



新鴻基地產發展有限公司

家



二零零一至零二年年報



新鴻基地產在過去三十年，以心建家，為數以十萬計的香港市民締造安樂窩。

封面圖片：

- | | |
|----------|-----------------|
| 1 跑馬地禮頓山 | 3 元朗市地段503號發展項目 |
| 2 馬灣珀麗灣 | 4 中環國際金融中心第二期 |

目錄

3	新鴻基地產發展歷程 — 三十年紀要
7	財務摘要
8	公司及股東資料
9	公司業務架構
10	董事局主席報告書
22	業務檢討
72	財務檢討
75	集團財務摘要
76	董事局報告書
89	董事及行政架構
97	賬項目錄

香港是我家



今年七月是本集團成立三十週年誌慶。集團自成立以來，經歷多次經濟起落，都能不斷成長壯大，對香港前景一直保持著十足信心。

數十年來，集團堅持將投資集中在香港。過去的歲月印證，只要憑著決心與信念，我們總能克服困難，亦全憑這份信念，我們對推動香港發展成為今天的大都會盡了一分力。

展望未來，集團將充分利用本身的強項，包括強大的品牌、能幹的管理層和全力以赴的員工，在競爭激烈的市場中保持優勢，我們對克服未來的挑戰充滿信心。



主席兼行政總裁郭炳湘(中)、副主席兼董事總經理郭炳江(右)和郭炳聯(左)對香港充滿信心。背後為創辦人郭得勝先生之銅像。

新鴻基地產發展歷程—三十年紀要

- 1972**
- 新鴻基地產發展有限公司於七月十四日註冊成立，並於八月二十三日上市，市值港幣四億元。總辦事處設於中環華人銀行大廈，僱用員工約三十名。
- 1973**
- 首年盈利港幣五千一百四十萬元。
 - 收購康業服務有限公司。
- 1974**
- 籌劃興建多幢式住宅物業荃灣中心，確立發展大型屋苑雛型。
- 1975**
- 參與發展沙田第一城、薄扶林花園及灣仔伊利沙伯大廈。
- 1976**
- 聘專業顧問公司檢討行政架構，全面推行企業化管理。
- 1977**
- 總辦事處遷往中區康樂大廈(現稱怡和大廈)，僱員人數增至六百名，並實行電腦化運作。
 - 九龍嘉賓大廈入伙。
- 1978**
- 成立啟勝管理服務有限公司。
- 1979**
- 成立新鴻基地產保險有限公司及永輝混凝土有限公司。
- 1981**
- 帝苑酒店開業。
 - 收購九龍巴士(1933)有限公司部分股權。
 - 銅鑼灣維多利中心落成。
- 1982**
- 總辦事處遷往灣仔新鴻基中心。
- 1983**
- 葵涌區大型物業新葵芳花園及新葵興花園入伙。



1984

- 沙田新城市廣場開業。雖然香港因回歸問題未解決，前景不明朗，新地仍斥巨資於沙田作大規模發展，成為首家地產發展公司在新界作如此龐大投資。

1985

- 商住綜合物業大埔中心開始分期入伙。
- 荃灣荃錦中心推售。

1986

- 荃灣荃景花園推售，首創每單位附送冷氣機。
- 成立忠誠證券有限公司。
- 持有廣州中國大酒店部分權益。

1989

- 沙田帝都酒店開業。

1990

- 灣仔中環廣場工程展開，落成後為亞洲最高建築物。
- 創辦人郭得勝先生於十月逝世，業務由郭氏第二代接掌。

1991

- 半山帝景園入伙，開創豪宅的新標準。
- 荃灣廣場、大埔新達廣場及上水新都廣場商場開業。
- 收購威信(香港)停車場管理有限公司。

1992

- 灣仔中環廣場及葵芳新都會廣場開始分期建成，後者為葵荃區首座甲級寫字樓物業。

1993

- 半山曉峰閣及新元朗中心落成，元朗加州花園開始分期入伙。
- 本港首間GSM流動電話公司數碼通開業。

1994

- 盈利達港幣一百零三億元，僱員人數共一萬名。



1995

- 銅鑼灣世貿中心商場完成翻新後開業。
- 沙田駿景園開始分期入伙。
- 設立「新鴻基地產扶老基金」，幫助有需要的長者。

1996

- 數碼通在香港上市。
- 九龍豪宅帝庭園落成。
- 新地網站啓動。成立新地會加強與客戶雙向溝通。
- 設立跨部門的交樓小組，於交樓前驗查所有單位。另率先向業主提供一年免費維修保證。
- 於上水奕翠園率先引入智能咭系統。

1997

- 盈利再創高峰達港幣一百四十一億元。
- 港島南區淺水灣道3號及將軍澳東港城入伙；而東港城商場、旺角新世紀廣場及帝京酒店開業。
- 廣州豪宅物業錦城花園入伙。
- 將軍澳東港城住戶率先享用互聯網預訂會所設施服務。
- 啟勝及康業同時獲香港房屋委員會頒予「最佳物業管理公司」及囊括四個「最佳管理居屋苑」獎。

1998

- 金融風暴期間，集團投得跑馬地禮頓山與筲箕灣逸濤灣地盤，再度展示在逆境中對香港的信心。
- 機鐵香港站上蓋物業國際金融中心第一期落成，第二期工程隨即展開。
- 九龍東創紀之城第一期落成。
- 三號幹線（郊野公園段）通車。機場空運中心投入服務。
- 北京新東安市場開業，是王府井首個完成的重建項目。
- 新地會與萬國寶通銀行（現稱花旗銀行）推出多功能VISA信用卡。
- 每年撥款港幣一百萬元捐助北京清華大學，獎勵內地出類拔萃的學者。



1999

- 上海住宅名仕苑及商業物業中環廣場落成。
- 獲Asiamoney評選為「十年來香港管理最佳的公司」，另獲World Architecture選為「最佳地產發展商」。
- 啟勝獲「1999年香港環保企業金獎之環保辦公室獎」，並為全港首間獲取ISO 9002及ISO 14001認證的物業管理公司。

2000

- 投得九龍站第五、六及七期發展項目，其中逾百層寫字樓於二零零七年落成後，將與對岸香港站國際金融中心第二期大樓構成「維港門廊」。
- 頂級豪宅禮頓山推售，市場反應極熱烈。
- 科技旗艦新意網集團有限公司於創業板上市。

2001

- 國際金融中心第二期的酒店部分，委託四季酒店集團管理。
- 獲Asiamoney評選為「香港最佳公司網站」第一名。
- 元朗采葉庭和朗庭園分別獲商界環保協會頒發的香港建築環境評估「優秀」證書，采葉庭是全港首個私人屋苑獲此殊榮。
- 康業連續八年獲香港房屋委員會選為「最佳物業管理公司」。啟勝全線物業獲ISO 9001 (2000年版) 標準證書。

2002

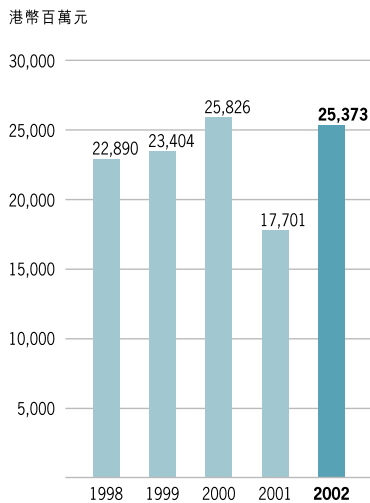
- 馬灣大型住宅項目珀麗灣第一期推出，市場反應熱烈，差不多所有單位在兩週內售罄。
- 跑馬地禮頓山入伙，而半山豪宅寶珊道1號將於下半年推售。
- 被Euromoney選為「香港最佳公司」第一名及「亞洲最佳地產公司」第一名。
- 康業獲香港管理專業協會頒發「2002年優質管理獎」的卓越獎項，成為首間獲此獎項的物業管理公司。
- 將軍澳清水灣半島第二期入伙，率先引入紅外線外牆勘察技術。
- 僱員人數達一萬八千名。市值於九月底達港幣一千一百億元。



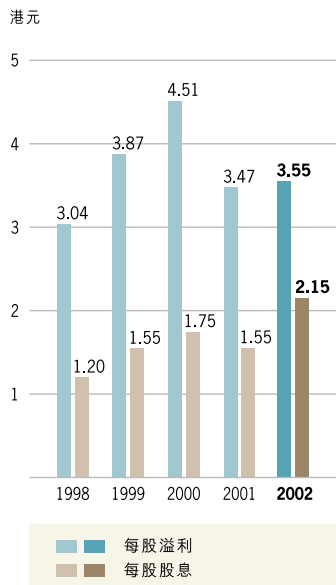
財務摘要

截至六月三十日止年度	2002	2001	變動(%)
營業額(港幣百萬元)	25,373	17,701	+43.3
可撥歸股東溢利(港幣百萬元)	8,519	8,330	+2.3
每股溢利(港幣)	3.55	3.47	+2.3
每股股息(港幣)	2.15¹	1.55	+38.7
每股股東權益(港幣)	53.56	53.48	+0.1
租金總收入 ² (港幣百萬元)	5,844	5,877	-0.6
租金淨收入 ² (港幣百萬元)	4,432	4,401	+0.7
淨負債與股東權益比率(%)	15.6	15.5	+0.1 ³
土地儲備(百萬平方呎)	50.4	54.1	-6.8

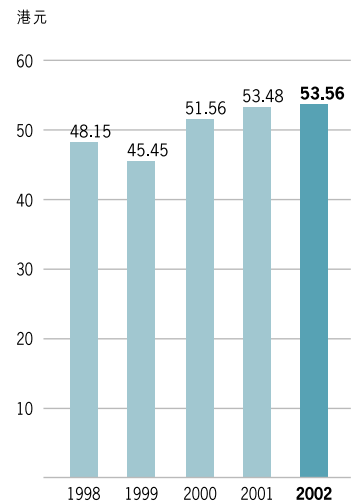
營業額



每股溢利及股息



每股資產淨值*



* 除已完成投資物業及市價證券以市價計算外，其他資產以成本值計算

- 1 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
- 2 包括所佔共同控制及聯營公司的收入
- 3 為百分點之變動

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

鄭 準

黃奕鑑

黃植榮

蘇慶和

* 胡家驊 (胡寶星之替代董事)

非執行董事

* 獨立非執行董事

公司秘書

黎浩佳

註冊辦事處

香港灣仔港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話：(852) 2827 8111

傳真：(852) 2827 2862

互聯網址：www.shkp.com.hk

電子郵件：shkp@shkp.com.hk

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

股票登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心1712-6室

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

三井住友銀行

瑞穗實業銀行

中國工商銀行

東京三菱銀行

渣打銀行

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)

二零零二年十一月二十八日至十二月五日

股東週年大會

二零零二年十二月五日

每股股息

已派發中期息

派發日期

港幣五角五仙

二零零二年四月八日

末期息

特別現金股息

派發日期

港幣一元正

港幣六角

二零零二年十二月六日

上市資料

股票上市

本公司股份在香港聯合交易所上市，並以美國預託證券在美國進行場外市場交易。

股票代號

香港股票交易代號

彭博

路透社

美國預託證券編號

證券識別統一號碼

16

16 HK Equity

0016.HK

SUHJY

86676H302

投資者聯絡方法

如有任何查詢，請聯絡：

總經理(公司策劃)

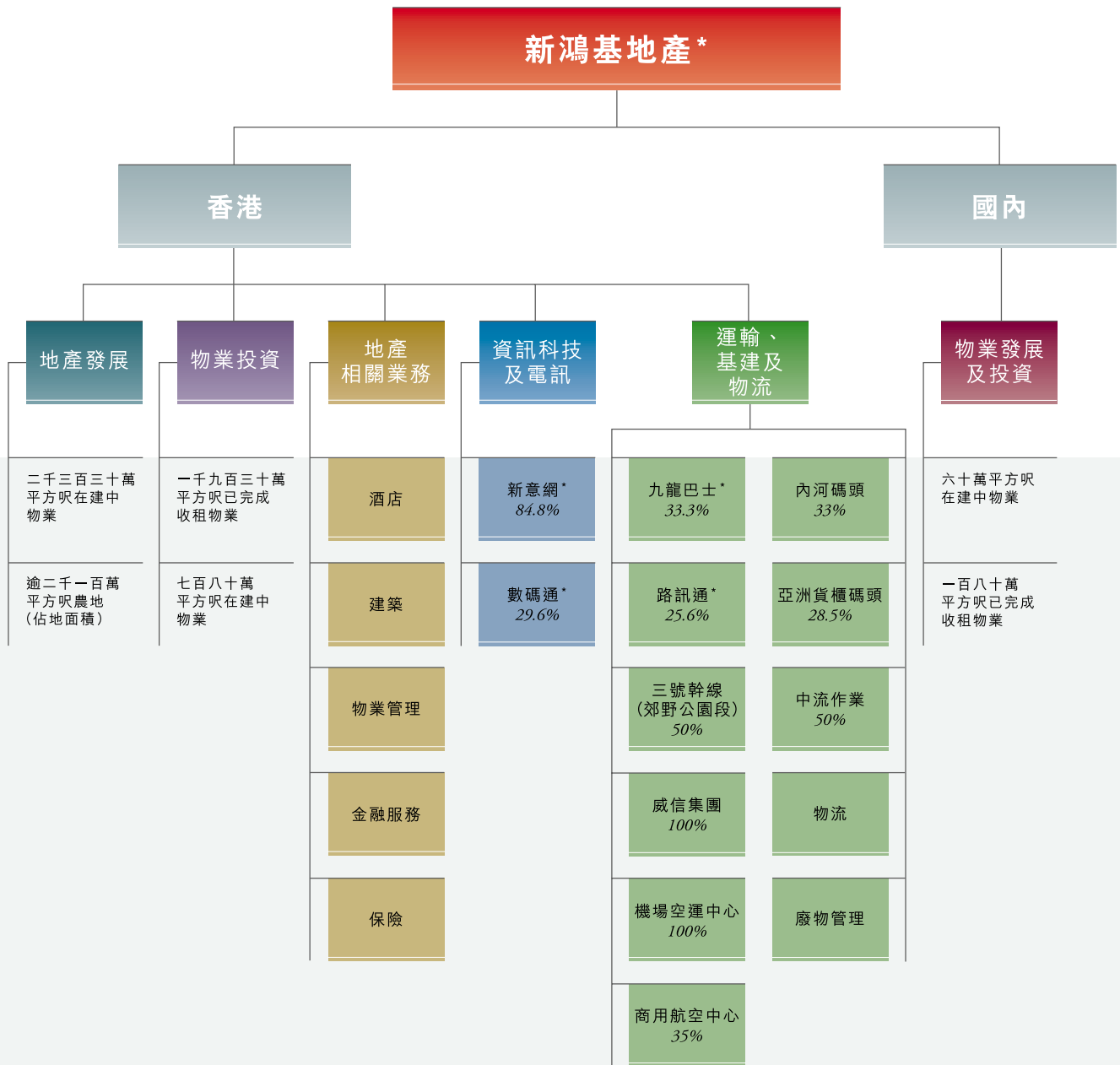
電話：(852) 2828 7786

傳真：(852) 2827 0676

電子郵件：ir@shkp.com.hk

公司業務架構

於二零二零年六月三十日



* 香港上市公司

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

盈利

本集團截至二零零二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八十五億一千九百萬元，與上年度同期之盈利港幣八十三億三千萬元比較，增加百分之二。本年度每股盈利為港幣三元五角五仙，與上年度每股盈利港幣三元四角七仙比較，增加百分之二。

股息

董事局建議派發截至二零零二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五角五仙，全年每股派息港幣一元五角五仙，與上年度相同。為慶祝本集團三十週年紀念，董事局亦建議派發特別現金股息每股六角，即全年合共派息每股二元一角五仙。

業務檢討

售樓成績

截至二零零二年六月三十日止之年度內，本集團售出及預售樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣一百五十一億五千一百萬元，上年度的總額為港幣一百九十六億四千一百萬元，其中包括出售跑馬地禮頓山的收益。在本年度內，出售的主要住宅物業包括元朗朗庭園、將軍澳中心及長沙灣昇悅居。自本年七月開始，售樓收益逾港幣六十三億元，成績令人鼓舞，主要來自成功出售馬灣珀麗灣項目。



馬灣珀麗灣單位設計時尚、間隔寬敞、選料上乘。



珀麗灣提倡獨特生活模式，吸引新一代的年青業主；超過二千五百個單位在短短兩星期內差不多售罄。



跑馬地禮頓山將豪華瑰麗氣派與卓越質素結合為一，物業已於二零零二年九月入伙。

回顧本年度，集團共完成以下十一個發展項目，所佔樓面面積達四百六十萬平方呎：

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)
清水灣半島第二期	將軍澳蓬萊路8號	住宅	合作發展	1,004,000
禮頓山	跑馬地內地段8882號	住宅	100	898,000
采葉庭	元朗舊墟路33號	住宅	66.7	664,000
維景灣畔第二期	將軍澳澳景路88號	住宅	49	574,000
欣廷軒	沙田翠欣街8號	住宅	100	511,000
寶翠園第二期	西半山薄扶林道89號	住宅	29	386,000
逸濤灣	筲箕灣太安街28號	住宅	30	222,000
海堤灣畔	東涌市地段3號	住宅/商舖	20	243,000
獅子石道1號	九龍獅子石道1號	住宅/商舖	100	26,000
貿易之都	葵涌葵昌路56號	寫字樓	100	80,000
棉登徑7號	九龍棉登徑7號	寫字樓	100	29,000
總計				4,637,000

本年度內完成的住宅項目中，約百分之九十經已售出，而葵涌貿易之都則保留作收租用途。

董事局主席報告書

土地儲備

集團於本年度透過轉換土地用途，新增土地儲備為上水天平山一幅樓面面積五十三萬七千平方呎的住宅用地。

集團在香港的土地儲備達五千零四十萬平方呎，包括一千九百三十萬平方呎已落成的投資物業和三千一百一十萬平方呎發展中物業。

本集團會在適當時機補充土地儲備，二零零一年十一月集團就七幅土地與政府達成港幣二十一億元補地價協議。本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，大部分農地正申請轉換土地用途，主要用作發展住宅物業。

地產發展

儘管香港宏觀經濟狀況欠理想，股市近期亦反覆波動，然而，年初至今一手住宅市場交投量較去年同期有所增加，置業者均為真正用家，並以首次置業者為主。

住宅價格回復到一九九一年水平，本港一般家庭置業負擔能力為歷來最強，加上銀行提供充裕的按揭融資計劃，而按揭利率亦處於歷史低位，市民供樓較租住物業更化算。

政府的房屋政策轉趨以市場主導，使私人物業市場有較大的發展空間以迎合市民的住屋需求。最近政府有關房屋政策的訊息清晰而正面。這些因素不僅有利物業市場的健康發展，長遠來說更加強買家的置業信心。本集團可供銷售的住宅供應量將維持於高水平。

本集團一向以客為尊，視滿足客戶需求為首要目標之一，所發展的優質大型住宅項目，均備有設施齊全的住客會所。雖然集團以發展中、小型單位為主，但仍會提供多款不同面積的單位供買家選擇，以配合市場轉變。



集團所發展的優質大型住宅項目，均備有設施齊全的住客會所。

雖然經營環境困難，集團在物業銷售方面成績理想。二零零二年八月推售的珀麗灣第一期更獲得市場熱烈反應，第一期差不多所有超過二千五百個單位，在約兩星期內悉數售罄。這卓越的銷售成績反映出本集團擁有強大的品牌，以及堅持發展優質物業的成效。

集團致力為客戶提供最優質的居所及服務，締造周全的家居生活，悉力使物業設計更完善、間隔更實用和建築及手工均更精巧，而同時嚴格控制成本。最近集團展開一項企業品牌的推廣活動，向年輕置業者宣揚集團「以心建家」的信念，反應理想。

集團在二零零一至零二年度建成物業所佔樓面面積四百六十萬平方呎，預計在下一財政年度建成的物業，所佔樓面面積共六百二十萬平方呎，列舉如下：

	所佔樓面面積(百萬平方呎)			總計
	住宅	商場	寫字樓	
樓宇銷售	4.7	–	0.1	4.8
收租物業	–	0.5	0.9	1.4
總計	4.7	0.5	1.0	6.2



青翠的園林景色是集團旗下住宅物業的特色之一。

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五十八億四千四百萬元，去年則為五十八億七千七百萬元，租金收入淨額由四十四億零一百萬元增至四十四億三千二百萬元。營運邊際利潤輕微上升，主要因為效率提升及成本控制得宜。雖然租務市場放緩，集團旗下投資物業的出租率仍維持在百分之九十二的滿意水平。

雖然市民消費力仍然疲弱，集團零售物業的租務表現令人滿意，原因是這些商場主要位於新市鎮，為區內顧客提供日常所需。香港和內地關係日益緊密，將推動兩地市民跨境消費，而集團屬下商場大部分位於鐵路沿線網絡，料將因而受惠。

本集團定期翻新商場及調整租戶組合以吸引人流及為租戶增值，並定期舉辦市務推廣活動，以促進租戶業務及吸引遊人。配合集團經營商場的策略，葵芳新都會廣場最近完成翻新工程，在間隔及空間使用方面得以改善，並以較高租金全部租出。沙田新城市廣場亦正計劃進行翻新，以加強品牌及提升租值。

位於機鐵香港站上蓋，正在興建中的國際金融中心第二期，包括一座樓高八十八層的寫字樓、商場、兩座酒店及充裕的車位，建築工程順利分期進展，寫字樓部分預計於二零零三年中完成。國際金融中心備有先進的互動科技和卓越的辦公室設施，以及世界馳名的六星級酒店四季酒店，該中心將成為維港中區海旁的新地標。本集團佔該項目百分之四十七點五權益，預計整個項目於二零零四年年底完成。



中環國際金融中心第二期將成為中環維港海旁的新地標。

九龍站第三、五、六及七期發展項目位於香港未來的商業及文化中心，將包括住宅、一座逾百層高的寫字樓、商場及酒店。這發展項目結合先進科技、超現代化設計和設備，將成為香港的新標誌。地基工程現已展開，該項目包括面積達二百萬平方呎的住宅樓面，預期於二零零三年下半年開始預售。整個項目將於五年內分期落成。

集團旗下位於觀塘創紀之城發展項目已將東九龍蛻變為香港主要商業據點之一。承接第一及二期的租務佳績，第三期現正展開預租。第五期是創紀之城整個發展項目中規模最大的單一項目，包括優質寫字樓及約六十萬平方呎的地區性購物商場，地基工程經已展開，預計於二零零四年年底落成。本集團最近出售部分第五期面積四十萬零七千平方呎寫字樓予本地一間主要銀行，其優良聲譽將有助提升整個項目的吸引力和租值。本集團計劃將第五期餘下樓面面積留作長期投資用途。



集團發展的創紀之城寫字樓/商業項目將東九龍蛻變為一個商業樞紐。



九龍站發展項目第五、六及七期應用最新科技及備有超現代化高智能設計和設施。

本年度內，寫字樓需求下降，對租金造成壓力，然而當全球金融市場復甦時，預料寫字樓的需求會再度活躍。國內開放市場將為香港帶來更多促進業務商機，加上香港作為國際金融、商業、貿易和旅遊中心，中長線而言，市場對優質寫字樓、住宅以至零售物業的需求將會增加。

本集團最近售出新界兩項商業物業百分之二十五的權益，並將考慮出售其他非核心投資物業，以提升資產質素及回報。集團會為出租物業維持最理想的租戶組合，並進一步提高顧客及租戶服務，務求成為租戶心中的首選業主。本集團有信心其多元化及優越的投資物業組合，會繼續帶來穩定的經常性收益。

董事局主席報告書

資訊科技及電訊

新意網

新意網於年度內，有重大轉機，透過果斷及全面的重組，令集團虧損大幅收窄，成本得以進一步降低及效率提升。重組過程包括結束旗下虧損的業務、為創業基金投資組合作出足夠撥備、降低企業成本，以及透過重新調配資源，精簡管理架構。互聯優勢數據中心業務表現理想，新簽訂的租約將使業績進一步改善。

新意網的財政狀況保持強勁，持有現金及有息證券總值約港幣十八億元。展望未來，新意網在基礎條件獲得全面改善下，配合以收益為本的策略，及穩健的財政狀況，已為日後增長作好準備。新意網現有運作將會繼續推動業務增長，嚴格控制成本，並在適當時機開拓新的科技相關業務，以配合現有核心業務的發展。



數碼通在二零零一至零二年度重新專注流動電話核心業務，業績轉虧為盈。

數碼通

儘管經營環境困難，數碼通本年度業務轉虧為盈，錄得純利港幣一億一千五百萬元，較去年淨虧損港幣二億八千四百萬元大幅改善。業績改善，主要是由於數碼通成功專注核心流動通訊業務，並在以客為先、講求成效及提高效率三個大前提下重整業務。

數碼通在加強核心流動通訊業務各環節作出重大投資，亦會繼續推出具吸引力的數據服務，而這些服務將成為推動公司業務增長的主要動力。數碼通就第三代流動電話網絡的推出準備就緒，當數據服務廣被應用而需求變得殷切時，第三代流動電話網絡便會轉趨重要。本集團對數碼通的發展前景充滿信心，並會繼續持有該公司股權作為長期策略性投資。

運輸及基建

九龍巴士

九龍巴士於二零零一年錄得強勁盈利增長，反映該公司在疲弱的經濟環境下，仍能有效地調配資源。該公司將繼續提升車隊陣容及安裝環保設備，提供增值資訊設施，以增加生產力及進一步為乘客提升巴士服務的質素與可靠性。該公司透過巴士轉乘計劃擴展整體巴士網絡，為乘客提供更便捷的服務，

以及有助善用車隊資源。九巴位於荔枝角的車廠於二零零二年五月遷往西九龍新填海區，原址將興建住宅物業，預計於二零零五年完成。該公司將繼續開拓本港及內地公共運輸業務的商機。九巴附屬上市公司路訊通控股有限公司繼續專注於戶外媒體銷售業務，致力加強車上多媒體服務的資訊與節目。

其他基建業務

威信集團表現優良，旗下停車場管理及運輸基建管理在擴展業務的同時，並致力精簡營運成本。三號幹線（郊野公園段）本年度交通流量穩定。



九巴持續增加生產力及進一步為乘客提升巴士服務的質素與可靠性。

位於屯門的香港內河碼頭及機場空運中心運作暢順。九號貨櫃碼頭兩個為亞洲貨櫃碼頭而興建的泊位，工程分段進行，預計將於二零零四年年中完成。

集團所有基建業務集中於香港，長遠將帶來穩定收益。

酒店業務

隨著抵港旅客人數不斷增加，本集團旗下三間酒店本年度有滿意表現，平均入住率維持於高水平，帝苑酒店的入住率為百分之八十六、帝都酒店為百分之八十七，而帝京酒店則為百分之八十五，均較業內平均水平為高。

政府積極推廣香港成為區內旅遊中心，並促進內地人士來港旅遊，將有助增加訪港旅客數目。預期中國加入世貿會帶動更多商業活動，加上北京將舉辦奧運會，來港商務旅客數目預料會持續增加。為把握商機，本集團正籌劃在機鐵香港站及九龍站上蓋興建六星級酒店。



新東安市場是北京王府井大街的地標，假日人流高達二十萬。

國內業務

內地經濟於二零零二年至今表現優異，外資投資國內保持穩定。加入世貿將令中國市場對外資更開放，加上經濟改革步伐加快，將可推動內地經濟發展到一新水平。

集團在內地的物業投資組合於本年度表現令人滿意。北京新東安市場出租率逾百分之九十六，而上海中環廣場也錄得百分之九十四的出租率。中國經濟前景在加入世貿後尤見樂觀，本集團將更積極拓展內地的投資機會。

集團財務

本集團將繼續採取穩健及審慎的財務政策，維持充裕流動資金水平及低借貸比率。於二零零二年六月三十日，集團淨債項與股東權益比率為百分之十五點六，而集團所有借貸均為無抵押。集團擁有龐大可動用的銀行信貸額，以作為未來擴展業務之用。由於集團大部分借貸項目均為港元，因而所需承擔的外匯投資風險極低。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。

此外，集團繼續採取延長借貸年期的策略，以配合其長遠投資需要，同時又探討擴闊融資基礎的機會。本年度內集團取得兩項為期七年的港幣七十五億元銀團貸款，作為短期債項再融資。集團並透過歐洲中期票據機制發行年期長達十年的定息票據，以進一步延長集團的借貸年期及擴闊融資基礎。在目前利息低企的環境下，集團將於適當時機以具競爭力的息率安排遠期融資。

企業管治

本集團致力維持最高水平的企業管治，務求業務每一環節均能嚴格執行有關守則，令股東受惠。在董事局及管理層全力支持下，集團繼續維持高透明度，建立清晰權責機制，並悉心使這機制完善。集團極重視妥善的匯報及內部監控系統，以確保對外發放及內部應用的財務資料準確可靠。作為對良好企業管治的承諾，集團深信透過準時發放訊息及高透明度匯報，將可增加投資者的信心，並促進外界對集團業務的了解。

顧客服務、人力資源與環保推廣

集團以提供最優質的顧客服務為首任，不惜投放大量資源以達至此目標。集團引入多項措施以精簡新落成樓宇的交樓程序，以及確保樓宇質素維持在高水平。集團旗下的物業管理公司在服務水平、屋苑清潔及推動環保意識方面，表現出色，屢獲獎項。管理公司舉辦回收活動，致力建設更清潔、更綠化的香港，並為屋苑居民提供多項售後服務。

集團視優秀人才為公司最重要資產之一，重視選拔及培訓專才，鼓勵員工終身學習，灌輸積極態度以推動個人及事業發展，並悉力加強員工團隊精神，以建立優良企業文化。

除了前線員工日常與顧客交流外，集團高層亦定期進行家訪，藉此強化與住戶間的雙向溝通。

新地會會員數目不斷上升，現有人數逾十六萬。會員享有多種優惠，包括於集團旗下商場購物或購買住宅享有優惠。



集團以提供最優秀的顧客服務為首任，從事客戶服務的職員都經過培訓，以求服務達到最高水準。

展望

國內經濟發展預期將有理想增長，香港憑著其策略性位置，將可充分發揮本身的優勢。中國加入世貿，將進一步開放市場及加快經濟發展的步伐，為投資者帶來大量投資及業務發展機會。

香港經濟正面對重大的考驗，經濟漸轉為知識型體系。憑著本身獨有實力及過去所建立的優勢，以及加強與發展迅速的珠江三角洲經濟融合，香港定能克服挑戰，並於未來持續增長。

短期而言，由於世界經濟增長放緩，美國及歐洲經濟轉趨疲弱，預料香港經濟將持續困難一段時期。雖然失業及通縮打擊本地投資者及消費者信心，從內地到港的遊客數目卻顯著增加，貿易出口亦有所改善，為香港前景帶來曙光。



何文田山1號為九龍區豪宅物業的新指標。

息率低企、市民置業負擔能力達到歷來最高水平、加上房屋政策以市場為主導，這些因素將刺激私人住宅的需求。樓宇的供應量預料將更配合需求，令市場發展更趨健康，而本港政府將於數月內公佈的人口政策，亦預期對本港的經濟及私人物業市場有正面影響。

基於港人普遍希望改善居住環境，市場對房屋有長期實質需求，以及政府政策的正面影響，集團對本港住宅市場的前景審慎樂觀，預料來年的住宅銷售保持活躍。本集團可供出售住宅的數量將維持於高水平，並發展具標誌性的投資物業以加強租金收入。為提升物業的銷量及價值，集團將繼續加強樓宇質素及強化品牌。憑著雄厚財政狀況及長遠發展策略，集團將繼續於適當時機增加土地儲備。另外，為維持最佳的投資組合及改善資金回報，集團會繼續逐步出售部分非核心出租物業。

集團將繼續集中在香港發展核心業務，亦會同時在內地尋找地產發展機會，主要集中在四個大城市包括北京、上海、廣州及深圳。憑著品牌及在香港發展地產的豐富經驗，將有利集團在內地開拓新發展機會。

今年七月是本集團成立三十週年誌慶，集團由首任主席即先父郭得勝創立。郭先生一直保持對香港的信心，三十年來，我們與香港一起成長，一起經歷風浪。數十年來，集團堅持將投資集中在香港，我們對推動香港發展成為今天的大都會盡了一分力。過去的歲月印證，只要憑著決心與信念，我們總能克服困難，比以前更壯大；亦全憑這份信念，我們得以發展成為本港具領導地位的地產發展公司之一。集團將充分利用本身的強項，包括強大的品牌、富經驗及能幹的管理層和優秀的員工，在競爭激烈的市場中保持優勢，我們對克服未來的挑戰充滿信心。

未來預售樓宇及穩定的租金收入，將繼續加強集團的財務狀況。未來六個月推出預售的主要住宅項目包括鴨脷洲深灣軒、半山寶珊道1號、九龍何文田山1號和農圃道18號及元朗市地段503號。

預計於下年度落成的物業已售出約百分之七十，如無不可預測情況，集團下年度業績應有滿意表現。

本人謹藉此機會對董事局同寅之英明領導及全體員工不懈努力，深表謝意。

郭炳湘

主席兼行政總裁

香港，二零零二年九月二十六日



主席兼行政總裁郭炳湘在集團三十週年慶祝活動上重申集團在香港投資的信心。



24	土地儲備	26	地產發展
54	運輸、基建及 物流	58	國內業務
68	環保推廣	69	人力資源及 培訓

業務檢討

38

物業投資

48

地產相關業務

52

資訊科技及電訊

62

集團財務

63

與投資界關係

64

顧客服務

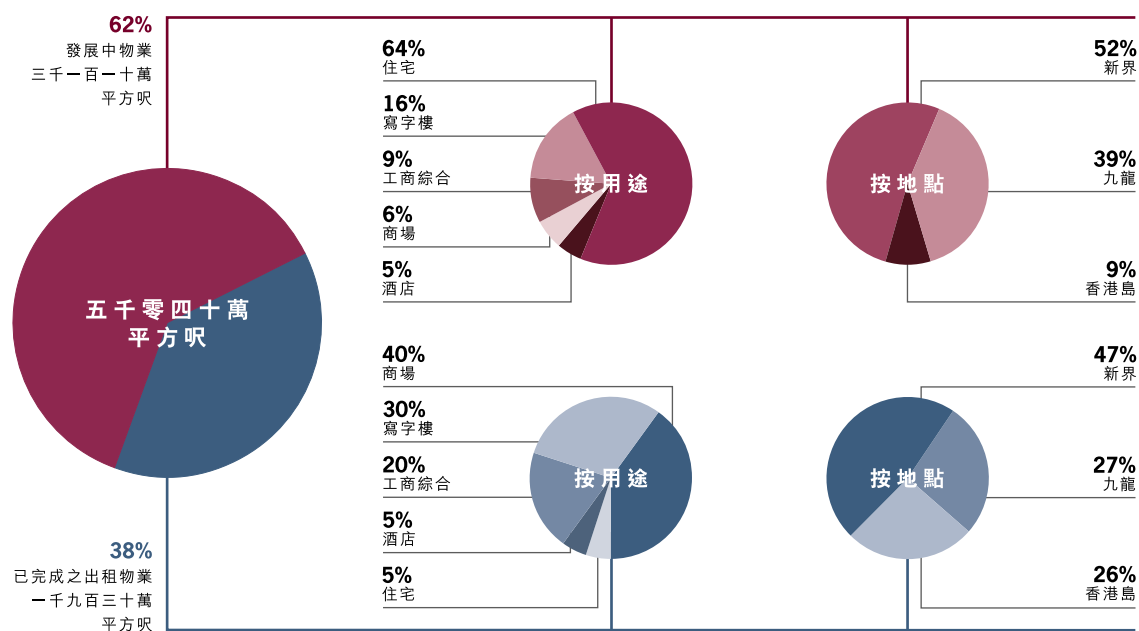
70

社會公益

業務檢討 — 土地儲備

集團在香港土地儲備的組合

— 所佔樓面面積達五千零四十萬平方呎



本集團在香港的土地儲備以所佔權益計算，為五千零四十萬平方呎。期內，集團透過轉換土地用途新增一幅位於上水天平山的土地，該地面積十七萬三千平方呎，將建成樓面面積達五十三萬七千平方呎的住宅物業。集團於二零零一年十一月，就七幅土地與政府達成港幣二十一億元的補地價協議。

目前的土地儲備量足夠未來五年發展需要，集團將在適當時機繼續補充土地儲備。本集團發展中物業達三千一百一十萬平方呎，其中約二千三百三十萬平方呎將作出售用途，其餘七百八十萬平方呎將撥入已完成出租物業組合，目前出租物業組合共有一千九百三十萬平方呎。

此外，以地盤面積計算，本集團在新界不同地區持有農地超過二千一百萬平方呎。目前大部分農地正申請轉換土地用途，主要用作住宅發展。

本集團擁有的土地儲備，在用途及地區分佈方面均十分多元化，約百分之十五位於港島，百分之三十五位於九龍，餘下的百分之五十則分佈新界各個新市鎮。

正在發展中的物業約有百分之六十四為住宅，其中大部分是提供中、小型單位以作銷售的大型屋苑。

集團積極採用新措施，以進一步提高產品質素、顧客服務及物業管理水平，致力為客戶建造理想居所。集團貫徹注重品質及為客戶提供最優秀服務的傳統，獲良好口碑，進一步增強集團的競爭力。

本集團在內地的土地儲備詳載於第60頁內。本集團在港的土地儲備，以所佔權益的樓面面積計算，並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	20.0	–	0.6	–	2.7	23.3
發展中出租物業	–	1.7	4.5	1.6	–	7.8
已完成出租物業	1.0	7.7	5.9	0.9	3.8	19.3
總面積	21.0	9.4	11.0	2.5	6.5	50.4

* 工商綜合物業包括貨倉

本集團在港的土地儲備，以所佔權益的樓面面積計算，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	1.2	6.6	15.5	23.3
發展中出租物業	1.6	5.6	0.6	7.8
已完成出租物業	5.0	5.2	9.1	19.3
總面積	7.8	17.4	25.2	50.4





地產發展

集團致力為客戶提供最優質的居所與服務，締造周全的家居生活，並悉力使物業設計更完善、間隔更實用，以及建築與手工更精巧。

跑馬地禮頓山

業務檢討 — 地產發展



禮頓山的雲石柱標誌香港新一代豪宅的氣派。



長沙灣昇悅居憑設計佳及用料講究，極受歡迎，並為住戶提供雙住客會所設施。

物業銷售

截至二零零二年六月三十日止年度內，以所佔權益計算，本集團售出及預售樓宇總額為港幣一百五十一億五千一百萬元，上年度的物業銷售總額則為港幣一百九十六億四千一百萬元，其中包括出售跑馬地禮頓山的收益。集團在本年度售出的主要住宅物業包括元朗朗庭園、將軍澳中心及長沙灣昇悅居。

發展項目進度

本集團截至二零零二年六月三十日止年度內，共完成十一個發展項目，集團所佔樓面面積合共四百六十萬平方呎，主要為住宅物業。於本年度內完成的住宅物業，約百分之九十經已售出，而位於葵涌的貿易之都將保留作長線收租用途。

本集團預計將於二零零二至零三年度內完成十個發展項目，所佔樓面面積合共六百二十萬平方呎，由於增多寫字樓及商場的落成量，令來年竣工的物業總樓面面積有所增加。

預計於2002/03年度完成之項目

地點	項目名稱
馬灣發展項目	珀麗灣第一期
將軍澳市地段 57 號及 66 號	將軍澳中心
將軍澳澳景路 88 號	維景灣畔第三期 A
屯門市地段 374 號	愛琴海岸
元朗水邊圍	朗庭園
九龍何文田山道 1 號	何文田山 1 號
半山寶珊道 1 及 3 號	寶珊道 1 號
山頂加列山道 71 號	加列山道 71 號
機鐵香港站上蓋發展計劃	國際金融中心第二期
觀塘道 370 號	創紀之城第三期
年度總計	

於二零零一至零二年完成之發展項目按用途及進度表列如下，詳情刊載於本年報第11頁董事局主席報告書內。

2001/02年度完成之項目

	所佔樓面面積(百萬平方呎)			總面積
	住宅	商場	寫字樓	
銷售物業	4.5	*	*	4.5
出租物業	-	*	0.1	0.1
總計	4.5	*	0.1	4.6

* 少於十萬平方呎

預計於二零零二至零三年完成的項目及詳情表列如下：

預計於2002/03年度完成之項目

	所佔樓面面積(百萬平方呎)			總面積
	住宅	商場	寫字樓	
銷售物業	4.7	-	0.1	4.8
出租物業	-	0.5	0.9	1.4
總計	4.7	0.5	1.0	6.2

集團所佔權益(%)	所佔計算樓面面積(平方呎)			總面積
	住宅	商場	寫字樓	
合作發展	1,765,000	86,100	-	1,851,100
57.52/25	1,397,500	195,500	-	1,593,000
49	497,000	10,500	-	507,500
25	306,500	5,500	-	312,000
100	439,500	-	-	439,500
合作發展	158,000	-	-	158,000
60	72,000	-	-	72,000
100	14,000	-	-	14,000
47.5	-	242,000	927,000	1,169,000
70	-	-	108,000	108,000
	4,649,500	539,600	1,035,000	6,224,100

業務檢討 – 地產發展

預計於二零零三至零四年及以後完成項目詳情表列如下：

預計於2003/04年度完成之項目

地點	項目名稱	集團所佔權益 (%)	住宅
元朗市地段 503 號	–	100	1,180,000
馬灣發展項目	珀麗灣第二期	合作發展	998,000
屯門市地段 399 號	–	100	375,000
油麻地雲南里	–	合作發展	344,000
天水圍市地段 27 號	–	40	321,000
山頂施勳道 8、12 及 16 號	–	100	59,000
將軍澳澳景路 88 號	維景灣畔第三期 B	49	289,000
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
九龍農圃道 18 號	–	100	223,000
機鐵香港站上蓋發展計劃	國際金融中心第二期	47.5	–
年度總計			4,784,000

預計於2004/05年度或以後完成之主要項目

地點	集團所佔權益 (%)	住宅
馬灣發展項目 – 珀麗灣第三期	合作發展	901,000
荃灣市地段 373 號 (前稱荃灣市地段 77 及 89 號)	100	1,113,000
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
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	537,000
元朗牛潭尾	100	383,000
長沙灣新九龍內地段 6275 號	50	648,000
元朗市地段 504 號	100	1,454,000
荔枝角新九龍海旁地段 3 號	33.3	350,000
機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期	合作發展	1,009,000
觀塘道 418 號 – 創紀之城第五期	100	–
觀塘道 392 號	100	–
合計		9,928,500

所佔樓面面積 (平方呎)

商場	酒店	總面積
–	–	1,180,000
–	–	998,000
–	–	375,000
–	–	344,000
–	–	321,000
–	–	59,000
–	–	289,000
21,000	–	562,000
16,000	–	470,000
45,000	–	268,000
–	523,000	523,000
82,000	523,000	5,389,000



自地鐵新支線於二零零二年八月通車後，將軍澳維景灣畔住客往來各區更方便快捷。

所佔樓面面積 (平方呎)

商場	寫字樓	酒店	總面積
–	–	–	901,000
–	–	–	1,113,000
–	–	–	1,110,000
–	–	–	1,076,000
–	–	–	744,000
–	–	–	603,500
–	–	–	537,000
–	–	–	383,000
77,000	–	–	725,000
249,000	–	–	1,703,000
18,000	–	–	368,000
171,000	2,495,000	1,023,000	4,698,000
575,000	707,000	–	1,282,000
–	360,000	–	360,000
1,090,000	3,562,000	1,023,000	15,603,500



元朗朗庭園去年公開發售，市場反應極佳。

發展中之主要物業

■ 住宅 ■ 商場 ■ 寫字樓 ■ 工商綜合 ■ 酒店

1	將軍澳中心	■	■			
2	維景灣畔第三期	■	■			
3	道風山第二、三及四期	■				
4	天平山	■				
5	古洞	■				
6	石湖圍	■				
7	牛潭尾	■				
8	天水圍市地段27號	■				
9	元朗市地段503號	■				
10	元朗市地段504號	■	■			
11	朗庭園	■				
12	屯門市地段399號	■				
13	愛琴海岸	■	■			
14	珀麗灣	■	■			
15	荃灣市地段373號	■				
16	新九龍海旁地段3號	■	■			
17	昇悅居	■	■			
18	新九龍內地段6275號	■	■			
19	機鐵奧運站發展計劃第三期	■				
20	何文田山1號	■				
21	農圃道18號	■	■			
22	雲南里	■				
23	機鐵九龍站發展計劃第三期	■				
24	機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期	■	■	■	■	
25	深灣軒	■	■			
26	鴨脷洲內地段129號	■				
27	國際金融中心第二期		■	■		■
28	創紀之城第五期		■	■		
29	觀塘道392號			■		
30	小瀝源路20-22號				■	
31	橫窩仔街12-23號				■	
32	葵昌路51-53號				■	

現有設施

鐵路

主要公路

鐵路交匯站

過海隧道

興建中項目

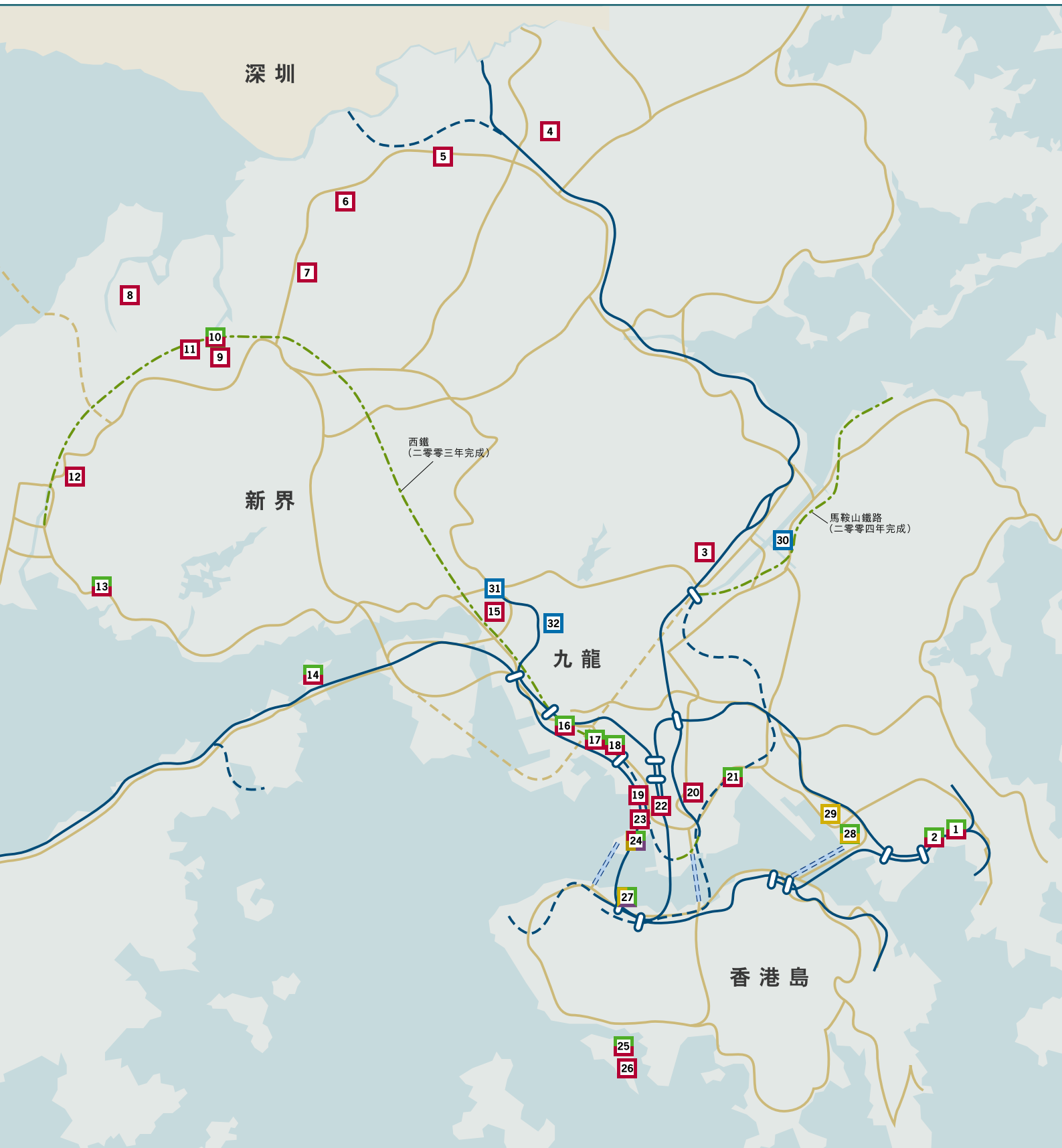
鐵路

計劃中項目(預計2008年前完成)

鐵路

主要公路

大嶼山





集團所發展的物業，質素高、設施齊全，讓住戶享受更多姿多采的生活。

發展中的主要項目

維景灣畔

將軍澳澳景路88號(佔49%)

維景灣畔為區內最大的私人發展住宅物業之一，佔地五十四萬平方呎，提供逾五千個住宅單位，總樓面面積達四百萬平方呎。第三期亦即該項目的最後一期共二千二百七十二個單位，今年五月推售時，市場反應令人滿意。該項目第一期及第二期已經落成，絕大部分單位經已售出。

珀麗灣

馬灣發展項目(合作發展)

珀麗灣佔地一百四十萬平方呎，總樓面面積超過三百七十萬平方呎，提供超過五千個不同面積及設計的住宅單位。物業以時尚和無污染的生活環境為主題，首批二千五百六十九個單位，已於二零零二年八月竣工，並在同月推出發售，市場反應非常熱烈，差不多所有第一期單位在兩星期內悉數售罄，未來三年內珀麗灣的餘下單位將陸續落成。

將軍澳中心

將軍澳市地段57號 (佔57.52%) 及 66 號 (佔25%)

將軍澳中心佔地三十六萬平方呎，正在興建總面積達二百九十萬平方呎的中、小型住宅單位，及一個三十六萬平方呎的購物商場。該項目位於將軍澳中心區，四周社區及康體設施完善，加上將軍澳地鐵支線通車，交通非常方便。第一期共一千八百七十二個單位已售出百分之八十，建築工程於二零零二年第三季完成。第二期計劃於二零零三年上半年落成，預售進展令人滿意。

國際金融中心第二期

地鐵香港站發展計劃 (佔47.5%)

國際金融中心是過去十年內中區最大型的商業發展項目，佔地四十三萬平方呎。國際金融中心第二期由一幢八十八層高寫字樓、購物商場及兩幢酒店組成，其中寫字樓部分預計於二零零三年中落成，將提供近二百萬平方呎優質寫字樓樓面。國際金融中心除盡享地理優勢外，物業先進的互動科技設施及智慧型設計，更迎合現代商業社會的需求。商場總樓面面積超過五十萬平方呎。酒店部分面積達一百一十萬平方呎，將由四季酒店集團管理，並預計於二零零四年年底開業。

元朗市地段 503號

(佔100%)

本集團將於佔地二十三萬六千平方呎的土地上興建超過二千個中、小型住宅單位，總樓面面積一百二十萬平方呎。該項目毗鄰西鐵元朗站，是本集團在元朗發展大型商住計劃的其中一部分。這項規模龐大的發展計劃，加上西鐵預計於二零零三年年底通車，將令元朗成為新界區一個朝氣勃勃的新市鎮。住宅項目工程經已展開，預計於二零零四年上半年完工。



國際金融中心第二期是中環海旁新地標，世界著名六星級四季酒店亦坐落於此。



創紀之城第五期將提供一個約六十萬平方呎的區域性商場。

創紀之城第五期

觀塘道418號 (佔100%)

第五期佔地十萬零七千平方呎，將包括超過七十萬平方呎的寫字樓樓面，以及面積約六十萬平方呎的區域性商場。創紀之城為東九龍的商業新據點，而第五期則是當中發展規模最大的單一項目。本年六月集團與一家本地主要銀行達成協議，售出第五期其中四十萬零七千平方呎的寫字樓樓面，其優良聲譽將有助提升整個項目的吸引力和租值。本集團計劃將第五期餘下樓面面積留作長線投資用途，工程預計於二零零四年年底完成。

機鐵九龍站發展計劃第三期

(合作發展)

該項目位於機鐵九龍站上蓋，位處將來九龍區一個主要的文化及交通樞紐。項目佔地十七萬二千平方呎，將興建樓面面積超過一百萬平方呎的豪華住宅，提供約一千個單位，有多種面積以供選擇，預計於二零零四年年底完成。

機鐵奧運站發展計劃第三期

(合作發展)

去年十一月，本集團與政府達成補地價協議，將該幅土地由發展酒店轉換為住宅用途。該地盤佔地十八萬五千平方呎，位於奧運站旁，將興建樓面面積超過一百一十萬平方呎的住宅物業，提供超過一千八百個中、小型住宅單位，預計於二零零五年完成。



機鐵奧運站第三期發展項目結合優質設計及完善設施，提供一千八百多個中小型住宅單位。

荃灣市地段 373號

(佔100%)

本集團計劃於佔地十一萬二千平方呎的土地上興建超過一千七百個服務式住宅單位，總樓面面積一百一十萬平方呎，並已達成有關的補地價協議及繳付所需款項。地基工程經已展開，建築工程可望於二零零五年完成。

元朗市地段 504號

(佔100%)

該物業佔地三十一萬八千平方呎，總樓面面積一百七十萬平方呎，本集團計劃在商場的平台上興建約一百五十萬平方呎的住宅樓面，提供約二千五百個中小型住宅單位。

機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期

(合作發展)

該項目佔地約七十九萬平方呎，包括二百五十萬平方呎頂級寫字樓，一百萬平方呎住宅及服務式寓所，另有一百萬平方呎酒店及九十萬平方呎購物商場，總樓面面積五百四十萬平方呎，集團權益佔四百七十萬平方呎。項目坐落機鐵九龍站上蓋，採用最先進設計及高智能設備，位處香港未來的商業及文化中心，將於未來五年分段落成。



集團計劃在西鐵元朗站附近發展一龐大商住物業計劃，元朗市地段503號(圖示)及504號將是其中主要組成部分。




機鐵九龍站第五、六及七期將是綜合商業及住宅發展項目，坐落未來商業及文化中心的心臟地帶。



物業投資

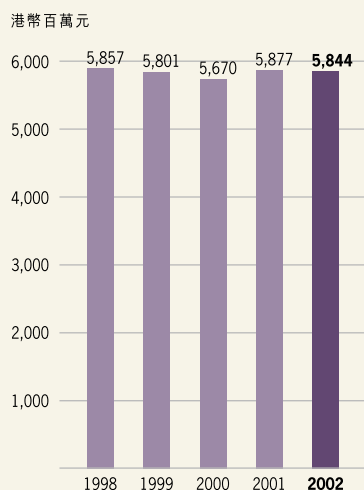
集團為出租物業維持最理想的租戶組合，並致力進一步提高顧客及租戶服務水平。朝著成為租戶心中首選業主的目標，本集團為租戶提供最齊全的設備、超現代化高智能設計及最優質的客戶服務。



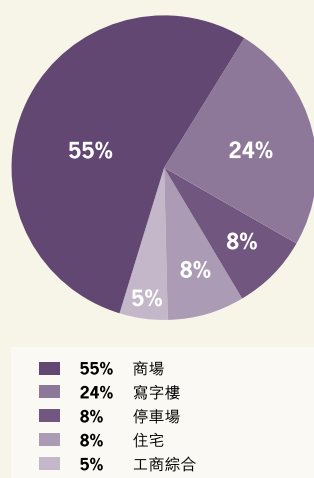
中環國際金融中心

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

儘管租務市場環境困難，年度內本集團的出租物業表現依然出色。集團在港擁有一千九百三十萬平方呎的投資物業組合，平均出租率維持於百分之九十二的理想水平。連同集團在共同控制及聯營公司所佔之租金收入，本年度租金總收入為港幣五十八億四千四百萬元，去年為港幣五十八億七千七百萬元，而租金收入淨額則由港幣四十四億零一百萬元微增至港幣四十四億三千二百萬元。營運邊際利潤有所提升，主要因為效率改善及成本控制得宜。

集團在年度內成立新品牌「Signature Homes」，專門負責豪宅租務，進一步加強集團在市場的領導地位及提升租值。「Signature Homes」為租戶提供一站式租住服務，其六星級的服務水平及集團酒店的特別優惠，使集團旗下的豪華住宅物業成為跨國企業高級行政人員租住的首選。

由於環球經濟復甦的時間尚未明朗，預期香港整體租務市場將持續偏軟。與此同時，預料未來一年的商場租務市場仍然充滿挑戰，然而，內地與香港雙向交流日趨頻繁，將令本集團在鐵路沿線的商場受惠。

短期而言，由於全球增長放緩，香港甲級寫字樓市場將會繼續面對艱難環境，但從中長線來看，由於內地進一步開放市場，以及香港作為國際金融及商業樞紐的地位等因素，市場對頂級寫字樓的需求將有所增長。集團將會繼續透過在旗下物業應用最新科技及裝置現代化設施，以及定期進行翻新工程，以提升投資物業組合的質素。

本集團會密切注意市場發展情況及留意租戶的需要，以維持出租率在理想水平。

集團亦會在考慮出售非核心物業的同時，積極發展優質投資物業，以達至一個最均衡的物業組合，為長遠增長奠下基礎。集團最近出售位於新界兩個商場百分之二十五的權益，獲得可觀的回報。

本集團現時在香港的投資組合，包括共同控制公司所佔部分，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	7.7	5.9	0.9	3.8	19.3
發展中出租物業	-	1.7	4.5	1.6	-	7.8
總面積	1.0	9.4	10.4	2.5	3.8	27.1

已完成的投資物業

商場

本集團擁有全港最大的商場網絡，所佔總樓面面積達七百七十萬平方呎，大部分位於新市鎮，商戶為

居民提供日常各種所需。雖然經濟環境波動，但這些商場位置優越、交通方便，因而出租率維持在高水平，租金亦穩定。集團旗艦商場沙田新城市廣場，以及其他主要商場如將軍澳東港城及旺角新世紀廣場於是年度均差不多全部租出。



旺角新世紀廣場適合不同年紀遊人，是本港最受歡迎的商場之一。

業務檢討 – 物業投資

集團各主要商場經常舉行推廣活動，不少更是在暑假及節日期間舉行，因此商場人流暢旺。此外，集團商場經常進行翻新工程，以嶄新形象吸引消費者，譬如新都會廣場近期進行經精心策劃的翻新工程，在商場整體設計及運用空間方面作出改良，更採用以四季時令為主題的色調。該商場現時差不多全部租出，租金更向上調整。另外，集團亦有計劃為新城市廣場進行翻新，以加強其品牌及提升租值。

寫字樓

本集團持有的投資物業組合中，包括五百九十萬平方呎的優質寫字樓物業。雖然市道疲弱，集團

的寫字樓物業出租率令人滿意。為滿足寫字樓租戶不斷提高的要求，集團將繼續於其物業引入嶄新科技及現代化設施。

住宅

本集團共持有一百萬平方呎住宅物業作出租用途，大部分為豪宅物業，例如半山帝景園及曉峰閣。這些物業租務表現理想，為集團帶來穩定的租金收入。



葵芳新都會廣場經翻新後，設計更完善，空間運用更佳。



集團的投資物業集各種優點於一身，包括優質設計、現代化設施及極高建築水平。

停車場

連同集團在共同控制公司所佔權益，本集團現擁有二萬六千個泊車位，本年度的租金收入達港幣四億七千二百萬元，而上一一年則為港幣五億零七百萬元。集團將繼續在所發展的綜合商業物業附設停車場，以提高投資物業的價值。

其他物業

本集團擁有三十間電影影院，分佈於旗下各大商場，有助吸引人流，有利租戶營商。集團亦持有廠廈、貨倉及數據中心作收租用途，並研究將部分此類物業改作其他用途。

興建中的投資物業

如上所述，集團為達至最理想的投資物業組合，計劃出售部分非核心物業，同時增加新的優質投資物業。目前集團約有以所佔權益計算七百八十八萬平方呎的新增投資物業正在興建中。

在興建的投資物業中，商場面積佔一百七十萬平方呎，遍佈各區，另一百六十萬平方呎面積用作發展頂級酒店及套房；而集團新增的投資物業中，有四百五十萬平方呎為甲級寫字樓。

大部分發展中的投資物業皆為重大發展項目，包括中環國際金融中心第二期、機鐵九龍站第五、六及七期發展項目及東九龍創紀之城。有關上述項目的發展詳情已刊載於「地產發展」第34至37頁一欄內。

興建中的投資物業包括：

商場

- 國際金融中心第二期
- 將軍澳中心商場
- 創紀之城第五期(觀塘道418號)
- 機鐵九龍站第五、六及七期商場
- 元朗市地段504號商場

寫字樓

- 國際金融中心第二期
- 創紀之城第三期(觀塘道370號)
- 創紀之城第五期(觀塘道418號)
- 機鐵九龍站第五、六及七期寫字樓

業務檢討 — 物業投資



集團旗下商場交通方便、位置優越，更備有現代化設施。



新城市廣場擁有最佳租戶組合，為消費者提供更多選擇，成為香港最受消費者歡迎的商場之一。

已完成之主要投資物業

名稱	地點
香港島	
新鴻基中心	灣仔港灣道30號
世界貿易中心	銅鑼灣告士打道280號
國際金融中心第一期	中環港景街1號
海港中心	灣仔港灣道25號
中環廣場	灣仔港灣道18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
九龍	
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
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
新界	
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
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八權益所佔之樓面面積

業務檢討 – 物業投資

地契期滿年份	集團所佔權益 (%)	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	
2842	100	-	162,000	350,000	-	-	512,000	
2047	47.5	-	62,000	373,000	-	-	435,000	
2128	33.3	-	20,500	80,000	-	-	100,500	
2047	50	-	-	700,000	-	-	700,000	
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	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	-	-	-	-	268,800	268,800	
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	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	

已完成之主要投資物業

■ 住宅 ■ 商場 ■ 寫字樓 ■ 工商綜合 ■ 酒店

1	帝景園	■				
2	曉峰閣	■				
3	深水灣道63號	■				
4	深水灣道51及55號	■				
5	浪琴園	■				
6	新城市廣場/新城市商業大廈		■	■		
7	新城市中央廣場		■	■		
8	新達廣場		■			
9	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	世界貿易中心		■	■		
23	新鴻基中心		■	■		
24	海港中心		■	■		
25	國際金融中心第一期		■	■		
26	置富南區廣場		■			
27	新翠商場		■			
28	東薈城		■	■		
29	中環廣場		■	■		
30	創紀之城第一及二期		■	■		
31	創貿廣場				■	
32	訊科中心				■	
33	興華中心				■	
34	新科技廣場				■	
35	晉科中心				■	
36	半島大廈				■	
37	嘉里鴻基貨倉				■	
38	新興鴻基貨倉				■	
39	帝苑酒店					■
40	帝京酒店					■
41	帝都酒店					■

現有設施

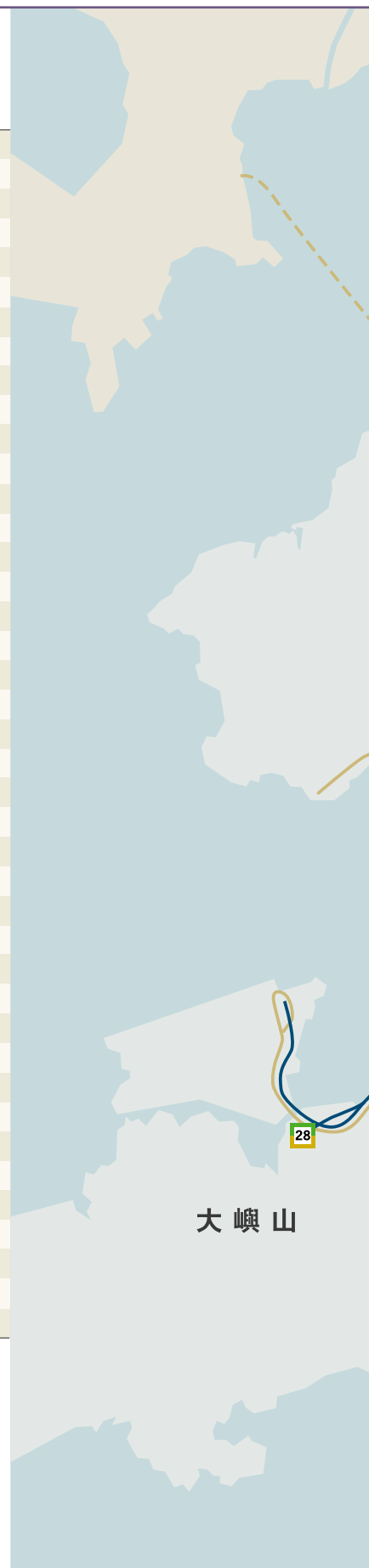
鐵路 ———
 主要公路 ———
 鐵路交匯站 
 過海隧道 = = = =

興建中項目

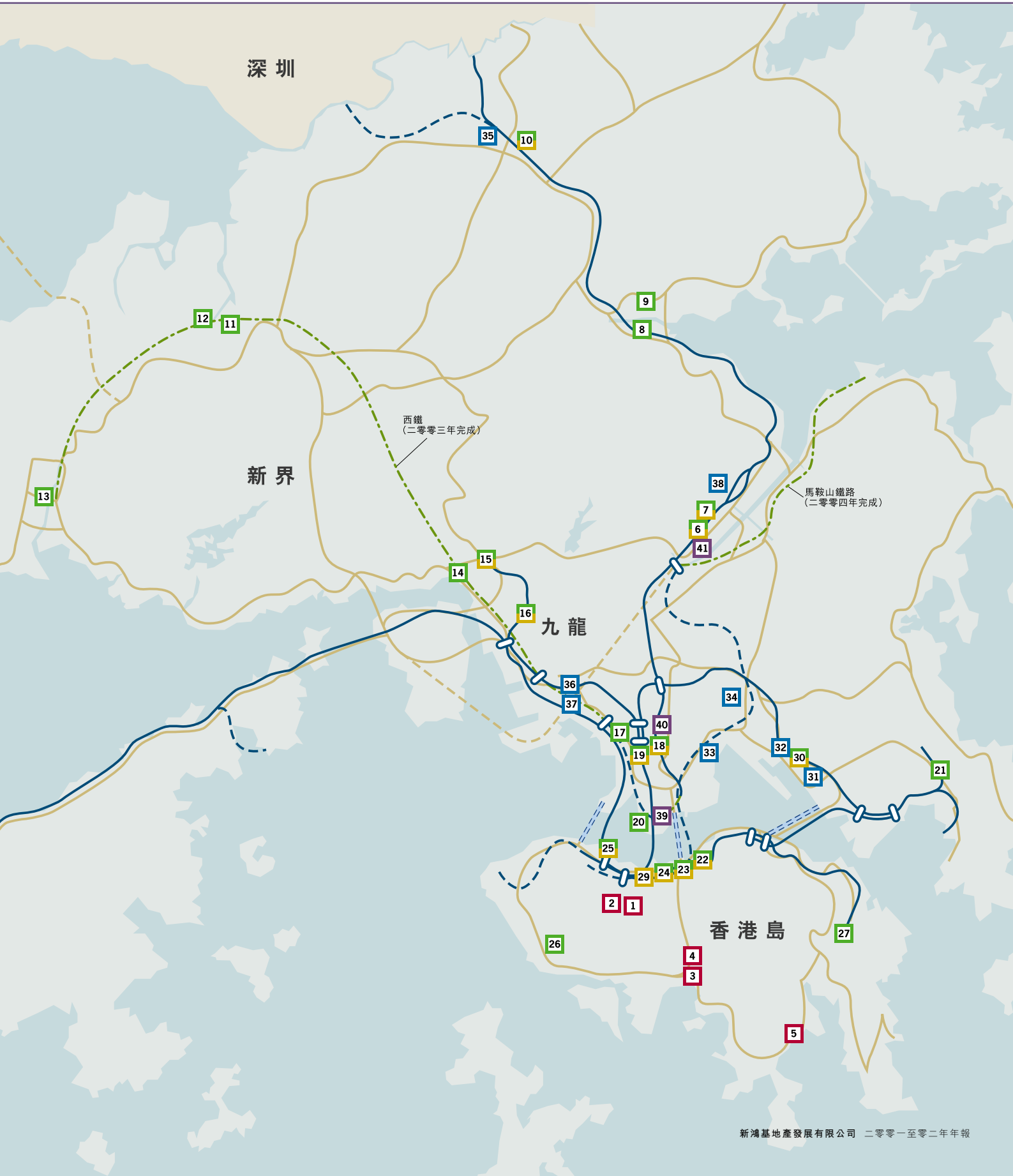
鐵路 - - - -

計劃中項目(預計2008年前完成)

鐵路 - - - -
 主要公路 - - - -



大嶼山



業務檢討 — 地產相關業務



集團旗下三間酒店於年內均保持高入住率。

酒店

集團旗下三間酒店的業務於本年度表現令人滿意，雖然在二零零一年下半年業務受美國九一一事件影響，至二零零二年初，隨著抵港旅客數字重拾上升軌道，令酒店的平均入住率維持在高水平。

尖沙咀**帝苑酒店**截至二零零二年六月三十日止年度的平均入住率為百分之八十六，與去年同期相近。該酒店於二零零一年十二月底完成翻新工程後，面貌煥然一新，更靈活及有效地回應市場需求，令業務有所增長。二零零二年四月開幕的稻菊日本料理，是帝苑酒店於年內業務拓展的焦點，甫開業即獲得好評，業務成績令人鼓舞。展望來年，帝苑酒店將不斷創新、與時並進，務求在激烈競爭的市場環境中脫穎而出。

雖然去年經濟困難，但沙田**帝都酒店**仍錄得百分之八十七的平均入住率，以其優越的位置和靈活的市務策略，吸引不同類型的國際性會議和活動在酒店舉行。為配合區內對服務式住宅的需求，部分房間已改裝及增設廚房爐具。帝都酒店會繼續推陳出新，提供更完善的服務，進一步提升競爭力。

旺角**帝京酒店**在本財政年度的平均入住率維持在百分之八十五，其宴會部的表現最為突出，收入增幅達百分之十三點五。為進一步提高競爭力和提升服務質素，酒店的健身中心推出健體及美容服務。隨著連接旺角地鐵站的有蓋行人天橋落成，往來酒店將更方便，有助進一步吸引商務旅客。展望來年，帝京酒店將繼續沿用積極而靈活的業務策略，配合市場發展。

內地經濟持續增長，加上政府決心將香港發展成為地區性的旅遊中心，預期遊客和商務旅客對酒店的需求將不斷增加。本集團對酒店業前景充滿信心，並計劃分別在機鐵香港站和九龍站上蓋興建六星級酒店。

集團旗下矗立港島中區海旁的國際金融中心酒店部分 — 香港四季酒店 — 是香港首間四季酒店，由兩幢分別是六星級酒店及服務式酒店套房大樓組成，提供共約一千間頂級客房，可望於二零零四年年底落成。

此外，本集團正興建機鐵九龍站發展項目的六星級酒店，提供酒店客房及服務式套房逾一百萬平方呎。

建築

本年度建築部建成總樓面面積共六百四十萬平方呎，其中包括合作發展公司的十七萬八千平方呎，主要完成物業包括禮頓山、寶翠園二期、清水灣半島二期、欣廷軒、采葉庭、獅子石道1號、棉登徑7號及貿易之都。年度內，建築部的附屬公司按項目進度標準計算，錄得營業額港幣六十三億元，另外，其合作發展公司之營業額則為港幣四十六億元。

興建中的主要項目有國際金融中心第二期、機鐵九龍站第三期、維景灣畔第三期、珀麗灣、將軍澳中心、昇悅居、朗庭園及創紀之城第三期。

建築部一年前為進一步提高競爭力，所進行的重組有顯著功效，重點放在質素、效率、成本控制及安全方面，業務各方面均有進步，並訂立新的建築標準。此外，部門為交樓提供全力支持，令客戶稱心滿意。



建築部於新落成物業交樓期間全力支持。

下列全資附屬或聯營公司，配合建築部業務，提供與建築有關之服務：

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為集團及對外提供及安裝機電及消防系統服務，包括經常性系統維修服務，是年度這些附屬公司的總營業額為港幣四億二千八百萬元。

安輝機械工程有限公司為集團及對外提供廠房、機械、車輛及貨櫃租賃服務，是年度營業額為港幣七千四百萬元。

永輝混凝土(香港)有限公司為建築部屬下聯營公司，為集團及其他承建商供應預製混凝土，是年度的業務成績理想。



康業董事總經理鄺正煒(右)接受由香港管理專業協會主席李國寶頒發「2002年優質管理獎」之卓越獎項。

物業管理

集團致力為住戶提供最佳的居住環境，透過屬下兩間物業管理公司**康業服務有限公司**及**啟勝管理服務有限公司**不斷提升服務質素，兩間管理公司在行業內有極佳口碑，管理的住宅及商業物業超過一億七千七百萬平方呎。

康業目前共管理超過十一萬個住宅及商業單位，總樓面面積約九千二百萬平方呎。康業除管理集團旗下物業外，亦為其他私人屋苑和政府物業提供物業管理服務。

康業為提高物業管理的科技水平，年內收購環業有限公司，於旗下屋苑廣泛推行採用智能咭，藉此提高管理效率。此外，又成立康柏斯專業顧問有限公司，提供維修保養工程顧問服務，令物業保持最佳狀態，從而保障樓宇的價值。

為確保客戶服務達到最高水準，年內康業創新推出一項品質認證計劃，提供一連串的增值服務，使住戶享受最優秀的服務，更不斷推陳出新，為康業贏得極佳聲譽。

啟勝目前管理六千九百萬平方呎住宅物業、一千四百萬平方呎商業物業及二百萬平方呎工業樓宇；啟勝的核心業務包括物業管理、物業銷售及租賃代理、保安、技術服務及會所管理。

儘管經濟環境低迷，啟勝仍擴充業務，為政府及其他機構提供設施管理服務。啟勝率先在物業管理應用資訊科技，並不斷提升Super e-Management及Mobile Building Management系統，進一步提高營運效率。

啟勝所提供的專業物業管理服務，並獲得ISO 9001認證，業務更擴展至內地，在集團旗下位於上海的中環廣場及名仕苑提供管理服務。

集團高度重視前線物業管理人員的培訓，啟勝及康業均推出完善的員工培訓課程，確保顧客得到最佳服務，而受過專業訓練的員工更經常受到業主的嘉許。

集團兩間物業管理公司在推動環保方面表現出類拔萃，同獲ISO 14001認證，並參與「新地環保聯合大行動」，積極在旗下屋苑推行環保及廢物循環再造運動。兩間管理公司不斷致力提高服務質素，改善住戶的生活環境，因而贏取多項殊榮。



啟勝董事林文柏(右)從財政司司長梁錦松手中接過二零零二年香港環保企業獎的一個獎項。

金融服務

金融業務部由鴻基財務有限公司、忠誠證券有限公司、忠誠期貨有限公司及忠誠財務有限公司組成，主要服務包括樓宇按揭、股票/孖展貸款、股票及期貨買賣、消費者信貸及接受存款。

儘管金融市場持續低迷，而按揭市場的競爭亦日趨激烈，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三億三千六百萬元。雖然普遍投資氣氛薄弱，該公司及旗下附屬公司除稅前溢利仍錄得港幣四千六百萬元，較去年港幣四千五百萬元有所增加，主要是由於保險業務增長，抵銷投資回報下降。

該公司自一九七九年成立以來，致力為客戶提供全面的保險服務，並透過網站 www.shkpinsurance.com.hk 提供網上保險服務。新鴻基地產保險堅持以審慎的態度經營保險業務，市場焦點清晰。該公司同時獲標準普爾及 A.M. Best 給予 A- 評級，充分反映其穩健的財務狀況及管理制度。

業務檢討 — 資訊科技及電訊



自二零零一至零二年度第三季，新意網連續兩季錄得未扣除一次過開支前經營溢利。新意網董事總經理晏孝華於二零零一至零二年度業績公佈會上。



互聯優勢為客戶提供世界級設施及增值服務。

資訊科技

新意網集團有限公司於年度內完成一項重大的重整計劃，包括重組業務、精簡運作、提高生產力，以及為全體員工重新確立清晰的方向。

新意網的營運開支連續八個季度下調，現時已鞏固基本因素，邁向全面轉盈的目標。事實上，與去年度比較，新意網各方面數據均有明顯改善，前景樂觀；營業額較上年度增加港幣四千三百萬元，毛利率由負百分之八躍升至正百分之十九，而在計算一次過開支前，本年的虧損由去年港幣一億四千一百萬元，大幅銳減至港幣五百萬元。新意網有信心維持自財政年度第三季開始取得的營運溢利水平。

自結束旗下虧損的業務及對投資組合作出審慎撥備後，新意網得以專注提供高質素數據基建和輔強服務方案，以及在各業務單位現有客戶基礎上，探索擴展服務的空間。

儘管面對嚴峻的市場環境，互聯優勢在挽留客戶續租數據中心及使用各項增值服務方面，成績顯著。位於柴灣的MEGA-iAdvantage進一步鞏固其電訊供應商中立及作為亞洲主要數據互聯樞紐的地位。二零零二年三月，互聯優勢獲頒發ISO 9001:2000國際品質管理標準證書，確認其在基建設施設計及建造方面達到世界級水平。

在基礎條件獲得全面改善及穩健財務狀況下，新意網已為未來的增長作好準備。業務及架構重組已大致完成，預期並不需要作進一步重組及作出撥備。從下個財政年度起，業務範疇將由數據基建及服務、輔強服務和創業基金投資，三個分別具盈利或錄得EBITDA盈利的業務組成。除了現有業務增長外，新意網亦有計劃開拓其他與科技相關的業務，以配合核心業務發展。截至二零零二年六月三十日止，集團持有百分之八十四點八新意網股權。

電訊

數碼通電訊集團有限公司自重新專注核心流動通訊業務，在本著以客為尊、注重效益及效率的三大業務原則下整合業務後，業績有顯著改善。是年度數碼通轉虧為盈，股東應佔溢利港幣一億一千五百萬元，去年虧損港幣二億八千四百萬元。截至二零零二年六月三十日，該公司的客戶總人數為九十八萬四千名。

數碼通在以客為尊的基礎上，實行一系列措施，藉此進一步加強服務質素，及提升客戶服務水準。

數碼通正改善無線通訊網絡，以增強室內覆蓋、提升容納量，以及改良話音和非話音服務之傳送。數碼通亦大大提升話音服務水平，令客戶更稱心滿意。

為充分掌握數據服務帶來的商機，該公司已作好準備。年內推出多種服務，鼓勵客戶使用流動電話作非話音通訊，包括「email on the go」，讓客戶隨時隨地透過流動電話或電子手帳，處理公司或個人電子郵件、日程表和電話簿；「話畫send」讓客戶利用多媒體訊息(MMS)相機電話拍攝之相片，加入聲音和文字，製作成個人多媒體訊息，即時傳送與朋友分享；「SMS via email」則讓客戶利用個人電腦發送短訊至任何一個GSM流動電話用戶。

數碼通致力為客戶提供卓越服務，獲業界認同，年內，在香港流動通訊經營商中脫穎而出，奪取最多項主要服務大獎，包括香港零售管理協會頒發之四項年度服務及禮貌獎中之兩項；又獲香港零售管理協會舉辦之「神秘顧客計劃」頒發電子及電器/電訊組別之「組別服務領袖」殊榮。



數碼通推出「email on the go」，讓客戶透過流動電話或電子手帳，隨時隨地接收電子郵件。

為全面提升核心流動通訊業務，數碼通將繼續作出龐大投資；並以數據服務為未來發展的主要動力。數碼通於二零零一年十月獲發3G牌照，隨著數據服務廣泛被應用，3G網絡將日益重要。目前數碼通已完成3G第一階段試行網絡之安裝工程，日後3G將成為商業運作網絡系統的一部分。

數碼通在競爭劇烈的通訊市場中站穩陣腳，為開拓新商機做好準備。本集團對數碼通前景充滿信心，截至二零零二年六月三十日持有數碼通百分之二十九點六權益，並會繼續持有作為長線策略性投資。

業務檢討 — 運輸、基建及物流



九巴於二零零一年度錄得強勁的盈利增長。



三號幹線(郊野公園段)年內錄得穩定汽車流量。

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，本集團佔該公司百分之三十三點三權益。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。截至二零零一年十二月三十一日止年度，該公司錄得純利港幣十五億九千五百五十萬元，增幅達百分之八十六點七，主要是由於分拆路訊通控股有限公司上市所得利潤港幣三億四千九百六十萬元。截至二零零二年六月三十日止六個月內，該公司純利為港幣五億七千二百一十萬元。九巴致力提供最全面的顧客服務，於年內推出更多巴士轉乘優惠，以及引入首部歐盟第三代引擎環保巴士，還宣佈設置空調巴士候車處。坐落西九龍填海區、設備完善的新車廠最近啟用，有助增強對車隊的支援服務，進一步提升巴士服務的效率及可靠性。

路訊通控股有限公司於二零零一年六月在香港交易所上市，是九巴持有百分之七十三權益的附屬公司。路訊通在戶外媒體銷售業具有領導地位，主要是透過流動多媒體廣告電視屏幕系統，向車上乘客推廣宣傳。該公司截至二零零一年十二月三十一日止年度錄得純利港幣一億七千五百一十萬元，本集團截至二零零二年六月三十日止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。該公司於一九九五年與政府達成三十年興建及經營協議，興建及管理連接元朗及汀九的雙向三線行車南北幹線，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。

該幹線自一九九八年五月通車後，貫連落馬洲及新界北部至荃灣、葵涌貨櫃碼頭及香港國際機場，有助紓緩屯門公路及吐露港公路的擠塞交通。該幹線的車輛流量於過去一年保持穩定。

運輸基建管理

本集團全資附屬公司**威信集團**透過旗下的全資及合營公司管理停車場、隧道、橋樑、收費道路及其他與運輸相關的管理業務。威信停車場逐步向多元化發展，並於一九九八年七月成立威信集團，目前威信集團合共僱用近四千名員工。

威信集團旗下的威信停車場及敏記停車場，管理全港超過二百五十個停車場，共逾七萬六千個泊位。威信停車場是全港最大的停車場管理公司，獲ISO 9002 認證，並重新安裝停車場的出入管制系統，將停車場與行動支援中心連結，以配合

十八個月內實施不設收費員的停車場繳費系統。威信集團亦於停車場內設立汽車美容中心。

威信旗下附屬公司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)，亦於期內增加了管理公共運輸交匯處的數目。此外，威信並擁有全港唯一經營電子道路收費系統的快易通有限公司的百分之五十權益，截至二零零二年六月底，已裝置快易通感應器的車輛超過十九萬架。

由二零零二年七月起，威信設施管理成功取得機場管理局的首張合約，管理及維修香港國際機場的行李車設施。同年三月，威信屬下的柏琦有限公司獲政府批出合約，提供街道泊車咪錶智能咭，可用於繳付泊車費。

威信持有香港駕駛學院百分之三十權益，該學院成功經營達十九年之久，是本港非路面駕駛訓練設施的主要供應者，目前分別於沙田、黃竹坑及元朗設有訓練中心。



威信集團從經營停車場成功擴展至一系列與運輸有關的業務。

港口業務

本集團持有百分之二十八點五權益的**亞洲貨櫃碼頭有限公司**，參與發展青衣九號貨櫃碼頭兩個泊位。建築工程於二零零零年中開始，進展順利，二零零四年年中竣工後，亞洲貨櫃碼頭將以九號貨櫃碼頭的兩個泊位換取現時在八號貨櫃碼頭的兩個泊位。

由本集團佔百分之三十三權益的香港**內河碼頭**位於屯門，佔地六十五公頃，靠泊碼頭長度達三千米，共六十個泊位，提供多項貨櫃及散裝貨物處理及存倉服務。

此外，集團持有**海港貨櫃服務有限公司**及**誠安貨運有限公司**百分之五十權益，該兩公司為香港中流作業行內的翹楚，業務穩定。

空運及物流業務

本集團全資附屬公司**機場空運中心有限公司**，經營香港國際機場內唯一的優質貨運及物流中心，該中心位置優越，往來珠江三角洲便捷，成為南中國空運貨物出口的重要樞紐。



機場空運中心位於香港國際機場，享盡地利。

機場空運中心的租戶包括多間超卓的貨運及物流公司，於一九九八年開始營運，擁有面積達一百三十萬平方呎的貨運處理中心及十七萬五千平方呎的優質寫字樓樓面，憑著位處機場的優勢，提供靈活的租約及具競爭力的租金。該中心擁有先進設施，並採用供應鏈管理方法，讓租戶更容易掌握在資訊化年代環球貿易的需求。

透過全資附屬公司**新鴻基物流控股有限公司**及持有百分之五十權益的**新物流有限公司**，集團提供全面的第三者物流服務，包括倉務管理、區域及環球分流、配送及增值服務。新鴻基物流並在機場空運中心處理空運貨物，備有先進資訊科技，服務對象廣泛，有大型跨國機構及中小型企業。

新鴻基物流正尋求在內地發展業務的機會，與合作夥伴於國內主要大城市建立服務網絡，首個推出服務的地點為北京。

本集團旗下的**香港商用航空中心有限公司**擁有在香港國際機場為所有進出香港的商用飛機提供服務的專營權，為期十五年。香港商用航空中心位於赤鱸角填海區的西南面，建有停機坪、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準。

香港商用航空中心自一九九八年投入服務以來，飛機使用次數穩步增加。專營權已進入第四年，並錄得盈利。本集團擁有該公司百分之三十五的權益。

廢物管理

本集團向來積極參與環保，透過持有**翠谷工程有限公司**、**南華廢物轉運有限公司**及**衡泰環保服務有限公司**各百分之二十權益，致力建立一個更清潔及綠化的香港。

這些公司參與多個環保及廢物處理項目，翠谷於將軍澳建有佔地一百公頃的堆填區，可處理達四千三百萬立方米的廢料。南華廢物轉運興建及管理位於昂船洲，全港最大的垃圾轉運站，每天可處理二千八百七十五噸廢物。衡泰環保服務自一九九八年七月起，為赤鱸角香港國際機場收集及處理廢物。

其他投資項目

通濟隆鴻基機場外幣找換有限公司（前稱Thomas Cook Hung Kai Airport Currency Exchange Limited）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。作為香港國際機場的獨家外幣找換店，該公司主要經營外幣找換服務及銷售各式旅遊產品。該公司於二零零一年下半年的收益，因九一一事件影響旅遊業而下跌，然而，自二零零二年初開始，到港旅客有回升跡象。

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。該公司自一九九七年成立以來，參與本港的投資管理、單位信託基金及互惠基金分銷，為本港上市公司、機構及個人投資者提供各式服務。該公司透過著名的財務中介機構，進行單位信託基金及互惠基金分銷的業務，因面對眾多提供回報保證產品的劇烈競爭，銷售成績較上年度略見放緩，但機構銷售方面，由於成功獲得更多主要機構的託管投資委任，業務正加速增長。

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、地產發展及通訊業務。該公司於二零零一年錄得純利達港幣五千二百萬元，上年度同期則虧損港幣六千九百萬元。業績得以改善主要由於大幅削減財務開支，以及出售歐洲兩個投資項目而有所獲利。二零零二年首六個月，該公司錄得純利港幣八百萬元。



國內業務

憑著強大的品牌、物業發展的專長，以及發展多個地標性項目的經驗，集團將在內地主要城市包括北京、上海、廣州及深圳尋找新的投資機會。



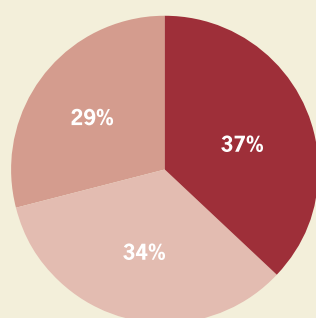
北京新東安市場

業務檢討 — 國內業務

集團內地土地儲備的組合

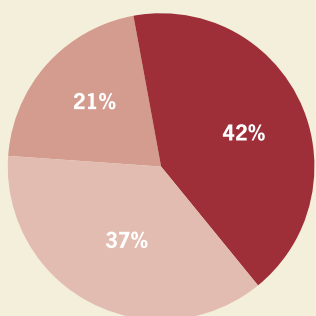
— 所佔樓面面積達二百四十萬平方呎

按用途分析



37% 商場
34% 住宅
29% 寫字樓

按地點分析



42% 北京
37% 上海
21% 廣州及珠江三角洲

過去一年，雖然環球經濟放緩，內地經濟表現仍然突出，保持穩定增長。去年十一月中國正式加入世貿，國內市場進一步開放將帶來許多投資機會。有見及此，本集團將逐漸擴展在內地的投資，尤其集中發展地產業務。憑著強大的品牌、物業發展的專長，以及發展多個地標性項目的經驗，集團將在北京、上海、廣州(包括珠江三角洲)及深圳等主要城市，尋找新的投資機會。

截至二零零二年六月三十日，本集團在內地擁有共一百八十萬平方呎已完成投資物業，主要是位於黃金地段的寫字樓及商場，另有六十萬平方呎發展中物業，以住宅項目為主。本集團在國內的土地儲備以所佔權益計算樓面面積如下：

集團在國內之土地儲備

所佔樓面面積(百萬平方呎)

	住宅	商場	寫字樓	總面積
發展中物業				
上海	0.1	-	-	0.1
廣州及珠江三角洲	0.4	-	0.1	0.5
合計	0.5	-	0.1	0.6
已完成投資物業				
北京	-	0.8	0.2	1.0
上海	0.3	0.1	0.4	0.8
合計	0.3	0.9	0.6	1.8
總面積	0.8	0.9	0.7	2.4

國內主要項目

北京

新東安市場

王府井大街138號 (佔50%)

新東安市場為北京市內地標，由一百三十萬平方呎商場及四十三萬平方呎寫字樓組成，地契年期長達五十年，有效期至二零四三年。新東安市場位處北京黃金地段，租務活躍，本財政年度商場出租率為百分之九十八，有來自本地及海外的租戶，為消費者提供多元化的選擇，寫字樓出租率亦維持在百分之九十三的滿意水平。

上海

中環廣場

淮海中路381號 (佔75%)

位於上海的中環廣場自一九九九年落成後，即成為市內新標誌。該物業包括四十五萬五千平方呎寫字樓及十三萬三千平方呎商場，地契年期長達五十年，有效期至二零四四年。整體出租率達百分之九十四。

名仕苑

徐匯區廣元西路88號(佔66.5%)

第一期約五十萬平方呎服務式公寓於一九九九年落成，二零零一年年底推售的單位接近售罄，其餘單位租務令人滿意，出租率達百分之九十二。第二期將包括十二萬九千方呎優質住宅單位，有關發展計劃經已落實，建築工程將於二零零二年第四季展開。該物業地契年期長達七十年，有效期至二零六四年。

廣州及珠江三角洲

奕翠園

中山市中山五路 (合作發展)

該項目將分期發展為空間廣闊及園林環抱的低密度大型屋苑，第一期提供三百一十個住宅單位，樓面面積約四十萬平方呎，工程已於二零零二年六月展開。



新東安市場是北京最熱鬧的商場之一，每天遊人絡繹不絕。



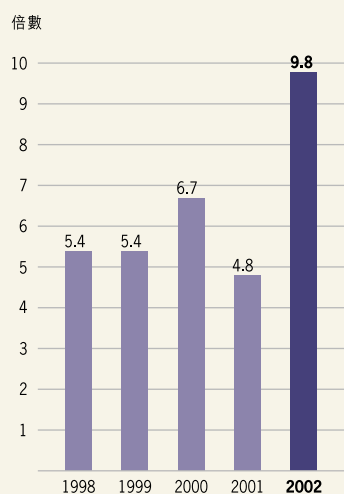
上海名仕苑第二期提供十二萬九千方呎優質住宅樓面。

業務檢討 — 集團財務



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(中)於一項銀團貸款簽約儀式上。集團並發行長期票據，以延長還款期及分散資金來源。

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

本集團採取審慎理財政策，堅守高流動資金水平及維持低借貸比率原則，財務狀況穩健。於二零零二年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率維持在百分之十五點六的低水平，二零零一至零二年度的利息倍數比率則為九點八倍，充分反映集團穩健的財務狀況。

本集團緊握目前資本市場流動資金充裕的走勢，於年內安排了兩項為期七年款額各達港幣七十五億元的銀團貸款，以優厚的條件為短期債項再融資。集團亦透過歐洲中期票據機制發行為期最高長達十年的定息票據，以延長債項還款期及分散資金來源。集團這些貸款與銀行授予而未動用的龐大無抵押貸款額，將作為備用資金應付未來業務需要。集團所有的借貸均無抵押，絕大部分並訂定於有承擔的基礎上。

由於差不多所有的借貸項目均為港元，集團的外匯風險極低，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。

集團一向保持高信貸評級，獲評級機構穆迪評為A3級及標準普爾評為A級。此高水準評級顯示集團的財務狀況穩健及充裕的流動現金。

信貸評級

	外幣	港幣
穆迪	A3	A2
標準普爾	A	A

業務檢討 — 與投資界關係



集團網站www.shkp.com.hk是其中一個有助加強投資者關係的主要工具。

本集團極之重視與投資者保持溝通，以高透明度及開放的態度，第一時間透過不同渠道向投資者傳達企業策略及業務發展的訊息。集團的年報及中期報告均詳盡羅列集團業務，又定期發放新聞稿及出版《新地季刊》等刊物，這些資料皆可從集團網站www.shkp.com.hk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報會，由集團董事及管理層主持。

除定期與證券分析員及投資界會面外，集團於年內參加多個大型會議及推介會，以及海外巡迴推介。此舉有助加強投資界對集團業務策略及香港物業市場的認識。是年度，本集團更優先安排證券分析員參觀多個新發展物業，包括珀麗灣示範單位，以及入伙前的禮頓山，親身體驗該豪宅項目的氣派。

多年來，本集團常在 Asiamoney 雜誌的「最佳管理公司」排名上位居前列。於二零零二年二月，Euromoney 亦將本集團評為香港最佳公司及亞洲最佳地產公司，集團的網頁亦在獨立調查中備受讚揚。本集團將不斷更新網站內容，務求讓投資者更有效地掌握集團財務及企業發展的資訊。



顧客服務

集團深信雙向溝通是達至優質顧客服務的關鍵元素。我們在交樓及物業管理各方面，引入多項新措施，力求為客戶提供最完善的服務。



業務檢討 — 顧客服務



副主席兼董事總經理郭炳江(左)樂於與集團旗下物業住戶溝通。



集團提供至完善物業管理服務，經過訓練的員工在住客會所舉行的兒童學習班充當導師。

集團堅持「以客為先」的宗旨，除陸續推出嶄新周全的服務外，亦透過不同渠道聽取顧客意見，藉雙向交流持續提升產品及服務的質素。

集團屬下物業管理公司致力提供最優質管理服務，經常收到住戶的嘉許信，讚揚前線員工的服務態度熱誠有禮。是年度康業榮獲香港管理專業協會頒發「2002年優質管理獎」的卓越獎，成為首間獲此殊榮的物業管理公司，同時亦獲得「2001年香港零售管理協會優質顧客服務獎」。

本集團特別成立交樓小組，多年來為新入伙物業進行細心查驗，確保單位內每個項目均達到最高水準才交予業主。交樓小組不斷精進服務，繼上年度提供一站式交樓服務，即每位業主在收樓時由一位經驗豐富的交樓大使協助完成收樓程序，是年度更推出兩項嶄新交樓服務，包括「維修易」增值服務和「網上維修紀錄」。在「維修易」增值服務下，新入伙業主若需要額外的建材裝修單位，可直接向物業管理公司購買原裝建材，免卻四處張羅的煩惱，而「網上維修紀錄」則讓業主遞交執漏清單後，可透過superhome.net 隨時隨地查閱維修進度，方便妥當。



集團特設交樓小組負責於交樓前進行品質檢查，確保質素優良才交予業主。

新地會成立六週年，會員人數已超過十六萬名，該會不斷推出嶄新服務，例如「優先睇樓獎賞計劃」和「會員買樓獎賞計劃」等。備受會員歡迎的「優先睇樓獎賞計劃」於是年度再度推出，獎品更豐富，而在「會員買樓獎賞計劃」下，新地會先後為會員安排優先內購將軍澳中心，亦推出其他優惠供會員購買珀麗灣和愛琴海岸。

「新地會Citibank VISA卡」繼續擴大服務範圍，持卡人可在集團旗下八個主要商場內超過二千家商號尊享消費優惠。此外，目前該聯營卡已在集團旗下十三個住宅物業使用，預計在短期內將增至二十一一個屋苑。

集團於網頁關設的「新地論壇」，是本港唯一設立網上公開論壇的地產公司，為公眾提供便捷有效的雙向溝通渠道。是年度論壇每月平均收到約千個來件，集團非常重視客戶的意見，特設專組處理來件，希望藉交流進一步提升服務的質素。是年度集團的網頁獲財經雜誌 Asiamoney 評為「香港最佳企業網站」第一名，證明集團在促進與顧客雙向溝通的成果獲得肯定。



集團旗下物業管理公司定期為租戶舉行講座，務求在商場提供最高水準服務。



新地會不斷推出新服務，包括「優先睇樓獎賞計劃」及「會員買樓獎賞計劃」。



集團的互聯網頁被Asiamoney雜誌評為最佳網站。

業務檢討 — 環保推廣



集團致力將環保意識推廣至社會各界。



啟勝與康業均致力在物業管理方面推動環保，兩家公司均是「新地環保紛FUN日 2002」的主辦機構。

集團致力為香港建設更理想的生活環境，在不同業務環節，包括規劃、建築及物業管理各方面，皆十分注重環保，是年度更團結社會各方力量，開展全年計劃的「新地環保聯合大行動」，將環保意識推廣至社會各界，希望藉此提高本港市民的生活質素。

集團成員公司康業及啟勝管理全港二百個屋苑、逾二十萬住宅單位，是年度集團發動全線屋苑參與「新地環保聯合大行動」，希望透過龐大的網絡，以具體行動宣揚環保理念。該計劃於二零零二年的工作目標是減少廢物一萬噸，以及回收一萬二千噸可循環再造物料。為達到目標，特別成立全港陣容最大的「千人環保隊」，成員來自集團旗下屋苑，當中包括全港首創由約二百位小朋友組成的環保小先鋒隊。

啟勝及康業於屋苑推行環保管理，成效顯著。啟勝推行的「中央回收管理系統」獲積極響應，在旗下八十個屋苑及商場分類回收廢紙、塑膠瓶及鋁罐，所得收入將用於推廣環保訊息。

在物業規劃方面，集團嚴格遵從環保原則。由集團悉心在馬灣發展的大型住宅項目珀麗灣，除保留原有的綠化環境外，並引入無污染城市的發展概念，採用以電池推動的「Olympus」環保穿梭巴士連接區外，保持空氣清新。

集團致力推動環境保護，備受各方肯定。啟勝本年度榮獲「二零零一年香港環保企業獎」中的兩項金獎，轄下的屯門兆麟苑及天水圍天華邨分別榮膺香港環保企業獎環保物業管理私營房屋和公營房屋組別的金獎。另外，由康業和啟勝管理的多個大廈和屋苑亦分別贏得多項清潔比賽獎。

業務檢討 – 人力資源及培訓



「卓越服務計劃」自一九九九年開始培訓逾七千名員工，是年度超過一千名前線人員參與研討會。



集團視員工為其最大資產，於年內開辦超過三百項課程。

集團僱用一萬八千名員工（不包括聯營公司僱員），一向重視招攬優才及員工培訓，本年度集團推出「管理見習員培訓計劃」，向本港多所大學招募管理見習員，旗下業務單位更舉行聯合招聘日，增聘人手以應付業務發展。與此同時，年內集團開辦超過三百項課程，藉此鼓勵員工提高技能，學以致用，參加人數逾一萬人次。

在「管理見習員培訓計劃」下，集團向各大學招募人才，管理層更親臨大學與學生會面，經嚴格篩選後，已揀選部分合適人才分派到各部門工作。集團特別為見習管理人員設計為期十八個月的課程，包括理論學習、在職指導，在不同部門實習和參與各項工作。

是年度集團旗下公司康業、啟勝、數碼通與威信集團，聯合舉辦大型招聘日，公開招聘七百多個職位，涵蓋多個業務範疇，包括客戶服務、保安、停車場管理、汽車美容、電訊產品推廣、技工及清潔等，兩天招聘會共吸引三千人應徵。

於一九九九年開展的「卓越服務計劃」，以提升前線員工的顧客服務質素為目標，推行至今已有逾七千名員工接受培訓，是年度集團為超過一千名前線人員安排大型研討會。年內集團開辦超過三百項課程，包括管理技巧及商務策略、客戶服務、語言及傳訊、科技應用、個人發展和品質管理等。此外，集團為員工提供英語培訓課程，響應香港政府推動的職業英語運動。另外，為鼓勵各級員工參與由外間機構主辦的課程，員工報讀與工作有關的短期以至學位課程，均可向集團申請資助。

於二零零一年九月，集團開展了eLearning網上學習平台，讓員工可以時刻自我增值。eLearning提供了逾二十項不同科目的課程。集團重視員工的康樂活動及福利，本年度共組織戶外活動、興趣班、球類比賽及電影欣賞等近六十項，參加人數達九千人次。

業務檢討 — 社會公益



樂善好施成為公司文化特色之一。

集團積極參與社會服務，捐助各類慈善團體，幫助有需要的社群，本年度慈善捐款總額達港幣六千八百萬元。

年內本集團與非牟利團體「生命熱線」攜手舉辦「新地生命共行2002」慈善步行及「新地驕陽行動」。為期一年的「新地驕陽行動」以「生命大過天」為主題，呼籲年輕人愛惜生命，以積極的態度面對困難和逆境。

集團向來關注推動教育，本年度已是連續第六年撥款資助北京清華大學成立「新鴻基地產優秀青年教授獎」，獎勵內地出類拔萃的學者。在培育本地人才方面，年內集團除繼續贊助香港中文大學多位工商管理碩士生進修外，亦捐助「新界西精英學生培訓計劃」，共有十二間中小學校受惠。集團推行「新界西精英學生培訓計劃」已有數年，對推動香港優質教育有一定裨益。



集團鼓勵員工參與由公益金主辦的慈善馬拉松。

集團鼎力支持各項公益活動，本年度除贊助慈善馬拉松和慈善舞會外，亦鼓勵旗下員工參與公益金便服日等多項籌款活動，獲香港公益金頒予公益金商業及僱員募捐計劃二零零一至二零零二年度「榮譽獎」。在造福長者方面，集團於一九九五年撥款成立「新鴻基地產扶老基金」，數年來已協助逾萬位有需要的長者改善生活質素。

此外，是年度集團捐助內地貧困山區小學重建工程，並捐出電腦予本港多所學校，幫助學生掌握電腦技能。同時，幫助多個社會服務團體及免費借出商場給慈善機構籌募善款，亦持續贊助國際奧比斯眼科飛機醫院在港設立辦事處，年內再次獲該機構頒予「水晶獎」。

除支持全港性慈善活動之外，集團推動地區活動亦不遺餘力，例如本年度贊助沙田節日燈飾。



副主席兼董事總經理郭炳江(左)從受惠老人團體代表手中接過紀念品。



集團設立中文大學工商管理碩士獎學金多年，副主席兼董事總經理郭炳聯(前排左起第二位)及執行董事黃奕鑑(前排右一)與碩士生交流。



集團連續六年資助北京清華大學傑出學者。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二零零二年六月三十日止全年可撥歸股東溢利為港幣八十五億一千九百萬元，較去年的港幣八十三億三千萬元，增加港幣一億八千九百萬元。本年度業績包括附屬公司新意網於年內就一項特殊科技投資項目，作出港幣三億五千六百萬元的減值撥備，以及因業務重組導致一筆港幣一億三千一百萬元的一次過費用。

本年度集團的營業額為港幣二百五十三億七千三百萬元，較上年度增加港幣七十六億七千二百萬元，主要由於物業銷售營業額的增加。

本年度物業銷售溢利，其中包括應佔共同控制公司及聯營公司物業銷售，為港幣四十八億三千七百萬元（二零零一年：港幣四十八億六千一百萬元）。溢利貢獻主要來自跑馬地禮頓山，元朗采葉庭，沙田欣廷軒，西半山寶翠園二期及港島東逸濤灣。

若計入集團應佔共同控制公司及聯營公司的租金收入，租金淨收益為港幣四十四億三千二百萬元，較上年增加港幣三千一百萬元。輕微上升主要由於年內落成包括東涌東薈城商場及寶翠園西寶城商場收租物業的貢獻和節省支出，因而超過並抵銷了部分因租約續期時較低租金的影響。

酒店業務的經營溢利為港幣一億八千九百萬元（二零零一年：港幣一億九千五百萬元）。輕微下跌由於帝苑酒店房間的裝修工程導致年內房租收入減少。

其他業務的溢利錄得港幣二千四百萬元的增長至港幣三億九千八百萬元。主要原因是附屬公司新意網的業績較去年有所改善。

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）為港幣三億九千四百萬元（二零零一年：港幣五億四千七百萬元）。減少原因由於年內出售有市價證券的溢利下降。

因平均淨負債減少及較低利率，本年度淨財務支出大幅減少至港幣五億六千六百萬元（二零零一年：港幣十一億五千八百萬元）。

集團在出售長期投資（主要是原用作長期投資的上市公司股票）錄得港幣四千八百萬元（二零零一年：港幣四億四千五百萬元）的利潤。

應佔聯營公司及共同控制公司稅前溢利港幣十七億一千七百萬元（二零零一年：港幣十五億八千二百萬元），非物業性質的聯營公司，主要包括九龍巴士稅前溢利貢獻港幣五億九千九百萬元（二零零一年：港幣三億四百萬元）及數碼通稅前溢利港幣三千五百萬元（二零零一年：虧損港幣八千一百萬元）。

財務資源及流動資本

本集團財政狀況依然強勁，資本雄厚及負債比率低企。截至二零零二年六月三十日股東資金總額，由去年年結日時的港幣一千二百八十四億八百萬元輕微增至港幣一千二百八十五億九千八百萬元。增加原因主要來自本年度的保留溢利，但部分因集團的投資物業組合重估價值下調而給抵銷。

集團於二零零二年六月三十日的債項總額為港幣二百八十三億二千九百萬元。扣除銀行存款及現金港幣八十二億七千二百萬元的淨債項為港幣二百億五千七百萬元。本集團所有借款均無抵押，主要以中期至長期為基礎。其到期債項組合如下：

於六月三十日	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
償還期為：		
一年內	3,828	4,997
一年後及兩年內	6,277	6,680
兩年後及五年內	8,335	10,473
五年後	9,889	6,842
借項總額	28,329	28,992
銀行存款及現金	8,272	9,061
淨債項	20,057	19,931

年結日時的負債比率(按淨債項相對股東資金比例來計算)低企於百分之十五點六(二零零一年：百分之十五點五)。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)顯著增加至九點八倍(二零零一年：四點八倍)。

於資產負債表結算日，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總額港幣三十七億八千九百萬元(二零零一年：港幣七十六億九千八百萬元)。或然負債大幅減少主要由於償還了兩個合營項目維景灣畔及寶翠園的銀行借款。

除了利用長期借項為到期的短期債項進行再融資外，本集團亦得到友好銀行提供大量有承諾而未動用的信貸額，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。

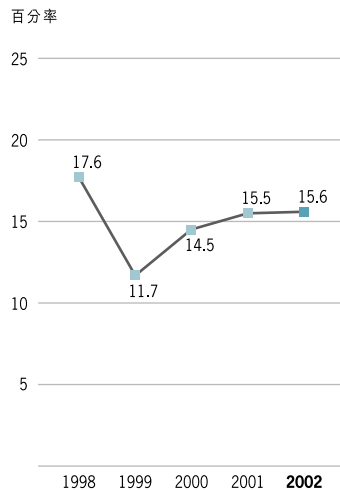
本集團一切融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二零零二年六月三十日，集團債項的百分之九十八是經由全資擁有的財務附屬公司(餘下百分之二是經由業務性的附屬公司)借入的。

財務檢討

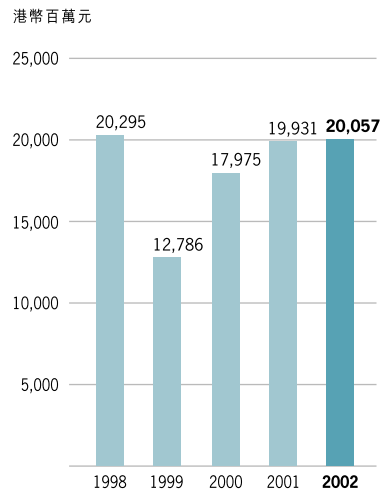
本集團採用審慎的外匯風險管理政策。集團借款內約百分之九十六為港元借款，餘下的為美元及人民幣借款，用作對中國內地物業項目的融資。本集團的借款主要以浮息計算。以歐元中期票據機制發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息計算。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理借款的利率及匯率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。於二零零二年六月三十日未到期的利率掉期合約(用以掉換浮息債項)及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)總額分別為港幣三十億五千萬元(二零零一年：港幣三十六億二千五百萬元)及港幣二億三千四百萬元(二零零一年：港幣二億三千四百萬元)。

本年度用作收購土地的開支為港幣二十億八千萬，主要來自內部資金。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。

淨債項與股東權益比率

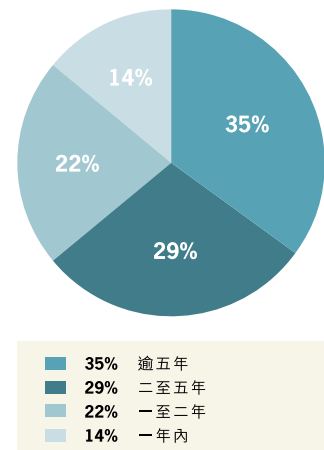


淨債項



到期債項組合

於二零零二年六月三十日



集團財務摘要

截至六月三十日止年度	1998 港幣 百萬元	1999 港幣 百萬元	2000 港幣 百萬元	2001 港幣 百萬元	2002 港幣 百萬元
營業額	22,890	23,404	25,826	17,701	25,373
營業溢利	14,128	10,159	8,340	8,329	8,615
可撥歸股東溢利	7,260	9,278	10,822	8,330	8,519
	港元	港元	港元	港元	港元
每股溢利	3.04	3.87	4.51	3.47	3.55
每股股息	1.20	1.55	1.75	1.55	1.55
每股特別現金股息	—	—	—	—	0.60
全年每股股息	1.20	1.55	1.75	1.55	2.15
股東權益每股賬面值	48.15	45.45	51.56	53.48	53.56
財務比率					
淨債項與股東權益比率 (%)					
淨債項	17.60	11.70	14.50	15.50	15.60
股東權益					
利息倍數比率 (倍數)					
營業溢利	5.40	5.40	6.70	4.80	9.80
未撥作資本性支出前之淨利息					
於六月三十日	1998 港幣 百萬元	1999 港幣 百萬元	2000 港幣 百萬元	2001 港幣 百萬元	2002 港幣 百萬元
固定資產	91,210	77,915	86,291	94,698	90,989
聯營公司及共同控制公司	14,319	22,296	23,872	25,072	24,952
投資及放款	3,854	3,815	3,836	3,714	4,661
待發展土地	22,658	15,137	18,908	17,324	13,257
流動資產淨值	8,103	7,191	16,294	13,205	20,816
遠期債項	(24,127)	(16,253)	(23,805)	(23,995)	(24,501)
少數股東權益	(880)	(967)	(1,611)	(1,610)	(1,576)
	115,137	109,134	123,785	128,408	128,598
股本	1,196	1,201	1,201	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	113,941	107,933	122,584	127,207	127,397
股東權益	115,137	109,134	123,785	128,408	128,598

由於採用會計實務準則第9條(經修訂)「結算日後之事項」，一九九八年至二零零一年的流動資產淨值及股東權益數額已被重述，計入了在結算日後建議宣派的末期股息，以符合已在賬項說明第一項解釋的本年度展示方式。因此，股東權益每股賬面值及淨債項與股東權益比率亦相應作出調整。

董事局報告書

本董事局謹將二零零一年七月一日至二零零二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	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
物業				
物業銷售	16,164	8,218	4,044	3,625
租金收益	5,336	5,392	4,087	4,073
	21,500	13,610	8,131	7,698
酒店經營	561	590	189	195
其他業務	3,312	3,501	398	374
	25,373	17,701	8,718	8,267
其他收入			394	547
未分配的行政費用			(497)	(485)
營業溢利			8,615	8,329

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八十四億五千五百萬元(二零零一年：港幣八十三億四千萬元)。計入少數股東權益後可撥歸股東之總盈利為港幣八十五億一千九百萬元(二零零一年：港幣八十三億三千萬元)。

派息

中期息每股港幣五角五仙(二零零一年：港幣五角五仙)已於二零零二年四月八日派發，董事局現建議派發末期息每股港幣一元正(二零零一年：港幣一元正)及特別現金股息每股港幣六角，(二零零一年：沒有)全年每股共派息港幣二元一角五仙(二零零一年：港幣一元五角五仙)。

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27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12項內。

集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要載列於第75頁。

物業

本集團所擁有主要投資物業之資料列於第44頁至45頁。

董事

本公司董事名單載列於本年報第8頁及其個人資料則載於第89頁至93頁。所有董事均全年任職。根據公司組織章程細則第104(A)條之規定，李兆基博士、胡寶星爵士、關卓然先生及陳鉅源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。

董事之股本或債權證券權益

於二零二零年六月三十日，根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條所存置之記錄冊所載，董事及行政總裁等於本公司之股本證券(定義見「披露權益條例」)權益如下：

1. 新鴻基地產發展有限公司股份

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	股份總數
郭炳湘	-	-	-	1,075,346,522*	1,075,346,522
李兆基	486,340	-	-	343,000	829,340
郭炳江	1,901,281	304,065	-	1,073,396,214*	1,075,601,560
郭炳聯	-	1,000	-	1,076,539,895*	1,076,540,895
關卓然	200,000	-	-	-	200,000
盧超駿	137,273	62,117	-	-	199,390
羅景雲	20,000	70,267	-	-	90,267
陳啓銘	41,186	-	-	-	41,186
陳鉅源	126,500	66,000	-	-	192,500
鄺準	702,722	339,358	-	-	1,042,080
黃奕鑑	50,904	-	-	-	50,904
黃植榮	150,999	-	-	-	150,999

*附註：此等權益(按「披露權益條例」而言)視作郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生之權益。於此新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)股權中，1,053,362,347股屬相同權益，並因此重覆計算為該三位董事之權益。

董事局報告書

2. 新意網集團有限公司股份

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	股份總數
郭炳湘	-	-	-	1,070,000*	1,070,000
郭炳江	-	-	-	1,070,000*	1,070,000
郭炳聯	672,500	-	-	1,070,000*	1,742,500
馮國經	-	-	-	8,000	8,000
關卓然	884	-	-	-	884
陳啓銘	115,000	-	-	-	115,000
鄺準	300,000	-	-	-	300,000
黃奕鑑	100,000	-	-	-	100,000
黃植榮	109,000	-	-	-	109,000

*附註：此等權益(按「披露權益條例」而言)視作郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生之權益。於此新意網集團有限公司(「新意網」)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

(a) 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本證券中，各自持有以下權益：

相聯法團	證券種類及數目	權益類別
暉卓有限公司	10普通股	個人
儲善有限公司	10普通股	個人
Splendid Kai Limited	2,500普通股	公司*
Hung Carom Company Limited	25普通股	公司*
Tinyau Company Limited	1普通股	公司*
舉捷有限公司	8普通股	公司*

*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，故依據「披露權益條例」彼等被視為擁有該等證券之權益。

(b) 郭炳湘先生、郭炳聯先生及鍾士元爵士於九龍巴士控股有限公司之股本證券中各自持有61,522股普通股、393,350股普通股及18,821股普通股之個人權益。

(c) 郭炳聯先生於數碼通電訊集團有限公司之股本證券中持有692,846股普通股之個人權益。

(d) 李兆基博士於下列聯營公司之股本證券中持有以下公司權益：

聯營公司*	證券種類及數目
Mightypattern Limited	200股
星際發展有限公司	1股
Central Waterfront Property Holdings Limited	佔47.5%發行股份
Newfoundworld Holdings Limited	40,000股
施高發展有限公司	1股
毅博有限公司	2股
添富利物業有限公司	4,918股

*附註：Mightypattern Limited 及星際發展有限公司之股份由恒基兆業發展有限公司（「恒發」）實益擁有。

恒基兆業地產有限公司（「恒地」）和香港中華煤氣有限公司旗下附屬公司持有該公司超過三分之一已發行股本）分別擁有 Central Waterfront Property Holdings Limited 百分之三十二點五及百分之十五權益。

Newfoundworld Holdings Limited 及施高發展有限公司之股份由恒地實益擁有。

毅博有限公司及添富利物業有限公司之股份由恒地擁有百分之五十權益之公司持有。

李兆基博士實益擁有Hopkins (Cayman) Limited 所有已發行股份，而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基兆業有限公司（「恒兆」）股本中所有已發行之普通股份。恒兆實為恒地之母公司，而恒地為恒發之母公司。

根據「披露權益條例」之條款及上述事項，李兆基博士被視為擁有上述權益。

4. 本公司及其相聯法團之購股權

董事及行政總裁等於本公司及其相聯法團之購股權權益已詳列於下文「購股權計劃」部分。

因本公司沒有發行債權證券，故除上文及於下文在購股權項目所披露外，於二零零二年六月三十日，根據「披露權益條例」第29條存設之名冊所載，其他董事概無於本公司或其任何相聯法團中擁有任何股本或債權證券權益，而須知會本公司及聯交所。此外，於期內，除以上所披露之董事及行政總裁外，根據「披露權益條例」第16(1)條存設之名冊中，並無任何人士於本公司之股本證券中擁有任何權益。

購股權計劃

1. 新鴻基地產發展有限公司之購股權

本公司於一九九七年十一月二十日採納的購股權計劃（「新鴻基地產購股權」及下列引用為「此計劃」）之主要條款，連同香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第17章之規定，概要如下：

- 「此計劃」之目的為獎勵其參與者。
- 「此計劃」之參與者包括本公司及其附屬公司全職僱員，包括其執行董事。
- 「此計劃」可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司不時已發行股份的百分之一。於二零零二年九月二十六日，購股權可予發行之股份數目最多為24,009,073股。

董事局報告書

4. 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. 「此計劃」購股權的行使時限由授出購股權日期當日起計為期五年。
6. 「此計劃」購股權不得於行使時限之第一年內行使。
7. 「此計劃」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. 「此計劃」直至二零零七年十一月十九日前仍然生效。

自採納「此計劃」以來，本公司已分別於二零零零年二月十五日及二零零一年七月十六日授出購股權二次。所有上述已授出並獲接納的購股權，於授出日期第二年可行使最多三分之一，於授出日期第三年可行使最多三分之二，並於授出日期第四及第五年內隨時可行使全數或部分購股權。此後該購股權將期滿失效。

董事及行政總裁於二零零二年六月三十日之「新鴻基地產購股權」數目結餘情況，詳列如下：

購股權數目								
董事姓名	授出日期	於 2001 年		於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於 2002 年	
		行使價 (港元)	7 月 1 日 之結餘				6 月 30 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	
羅景雲	16.7.2001	70.00	-	75,000	-	-	75,000	
陳啓銘	16.7.2001	70.00	-	75,000	-	-	75,000	
陳鉅源	15.2.2000	70.00	150,000	-	-	-	150,000	
	16.7.2001	70.00	-	75,000	-	-	<u>75,000</u>	225,000
鄺 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	-	-	<u>75,000</u>	225,000
黃植榮	15.2.2000	70.00	150,000	-	-	-	150,000	
	16.7.2001	70.00	-	75,000	-	-	<u>75,000</u>	225,000

除以上披露之有關董事及行政總裁購股權外，於二零零二年六月三十日止之年度內，按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員的購股權情況，總列如下：

授出日期	購股權數目					
	行使價 (港元)	於2001年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於2002年 6月30日 之結餘
15.2.2000	70.00	360,000	-	-	-	360,000
16.7.2001	70.00	-	1,446,000	-	-	<u>1,446,000</u>
						1,806,000

除上述獲授「新鴻基地產購股權」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。

根據「上市規則」第17.08條，於二零零二年六月三十日止之年度內授出之「新鴻基地產購股權」之價值，詳情如下：

授予購股權者	於2001年 7月16日 授出之購股權數目	於2001年 7月16日 之購股權價值 (港元)	於2002年 6月30日 之購股權價值 (港元)
郭炳湘 (主席兼行政總裁)	75,000	1,931,739	1,066,661
郭炳江 (董事)	75,000	1,931,739	1,066,661
郭炳聯 (董事)	75,000	1,931,739	1,066,661
羅景雲 (董事)	75,000	1,931,739	1,066,661
陳啓銘 (董事)	75,000	1,931,739	1,066,661
陳鉅源 (董事)	75,000	1,931,739	1,066,661
鄺 準 (董事)	75,000	1,931,739	1,066,661
黃奕鑑 (董事)	75,000	1,931,739	1,066,661
黃植榮 (董事)	75,000	1,931,739	1,066,661
其他僱員	1,446,000	37,243,928	20,565,214
總數	2,121,000	54,629,579	30,165,163

本公司股份於「新鴻基地產購股權」授出日之前一日的收市價為港幣71.25元。

按照柏力克—舒爾斯期權價格模式*及採用以下之假設數據計算，「此計劃」於二零零一年七月十六日授出之購股權總值約為港幣54,629,579元。

1. 無風險利率

5.54%，為二零零一年七月十六日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。

2. 預期波幅

42.48%，為本公司股份自二零零零年七月十六日至二零零一年七月十五日的收市價的年波幅率。

董事局報告書

3. 預期股息：

- (i) 預期股息率：2.24%，為本公司二零零一年預期股息率。
- (ii) 預期股息增長率：每年-7.1%，為本公司過去五年股息增長率。

4. 購股權的預期有效年期為五年及採用以下之假設計算：

- (i) 購股權於有效期內的預期波幅與本公司股價於二零零零年七月十六日至二零零一年七月十五日期內之波幅並沒有實質的分別。
- (ii) 購股權於有效期內的預期股息增長率與本公司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，「此計劃」於二零零一年七月十六日授出之購股權於二零零二年六月三十日總值約為港幣30,165,163元。

1. 無風險利率

4.39%，為二零零二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

38.23%，為本公司股份自二零零一年七月一日至二零零二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：2.61%，為本公司二零零二年預期股息率。
- (ii) 預期股息增長率：每年-7.9%，為本公司過去五年股息增長率。

4. 購股權的預期有效年期為四年及採用以下之假設計算：

- (i) 購股權於有效期內的預期波幅與本公司股價於二零零一年七月一日至二零零二年六月三十日期內之波幅並沒有實質的分別。
- (ii) 購股權於有效期內的預期股息增長率與本公司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購股權均當作失效購股權處理，即是將有關購股權的數目不會重新納入「此計劃」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。

2. 附屬公司的購股權計劃

本公司於二零零零年五月四日另採納三間附屬公司之購股權計劃，分別為新意網集團有限公司之購股權計劃（「新意網購股權計劃」），互聯優勢有限公司之購股權計劃（「互聯優勢購股權計劃」）及新意網點點紅有限公司之購股權計劃（「點點紅購股權計劃」）。於二零零二年一月八日「點點紅購股權計劃」（該購股權從未授出）已期滿失效。而「互聯優勢購股權計劃」之購股權，因自採納該計劃以來，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。

「新意網購股權計劃」及「互聯優勢購股權計劃」（「該等計劃」）之主要條款，連同香港聯合交易所有限公司之創業板（「創業板」）上市規則第23章之規定，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有限公司（「互聯優勢」）及其附屬公司之全職僱員，包括其執行董事。

3. 「新意網購股權計劃」可認購「新意網」之股份總數合共不得超過「新意網」不時已發行股份的百分之十。於二零零二年九月二十六日，購股權可予發行之股份數目最多為202,642,350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」於二零零二年九月二十六日之發行股份為港幣四元，而「互聯優勢」之購股權計劃自採納以來，並無授予任何人士。

4. 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. 「新意網」購股權可於「新意網」董事會通知各承授人不少於三年的期間內，隨時遵照「新意網購股權計劃」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. 根據該等計劃之條款，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。

董事局報告書

8. 「新意網」購股權之認購價為下列三者中之較高者為準：

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

「互聯優勢」購股權之認購價將為由「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. 該等計劃直至二零一零年二月二十八日前仍然生效。

根據「新意網購股權計劃」，本公司之下列董事及行政總裁以象徵式代價已獲授「新意網」購股權以認購「新意網」之股份，詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權數目					於2002年 6月30日 之結餘
		於2001年		於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	
		行使價 (港元)	7月1日 之結餘				
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

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。

除以上披露之有關董事及行政總裁購股權外，於二零零二年六月三十日止之年度內，按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的本公司僱員的購股權情況，總列如下：

授出日期	行使價 (港元)	購股權數目				於2002年 6月30日 之結餘	
		於2001年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效		
28.3.2000	10.380	2,580,000	-	-	-	2,580,000	
30.11.2000	3.885	937,500	-	-	250,000	687,500	
7.4.2001	2.340	1,305,000	-	-	-	1,305,000	4,572,500

除上述獲授「新意網」購股權人士外，新意網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。

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。

董事局報告書

主要股東

於二零零二年六月三十日，除以上披露之董事或行政總裁外，根據「披露權益條例」第16(1)條規定置存之主要股東名冊，已記錄下列公司所持有本公司已發行股份百分之十或以上之股本證券權益：

名稱	股份數目
HSBC Holdings plc	1,127,673,876
HSBC Bank plc	1,082,887,682
Midcorp Limited	1,082,887,682
Griffin International Limited	1,082,887,682
HSBC Europe BV	1,082,887,682
HSBC Europe (Netherlands) BV	1,082,887,682
HSBC International Trustee Limited *	1,082,875,682

*附註：HSBC International Trustee Limited持有權益之股份屬HSBC Europe (Netherlands) BV擁有權益之股份之組成部份；HSBC Europe (Netherlands) BV擁有權益之股份屬HSBC Europe BV擁有權益之股份；HSBC Europe BV擁有權益之股份屬Griffin International Limited擁有權益之股份；Griffin International Limited擁有權益之股份屬Midcorp Limited擁有權益之股份；Midcorp Limited擁有權益之股份屬HSBC Bank plc擁有權益之股份，而HSBC Bank plc擁有權益之股份為HSBC Holdings plc擁有權益股份之組成部份。

上述HSBC International Trustee Limited持有新鴻基地產股份的權益，其中1,053,362,347股為前文「董事之股本或債權證券權益」內第一點附註所提及之股份數目。

銀行及其他借項

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21及23項內。

資本性支出之利息

本年度撥作資本性支出之利息為港幣三億一千七百萬元（二零零一年：港幣五億九千三百萬元）。

慈善捐款

本年度所作之捐款共港幣六千八百萬元（二零零一年：港幣四千七百萬元）。

董事在競爭業務之權益

截至二零零二年六月三十日止，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。

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。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生分別為數碼通電訊集團有限公司之主席及董事，其業務性質包括互聯網服務，而本集團亦於此公司中佔有主要權益，因此，他們被視為與此等透過本集團旗下科技陣營新意網集團有限公司，所構成之除外業務佔有權益。

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及人民幣八千二百八十萬元之貸款，而需承擔之責任及負債，向該財務機構提供為75/95（約為78.95%）之擔保（「該擔保」）。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15.79%）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、Rocasia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。

董事局報告書

合約權益

本年內並無任何董事在與本公司或其附屬公司之業務有關之合約上擁有任何重大權益。

主要客戶與供應商

本年內本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額的百分之三十。

核數師

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

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，二零零二年九月二十六日

董事及行政架構

郭炳湘

主席兼行政總裁 (51歲)

郭氏在本集團服務二十八年，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。

郭氏為北京市及廣州市榮譽市民、中華人民共和國全國政協委員會委員與及中華全國工商業聯合會副主席。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四十六年。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 (50歲)

郭氏是新鴻基地產發展有限公司副主席兼董事總經理，在本集團服務二十五年。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、土地及建設諮詢委員會土地及規劃小組成員，並獲政府委任為營商諮詢小組成員及臨時建造業統籌委員會委員。

董事及行政架構

他曾任社會福利政策及服務委員會、土地及建設諮詢委員會、註冊承建商懲戒處分委員會、公開進修大學校董會及香港總商會工業事務委員會之委員。他亦曾出任建造商會物業管理委員會主席，香港建造商會幹事及香港公益金董事。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委員。郭氏是郭炳湘先生之弟弟及郭炳聯先生之兄長。

郭炳聯

副主席兼董事總經理 (49歲)

郭氏在本集團服務了二十四年，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，亦是數碼通電訊集團有限公司主席，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、香港港口及航運局委員、香港中文大學校董會副主席及一國兩制研究中心有限公司顧問委員會委員。他並擔任警察子弟教育信託基金及警察教育及福利信託基金主席。郭氏亦為第九屆中國人民政治協商會議北京市委員會的委員，耶魯大學國際事務首腦委員會成員及哈佛商學院亞洲顧問委員會成員。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 (84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及會德豐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 (73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。胡爵士亦於香港城市大學設立了「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 (57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、希慎興業有限公司、嘉里建設有限公司、東方海外(國際)有限公司、道亨銀行集團有限公司、廣安銀行及Anglogold Ltd.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。

關卓然

獨立非執行董事 (68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 (72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。

董事及行政架構

羅景雲

非執行董事 (66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。他是政協廣東省委員會常務委員、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 (70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 (56歲)

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

鄺 準

執行董事 (73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 (50歲)

黃氏於本集團服務達二十一年，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及企業策劃、基建項目、財務投資及負責與投資界溝通。黃氏亦是新意網集團有限公司之執行董事，路訊通控股有限公司、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 (46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 (56歲)*

蘇慶和先生於二零零二年十月二日獲本集團委任為執行董事。蘇先生將負責集團在上海及華南地區的地產業務。

蘇先生加盟本集團前，為香港房屋協會執行總幹事、地鐵公司物業總監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有豐富經驗，曾擔任房屋經理註冊管理局主席、土地及建設諮詢委員會委員、香港僱主聯合會理事、歷史建築及結構小組委員會增選委員、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。

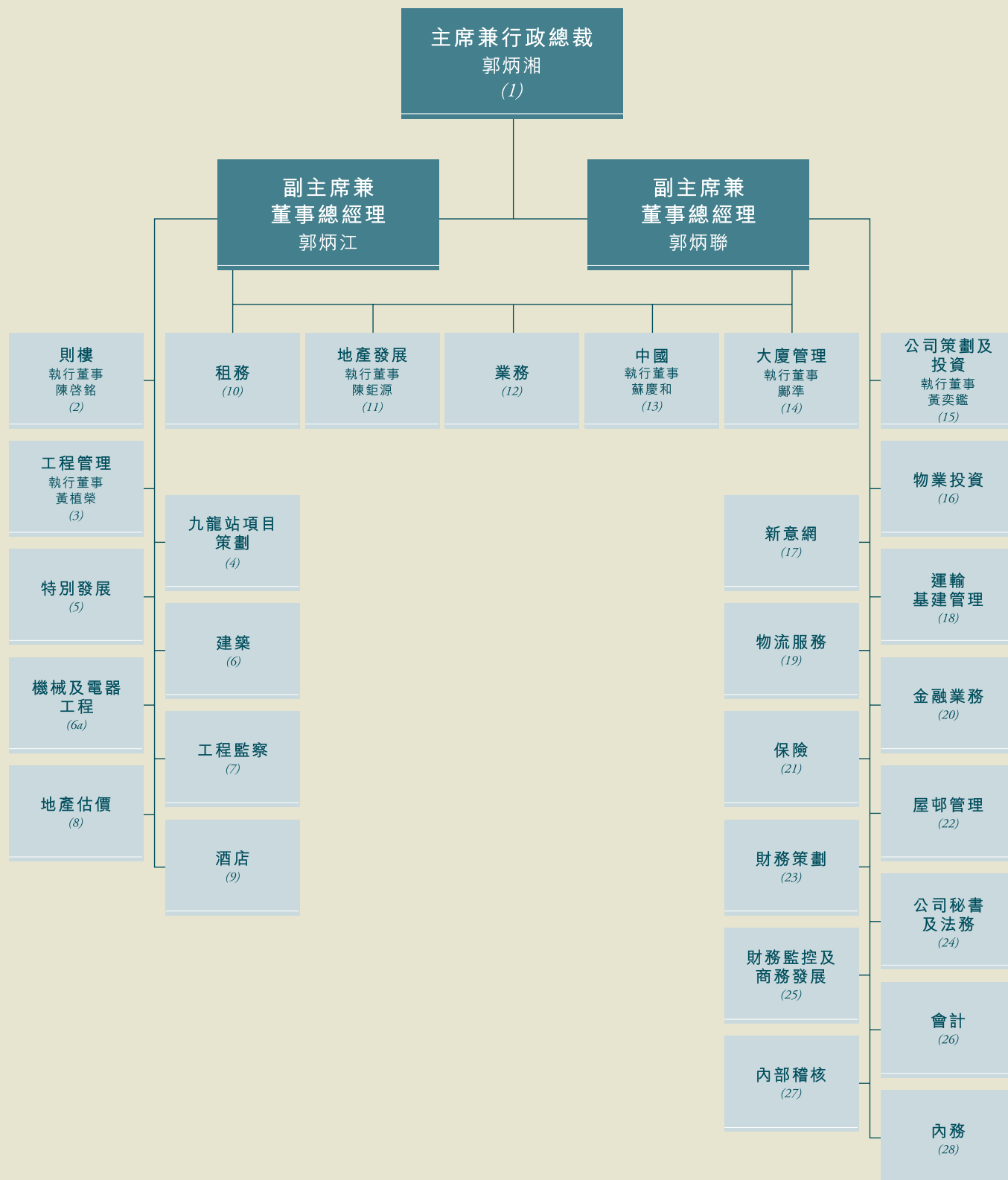
蘇先生持有香港中文大學工商管理碩士學位，並獲註冊專業房屋經理資格。同時，他分別為英國皇家特許測量師學會、英國特許屋宇經理學會、香港測量師學會及香港房屋經理學會的資深會員。

胡家驃*胡寶星爵士之替代董事 (40歲)*

胡家驃先生於二零零二年十月二日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
吳卓挺 : 高級結構工程師
李鎮球 : 顧問
蔡少傳 : 副總樓宇設施
工程師
梁玄狄 : 高級則師
劉其瑞 : 高級結構工程師
趙偉權 : 高級結構工程師
邵大成 : 高級結構工程師
李家永 : 襄理

(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
徐靖世 : 襄理
葉沛東 : 襄理
張展鴻 : 襄理

(4) 九龍站項目策劃

陳啓銘 : 執行董事及顧問
黃植榮 : 執行董事
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)

(5) 特別發展

朱松溪 : 經理
趙靖詩 : 副經理
(租務及管理)
劉麗清 : 副經理
(租務及管理)
畢金控 : 副經理
(屋宇設備及
保養)

(6) 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)
董紹綸 : 副經理
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)
陳偉良 : 襄理(合約)
勞永林 : 襄理
(安全及保安)
黎兆基 : 襄理
(人事及行政)
麥國良 : 襄理(機械工程)

(6a) 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)

(7) 工程監察

陸宏廣 : 發展項目顧問
王煒東 : 副經理
曾偉強 : 襄理

(8) 地產估價

馮柱禧 : 經理
蕭文威 : 副經理

(9) 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
周國明 : 行政副經理
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

(10) 租務

a. 陳啓銘 : 執行董事
伍步昂 : 經理
楊少薇 : 副經理
林家強 : 襄理
b. 鄺 準 : 執行董事
c. 彭禎生 : 經理
d. 歐陽厚昌 : 經理
e. 朱松溪 : 經理

(11) 地產發展

陳鉅源 : 執行董事
李 森 : 經理
歐陽厚昌 : 經理
雷威達 : 經理
姚惠霞 : 副經理
羅綺華 : 副經理
林錦榮 : 襄理

董事及行政架構

(12) 業務

周國賢 : 經理
嚴道傑 : 副經理
鄺杰 : 副經理
林寶彤 : 副經理

(13) 中國

蘇慶和 : 執行董事
陳鉅源 : 執行董事
鄺準 : 執行董事
譚天放 : 經理
(設計及建築)
梁裕佳 : 經理
(財務及行政)
柯南園 : 副經理
周世炎 : 副經理
霍有傑 : 襄理

(14) 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 : 襄理(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)
曾青山 : 襄理
(力新及力高)
關汝權 : 襄理
(SHK物業管理)

(15) 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

(16) 物業投資

雷靈 : 經理
陳秀賢 : 副經理
吳國強 : 襄理

(17) 新意網

新意網集團有限公司
晏孝華 : 董事總經理

(18) 運輸基建管理

威信集團
沈溢華 : 董事總經理
陸錦漢 : 董事 收費公路
黃子建 : 董事 停車場管理
方平 : 董事 運輸科技
胡同濟 : 董事 一
設施及服務
黃玉蘭 : 董事 一
財務及行政
鄭小雄 : 總經理 一
快易通有限公司

(19) 物流服務

余毅璋 : 行政總裁
新鴻基物流控股
王柏豪 : 董事總經理
新鴻基物流 一
中國
梁麗慈 : 董事
新鴻基物流管理
姚光益 : 商務董事
新鴻基物流管理
鄭一明 : 技術總監
新鴻基物流管理
劉憲耀 : 物流總監
新鴻基物流管理

(20) 金融業務

區慕彰 : 經理
陳國仁 : 副經理
鍾華生 : 副經理
陳鵬志 : 襄理

(21) 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

(22) 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
馮秀炎 : 副經理
沈錫勝 : 襄理
陳成威 : 襄理
韓淑貞 : 襄理
邵偉晴 : 襄理
梁耀華 : 襄理

(23) 財務策劃

區文道 : 經理
郭婉儀 : 副經理
何嘉慧 : 襄理

(24) 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

(25) 財務監控及商務發展

王學良 : 經理
霍日昌 : 副經理(電腦)
張渭華 : 襄理(電腦)
梁焯明 : 襄理(電腦)
李耐雪 : 襄理(財務監控)
蘇偉基 : 襄理(財務監控)

(26) 會計

潘永茂 : 總會計
鄧益民 : 經理
李清鑑 : 副總會計
李雄澤 : 副經理
周卓榮 : 高級會計
高炳賢 : 總出納
源焯 : 襄理
鄭鍾豪 : 襄理
王啟光 : 襄理

(27) 內部稽核

趙汝銘 : 經理
何鉅源 : 副經理(培訓)
黃仲維 : 副經理(稽核)
許瑞德 : 襄理(稽核)

(28) 內務

胡子翔 : 經理
何力天 : 副經理
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)
王浩強 : 襄理
馮翊琳 : 襄理

賬項目錄

98	核數師報告書
99	綜合損益賬
100	綜合資產負債表
101	母公司資產負債表
102	綜合現金流量表
103	綜合已確認損益表
104	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

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

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)

本該數師已完成審核載於第99頁至第136頁按照香港公認的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。

本核數師的責任是根據審核工作的結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

本核數師乃按照香港會計公會頒佈的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 貴集團於二零零二年六月三十日的財務狀況與 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

二零零二年九月二十六日

綜合損益賬

截至二零零二年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2002	2001
營業額	2(i)(a)	25,373	17,701
銷售成本		(15,647)	(8,440)
毛利		9,726	9,261
其他收入		394	547
銷售及推銷費用		(447)	(366)
行政費用		(1,058)	(1,113)
營業溢利	2(i)(a)	8,615	8,329
財務支出		(652)	(1,622)
財務收入		86	464
淨財務支出	3	(566)	(1,158)
出售投資項目溢利		48	445
投資項目減值撥備	4	(356)	-
重組費用	4	(131)	-
所佔聯營公司溢利減虧損		1,136	573
所佔共同控制公司溢利減虧損		581	1,009
	2(i)(b)	1,717	1,582
稅前溢利	5	9,327	9,198
稅項	8	(872)	(858)
除稅後溢利		8,455	8,340
少數股東權益		64	(10)
可撥歸股東溢利	9	8,519	8,330
股息	10		
已派中期股息		1,321	1,321
建議派發末期股息		2,401	2,401
建議派發特別現金股息		1,441	-
		5,163	3,722
(以港幣為單位)			
每股溢利	11		
基本		\$3.55	\$3.47
攤薄後		不適用	\$3.47

綜合資產負債表

截至二零零二年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2002	2001
非流動資產			
固定資產	12	90,989	94,698
聯營公司	14	5,106	5,043
共同控制公司	15	19,846	20,029
投資項目	16	3,189	2,192
應收放款		1,472	1,522
待發展土地		13,257	17,324
		133,859	140,808
流動資產			
存貨	17	25,200	25,334
業務及其他應收賬項	18	6,298	3,340
有市價證券	19	364	399
銀行結存及存款	20	8,272	9,061
		40,134	38,134
流動負債			
銀行及其他借項	21	(3,828)	(4,997)
業務及其他應付賬項	22	(8,272)	(9,345)
已收取售樓訂金		(4,500)	(8,013)
稅項		(2,718)	(2,574)
		(19,318)	(24,929)
流動資產淨值		20,816	13,205
資產總額減流動負債		154,675	154,013
非流動負債			
銀行及其他借項	23	(24,501)	(23,995)
少數股東權益	24	(1,576)	(1,610)
資產淨值		128,598	128,408
資本及儲備			
股本	25	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	27	123,555	124,806
建議派發末期股息		2,401	2,401
建議派發特別現金股息		1,441	—
股東權益		128,598	128,408

董事

郭炳湘

郭炳聯

母公司資產負債表

截至二零零二年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2002	2001
非流動資產			
附屬公司	13	30,076	30,076
共同控制公司	15	7	(64)
投資項目	16	(2)	(3)
		30,081	30,009
流動資產			
業務及其他應收賬項	18	142	240
應收附屬公司往來款減撥備		92,462	84,054
銀行結存	20	21	-
		92,625	84,294
流動負債			
銀行及其他借項	21	-	(11)
業務及其他應付賬項	22	(244)	(214)
應付附屬公司往來款		(37,204)	(31,817)
		(37,448)	(32,042)
流動資產淨值		55,177	52,252
資產淨值		85,258	82,261
資本及儲備			
股本	25	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	27	80,215	78,659
建議派發末期股息		2,401	2,401
建議派發特別現金股息		1,441	-
股東權益		85,258	82,261

綜合現金流量表

截至二零零二年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2002	2001
來自經營業務之現金流入淨額	28a	7,720	12,183
投資回報及財務收入			
利息收入		247	518
利息支付		(1,009)	(2,413)
有市價證券股息收入		22	74
非上市公司投資股息收入		41	3
聯營公司及共同控制公司股息收入		1,159	369
支付股東股息		(3,722)	(4,202)
支付少數股東股息		(18)	(48)
投資回報及財務收支現金流出淨額		(3,280)	(5,699)
稅項			
支付香港利得稅		(538)	(650)
投資活動			
收購附屬公司	28b	9	(58)
收購附屬公司的另加權益		(7)	(80)
收購聯營公司		(44)	(147)
收購共同控制公司		-	(19)
收購投資項目		(2,024)	(1,019)
聯營公司、共同控制公司及投資公司之放款淨額		(422)	(221)
購置待發展土地		(2,089)	(1,844)
增加固定資產		(730)	(5,839)
出售投資物業所得		162	361
出售聯營公司及共同控制公司所得		165	-
出售投資項目所得		729	1,303
出售其他固定資產所得		136	10
償還放款及借項		38	375
投資活動現金流出淨額		(4,077)	(7,178)
融資前現金流出淨額		(175)	(1,344)
融資			
銀行及其他借項		11,262	14,255
償還銀行及其他借項		(11,914)	(14,109)
回購附屬公司股票支出		(8)	-
附屬公司少數股東注入資本		-	7
投入/(借給)少數股東資金		57	(155)
融資現金流出淨額	28c	(603)	(2)
現金及現金等值項目減少		(778)	(1,346)
期初結存之現金及現金等值項目		9,008	10,354
期末結存之現金及現金等值項目	28d	8,230	9,008

綜合已確認損益表

截至二零零二年六月三十日 (以港幣百萬元計)

	說明	2002	2001
本年度物業估值增加/(減少)	27	(4,602)	805
海外公司財務報表 換算兌換差額	27	-	11
沒有在綜合損益賬內確認之 淨收益/(虧損)		(4,602)	816
本年度可撥歸股東溢利		8,519	8,330
出售投資物業之 已變現盈餘轉往經營溢利	27	(72)	(278)
已確認收益總額		3,845	8,868
綜合商譽淨值	27	-	(43)
商譽調整	27	67	-
		3,912	8,825

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。

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)之政策將集團應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。

本集團採用由香港會計師公會所頒佈之會計實務準則第30條「企業合併」有關商譽的會計政策，由二零零一年七月一日起因收購附屬公司，聯營公司和共同控制公司所產生之商譽於資產負債表上將確認為資產，並於損益賬內以直線法按其預計可使用年期攤銷。由二零零一年七月一日起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。

以往，商譽於產生年度計入儲備內。根據會計實務準則第30條的過渡條款，本集團選擇不將以往於儲備內撇除或計入的商譽或負商譽重述。然而，對於該些商譽的任何減值會根據新增的會計實務準則第31條「資產減值」確認於損益賬內。這項會計政策的改變對財務報表沒有重大影響。過往於儲備內撇除但仍未於損益賬內確認的商譽僅屬輕微。

綜合損益賬及資產負債表內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、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。

1. 主要會計政策 (續)

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。

(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) 其他收入

物業管理、停車場管理、保險及證券經紀服務之收入，在提供服務時確認。

賬項說明

1. 主要會計政策 (續)**e. 附屬公司**

附屬公司是指集團直接或間接持有該公司超過百分之五十已發行股本，或其董事局組成由集團控制或集團可控制董事局超過一半的投票權之公司。此項投資以成本值減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。

(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該些資產將來賺取的經濟利益。

1. 主要會計政策 (續)

g. 合營項目 (續)

(ii) 共同控制資產 (續)

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

h. 證券投資

(i) 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，以成本值減去降價準備入賬。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，減去已確認的降價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。

(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價準備而計算。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入損益賬內，用以計算出售物業時的利潤或虧損。

賬項說明

1. 主要會計政策 (續)**i. 物業 (續)***(iii) 酒店物業*

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

(iv) 發展中物業

用作長期擁有之發展中物業以成本值減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發展費用。

(v) 已建成樓宇存貨

在年結日未售出之已建成樓宇是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

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

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

(vi) 其他物業

其他作為生產或行政用途之物業以成本值減累積折舊及降值虧損(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。

1. 主要會計政策 (續)

j. 折舊 (續)

(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) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均採用直線法在租約期內攤銷。

(v) 其他固定資產

其他固定資產包括設備、傢俬用具及車輛，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及酒店存貨，以按加權平均法計算的成本值減除降價準備(如有)入賬。

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，負債及海外附屬、聯營公司及共同控制公司以外幣結算之賬項按資產負債表結算日之市價兌換率伸算為港幣。對於折算海外附屬、聯營公司及共同控制公司資產負債表所引致之兌換差額列入儲備內，其他兌換盈虧均計算於損益賬內。

賬項說明

1. 主要會計政策 (續)**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. 股息

根據會計實務準則第9條(經修訂)「結算日後之事項」於結算日後所建議或宣派之股息不會在結算日被確認為負債，但會在資產負債表上分開列為股東權益之一部分。這項會計政策的改變已被追溯地應用。故此，二零零一年七月一日及二零零零年七月一日的股東權益增加了港幣二十四億一百萬元及二十八億八千一百萬元，分別為截至二零零一年及二零零零年六月三十日止年度的建議派發末期股息。

p. 分部報告

本集團已根據會計實務準則第26條「分部報告」的定義來披露分部收入和業績。根據本集團的內部財務報告，本集團已決定採納以業務分類作為主要分部資料報告形式。分部資料的比較數字已被重述以符合本年度的展示方式。

q. 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。

r. 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	
	2002	2001	2002	2001
物業				
物業銷售	16,164	8,218	4,044	3,625
租金收入	5,336	5,392	4,087	4,073
	21,500	13,610	8,131	7,698
酒店經營	561	590	189	195
其他業務	3,312	3,501	398	374
	25,373	17,701	8,718	8,267
其他收入			394	547
未分配的行政費用			(497)	(485)
營業溢利			8,615	8,329

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

本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	
	2002	2001
物業		
物業銷售	793	1,236
租金收入	345	328
	1,138	1,564
其他業務	946	477
營業溢利	2,084	2,041
財務支出	(367)	(459)
	1,717	1,582

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

(i) 分部業績(續)

(c) 本集團及應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	
	2002	2001
物業		
物業銷售	4,837	4,861
租金收入	4,432	4,401
酒店經營	9,269	9,262
其他業務	189	195
	1,344	851
其他收入	10,802	10,308
未分配的行政費用	394	547
	(497)	(485)
營業溢利	10,699	10,370

(ii) 資產及負債

本集團的資產及負債，按業務分類分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	資產總值	負債
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)
酒店經營	126,807	19,006	145,813	(8,839)
其他業務	4,540	-	4,540	(60)
	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)

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
於二零零一年六月三十日				
物業				
發展	42,364	10,205	52,569	(9,813)
投資	89,560	10,162	99,722	(2,491)
	131,924	20,367	152,291	(12,304)
酒店經營	4,296	–	4,296	(66)
其他業務	5,817	4,705	10,522	(4,290)
	142,037	25,072	167,109	(16,660)
銀行結存及存款			9,061	–
銀行及其他借項			–	(28,992)
未分配的公司資產/(負債)			2,772	(3,272)
資產/(負債)總額			178,942	(48,924)

本集團在香港以外的資產少於百分之十。

本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	
	2002	2001	2002	2001
物業				
發展	3	7	1,921	1,642
投資	8	14	871	6,896
	11	21	2,792	8,538
酒店經營	14	14	21	28
其他業務	203	176	156	606
未分配的公司資產	23	12	5	7
	251	223	2,974	9,179

賬項說明

(以港幣百萬元計)

3. 淨財務支出

	2002	2001
利息支出		
銀行借款及透支	637	1,551
須於五年內償還之其他借項	267	568
不須於五年內全數償還之其他借項	65	96
	969	2,215
減：撥作資本性支出之部分	(317)	(593)
	652	1,622
銀行存款之利息收入	(86)	(464)
	566	1,158

利息是以約2.9%(2001：6.3%)的平均年利率予以資本化。

4. 投資項目減值撥備及重組費用

附屬公司新意網集團有限公司在年內進行了業務重組，導致一筆港幣一億三千一百萬元的一次過費用，並作出港幣三億五千六百萬元的科技項目投資減值撥備。

5. 稅前溢利

	2002	2001
稅前溢利已		
扣減：		
物業銷售成本	11,622	4,119
折舊	251	223
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	1,819	1,865
核數師酬金	7	7
及計入：		
股息收益：		
上市公司	22	74
非上市公司	41	3
利息收入：		
上市公司	139	11
出售有市價證券利潤	13	104
有市價證券之淨持有利益	58	42

賬項說明
(以港幣百萬元計)

6. 董事酬金及五名最高薪酬人員

	2002	2001
董事酬金：		
袍金	1	1
薪金，津貼及實物利益	16	17
花紅	17	28
退休福利計劃供款	1	1
	35	47

獨立非執行董事袍金共港幣十六萬元(2001：港幣二十萬元)，他們共收取港幣七十萬元(2001：港幣七十萬元)作為其他酬金。

在下列酬金範圍內之董事人數：

酬金範圍		董事人數	董事人數
港幣 百萬元	港幣 百萬元		
0	– 1.0	7	8
1.5	– 2.0	4	4
2.5	– 3.0	1	–
4.0	– 4.5	–	2
4.5	– 5.0	–	1
5.5	– 6.0	1	–
6.0	– 6.5	1	–
12.5	– 13.0	1	–
25.5	– 26.0	–	1
		15	16

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(2001：二名)。至於付予其餘二名(2001：三名)人員之酬金詳情如下：

	2002	2001
薪金、津貼、實物利益及退休福利計劃供款	6	10
花紅	1	10
	7	20

賬項說明

(以港幣百萬元計)

6. 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

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	–
5.0	– 5.5	–	1
6.0	– 6.5	–	1
8.0	– 8.5	–	1
		2	3

7. 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。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九千九百萬元(2001：港幣九千一百萬元)。年內被沒收之港幣七百萬元(2001：港幣九百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

8. 稅項

	2002	2001
香港		
本公司及附屬公司	687	722
去年準備之低估/(高估)	(5)	19
	682	741
聯營公司	85	59
共同控制公司	105	58
	872	858

(a) 香港利得稅根據本年預算須課稅之溢利按16%(2001：16%)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。

賬項說明
(以港幣百萬元計)

9. 可撥歸股東溢利

本公司損益賬內可撥歸股東溢利為港幣六十七億一千九百萬元(2001：港幣八十四億一千九百萬元)。

10. 股息

	2002	2001
已派中期股息每股港幣五角五仙以二十四億一百萬股計 (2001：每股港幣五角五仙以二十四億一百萬股計)	1,321	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 (2001：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每股港幣六角以二十四億一百萬股計 (2001：沒有)	1,441	-
	5,163	3,722

根據會計實務準則第9條(經修訂)，於結算日後建議派發之末期股息及特別現金股息均不會在結算日被確認為負債，但會在資產負債表上分開列為股東權益之一部分。故此，二零零一年七月一日的股東權益已被重述，計入了港幣二十四億一百萬元，為截至二零零一年六月三十日止年度的建議派發末期股息。

11. 每股溢利

每股基本溢利是以可撥歸股東溢利港幣八十五億一千九百萬元(2001：港幣八十三億三千萬元)，按二零零二年及二零零一年度已發行股數二十四億九十萬七千三百六十二股計算。

由於沒有具攤薄潛力的普通股，故本年度攤薄後的每股溢利並沒有展示出來。截至二零零一年六月三十日止年度攤薄後的每股溢利是按可撥歸股東溢利港幣八十三億三千萬元及已就所有具攤薄潛力的普通股作出調整的加權平均股數二十四億九十三萬五千一百八十五股計算。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

12. 固定資產

本集團	投資物業	酒店物業	發展中物業	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	79,628	4,210	7,540	2,548	1,741	95,667
添置	85	20	785	–	163	1,053
撥入	250	–	–	80	–	330
出售	(175)	–	(54)	–	(209)	(438)
成本調整	(410)	(110)	–	–	–	(520)
撥出	–	–	(19)	–	(2)	(21)
重估盈餘/ (虧絀)	(4,273)	350	–	–	–	(3,923)
期末結存	75,105	4,470	8,252	2,628	1,693	92,148
累積折舊						
期初結存	–	–	–	289	680	969
本年度折舊	–	–	–	88	163	251
出售	–	–	–	–	(60)	(60)
撥出	–	–	–	–	(1)	(1)
期末結存	–	–	–	377	782	1,159
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
二零零一年六月三十日						
賬面淨值	79,628	4,210	7,540	2,259	1,061	94,698
(b) 賬面值之根據						
二零零二年專業估值	75,105	4,470	–	–	–	79,575
成本值	–	–	8,252	2,628	1,693	12,573
	75,105	4,470	8,252	2,628	1,693	92,148

賬項說明
(以港幣百萬元計)

12. 固定資產(續)

(c) 以上物業之賬面淨值包括：

	2002	2001
根據長期契約持有之香港土地(不少於五十年)		
投資物業	16,690	18,363
酒店物業	1,490	1,400
其他物業	529	541
	18,709	20,304
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	56,543	59,409
酒店物業	2,980	2,810
發展中物業	8,163	7,448
其他物業	1,722	1,718
	69,408	71,385
根據長期契約持有之海外土地(不少於五十年)		
投資物業	663	686
發展中物業	89	92
	752	778
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	1,209	1,170
	90,078	93,637

(d) 投資物業及酒店業重估

本集團之投資物業及酒店物業於二零零二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四十九億六千四百萬元(2001: 港幣五十億八百萬元)及港幣九千七百萬元(2001: 港幣二億八千九百萬元)。

(f) 二零零二年六月三十日時的發展中物業賬面值已包括一項港幣八億九千一百萬元之資本化利息支出。(2001: 港幣七億七百萬元)。

13. 附屬公司

本公司

	2002	2001
非上市公司股份, 成本值	30,076	30,076

各主要附屬公司之資料載列第131頁至第134頁。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

14. 聯營公司

本集團

	2002	2001
所佔資產淨值		
在香港上市公司	2,985	2,624
非上市公司	352	230
應收聯營公司往來款	1,804	2,221
應付聯營公司往來款	(35)	(32)
	5,106	5,043
香港上市公司股票市值	7,034	4,887

各主要聯營公司之資料載列於第136頁。

15. 共同控制公司

	2002		2001	
	本集團	本公司	本集團	本公司
非上市公司股份、成本值		4		4
所佔非上市公司資產淨值	926		2,978	
應收共同控制公司往來款	19,056	3	17,798	1
應付共同控制公司往來款	(136)	-	(747)	(69)
	19,846	7	20,029	(64)

各主要共同控制公司之資料載列於第135頁。

16. 投資項目

	2002		2001	
	本集團	本公司	本集團	本公司
持有至到期之海外上市公司債務證券	1,917	-	532	-
持有至到期之非上市公司債務證券	125	-	61	-
香港上市公司股本證券	369	-	525	-
非上市公司股本證券	698	-	1,004	-
	3,109	-	2,122	-
應收投資公司往來款	98	-	98	-
應付投資公司往來款	(18)	(2)	(28)	(3)
	3,189	(2)	2,192	(3)
市值				
海外上市	1,973	-	544	-
香港上市	397	-	580	-
	2,370	-	1,124	-

賬項說明
(以港幣百萬元計)

17. 存貨

本集團

	2002	2001
發展中物業	22,314	22,496
待出售之建成樓宇	2,834	2,785
物料	52	53
	25,200	25,334

以上存貨賬面值中，以可變現淨值入賬之存貨為港幣十億七千九百萬元(2001：港幣十二億五千九百萬元)。

18. 業務及其他應收賬項

說明	2002		2001	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應收賬項，按金及預付款項	5,908	142	2,864	240
應收顧客合約工程款項	18a 107	-	76	-
短期放款	283	-	400	-
	6,298	142	3,340	240

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四十四億九千五百萬元(2001：港幣十三億七千三百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十四，六十一至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之四。(2001：分別為百分之八十，百分之四及百分之十六)。

18a. 應收/(付)顧客合約工程款項

本集團

	說明	2002	2001
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		2,086	196
減：進度付款		(2,022)	(135)
		64	61
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	18	107	76
列入流動負債內之應付顧客款項	22	(43)	(15)
		64	61

賬項說明

(以港幣百萬元計)

19. 有市價證券

本集團

	2002	2001
股本證券，市值		
香港上市	296	318
海外上市	15	31
債務證券，市值		
海外上市	53	50
	364	399

20. 銀行結存及存款

	2002		2001	
	本集團	本公司	本集團	本公司
短期銀行存款	8,035	-	8,736	-
銀行結存及現金	237	21	325	-
	8,272	21	9,061	-

21. 銀行及其他借項

說明	2002		2001	
	本集團	本公司	本集團	本公司
無抵押銀行透支	42	-	53	11
一年內須償還之非流動銀行及其他借項	3,786	-	4,944	-
	3,828	-	4,997	11

22. 業務及其他應付賬項

說明	2002		2001	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用	8,229	244	9,330	214
應付顧客合約工程款項	43	-	15	-
	8,272	244	9,345	214

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五億一百萬元(2001：港幣四億五千八百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之四十七，六十一天至九十天佔百分之十，而超過九十天則為百分之四十三。(2001：分別為百分之八十六，百分之一及百分之十三)。

賬項說明
(以港幣百萬元計)

23. 銀行及其他借項

本集團

	說明	2002	2001
無抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		3,486	4,269
一年後及兩年內		5,477	6,380
兩年後及五年內		6,183	8,171
五年後		8,855	5,258
		24,001	24,078
其他無抵押借款，其償還期為			
一年內		300	675
一年後及兩年內		800	300
兩年後及五年內		2,152	2,302
五年後		1,034	1,584
		4,286	4,861
		28,287	28,939
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	21	(3,786)	(4,944)
		24,501	23,995

(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九十二億三百萬元(2001：港幣七十二億八百萬元)。

24. 少數股東權益

本集團

	2002	2001
應佔附屬公司股本及儲備	638	729
應付少數股東往來款	987	923
應收少數股東往來款	(49)	(42)
	1,576	1,610

賬項說明

(以港幣百萬元計)

25. 股本

	2002		2001	
	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

26. 購股權計劃

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			
			期初結餘	本年度授出	本年度失效	期末結餘
二零零零年二月十五日	HK\$70	15.2.2001	810,000	-	-	810,000
		至				
		14.2.2005				
二零零一年七月十六日	HK\$70	16.7.2002	-	2,121,000	-	2,121,000
		至				
		15.7.2006				
			810,000	2,121,000	-	2,931,000

27. 資本溢價及儲備金

	2002		2001	
	本集團	本公司	本集團	本公司
資本溢價				
期初及期末結存	17,000	17,000	17,000	17,000
資本儲備				
期初結存	627	5,281	664	5,281
收購附屬公司另加權益所產生之商譽	-	-	(94)	-
收購附屬公司之儲備淨值	-	-	93	-
收購聯營公司所產生之商譽	-	-	(36)	-
商譽調整	67	-	-	-
期末結存	694	5,281	627	5,281

賬項說明
(以港幣百萬元計)

27. 資本溢價及儲備金 (續)

	2002		2001	
	本集團	本公司	本集團	本公司
物業重估儲備				
期初結存	50,482	-	49,955	-
集團應佔附屬公司物業 重估盈餘/(虧絀)				
— 投資物業	(4,158)	-	668	-
— 酒店物業	350	-	233	-
出售附屬公司持有之 投資物業重估儲備變現	(72)	-	(278)	-
集團應佔共同控制公司持有之 物業重估虧絀	(798)	-	(96)	-
集團應佔聯營公司持有之 物業重估盈餘	4	-	-	-
期末結存	45,808	-	50,482	-
換算儲備				
期初結存	7	-	(4)	-
換算財務報表引致之 外匯差價				
— 附屬公司	(2)	-	6	-
— 聯營公司	-	-	1	-
— 共同控制公司	2	-	4	-
期末結存	7	-	7	-
保留溢利				
期初結存	56,690	56,378	52,088	51,681
商譽調整	-	-	(6)	-
可撥歸股東溢利	8,519	6,719	8,330	8,419
已派中期股息	(1,321)	(1,321)	(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	60,046	57,934	56,690	56,378
資本溢價及儲備金總額	123,555	80,215	124,806	78,659

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十四億七千三百萬元的保留溢利（2001：港幣十億三千萬元）及共同控制公司港幣十億三千六百萬元的保留虧損（2001：港幣八千三百萬元溢利）。於二零零二年六月三十日，本公司包括建議派發股息可分派儲備為港幣六百一十七億七千六百萬。元。（2001：港幣五百八十七億七千九百萬元）。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

28. 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

	2002	2001
營業溢利	8,615	8,329
折舊	251	223
出售投資物業溢利	(59)	(289)
出售其他固定資產虧損	67	3
出售聯營公司及共同控制公司溢利	(19)	-
投資項目股息收入	(63)	(77)
利息收入	(216)	(242)
重組費用	(131)	-
待發展土地減值撥備	140	-
長期投資項目減值撥備	-	9
存貨減少	6,134	520
業務及其他應收賬項減少/(增加)	(3,010)	225
有市價證券減少	35	712
業務及其他應付賬項減少	(511)	(574)
已收取售樓訂金增加/(減少)	(3,513)	3,344
經營業務現金流入淨額	7,720	12,183

(b) 收購附屬公司

	2002	2001
收購之資產淨值：		
固定資產	6	1,105
聯營公司	-	3
共同控制公司	-	45
業務及其他應收賬項	11	13
銀行結存及存款	14	57
業務及其他應付賬項	(15)	(291)
銀行借項	-	(464)
少數股東權益	(5)	(155)
	11	313
扣除：		
聯營公司	-	(2)
共同控制公司	(6)	(103)
	5	208
收購所產生之儲備淨值	-	(93)
	5	115
支付作價：		
已付現金	5	115

賬項說明
(以港幣百萬元計)

28. 綜合現金流量表說明(續)

(b) 收購附屬公司(續)

	2002	2001
收購附屬公司現金及現金等值項目流出/ (流入)淨額分析:		
已付現金作價	5	115
收購之銀行結存及存款	(14)	(57)
	(9)	58

(c) 本年度融資變動分析

	股本及 資本溢價	銀行及 其他借項	少數 股東權益	總數
於二零零零年七月一日	18,201	28,329	1,611	48,141
融資現金流入/(流出)淨額	-	146	(148)	(2)
收購附屬公司產生	-	464	155	619
少數股東權益應佔				
— 溢利	-	-	10	10
— 投資物業重估儲備	-	-	16	16
支付少數股東股息	-	-	(48)	(48)
收購附屬公司另加權益影響	-	-	14	14
於二零零一年六月三十日及 二零零一年七月一日	18,201	28,939	1,610	48,750
融資現金流入/(流出)淨額	-	(652)	57	(595)
收購附屬公司	-	-	5	5
少數股東權益應佔				
— 溢利	-	-	(64)	(64)
— 投資物業重估儲備	-	-	5	5
支付少數股東股息	-	-	(18)	(18)
收購附屬公司另加權益影響	-	-	(19)	(19)
於二零零二年六月三十日	18,201	28,287	1,576	48,064

(d) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2002	2001
短期銀行存款	8,035	8,736
銀行結存及現金	237	325
銀行透支	(42)	(53)
	8,230	9,008

賬項說明

(以港幣百萬元計)

29. 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：

	2002	2001
投資物業	5,250	5,980
待發展土地	71	71
發展中土地	2,672	1,889
待出售建成樓宇存貨	58	58
	8,051	7,998
應付賬項及應付費用	97	93

30. 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	
	2002	2001	2002	2001
利息收入	59	131	143	357
租金收入	60	76	1	4
提供服務之其他收益	135	63	812	1,051
貨物購置及服務	-	-	438	442

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

賬項說明
(以港幣百萬元計)

31. 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：

	2002	2001
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	1,592	1,685
已批准但未簽約	206	363
(b) 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	2,332	3,629
已批准但未簽約	235	156
(c) 就各銀行及財務機構給予共同控制公司信貸額中已使用部分向彼等所作之保證承擔總額約港幣三十七億八千九百萬元(2001：聯營公司港幣十億四千六百萬元及共同控制公司港幣六十六億五千二百萬元)。		

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：

	2002	2001
附屬公司	28,209	28,849
聯營公司	-	1,046
共同控制公司	3,622	6,575
	31,831	36,470

32. 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：

	2002	2001
一年內	3,622	3,778
一年至五年	3,314	3,309
五年後	77	84
	7,013	7,171

賬項說明

(以港幣百萬元計)

33. 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	
	2002	2001
利率掉期合約		
— 少於一年	300	675
— 一至五年	1,950	1,700
— 多於五年	800	1,250
	3,050	3,625
貨幣掉期合約		
— 多於五年	234	234

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

34. 比較數字

由於採用會計實務準則第9條(經修訂)「結算日後之事項」及第26條「分部報告」，其詳情已於賬項說明第1項內說明。故此，部分比較數字已重新陳述。

採用會計實務準則第30條「企業合併」對本集團往年的資產淨值或可撥歸股東溢利沒有重大影響，因此比較數字沒有重新陳述。

35. 賬項通過

本年報第99頁至第136頁所載之賬項經於二零零二年九月二十六日由董事局通過。

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二零零二年年報表內。

除特別註明外，所有主要附屬公司均在香港註冊、經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	發行股本(港元)
		股本權益(%)			
新意網集團有限公司 (在香港上市)	2	84.79		資訊科技基建及互聯網服務	202,786,450
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
芭華有限公司		100		地產發展	20
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
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、證券投資及買賣	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
Gleamland Limited	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	4	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
Horway Limited	1	100	地產發展	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)
光時投資有限公司		100	地產發展及投資	2
Little Jewel Limited	1	100	地產發展	US\$1
Long Tesak Company Limited		100	地產投資	100,000
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
力新清潔有限公司		100	清潔服務	100,000
Obvio Yip Company Limited		100	地產發展及投資	15,000,000,000
舉捷有限公司		60	地產投資	10
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	地產發展及投資	2
Speed Cheer Ltd.		75	地產發展	10,000
Speed Wise Limited		100	地產投資	2
Splendid Kent Limited		100	地產發展	4
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
Tide Lead Enterprises Limited	1	100	地產投資	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	地產發展及投資	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	地產發展及投資	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
Wisearn Properties Investment Limited	1	100	地產投資	US\$1
Wiselink Investments Enterprises Limited	1	100	地產發展	US\$1
WTC (Club) Limited		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. 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二零零二年報表內。

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
# 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
+ Mightypattern Limited		25	投資控股
+ 新地寶聯資產管理(亞洲)有限公司		50	投資管理服務
+ Newfoundworld 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	33	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
+ 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
#+ 華都地產有限公司		25	地產投資
# 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溢利分別為港幣五億六千二百萬元(2001:港幣九億五千九百萬元)及港幣二億四千六百萬元(2001:港幣四億八千七百萬元)。

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二零零二年年報表內。

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
+ 數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	1	29.62	電訊系統經營
#+ 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 (前稱 Thomas Cook Hung Kai Airport Currency Exchange Limited)		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三十三億二千九百萬元(2001：港幣二十八億四千四百萬元)及港幣十億五千七百萬元(2001：港幣五億二千二百萬元)。

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。

