按直線法於租賃期內攤銷。這項新會計政策已追溯應用。這項會計政策改變導致二〇〇五年七月一日及二〇〇四年七月一日的期初保留溢利分別減少港幣一億四千四百萬元及港幣一億二千六百萬元，是為共同控制公司按新會計準則為租賃土地支銷。截至二〇〇六年六月三十日止年度及二〇〇五年六月三十日止年度的可撥歸公司股東溢利分別減少港幣一千九百萬元及港幣一千八百萬元。

### g. 聯營公司及共同控制公司

根據香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」及第31號「於共同控制公司的權益」，本集團採納最新編製的聯營公司及共同控制公司之全部賬項以權益會計法列入資產負債表內。新編製的聯營公司及共同控制公司賬項與本公司的賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。在過往年度，若干聯營公司及共同控制公司的賬項年結日期超過本公司的賬項年結日期三個月。這項會計政策改變已追溯應用。二〇〇五年七月一日及二〇〇四年七月一日結算的期初保留溢利分別增加港幣九千八百萬元及港幣一億三千四百萬元。截至二〇〇六年六月三十日止年度及截至二〇〇五年六月三十日止年度的可撥歸公司股東溢利分別減少港幣五千四百萬元及港幣三千六百萬元。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 1. 會計政策變動(續)

### h. 場地復原支出

根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」，場地復原支出是購買或使用場地後產生的支出應計入資產成本內。此前，只會為確認的支出作撥備。這項會計政策改變已追溯應用。本集團於二〇〇五年七月一日及二〇〇四年七月一日結算的淨資產總額分別減少港幣一千四百萬元及港幣一千一百萬元。截至二〇〇六年六月三十日止年度的可撥歸公司股東溢利及少數股東權益則分別減少港幣二百萬元(二〇〇五年：港幣二百萬元)及港幣二百萬元(二〇〇五年：港幣一百萬元)。

### i. 電訊牌照

採納香港會計準則第38號導致就確認使用頻譜牌照之權利所支付之費用及專營權費之會計政策有變。該權利被視為一項無形資產，賦予提供服務之權利，而非使用可識別資產之權利。為釐定該無形資產，本公司已採納香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，以確認最低年費及專營權費，原因是該等年費及收費構成交收現金之合約責任，所以應視為金融負債，並初步以公平價值計算。因此，最低年費連同投入商業運作前之應計利息列為無形資產，於資產可供擬定用途日期起之餘下牌照有效期內以直線法攤銷。利息按尚未繳付之最低年費累計，並於投入商業運作後在綜合損益賬以融資成本列賬。除最低年費外，浮動年費(如有)於產生時在綜合損益賬確認。此項會計政策之變動已追溯應用。本集團於二〇〇五年七月一日及二〇〇四年七月一日結算的期初資產淨值總額分別減少港幣二千萬元及港幣一千八百萬元。截至二〇〇六年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利及少數股東權益因而分別減少港幣二千七百萬元(二〇〇五年：港幣一百萬元)及港幣二千二百萬元(二〇〇五年：港幣一百萬元)。

(以港幣百萬元計)

## 2. 簡明會計政策變動的影響

### a. 於二〇〇五年七月一日及二〇〇四年七月一日之期初權益總額所屬影響：

|             | 公司股東權益     |            |              |          | 總額      | 少數股東<br>權益 | 權益總額    |
|-------------|------------|------------|--------------|----------|---------|------------|---------|
|             | 物業重估<br>儲備 | 投資重估<br>儲備 | 僱員股份<br>報酬儲備 | 保留<br>溢利 |         |            |         |
| 於二〇〇五年七月一日  |            |            |              |          |         |            |         |
| 投資物業        | (56,048)   | —          | —            | 52,522   | (3,526) | (19)       | (3,545) |
| 酒店物業        | (1,703)    | —          | —            | (936)    | (2,639) | —          | (2,639) |
| 金融工具        | —          | 904        | —            | 21       | 925     | —          | 925     |
| 股權支付        | —          | —          | 6            | (6)      | —       | —          | —       |
| 租賃土地        | —          | —          | —            | (144)    | (144)   | —          | (144)   |
| 聯營公司及共同控制公司 | —          | —          | —            | 98       | 98      | —          | 98      |
| 場地復原支出      | —          | —          | —            | (8)      | (8)     | (6)        | (14)    |
| 電訊牌照        | —          | —          | —            | (10)     | (10)    | (10)       | (20)    |
| 權益總額增加／(減少) | (57,751)   | 904        | 6            | 51,537   | (5,304) | (35)       | (5,339) |
| 於二〇〇四年七月一日  |            |            |              |          |         |            |         |
| 投資物業        | (47,529)   | —          | —            | 44,884   | (2,645) | (15)       | (2,660) |
| 酒店物業        | (1,463)    | —          | —            | (888)    | (2,351) | —          | (2,351) |
| 股權支付        | —          | —          | 2            | (2)      | —       | —          | —       |
| 租賃土地        | —          | —          | —            | (126)    | (126)   | —          | (126)   |
| 聯營公司及共同控制公司 | —          | —          | —            | 134      | 134     | —          | 134     |
| 場地復原支出      | —          | —          | —            | (6)      | (6)     | (5)        | (11)    |
| 電訊牌照        | —          | —          | —            | (9)      | (9)     | (9)        | (18)    |
| 權益總額增加／(減少) | (48,992)   | —          | 2            | 43,987   | (5,003) | (29)       | (5,032) |

### b. 公司股東應佔溢利及少數股東權益所屬影響：

|             | 2006         |            |       | 2005         |            |       |
|-------------|--------------|------------|-------|--------------|------------|-------|
|             | 公司股東<br>應佔溢利 | 少數股東<br>權益 | 總額    | 公司股東<br>應佔溢利 | 少數股東<br>權益 | 總額    |
| 投資物業        | 9,382        | 21         | 9,403 | 7,638        | 56         | 7,694 |
| 酒店物業        | (53)         | —          | (53)  | (48)         | —          | (48)  |
| 股權支付        | (4)          | (1)        | (5)   | (4)          | (3)        | (7)   |
| 租賃土地        | (19)         | —          | (19)  | (18)         | —          | (18)  |
| 聯營公司及共同控制公司 | (54)         | —          | (54)  | (36)         | —          | (36)  |
| 場地復原支出      | (2)          | (2)        | (4)   | (2)          | (1)        | (3)   |
| 電訊牌照        | (27)         | (22)       | (49)  | (1)          | (1)        | (2)   |
|             | 9,223        | (4)        | 9,219 | 7,529        | 51         | 7,580 |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 簡明會計政策變動的影響(續)

c. 公司股東應佔溢利之增加以功能分項分析如下：

|                               | 2006    | 2005    |
|-------------------------------|---------|---------|
| 銷售成本及營運支出之增加                  | (65)    | (600)   |
| 行政費用之增加                       | (5)     | (7)     |
| 投資物業公平價值之增加                   | 9,110   | 8,139   |
| 財務支出之增加                       | (67)    | (39)    |
| 所佔聯營公司及共同控制公司業績之減少            | (73)    | (54)    |
| 所佔聯營公司及共同控制公司投資物業除稅後公平價值增加之增加 | 2,305   | 1,493   |
| 遞延稅項之增加                       | (1,986) | (1,352) |
|                               | 9,219   | 7,580   |
| 少數股東權益應佔溢利之減少／(增加)            | 4       | (51)    |
|                               | 9,223   | 7,529   |
|                               | 港元      | 港元      |
| 每股基本溢利之增加                     | 3.82    | 3.13    |

公司股東應佔溢利於採納新香港財務報告準則前後之對賬如下：

|                           | 2006   |                    | 2005   |                    |
|---------------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|
|                           |        | 每股溢利<br>(基本)<br>港元 |        | 每股溢利<br>(基本)<br>港元 |
| 採納新香港財務報告準則前之<br>公司股東應佔溢利 | 10,627 | 4.41               | 10,371 | 4.32               |
| 會計政策改變之影響                 | 9,223  | 3.82               | 7,529  | 3.13               |
| 採納新香港財務報告準則後之<br>公司股東應佔溢利 | 19,850 | 8.23               | 17,900 | 7.45               |

### 3. 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，香港公司條例的規定及上市規則而編製。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。

#### 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3(f)及3(g)之政策將本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。所有有關本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，本集團於聯營及共同控制公司所佔權益部分均在綜合賬內剔除。

#### 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，輔強服務及百貨公司。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本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。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 主要會計政策(續)

### d. 收入之確認(續)

#### (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。

#### (v) 建築收入

建築工程收入是根據完工百分比來確認的。該法是按照在結算日時的支出佔整項工程合約的估計全部支出來量度。

#### (vi) 股息收入

投資項目的股息收入，在確定有權利收取股息時確認。

#### (vii) 互聯網服務中心設施之使用

客戶使用互聯網服務中心設施的收益根據協議期間按比例確認。

#### (viii) 電訊

電訊收入在提供服務時確認。

#### (ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

#### (x) 百貨公司

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

#### (xi) 其他收益

其他收益包括物業管理、停車場管理、保險及證券經紀服務之收入，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持有該公司超過百分之五十已發行股本，或其董事局組成由集團控制或集團可控制董事局超過一半投票權之公司。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。



### 3. 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本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，應佔商譽已計入出售所得之利潤或虧損內。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 主要會計政策(續)

### i. 投資項目

本集團將投資項目分類為「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」。投資項目分類取決於購入時投資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及所有於初步確認時指定按公平價值列入損益賬。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，並按攤銷成本減減值撥備入賬。

#### (iii) 持有至到期日投資項目

持有至到期日投資項目乃非衍生金融資產，具固定或可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以公平價值入賬。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。可供出售股本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減值時，減值撥備即確認於損益賬內。

### 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或未確認堅定承諾的公平價值之對沖（「公平價值對沖」）；已確認資產或負債或可能性甚高的預計交易中產生的未來現金流變數相關風險之對沖（「現金流對沖」）；或海外業務淨投資之對沖。

#### (i) 公平價值對沖

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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### j. 衍生金融工具及對沖(續)

##### (ii) 現金流量對沖

就符合對沖會計法之現金流量對沖而言，對沖工具公平價值變動所產生損益之有效部份最初於股本權益確認，當對沖項目影響損益時則撥回在損益賬內，而無效部份即時於損益賬中確認。

就其後導致確認非金融資產(例如，存貨或物業、機器與設備)或非金融負債之預期交易對沖而言，以往遞延在權益賬內的損益從權益賬內轉撥，並包在最初計量之資產或負債成本內。

##### (iii) 海外業務投資淨額對沖

海外業務投資淨額對沖的列賬方式是與現金流對沖的列賬方式相似。因對沖工具公平價值變動所產生的損益之有效部分最初遞延列入權益賬內，無效部分則確認於損益賬內。權益賬中累積的收益或虧損，在售出海外業務時撥入損益賬內。

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。在預計交易方面權益賬中因對沖工具而產生的任何累計的收益或虧損須保留在權益賬內，直至預計交易最終發生為止。如對沖交易預期不會發生，權益賬內所確認淨累計收益或虧損立刻撥入損益賬內。

#### k. 物業

##### (i) 投資物業

投資物業指有租賃權益的土地和／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減值撥備(如有)列入固定資產內。

##### (iii) 供出售待發展／發展中物業

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

##### (iv) 已建成樓宇存貨

在年結日未售出之已建成樓宇是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

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

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

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 主要會計政策(續)

### k. 物業(續)

#### (v) 其他物業

其他作為生產或行政用途之物業以成本值減累積折舊及減值撥備(如有)列入固定資產內。

### 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十至百分之三十三點三之折舊率計算。

### m. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後確認入賬，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算或當j(i)所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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### n. 無形資產 — 電訊牌照

流動通訊傳送者牌照為一項可於香港建立及維持電訊網絡及提供流動通訊服務之權利。獲頒第三代流動通訊服務(3G牌照)及全球流動通訊系統牌照(GSM牌照)續牌後，所產生之成本(即15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. 存貨

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

#### 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。

以外幣結算之海外附屬公司、聯營公司及共同控制公司之資產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. 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分資料報告。

#### s. 退休福利

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

#### t. 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。根據香港財務報告準則第2號的有關過渡性條文，適用於所有於二〇〇二年十一月七日之後授出而於二〇〇五年七月一日尚未歸屬的購股權。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 4. 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、估計及假設對投資物業估值、衍生金融工具估值、資產減值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。

## 5. 金融風險管理

本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

作為長期投資部份而被分類為可供出售投資證券於每個資產負債表結算日以公平價值計算，存在股本證券價格風險。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。

(以港幣百萬元計)

## 6. 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    |              |
|---------------------|--------|--------|---------|--------------|
|                     | 2006   | 2005   | 2006    | (重列)<br>2005 |
| 物業                  |        |        |         |              |
| 物業銷售                | 10,890 | 10,274 | 6,885   | 3,072        |
| 租金收入                | 5,659  | 5,056  | 4,101   | 3,740        |
|                     | 16,549 | 15,330 | 10,986  | 6,812        |
| 酒店經營                | 734    | 679    | 223     | 214          |
| 電訊                  | 3,779  | 3,619  | 118     | 322          |
| 其他業務                | 4,536  | 3,317  | 1,077   | 769          |
|                     | 25,598 | 22,945 | 12,404  | 8,117        |
| 其他收益                |        |        | 535     | 618          |
| 未分配的行政費用            |        |        | (625)   | (526)        |
| 未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 |        |        | 12,314  | 8,209        |
| 投資物業之公平價值增加         |        |        | 9,110   | 8,139        |
| 已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 |        |        | 21,424  | 16,348       |
| 淨財務支出一集團            |        |        | (859)   | (284)        |
| 出售長期投資項目溢利減減值撥備     |        |        | 176     | 1,858        |
| 稅前溢利                |        |        | 20,741  | 17,922       |
| 稅項                  |        |        | (3,655) | (2,899)      |
| 稅後溢利                |        |        | 17,086  | 15,023       |

物業銷售收入包括來自出售投資物業港幣一千四百萬元(2005：港幣十七億一千八百萬元)。

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，輔強服務及百貨公司的收入及利潤。

其他收益主要包括來自債券及其他投資項目的收入。

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。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 6. 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：

|                          | 所佔業績  |              |
|--------------------------|-------|--------------|
|                          | 2006  | (重列)<br>2005 |
| 物業                       |       |              |
| 物業銷售                     | 164   | 1,390        |
| 租金收入                     | 514   | 327          |
|                          | 678   | 1,717        |
| 酒店經營                     | 18    | —            |
| 其他業務                     | 293   | 403          |
| 營業溢利                     | 989   | 2,120        |
| 財務支出                     | (214) | (152)        |
| 未計入所佔投資物業公平價值增加之稅前溢利     | 775   | 1,968        |
| 所佔聯營公司及共同控制公司投資物業之公平價值增加 | 2,798 | 1,792        |
| 稅前溢利                     | 3,573 | 3,760        |
| 稅項                       | (621) | (603)        |
| 稅溢利                      | 2,952 | 3,157        |



(以港幣百萬元計)

## 6. 分部資料(續)

## (i) 分部業績(續)

(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          |              |
|-----------------|---------------|--------------|
|                 | 2006          | (重列)<br>2005 |
| 物業              |               |              |
| 物業銷售            | 7,049         | 4,462        |
| 租金收入            | 4,615         | 4,067        |
|                 | <b>11,664</b> | 8,529        |
| 酒店經營            | 241           | 214          |
| 電訊              | 118           | 322          |
| 其他業務            | 1,370         | 1,172        |
| 其他收益            | 535           | 618          |
| 未分配的行政費用        | (625)         | (526)        |
| 營業溢利            | <b>13,303</b> | 10,329       |
| 投資物業之公平價值增加     |               |              |
| — 集團            | 9,110         | 8,139        |
| — 聯營公司及共同控制公司   | 2,798         | 1,792        |
| 淨財務支出           |               |              |
| — 集團            | (859)         | (284)        |
| — 聯營公司及共同控制公司   | (214)         | (152)        |
| 出售長期投資項目溢利減減值撥備 | 176           | 1,858        |
| 稅前溢利            | <b>24,314</b> | 21,682       |
| 稅項              |               |              |
| — 集團            | (3,655)       | (2,899)      |
| — 聯營公司及共同控制公司   | (621)         | (603)        |
| 本年度溢利           | <b>20,038</b> | 18,180       |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 6. 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<br>附屬公司 | 聯營公司及<br>共同控制公司 | 資產總值    | 負債總值     |
|-----------------|--------------|-----------------|---------|----------|
| 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) |
| 於二〇〇五年六月三十日(重列) |              |                 |         |          |
| 物業              |              |                 |         |          |
| 發展              | 38,225       | 3,202           | 41,427  | (4,459)  |
| 投資              | 106,152      | 14,677          | 120,829 | (1,678)  |
|                 | 144,377      | 17,879          | 162,256 | (6,137)  |
| 酒店經營            | 2,186        | —               | 2,186   | (66)     |
| 電訊              | 3,069        | —               | 3,069   | (1,570)  |
| 其他業務            | 10,100       | 3,060           | 13,160  | (2,683)  |
|                 | 159,732      | 20,939          | 180,671 | (10,456) |
| 長期投資項目          |              |                 | 5,971   | —        |
| 短期投資項目          |              |                 | 2,428   | —        |
| 銀行結存及存款         |              |                 | 6,519   | —        |
| 銀行及其他借項         |              |                 | —       | (23,066) |
| 未分配的公司資產／(負債)   |              |                 | 544     | (1,913)  |
| 稅項              |              |                 | —       | (3,114)  |
| 遞延稅項            |              |                 | —       | (11,494) |
| 資產／(負債)總額       |              |                 | 196,133 | (50,043) |

本集團在香港以外的資產少於百分之十。

## 6. 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  |        |
|---------------|-------|--------------|--------|--------|
|               | 2006  | (重列)<br>2005 | 2006   | 2005   |
| 物業            |       |              |        |        |
| 發展            | 2     | 3            | 13,509 | 9,112  |
| 投資            | 5     | 2            | 5,324  | 1,741  |
|               | 7     | 5            | 18,833 | 10,853 |
| 酒店經營          | 57    | 52           | 49     | 40     |
| 電訊            | 542   | 483          | 360    | 695    |
| 其他業務          | 425   | 302          | 74     | 50     |
| 未分配的公司資產／(負債) | 4     | 5            | 4      | 4      |
|               | 1,035 | 847          | 19,320 | 11,642 |

除了以上資本性支出外，本集團亦有收購附屬公司之權益見賬項說明第36(b)。

## 7. 淨財務支出

|                 | 2006  | (重列)<br>2005 |
|-----------------|-------|--------------|
| 利息支出            |       |              |
| 銀行借款及透支         | 1,149 | 357          |
| 須於五年內全數償還之其他借項  | 185   | 86           |
| 不須於五年內全數償還之其他借項 | 54    | 8            |
|                 | 1,388 | 451          |
| 名義非現金利息         | 67    | 39           |
| 減：撥作資本性支出之部份    | (389) | (123)        |
|                 | 1,066 | 367          |
| 銀行存款之利息收入       | (207) | (83)         |
|                 | 859   | 284          |

利息是以平均年利率約4.28% (2005: 1.6%) 予以資本化。

名義非現金利息指攤銷前期信貸安排費用及其他名義調整，後者指將於資產負債表內確認之資產報廢責任及電訊牌照責任之賬面值，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)

## 8. 出售長期投資項目溢利減減值撥備

|               | 2006 | 2005  |
|---------------|------|-------|
| 出售共同控制公司權益之溢利 | 132  | 1,649 |
| 出售長期投資項目溢利    | —    | 300   |
| 出售可供出售投資項目溢利  | 57   | —     |
| 長期投資項目之減值撥備   | —    | (91)  |
| 可供出售投資項目之減值撥備 | (13) | —     |
|               | 176  | 1,858 |

## 9. 稅前溢利

|                     | 2006  | (重列)<br>2005 |
|---------------------|-------|--------------|
| 稅前溢利                |       |              |
| 已扣減：                |       |              |
| 物業銷售成本              | 3,291 | 6,603        |
| 其他存貨銷售成本            | 886   | 955          |
| 酒店物業折舊及攤銷           | 54    | 50           |
| 其他物業、機器及設備折舊        | 923   | 764          |
| 無形資產攤銷(包括在營運支出內)    | 58    | 33           |
| 商譽減值撥備              | 40    | 1            |
| 僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款) | 2,461 | 2,206        |
| 核數師酬金               | 11    | 8            |
| 出售其他固定資產之虧損         | 4     | 8            |
| 及計入：                |       |              |
| 收購折讓                | —     | 2            |
| 股息收入：               |       |              |
| 上市投資                | 93    | 67           |
| 非上市投資               | 23    | 20           |
| 利息收入：               |       |              |
| 上市債務證券              | 139   | 287          |
| 非上市債務證券             | 18    | 27           |
| 出售有市價證券溢利           | 49    | 18           |
| 有市價證券之淨持有利益         | 122   | 136          |

(以港幣百萬元計)

## 10. 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<br>袍金及實物利益 | 酌情花紅         | 退休福利<br>計劃供款 | 2006<br>酬金總額 | 2005<br>酬金總額 |
|----------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>執行董事</b>    |                  |              |              |              |              |
| 郭炳湘            | 0.14             | 1.62         | 0.09         | 2.00         | 1.86         |
| 郭炳江            | 0.13             | 1.53         | 0.09         | 1.89         | 1.76         |
| 郭炳聯            | 0.24             | 1.58         | 0.09         | 2.06         | 1.92         |
| 陳啓銘            | 0.10             | 2.50         | 3.14         | 5.97         | 5.84         |
| 陳鉅源            | 0.12             | 2.84         | 5.19         | 8.41         | 7.13         |
| 鄭 準            | 0.10             | 1.91         | 1.55         | 3.56         | 3.26         |
| 黃奕鑑            | 0.32             | 3.03         | 6.85         | 10.48        | 6.61         |
| 黃植榮            | 0.10             | 8.58         | 3.36         | 12.63        | 12.29        |
| <b>非執行董事</b>   |                  |              |              |              |              |
| 李兆基            | 0.11             |              |              | 0.11         | 0.05         |
| 胡寶星            | 0.10             |              |              | 0.10         | 0.04         |
| 李家祥            | 0.60             |              |              | 0.60         | 0.39         |
| 關卓然            | 0.15             |              |              | 0.15         | 0.04         |
| 盧超駿            | 0.15             |              |              | 0.15         | 0.19         |
| 羅景雲            | 0.10             |              |              | 0.10         | 0.04         |
| <b>獨立非執行董事</b> |                  |              |              |              |              |
| 鍾士元            | 0.56             |              |              | 0.56         | 0.44         |
| 馮國經            | 0.10             |              |              | 0.10         | 0.04         |
| 葉迪奇            | 0.45             |              |              | 0.45         | 0.34         |
| 王于漸            | 0.21             |              |              | 0.21         | 0.04         |
| <b>二〇〇六年總額</b> | <b>3.78</b>      | <b>23.59</b> | <b>20.36</b> | <b>49.53</b> | <b>42.28</b> |
| <b>二〇〇五年總額</b> | <b>2.38</b>      | <b>21.33</b> | <b>16.95</b> | <b>1.62</b>  |              |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 10. 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(2005：三名)。至於付予其餘二名(2005：二名)人員之酬金詳情如下：

|            | 2006         | 2005  |
|------------|--------------|-------|
| 薪金、津貼及實物收益 | 9.75         | 10.17 |
| 酌情花紅       | 9.97         | 9.15  |
| 退休福利計劃供款   | 0.59         | 0.36  |
|            | <b>20.31</b> | 19.68 |

在下列酬金範圍內之僱員人數：

| 酬金範圍        | 僱員人數      | 僱員人數 |
|-------------|-----------|------|
| 港幣<br>百萬元   | 港幣<br>百萬元 |      |
| 7.0 – 7.5   | —         | 1    |
| 9.5 – 10.0  | 1         | —    |
| 10.5 – 11.0 | 1         | —    |
| 12.0 – 12.5 | —         | 1    |
|             | <b>2</b>  | 2    |

## 11. 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一億二千三百萬元(2005：港幣一億一千八百萬元)。年內被沒收之港幣七百萬元(2005：港幣九百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

(以港幣百萬元計)

## 12. 稅項

|              | 2006  | (重列)<br>2005 |
|--------------|-------|--------------|
| 本公司及附屬公司     |       |              |
| 本年度稅項        |       |              |
| 香港利得稅        | 1,552 | 1,296        |
| 往年準備之低估／(高估) | 5     | (2)          |
|              | 1,557 | 1,294        |
| 中國所得稅        | 5     | 13           |
| 往年準備之低估      | 2     | —            |
|              | 7     | 13           |
|              | 1,564 | 1,307        |
| 遞延稅項         |       |              |
| 投資物業之公平價值變動  | 1,994 | 1,384        |
| 其他暫時差異之產生及回撥 | 97    | 208          |
|              | 2,091 | 1,592        |
|              | 3,655 | 2,899        |

(a) 香港利得稅根據本年預算須課稅溢利按17.5%(2005: 17.5%)計算。中國所得稅以中國適用稅率計算。

(b) 所佔聯營公司及共同控制公司稅項分別為港幣三千九百萬元(2005: 港幣七千一百萬元)及港幣五億八千二百萬元(2005: 港幣五億三千二百萬元)已被包括在所佔聯營公司及共同控制公司業績及所佔投資物業公平價值之增加內。

(c) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬:

|                                 | 2006   | (重列)<br>2005 |
|---------------------------------|--------|--------------|
| 未計所佔聯營公司及共同控制公司業績前之稅前溢利         | 20,741 | 17,922       |
| 按香港利得稅稅率17.5%(2005: 17.5%)計算之稅項 | 3,630  | 3,136        |
| 稅率變動及香港以外經營附屬公司不同稅率之影響          | 442    | 58           |
| 不可減免支出及毋須課稅收入淨額影響               | (193)  | (154)        |
| 使用／確認前期未被確認的稅項虧損                | (68)   | (172)        |
| 未確認的稅項虧損及其他暫時差異                 | (130)  | 17           |
| 其他                              | (26)   | 14           |
| 稅項支出                            | 3,655  | 2,899        |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 13. 股息

|   | 2006         | 2005  |
|---|--------------|-------|
| 已派中期股息每股港幣七角以二十四億一百萬股計<br>(2005：每股港幣七角以二十四億一百萬股計)         | 1,681        | 1,680 |
| 建議派發末期股息每股港幣一元五角以二十四億九千一百萬股計<br>(2005：每股港幣一元五角以二十四億一百萬股計) | 3,737        | 3,602 |
|   | <b>5,418</b> | 5,282 |

## 14. 每股溢利

### (a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣一百九十八億五千萬元(2005(重列)：港幣一百七十九億元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十四億一千一百九十二萬四千六百股(2005：二十四億九十八萬二千五百五十一股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十四億一千二百零七萬五千零八十二股(2005：二十四億一百零八萬九千一百一十八股)，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十五萬零四百八十二股(2005：十萬六千五百六十七股)計算。

### (b) 每股基礎溢利

另外，本集團以不包括投資物業公平價值變動的可撥歸公司股東之基礎溢利來計算每股基礎溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

|   | 2006               |             | 2005               |        |
|---|--------------------|-------------|--------------------|--------|
|   | 每股溢利<br>(基本)<br>港元 |             | 每股溢利<br>(基本)<br>港元 |        |
| 綜合損益賬內所示可撥歸公司<br>股東應佔溢利                   | 19,850             | 8.23        | 17,900             | 7.45   |
| 投資物業之公平價值增加                               | (9,110)            | (3.78)      | (8,139)            | (3.39) |
| 投資物業公平價值變動之遞延稅項                           | 1,994              | 0.83        | 1,384              | 0.58   |
| 出售投資物業已變現收益之調整                            | 18                 | 0.01        | 554                | 0.23   |
| 投資物業公平價值增加扣除<br>相關遞延稅項後之少數股東<br>權益應佔溢利    | 21                 | 0.01        | 56                 | 0.02   |
| 所佔聯營公司及共同控制公司<br>投資物業扣除相關遞延稅項後<br>之公平價值增加 | (2,305)            | (0.96)      | (1,493)            | (0.62) |
| 公司股東應佔基礎溢利                                | <b>10,468</b>      | <b>4.34</b> | 10,262             | 4.27   |



(以港幣百萬元計)

## 15. 投資物業

## 本集團

## (a) 年度變動情況

|                      |  |                |
|----------------------|--|----------------|
| 估值                   |  |                |
| 於二〇〇四年七月一日           |  |                |
| — 如原本列述              |  | 78,726         |
| — 重新分類               |  | 6,349          |
| — 會計政策改變             |  | 6,371          |
| — 如重列                |  | 91,446         |
| 添置                   |  | 492            |
| 撥入                   |  | 4,112          |
| 出售                   |  | (1,468)        |
| 撥出                   |  | (1,946)        |
| 公平價值之增加              |  | 8,139          |
| 於二〇〇五年六月三十日及七月一日，如重列 |  | 100,775        |
| 收購附屬公司所得             |  | <b>2,993</b>   |
| 添置                   |  | <b>3,583</b>   |
| 撥入                   |  | <b>713</b>     |
| 出售                   |  | <b>(164)</b>   |
| 撥出                   |  | <b>(378)</b>   |
| 匯兌差額                 |  | <b>101</b>     |
| 公平價值之增加              |  | <b>9,110</b>   |
| 於二〇〇六年六月三十日          |  | <b>116,733</b> |

## (b) 以上物業之估值包括：

|                   | 2006           | (重列)<br>2005 |
|-------------------|----------------|--------------|
| 持有之香港物業           |                |              |
| 長期契約(不少於五十年)      | <b>22,123</b>  | 20,228       |
| 中期契約(少於五十年但不少於十年) | <b>86,680</b>  | 78,332       |
| 持有之海外物業           |                |              |
| 長期契約(不少於五十年)      | <b>616</b>     | 577          |
| 中期契約(少於五十年但不少於十年) | <b>7,314</b>   | 1,638        |
|                   | <b>116,733</b> | 100,775      |

## (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二〇〇六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) 本年度本集團投資物業應收租金總額及出售投資物業之虧損分別為港幣五十三億五千九百萬元(2005：港幣四十七億六千一百萬元)及港幣二百萬元(2005(重列)：港幣二億五千萬元溢利)。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 16. 固定資產

### 本集團

|                          | 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      |
|--------------------------|---------|---------|-------|-------|-------|--------|---------|
| (a) 年度變動情況               |         |         |       |       |       |        |         |
| 成本                       |         |         |       |       |       |        |         |
| 於二〇〇四年七月一日               |         |         |       |       |       |        |         |
| — 如原本列述                  | 4,810   | 10,819  | 2,434 | 2,193 | 5,268 | 1,900  | 27,424  |
| — 重新分類                   | —       | (6,349) | —     | —     | —     | —      | (6,349) |
| — 會計政策改變                 | (1,773) | —       | —     | (135) | —     | 23     | (1,885) |
| — 如重列                    | 3,037   | 4,470   | 2,434 | 2,058 | 5,268 | 1,923  | 19,190  |
| 收購附屬公司所得                 | —       | —       | —     | —     | —     | 11     | 11      |
| 添置                       | 33      | 1,249   | —     | 609   | —     | 132    | 2,023   |
| 撥入                       | 56      | 12      | —     | —     | —     | —      | 68      |
| 出售                       | —       | —       | —     | (94)  | —     | (78)   | (172)   |
| 撥出                       | —       | (1,994) | —     | —     | —     | —      | (1,994) |
| 於二〇〇五年六月三十日及<br>七月一日，如重列 | 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)   |
| 匯兌差額                     | —       | —       | —     | —     | —     | 3      | 3       |
| 於二〇〇六年六月三十日              | 3,169   | 5,950   | 2,406 | 2,811 | 5,268 | 2,086  | 21,690  |
| 累積折舊                     |         |         |       |       |       |        |         |
| 於二〇〇四年七月一日               |         |         |       |       |       |        |         |
| — 如原本列述                  | —       | —       | 645   | 359   | —     | 1,039  | 2,043   |
| — 會計政策改變                 | 976     | —       | —     | —     | —     | 7      | 983     |
| — 如重列                    | 976     | —       | 645   | 359   | —     | 1,046  | 3,026   |
| 年度折舊                     | 50      | —       | 77    | 387   | 128   | 172    | 814     |
| 出售                       | —       | —       | —     | (88)  | —     | (73)   | (161)   |
| 於二〇〇五年六月三十日及<br>七月一日，如重列 | 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              | 1,079   | —       | 788   | 1,028 | 386   | 1,236  | 4,517   |
| 二〇〇六年六月三十日<br>賬面淨值       | 2,090   | 5,950   | 1,618 | 1,783 | 4,882 | 850    | 17,173  |
| 二〇〇五年六月三十日<br>賬面淨值(重列)   | 2,100   | 3,737   | 1,712 | 1,915 | 5,140 | 843    | 15,447  |

(以港幣百萬元計)

## 16. 固定資產(續)

(b) 以上物業之賬面淨值包括：

|                   | 2006         | (重列)<br>2005 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 持有之香港物業           |              |              |
| 長期契約(不少於五十年)      |              |              |
| 酒店物業              | 811          | 809          |
| 發展中物業             | —            | 24           |
| 其他物業              | 391          | 417          |
|                   | <b>1,202</b> | 1,250        |
| 中期契約(少於五十年但不少於十年) |              |              |
| 酒店物業              | 1,279        | 1,291        |
| 發展中物業             | 5,403        | 3,127        |
| 其他物業              | 1,227        | 1,295        |
|                   | <b>7,909</b> | 5,713        |
| 持有之香港以外物業         |              |              |
| 長期契約(不少於五十年)      |              |              |
| 發展中物業             | —            | 586          |
| 中期契約(少於五十年但不少於十年) |              |              |
| 發展中物業             | 547          | —            |
|                   | <b>9,658</b> | 7,549        |

(c) 於二〇〇六年六月三十日發展中物業賬面值已包括一項港幣十億五千五百萬元之資本化利息支出(2005：港幣六億六千六百萬元)。

## 17. 附屬公司

本公司

|             | 2006   | 2005   |
|-------------|--------|--------|
| 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163頁至第166頁。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 18. 聯營公司

### 本集團

|                  | 2006  | (重列)<br>2005 |
|------------------|-------|--------------|
| 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          | 1,140 | 1,206        |
|                  | 1,753 | 1,819        |
| 應收聯營公司往來款        | 349   | 567          |
|                  | 2,102 | 2,386        |
| 香港上市公司股票市值       | 5,302 | 5,864        |

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：

|                     | 2006    | 2005    |
|---------------------|---------|---------|
| 非流動資產               | 3,286   | 3,423   |
| 流動資產                | 1,106   | 928     |
| 流動負債                | (773)   | (668)   |
| 非流動負債               | (1,866) | (1,864) |
| 資產淨值                | 1,753   | 1,819   |
| 收入                  | 2,282   | 2,257   |
| 投資物業之公平價值變動扣減相關遞延稅項 | 14      | 23      |
| 本年度溢利               | 191     | 337     |

各主要聯營公司資料載列於第168頁。

## 19. 共同控制公司

|                  | 2006   |     | (重列)<br>2005 |     |
|------------------|--------|-----|--------------|-----|
|                  | 本集團    | 本公司 | 本集團          | 本公司 |
| 非上市公司股份，成本值減減值撥備 | 898    | —   | 1,121        | —   |
| 所佔收購後儲備          | 5,495  | —   | 2,965        | —   |
|                  | 6,393  | —   | 4,086        | —   |
| 應收共同控制公司往來款      | 15,551 | —   | 14,467       | 1   |
|                  | 21,944 | —   | 18,553       | 1   |

(以港幣百萬元計)

## 19. 共同控制公司(續)

本集團於其共同控制公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

|                     | 2006            | 2005     |
|---------------------|-----------------|----------|
| 非流動資產               | <b>34,297</b>   | 30,811   |
| 流動資產                | <b>8,544</b>    | 3,514    |
| 流動負債                | <b>(6,196)</b>  | (2,323)  |
| 非流動負債               | <b>(30,252)</b> | (27,916) |
| 資產淨值                | <b>6,393</b>    | 4,086    |
| 收入                  | <b>2,727</b>    | 5,567    |
| 投資物業之公平價值變動扣減相關遞延稅項 | <b>2,291</b>    | 1,470    |
| 本年度溢利               | <b>2,761</b>    | 2,820    |

各主要共同控制公司資料載列於第167頁。

## 20. 長期投資項目

|                   | 2006         |     | 2005  |     |
|-------------------|--------------|-----|-------|-----|
|                   | 本集團          | 本公司 | 本集團   | 本公司 |
| 海外上市股本證券          | —            | —   | 102   | —   |
| 香港上市股本證券          | —            | —   | 760   | —   |
| 非上市股本證券           | —            | —   | 404   | —   |
|                   | —            | —   | 1,266 | —   |
| <b>持有至到期日債務證券</b> |              |     |       |     |
| 海外上市債務證券          | <b>32</b>    | —   | 3,876 | —   |
| 香港上市債務證券          | —            | —   | 116   | —   |
| 非上市債務證券           | —            | —   | 707   | —   |
|                   | <b>32</b>    | —   | 4,699 | —   |
| <b>可供出售債務證券</b>   |              |     |       |     |
| 海外上市債務證券          | <b>137</b>   | —   | —     | —   |
| <b>可供出售股本證券</b>   |              |     |       |     |
| 海外上市股本證券          | <b>527</b>   | —   | —     | —   |
| 香港上市股本證券          | <b>2,133</b> | —   | —     | —   |
| 非上市股本證券           | <b>543</b>   | —   | —     | —   |
|                   | <b>3,203</b> | —   | —     | —   |
|                   | <b>3,372</b> | —   | 5,965 | —   |
| 應收投資公司往來款         | <b>7</b>     | —   | 6     | —   |
|                   | <b>3,379</b> | —   | 5,971 | —   |
| <b>市值</b>         |              |     |       |     |
| 海外上市              | <b>695</b>   | —   | 4,514 | —   |
| 香港上市              | <b>2,133</b> | —   | 1,238 | —   |
|                   | <b>2,828</b> | —   | 5,752 | —   |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 21. 應收放款

### 本集團

|                    | 2006         | 2005  |
|--------------------|--------------|-------|
| 應收按揭放款             | 1,444        | 1,629 |
| 減：已列入流動資產於一年內收取之金額 | (47)         | (51)  |
|                    | <b>1,397</b> | 1,578 |

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。

## 22. 無形資產

### 本集團

|                     |  |             |
|---------------------|--|-------------|
| 於二〇〇四年七月一日          |  |             |
| — 如原本列述             |  | —           |
| — 會計政策改變            |  | 650         |
| — 如重列               |  | 650         |
| 添置                  |  | 26          |
| 攤銷                  |  | (33)        |
| 於二〇〇五年六月三十日及七月一日，重列 |  | 643         |
| 添置                  |  | <b>47</b>   |
| 攤銷                  |  | <b>(58)</b> |
| 於二〇〇六年六月三十日         |  | <b>632</b>  |

無形資產指電訊牌照年費及專營權費於有效期內的貼現值減累計攤銷及減值撥備。

## 23. 供出售物業

### 本集團

|            | 2006          | (重列)<br>2005 |
|------------|---------------|--------------|
| 供出售待發展物業   | 17,910        | 17,025       |
| 供出售發展中物業   | 19,222        | 15,566       |
| 供出售已建成樓宇存貨 | 7,683         | 4,415        |
|            | <b>44,815</b> | 37,006       |

(以港幣百萬元計)

## 24. 應收賬項、預付款項及其他

| 說明           | 2006          |          | (重列)<br>2005 |           |
|--------------|---------------|----------|--------------|-----------|
|              | 本集團           | 本公司      | 本集團          | 本公司       |
|              | 物料            | 165      | —            | 271       |
| 應收賬項、按金及預付款項 | 8,748         | 9        | 4,202        | 24        |
| 收購物業按金       | 4,351         | —        | 172          | —         |
| 應收顧客合約工程款項   | 24a           | 46       | 76           | —         |
| 短期放款         | 117           | —        | 106          | —         |
| 利率掉期         | 24b           | 37       | —            | —         |
|              | <b>13,464</b> | <b>9</b> | <b>4,827</b> | <b>24</b> |

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、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣七十四億一千七百萬元(2005：港幣二十八億九千七百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十六，六十一至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之二(2005：分別為百分之八十九，百分之三及百分之八)。

應收賬項及其他的公平價值與其賬面值並沒有重大分別。

## 24a. 應收／(付)顧客合約工程款項

## 本集團

| 說明                 | 2006      | 2005      |
|--------------------|-----------|-----------|
| 已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損 | 2,714     | 2,099     |
| 減：進度付款             | (2,679)   | (2,042)   |
|                    | <b>35</b> | <b>57</b> |
| 呈列方式：              |           |           |
| 列入流動資產內之應收顧客款項     | 24        | 76        |
| 列入流動負債內之應付顧客款項     | 28        | (19)      |
|                    | <b>35</b> | <b>57</b> |

## 24b. 衍生金融工具

|        | 24 & 28 | 2006      |           |
|--------|---------|-----------|-----------|
|        |         | 資產        | 負債        |
| 公平價值對沖 |         |           |           |
| — 利率掉期 |         | 37        | 92        |
| — 貨幣掉期 |         | —         | —         |
|        |         | <b>37</b> | <b>92</b> |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 24. 應收賬項、預付款項及其他(續)

### 24b. 衍生金融工具(續)

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」指定確認於資產負債表內衍生工具之公平價值已予由二〇〇五年七月一日起生效，因此沒有提供去年的比較數字。

於資產負債表結算日，本集團未到期公平價值對沖的定息轉浮息利率掉期合約用以對沖本集團定息借款的公平價值利率風險及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)分析如下：

|                | 名義本金         |       |
|----------------|--------------|-------|
|                | 2006         | 2005  |
| 定息轉浮息利率掉期合約到期日 |              |       |
| 一年內            | 550          | —     |
| 一年後及五年內        | 950          | 1,500 |
| 五年後            | 1,950        | 150   |
|                | <b>3,450</b> | 1,650 |
| 貨幣掉期合約到期日      |              |       |
| 一年後及五年內        | 234          | 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三七將定息掉換至浮息。年內掉期合約公平價值之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。

## 25. 短期投資項目

### 本集團

|                          | 2006         | 2005  |
|--------------------------|--------------|-------|
| 有市價證券                    |              |       |
| 股本證券，市值                  |              |       |
| 香港上市                     | 495          | 747   |
| 海外上市                     | 174          | 25    |
|                          | <b>669</b>   | 772   |
| 一年內到期之持有至到期日之債務證券，已攤銷成本  |              |       |
| 海外上市(2005市值：港幣十五億八千六百萬元) | —            | 1,576 |
| 非上市                      | 660          | 80    |
|                          | <b>660</b>   | 1,656 |
| 一年內到期之可供出售債務證券           |              |       |
| 香港上市                     | 16           | —     |
| 非上市                      | 8            | —     |
|                          | <b>24</b>    | —     |
|                          | <b>1,353</b> | 2,428 |



(以港幣百萬元計)

## 26. 銀行結存及存款

## 本集團

|         | 2006         | 2005  |
|---------|--------------|-------|
| 銀行存款    | <b>7,423</b> | 5,915 |
| 銀行結存及現金 | <b>383</b>   | 604   |
|         | <b>7,806</b> | 6,519 |

## 27. 銀行及其他借項

## 本集團

|                   | 說明 | 2006         | 2005  |
|-------------------|----|--------------|-------|
| 無抵押銀行透支           |    | <b>80</b>    | 59    |
| 一年內須償還之非流動銀行及其他借項 | 29 | <b>2,870</b> | 1,546 |
|                   |    | <b>2,950</b> | 1,605 |

## 28. 業務及其他應付賬項

|            | 說明  | 2006          |           | (重列)<br>2005 |     |
|------------|-----|---------------|-----------|--------------|-----|
|            |     | 本集團           | 本公司       | 本集團          | 本公司 |
| 應付賬款及應付費用  |     | <b>10,673</b> | <b>20</b> | 9,669        | 213 |
| 應付顧客合約工程款項 | 24a | <b>11</b>     | —         | 19           | —   |
| 應付少數股東     |     | <b>1,340</b>  | —         | 1,411        | —   |
| 利率掉期       | 24b | <b>92</b>     | —         | —            | —   |
|            |     | <b>12,116</b> | <b>20</b> | 11,099       | 213 |

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣七億六千七百萬元(2005:六億五千六百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之六十八，六十一天至九十天佔百分之四，而超過九十天則為百分之二十八(2005:分別為百分之六十五，百分之二及百分之三十三)。

業務及其他應付賬項的賬面值與其公平價值相若。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 29. 銀行及其他借項

### 本集團

| 說明                   | 2006          | 2005    |
|----------------------|---------------|---------|
| <b>有抵押銀行借款，其償還期為</b> |               |         |
| 一年內                  | 200           | 279     |
| 一年後及兩年內              | 220           | 307     |
| 兩年後及五年內              | 810           | 1,723   |
| 五年後                  | 673           | —       |
|                      | <b>1,903</b>  | 2,309   |
| <b>無抵押銀行借款，其償還期為</b> |               |         |
| 一年內                  | 2,016         | 565     |
| 一年後及兩年內              | 1,288         | 3,088   |
| 兩年後及五年內              | 21,184        | 14,359  |
| 五年後                  | 37            | —       |
|                      | <b>24,525</b> | 18,012  |
| <b>其他無抵押借款，其償還期為</b> |               |         |
| 一年內                  | 654           | 702     |
| 一年後及兩年內              | 307           | 650     |
| 兩年後及五年內              | 908           | 1,184   |
| 五年後                  | 1,860         | 150     |
|                      | <b>3,729</b>  | 2,686   |
|                      | <b>30,157</b> | 23,007  |
| 減：已列入流動負債於一年內須償還之金額  | 27            | (1,546) |
|                      | <b>27,287</b> | 21,461  |

長期借項之公平價值是以於資產負債表結算日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算如下：

|         | 賬面值           |        | 公平價值          |        |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|
|         | 2006          | 2005   | 2006          | 2005   |
| 抵押銀行放款  | 1,703         | 2,030  | 1,703         | 2,030  |
| 無抵押銀行借款 | 22,509        | 17,447 | 22,509        | 17,447 |
| 其他無抵押借款 | 3,075         | 1,984  | 3,075         | 2,105  |
|         | <b>27,287</b> | 21,461 | <b>27,287</b> | 21,582 |

短期借項之賬面值與其公平價值相若。

於二〇〇六年六月三十日，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24)。

(a) 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。

(b) 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇一六年二月，大部份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。

(以港幣百萬元計)

## 30. 遞延稅項

## 本集團

|        | 2006          | (重列)<br>2005 |
|--------|---------------|--------------|
| 遞延稅項資產 | (349)         | (353)        |
| 遞延稅項負債 | 14,118        | 11,847       |
|        | <b>13,769</b> | 11,494       |

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            |
|--------------------------|--------------|---------------|-----------|--------------|--------------|---------------|
| 於二〇〇四年七月一日               |              |               |           |              |              |               |
| — 如原本列述                  | 1,101        | 517           | 19        | (161)        | (83)         | 1,393         |
| — 會計政策改變                 | (73)         | 8,768         | —         | —            | —            | 8,695         |
| — 如重列                    | 1,028        | 9,285         | 19        | (161)        | (83)         | 10,088        |
| 收購附屬公司                   | 400          | —             | —         | (586)        | —            | (186)         |
| 在損益賬扣減／(計入)              | 199          | 1,384         | 5         | (23)         | 27           | 1,592         |
| 於二〇〇五年六月三十日及<br>七月一日，如重列 | 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         |
| 匯兌差額                     | 11           | 14            | —         | (5)          | —            | 20            |
| 於二〇〇六年六月三十日              | <b>1,929</b> | <b>12,753</b> | <b>27</b> | <b>(834)</b> | <b>(106)</b> | <b>13,769</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四十五億四千八百萬元(2005：港幣五十億二千八百萬元)。其中港幣八千五百萬元(2005：港幣九千四百萬元)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。

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 31. 其他長期負債

### 本集團

|           | 2006 | (重列)<br>2005 |
|-----------|------|--------------|
| 資產報廢責任    | 38   | 33           |
| 電訊牌照之合同責任 | 573  | 512          |
|           | 611  | 545          |

## 32. 股本

|                                 | 2006      |       | 2005      |       |
|---------------------------------|-----------|-------|-----------|-------|
|                                 | 股數<br>百萬股 | 總數    | 股數<br>百萬股 | 總數    |
| 法定：                             |           |       |           |       |
| 每股面值港幣五角之普通股                    |           |       |           |       |
| 期初及期末                           | 2,900     | 1,450 | 2,900     | 1,450 |
| 已發行及繳足：                         |           |       |           |       |
| 每股面值港幣五角之普通股                    |           |       |           |       |
| 期初                              | 2,401     | 1,201 | 2,401     | 1,201 |
| 於二〇〇六年五月私人配售股份                  | 89        | 44    | —         | —     |
| 行使購股權發行一百零三萬二千股<br>(2005：九萬六千股) | 1         | 1     | —         | —     |
| 期末                              | 2,491     | 1,246 | 2,401     | 1,201 |

於二〇〇六年五月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全部新股份。認購所得款項約為港幣七十八億三千七百萬元，用於本集團核心物業發展，特別用於中國之投資活動。

## 33. 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92頁至94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(2005：一百八十四萬二千股)，佔該日本公司已發行股票百分之零點零三(2005：百分之零點零八)。

(以港幣百萬元計)

## 33. 購股權計劃(續)

## 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：

| 授出日期           | 行使價   | 行使期限                    | 購股權數目          |       |             |                 |         |
|----------------|-------|-------------------------|----------------|-------|-------------|-----------------|---------|
|                |       |                         | 於二〇〇五年<br>七月一日 | 本年度授出 | 本年度行使       | 於二〇〇六年<br>六月三十日 |         |
| 二〇〇一年<br>七月十六日 | 港幣70元 | 16.7.2002至<br>15.7.2006 | 1,842,000      | —     | (1,032,000) | —               | 810,000 |
|                |       |                         | 1,842,000      | —     | (1,032,000) | —               | 810,000 |

| 授出日期           | 行使價   | 行使期限                    | 購股權數目          |       |          |                 |           |
|----------------|-------|-------------------------|----------------|-------|----------|-----------------|-----------|
|                |       |                         | 於二〇〇四年<br>七月一日 | 本年度授出 | 本年度行使    | 於二〇〇五年<br>六月三十日 |           |
| 二〇〇〇年<br>二月十五日 | 港幣70元 | 15.2.2001至<br>14.2.2005 | 810,000        | —     | —        | (810,000)       | —         |
| 二〇〇一年<br>七月十六日 | 港幣70元 | 16.7.2002至<br>15.7.2006 | 1,950,000      | —     | (96,000) | (12,000)        | 1,842,000 |
|                |       |                         | 2,760,000      | —     | (96,000) | (822,000)       | 1,842,000 |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 33. 購股權計劃(續)

(ii) 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<br>每股市值 | 購股權數目     | 所得金額 |
|-------------|-------|---------------|-----------|------|
| 二〇〇五年八月三日   | 港幣70元 | 港幣81.65元      | 36,000    | 3    |
| 二〇〇五年九月十二日  | 港幣70元 | 港幣82.85元      | 24,000    | 1    |
| 二〇〇五年九月二十六日 | 港幣70元 | 港幣81.60元      | 60,000    | 4    |
| 二〇〇五年十二月十九日 | 港幣70元 | 港幣75.55元      | 36,000    | 3    |
| 二〇〇六年一月三日   | 港幣70元 | 港幣75.50元      | 12,000    | 1    |
| 二〇〇六年一月九日   | 港幣70元 | 港幣80.00元      | 72,000    | 5    |
| 二〇〇六年一月十日   | 港幣70元 | 港幣80.30元      | 30,000    | 2    |
| 二〇〇六年一月十一日  | 港幣70元 | 港幣81.00元      | 192,000   | 13   |
| 二〇〇六年一月十二日  | 港幣70元 | 港幣81.45元      | 36,000    | 3    |
| 二〇〇六年一月十八日  | 港幣70元 | 港幣80.05元      | 12,000    | 1    |
| 二〇〇六年二月一日   | 港幣70元 | 港幣79.55元      | 18,000    | 1    |
| 二〇〇六年二月二十三日 | 港幣70元 | 港幣80.30元      | 24,000    | 1    |
| 二〇〇六年二月二十四日 | 港幣70元 | 港幣80.90元      | 36,000    | 3    |
| 二〇〇六年二月二十八日 | 港幣70元 | 港幣81.00元      | 54,000    | 4    |
| 二〇〇六年四月六日   | 港幣70元 | 港幣80.75元      | 36,000    | 3    |
| 二〇〇六年四月七日   | 港幣70元 | 港幣81.85元      | 18,000    | 1    |
| 二〇〇六年四月十日   | 港幣70元 | 港幣81.70元      | 96,000    | 7    |
| 二〇〇六年四月十二日  | 港幣70元 | 港幣80.70元      | 36,000    | 3    |
| 二〇〇六年四月十九日  | 港幣70元 | 港幣85.30元      | 150,000   | 10   |
| 二〇〇六年四月二十日  | 港幣70元 | 港幣88.65元      | 36,000    | 3    |
| 二〇〇六年四月二十一日 | 港幣70元 | 港幣90.75元      | 18,000    | 1    |
|             |       |               | 1,032,000 | 73   |

截至二〇〇五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<br>每股市值 | 購股權數目  | 所得金額 |
|--------------|-------|---------------|--------|------|
| 二〇〇四年十一月二十九日 | 港幣70元 | 港幣79.00元      | 36,000 | 3    |
| 二〇〇四年十二月二十九日 | 港幣70元 | 港幣77.25元      | 24,000 | 1    |
| 二〇〇五年一月五日    | 港幣70元 | 港幣74.00元      | 36,000 | 3    |
|              |       |               | 96,000 | 7    |

(以港幣百萬元計)

## 34. 資本溢價及儲備金

|                 | 2006     |         | (重列)<br>2005 |         |
|-----------------|----------|---------|--------------|---------|
|                 | 本集團      | 本公司     | 本集團          | 本公司     |
| <b>資本溢價</b>     |          |         |              |         |
| 期初結存            | 17,009   | 17,009  | 17,002       | 17,002  |
| 行使購股權產生之溢價      | 71       | 71      | 7            | 7       |
| 私人配售之溢價減費用      | 7,793    | 7,793   | —            | —       |
| 期末結存            | 24,873   | 24,873  | 17,009       | 17,009  |
| <b>資本儲備</b>     |          |         |              |         |
| 期初結存            | 747      | 5,281   | 766          | 5,281   |
| 商譽調整            | —        | —       | (19)         | —       |
| 期末結存            | 747      | 5,281   | 747          | 5,281   |
| <b>物業重估儲備</b>   |          |         |              |         |
| 期初結存，如原本列述      | 57,751   | —       | 48,992       | —       |
| —會計政策改變         | (57,751) | —       | (48,992)     | —       |
| 期初及期末結存，如重列     | —        | —       | —            | —       |
| <b>投資重估儲備</b>   |          |         |              |         |
| 期初結存            | —        | —       | —            | —       |
| 會計政策改變          | 904      | —       | —            | —       |
| 出售時公平價值收益變現     | (94)     | —       | —            | —       |
| 本年度公平價值變動       | 149      | —       | —            | —       |
| 期末結存            | 959      | —       | —            | —       |
| <b>僱員股份報酬儲備</b> |          |         |              |         |
| 期初結存，如原本列述      | —        | —       | —            | —       |
| —會計政策改變         | 6        | —       | 2            | —       |
| —如重列            | 6        | —       | 2            | —       |
| 股權支付之確認         | 4        | —       | 4            | —       |
| 期末結存            | 10       | —       | 6            | —       |
| <b>換算儲備</b>     |          |         |              |         |
| 期初結存            | 6        | —       | 10           | —       |
| 換算財務報表引致之匯兌差價   |          |         |              |         |
| 附屬公司            | 135      | —       | (3)          | —       |
| 共同控制公司          | 11       | —       | (1)          | —       |
| 期末結存            | 152      | —       | 6            | —       |
| <b>保留溢利</b>     |          |         |              |         |
| 期初結存，如原本列述      | 73,438   | 63,965  | 67,268       | 61,763  |
| —會計政策改變         | 51,537   | —       | 43,987       | —       |
| —如重列            | 124,975  | 63,965  | 111,255      | 61,763  |
| 可撥歸股東溢利         | 19,850   | 6,331   | 17,900       | 6,403   |
| 已派中期股息          | (1,681)  | (1,681) | (1,680)      | (1,680) |
| 派發末期股息          | (3,602)  | (3,602) | (2,521)      | (2,521) |
| 期末結存            | 139,542  | 65,013  | 124,954      | 63,965  |
| 資本溢價及儲備金總額      | 166,283  | 95,167  | 142,722      | 86,255  |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 34. 資本溢價及儲備金(續)

於資產負債表結算日，本集團的保留溢利包括聯營公司的港幣十一億一千四百萬元(2005(重列)：港幣十一億八千五百萬元)及共同控制公司的港幣五十四億九千萬元(2005(重列)：港幣二十九億七千二百萬元)。於二〇〇六年六月三十日，本公司包括建議派發股息的可分派儲備為港幣六百五十億一千三百萬元(2005：港幣六百三十九億六千五百萬元)。

## 35. 少數股東權益

### 本集團

|          | 2006  | (重列)<br>2005 |
|----------|-------|--------------|
| 於七月一日    |       |              |
| — 如原本列述  | 2,202 | 2,313        |
| — 會計政策改變 | (35)  | (29)         |
| — 如重列    | 2,167 | 2,284        |
| 股本貢獻     | 2     | 36           |
| 償還股本貢獻   | (58)  | —            |
| 收購附屬公司   | 817   | (262)        |
| 所佔溢利減虧損  | 188   | 280          |
| 股息支付     | (94)  | (166)        |
| 匯兌差額     | (4)   | (5)          |
| 於六月三十日   | 3,018 | 2,167        |

## 36. 綜合現金流量表說明

### (a) 營業溢利與經營業務現金流入淨額對賬

|                | 2006    | (重列)<br>2005 |
|----------------|---------|--------------|
| 營業溢利           | 12,314  | 8,209        |
| 折舊及攤銷          | 1,035   | 847          |
| 收購折讓之變現        | —       | (2)          |
| 商譽減值撥備         | 40      | 1            |
| 出售投資物業虧損／(溢利)  | 2       | (250)        |
| 出售其他固定資產虧損     | 4       | 8            |
| 股權支付費用         | 5       | 7            |
| 投資項目股息收入       | (116)   | (87)         |
| 利息收入           | (178)   | (345)        |
| 匯兌差額           | (2)     | 4            |
| 營運資金變化前之營業溢利   | 13,104  | 8,392        |
| 供出售物業減少        | 534     | 3,394        |
| 應收賬項，預付款項及其他增加 | (4,586) | (29)         |
| 有市價證券增加        | (65)    | (86)         |
| 業務及其他應付賬項減少    | (132)   | (106)        |
| 已收取售樓訂金減少      | (706)   | (52)         |
| 營運產生之現金        | 8,149   | 11,513       |



(以港幣百萬元計)

## 36. 綜合現金流量表說明(續)

## (b)收購附屬公司

於二〇〇五年七月，本集團增購北京新東安有限公司百分之五十之股權至百分之一百。於二〇〇六年一月，本集團收購Wealth Pro Enterprises Limited控股權益。於二〇〇六年六月三十日之期內被收購之附屬公司為集團帶來港幣一億六千二百萬元之收入，可撥歸公司股東溢利為港幣九千九百萬元。

如上述收購於二〇〇五年七月一日完成，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。

|                 | 2006<br>賬面值  | 2006<br>公平價值 | 2005<br>公平價值 |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 收購之資產淨值         |              |              |              |
| 遞延稅項資產          | —            | —            | 187          |
| 投資物業            | 2,993        | 2,993        | —            |
| 固定資產            | 13           | 13           | 5,279        |
| 收購物業按金          | 2,730        | 4,333        | —            |
| 存貨              | —            | —            | 22           |
| 應收賬項、預付款項及其他    | 54           | 9            | 18           |
| 現金及銀行結存         | 99           | 99           | 166          |
| 業務及其他應付賬項       | (77)         | (77)         | (178)        |
| 稅項              | (2)          | (2)          | —            |
| 銀行及其他借項         | (1,260)      | (1,260)      | (2,689)      |
| 遞延稅項負債          | (172)        | (172)        | (1)          |
| 少數股東權益          | (575)        | (914)        | (847)        |
|                 | <b>3,803</b> | <b>5,022</b> | 1,957        |
| 減：              |              |              |              |
| 共同控制公司權益        |              | (1,560)      | (1,695)      |
| 商譽／收購折讓         |              | 4            | (2)          |
|                 |              | <b>3,466</b> | 260          |
| 支付作價：           |              |              |              |
| 已付現金            |              | 2,484        | 260          |
| 遞延作價            |              | 982          | —            |
|                 |              | <b>3,466</b> | 260          |
|                 |              | <b>2006</b>  | 2005         |
| 收購附屬公司現金流入淨額分析： |              |              |              |
| 已付現金作價          |              | 2,484        | 260          |
| 收購之現金及銀行結存      |              | (99)         | (166)        |
|                 |              | <b>2,385</b> | 94           |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 36. 綜合現金流量表說明(續)

### (c) 期末結存現金及現金等值項目分析

|          | 2006  | 2005  |
|----------|-------|-------|
| 銀行存款     | 7,423 | 5,915 |
| 銀行結存及現金  | 383   | 604   |
| 銀行透支     | (80)  | (59)  |
|          | 7,726 | 6,460 |
| 減：抵押銀行存款 | (320) | (328) |
|          | 7,406 | 6,132 |

## 37. 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：

|            | 2006  | 2005  |
|------------|-------|-------|
| 投資物業       | 5,623 | 5,620 |
| 供出售待發展物業   | 137   | 126   |
| 供出售發展中物業   | 117   | 10    |
| 供出售已建成樓宇存貨 | 146   | 150   |
|            | 6,023 | 5,906 |
| 業務及其他應付賬項  | 174   | 203   |

## 38. 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 |      |
|-----------|------|------|--------|------|
|           | 2006 | 2005 | 2006   | 2005 |
| 利息收入      | 1    | 1    | 96     | 44   |
| 租金收入      | 6    | 6    | 2      | 3    |
| 租金支出      | —    | —    | 18     | 14   |
| 提供服務之其他收益 | 538  | 314  | 139    | 304  |
| 貨物購置及服務   | —    | —    | 200    | 196  |
| 收購物業      | 106  | —    | —      | —    |

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18項及第19項中已予披露。

(以港幣百萬元計)

### 39. 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：

|   | 2006  | 2005  |
|---|-------|-------|
| (a) 固定資產之資本承擔   |       |       |
| 已簽約但未在賬目中備付   | 5,345 | 5,038 |
| 已批准但未簽約   | 563   | 450   |
| (b) 投資項目之資本承擔   |       |       |
| 已簽約但未在賬目中備付   | 11    | 83    |
| (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   | 3     | 337   |
| 已批准但未簽約   | 7     | 44    |
| (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五十三億元(2005：港幣四十一億九千二百萬元)及其他擔保港幣二百萬元(2005(重列)：港幣二百萬元)。 |       |       |

#### 本公司

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

|        | 2006          | 2005          |
|--------|---------------|---------------|
| 附屬公司   | 30,144        | 20,674        |
| 共同控制公司 | 5,300         | 4,192         |
|        | <b>35,444</b> | <b>24,866</b> |

### 40. 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：

|       | 2006         | 2005         |
|-------|--------------|--------------|
| 一年內   | 4,331        | 3,791        |
| 一年至五年 | 3,195        | 3,208        |
| 五年後   | 98           | 199          |
|       | <b>7,624</b> | <b>7,198</b> |

# 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 40. 經營租約(續)

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：

|       | 2006 | 2005 |
|-------|------|------|
| 一年內   | 294  | 275  |
| 一年至五年 | 242  | 182  |
| 五年後   | 35   | 10   |
|       | 571  | 467  |

## 41. 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三億二千萬元(2005：港幣三億二千八百萬元)，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。

於資產負債表結算日，本集團附屬公司三號幹綫《郊野公園段》有限公司抵押其賬面淨值約港幣四十九億六千二百萬元的資產(其中包括銀行存款港幣九百萬元)，用以擔保其銀行借款(2005：港幣五十二億三千萬元(其中包括銀行存款港幣六百萬元))。

## 42. 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

## 43. 賬項通過

本年報第115頁至第168頁所載之賬項經於二〇〇六年九月十四日由董事局通過。

# 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二〇〇六年年報表內。

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<br>持有之應<br>股本權益(%) | 業務           | 發行股本<br>(港元)  |
|-------------------------------------|---|-------------------------|--------------|---------------|
| 新意網集團有限公司(在香港上市)                    | 2 | 84.83                   | 資訊科技基建及互聯網服務 | 202,673,083   |
| 數碼通電訊集團有限公司(在香港上市)                  | 4 | 55.12                   | 電訊系統經營       | 582,791,428   |
| 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     |
| 新鴻基建築設計有限公司                         |   | 100                     | 圖則設計及工程      | 350,000       |
| 新輝建築有限公司                            |   | 100                     | 樓宇建築         | 10,200,000    |
| 恒安工程有限公司                            |   | 100                     | 消防及機械工程      | 50,000        |
| 安輝機械工程有限公司                          |   | 100                     | 機械租賃         | 100,000       |
| 康業服務有限公司                            |   | 100                     | 物業及設施管理      | 100,000       |
| 啟勝管理服務有限公司                          |   | 100                     | 物業及設施管理      | 10,000        |
| Mantegna Investment Company Limited | 1 | 100                     | 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         |
| Additech Ltd.                       | 1 | 100                     | 地產投資         | US\$1         |
| 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         |
| Banodale Limited                    |   | 100                     | 地產發展         | 2             |
| Barnard Enterprises Limited         | 1 | 75                      | 地產投資         | US\$100       |
| Beauty Marble Investment Limited    |   | 100                     | 地產投資         | 2             |
| Best Winners Limited                | 1 | 100                     | 地產投資         | US\$1         |
| 濱堤有限公司                              |   | 100                     | 地產發展         | 10,400,000    |
| 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         |
| Century Loyal Limited               |   | 100                     | 地產投資         | 1             |
| Cheerlord Investment Ltd.           | 1 | 100                     | 地產投資         | US\$1         |
| Cherry Land Company Limited         |   | 100                     | 地產投資         | 1,500,000     |
| City Lion Company 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           |

## 主要附屬公司

| 名稱   | 註 | 由本公司<br>持有之應<br>股本權益(%) | 業務        | 發行股本<br>(港元) |
|--|---|-------------------------|-----------|--------------|
| Dipende Limited                              | 1 | 100                     | 地產投資      | US\$1        |
| Donora Company Limited                       |   | 100                     | 地產發展      | 2            |
| 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        |
| 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            |
| 澤邦有限公司                                       |   | 100                     | 地產發展      | 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            |
| Grumete Company Limited                      |   | 100                     | 地產發展      | 200          |
| Harbour Vantage Limited                      |   | 100                     | 地產發展      | 2            |
| Head Master Assets Limited                   | 1 | 100                     | 地產投資      | US\$1        |
| 軒佳投資有限公司                                     |   | 100                     | 地產發展      | 5,000        |
| Honenberg Limited                            |   | 100                     | 地產投資      | 2            |
| 香港商用航空中心有限公司                                 | 5 | 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            |
| Kam Hoi Development Company Limited          |   | 66.7                    | 地產發展      | 120,000      |
| Kamchatka Company Limited                    |   | 100                     | 地產投資      | 200          |
| Kartasun Limited                             |   | 100                     | 地產投資      | 2            |
| 景僑有限公司                                       |   | 100                     | 地產發展      | 2            |
| Kimrose Investments Ltd.                     | 1 | 100                     | 地產投資      | US\$1        |
| 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        |
| 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        |
| 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          |

| 名稱  | 註 | 由本公司<br>持有之應<br>股本權益(%) | 業務           | 發行股本<br>(港元)   |
|---|---|-------------------------|--------------|----------------|
| 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                                     |   | 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            |
| 菱輝有限公司  |   | 100                     | 地產發展         | 2              |
| 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              |
| 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<br>(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              |
| 添財發展有限公司  |   | 100                     | 地產投資         | 2              |
| Tenuta Limited                                      | 1 | 100                     | 地產投資         | US\$1          |
| Tipro Development Limited                           |   | 100                     | 地產投資         | 1,000,000      |
| Tonthai Investment Enterprises Limited              | 1 | 100                     | 地產投資         | US\$1          |
| Town Descant Company Limited                        |   | 100                     | 地產投資         | 200            |
| 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            |
| 青馬管理有限公司  |   | 66.7                    | 道路管理         | 70,000,000     |
| 銓光有限公司  |   | 100                     | 地產發展         | 2              |
| Uniland Investment Enterprises Limited              | 1 | 100                     | 地產投資         | US\$1          |
| Upper Hill Company Limited                          | 1 | 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            | 1 | 100                     | 地產投資         | US\$1          |

## 主要附屬公司

| 名稱                          | 註 | 由本公司<br>持有之應<br>股本權益(%) | 業務         | 發行股本<br>(港元) |
|-----------------------------|---|-------------------------|------------|--------------|
| Wellden Limited             |   | 100                     | 地產投資       | 2            |
| 威信停車場管理(控股)有限公司             |   | 100                     | 投資控股及停車場經營 | 1,000        |
| 榮隆企業有限公司                    |   | 100                     | 地產投資       | 2            |
| Wonder Charm Assets Limited | 1 | 100                     | 地產投資       | US\$1        |
| 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            |
| Zindemar Investments Corp.  | 3 | 100                     | 地產發展       | US\$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. 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二〇〇六年年報表內。

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<br>持有之應佔<br>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             | 1 | 49                       | 地產發展    |
| Brilliant Palace Limited             | 1 | 40                       | 投資控股    |
| #+ Cheerjoy Development Limited      |   | 35                       | 地產發展    |
| # 金彩龍國際有限公司                          |   | 50                       | 地產發展    |
| #+ 誠安貨運有限公司                          |   | 50                       | 中流作業    |
| # 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    |
| #+ 海港貨櫃服務有限公司                        |   | 50                       | 中流作業    |
| IFC Development Limited              | 1 | 50                       | 地產投資    |
| 翠玉地產資源有限公司                           |   | 25                       | 地產發展及投資 |
| 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          | 1 | 30                       | 地產發展    |
| + Newfoundworld 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.     | 1 | 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          | 1 | 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。本集團佔該等共同控制公司之總資產淨負債及除稅後溢利分別為港幣四億一千七百萬元(2005：淨值港幣八千二百萬元)及港幣一億二千三百萬元(2005：港幣三億一千三百萬元)。

# 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二〇〇六年年報表內。

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<br>持有之應佔<br>股本權益(%) | 業務      |
|---|---|--------------------------|---------|
| *+ 載通國際控股有限公司<br>(前稱：九龍巴士控股有限公司)<br>(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。本集團佔該等聯營公司之總資產淨值及除稅後溢利分別為港幣十七億五千一百萬元(2005：港幣十八億一千七百萬元)及港幣一億九千萬元(2005：港幣三億三千八百萬元)。

# 該等公司之年度結算日期與新鴻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)