



新鴻基地產發展有限公司



二零零三至零四年年報

本年年報設計採用翠鳥為主題，配合新鴻基地產貫徹「以心建家」的承諾。翠鳥天性全心全意尋覓最佳棲身之所，正如集團為買家精心揀選最理想的位置及環境發展物業，悉力提供最高質素的居所和服務。



封面圖片：

1. 九龍站凱旋門
2. 奧運站嘉雲西岸
3. 馬灣珀麗灣



新 鴻 基 地 產 發 展 有 限 公 司

二 零 零 三 至 零 四 年 年 報

目 目

錄 略

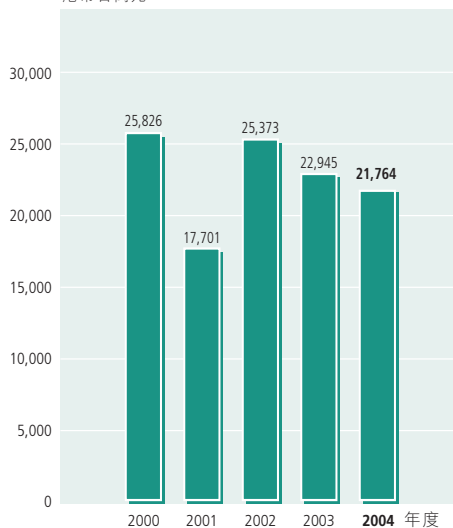
財務摘要	3
公司及股東資料	4
公司業務架構	5
董事局主席報告書	6
業務檢討	18
企業管治	66
投資界關係	68
企業公民	70
財務檢討	76
集團財務摘要	78
董事局報告書	79
董事及行政架構	96
賬項目錄	104

財務摘要

截至六月三十日止年度	2004	2003	變動 (%)
營業額 (港幣百萬元)	21,764	22,945	-5.1
可撥歸股東溢利 (港幣百萬元)	6,923	6,370 ¹	+8.7
每股溢利 (港幣)	2.88	2.65 ¹	+8.7
每股股息 (港幣)	1.65	1.60	+3.1
租金總收入 ² (港幣百萬元)	5,461	5,628	-3.0
租金淨收入 ² (港幣百萬元)	3,998	4,100	-2.5
每股股東權益 (港幣)	56.33	50.25 ¹	+12.1
淨負債與股東權益比率 (%)	9.4	10.9	-1.5 ³
香港土地儲備摘要：			
發展中物業 (百萬平方呎) ⁴	22.3	24.8	-10.1
已完成出租物業 (百萬平方呎)	20.5	20.5	不變
土地儲備總面積 (百萬平方呎)	42.8	45.3	-5.5

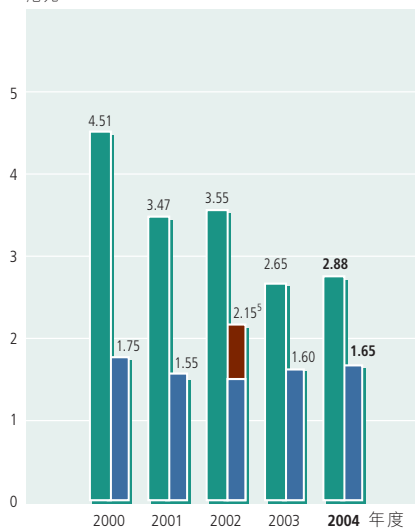
營業額

港幣百萬元



每股溢利及股息

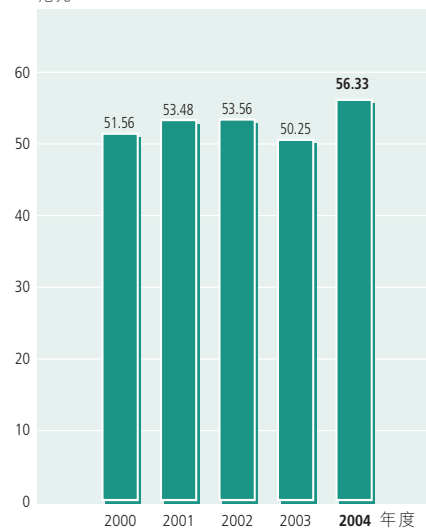
港元



■ 溢利
■ 股息
■ 特別現金股息

每股資產淨值*

港元



* 除已完成投資物業、酒店及市價證券以市價計算外，其他資產以成本值計算

- 1 計算遞延稅項後之調整
- 2 包括所佔共同控制及聯營公司的收入
- 3 為百分點之變動
- 4 不包括以地盤面積計算逾二千一百萬平方呎農地
- 5 包括集團為三十週年誌慶所派發每股港幣六角之特別現金股息

公司及股東資料

公司資料

董事

郭炳湘	主席兼行政總裁
# 李兆基	副主席
郭炳江	副主席兼董事總經理
郭炳聯	副主席兼董事總經理
* 鍾士元	
* 馮國經	
* 葉迪奇	
# 胡寶星	
# 關卓然	
# 盧超駿	
# 羅景雲	
陳啓銘	
陳鉅源	
鄭 準	
黃奕鑑	
黃植榮	
# 胡家驊 (胡寶星之替代董事)	
# 非執行董事	
* 獨立非執行董事	

公司秘書

黎浩佳

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

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

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
恒生銀行有限公司
東京三菱銀行
中國工商銀行
三井住友銀行
瑞穗實業銀行
交通銀行
法國巴黎銀行
渣打銀行(香港)有限公司

律師

胡關李羅律師行
孖士打律師行
徐嘉慎律師事務所

股東時間表

股份過戶

截止過戶登記日期(首尾兩天包括在內)
二零零四年十二月二日至十二月九日

股東週年大會

二零零四年十二月九日

每股股息

已派發中期息 港幣六角
派發日期 二零零四年四月六日

末期息 港幣一元五仙
派發日期 二零零四年十二月十日

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

公司業務架構

於二零零四年六月三十日



* 香港上市公司

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

盈利

集團截至二零零四年六月三十日止年度減除稅項及少數股東權益後之盈利為港幣六十九億二千三百萬元，與上年度同期之盈利港幣六十三億七千萬元比較，增加百分之九。本年度每股盈利為港

幣二元八角八仙，與上年度每股盈利港幣二元六角五仙比較，增加百分之九。去年純利及每股盈利數字因計算遞延稅項已作調整。

股息

董事局建議派發截至二零零四年六月三十日止年度之末期息每股港幣一元零五仙，連同已派發之中期息每股港幣六角，全年每股派息港幣一元六角五仙，與上年度全年每股派息港幣一元六角比較，增加百分之三。

業務檢討

售樓成績

本年度入賬的物業銷售額為港幣一百億零四百萬元，上年度銷售額為港幣一百二十五億四千三百萬元。

集團本年度售出及預售本地樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣一百五十五億九千二百萬元，比上年度增加百分之二十八。本年度集團出售的主要項目包括元朗YOHO Town第一期、馬灣珀麗灣第三期、港島南區深灣軒、九龍窩打老道8號、屯門聚康山莊及長沙灣宇晴軒。

本年度集團共完成七個發展項目，所佔樓面面積共三百五十萬平方呎，絕大部分為住宅項目，其中約百分之九十二經已售出。



馬灣珀麗灣的綠化環境和優越質素吸引不少置業人士。



聚康山莊公開發售，引起市場關注。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
YOHO Town第一期	元朗元龍街8號	住宅	100	1,180,000
昇悅居	長沙灣荔枝角道833號	住宅／商場	35.44	562,000
深灣軒	鴨脷洲鴨脷洲徑3號	住宅／商場	100	470,000
聚康山莊	屯門屯貴路18號	住宅	100	371,000
窩打老道8號	九龍窩打老道8號	住宅	合作發展	344,000
慧景軒	天水圍天葵路33號	住宅	40	321,000
維景灣畔第三期B	將軍澳澳景路88號	住宅	49	284,000
總計				3,532,000

土地儲備

集團在香港的總土地儲備截至二零零四年六月三十日為四千二百八十萬平方呎，當中包括二千二百三十萬平方呎發展中物業及二千零五十萬平方呎已落成出租物業。

集團新增一幅位於汀九的酒店用地，樓面面積為三十一萬平方呎，以及購入九龍內地段11076號的住宅發展項目百分之五十權益，所佔樓面面積七十九萬三千平方呎。集團亦掌握住宅市場有利環境，就三幅土地與政府達成轉換土地用途補價協議，涉及樓面面積合共近三百萬平方呎，地點分別位於上水天平山、沙田道風山及元朗市地段504號。

集團同時持有以地盤面積計算逾二千一百萬平方呎的農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，正申請轉換土地用途。集團將繼續透過不同途徑，尤以轉換土地用途為主，在適當時機補充住宅發展的土地儲備。

地產發展

今年香港住宅市道表現良好，成交量維持在高水平，而樓價亦於二零零四年上升逾百分之二十。然而整體住宅樓價仍很具吸引力，相對一九九七年高峰期仍低百分之五十五，一般家庭均能負擔。公開土地招標和政府賣地反應熱烈，顯示市場對樓市仍保持信心。

董事局主席報告書



中環國際金融中心及九龍站凱旋門是近期最矚目的物業。

投資者與換樓人士恢復入市，使買家類別更多元化。最近政府修改租務管制條例亦鼓勵更多市民買樓收租。



元朗YOHO Town是年輕都市人的活力社區。

集團不斷緊密留意置業者瞬息萬變的需要，以確保產品切合市場所需。集團為買家提供不同面積的單位以供選擇，其中以中小型單位為主，但將於未來部分發展項目中，增加面積較大的豪華單位。集團在市場上已奠定了領導地位，在強大的品牌效應下，可享有溢價和較高邊際利潤。透過卓越建築設計、實用間隔、優質用料與手工，以及完備會所設施，集團悉力為置業人士建造理想家園，為項目增值。

集團預期於二零零四至零五年度將有五百萬平方呎物業落成，其中包括住宅三百一十萬平方呎，列舉如下：

	所佔樓面面積(百萬平方呎)				總計
	住宅	商場	寫字樓	酒店	
樓宇銷售	3.1	0	0	0	3.1
收租物業	0	0.7	0.7	0.5	1.9
總計	3.1	0.7	0.7	0.5	5.0

收租物業

集團在本年度的租金總收入，連同在合營項目應佔權益，共達港幣五十四億六千一百萬元，去年為港幣五十六億二千八百萬元。租金收入淨額輕微下降至港幣三十九億九千八百萬元，跌幅約百分之二。受惠於近期租務情況改善，集團旗下收租物業有滿意表現，出租率達百分之九十五。

相對其他物業，集團零售租金穩健，旗下商場特別是位於受內地旅客歡迎的地區，人流和商戶營業額均有增長。集團為掌握來港內地旅客大增所帶來的商機，已積極在內地主要城市舉行宣傳活動推廣本港商場。零售租金攀升，並預期這趨勢將持續。

寫字樓方面，部分行業有新增需求，整體租金溫和上升，地點優越而質素高的商廈有更佳表現。憑藉香港作為金融中心的地位，更緊密經貿關係以及放寬民企來港設立公司的新措施帶來更大商



機鐵九龍站第五、六及七期發展計劃將建有全港最高、設置最先進科技和設施的商廈。

機，中長期而言，市場對高質素寫字樓的需求將會殷切。

豪華住宅及套房租金近來有上升趨勢。位於國際金融中心的Four Seasons Place服務式套房將於二零零五年中開業。集團旗下高級住宅租務品牌Signature Homes，將進一步提升個人化服務，務求使旗下豪宅對租客更具吸引力。



Signature Homes的「六星級的家」展覽中心，令每位參觀者有如置身家中。

香港頂級寫字樓國際金融中心二期，租金水平比市場有溢價。國際金融中心商場已成為中環購物及娛樂新焦點。隨著未來數月更多知名食肆和商舖相繼開業，該商場將會更具吸引力和為遊人提供更大方便。國際金融中心二期及商場出租率均逾百分之九十。

集團發展中的投資物業，將推動租金收入增長。APM位於創紀之城第五期，是集團在九龍東最新旗艦商場，六十萬平方呎購物中心將提供最新娛樂和生活時尚品牌，為消費者帶來嶄新的購物和消閒體驗。APM將於二零零五年初啟業，百分之

董事局主席報告書

八十五的樓面面積經已預租。第五期包括約七十萬平方呎原計劃供出租的寫字樓，其中四十萬七千平方呎已售予一本地主要銀行作自用，餘下樓面將保留作長線投資用途，租務情況進展良好。

機鐵九龍站第五、六及七期將包括住宅、寫字樓、商場及酒店，位於香港未來文娛樞紐。該項目將有一幢超現代化、結合優美設計和先進科技的摩天大廈，於二零零八年落成後將成為香港最高樓宇，並另將提供約一百萬平方呎可供出售的豪華住宅物業。



香港首間四季酒店將於二零零五年中開業，抓緊旅遊業蓬勃帶來的商機。

酒店業務

受惠於中央政府開放個人遊政策，令本年度訪港旅客人數激增。未來數年，本港陸續有新旅遊景點落成，例如迪士尼樂園及東涌吊車，將會為旅遊業帶來更大動力。

隨著經濟環境改善，集團旗下酒店本年度業績表現良好，平均入住率逾百分之九十，房租亦比爆發非典型肺炎之前為高。位於國際金融中心的四季酒店計劃於二零零五年中啟業，而集團位於九龍站上蓋的發展項目將包括兩間國際級酒店，其中一間將由 W Hotels 負責管理，預料於二零零八年開業。香港作為商務及旅遊中心，集團屬下所有酒店項目將繼續充分把握當中的商機。

電訊及資訊科技

數碼通

本年度數碼通繼續錄得令人鼓舞成績，淨盈利為港幣四億六千六百萬元，較去年上升百分之二十三，主要原因是國際漫遊收入恢復增長、多媒體服務使用量增加，以及公司營運效率有所改善。近年來數碼通用戶數目不斷上升，實有賴該公司卓越的客戶服務和網絡質素，而數據及流動多媒體服務亦深受高消費商業客戶歡迎。

該公司計劃於二零零四年第四季推出3G服務，屆時服務將覆蓋全港，2G用戶亦可順暢無阻地過渡至3G服務。數碼通擁有卓越管理層、穩健



數碼通將於二零零四年第四季推出3G服務。

業務策略和財政實力，集團對該公司未來業務增長充滿信心，並將繼續持有其股權作長線投資。

新意網

新意網自上市以來，本年度首次錄得全年盈利，純利為港幣一億零八百萬元。該公司財政狀況穩健，持有現金及有息證券總值約港幣十三億元。互聯優勢數據中心繼續為客戶提供更多增值服務，並在穩固客戶基礎上吸納了不少知名新客戶，有助未來業務增長。該公司就持續保持盈利處於優勢。



九龍巴士有限公司不斷以控制成本和重組隊伍來加強效率。

運輸及基建業務

九龍巴士

九巴於二零零三年雖然受地鐵將軍澳線及非典型肺炎影響，令乘客減少，收入相應下降，但該公司不斷採取措施控制成本，並提升顧客服務，有助挽留現有客戶及吸納新客源，以抵消不利影響。

九巴將繼續提升車隊質素，在營運方面致力實踐環保技術及持守最嚴格的安全標準。九巴在內地的巴士及運輸業務進展良好，長遠而言，其核心業務分散到內地，將為公司帶來新發展商機。預

期旗下經營媒體銷售的上市公司路訊通控股有限公司的業績，將會隨著本地經濟復甦及該公司在內地業務擴展而得以改善。

基建業務

威信集團受惠於本地經濟持續復甦，本年度業績令人滿意。三號幹線(郊野公園段)年內的交通流量保持穩定。機場空運中心表現持續良好，而內河碼頭亦運作順利。九號貨櫃碼頭兩個泊位的興建工程已完成，並換取了兩個八號貨櫃碼頭現有的泊位。集團所有基建業務均集中於香港，預期長遠將帶來穩定現金收益及回報。

中國內地業務

年內中國經濟持續發展，集團在內地的業務亦運作暢順，業績表現令人滿意。



上海陸家嘴項目將提供四百五十萬平方呎的優質寫字樓、酒店及商場。



集團過去三十多年來一直秉承「以心建家」的精神。

集團於上海陸家嘴金融貿易區的新項目，總樓面面積達四百五十萬平方呎，將會發展成集頂級寫字樓、酒店及商場於一身的綜合項目，工程分階段進行，預算將於二零一一年全部落成。

上海中環廣場的租務表現突出，寫字樓及商場全部租出，租金更有所遞增。為迎合客戶尤其因二零零八年北京奧運會而帶來的需求轉變，集團將為北京新東安市場重新調整租戶組合，增強優勢。

集團財務

集團一直履行審慎的理財政策，維持低借貸比率及充裕流動資金，財務狀況穩健。由於從經常性租金收入及售樓收益獲得穩定現金收入，加上投資物業估值有所增加，淨債項與股東權益的比率至二零零四年六月三十日為百分之九點四。

集團持有充裕的備用貸款額，作未來業務發展之用，並將繼續透過不同的融資渠道以獲取充裕備用貸款額。集團保持低借貸率及充裕流動資金，預期息率的逐步增加對集團的財務狀況將無重大影響。

為貫徹延長借貸年期的理財政策，集團於二零零四年三月成功自行籌組一項港幣五十五億元循環銀團貸款，分五年及七年兩期，融資成本甚具競爭力。集團所有借貸均無抵押，亦無參與任何投機性的衍生工具交易，而差不多所有借貸均以港幣結算，因此外匯風險極低。

顧客服務

優質客戶服務是集團成功因素之一，集團繼續不斷創新顧客服務，悉力在業務各環節將服務水準進一步提升，令客戶更稱心滿意。集團屬下兩間物業管理公司致力為住戶創造無憂無慮生活，並由於管理水準卓越而經常贏得各界獎項。

新地會現時會員人數已超越十九萬，是集團與顧客雙向溝通的有效橋樑，透過該會及其他包括管



新地會定期進行意見調查，藉以瞭解會員的喜好和需要。



集團榮獲香港感情品牌地產公司組別大獎，引證集團品牌深入民心。

理層進行家訪等溝通渠道，讓集團能準確及適時掌握客戶對優質服務的期望。

企業管治

實行良好的企業管治一直是集團管理信念中重要的一環。集團多年來致力提升企業管治水平，成立審核委員會以確保完善的匯報及內部監控機制，委員會成員大部分為獨立非執行董事。高效率的董事局，以及於第一時間向股東發放相關公司資訊，均可彰顯集團在保障股東利益方面的成績。

集團優秀的管理及良好的企業管治，得到國際機構認同，於二零零四年獲財經雜誌FinanceAsia連續第二年評選為亞洲最佳地產公司，以及於二零零三年獲另一財經雜誌Euromoney推選為香港最佳企業管治地產公司。

董事局主席報告書



主席兼行政總裁郭炳湘出席廣州中山大學新鴻基地產郭氏基金助學金捐贈儀式。

企業公民

肩負良好企業公民角色乃集團企業文化重要一環。集團捐助多項慈善項目，熱心參與社區公益活動，扶助有需要人士，亦積極推動教育。集團極重視員工，並致力培訓及發展，定期舉辦各類講座以確保員工具備所需的專業技能與知識。

集團亦不遺餘力推廣環保，包括在新項目中採用環保建築設計及物料，並透過管理公司致力締造綠色家園及推行節約措施減少能源消耗。集團作為企業公民所付出的努力廣泛獲得多個機構的認同及讚揚。

展望

雖然近期油價高企，全球經濟環境仍持續穩定。雖然美國息率溫和上升，然而市場資金應仍可保持充裕。

內地現時執行選擇性的緊縮措施，長遠將有助經濟持續穩定增長，為下一階段發展奠下牢固基

礎，並為香港經濟造就穩定環境。中央政府推出的多項有利措施，包括更緊密經貿關係、個人遊及便利民企來港開設公司，均能推動本港經濟進一步增長。

本港就業情況持續改善，經濟增長而帶來的溫和通脹，將進一步加強置業人士的信心。樓宇按揭利率為歷來最低，樓價符合一般家庭的負擔能力，加上各項具吸引力的按揭貸款計劃，包括按揭證券公司提供的九成半按揭保險計劃，將繼續帶動市場對住宅的需求。這些利好因素加上新落成住宅供應量下降，將有助未來數年住宅樓市向好。

集團會繼續於未來數年維持住宅物業高落成量，並會積極透過不同渠道吸納土地，尤以將農地改作住宅用途為主。集團更會善用本身優勢，憑藉優良產品與服務所建立的強大品牌，為集團帶來更佳邊際利潤與回報。

預期集團的投資物業組合於未來數年將會有更好表現。新落成的地標性投資物業，例如國際金融中心二期及APM都會為集團增添租金收入。集團會繼續興建具指標性項目，進一步強化經常性收益，與此同時，亦會伺機選擇性地出售部分非核心收租物業，以增強資產回報。

集團將於未來九個月推出預售的主要住宅項目，包括荃灣爵悅庭、九龍站凱旋門、上水天平山項目及山頂施勳道8號。預售樓宇收益及穩定租金收入，將進一步加強集團的財務實力。

憑藉龐大而低成本土地儲備，集團未來的業務增長根基穩固。緊隨國際金融中心成功落成及租出，機鐵九龍站第五、六及七期將是集團另一標誌性發展項目。集團於下年度落成的住宅物業預售了約百分之四十，集團維持可供銷售住宅物業高落成量之優勢，將可在樓價恢復上升中受惠。展望地產市道前景樂觀，亦預期物業發展將有較



中環國際金融中心位處本港最新心臟地帶，是辦工、購物及生活的理想地點。



西九龍嘉雲西岸毗鄰奧運站，位置優越。

佳邊際利潤，如無不可預測情況，集團下年度業績將有令人鼓舞表現。

致謝

集團執行董事蘇慶和先生已於今年七月辭任，蘇先生在服務期間對業務發展貢獻良多。

最後，本人謹此對董事局同寅之英明領導及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

郭炳湘

主席兼行政總裁

香港，二零零四年九月二十三日



業 務 檢 討

18

土地儲備

22

地產發展

34

物業投資

44

地產相關業務

50

電訊及資訊科技

52

運輸、基建及物流

58

中國內地業務

61

集團財務

64

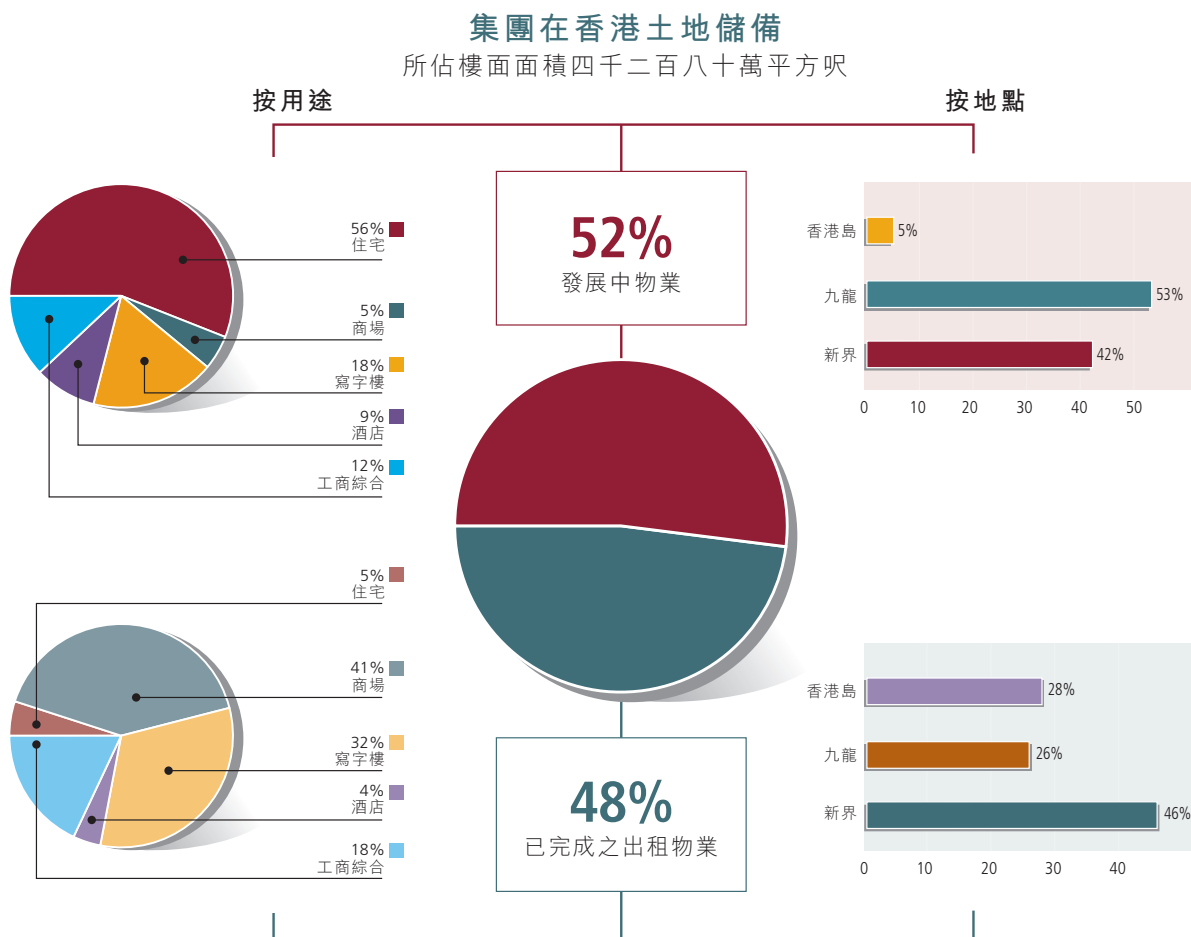
顧客服務

順時針由左上角起：
九龍東APM
中環國際金融中心
九龍站凱旋門

中環四季酒店及Four Seasons Place

年度摘要

- 以所佔樓面面積計算，香港土地儲備達四千二百八十萬平方呎
- 以地盤面積計算，持有超過二千一百萬平方呎農地
- 完成位於汀九的酒店項目的土地用途轉換及購入九龍內地段11076號住宅發展項目百分之五十權益
- 天平山、元朗市地段504號和道風山項目完成補地價



集團在香港的土地儲備於二零零四年六月三十日為四千二百八十萬平方呎，而上年度為四千五百三十萬平方呎，出租物業組合維持在二千零五十萬平方呎的龐大規模，而發展中物業為二千二百

三十萬平方呎。此外，以地盤面積計算，集團持有農地超過二千一百萬平方呎，主要位於重要鐵路沿線，現正申請轉作住宅用途，其中大部分申請已達後期階段。

集團在本年度新增的土地儲備主要包括一幅位於汀九的酒店用地及九龍內地段11076發展項目百分之五十權益。集團亦已就上水天平山、元朗市地段504號及沙田道風山與政府達成補地價協議。集團致力使銷售住宅供應量維持高水平，將繼續從不同途徑，尤以轉換土地用途為主，在適當時機補充土地儲備。

在二千二百三十萬平方呎發展中物業中，一千五百三十萬平方呎將作出售用途，其餘七百萬平方呎將保留作長線投資。

以所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備如下：

按進度及用途分析

所佔樓面面積（百萬平方呎）

	住宅	商場	寫字樓	酒店	工商綜合*	總面積
發展中銷售物業	12.6	—	—	—	2.7	15.3
發展中出租物業	—	1.2	3.9	1.9	—	7.0
已完成出租物業	1.0	8.4	6.5	0.9	3.7	20.5
總面積	13.6	9.6	10.4	2.8	6.4	42.8

按進度及地點分析

所佔樓面面積（百萬平方呎）

	香港島	九龍	新界	總面積
發展中銷售物業	0.5	5.9	8.9	15.3
發展中出租物業	0.5	5.9	0.6	7.0
已完成出租物業	5.8	5.3	9.4	20.5
總面積	6.8	17.1	18.9	42.8

* 工商綜合物業包括貨倉。

集團在內地擁有的土地儲備詳載於第58頁中國內地業務部分。

集團擁有多元化的物業組合，物業發展土地儲備中，百分之五十六為銷售住宅，而在已完成的出租物業中，約百分之七十三為地區性購物商場和優質寫字樓。

土地儲備的分佈範圍廣泛，約百分之五十八的發展中物業位於九龍及港島，其餘百分之四十二位於新界。已完成的出租物業中，接近百分之四十六分佈於新界多個新市鎮，其餘百分之五十四則位於九龍和港島。





馬灣珀麗灣

地產發展

集團將隨地產市場氣氛好轉而受惠，同時憑著優質品牌及「以心建家」的商譽，使集團在樓盤訂價時可採取享有溢價的策略。



年度摘要

- 以所佔樓面面積計算，集團在香港的發展物業土地儲備共二千二百三十萬平方呎
- 本年度建成可供銷售住宅單位面積為三百五十萬平方呎
- 以所佔權益計算，售出及預售香港樓宇總值港幣一百五十五億九千二百萬元
- 推售樓盤包括元朗YOHO Town第一期、馬灣珀麗灣第三期、九龍窩打老道8號、港島南區深灣軒、屯門聚康山莊及長沙灣宇晴軒



YOHO Town是新界西最新落成物業，備有完善的會所設施和綠化園藝環境。

在集團擁有的二千二百三十萬平方呎地產發展項目中，主要為可供銷售用途的住宅物業，其中大部分為中小型單位的大型屋苑，集團亦同時在部分未來項目中發展較多單位面積較大的豪宅物業。

集團多年來致力提供最優質的產品和服務，樹立鞏固的優質品牌，有助於提升集團物業的邊際利潤和銷情。本年度推售YOHO Town第一期和珀麗灣第三期均取得理想成績，反映顧客對集團品牌的信賴。

物業銷售

截至二零零四年六月三十日止，以所佔權益計算，集團售出及預售本港樓宇總值港幣一百五十五億九千二百萬元，較上年度增加百分之二十八。集團在本年度售出的主要物業包括元朗YOHO Town第一期、馬灣珀麗灣第三期、九龍窩打老道8號、港島南區深灣軒、屯門聚康山莊及長沙灣宇晴軒。

集團將按計劃推出新項目，未來九個月內將推出的主要項目包括荃灣爵悅庭、九龍站凱旋門、上水天平山及山頂施勳道8號。

發展項目進度

本年度集團共完成七個項目，所佔樓面面積為三百五十萬平方呎。詳情已刊載於第7頁董事局主席報告書內。

集團計劃於二零零四至零五財政年度及二零零五至零六財政年度竣工的住宅項目樓面面積分別為三百一十萬平方呎和三百六十萬平方呎。在集團品牌效應及市場利好情況下，邊際利潤的提升將有助提高盈利。



聚康山莊是集團在屯門最新的低密度住宅物業。



深灣軒可俯瞰港島南區的遊艇港灣。



九龍窩打老道8號單位設計優雅，締造優質生活品味。

業務檢討 — 地產發展

按竣工年份排列的主要發展中項目

2004/05年度完成之項目

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)	住宅
機鐵九龍站第三期發展計劃	凱旋門	合作發展	1,076,000
馬灣發展項目	珀麗灣第三期	合作發展	1,019,000
山頂施勳道8號	施勳道8號	100	59,000
長沙灣新九龍內地段6275號	宇晴軒	50	648,000
何文田農圃道18號	農圃道18號	100	223,000
將軍澳市地段74號	-	25	70,000
觀塘道418號	創紀之城第五期	100	-
機鐵香港站發展計劃	四季酒店和Four Seasons Place	47.5	-
年度總計			3,095,000

2005/06年度完成之項目

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)	住宅
荃灣市地段373號	爵悅庭	100	1,113,000
機鐵奧運站第三期發展計劃	嘉雲西岸	合作發展	1,110,000
馬灣發展項目	珀麗灣第五期	合作發展	880,000
上水天平山	-	100	532,000
東涌市地段2號(北面地盤)	-	20	-
年度總計			3,635,000

2006/07年度或以後完成之主要項目

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)	住宅
元朗市地段504號	YOHO Town第二期	100	1,454,000
長沙灣新九龍海旁地段3號	-	33.3	358,000
沙田道風山	-	100	691,000
上水古洞	-	100	603,500
元朗牛潭尾	-	100	383,000
鴨脷洲內地段129號	-	35	316,000
元朗石湖圍	-	50	227,000
觀塘道392號	-	100	-
機鐵九龍站第五、六及七期發展計劃	-	合作發展	1,009,000
汀九荃灣內地段5號及丈量約份第399約地段429號	-	100	-
合計			5,041,500

所佔樓面面積(平方呎)

商場	寫字樓	酒店	總面積
-	-	-	1,076,000
-	-	-	1,019,000
-	-	-	59,000
70,000	-	-	718,000
45,000	-	-	268,000
10,000	-	-	80,000
595,000	688,000	-	1,283,000
-	-	523,000	523,000
720,000	688,000	523,000	5,026,000

所佔樓面面積(平方呎)

商場	寫字樓	酒店	總面積
-	-	-	1,113,000
-	-	-	1,110,000
-	-	-	880,000
-	-	-	532,000
-	-	47,500	47,500
-	-	47,500	3,682,500

所佔樓面面積(平方呎)

商場	寫字樓	酒店	總面積
249,000	-	-	1,703,000
18,000	-	-	376,000
-	-	-	691,000
-	-	-	603,500
-	-	-	383,000
-	-	-	316,000
-	-	-	227,000
-	360,000	-	360,000
171,000	2,495,000	1,023,000	4,698,000
-	-	310,000	310,000
438,000	2,855,000	1,333,000	9,667,500



何文田農圃道18號流露豪華與高雅氣派。

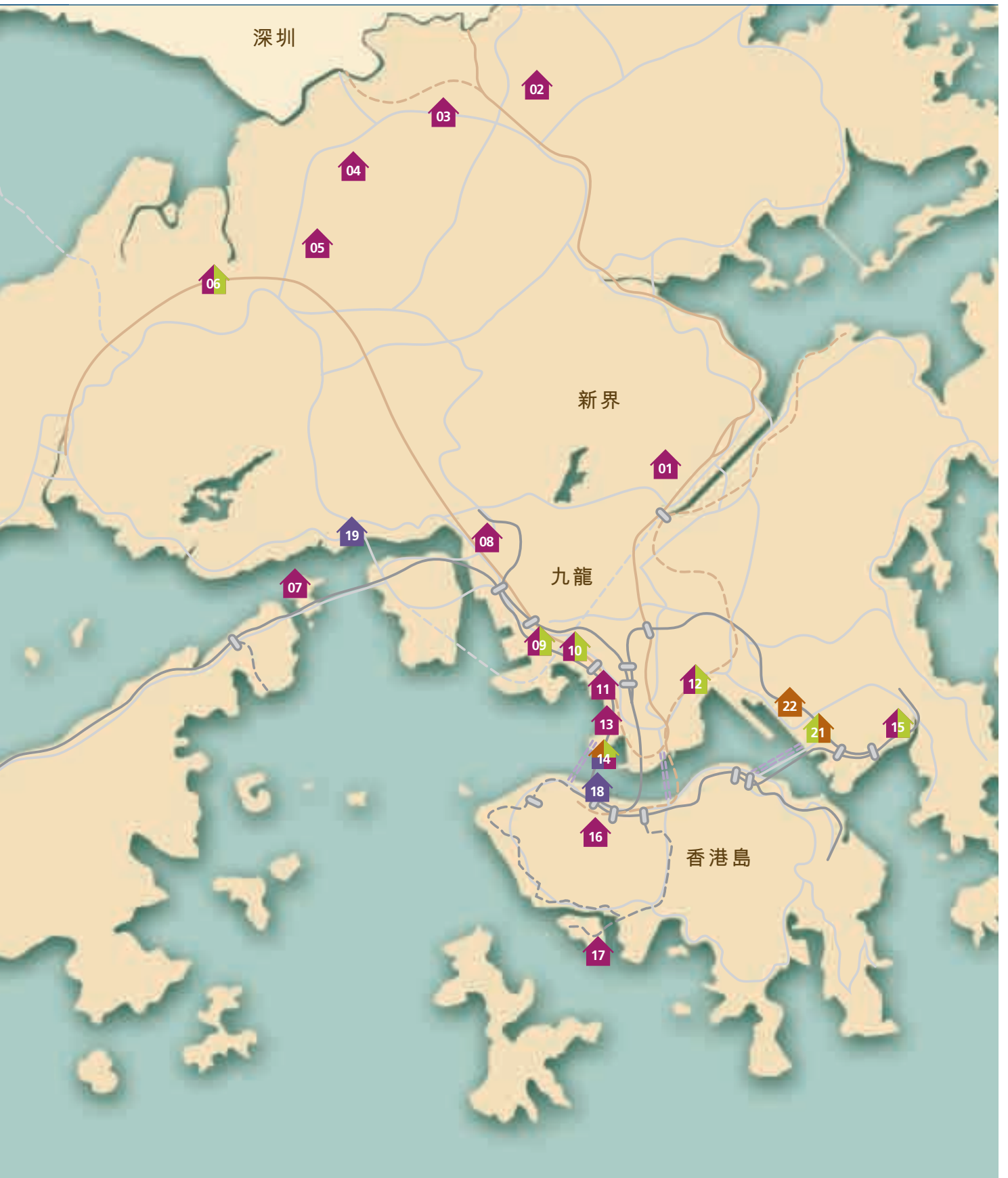


施勳道8號優越府邸盡在不言中。

業務檢討 — 地產發展

	住宅	商場	寫字樓	酒店	發展中之主要物業
01	▲				道風山
02	▲				天平山
03	▲				古洞
04	▲				石湖圍
05	▲				牛潭尾
06	▲	▲			YOHO Town第二期
07	▲				珀麗灣第三期及第五期
08	▲				爵悅庭
09	▲	▲			新九龍海旁地段3號
10	▲	▲			宇晴軒
11	▲				嘉雲西岸
12	▲	▲			農圃道18號
13	▲				凱旋門
14	▲	▲	▲	▲	機鐵九龍站第五、六及七期發展計劃
15	▲	▲			將軍澳市地段74號
16	▲				施勳道8號
17	▲				鴨脷洲內地段129號
18				▲	四季酒店和Four Seasons Place
19				▲	汀九荃灣內地段5號及丈量約份第399約地段429號
20				▲	東涌市地段2號
21		▲	▲		創紀之城第五期
22			▲		觀塘道392號







珀麗灣坐落綠樹林蔭的馬灣，塑造度假園林風味的住宅。



九龍站凱旋門擁有全港首個空中會所，為豪宅訂下新標準。

主要發展中項目進度

珀麗灣第三期及第五期

馬灣發展項目(合作發展)

地盤面積	:	一百四十萬平方呎
		(整個馬灣發展項目，包括已完成之第一期及第二期)
樓面面積	:	一百九十萬平方呎
單位數目	:	約二千七百
預計完工日期	:	第三期(二零零四年下半年)
		第五期(二零零六年上半年)

珀麗灣第三期於今年六月推售，成績令人非常鼓舞。第三期共有一千四百四十六個單位，總樓面面積達一百萬平方呎，擁有遼闊的大自然空間，提供理想生活環境。當最後一期即第五期於二零零六年上半年完成，將為整個項目再增添九十萬平方呎住宅物業。

凱旋門

機鐵九龍站第三期發展計劃(合作發展)

地盤面積	:	十七萬二千平方呎
樓面面積	:	一百一十萬平方呎
單位數目	:	一千零五十四
預計完工日期	:	二零零五年上半年

機鐵九龍站凱旋門將提供多種不同面積的豪宅單位，並設有全港首個空中會所，獨特的建築設計及完備的設施使該項目更形突出。項目現正進行上蓋工程。

爵悦庭

荃灣市地段373號(佔100%)

地盤面積	:	十一萬二千平方呎
樓面面積	:	一百一十萬平方呎
單位數目	:	一千六百二十四
預計完工日期	:	二零零五年下半年

此服務式寓所項目位於荃灣西部，交通網絡完善，鄰近機場及未來的迪士尼樂園，使用西鐵及地鐵往返香港其他地區亦快捷方便。完善的設施及服務將為荃灣區六星級酒店豪宅訂定新指標。

嘉雲西岸

機鐵奧運站第三期發展計劃(合作發展)

地盤面積	:	十八萬五千平方呎
樓面面積	:	一百一十萬平方呎
單位數目	:	約一千五百
預計完工日期	:	二零零五年下半年

嘉雲西岸毗鄰西九龍奧運站，將供應約一千五百個不同面積的優質單位，種種設計特色將使嘉雲西岸在發展迅速的西九龍區內扮演重要角色。現正進行上蓋工程。

天平山

上水(佔100%)

地盤面積	:	十七萬七千平方呎
樓面面積	:	五十三萬二千平方呎
單位數目	:	約七百
預計完工日期	:	二零零六年上半年

該項目位於新界北，住戶無論北往內地或南往九龍市區，交通同樣方便。項目更是未來數年區內最優質的物業發展。上蓋工程已於最近展開。



爵悦庭是荃灣區的六星級酒店式住宅，提供逾一千六百個單位。



上水天平山項目為區內最高質素住宅物業，交通網絡接連各區，方便快捷。



元朗地段504號延續YOHO Town項目，是集團在元朗區建設充滿活力和年輕的社區。

YOHO Town第二期

元朗市地段504 (佔100%)

地盤面積	:	三十一萬八千平方呎
樓面面積	:	一百四十萬平方呎(住宅)、 二十四萬九千平方呎(商場)
單位數目	:	約二千
預計完工日期	:	二零零七年上半年

該項目於二零零四年初完成土地轉換用途後，工程瞬即展開。該項目位於西鐵元朗站旁，是集團計劃將該區發展為一個年輕及活力社區的第二階段。

道風山

沙田(佔100%)

地盤面積	:	三十七萬一千平方呎
樓面面積	:	六十九萬一千平方呎
單位數目	:	約五百
預計完工日期	:	二零零七年上半年

集團於二零零四年初已為該組三幅土地完成轉換土地用途，該項目將提供總樓面面積共六十九萬一千平方呎低密度豪華住宅單位。

創紀之城第五期

觀塘道418號(佔100%)

地盤面積	:	十萬零七千平方呎
樓面面積	:	一百三十萬平方呎
完工日期	:	二零零四年八月

創紀之城第五期內，面積六十萬平方呎的購物商場APM是東九龍最大規模商場之一，另有約七十萬平方呎甲級寫字樓，集團原計劃保留寫字樓部分作長線投資用途，但其中四十萬零七千平方呎已售予本地一家銀行自用，現只保留餘下部分作出租用途，預租情況進展理想。商場可望於二零零五年初開幕，經已租出逾百分之八十五。



面積六十萬平方呎的商場APM位於創紀之城第五期，將為東九龍締造新的購物消閑模式。

四季酒店和Four Seasons Place

機鐵香港站發展計劃 (佔47.5%)

地盤面積	:	六十一萬五千平方呎 (整個香港站發展項目)
樓面面積	:	一百一十萬平方呎
預計完工日期	:	二零零五年上半年

該六星級酒店項目是香港站龐大發展項目中最後落成的部分，項目包括香港首家四季酒店和服務式套房Four Seasons Place。工程可望於明年初完成，酒店項目將於二零零五年中開業。



坐落香港站上蓋的四季酒店及Four Seasons Place將為優質酒店奠立新里程。

機鐵九龍站第五、六及七期發展計劃

(合作發展)

地盤面積	:	七十九萬平方呎
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 佔權益面積)
預計完工日期	:	二零零七年開始分階段完成

項目將發展二百五十萬平方呎頂級寫字樓、一百萬平方呎住宅及服務式寓所、一百萬平方呎酒店及九十萬平方呎購物商場。項目包括一幢全港最高、外型超現代化和設備先進的摩天大廈，切合現代商業租戶的需要。第一期包括超過七十萬平方呎住宅和服務式寓所，工程經已展開。W酒店集團將負責管理項目中其中一間酒店。



機鐵九龍站第五、六及七期發展計劃將提供總樓面面積五百四十萬平方呎的頂級寫字樓、住宅、服務式寓所、酒店及商場。





機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期



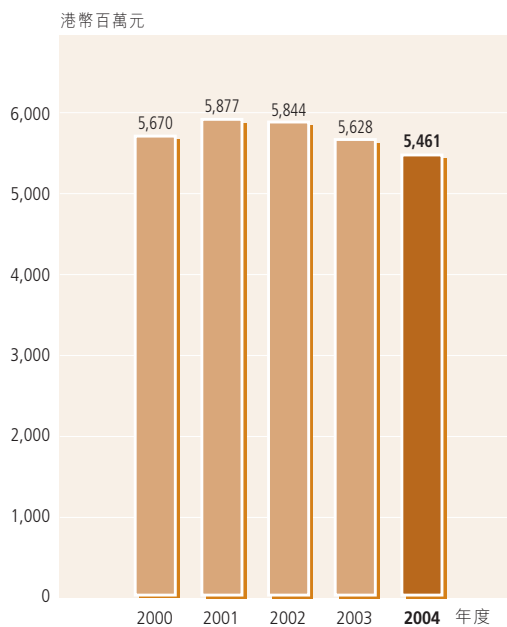
物業投資

香港經濟復甦，加上與內地經濟關係更形緊密，將帶動零售及商業物業需求上升。集團是本港擁有最多商場物業的發展商，並計劃興建更多地標性物業，以迎接零售市道興旺帶來的商機。

年度摘要

- 在香港持有二千零五十萬平方呎已完成投資物業作長遠投資
- 整體出租率約為百分之九十五
- 連同集團從合作發展項目所獲租金，全年租金總收入為港幣五十四億六千一百萬元
- 全年租金收入淨額為港幣三十九億九千八百萬元

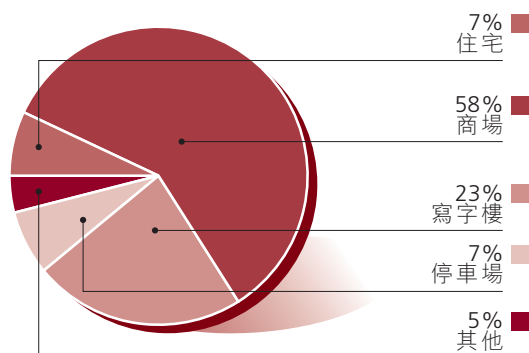
租金總收入*



集團總租金收入達港幣五十四億六千一百萬元（包括從共同控制及聯營公司所獲租金），去年為港幣五十六億二千八百萬元，租金收入淨額亦下降百分之二至港幣三十九億九千八百萬元。業績反映集團零售物業租金收入的抗跌能力較強。隨著近期租務市況改善，集團持有的二千零五十萬平方呎投資物業的出租率約為百分之九十五。

二零零三年下半年，受惠於內地個人遊政策，訪港旅客人次激增，加上市民消費信心隨著本土經濟及物業市場復甦而增強，零售市道顯著復甦。在利好環境因素下，集團旗下商場人流及場內消費也因而上升。為進一步吸引更多人流，集團除定期舉行商場推廣活動，更積極到內地宣傳，增加知名度。

租金總收入* (按類別)



回顧二零零三年，集團寫字樓租金收入因寫字樓市場疲弱而受影響，隨著經濟逐漸復甦，以及寫字樓於二零零四年後缺乏新供應，帶動集團寫字樓租務自年初起轉趨活躍。至目前為止，寫字樓租金錄得溫和升幅，個別行業對寫字樓有新增需求，惟大部分需求仍來自公司遷移。

* 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入

已完成及發展中投資物業比例

按進度與用途分析

所佔樓面面積(百萬平方呎)

	住宅	商場	寫字樓	酒店	工商綜合	總面積
已完成	1.0	8.4	6.5	0.9	3.7	20.5
發展中	—	1.2	3.9	1.9	—	7.0
總面積	1.0	9.6	10.4	2.8	3.7	27.5

集團定期翻新及粉飾旗下投資物業，為物業增值。集團對租戶的重視及關懷，有助建立長久關係及維持高出租率。本年度集團開始翻新荃灣廣場，亦正計劃粉飾沙田新城市中央廣場。集團還定期與租戶交流，促進雙方溝通，瞭解租戶需要後切實跟進。為保持最佳的投資物業組合，集團會發展新項目，並在適當時機出售非核心的收租物業。

元化，包括一間設有多間放映廳的電影院及各類高級商舖，其中不少是首次來港開業的國際著名品牌，商場現時出租率超過百分之九十。未來數月，多間食肆及店舖將陸續進駐，為顧客提供更多方便，增添商場吸引力。

已完成的投資物業

商場

集團旗下商場網絡廣闊，所佔總樓面面積更是全港最大，高達八百四十萬平方呎。大部分商場分佈於主要新市鎮，坐落鐵路沿線車站，例如沙田新城市廣場、葵涌新都會廣場及將軍澳東港城。同時，集團在商業區亦設有著名商場，例如銅鑼灣世貿中心、旺角新世紀廣場及中環國際金融中心商場。本年度整體商場出租率為百分之九十五。集團會不斷檢討各商場商戶組合，確保能吸引本地及內地顧客。

國際金融中心商場自二零零三年底開幕以來，迅即成為中環消費玩樂最新焦點，租戶類型多



國際金融中心商場建築設計獨特，為高消費者提供理想購物地點。

業務檢討 — 物業投資



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(中)主持Signature Homes的「六星級的家」展覽場地開幕。



半山曉峰閣單位佈置別具品味，盡覽山頂寧靜綠化環境。

寫字樓

集團持有的六百五十萬平方呎寫字樓，在本年度平均出租率超過百分之九十五。國際金融中心二期過去數月獲多家主要租戶認租，由發展財團所佔出租部分目前出租率已超過百分之九十。集團擁有發展財團百分之四十七點五權益。該寫字樓總樓面面積達一百九十五萬平方呎，超現代設計滿足跨國企業的需求。

集團在非核心商業區亦持有多個優質寫字樓項目。本年度的出租率維持高水平，東九龍創紀之城第一期出租率為百分之九十七，旺角新世紀廣場及葵涌新都會廣場均接近全部租出。

住宅

集團持有一百萬平方呎的出租住宅，包括半山帝景園和曉峰閣，連同其他出租豪宅物業，全部租務交由集團屬下Signature Homes負責主理。Signature Homes致力為租客締造六星級的居住環境，提供完備及切合個人需要的一站式服務。

其他物業

集團現時擁有二萬九千個泊車位，並持有包括工業大廈、貨倉和數據中心等物業，現正研究將部分工業大廈改作其他如寫字樓等用途。

興建中的投資物業

為配合維持最佳投資物業組合的策略，集團正興建多個主要投資項目及考慮出售非核心物業。以所佔權益計算，集團興建中的新投資物業共七百萬平方呎，當中包括三百九十萬平方呎設有最先進及高科技設施的甲級寫字樓，另外一百二十萬平方呎為商場項目，其餘一百九十萬平方呎面積則用作發展頂級酒店及套房。

集團多個發展項目均與公共運輸系統相連，例如位於機場快線香港站的四季酒店、機鐵九龍站第五、六及七期發展項目及東九龍的創紀之城第五期。

連接地鐵觀塘站的創紀之城第五期，位處東九龍區的交通樞紐，設有面積達六十萬平方呎的商場 APM，為集團於東九龍區的旗艦商場，現時預租率已有百分之八十五，初步計劃於二零零五年初開幕。APM將引入多間特色食肆及零售品牌，迎合追求時尚生活顧客的喜好。

興建中主要投資物業

位於下列地點之商場

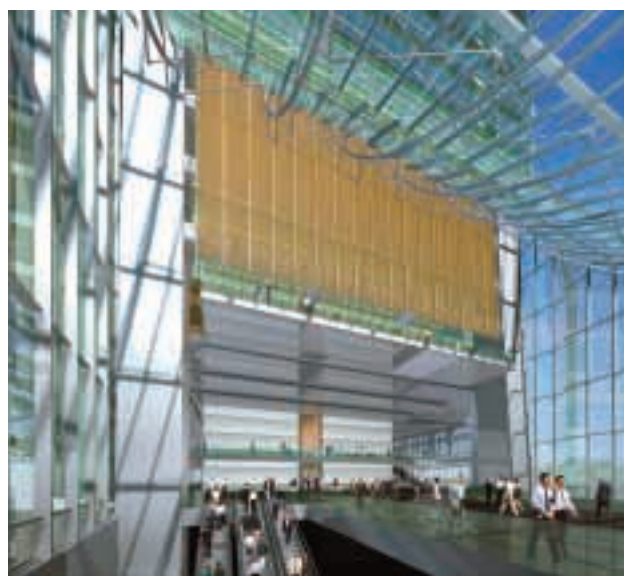
- 創紀之城第五期
- 元朗市地段 504號

位於下列地點之寫字樓

- 創紀之城第五期
- 機鐵九龍站第五、六及七期發展項目



創紀之城第五期的APM將成為東九龍流行品牌和消閒娛樂設施的集中地。



機鐵九龍站第五、六及七期發展項目的寫字樓設計先進，切合現代商戶需求。

業務檢討 — 物業投資

已完成之主要投資物業

名稱	地點	地契期滿年份	集團所佔權益 (百分率)
香港島			
新鴻基中心	灣仔港灣道30號	2127	100
國際金融中心二期及商場	中環金融街8號	2047	47.5
世界貿易中心	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
中環廣場	灣仔港灣道18號	2047	50
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	47.5
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號	2886	100
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號	2047	100
曉峰閣(第4座)	舊山頂道18號	2884	100
九龍			
新世紀廣場	旺角太子道西193號	2047	100
創世之城第一期*	觀塘道388號	2047	100
創世之城第二期	觀塘道378號	2047	50
創世之城第三期	觀塘道370號	2047	70
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號	2047	100
帝京酒店	旺角太子道西193號	2047	100
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號	2127	100
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號	2047	50
創貿廣場	觀塘開源道49號	2047	100
半島大廈	長沙灣青山道538號	2047	100
新科技廣場	新蒲崗大有街34號	2047	100
興華中心	土瓜灣道82-84號	2099	100
新界			
新城市廣場第一期	沙田正街18號	2047	100
大埔超級城	太埔安邦路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
新城市廣場第三期	沙田正街2-8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
新都會廣場第一座及商場	葵涌興芳路223號	2047	100
新城市中央廣場	沙田鄉事會路138號	2047	100
上水廣場	上水龍琛路39號	2047	100
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號	2047	100
東薈城	東涌市地段2號	2047	20
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號	2047	100
新興鴻基貨倉	沙田黃竹洋街8號	2047	100
晉科中心	上水彩發街2號	2047	100

* 連同本集團在新意網的百分之八十四點九權益所佔之樓面面積。

所佔樓面面積(平方呎)

住宅	商場	寫字樓	酒店	工商綜合	總面積
-	53,400	850,600	-	-	904,000
-	304,000	537,000	-	-	841,000
-	162,000	350,000	-	-	512,000
-	20,500	80,000	-	-	100,500
-	-	700,000	-	-	700,000
-	-	373,000	-	-	373,000
341,000	-	-	-	-	341,000
316,700	-	-	-	-	316,700
159,500	-	-	-	-	159,500
-	725,000	475,000	-	-	1,200,000
-	27,000	890,000	-	-	917,000
-	-	133,000	-	-	133,000
-	-	108,000	-	-	108,000
-	204,800	-	-	-	204,800
-	-	-	400,000	-	400,000
-	-	-	295,000	-	295,000
-	-	-	-	285,000	285,000
-	-	-	-	240,000	240,000
-	-	-	-	202,000	202,000
-	-	-	-	193,000	193,000
-	-	-	-	182,700	182,700
-	1,300,000	-	-	-	1,300,000
-	588,800	-	-	-	588,800
-	583,000	-	-	-	583,000
-	415,000	-	-	-	415,000
-	350,000	-	-	-	350,000
-	245,000	-	-	-	245,000
-	195,000	-	-	-	195,000
-	145,000	-	-	-	145,000
-	120,000	-	-	-	120,000
-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
-	236,000	505,000	-	-	741,000
-	181,500	375,500	-	-	557,000
-	35,100	137,200	-	-	172,300
-	99,000	32,000	-	-	131,000
-	-	-	258,000	-	258,000
-	-	-	-	500,000	500,000
-	-	-	-	142,000	142,000



國際金融中心是跨國企業在港設立辦事處的理想選址。

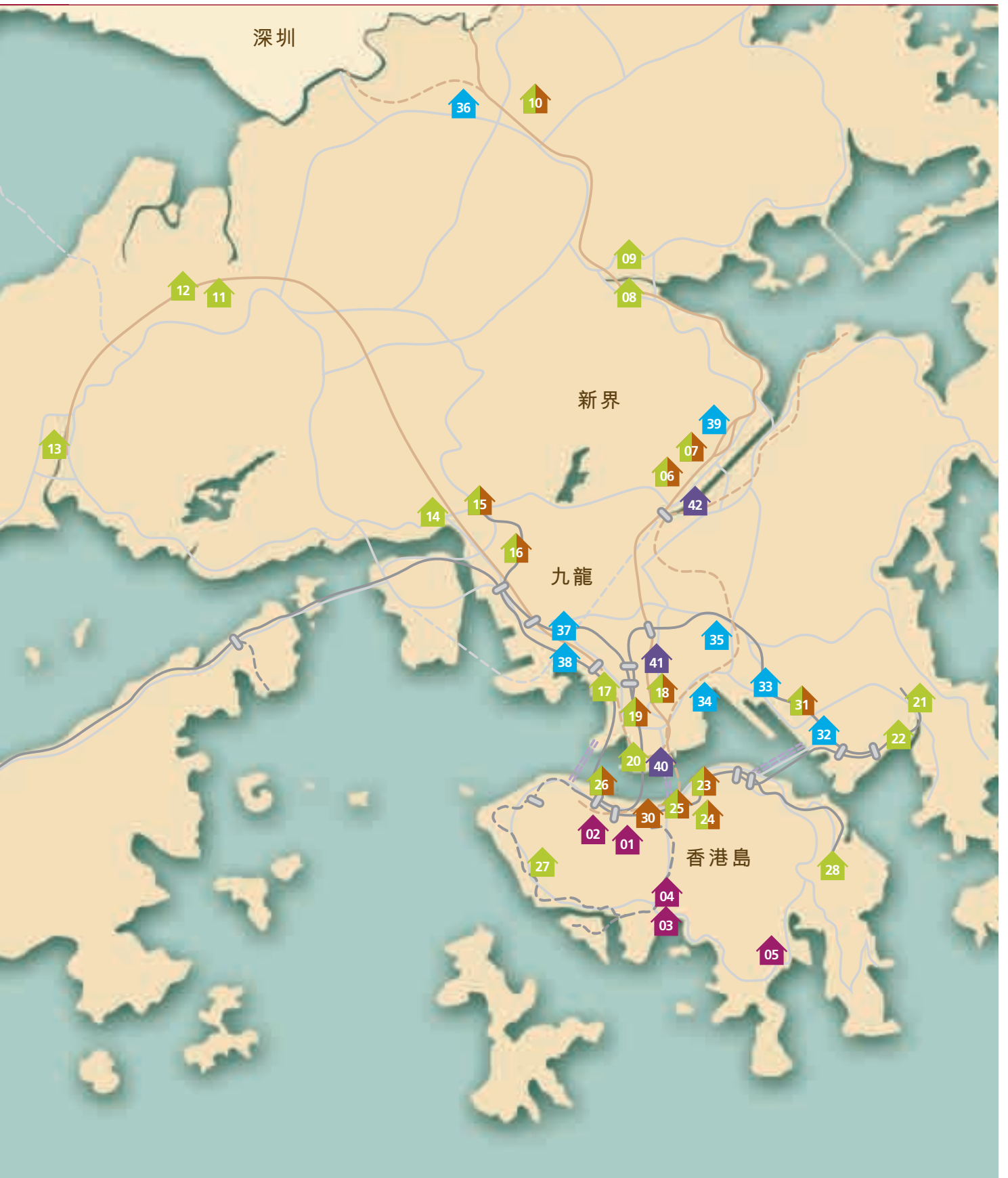


新城市廣場是集團於沙田的旗艦商場，一直為全港人流量最多的商場。

業務檢討 — 物業投資

	住宅	商場	寫字樓	工商綜合	酒店	已完成之主要投資物業
01	▲					帝景園
02	▲					曉峰閣
03	▲					深水灣道63號
04	▲					深水灣道51及55號
05	▲					浪琴園
06		▲	▲			新城市廣場／新城市商業大廈
07		▲	▲			新城市中央廣場
08		▲				新達廣場
09		▲				大埔超級城
10		▲	▲			上水廣場
11		▲				新元朗中心
12		▲				元朗廣場
13		▲				卓爾廣場
14		▲				荃灣廣場
15		▲	▲			新領域廣場
16		▲	▲			新都會廣場
17		▲				新九龍廣場
18		▲	▲			新世紀廣場
19		▲	▲			荷李活中心
20		▲				新太陽廣場
21		▲				東港城
22		▲				將軍澳中心
23		▲	▲			世界貿易中心
24		▲	▲			新鴻基中心
25		▲	▲			海港中心
26		▲	▲			國際金融中心
27		▲				置富南區廣場
28		▲				新翠商場
29		▲	▲			東薈城
30			▲			中環廣場
31		▲	▲			創紀之城第一、二及三期
32				▲		創貿廣場
33				▲		訊科中心
34				▲		興華中心
35				▲		新科技廣場
36				▲		晉科中心
37				▲		半島大廈
38				▲		嘉里鴻基貨倉
39				▲		新興鴻基貨倉
40					▲	帝苑酒店
41					▲	帝京酒店
42					▲	帝都酒店









中環四季酒店和
Four Seasons Place



物業 相關業務

受惠於內地個人遊政策，加上本港作為通往內地門檻的角色日重，訪港遊客及商務旅客數目增加。集團現正興建六星級新酒店，以配合市場需求。



東來順是帝苑酒店最新開設的高級食府。



帝都酒店憑著熱誠的服務態度在市場中脫穎而出。



最新的商務會所樓層使帝京酒店更具競爭力。

酒店

自去年沙士疫潮後，本港經濟改善，加上內地個人遊政策的帶動，令香港的旅遊業顯著復甦。集團旗下三間酒店在本年度均有良好業績，平均入住率超過百分之九十，而平均每晚房價亦較去年有所提升。

帝苑酒店的東來順飯莊於二零零四年六月開幕，加強酒店的餐飲設施。這家歷史悠久的北京老店在香港的分店開業以來，贏得客人及本地傳媒一致好評；儘管餐飲市場競爭激烈，Sabatini意大利餐廳和稻菊日本餐廳持續表現理想。展望未來，在內地擴大個人遊政策下，質素及價錢較高的酒店如帝苑酒店，將因而受惠。

帝都酒店不斷改善及加強設施，並提升服務，務求精益求精，以保持競爭力。帝都酒店位置優越，鄰近鐵路、高等學府及工業中心，為酒店帶來不少商機。

帝京酒店擁有適合各類型大小活動的會議室及宴會廳，同時加強商務樓層的服務。該酒店的餐飲部不時舉辦美食推廣，如中國名食系列，引起不少傳媒及公眾人士的興趣及關注。

集團旗下三間酒店無論在位置、設施及服務各方面均享有優勢，隨著內地遊客人數增加，勢將受惠於旅遊業的增長。

作為亞洲的商業中心及旅遊熱點，加上未來數年新旅遊項目如迪士尼樂園等相繼落成，香港將能繼續成為消閑及商務旅客首選目的地。乘著旅遊業蓬勃及珠江三角洲經濟持續發展帶來的商機，集團正興建新的六星級酒店。

集團參與發展香港站上蓋國際金融中心的六星級酒店項目，當中包括香港首間**四季酒店**，以及服務式套房大樓**Four Seasons Place**，預計於二零零五年中開業。集團最近與W Hotels集團簽訂協議，由該集團管理九龍站發展項目其中的一間酒店。該酒店毗鄰未來西九龍文娛藝術區，備有充裕的會議場地、優質餐飲以及各式各樣的工餘消閑及娛樂設施，預計於二零零八年開業。

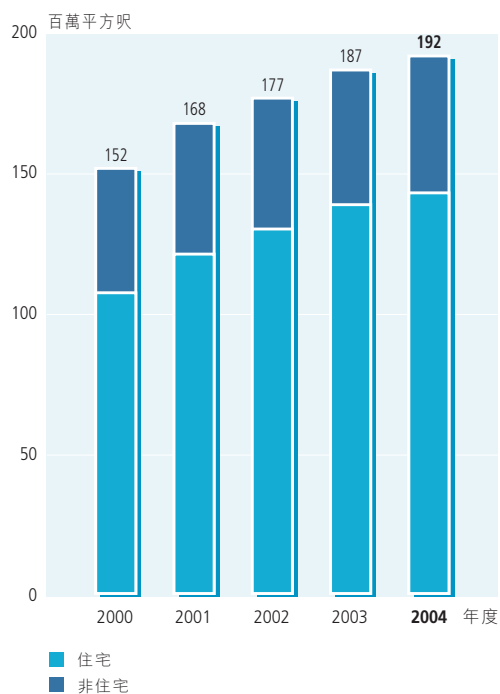


四季酒店將提高來港商務人士對豪華酒店的要求。



集團成員物業管理公司康業及啟勝獲香港房屋委員會頒發多個最佳物業管理獎項。

集團管理之物業



物業管理

集團擁有品質優越的良好信譽，其中成員公司康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司貢獻良多。秉承集團「以心建家」的承諾，該兩家公司除了日常清潔、保養及保安等工作，更提供其他額外服務，令住客感到喜出望外。目前，兩家公司共為超過二十萬零八千家住戶提供服務，管理的住宅、商業大廈及工業樓宇面積逾一億九千萬平方呎。

兩家物業管理公司的服務精神深得廣泛認同，而康業更是全港唯一一間物業管理公司連續十年獲香港房屋委員會評選為「最佳物業管理公

司」。該兩家公司亦肩負集團對環保的使命，在環保管理方面獲得多個獎項。詳細資料刊於第72頁環保推廣部分。

集團相信專業和優秀的員工是提供卓越服務的重要因素，故該兩家公司致力培訓和招聘人才。年內康業和啟勝為員工及新招聘員工提供各種不同課程，如優質客戶服務、危機管理和英文及普通話的溝通技巧。此外，康業獲僱員再培訓局頒發「僱主金星獎白金大獎」，而啟勝亦獲「僱主優異獎」，以表揚兩家公司在推動再培訓及提供就業機會的卓越表現。

該兩家公司皆致力為住客締造優美的園林環境，在康樂及文化事務署主辦的「私人物業最佳園林獎」中，康業獲得十二個獎項，而啟勝亦獲優異獎。於「2004年香港花卉展」中，啟勝亦囊括了三十二個獎項。

展望未來，集團將致力維持屬下物業管理公司的優良傳統，從交樓一刻開始，為旗下住宅及商業物業的住客及租戶提供全面的服務。



工商及科技局局長曾俊華(右)頒發「香港Q嘜優質服務計劃」證書予康業董事總經理鄭正偉。



集團致力提供最優質客戶服務。

業務檢討 — 地產相關業務



集團高度重視工業安全。圖為集團副主席兼董事總經理郭炳江(左)於集團零工傷頒獎禮上。



集團設有附屬建築工程公司，確保興建高質素樓宇及更有效控制成本。

建築

本年度建築部建成物業的總樓面面積共七百七十萬平方呎，其中二百三十萬平方呎由合作發展公司完成。完成物業包括昇悅居、YOHO Town第一期、維景灣畔第三期、深灣軒、窩打老道8號及聚康山莊。本年度按項目進度標準計算，建築部的附屬公司錄得營業額為港幣三十六億六千九百萬元，而合作發展公司的營業額則為港幣八億七千一百萬元。興建中的主要項目計有四季酒店及Four Seasons Place、機鐵九龍站第三、五、六及七期發展項目、嘉雲西岸、珀麗灣第三期、創紀之城第五期、農圃道18號、施勳道8號及爵悅庭。

建築部設有多間全資附屬公司以輔助其業務，其中包括恒安工程有限公司、恒光工程有限公司、恒新工程有限公司及安輝機械工程有限公司，這些附屬公司為集團及集團以外公司提供多種與建築相關的服務，包括機電及消防系統的供應、安裝及維修服務，亦為建築項目提供廠房、機械、車輛及貨櫃的租賃服務，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預製混凝土。

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，其核心服務包括樓宇按揭、消費者信貸及存款，以輔助集團物業發展業務。在業務競爭激烈的情況下，該部門仍能保持盈利。

保險

新鴻基地產保險有限公司於本財政年度的營業額為港幣四億八百萬元。該公司錄得除稅前溢

利港幣八千零八十萬元，較去年港幣五千四百五十萬元為高。該公司自一九七九年成立以來，致力為客戶提供全面的保險服務，並透過網站 www.shkpinsurance.com.hk 提供保險產品，加強客戶關係。面對目前充滿競爭的營商環境，該公司的目標是保持業務穩定增長及繼續維持審慎的保險業務政策。隨著資訊發展迅速及客戶要求日高，該公司會繼續提升服務質素，以達到業務持續增長的目標。



集團地盤設有智能卡系統，有助保安管理。

業務檢討 — 電訊及資訊科技

電訊

數碼通電訊集團有限公司在市場競爭日趨激烈的情況下，續創佳績，業務持續增長。年內股東應佔溢利較上年度上升百分之二十三，達港幣四億六千六百萬。於二零零四年六月三十日，該公司在香港共有一百零六萬五千名流動電話客戶。

數碼通之商務用戶數目得以持續上升，實有賴於公司卓越的網絡質素、屢獲殊榮的客戶服務，以及極具吸引力的產品及服務能針對商務用戶所需。數據服務收入於年內亦增長強勁，主要是由於多媒體服務使用量大幅增加所致。



憑著優質顧客服務及廣闊通訊網絡，令數碼通業務表現強勁。

數碼通為客戶提供的手機選擇日趨多元化，並致力鼓勵用戶將手機提升至可使用多媒體服務的型號。該公司亦與各主要供應商保持緊密合作，不斷改良多媒體手機的質素。

數碼通憑著卓越而貫徹一致的客戶服務獲得市場認同，在零售業大賽和選舉中獲得多項殊榮。公司承諾繼續提升優質客戶服務質素，透過新服務為客戶提供更高水平的服務。

該公司計劃於二零零四年第四季開展3G網絡的商業運作。推出時網絡將覆蓋全港，為客戶提供穩定可靠的服務，並將陸續透過具吸引力的3G服務，創造更多新收入來源。

數碼通穩定的收入及盈利增長，均優於流動通訊市場整體趨勢，足見其業績表現良好及經營策略有效。集團對數碼通及其前景充滿信心，並將繼續持有數碼通百分之五十二點一股權作長線的策略性投資。



數碼通發展多媒體服務將有助加速業務增長。

資訊科技

新意網集團有限公司首次錄得全年盈利，年內純利為港幣一億八百萬元，而去年淨虧損港幣三億四千一百萬元。去年，公司繼續實行專注核心業務的政策方針，充分掌握業務商機增加收入及改善營運效益，全年盈利表現顯示公司具清晰遠見及貫徹執行策略。

年內，新意網營業額及毛利分別為港幣二億二千八百萬元及港幣六千九百萬元，毛利率為百分之三十，較去年上升一個百分點。在計算一次過開支前，公司的營運溢利由去年的港幣七千四百萬元大幅增加至港幣一億零八百萬元。

互聯優勢繼續透過設於香港及內地的電訊營運商中立的世界級互聯網數據中心，為各大環球電訊公司、資訊科技供應商、跨國企業及官方機構提供滿足他們需求的服務。互聯優勢亦吸納多個不同行業的尊貴新客戶，在穩固的客戶基礎上，爭取未來業務增長。預期市場對互聯優勢服務的需求將持續。

新意網的消費者輔強服務及物業相關科技業務，繼續利用集團在地產市場的領導優勢，為顧客提供具吸引力的多元化服務，與此同時，亦不斷改善生產力。



互聯優勢將繼續透過設於香港和內地的營運商中立的世界級互聯網數據中心，滿足客戶對服務需求。

新意網的優勢在於其穩健的業務單位，提供數據基建與其他服務，並擁有專業能幹的員工隊伍，使公司在新的盈利基礎上能維持及改善盈利表現。新意網亦會維持其審慎的理財政策及集中發展可即時收入前景的資訊科技相關業務。展望未來，互聯優勢將加強提高數據中心的租用率，而新意網將緊貼市場脈搏，繼續致力增加收入及提升營運效益。於二零零四年六月三十日，集團持有新意網百分之八十四點九的權益。



九龍巴士有限公司致力提供高質素服務和環保操作，有效維持乘客量和吸引新客戶。



三號幹線(郊野公園段)的車流量穩定。

專利巴士服務

九龍巴士控股有限公司(九巴)是本港上市公司，集團持有該公司百分之三十三點三權益。二零零三年專利巴士經營環境困難，非典型肺炎爆發及新鐵路路線帶來的競爭均令乘客量下降，影響盈利，令九巴純利下降至港幣五億九千七百萬元。九巴作出相應的部署，通過實施嚴緊的成本控制措施及重組車隊，致力提高營運效率，並於年內擴大巴士轉乘計劃，吸引更多乘客。

路訊通控股有限公司是九巴持有百分之七十三權益的上市公司，主要為戶外媒體銷售業提供多媒體廣告服務。截至二零零四年六月三十日止，集團於路訊通所佔實際權益為百分之二十五點六。

收費道路

三號幹線(郊野公園段)有限公司獲政府批予為期三十年至二零二五年的建造、經營及移交專營權，經營貫連元朗及汀九南北兩地的雙向三線行車高速幹線。幹線包括長三點八公里的大欖隧道及六點三公里長的青朗公路，緩和屯門公路及吐露港公路的交通擁擠；同時，又提供一條連接新界西北及落馬洲通往葵涌貨櫃碼頭、香港國際機場及市區之間的幹線。交通流量於年內保持穩定。集團持有該公司百分之五十權益。

運輸基建管理

集團透過全資擁有的**威信集團**參與運輸基建管理，該公司負責多項與運輸相關的業務，現約有三千二百名員工。

停車場 — 威信停車場是全港最大的停車場營運公司，並獲ISO 9002認證，管理二百五十個停車場內共約七萬二千個泊車位。該公司正為停車場出入系統安裝電子收費設備，方便駕駛人士。二零零三年九月，威信集團旗下的香港柏琦有限公司獲政府批出合約，負責管理、營運及維修保養一萬八千個街道泊車咪錶。

隧道、橋樑及收費道路管理 — 威信集團負責管理及維修城門及將軍澳隧道、青馬管制區及三號幹線（郊野公園段），並管理十個主要公共運輸交匯處。截至二零零四年六月底，威信集團旗下快易通已為超過二十萬部車輛裝置電子感應器。

設施管理 — 自二零零二年七月起，威信設施管理負責營運及維修香港國際機場內約七千部行李車。

非路面駕駛訓練 — 威信集團持有香港駕駛學院百分之三十的權益，該學院是本港非路面駕駛訓練的主要提供者。



威信是全港最龐大的停車場經營商。



青馬管制區是由威信管理的其中一條收費道路。



亞洲貨櫃碼頭以九號貨櫃碼頭兩個泊位換取了兩個位於八號貨櫃碼頭的現有泊位。

港口業務

集團持有**亞洲貨櫃碼頭有限公司**百分之二十八點五權益，該公司在二零零四年中建成九號貨櫃碼頭兩個泊位，並以其換取了兩個位於八號貨櫃碼頭的現有泊位。

集團佔**內河碼頭有限公司**百分之四十三的權益。設施位於屯門，佔地六十五公頃，靠泊碼頭長度達三千米，有六十個泊位，提供多項貨櫃和散裝貨物處理及存倉服務。於二零零三年，內河碼頭共處理超過二百二十萬個標準貨櫃。

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**百分之五十權益，為香港最大的中流作業營運商之一。該兩間公司提供廣泛的中流作業服務及存倉服務。

航空貨運及物流業務

集團透過多家附屬及合作發展公司參與航空貨運及物流業務。**機場空運中心有限公司**在香港國際機場經營世界級的國際空運貨物處理中心。該中心樓面面積超過一百三十萬平方呎，毗鄰兩個空運貨站及一貨運速遞站，為客戶提供高效率的貨物處理服務。機場空運中心受惠於本港航空貨運業的快速增長，年內在收益和盈利方面均錄得增長。

集團全資附屬公司**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。



空運業市場蓬勃增長，帶動機場空運中心的業務增長。

卓運與集團持有百分之五十權益的**新物流有限公司**為客戶提供全面的供應鏈外判服務，由空運貨物處理、倉務及存貨管理，以至區域配送管理及電子履約服務。

集團持有**寰宇空港物流有限公司**百分之三十三權益，該公司為集團旗下**新鴻基物流(中國)有限公司**與北京首都國際機場股份有限公司及中國國際航空公司合營項目，於北京營運一所物流中心。

香港商用航空中心有限公司在香港國際機場為所有進出香港的商用飛機提供服務。該中心位於赤鱘角填海區的西南面，設有專用停機坪、客運中心及二萬三千八百平方呎的飛機庫，全部設施均達最高國際水平。中心的飛機使用次數穩步上升，並錄得盈利。集團持有該公司百分之三十五的權益。

廢物管理

集團透過持有百分之二十權益的**翠谷工程有限公司**及**南華廢物轉運有限公司**，協助香港建造一個更清潔及綠化的環境。

該等公司參與多項環保及廢物管理項目。翠谷負責建造及經營位於將軍澳佔地一百公頃的堆填區，可處理四千三百萬立方米的廢物。南華廢物轉運則建造及營運位於昂船洲的全港最大垃圾轉運站，該站每日可處理二千八百七十五噸廢物。

其他投資項目

富聯國際集團有限公司為從事製衣及地產業務的上市公司。該公司由於核心業務於二零零三年下半年有所加強及地產市道改善，年內錄得純利港幣一千八百五十萬元。集團持有該公司百分之十九權益。

新地寶聯資產管理(亞洲)有限公司是集團與美國Alliance Capital Management LP的合營公司，各佔百分之五十權益。該公司主要業務是在本港提供投資管理、信託基金及互惠基金分銷服務。本年度業務表現良好，資本回報吸引。

集團於二零零四年三月將持有在香港國際機場內營業的**通濟隆鴻基機場外幣找換有限公司**的百分之二十五權益出售與前合作夥伴Travellex。鑑於在單一地方營業的特許經營權發展空間有限，集團遂決定出售是項投資。



香港商用航空中心提供亞洲高水準的機場支援設施。



上海陸家嘴項目



中國內地 業務

集團在內地主要城市及地區如北京、上海、廣州及珠江三角洲地區作選擇性投資，以確保中國將發展成另一世界經濟強國的過程中，集團能盡握當中機遇。



業務檢討 — 中國內地業務



新東安市場為充分掌握2008北京奧運帶來的商機已準備就緒。

內地土地儲備

所佔樓面面積(百萬平方呎)

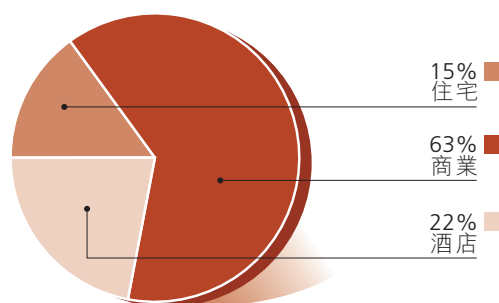
	住宅	商業	酒店	總面積
發展中物業				
上海	-	2.9	1.6	4.5
廣州及 珠江三角洲	0.8	0.1	-	0.9
合計	0.8	3.0	1.6	5.4
已完成投資物業				
北京	-	1.0	-	1.0
上海	0.3	0.5	-	0.8
合計	0.3	1.5	-	1.8
總面積	1.1	4.5	1.6	7.2

受惠於內地經濟持續增長，集團投資內地的業務取得滿意成績。中央政府近期推行經濟措施以遏抑部分投資過熱的行業，長遠而言有助經濟持續穩步發展。集團對內地投資的前景保持樂觀，將繼續按部就班及選擇性地在主要城市及地區例如北京、上海、廣州及珠江三角洲等地拓展業務。

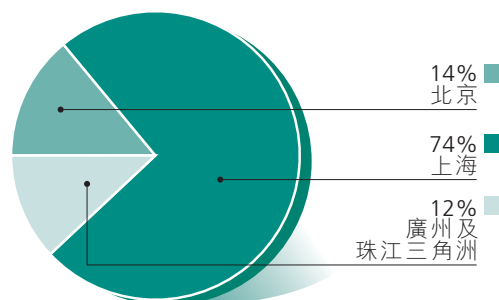
集團在中山發展的奕翠園第一期及上海名仕苑第二期已於本年度落成，並於二零零三年開始推售，銷情理想，兩項物業都已接近全部售出。年內集團售出內地物業以所佔權益計算共港幣三億五百萬元。截至二零零四年六月三十日，集團在內地擁有五百四十萬平方呎的發展中物業，另有一百八十萬平方呎的已完成投資物業，大多是地點優越的寫字樓及商場。集團在內地的土地儲備分佈如下：

集團內地的土地儲備組合

按用途



按地點



內地主要已完成投資物業

集團在內地持有已完成投資物業共一百八十萬平方呎，主要位於北京和上海，全部物業皆位處優越地段，為集團帶來滿意的租金收入。主要物業包括：

新東安市場

北京王府井大街138號(佔50%)

商場和寫字樓面積分別為一百三十萬及四十三萬平方呎的新東安市場，乃目前北京市著名地標及購物熱點。集團將為新東安市場重整租戶組合，進一步鞏固其領導地位，以抓緊二零零八年北京奧運會帶來的種種商機。



為迎合客戶的需求轉變，集團將為北京新東安市場重新調整租戶組合。

中環廣場

上海淮海中路381號(佔80%)

上海中環廣場建有優質寫字樓及商舖，總面積五十八萬八千平方呎，坐落上海浦西最繁盛的商業

區。憑地區上的優勢，中環廣場成為跨國企業及商戶辦公開業的首選。寫字樓及商舖於年內全部租出。



上海中環廣場深受跨國公司和商戶歡迎。

上海名仕苑

上海廣元西路88號(佔66.5%)

位於上海徐匯區的名仕苑由兩幢於一九九九年建成的服務式公寓及一座新建的住宅大樓組成，總樓面面積為六十四萬平方呎。集團保留其中一座三十萬平方呎的服務式公寓帝景閣作出租用途，本年度錄得逾百分之九十的出租率，成績理想。



上海名仕苑是城中最高級豪宅之一。

業務檢討 — 中國內地業務

內地主要已完成投資物業

項目名稱	地點	所佔樓面面積(平方呎)					
		地契 期滿年份	集團 所佔權益(%)	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	50%	-	650,000	215,000	865,000
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	66.5%	265,000	18,000	-	283,000



陸家嘴項目將成為集團在上海浦東發展的旗艦商業物業。

內地主要發展中物業

上海陸家嘴(佔100%)

集團計劃在上海繁盛的陸家嘴金融貿易區發展綜合商業項目，地盤面積六十九萬平方呎，興建樓面面積共四百五十萬平方呎，包括甲級寫字樓、商場及酒店。該項目將分期發展，於二零一一年全部落成。第一期工程預計於二零零八年完成。

奕翠園

中山中山五路(合作發展)

奕翠園為低密度住宅發展，工程分階段進行。第一期項目共有三百一十二個住宅單位，樓面面積四十萬平方呎，已於年內竣工，並相繼入伙。第二期項目總樓面面積八十六萬四千平方呎，分為兩部分，2A部分將興建五十六幢洋房，預計於二零零五年第一季完成；2B則提供四百三十七個分層單位，預計於同年第四季落成。



中山奕翠園是低密度住宅項目，糅合水鄉和田園風味。

業務檢討 — 集團財務



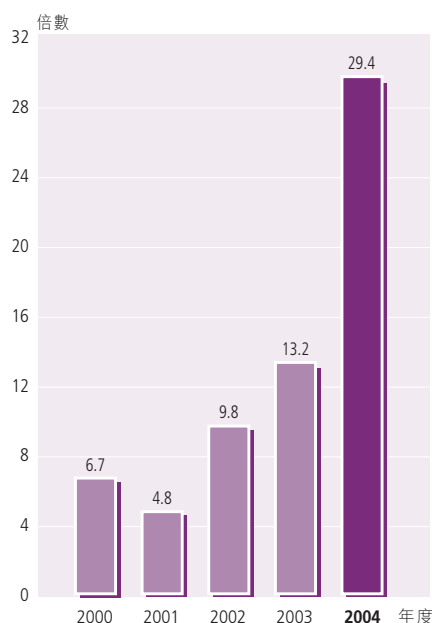
集團副主席兼董事總經理郭炳聯(中)和新鴻基地產(金融服務)執行董事郭婉儀(左三)於港幣五十五億元銀團貸款簽署儀式上。

集團秉承一貫的理財政策，致力維持低借貸比率、高流動資金水平及長借貸還款期，以及保留充裕的備用貸款額。於二零零四年六月三十日，集團淨債項與股東權益比率為百分之九點四，去年則為百分之十點九。集團之利息倍數比率，即營業溢利與未撥作資本性支出前之淨利息支出的比率為二十九點四倍，去年則為十三點二倍。

集團再融資風險極低及資金來源分散，而所有貸款均無抵押。在外匯風險管理方面，集團採取審慎的策略，幾近所有貸款皆為港元，並同時積極控制利率風險。年內集團並無參與任何投機性的衍生工具交易。

集團於二零零四年三月，以極優惠的條件籌組一筆高達港幣五十五億元、為期五年及七年的可循環銀團貸款，資金將作短期債項再融資及一般業務營運之用。穆迪繼去年將集團長期外幣信貸評級由A3提升至A2級別後，於二零零四年九月再進一步將評級提高至A1，該評級與香港政府評級相同，亦是本港地產公司中獲得的最高評級，彰顯集團審慎的理財作風和實力。

利息倍數比率*



* 營業溢利與未撥作資本性支出前之淨利息之比率

信貸評級

	外幣	港幣	評級前景
穆迪	A1	A1	穩定
標準普爾	A	A	穩定





集團於部分物業
提供禮賓司服務

顧 客 服 務

友善及訓練有素的員工確保集團的住戶、租戶及商場顧客可享有最卓越的服務。集團更不斷提升服務水平，使集團在現今競爭激烈的市場中脫穎而出。



業務檢討 — 顧客服務



集團副主席兼董事總經理郭炳江(左)聆聽住客對旗下物業的意見。

集團一直視客戶服務為成功基石，因此在各業務環節上一直開拓服務新領域，務求令客戶稱心滿意。

為進一步提升商場的客戶服務，集團自一九九七年引入商場親客大使，為客戶提供貼身的購物服務，有助刺激人流之餘，亦為租戶創造有利營商環境。為配合內地個人遊政策，商場親客大使更會為內地遊客提供導購服務，使客戶服務發揮得更臻完善。親客大使均經精心挑選，並接受完善及全面的訓練，確保提供最優質的服務。本年度「商場親客大使培訓計劃」獲香港管理專業協會頒發「最佳管理培訓獎」優異獎。另外，集團亦繼續推行「新鴻基地產商戶關懷計劃」，為商場租戶安排銷售及市場推廣講座，協助租戶推動業務。



商場親客大使為本地和內地消費者提供導購服務。

在物業管理方面，集團成員管業公司康業及啟勝亦憑著優質服務屢獲殊榮。兩家公司在香港房屋委員會主辦的二零零三年「最佳物業管理獎」中囊括八個獎項，康業更連續十年獲「最佳物業管理公司大獎」，亦是獲香港優質標誌局頒發「香港Q嘜優質服務計劃」證書的首家物業管理公司。

新居入伙對客戶來說極為重要，因此集團設有跨部門交樓小組，不斷精進服務，釐訂更高的交樓指引及標準。小組成員負責陪同業主驗收單位和適時進行跟進。本年度為該小組開設的

培訓課程榮獲香港管理專業協會頒發「最佳管理培訓獎」優異獎，足證集團在提升交樓質素的努力獲得肯定。

為促進雙向溝通而成立的新地會，全力提供多元化與物業相關的優質服務，會員人數已逾十九萬。新地會繼續通過意見大使及互聯網等不同渠道，收集會員對集團旗下物業及商場的意見，並將建議轉介有關部門，務求服務更臻完善之餘，亦使集團掌握市場最新動態。本年度新地會亦已更新網頁內容，加強與會員網上溝通，提供最新及最快的資訊。在置業服務方面，會員優惠包括「優先睇樓獎賞計劃」及其他配合集團物業銷售計劃推出的置業獎賞。

集團重視維持高透明度的政策，利用網站及其他不同渠道向公眾有效傳遞公司的最新資訊。集團計劃在未來數月內重新編排網站，加入搜尋功能，使網站操作更簡明易用，並精進內容及設計，例如新增企業管治欄目，介紹集團在增強公司透明度的最新情況。

為切實瞭解顧客需要，集團管理層經常家訪住戶，親身聽取客戶的意見。此外，集團網站設立的「新地論壇」，為公眾及住戶提供便捷的交流園地，還特設專組跟進客戶的意見，使樓宇及服務的質素更切合市場需要。



新地會成立八年，會員超過十九萬。



集團特設訓練有素的交樓小組，協助元朗YOHO Town業主驗收新單位。



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)及郭炳聯(左)於股東大會上。

集團一直以維持高水平的商業道德標準及企業管治守則為首任，憑著盡責及誠實的態度經營業務，以符合集團及股東的長遠利益。

董事局

董事局負起監督集團管理的重任，董事局現時由十六名董事組成，有關資料列於董事局報告書。非執行董事佔八席，當中三席為獨立非執行董事，以發揮良好的制衡作用。非執行董事肩負重要角色，不僅為集團帶來多方面專業知識及豐富經驗，亦確保所有股東的利益均獲得照顧，他們的積極參與有助嚴格檢討及監督管理過程。

董事局每年最少召開兩次全體會議，亦會就一些重要議題及事項，例如須申報或相連之交易召開特別會議。董事局成員本年度的出席率接近百分之一百。

董事可在有需要時隨時得悉集團相關及最新資訊，更可直接要求負責確保集團遵守董事局程序、適用法例和規則的公司秘書，提供建議及協助。在董事認為有需要及合適的情況下，集團會為他們聘請獨立專業顧問。

為了使新董事能熟知董事局的功能及作為董事局成員的法定及其他責任，他們會被安排接受簡介會議。此外，公司秘書會將有關上市公司條例及其他法定要求的最新發展即時知會董事，確保法例獲得嚴格遵守。

根據公司的組織章程細則，三分之一董事局成員須輪流退任，退任董事若願意可在下一屆週年股東大會上重選。

審核委員會

審核委員會現任主席為獨立非執行董事鍾士元爵士。其他成員包括非執行董事關卓然及盧超駿。委員會每年舉行最少兩次會議，委員於本年度的出席率達百分之一百。審核委員會委員由董事局

授權，可調查其職責範圍內之任何活動，如有需要可尋求獨立專業意見。審核委員會職責範圍包括：

- 檢討財務報表及核數師報告書以確保內容對集團的財務狀況作出準確及持平的評估；
- 考慮集團對核數師的聘用條款、罷免及更換；
- 如有需要，與核數師商討審核事宜；
- 檢討集團內部監控機制；
- 對會計政策的應用提出建議。

股東大會

集團承諾公平公正地披露資料、並全面及具透明度地報導各項公司活動。董事局及管理層透過不同渠道與股東及投資界保持溝通，包括週年股東大會，亦委派一非執行董事專責處理股東關注的事宜。

為了維持最高企業管治水平，集團不時檢討週年股東大會的程序。週年股東大會通告於會前至少廿一天寄予所有股東，通告詳細列出議程、投票程序及其他相關資料，董事局主席與其他成員，以及外聘核數師會在股東大會上回答股東提問，而投票結果在會後盡快在公司網站 www.shkp.com 公佈。

致力實行企業管治

集團深信良好的企業管治，能為業務發展建立穩健的基礎，為市場提供優質產品及服務，同時為股東帶來最佳回報。



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(左)接受《Euromoney》頒發「亞洲最佳地產公司」獎項。

集團亦透過適時向股東及投資界發放企業資訊，保持高透明度。集團被確認為優良管理及企業管治的詳情刊於第68頁投資界關係部分。



董事於公佈業績後出席分析員簡報會，並將會議過程錄影於網上轉播，以提高公司透明度。

投資界關係



集團執行董事黃奕鑑(中)接受《FinanceAsia》頒發「亞洲最佳地產公司」獎。

集團致力維持高透明度，訂定政策向股東及分析員盡快發放企業策略及新業務發展的重要資訊。

溝通渠道包括年報及中期報告、新聞稿及期刊如《新地季刊》等，這些刊物亦可於集團網站 www.shkp.com 瀏覽。此外，集團在公佈業績後，隨即舉行新聞發佈會及分析員簡佈會，由集團董事及管理層解答提問。為了第一時間發放資訊以增加透明度，業績公佈後的分析員簡報會亦會於互聯網上播放。

管理層定期會見分析員，講解集團最新發展，藉以加強與投資界的良好關係。年內集團參與多項活動，包括在香港舉行的第一波士頓亞洲投

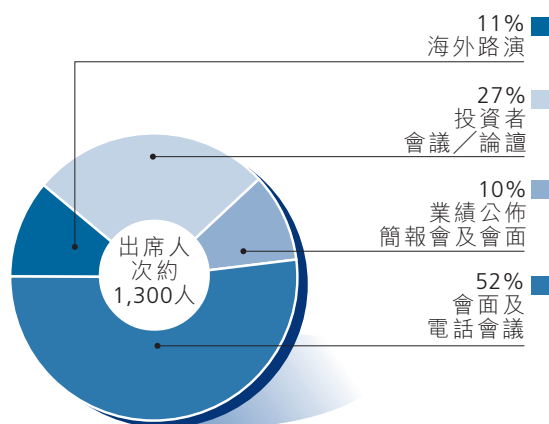
二零零三至零四年度主要投資界關係活動

日期	活動
二零零三年七月	分析員及基金經理參觀新落成的國際金融中心二期
二零零三年九月	公佈2002/03 年度業績 <ul style="list-style-type: none">• 新聞發佈會• 基金經理及分析員簡報會• 業績公佈後會見基金經理
二零零三年十月	美國推介會
二零零三年十一月	歐洲推介會
二零零四年三月	公佈2003/04 中期業績 <ul style="list-style-type: none">• 新聞發佈會• 基金經理及分析員簡報會• 業績公佈後會見基金經理
二零零四年六月	分析員及基金經理優先參觀珀麗灣第三期示範單位

資討論會及里昂投資者論壇、在新加坡舉行的摩根士丹利亞太投資峰會，以及在倫敦舉辦的美林香港及中國投資推介會。同時，集團更在海外作巡迴推介，並安排投資界及分析員參觀珀麗灣第三期及國際金融中心二期，為他們提供最新資料。

憑著良好企業管治及優質管理，集團獲《Euromoney》雜誌評選為二零零三年「亞洲最佳地產公司」第一名，是連續第四年獲此殊榮，評選乃基於企業市場優勢、盈利表現、管理質素及高水平的企業管治，同年，集團亦獲該雜誌選為「香港最佳企業管治地產公司」。此外，集團於二零零四年連續第二年獲亞洲區內著名雜誌《FinanceAsia》選為「亞洲最佳地產公司」，足證集團在優質管理、良好的企業管治及投資界關係方面的努力獲得認同。

二零零三年至二零零四年度 與投資界的交流情況



集團安排分析員參觀旗下新落成發展項目馬灣珀麗灣(上)及中環國際金融中心二期(下)，加強與投資者的關係。



集團執行董事黃奕鑑於研討會上向基金經理闡述地產市場狀況及集團業務發展。

企業公民 — 員工發展及個人成長

良好企業公民包括推動員工發展及個人成長，這也是集團多年來的管理目標。集團認為員工是最重要的資產之一，因而設有多種措施，確保吸引和保留最好的人才。集團僱用員工超過二萬一千名（不包括聯營公司僱員）。

集團透過獎賞和嘉許、事業發展、績效管理、團隊建立、員工溝通、培訓和個人發展，讓員工在良好的工作環境下進步成長。集團設有一套完善的人力資源管理制度，為建立質素卓越的工作隊伍提供理想的環境，使員工能發揮他們所有潛能，並從中獲得工作上的滿足。

作為奉行平等機會的僱主，集團重視員工的薪津和前途，並提供一個公平及和諧積極的工作環境。集團會向員工公佈職位空缺，在可能情況下盡量透過內部調職填補有關空缺。

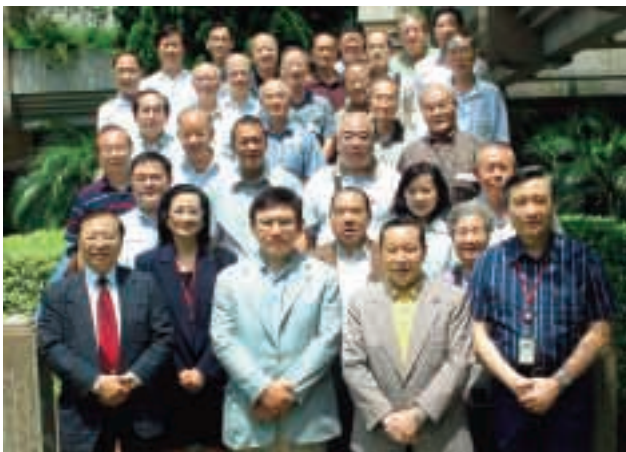
集團的企業文化包括讓員工覺得他們是團隊成員之一，一起向共同目標進發。集團設有長期的獎



集團定期為員工舉辦研討會，以強化管理和專業技能。

勵計劃，鼓勵員工在工作上提出改善質素和效率的建議，藉此增加員工的投入感和團隊精神。至目前為止已收到數以百計有建設性的提議，集團每年並頒獎予提出突出建議的員工。這些建議令集團在不同的工作範疇內精益求精，包括產品質素、顧客服務、環境保護、物業管理和建築地盤的成本控制等。

各職級員工間的互相交流亦提高員工的歸屬感。集團透過不同渠道例如內部刊物、激勵士氣的海報、以電郵和公司內聯網傳達最新訊息、研討會、行政人員聚餐和非正式發佈會等解釋公司的企業價值、目標和業務情況。集團並與退休員工保持聯絡，在二零零四年六月成立的「新地長青會」，讓退休員工與集團繼續保持聯繫，並提供改善意見。



「新地長青會」的成立，充分展示集團致力與員工保持長期關係。



安排員工前往中山、珠海及順德旅遊。

定期舉辦研討會和工作坊是集團對員工發展的承諾之一，以確保員工具備專業技巧和知識，提升工作質素，同時為客戶提供最優質產品和服務。本年度，集團開辦逾三百項培訓課程，參加的各職級員工超過一萬人次，課程範圍包括管理技巧和商務策略、客戶服務、語文及溝通、技能訓練、個人發展和品質管理等。

集團為物業管理的前線和管理人員提供卓越服務計劃的同時，又為業務部、租務及寫字樓管理的員工推行提升服務質素計劃。此外，建築及工程監察部門員工除參加有關專業技術和監察質素的培訓課程外，建築地盤的員工亦定期參加安全訓練，以減少工業意外和維持安全的工作環境。

管理層員工享有不同類型的進修機會外，集團並鼓勵他們締造一個互相尊重和團結一致的工作文化，課程包括領導技巧和員工發展、會計及財務、策略發展、優質管理、督導技巧、公司策略和市場趨勢。所有級別同事並可向集團

申請資助，報讀由其他教育機構，如哈佛大學及中歐國際工商學校等著名學府舉辦，與工作相關的課程，包括短期研討會，以至學位課程。

其他為培育有潛質員工而推行的計劃，包括為大學畢業生而設的見習員培訓計劃，就多個專項為見習員和工程人員提供特別培訓，他們需經過嚴格甄選才能獲得專業資格所需的訓練。

集團十分鼓勵自學進修和終身學習，培訓圖書室為員工提供題材廣泛的讀物、自學教材、有系統的網上學習課程，與及經內聯網提供其他學習素材。集團更開辦新地員工Readers' Club，推動閱讀文化。

作為一個關心員工的僱主，集團為員工舉辦不同類型的工餘活動，興趣班、康樂及體育活動都使員工身心舒暢，部分活動更歡迎員工家屬參加。這些活動還讓員工有機會認識其他部門同事，加強部門之間的瞭解和溝通，提升團隊精神。



藉著健身班協助員工改善體能及減輕工作壓力。

企業公民 — 環保推廣



啟勝董事總經理黃振華(左)及康業董事總經理鄭正煒(右)接受環境運輸及工務局局長廖秀冬博士(中)頒發2003年香港環保企業金獎。



集團於轄下屋苑推行屋邨廢物回收計劃，反應熱烈。



集團於轄下屋苑收集二手物品，重新包裝後轉售，所得收益撥作慈善用途。

集團一直致力為香港締造優質生活環境，在各業務環節方面均十分注重環保。新物業項目在規劃時已將環境因素考慮在內，建築設計盡量利用天然光減少用電量，並且裝置節能及節水等設備及設施。集團更採用環保物料及工程技術，亦關注項目對鄰近居民的影響。

集團同樣重視物業入伙後的環保管理，集團及成員物業管理公司康業及啟勝於年內獲得多項環保獎項，包括環保物業管理獎金獎及優異獎；在香港房屋委員會舉辦的二零零三年「最佳物業管理獎」中，獲多個「優質環保物業管理公司」獎項；兩家公司亦同膺二零零三年「香港環保企業獎」金獎。

集團的物業管理公司亦致力在轄下屋苑推行節能管理，節省能源同時亦為住戶及租戶減省成本，包括在保持足夠照明的情況下減少燈泡和光管數量、適時調節大廈外圍和平台燈光的開關時間、安裝或更換一些高能源效益的照明設施等等。本年度，新鴻基中心獲香港機電工程署頒發「建築物能源效益註冊計劃」照明系統證書。

啟勝更將環保管理與社會公益活動相結合，與社會福利署合作在轄下八個屋苑展開「社會環保回收計劃」，將從屋苑收集得來的舊物，經庇護工場的傷健人士進行翻新或重新包裝，再通過一些志願機構門市出售或由待職青年人送贈給有需要人士，收益撥歸該等志願機構作為經費。

集團致力為住客提供綠色居停，是本港唯一設有環境規劃部和園藝工程部的發展商，早在物業規劃初期，園境設計師和園藝設計師即參與工作，為項目創造綠色生活空間。本年度，由集團發展或管理的屋苑在康樂及文化事務署舉辦的「私人物業最佳園林獎」中囊括二十三個獎項。康業及啟勝亦在由土木工程署舉辦的「最佳斜坡美化獎」奪得多個獎項。



集團在成員物業管理公司所管理的屋苑內推動環保，小住戶在其中一個屋苑的有機農場耕作，其樂無窮。



由集團發展或管理的二十三個屋苑獲康樂及文化事務署頒發最佳園林獎，包括跑馬地禮頓山(左)及元朗加州花園(右)。



新鴻基地產郭氏基金為廣州中山大學的學生提供獎學金，十年內共有三百位學生受惠。圖為集團主席兼行政總裁郭炳湘（左）致送捐贈支票予中山大學校長黃達人（右）。



副主席兼董事總經理郭炳江（中）帶領集團員工參加公益金馬拉松慈善活動。



集團資助長者慈善活動，包括支持耆康會舉行長者步行籌款。

集團以香港為家，其成功亦建基於香港，透過支持各類公益活動回饋社會，藉撥款及身體力行幫助有需要社群。本年度慈善捐款總額達港幣四千萬元。

香港公益金多年來為集團捐款受益人。本年度集團再次贊助「公益慈善馬拉松」，更鼓勵員工參與活動，使參加人數成為歷年之冠，並連續第九年獲公益金頒發「最高籌款機構獎」。此外，集團協辦匡智會在中環廣場舉行「匡智競步上雲霄」，籌募經費服務智障人士，亦參與突破機構主辦的「師徒創路學堂」計劃，為年輕人提供就業機會。同時，繼續支持「新鴻基地產扶老基金」，為有需要長者改善生活，亦向國際奧比斯眼科飛機醫院在香港提供辦事處，並祇收取象徵式租金。

除撥款支持公益活動外，集團亦鼓勵員工身體力行投入社會服務，於去年成立的「新地義工Team力量」，至今已超過八百名義工，本年度義工隊的服務時數逾八千小時，受惠者包括視障人士、長者及其他有需要人士。二零零四年中義工隊更與耆康會合作成立「護老者支援隊」，致力關懷照顧老弱長者。

教育亦是集團首要支持範疇之一，除繼續資助香港中文大學多位工商管理碩士生進修外，更贊助「AFS國際文化交流獎學金計劃」，讓香港青年人能於海外學習。本年度並於香港教育學院成立獎



新地義工Team力量有逾八百名會員，於去年度參與社會服務超過八千小時。圖為集團副主席兼董事總經理及新地義工隊主席郭炳聯（左六）於義工嘉許典禮上。

學金，培育教師繼續進修。集團亦關注內地教育，連續八年捐款予北京清華大學「新鴻基地產優秀青年教授獎」，獎勵表現傑出的學者。同時，「新鴻基地產郭氏基金」在中山大學設立助學金計劃，將連續十年共資助三百名學生完成學業。集團並捐款支持「燦爛的中國文明」教育網站，弘揚我國文化。



北京清華大學的青年學者獲「新鴻基地產優秀青年教授獎」，獎勵其傑出表現。

本年度集團全力協助本港推廣旅遊及地區性慶祝活動，旗下四幢屹立維港海岸的商廈參與「幻彩詠香江」燈光匯演，集團並捐款港幣一百萬元支持香港購物節，亦贊助沙田區及荃灣區的節日燈飾活動。



集團積極支持推動旅遊活動，例如「幻彩詠香江」燈光匯演。

集團及成員公司康業及啟勝是年度再獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮譽標誌，以表揚對社會作出的貢獻。

財務檢討

財務資源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

本集團擁有雄厚資本基礎，截至二零零四年六月三十日股東資金總額為港幣一千三百五十二億三千九百萬元，去年為港幣一千二百零六億五千一百萬元。增加原因主要來自集團投資物業組合重估價值上調港幣一百一十八億六千四百萬元。

本集團財政狀況依然強勁，相比去年有較低的負債比率及較高的利息倍數比率。年結日時的負債比率(按淨債項相對股東資金比例來計算)由二零零三年六月三十日時的百分之十點九下降至百分之九點四。本年度利息倍數比率(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)由去年的十三點二倍顯著增加至二十九點四倍。

集團於二零零四年六月三十日的債項總額為港幣一百九十九億四千八百萬元。扣除銀行存款及現金港幣七十二億七百萬元的淨債項為港幣一百二十七億四千一百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二零零四年 六月三十日 港幣百萬元	二零零三年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	1,078	934
一年後及兩年內	3,224	1,745
兩年後及五年內	11,012	6,914
五年後	4,634	12,534
借款總額	19,948	22,127
銀行存款及現金	7,207	8,891
淨債項	12,741	13,236

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

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，本集團有充裕的流動資金及財務資源以應付資本性項目及日常業務資金需要。

(b) 庫務政策

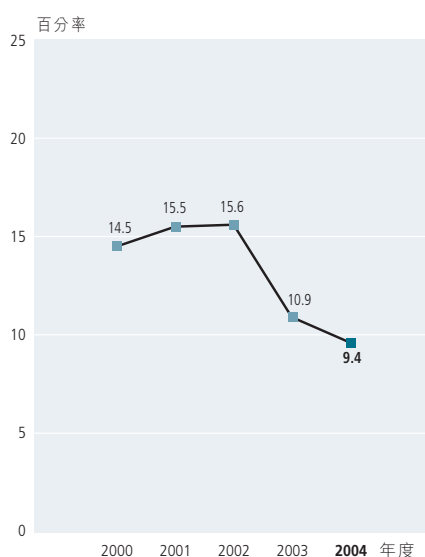
本集團一切融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二零零四年六月三十日，集團債項的百分之九十七是經由全資擁有的財務附屬公司(餘下百分之三是經由業務性的附屬公司)借入的。

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，故沒有重大的外匯風險。於二零零四年六月三十日集團約百分之九十四的借款為港元借款，餘下為美元借款，主要用作對中國內地物業項目的融資。

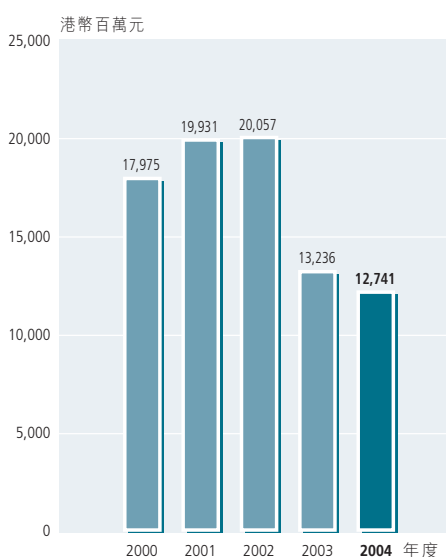
本集團的借款因應現時低息環境，主要以浮息計算。集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息債項。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並祇用作管理借款的利率及匯率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二零零四年六月三十日未到期的利率掉期合約(用以掉換浮息債項)及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)總額分別為港幣二十四億五千萬元及港幣二億三千四百萬元。

淨債項與股東權益比率

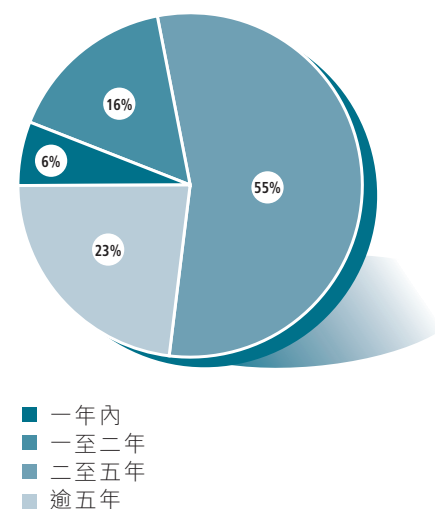


淨債項



到期債項組合

於二零零四年六月三十日



資產抵押

於二零零四年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款總額港幣三億二千六百萬元，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出的履約保證。

或然負債

於二零零四年六月三十日，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的保證承擔及其他擔保總額港幣四十八億五千七百萬元(二零零三年：港幣四十億二千一百萬元)。

集團財務摘要

截至六月三十日止年度	2000	2001	2002	(重列) 2003	2004
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
營業額	25,826	17,701	25,373	22,945	21,764
營業溢利	8,340	8,329	8,615	6,031	7,585
可撥歸股東溢利	10,822	8,330	8,519	6,370	6,923
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股溢利	4.51	3.47	3.55	2.65	2.88
每股股息	1.75	1.55	1.55	1.60	1.65
每股特別現金股息	—	—	0.60	—	—
全年每股股息	1.75	1.55	2.15	1.60	1.65
股東權益每股賬面值	51.56	53.48	53.56	50.25	56.33

財務比率

淨債項與股東權益比率(%)

淨債項	14.5	15.5	15.6	10.9	9.4
股東權益					

利息倍數比率(倍數)

營業溢利	6.7	4.8	9.8	13.2	29.4
未撥作資本性支出前之淨利息					

於六月三十日	2000 港幣 百萬元	2001 港幣 百萬元	2002 港幣 百萬元	2003 港幣 百萬元	2004 港幣 百萬元
固定資產	86,291	94,698	90,989	86,322	98,839
聯營公司及共同控制公司	23,872	25,072	24,952	22,620	21,053
長期投資及放款	3,836	3,714	4,661	6,716	8,162
待發展土地	18,908	17,324	13,257	11,661	10,415
流動資產淨值	16,294	13,205	20,816	19,455	19,974
非流動負債	(23,805)	(23,995)	(24,501)	(22,107)	(20,263)
少數股東權益	(1,611)	(1,610)	(1,576)	(4,016)	(2,941)
淨資產	123,785	128,408	128,598	120,651	135,239
股本	1,201	1,201	1,201	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	122,584	127,207	127,397	119,450	134,038
股東權益	123,785	128,408	128,598	120,651	135,239

說明：本集團已就遞延稅項採納會計實務準則第十二條(經修訂)「所得稅」的新規則來處理。二零零三年數字已予調整，但重列以往年度數字以作比較並不可行。

董事局報告書

本董事局謹將二零零三年七月一日至二零零四年六月三十日之週年報告呈覽：

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131頁至134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經營總額及業績，對集團影響不大。本集團(不包括共同控制公司及聯營公司)之各項經營總額及業績分析如下：

	營業額		財務支出前之營業溢利	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
物業				
物業銷售	10,004	12,543	2,401	2,769
租金收益	4,978	5,175	3,729	3,857
	14,982	17,718	6,130	6,626
酒店經營	597	510	227	154
電訊	3,367	1,095	492	120
其他業務	2,818	3,622	595	530
	21,764	22,945	7,444	7,430
其他收入			633	332
未分配之行政費用			(492)	(502)
物業減值撥備前之營業溢利			7,585	7,260
物業減值撥備			—	(1,229)
營業溢利			7,585	6,031

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七十二億元(二零零三年(重列)：港幣六十三億五千六百萬元)。計入少數股東權益後可撥歸股東之總盈利為港幣六十九億二千三百萬元(二零零三年(重列)：港幣六十三億七千萬元)。

派息

中期息每股港幣六角(二零零三年：港幣六角)已於二零零四年四月六日派發，董事局現建議派發末期息每股港幣一元五仙(二零零三年：港幣一元正)，全年每股共派息港幣一元六角五仙(二零零三年：港幣一元六角)。

購入、出售或贖回股份

本年內，本公司並無贖回任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購入或出售本公司任何股份。

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二十八項內。

董事局報告書

固定資產

本年度固定資產運轉情況載列於賬項說明第十二項內。

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78頁。

物業

本集團所擁有主要投資業之資料列於第38至39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96頁至99頁。除蘇慶和先生於二零零四年七月一日辭任為執行董事外，所有董事均全年任職。另根據公司組織章程細則第104(A)條之規定，鍾士元爵士、馮國經博士、胡寶星爵士及關卓然先生於即將召開之股東週年大會中輪值告退，但可連任，如獲當選，願意續任。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

於二零零四年六月三十日，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18歲以下之子女		公司	其他	股本衍生工具 (購股權)	佔已發行 股份	
	個人					總數	百分比
郭炳湘	—	—	—	1,078,322,522 ¹	75,000	1,078,397,522	44.91
李兆基	486,340	—	343,000 ²	—	—	829,340	0.03
郭炳江	1,901,281	304,065	—	1,076,372,214 ¹	75,000	1,078,652,560	44.92
郭炳聯	—	—	—	1,079,515,895 ¹	75,000	1,079,590,895	44.96
盧超駿	137,273	62,117	—	—	—	199,390	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	—	225,000	417,500	0.01
鄭準	702,722	339,358	—	—	75,000	1,117,080	0.04
黃奕鑑	70,904	—	—	—	225,000	295,904	0.01
黃植榮	120,999	—	—	—	225,000	345,999	0.01
胡家驃(胡寶星之 替代董事)	—	1,000	—	—	—	1,000	0

董事局報告書

- 附註： 1. 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，1,056,338,347股屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。
2. 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」36.72%權益。而「恒發」中之73.48%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. 新意網集團有限公司股份及相關股份好倉權益：

董事姓名	股本			總數	佔已發行股份百分比
	個人	其他	衍生工具 (購股權)		
郭炳湘	—	1,070,000*	456,667	1,526,667	0.07
郭炳江	—	1,070,000*	456,667	1,526,667	0.07
郭炳聯	—	1,742,500*	853,333	2,595,833	0.12
陳啓銘	115,000	—	—	115,000	0
陳鉅源	—	—	520,000	520,000	0.02
鄭 準	300,000	—	—	300,000	0.01
黃奕鑑	100,000	—	420,000	520,000	0.02
黃植榮	109,000	—	—	109,000	0

* 附註： 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，1,070,000股屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。

3. 相聯法團之股份及相關股份好倉權益：

(a) 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

(b) 九龍巴士控股有限公司：

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

董事局報告書

(c) 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	個人	透過法團		法團 實則持有	實則持有 佔已發行 股份百分比
		透過 法團持有	持有佔已發行 股份百分比		
暉卓有限公司	10	—	—	—	10
儲善有限公司	10	—	—	—	10
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，並因此重覆計算為該三位董事之權益。

(d) 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 股份百分比
毅博有限公司	2 ²	50
Billion Ventures Limited	1 ³	50
中環建築有限公司	1 ⁴	50
Central Waterfront Property Holdings Limited	95 ⁵	95
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁶	50
CWP Limited	1 ⁷	50
日威發展有限公司	100 ⁸	25
新輝一裕民聯營建築有限公司	1 ⁹	50
裕運(香港)有限公司	1 ¹⁰	50
Fullwise Finance Limited	2 ¹¹	50
翠玉地產資源有限公司	1 ¹²	25
Joy Wave Development Limited	1 ¹³	50
嘉樂威有限公司	2,459 ¹⁴	24.59
美福發展有限公司	3,050 ¹⁵	33.33
New Treasure Development Limited	1 ¹⁶	25
半島豪庭管理服務有限公司	1 ¹⁷	50
盛意發展有限公司	1 ¹⁸	25
星際發展有限公司	1 ¹⁹	33.33
捷寶財務有限公司	1 ²⁰	50
添富利物業有限公司	4,918 ²¹	49.18
紅磡建築有限公司	1 ²²	50
旋高發展有限公司	1 ²³	50
旋高工程管理有限公司	1 ²⁴	50
World Space Investment Limited	4,918 ²⁵	49.18

董事局報告書

- 附註：
1. 李兆基博士被視為間接擁有恒基兆業地產有限公司（「恒地」）。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「恒地」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95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」）為「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1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。
 13. 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。
 14. 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。

董事局報告書

15. 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Andcoe Limited (「Andcoe」) 全資擁有，Andcoe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」64.32%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。
16. 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。
17. 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。
18. 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。
19. 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73.48%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。
20. 李兆基博士被視為透過康翠發展有限公司(「康發」) 擁有1股權益。「康發」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」部分。

除以上所披露外，於二零零四年六月三十日，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，本公司已分別於二零零零年二月十五日及二零零一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，於授出日期第二年可行使最多三分之一，於授出日期第三年可行使最多三分之二，並於授出日期第四及第五年內隨時可行使全數或部分購股權。此後該購股權將期滿失效。

本公司於二零零二年十二月五日舉行之股東特別大會上，為遵守「上市規則」第十七章新修訂條文之規定，已動議通過採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)、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」第十七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。

董事及行政總裁於二零零四年六月三十日之「前購股權計劃」之購股權數目結餘情裏，詳列如下：

購股權數目								
董事姓名	授出日期	於二零零三年			於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於二零零四年 六月三十日之結餘
		行使價 (港元)	七月一日 之結餘	於年內 授出				
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	15.2.2000	70.00	150,000	—	—	—	150,000	
	16.7.2001	70.00	75,000	—	—	—	75,000	
鄭 準	16.7.2001	70.00	75,000	—	—	—	75,000	
黃奕鑑	15.2.2000	70.00	150,000	—	—	—	150,000	
	16.7.2001	70.00	75,000	—	—	—	75,000	
黃植榮	15.2.2000	70.00	150,000	—	—	—	150,000	
	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，於二零零四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」之購股權情裏，總列如下：

購股權數目							
授出日期	於二零零三年			於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於二零零四年 六月三十日之結餘
	行使價 (港元)	七月一日 之結餘	於年內 授出				
15.2.2000	70.00	360,000	—	—	—	—	360,000
16.7.2001	70.00	1,446,000	—	24,000	36,000	—	1,350,000

董事局報告書

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：

1. 「此等計劃」之目的為獎勵其參與者。
2. 「此等計劃」之參與者包括本公司及其附屬公司全職僱員，包括其執行董事。
3. 「此等計劃」可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司於新購股權計劃採納之日期時已發行股份的10%或最高限額合共最多不得超過不時已發行股份的30%，如按本公司任何計劃發行股份後，將導致超過上述限額，則不應就該等計劃授出購股權。於二零零四年九月二十三日，購股權可予發行之股份數目最多為240,093,136股。
4. 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%。

5. 「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。
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，惟董事會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. 「前購股權計劃」及「新購股權計劃」分別直至二零零七年十一月十九日前及二零一二年十二月四日前仍然生效。

董事局報告書

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」），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二零零零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二零零一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二零零二年十二月三十一日起計三年內行使；及
- (iv) 購股權之行使時限將於二零零五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二零零一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二零零二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二零零三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二零零六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二零零二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二零零三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二零零四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二零零七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二零零三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二零零四年七月八日起計三年內行使；

董事局報告書

(iii) 餘下三分之一之購股權可於二零零五年七月八日起計三年內行使；及

(iv) 購股權之行使時限將於二零零八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

新意網在二零零二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二零零二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」）上市規則第二十三章的條文規管。自採納「新意網新購股權計劃」以來，新意網已授出購股權一次；該行使價為每股港幣1.59元之購股權（「新意網購股權」）可根據下列條款行使：

(i) 於二零零四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) 於二零零五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二之購股權；

(iii) 於二零零六年十一月二十九日起計三年內可行使其餘或全數購股權；

(iv) 購股權之行使時限將於二零零九年十一月二十八日營業時間完畢後止。

本公司董事及行政總裁於二零零四年六月三十日之「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	於二零零三年			於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於二零零四年 六月三十日之結餘
		行使價 (港元)	七月一日 之結餘					
郭炳湘	28.3.2000	10.38	415,000	—	—	138,333	276,667	
	7.4.2001	2.34	180,000	—	—	—	180,000	456,667
郭炳江	28.3.2000	10.38	415,000	—	—	138,333	276,667	
	7.4.2001	2.34	180,000	—	—	—	180,000	456,667
郭炳聯	28.3.2000	10.38	755,000	—	—	251,667	503,333	
	7.4.2001	2.34	350,000	—	—	—	350,000	853,333
陳鉅源	28.3.2000	10.38	510,000	—	—	170,000	340,000	
	7.4.2001	2.34	180,000	—	—	—	180,000	520,000
黃奕鑑	28.3.2000	10.38	360,000	—	—	120,000	240,000	
	7.4.2001	2.34	180,000	—	—	—	180,000	420,000

董事局報告書

除以上披露之有關本公司董事及行政總裁購股權外，於二零零四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：

授出日期	行使價 (港元)	於二零零三年		於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於二零零四年	
		七月一日 之結餘					六月三十日之結餘	
28.3.2000	10.380	2,320,000		—	—	773,333	1,546,667	
30.11.2000	3.885	687,500		—	—	—	687,500	
7.4.2001	2.340	1,170,000		—	—	—	1,170,000	
8.7.2002	1.430	750,000		—	—	—	750,000	
29.11.2003	1.590	0	1,850,000	—	—	—	1,850,000	6,004,167

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，於二零零四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	於二零零三年 十一月二十九日 授出之購股權數目	於二零零三年 十一月二十九日 之購股權價值 (港元)	於二零零四年 六月三十日 之購股權價值 (港元)
本公司僱員之總數	1,850,000	1,418,765	1,067,080

新意網股份於該「新意網購股權」授出日之前一日（即二零零三年十一月二十八日）的收市價為港幣1.59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，於二零零三年十一月二十九日授出之「新意網購股權」總值約為港幣1,418,765元：

1. 無風險利率

3.262%，為二零零三年十一月二十九日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。

2. 預期波幅

47.83%，為新意網股份自二零零二年十一月二十九日至二零零三年十一月二十八日的收市價的年波幅率。

董事局報告書

3. 預期股息

(i) 預期股息率 : 0%，為新意網二零零三年預期股息率。

(ii) 預期股息增長率 : 每年0%，為新意網過去三年股息增長率。

4. 該「新意網購股權」的預期有效年期為六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二零零二年十一月二十九日至二零零三年十一月二十八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，於二零零三年十一月二十九日授出之「新意網購股權」於二零零四年六月三十日總值約為港幣1,067,080元。

1. 無風險利率

3.722%，為二零零四年六月三十日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。

2. 預期波幅

45.72%，為新意網股份自二零零三年七月一日至二零零四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 : 0%，為新意網二零零三年預期股息率。

(ii) 預期股息增長率 : 每年0%，為新意網過去五年股息增長率。

4. 該「新意網購股權」的預期有效年期為5.4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二零零三年七月一日至二零零四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五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「新意網新購股權計劃」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。任何主觀假設之數據倘出現變動，將會對合理價值之估計造成重大的影響。

董事局報告書

(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，均由董事會全權酌情決定。

「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「新意網首次公開售股前之購股權計劃」及「新意網新購股權計劃」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「新意網新購股權計劃」當日已發行股份總數之10%。於二零零二年十二月五日，購股權可予發行之股份數目最多為202,619,750股。「新意網首次公開售股前之購股權計劃」及「新意網新購股權計劃」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率)。於二零零四年九月二十三日，購股權可予發行之股份數目最多為202,619,750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」不時已發行份的百分之十。「互聯優勢」於二零零四年九月二十三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12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%。於二零零四年九月二十三日，已發行股份總數為2,026,197,500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百分之二十五，則不可向該位參與者授出購股權。

董事局報告書

5. 購股權可根據「新意網新購股權計劃」條款於董事會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」可於新意網董事會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日期當日期時起至「新意網」董事會釐定的日期或二零一零年二月二十八日（以較早者為準）止。

「互聯優勢購股權計劃」可於「互聯優勢」董事會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日期當日時起至「互聯優勢」董事會釐定的日期或二零一零年二月二十八日（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」董事會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」生效至二零一二年十二月三日。「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」生效至二零一零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

於二零零四年六月三十日，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	其他權益	總數	佔已發行 股份之百分比
HSBC International Trustee Limited	1,070,254,447	772,601	8,000,000	1,079,027,048*	44.94

* 附註：上述HSBC International Trustee Limited持有新鴻基地產股份的權益，其中1,056,338,347股為前文「董事及行政總裁之權益」內第一點附註所提及之股份數目。

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124頁之賬項說明之第二十一及二十三項內。

資本性支出之利息

本年度撥作資本性支出之利息為港幣八千六百萬元（二零零三年：港幣二億三千三百萬元）。

慈善捐款

本年度所作之捐款共港幣四千萬元（二零零三年：港幣七千萬元）。

董事在競爭業務之權益

截至二零零四年六月三十日止，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內地內經營，因此，郭氏兄弟並不被視為於本集團此等內地除外業務佔有權益。

郭炳湘先生及郭炳聯先生為九龍巴士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。

董事局報告書

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、恒基中國集團有限公司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。

關連交易

本年內本公司並無任何關連交易須根據「上市規則」第14A章而作出披露。

聯屬公司之財務資助及融資擔保

有關本集團曾向聯營公司及共同控制公司（統稱「聯屬公司」，定義詳見上市規則第十三章）提供財務資助及為其所獲融資提供擔保之總額超逾上市規則規定為8%之有關百分比率，須根據上市規則第13.22條所規定作出持續披露，惟本公司已向聯交所申請豁免並獲批准採用下列資料取代原規定之備考合併資產負債表。

截至二零零四年六月三十日止，聯屬公司之債務、或有負債及資本承擔資料如下：

	總金額 港幣百萬元	本集團應佔權益 港幣百萬元
債務*	69,205	30,098
或有負債	—	—
資本承擔	3,321	1,123

* 附註：包括本集團提供之貸款及作擔保之銀行貸款

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重行委任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。

董事局報告書

審核委員會

根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則規定而成立之審核委員會曾於年內舉行二次會議。其成員包括主席鍾士元爵士、關卓然先生及盧超駿先生。

該審核委員會於上述之會議中，對於本公司之財政匯報及內部運作監控曾作出審查及監察，並提出改進建議。

董事買賣證券守則

於有關會計期間內，本公司已採納上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易的標準守則，並確定所有董事已遵守其標準。

最佳應用守則

各董事認為於有關會計期間之任何時間內，本公司已遵從上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟本公司非執行董事之委任並無指定年期，儘管如此，各非執行董事必須根據本公司之公司章程於股東週年大會上輪席告退及重選。

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，二零零四年九月二十三日

董事及行政架構

郭炳湘

主席兼行政總裁 (53歲)

郭氏在本集團服務三十年，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，亦是多間機構的董事，包括九龍巴士控股有限公司、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主席、衛奕信勳爵文物信託委員、太平洋地區經濟理事會—中國香港委員會會員及曾為青年總裁協會(中國分會)會員。他亦是香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員。

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。郭氏是郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長。

李兆基博士

非執行董事 (75歲)

副主席

李博士出任本公司非執行董事達三十二年，乃恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司之創辦人及主席兼董事總經理，李博士從事本港地產發展逾四十八年。他亦為恒基數碼科技有限公司、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恒基中國集團有限公司、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 (52歲)

郭氏是新鴻基地產發展有限公司副主席兼董事總經理，在本集團服務二十七年。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、經濟及就業委員會委員、臨時建造業統籌委員會委員及可持續發展委員會成員。

他曾任營商諮詢小組成員、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。

董事及行政架構

郭炳聯

副主席兼董事總經理 (51歲)

郭氏在本集團服務了二十六年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。他是新意網集團有限公司主席兼行政總裁，並為數碼通電訊集團有限公司主席，亦是九龍巴士控股有限公司董事及渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭氏為證券及期貨事務監察委員會非執行董事。他同時出任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。他亦是警察子弟教育信託基金及警察教育及福利信託基金主席。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 (86歲)

鍾爵士現為九龍巴士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 (58歲)

馮國經博士於一九九九年五月獲本集團委任為獨立非執行董事。

馮博士現為利豐集團、香港機場管理局及香港大學校務委員會之主席，亦是中國銀行(香港)有限公司、電訊盈科有限公司、東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事。馮博士持有麻省理工學院學士及碩士學位，以及哈佛大學博士學位。馮博士現為中國人民政治協商會議全國委員會委員及香港政府司法人員推薦委員會成員。於二零零三年，馮博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

葉迪奇

獨立非執行董事 (57歲)

葉先生於二零零四年九月二十八日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、中國及三藩市等地工作。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。二零零三年一月一日，葉先生被派往上海，擔任中國業務總裁。葉先生同時還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。

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；二零零零年在香港獲銅紫荊星章。目前，他還分別為北京市金融發展顧問團及中國香港(地區)商會名譽顧問，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。

董事及行政架構

胡寶星爵士

非執行董事 (75歲)

胡爵士自一九七二年出任本公司非執行董事。他亦是胡關李羅律師行的顧問，恒基兆業有限公司、恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司的董事。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」。

關卓然

非執行董事 (70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資深合夥人，執業四十二年。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、香港童軍基金管理委員會副會長、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會主席、亞洲集郵聯合會副主席、香港華仁舊生會永遠顧問、南華體育會法律顧問及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港'94、'97、2001及2004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。

盧超駿

非執行董事 (74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 (68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，直至二零零一年九月底榮休。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 (72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。

董事及行政架構

陳鉅源

執行董事 (58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。

鄺 準

執行董事 (75歲)

鄺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。

黃奕鑑

執行董事 (52歲)

黃氏於本集團服務達二十三年，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。

黃植榮

執行董事 (48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 (42歲)

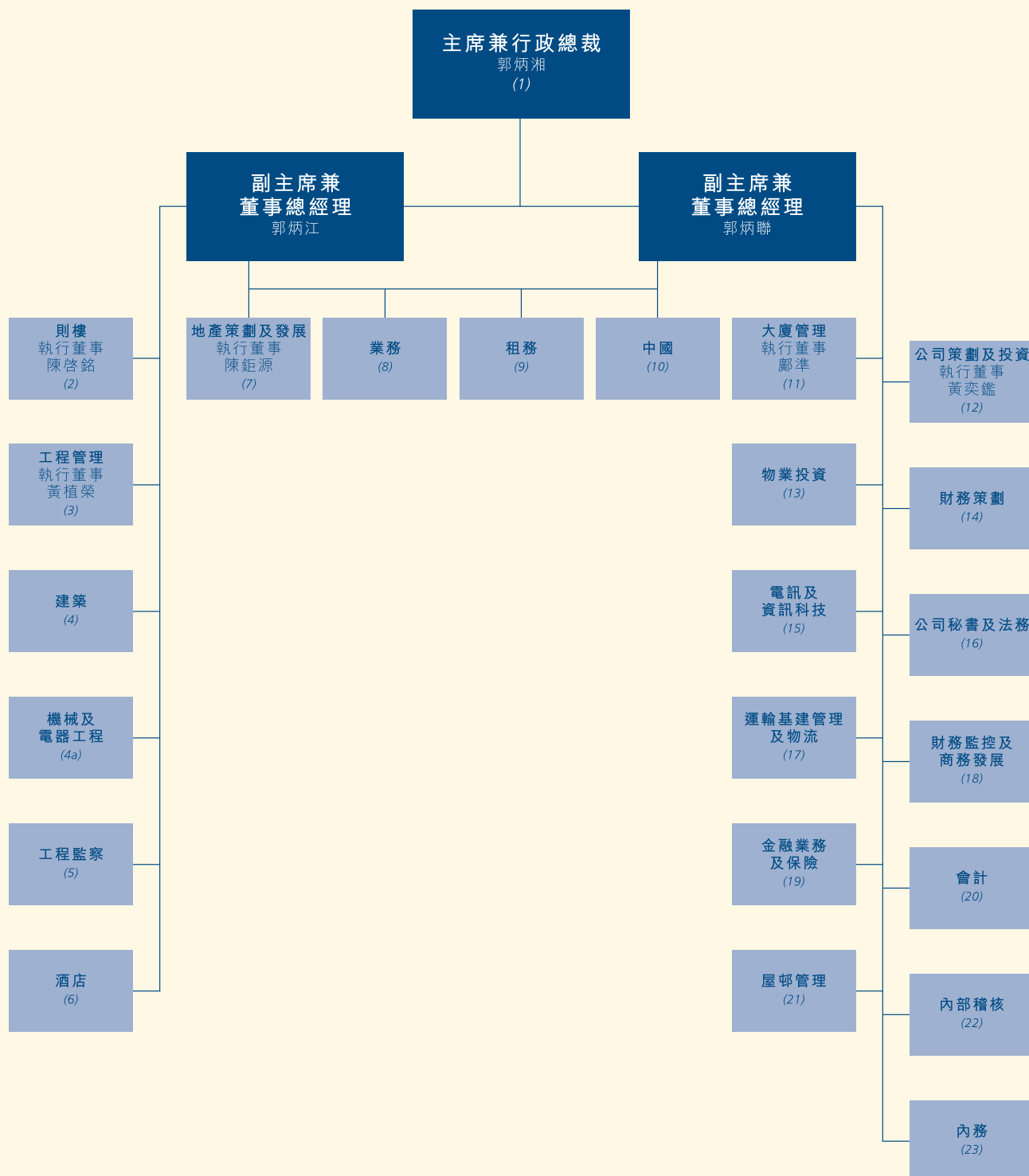
胡家驃先生於二零零二年十月獲本集團委任為胡寶星爵士之替代董事。

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，現為該律師行之顧問。他亦是恒基數碼科技有限公司之獨立非執行董事，以及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。

董事及行政架構

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
梁樺涇 : 主席助理
錢元偉 : 運輸顧問
蘇承德 : 副主席兼
董事總經理
特別助理
中川雅博 : 經理
伍聖賢 : 主席兼行政
總裁特別助理

(2) 則樓

陳啓銘 : 執行董事
薛南海 : 總則師
余頌揚 : 高級總工程師
李光興 : 總樓宇設施工程師
吳梓坤 : 副總則師
李鎮球 : 顧問
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
趙偉權 : 高級結構工程師
邵大成 : 高級結構工程師
李家永 : 襄理
鄧偉文 : 高級則師

(3) 工程管理

黃植榮 : 執行董事
董子豪 : 經理
譚天放 : 經理
薛南海 : 經理
歐陽肇強 : 經理
李鐵榮 : 經理
朱國傑 : 經理
區浩章 : 副經理
劉志遠 : 副經理
黃劍榮 : 副經理
伍則堅 : 副經理
張啟華 : 副經理
胡茵芬 : 襄理
趙漢鏗 : 襄理
劉文君 : 襄理
陳康祺 : 襄理
葉沛東 : 襄理
張展鴻 : 襄理
梁以立 : 襄理
麥志榮 : 襄理

(4) 建築

黃植榮 : 執行董事
錢重光 : 顧問
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 : 副經理(建築管理)
劉志遠 : 副經理(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)

林福榮 : 襄理(建築管理)
李國華 : 襄理(建築管理)
張金返 : 襄理(建築管理)
謝錦漢 : 顧問(建築管理)
吳國彰 : 襄理(資訊科技)
劉偉強 : 襄理(合約分判)
陳建華 : 襄理(合約分判)
賴慧貞 : 襄理(會計)
陳應權 : 襄理(會計)
馮志安 : 襄理(購料)
黎兆基 : 襄理
(人力資源及行政)
麥國良 : 襄理(機械工程)

(4a) 機械及電器工程

茹耀榮 : 經理
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)
林松武 : 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

董事及行政架構

b. 新城市管理有限公司

黃愷瑾 : 副總裁(營運及策劃)

帝都酒店

黃愷瑾 : 酒店總經理

鄧灼威 : 助理行政經理(市場)

譚錦明 : 財務總監

帝京酒店

黃愷瑾 : 酒店總經理

郭金滿 : 助理行政經理(營運)

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

蕭文威 : 副經理

(8) 業務

a. 周國賢 : 經理

嚴道傑 : 副經理

鄺 杰 : 副經理

楊祖賜 : 副經理

b. 雷 霆 : 經理

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

江寶欣 : 襄理

b. 馮秀炎 : 副經理

c. 歐陽厚昌 : 經理

鍾秀蓮 : 副經理

d. 李浩添 : 顧問

e. 伍步昂 : 經理

黃肇鏗 : 襄理

倪嘉廉 : 襄理

f. 何力天 : 經理

馮翊琳 : 襄理

寫字樓

朱松溪 : 經理

劉麗清 : 副經理

盧經緯 : 副經理

畢金控 : 副經理
(屋宇設備及保養)

吳國強 : 襄理

潘燕嫻 : 襄理

文志峯 : 襄理

住宅 (Signature Homes)

趙靖詩 : 副經理

(10) 中國

鄺 準 : 執行董事

陳鉅源 : 執行董事

鄒益民 : 經理

周世炎 : 副經理

鄭祥福 : 副經理

徐靖世 : 副經理

霍有傑 : 襄理

林錦榮 : 襄理

王啟光 : 襄理

鄭鍾豪 : 襄理

謝潔明 : 襄理

(11) 大廈管理

鄺 準 : 執行董事

莫志鴻 : 經理

鄺正煒 : 經理

林澤顯 : 副經理(康翠)

郭燦輝 : 副經理(康業)

黃其安 : 副經理(康業)

邱萬發 : 副經理(康業)

陳華基 : 襄理(總務)

李子良 : 襄理(會計)

梁乃烟 : 襄理(內部稽核)

何潤權 : 襄理(合約)

周忠耀 : 襄理(工程)

關汝權 : 襄理(SHK物業管理)

梁國輝 : 襄理(人力資源)

郭伊娜 : 襄理(法務)

(12) 公司策劃及投資

黃奕鑑 : 執行董事

馬秀翰 : 經理(工程項目)

劉美梅 : 經理(公司傳訊)

王柏豪 : 經理(基建)

劉崇藹 : 經理(公司策劃)

康百祥 : 經理(投資)

麥力強 : 副經理(經濟研究)

趙少梅 : 副經理(公司傳訊)

謝文娟 : 副經理

林樂凱 : 襄理

莊淑瑩 : 襄理

潘振榮 : 襄理

翁羽燦 : 襄理

董事及行政架構

(13) 物業投資

雷霆 : 經理
陳秀賢 : 副經理
趙靖詩 : 副經理

(14) 財務策劃

區文道 : 經理
郭婉儀 : 經理
何嘉慧 : 襄理

(15) 電訊及資訊科技

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
晏孝華 : 董事總經理

(16) 公司秘書及法務

黎浩佳 : 公司秘書
譚世鳴 : 經理
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

(17) 運輸基建管理及物流

威信集團
沈溢華 : 董事總經理
陸錦漢 : 董事—停車場管理
方平 : 董事—收費公路
胡同濟 : 董事—設施及服務
黃玉蘭 : 董事—財務及行政

鄭小雄 : 總經理—快易通有限公司

物流服務

王學良 : 主席
新鴻基物流控股有限公司
梁麗慈 : 執行董事
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

(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)
劉敏華 : 經理(財務監控)
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)
張渭華 : 襄理(電腦)
梁焯明 : 襄理(電腦)
李耐雪 : 襄理(財務監控)
蘇偉基 : 襄理(財務監控)

(19) 金融業務及保險

金融業務
容永忠 : 公司顧問
區慕彰 : 經理
鍾華生 : 副經理
陳鵬志 : 襄理
吳如保 : 襄理
保險
周家彥 : 經理
黃貴泉 : 副經理
吳文棠 : 副經理

嚴嘉恩 : 副經理

(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
源焯 : 襄理

(21) 屋邨管理

黃振華 : 經理
陳錦輝 : 副經理
林文柏 : 副經理
李章耀 : 副經理
麥鴻章 : 副經理
沈錫勝 : 襄理
陳成威 : 襄理
韓淑貞 : 襄理
邵偉晴 : 襄理

(22) 內部稽核

趙汝銘 : 經理
黃仲維 : 副經理
許瑞德 : 襄理

(23) 內務

鄧卓軒 : 經理
陳彩燕 : 副經理
(人力資源管理)
梁麗慈 : 副經理(人力資源策劃及發展)
何鉅源 : 副經理(培訓及發展)
王浩強 : 襄理(總務)
張佩霞 : 襄理(人力資源服務)

賬 項 目 錄

核數師報告書	105
綜合損益賬	106
綜合資產負債表	107
母公司資產負債表	108
綜合現金流量表	109
綜合權益變動表	110
賬項說明	111
主要附屬公司	131
主要共同控制公司	135
主要聯營公司	136

核數師報告書

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106頁至第136頁，按照香港公認之會計原則編製之財務報表。

董事及核數師的責任

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。

本行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的意見，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公會頒佈之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 貴集團於二零零四年六月三十日的財政狀況與 貴集團截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，二零零四年九月二十三日

綜合損益賬

截至二零零四年六月三十日（以港幣百萬元計）

	說明	2004	(重列) 2003
營業額	2(i)(a)	21,764	22,945
銷售成本及營運支出		(12,976)	(14,399)
毛利		8,788	8,546
其他收入		633	332
銷售及推銷費用		(829)	(674)
行政費用		(1,007)	(944)
物業減值撥備前之營業溢利	2(i)(a)	7,585	7,260
物業減值撥備	3	—	(1,229)
營業溢利	2(i)(a)	7,585	6,031
財務支出		(213)	(327)
財務收入		41	102
淨財務支出	4	(172)	(225)
出售長期投資項目溢利減減值撥備	5	100	96
所佔聯營公司溢利減虧損		438	509
所佔共同控制公司溢利減虧損		534	1,078
	2(i)(b)	972	1,587
稅前溢利	2(i)(c) & 6	8,485	7,489
稅項	9	(1,285)	(1,133)
除稅後溢利		7,200	6,356
少數股東權益		(277)	14
可撥歸股東溢利		6,923	6,370
股息	10		
已派中期股息		1,441	1,441
建議派發末期股息		2,521	2,401
		3,962	3,842
(以港幣為單位)			
每股溢利	11		
基本		\$2.88	\$2.65
攤薄後		\$2.88	不適用

綜合資產負債表

於二零零四年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2004	(重列) 2003
非流動資產			
固定資產	12	98,839	86,322
聯營公司	14	2,581	3,107
共同控制公司	15	18,472	19,513
長期投資項目	16	6,617	4,970
應收放款		1,545	1,746
待發展土地		10,415	11,661
		138,469	127,319
流動資產			
存貨	17	20,153	20,273
業務及其他應收賬項	18	4,681	3,241
短期投資項目	19	1,318	852
銀行結存及存款	20	7,207	8,891
		33,359	33,257
流動負債			
銀行及其他借項	21	(1,078)	(934)
業務及其他應付賬項	22	(8,559)	(8,066)
已收取售樓訂金		(777)	(1,899)
稅項		(2,971)	(2,903)
		(13,385)	(13,802)
流動資產淨值		19,974	19,455
資產總額減流動負債		158,443	146,774
非流動負債			
銀行及其他借項	23	(18,870)	(21,193)
遞延稅項	24	(1,393)	(914)
		(20,263)	(22,107)
少數股東權益	25	(2,941)	(4,016)
資產淨值		135,239	120,651
資本及儲備			
股本	26	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	28	131,517	117,049
建議派發末期股息		2,521	2,401
股東權益		135,239	120,651

董事
郭炳湘
郭炳聯

母公司資產負債表

於二零零四年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2004	2003
非流動資產			
附屬公司	13	30,074	30,076
共同控制公司	15	1	—
		30,075	30,076
流動資產			
業務及其他應收賬項	18	24	24
應收附屬公司往來款減撥備		55,361	86,896
		55,385	86,920
流動負債			
業務及其他應付賬項	22	(213)	(219)
應付附屬公司往來款		—	(31,800)
		(213)	(32,019)
流動資產淨值		55,172	54,901
資產淨值		85,247	84,977
資本及儲備			
股本	26	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	28	81,525	81,375
建議派發末期股息		2,521	2,401
股東權益		85,247	84,977

綜合現金流量表

截至二零零四年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2004	2003
經營業務			
營運產生之現金	29a	9,321	13,192
支付香港利得稅		(988)	(659)
經營業務之現金流入淨額		8,333	12,533
投資活動			
收購附屬公司	29b	—	1,455
收購附屬公司的另加權益		(52)	—
收購聯營公司		—	(12)
收購共同控制公司		(432)	(31)
收購長期投資項目		(3,175)	(3,584)
聯營公司、共同控制公司及投資公司之還款淨額		3,167	676
購置待發展土地		(2,542)	(56)
固定資產添置		(2,160)	(1,626)
出售投資物業所得		162	45
出售聯營公司及共同控制公司所得		4	330
出售長期投資項目所得		1,428	1,934
出售其他固定資產所得		11	4
投資項目利息收入		406	219
有市價證券股息收入		45	11
非上市公司投資股息收入		51	17
聯營公司及共同控制公司股息收入		631	553
償還/(新做)貸款及借項		140	(177)
投資活動之現金支出淨額		(2,316)	(242)
融資活動			
銀行及其他借項		2,125	6,100
償還銀行及其他借項		(4,310)	(12,312)
抵押銀行存款減少		66	—
利息支付		(322)	(569)
利息收入		43	103
附屬公司發行股票所得		19	—
發行股票所得		2	—
回購附屬公司股票支出		(19)	(5)
借給少數股東資金		(254)	(43)
支付股東股息		(3,842)	(5,283)
支付少數股東股息		(1,149)	(65)
融資活動之現金支出淨額		(7,641)	(12,074)
現金及現金等值項目(減少)/增加		(1,624)	217
期初結存之現金及現金等值項目		8,447	8,230
期末結存之現金及現金等值項目		6,823	8,447

綜合權益變動表

截至二零零四年六月三十日（以港幣百萬元計）

	說明	2004	(重列) 2003
期初權益總額			
— 原來呈報		121,721	128,598
— 遞延稅項會計政策轉變			
— 保留溢利		(1,002)	(788)
— 物業重估儲備		(68)	(56)
		(1,070)	(844)
— 重列		120,651	127,754
沒有在綜合損益賬內確認之淨溢利／(虧損)			
— 本年度物業估值增加／(減少)		11,864	(7,931)
— 在物業重估儲備扣除的遞延稅項		(397)	(12)
— 外國公司換算財務報表之換算差價		3	—
	28	11,470	(7,943)
本年度可撥歸股東溢利		6,923	6,370
行使購股權所得	28	2	—
出售投資物業已變現虧損／(盈餘)轉往損益賬	28	35	(14)
出售共同控制公司已變現盈餘轉往損益賬	28	—	(305)
商譽調整	28	—	72
已派中期股息		(1,441)	(1,441)
已派末期股息		(2,401)	(2,401)
已派特別現金股息		—	(1,441)
期末權益總額		135,239	120,651

賬項說明

1. 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所有適用的會計實務準則及註釋，及香港公司條例的規定而編製。本賬項根據歷史成本慣例編製，並就若干物業及證券投資重估值作出相應的修訂。

本年度，本集團已在賬項說明第1(n)項列出，就遞延稅項採納會計實務準則第十二條(經修訂)「所得稅」的新規則來處理。

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六月三十日止之全部賬項，並分別按下述賬項說明第1(f)及1(g)之政策將集團所佔聯營公司及共同控制公司之權益計算在內。所採納之聯營公司及共同控制公司賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期六個月。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。集團內部所有重大交易及結餘均在綜合賬內剔除。

因收購附屬公司，聯營公司和共同控制公司所產生之商譽於資產負債表確認為資產，並於損益賬內以直線法按其預計可使用年期攤銷。因收購所產生之負商譽將在資產內扣減，並根據引致負商譽產生的情況進行分析，因應其性質將之確認為收入。在出售附屬公司，聯營公司或共同控制公司時，過往並無於損益賬內攤銷的購入商譽應佔數額，則會計入出售時的盈虧內。商譽之任何減值均確認為損益賬內。

綜合損益賬及資產負債表之少數股東權益代表集團以外第三者應佔附屬公司之業績及資產淨值。

c. 營業額

本集團主要業務的營業額包括物業銷售(未完成物業銷售之收入除外，此項收入已包括在流動負債中已收取售樓訂金內)，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、物流業務、建築、金融服務、電訊、互聯網基建及輔強服務。以上並不包括聯營公司及共同控制公司之營業額。

d. 收入之確認

當交易之經濟利益可轉移到本集團導致股東權益增加而利益能可靠地量度時，該項交易之收入便被確認為入賬。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，而部分樓款可以在一段免息期後收取，在有或沒有遞延條件下的那部分售價差額，相當於財務收益。這財務收益則根據在免息期內可收取的樓款的實質回報率分攤於損益賬內。

(ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入，在租約期內以直線法確認。

(iii) 酒店經營

酒店經營之收入，在提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入是根據資產賬面值之實質回報率及按時間比例來確認。

(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) 投資收入

證券投資及其他投資收入，在確定可收取權利時確認。

(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) 其他收入

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。

賬項說明

1. 主要會計政策(續)

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的投票權之公司。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分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。

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，並對在收購當日產生之合併商譽作出調整。然後就計入本集團應佔收購後之資產淨值變化。而於本公司之資產負債表內則列出成本值減減值撥備。

g. 合營項目

合營項目是一個合約上的安排，由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，且任何一方均沒有絕對控制該項經濟活動之權力。

(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集團分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，並對在收購當日產生之合併商譽作出調整。然後就計入本集團應佔收購後之資產淨值變化。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，集團並可透過共同控制，從而控制本集團可分佔由這些資產將來賺取的經濟利益。

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，出售或運用由集團應佔共同控制資產產品的收入，及應佔由合營項目所產生的所有費用，而當該些交易附有的經濟利益可能流入或流出集團時，均已在損益賬內確認。

h. 證券投資

(i) 長期投資項目

投資項目指已確定為長期或策略性用途而持有之債務及股本證券，以成本值減減值撥備入賬。投資收益按股息收入及利息收入列入賬項內。

計劃持有至到期日的債務證券投資，是以已攤銷成本及在有需要時，減去已確認的減值虧損計算在資產負債表內。收購時所產生的折扣或溢價會於收購日至到期日內進行攤銷，並計入期內的投資收益中，使能於投資期內有一個不變的投資回報。在一年內到期之持有至到期日之債務證券被分類為流動資產下之短期投資項目。

(ii) 有市價證券

有市價證券是指暫時投放於債務證券及股本證券的部分速動資產。這些有市價證券是以公平價值入賬，連同未變現的利潤及虧損計入本年度的純利或虧損內。

i. 物業

(i) 待發展土地

待發展土地是以成本值減執行董事預算之減值撥備而計算。待發展土地是指所有購入土地而尚沒有明確意圖將其發展為長期擁有或出售物業者。當土地之發展用途明確及發展開始時，用作發展收租樓宇者，即轉為固定資產，而用作發展出售樓宇及預期在本集團正常物業發展週期下變現者，則轉為流動資產內之存貨。

(ii) 投資物業

投資物業指可提供收入及因其具有投資潛力而作長期持有之已建成物業。此等物業每年均由專業測計師按物業之公開市價評估列入固定資產內。投資物業價值上升撥作投資物業重估儲備，若價值下降將從整體物業重估儲備中撇除。倘此儲備之數額不足時，差額則在損益賬內撇除。在售出每一項投資物業時，已變現的重估盈餘或虧絀將會撥往營業溢利，用以計算出售物業時的利潤或虧損。

賬項說明

1. 主要會計政策(續)

i. 物業(續)

(iii) 酒店物業

酒店物業和用於酒店營運之整體固定設備，每年均由專業測計師按每項酒店物業之公開市值列入固定資產內。

(iv) 發展中物業

用作長期擁有之發展中物業以成本值減減值撥備列入固定資產內。在該等物業發展完成時，視乎個別情況，會重新分類為投資物業或其他物業。

待建成後用作出售之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。

發展物業的成本值包括期內的土地成本及發展期內的發展費用。

(v) 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。

(vi) 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虧損(如有)列入固定資產內。

j. 折舊

(i) 投資物業

除了租約期尚餘二十年或以下之投資物業按當時之賬面值，採直線法分攤於尚餘租約期外，其餘投資物業無須作折舊準備。

(ii) 酒店物業

酒店物業及其整體固定設備，無須作折舊準備。本集團的政策是要保持這些資產長期在一個良好保養及維修狀態之中及對這些物業時常作出改良。基於這些資產有很高的剩餘價值，及考慮其預計使用之年期，因此，各董事認為任何折舊準備將是微不足道。而其相關的保養及維修費用，則計算入該年度損益賬內。重大之改良費用則會予以資本化。

(iii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

(iv) 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虧損(如有)入賬。折舊以直線攤銷法以攤銷成本值扣除累積減值虧損，按其預計使用年期以每年百分之十至百分之三十三點三折舊率計算。建設中之網絡設備並不計算折舊。

(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。

k. 借貸成本之資本化

借貸成本於產生之年度在損益賬扣除，惟直接用於建造或生產資產，而有關資產需要一段頗長時間才能投入使用或出售，則上述借貸成本則會資本化。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直到該等資產實質上達致既定之可運用或售賣狀況時，借貸費用資本化便停止。

l. 物料

物料主要包括建築材料，酒店存貨及手機，以按加權平均法計算的成本值及可變現淨值之較底者入賬。

賬項說明

1. 主要會計政策(續)

m. 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市價兌換率伸算為港幣。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市價兌換率伸算為港幣，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。

n. 遞延稅項

於過往年度，遞延稅項負債採用負債法就收入及開支的會計及稅務處理兩者產生的一切重大時差按可合理預計在可見將來出現的稅務影響作出撥備。遞延稅項資產僅於合理確信毫無疑問實現的情況下方會確認。

根據會計實務準則第十二條(經修訂)「所得稅」，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。

採納經修訂的會計實務準則第十二條是為一項會計政策的轉變，該準則已被追溯應用，而比較數字亦因而重新編列。在調整前期賬目時，於二零零三年七月一日的期初保留溢利及物業重估儲備分別調低了港幣十億二百萬元及港幣六千八百萬元(2002：港幣七億八千八百萬元及港幣五千六百萬元)，此數額為附屬公司，共同控制公司及聯營公司在此經修訂會計政策下應撥備的淨遞延稅項負債。由於採納此會計政策，本集團本年度及上年度可撥歸股東溢利分別減少港幣八千六百萬元及港幣二億一千四百萬元。而對於二零零三年六月三十日資產負債表其他項目的影響在賬項說明第24項列出。

o. 分部報告

根據本集團的內部財務報告，本集團決定採納以業務分類作為主要分部資料報告。

p. 金融票據及衍生工具

集團透過利率及貨幣掉期合約以管理因利率及外匯波動而引起之風險。集團的政策是不參與投機性之衍生工具買賣。利率票據及貨幣掉期合約的名義金額不記載於資產負債表內，而因利率掉期合約引致之利息流轉在發生期內入賬。

q. 退休福利

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料

(i) 分部業績

(a) 本公司及附屬公司

本集團按業務分類的營業額及財務支出前之營業溢利貢獻，分析如下：

	營業額		財務支出前之營業溢利	
	2004	2003	2004	2003
物業				
物業銷售	10,004	12,543	2,401	2,769
租金收入	4,978	5,175	3,729	3,857
	14,982	17,718	6,130	6,626
酒店經營	597	510	227	154
電訊	3,367	1,095	492	120
其他業務	2,818	3,622	595	530
	21,764	22,945	7,444	7,430
其他收入			633	332
未分配的行政費用			(492)	(502)
物業減值撥備前之營業溢利			7,585	7,260
物業減值撥備			—	(1,229)
營業溢利			7,585	6,031

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、物流業務、建築、金融服務、互聯網基建及輔強服務的收入及利潤。

其他收入主要包括來自債券及其他投資的收益。

集團在香港以外的業務以營業額及營業溢利計少於百分之十。

(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溢利減虧損，按業務分類的分析如下：

	所佔稅前溢利減虧損	
	2004	2003
物業		
物業銷售	354	925
租金收入	269	243
	623	1,168
電訊	—	78
其他業務	518	590
營業溢利	1,141	1,836
財務支出	(169)	(249)
稅前溢利	972	1,587

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

	所佔溢利	
	2004	2003
物業		
物業銷售	2,755	3,694
租金收入	3,998	4,100
	6,753	7,794
酒店經營	227	154
電訊	492	198
其他業務	1,113	1,120
其他收入	633	332
未分配的行政費用	(492)	(502)
物業減值撥備	—	(1,229)
淨財務支出—集團	(172)	(225)
— 聯營公司及共同控制公司	(169)	(249)
出售長期投資項目溢利減減值撥備	100	96
稅前溢利	8,485	7,489

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

(ii) 資產及負債

集團的資產及負債，按業務分類分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	資產總值	負債總值
於二零零四年六月三十日				
物業				
發展	31,565	3,672	35,237	(3,581)
投資	91,157	12,204	103,361	(1,320)
	122,722	15,876	138,598	(4,901)
酒店經營	4,893	—	4,893	(65)
電訊	2,425	—	2,425	(934)
其他業務	5,012	5,177	10,189	(1,345)
	135,052	21,053	156,105	(7,245)
			7,207	—
銀行結存及存款			—	(19,948)
銀行及其他借項			8,516	(5,062)
未分配的公司資產／(負債)			—	(1,393)
遞延稅項負債				
資產／(負債)總額			171,828	(33,648)
於二零零三年六月三十日				
物業				
發展	31,508	6,496	38,004	(4,461)
投資	79,319	11,302	90,621	(1,382)
	110,827	17,798	128,625	(5,843)
酒店經營	4,528	—	4,528	(54)
電訊	1,965	—	1,965	(544)
其他業務	5,307	4,822	10,129	(2,831)
	122,627	22,620	145,247	(9,272)
			8,891	—
銀行結存及存款			—	(22,127)
銀行及其他借項			6,438	(3,596)
未分配的公司資產／(負債)			—	(914)
遞延稅項負債				
資產／(負債)總額			160,576	(35,909)

集團在香港以外的資產少於百分之十。

集團的折舊及資本性支出，按業務分類分析如下：

	折舊		資本性支出	
	2004	2003	2004	2003
物業				
發展	3	3	2,584	281
投資	7	26	1,470	1,492
	10	29	4,054	1,773
酒店經營	2	9	29	14
電訊	412	137	680	188
其他業務	186	179	49	48
未分配的公司資產	6	8	2	9
	616	362	4,814	2,032

賬項說明

(以港幣百萬元計)

3. 物業減值撥備

物業減值撥備是指去年集團及共同控制公司物業發展項目權益減值撥備總額港幣十一億六百萬及集團附屬公司新意網為其用作互聯網數據中心的物業作出重估虧損港幣一億二千三百萬元。

4. 淨財務支出

	2004	2003
利息支出		
銀行借款及透支	205	398
須於五年內全數償還之其他借項	65	104
不須於五年內全數償還之其他借項	29	58
	299	560
減：撥作資本性支出之部份	(86)	(233)
	213	327
銀行存款之利息收入	(41)	(102)
	172	225

利息是以平均年利率約1.1% (2003：2.1%) 予以資本化。

5. 出售長期投資項目溢利減減值撥備

	2004	2003
出售共同控制公司權益溢利	—	305
出售長期投資項目溢利	156	43
長期投資項目減值撥備	(56)	(252)
	100	96

6. 稅前溢利

	2004	2003
稅前溢利已		
扣減：		
物業銷售成本	7,060	9,156
其他存貨銷售成本	849	204
出售有市價證券虧損	—	9
有市價證券之淨持有虧損	—	12
折舊	616	362
商譽減值	17	19
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	2,039	1,884
核數師酬金	8	8
及計入：		
負商譽確認	—	19
股息收入：		
上市公司	45	11
非上市公司	51	17
利息收入：		
上市債務證券	273	218
非上市債務證券	90	29
出售有市價證券溢利	33	—
有市價證券之淨持有利益	4	—

賬項說明

(以港幣百萬元計)

7. 董事酬金及五名最高薪酬人員

	2004	2003
董事酬金：		
袍金	1	1
薪金、津貼及實物利益	22	18
花紅	7	3
退休福利計劃供款	1	1
	31	23

獨立非執行董事袍金共港幣八萬元(2003：港幣十六萬元)，他們共收取港幣三十五萬元(2003：港幣七十萬元)作為其他酬金。

在下列酬金範圍內之董事人數：

酬金範圍		董事人數	董事人數
港幣 百萬元	港幣 百萬元		
0	— 1.0	7	8
1.5	— 2.0	4	4
2.5	— 3.0	—	1
3.0	— 3.5	1	1
3.5	— 4.0	2	—
4.0	— 4.5	1	2
7.5	— 8.0	1	—
		16	16

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(2003：二名)。至於付予其餘二名(2003：三名)人員之酬金詳情如下：

	2004	2003
薪金、津貼、實物利益及退休福利計劃供款	10	7
花紅	5	7
	15	14

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 百萬元	港幣 百萬元		
3.5	— 4.0	—	1
4.0	— 4.5	1	1
6.0	— 6.5	—	1
11.0	— 11.5	1	—
		2	3

賬項說明

(以港幣百萬元計)

8. 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。

由二零零零年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃（「強積金計劃」）。這強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開。並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，本集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入損益賬內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣一億一千四百萬元（2003：港幣一億三百萬元）。年內被沒收之港幣一千萬元（2003：港幣八百萬元）供款，已用於減少對現水平所作之供款。

9. 稅項

	2004	2003
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	1,032	854
往年準備之低估／(高估)	19	(10)
	1,051	844
中國所得稅	5	—
	1,056	844
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	53	104
稅率轉變影響	—	67
	53	171
	1,109	1,015
應佔稅項		
聯營公司	94	65
共同控制公司	82	53
	1,285	1,133

(a) 香港利得稅根據本年預算須課稅之溢利按17.5%（2003：17.5%）計算。中國所得稅以中國適用稅率計算。

(b) 按適用稅率稅項支出與會計溢利之對賬：

	2004	2003
未計入所佔聯營公司，共同控制公司溢利減虧損之除稅前溢利	7,513	5,902
按香港利得稅稅率17.5%（2003：17.5%）計算之稅項	1,315	1,032
稅率變動及香港以外營業附屬公司不同稅率之影響	11	67
不可減免支出及毋須課稅收入淨額影響	(127)	(125)
使用／確認前期未被確認的稅項虧損	(141)	(139)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	9	159
往年準備之低估／(高估)	19	(10)
其他	23	31
	1,109	1,015
應佔聯營公司稅項	94	65
應佔共同控制公司稅項	82	53
稅項支出	1,285	1,133

賬項說明

(以港幣百萬元計)

10. 股息

	2004	2003
已派中期股息每股港幣六角以二十四億一百萬股計 (2003: 每股港幣六角以二十四億一百萬股計)	1,441	1,441
建議派發末期股息每股港幣一元五仙以二十四億一百萬股計 (2003: 每股港幣一元以二十四億一百萬股計)	2,521	2,401
	3,962	3,842

11. 每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以可撥歸股東溢利港幣六十九億二千三百萬元(2003(重列): 港幣六十三億七千萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十四億九十一萬七千五百九十二股(2003: 二十四億九十萬七千三百六十二股)計算。攤薄後每股溢利是按期內已發行加權平均股數二十四億九十六萬一千四百二十五股及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數四萬三千八百三十三股計算。

於二零零三年六月三十日年度因沒有潛在具攤薄性的普通股，因此沒有呈列攤薄後的每股溢利。

在賬項說明第1(n)項提及的會計政策轉變，導致每股基本溢利比較數字的調整如下：

二零零三年每股基本溢利對賬：

	港元
調整前的已報告數字	2.74
採用經修訂會計實務準則第十二條的調整	(0.09)
重列	2.65

12. 固定資產

本集團	投資物業	酒店物業	發展中物業	網絡設備	其他物業	其他 固定資產	總值
(a) 本年度變動情況							
成本值或估值							
期初結存	67,870	4,470	9,430	1,730	2,610	1,839	87,949
添置	52	26	1,416	604	6	126	2,230
撥入	330	—	128	—	—	—	458
出售	(203)	—	—	(141)	(2)	(65)	(411)
撥出	—	—	(155)	—	(180)	—	(335)
重估盈餘	10,677	314	—	—	—	—	10,991
期末結存	78,726	4,810	10,819	2,193	2,434	1,900	100,882
累積折舊							
期初結存	—	—	—	121	585	921	1,627
本年度折舊	—	—	—	363	77	176	616
出售	—	—	—	(125)	(1)	(58)	(184)
撥出	—	—	—	—	(16)	—	(16)
期末結存	—	—	—	359	645	1,039	2,043
二零零四年六月三十日							
賬面淨值	78,726	4,810	10,819	1,834	1,789	861	98,839
二零零三年六月三十日							
賬面淨值	67,870	4,470	9,430	1,609	2,025	918	86,322
(b) 賬面值之根據							
二零零四年專業估值	78,726	4,810	—	—	—	—	83,536
成本值	—	—	10,819	2,193	2,434	1,900	17,346
	78,726	4,810	10,819	2,193	2,434	1,900	100,882

賬項說明

(以港幣百萬元計)

12. 固定資產(續)

(c) 以上物業之賬面淨值包括：

	2004	2003
根據長期契約持有之香港土地(不少於五十年)		
投資物業	18,198	14,194
酒店物業	1,620	1,490
其他物業	430	432
	20,248	16,116
根據中期契約持有之香港土地(少於五十年但不少於十年)		
投資物業	58,562	51,773
酒店物業	3,190	2,980
發展中物業	10,411	9,333
其他物業	1,359	1,593
	73,522	65,679
根據長期契約持有之海外土地(不少於五十年)		
投資物業	585	655
發展中物業	408	97
	993	752
根據中期契約持有之海外土地(少於五十年但不少於十年)		
投資物業	1,381	1,248
	96,144	83,795

(d) 投資物業及酒店物業重估

本集團投資物業及酒店物業於二零零四年六月三十日由簡福銓測量行及卓德測計師行(特許測量師)以公開市值為準則作出重估。

(e) 本年度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四十六億六千四百萬元(2003: 港幣四十八億一千七百萬元)及港幣七千一百萬元(2003: 利潤港幣一千八百萬元)。

(f) 於二零零四年六月三十日發展中物業賬面值已包括一項港幣十億七千七百萬元之資本化利息支出。(2003: 港幣十億八千萬元)。

13. 附屬公司

本公司

	2004	2003
非上市公司股份, 成本值	30,074	30,076

各主要附屬公司資料載列第131頁至第134頁。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

14. 聯營公司 本集團

	2004	2003
所佔資產淨值		
在香港上市公司	1,300	1,372
非上市公司	388	306
應收聯營公司往來款	893	1,429
	2,581	3,107
香港上市公司股票市值	4,910	4,753

各主要聯營公司資料載列於第136頁。

15. 共同控制公司

	2004		2003	
	本集團	本公司	本集團	本公司
所佔資產淨值非上市公司	1,573		975	
應收共同控制公司往來款	16,899	1	18,538	—
	18,472	1	19,513	—

各主要共同控制公司資料載列於第135頁。

16. 長期投資項目

	2004		2003	
	本集團	本公司	本集團	本公司
持有至到期之海外上市債務證券	4,249	—	3,157	—
持有至到期之香港上市債務證券	95	—	—	—
持有至到期之非上市債務證券	901	—	950	—
海外上市公司股本證券	163	—	156	—
香港上市公司股本證券	784	—	306	—
非上市公司股本證券	393	—	373	—
	6,585	—	4,942	—
應收投資公司往來款	32	—	28	—
	6,617	—	4,970	—
市值				
海外上市	4,986	—	3,843	—
香港上市	902	—	277	—
	5,888	—	4,120	—

賬項說明

(以港幣百萬元計)

17. 存貨 本集團

	2004	2003
發展中物業	16,875	17,240
待出售之建成樓宇	3,100	2,954
物料	178	79
	20,153	20,273

以上存貨賬面值中，以可變現淨值入賬之存貨為港幣十億五千六百萬元(2003：港幣十一億六千九百萬元)。

18. 業務及其他應收賬項

說明	2004		2003	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應收賬項，按金及預付款項	4,295	24	2,964	24
應收顧客合約工程款項	140	—	92	—
短期放款	246	—	185	—
	4,681	24	3,241	24

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。

包括在集團業務及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣二十九億四千二百萬元(2003：港幣十四億八千五百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十，六十一至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之八。(2003：分別為百分之八十五，百分之五及百分之十)。

18a. 應收／(付)顧客合約工程款項 本集團

	說明	2004	2003
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		2,997	3,427
減：進度付款		(2,958)	(3,350)
		39	77
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	18	140	92
列入流動負債內之應付顧客款項	22	(101)	(15)
		39	77

19. 短期投資項目 本集團

	2004	2003
有市價證券		
股本證券，市值		
香港上市	669	313
海外上市	17	16
一年內到期之持有至到期之債務證券，已攤銷成本		
海外上市(市值：港幣四億八百萬元(2003：港幣四億五千萬))	403	438
非上市	229	85
	1,318	852

賬項說明

(以港幣百萬元計)

20. 銀行結存及存款

本集團

	2004	2003
銀行存款	6,824	8,602
銀行結存及現金	383	289
	7,207	8,891

本集團附屬公司數碼通抵押部份銀行存款總額港幣三億二千六百萬元(2003: 港幣三億九千二百萬元), 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。

21. 銀行及其他借項

本集團

	說明	2004	2003
無抵押銀行透支		58	52
一年內須償還之非流動銀行及其他借項	23	1,020	882
		1,078	934

22. 業務及其他應付賬項

說明	2004		2003	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	8,458	213	8,051	219
應付顧客合約工程款項	101	—	15	—
	8,559	213	8,066	219

包括在集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣六億二千五百萬元(2003: 港幣六億五千二百萬元), 其賬齡為: 少於六十天佔百分之五十, 六十一天至九十天佔百分之五, 而超過九十天則為百分之四十五。(2003: 分別為百分之四十, 百分之六及百分之五十四)。

23. 銀行及其他借項

本集團

	說明	2004	2003
無抵押銀行借款, 其償還期為			
一年內		220	82
一年後及兩年內		2,522	945
兩年後及五年內		9,662	5,262
五年後		4,000	11,500
		16,404	17,789
其他無抵押借款, 其償還期為			
一年內		800	800
一年後及兩年內		702	800
兩年後及五年內		1,350	1,652
五年後		634	1,034
		3,486	4,286
減: 已列入流動負債於一年內須償還之金額	21	19,890 (1,020)	22,075 (882)
		18,870	21,193

(a) 上述其他無抵押借款有不同的償還期但不超過二零一二年七月。利息為商業市場利率。

(b) 上述並不需要於五年內全部償還之銀行借款為港幣四十億元(2003: 港幣一百一十五億元)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

24. 遞延稅項 本集團

	2004	2003
遞延稅項資產	(105)	(16)
遞延稅項負債	1,498	930
	1,393	914

於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產及負債項目及本年度的變動如下：

	加速稅項折舊	物業重估	撥備	稅項虧損	其他	總計
於二零零二年七月一日						
— 原來呈報	—	—	—	—	—	—
— 遞延稅項會計政策轉變	674	75	15	(82)	10	692
— 重列	674	75	15	(82)	10	692
收購附屬公司	113	—	—	(78)	—	35
在損益賬扣減／(計入)	172	—	2	(7)	4	171
在儲備金扣減／(計入)	—	16	—	—	—	16
於二零零三年六月三十日及 二零零三年七月一日，重列	959	91	17	(167)	14	914
在損益賬扣減／(計入)	142	—	2	6	(97)	53
在儲備金扣減／(計入)	—	426	—	—	—	426
於二零零四年六月三十日	1,101	517	19	(161)	(83)	1,393

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五十四億四百萬元(2003：港幣六十一億五千七百萬元)，其中港幣一億一千七百萬元(2003：港幣一億二千二百萬元)有不同的到期日但不超過二零零九年。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。

在主要會計政策1(n)揭示，本集團採用會計實務準則第十二條(經修訂)「所得稅」處理遞延稅項。這會計政策轉變已被追溯應用及比較數字亦已被重列。對二零零三年六月三十日資產負債表的調整如下：

聯營公司減少	(194)
共同控制公司減少	(9)
遞延稅項負債增加	(914)
少數股東權益減少	47
儲備金減少	(1,070)

25. 少數股東權益 本集團

	2004	2003
應佔附屬公司股本及儲備	2,313	3,134
應付少數股東往來款	628	882
	2,941	4,016

賬項說明

(以港幣百萬元計)

26. 股本

	2004		2003	
	股數 百萬股	總數	股數 百萬股	總數
法定： 每股面值港幣五角之普通股 期初及期末	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 行使購股權發行之二萬四千股	2,401 —	1,201 —	2,401 —	1,201 —
期末	2,401	1,201	2,401	1,201

27. 購股權計劃

本公司於二零零二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85頁至86頁。

前購股權計劃

隨着前購股權計劃終止，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。於二零零四年六月三十日，根據該計劃授出但尚未行使可購股票數目為二百七十六萬股(2003：二百八十二萬股)，佔該日本公司已發行股票百分之零點一一(2003：百分之零點一二)。

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。

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				
			於二零零三年 七月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於二零零四年 六月三十日
二零零零年二月十五日	港幣70元	15.2.2001 至 14.2.2005	810,000	—	—	—	810,000
二零零一年七月十六日	港幣70元	16.7.2002 至 15.7.2006	2,010,000	—	(24,000)	(36,000)	1,950,000
			2,820,000	—	(24,000)	(36,000)	2,760,000

於二零零四年六月三十日止年度期間，在二零零四年一月二十七日以行使價港幣七十元行使購股權認購本公司二萬四千股。在行使當日每股市價為港幣七十八元五角。於二零零三年六月三十日止年度期間並無購股權被行使。

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於二零零二年 七月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於二零零三年 六月三十日
二零零零年二月十五日	港幣70元	15.2.2001 至 14.2.2005	810,000	—	—	—	810,000
二零零一年七月十六日	港幣70元	16.7.2002 至 15.7.2006	2,121,000	—	—	(111,000)	2,010,000
			2,931,000	—	—	(111,000)	2,820,000

賬項說明

(以港幣百萬元計)

28. 資本溢價及儲備金

	2004		2003	
	本集團	本公司	本集團	本公司
資本溢價				
期初結存	17,000	17,000	17,000	17,000
行使購股權產生之溢價	2	2	—	—
期初及期末結存	17,002	17,002	17,000	17,000
資本儲備				
期初結存	766	5,281	694	5,281
商譽調整	—	—	72	—
期末結存	766	5,281	766	5,281
物業重估儲備				
期初結存，原來呈報	37,558	—	45,808	—
— 遞延稅項會計政策轉變	(68)	—	(56)	—
— 重列	37,490	—	45,752	—
集團應佔附屬公司物業重估盈餘／(虧絀)				
— 投資物業	10,556	—	(7,858)	—
— 酒店物業	314	—	(11)	—
出售附屬公司持有投資物業已變現虧絀／(盈餘)	35	—	(14)	—
出售共同控制公司已變現盈餘	—	—	(305)	—
集團應佔共同控制公司持有				
投資物業重估盈餘／(虧絀)	979	—	(45)	—
集團應佔聯營公司持有				
投資物業重估盈餘／(虧絀)	15	—	(17)	—
遞延稅項計入	(397)	—	(12)	—
期末結存	48,992	—	37,490	—
換算儲備				
期初結存	7	—	7	—
換算財務報表引致之外匯差價				
— 附屬公司	2	—	—	—
— 共同控制公司	1	—	—	—
期末結存	10	—	7	—
保留溢利				
期初結存，原來呈報	62,788	59,094	60,046	57,934
— 遞延稅項會計政策轉變	(1,002)	—	(788)	—
— 重列	61,786	59,094	59,258	57,934
可撥歸股東溢利	6,923	4,110	6,370	5,002
已派中期股息	(1,441)	(1,441)	(1,441)	(1,441)
建議派發末期股息	(2,521)	(2,521)	(2,401)	(2,401)
期末結存	64,747	59,242	61,786	59,094
資本溢價及儲備金總額	131,517	81,525	117,049	81,375

於資產負債表結算日，集團的保留溢利包括了聯營公司港幣十億三千六百萬元的保留溢利(2003(重列)：港幣十億二千三百萬元)及共同控制公司港幣十四億三千七百萬元的保留虧損(2003(重列)：港幣六億六千萬元虧損)。於二零零四年六月三十日，本公司包括建議派發股息可分派儲備為港幣六百一十七億六千三百萬元。(2003：港幣六百一十四億九千五百萬元)。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

29. 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

	2004	(重列) 2003
營業溢利	7,585	6,031
折舊	616	362
負商譽確認	—	(19)
商譽減值	17	19
出售投資物業虧損／(溢利)	71	(18)
出售其他固定資產虧損	13	2
投資項目股息收入	(96)	(28)
利息收入	(407)	(300)
換算差額	(26)	—
投資項目減值撥備	—	44
物業減值撥備	—	1,229
營運資金變化前之營業溢利	7,773	7,322
存貨減少	3,769	5,757
業務及其他應收賬項(增加)／減少	(1,380)	3,389
有市價證券(增加)／減少	(235)	74
業務及其他應付賬項增加／(減少)	516	(749)
已收取售樓訂金減少	(1,122)	(2,601)
營運產生之現金	9,321	13,192

(b) 收購附屬公司

	2004	(重列) 2003
收購之資產淨值：		
遞延稅項資產	—	4
固定資產	—	1,653
聯營公司	—	20
長期投資項目	—	995
存貨	—	38
業務及其他應收賬項	—	349
抵押銀行存款	—	392
現金及銀行結存	—	2,513
業務及其他應付賬項	—	(575)
遞延稅項負債	—	(39)
少數股東權益	—	(2,627)
	—	2,723
減：		
聯營公司	—	(1,646)
收購產生之負商譽	—	(19)
	—	1,058
支付作價：		
已付現金	—	1,058
收購附屬公司現金流入淨額分析：		
已付現金作價	—	1,058
收購之現金及銀行結存	—	(2,513)
	—	(1,455)

賬項說明

(以港幣百萬元計)

29. 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

	2004	2003
銀行存款	6,824	8,602
銀行結存及現金	383	289
銀行透支	(58)	(52)
	7,149	8,839
減：抵押銀行存款	(326)	(392)
	6,823	8,447

30. 共同控制資產

在結算日時，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：

	2004	2003
投資物業	5,340	4,620
待發展土地	132	71
發展中土地	—	1,530
待出售建成樓宇存貨	151	422
	5,623	6,643
應付賬項及應付費用	235	203

31. 關連人士交易

於本年度內，集團與有關連人士進行了不同形式的交易，包括提供財務安排，樓宇租賃，貨物購置，及一些有關物業建築，管理及市場推廣活動的服務。以下是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	
	2004	2003	2004	2003
利息收入	5	20	65	105
租金收入	6	28	3	1
租金支出	—	—	17	7
提供服務之其他收益	211	126	322	984
貨物購置及服務	—	—	198	574

有關聯營公司及共同控制公司在結算日的結餘在賬項說明第14及15項中已予披露。

32. 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：

	2004	2003
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	3,015	1,426
已批准但未簽約	746	437
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	129	152
(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	852	1,097
已批准但未簽約	271	312
(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四十七億五百萬元(2003：港幣三十八億一千九百萬元)及其他擔保港幣一億五千二百萬元(2003：港幣二億二百萬元)。		

賬項說明

(以港幣百萬元計)

32. 或然負債及承擔項目(續)

本公司

在結算日時，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：

	2004	2003
附屬公司	19,703	22,011
共同控制公司	4,401	3,588
	24,104	25,599

33. 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：

	2004	2003
一年內	3,581	3,491
一年至五年	2,676	2,960
五年後	65	12
	6,322	6,463

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支出，分析如下：

	2004	2003
一年內	212	207
一年至五年	145	120
五年後	14	17
	371	344

34. 金融票據

以下是本集團於資產負債表當日未到期的利率掉期合約(用以掉換為浮息債項)及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)細節：

	名義本金	
	2004	2003
利率掉期合約		
— 少於一年	800	600
— 一至五年	1,250	1,650
— 多於五年	400	800
	2,450	3,050
貨幣掉期合約		
— 多於五年	234	234

參與掉期合約買賣的另一方均為信貸評級及商譽良好的國際性財務機構。集團並已建立財務政策和監控程序來評估及監察對方的信貸限額及風險。集團相信，與任何一方簽訂之合約均無重大風險，亦不預期任何一方會不履行合約。

35. 比較數字

由於採用會計實務準則第十二條(經修訂)「所得稅」，部份比較數字已重新陳述。

36. 賬項通過

本年報第106頁至第136頁所載之賬項經於二零零四年九月二十三日由董事局通過。

主要附屬公司

董事局認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出以下對本集團損益賬或資產有重要影響之附屬公司，羅列全部附屬公司之完整名單將附於呈交公司註冊處之二零零四年年報表內。

除特別註明外，所有主要附屬公司均在香港註冊、經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務	發行股本(港元)
新意網集團有限公司 (在香港上市)	2	84.85	資訊科技基建及互聯網服務	202,619,750
數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	4	52.08	電訊系統經營	583,311,928
新鴻基地產代理有限公司		100	物業管理及代理	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司		100	投資控股	2,287,659,338
鴻基財務有限公司		100	註冊接受存款公司	100,000,200
飛騰財務有限公司		100	財務	200
忠誠財務有限公司		100	財務	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司		100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司		100	保險	75,000,000
忠誠證券有限公司		100	證券經紀	6,000,000
新鴻基工程有限公司		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
Addpower Properties Limited	1	100	地產投資	US\$1
機場空運中心有限公司		100	空運中心	100
Amglo Master Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Annadale Development Limited		100	地產發展	2
Antanpark Limited	1	100	地產投資	US\$1
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	US\$1
翺達建業有限公司		100	地產投資	200
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
Billboss Limited	1	100	地產投資	US\$1
Billion Mix Limited		100	地產投資	2
Branhall Investments Limited	1	100	地產投資	40,000,000
Campsie Enterprise Limited	1	100	地產投資	US\$1
Cheerlord Investment Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Cherry Land Company Limited		100	地產投資	1,500,000
思耀有限公司		70	地產投資	100
City Lion Company Limited	1	100	地產投資	US\$1

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務	發行股本(港元)
兆盛有限公司		100	地產發展及投資	2
誠瑞發展有限公司		100	地產發展	2
Coundon Enterprise Limited	1	100	地產投資	US\$1
港達(香港)有限公司		100	地產投資	2
Crownsnest Enterprise Limited	1	100	地產投資	US\$1
Darlinghurst Enterprise Limited	1	100	地產投資	US\$1
利鵬企業有限公司		100	地產投資	2
Deporte Limited	1	100	地產投資	US\$1
Dictado Company Limited		100	地產投資	200
Dipende Limited	1	100	地產投資	US\$1
Donora Company Limited		100	地產發展	2
Durbanham Enterprise Limited	1	100	地產投資	US\$1
Entero Company Limited		100	地產投資	200
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
遠福投資有限公司		100	地產投資	2
First Gain Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Firstmax Limited		100	地產投資	2
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
Getherich Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
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
Goldland Limited	1	100	地產投資	US\$1
Grand Kosky Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Grumete Company Limited		100	地產發展	200
Harbour Vantage Limited		100	地產發展	2
迪豪有限公司		100	地產發展	2
Head Master Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Henca 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
忠誠期貨有限公司		100	期貨買賣	7,000,000
Hopley International Limited	1	100	地產投資	US\$1
鴻基財務投資控股有限公司		100	地產投資	200
Jaletina Company Limited		100	地產投資	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
Kimrose Investments Ltd.	1	100	地產投資	US\$1

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務	發行股本(港元)
Kingsgrove Enterprise Limited	1	100	地產投資	US\$1
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
Little Jewel Ltd.	1	100	地產發展	US\$1
Long Tesak Company Limited		100	地產投資	100,000
Lonsale Company Limited		100	地產投資	2
Lorient Holdings Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Lunalite Company Limited		100	地產投資	2
Luxsky Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Main Global Limited		100	地產投資	2
Manceton Limited		100	地產投資	2
萬茂有限公司		100	地產投資	2
Merit Success Company 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
New Opportunities Company Limited		60	地產發展	100
力新清潔有限公司		100	清潔服務	100,000
Obvio Yip Company Limited		100	地產發展、 地產投資及財務	15,000,000,000
舉捷有限公司		60	地產投資	10
東鵬企業有限公司		100	地產投資	2
Pacotilla Company Limited		100	地產投資	200
Pako Shun Limited		100	地產投資	2
Parico Fortune Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Partner Sino Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Peach Blossom Company Limited	1	100	地產投資	US\$1
Perfect Smart Enterprises Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Ponente Company Limited		100	地產投資	200
集來有限公司		100	地產發展及投資	2
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
SHK (N.T.) Shopping Limited		100	地產投資	200
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
順立企業有限公司		100	地產投資	2
Solar Kingdom Limited		100	地產發展	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
新鴻基中國貿易有限公司		100	地產投資	2
Sun Hung Kai Properties Consultants Limited		100	地產投資	2
新鴻基地產太平洋有限公司		100	地產投資	2

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務	發行股本(港元)
Sun Hung Kai Real Estate Consultants Limited		100	地產投資	2
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
日富企業有限公司		100	地產投資	4,000,000
Super Bold Limited		100	地產投資	10,000
超迅有限公司		100	地產發展	2
丁亮有限公司		100	地產發展	2
Tainam Holdings Limited	1	100	地產投資	US\$1
添財發展有限公司		100	地產投資	2
Tenuta Limited	1	100	地產投資	US\$1
Tide Lead Enterprises Limited	1	100	地產發展	US\$1
Tipro Development Limited		100	地產投資	1,000,000
Tobright Ltd.	1	100	地產發展	US\$1
Tonthai Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	US\$1
Town Descant Company Limited		100	地產投資	200
Town Fierce Company Limited		100	地產投資	109,800
登富發展有限公司		100	地產發展及投資	2
耀滿投資有限公司		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
Tyranny Company Limited		100	地產投資	400
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	US\$1
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	US\$1
Victory Force Limited		100	地產投資	2
樂傑有限公司		100	地產投資	2
Vimson Limited	1	100	地產投資	US\$1
Virile Investment Enterprises 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
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
Wisearn Properties Investment Limited	1	100	地產投資	US\$1
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
Wylproud Company Limited		100	地產投資	2
思廣有限公司		100	地產投資	2
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二零零四年年報表內。

除特別註明外，所有主要共同控制公司均在香港註冊，經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務
+ Altomatic Limited		50	地產投資
#+ 毅博有限公司		25	地產發展
Arrowtown Assets Limited	1	49	地產發展
#+ Asia Container Terminals Limited		28.5	貨櫃碼頭管理
# 北京新東安有限公司	2	50	地產投資
IFC Development Limited	1	47.5	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
翠玉地產資源有限公司		25	地產發展及投資
# 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
+ 新地寶聯資產管理(亞洲)有限公司		50	投資管理服務
+ Newfoundland Holdings Limited		20	地產發展及投資
#+ 衡泰環保服務有限公司		20	廢物處理
#+ 安信信貸(亞洲)有限公司		46.5	放款服務
#+ 安信信貸有限公司		46.5	接受存款公司
+ Ranny Limited		50	地產投資
#+ River Trade Terminal Co. Ltd.	1	43	內河貨運碼頭
# 三號幹線(郊野公園段)有限公司		50	收費道路經營
# 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
#+ Uttoxeter Limited		30	地產發展
# 扶擇投資有限公司		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值及除稅後溢利分別為港幣三億零二百萬元(2003：港幣三億一千五百萬元)及港幣一億九千一百萬元(2003：虧損港幣一億一千萬元)。

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。

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二零零四年年報表內。

除特別註明外，所有主要聯營公司均在香港註冊，經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務
*+ 九龍巴士控股有限公司 (在香港上市)	1	33.28	公共運輸
*+ 隆益投資有限公司		29	地產發展及投資
*+ 香港駕駛學院有限公司		30	駕駛學院
*+ Onluck Finance Limited		35.44	財務
*+ Treasure Peninsula Limited		29	財務

* 該等公司之賬項並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。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十六億八千六百萬元(2003：港幣十八億七千萬)及港幣三億四千五百萬元(2003：港幣四億七千七百萬元)。

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. 在百慕達註冊成立。

