



新鴻基地產發展有限公司



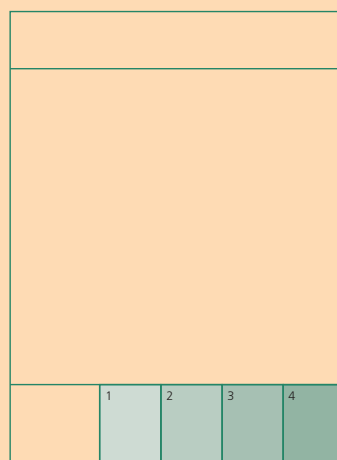
二零零二至零三年年報



新鴻基地產集團「以心建家」三十多年，已為數十萬計的香港市民締造夢想家園，亦為新一代置業者興建最優質的居所。

封面圖片：

1. 中環國際金融中心第二期
2. 元朗 YOHO Town
3. 山頂 Kelletteria
4. 機鐵九龍站發展計劃第三期





**新鴻基地產發展有限公司**

**二零零二至零三年年報**

## 目 錄

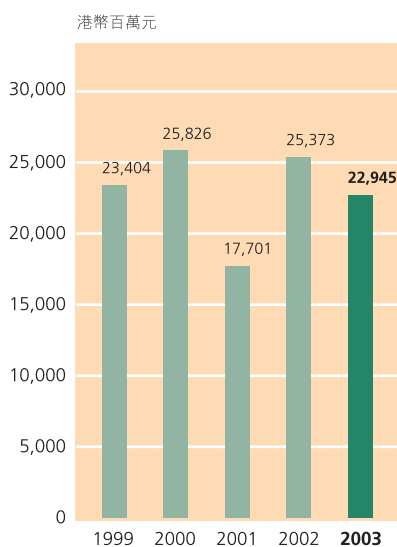
---

3	財務摘要
4	公司及股東資料
5	公司業務架構
6	董事局主席報告書
18	業務檢討
72	財務檢討
76	集團財務摘要
77	董事局報告書
92	董事及行政架構
100	賬項目錄

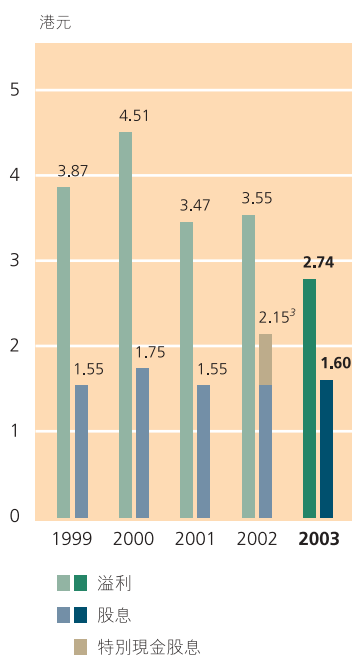
## 財務摘要

截至六月三十日止年度	2003	2002	變動(%)
營業額(港幣百萬元)	<b>22,945</b>	25,373	-9.6
可撥歸股東溢利(港幣百萬元)	<b>6,584</b>	8,519	-22.7
每股溢利(港幣)	<b>2.74</b>	3.55	-22.8
每股股息(港幣)	<b>1.60</b>	1.55	+3.2
每股特別現金股息(港幣)	–	0.60	–
每股股東權益(港幣)	<b>50.70</b>	53.56	-5.3
租金總收入 <sup>1</sup> (港幣百萬元)	<b>5,628</b>	5,844	-3.7
租金淨收入 <sup>1</sup> (港幣百萬元)	<b>4,100</b>	4,432	-7.5
淨負債與股東權益比率(%)	<b>10.9</b>	15.6	-4.7 <sup>2</sup>
土地儲備(百萬平方呎)	<b>45.3</b>	50.4	-10.1

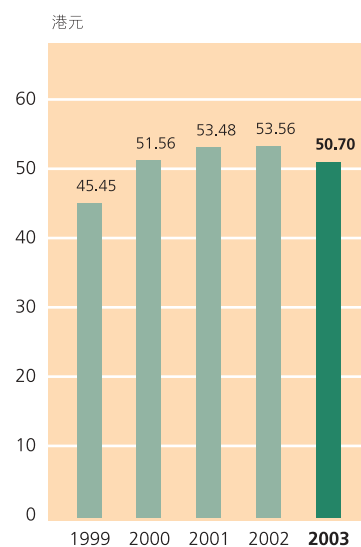
## 營業額



## 每股溢利及股息



## 每股資產淨值\*



\* 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 包括所佔共同控制及聯營公司的收入

2 為百分點之變動

3 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	
* 胡寶星	
* 馮國經	
* 關卓然	
# 盧超駿	
# 羅景雲	
陳啓銘	
陳鉅源	
鄺 準	
黃奕鑑	
黃植榮	
蘇慶和	
* 胡家驃 (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17樓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  
中國工商銀行  
東京三菱銀行  
三井住友銀行  
渣打銀行  
瑞穗實業銀行  
UFJ Bank Limited  
東亞銀行有限公司

#### 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)  
二零零三年十一月十一日至十一月十八日

#### 股東週年大會

二零零三年十一月十八日

#### 每股股息

已派發中期息 港幣六角  
派發日期 二零零三年四月八日

末期息 港幣一元正  
派發日期 二零零三年十一月十九日

### 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。

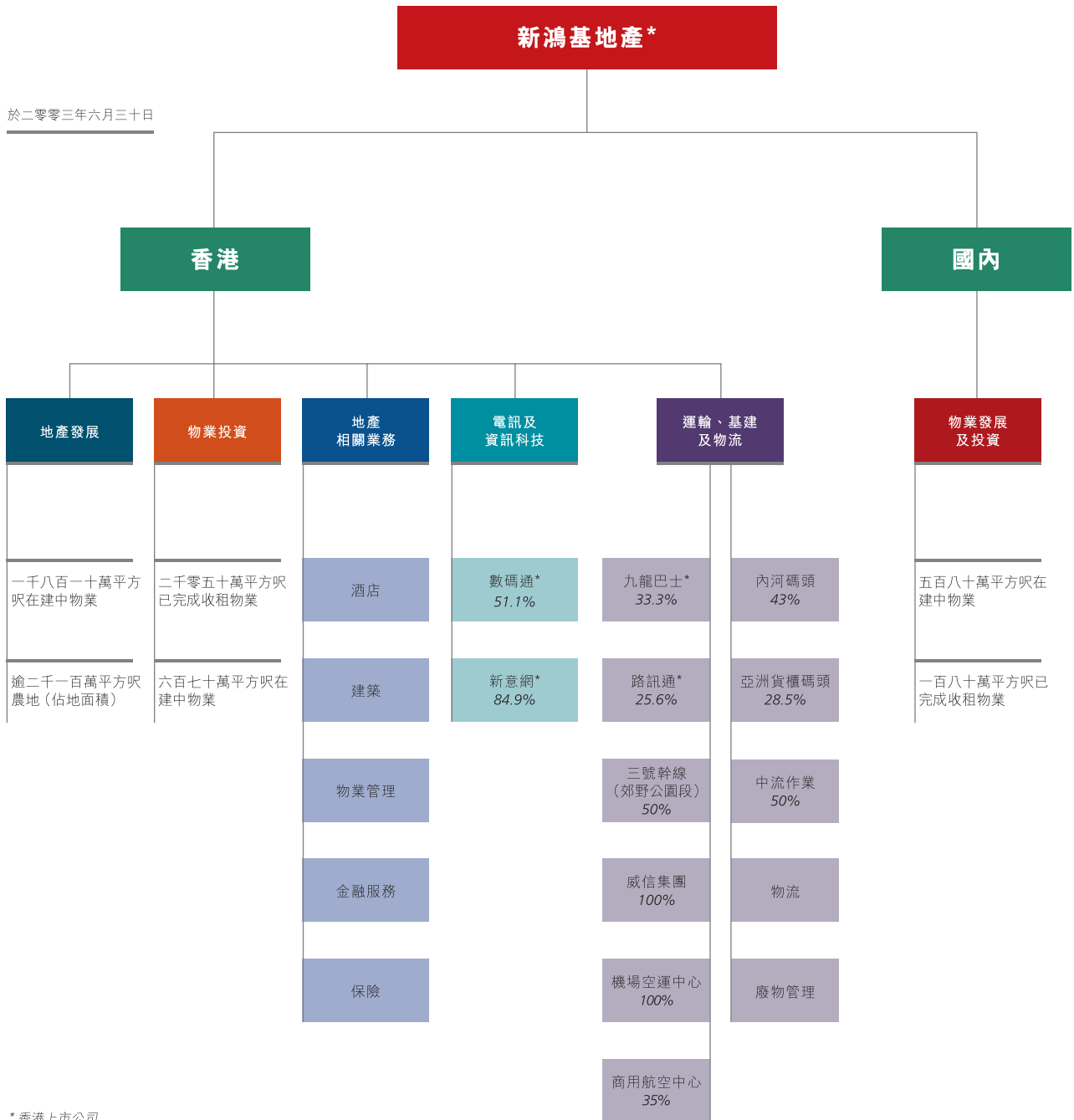
#### 股票代號

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



## 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

### 盈利

本集團截至二零零三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六十五億八千四百萬元，與上年度同期之盈利港幣八十五億一千九百萬元比較，減少百分之二十三。本年度每股盈利為港幣二元七角四仙，與上年度每股盈利港幣三元五角五仙比較，減少百分之二十三。本年度盈利是經扣除因個別物業發展項目減值及新意網減值而作出共港幣十四億八千一百萬元之撥備。

### 股息

董事局建議派發截至二零零三年六月三十日止年度之末期息每股港幣一元正，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。上年度全年每股派息港幣一元五角五仙（不包括為慶祝去年本集團三十週年紀念派發的特別現金股息每股港幣六角）。

### 業務檢討

#### 售樓成績

是年度內，入賬的物業銷售額為港幣一百二十五億四千三百萬元，上年度銷售額為港幣一百六十一億六千四百萬元。在售樓方面，集團售出及預售本地樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣一百二十一億五千七百萬元，上年度總額為港幣一百五十一億五千一百萬元。在二零零三年第二季，物業銷售因爆發非典型肺炎而受到短暫影響，但當疫症受控後，售樓速度迅速回升。集團本年度內出售的主要住宅物業包括馬灣珀麗灣第一期、半山寶珊道1號、何文田山1號、將軍澳中心及屯門愛琴海岸。自本年七月初以來，集團售樓收益逾港幣三十六億元。



元朗 YOHO Town 公開發售時創下本年度單日售樓紀錄。





何文田山1號憑著優越位置，加上豪華高雅的設計，已成為九龍地標性物業。

回顧本年度，集團共完成以下十個發展項目，所佔樓面面積合共六百二十萬平方呎：

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)
珀麗灣第一期	馬灣珀麗路8號	住宅/商場	合作發展	1,851,000
將軍澳中心第一、二期	將軍澳市地段57及66號	住宅/商場	57.52 / 25	1,592,000
維景灣畔第三期A	將軍澳澳景路88號	住宅/商舖	49	512,500
朗庭園	元朗青山公路139號	住宅	100	439,000
愛琴海岸	屯門市地段374號	住宅/商舖	25	312,000
何文田山1號	何文田山道1號	住宅	合作發展	158,000
寶珊道1號	半山寶珊道1號	住宅	60	72,000
Kelletteria	山頂加列山道71號	住宅	100	14,000
國際金融中心第二期	中環金融街8號	寫字樓/商場	47.5	1,169,000
創紀之城第三期	觀塘道370號	寫字樓	70	108,000
<b>總計</b>				<b>6,227,500</b>

本年度內完成的住宅項目中，逾百分之九十二經已售出。創紀之城第三期和將軍澳中心商場保留作長線投資用途，而國際金融中心第二期除了最高層的寫字樓面積售予一個機構自用外，其餘面積保留作出租用途。

## 董事局主席報告書

### 土地儲備

集團在本年度內並無增添新土地，主要因為政府暫停賣地。此外，隨著集團出售於期內完成的住宅物業及國際金融中心第二期部分寫字樓，在本港的土地儲備因而減少至四千五百三十萬平方呎。

集團正繼續與政府商討補地價，並會把握目前物業市場情況，在適當時機補充住宅物業的土地儲備。集團在新界持有農地逾二千一百萬平方呎，大多位於現有或計劃興建的鐵路沿線，目前正申請轉換土地用途。



山頂Kelletteria (上) 和半山寶珊道1號(下) 均位於傳統豪宅區，優越的設計、設施及質素創下豪宅新標準。



### 地產發展

過去幾個月置業信心有所改善，成交量增加。樓價極具吸引力，一般家庭均可負擔，最近並開始呈現上升跡象。經濟情況逐步改善，按揭利率處於歷史低位和利息成本低而租金收益相對吸引等因素，都有助推動樓市向好。近期股票市場暢旺，亦促使豪宅市道有較佳表現。

政府堅決支持樓市的立場，廣泛獲得各界歡迎，配合去年十一月推出的九項措施，中長期來說將有助樓市健康發展。

本集團計劃將出售的住宅供應量維持於高水平，並集中發展大型住宅項目，其中以中、小型單位為主。同時，會選擇性地發展一些單位面積較大的低密度豪宅。在不影響樓宇質素的大前提下，集團不斷尋求新方法減低建築成本，使項目回報得以提高。

集團首要目標之一為滿足客戶需求，繼續悉力提升物業發展各環節水準，確保質素、設計和設施更趨完善，尤其在非典型肺炎爆發



集團的抗炎工作表現出色，在「抗SARS傑出獎」選舉中成為唯一得獎的商業機構。



集團招聘五百名抗炎大使協助對抗疫症，同時亦創造就業機會。

後，特別提升了新發展項目的衛生設施和規格，而屬下物業管理公司亦主動就住戶和租戶對環境衛生的日益關注作出積極回應。此外，集團亦會不斷提升售後服務，盡力迎合顧客需要。

本集團的優質品牌有助提升物業的銷路和在訂價時享有溢價，元朗YOHO Town銷售成績令人鼓舞，而寶珊道1號和何文田山1號等豪宅項目亦已售罄，正彰顯集團的品牌效應。

為滿足客戶需要，集團正重新安排數個項目的發展次序，以改善物業的設計和間隔，並引入新設施。計劃於二零零三/零四年度內建成物業所佔樓面面積將因此減至三百八十萬平方呎，列舉如下：

	所佔樓面面積 (百萬平方呎)		
	住宅	商場	總計
樓宇銷售	3.7	0	3.7
收租物業	0	0.1	0.1
<b>總計</b>	<b>3.7</b>	<b>0.1</b>	<b>3.8</b>

## 董事局主席報告書

### 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，共達港幣五十六億二千八百萬元，去年為港幣五十八億四千四百萬元，租金收入淨額由港幣四十四億三千二百萬元減至港幣四十一億元。租金收入下跌主要是由於寫字樓市道疲弱，而集團出售兩項非核心商業物業，也令收入減少。不計算新近落成的國際金融中心第二期在內，集團旗下收租物業整體出租率維持在百分之九十二的水平。

在非典型肺炎爆發期間，集團迅速採取一系列衛生措施，以保障住戶、商業租戶及市民健康，並在旗下商場進行連串推廣活動，恢復市民購物信心。由於屬下大部分商場針對區內居民日常生活所需，業務所受影響不大，集團零售物業的租金收入因而相對穩定。連串推廣活動有效地刺激消費，商場人流亦已回復正常，因此疫症對集團整體租金收入影響輕微。

集團致力為收租物業增值，提升服務質素，以冀與租戶在業務上攜手並進，並定期改善租戶組合及翻新商場以吸引人流，未來幾年計劃翻新五個商場，包括於未來兩年共耗資港幣三億元為沙田新城市廣場第一期進行全面翻新。

國內到港旅客與日俱增，將會惠及集團分佈於鐵路沿線的商場。為充分掌握商機，集團會加強在內地主要城市推廣宣傳，以吸引更多內地遊客到屬下商場消費。



樓高八十八層的國際金融中心第二期為香港最高建築物和新高地標。

在寫字樓方面，相對世界其他金融中心而言，本港甲級寫字樓的租金已變得更具吸引力。最近經濟呈現復甦，金融市場興旺，加上未來數年新供應有限，寫字樓的租務垂詢及承租出現增加現象。在目前租金極具競爭力的情況下，預料租用頂級商廈的需求將會增加。

繼中國加入世界貿易組織後，中港兩地近期亦達成更緊密經貿關係安排，將帶來更多商機，令本港獲益不少。香港作為國際金融、商業、貿易及旅遊中心的地位，亦會得以進一步鞏固，中長線而言，優質寫字樓的需求可望殷切。



沙田新城市廣場是本港最受歡迎的購物商場之一，與日俱增的內地訪港旅客將進一步刺激商場人流。

國際金融中心位於機鐵香港站上蓋，盡享地利，快將成為包括有寫字樓、商場及酒店的世界級綜合性商業中心。國際金融中心第二期八十八層高寫字樓大廈新近落成，樓面面積接近二百萬平方呎，已成為香港最新的地標，更為香港頂級寫字樓奠定了新標準。寫字樓及商場的租務均進展順利，商場即將於本年十月局部開業。國際金融中心最後一期是樓面面積達一百一十萬平方呎的四季酒店，為本港最大型的六星級酒店，兩座大樓共提供一千間客房，將於二零零四年底落成。

九龍站第三、五、六及七期發展項目位於機鐵九龍站上蓋，將包括住宅、寫字樓、商場及酒店。該項目揉合最優秀的設計、規劃及先進的科技和設施，其中一座超現代化的摩天大廈，將成為香港的新標誌。首期發展包括面積達一百萬平方呎的住宅樓面，將於二零零四年中發售。

創紀之城第三期寫字樓新近落成，租務理想。第五期六十萬平方呎的商場，將於二零零四年下半年落成。第五期尚包括寫字樓，落成後將成為東九龍商業核心區的新地標。

集團以維持最理想的收租物業組合為目標，為進一步提升投資回報及加快資產流轉，會在適當時機考慮出售部分非核心投資物業。

## 董事局主席報告書

### 資訊科技及電訊

#### 數碼通

儘管市場競爭激烈及受到非典型肺炎影響，數碼通本年度業績令人鼓舞，錄得純利港幣四億八百萬元，較去年增加百分之二百五十四。該公司透過不斷強化產品與服務、網絡表現、以及顧客服務等三大業務支柱，為客戶提供稱心滿意的服務，成效顯著，同時亦提升品牌在市場上的地位。

在通縮環境下，客戶變得更精打細算，因此數碼通會在不影響客戶服務和網絡質素的大前提下，繼續以優惠價格保持競爭力，並透過集中發展上述三大業務支柱，以擴大收益和市場佔有率。

數碼通建議派發二零零三年六月三十日止之年度每股三元五角之特別股息，以達至一個更有效率的資本架構。在派發建議股息後，該公司仍將備有充裕的現金儲備，應付預期營運所需。

二零零三年一月本集團接受數碼通以股代息計劃，觸發向該公司股東以每股港幣八元五角提出全面收購，結果集團持有數碼通的權益增加至大約百分之五十一。數碼通擁有卓越的管理層、完善的業務策略和穩健的財務狀況，集團對該公司的業務增長前景充滿信心，會持有該公司股權作長線投資。



數碼通專注發展三大業務支柱：產品和服務、網絡表現及顧客服務，在年內取得理想發展。

#### 新意網

新意網於本年度內繼續專注發展核心業務，進一步改善營運效益及削減成本，令該公司為科技投資項目作出減值撥備及為旗下物業作出重估虧絀等一次過撥備開支前，錄得營運溢利。

新意網財務狀況穩健，持有現金及有息證券總值約港幣十二億元。展望未來，該公司將憑藉鞏固的基礎與穩健的財政狀況，努力爭取最佳的業績。該公司亦會物色有即時及穩定現金收益的資訊科技項目，以強化現有核心業務。

### 運輸及基建

#### 九龍巴士

回顧二零零二年儘管本港經濟環境欠佳，九巴的業績表現相對理想，然而二零零三年上半年的表現卻因第二季發生疫症及營運競爭劇烈而受到一定程度影響。該公司已採取了一系列控制成本措施，並將透過增添創新資訊科技設

施，進一步改善營運效益及顧客服務。九巴致力提供高效率、可靠及周全的巴士服務，全面滿足顧客所需，並繼續在本港及內地開拓其核心運輸業務。九巴上市附屬公司路訊通控股有限公司，已將業務擴展至內地，成為大中華區主要的媒體銷售公司。

### 其他基建業務

儘管本港經濟過去一年表現疲弱，威信集團的業績仍有不俗表現，而三號幹線（郊野公園段）本年度的交通流量亦保持穩定。

香港內河碼頭及機場空運中心運作順暢。兩個位於九號貨櫃碼頭的泊位正分階段興建中，將按計劃於二零零四年下半年完成。

集團所有基建業務均集中於香港，長遠會帶來穩定現金收益及回報。

### 酒店業務

由於本年度後期香港發生疫症，集團屬下三間酒店的整體業務受到拖累，然而，當疫症過後訪港旅客人數較預期更快恢復，旗下酒店的入住率迅速反彈，目前已回升至約百分之九十。特區政府與中央政府最近同意，讓內地個別城市居民，尤其是廣東省內人士，以個人身份來港旅遊，這對推動本港旅遊業發展將有莫大裨益。

為促進本港成為國際旅遊中心，特區政府與商業機構紛紛舉辦各類推廣活動，加上未來數年將有更多旅遊景點推出，這將有助旅遊業的長遠發展。集團緊貼旅遊業快速發展的步伐，正興建全港首間四季酒店，並計劃在九龍站上蓋發展另一間六星級酒店。



九巴致力提升營運效率和顧客服務。



集團旗下酒店將受惠於香港旅遊業的持續增長。

## 董事局主席報告書

### 國內業務

雖然曾受到非典型肺炎疫症影響，國內經濟持續向好，出口增長可觀，外資加快流入，而固定資產投資亦明顯上升。



集團主席兼行政總裁郭炳湘（右）及上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司董事長康慧軍，於集團在上海陸家嘴發展地標性項目的簽約儀式上。

中國加入世界貿易組織，按序開放貿易、投資及市場，將帶來更多商業及投資機會，預期愈來愈多跨國企業包括銀行及金融機構會擴大開拓內地業務。

為掌握內地經濟快速增長的優勢，集團最近簽訂一項協議，耗資港幣八十億元，在上海陸家嘴金融貿易區，發展一項大型地標性物業，總樓面面積達四百五十萬平方呎，將包括豪華酒店、頂級寫字樓、服務式住宅及購物商場。整個項目將於二零一一年底前分期完成，預計首期將在二零零七年落成。

集團在內地的投資物業組合有令人滿意的表現，除了北京新東安市場出租率令人滿意，上海中環廣場更差不多全部租出。此外，中山奕翠園第一期三百一十二個單位，已售出約七成。

### 集團財務

集團的主要財務策略為延長借貸年期及保持充足備用信貸額。為貫徹此政策，集團於二零零三年五月成功取得一項為期七年港幣八十億元的循環銀團貸款，獲二十間本港及國際主要銀行支持，反應熱烈，在包銷及銀團發售安排皆獲超額認購。這筆款項會用作一般營運資金及為部分短期債項再融資。



集團的財務狀況穩健，於二零零三年六月三十日的淨債項與股東權益比率為百分之十點九，而利息倍數比率高達十三點二倍。集團採取穩定及審慎的理財政策，包括維持低借貸比率及充裕的流動資金，並致力保持高信貸評級，獲標準普爾評為A級及穆迪評為A3級。

集團擁有龐大的未動用貸款額，為未來業務發展備用，所有借貸均無抵押，而差不多所有借貸項目皆為港元，因此外匯風險甚低。集團並無參與任何投機性的衍生工具交易。除合作發展公司的借貸外，集團並無資產負債表外債項，亦無或然負債。集團將繼續開拓更多融資渠道及延長借貸年期，並於適當時機，把握低息及市場上資金充裕等有利因素，以低息率安排遠期融資。

## 企業管治

董事局及管理層極重視優秀的企業管治。集團採用有效的權責機制，對投資者保持高透明度，致力在業務各環節維持高水準的企業管治，並通過迅速發放資訊以增加投資界信心，促進他們瞭解集團策略及最新業務發展。集團相信妥善的匯報及內部監控系統，可以確保對內及對外發放的財務資料準確可靠，並竭盡所能令這機制更臻完善。

集團優秀的企業管治，廣泛得到投資界認同，先後獲財經雜誌《Euromoney》評選為2003年「香港最佳企業管治地產公司」、《FinanceAsia》評選為2003年「亞洲最佳地產公司」、《Asiamoney》及《The Asset》等雜誌選為2002年最佳企業管治公司之一。

## 顧客服務、人力資源與環保推廣

集團成功關鍵之一為提供優質的顧客服務，故此悉力在業務各方面將服務提升到更高水平。旗下兩間物業管理公司竭力為住戶提供舒適寫意的生活環境，並憑著傑出的管業服務，屢獲業界獎項。同時，集團亦關注環境保護，在不同業務環節推行綠色管理，包括在新項目加入環保元素及節省能源設施。

新地會積極促進與公眾的雙向溝通，現有會員人數接近十八萬，會員享有一系列與物業相關的優惠與活動，並與集團分享對物業市場的寶貴意見。

集團現僱用約二萬名員工，向他們提供各類個人及專業培訓，並定期評估工作表現。為了保持長遠競爭力，集團致力提升員工的中英文水平。



新地會致力促進與會員的雙向溝通。

## 董事局主席報告書

### 展望

在世界各地尤其歐美等國家持續寬鬆的貨幣政策下，全球經濟可望逐漸復甦，而中國經濟將繼續增長，這些因素將為香港經濟發展提供動力。

中央政府對本港予以全面配合和支持，特區政府亦推出多項振興經濟措施，加上本地出口持續增長，旅遊業逐漸復甦及消費回升，本港經濟正從非典型肺炎爆發後的低位反彈。

最近公佈香港與廣東重新定位的策略，標誌著跨境經濟合作展開新紀元。香港與珠三角加速經濟合作與融合，配合更緊密經貿關係安排，將進一步帶動香港經濟增長。



何文田農圃道18號的獨特外型為區內罕見。

經濟逐漸復甦，市場基本因素向好，例如市民供樓負擔能力達到歷來最高水平及以市場為主導的房屋政策，置業者的信心應可逐步加強。有利的人口政策，特別是引入投資移民，將為市場增添動力。基於上述因素，來年房屋吸納量應會上升。在吸納量增加，而預期預售樓花供應量減少下，樓市應可保持穩步復甦。



南區深灣軒享有全方位的遊艇會景致。

隨著樓市前景獲得改善，集團中期而言會致力將住宅落成量維持於高水平。為達到此目標，會在合適時機增加土地儲備，而租金收入亦會因國際金融中心第二期及其他地標性新投資物業相繼落成而得以加強。同時，為維持最佳的投資組合及加快資產流轉，集團會出售部分非核心出租物業。

集團將繼續透過不同途徑，包括提升樓宇質素及服務，以及為個別樓盤建立品牌，致力強化公司品牌。強大的企業品牌，有助樓盤推售及在訂價時享有溢價，長遠來說，可帶來更佳回報。



在競爭激烈的市場中，集團的強大品牌有助吸引買家。

集團將繼續以循序漸進及選擇性的策略，發展國內地產業務，投資主要集中在大城市如北京、上海、廣州及深圳。

未來九個月推出預售的主要住宅項目包括屯門市地段399號、九龍窩打老道8號、何文田農圃道18號及馬灣珀麗灣第二期。預售樓宇收益及穩定的租金收入，將進一步加強集團的財務狀況。

將於下年度落成的物業已售出超過百分之四十，預期地產市道繼續復甦，如無不可預測情況，集團下年度業績將有滿意表現。

最後，本人謹藉此機會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，二零零三年九月二十五日



# 業務檢討

20 土地儲備

22 地產發展

34 物業投資

44 地產相關業務

52 電訊及資訊科技



54 運輸、基建及物流

58 國內業務

62 集團財務

63 企業管治及與投資界關係

64 顧客服務

68 環保推廣

69 人力資源及培訓

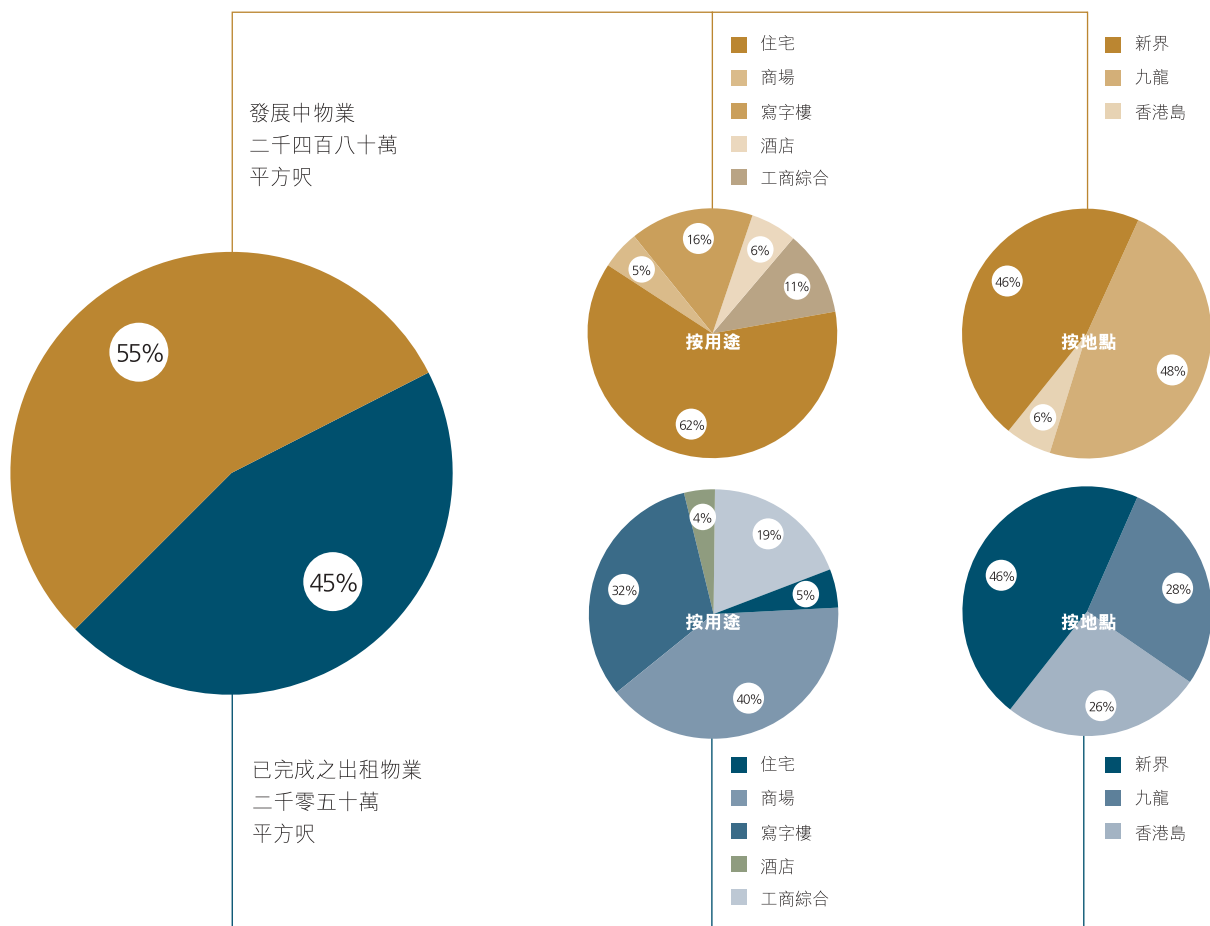
70 社會公益

業務檢討

土地儲備

集團在香港土地儲備的組合

— 所佔樓面面積達四千五百三十萬平方呎



集團在香港的土地儲備，以所佔權益計算至二零零三年六月三十日為四千五百三十萬平方呎，去年同期為五千零四十萬平方呎。此外，以地盤面積計算，集團在新界不同地區持有農地超過二千一百萬平方呎，大部分位於現有或擬建鐵路沿線，現正申請轉換土地用途，主要用作住宅發展。

政府暫停賣地至二零零三年底，是導致集團土地儲備減少的原因之一。集團正繼續與政府磋商土地補價，並會把握最新市場情況，在適當時機補充土地儲備。中期而言，集團計劃將可供出售的住宅供應量維持於高水平。

集團在香港的土地儲備，包括二千四百八十萬平方呎發展中物業及已完成的出租物業二千零五十萬平方呎。在發展中物業當中一千八百一十萬平方呎將作出售用途，其餘六百七十萬平方呎將保留作長線投資，並於落成後撥入集團已完成出租物業組合。

在物業用途方面，本集團擁有多元化及均衡的物業組合，其中百分之六十二的發展中物業為可供銷售住宅。收租物業方面，百分之七十二為地區性購物商場和優質寫字樓。本集團在香港擁有的土地儲備，按進度及用途分析如下：

### 按進度與用途分析

	所佔樓面面積(百萬平方呎)					總面積
	住宅	商場	寫字樓	酒店	工商綜合*	
發展中銷售物業	15.4	–	–	–	2.7	18.1
發展中出租物業	–	1.1	4.0	1.6	–	6.7
已完成出租物業	1.0	8.3	6.5	0.9	3.8	20.5
<b>總面積</b>	<b>16.4</b>	<b>9.4</b>	<b>10.5</b>	<b>2.5</b>	<b>6.5</b>	<b>45.3</b>

\*工商綜合物業包括貨倉。

集團的土地儲備在地區分佈方面亦十分多元化，約百分之十六位於港島，另外百分之三十八位於九龍，其餘百

分之四十六則分佈於新界各個新市鎮。本集團在香港的土地儲備，按進度及地點分析如下：

### 按進度及地點分析

	所佔樓面面積(百萬平方呎)			總面積
	香港島	九龍	新界	
發展中銷售物業	0.9	6.1	11.1	18.1
發展中出租物業	0.5	5.9	0.3	6.7
已完成出租物業	5.8	5.3	9.4	20.5
<b>總面積</b>	<b>7.2</b>	<b>17.3</b>	<b>20.8</b>	<b>45.3</b>

本集團在內地擁有的土地儲備詳載於第六十頁國內業務部分。



地產發展





集團將透過提升物業和服務的質素，以及為個別樓盤塑造獨特形象，持續強化集團的品牌。強大的企業品牌，有助樓盤推售及在訂價時享有溢價，長遠來說，可帶來更佳回報。

九龍何文田山1號

## 業務檢討

## 地產發展



將軍澳中心無論在質素、管理、園藝花園和會所設施各方面均備受讚許。



半山寶珊道1號的單位充分彰顯集團的優質設計和頂級用料。

集團擁有可作銷售用途的發展中住宅物業一千五百四十萬平方呎，其中大部分是主要提供中小型單位的大型屋苑，集團亦同時發展多個提供較大單位的優質豪宅物業。

採用新措施及訂立新標準，集團不斷提升產品質素、客戶服務和物業管理的水平，冀為顧客提供最完美生活質素，及進一步鞏固集團的企業品牌，此舉有助在目前競爭劇烈的市場中，提升物業銷路和於訂價時享有溢價。隨著去年珀麗灣第一期銷售成功，近期元朗 YOHO Town 銷售反應同樣令人鼓舞。於今年初推出的豪宅如寶珊道1號及何文田山1號，亦已售罄，這些都充分彰顯集團的品牌效應，以及集團在銷售和市場推廣方面的專長。

## 物業銷售

本集團截至二零零三年六月三十日止年度內，以所佔權益計算，售出樓宇總值港幣一百二十一億五千七百萬元，上年度物業銷售總額為港幣一百五十一億五千一百萬元。集團在本年度售出的主要物業包括馬灣珀麗灣第一期、半山寶珊道1號、何文田山1號、將軍澳中心和屯門愛琴海岸。

地產市場受到非典型肺炎的影響祇屬短暫，物業交投量於二零零三年第二季後迅速回升。集團於第三季售出的物業總值超過港幣四十億元。

集團將按計劃推出新項目預售，計劃於未來九個月推出的項目包括屯門市地段399號、九龍窩打老道8號，何文田農圃道18號和馬灣珀麗灣第二期。

## 發展項目進度

截至二零零三年六月三十日止年度內，本集團共完成十個項目，所佔樓面面積六百二十萬平方呎，其中四百七十萬平方呎為可供銷售的住宅物業。於本年度完成的項目，詳情已刊載於本年報第七頁董事局主席報告書內。

在年度內完成的住宅項目中，超過百分之九十二經已售出。創紀之城第三期及將軍澳中心商場則保留作長線投資用途，而國際金融中心第二期除部分樓層售予一個機構自用外，其餘面積保留作出租用途。

為進一步改進集團旗下新住宅項目的間隔及引入新設施，集團需為部分項目的發展次序作重新安排。故此，於二零零三至零四年度建成的物業樓面面積將減至三百八十萬平方呎，其中三百七十萬平方呎為可供銷售住宅物業，該年度逾百分之四十的單位已預售，主要來自長沙灣昇悅居、元朗YOHO Town和天水圍慧景軒。

於二零零四至零五年財政年度，主要由於香港四季酒店和創紀之城第五期兩項收租物業完工，該年落成的物業樓面面積將增至五百九十萬平方呎。



何文田山1號住客會所的art deco設計風格，為九龍區內獨有。



元朗YOHO Town設有區內首個全玻璃外牆的按摩浴池和五十米長室外泳池。

## 業務檢討

## 地產發展

## 按竣工年份排列的主要發展中項目

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)	住宅
<b>2003/04 年度完成之項目</b>			
元朗市地段 503 號	YOHO Town 第一期	100	1,180,000
屯門市地段 399 號	–	100	371,000
西九龍窩打老道 8 號 (前稱雲南里)	窩打老道 8 號	合作發展	344,000
天水圍市地段 27 號	慧景軒	40	321,000
將軍澳市地段 55 號	維景灣畔第三期 B	49	284,000
長沙灣新九龍內地段 6328 號	昇悅居	35.44	541,000
鴨脷洲內地段 128 號*	深灣軒	100	454,000
何文田農圃道 18 號	農圃道 18 號	100	223,000
<b>年度總計</b>			<b>3,718,000</b>

## 2004/05 年度完成之項目

機鐵奧運站上蓋第三期發展計劃	–	合作發展	1,110,000
機鐵九龍站上蓋第三期發展計劃	–	合作發展	1,076,000
馬灣發展項目	珀麗灣第二期	合作發展	1,019,000
山頂施勳道 8、12 及 16 號	–	100	59,000
長沙灣新九龍內地段 6275 號	宇晴軒	50	648,000
將軍澳市地段 74 號	–	25	70,000
觀塘道 418 號	創紀之城第五期	100	–
機鐵香港站上蓋發展計劃	香港四季酒店	47.5	–
<b>年度總計</b>			<b>3,982,000</b>

## 2005/06 年度或以後完成之主要項目

荃灣市地段 373 號	–	100	1,113,000
馬灣發展項目	珀麗灣第三期	合作發展	880,000
沙田道風山第二、三及四期	–	100	744,000
上水古洞第二及三期	–	100	603,500
上水天平山	–	100	532,000
元朗牛潭尾	–	100	383,000
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
<b>合計</b>			<b>6,067,500</b>

\* 不包括由香港房屋協會持有的部分。

所佔樓面面積 (平方呎)

商場	寫字樓	酒店	總面積
-	-	-	1,180,000
-	-	-	371,000
-	-	-	344,000
-	-	-	321,000
-	-	-	284,000
21,000	-	-	562,000
16,000	-	-	470,000
45,000	-	-	268,000
<b>82,000</b>	-	-	<b>3,800,000</b>
-	-	-	1,110,000
-	-	-	1,076,000
-	-	-	1,019,000
-	-	-	59,000
77,000	-	-	725,000
10,000	-	-	80,000
575,000	707,000	-	1,282,000
-	-	523,000	523,000
<b>662,000</b>	<b>707,000</b>	<b>523,000</b>	<b>5,874,000</b>
-	-	-	1,113,000
-	-	-	880,000
-	-	-	744,000
-	-	-	603,500
-	-	-	532,000
-	-	-	383,000
249,000	-	-	1,703,000
18,000	-	-	376,000
<b>267,000</b>	-	-	<b>6,334,500</b>



窩打老道8號將提供富動感及無比方便的城市生活。



屯門市地段399號綠樹環抱，加上一應俱全的會所設施，為住客締造健康及寫意的生活。

業務檢討

地產發展

住宅  
商場  
寫字樓  
工商綜合  
酒店

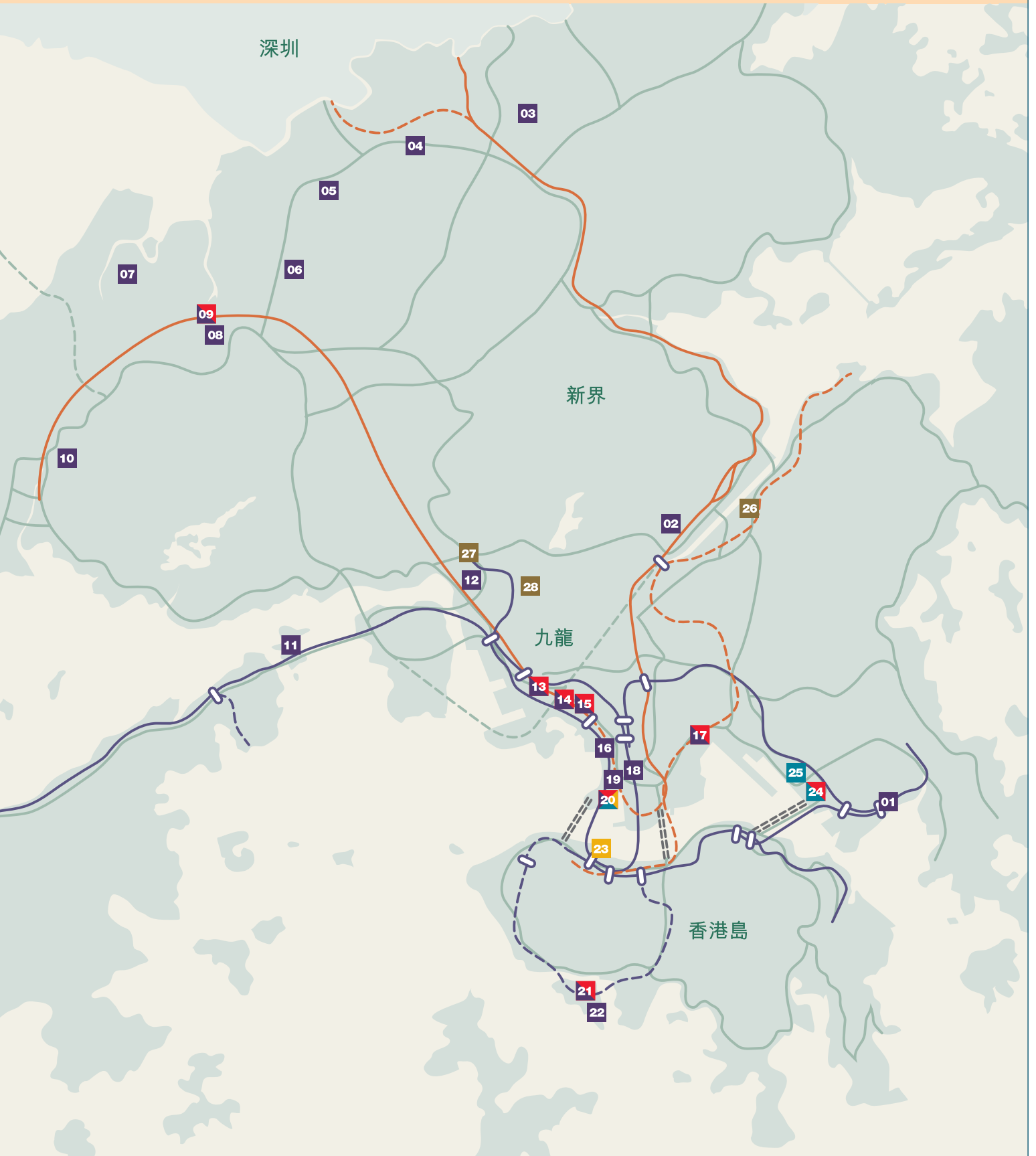


發展中之主要物業

01	■	維景灣畔第三期B
02	■	道風山第二、三及四期
03	■	天平山
04	■	古洞
05	■	石湖圍
06	■	牛潭尾
07	■	慧景軒
08	■	元朗YOHO Town第一期
09	■ ■	元朗YOHO Town第二期
10	■	屯門市地段399號
11	■	珀麗灣第二及三期
12	■	荃灣市地段373號
13	■ ■	新九龍海旁地段3號
14	■ ■	昇悅居
15	■ ■	宇晴軒
16	■	機鐵奧運站發展計劃第三期
17	■ ■	農圃道18號
18	■	窩打老道8號
19	■	機鐵九龍站發展計劃第三期
20	■ ■ ■ ■	機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期
21	■ ■	深灣軒
22	■	鴨脷洲內地段129號
23	■	香港四季酒店
24	■ ■	創紀之城第五期
25	■	觀塘道392號
26	■	小瀝源路20-22號
27	■	橫窩仔街12-23號
28	■	葵昌路51-53號



大嶼山



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

## 業務檢討

## 地產發展



憑著高質素及便捷的交通網絡，元朗YOHO Town成為區內優質物業的典範。



機鐵九龍站第三期將提供超過一百萬平方呎的豪華住宅。

## 發展中的主要項目

## YOHO Town 第一期

## 元朗市地段503 (佔100%)

隨著區內的基建設施不斷改進，元朗現正蛻變為新界一個充滿活力的社區。YOHO Town是一個大型住宅及商業綜合發展項目，鄰近三號幹線及即將投入服務的西鐵元朗站。第一期發展地盤面積二十三萬六千平方呎，提供二千二百個以中小型單位為主的住宅，總樓面面積達一百二十萬平方呎。自二零零三年七月推售以來，已售出逾半單位。第一期將於二零零四年上半年完成。

## 珀麗灣第二及三期

## 馬灣發展項目 (合作發展)

珀麗灣第一期二千五百六十九個單位，已於二零零二年下半年完成及交樓予業主。承接第一期美滿銷情，集團正興建第二期，樓面面積約一百萬平方呎，提供約一千四百個多款不同面積的單位，地基工程經已完成，現正進行上蓋建築工程，預期於二零零四年下半年落成。最後一期樓面面積達九十萬平方呎，尚在規劃階段，預期於二零零五年落成。

## 機鐵九龍站發展計劃第三期

## (合作發展)

項目位於未來文化及交通總匯的機鐵九龍站上蓋，地盤面積十七萬二千平方呎，將發展逾一百萬平方呎的豪華住宅物業，提供約一千個不同面積的單位。憑著其超凡質素，該物業將成為區內優質物業新典範，並計劃於二零零四年中推售。



### 機鐵奧運站發展計劃第三期

(合作發展)

該項目地盤面積十八萬五千平方呎，將興建超過一百一十萬平方呎的住宅物業。物業坐落地鐵奧運站上蓋，交通便捷，方便往返各區。該物業由五幢住宅大樓組成，將提供約一千七百個優質住宅單位。物業的上蓋工程經已展開，預期於二零零五年完成。

### 荃灣市地段373號

(佔100%)

該項目透過轉換土地用途由酒店轉為發展服務式住宅，地盤面積十一萬二千平方呎，集團計劃興建逾一千七百個服務式住宅，總樓面面積一百一十萬平方呎。項目的上蓋工程進展順利，預期二零零五年第三季落成。

### 上水天平山

(佔100%)

集團將在新界北區興建約五十三萬二千平方呎的住宅物業，該項目地盤面積十七萬七千平方呎，提供約八百個單位，計劃發展成為區內標誌性物業，將於短期內動工，預計於二零零六年完成。



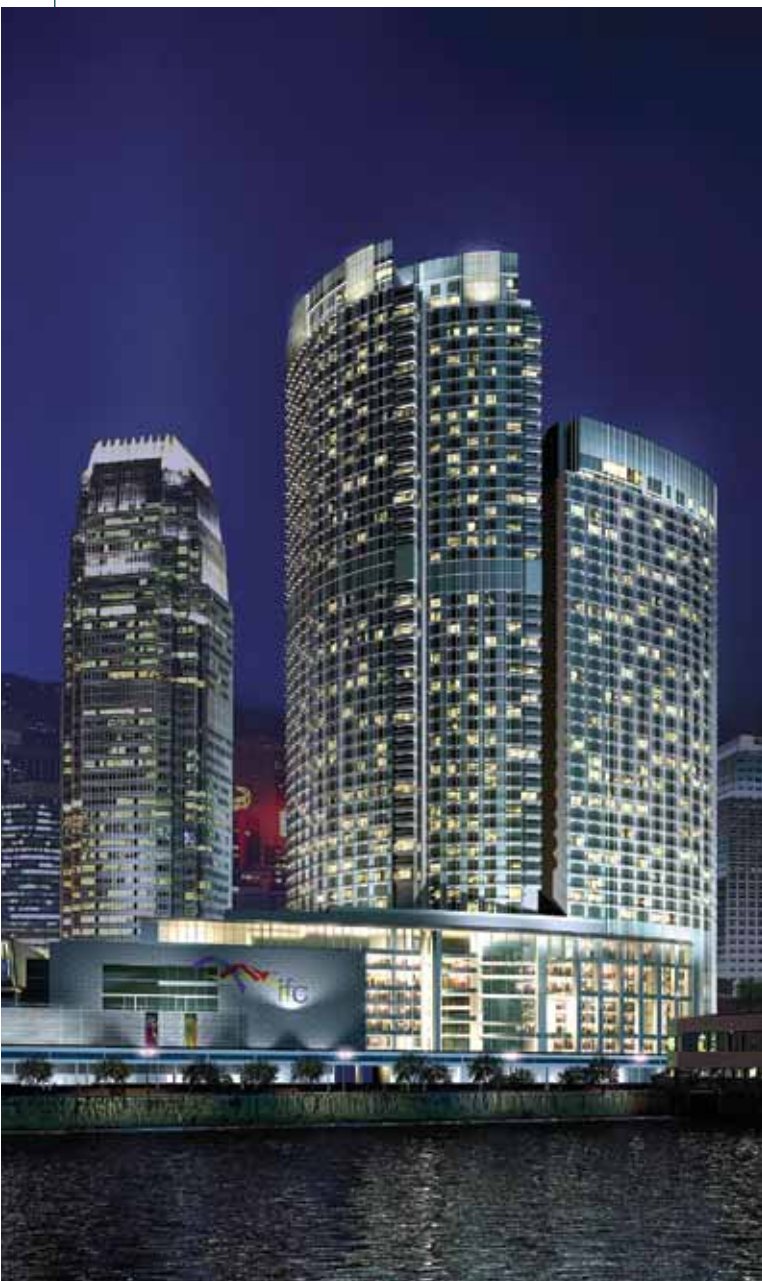
機鐵奧運站第三期位置優越，將提供約一千七百個優質住宅單位。



荃灣市地段373號將發展成為媲美酒店的優質服務式住宅。

## 業務檢討

## 地產發展



位於中環海旁的國際金融中心將包括本港首間四季酒店。

## YOHO Town 第二期

## 元朗市地段504號(佔100%)

YOHO Town 第二期地盤面積為三十一萬八千平方呎，毗鄰第一期發展物業，將興建一百四十萬平方呎住宅面積，提供逾二千個單位。為迎合元朗正發展成為新市鎮，項目設有二十五萬平方呎商場，將是面積達一百萬平方呎大型購物中心的組成部分。第二期規劃已進入最後階段。

## 香港四季酒店

## 機鐵香港站發展計劃(佔47.5%)

香港四季酒店的面積達一百一十萬平方呎，是國際金融中心發展項目的最後落成部分，將是香港首間的四季酒店項目。憑著坐落機鐵香港站上蓋，盡享直達機場的便捷優勢，勢將吸引旅客和商務旅客入住。建築工程進展順利，預期於二零零四年底完成後，兩幢酒店大樓可望於二零零五年初開業，提供約一千間客房。整個國際金融中心發展項目尚包括兩幢現代化寫字樓及購物商場，已於二零零三年六月前分期完成。

### 創紀之城第五期

#### 觀塘道418號 (佔100%)

創紀之城第五期佔地面積十萬零七千平方呎，總樓面面積達一百三十萬平方呎，為東九龍新商業樞紐創紀之城中，最大的單一發展項目。第五期將包括面積約六十萬平方呎的區域性商場，憑著鄰近地鐵觀塘站的優越位置，必將成為東九龍主要購物及娛樂中心。第五期尚包括一幢面積約七十萬平方呎的優質寫字樓，除四十萬七千平方呎的樓面售予本地一家銀行外，其餘部分集團計劃保留作長線投資用途。建築工程可望於二零零四年下半年完成。

### 機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期

#### (合作發展)

項目的地盤面積約七十九萬平方呎，將發展二百五十萬平方呎的頂級寫字樓、一百萬平方呎住宅及服務式寓所，另二百萬平方呎酒店及九十萬平方呎購物商場。該項目總樓面面積達五百四十萬平方呎，本集團應佔面積權益共四百七十萬平方呎。當項目落成後，一幢全港最高的摩天大廈將為香港建構新標誌。此外，物業配置先進科技及設施，以滿足商業租戶不斷提高的需求。目前項目已完成打樁工程，將分階段於未來四至五年內完成。



東九龍創紀之城第五期設有約六十萬平方呎的區域性購物商場。



機鐵九龍站第五、六及七期為一大型綜合發展項目，包括甲級寫字樓、住宅、服務式寓所、酒店和購物商場。



# 物業投資



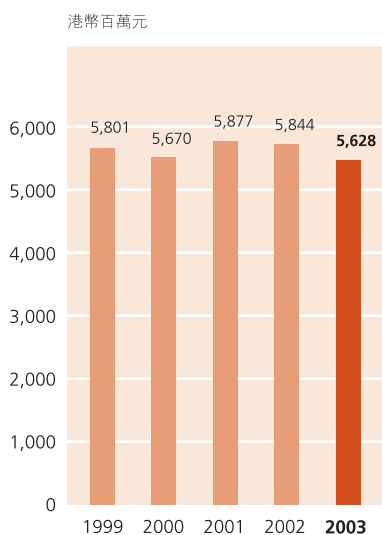
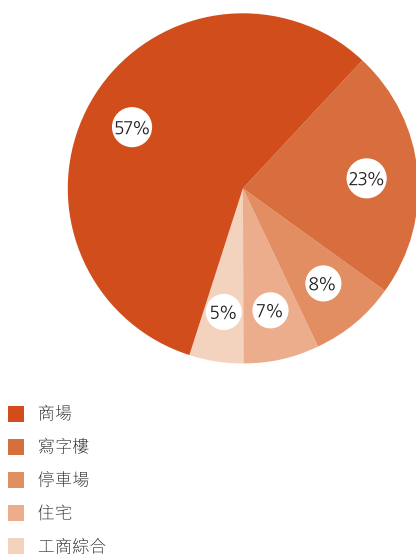
集團透過切實掌握租戶的需要，從而提高出租物業的租金回報，亦會繼續優化投資物業的組合，並引入最新科技和現代化設施，為物業增值。

中環國際金融中心

## 業務檢討

## 物業投資

## 租金總收入\*

租金總收入\*  
(按類別)

\* 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入

回顧年度內，儘管租務市場情況困難，以及受非典型肺炎短暫衝擊，集團的出租物業表現仍然理想。集團擁有二千零五十萬平方呎的投資物業組合，若不包括新落成的國際金融中心第二期，整體出租率維持於約百分之九十二。連同集團在共同控制及聯營公司所佔的租金收益，是年度租金總收入為港幣五十六億二千八百萬元，上年度則為港幣五十八億四千四百萬元。租金收入下跌主要是由於本地市場疲弱，導致寫字樓租金收益下降，而租金收入淨額由港幣四十四億三千二百萬元微跌至港幣四十一億元。

受年初非典型肺炎影響的本港零售市場，至七月初已迅速回復正常。集團於疫症爆發初期迅即回應，推出全面清潔措施，挽回商場遊人及租戶的信心。集團亦為少數嚴重受疫症影響的租戶給予一次過的租金優惠，並舉辦更多商場推廣活動，連串措施對集團整體租金收入影響極微。

回顧期內寫字樓租務市場依然淡靜，大部分原因是本地經濟放緩。隨著最近經濟呈現復甦跡象，本集團接獲的租務查詢及承租旗下出租物業的數目亦有所增加。

為達至提高租金收益回報的目標，集團一向關注市場變化及租戶的需要，以確保出租率處於滿意水平。集團並不斷提升投資物業質素，為旗下物業增值，引入最新科技及現代化設施。集團計劃在適當時機出售部分非核心收租物業，以加快資產流轉，及保持理想而高質素的投資物業組合。

集團目前在香港的投資物業組合，包括共同控制公司所佔權益部分，分析如下：

### 按進度與用途分析

	所佔樓面面積 (百萬平方呎)					總面積
	住宅	商場	寫字樓	酒店	工商綜合	
已完成出租物業	1.0	8.3	6.5	0.9	3.8	20.5
發展中出租物業	-	1.1	4.0	1.6	-	6.7
<b>總面積</b>	<b>1.0</b>	<b>9.4</b>	<b>10.5</b>	<b>2.5</b>	<b>3.8</b>	<b>27.2</b>

### 已完成的投資物業

#### 商場

本集團擁有全港最大的商場網絡，所佔總樓面面積達八百三十萬平方呎，大部分商場位於新市鎮，零售商戶主要為附近居民提供日常生活所需。儘管經濟表現波動，由於這些商場位置優越、交通便捷及高度嚴謹的衛生措施，因而出租率維持於高水平，租金收入亦平穩。集團旗艦商場沙田新城市廣場，以及其他主要商場包括葵涌新都會廣場、大埔超級城、將軍澳東港城及沙田新城市中央廣場，於年內保持接近全部租出。

為保持旗下商場吸引力，集團除繼續舉行商場推廣活動及其他節日獎賞外，亦定期進行保養及翻新工程。集團計劃翻新旗下五個商場，包括於未來兩年分別耗資港幣三億元為沙田新城市廣場第一期及港幣一億元為旺角新世紀廣場進行翻新。同時，集團藉引入包括國際品牌的新商戶，加強商場購物體驗和提升租值。

新近落成的國際金融中心第二期商場部分，總樓面面積超過五十萬平方呎，即將於二零零三年十月局部開業。商場將包括世界知名品牌的零售店、多銀幕電影院及提供各地美食的餐廳。



集團將耗資港幣三億元為沙田新城市廣場進行翻新工程，締造一個更現代化和更寬敞的購物環境。

## 業務檢討

## 物業投資



國際金融中心第二期寫字樓設計先進，切合跨國公司的需求。

### 寫字樓

若不包括剛落成的國際金融中心第二期，本集團寫字樓的整體出租率維持在百分之九十以上。集團旗下部分寫字樓憑著其策略性位置取得較高出租率，例如新都會廣場、新鴻基中心及創紀之城第一期，均錄得近百分之九十五的平均出租率。

國際金融中心第二期寫字樓的總樓面面積共一百九十五萬平方呎，其超時代設計配合跨國機構所需，首批租戶於二零零三年七月開始遷入。

本集團將繼續於新落成的寫字樓項目引入最新科技及精密設施，以滿足租戶不斷轉變的要求。

### 住宅

本集團持有一百萬平方呎的住宅物業作出租用途，大部分為豪宅物業，例如半山帝景園和南區浪琴園，Signature Homes總理集團旗下豪宅租務，秉承以客為尊的理念，為客戶提供六星級和嶄新的個人化服務。



Signature Homes 專注優質豪宅租務，例如半山帝景園。



## 停車場

連同集團在共同控制公司所佔權益，本集團現時擁有二萬七千個泊車位，本年度租金收入達港幣四億三千五百萬元，上年度為港幣四億七千二百萬元。本集團將繼續在所發展的綜合商業物業內附設停車場，以提高投資物業的價值。

## 其他物業

除現有分佈於旗下各大商場的三十間電影院，位於國際金融中心第二期的五個銀幕影院將於二零零三年底開業。集團的收租物業尚包括工業大廈、貨倉和數據中心，並正研究將部分工業物業改作其他用途。



將軍澳東港城商場的商舖為區內住戶提供日常所需。



集團經常為旗下商場注入新元素，以進一步刺激人流，例如荃灣廣場便設有全港第一個童裝特賣場。

## 興建中的投資物業

集團為達至理想的投資物業組合，會在出售部分非核心物業的同時，增加新的優質投資物業。為貫徹此策略，集團目前正在發展的新投資物業，以所佔權益計算約六百七十萬平方呎，其中商場佔一百一十萬平方呎，地點遍佈全港各區；另有一百六十萬平方呎面積用作發展頂級酒店及套房，其餘四百萬平方呎的新增投資物業為甲級寫字樓。

大部分發展中的投資物業均極具代表性項目，並與大型運輸網絡相連接，包括位處機場鐵路香港站的全港首間四季酒店，面積達一百一十萬平方呎，還有機場鐵路九龍站第五、六及七期發展項目和東九龍創紀之城。有關上述項目的發展詳情已刊載於第三十至三十三頁地產發展部分。

### 興建中的投資物業：

#### 商場

- 創紀之城第五期（觀塘道418號）
- 機場鐵路九龍站第五、六及七期
- 元朗YOHO Town第二期（元朗市地段504號）

#### 寫字樓

- 創紀之城第五期（觀塘道418號）
- 機場鐵路九龍站第五、六及七期

## 業務檢討

## 物業投資



新城市廣場首創音樂噴泉，自商場開業十八年來，吸引了無數遊人觀賞。



旺角新世紀廣場將進行港幣一億元的全面翻新，以吸引更多遊人。

## 已完成之主要投資物業

名稱	地點
<b>香港島</b>	
新鴻基中心	灣仔港灣道30號
國際金融中心第二期及商場	中環金融街8號
世界貿易中心	銅鑼灣告士打道280號
海港中心	灣仔港灣道25號
中環廣場	灣仔港灣道18號
國際金融中心第一期	中環港景街1號
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號
曉峰閣(第4座)	舊山頂道18號
<b>九龍</b>	
新世紀廣場	旺角太子道西193號
創紀之城第一期*	觀塘道388號
創紀之城第二期	觀塘道378號
創紀之城第三期	觀塘道370號
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號
帝京酒店	旺角太子道西193號
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號
新科技廣場	新蒲崗大有街34號
創貿廣場	觀塘開源道49號
半島大廈	長沙灣青山道538號
興華中心	土瓜灣道82-84號
<b>新界</b>	
新城市廣場第一期	沙田正街18號
大埔超級城	大埔安邦路9號
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號
東港城商場	將軍澳重華路8號
新城市廣場第三期	沙田正街2-8號
新元朗中心商場	元朗朗日路8號
將軍澳中心商場	將軍澳市地段57及66號
元朗廣場商場	元朗青山公路249-251號
新達廣場商場	大埔南運路9號
新都會廣場第一座及商場	葵涌興芳路223號
新城市中央廣場	沙田鄉事會路138號
上水廣場	上水龍琛路39號
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號
東薈城	東涌市地段2號
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號
新興鴻基貨倉	沙田黃竹洋街8號
晉科中心	上水彩發街2號

\* 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。

地契期滿年份	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積(平方呎)					總面積
		住宅	商場	寫字樓	酒店	工商綜合	
2127	100	-	53,400	850,600	-	-	904,000
2047	47.5	-	304,000	537,000	-	-	841,000
2842	100	-	162,000	350,000	-	-	512,000
2128	33.3	-	20,500	80,000	-	-	100,500
2047	50	-	-	700,000	-	-	700,000
2047	47.5	-	-	373,000	-	-	373,000
2886	100	341,000	-	-	-	-	341,000
2047	100	316,700	-	-	-	-	316,700
2884	100	159,500	-	-	-	-	159,500
2047	100	-	725,000	475,000	-	-	1,200,000
2047	100	-	27,000	890,000	-	-	917,000
2047	50	-	-	133,000	-	-	133,000
2047	70	-	-	108,000	-	-	108,000
2047	100	-	204,800	-	-	-	204,800
2047	100	-	-	-	400,000	-	400,000
2127	100	-	-	-	295,000	-	295,000
2047	50	-	-	-	-	285,000	285,000
2047	100	-	-	-	-	208,000	208,000
2047	100	-	-	-	-	240,000	240,000
2047	100	-	-	-	-	202,000	202,000
2099	100	-	-	-	-	182,700	182,700
2047	100	-	1,300,000	-	-	-	1,300,000
2047	100	-	588,800	-	-	-	588,800
2047	100	-	583,000	-	-	-	583,000
2047	100	-	415,000	-	-	-	415,000
2047	100	-	350,000	-	-	-	350,000
2047	87.5	-	245,000	-	-	-	245,000
2047	57.52/25	-	195,000	-	-	-	195,000
2047	100	-	145,000	-	-	-	145,000
2047	100	-	120,000	-	-	-	120,000
2047	100	-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
2047	100	-	236,000	505,000	-	-	741,000
2047	100	-	181,500	375,500	-	-	557,000
2047	100	-	35,100	137,200	-	-	172,300
2047	20	-	99,000	32,000	-	-	131,000
2047	100	-	-	-	258,000	-	258,000
2047	100	-	-	-	-	500,000	500,000
2047	100	-	-	-	-	142,000	142,000

業務檢討

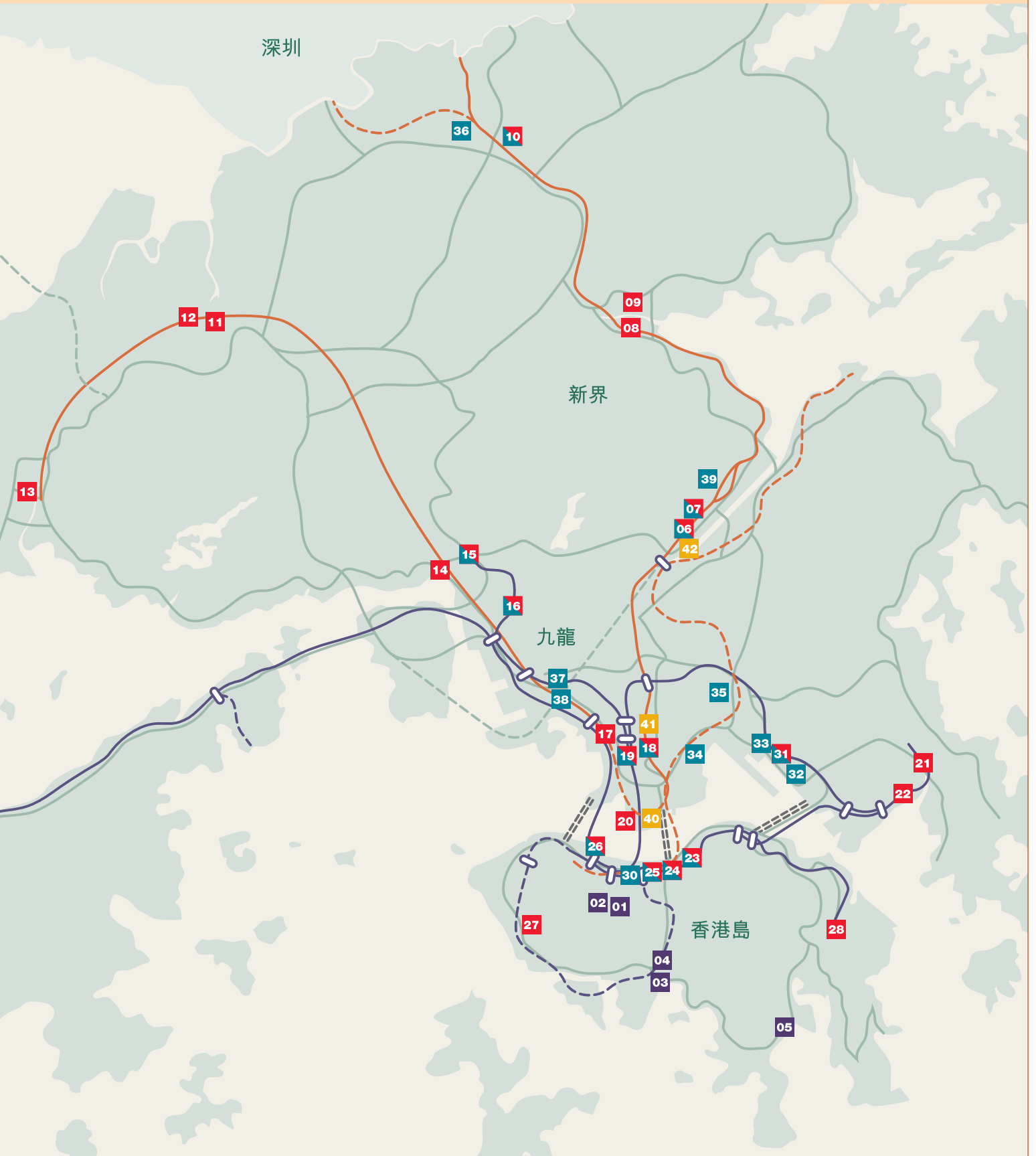
物業投資

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





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



# 地產相關業務



隨著新景點陸續落成及香港繼續發展成為主要旅遊中心，集團對酒店業的長遠前景抱有信心，為充分掌握商機，現正在優越位置興建新酒店。

香港四季酒店

## 業務檢討

## 地產相關業務



尖沙咀帝苑酒店的餐廳及酒吧於年內表現理想。



沙田帝都酒店憑定期推廣活動和優質服務，進一步提升競爭力。

## 酒店

在回顧年度內的最後三個月，非典型肺炎的爆發不單影響香港整體旅遊業，本集團旗下三間酒店的業務亦受影響。目前疫潮已受到控制，在大批內地旅客帶動下，來港旅客人數迅速恢復。

年內尖沙咀**帝苑酒店**度過了二十年來最富挑戰的一年，於年內平均入住率為百分之七十一，與酒店同業看齊，酒店房租則保持往年水平。酒店的餐飲服務於年內表現理想，錄得收益更勝預期。於二零零二年四月開幕的**稻菊日本料理**，業務表現尤為出色，因而於二零零三年六月增設兩間全新私人貴賓房。疫潮過後的推廣活動反應理想，加速業務復甦步伐，以及恢復對未來的信心和保持樂觀。

儘管沙田**帝都酒店**於年初取得令人鼓舞的成績，全年入住率祇能處於百分之七十以上，酒店房租則維持於往年水平。為配合服務式公寓需求日增，酒店已於超過一百間客房增設廚房及提供寬頻服務；而**百勝閣餐廳**亦進行內部裝修工程，帶給顧客一個全新的飲食體驗，各項工程都大大加強酒店的競爭力，進一步提升在業內的地位。展望來年，帝都酒店將繼續開拓新商機，同時積極維繫與現有客戶的緊密關係。



旺角**帝京酒店**在本財政年度的平均入住率維持在百分之七十五，房租與往年水平相約。帝京酒店處於佔盡地利的市中心位置，對商務及休閒旅客同樣吸引。由於該酒店旅客來源廣泛，並不偏重某一方面，因此能迅速地就市場環境轉變而作出回應。於本年初，酒店的花月庭餐廳完成開放式廚房裝修工程，更寬敞的飲食環境令餐廳越加受顧客歡迎。該酒店新增兩間宴會廳，專供客人進行小型至中型會議及宴會，為酒店增加額外收入。展望未來，帝京酒店將繼續採取進取策略增強競爭力。



旺角帝京酒店位於鐵路沿線，將受惠於日益增加的內地訪港旅客。

香港將透過加強新景點繼續發展為主要旅遊中心，加上最近達成更緊密經貿關係安排和放寬內地旅客來港旅遊，預期訪港及商務旅客將會上升。本集團對酒店業的長遠前景充滿信心，已於優越位置興建新酒店，配合旅客對酒店的需求增加。

國際金融中心位於港島中區海旁，項目包括**香港四季酒店**，將興建一所六星級酒店及一幢服務式酒店套房大樓，合共提供約一千間頂級客房，計劃於二零零五年初開業。

集團正於機鐵九龍站發展項目興建另一所六星級酒店，將提供逾一百萬平方呎的酒店客房及服務式套房。



位於國際金融中心的香港四季酒店預期於二零零五年初開業。

## 業務檢討

## 地產相關業務

## 建築

本年度建築部建成物業的總樓面面積共一千二百萬平方呎，其中四百七十萬平方呎由合作發展公司完成。完成物業包括樓高四百二十米的國際金融中心第二期、珀麗灣第一期、將軍澳中心第一期及第二期、何文田山1號、寶珊道1號、朗庭園及創紀之城第三期。於年度內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四十億五千萬元，而合作發展公司的營業額則為港幣三十二億零三百萬元。

興建中的主要項目計有YOHO Town第一期、機鐵九龍站第三、五、六及七期發展項目、奧運站第三期發展項目、維景灣畔第三期、昇悅居、珀麗灣第二期、深灣軒、創紀之城第五期及位於國際金融中心的香港四季酒店。



新落成物業的窗戶均經高壓水槍測試。



集團憑著優秀管理和一條龍發展模式，在保持樓宇高質素的同時，建築成本亦得以減低。

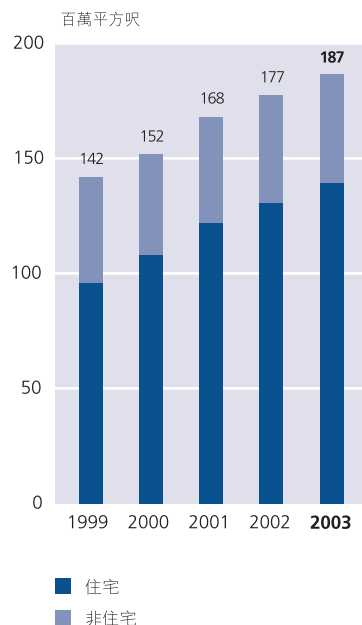
建築部設有多間全資附屬公司以輔助其業務，包括恒安工程有限公司、恒光工程有限公司及恒新工程有限公司，這些附屬公司為集團及對外工程提供多種與建築相關的服務，包括供應、安裝及維修機電及消防系統服務，為建築項目提供廠房、機械、車輛及貨櫃租賃服務，並透過聯營公司永輝混凝土（香港）有限公司，為集團及其他承建商供應預製混凝土。

### 物業管理

本集團致力為住戶提供最理想的居住環境，透過旗下兩間成員公司**康業服務有限公司**及**啟勝管理服務有限公司**，集團確保住戶享受周全的服務和方便。兩間管理公司均提供全面的專業服務，包括物業管理、物業代理、清潔、滅蟲、保安和物業保養。啟勝和康業率先將資訊科技應用於物業管理上，採用智能咭監察系統和互聯網應用。目前兩間公司管理約一百八十七萬平方呎的住宅、商業大廈及工業樓宇，為超過二十萬住戶提供服務。

康業和啟勝全力提升物業管理質素。康業是全港第一間物業管理公司獲香港房屋委員會選為「最佳物業管理公司」，至今已連續九年獲獎；啟勝亦獲香港管理專業協會分別頒發「2003年優質管理獎」優異獎和「2003年最佳管理培訓獎」優異獎，以表揚啟勝的優質管理服務和在員工培訓所作的貢獻。此外，康業連續三年獲僱員再培訓局頒發「僱主金星獎」。

### 集團管理之物業



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「最佳物業管理公司」獎。

## 業務檢討

## 地產相關業務



集團竭力提供最高質素的顧客服務。

該兩間公司亦非常關注環保，因而康業在二零零二年度獲得「香港環保企業獎」金獎，以及於二零零三年獲香港房屋委員會頒發「環保屋邨管理大獎」。啟勝除獲得ISO 9001和ISO 14001認證外，並於二零零三年五月獲得OHSAS 18001認證，同時獲二零零二年度「香港環保企業獎」榮譽金獎，已是在三年內第二次獲得該殊榮，充分肯定其所推行的綠色物業管理。

非典型肺炎爆發期間，集團迅即採取連串措施，確保住宅和商業物業達到最高的衛生標準。措施包括定期消毒公眾地方，並於沖廁水加入氯丸，更全面清潔公眾地方的空調系統，以及派發防災忠告和用品，以確保維持最高的衛生標準。

兩間管理公司現正擴大服務範圍，推出創新服務。康業已開展為整幢大廈提供一站式服務，包括翻新工程顧問、施工及物業代理服務，推出以來反應良好。啟勝亦率先在物業管理上應用先進資訊科技，旗下Super e-Management系統連接個別屋苑，住戶可隨時瀏覽；至於YOHO訊息提示服務是專為未來YOHO Town住客而設，可每日瀏覽內容廣泛的最新資訊。

兩間公司亦拓展業務至香港以外地區。康業正準備為中山奕翠園提供管理服務，是該公司首個在內地負責管理的物業。啟勝亦致力對外開拓新商機，已於二零二零年十二月，從東莞當地一間發展商取得一項主要的物業管理合約，並在二零零三年初，完成數項在內地多個地方進行的顧問服務。



集團迅速回應非典型肺炎爆發，即時組織特別小組加強清潔工作。

## 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。

由於營運環境轉變，由二零零三年八月起，金融業務部停止股票及期貨經紀的業務。重組後部門將專注於核心服務如樓宇按揭、消費者信貸及接受存款，為本集團發展物業提供更好的支援。儘管按揭市場競爭日趨激烈，是年度金融業務部仍能保持盈利。

## 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四億三千七百萬元。在保險市場較理想的環境下，該公司於過去十二個月除稅前溢利錄得港幣五千四百五十萬元，去年為港幣四千五百六十萬元。該公司除為客戶提供全面保險產品，並透過網站 [www.shkpinsurance.com.hk](http://www.shkpinsurance.com.hk) 提供網上保險服務。該公司的目標是保持業務穩定增長，面對目前充滿競爭的營商環境，將繼續執行審慎的保險業務政策，預期來年的保險業務會進一步增長。

## 業務檢討

## 電訊及資訊科技

## 電訊

儘管受市場競爭持續上升和非典型肺炎的影響，數碼通電訊集團有限公司仍能取得令人鼓舞的業績。是年度股東應佔溢利達港幣四億八百萬元，較上年度港幣一億一千五百萬元溢利增加百分之二百五十四。截至二零零三年六月三十日止，該公司在香港共有九十六萬六千名客戶。

數碼通不斷提升品牌形象，並進一步貫徹其客戶服務宗旨，讓客戶拉近與他們重視的人、資訊及娛樂的距離，並於二零零三年六月獲Media雜誌評選為「亞洲二十大品牌」之一，成為榜上唯一獲獎的流動網絡經營商。

數碼通繼續率先在市場推出嶄新產品和服務，並提供具吸引力的流動數據服務，為客戶帶來最佳的服務體驗。這些服務包括突破性流動多媒體入門網站SmarTone 'in'，為客戶提供多元化資訊及娛樂；SmarTone BIZ流動商業服務，是一套專為公務繁忙和經常出外的行政人員而設；而話畫SEND提供的圖像訊息服務，為客戶帶來一系列獨特優惠。

數碼通繼續投放資源以發展其網絡，使所有服務在可靠性及速度方面，均可時刻發揮超卓表現。另外，本年度該公司贏取多項服務大獎，充分引證在客戶服務上的領導地位，不僅獲得電訊行業同儕肯定，更成為香港整個服務行業的典範。

數碼通會繼續秉持現有策略和加快推出新服務的步伐。與此同時，該公司會進一步持續改善生產力和競爭力。本集團對數碼通的前景充滿信心，年內透過強制性收購建議，增加所佔權益至百分之五十一點一，並將繼續持有作長線策略性投資。



面對市場嚴峻競爭，數碼通業績表現依然出色。圖為數碼通總裁黎大鈞在公司標誌的揭幕儀式上。

數碼通持續專注發展其三大業務支柱：產品及服務、網絡表現與顧客服務，藉此不斷提升服務質素。與此同時，該公司採取具競爭力的價格策略，在通縮環境下增加市場佔有率。為配合此雙線策略，數碼通已透過加強效益及效率，以提升生產力和競爭力。

## 資訊科技

儘管面對嚴峻的經濟氣候，**新意網集團有限公司**於年內專注核心業務的策略，在作出一次過撥備前錄得盈利。該公司透過持續改善營運效益及加強削減成本，在扣除財務費用後及計算一次過開支前，錄得港幣七千四百萬元營運溢利，較去年錄得港幣五百萬元虧損有明顯躍進。

與去年比較，新意網營業額有所增長，毛利升近百分之六十至港幣七千一百萬元，毛利率亦由百分之十九增至百分之二十九，同時營運開支大幅下降百分之四十二至港幣六千九百萬元。自二零零一至零二財政年度的第三季度起，新意網已連續六個季度錄得營運溢利，而營運開支亦自二零零零至零一財政年度的第一季度起，連續十二個季度下調。

整體而言，由於三個方面的一次過開支，新意網於本財政年度錄得港幣三億四千一百萬元的虧損淨額。該公司為其科技投資項目作出港幣二億五千二百萬元撥備，當中大部分為投資於國際海底電纜營運商C2C的全數撥備，是因應C2C的主要股東於本財政年度末季為C2C作出百分之百的減值而作出決定。截至二零零三年六月三十日止，新意網所持的科技投資項目最新總值為港幣一億六千六百萬元。

此外，新意網為旗下數據中心的土地及樓宇項目作出港幣一億二千三百萬元重估虧絀。最後，該公司為所持投資物業作出港幣五千萬元重估虧絀。上述的物業重估虧絀反映香港整體物業市場下滑情況。

互聯優勢在推動新意網成為領導市場，兼具數據傳送營辦商中立地位的數據基建及數據中心服務供應商，繼續取得進展。互聯優勢提供世界級設施及優質客戶服務，成功吸引各大大地及跨國客戶進駐。年內數據中心的整體租用率令人滿意，預期市場對互聯優勢的服務需求將會增加。在善用母公司於物業市場的優勢下，新意網旗下的客戶輔強服務及物業相關科技業務，在年內的營業額均有增長。

新意網於來年積極拓展穩健的數據基建及服務性業務。展望將來，該公司會充分利用穩健的財政狀況以帶動業務增長，並集中拓展一些能提供即時及穩定現金收益的資訊科技相關項目，務求強化現有核心業務。截至二零零三年六月三十日止，集團持有百分之八十四點九新意網股權。



新意網旗下互聯優勢和SuperHome分別在數據基建和網上服務有突出表現。

## 業務檢討

## 運輸、基建及物流



九巴在本年度繼續改善營運效率和服務。

### 專利巴士業務

九龍巴士控股有限公司（九巴）是本港上市公司，本集團持有該公司百分之三十三權益。九巴主要經營行走九龍及新界的專利巴士服務，近年並拓展業務至非專利巴士服務及媒體銷售服務。雖然經營環境困難，九巴於二零零二年的業績仍然相對理想，純利下跌至港幣九億三千九百六十萬元，部分原因是分拆路訊通控股有限公司上市的利潤於二零零一年入賬。競爭加劇和非典型肺炎爆發，均對九巴於二零零三年上半年的表現構成一定程度的影響，期間該公司錄得純利港幣二億三千一百五十萬元。九巴於年內繼續提高營運效率及精進服務質素，進一步邁向提供最全面優質顧客服務的目標。

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服務。該公司於二零零二年純利為港幣五千五百萬元。截至二零零三年六月三十日止，本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

集團持有三號幹線（郊野公園段）有限公司百分之五十權益。該公司根據政府批出的三十年建造及經營專營權至二零二五年，負責興建及經營連接元朗及汀九的南北行車幹線。

該雙向三線行車幹線包括三點八公里長的大欖隧道及六點三公里長的青朗公路，貫通落馬洲、新界西北至葵涌貨櫃碼頭，以及香港國際機場與市區的運輸，不僅有助紓緩屯門公路及吐露港公路的擠塞交通，更為市民提供便捷接駁連繫。該幹線的交通流量於年度內保持穩定。



## 運輸基建管理

本集團透過全資擁有的**威信集團**參與運輸基建管理，該公司負責管理停車場、隧道、橋樑、收費道路及其他與運輸相關的業務，目前僱用近四千名員工。

威信停車場是全港最大的停車場管理公司，獲ISO 9002認證，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。威信集團現管理全港二百五十個停車場內共約七萬三千個泊車位。

威信集團負責管理及維修城門隧道、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。截至二零零三年六月底，威信集團旗下快易通已為超過十九萬四千部車輛裝置電子感應器。

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。同年十月，威信集



威信是全港最大的停車場經營商。

團旗下的香港柏琦有限公司獲政府批出合約，為全港一萬八千個街道泊車咪錶提供並裝設八達通收費系統。

香港駕駛學院是本港非路面駕駛訓練設施的主要供應者，威信集團持有該公司百分之三十的權益。



三號幹線（郊野公園段）是連接新界西北與九龍市區的重要高速幹線。

## 業務檢討

## 運輸、基建及物流

## 港口業務

本集團持有亞洲貨櫃碼頭有限公司百分之二十八點五權益，該公司現正發展青衣九號貨櫃碼頭兩個泊位。建築工程已於二零零零年中展開，將於二零零四年竣工，屆時該公司將以九號貨櫃碼頭的兩個泊位換取現時位於八號貨櫃碼頭的兩個泊位。

本集團佔百分之四十三權益的內河碼頭有限公司，在屯門擁有佔地六十五公頃的內河碼頭，靠泊碼頭長度達三公里，共有六十個泊位，提供多項貨櫃處理及儲存服務。於二零零二年，內河碼頭共處理一百八十萬個二十呎標準貨櫃，預計來年的吞吐量將會增長。

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的百分之五十權益，為香港最大的中流作業營運商之一。該兩間公司提供多元化的中流作業服務及儲存服務。

## 空運及物流業務

機場空運中心有限公司是本集團全資附屬公司，在香港國際機場經營世界級的國際空運貨物處理中心，位置靠近機場內的兩個貨運站。該中心擁有面積一百三十萬平方呎的多層貨運處理中心，輔有貨車進出設施及超過五百個泊車位。坐落貨運處理中心之上為九層高甲級寫字樓，樓面面積共十七萬五千平方呎。該空運中心擁有先進設施及精密資訊系統，處理百分之五十的香港空運貨物。憑先進設施及優質服務，機場空運中心協助租戶加強業務營運能力。

本集團全資附屬公司新鴻基物流控股有限公司及卓意供應鏈管理有限公司，為客戶提供全面空運支援服務。集團同時持有新物流有限公司百分之五十股權，該公司為本地及國際企業提供一站式及針對不同行業度身訂造的物流服務方案，服務包括倉儲管理、本地及跨地域配送、網上庫存管理及供應鏈管理顧問。本集團持有百分之三十三權益的寰宇空港物流有限公司，現正在北京設立物流中心。



集團積極參與本地港口業務。

本集團旗下**香港商用航空中心有限公司**擁有十五年的專營權，在香港國際機場為所有進出香港的商用飛機提供服務。該中心位於赤鱸角填海區的西南面，設有停機坪、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。香港商用航空中心的飛機使用次數穩步上升，目前專營權已進入第五年，並錄得盈利。本集團持有該公司百分之三十五的權益。

### 廢物管理

本集團積極參與環保業務，透過擁有**翠谷工程有限公司**和**南華廢物轉運有限公司**百分之二十的權益，努力為香港締造更清潔和綠化的環境。

該等公司參與多個環保及廢物處理項目。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。南華廢物轉運則興建及經營位於昂船洲的全港最大垃圾轉運站，每日可處理廢物二千八百七十五公噸。

### 其他投資項目

**通濟隆鴻基機場外幣找換有限公司**為本集團與Travellex的合作發展公司，本集團佔百分之二十五權益。該公司為香港國際機場的獨家外幣找換店，主要經營外幣找換服務及銷售各式旅遊產品。於二零零三年初期爆發的非典型肺炎，嚴重影響該公司業務，機場訪港旅客量亦在數個月內明顯下跌。隨著遊客及商務旅客量逐漸回升，業務已在最近數月續有改善。

**新地寶聯資產管理（亞洲）有限公司**是本集團與美國Alliance Capital Management LP各佔百分之五十權益的合營公司。該公司的主要業務是在本港提供投資管理、單位信託基金及互惠基金分銷等服務。自二零零三年初以來，該公司分別在透過主要財務中介機構進行的單位信託基金及互惠基金分銷，以及為機構客戶提供的投資組合管理兩方面，都錄得業務增長。

**富聯國際集團有限公司**為本集團持有百分之十九權益的香港上市公司，主要經營製衣、地產及電訊業務。該公司於二零零二年錄得純利港幣二千一百萬元。展望將來，該公司將專注加強發展核心業務。



機場空運中心處理百分之五十的香港空運貨物。



# 國內業務



內地經濟持續快速增長，本集團會循序漸進及選擇性增加內地的投資，在主要城市包括北京、上海、廣州和深圳，專注發展地產業務。

集團將於上海陸家嘴中心位置發展綜合商業項目。

## 業務檢討

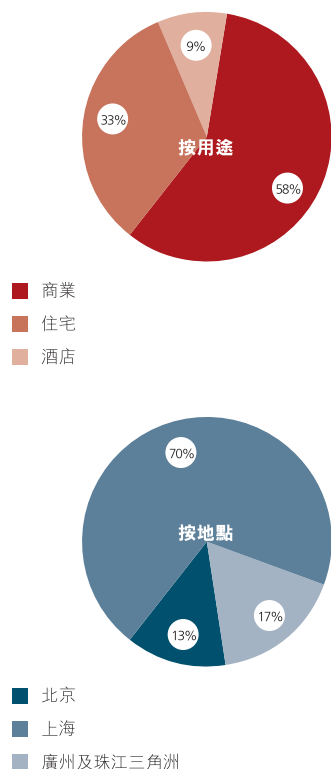
## 國內業務



集團正計劃進一步鞏固新東安市場的領導地位。

## 集團國內的土地儲備組合

— 所佔樓面面積約七百六十萬平方呎



在內地持續經濟改革及經濟高速增長下，集團對在內地的投資前景樂觀。最近集團簽訂一項協議，在上海陸家嘴發展地標性的綜合商業項目。集團未來將繼續按部就班及選擇性地增加在內地的投資，並集中在北京、上海、廣州及深圳等主要城市發展地產業務。

截至二零零三年六月三十日，本集團在內地擁有五百八十萬平方呎發展中物業，另有一百八十萬平方呎已完成收租物業，主要是作長線投資的商場及寫字樓。這些項目均位置優越，租務情況理想。集團在國內的土地儲備如下：

## 在國內之土地儲備

	所佔樓面面積 (百萬平方呎)			
	住宅	商業	酒店	總面積
<b>發展中物業</b>				
上海	1.0	2.8	0.7	4.5
廣州及珠江三角洲	1.2	0.1	—	1.3
<b>合計</b>	<b>2.2</b>	<b>2.9</b>	<b>0.7</b>	<b>5.8</b>
<b>已完成投資物業</b>				
北京	—	1.0	—	1.0
上海	0.3	0.5	—	0.8
<b>合計</b>	<b>0.3</b>	<b>1.5</b>	<b>—</b>	<b>1.8</b>
<b>總面積</b>	<b>2.5</b>	<b>4.4</b>	<b>0.7</b>	<b>7.6</b>

## 國內主要已完成投資物業

項目	地點	地契期滿年份	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積(平方呎)			
				住宅	商場	寫字樓	總面積
新東安市場	北京王府井大街138號	2043	50	-	650,000	215,000	865,000
中環廣場	上海淮海中路381號	2044	75	-	100,000	343,000	443,000
名仕苑第一期	上海廣元西路88號	2064	66.5	265,000	18,000	-	283,000

## 國內主要已完成投資物業

### 新東安市場

#### 北京王府井大街138號(佔50%)

新東安市場由一百三十萬平方呎商場及四十三萬平方呎寫字樓組成，為北京市內地標，亦是當地主要購物中心。為配合日漸提高的消費力，以及迎接二零零八年奧運會的來臨，集團現正為新東安市場重新定位，以加強其在市場上的領導地位。本年度新東安市場的整體表現令人滿意。

### 中環廣場

#### 上海淮海中路381號(佔75%)

中環廣場位於上海浦西最繁盛的商業區，提供五十八萬八千平方呎優質寫字樓及購物商場。是年度保持高出租率，寫字樓出租率為百分之九十六，商場出租率更達百分之九十八。

### 名仕苑第一期

#### 上海廣元西路88號(佔66.5%)

名仕苑第一期包括超過五十萬平方呎服務式公寓，大部分保留作出租用途，年內出租情況令人滿意。

## 國內主要發展中物業

### 奕翠園

#### 中山市中山五路(合作發展)

奕翠園為空間廣闊及園林環抱的低密度大型屋苑，正在興建的第一期樓面面積達四十萬平方呎，提供三百一十二個住宅單位，可望於二零零四年完成。奕翠園曾於二零零三年四月推售，並取得美滿銷情。第二期將包括樓面面積七十七萬六千平方呎住宅，物業的設計工作經已展開。

### 名仕苑第二期

#### 上海廣元西路88號(佔66.5%)

名仕苑第二期為一幢樓高二十二層的優質住宅大樓，總樓面面積約十三萬平方呎，共提供八十八個單位。建築工程正在進行，預期於二零零四年第一季落成。

### 上海陸家嘴金融中心X2地塊(佔100%)

集團計劃在上海浦東陸家嘴金融貿易區興建綜合商業項目，該項目的地盤面積為六十九萬平方呎，毗鄰著名東方明珠電視塔。項目可建樓面面積達四百五十萬平方呎，包括頂級寫字樓、商場、服務式住宅及酒店，將成為上海的新地標。項目將分三期發展，預期於二零一一年底前全部落成。首期工程將於二零零四年動工，並預計二零零七年完成。

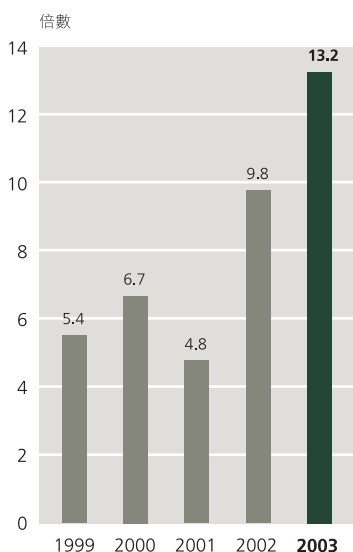
## 業務檢討

## 集團財務



集團副主席兼董事總經理郭炳聯（左四）、新鴻基地產（金融服務）有限公司執行董事郭婉儀於港幣八十億元銀團貸款簽署儀式上。

## 利息倍數比率\*



\* 營業溢利除以未撥作資本性支出前之淨利息

本集團堅守審慎理財政策，維持高流動資金水平及低借貸比率，於二零零三年六月三十日的淨債項與股東權益比率為百分之十點九，較去年百分之十五點六有所改善。於回顧年度內，集團在未扣除利息、稅項及特殊項目的盈利，為其未撥作資本性支出前之淨利息支出的十三點二倍，去年則為九點八倍。

集團自行籌組一項港幣八十億元為期七年的循環銀團貸款，獲二十間著名金融機構支持，使集團能以較優厚的條件為短期債項進行再融資。集團擁有龐大未動用的信貸額，足以應付目前的資金需求及未來業務發展。集團所有的貸款均為無抵押。

由於集團絕大部分的借貸均為港元，故外匯風險極低。集團並無參與任何投機性的衍生交易活動。除合營公司的借貸項目外，集團沒有任何資產負債表外的債項，亦無其他或然負債項目。

## 信貸評級

	外幣	港幣
穆迪	A3	A2
標準普爾	A	A

集團持續享有高信貸評級，目前獲標準普爾給予A級及穆迪投資評為A3級，後者的評級與香港政府外幣主權信貸評級等同。



## 業務檢討

## 企業管治及與投資界關係

集團致力維持有效的權責機制，以及在業務各環節保持高水準的企業管治，並透過發放集團資訊，主動與投資者保持互動溝通，以保持高透明度。與此同時，推行妥善的匯報機制及內部監控系統，確保集團對內及對外發放的財務資料準確可靠。

集團透過年報及中期報告、定期發放新聞稿和出版期刊如《新地季刊》等刊物，實踐第一時間發佈企業訊息的承諾，這些資料亦可從集團網站 [www.shkp.com](http://www.shkp.com) 下載。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。

集團致力加強與國際投資界的緊密聯繫，並參加多個大型會議及推介會，更在海外作巡迴推介。此外，除定期與投資者會面外，集團並安排參觀旗下包括 YOHO Town 和國際金融中心第二期等多個項目。

集團的優質管理獲得認同，過去數年連奪多個主要大獎，包括於二零零一年及二零零二年連續兩年獲《Euromoney》雜誌選為「香港最佳公司」和「亞洲最佳地產公司」第一名，並於二零零三年獲《FinanceAsia》雜誌選為「亞洲最佳地產公司」。

集團在企業管治採取主導方向策略，因而備受讚譽，於二零零三年獲《Euromoney》雜誌選為「香港最佳企業管治地產公司」。未來集團將開闢更多新渠道，以加強與投資者的關係，回應瞬息萬變的要求。



為進一步加強與投資界的溝通，集團安排分析員參觀包括 YOHO Town 等多個新項目。



集團董事及高層管理人員在公佈業績後隨即與分析員會面。



顧 客 服 務



提供最頂級顧客服務是集團成功基石之一，集團將在每個業務環節上，  
力求服務水平攀上新高峰。

## 業務檢討

## 顧客服務



康業董事總經理鄭正煒(左)接受前工商及科技局局長唐英年頒發「2002香港服務業獎：生產力」大獎。



啟勝董事總經理黃振華(左)獲香港管理專業協會主席李國寶頒發「2003年度優質管理獎」優異獎。

本集團恪守「雙向溝通、以客為先」的宗旨，在不同業務範圍都從顧客的立場設想，提供最適切的服務。

在香港發生非典型肺炎初期，集團迅即在旗下物業採取全方位防疫措施，包括清潔及消毒物業的空調系統，頻密消毒公眾容易接觸的地方和設置自助衛生站，並聘用五百名抗炎大使執行抗炎工作，這些措施成功加強住戶、租戶及公眾對環境衛生的信心。集團厲行抗炎措施獲明報及香港電台頒發「抗SARS傑出獎」，成為「企業機構組」得獎機構中唯一商業機構。

除抗炎得獎外，兩間管業公司亦憑優質服務屢獲殊榮，康業獲香港生產力促進局頒發「2002香港服務業獎：生產力」大獎，以及啟勝獲香港管理專業協會頒發「2003年度優質管理獎」優異獎。

集團致力與商場租戶攜手改善業務，繼續推行「新鴻基地產商戶關懷計劃」，安排與銷售及市場推廣有關的講座，最近更提出建議協助商戶重整非典型肺炎後的業務。



跨部門的交樓小組不斷提升服務，質素水平屢創新高。

集團向來重視交樓質素，跨部門的交樓小組多年來不斷精進服務，釐訂更高的交樓指引及標準。是年度，集團率先引進紅外線勘察外牆技術，以及採用儀器探測木門和木地板的濕度，又利用加壓水槍查驗窗戶的防水能力。此外，交樓小組進一步加強部門之間的溝通及協調，在屋苑入伙之前，客戶關係組與屋苑服務處進行交流，以提高交樓時的服務效率及質素。

新地會一直為會員提供優質客戶服務，會員人數邁向十八萬。為落實促進雙向溝通的承諾，新地會繼續通過意見大使及網上收集會員對新地會會務、集團旗下物業及商場的意見，並將建議轉介有關部門，務求服務日臻完善之餘，亦使集團掌握市場最新資訊。

新地會服務推陳出新，是年度加強網頁內容，增添多個新欄目，包括家居常識及商戶優惠等。在置業服務方面，除延續「優先睇樓獎賞計劃」外，並配合集團物業銷售計劃推出置業獎賞。

貫徹重視雙向溝通的政策，集團透過網站有效傳遞公司的最新資訊，維持高透明度，在不斷精進內容、設計及功能下，是年度本集團的網站在國際著名財經雜誌《Euromoney》評選二零零二年度「香港最佳公司」選舉中，取得香港最佳公司網站第一名。

為切實聆聽客戶意見，本集團在網上設立「新地論壇」，為公眾提供便捷的討論及交流園地，亦是本港唯一設有網上公開論壇的地產發展商。該論壇由專責小組跟進並轉介客戶意見予相關部門，不少寶貴意見更被集團接納，以進一步提高旗下樓宇及服務的質素。



新地會成立七週年，會員人數接近十八萬。



集團定期舉行研討會協助商場租戶改善業務營運。

## 業務檢討

## 環保推廣

集團持續在每個業務環節加入環保元素，實踐為香港市民提升生活質素的承諾。是年度連續第二年推行大規模「新地環保聯合大行動」，發動旗下屋苑住戶參與推廣環保。

「新地環保聯合大行動」於二零零二年進展順利，在集團旗下管理的物業舉行逾六千項環保活動及講座，吸引超過一百萬人次參加，並超額完成以減廢除污為主題的目標。該活動於二零零三年的主題是節約能源，集團成員公司康業及啟勝發動旗下二百多個屋苑內超

過二十萬住戶推行節能運動，逾二百個商廈、工貿樓宇和商場亦攜手參與，目標是將全年整體能源平均用量降低百分之十。

集團透過成員公司啟勝和康業積極推行綠色管理，卓有成效。是年度啟勝舉辦「三十萬人綠色新生活」活動，推出多項嶄新環保項目，包括全港首創計算各物業產生及減少廢物情況的減廢指數、率先引用最新環保技術處理屋苑污水、收集廢物翻新再出售及於網上進行二手貨物買賣等，並將回收廢物活動中所得款項撥捐樂施會。此外，康業參與由環境保護運動委員會和環保署合辦的「環保物業管理大使計劃」，旗下四十二個屋苑管理處近八十位前線員工被委任為「環保物業管理大使」。

啟勝和康業推動環保的努力獲各方嘉許，在「二零零二年香港環保企業獎」中，啟勝榮獲三項環保大獎，包括轄下兆麟苑和曉峰閣分別榮獲「環保物業管理獎」（私營房屋）組別的榮譽金獎和優異獎，智能管理中心則獲得「環保辦公室獎」（中小型企業）優異獎；康業管理的華景山莊亦獲得「環保物業管理獎」（私營房屋）金獎。另外，由康業和啟勝管理的多個屋苑和大廈亦奪得多項清潔比賽獎。

集團投資港幣一千七百萬元重建的青衣自然徑於本年度落成，為全港市民提供一個風景優美的消閑遠足好去處。為展示長期支持環保概念，集團加盟商界環保協會，並聯同啟勝及康業簽署「衛生約章」，承諾與市民及各行各業齊心合力，提升香港的衛生水平。



集團推行多項環保活動，鼓勵旗下住戶愛護環境。



香港首個環保住宅元朗采葉庭，亦是綠色屋苑典範。圖示屋苑內園藝花園設置太陽能照明系統。

## 業務檢討

## 人力資源及培訓

集團向來視員工培訓及發展為首任，本年度內集團開辦超過三百項培訓課程，為各職級員工提供逾一萬次課堂學習機會，課程範圍全面，包括管理技巧及商務策略、客戶服務、語言及溝通、科技應用、個人發展和品質管理等。集團僱用員工約二萬人（不包括聯營公司僱員）。

鑑於強大的管理隊伍是維持成功業務發展的要訣，集團特別為管理層員工提供一套培訓計劃，內容包括領導技巧、策略發展及財務。管理人員亦可參加各類型研討會，分享來自海外學術機構和著名公司專家的實際經驗。

集團於二零零二年推出「管理見習員培訓計劃」，旨在培養年輕優才以配合業務持續發展。該計劃的第二期招募工作已於二零零三年完成，為期十八個月的全面培訓課程，包括課堂學習及在職訓練，亦會被調派香港和中國內地實習，以及參與項目工作。

集團推行親客大使培訓計劃已有六年，經專業訓練的商場親客大使，不單提升旗下主要商場的顧客服務質素，商場租戶亦能從中受惠。此外，集團亦舉辦專為租戶改善零售業務而設的培訓課程。這些行動有效加強商場對租戶和遊人的吸引力，從而提升集團旗下商場的競爭優勢。

集團已將內部的員工英語課程的水平與國際基準掛鉤，並於內聯網上設立English Corner，為員工提供更多學習渠道。集團亦鼓勵員工透過不同渠道改進英語水平，例如課堂學習、網上學習和自學進修等。



集團向來非常重視員工訓練，亦鼓勵員工終身學習，自我增值。

各級員工報讀由外間機構主辦與工作有關的課程，無論是短期課程以至學位課程，均可向集團申請資助。當員工完成培訓課程，集團將跟進課程的成效，評估員工能否將新知識在工作崗位上學以致用。集團積極鼓勵員工自學，特設e-Learning Campus網上學習平台和培訓圖書室，提供廣泛學習素材，為僱員持續自學進修締造良好環境。

是年度集團在推動員工培訓的努力獲得廣泛認同，集團獲香港僱員再培訓局頒發「十周年傑出僱主獎」，集團成員啟勝和康業亦分別獲得「僱主優異獎」和「僱主金星獎」。此外，本集團及啟勝榮獲香港管理專業協會頒發最佳管理培訓優異獎，集團亦被本地雜誌壹週刊選為香港最佳僱主第二名。

## 業務檢討

## 社會公益

集團積極實踐良好企業公民的責任，迅速回應社會民情，採取不同方式支持香港及內地各項公益活動。本年度慈善捐款總額達港幣七千萬元。



健康大使在旗下商場及寫字樓執行清潔任務，確保環境衛生達高水平。

本年度，集團捐出近港幣二百萬元予「心連心全城抗災大行動」、「商界關懷非典受難者基金」及購買防災用品派發給市民。集團並在港九新界一百四十個巴士站刊登大型勵志廣告，向前線醫護人員致敬。與此同時，為深化抗災工作，並創造就業機會，集團聘請五百位抗災大使，目前抗災大使已轉為健康大使，肩負推動市民建設香港成為衛生城市的任務。

集團參與多個就業計劃，包括由突破機構主辦的「師徒創路學堂2003」、勞工處推行的「展翅計劃」及由各大商會發起的「一人一公司」計劃，為有需要年青人提供工作機會。



新地義工隊於是年度成立，積極參與慈善公益活動。



貫徹扶助弱勢社群的宗旨，是年度集團成立「新地義工 Team 力量」義工隊，以行動回饋社會。集團亦利用本身在建築及園藝的專業，協助靈實恩光學校興建全港首個感官花園，為嚴重弱智學童提供兼具遊樂與治療功能的戶外活動空間，並協助籌款活動，同時發動數百名公司義工參與「愛心小熊滿恩光」慈善義賣。

本年度集團繼續支持多項公益活動，贊助及鼓勵員工參加「2003年公益慈善馬拉松」，並連續第八年獲公益金頒發「最高籌款機構獎」。此外，集團持續資助「新鴻基地產扶老基金」，為有需要長者提供改善生活質素的援助。

集團推動教育不遺餘力，除捐款予非牟利機構「夏橋」，免費為本港清貧學生提供英語課程，並贊助「新鴻基地產-AFS國際文化交流獎學金計劃」，支持香港年青人前往海外學習。是年度集團繼續撥款資助香港中文大學多位工商管理碩士生進修，以及撥款支持「新界西精英學生培訓計劃」。

在內地方面，集團連續第七年資助北京清華大學「新鴻基地產優秀青年教授獎」，獎勵內地出類拔萃的學者，並捐款支持清華大學培養管理部門的優秀幹部。集團亦非常關注內地民情，年內捐出港幣五十萬元予淮河賑災行動。

由於一直以來大力推動各項公益活動，集團及成員公司啟勝和康業同時被香港社會服務聯會頒授「商界展關懷」榮譽標誌。



集團連續第八年獲公益金頒發最高籌款獎，副主席兼董事總經理郭炳江（中）與員工一同參加公益慈善馬拉松。



集團為靈實恩光學校嚴重弱智兒童籌建全港首個感官花園。

## 財務檢討

### 業績檢討

集團截至二零零三年六月三十日止全年可撥歸股東溢利為港幣六十五億八千四百萬元，較去年的港幣八十五億一千九百萬元，減少港幣十九億三千五百萬元。本年度業績包括為物業發展項目減值撥備港幣十一億六百萬及為附屬公司新意網之科技項目投資權益減值撥備港幣二億五千二百萬元和其用作互聯網數據中心的物業重估虧損港幣一億二千三百萬元。

本年度集團的營業額為港幣二百二十九億四千五百萬元，較上年度減少港幣二十四億二千八百萬元，主要由於物業銷售營業額減少港幣三十六億二千一百萬元。

本年度物業銷售溢利已包括所佔共同控制公司物業銷售為港幣三十六億九千四百萬元，較去年下跌港幣十一億四千三百萬元。銷售將軍澳中心一、二期為集團物業發展帶來大量溢利貢獻，然而銷售業績卻為珀麗灣一期缺乏溢利貢獻所拖低。鑑於年內樓價下調，集團已為某些物業發展項目作出整體港幣十一億六百萬元的減值撥備，主要為珀麗灣的餘下期數及維景灣畔。

集團出租物業租金總收益為港幣五十六億二千八百萬元，較去年下跌港幣二億一千六百萬元。若計入集團所佔共同控制公司的租金收入，租金淨收益為港幣四十一億元，較去年減少港幣三億三千二百萬元。下跌原因主要受到疲弱的寫字樓租務市場影響，導致出租率及租金較去年減少。同時，業績亦受到於年內出售兩項非核心投資物業而導致租金收入減少所影響。估集團總租金收益約百分之五十七的零售租務表現錄得平穩發展。

酒店業務的經營溢利為港幣一億五千四百萬元，較去年減少港幣三千五百萬元。業績受到本財政年度最後三個月內非典型肺炎爆發的嚴重影響，導致入住率急劇下降。但隨著非典型肺炎受到控制及取消了相關的旅遊警告後，入住率強力反彈，來年的業績表現可望得以改善。

其他業務的經營溢利為港幣六億五千萬元，增長港幣二億五千二百萬元。部份增長原因乃由於數碼通於二零零三年一月成為集團的附屬公司而綜合了其稅前業務溢利港幣一億二千萬元。此外，物業管理、新意網及物流業務的業績較去年持續改善。

其他收入主要包括證券投資收益及合營公司放款利息收入為港幣三億三千九百萬元（二零零二年：港幣三億九千四百萬元）。減少原因由於年內出售有市價證券的溢利較去年下降。

因集團平均淨負債減少及利率低企的環境下，本年度淨財務支出由去年港幣五億六千六百萬元大幅減少至港幣二億二千五百萬元。

## 財務檢討

集團於年內出售了兩項位於新界非核心的商場綜合物業，錄得資本性利潤港幣三億零五百萬元。在出售一些原用作長期投資的上市投資項目時亦錄得港幣四千三百萬元（二零零二年：港幣四千八百萬元）的利潤。

所佔聯營公司及共同控制公司稅前溢利港幣十五億八千七百萬元（二零零二年：港幣十七億一千七百萬元），其中港幣五億六千五百萬元來自非物業性質的聯營公司。主要非物業聯營公司為九龍巴士有限公司，其稅前溢利貢獻港幣三億九千八百萬元（二零零二年：港幣五億九千九百萬元）。集團根據權益會計法確認截至二零零三年一月止所佔數碼通百份之三十的稅前溢利港幣八千四百萬元（二零零二年：港幣三千五百萬元）。自始，數碼通的業績已全面綜合在集團的損益賬內。

## 財務資源及流動資本

## (a) 淨債項及負債比率

截至二零零三年六月三十日股東資金總額為港幣一千二百十七億二千一百萬元，去年為港幣一千二百八十五億九千八百萬元。減少原因主要來自集團投資物業組合重估價值下調港幣七十九億三千一百萬元。

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）由二零零二年六月三十日時的百分之十五點六下降至百分之十點九。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）由去年的九點八倍顯著增加至十三點二倍。

集團於二零零三年六月三十日的債項總額為港幣二百二十一億二千七百萬元。扣除銀行存款及現金港幣八十八億九千一百萬元的淨債項為港幣一百三十二億三千六百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二零零三年 六月三十日 港幣百萬元	二零零二年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	934	3,828
一年後及兩年內	1,745	6,277
二年後及五年內	6,914	8,335
五年後	12,534	9,889
借項總額	22,127	28,329
銀行存款及現金	8,891	8,272
淨債項	13,236	20,057

## 財務檢討

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。

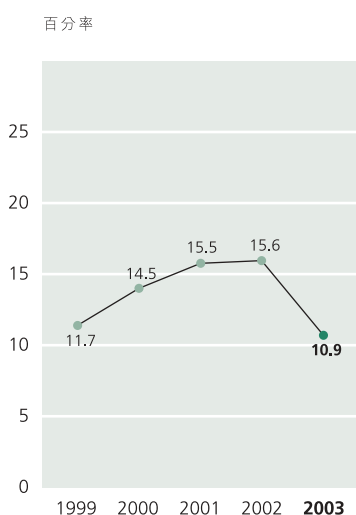
本集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的龐大銀行承擔而未動用的信貸額，本集團有充裕的流動資金及財務資源以應付資本性項目承擔及日常業務資金需要。

### (b) 庫務政策

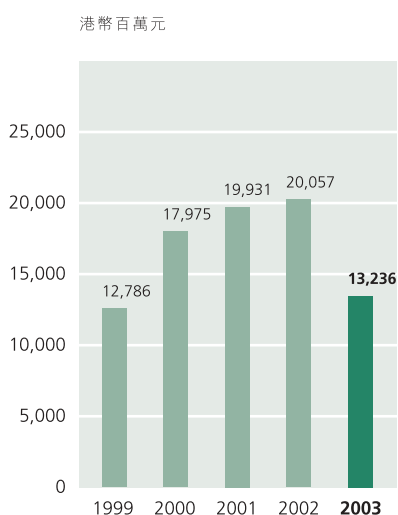
本集團一切融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二零零三年六月三十日，集團債項的百分之九十八是經由全資擁有的財務附屬公司（餘下百分之二是經由業務性的附屬公司）借入的。

本集團採用審慎的外匯風險管理政策。於二零零三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，用作對中國內地物業項目的融資。集團的資產，負債及營運流動資金均以港元為主，故不會面對重大的匯率波動風險。

### 淨債項與股東權益比率

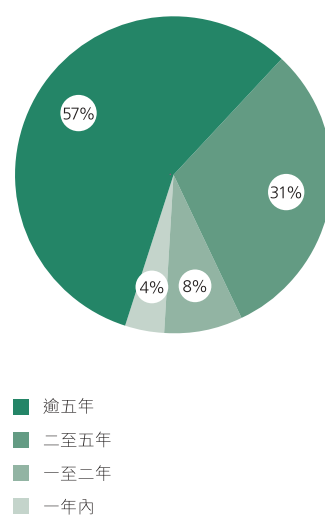


### 淨債項



### 到期債項組合

於二零零三年六月三十日



## 財務檢討

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只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。

於二零零三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）總額分別為港幣三十億五千萬元及港幣二億三千四百萬元。

## 收購附屬公司

於二零零三年一月，集團選擇收取數碼通代息股份，因而觸發了強制性公開收購而取得以每股港幣八元五角的百分之二十一新增數碼通權益。集團為該公開收購支付了港幣十億五千一百萬元，導致於數碼通的權益提升至百分之五十一。集團自數碼通於二零零三年一月成為附屬公司後已全面綜合其業績於集團賬內。數碼通於二零零三年一月至六月三十日期內綜合在集團損益賬的溢利貢獻分析如下：

	港幣百萬元
營業額	1,095
銷售成本及營運支出	(740)
	355
銷售及推銷費用	(154)
行政費用	(81)
營業溢利	120
其他收入	7
利息收入	16
所佔聯營公司虧損	(17)
淨溢利	126
少數股東權益	(64)
可撥歸股東溢利	62

## 資產抵押

於二零零三年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部份銀行存款總額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的履約保證。

## 或然負債

於二零零三年六月三十日，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四十億二千一百萬元（二零零二年：港幣三十七億八千九百萬元）。

## 集團財務摘要

截至六月三十日止年度	1999 港幣 百萬元	2000 港幣 百萬元	2001 港幣 百萬元	2002 港幣 百萬元	2003 港幣 百萬元
營業額	23,404	25,826	17,701	25,373	<b>22,945</b>
營業溢利	10,159	8,340	8,329	8,615	<b>6,038</b>
可撥歸股東溢利	9,278	10,822	8,330	8,519	<b>6,584</b>
	港元	港元	港元	港元	港元
每股溢利	3.87	4.51	3.47	3.55	<b>2.74</b>
每股股息	1.55	1.75	1.55	1.55	<b>1.60</b>
每股特別現金股息	—	—	—	0.60	—
全年每股股息	1.55	1.75	1.55	2.15	<b>1.60</b>
股東權益每股賬面值	45.45	51.56	53.48	53.56	<b>50.70</b>

## 財務比率

## 淨債項與股東權益比率(%)

淨債項	11.7	14.5	15.5	15.6	<b>10.9</b>
股東權益					

## 利息倍數比率(倍數)

營業溢利	5.4	6.7	4.8	9.8	<b>13.2</b>
未撥作資本性支出前之淨利息					

於六月三十日	1999 港幣 百萬元	2000 港幣 百萬元	2001 港幣 百萬元	2002 港幣 百萬元	2003 港幣 百萬元
固定資產	77,915	86,291	94,698	90,989	<b>86,322</b>
聯營公司及共同控制公司	22,296	23,872	25,072	24,952	<b>22,823</b>
長期投資及放款	3,815	3,836	3,714	4,661	<b>6,716</b>
待發展土地	15,137	18,908	17,324	13,257	<b>11,661</b>
流動資產淨值	7,191	16,294	13,205	20,816	<b>19,455</b>
遠期債項	(16,253)	(23,805)	(23,995)	(24,501)	<b>(21,193)</b>
少數股東權益	(967)	(1,611)	(1,610)	(1,576)	<b>(4,063)</b>
	109,134	123,785	128,408	128,598	<b>121,721</b>
股本	1,201	1,201	1,201	1,201	<b>1,201</b>
資本溢價及儲備金	107,933	122,584	127,207	127,397	<b>120,520</b>
股東權益	109,134	123,785	128,408	128,598	<b>121,721</b>

## 董事局報告書

本董事局謹將二零零二年七月一日至二零零三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	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
物業				
物業銷售	12,543	16,164	2,769	4,044
租金收益	5,175	5,336	3,857	4,087
	17,718	21,500	6,626	8,131
酒店經營	510	561	154	189
其他業務	4,717	3,312	650	398
	22,945	25,373	7,430	8,718
其他收入			339	394
未分配之行政費用			(502)	(497)
物業減值撥備前之營業溢利			7,267	8,615
物業減值撥備			(1,229)	-
營業溢利			6,038	8,615

### 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六十五億七千七百萬元（二零零二年：港幣八十四億五千五百萬元）。計入少數股東權益後可撥歸股東之總盈利為港幣六十五億八千四百萬元（二零零二年：港幣八十五億一千九百萬元）。

### 派息

中期息每股港幣六角（二零零二年：港幣五角五仙）已於二零零三年四月八日派發，董事局現建議派發末期息每股港幣一元正（二零零二年：港幣一元正），全年每股共派息港幣一元六角（二零零二年：港幣一元五角五仙不包括為慶祝去年本集團三十週年紀念派發的特別現金股息每股港幣六角）。

### 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。

### 固定資產

本年度固定資產運轉情況載列於賬項說明第十三項內。

## 董事局報告書

### 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76頁。

### 物業

本集團所擁有主要投資業之資料列於第40至41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90頁至99頁。除蘇慶和先生於二零二零年十月二日獲委任為執行董事外，所有董事均全年任職。根據公司組織章程第95條之規定，新董事蘇慶和先生將於即召開之股東週年大會告退，但可連任，如獲當選，願意續任。另根據公司組織章程細則第104(A)條之規定，盧超駿先生、羅景雲先生、陳啓銘先生及鄭準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年內終止須作賠償（法定賠償除外）的服務合約。

### 董事及行政總裁之權益

於二零二零年六月三十日，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	實益擁有人	酌情信託的成立人 及信託受益人	配偶或18歲 以下之子女	公司	股本衍生工具 (購股權)	總數	佔已發行 股份百分比
郭炳湘	-	1,078,322,522 <sup>1</sup>	-	-	75,000	1,078,397,522	44.91
李兆基	486,340	-	-	343,000 <sup>2</sup>	-	829,340	0.03
郭炳江	1,901,281	1,076,372,214 <sup>1</sup>	304,065	-	75,000	1,078,652,560	44.92
郭炳聯	-	1,079,515,895 <sup>1</sup>	-	-	75,000	1,079,590,895	44.96
關卓然	200,000	-	-	-	-	200,000	0
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	150,999	-	-	-	225,000	375,999	0.01
胡家驃	-	-	1,000	-	-	1,000	0
(胡寶星之替代董事)							

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，並因此重複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」36.49%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」65.19%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股份。Rimmer (Cayman) Limited (“Rimmer”) 及Riddick (Cayman) Limited (“Riddick”) 為信託人之數個酌情信託則持有「單位信託」內之信託單位。而李兆基博士實益擁有Rimmer 及Riddick 所有已發行股份。故根據《證券及期貨條例》而言，李兆基博士被視為擁有上述343,000股權益。



## 董事局報告書

## 2. 新意網集團有限公司股份及相關股份好倉權益：

董事姓名	實益擁有人	酌情信託的成立人及信託受益人	股本衍生工具(購股權)	總數	佔已發行股份百分比
郭炳湘	–	1,070,000*	595,000	1,665,000	0.08
郭炳江	–	1,070,000*	595,000	1,665,000	0.08
郭炳聯	–	1,742,500*	1,105,000	2,847,500	0.14
關卓然	884	–	–	884	0
陳啟銘	115,000	–	–	115,000	0
陳鉅源	–	–	690,000	690,000	0.03
鄭準	300,000	–	–	300,000	0.01
黃奕鑑	100,000	–	540,000	640,000	0.03
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	酌情信託的成立人及信託受益人	佔已發行股份百分比
郭炳聯	698,767	0.11

(b) 九龍巴士控股有限公司：

董事姓名	實益擁有人	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

(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	實益擁有人	透過法團持有	透過法團持有佔已發行股份百分比	法團實則持有	實則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。

## 董事局報告書

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

- \*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」65.19%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。

## 董事局報告書

9. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司（「裕民」）擁有1股權益。「裕民」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
10. 李兆基博士被視為透過Masterland Limited（“Masterland”）擁有1股權益。Masterland為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
11. 李兆基博士被視為透過裕運（香港）有限公司（「裕運」）擁有2股權益。Masterland Limited（“Masterland”）為「恒地」之全資附屬公司，持有「裕運」50%權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
12. 李兆基博士被視為透過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。
14. 李兆基博士被視為透過Quickcentre Properties Limited（“Quickcentre”）擁有3,050股權益。Quickcentre被恒基（中國）投資有限公司（「恒基（中國）投資」）持有其50%權益，「恒基（中國）投資」被Andco Limited（“Andco”）全資擁有，Andco則為恒基中國集團有限公司（「恒基中國集團」）之全資附屬公司。Brightland Enterprises Limited（“Brightland”）則持有「恒基中國集團」65.45%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。
15. 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。
16. 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。
17. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited（“Citiplus”）擁有1股權益。Citiplus為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
18. 李兆基博士被視為透過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。
19. 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。
20. 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。
21. 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。
22. 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。
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Billion Ventures Limited（“Billion”）擁有4,918股權益。Billion由Chico Investment Limited（“Chico”）持有50%權益，而Chico為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。

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

除以上所披露外，於二零二零年六月三十日，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份購股權。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」第十七章的新修訂條文規管。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。

董事及行政總裁於二零零三年六月三十日之「前購股權計劃」之購股權數目結餘情況，詳列如下：-

購股權數目							
董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	於二零零二年 七月一日 之結餘	於期間內 授出	於期間內 行使	於期間內 註銷/失效	於二零零三年 六月三十日 之結餘
郭炳湘	16.7.2001	70.00	75,000	-	-	-	75,000
郭炳江	16.7.2001	70.00	75,000	-	-	-	75,000
郭炳聯	16.7.2001	70.00	75,000	-	-	-	75,000
陳啟銘	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
羅景雲	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，於二零零三年六月三十日止之年度內，按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員的「前購股權計劃」之購股權情況，總列如下：

購股權數目						
授出日期	行使價 (港元)	於二零零二年 七月一日之結餘	於期間內 授出	於期間內 行使	於期間內 註銷/失效	於二零零三年 六月三十日 之結餘
15.2.2000	70.00	360,000	-	-	-	360,000
16.7.2001	70.00	1,446,000	-	-	36,000	1,410,000
						1,770,000

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，故無須根據香港聯合交易所有限公司之「上市規則」第 17.07 條作出披露。

## 董事局報告書

**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，連同香港聯合交易所有限公司證券「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。於二零零三年九月二十五日，購股權可予發行之股份數目最多為240,090,736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，惟董事會有關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；
- (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止。

## 董事局報告書

本公司董事及行政總裁於二零零三年六月三十日之「新意網首次公開售股前之購股權」數目結餘情況，詳列如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	購股權數目				於二零零三年 六月三十日 之結餘
			於二零零二年 七月一日 之結餘	於期間內 授出	於期間內 行使	於期間內 註銷/失效	
郭炳湘	28.3.2000	10.38	415,000	-	-	-	415,000
	7.4.2001	2.34	180,000	-	-	-	180,000
郭炳江	28.3.2000	10.38	415,000	-	-	-	415,000
	7.4.2001	2.34	180,000	-	-	-	180,000
郭炳聯	28.3.2000	10.38	755,000	-	-	-	755,000
	7.4.2001	2.34	350,000	-	-	-	350,000
陳鉅源	28.3.2000	10.38	510,000	-	-	-	510,000
	7.4.2001	2.34	180,000	-	-	-	180,000
黃奕鑑	28.3.2000	10.38	360,000	-	-	-	360,000
	7.4.2001	2.34	180,000	-	-	-	180,000

除以上披露之有關本公司董事及行政總裁購股權外，於二零零三年六月三十日止六個月內，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」情況，總列如下：

授出日期	行使價 (港元)	購股權數目				於二零零三年 六月三十日 之結餘
		於二零零二年 七月一日之結餘	於期間內 授出	於期間內 行使	於期間內 註銷/失效	
28.3.2000	10.380	2,580,000	-	-	260,000	2,320,000
30.11.2000	3.885	687,500	-	-	-	687,500
7.4.2001	2.340	1,305,000	-	-	135,000	1,170,000
8.7.2002	1.430	-	750,000	-	-	750,000

除上述獲授「新意網首次公開售股前之購股權」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。

### (b) 「新意網首次公開售股前之購股權」之價值

根據「上市規則」第17.08條，於二零零三年六月三十日止之年度內授出之「新意網首次公開售股前之購股權」之價值，詳情如下：

授予購股權者	於二零零二年七月八日 授出之購股權數目	於二零零二年七月八日 之購股權價值 (港元)	於二零零三年六月三十日 之購股權價值 (港元)
本公司僱員之總數	750,000	691,865.25	486,664.50

新意網股份於該「新意網首次公開售股前之購股權」授出日之前一日（即二零零二年七月五日）的收市價為港幣1.44元。

## 董事局報告書

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，於二零二零年七月八日授出之「新意網首次公開售股前之購股權」總值約為港幣691,865.25元：

1. 無風險利率：  
4.446%，為二零二零年七月八日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 預期波幅：  
56.80%，為新意網股份自二零二零一年七月八日至二零二零二年七月七日的收市價的年波幅率。
3. 預期股息：  
(i) 預期股息率：0%，為新意網二零二零二年預期股息率。  
(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「新意網首次公開售股前之購股權」的預期有效年期為7.6年及採用以下之假設計算：  
(i) 該「新意網首次公開售股前之購股權」於有效期內的預期波幅與新意網股價於二零二零一年七月八日至二零二零二年七月七日期內之波幅並沒有實質的分別。  
(ii) 該「新意網首次公開售股前之購股權」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。

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，於二零二零年七月八日授出之「新意網首次公開售股前之購股權」於二零二零三年六月三十日總值約為港幣486,664.50元。

1. 無風險利率：  
2.668%，為二零二零三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：  
48.09%，為新意網股份自二零二零二年七月一日至二零二零三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%，為新意網二零二零二年預期股息率。  
(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「新意網首次公開售股前之購股權」的預期有效年期為6.7年及採用以下之假設計算：  
(i) 該「新意網首次公開售股前之購股權」於有效期內的預期波幅與新意網股價於二零二零二年七月一日至二零二零三年六月三十日期內之波幅並沒有實質的分別。  
(ii) 該「新意網首次公開售股前之購股權」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「新意網首次公開售股前之購股權」均當作失效購股權處理，即是將有關購股權的數目不重新納入「新意網首次公開售股前之購股權計劃」可予發行的股份數目內。

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



## 董事局報告書

**(c) 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。因所述之「新意網新購股權計劃」之自採納以來並無授出購股權予任何人士，根據上市規則，無須作出任何披露。

**(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）。於二零零三年九月二十五日，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」不時已發行股份的百分之十。「互聯優勢」於二零零三年九月二十五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。

## 董事局報告書

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%。於二零零三年九月二十五日，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。

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：

- (i) 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，
- (ii) 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
- (iii) 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**

於二零零三年六月三十日，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122及123頁之賬項說明之第二十二及二十四項內。

**資本性支出之利息**

本年度撥作資本性支出之利息為港幣二億三千三百萬元（二零零二年：港幣三億一千七百萬元）。

**慈善捐款**

本年度所作之捐款共港幣七千萬元（二零零二年：港幣六千八百萬元）。

**董事在競爭業務之權益**

截至二零零三年六月三十日止，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中國大陸地區外經營其地產發展及投資業務，而郭氏家族亦無此性質之業務於中國大陸內經營，因此，郭氏兄弟並不被視為於本集團此等中國除外業務佔有權益。

## 董事局報告書

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。

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，他亦是恒基中國集團有限公司之主席、美麗華酒店企業有限公司、香港中華煤氣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

- 於二零零一年九月十四日，本公司就由一間財務機構向上海中環廣場房地產有限公司（「借款公司」）提供之兩項金額分別為五千萬美元（「美元貸款」）及人民幣八千二百八十萬元（「人民幣貸款」）之貸款，而需履行之責任及負債，向該財務機構提供為75/95（約為78.95%）之擔保（「該擔保」）。「美元貸款」之貸款期限已於二零零二年三月十一日屆滿，而「人民幣貸款」之貸款期限亦將於二零零四年三月十一日屆滿。該「借款公司」為一間中外合作經營企業，而本公司擁有其75%之權益。

至於擁有「借款公司」最終權益之另外兩位股東Recosia Pte Ltd.（「Recosia」）及Wing Tai Holdings Ltd.（「Wing Tai」），分別各為「借款公司」提供上述貸款15/95（約為15.75%）及5/95（約為5.26%）之擔保。

由於中華人民共和國之外匯管理政策，對於擁有「借款公司」其餘5%權益之股東——上海復興建設發展有限公司（「中方公司」），擬「借款公司」提供外匯借貸之擔保應不獲批准。故此，應上述提及之擔保安排，本公司、Recosia及Wing Tai分別為「中方公司」作出應承擔之擔保。

鑒於本公司提供「該擔保」，根據上市規則第14.25(2)(a)條，即構成一項關連交易。

於二零零三年六月三十日，已借貸之「美元貸款」金額為三千八百九十萬美元，但「借款公司」從未提取任何「人民幣貸款」。

- 於二零零二年十二月十六日，本公司就由一間財務機構向上海新中匯房地產有限公司（「借款公司」）提供一項金額為一千萬美元之循環貸款（「該貸款」），而需履行之責任及負債，向該財務機構提供擔保（「該擔保」）。該「借款公司」為一間中外合資企業，而本公司擁有其66.46%之權益。

鑒於本公司提供「該擔保」，根據上市規則第14.25(2)(a)條，即構成一項關連交易。

於二零零三年六月三十日，「借款公司」從未提取「該貸款」。

### 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。

## 董事局報告書

### 核數師

核數師德勤•關黃陳方會計師行任期屆滿，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。

### 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。其成員包括主席關卓然先生、鍾士元爵士及盧超駿先生。

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。

### 最佳應用守則

本公司在本年報所包括會計期間有遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則之附錄14規定。

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，二零零三年九月二十五日

## 董事及行政架構

### 郭炳湘

主席兼行政總裁 (52歲)

郭氏在本集團服務二十九年，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。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(香港)停車場管理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、青年總裁協會(中國分會)會員及太平洋地區經濟理事會-中國香港委員會會員。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 (74歲)

副主席

李博士出任本公司非執行董事達三十一年，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四十七年。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 (51歲)

郭氏是新鴻基地產發展有限公司副主席兼董事總經理，在本集團服務二十六年。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。

他是香港地產建設商會第一副會長，並獲政府委任為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。他亦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 (50歲)

郭氏在本集團服務了二十五年，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及香港公開大學榮譽工商管理博士學位。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、三號幹線（郊野公園段）有限公司及機場空運中心有限公司之董事。

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、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 (85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。

### 胡寶星爵士

獨立非執行董事 (74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」。

### 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，亦是中銀香港（控股）有限公司、電訊盈科有限公司、嘉里建設有限公司及東方海外（國際）有限公司之非執行董事及多間公司之董事。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。

## 董事及行政架構

### 關卓然

獨立非執行董事 (69歲)

關卓然先生於一九九九年七月獲本集團委任為獨立非執行董事。關先生為胡關李羅律師行資深合夥人，執業四十一年。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 及 2001 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 (73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 (67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 (71歲)

陳氏自一九八一年出任本集團執行董事，曾於一九八五年出任沙田區議會委任議員，任期三年。

### 陳鉅源

執行董事 (57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。



## 董事及行政架構

### 鄺準

執行董事 (74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 (51歲)

黃氏於本集團服務達二十二年，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，現時專責集團之策略策劃、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 (47歲)

黃氏以優異成績畢業於香港理工學院，他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。

### 蘇慶和

執行董事 (57歲)

蘇慶和先生於二零零二年十月獲本集團委任為執行董事。蘇先生負責本集團在上海及華南地區的地產業務，以及香港寫字樓物業的租務工作。

蘇先生加盟本集團前，為香港房屋協會執行總幹事及曾於多間私人及公營機構出任要職。蘇先生於社會公職方面，現任九廣鐵路管理局成員、防止貪污諮詢委員會委員及貿易發展局之基建發展諮詢委員會委員。他亦曾擔任長遠房屋策略諮詢委員會委員、香港房屋委員會委員及城市規劃委員會委員。

蘇先生持有香港中文大學工商管理碩士學位，並獲註冊專業房屋經理資格。同時，他分別為英國皇家特許測量師學會、英國特許屋宇經理學會、香港測量師學會及香港房屋經理學會的資深會員。

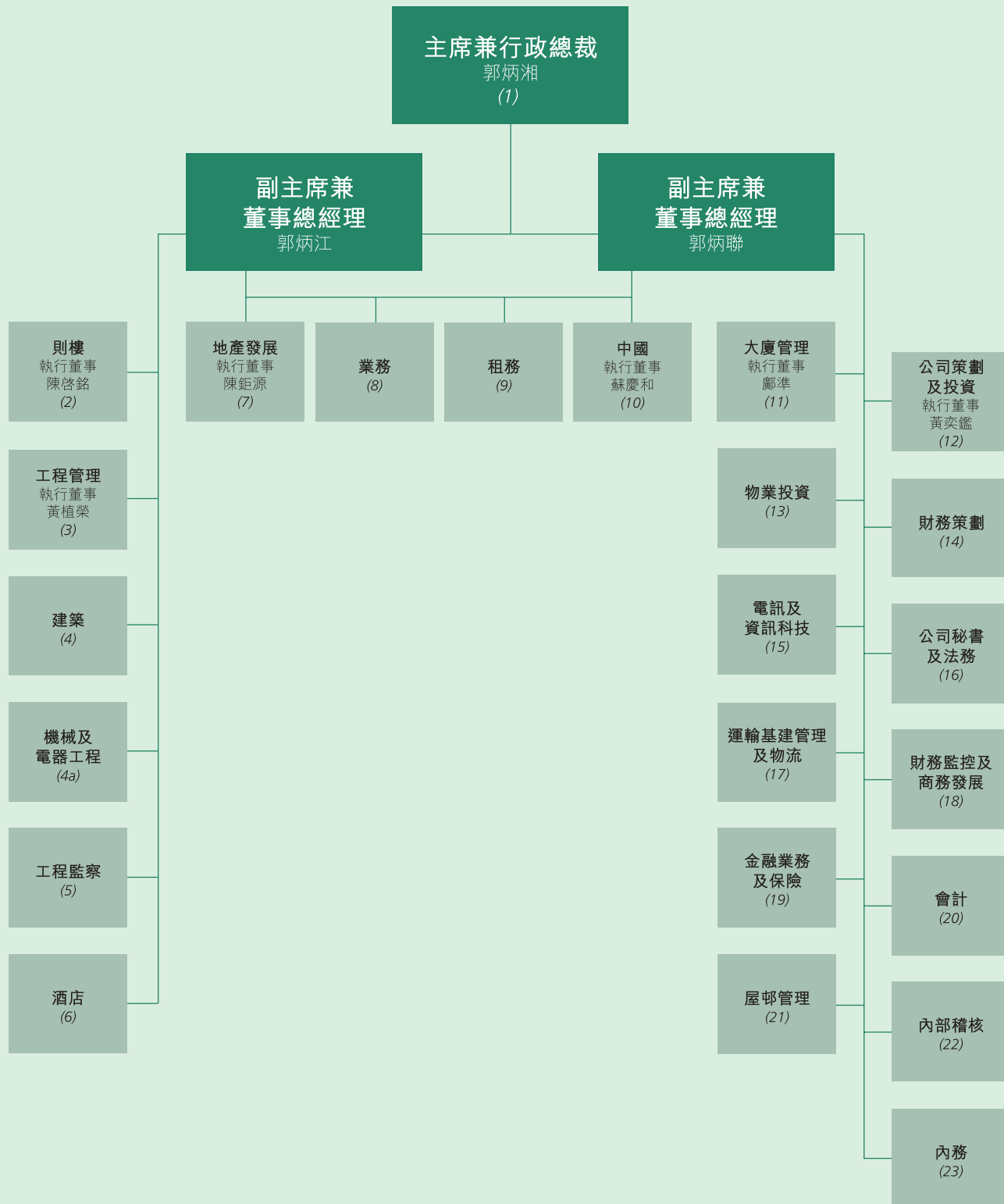
### 胡家驥

胡寶星爵士之替代董事 (41歲)

胡家驥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。胡先生現任洛希爾父子(香港)有限公司董事，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。他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  
蘇慶和

## (1a) 主席辦公室

容永忠 : 公司顧問  
梁樺涇 : 主席助理  
區兆棟 : 地產發展顧問  
錢元偉 : 運輸顧問  
蘇承德 : 副主席兼  
董事總經理  
特別助理

## (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  
邱獻忠 : 副經理  
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

## (3) 工程管理

黃植榮 : 執行董事  
董子豪 : 經理  
譚天放 : 經理  
歐陽肇強 : 經理  
區浩章 : 副經理  
朱國傑 : 副經理  
劉志遠 : 副經理  
黃劍榮 : 副經理  
伍則堅 : 襄理  
胡茵芬 : 襄理  
趙漢鏗 : 襄理  
陳康祺 : 襄理  
葉沛東 : 襄理  
張展鴻 : 襄理

## (3a) 九龍站項目策劃

黃植榮 : 執行董事  
陳啓銘 : 執行董事及顧問  
薛南海 : 策劃總監  
朱國傑 : 副策劃總監  
張啟華 : 高級策劃經理  
(成本及合約)  
劉文君 : 策劃經理(平面)

## (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 : 經理(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(人事及行政)  
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  
a. 帝苑酒店國際集團  
周蔭創 : 副總裁(財務)  
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) 地產發展

陳鉅源 : 執行董事

李 森 : 經理

馮柱禧 : 經理

姚惠霞 : 副經理

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

林寶彤 : 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

b. 馮秀炎 : 副經理

c. 歐陽厚昌 : 經理

羅綺華 : 副經理

d. 李浩添 : 顧問

e. 伍步昂 : 經理

f. 何力天 : 副經理

馮翊琳 : 襄理

#### 寫字樓

蘇慶和 : 執行董事

畢金拴 : 副經理  
(屋宇設備及保養)

潘燕嫻 : 襄理

a. 朱松溪 : 經理

劉麗清 : 副經理 (租務及管理)

文志峯 : 襄理

b. 吳國強 : 襄理

c. 林家強 : 經理

#### 住宅 (Signature Homes)

趙靖詩 : 副經理

### (10) 中國

蘇慶和 : 執行董事

鄺 準 : 執行董事

陳鉅源 : 執行董事

譚天放 : 經理

鄒益民 : 經理

周世炎 : 副經理

鄭祥福 : 副經理

徐靖世 : 襄理

霍有傑 : 襄理

林錦榮 : 襄理

王啟光 : 襄理

鄭鍾豪 : 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 (人事)

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)

### (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)

林樂凱 : 襄理

莊淑瑩 : 襄理

謝文娟 : 襄理

潘振榮 : 襄理

宋麗霞 : 襄理

翁羽燦 : 襄理

### (13) 物業投資

雷 霆 : 經理

陳秀賢 : 副經理

趙靖詩 : 副經理

吳國強 : 襄理

### (14) 財務策劃

區文道 : 經理

郭婉儀 : 副經理

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

## 董事及行政架構

## (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

## (17) 運輸基建管理及物流

## 威信集團

沈溢華 : 董事總經理  
呂崇義 : 執行董事  
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)  
霍日昌 : 副經理 (電腦)  
黃汝玲 : 副經理

張渭華 : 襄理 (電腦)  
梁焯明 : 襄理 (電腦)  
李耐雲 : 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

## 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  
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  
梁重江 : 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

胡子翔 : 經理  
陳彩燕 : 副經理  
(人力資源管理)  
鄧卓軒 : 副經理  
(人力資源及行政)  
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

## 賬項目錄

---

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

## 核數師報告書

### 德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants  
26/F Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

#### 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102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 貴集團於二零零三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

二零零三年九月二十五日

## 綜合損益賬

截至二零零三年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2003	2002
<b>營業額</b>	2(i)(a)	<b>22,945</b>	25,373
銷售成本及營運支出		<b>(14,419)</b>	(15,731)
毛利		<b>8,526</b>	9,642
其他收入		<b>339</b>	394
銷售及推銷費用		<b>(641)</b>	(447)
行政費用		<b>(957)</b>	(974)
<b>物業減值撥備前之營業溢利</b>	2(i)(a)	<b>7,267</b>	8,615
物業減值撥備	3	<b>(1,229)</b>	-
<b>營業溢利</b>	2(i)(a)	<b>6,038</b>	8,615
財務支出		<b>(327)</b>	(652)
財務收入		<b>102</b>	86
淨財務支出	4	<b>(225)</b>	(566)
出售長期投資項目溢利	5	<b>348</b>	48
投資項目減值撥備	6	<b>(252)</b>	(356)
重組費用		-	(131)
所佔聯營公司溢利減虧損		<b>509</b>	1,136
所佔共同控制公司溢利減虧損		<b>1,078</b>	581
	2(i)(b)	<b>1,587</b>	1,717
<b>稅前溢利</b>	7	<b>7,496</b>	9,327
稅項	10	<b>(919)</b>	(872)
<b>除稅後溢利</b>		<b>6,577</b>	8,455
少數股東權益		<b>7</b>	64
<b>可撥歸股東溢利</b>		<b>6,584</b>	8,519
<b>股息</b>	11		
已派中期股息		<b>1,441</b>	1,321
建議派發末期股息		<b>2,401</b>	2,401
建議派發特別現金股息		-	1,441
		<b>3,842</b>	5,163
(以港幣為單位)			
<b>每股溢利</b>	12		
基本		<b>\$2.74</b>	\$3.55



## 綜合資產負債表

於二零零三年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2003	2002
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13	<b>86,322</b>	90,989
聯營公司	15	<b>3,301</b>	5,106
共同控制公司	16	<b>19,522</b>	19,846
長期投資項目	17	<b>4,970</b>	3,189
應收放款		<b>1,746</b>	1,472
待發展土地		<b>11,661</b>	13,257
		<b>127,522</b>	133,859
<b>流動資產</b>			
存貨	18	<b>20,273</b>	25,200
業務及其他應收賬項	19	<b>3,241</b>	6,298
短期投資項目	20	<b>852</b>	364
銀行結存及存款	21	<b>8,891</b>	8,272
		<b>33,257</b>	40,134
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項	22	<b>(934)</b>	(3,828)
業務及其他應付賬項	23	<b>(8,066)</b>	(8,272)
已收取售樓訂金		<b>(1,899)</b>	(4,500)
稅項		<b>(2,903)</b>	(2,718)
		<b>(13,802)</b>	(19,318)
<b>流動資產淨值</b>		<b>19,455</b>	20,816
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>146,977</b>	154,675
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項	24	<b>(21,193)</b>	(24,501)
少數股東權益	25	<b>(4,063)</b>	(1,576)
<b>資產淨值</b>		<b>121,721</b>	128,598
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	<b>1,201</b>	1,201
資本溢價及儲備金	28	<b>118,119</b>	123,555
建議派發末期股息		<b>2,401</b>	2,401
建議派發特別現金股息		<b>-</b>	1,441
<b>股東權益</b>		<b>121,721</b>	128,598

董事  
郭炳湘  
郭炳聯

## 母公司資產負債表

於二零零三年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2003	2002
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	14	<b>30,076</b>	30,076
共同控制公司	16	<b>(4)</b>	7
長期投資項目	17	<b>(2)</b>	(2)
		<b>30,070</b>	30,081
<b>流動資產</b>			
業務及其他應收賬項	19	<b>24</b>	142
應收附屬公司往來款減撥備		<b>86,896</b>	92,462
銀行結存	21	<b>-</b>	21
		<b>86,920</b>	92,625
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付賬項	23	<b>(213)</b>	(244)
應付附屬公司往來款		<b>(31,800)</b>	(37,204)
		<b>(32,013)</b>	(37,448)
<b>流動資產淨值</b>		<b>54,907</b>	55,177
<b>資產淨值</b>		<b>84,977</b>	85,258
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	<b>1,201</b>	1,201
資本溢價及儲備金	28	<b>81,375</b>	80,215
建議派發末期股息		<b>2,401</b>	2,401
建議派發特別現金股息		<b>-</b>	1,441
<b>股東權益</b>		<b>84,977</b>	85,258

## 綜合現金流量表

截至二零零三年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2003	2002
<b>經營業務</b>			
營運產生之現金	29a	<b>13,192</b>	7,720
支付香港利得稅		<b>(659)</b>	(538)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>		<b>12,533</b>	7,182
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司	29b	<b>1,455</b>	9
收購附屬公司的另加權益		<b>-</b>	(7)
收購聯營公司		<b>(12)</b>	(44)
收購共同控制公司		<b>(31)</b>	-
收購長期投資項目		<b>(3,584)</b>	(2,024)
聯營公司、共同控制公司及投資公司之貸款/(放款)淨額		<b>676</b>	(422)
購置待發展土地		<b>(56)</b>	(2,089)
固定資產添置		<b>(1,626)</b>	(730)
出售投資物業所得		<b>45</b>	162
出售聯營公司及共同控制公司所得		<b>330</b>	165
出售長期投資項目所得		<b>1,934</b>	729
出售其他固定資產所得		<b>4</b>	136
投資項目利息收入		<b>219</b>	156
有市價證券股息收入		<b>11</b>	22
非上市公司投資股息收入		<b>17</b>	41
聯營公司及共同控制公司股息收入		<b>553</b>	1,159
償還/(新做)貸款及借項		<b>(177)</b>	38
<b>投資活動之現金支出淨額</b>		<b>(242)</b>	(2,699)
<b>融資活動</b>			
銀行及其他借項		<b>6,100</b>	11,262
償還銀行及其他借項		<b>(12,312)</b>	(11,914)
利息支付		<b>(569)</b>	(1,009)
利息收入		<b>103</b>	91
回購附屬公司股票支出		<b>(5)</b>	(8)
投入/(借給)少數股東資金		<b>(43)</b>	57
支付股東股息		<b>(5,283)</b>	(3,722)
支付少數股東股息		<b>(65)</b>	(18)
<b>融資活動之現金支出淨額</b>		<b>(12,074)</b>	(5,261)
<b>現金及現金等值項目增加/(減少)</b>		<b>217</b>	(778)
<b>期初結存之現金及現金等值項目</b>		<b>8,230</b>	9,008
<b>期末結存之現金及現金等值項目</b>		<b>8,447</b>	8,230

## 綜合權益變動表

截至二零零三年六月三十日（以港幣百萬元計）

	說明	2003	2002
期初權益總額		<b>128,598</b>	128,408
沒有在綜合損益賬內確認之淨虧損			
– 本年度物業估值減少	28	<b>(7,931)</b>	(4,602)
本年度可撥歸股東溢利		<b>6,584</b>	8,519
出售投資物業之			
已變現盈餘轉往經營溢利	28	<b>(14)</b>	(72)
出售共同控制公司之			
已變現盈餘轉往經營溢利	28	<b>(305)</b>	–
商譽調整	28	<b>72</b>	67
已派中期股息		<b>(1,441)</b>	(1,321)
已派末期股息		<b>(2,401)</b>	(2,401)
已派特別現金股息		<b>(1,441)</b>	–
期末權益總額		<b>121,721</b>	128,598

## 賬項說明

### 1. 主要會計政策

#### a. 編製基準

本賬項已按照香港會計師公會已頒佈所有適用的會計實務準則及註釋，香港公認會計原則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。

部份呈列方式的改變是由於採用會計實務準則第1條（經修訂）「財務報表呈列」及第15條（經修訂）「現金流量表」。

#### 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於損益賬內。

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入賬。入賬基準如下：

##### (i) 物業銷售

出售已完成物業所得收入及利潤，在簽定售樓合約時確認。

當發展物業在未完成前出售，收入及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。

## 賬項說明

### 1. 主要會計政策 (續)

#### d. 收入之確認 (續)

##### (v) 建築收入

建築工程收入是根據完工百分比來確認的。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。

#### 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去降價準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降價準備。

#### 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降價準備。

## 賬項說明

## 1. 主要會計政策 (續)

## g. 合營項目 (續)

## (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，而當這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，以成本值減去降值準備入賬。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降值準備而計算。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。

## (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降值準備列入固定資產內。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发展費用。

## 賬項說明

### 1. 主要會計政策 (續)

#### i. 物業 (續)

##### (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低者入賬。



## 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**

遞延稅項準備根據負債法將若干項目在會計處理方式與稅務條例容許下之重大時差作出比較，並考慮到上述時差在可預見將來所可能引起之稅項負債，作出準備。潛在稅項資產不會作出確認，除非該等資產能肯定地必可實現。

**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未扣除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	
	2003	2002	2003	2002
物業				
物業銷售	12,543	16,164	2,769	4,044
租金收入	5,175	5,336	3,857	4,087
	17,718	21,500	6,626	8,131
酒店經營	510	561	154	189
其他業務	4,717	3,312	650	398
	22,945	25,373	7,430	8,718
其他收入			339	394
未分配的行政費用			(502)	(497)
物業減值撥備前之營業溢利			7,267	8,615
物業減值撥備			(1,229)	-
營業溢利			6,038	8,615

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、電訊、互聯網基建及輔強服務的收入及利潤。

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	
	2003	2002
物業		
物業銷售	925	793
租金收入	243	345
	1,168	1,138
其他業務	668	946
營業溢利	1,836	2,084
財務支出	(249)	(367)
	1,587	1,717

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部資料 (續)

## (i) 分部業績 (續)

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

	所佔溢利	
	2003	2002
物業		
物業銷售	3,694	4,837
租金收入	4,100	4,432
酒店經營	7,794	9,269
其他業務	154	189
	1,318	1,344
其他收入	9,266	10,802
未分配的行政費用	339	394
	(502)	(497)
物業減值撥備前之營業溢利	9,103	10,699
物業減值撥備	(1,229)	–
營業溢利	7,874	10,699

## (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
於二零零三年六月三十日				
物業				
發展	31,508	6,496	38,004	(4,461)
投資	79,319	11,358	90,677	(1,382)
酒店經營	110,827	17,854	128,681	(5,843)
其他業務	4,528	–	4,528	(54)
	7,272	4,969	12,241	(3,375)
	122,627	22,823	145,450	(9,272)
銀行結存及存款			8,891	–
銀行及其他借項			–	(22,127)
未分配的公司資產/(負債)			6,438	(3,596)
資產/(負債)總額			160,779	(34,995)

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

### 2. 分部資料 (續)

#### (ii) 資產及負債 (續)

	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
於二零零二年六月三十日				
物業				
發展	41,271	8,995	50,266	(6,997)
投資	85,536	10,011	95,547	(1,842)
	126,807	19,006	145,813	(8,839)
酒店經營	4,540	–	4,540	(60)
其他業務	5,468	5,946	11,414	(3,264)
	136,815	24,952	161,767	(12,163)
銀行結存及存款			8,272	–
銀行及其他借項			–	(28,329)
未分配的公司資產/(負債)			3,954	(3,327)
資產/(負債)總額			173,993	(43,819)

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	
	2003	2002	2003	2002
物業				
發展	3	3	281	1,921
投資	26	8	1,492	871
	29	11	1,773	2,792
酒店經營	9	14	14	21
其他業務	316	203	236	156
未分配的公司資產	8	23	9	5
	362	251	2,032	2,974

### 3. 物業減值撥備

物業減值撥備是指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(2002年：沒有)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(2002年：沒有)。

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 4. 淨財務支出

	2003	2002
利息支出		
銀行借款及透支	398	637
須於五年內全數償還之其他借項	104	267
不須於五年內全數償還之其他借項	58	65
	560	969
減：撥作資本性支出之部份	(233)	(317)
	327	652
銀行存款之利息收入	(102)	(86)
	225	566

利息是以平均年利率約 2.1% (2002 年：2.9%) 予以資本化。

## 5. 出售長期投資項目溢利

	2003	2002
出售共同控制公司權益溢利	305	–
出售長期投資項目溢利	43	48
	348	48

## 6. 投資項目減值撥備

集團附屬公司新意網於年內作出港幣二億五千二百萬元 (2002 年：港幣三億五千六百萬元) 的科技項目投資權益減值撥備。

## 7. 稅前溢利

	2003	2002
稅前溢利已		
扣減：		
物業銷售成本	9,156	11,622
出售有市價證券虧損	9	–
有市價證券之淨持有虧損	12	–
折舊	362	251
商譽減值	19	–
僱員開支 (包括董事酬金及退休計劃供款)	1,884	1,819
核數師酬金	8	7
及計入：		
負商譽確認	26	–
股息收入：		
上市公司	11	22
非上市公司	17	41
利息收入：		
上市債務證券	218	139
非上市債務證券	29	–
出售有市價證券溢利	–	13
有市價證券之淨持有利益	–	58

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

### 8. 董事酬金及五名最高薪酬人員

	2003	2002
董事酬金：		
袍金	1	1
薪金、津貼及實物利益	18	16
花紅	3	17
退休福利計劃供款	1	1
	<b>23</b>	<b>35</b>

獨立非執行董事袍金共港幣十六萬元（2002：港幣十六萬元），他們共收取港幣七十萬元（2002：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	8	7
1.5	- 2.0	4	4
2.5	- 3.0	1	1
3.0	- 3.5	1	-
4.0	- 4.5	2	-
5.5	- 6.0	-	1
6.0	- 6.5	-	1
12.5	- 13.0	-	1
		<b>16</b>	<b>15</b>

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中二名（2002：三名）。至於付予其餘三名（2002：二名）人員之酬金詳情如下：

	2003	2002
薪金、津貼、實物利益及退休福利計劃供款	7	6
花紅	7	1
	<b>14</b>	<b>7</b>

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		
3.0	- 3.5	-	1
3.5	- 4.0	1	1
4.0	- 4.5	1	-
6.0	- 6.5	1	-
		<b>3</b>	<b>2</b>

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 9. 僱員退休福利計劃

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

由二零零零年十二月一日起，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一億三百萬元（2002：港幣九千九百萬元）。年內被沒收之港幣八百萬元（2002：港幣七百萬元）供款，已用於減少對現水平所作之供款。

## 10. 稅項

	2003	2002
香港		
本公司及附屬公司	854	687
去年準備之高估	(10)	(5)
	844	682
聯營公司	38	85
共同控制公司	37	105
	919	872

(a) 香港利得稅根據本年預算須課稅之溢利按 17.5%（2002：16%）計算。

(b) 本賬項內未有為遞延稅項作準備，因所有時差整體的影響並不顯著。

## 11. 股息

	2003	2002
已派中期股息每股港幣六角以二十四億一百萬股計 （2002：每股港幣五角五仙以二十四億一百萬股計）	1,441	1,321
建議派發末期股息每股港幣一元以二十四億一百萬股計 （2002：每股港幣一元以二十四億一百萬股計）	2,401	2,401
建議派發特別現金股息 （2002：每股港幣六角以二十四億一百萬股計）	-	1,441
	3,842	5,163

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

### 12. 每股溢利

每股基本溢利是以可撥歸股東溢利港幣六十五億八千四百萬元(2002:港幣八十五億一千九百萬元),按二零零三年及二零零二年已發行股數二十四億九十萬七千三百六十二股計算。

因沒有潛在具攤薄性的普通股,故截至二零零三年六月三十日及二零零二年六月三十日止年度沒有展示攤薄後的每股溢利。

### 13. 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	75,105	4,470	8,252	-	2,628	1,693	92,148
收購附屬公司 所得	-	-	-	1,562	-	91	1,653
添置	39	11	1,452	168	5	79	1,754
撥入	641	-	-	-	-	-	641
出售	(41)	-	-	-	-	(23)	(64)
成本調整	-	-	-	-	(23)	-	(23)
撥出	-	-	(274)	-	-	(1)	(275)
重估虧絀	(7,874)	(11)	-	-	-	-	(7,885)
期末結存	67,870	4,470	9,430	1,730	2,610	1,839	87,949
累積折舊							
期初結存	-	-	-	-	377	782	1,159
本年度折舊	-	-	-	121	85	156	362
出售	-	-	-	-	-	(17)	(17)
減值虧損	-	-	-	-	123	-	123
期末結存	-	-	-	121	585	921	1,627
二零零三年六月三十日							
賬面淨值	<b>67,870</b>	<b>4,470</b>	<b>9,430</b>	<b>1,609</b>	<b>2,025</b>	<b>918</b>	<b>86,322</b>
二零零二年六月三十日							
賬面淨值	75,105	4,470	8,252	-	2,251	911	90,989
(b) 賬面值之根據							
二零零三年專業估值	67,870	4,470	-	-	-	-	72,340
成本值	-	-	9,430	1,730	2,610	1,839	15,609
	<b>67,870</b>	<b>4,470</b>	<b>9,430</b>	<b>1,730</b>	<b>2,610</b>	<b>1,839</b>	<b>87,949</b>



## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 13. 固定資產 (續)

(c) 以上物業之賬面淨值包括：

	2003	2002
根據長期契約持有之香港土地 (不少於五十年)		
投資物業	14,194	16,690
酒店物業	1,490	1,490
其他物業	432	529
	16,116	18,709
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	51,773	56,543
酒店物業	2,980	2,980
發展中物業	9,333	8,163
其他物業	1,593	1,722
	65,679	69,408
根據長期契約持有之海外土地 (不少於五十年)		
投資物業	655	663
發展中物業	97	89
	752	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	1,248	1,209
	83,795	90,078

(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二零零三年六月三十日由簡福飴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利潤分別為港幣四十八億一千七百萬元 (2002 : 港幣四十九億六千四百萬元) 及港幣一千八百萬元 (2002 : 港幣九千七百萬元)。

(f) 於二零零三年六月三十日發展中物業賬面值已包括一項港幣十億八千萬元之資本化利息支出。(2002 : 港幣八億九千一百萬元)。

## 14. 附屬公司

## 本公司

	2003	2002
非上市公司股份，成本值	30,076	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)

### 15. 聯營公司 本集團

	2003	2002
所佔資產淨值		
在香港上市公司	<b>1,564</b>	2,985
非上市公司	<b>308</b>	352
應收聯營公司往來款	<b>1,447</b>	1,804
應付聯營公司往來款	<b>(18)</b>	(35)
	<b>3,301</b>	5,106
香港上市公司股票市值	<b>4,753</b>	7,034

各主要聯營公司資料載列於第 136 頁。

### 16. 共同控制公司

	2003		2002	
	本集團	本公司	本集團	本公司
非上市公司股份、成本值		-		4
所佔非上市公司資產淨值	<b>984</b>		926	
應收共同控制公司往來款	<b>18,860</b>	<b>1</b>	19,056	3
應付共同控制公司往來款	<b>(322)</b>	<b>(5)</b>	(136)	-
	<b>19,522</b>	<b>(4)</b>	19,846	7

各主要共同控制公司資料載列於第 135 頁。

### 17. 長期投資項目

	2003		2002	
	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	<b>3,157</b>	-	1,917	-
持有至到期之非上市債務證券	<b>950</b>	-	125	-
海外上市公司股本證券	<b>156</b>	-	-	-
香港上市公司股本證券	<b>306</b>	-	369	-
非上市公司股本證券	<b>373</b>	-	698	-
	<b>4,942</b>	-	3,109	-
應收投資公司往來款	<b>41</b>	-	98	-
應付投資公司往來款	<b>(13)</b>	<b>(2)</b>	(18)	(2)
	<b>4,970</b>	<b>(2)</b>	3,189	(2)
市值				
海外上市	<b>3,843</b>	-	1,973	-
香港上市	<b>277</b>	-	397	-
	<b>4,120</b>	-	2,370	-

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 18. 存貨

## 本集團

	2003	2002
發展中物業	17,240	22,314
待出售之建成樓宇	2,954	2,834
物料	79	52
	<b>20,273</b>	25,200

以上存貨賬面值中，以可變現淨值入賬之存貨為港幣十一億六千九百萬元（2002：港幣十億七千九百萬元）。

## 19. 業務及其他應收賬項

說明	2003		2002	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應收賬項，按金及預付款項	2,964	24	5,908	142
應收顧客合約工程款項	92	-	107	-
短期放款	185	-	283	-
	<b>3,241</b>	<b>24</b>	6,298	142

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十四億八千五百萬元（2002：港幣四十四億九千五百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之八十五，六十一至九十天佔百分之五，而超過九十天則為百分之十。（2002：分別為百分之九十四，百分之二及百分之四）。

## 19a. 應收/（付）顧客合約工程款項

## 本集團

說明	2003	2002
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損	3,427	2,086
減：進度付款	(3,350)	(2,022)
	<b>77</b>	64
呈列方式：		
列入流動資產內之應收顧客款項	19	107
列入流動負債內之應付顧客款項	23	(43)
	<b>77</b>	64

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

### 20. 短期投資項目

#### 本集團

	2003	2002
<b>有市價證券</b>		
股本證券，市值		
香港上市	<b>313</b>	296
海外上市	<b>16</b>	15
債務證券，市值		
海外上市	–	53
<b>一年內到期之持有至到期之債務證券，已攤銷成本</b>		
海外上市（市值：港幣四億五千萬元）	<b>438</b>	–
非上市	<b>85</b>	–
	<b>852</b>	364

### 21. 銀行結存及存款

	2003		2002	
	本集團	本公司	本集團	本公司
銀行存款	<b>8,602</b>	–	8,035	–
銀行結存及現金	<b>289</b>	–	237	21
	<b>8,891</b>	–	8,272	21

集團附屬公司數碼通抵押部份銀行存款總額港幣三億九千二百萬元（2002：沒有），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。

### 22. 銀行及其他借項

	說明	2003		2002	
		本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支		<b>52</b>	–	42	–
一年內須償還之非流動銀行及其他借項	24	<b>882</b>	–	3,786	–
		<b>934</b>	–	3,828	–

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 23. 業務及其他應付賬項

說明	2003		2002	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	<b>8,051</b>	<b>213</b>	8,229	244
應付顧客合約工程款項	19a <b>15</b>	–	43	–
	<b>8,066</b>	<b>213</b>	8,272	244

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六億五千二百萬元（2002：港幣五億一百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之四十，六十一天至九十天佔百分之六，而超過九十天則為百分之五十四。（2002：分別為百分之四十七，百分之十及百分之四十三）。

## 24. 銀行及其他借項

## 本集團

說明	2003	2002
<b>無抵押銀行借款，其償還期為</b>		
一年內	<b>82</b>	3,486
一年後及兩年內	<b>945</b>	5,477
兩年後及五年內	<b>5,262</b>	6,183
五年後	<b>11,500</b>	8,855
	<b>17,789</b>	24,001
<b>其他無抵押借款，其償還期為</b>		
一年內	<b>800</b>	300
一年後及兩年內	<b>800</b>	800
兩年後及五年內	<b>1,652</b>	2,152
五年後	<b>1,034</b>	1,034
	<b>4,286</b>	4,286
	<b>22,075</b>	28,287
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	22 <b>(882)</b>	(3,786)
	<b>21,193</b>	24,501

(a) 上述其他無抵押借款有不同的償還期但不超過二零一零年四月。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一百一十五億元（2002：港幣九十二億三百萬元）。

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

### 25. 少數股東權益

#### 本集團

	2003	2002
應佔附屬公司股本及儲備	3,181	638
應付少數股東往來款	930	987
應收少數股東往來款	(48)	(49)
	<b>4,063</b>	1,576

### 26. 股本

	2003		2002	
	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 期初及期末	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的購股權計劃（“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82頁至83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。於二零零三年六月三十日，根據該計劃授出但尚未行使可購股票數目為二百八十二萬股（2002：二百九十三萬一千股），佔該日本公司已發行股票百分之零點一二（2002：百分之零點一二）。

#### 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。

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 27. 購股權計劃 (續)

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 六月三十日
			於二零零二年 七月一日	本年度授出	本年度失效	
二零零零年二月十五日	HK\$70	15.2.2001 至 14.2.2005	810,000	-	-	810,000
二零零一年七月十六日	HK\$70	16.7.2002 至 15.7.2006	2,121,000	-	(111,000)	2,010,000
			<b>2,931,000</b>	<b>-</b>	<b>(111,000)</b>	<b>2,820,000</b>

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目			於二零零二年 六月三十日
			於二零零一年 七月一日	本年度授出	本年度失效	
二零零零年二月十五日	HK\$70	15.2.2001 至 14.2.2005	810,000	-	-	810,000
二零零一年七月十六日	HK\$70	16.7.2002 至 15.7.2006	-	2,121,000	-	2,121,000
			810,000	2,121,000	-	2,931,000

## 28. 資本溢價及儲備金

	2003		2002	
	本集團	本公司	本集團	本公司
<b>資本溢價</b>				
期初及期末結存	<b>17,000</b>	<b>17,000</b>	17,000	17,000
<b>資本儲備</b>				
期初結存	<b>694</b>	<b>5,281</b>	627	5,281
商譽調整	<b>72</b>	-	67	-
期末結存	<b>766</b>	<b>5,281</b>	694	5,281

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 28. 資本溢價及儲備金 (續)

	2003		2002	
	本集團	本公司	本集團	本公司
<b>物業重估儲備</b>				
期初結存	45,808	–	50,482	–
集團應佔附屬公司物業 重估盈餘/(虧絀)				
– 投資物業	(7,858)	–	(4,158)	–
– 酒店物業	(11)	–	350	–
出售附屬公司持有 投資物業重估儲備變現	(14)	–	(72)	–
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 物業重估虧絀	(45)	–	(798)	–
集團應佔聯營公司持有 物業重估盈餘/(虧絀)	(17)	–	4	–
期末結存	37,558	–	45,808	–
<b>換算儲備</b>				
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	–	–	2	–
期末結存	7	–	7	–
<b>保留溢利</b>				
期初結存	60,046	57,934	56,690	56,378
可撥歸股東溢利	6,584	5,002	8,519	6,719
已派中期股息	(1,441)	(1,441)	(1,321)	(1,321)
建議派發末期股息	(2,401)	(2,401)	(2,401)	(2,401)
建議派發特別現金股息	–	–	(1,441)	(1,441)
期末結存	62,788	59,094	60,046	57,934
資本溢價及儲備金總額	118,119	81,375	123,555	80,215

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十二億一千七百萬元的保留溢利（2002：港幣十四億七千三百萬元）及共同控制公司港幣六億五千一百萬元的保留虧損（2002：港幣十億三千六百萬元虧損）。於二零零三年六月三十日，本公司包括建議派發股息可分派儲備為港幣六百一十四億九千五百萬元。（2002：港幣六百一十七億七千六百萬元）。



## 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

	2003	2002
營業溢利	6,038	8,615
折舊	362	251
負商譽確認	(26)	–
商譽減值	19	–
出售投資物業溢利	(18)	(59)
出售其他固定資產虧損	2	67
出售聯營公司及共同控制公司溢利	–	(19)
投資項目股息收入	(28)	(63)
利息收入	(300)	(216)
重組費用	–	(131)
待發展土地減值撥備	–	140
投資項目減值撥備	44	–
物業減值撥備	1,229	–
<b>營運資金變化前之營業溢利</b>	<b>7,322</b>	<b>8,585</b>
存貨減少	5,757	6,134
業務及其他應收賬項減少/(增加)	3,389	(3,010)
有市價證券減少	74	35
業務及其他應付賬項減少	(749)	(511)
已收取售樓訂金減少	(2,601)	(3,513)
<b>營運產生之現金</b>	<b>13,192</b>	<b>7,720</b>

## (b) 收購附屬公司

	2003	2002
收購之資產淨值：		
固定資產	1,653	6
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	11
抵押銀行存款	392	–
現金及銀行結存	2,513	14
業務及其他應付賬項	(575)	(15)
少數股東權益	(2,644)	(5)
	2,741	11
減：		
聯營公司	(1,657)	–
共同控制公司	–	(6)
收購產生之負商譽	(26)	–
	1,058	5
支付作價：		
已付現金	1,058	5

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

### 29. 綜合現金流量表說明 (續)

#### (b) 收購附屬公司 (續)

	2003	2002
收購附屬公司現金流出/(流入)淨額分析：		
已付現金作價	1,058	5
收購之現金及銀行結存	(2,513)	(14)
	<b>(1,455)</b>	(9)

#### (c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2003	2002
銀行存款	8,602	8,035
銀行結存及現金	289	237
銀行透支	(52)	(42)
	<b>8,839</b>	8,230
減：抵押銀行存款	(392)	–
	<b>8,447</b>	8,230

### 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：

	2003	2002
投資物業	4,620	5,250
待發展土地	71	71
發展中土地	1,530	2,672
待出售建成樓宇存貨	422	58
	<b>6,643</b>	8,051
應付賬項及應付費用	203	97

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

## 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	
	2003	2002	2003	2002
利息收入	20	59	105	143
租金收入	28	60	1	1
租金支出	—	—	7	—
提供服務之其他收益	126	135	984	812
貨物購置及服務	—	—	574	438

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15及16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：

	2003	2002
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	1,426	1,592
已批准但未簽約	437	206
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	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	1,097	2,332
已批准但未簽約	312	235
(d) 就銀行及財務機構給予共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣三十八億一千九百萬元（2002：港幣三十七億八千九百萬元）及其他擔保港幣二億二百萬元（2002：沒有）。		

## 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：

	2003	2002
附屬公司	22,011	28,209
共同控制公司	3,588	3,622
	25,599	31,831

## 賬項說明

(以港幣百萬元計)

### 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：

	2003	2002
一年內	<b>3,491</b>	3,622
一年至五年	<b>2,960</b>	3,314
五年後	<b>12</b>	77
	<b>6,463</b>	7,013

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：

	2003	2002
一年內	<b>207</b>	—
一年至五年	<b>120</b>	—
五年後	<b>17</b>	—
	<b>344</b>	—

### 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及貨幣掉期合約細節：

	名義本金	
	2003	2002
利率掉期合約		
— 少於一年	<b>600</b>	300
— 一至五年	<b>1,650</b>	1,950
— 多於五年	<b>800</b>	800
	<b>3,050</b>	3,050
貨幣掉期合約		
— 多於五年	<b>234</b>	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1條（經修訂）「財務報表呈列」及第15條（經修訂）「現金流量表」，部份比較數字已重新陳述。

### 36. 賬項通過

本年報第102頁至第136頁所載之賬項經於二零零三年九月二十五日由董事局通過。

## 主要附屬公司

董事局認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出以下對本集團損益賬或資產有重要影響之附屬公司，羅列全部附屬公司之完整名單將附於呈交公司註冊處之二零零三年年報表內。

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	84.86	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	51.13	電訊系統經營	583,014,928
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	2,500,000
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
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
Antanpark Limited	1	100	地產投資	US\$1
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	US\$1
翱達建業有限公司		100	地產投資	200
Artsland Properties Investment Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Barnard Enterprises Limited	1	75	地產投資	US\$100
Beauty Marble Investment Limited		100	地產投資	2
Biliboss 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
Cherry Land Company Limited		100	地產投資	1,500,000
思耀有限公司		70	地產投資	100
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

## 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)
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
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
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
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
迪豪有限公司		100	地產發展	2
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
Jugada Company Limited		100	地產投資	2
Kamchatka Company Limited		100	地產投資	200
Kartasun Limited		100	地產投資	2
Kimrose Investments Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
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

## 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)
Little Jewel Limited	1	100	地產發展	US\$1
Long Tesak Company Limited		100	地產投資	100,000
Lonsale Company Limited		100	地產投資	2
Lorient Holdings Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Lunalite Company Limited		100	地產投資	2
Luxsky Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Main Global Limited		100	地產投資	2
Manceton Limited		100	地產投資	2
萬茂有限公司		100	地產發展及投資	2
Merit Success Company Limited		100	地產投資	2
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
Oriental Eagle Enterprises Limited		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
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
Solar Kingdom Limited		100	地產發展	2
Speed Wise Limited		100	地產投資	2
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
Sun Hung Kai Real Estate Consultants Limited		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)
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	10,000
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
Wilson Parking (Holdings) Limited		100	投資控股及 停車場經營	1,000
Winner Land Enterprises Limited		100	地產投資	2
Wisearn Properties Investment 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二零零三年報表內。

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	貨櫃碼頭發展
* 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
+ 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		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
+ 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
* 抉擇投資有限公司		40	地產發展
* Wolver Hollow Company Limited		50	地產投資
+ 施福建業有限公司		33.3	地產發展

\* 該等公司之賬項並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。本集團佔該等共同控制公司之總資產淨值及除稅後虧損分別為港幣三億一千五百萬元(2002:港幣五億六千二百萬元)及港幣一億一千萬元(2002:溢利港幣二億四千六百萬元)。

\* 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註: 1. 在英屬維爾京羣島註冊成立。

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二零零三年年報表內。

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
* 通濟隆鴻基機場外幣找換有限公司		25	貨幣找換服務

\* 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十八億七千萬港元 (2002 : 港幣三十三億二千九百萬港元) 及港幣四億七千七百萬元 (2002 : 港幣十億五千七百萬元)。

\* 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。



