

以兒童集體繪畫作為封面圖片，正好反映新鴻基地產「以心建家」的承諾。兒童代表未來，由他們合力為香港畫出燦爛將來，猶如新鴻基地產努力在這片土地發展居所、寫字樓及商場，積極建設，為香港的繁盛盡一分力。

1. 灣仔新鴻基中心
2. 灣仔中環廣場
3. 中環國際金融中心二期
4. 中環國際金融中心一期
5. 中環四季酒店及Four Seasons Place
6. 機鐵九龍站第五、六及七期
7. 九龍站凱旋門



新鴻基地產發展有限公司

二〇〇四至〇五年年報

目錄

公司業務架構	3
董事局及委員會	4
公司及股東資料	5
財務摘要	6
董事局主席報告書	8
業務檢討	20
企業管治	70
投資界關係	74
企業公民	76
財務檢討	82
集團財務摘要	84
董事局報告書	85
董事及行政架構	100
賬項目錄	109

公司業務架構

於二〇〇五年六月三十日



* 香港上市公司

董事局及委員會

執行董事 郭炳湘 主席兼行政總裁
郭炳江 副主席兼董事總經理
郭炳聯 副主席兼董事總經理
陳啓銘
陳鉅源
鄭 準
黃奕鑑
黃植榮

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

獨立非執行董事 鍾士元
馮國經
葉迪奇
王于漸

審核委員會 鍾士元*
葉迪奇
李家祥

薪酬委員會 鍾士元*
盧超駿
王于漸

提名委員會 王于漸*
關卓然
葉迪奇

* 委員會主席

公司及股東資料

公司資料

公司秘書

黎浩佳

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

胡關李羅律師行

孖士打律師行

徐嘉慎律師事務所

註冊辦事處

香港灣仔港灣道30號

新鴻基中心45樓

電話 : (852) 2827 8111

傳真 : (852) 2827 2862

互聯網址 : www.shkp.com

電子郵件 : shkp@shkp.com

股票登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心1712-6室

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

東京三菱銀行

三井住友銀行

瑞穗實業銀行

中國工商銀行

交通銀行

法國巴黎銀行

渣打銀行(香港)有限公司

股東資料

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所上市，並以美國預託證券形式在美國進行場外市場交易。

股票代號

香港股票交易代號 : 16

彭博 : 16 HK Equity

路透社 : 0016.HK

美國預託證券編號 : SUHJY

證券識別統一號碼 : 86676H302

投資者聯絡方法

如有任何查詢，請聯絡：

總經理 — 公司策劃

電話 : (852) 2828 7786

傳真 : (852) 2827 0676

電子郵件 : ir@shkp.com

二〇〇四至〇五年度財務日程表

中期業績公佈	二〇〇五年三月三日
中期息派發	二〇〇五年三月二十九日
全年業績公佈	二〇〇五年九月十五日
截止過戶登記	二〇〇五年十二月一日至十二月八日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	二〇〇五年十二月八日
末期息派發	二〇〇五年十二月九日

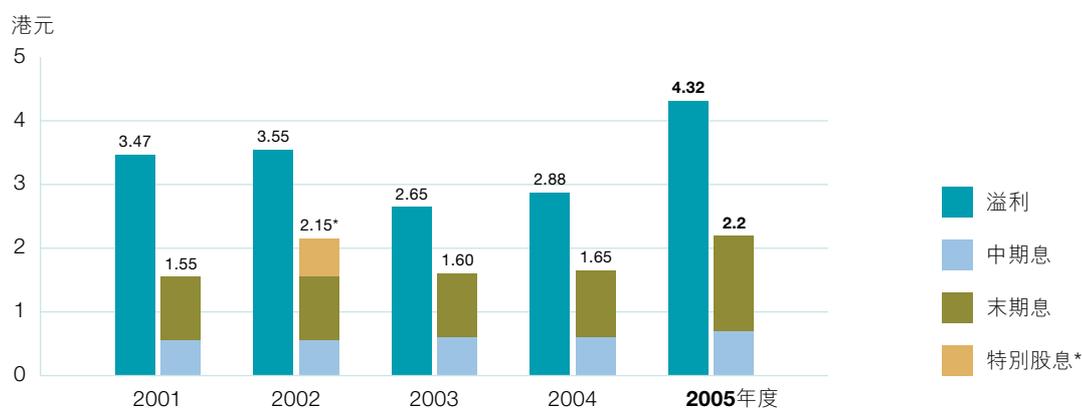
財務摘要

截至六月三十日止年度	2005	2004	變動 (%)
財務摘要 (港幣百萬元)			
營業額	22,945	21,764	+5.4
可撥歸股東溢利	10,371	6,923	+49.8
租金總收入 ¹	5,649	5,461	+3.4
租金淨收入 ¹	4,063	3,998	+1.6
財務比率			
淨負債與股東權益比率 (%)	11.0	9.4	+1.6 ²
利息倍數比率 (倍數)	24.0	29.4	-5.4 ³
派息比率 (%)	50.9	57.3	-6.4 ²
每股財務資料 (港幣)			
溢利	4.32	2.88	+50.0
股息	2.20	1.65	+33.3
- 中期息	0.70	0.60	+16.7
- 末期息	1.50	1.05	+42.9
股東權益	62.54	56.33	+11.0
香港土地儲備 (百萬平方呎)			
發展中物業 ⁴	19.9	22.3	-10.8
已完成出租物業	22.0	20.5	+7.3
總面積	41.9	42.8	-2.1

註:

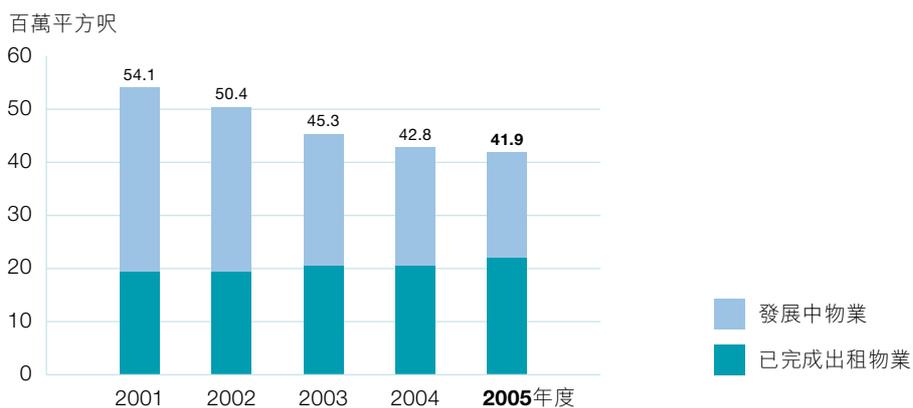
1. 包括所佔共同控制及聯營公司的收入
2. 為百分點的變動
3. 為倍數的變動
4. 不包括以地盤面積計算逾二千一百萬平方呎農地

每股溢利及股息

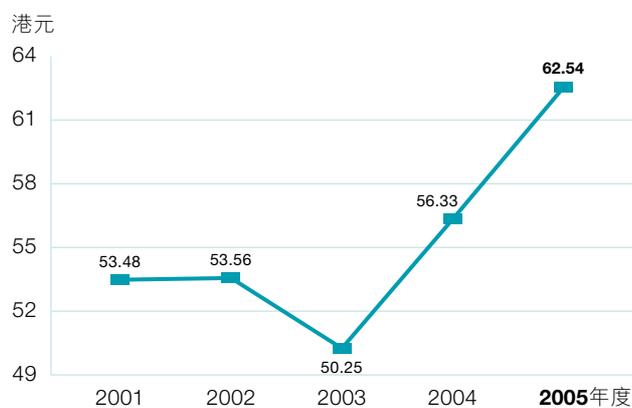


* 包括集團為三十週年誌慶所派發每股港幣六角之特別現金股息

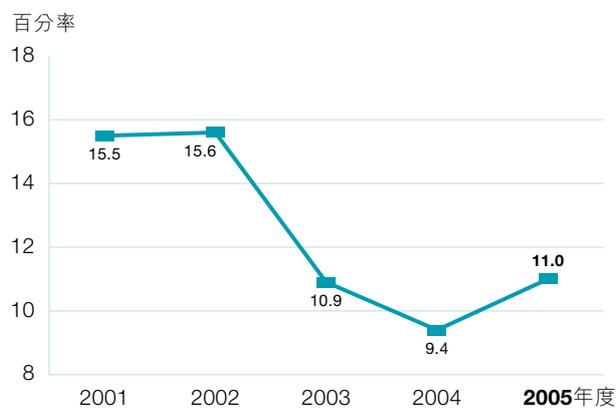
土地儲備



每股股東權益



淨負債與股東權益比率



董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

本集團截至二〇〇五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一百零三億七千一百萬元，與上年度同期之盈利港幣六十九億二千三百萬元比較，增加百分之五十。本年度每股盈利為港幣四元三角二仙，較上年度每股港幣二元八角八仙，增加百分之五十。

是年度集團投資物業並未有提早採用新會計制度。集團於二〇〇五年六月三十日重估旗下投資物業，有關重估盈餘已反映於是年度資產負債表物業重估儲備中。集團將於二〇〇五/〇六財政年度根據規例採用投資物業新會計制度。假若集團於二〇〇四/〇五財政年度已採用新制度，可撥歸股東溢利將會增加約港幣七十六億元，此乃投資物業重估盈餘扣除遞延稅項後之數額。

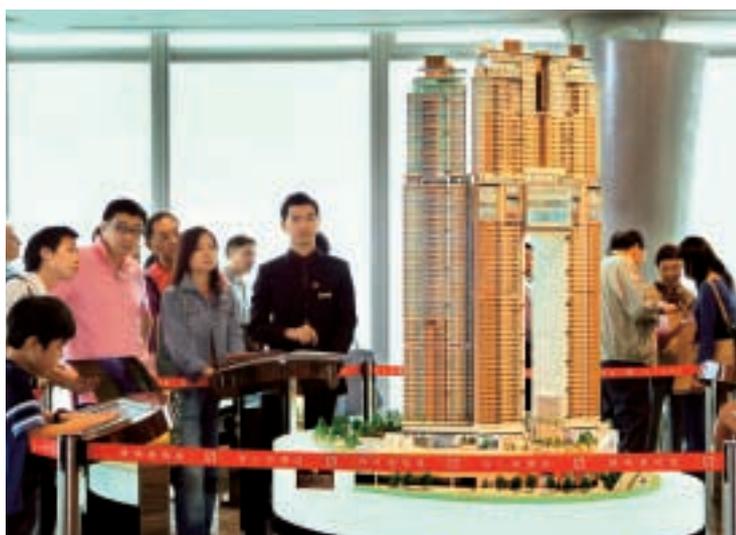
股息

董事局議決派發截至二〇〇五年六月三十日止年度之末期股息每股港幣一元五角，連同已派發的中期股息每股港幣七角，全年每股派息港幣二元二角，與上年度全年派息每股港幣一元六角五仙比較，增加百分之三十三。

業務檢討

售樓成績

是年度入賬的物業銷售額為港幣一百零二億七千四百萬元，上年度則為港幣一百億零四百萬元。本年度集團售出及預售本地樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣二百一十一億六千六百萬元，較上年度上升百分之三十六。期內出售的主要物業包括九龍站凱旋門、荃灣爵悅庭和上水皇府山。



頂級豪華住宅項目九龍站凱旋門，備受市場矚目，銷情非常理想。



低密度住宅上水皇府山，憑完善的交通網絡深受買家歡迎。

集團於期內完成五個住宅項目，所佔樓面面積合共三百二十萬平方呎，其中約百分之八十住宅樓面經已售出。有關項目詳情如下：

項目	地點	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
爵悅庭	荃灣楊屋道100號	100	1,113,000
珀麗灣第三期	馬灣珀麗路8號	合作發展	1,017,000
宇晴軒*	長沙灣深盛路9號	50	718,000
農圃道18號*	九龍農圃道18號	100	268,000
將軍澳豪庭*	將軍澳唐德街9號	25	80,000
總計			3,196,000

* 包括少量零售面積

本集團亦於年內完成創紀之城五期APM購物商場及寫字樓，總樓面面積共一百二十八萬平方呎。位於國際金融中心的四季酒店及Four Seasons Place已於二〇〇五年九月初試業。

本港土地儲備

集團於年內透過更改農地用途、政府拍賣、公開投標及私人協商，為集團的土地儲備新增七幅住宅發展地皮，可供發展總樓面面積約二百五十萬平方呎，詳情如下：



荃灣爵悅庭提供尊貴豪華住所。



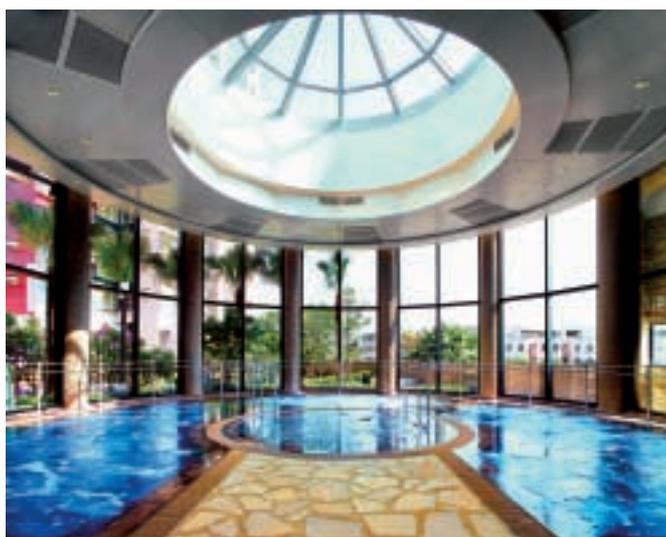
延續前兩期的暢銷佳績，馬灣珀麗灣第三期Oceanfront深受市場歡迎。

董事局主席報告書

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔地盤面積 (平方呎)	所佔樓面面積 (平方呎)
新蒲崗新九龍內地段6308號	住宅/商場	100	137,000	1,230,000
屯門市地段465號	住宅	100	478,000	621,000
元朗丈量約份第120約地段4038號	住宅	100	62,000	308,000
深水埗順寧道/保安道	住宅/商場	合作發展	15,000	134,000
南區壽山村道9號	住宅	100	121,000	91,000
元朗白沙村	住宅	100	162,500	49,000
屯門藍地	住宅	100	13,000	27,000
總計			988,500	2,460,000

截至二〇〇五年六月三十日止，集團在香港擁有土地儲備以所佔權益計算共四千一百九十萬平方呎，當中包括二千二百萬平方呎已落成投資物業及一千九百九十萬平方呎發展中物業。

此外，集團另持有以地盤面積計算超過二千一百萬平方呎的農地，大部分位於新界現有或已規劃的鐵路沿線，並正申請更改土地用途。集團將繼續透過不同途徑，尤以更改土地用途為主，在適當時機補充住宅發展土地儲備。



集團旗下物業具備優越設施，如元朗YOHO Town擁有設計獨特的室內泳池(左)及九龍農圃道18號的典雅會所(右)。

地產發展

儘管樓宇按揭利率上升，住宅市場在過去數月表現依然穩定，二手市場的交投量維持於合理水平，樓價相對平穩，置業者對樓市保持信心。

年內推出本港市場預售的新住宅項目數量減少，而買家傾向向商譽良好之發展商選購新落成優質私人屋苑，集團憑藉在住宅市場享有的優良品牌而受惠。集團不斷強化品牌，以確保在市場上的優勢。

集團多年來努力提升物業價值，在圖則設計、間隔、手工及會所設施等各方面精益求精，在客戶服務方面亦力求卓越，為住戶提供周全售後服務以締造全面優質生活。此外，為迎合不同顧客的需要，集團提供多種單位面積供選擇。

集團計劃於二〇〇五/〇六財政年度完成二百五十萬平方呎樓面面積的住宅物業。

收租物業

回顧期內，連同在合營項目應佔權益，集團的租金總收入達港幣五十六億四千九百萬元，較上年度上升百分之三點四。租金收入淨額達港幣四十億六千三百萬元，上年度則為港幣三十九億九千八百萬元。集團旗下收租物業出租率維持於百分之九十六的高水平。

集團零售租金在續租及新租方面均有增長，而旗下商場以營業額為計算基礎的租金收入亦有增加。同時，集團致力翻新商場及重組租戶，以加強商場的吸引力。新城市廣場第一期翻新工程將於二〇〇六年年中竣工，集團將繼續積極為旗下商場加強宣傳及推廣活動，以吸引更多人流，推動租戶業務發展。



位於山頂施勳道8號的倚巒四周綠樹林蔭，景色壯麗。

董事局主席報告書

寫字樓方面，鑑於市場對優質寫字樓需求增加，空置率已下降至低水平，由二〇〇五年年初開始，續租錄得租金增長，現有及新租戶對寫字樓的需求均保持殷切。

集團旗下主理住宅租務的Signature Homes，於年內表現持續向好。擁有超過五百間服務式套房的Four Seasons Place已於本年九月開始陸續入伙，租務反應令人鼓舞。

位於東九龍創紀之城的APM商場開業，為顧客提供購物消閑及潮流時尚新體驗。APM為本港首個開創夜行概念的商場，六十萬平方呎商舖經已全部租出，自今年三月開業後瞬即成為消費熱點，預期每年帶來租金總收入約港幣二億四千萬元。國際金融中心商場現已成為中環購物新焦點，高級品牌雲集、各式食府及時尚消閑設施一應俱全，商舖現已全部租出，並有不少商戶在洽租後備名單上。國際金融中心商場及APM商場均深受市場歡迎，為集團強大的商場網絡增添新據點。

國際金融中心二期為香港最顯赫商廈，租戶包括跨國企業及各大金融機構。創紀之城五期寫字樓，面積達七十萬平方呎，集團本擬作為收租用途，後接獲本地一間主要銀行主動洽購，結果集團將部分面積出售，而該銀行更成為該物業的最大用戶。集團計劃保留該物業餘下面積作長線投資，並已全部租出。

創紀之城六期正在動工，將提供面積約四十萬平方呎設備先進的頂級寫字樓，預期於二〇〇七年年中落成，集團將保留作長線投資用途。當第六期落成後，集團於整個創紀之城項目將擁有以所佔權益計算約一百八十萬平方呎寫字樓物業作長線投資。



國際金融中心二期地點優越，質素超卓，是跨國及各大企業設立辦公室的理想選址。



九龍站第五、六及七期發展項目位置超然，建築設計獨特。

九龍站第五、六及七期發展項目位處香港未來商業、旅遊及文化中心，除面積一百萬平方呎供銷售的豪宅物業外，其餘全部將保留作長線投資，而豪宅物業中有七十四萬二千平方呎將於二〇〇七年上半年完工。項目中的摩天大樓將為租戶提供設備最先進的寫字樓，頂層部分將提供六星級酒店設施。市務前期推廣工作將於短期內展開，整座摩天大樓預計由二〇〇八年起分期落成。當整個九龍站項目完成後，集團旗下將有超過一千萬平方呎優質寫字樓，進一步提升本集團作為全港最大規模優質商廈業主之一的地位。

酒店

是年度訪港旅客人數有滿意升幅，其中以來自海外市場的人數升幅尤其顯著。來自內地旅客佔訪港遊客總數超過一半，預期未來會持續上升。新落成的香港迪士尼樂園及大型盛事如第六屆世貿組織部長級會議，將有助刺激訪港旅客數目。其他新建成的旅遊景點例如東涌纜車，亦會進一步加強香港作為亞洲主要旅遊中心的地位。

集團旗下酒店於本年度的業務表現持續向好，入住率高企而房租亦有所增長。位於國際金融中心的六星級四季酒店，為住客提供一流殷勤服務、高級餐飲及典雅消閑設施。全港首間四季酒店，自九月初試業以來，反應令人鼓舞。另外兩間位於九龍站發展項目的頂級酒店正在興建中，將分別由Ritz-Carlton及W Hotel集團管理。預料集團屬下所有酒店將受惠於未來持續增長的訪港商務旅客及遊客。



四季酒店於九月開業後，加強集團旗下酒店組合的顯赫實力。

董事局主席報告書

電訊及資訊科技

數碼通

儘管營運環境競爭激烈，數碼通的表現仍勝於市場，用戶平均收益、服務收益及顧客組合均有改善。由於推出3G服務令成本增加，因而對盈利造成壓力。

3G為數碼通未來業務發展奠下基礎，該公司將致力透過發展3G服務，進一步提升優質顧客組合的質素，從而增加收益及爭取市場更大佔有率，為股東創造長遠價值。雖然發展3G服務需要投入額外資金，該公司將專注提升營運效率以加強競爭力。數碼通擁有出色管理層、穩健業務策略及財務實力，集團對該公司未來業務發展充滿信心，並將繼續持有其股權作長線投資。

新意網

新意網期內保持盈利表現，連續第二年錄得全年盈利，純利為港幣一億五千四百萬元。旗下互聯優勢將繼續鞏固其領導地位，為本地及跨國客戶提供優質設施及增值服務，以提高租用率。新意網的財務狀況保持穩健，持有約港幣十五億元現金及有息證券。鑑於該公司的核心業務前景改善，集團對其財務及盈利能力保持信心。

運輸及基建

九龍巴士

在燃油費增加及車票優惠的壓力下，九巴業務依然面臨挑戰。在不影響優質服務情況下，管理層採取多項措施以進一步提高生產力。該公司計劃於二〇〇六年上半年預售位於荔枝角的住宅項目曼克頓山。此外，該公司在內地投資的運輸及相關業務進展理想。鑑於內地發展長遠前景樂觀，九巴將繼續尋求在內地發展交通業的商機。由於經濟環境改善，九巴附屬公司路訊通在媒體銷售業務上錄得滿意成績。



新意網旗下互聯優勢強化在香港及內地的中立數據中心領導地位。



九巴引入最新類型車隊，致力提升服務質素。

基建業務

集團於年內行使優先購買權，增持亞洲貨櫃碼頭股權至百分之五十七，擬作長線投資，其後集團接獲對方主動提出具吸引力的條件洽購，遂於二〇〇四年十二月悉數出售百分之五十七股權，並會於適當時機將所獲收益再作投資。

威信集團於期內表現良好，內河碼頭及機場空運中心運作暢順，而三號幹線(郊野公園段)交通流量保持穩定。

集團所有基建項目均集中在香港，預期長遠可為集團帶來穩定現金收入。基於項目的穩定現金流量及回報潛質，集團計劃將所有基建項目權益持作長線投資。

中國內地業務

年內集團在內地的業務發展理想。本年六月，集團在上海浦東黃埔江邊優越地點購入一幅土地，樓面面積達一百七十萬平方呎，該地皮坐擁外灘優美景色，將發展為海濱地標豪宅物業，並配備國際頂級豪華設施。位於陸家嘴金融區的綜合商業發展項目，建築工程將於明年初展開，整個項目預期於二〇一一年完成。該物業為包括寫字樓、商場及酒店之綜合發展項目，設計概念與規模可與本港國際金融中心媲美。

上海中環廣場租務持續表現突出，回顧期內寫字樓及商場接近全部租出，租金亦有上升。北京新東安寫字樓出租率為百分之九十五，集團計劃將新東安商場重新定位，將之提升為一個更適合遊客及年青消費者的時尚商場，大型翻新工程預期於二〇〇七年完成，以趕及於二〇〇八年北京奧運會前展新姿。新東安剛完成股權重組，除中方股東經營的一萬六千平方米外，集團現擁有新東安市場寫字樓及商場全部收益，並全權負責營運及管理。



上海陸家嘴發展項目將成為集團在內地發展的旗艦物業。

董事局主席報告書

集團財務

集團經常性營運現金充裕，財務狀況保持穩健。截至二〇〇五年六月三十日止，集團淨債項與股東權益比率為百分之十一。

集團憑藉低借貸比率及擁有龐大已承諾而未動用信貸額，財務狀況良好，有利業務擴展。企業借貸的息率差距趨向收窄，而集團於二〇〇五年二月成功籌組一項為期五年的循環銀團貸款，貸款額為港幣一百二十六億元，條件具吸引力，該項貸款有助集團減輕整體融資成本。集團將繼續開拓資金來源，並於適當時機延長還款期。集團的借貸接近全部為港元貸款，外匯風險極低，集團亦無參與任何投機性衍生工具交易。

集團採取審慎的理財策略，致力維持低借貸比率及高流動資金水平，穆迪將集團的信貸評級由A2提升至A1，與特區政府評級等同。穩健的售樓收益及經常性租金收入使集團的財務保持強勢。

企業管治

推行高質素的企業管治乃集團成功關鍵之一。集團新委任兩位非執行董事，當中包括一位獨立非執行董事，以進一步加強董事局的組合。此外，除了已設立多年的審核委員會外，集團於年內成立了薪酬委員會和提名委員會。集團奉行一套行之有效的內部監察制度，以保障股東利益及集團資產，亦同時非常重視公司透明度，務求第一時間向股東及投資者發放公司資訊。

集團於管理及企業管治方面的成效獲得投資界廣泛認同，並獲《Euromoney》雜誌評選為二〇〇五年亞洲及香港最佳地產公司第一名、《FinanceAsia》雜誌連續三年評選為亞洲最佳地產公司，以及被《The Asset》雜誌選為香港最佳企業管治公司第一名。



新地會促進集團與顧客的雙向溝通，會員人數逾二十一萬。



集團成員物業管理公司致力將卓越服務提升至新水平。

顧客服務及人力資源

集團一向以提供一流客戶服務為首要任務，並積極構思提供嶄新服務以滿足顧客需求。旗下兩間物業管理成員公司悉力為住戶提供優質生活環境、周全服務及最佳休閒設施，並因此贏得多個嘉許獎項，肯定其努力成果。

集團透過「新地會」促進與市場的雙向溝通。該會目前已有超過二十一萬名會員，於年內踏上兩項重要新里程，包括設立「星級會員」新類別，提供多項尊貴優惠予集團旗下物業的買家和住戶，以及推出全新新地會VISA卡，為客戶提供多項購物優惠及其他服務。

推動員工發展及個人成長是集團多年來的管理目標之一，集團繼續實施多種措施以確保能吸引和保留最好的人才。

企業公民

集團秉承「以心建家」的精神，積極關懷社區，不單為顧客興建最優質居所，更悉力使香港成為更理想的家園。

集團重視推動文化及教育，包括促進個人發展及拓闊視野，特於年內推出「新地開心閱讀」計劃，透過舉辦一系列活動，推動閱讀風氣。

集團亦繼續捐助不同慈善項目及活動，幫助社會上有需要社群。新地義工隊於年內擴展服務範圍，開拓新社會服務項目。在推廣綠色生活方面，集團於旗下物業採用環保設施及建築物料，所付出的努力亦獲各界嘉許。



畢加索著名《巡遊》舞劇帷幕首次來港展覽，吸引大量遊人前往國際金融中心商場參觀。



集團推出「新地開心閱讀計劃」，積極推廣閱讀風氣。

董事局主席報告書

展望

儘管油價上升，美國息率向上調整，預料全球經濟仍可持續增長，美國經濟亦可保持蓬勃。國內就個別行業採取宏觀調控措施，預期內地經濟仍可穩步增長。

近期人民幣匯率改革將吸引資金流入內地和香港，流動資金充裕，加上消費者信心改善，以及旅遊業和貿易持續增長，令香港經濟展望向好。

預期住宅市場前景持續樂觀。市民收入上升，按揭利率處於低位，樓價符合一般家庭負擔能力，以及結婚人數上升等因素，將繼續支持市場對住宅的需求。樓價自二〇〇三年年中開始上升，未來數年新落成住宅供應量趨降，亦有利樓價持續向好。

集團將繼續充分掌握市場情況，透過不同渠道吸納土地，尤以將農地轉為住宅用途為主，以配合發展需要。集團擁有已補地價的土地儲備足夠未來五年發展所需，而未來三年新住宅項目落成面積預計每年平均約二百七十萬平方呎。預期未來樓價會穩步上升，集團的物業邊際利潤亦將增加。強大品牌、優質產品和卓越客戶服務，會進一步為集團帶來更高的回報。

在租戶新租及續約租金均有所增加下，加上新增APM商場的全年租金收入，以及Four Seasons Place帶來的新收益，來年集團的投資物業預料會有良好表現。

新寫字樓供應量緊絀，香港營商機會增加，將帶動寫字樓租金上升。集團計劃於未來四年在本港增加總面積達六百三十萬平方呎的新投資物業，其中包括四百二十萬平方呎位處優越地點的寫字樓。連同這些新物業，集團旗下頂級出租物業的市場佔有率將會逐步增加。為進一步強化資產質素和回報，集團會以新地標物業取代個別非核心收租物業。



奧運站君滙港即將公開發售。



荔枝角曼克頓山將提供豪華住宅單位，以應市場需求。

集團將於未來九個月推出預售的住宅項目包括西九龍奧運站君滙港、山頂倚巒、馬灣珀麗灣第五期及荔枝角曼克頓山。預售樓宇收益和龐大的租金收入，將進一步鞏固集團雄厚的財務實力。

展望未來，集團將繼續集中在本港發展物業，興建住宅項目以供出售及發展商場與寫字樓作收租之用，並同時將有關專長應用於在國內發展物業方面。

鑑於物業銷售和租務前景樂觀，加上邊際利潤增加，如無不可預測情況，集團下財政年度業績將有令人鼓舞表現。

致謝

集團於本年五月委任李家祥博士為非執行董事及集團審核委員會成員。李博士豐富的財務、會計及公職經驗，對集團業務將有裨益。

集團亦於今年五月委任王于漸教授為獨立非執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員。王教授在經濟及政策發展上的廣博知識和經驗，將有助集團業務發展。

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

郭炳湘

主席兼行政總裁

香港，二〇〇五年九月十五日



集團主席兼行政總裁郭炳湘(中)、副主席兼董事總經理郭炳江(左)及副主席兼董事總經理郭炳聯(右)。

業務檢討



22
土地儲備



24
地產發展



36
物業投資



46
地產相關業務





54
電訊及資訊科技



56
運輸、基建
及物流



60
中國內地業務



65
集團財務



66
顧客服務

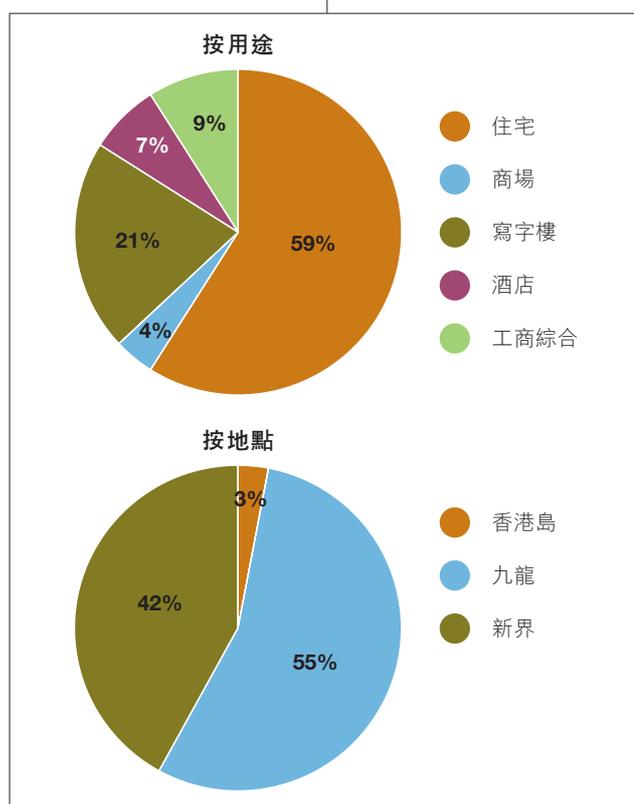
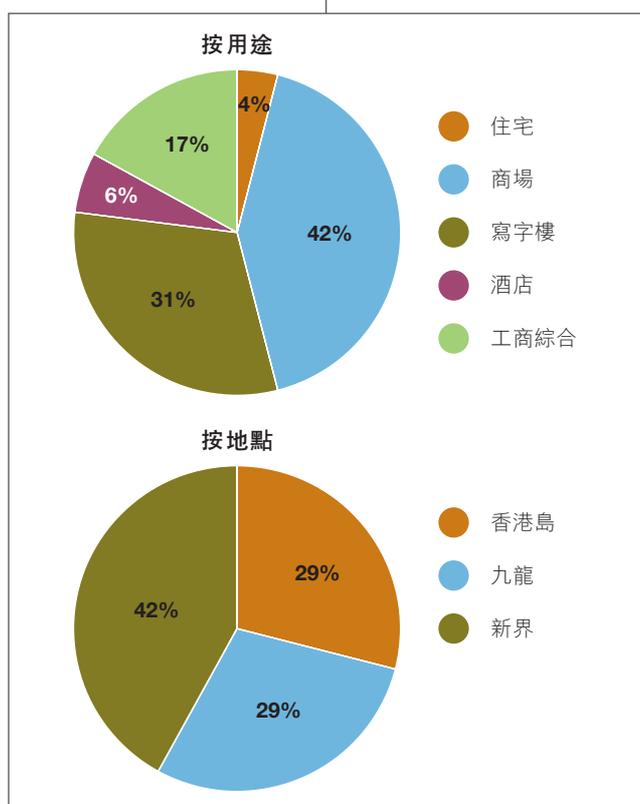
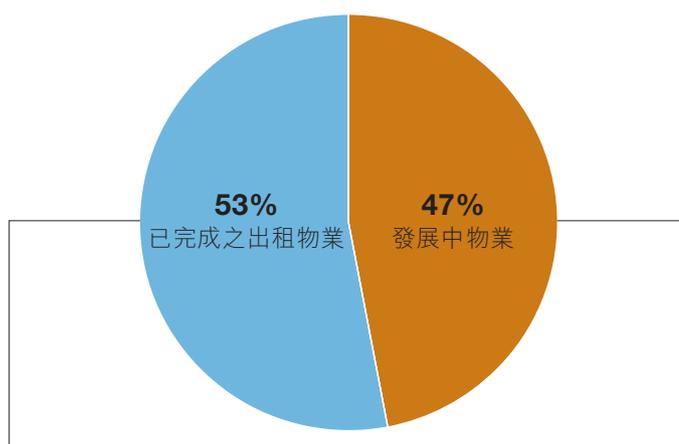


土地儲備

年度摘要

- 在香港擁有龐大土地儲備，樓面面積達四千一百九十萬平方呎
- 持有以地盤面積計算超過二千一百萬平方呎農地
- 新增七幅土地，可供發展的樓面面積共二百五十萬平方呎

香港土地儲備組合
(所佔樓面面積四千一百九十萬平方呎)





截至二〇〇五年六月三十日，集團在香港擁有土地儲備四千一百九十萬平方呎，當中包括一千九百九十萬平方呎發展中物業及二千二百萬平方呎已完成出租物業。此外，集團同時持有以地盤面積計算的農地超過二千一百萬平方呎，分佈於現有及已規劃鐵路沿線的新市鎮，其中多個地盤現正申請轉作住宅用途，大部分申請已達後期階段。

集團透過政府土地拍賣、公開招標、私人協商及轉換農地用途來增加土地儲備，以配合未來發展所需。本年度新增土地可供發展的樓面面積共二百五十萬平方呎。詳情已刊載於第十頁的董事局主席報告書內。

以所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備如下：

在一千九百九十萬平方呎的發展中物業當中，其中一千三百六十萬平方呎計劃作出售用途，其餘六百三十萬平方呎將保留作長線投資。集團擁有的物業組合用途多元化，其中百分之五十九的物業發展土地儲備為可銷售住宅，足夠集團未來五年興建住宅物業之用。在已完成的出租物業中百分之七十三為購物商場和優質寫字樓。

土地儲備的分佈範圍同樣廣泛，約百分之五十八的發展中物業位於市區，其餘百分之四十二則位處新界。在已完成的出租物業中，項目的地點分佈比例同樣接近。

	所佔樓面面積(百萬平方呎)			總面積
	發展中銷售物業	發展中出租物業	已完成出租物業	
按用途				
住宅	11.8	-	1.0	12.8
商場	-	0.7	9.2	9.9
寫字樓	-	4.2	6.8	11.0
酒店	-	1.4	1.4	2.8
工商綜合*	1.8	-	3.6	5.4
總面積	13.6	6.3	22.0	41.9
按地點				
香港島	0.6	-	6.3	6.9
九龍	6.2	4.8	6.3	17.3
新界	6.8	1.5	9.4	17.7
總面積	13.6	6.3	22.0	41.9

* 工商綜合物業包括貨倉

集團在內地擁有的土地儲備詳載於第六十二頁中國內地業務部分。

地產發展

集團一直堅守提供優質產品及服務的承諾，因而贏得備受認同的品牌和以質取勝的美譽，加強集團競爭力。集團提供各種面積的單位，以迎合不同需要，目前發展中的物業正增建面積較大的單位，以配合市場的需求。





年度摘要

- 在香港擁有樓面面積達一千九百九十萬平方呎的發展物業土地儲備
- 建成可供銷售住宅單位面積共三百一十萬平方呎
- 以所佔權益計算，售出及預售香港樓宇總值港幣二百一十一億六千六百萬元
- 九龍站凱旋門、荃灣爵悅庭及上水皇府山銷售成績理想

集團在香港擁有的一千九百九十萬平方呎地產發展項目中，大部分為可供銷售的住宅物業，並以提供多元化面積單位的大型屋苑為主，切合不同顧客的需要，同時集團亦增建面積較大的單位，以應付市場需求。

集團一直致力提供最優質的產品和服務，讓旗下物業的住戶享有無憂無慮的生活，從而贏得良好信譽及品牌，加強集團競爭力。在本年度，樓價普遍上升亦為集團帶來更高的物業邊際利潤。

物業銷售

截至二〇〇五年六月三十日止，以所佔權益計算，集團售出及預售香港樓宇總值港幣二百一十一億六千六百萬元，較上年度增加百分之三十六。本年度出售主要物業包括九龍站凱旋門、荃灣爵悅庭和上水皇府山。

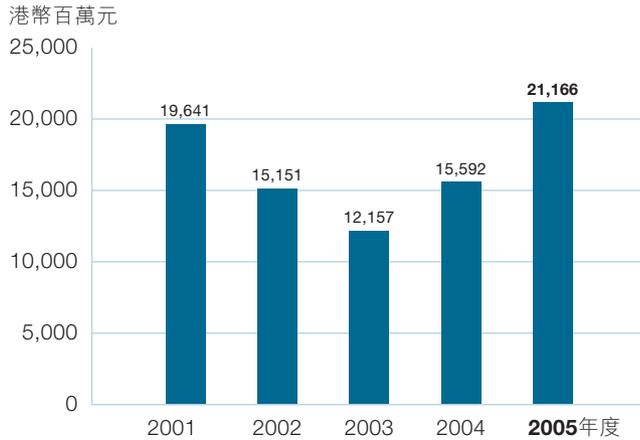
集團將繼續按進度推售新項目，未來九個月內將推售的項目包括山頂倚巒、奧運站君滙港、馬灣珀麗灣第五期和荔枝角曼克頓山。



豪華住宅凱旋門的天際獨立屋位於七百呎高空，坐擁一望無際的維港景色。

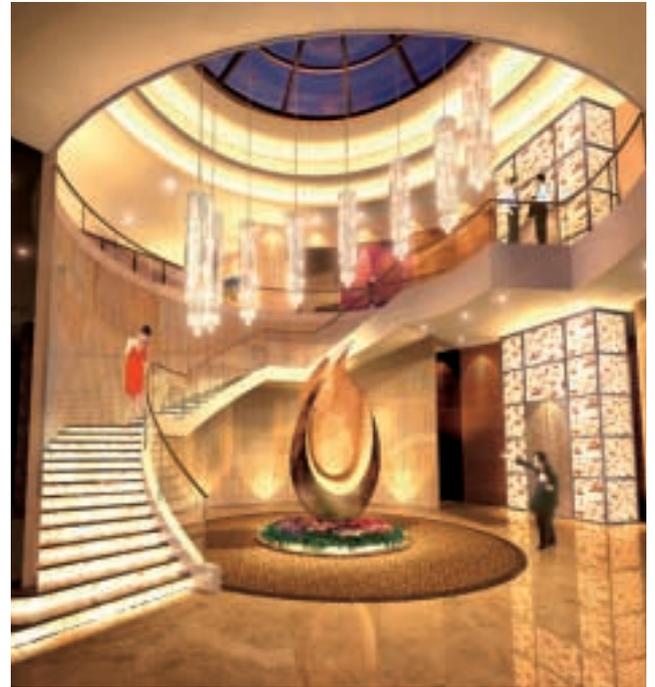


在香港的物業銷售



發展項目進度

本年度集團共完成約三百一十萬平方呎供銷售的住宅項目，並計劃在未來三年，每年平均完成二百七十萬平方呎住宅物業。憑著集團的強大品牌和市場利好走勢，有助提高邊際利潤及集團的盈利能力。



上水皇府山的豪華會所，散發高貴的氣派和格調。



屯門聚康山莊為住戶提供舒適寫意的居住環境。



酒店式服務住宅荃灣爵悅庭，間隔多元化，並提供酒店式服務，滿足住客需要。

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
2005/06年財政年度完成之項目			
機鐵九龍站發展計劃第三期	凱旋門	合作發展	1,076,000
馬灣發展項目	珀麗灣第五期	合作發展	800,000
上水天平山	皇府山	100	532,000
山頂施勳道8號	倚巒	100	59,000
東涌市地段2號(北面地盤)	-	20	-
年度總計			2,467,000
2006/07年財政年度完成之項目			
機鐵奧運站發展計劃第三期	君滙港	合作發展	1,110,000
元朗牛潭尾	-	100	383,000
馬灣發展項目	珀麗灣第六期	合作發展	80,000
長沙灣新九龍海旁地段3號	曼克頓山	33.3	358,000
機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期(第一期)	-	合作發展	742,000
觀塘道392號	創紀之城六期	100	-
汀九荃灣內地段5號及丈量約份第399約地段429號	-	100	-
年度總計			2,673,000
2007/08年財政年度完成之項目			
元朗市地段504號(第一階段)	YOHO Town第二期	100	717,000
紅磡九龍內地段11076號	-	50	777,000
深水埗順寧道/保安道	-	合作發展	112,000
沙田市地段421、438及496號(前稱道風山)	-	100	691,000
元朗丈量約份第120約地段4038號	-	100	308,000
大角咀必發道18-30號	-	100	55,000
機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期(第二期)	-	合作發展	267,000
年度總計			2,927,000
2008/09年財政年度或以後完成之主要項目			
新蒲崗新九龍內地段6308號	-	100	1,025,000
元朗市地段504號(第二階段)	YOHO Town第二期	100	737,000
屯門市地段465號	-	100	621,000
上水古洞	-	100	603,500
鴨脷洲內地段129號	-	35	316,000
元朗石湖圍	-	50	227,000
南區壽山村道9號	-	100	91,000
元朗白沙村	-	100	49,000
機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期(餘下期數)	-	合作發展	-
葵涌市地段215號	-	100	-
合計			3,669,500



所佔樓面面積(平方呎)			
商場	寫字樓	酒店	總面積
-	-	-	1,076,000
-	-	-	800,000
-	-	-	532,000
-	-	-	59,000
-	-	47,500	47,500
-	-	47,500	2,514,500
-	-	-	1,110,000
-	-	-	383,000
-	-	-	80,000
18,000	-	-	376,000
171,000	-	-	913,000
-	402,000	-	402,000
-	-	310,000	310,000
189,000	402,000	310,000	3,574,000
249,000	-	-	966,000
16,000	-	-	793,000
22,000	-	-	134,000
-	-	-	691,000
-	-	-	308,000
-	-	-	55,000
-	1,000,000	606,000	1,873,000
287,000	1,000,000	606,000	4,820,000
205,000	-	-	1,230,000
-	-	-	737,000
-	-	-	621,000
-	-	-	603,500
-	-	-	316,000
-	-	-	227,000
-	-	-	91,000
-	-	-	49,000
-	1,495,000	417,000	1,912,000
-	906,000	-	906,000
205,000	2,401,000	417,000	6,692,500



位於將軍澳的將軍澳豪庭單位間隔多元化，交通便捷。



創紀之城六期憑著尖端設施，將成為東九龍頂級寫字樓。

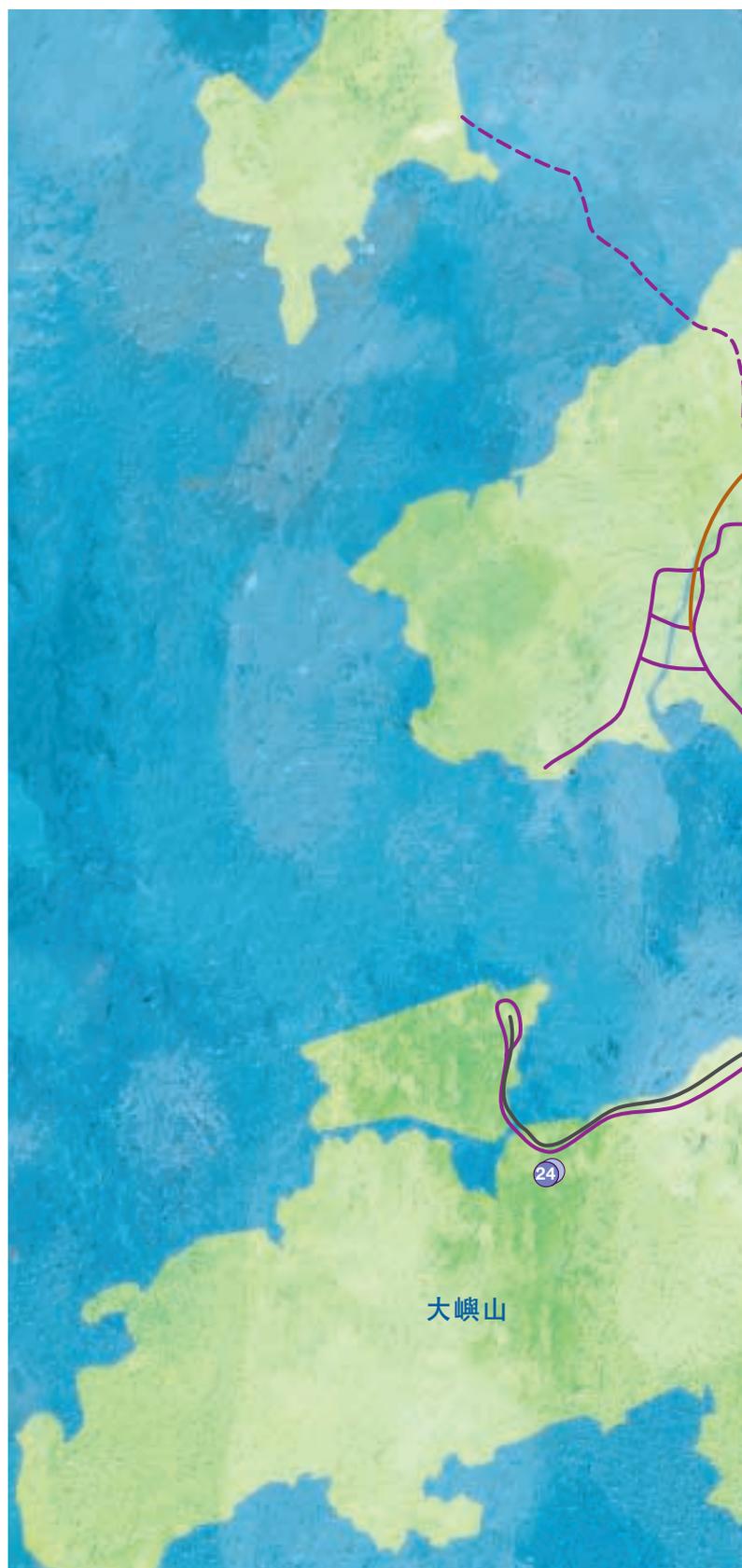
地產發展

發展中之主要物業

● 住宅
 ■ 商場
 ▲ 寫字樓
 ● 酒店

01	沙田市地段421, 438及496號	●
02	皇府山	●
03	古洞	●
04	石湖圍	●
05	牛潭尾	●
06	珀麗灣第五期及第六期	●
07	君滙港	●
08	凱旋門	●
09	倚巒	●
10	鴨脷洲內地段129號	●
11	必發道18-30號	●
12	屯門市地段465號	●
13	壽山村道9號	●
14	元朗丈量約份第120約地段4038號	●
15	白沙村	●
16	YOHO Town第二期	● ■
17	曼克頓山	● ■
18	順寧道/保安道	● ■
19	新九龍內地段6308號	● ■
20	九龍內地段11076號	● ■
21	創紀之城六期	▲
22	葵涌市地段215號	▲
23	汀九荃灣內地段5號及丈量約份第399約地段429號	●
24	東涌市地段2號	●
25	機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期	● ■ ▲ ●

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





地產發展

主要發展中項目進度

凱旋門

機鐵九龍站發展計劃第三期(合作發展)

地盤面積：十七萬二千平方呎
總樓面面積：一百一十萬平方呎
單位數目：一千零五十四個
預計完工日期：二〇〇五年年底

凱旋門於二〇〇五年四月推售時，反應非常熱烈，逾百分之九十單位已售出。憑著獨特的建築設計，該優質項目將成為九龍海旁的新地標。建築工程將於二〇〇五年年底完成，預期於二〇〇六年上半年交樓。



九龍站凱旋門外型矚目，成為維港海旁新地標。

皇府山

上水天平山(佔100%)

地盤面積：十七萬七千平方呎
總樓面面積：五十三萬二千平方呎
單位數目：七百六十四個
預計完工日期：二〇〇五年年底

皇府山於二〇〇五年一月推售，至今售出超過百分之五十單位。該物業設施完善，交通亦非常便捷，不論北往內地或南往九龍市區都十分方便。

珀麗灣第五期及第六期

馬灣發展項目(合作發展)

地盤面積：一百四十萬平方呎(整個發展項目)
總樓面面積：八十八萬平方呎
單位數目：約一千三百個
預計完工日期：二〇〇六年

珀麗灣第五期及第六期工程經已展開，兩期合共包括九座低至中密度的住宅，建於環境優美的島上，亦將是珀麗灣最後一期的住宅發展。



上水皇府山綠樹環抱，擁有便捷交通連接中國內地。



君滙港

機鐵奧運站發展計劃第三期(合作發展)

地盤面積：十八萬五千平方呎
 總樓面面積：一百一十萬平方呎
 單位數目：逾一千五百個
 預計完工日期：二〇〇六年第三季

奧運站君滙港包括五幢住宅大樓，物業位置優越，將為住戶提供完善的交通網絡。該物業單位面積由標準的六百平方呎至超過五千平方呎的頂層單位。單位經精心設計，配合豪華會所，為現代都市人提供優質生活模式。

沙田市地段421、438及496號

(佔100%)

地盤面積：三十七萬一千平方呎
 總樓面面積：六十九萬一千平方呎
 單位數目：約五百個
 預計完工日期：二〇〇八年上半年

項目由三幅位置接近的土地組成，集團於二〇〇四年初已完成轉換土地用途，計劃提供總樓面面積六十九萬一千平方呎低密度豪華住宅單位。地盤平整經已完成，地基工程即將展開。



珀麗灣天然景色優美，是馬灣獨一無二的住宅物業。



奧運站君滙港為現代都市人創造優越的生活模式。

地產發展

YOHO Town第二期

元朗市地段504號(佔100%)

地盤面積：三十一萬八千平方呎
總樓面面積：一百四十萬平方呎(住宅)
二十四萬五千平方呎(零售)
單位數目：約二千個
預計完工日期：由二〇〇八年開始分期落成

YOHO Town第二期建築工程現正進行。第二期是整個YOHO Town物業的重點項目，大單位的比例將較多，以應付趨增的需求。該項目鄰近快速公路及鐵路，交通網絡完善。第二期並將包括購物商場，讓住戶更添方便。

新九龍內地段6308號

新蒲崗(佔100%)

地盤面積：十三萬七千平方呎
總樓面面積：一百萬平方呎(住宅)
二十五萬平方呎(零售)
單位數目：約一千一百個
預計完工日期：二〇〇九年上半年

集團於二〇〇四年十月購入該幅優質土地，並計劃將它發展為東九龍的卓越府邸和購物中心。該物業的住宅單位將為區內豪宅確立新標準。

屯門市地段465號

(佔100%)

地盤面積：四十七萬八千平方呎
總樓面面積：六十二萬一千平方呎
單位數目：約五百個
預計完工日期：二〇〇九年上半年

該項目將建有約五百個優質住宅單位。物業四周綠樹林蔭，清幽雅靜。



高級住宅項目元朗YOHO Town，設有完善住客會所和偌大綠化花園。



新蒲崗項目將在區內開創豪宅新水平。



創紀之城六期

觀塘道392號(佔100%)

地盤面積：三萬平方呎

總樓面面積：四十萬零二千平方呎

預計完工日期：二〇〇七年年中

隨著五期新近落成，集團計劃為東九龍創紀之城組合增加另一幢優質寫字樓。承接前數期物業設計，創紀之城六期將配備先進設施，迎合現代及跨國企業所需，項目地基工程剛完成，上蓋工程即將展開。

機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期

(合作發展)

地盤面積：七十九萬平方呎

總樓面面積：五百四十萬平方呎(總面積)

四百七十萬平方呎

(集團所佔面積)

預計完工日期：由二〇〇七年開始分期完成

項目將包含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。落成後，該項目將包括一幢全港最高的大廈，設備超現代化和先進，切合現代商業租戶的需要。第一期超過七十萬平方呎住宅和服務式寓所的上蓋工程現正進行。



創紀之城六期將為集團在東九龍增添優質寫字樓。



九龍站發展項目第一期的住宅物業及服務式住宅正在興建中。

物業投資

集團發展備有先進科技及嶄新設計的寫字樓，加強優質寫字樓組合，配合現代企業及跨國機構的要求。集團亦定期調整租戶組合，因應消費者不斷轉變的品味，增加商場的吸引力。



年度摘要

- 持有二千二百萬平方呎已完成投資物業作長線投資
- 整體出租率為百分之九十六
- 連同集團從合營項目所獲租金，租金總收入為港幣五十六億四千九百萬元
- 租金收入淨額為港幣四十億零六千三百萬元

連同從合營項目獲取的租金在內，集團於本年度總租金收入達港幣五十六億四千九百萬元，較上年度上升百分之三點四，租金收入淨額亦由去年三十九億九千八百萬元增加至港幣四十億零六千三百萬元。出租率維持於百分之九十六的高水平，加上新項目落成，現有租戶續約租金錄得增長，以及新租戶的租金亦較高，帶動租金表現良好。

二〇〇四年，遊客和本地市民增加消費繼續支持零售市場。本年度，由於現有租戶擴充業務，加上其

他新品牌進駐香港，均刺激對零售舖位的需求，導致租金上升。集團繼續透過定期重組商戶，以迎合市場需求的轉變，並翻新商場及設施，令商場更具吸引力。

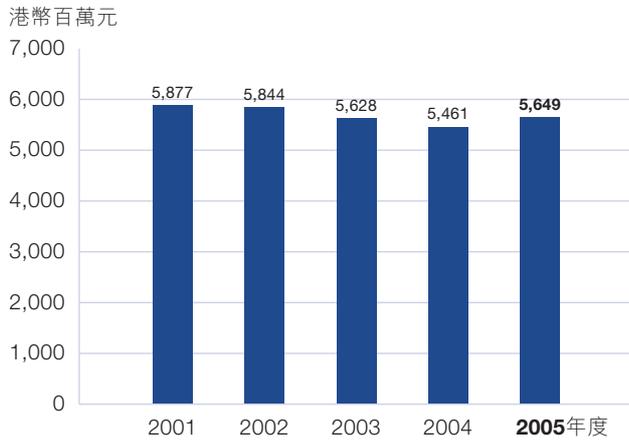
過去一年，由於寫字樓求大於供，帶動寫字樓租金反彈，尤以中區最為顯著，並在不同行業對寫字樓的需求殷切下，加促租金上升。



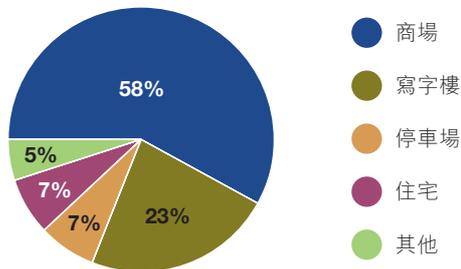
半山帝景園是集團旗下出租豪宅組合的核心項目。



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

集團定期翻新旗下投資物業，以提高物業的租值。沙田新城市廣場耗資港幣三億元的翻新工程正進行中，預期於二〇〇六年完成。其他將展開翻新的商場包括大埔超級城和旺角新世紀廣場。集團以客為尊的服務承諾有助建立客戶的忠誠度和維持高出租率。集團透過意見調查和日常與租戶交流保持雙向溝通，瞭解租戶需要並加以跟進。



APM自開業以來，吸引數以十萬計人流，為集團旗下商場組合注入新面貌。

物業投資

已完成的投資物業

商場

隨著面積達六十萬平方呎的東九龍APM商場於今年三月開幕，集團旗下在香港的商場網絡已增至九百二十萬平方呎，APM的嶄新夜行概念和商戶組合，旋即令其成為東九龍其中一個最受歡迎的消閒娛樂熱點，所有商舖現已全部租出。國際金融中心商場接近全部租出，隨著本年度有多間餐廳及高級零售商店陸續開業，令該商場繼續成中區的焦點。集團旗下其他商場表現同樣出色，旗下銅鑼灣世貿中心、旺角新世紀廣場、大埔超級城、葵涌新都會廣場及將軍澳東港城亦接近租罄。

鑑於零售市場蓬勃，集團為了保持沙田新城市廣場平衡的租戶組合和優質服務，在本年度收購西田百貨，並計劃將這項收購作為長線投資。

寫字樓

集團持有六百八十萬平方呎寫字樓樓面作收租之用。於二〇〇四年八月竣工的新寫字樓創紀之城五期，現已全部租出，使集團在東九龍的寫字樓幾近全部租出，而中區國際金融中心的出租率亦超過百分之九十五。集團在主要地區的優質寫字樓如灣仔新鴻基中心和中環廣場、旺角新世紀廣場及葵涌新都會廣場，繼續錄得百分之九十五或以上的出租率。

住宅

集團持有一百萬平方呎的出租住宅，包括豪宅項目半山帝景園和曉峰閣。Signature Homes負責主理集團旗下全部出租豪宅物業，致力為租客提供一站式個人服務，締造六星級的居住環境。

其他物業

集團擁有近三萬個泊車位，為集團帶來穩定租金收入。集團亦持有多項物業，包括工業大廈、貨倉和數據中心，現正研究將部分工業大廈改作其他如寫字樓及酒店用途。



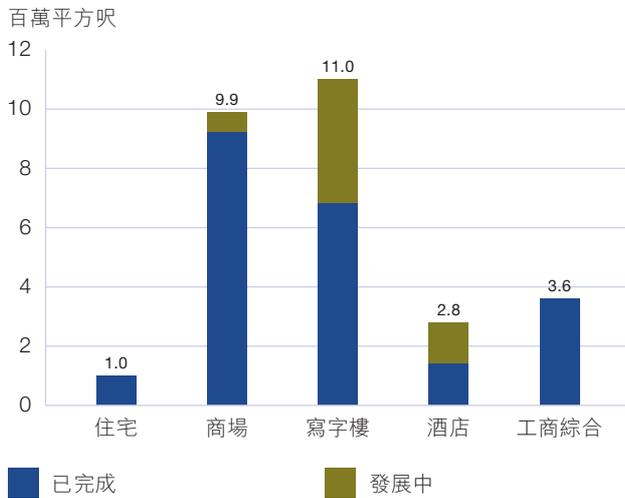
集團副主席兼董事總經理郭炳江(左)與東亞銀行主席兼行政總裁李國寶為東九龍創紀之城五期的東亞銀行中心揭幕。



集團定期翻新旗下商場，保持新鮮感及提升競爭力。沙田新城市廣場第一期的翻新工程將於二〇〇六年年中完成。



已完成及發展中的投資物業



興建中的投資物業

集團透過不斷提升質素，以維持集團最佳投資物業組合。多年來集團逐步於位置優越的地點興建高質素地標項目，以取代個別非核心物業的組合。繼中環國際金融中心和東九龍創紀之城五期落成後，集團正興建機鐵九龍站第五、六及七期發展項目及東

九龍創紀之城六期。九龍站毗鄰香港未來的商業、文化和運輸的樞紐，而創紀之城則正將東九龍塑造成新商業中心。

以所佔權益計算，集團興建中投資物業共六百三十萬平方呎，其中以設有最先進及高科技設施的優質寫字樓為主，佔四百二十萬平方呎，另外七十萬平方呎為商場項目，其餘一百四十萬平方呎則用作發展頂級酒店及服務式套房。

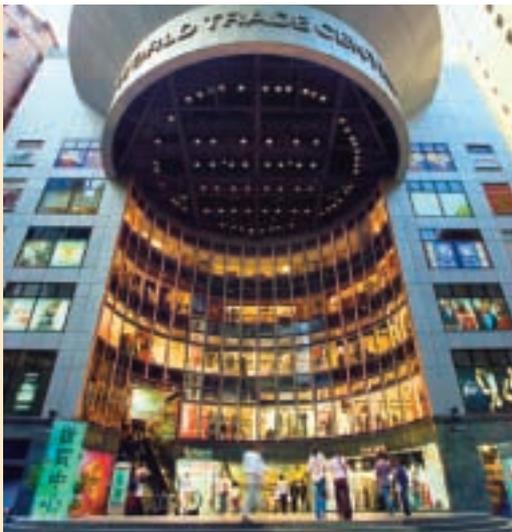
興建中主要投資物業

商場

- YOHO Town第二期
- 新蒲崗新九龍內地段6308號

寫字樓

- 創紀之城六期
- 機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期
- 葵涌市地段215號



銅鑼灣世貿中心將進行翻新工程，進一步增強吸引力。



九龍站第五、六及七期項目的甲級寫字樓，將提供先進科技和現代化設施。

物業投資

已完成之主要投資物業

名稱	地點	地契期滿年份	集團所佔權益 (百分率)	住宅
香港島				
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	47.5	-
國際金融中心二期及商場	中環金融街8號	2047	47.5	-
四季酒店及Four Seasons Place	中環金融街8號	2047	47.5	-
新鴻基中心	灣仔港灣道30號	2127	100	-
中環廣場	灣仔港灣道18號	2047	50	-
世貿中心	銅鑼灣告士打道280號	2842	100	-
海港中心	灣仔港灣道25號	2128	33.3	-
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號	2886	100	341,000
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號	2047	100	276,000
曉峰閣(第4座)	舊山頂道18號	2884	100	159,500
九龍				
創紀之城一期*	觀塘道388號	2047	100	-
創紀之城二期	觀塘道378號	2047	50	-
創紀之城三期	觀塘道370號	2047	70	-
創紀之城五期	觀塘道418號	2047	100	-
新世紀廣場	旺角太子道西193號	2047	100	-
帝京酒店	旺角太子道西193號	2047	100	-
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號	2047	100	-
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號	2127	100	-
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號	2047	50	-
創貿廣場	觀塘開源道49號	2047	100	-
半島大廈	長沙灣青山道538號	2047	100	-
新科技廣場	新蒲崗大有街34號	2047	100	-
興華中心	土瓜灣道82-84號	2099	100	-
新界				
新城市廣場第一期	沙田正街18號	2047	100	-
新城市廣場第三期	沙田正街2-8號	2047	100	-
新城市商業大廈	沙田白鶴汀街10-18號	2047	100	-
新城市中央廣場	沙田鄉事會路138號	2047	100	-
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號	2047	100	-
新都會廣場第一座及商場	葵涌興芳路223號	2047	100	-
上水廣場	上水龍琛路39號	2047	100	-
大埔超級城	大埔安邦路9號	2047	100	-
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號	2047	100	-
東港城商場	將軍澳重華路8號	2047	100	-
新元朗中心商場	元朗朗日路8號	2047	87.5	-
將軍澳中心商場	將軍澳市地段57及66號	2047	57.52/25	-
元朗廣場商場	元朗青山公路249-251號	2047	100	-
新達廣場商場	大埔南運路9號	2047	100	-
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號	2047	100	-
東薈城	東涌市地段2號	2047	20	-
新興鴻基貨倉	沙田黃竹洋街8號	2047	100	-
晉科中心	上水彩發街2號	2047	100	-

* 連同本集團在新意網的百分之八十四點八權益所佔之樓面面積。



所佔樓面面積(平方呎)

商場	寫字樓	酒店	工商綜合	總面積
-	373,000	-	-	373,000
304,000	537,000	-	-	841,000
-	-	523,000	-	523,000
53,400	850,600	-	-	904,000
-	700,000	-	-	700,000
162,000	350,000	-	-	512,000
20,500	80,000	-	-	100,500
-	-	-	-	341,000
-	-	-	-	276,000
-	-	-	-	159,500
<hr/>				
27,000	890,000	-	-	917,000
-	133,000	-	-	133,000
-	108,000	-	-	108,000
598,000	308,000	-	-	906,000
725,000	475,000	-	-	1,200,000
-	-	400,000	-	400,000
204,800	-	-	-	204,800
-	-	295,000	-	295,000
-	-	-	285,000	285,000
-	-	-	240,000	240,000
-	-	-	202,000	202,000
-	-	-	184,000	184,000
-	-	-	182,700	182,700
<hr/>				
1,300,000	-	-	-	1,300,000
350,000	-	-	-	350,000
-	96,000	-	-	96,000
236,000	505,000	-	-	741,000
-	-	258,000	-	258,000
600,000	569,000	-	-	1,169,000
181,500	375,500	-	-	557,000
588,800	-	-	-	588,800
583,000	-	-	-	583,000
415,000	-	-	-	415,000
245,000	-	-	-	245,000
195,000	-	-	-	195,000
145,000	-	-	-	145,000
120,000	-	-	-	120,000
35,100	137,200	-	-	172,300
99,000	32,000	-	-	131,000
-	-	-	500,000	500,000
-	-	-	142,000	142,000



國際金融中心商場匯聚國際著名品牌，是香港主要的購物中心。



創紀之城五期的寫字樓憑著其先進的設施，以及位處東九龍的優越位置，經已全部租出。

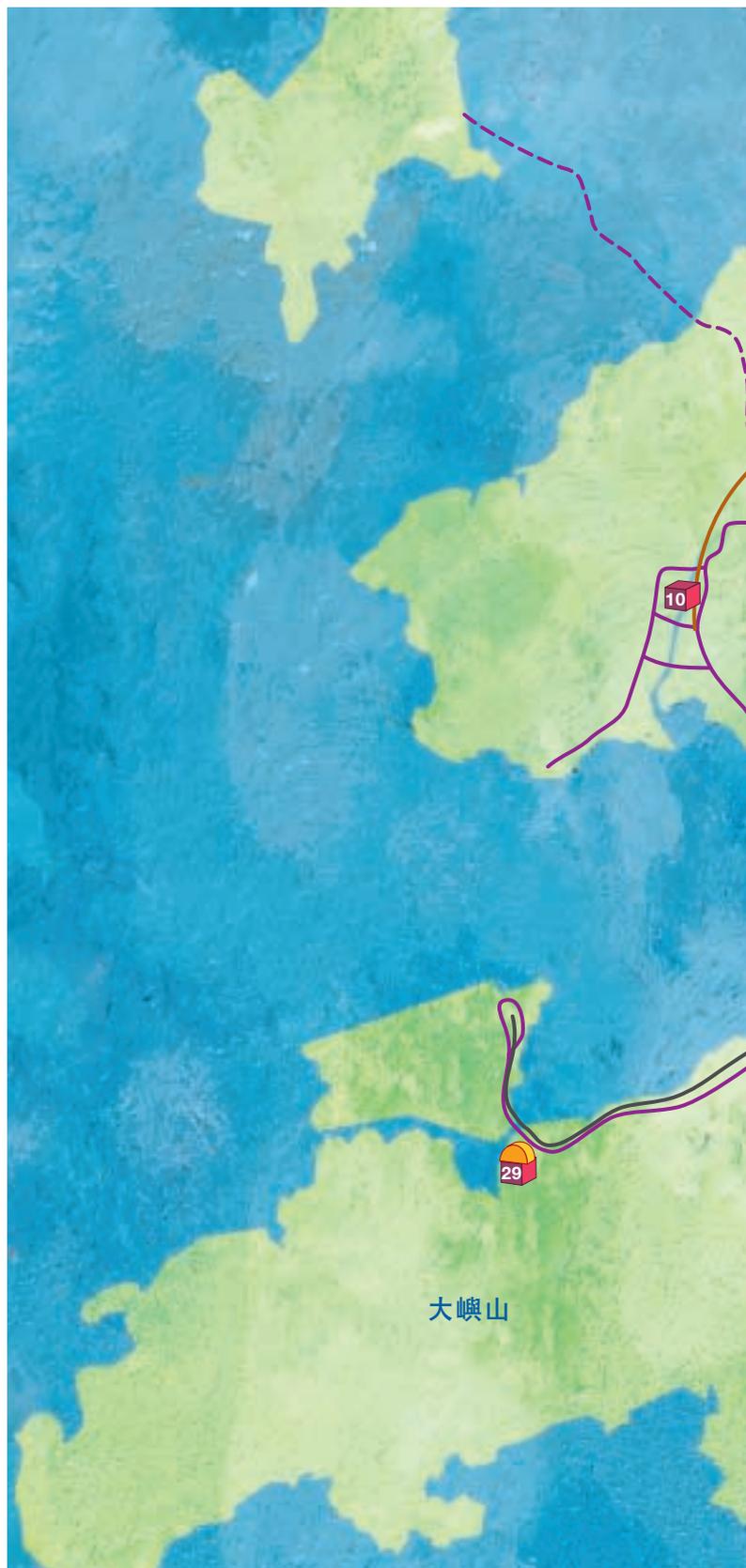
物業投資

已完成之主要投資物業

- 住宅
- 商場
- ▲ 寫字樓
- 工商綜合
- 酒店

01	帝景園	●		
02	曉峰閣	●		
03	深水灣道63號	●		
04	深水灣道51及55號	●		
05	浪琴園	●		
06	新達廣場		■	
07	大埔超級城		■	
08	新元朗中心		■	
09	元朗廣場		■	
10	卓爾廣場		■	
11	荃灣廣場		■	
12	新九龍廣場		■	
13	新太陽廣場		■	
14	東港城		■	
15	將軍澳中心		■	
16	置富南區廣場		■	
17	新翠商場		■	
18	新城市廣場/新城市商業大廈		■	▲
19	新城市中央廣場		■	▲
20	上水廣場		■	▲
21	新領域廣場		■	▲
22	新都會廣場		■	▲
23	新世紀廣場		■	▲
24	荷里活中心		■	▲
25	世貿中心		■	▲
26	新鴻基中心		■	▲
27	海港中心		■	▲
28	國際金融中心		■	▲
29	東薈城		■	▲
30	創紀之城一、二、三及五期		■	▲
31	中環廣場			▲
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	四季酒店及Four Seasons Place			●
42	帝京酒店			●
43	帝都酒店			●

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





地產相關業務

隨著香港迪士尼主題公園於九月開幕，以及多項國際盛事將於來年在港舉行，預期將進一步刺激訪港旅客人數，集團旗下酒店已準備就緒，掌握先機。

A young boy and girl are standing on a rooftop, holding hands. The boy is wearing a striped polo shirt and khaki shorts, holding a yellow bucket with green paint. The girl is wearing a yellow striped tank top and green pants, holding a paintbrush. In the background, there are several hot air balloons with red and yellow stripes floating in a blue sky with light clouds. The rooftop has a glass railing and some greenery.

左起：中環國際金融中心一期、
Four Seasons Place及四季酒店



FOUR SEASONS HOTEL

jfc

地產相關業務

酒店

鑑於本港經濟持續增長，以及內地擴大來港個人遊政策，促使訪港旅客人數穩定上升。回顧期內，集團旗下已開業的三間酒店平均入住率接近百分之九十，而平均房租亦錄得雙位數增長。

萬眾期待的頂級豪華**四季酒店**及**Four Seasons Place**於二〇〇五年九月試業，為追求品味的旅客提供豪華住宿服務，目前客房和服務套房的需求量甚高。四季酒店及Four Seasons Place設有高級餐廳，以及具吸引力的戶內及戶外消閑設施，加上卓越的服務，將高踞市場上的領導地位。

帝苑酒店本年度的收入及溢利均錄得滿意增長。酒店繼續進行改善工程，包括提升客房設施，增設等離子大電視。酒店的中菜餐廳帝苑軒經全面翻新後已於二〇〇五年六月重開，客人反應熱烈，營業表

現令人鼓舞。預期旅客數目上升，加上客人對客房提升設施反應良好，酒店業務前景樂觀。

帝都酒店在本年度的業務穩定增長。九廣鐵路伸延至尖沙咀和馬鞍山鐵路通車，令該酒店的位置更形便捷，進一步提升其競爭力。帝都酒店不斷追求卓越，展開連串翻新工程，配以時尚精緻設計，令客人有賓至如歸之感。二〇〇五年中完成首階段翻新工程後，大堂已展現全新面貌。

本年度**帝京酒店**業務表現驕人。為給予客人更舒適的環境，特別是滿足商務客人的需求，酒店在年內進行改善工程，包括翻新房間、提升設施質素、提供更優質服務及加強保安，酒店大堂及餐廳亦已增設無線寬頻上網設施。帝京酒店對來年的前景感到樂觀。



瑰麗的四季酒店提供豪華住宿、多元化消閑設施和體貼殷勤的服務。



本年度帝京酒店的餐廳業務有突出表現。



隨著第六屆世貿部長級會議和香港迪士尼主題公園分別於二〇〇五年下半年舉行及開幕，加上二〇〇六年亞洲世界博覽會在港舉行，將令香港旅遊業進入令人振奮的一年。集團旗下的酒店已準備就緒，掌握商機。

九龍機鐵站發展項目將設有兩間豪華酒店，其中的W Hotel正在興建，該五星級豪華酒店擁有四百間客房，計劃於二〇〇八年開業。另一間六星級酒店將高踞摩天大樓頂部的十二層，提供三百間客房，配合嶄新的飲食概念和水療健體中心，客人將可在高逾一千五百呎的高空俯瞰優美景致。該項目將由Ritz-Carlton Group管理。



在競爭激烈的市場中，帝苑酒店的餐廳深受歡迎。



Four Seasons Place 擁覽優美海景，加上先進設施，提供在市中心的豪華生活享受。

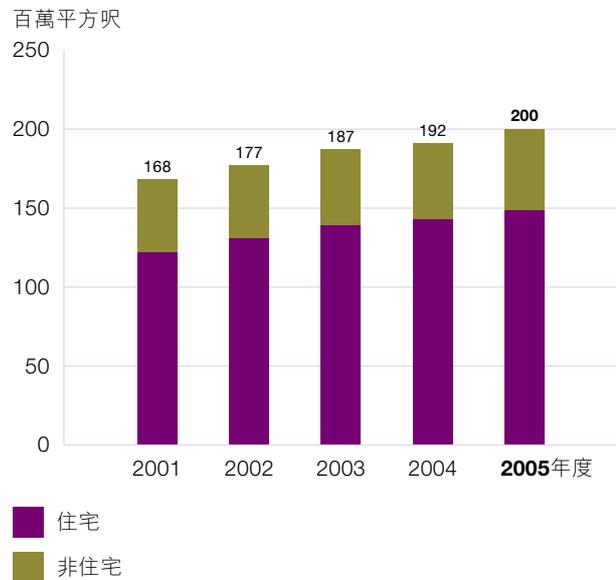
地產相關業務

物業管理

集團享有卓越品質美譽，兩家成員公司**康業服務有限公司**及**啟勝管理服務有限公司**貢獻良多。該兩家公司貫徹集團「以心建家」的承諾，為住戶提供周全體貼的服務，令住戶喜出望外。目前，該兩家公司為共約二十三萬個住戶提供服務，管理物業超過二億平方呎，當中包括住宅、商業及工業樓宇。

兩家公司的優質服務獲多個專業組織嘉許，彰顯其在物業管理行內的崇高地位。康業憑優秀的服務質素及客戶關係，獲頒「二〇〇四年最佳企業服務隊伍(物業管理)」獎項，並獲本港財經雜誌《資本雜誌》推選為「第五屆資本傑出企業成就獎—資本最佳物業管理」。康業又憑其超卓運作系統、精密監察及審核機制，獲香港優質標誌局頒發「香港Q嘜准用證」。

集團管理之物業



新鴻基地產代理執行董事黃振華(左)巡視APM商場業務。



康業董事總經理鄭正煒(左)接受教育統籌局局長李國章頒發Q嘜准用證。



過去一年，啟勝憑著頂級服務質素獲獎逾百，尤其在環保及園藝方面的表現更見優勝，於去年香港房屋委員會舉辦的「環保屋邨管理大獎」中獲得冠軍，同時轄下五個屋苑亦獲康樂及文化事務署頒發「私人物業最佳園林大獎」。

該兩家公司將最新的資訊科技應用於物業管理上，透過「智網管理」及「智能管理」系統，致力加強保安及協助防止罪案發生。此外，該兩公司努力與客戶建立良好關係，於年內與業主委員會或業主立法團舉辦連串康樂活動。

除管理集團旗下樓宇外，康業於回顧期內亦取得二十三份新增管理合約，涉及單位數目共二千六百八十個。與此同時，啟勝繼續發展內地業務，繼深圳、東莞、上海、北京及鄭州後，再伸展至雲南及江蘇。該兩家公司將繼續努力不懈提供最優質服務，為住戶締造理想生活環境。



大廈配置高科技控制系統，強化保安措施。



前線員工均經專業訓練，從心而發為住戶提供卓越服務。



提供熱誠的服務和締造舒適的居住環境，是優質物業管理的主要元素。

地產相關業務

建築

本年度建築部建成物業的樓面面積共六百萬平方呎，完成物業包括珀麗灣第三期、創紀之城五期、爵悅庭、農圃道18號及將軍澳豪庭。建築部附屬公司錄得營業額為港幣四十億四千一百萬元（按項目進度標準計算），而合作發展公司的營業額則為港幣十五億零四百萬元。

興建中的主要項目計有凱旋門、機鐵九龍站第五、六及七期發展項目、君滙港、倚巒、皇府山、曼克頓山、珀麗灣第五期及牛潭尾豪宅項目等。

建築部擁有多間全資附屬公司以輔助其業務，其中包括恆安工程有限公司、恆光工程有限公司、恆新工程有限公司及安輝機械工程有限公司。這些附屬公司為集團及集團以外公司提供多種與建築相關的服務，包括機電及消防系統的供應、安裝及維修服務，亦為建築項目提供廠房、機械、車輛及貨櫃的租賃服務，並透過聯營公司永輝混凝土（香港）有限公司，為集團及其他承建商供應預製混凝土。

金融服務

金融業務部由鴻基財務有限公司及忠誠財務有限公司組成，核心業務包括樓宇按揭及存款，以輔助集團物業發展業務。在業務競爭激烈的情況下，仍能保持盈利。



集團副主席兼董事總經理郭炳江非常重視地盤安全。



集團定期舉辦講座，提升員工的地盤運作技能及安全意識。



保險

新鴻基地產保險有限公司於回顧年內業績表現有所改善。儘管保險市場競爭劇烈，該公司錄得除稅前溢利港幣一億零一百三十萬元，較去年港幣八千零八十萬元有所上升。

多年來，該公司致力開發各類型保險產品，以迎合客戶獨特的需要，令業務更多元化。此外，該公司亦透過旗下網站www.shkpinsurance.com.hk向公眾提供保險產品，建立網上客戶群。隨著資訊發達，客戶要求日高，該公司將繼續提升服務質素，以達到業務持續增長的目標。



建築部職員不時引入新技術提升樓宇的標準。



為確保物業高質素，施工前須監控材料的品質，圖中檢查人員正測試木門的濕度。



全面巡視地盤施工情況，確保物業質素達至高水平。

電訊

儘管市場競爭日趨激烈，數碼通電訊有限公司在每個用戶平均收益及服務收益方面均有上升，表現較市場優勝。於二〇〇五年六月三十日，該公司在香港共有一百零一萬一千個流動電話客戶。

數碼通在香港的流動電話業務上，透過SmarTone-Vodafone品牌專注為目標客戶提供獨特而優越的服務，並已開始取得成效，除每個用戶的平均收益和服務收益均告上升外，來自商務客戶、經常外遊人士及多媒體服務用戶的收益亦錄得令人鼓舞的增長。

SmarTone-Vodafone為經常外出工作的商務客戶提供一套最完善的流動聯繫服務，並專注為一般消費客戶提供主要服務，包括音樂、體育、新聞及手機

遊戲。數碼通滿足不同客戶群的需要，為客戶帶來更大優惠、更高價值以及勝人一籌的體驗。

SmarTone-Vodafone 致力提升各主要業務環節的水平，以確保客戶享有優越的服務體驗。每一個與顧客接觸的層面，都經精心改進，令客戶得到更佳及水準一致的服務。該公司推出多款型號的2G和3G手機，以滿足不同顧客的需要，目前所推出的3G手機品牌為全港最多，而其3G網絡提供高質素及可靠的服務，以及最廣泛的漫遊覆蓋範圍。

引入3G服務令成本增加，以及市場競爭更趨激烈，對數碼通來年的盈利表現將造成壓力。然而，集團有信心數碼通將憑藉其高質素的顧客群，為股東創造長遠利益，並將繼續持有數碼通的股權作策略性投資。



SmarTone與Vodafone簽署合作協議，推出SmarTone-Vodafone新品牌，進一步強化在市場上的競爭力。



資訊科技

新意網集團有限公司於二〇〇四至〇五年財政年度維持盈利表現，第二年錄得全年盈利的佳績，純利為港幣一億五千四百萬元，上年度則為港幣一億零八百萬元。

年內營業額達港幣二億四千八百萬元，而毛利為港幣九千四百萬元，均較上個財政年度為高。是年度毛利率為百分之三十八，較去年上升百分之八。鑑於集團業務運作不斷改善，營運開支於是年度較上年再下降百分之十五至港幣四千八百萬元。

互聯優勢於年內鞏固了其作為中立數據中心的領導地位，繼續掌握環球金融服務業、電訊業、資訊科

技服務營辦商、跨國企業及政府機構的需求，並透過在香港及內地的世界級互聯網數據中心為其提供所需服務，預料對互聯優勢服務的需求仍將持續增加。互聯優勢將致力提升數據中心的租用率。

新意網旗下的消費者輔強服務及與地產相關的科技業務，於年內繼續為客戶提供增值服務。生產力的提升及本集團在地產界的實力持續為該公司帶來優勢。

新意網的數據基建及服務供應業務組合，已為該公司未來保持盈利及持續增長奠下基礎。消費者輔強服務及與地產相關的科技業務則會繼續借助本集團作後盾拓展業務。



互聯優勢繼續在香港和內地吸納更多跨國企業客戶。

運輸、基建及物流

專利巴士服務

九龍巴士控股有限公司(九巴)經歷二〇〇三年困難的經營環境後，於二〇〇四年盈利增長百分之二十二點五，達港幣七億三千一百二十萬元。然而燃料費增加，以及提供票價優惠，九巴業務依然面對挑戰，該公司仍會繼續透過提高營運效率和嚴謹控制成本，以減低所受影響。

路訊通控股有限公司為九巴旗下附屬公司，於二〇〇四年錄得純利為港幣二千零十萬元。於二〇〇五年六月三十日，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

集團向三號幹線(郊野公園段)有限公司前股東購入百分之二十股權後，合共持有該公司百分之七十權益。該公司獲政府批予建造、經營及移交專營權，負責經營貫連元朗及汀九南北兩地的高速幹線，為期三十年至二〇二五年。

該雙向三線行車的幹線包括長達三點八公里的大欖隧道及六點三公里的青朗公路，提供一條連接新界西北及落馬洲的幹線，通往葵涌貨櫃碼頭、香港國際機場、迪士尼主題公園及市區，紓緩屯門公路及吐露港公路的交通擠塞，為道路使用者提供快捷及更便利的幹線。三號幹線於年內行車流量保持穩定。



九巴透過改善候車設施(左)及加強車長培訓(右)，致力提高營運及客戶服務質素。



運輸基建管理

威信集團負責管理集團旗下與運輸相關的業務，僱有三千名員工。

停車場 — 威信停車場是全港最大規模的停車場營運公司，管理二百五十六個停車場共約七萬七千個泊車位，並獲ISO 9002認證。該公司亦是香港首家接受電子收費的停車場營運公司，每日為七萬位駕駛人士提供更便利的服務。本年度，威信集團旗下的香港柏琦有限公司為政府完成一萬八千個街道泊車咪錶安裝八達通收費設備。

隧道、橋樑及收費道路管理 — 威信集團負責管理及維修城門及將軍澳隧道、青馬管制區及三號幹線（郊野公園段），威信集團旗下快易通除為超過二十萬零五千部車輛裝置電子感應器外，並以國際衛星追縱系統為基礎，為香港及跨境運輸業務提供一套車隊管理的服務。



由威信集團管理的青馬管制區，提供卓越的服務。

設施管理 — 自二〇〇二年七月開始，威信設施管理負責營運及維修香港國際機場內約七千部行李車。

非路面駕駛訓練 — 威信集團持有香港駕駛學院百分之三十權益，該學院是香港非路面駕駛訓練的主要提供者。



三號幹線（郊野公園段）控制室設有高科技設施，二十四小時監察交通情況。



威信停車場是本港首家接受電子收費的停車場，目前管理約七萬七千個泊車位。

運輸、基建及物流

港口業務

集團於回顧期內行使優先購買權向另一合營夥伴購入亞洲貨櫃碼頭有限公司百分之二十八點五股權，使持有該碼頭股權增至百分之五十七。增持股權乃集團擴展物流業務的策略性部署，惟其後集團接獲極具吸引力的條件洽購亞洲貨櫃碼頭的全數權益，遂於二〇〇四年十二月，悉數出售百分之五十七的股權。

集團持有內河碼頭有限公司百分之四十三權益。該設施位於屯門，佔地六十五公頃，靠泊碼頭長度達三千米，提供廣泛服務，於二〇〇四年處理二百五十萬個標準貨櫃。回顧期內，該公司集中提升運作效率，以增加財務收益。

集團分別持有海港貨櫃服務有限公司及誠安貨運有限公司百分之五十股權，為香港最大中流作業營運商之一。該兩間公司提供多元化的中流作業及存倉服務。

航空貨運及物流業務

機場空運中心有限公司於香港國際機場經營具世界級水平設備的空運業務。該中心毗鄰兩個空運貨站，擁有樓面面積超過一百三十萬平方呎的倉儲空間供客戶租用。隨著內地經濟發展旺盛及貿易蓬勃，空運中心出租率亦有所上升。

集團旗下兩間全資附屬公司新鴻基物流控股有限公司及卓運物流有限公司，為客戶提供全面航空貨運支援服務，例如存倉、X光掃描、貨物裝卸、收集和派送、拼箱及貨櫃處理等。

集團持有寰宇空港物流有限公司百分之三十三權益，該公司為集團旗下新鴻基物流(中國)有限公



機場空運中心將繼續受惠於香港國際機場空運流量的增長。



集團參與香港的海港業務包括內河碼頭及中流作業。



司與北京首都國際機場股份有限公司及中國國際航空公司合營項目，目前於北京營運航空物流中心。

香港商用航空中心有限公司為進出香港的商務人員專用飛機提供服務，並為特許經營者，由於航機升降量增加，故該公司於年內取得穩定利潤。其客運中心於年內進行局部翻新工程，以保持國際標準。集團持有該公司百分之三十五的權益。

廢物管理

集團向來關注環保，並透過持百分之二十權益的翠谷工程有限公司及南華廢物轉運有限公司，積極減低廢料處理對環境造成的影響。

翠谷負責營運及管理位於將軍澳的新界東南堆填區，該區每日平均處理廢物達八千噸，收容量為本港三個堆填區中最大。南華廢物轉運則負責營運及管理西九龍廢物轉運站，該站建於昂船洲毗鄰填海

區，為本港八個廢物轉運站中可處理廢物最多的一個，目前每日處理接近二千六百噸廢物。

新界東南堆填區和西九龍廢物轉運站有效地處理的廢物，佔香港全部廢物的較大比例，為締造潔淨環境作出貢獻。

其他投資項目

集團持有富聯國際集團有限公司百分之十九點九權益，該公司為一間從事製衣及地產業務的上市公司。受惠於經濟持續復甦及地產市道活躍，該公司於二〇〇四年錄得純利港幣九千三百三十萬元，較二〇〇三年的港幣一千八百五十萬元大幅攀升。

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



集團旗下物流公司提供全面貨物支援服務。



香港商用航空中心的客運中心經翻新後，進一步提高水平。



上海陸家嘴發展項目



中國內地業務

中央政府對個別投資項目採取宏觀調控，有助穩定及促使經濟長遠穩步增長。集團將繼續按部就班地增加內地投資，集中在主要城市發展地產項目。



中國內地業務

回顧本年度，集團在內地的投資取得穩定回報。中央政府遏制部分投資過熱的行業，將為持續增長的經濟提供更良好的基礎。長遠而言，集團對在內地投資的前景保持樂觀，並於二〇〇五年六月在上海購入一幅優質住宅地皮。集團將繼續按部就班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投資地產業務，同時亦會探討其他內地主要城市的商機。

於二〇〇五年六月三十日，集團在內地擁有六百六十萬平方呎的發展中物業，另有一百九十萬平方呎的已完成投資物業作長線投資。北京新東安市場剛完成股權重組，除中方股東經營的約十七萬平方呎外，集團擁有新東安市場寫字樓及商場全部收益，並全權負責其營運及管理。是次股權重組後，集團在內地擁有已完成投資物業增加至二百六十萬平方呎。集團現時在內地的土地儲備分佈詳列於以下表內。

在內地的土地儲備組合

	住宅	所佔樓面面積(百萬平方呎)			總面積
		商場	寫字樓	酒店	
發展中物業					
上海	1.5	0.8	1.9	1.6	5.8
廣州及珠江三角洲	0.7	-	0.1	-	0.8
合計	2.2	0.8	2.0	1.6	6.6
已完成投資物業					
北京	-	1.2	0.5	-	1.7
上海	0.3	0.1	0.5	-	0.9
合計	0.3	1.3	1.0	-	2.6
總面積	2.5	2.1	3.0	1.6	9.2



北京新東安市場正進行翻新工程及重整租戶組合，以迎接二〇〇八年北京奧運會帶來的商機。



內地主要已完成投資物業

新東安市場

北京王府井大街138號(合作發展)

新東安市場是北京著名地標及購物熱點，商場面積為一百三十萬平方呎，寫字樓面積達四十三萬平方呎。最近經股權重組後，集團正計劃將新東安市場的商場部分重新定位，以迎合時尚年青消費者的品味。大型翻新工程將於二〇〇七年完成，以抓緊二〇〇八年北京奧運會帶來的商機。

中環廣場

上海淮海中路381號(佔80%)

中環廣場位於上海浦西最繁盛的商業區，建有優質寫字樓及商舖，總面積五十八萬八千平方呎。憑藉位置優勢，中環廣場成為跨國企業及商戶租用的首選。本年度出租率非常理想，寫字樓出租率為百分之九十九，而商舖亦已全部租出。

上海名仕苑

上海廣元西路88號(佔97%)

位於上海徐匯區的名仕苑由兩幢於一九九九年建成的服務式公寓及一座於二〇〇四年建成的住宅大樓組成，總樓面面積約六十四萬平方呎。集團持有其中一座逾三十萬平方呎服務式公寓帝景閣作出租用用途，本年度錄得約百分之九十的出租率，成績令人滿意。



上海中環廣場位處上海繁盛的商業區，是跨國企業和零售商的理想選址。



上海名仕苑吸引講求高質素的國際租戶。

中國內地業務

內地主要已完成投資物業

項目名稱	地點	地契 期滿年份	集團 所佔權益	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	合作 發展	-	1,128,000	430,000	1,558,000
中環廣場	上海 淮海中路381號	2044	80%	-	106,000	366,000	472,000
上海名仕苑	上海 廣元西路88號	2064	97%	316,000	26,000	-	342,000

內地主要發展中物業

上海陸家嘴 (佔100%)

集團將在上海繁盛的陸家嘴金融貿易區發展綜合商業項目，地盤面積六十九萬平方呎，該項目包括頂級寫字樓、商場及酒店。項目規劃現已進入最後階段，預計由二〇〇八年開始分期落成。

上海浦東新區灘坊新村街道 (佔100%)

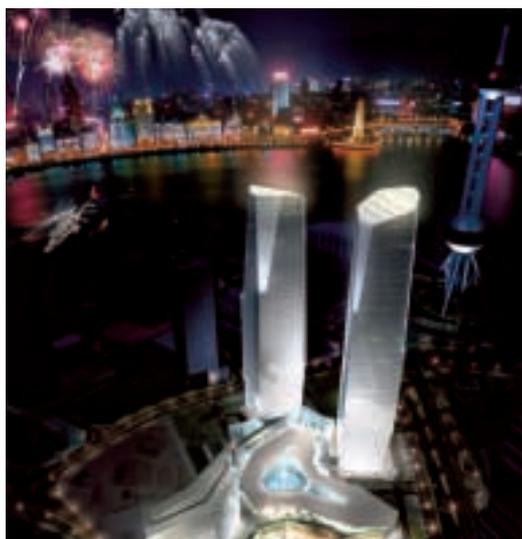
該項目將興建接近一百五十萬平方呎豪華住宅，以及二十一萬六千平方呎商場，地盤面積六十六萬一

千平方呎，地皮位於浦東最尊貴地段，可擁覽黃埔外灘優美景致。該項目將分期發展，第一期可望於二〇〇八年落成。集團於二〇〇五年六月購入該地皮。

奕翠園

中山市中山五路(合作發展)

奕翠園為低密度住宅物業，工程分階段進行。第二期A已於二〇〇五年第一季竣工，共有五十六間別墅，樓面面積十三萬七千平方呎。第二期B工程現正進行中，可望於二〇〇六年下半年落成。第二期B建有四百三十八個單位，總樓面面積約七十四萬平方呎。



陸家嘴的綜合項目規劃正進入最後階段，將提供頂級寫字樓、商場和酒店。



深受歡迎的低密度住宅中山奕翠園，推售成績令人滿意。

集團財務

集團於年內維持低借貸比率和高流動資金水平。集團財政狀況穩健，於二〇〇五年六月三十日的淨債項與股東權益比率為百分之十一。

集團擁有龐大銀行承擔未動用的信貸額供未來發展，除卻一項關於三號幹線(郊野公園段)有限公司的貸款，其餘全部信貸均無抵押，經過最近股權重組，集團現持有該合營公司百分之七十權益。該項條件較優惠的港幣二十四億元無追索權貸款，是用作取代於一九九五年簽署的港幣四十七億一千五百萬元項目貸款。

集團差不多全部貸款均為港元借貸，外匯風險極低，集團並無參與任何投機性的衍生工具交易。除合營公司外，集團亦無資產負債表以外的債項或任何或然負債。集團於二〇〇五年二月以極吸引條件籌組一項港幣一百二十六億元、為期五年的可循環銀團貸款，款項用作短期債項再融資，及作為一般業務備用，以掌握在地產市場的投資機會。

二〇〇四年九月，集團獲穆迪投資評級由A2提升至A1級，前景亦被評為穩定，除反映地產市道復甦外，更彰顯集團的財務實力與穩健業務策略。該評級與香港特區政府的評級相同。



* 營業溢利與未撥作資本性支出前之淨利息之比率

信貸評級

	外幣	港幣	評級前景
穆迪	A1	A1	穩定
標準普爾	A	A	穩定



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(左五)及新鴻基地產(金融服務)執行董事郭婉儀(左三)主持銀團貸款簽署儀式。



顧客服務

出類拔萃的顧客服務，加上配備完善會所設施的優質物業，創造舒適的居住環境，令住戶享受安枕無憂的生活。



顧客服務

集團在各業務環節恪守最優質服務承諾，各級員工透過不同渠道瞭解顧客真正需要，洞悉市場趨勢，務求集團所提供的產品及服務質素，能令客戶喜出望外。

集團深明置業是大部分市民的重大決定，故管理層及部門主管定期到旗下物業進行家訪，直接聆聽住客對物業的期望及需要，作為日後精進物業質素及管理服務的重要參考。由管理層家訪親聽民意的傳統已推行二十多年，有效推動集團不斷提升質素。

為業主提供驗收單位服務的跨部門交樓小組亦推陳出新，於是年度交樓的將軍澳豪庭引入新服務，交樓大使於業主在律師樓簽署買賣合約時已在場協助，解答有關法律事宜。集團的交樓質素備受業主讚賞，於回顧期內，在一項由本地傳媒進行的驗收單位測試中，九龍農圃道18號、南區深灣軒及紅磡半島豪庭的評分位列首三位。

集團亦透過成員公司康業及啟勝提供優質服務，從住戶讚許信中充分引證物業管理服務水平高於要求。同時服務質素亦獲業界認同，是年度康業獲亞太顧客服務協會頒發「二〇〇四年最佳企業服務隊伍(物業管理)」獎，以及獲《資本雜誌》推選為「第五屆資本傑出企業成就獎—資本最佳物業管理」；而啟勝推出的保安培訓課程亦獲保安及護衛業管理委員會認可，確認課程所培訓的從業員具備所需專業水平。

為提升前線服務人員的質素，集團除舉行物業管理研討會外，亦為商場親客大使度身設計證書課程，透過有系統教授專業知識，全面提升服務質素。集團亦按個別商場不同風格，更新親客大使的制服，突顯親善和專業的形象。



集團副主席兼董事總經理郭炳江(右)、執行董事黃植榮(左二)及新鴻基地產代理執行董事董子豪(左一)聆聽住戶對集團物業的意見。



集團為買家提供全面服務，例如圖示交樓小組職員向新業主示範如何操作家庭電器。



集團深明置業者購入的不只是單位，而是全面優質生活體驗，故集團悉力強化與顧客雙向溝通，務求提供最卓越服務。新地會憑藉提供多元化服務和尊享優惠，有效凝聚認同集團優質品牌的會員，集團亦透過新地會會員瞭解市場趨勢，有助集團精進物業設計及制訂銷售策略。該會成立九年，至今會員人數突破二十一萬。於是年度新地會邁進兩個新里程，首先是創立「星級會員」新類別，提供更豐富優惠予集團旗下住宅業主或租客；其次是推出全新多功能的新地會VISA卡，為客戶帶來更多高質素的產品和服務。

與此同時，集團亦透過互聯網、電郵及「新地論壇」加強與顧客溝通。除適時發放最新集團動向外，網站內容亦經重新編排，新增多個欄目如企業管治、香港個別經濟統計數據及客戶嘉許信等，使



APM商場的親客大使為顧客提供親切及超卓服務。

顧客更容易瀏覽及掌握資訊。集團重視每一個客戶的意見，故由專人負責處理於新地論壇發表的意見及經電郵傳送的查詢。



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(左)及東亞銀行主席兼行政總裁李國賢宣佈推出全新新地會VISA卡。



集團公司傳訊總監劉美梅(後排右)及新地會副總經理謝文娟(後排左)主持星級會員計劃啟動禮。

對企業管治之承諾

集團一直以維持高水平的商業道德標準及企業管治常規為首任。集團深信憑著誠實及盡責的態度經營業務，可以充分拓展集團業務及增加股東的長遠利益。

集團深信良好之企業管治對充分增加股東之長遠利益是非常重要的。集團與投資者關係之詳情及管理層獲得之認同刊於第七十四頁投資界關係部分。

標準守則之遵守

集團跟隨上市規則附錄十之「進行證券交易的標準守則」作為董事進行集團之證券交易的行為準則。集團向每位董事作出特定查詢，而每位董事均確認於二〇〇四至〇五年財政年度皆有遵守「標準守則」。

董事局

董事局共有十八名董事，包括八名執行董事、六名非執行董事及四名獨立非執行董事。每一位董事均能付出足夠時間及精神以處理集團的事務。董事局認為執行董事及非執行董事之比例乃合理的，並能為集團及其股東之利益提供充裕之保障。

集團之非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及豐富經驗。他們透過參與董事局及委員會會議，無論在集團之策略、表現、利益衝突及管理流程等問題上，均為集團帶來獨立之判斷，從而確保所有股東之利益均獲得考慮。

集團按照上市規則之規定，委任四名獨立非執行董事，其中至少一名具備適當的財務管理專長。每位獨立非執行董事每年須按上市條例向本集團確認其獨立性，而董事局根據上市規則第3.13條所列出的指引確認每位獨立非執行董事均為獨立的。每位獨立非執行董事在任均不超過九年。

董事局會議

董事局在回顧期內於二〇〇四年九月及二〇〇五年三月召開兩次全體會議。於會議中，董事們商討並釐訂集團之整體策略，監察財政表現及商討年終及中期業績及其他重大事項。至於管理集團日常運作之責任，則交予管理層執行。

召開董事局會議前，董事在不少於十四天前收到通知，全體董事皆有機會提出商討事項列入會議議程。

公司秘書協助主席為董事局會議準備議程，並確保董事局程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。公司秘書並就每個會議作出詳細的會議紀錄，所有董事均可索取。董事局會議結束後，會議紀錄初稿將於合理時間內發送予全體董事以供表達意見及批核。

所有董事均掌握有關及適時的資料，並可在有需要之情況下索取進一步資料或尋求獨立專業意見。所有董事亦可取得公司秘書的意見和享用其提供的服務，包括提供予董事有關董事局的文件及資料，並確保一切適用之法律及規例均獲得遵守。

若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有利益衝突，有關事項不會以傳閱文件方式處理，而董事局將會就該事項舉行董事局會議。在交易中沒有利益衝突的獨立非執行董事將會出席有關的董事局會議。董事局轄下委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，均採納董事局沿用之原則、程序及安排。

董事培訓及支援

所有董事均須瞭解其集體職責，集團亦會提供指示、介紹及其他訓練，以提高及重溫董事之知識及

技能。集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新信息予董事，以加強董事對良好企業管治的意識。

薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立。所有成員皆屬非執行董事，而大多數為獨立非執行董事。委員會之主席為獨立非執行董事鍾士元爵士，其他成員包括王于漸教授及盧超駿先生。

薪酬委員會負責制訂薪酬政策及向董事局提出建議，釐訂執行董事及集團高級管理人員之薪酬，以及檢討公司之購股權計劃、分紅機制、公積金與其他關於薪酬之事宜。薪酬委員會將就其建議諮詢主席，以及在有需要時可索取專業意見。薪酬委員會獲得供給充足資源以履行其職責，其權責範圍登載於集團之網站上。

提名委員會

提名委員會於二〇〇五年六月成立。所有成員皆屬非執行董事，而大多數為獨立非執行董事。委員會之主席為獨立非執行董事王于漸教授，其他成員包括葉迪奇先生及關卓然先生。

企業管治

提名委員會負責制訂提名政策，以及就董事之提名及委任與董事接任之安排向董事局提出建議。委員會亦會建立物色人選之程序，檢討董事局之架構、人數及組成，與評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會獲得供給充足資源以履行其職責，其權責範圍登載於集團之網站上。

董事之任期及重選

所有非執行董事之任期均為兩年或三年。所有董事均會最少每三年輪流退任及在下屆股東週年大會上重選。

根據公司章程，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東週年大會上接受股東選舉。

審核委員會及問責

董事局有責任就集團的表現及前景，提交一個清晰及平衡的評估報告，並就集團日常運作的財務狀況編制真實及公平的賬目，以及對涉及股價敏感的資料與其他須予披露的財務資料作出安排。管理層須向董事局提供有關資料，以便履行其職責。

審核委員會於一九九九年成立。三位成員皆為非執行董事，過半數乃獨立非執行董事。委員會之職責包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免、向董事局提供建議、考慮外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 就外聘核數師提供非核數服務制訂政策，並予以執行；
- 監察財務報表、年報、中期報告及核數師報告的完整性，以確保該等資料能真實及平衡地評核集團的財政狀況；
- 確保管理層已履行其職責，建立有效的內部監控系統；
- 檢討內部核數機制及確保其有足夠資源有效地運作；
- 檢討外聘核數師給予管理層的函件、核數師向管理層提出的疑問及管理層作出的回應。

審核委員會獲得供給充足資源以履行其職責，其權責範圍登載於集團之網站上。

截至二〇〇五年六月三十日止年度內，審核委員會於二〇〇四年九月及二〇〇五年三月召開兩次會議，公司秘書保存完整之會議紀錄。按照董事局會議之程序，於審核委員會會議結束後，公司秘書盡快將會議紀錄發送全體委員以作表達意見、批核及記錄之用。董事局與審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有不同的意見。

內部監控

董事局有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障集團之資產及股東之利益，並檢討該等系統之效率。董事局將不時檢討集團之內部監控系統。

監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位之權力及責任，用以保障資產不會被不適當地使用，維持妥善賬目及確保規則獲得遵守。管理層直接負責執行董事局釐訂之策略及政策，並負責集團之運作，包括內部監控系統之運作。

董事局參考由審核委員會、集團管理層、內部及外聘核數師之檢討而對內部監控之效用作出評估。董事局相信現時之內部監控系統足夠及有效。

內部稽核部採用風險監控之手法。該部門對集團及其附屬及關連公司之財務及日常運作作出定期之檢討，以及作出其他需要之檢討。審核委員會對主要之查核結果及監控弱點作出檢討。內部稽核部對審核委員會之建議作出相應之行動。

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

董事局權力的轉授

董事局負責作出有關集團業務之策略部署。由於集團之業務繁多，日常運作及執行策略之責任則交予管理層。

與股東之關係

集團沿用及時披露有關資料予股東之政策。公司之股東週年大會可讓各董事與股東會面和溝通。主席積極籌備及親自主持股東週年大會，以確保股東意見可傳送到董事局。在股東週年大會上，主席就每項獨立的事宜個別提出決議案。

股東週年大會之程序不時檢討，以確保公司遵從最佳之企業管治守則。股東週年大會之通函於不少於股東週年大會召開前二十一天派送予各股東；通函內列明每個決議案之詳情，投票表決之程序（包括要求及進行按持股量之投票表決方式）及其他有關之資料。在大會開始時，主席再次說明要求及進行按持股量投票表決方式之程序。主席（除在按持股量投票之情況下）在會上表明每項決議案的委任代表投票比例，以及贊成和反對票數。表決之結果於同日於集團之網頁上公佈。

投資界關係

提供清晰的企業策略和業務發展訊息予股東、投資者、分析員和銀行界，是集團與投資界關係中的主要元素。本集團透過不同渠道，確保可盡快發放重要資訊，例如與投資界會面、印製年報及中期報告、發放新聞稿和期刊如《新地季刊》等，並以第一時間將此等資料上載於集團網站www.shkp.com。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解答提問，而分析員簡報會亦會於互聯網上播放，進一步提高透明度及消息發放速度。

管理層定期會見分析員，講解集團最新發展。年內集團參與多項投資界會議，包括在香港舉行的第一波士頓亞洲投資討論會及里昂投資者論壇，以及在新加坡舉行的摩根士丹利亞太投資峰會，集團管理層更在海外作巡迴推介。回顧期內，約有一千二百人曾參與由集團舉行的不同投資者關係活動，包括安排優先參觀凱旋門示範單位。

憑著優質管理及良好企業管治，集團在年內獲多間著名財經雜誌頒贈多個獎項，正好反映集團擁有出色的管理層、良好的投資界關係和有效率的企業管治。

獎項

- 二〇〇五年 • 獲《Euromoney》雜誌評為亞洲及香港最佳地產發展商第一名
- 獲《The Asset》雜誌選為香港最佳企業管治公司第一名
- 連續第三年獲《FinanceAsia》雜誌選為亞洲最佳地產公司
- 二〇〇四年 • 獲《Asiamoney》雜誌選為自一九九一年香港管理最佳公司
- 獲《Euromoney》雜誌評選為香港管理最佳公司第一名
- 獲《Asiamoney》選為亞洲及香港最佳公司和香港最佳企業管治公司第一名

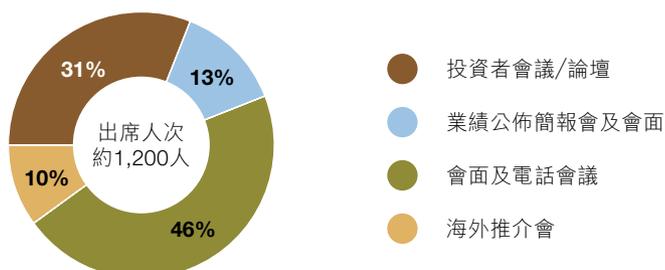


集團副主席兼董事總經理郭炳聯(左)獲《Asiamoney》編輯Chris Cockerill 頒發亞洲最佳管理公司獎項。

二〇〇四至〇五年財政年度主要投資界關係活動：

日期	活動
二〇〇四年 九月	公佈二〇〇三至〇四年年度業績 <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 基金經理及分析員簡報會 • 業績公佈後會見基金經理 在香港舉行的投資者論壇
十月	美國及歐洲推介會
十一月	在新加坡舉行的投資會議
二〇〇五年 三月	公佈二〇〇四至〇五年中期業績 <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 基金經理及分析員簡報會 • 業績公佈後會見基金經理 在香港舉行的投資會議
四月	分析員及基金經理優先參觀凱旋門示範單位
六月	為分析員提供體驗創紀之城APM商場的機會

二〇〇四至〇五年財政年度與投資界交流情況



集團於公佈業績後舉行分析員簡報會(左)，以及透過研討會向基金經理解釋業務策略(右)，致力加強透明度。

企業公民 — 員工發展及個人成長

集團深信締造理想工作環境，給予員工成長機會，是實踐良好企業公民承諾的一部分。本集團為各職級員工提供廣泛的培訓及發展計劃，藉以提高產品和服務的質素，並舉辦多項特色興趣班及活動，幫助員工保持身心健康。是年度本集團(不包括聯營公司)僱用員工超過二萬二千人。

回顧期內，合共超過一萬人次參與員工培訓課程，以提升技能、配合集團發展及個人成長為主，內容涵蓋管理技巧、商務策略、客戶服務、溝通技巧、語言、個人發展及品質管理。此外，集團亦為銷售及租務部員工舉辦市場趨勢研討會，並為建築部員工特設技術培訓課程。物業管理部員工透過定期輪流派駐集團旗下不同屋苑，藉此互相交流知識和經驗。集團旗下寫字樓及商場的服務亦不斷擴展，與租戶建立良好關係，並提供專業培訓裝備員工。為租務部和物業管理的員工而設的綜合培訓計劃，

除鞏固基礎知識外，亦教授處理租務和大廈管理的技巧。

管理層員工有機會參與各類型課程和研討會，從不同範疇的專家包括上市公司行政總裁，汲取人事管理和商務策略的最新理念。高級經理可報讀海外教育機構，如哈佛大學及中歐國際工商學校的課程，開拓國際視野。

透過推行見習行政人員及見習工程人員培訓計劃，集團從多間具領導地位的大學中挑選精英，提供在集團各業務範疇工作的機會和專業資格訓練，再按其潛質作進一步培訓，令他們得到全面發展，於未來承擔更大責任。本集團同時為中學生及大學生提供觀摩和實習的機會，協助他們擴闊視野，為未來踏足商業社會作好準備。



集團副主席兼董事總經理郭炳江(中)與新地員工參與公益金主辦的公益慈善馬拉松活動。



員工參與公益活動，幫助有需要社群，同時發揮團隊精神。

集團全力支持終身學習，各職級員工除享有內部培訓外，亦可報讀由外間機構主辦與工作相關的課程，無論是短期研討會以至學位課程，均可獲得資助。此外，集團透過多元化自學計劃，包括培訓圖書室提供讀物、網上課程及經內聯網提供教材，讓員工選擇適合的學習方法。

公餘以外，集團亦為員工舉辦多姿多采的活動，如舉辦各式各樣興趣班，由烹飪、壓力管理及數碼攝影，以至戶外康樂及運動，包羅萬有。這些活動有助建立團隊精神，以及增進部門之間的交流和合作默契。



見習行政人員參觀旗下三號幹線(郊野公園段)控制室，認識集團不同範疇的業務。



員工透過集團內聯網於網上靈活學習。



集團為各職級員工提供多元化的培訓課程，鼓勵員工終身學習。



定期為員工舉辦講座，讓他們瞭解市場最新趨勢。

企業公民 — 環境保護及推廣

在香港日益關注生態環境下，集團深明保護環境及自然生態，極需社會全體市民參與。故此集團除致力興建優質物業，在規劃及施工時廣泛採納環保概念外，亦透過旗下成員公司康業和啟勝推行綠色管理，為市民建造優美舒適的家。

為確保住戶擁有綠化的生活環境，集團旗下園境設計師為每個物業度身設計園林景致，為不同物業塑造獨特風格。集團亦引入各類型環保設施，有效利用自然環境節約能源，並預留偌大地盤面積進行園藝設計，栽種不同品種的花草樹木。

在物業施工期間，集團採用多項環保措施，以減低興建工程對周遭居民及生態帶來的影響，所推行的措施成效備受認同，旗下多個地盤獲頒「傑出廢物管理大獎」、「整潔地盤大獎」及「公德地盤獎」，而在「2004香港環保企業獎」中，機鐵九龍站第六及第七期項目獲頒「環保建築承建商獎」優異獎，集團成員公司康業及啟勝轄下多個屋苑亦獲頒「卓越明智減廢標誌」，以表揚推行環保管理的貢獻。

由集團全力策劃的「新地環保聯合大行動」於二〇〇四年圓滿結束，在康業及啟勝發動旗下二百多個屋苑內約二十三萬住戶，以及逾二百多幢商廈、工貿樓宇和商場積極參與下，透過減低耗電量節省能源，成功節省電費逾港幣二千一百萬元，成績令人鼓舞。



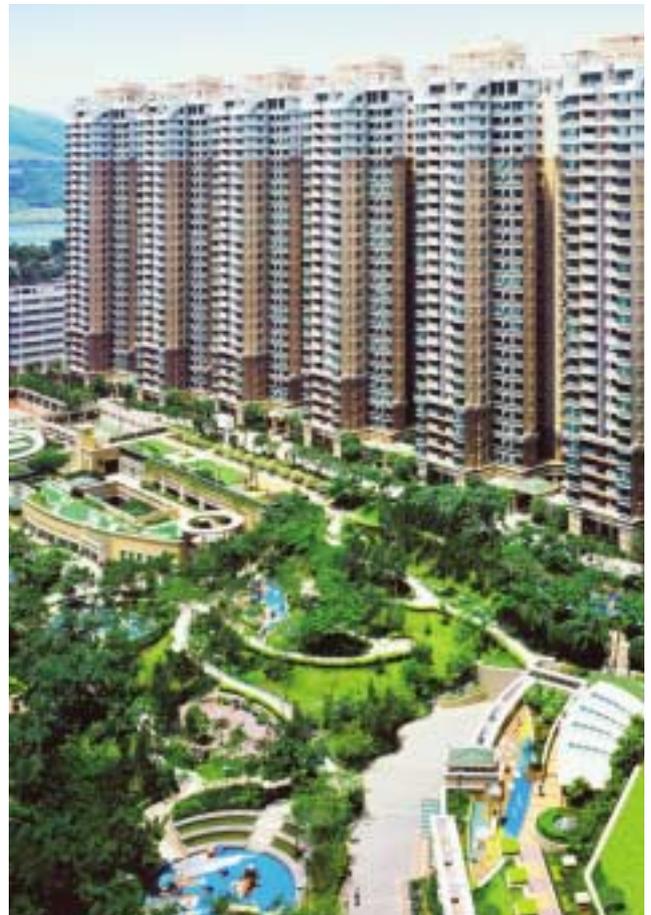
啟勝董事林文柏(左二)與其他隊員一同接受由香港房屋委員會頒發的二〇〇四至〇五年年度環保屋邨管理大獎。



華景山莊的職員向兒童示範種植薄荷葉作為驅蚊方法。

成員公司康業和啟勝在推行環保物業管理卓見成效。啟勝獲得多項環保獎，包括獲房屋委員會頒發二〇〇四至〇五年年度「環保屋邨管理大獎」，而康業亦在多個清潔及廢物回收比賽中奪魁，表揚其鼓勵屋苑住戶提高廢物分類及回收的環保意識。

集團不但在旗下屋苑推行環保項目，亦積極參與社區環保活動，例如贊助長春社舉辦「環保行2005」活動，以及參加由綠色力量舉辦的「第十二屆綠色力量環島行」等。



環保元素是集團發展物業的重要部分，為住戶締造舒適綠化生活，珀麗灣第三期Oceanfront的青葱環境是其中典範。



集團鼓勵住戶將廢物分類，締造更清潔環境。



為推動住戶循環再用，集團於旗下屋苑定期舉辦回收報紙、舊衣物及其他物品的活動。

企業公民 — 社會公益

在貫徹「以心建家」理念下，集團在致力興建優質住宅之餘，亦全心全意樹立良好企業公民典範，積極培育人才、關懷弱勢社群，並延展至推廣閱讀、文化及社區活動。於本財政年度，集團支持各項慈善活動捐款總額達港幣三千萬元。

集團深明在全球一體化下，掌握新知識是成功要素，故鼓勵員工及市民擴闊國際視野，增強競爭力。於回顧期內，集團兩度與香港中文大學合作邀請諾貝爾獎得獎學人來港作公開演講，與港人分享世界級經濟學者的真知灼見。與此同時，集團推行「新地開心閱讀計劃」，透過舉辦講座及閱讀後感創作比賽，以及設立網站推介書籍，鼓勵全港市民培養閱讀風氣，集團將該計劃訂為長期推廣活動。

集團向來重視人才培訓，透過不同途徑推動中港教育。集團於北京清華大學設立「新鴻基地產優秀青

年教授獎」，持續多年獎勵內地出色學者，同時頒發獎學金予成績卓越的香港中文大學工商管理系碩士生。為鼓勵年輕人增廣見聞，集團連續三年贊助「AFS國際文化交流獎學金計劃」，提供遠赴海外學習的機會。此外，郭得勝基金名義捐出港幣四千萬元，作為香港公開大學擴建校舍經費。

此外，集團不遺餘力推動不同文化交流，曾安排畢加索《巡遊》舞劇帷幕首度來港，並於中環國際金融中心商場展出，讓香港市民能欣賞享譽國際的名畫。在推廣本地文化上，集團特別成立「新地藝術培育在社區」計劃，舉辦水墨畫學校巡迴展等活動，並舉辦「第一屆新地盃兒童圍棋名人公開大賽」，同時贊助中央芭蕾舞團、中英劇團及拉丁美洲藝術薈萃等。集團亦捐款支持「雪域明珠中國西藏文化周」，在促進中港文化交流上盡一分力。



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(左)及香港中文大學校長劉遵義教授希冀新地諾貝爾獎得獎學人傑出講座系列對香港學術界有所裨益。



第一屆新地盃兒童圍棋名人公開大賽共有一千人參加，開創香港有史以來最大規模的圍棋比賽。

至於支援弱勢社群方面，多年來集團透過「新鴻基地產扶老基金」，為眾多長者改善生活素質。此外，集團藉著成立兩年的義工隊「新地義工Team力量」，鼓勵員工服務社會，逾九百名義工於是年度參加的服務項目顯著增加。集團亦支持微笑行動中國基金的「粽有微笑義賣」活動，為內地患有兔唇兒童進行矯型手術籌款，並協助致力服務智障兒童的匡智會籌募經費，舉辦「匡智競步上雲霄」跑樓梯活動等。

除關懷個別有需要社群外，集團亦積極參與社區推廣活動，本年度集團撥款支持國際獅子會在港舉行年會，為促進本港旅遊業及提升香港國際形象盡一分力。集團亦繼續贊助公益金各類慈善活動，並分別於「公益慈善馬拉松」及「地鐵競步賽2005」中獲頒最高籌款公司榮譽。社會服務聯會再度頒發「商界展關懷」標誌予集團，以表揚其支持公益及參與



集團主席兼行政總裁郭炳湘(右)陪同法國總統希拉克出席畢加索《巡遊》舞劇帷幕展覽盛事。

社會服務。與此同時，集團響應南亞地震及海嘯賑災，捐出港幣一百萬元資助購買藥物及救援物資，將關懷行動伸延至區外。



集團副主席兼董事總經理郭炳江(右二)及郭炳聯(右)致送支票予香港公開大學校董會主席李業廣(左二)及校長梁智仁(左)。



新地義工隊拓展服務層面，幫助更多有需要社群，包括協助長者享受晚年生活。

財務檢討

業績檢討

本集團截至二零零五年六月三十日止年度可撥歸股東溢利為港幣一百零三億七千一百萬元，較去年港幣六十九億二千三百萬元增加百分之五十。每股溢利由去年港幣二元八角八仙增至今年港幣四元三角二仙，與上述增幅一致。溢利顯著增長主要來自較高物業銷售及發展邊際利潤及出售長期投資項目的特殊溢利，主要包括出售Asia Container Terminals Holdings Limited溢利貢獻港幣十四億一千七百萬元。

財務資源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

本集團擁有雄厚股本基礎，截至二零零五年六月三十日股東資金總額由去年港幣一千三百五十二億三千九百萬元或每股港幣五十六元三角三仙，增至港幣一千五百零一億五千二百萬元或每股六十二元五角四仙。增加港幣一百四十九億一千三百萬元或百分之十一，主要來自年內扣除股息後的保留溢利，及根據獨立專業估值對集團投資物業組合重估價值上調港幣九十一億五千五百萬元。

本集團財政狀況依然強勁，維持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)由二零零四年六月三十日時的百分之九點四微增至百分之十一。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)為二十四倍，去年為二十九點四倍。

集團於二零零五年六月三十日的債項總額為港幣二百三十億六千六百萬元。其中港幣二十三億零九百萬元為集團附屬公司，三號幹線(郊野公園段)有限公司以其資產抵押作擔保的銀行借款。集團其餘借款均無抵押。扣除銀行存款及現金港幣六十五億一千九百萬元的淨債項為港幣一百六十五億四千七百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二零零五年 六月三十日 港幣百萬元	二零零四年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	1,605	1,078
一年後及兩年內	4,045	3,224
兩年後及五年內	17,266	11,012
五年後	150	4,634
借款總額	23,066	19,948
銀行存款及現金	6,519	7,207
淨債項	16,547	12,741

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

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，集團有充裕的流動資金及財務資源以應付資本性項目及日常業務資金需求。

財務資源及流動資本(續)

(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。於二零零五年六月三十日，集團百分之八十八的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十二是經由業務性附屬公司借入的。

本集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險減到最少。於二零零五年六月三十日集團約百分之九十六的借款為港元借款，餘下為美元借款，主要用作對中國內地物業項目的融資。

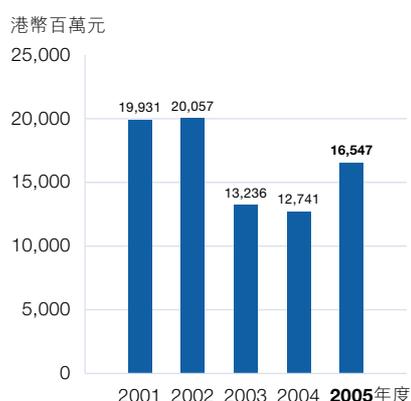
本集團的借款主要以浮息計算。集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息債項。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理借款的利率及匯率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二零零五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)總額分別為港幣十六億五千萬元及港幣二億三千四百萬元。

淨債項與股東權益比率

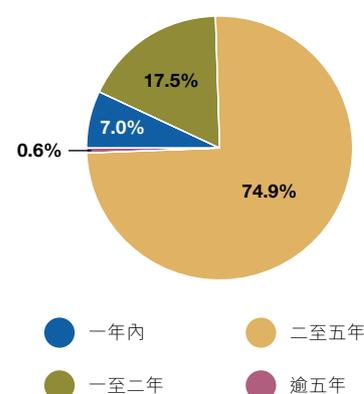


淨債項



到期債項組合

於二零零五年六月三十日



資產抵押

於二零零五年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款總額港幣三億二千八百萬元，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出的履約保證。此外，集團附屬公司，三號幹線(郊野公園段)有限公司，抵押其資產賬面淨值共港幣五十二億三千萬元作為銀行借款抵押品。除以上兩項資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二零零五年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予共同控制公司的借款所作的保證承擔及其他擔保總額港幣四十五億零五百萬元(二零零四年：港幣四十八億五千七百萬元)。

集團財務摘要

主要財務資料及比率

財政年度	2001 港幣	2002 港幣	2003* 港幣	2004 港幣	2005 港幣
每股溢利	3.47	3.55	2.65	2.88	4.32
每股股息	1.55	1.55	1.60	1.65	2.20
每股特別現金股息	-	0.60	-	-	-
全年每股股息	1.55	2.15	1.60	1.65	2.20
股東權益每股賬面值	53.48	53.56	50.25	56.33	62.54
淨債項與股東權益比率(%)					
淨債項	15.5	15.6	10.9	9.4	11.0
股東權益					
利息倍數比率(倍數)					
營業溢利	4.8	9.8	13.2	29.4	24.0
未撥作資本性支出前之淨利息					

主要損益賬項目

截至六月三十日止年度	2001 港幣 百萬元	2002 港幣 百萬元	2003* 港幣 百萬元	2004 港幣 百萬元	2005 港幣 百萬元
營業額	17,701	25,373	22,945	21,764	22,945
營業溢利	8,329	8,615	6,031	7,585	8,825
可撥歸股東溢利	8,330	8,519	6,370	6,923	10,371

主要資產負債表項目

於六月三十日	2001 港幣 百萬元	2002 港幣 百萬元	2003* 港幣 百萬元	2004 港幣 百萬元	2005 港幣 百萬元
固定資產	94,698	90,989	86,322	98,839	112,544
聯營公司及共同控制公司	25,072	24,952	22,620	21,053	21,073
長期投資及放款	3,714	4,661	6,716	8,162	7,549
待發展土地	17,324	13,257	11,661	10,415	17,025
流動資產淨值	13,205	20,816	19,455	19,974	18,639
非流動負債	(23,995)	(24,501)	(22,107)	(20,263)	(23,065)
少數股東權益	(1,610)	(1,576)	(4,016)	(2,941)	(3,613)
淨資產	128,408	128,598	120,651	135,239	150,152
股本	1,201	1,201	1,201	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	127,207	127,397	119,450	134,038	148,951
股東權益	128,408	128,598	120,651	135,239	150,152

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

董事局報告書

本董事局謹將二〇〇四年七月一日至二〇〇五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147頁至150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	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
物業				
物業銷售	10,274	10,004	3,626	2,401
租金收益	5,056	4,978	3,740	3,729
	15,330	14,982	7,366	6,130
酒店經營	679	597	264	227
電訊	3,619	3,367	324	492
其他業務	3,317	2,818	779	595
	22,945	21,764	8,733	7,444
其他收入			618	633
未分配之行政費用			(526)	(492)
營業溢利			8,825	7,585

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一百零六億元(二〇〇四年：港幣七十二億元)。計入少數股東權益後可撥歸股東之總盈利為港幣一百零三億七千一百萬元(二〇〇四年：港幣六十九億二千三百萬元)。

派息

中期息每股港幣七角(二〇〇四年：港幣六角)已於二〇〇五年三月二十九日派發，董事局現建議派發末期息每股港幣一元五角(二〇〇四年：港幣一元五仙)，全年每股共派息港幣二元二角(二〇〇四年：港幣一元六角五仙)。

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28項內。

董事局報告書

固定資產

本年度固定資產運轉情況載列於賬項說明第11項內。

集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要載列於第84頁。

物業

本集團所擁有主要投資物業之資料列於第42至43頁。

董事

本公司董事名單載列於本年報第4頁及其個人資料則載於第100頁至104頁。除葉迪奇先生於二〇〇四年九月二十八日獲委任為獨立非執行董事及於二〇〇五年五月十一日，李家祥博士及王于漸教授分別獲委任為非執行董事及獨立非執行董事外，所有董事均全年任職。

根據公司組織章程細則第95條之規定，李家祥博士及王于漸教授須於即將召開之股東週年大會中告退，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，李兆基博士、陳鉅源先生、陳啓銘先生、鄭準先生、黃奕鑑先生及黃植榮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。

本公司確認已收到每位獨立非執行董事之書面確認，確認其遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所述各項有關其獨立性的因素。本公司仍然認為他們確屬獨立人士。

董事及行政總裁之權益

於二〇〇五年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第XV部所規定，董事及行政總裁等於本公司及其相關法團之股份、股本衍生工具、相關股份及債權證中的權益及淡倉之詳情如下：

1. 本公司股份及相關股份好倉權益：

董事姓名	配偶或18歲以下之子女		股本衍生工具			佔已發行	
	個人	公司	其他	(購股權)	總數	股份百分率	
郭炳湘	-	-	-	1,078,322,522 ¹	75,000	1,078,397,522	44.91
李兆基	486,340	-	343,000 ²	-	-	829,340	0.03
郭炳江	1,901,281	304,065	-	1,076,372,214 ¹	75,000	1,078,652,560	44.92
郭炳聯	-	-	-	1,079,515,895 ¹	75,000	1,079,590,895	44.96
王于漸	-	1,000	-	-	-	1,000	0
李家祥	-	-	18,000	-	-	18,000	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	-	75,000	267,500	0.01
鄭準	702,722	339,358	-	-	75,000	1,117,080	0.04
黃奕鑑	70,904	-	-	-	75,000	145,904	0
黃植榮	120,999	-	-	-	75,000	195,999	0
胡家驊	-	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，並因此重覆計算為該三位董事之權益。
2. 李兆基博士被視為透過Superfun Enterprises Limited(「Superfun」)擁有343,000股權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司(「煤氣」)之全資附屬公司。而恒基兆業發展有限公司(「恒發」)擁有「煤氣」37.15%權益。而「恒發」中之73.48%實由一間由恒基兆業地產有限公司(「恒地」)全資持有之Kingslee S.A.擁有。恒基兆業有限公司(「恒兆」)擁有「恒地」61.87%權益。Hopkins (Cayman) Limited為一單位信託(「單位信託」)之受託人，「單位信託」實益擁有「恒兆」股本中所有已發行之普通股份。Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)為信託人之數個酌情信託則持有「單位信託」內之信託單位。而李兆基博士實益擁有Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據《證券及期貨條例》而言，李兆基博士被視為擁有上述343,000股權益。

2. 相聯法團之股份及相關股份好倉權益：

(a) 新意網集團有限公司：

董事姓名	股本衍生工具			總數	佔已發行股份 百分率
	個人	其他	(購股權)		
郭炳湘	—	1,070,000*	258,334	1,328,334	0.06
郭炳江	—	1,070,000*	258,334	1,328,334	0.06
郭炳聯	—	1,742,500*	484,999	2,227,499	0.10
陳啓銘	115,000	—	—	115,000	0
陳鉅源	—	—	290,000	290,000	0.01
鄭 準	300,000	—	—	300,000	0.01
黃奕鑑	100,000	—	240,000	340,000	0.01
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。

(b) 數碼通電訊集團有限公司：

董事姓名	其他	佔已發行股份 百分率
郭炳聯	2,237,767	0.38

(c) 九龍巴士控股有限公司：

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

董事局報告書

(d) 郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	個人	透過法團持有	透過法團持有 佔已發行股份 百分率	法團 實則持有	實則持有 佔已發行股份 百分率
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。

(e) 李兆基博士於下列相關法團之股份中，持有以下公司權益：

相關法團名稱	總數	佔已發行股份 百分率
毅博有限公司	2 ²	50
Billion Ventures Limited	1 ³	50
中環建築有限公司	1 ⁴	50
Central Waterfront Property Holdings Limited	95 ⁵	95
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁶	50
CWP Limited	1 ⁷	50
日威發展有限公司	100 ⁸	25
新輝 — 裕民聯營建築有限公司	1 ⁹	50
裕運(香港)有限公司	1 ¹⁰	50
Fullwise Finance Limited	2 ¹¹	50
金騏有限公司	1 ¹²	50
翠玉地產資源有限公司	1 ¹³	25
Joy Wave Development Limited	1 ¹⁴	50
嘉樂威有限公司	2,459 ¹⁵	24.59
美福發展有限公司	3,050 ¹⁶	33.33
New Treasure Development Limited	1 ¹⁷	25
半島豪庭管理服務有限公司	1 ¹⁸	50
盛意發展有限公司	1 ¹⁹	25
星際發展有限公司	1 ²⁰	33.33
捷寶財務有限公司	1 ²¹	50
添富利物業有限公司	4,918 ²²	49.18
紅磡建築有限公司	1 ²³	50
旋高發展有限公司	1 ²⁴	50
旋高工程管理有限公司	1 ²⁵	50
World Space Investment Limited	4,918 ²⁶	49.18

附註：

1. 李兆基博士被視為透過Superfun Enterprises Limited (「Superfun」) 擁有343,000 股權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司 (「煤氣」) 之全資附屬公司。而恒基兆業發展有限公司 (「恒發」) 擁有「煤氣」37.15% 權益。而「恒發」中之73.48% 實由一間由恒基兆業地產有限公司 (「恒地」) 全資持有之Kingslee S.A.擁有。恒基兆業有限公司 (「恒兆」) 擁有「恒地」61.87% 權益。Hopkins (Cayman) Limited為一單位信託 (「單位信託」) 之受託人，「單位信託」實益擁有「恒兆」股本中所有已發行之普通股份。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) 及Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) 為信託人之數個酌情信託則持有「單位信託」內之信託單位。而李兆基博士實益擁有Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據《證券及期貨條例》而言，李兆基博士被視為擁有上述343,000股權益。
2. 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」) 「恒地」之全資附屬公司，持有Primeland 68.42% 權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
7. 李兆基博士被視為透過 Starland International Limited (「Starland」) 擁有1股權益。Starland 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
8. 李兆基博士被視為透過兆權發展有限公司 (「兆權」) 擁有100股權益。「兆權」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
9. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司 (「裕民」) 擁有1股權益。「裕民」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
10. 李兆基博士被視為透過Masterland Limited (「Masterland」) 擁有1股權益。Masterland 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
11. 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司 (「裕運」) 擁有2股權益。Masterland Limited (「Masterland」) 為「恒地」之全資附屬公司，持有「裕運」50% 權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
12. 李兆基博士被視為透過Atex Resources Limited (「Atex」) 擁有1股權益。「Atex」為「恒地」全資持有之Mightymark Investment Limited全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
13. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited (「Citiplus」) 擁有1股權益。Citiplus 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
14. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司 (「裕民」) 擁有1股權益。「裕民」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。

董事局報告書

15. 李兆基博士被視為透過 Chico Investment Limited (「Chico」) 擁有 2,459 股權益。Chico 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
16. 李兆基博士被視為透過 Quickcentre Properties Limited (「Quickcentre」) 擁有 3,050 股權益。Quickcentre 被恒基(中國)投資有限公司(「恒基(中國)投資」) 持有其 50% 權益，「恒基(中國)投資」被 Andco Limited (「Andco」) 全資擁有，Andco 則為恒基中國集團有限公司(「恒基中國集團」) 之全資附屬公司。Brightland Enterprises Limited (「Brightland」) 則持有「恒基中國集團」65.32% 權益，Brightland 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
17. 李兆基博士被視為透過 Citiplus Limited (「Citiplus」) 擁有 1 股權益。Citiplus 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
18. 李兆基博士被視為透過偉邦物業管理有限公司(「偉邦」) 擁有 1 股權益。「偉邦」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
19. 李兆基博士被視為透過 Citiplus Limited (「Citiplus」) 擁有 1 股權益。Citiplus 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
20. 李兆基博士被視為透過恒基兆業發展有限公司(「恒發」) 擁有 1 股權益。「恒發」由 Kingslee S.A. (「Kingslee」) 持有 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。
21. 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。
22. 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。
23. 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。
24. 李兆基博士被視為透過 Dandy Investments Limited (「Dandy」) 擁有 1 股權益。Dandy 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
25. 李兆基博士被視為透過 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。
26. 李兆基博士被視為透過 Billion Ventures Limited (「Billion」) 擁有 4,918 股權益。Billion 由 Chico Investment Limited (「Chico」) 持有 50% 權益，而 Chico 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。

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

除以上所披露外，於二〇〇五年六月三十日，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。

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

根據本公司曾於一九九七年十一月二十日採納的購股權計劃(「前購股權計劃」)，自採納有關計劃以來，本公司已分別於二〇〇〇年二月十五日及二〇〇一年七月十六日授出購股權二次。第一次授出之購股權已於二〇〇五年二月十四日失效；而第二次授出之購股權則仍可於二〇〇六年七月十五日前行使全數授出之購股權，此後該購股權將期滿失效。

本公司於二〇〇二年十二月五日舉行之股東特別大會上，為遵守「上市規則」第十七章新修訂條文之規定，已動議通過採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)、及終止「前購股權計劃」之決議案。本公司不得再根據「前購股權計劃」授出購股權。然而，根據此計劃授出的上述尚未行使購股權，如上一段所述，將須繼續受此股權計劃的條文及「上市規則」第十七章新修訂的條文規管。自採納「新購股權計劃」以來，並未有任何人士獲授予此計劃之購股權。

董事及行政總裁於二〇〇五年六月三十日之「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2004	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/失效	於2005年
			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
陳啓銘	16.7.2001	70.00	75,000	-	-	-	75,000
陳鉅源	15.2.2000	70.00	150,000	-	-	150,000	-
	16.7.2001	70.00	75,000	-	-	-	75,000
鄭 準	16.7.2001	70.00	75,000	-	-	-	75,000
黃奕鑑	15.2.2000	70.00	150,000	-	-	150,000	-
	16.7.2001	70.00	75,000	-	-	-	75,000
黃植榮	15.2.2000	70.00	150,000	-	-	150,000	-
	16.7.2001	70.00	75,000	-	-	-	75,000

除以上披露之有關董事及行政總裁購股權外，於二〇〇五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2004年	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效	於2005年
		7月1日 之結餘				6月30日 之結餘
15.2.2000	70.00	360,000	-	-	360,000	-
16.7.2001	70.00	1,350,000	-	96,000*	12,000	1,242,000

附註：

* 於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為每股港幣78.09元。

董事局報告書

除上述獲授「前購股權計劃」之購股權的人士外，本公司並無授出該購股權予其他人士，故無須根據「上市規則」第17.07條作出披露。

本公司購股權計劃之主要條款：

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

1. 「此等計劃」之目的為獎勵其參與者。
2. 「此等計劃」之參與者包括本公司及其附屬公司全職僱員，包括其執行董事。
3. 「此等計劃」可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司於新購股權計劃採納之日期時已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。所有授出而尚未行使之購股權而可發行的股份，最多不得超過不時已發行股份的30%。於二〇〇五年九月十五日，購股權可予發行之股份數目最多為240,108,736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，惟董事會有權決定於行使期內之最短持有期限。
7. 「此等計劃」之每項購股權承授人倘接納後，必須於授出日起計二十八日內向該公司繳交港幣一元，此款項將不獲退還。
8. 「此等計劃」購股權之認購價為下列三者中之較高為準：
 - 股份於授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列之收市價；
 - 股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均之收市價；及
 - 股份之面值。
9. 「新購股權計劃」直至二〇一二年十二月四日前仍然生效。

2. 附屬公司之購股權計劃

(a) 新意網集團有限公司首次公開售股前之購股權計劃

新意網集團有限公司「新意網」曾採納一個購股權計劃（「新意網首次公開售股前之購股權計劃」），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：

1. 三分之一之購股權可於二〇〇〇年十二月三十一日起計三年內行使；
2. 另外三分之一之購股權可於二〇〇一年十二月三十一日起計三年內行使；
3. 餘下三分之一之購股權可於二〇〇二年十二月三十一日起計三年內行使；及
4. 購股權之行使時限將於二〇〇五年十二月三十日營業時間完畢後止。

行使價為每股港幣3.885元之購股權可根據下列條款行使：

1. 三分之一之購股權可於二〇〇一年十一月十五日起計三年內行使；
2. 另外三分之一之購股權可於二〇〇二年十一月十五日起計三年內行使；
3. 餘下三分之一之購股權可於二〇〇三年十一月十五日起計三年內行使；及
4. 購股權之行使時限將於二〇〇六年十一月十四日營業時間完畢後止。

行使價為每股港幣2.34元之購股權可根據下列條款行使：

1. 三分之一之購股權可於二〇〇二年三月二十日起計三年內行使；
2. 另外三分之一之購股權可於二〇〇三年三月二十日起計三年內行使；
3. 餘下三分之一之購股權可於二〇〇四年三月二十日起計三年內行使；及
4. 購股權之行使時限將於二〇〇七年三月十九日營業時間完畢後止。

行使價為每股港幣1.43元之購股權可根據下列條款行使：

1. 三分之一之購股權可於二〇〇三年七月八日起計三年內行使；
2. 另外三分之一之購股權可於二〇〇四年七月八日起計三年內行使；
3. 餘下三分之一之購股權可於二〇〇五年七月八日起計三年內行使；及
4. 購股權之行使時限將於二〇〇八年七月七日營業時間完畢後止。

(b) 新意網集團有限公司之新購股權計劃

新意網在二〇〇二年十二月三日舉行之股東週年大會上動議通過採納新購股權計劃（「新意網新購股權計劃」）、及終止「新意網首次公開售股前之購股權計劃」之決議案。此安排並已獲本公司於二〇〇二年十二月五日之股東大會通過有關決議案批准，而正式生效。新意網不得再根據「新意網首次公開售股前之購股權計劃」授出購股權。然而，根據此計劃授出的上述尚未行使購股權，如上一段所述，將須繼續受此股權計劃的條文及香港聯合交易所有限公司之創業板（「創業板」）上市規則第二十三章的條文規管。自採納「新意網新購股權計劃」以來，新意網已授出購股權一次；該行使價為每股港幣1.59元之購股權（「新意網購股權」）可根據下列條款行使：

1. 於二〇〇四年十一月二十九日起計三年內可行使最多三分之一之購股權；
2. 於二〇〇五年十一月二十九日起計三年內可行使其餘但最多不超過三分二之購股權；
3. 於二〇〇六年十一月二十九日起計三年內可行使其餘或全數購股權；及
4. 購股權之行使時限將於二〇〇九年十一月二十八日營業時間完畢後止。

董事局報告書

本公司董事及行政總裁於二〇〇五年六月三十日之「新意網首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」數目結餘情況，詳列如下：

購股權數目							
董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	於2004年			於2005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	6月30日 之結餘
郭炳湘	28.3.2000	10.38	276,667	—	—	138,333	138,334
	7.4.2001	2.34	180,000	—	—	60,000	120,000
郭炳江	28.3.2000	10.38	276,667	—	—	138,333	138,334
	7.4.2001	2.34	180,000	—	—	60,000	120,000
郭炳聯	28.3.2000	10.38	503,333	—	—	251,667	251,666
	7.4.2001	2.34	350,000	—	—	116,667	233,333
陳鉅源	28.3.2000	10.38	340,000	—	—	170,000	170,000
	7.4.2001	2.34	180,000	—	—	60,000	120,000
黃奕鑑	28.3.2000	10.38	240,000	—	—	120,000	120,000
	7.4.2001	2.34	180,000	—	—	60,000	120,000

除以上披露之有關本公司董事及行政總裁購股權外，於二〇〇五年六月三十日止之年度內，按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的本公司僱員的「新意網首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」情況，總列如下：

購股權數目							
授出日期	行使價 (港元)	於2004年			於2005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	6月30日 之結餘	
28.3.2000	10.380	1,546,667	—	—	773,334	773,333	
30.11.2000	3.885	687,500	—	—	95,833	591,667	
7.4.2001	2.340	1,200,000*	—	—	400,000	800,000	
8.7.2002	1.430	750,000	—	—	—	750,000	
29.11.2003	1.590	1,850,000	—	—	—	1,850,000	
						4,765,000	

附註：

* 此數目包括了一名於二〇〇四年七月一日調職到本公司的前新意網僱員其30,000股購股權。

除上述獲授「新意網首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」人士外，本公司並無授出該購股權予其他人士，故無須根據「上市規則」第17.07條作出披露。

(c) 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。

(d) 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%。此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新，「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)。於二〇〇五年九月十五日，購股權可予發行之股份數目最多為202,673,083股。

「互聯優勢購股權計劃」可認購「互聯優勢」之股份總數合共不得超過「互聯優勢」不時已發行股份的10%。「互聯優勢」於二〇〇五年九月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。

4. 根據「新意網新購股權計劃」，任何一名參與人士在任何十二個月內獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之股份總數，不得超過已發行股份總數之1%。於二〇〇五年九月十五日，已發行股份總數為2,026,730,833股。

根據「新意網首次公開售股前之購股權計劃」及「互聯優勢購股權計劃」，倘任何一位參與者悉數行使購股權而會導致該參與者有權認購的最高數超過根據該等計劃已向其發行及仍可向其發行股份總數的25%，則不可向該位參與者授出購股權。

5. 購股權可根據「新意網新購股權計劃」條款於董事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。

董事局報告書

「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當日起至「新意網」董事會釐定的日期或二〇一〇年二月二十八日（以較早者為準）止。

「互聯優勢購股權計劃」可於「互聯優勢」董事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當日起至「互聯優勢」董事會釐定的日期或二〇一〇年二月二十八日（以較早者為準）止。

6. 根據「新意網新購股權計劃」，該購股權可予行使前，承授人既毋須達到任何表現目標，亦無購股權於可行使前最低持有期限之規定。

根據「新意網首次公開售股前之購股權計劃」及「互聯優勢購股權計劃」之條款，購股權可於該公司之董事會知會各承授人之期間內任何時間行使。

7. 「該等計劃」之每項購股權承授人倘接納後，必須於授出日起計二十八日內向該公司繳交港幣一元，此款項將不獲退還。

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

- (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」生效至二〇一二年十二月三日。「互聯優勢購股權計劃」生效至二〇一〇年二月二十八日。

認購股份或債券之安排

除上述之購股權計劃外，本年內本公司或其附屬公司並無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或其他機構之股份或債券獲取利益。

主要股東之權益

於二〇〇五年六月三十日，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	佔已發行股份之	
				總數	百份率
HSBC International Trustee Limited	1,084,154,733	900,577	–	1,085,055,310*	44.19
Cerberus Group Limited	–	1,056,338,347	–	1,056,338,347*	43.99
Vantage Captain Limited	–	75,830,929	980,507,418	1,056,338,347*	43.99

附註：

- * Vantage Captain Limited持有權益之股份屬Cerberus Group Limited擁有權益之股份，而Cerberus Group Limited擁有之股份屬HSBC International Trustee Limited擁有權益股份之組成部份。上述HSBC International Trustee Limited持有本公司的權益，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136及137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一億二千三百萬元(二〇〇四年：港幣八千六百萬元)。

慈善捐款

本年度所作之捐款共港幣三千萬元(二〇〇四年：港幣四千萬元)。

董事在競爭業務之權益

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

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

郭炳湘先生及郭炳聯先生為九龍巴士控股有限公司之董事，此公司所經營之業務包括地產發展及投資，而本集團亦於此公司佔有主要權益。因此，郭炳湘先生及郭炳聯先生被視為於本集團此等除外業務佔有權益。

董事局報告書

李兆基博士為恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理，他亦是美麗華酒店企業有限公司及香港中華煤氣有限公司之主席、恒基中國集團有限公司及其他上述上市公司之附屬公司之董事。此外李博士亦於上述之公司中佔有個人權益，其經營之業務包括地產發展及投資、物業管理、基建、互聯網及通訊服務。此等業務實屬本集團之除外業務，惟李博士為本公司之非執行董事，並無處理本集團之日常管理事宜。

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

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

關連交易

1. 於二〇〇四年十一月二十六日，本公司之全資附屬公司，Jenwick Investments Limited (「賣方」)，與Sunmall Limited及CSXWT Terminal 8 Limited (統稱為「買方」) 訂立買賣協議，買方同意向賣方購入Asia Container Terminals Holdings Limited (「ACTH」) 之百分之五十七權益及股東貸款，總代價合共為港幣二十三億元 (「出售事項」)。出售事項並無附帶任何條件，並已於二〇〇四年十二月三十一日完成。

由於買方為ACTH之主要股東，就上市規則而言，買方為本公司之關連人士，故出售事項構成本公司之關連交易，本公司就此於二〇〇四年十二月三十一日發出一份公告。

2. 於二〇〇五年四月四日，ITOCHU Corporation (「賣方」) 與本公司之全資附屬公司，新鴻基發展(中國)有限公司 (「買方」) 訂立買賣協議，買方同意向賣方購入Widegood Investment Ltd. (「Widegood」) 之百分之三十一點五八權益及股東貸款，總代價合共為一千八百八十九萬四千七百六十九美元 (約港幣一億四千七百三十七萬九千一百九十八元) (「收購事項」)。收購事項並無附帶任何條件，並已於二〇〇五年四月四日完成。

由於賣方為本公司附屬公司Widegood之主要股東，就上市規則而言，賣方為本公司之關連人士，故收購事項構成本公司之關連交易，本公司就此於二〇〇五年四月四日發出一份公告。

聯屬公司之財務資助及融資擔保

有關本集團曾向聯營公司及共同控制公司 (統稱「聯屬公司」)，定義詳見上市規則第十三章) 提供財務資助及為其所獲融資提供擔保之總額超逾上市規則規定為8%之有關百分比率，須根據上市規則第13.22條所規定作出持續披露，於二〇〇五年六月三十日，聯屬公司備考

合併資產負債表及集團應佔聯屬公司權益如下：

	備考合併資產負債表 港幣百萬元	本集團應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	54,672	23,560
流動資產	10,280	4,467
流動負債	(7,136)	(3,266)
非流動負債	(54,530)	(23,606)
	3,286	1,155

合約權益

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

主要客戶與供應商

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

核數師

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

審核委員會

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本公司截至二〇〇五年六月三十日止之經審核全年財務業績。

企業管治

本公司實施之主要企業管治原則詳載於本年報第70至73頁企業管治報告內。

公眾持股量

基於本公司從公開而公眾可得到之資料及在董事知悉資料的範圍之內，確認於年內本公司已保持上市規則規定之足夠公眾持股量。

本報告書依據董事局會議決議案書就，並由主席代表董事局簽認。

郭炳湘

主席兼行政總裁

香港，二〇〇五年九月十五日

董事及行政架構

郭炳湘

主席兼行政總裁 (54歲)

郭氏在本集團服務三十一年，持有英國倫敦大學帝國理工學院土木工程系碩士學位，並為英國土木工程師學會會員及香港工程師學會會員。郭氏是新意網集團有限公司之執行董事，及多間機構之董事，包括九龍巴士控股有限公司、威信停車場管理(控股)有限公司及鴻昌進出口有限公司。

郭氏同時出任香港地產建設商會董事、東尖沙咀地產發展商聯會有限公司董事及香港酒店業聯會名譽司庫。在社區參與方面，他為香港公益金歷屆董事委員會委員。他亦是香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員及香港科技大學顧問委員會榮譽委員。

郭氏為北京市及廣州市榮譽市民及中華人民共和國全國政協常務委員。郭氏為郭炳江先生及郭炳聯先生之兄長。

李兆基博士

非執行董事 (76歲)

副主席

李博士出任本公司非執行董事達三十三年，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，李博士從事本地地產發展逾四十九年。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 (53歲)

郭氏是新鴻基地產發展有限公司副主席兼董事總經理，在本集團服務二十八年。他亦是三號幹線(郊野公園段)有限公司主席、IFC Development Limited聯席主席、新意網集團有限公司執行董事及東亞銀行有限公司獨立非執行董事。郭氏持有英國倫敦大學工商管理碩士學位及倫敦大學帝國學院土木工程系學士學位。

他是香港大學經濟及工商管理學院理事會主席及香港地產建設商會第一副會長，並獲政府委任為外匯基金諮詢委員會委員、經濟及就業委員會委員、臨時建造業統籌委員會委員及可持續發展委員會成員。

他曾任營商諮詢小組成員、土地及建設諮詢委員會、註冊承建商懲戒處分委員會及香港總商會工業事務委員會之委員。他並曾為建造商會物業管理委員會主席及香港建造商會幹事。

他亦曾出任香港公益金董事、社會福利政策及服務委員會及香港公開大學校董會之委員。

郭氏為廣州市榮譽市民及第九屆中華人民共和國全國政協上海市委員會的常務委員。

郭氏是郭炳湘先生之弟弟及郭炳聯先生之兄長。

郭炳聯

副主席兼董事總經理 (52歲)

郭氏在本集團服務了二十七年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。他是新意網集團有限公司主席，並為數碼通電訊集團有限公司主席，亦是九龍巴士控股有限公司之董事及渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭氏為證券及期貨事務監察委員會非執行董事。他同時出任香港地產建設商會董事、香港總商會理事、香港港口發展局成員及香港中文大學校董會副主席。他亦是警察子弟教育信託基金及警察教育及福利信託基金主席。郭氏是郭炳湘先生及郭炳江先生之弟弟。

鍾士元爵士

獨立非執行董事 (87歲)

鍾爵士現為九龍巴士控股有限公司非執行董事及董事會主席，他亦為中電控股有限公司董事及香港科技大學副校監。鍾爵士四十多年來對香港政治、工業及高等教育有極大貢獻。曾任香港立法局(1974-78年)及行政局(1980-88年)首席議員，回歸後出任特區行政會議召集人(1997-99年)。他亦曾出任香港工業總會(1966-70年)及生產力促進局(1974-78年)主席，工程師學會(1960-61年)及工程科學院(1994-97年)會長。他曾負責籌辦香港理工(1972年)、城市理工(1984年)、香港科技大學(1991年)三間高等學府及醫院管理局(1990年)。鍾爵士在八十年代(1982-85年)中英政府談判香港前途，及在九十年代(1994-97年)籌備香港特區成立，貢獻良多。

馮國經博士

獨立非執行董事 (59歲)

馮國經博士於一九九九年五月獲本集團委任為獨立非執行董事。馮博士現為利豐集團、香港機場管理局及香港大學校務委員會之主席，亦是中國銀行(香港)有限公司、電訊盈科有限公司、東方海外(國際)有限公司及CapitaLand Limited之獨立非執行董事。馮博士持有麻省理工學院學士及碩士學位，以及哈佛大學博士學位。馮博士現為中國人民政治協商會議全國委員會委員及香港政府司法人員推薦委員會成員。於二〇〇三年，馮博士獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

葉迪奇

獨立非執行董事 (58歲)

葉先生於二〇〇四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。葉先生於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在滙豐多個部門工作，如貿易服務、工商機構業務、集團諮詢服務及區域培訓等等。在擔任中國業務總裁之前，葉先生亦曾服務於個人銀行業務部，先後任職於市場、信用卡產品、客戶服務及銷售各部門，負責香港個人銀行業務。於二〇〇三年一月，葉先生被派往上海，擔任中國業務總裁。並於二〇〇五年四月，葉先生被委任滙豐總經理。另於二〇〇五年五月，他同時被聘任為交通銀行總行的副行長，協助策劃長遠發展。葉先生目前還擔任上海銀行、中國平安保險及平安銀行三家機構的董事。

董事及行政架構

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，獲香港大學工商管理碩士學位。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒發的MBE英帝國勳章；二〇〇〇年在香港獲銅紫荊星章。目前，他還分別為北京市金融發展顧問團名譽顧問及中國香港(地區)商會名譽會長，以及歐盟中國商會的董事。

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

王子漸教授

獨立非執行董事 (53歲)

王子漸教授於二〇〇五年五月獲本集團委任為獨立非執行董事。王教授目前為香港大學首席副校長。王教授積極推動有關香港及中國內地經濟政策之研究活動，為香港經濟研究中心及香港經濟及商業策略研究所之創辦總監。王教授於一九九九年獲特區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，王教授於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。

李家祥博士

非執行董事 (52歲)

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

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

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

李博士先後擔任多個政府部門重要職務，現為香港體育學院、香港金融管理局程序覆檢委員會主席及政府多個委員會委員，包括結算及交收系統上訴審裁處委員會、香港金融管理局接受存款公司諮詢委員會、新巴塞爾資本協定諮詢小組委員會、稅務局稅務專家委員會及工商及科技局專業服務發展資助計劃評審委員會。

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

李博士亦同為九龍巴士控股有限公司、王氏國際(集團)有限公司、中國航空技術國際控股有限公司、恒生銀行有限公司、華潤創業有限公司、路訊通控股有限公司、中化香港控股有限公司、數碼通電訊集團有限公司及Strategic Global Investments plc.之獨立非執行董事。

胡寶星爵士

非執行董事 (76歲)

胡爵士自一九七二年出任本公司非執行董事。他亦是恒基兆業有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司的董事及胡家驊律師事務所的顧問。他持有香港及英國執業律師資格，並為香港管理專業協會會士、英國仲裁學會院士、英國工商管理學會院士及英國董事協會院士。獲香港城市大學頒授名譽法律學博士學位及英國倫敦大學英皇學院頒發院士名譽，並應天津南開大學之邀出任名譽教授。他也是香港大學「胡寶星法律獎」及「胡寶星海外暑期旅遊進修獎學金」的創辦人。胡爵士亦於城市大學設立了「胡寶星中國法與比較法講座教授」。

關卓然

非執行董事 (71歲)

關卓然先生於一九九九年七月獲本集團委任為非執行董事。關先生為胡關李羅律師行資深合夥人，執業四十三年。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一九九四、一九九七、二〇〇一及二〇〇四年郵展籌辦委員會副主席兼委員長，他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士。

盧超駿

非執行董事 (75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 (69歲)

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

陳啓銘

執行董事 (73歲)

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

董事及行政架構

陳鉅源

執行董事 (59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 (76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 (53歲)

黃氏於本集團服務達二十四年，持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。他於一九九六年獲委任為本集團執行董事，現時負責集團之策略策劃、企業發展、基建項目、財務投資及負責與投資界溝通。

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

在社會服務方面，黃氏為香港青年旅舍協會的主席。

黃植榮

執行董事 (49歲)

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

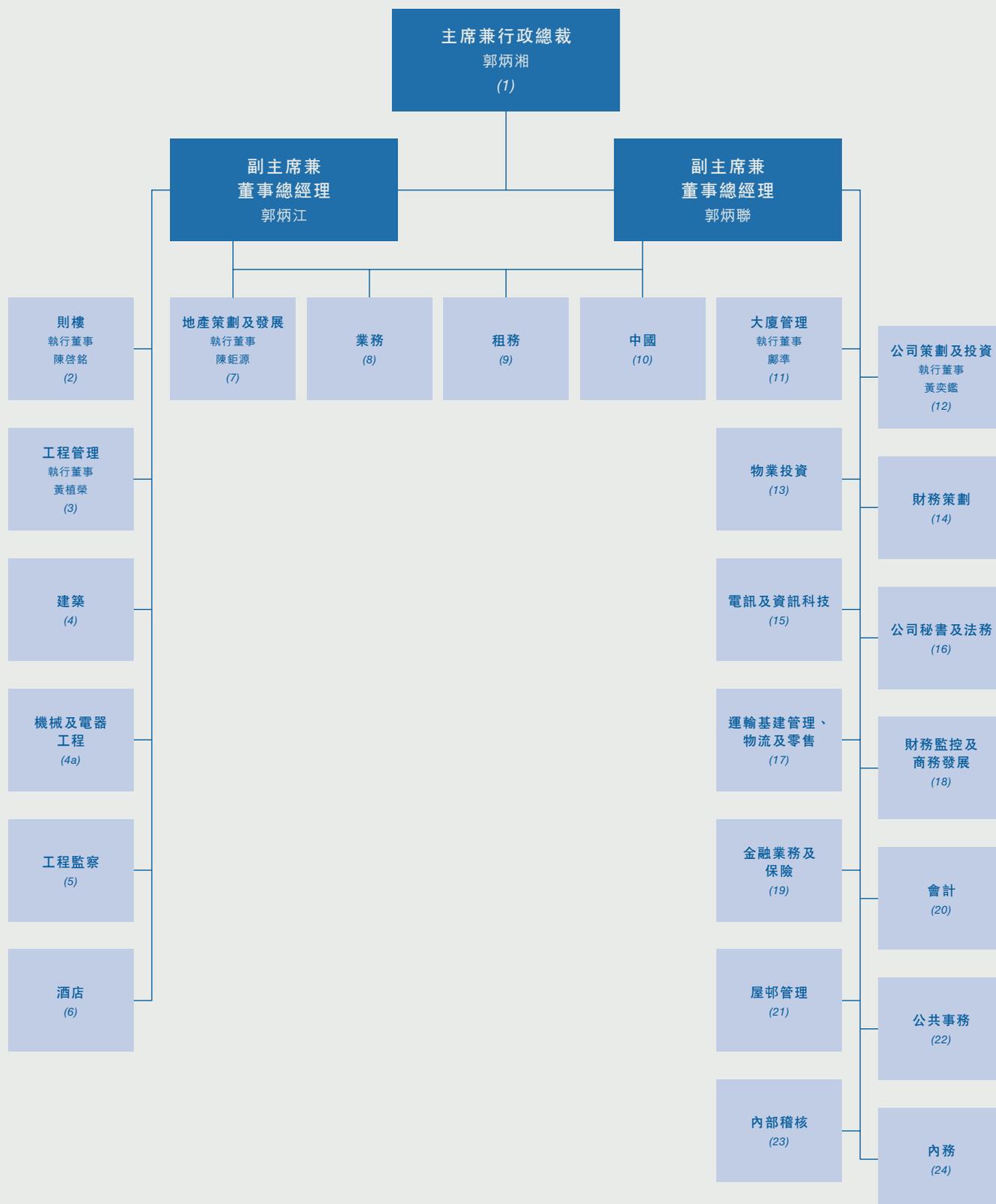
胡家驃

胡寶星爵士之替代董事 (43歲)

胡家驃先生於二〇〇二年十月獲委任為胡寶星爵士之替代董事。

胡先生現任騏利集團董事，持英國牛津大學法理學碩士學位，並為香港特別行政區、澳洲、英格蘭及威爾斯之執業律師。胡先生曾任洛希爾父子(香港)有限公司董事。在此之前，他並曾任胡關李羅律師行的公司企業融資合夥人。他亦是恒基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。

行政架構及高級行政人員



董事及行政架構

(1) 執行董事

郭炳湘
郭炳江
郭炳聯
陳啓銘
陳鉅源
鄺 準
黃奕鑑
黃植榮

(1a) 主席辦公室

容永忠 : 公司顧問
梁樺涇 : 執行董事
新鴻基地產代理有限公司
錢元偉 : 運輸顧問
蘇承德 : 副主席兼董事
總經理特別助理
中川雅博 : 經理
雷威達 : 經理
邱萬發 : 副經理(物業投資)
伍聖賢 : 主席兼行政
總裁特別助理

(2) 則樓

陳啓銘 : 執行董事
薛南海 : 總則師
余頌揚 : 高級總工程師
李光興 : 總樓宇設施工程師
吳梓坤 : 副總則師
李鎮球 : 顧問
蔡少傳 : 副總樓宇
設施工程師
梁玄狄 : 高級則師
劉其瑞 : 高級結構工程師
李家永 : 副經理
趙偉權 : 高級結構工程師
邵大成 : 高級結構工程師

鄧偉文 : 高級則師
陳惠卿 : 襄理
嚴觀偉 : 高級則師
吳 衍 : 高級則師

(3) 工程管理

黃植榮 : 執行董事
董子豪 : 執行董事
新鴻基地產代理有限公司
譚天放 : 經理
薛南海 : 經理
歐陽肇強 : 經理
李鐵榮 : 經理
朱國傑 : 經理
劉志遠 : 經理
區浩章 : 副經理
伍則堅 : 副經理
張啟華 : 副經理
胡茵芬 : 副經理
劉文君 : 副經理
董正綱 : 副經理
趙漢鏗 : 襄理
陳康祺 : 襄理
張展鴻 : 襄理
梁以立 : 襄理
麥志榮 : 襄理

(4) 建築

黃植榮 : 執行董事
郭梁潔芹 : 經理
蔡少浩 : 經理(內務管理)
李秉樞 : 顧問(建築管理)
巫幹輝 : 經理(建築管理)
劉志遠 : 經理(建築管理)
陳康怡 : 副經理(建築管理)
蔡旭文 : 副經理(建築管理)
許連星 : 副經理(建築管理)

王梁潔華 : 副經理(購料)
馮志安 : 副經理(購料)
劉偉強 : 副經理(合約分判)
陳建華 : 副經理(合約分判)
林福榮 : 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)
賴慧貞 : 襄理(會計)
陳應權 : 襄理(會計)
黎兆基 : 襄理
(人力資源及行政)
麥國良 : 襄理(機械工程)

(4a) 機械及電器工程

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

(5) 工程監察

陸宏廣 : 發展項目顧問
王煒東 : 副經理
曾偉強 : 襄理

(6) 酒店

簡禮能 : 酒店部總裁
周蔭劄 : 酒店部副總裁
(財務)

a. 帝苑酒店

陳天佑 : 酒店總經理
張健民 : 財務總監

b. 新城市管理有限公司

黃愷瑾 : 副總裁
(營運及策劃)

帝都酒店
 黃愷瑾 : 酒店總經理
 鄧灼威 : 助理行政經理
 (市場)
 譚錦明 : 財務總監
 帝京酒店
 黃愷瑾 : 酒店總經理
 郭金滿 : 助理行政經理
 (營運)
 李志強 : 財務總監

(7) 地產策劃及發展

陳鉅源 : 執行董事
 黃植榮 : 執行董事
 李 森 : 經理
 朱國傑 : 經理
 馮柱禧 : 經理
 馮民樂 : 經理
 蕭文威 : 副經理
 陳寶玲 : 副經理

(8) 業務

a. 雷 霆 : 執行董事
 新鴻基地產代理有限公司
 陳秀賢 : 副經理
 b. 周國賢 : 執行董事
 新鴻基地產代理有限公司
 嚴道傑 : 副經理
 鄺 杰 : 顧問
 楊祖賜 : 副經理

(9) 租務

商場

a. 陳啓銘 : 執行董事
 林家強 : 經理
 邱獻忠 : 副經理
 周淑雯 : 襄理
 b. 馮秀炎 : 經理
 李碧琪 : 襄理

c. 鍾秀蓮 : 副經理
 d. 倪嘉廉 : 襄理
 e. 何力天 : 經理
 馮翊琳 : 襄理
寫字樓
 黃振華 : 執行董事
 新鴻基地產代理有限公司
 盧經緯 : 副經理
 劉麗清 : 副經理
 吳國強 : 襄理
 文志峯 : 襄理
 梁嘉保 : 襄理

住宅

(Signature Homes)

趙靖詩 : 副經理
 江 敏 : 襄理
 袁大偉 : 襄理

(10) 中國

鄺 準 : 執行董事
 陳鉅源 : 執行董事
 蘇仲強 : 執行董事
 新鴻基地產代理有限公司
 鄒益民 : 經理
 周世炎 : 副經理
 鄭祥福 : 副經理
 徐靖世 : 副經理
 鄧維聰 : 副經理
 霍有傑 : 襄理
 林錦榮 : 襄理
 鄭鍾豪 : 襄理
 謝潔明 : 襄理
 何 東 : 襄理
 程偉泉 : 襄理

(11) 大廈管理

鄺 準 : 執行董事
 鄺正煒 : 經理

莫志鴻 : 經理
 郭燦輝 : 副經理(康業)
 林澤顯 : 副經理(康翠)
 黃其安 : 副經理(康業)
 李子良 : 襄理(會計)
 梁乃烟 : 襄理(內部稽核)
 何潤權 : 襄理(合約)
 周忠耀 : 襄理(工程)
 關汝權 : 襄理
 (SHK物業管理)
 梁國輝 : 襄理(人力資源)
 張譚家活 : 襄理(社區關係)

(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)
 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)
 謝文娟 : 副經理
 林樂凱 : 襄理
 莊淑瑩 : 襄理
 潘振榮 : 襄理
 翁羽燦 : 襄理
 黃安寧 : 襄理

(13) 物業投資

雷 霆 : 執行董事
 新鴻基地產代理有限公司
 陳秀賢 : 副經理

(14) 財務策劃

區文道 : 經理
 郭婉儀 : 經理
 何嘉慧 : 襄理

董事及行政架構

(15) 電訊及資訊科技

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

蘇承德 : 總裁

(16) 公司秘書及法務

黎浩佳 : 公司秘書

譚世鳴 : 經理

容上達 : 經理

郭寶賜 : 法務顧問

謝家麟 : 襄理

楊名業 : 襄理

黃昭倫 : 襄理

黎民碩 : 襄理

莊天助 : 襄理

陳妙燕 : 襄理

(17) 運輸基建管理、物流及零售

威信集團

葛家利 : 董事總經理

鄭小雄 : 總裁 — 快易通
有限公司

方平 : 董事 — 收費公路

陸錦漢 : 董事 — 停車場管理

黃玉蘭 : 董事 — 財務及行政

胡同濟 : 董事 — 設施及服務

呂崇義 : 顧問

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

楊凱榮 : 商務發展總監
卓運物流有限公司

西田百貨

許慶生 : 高級總經理
(採購及營運)

楊子華 : 高級總經理(企劃)

區倩娟 : 總經理(寄銷管理)

(18) 財務監控及商務發展

王學良 : 經理

梁裕佳 : 經理(財務及行政)

霍日昌 : 副經理(電腦)

張婉兒 : 副經理(商務發展)

陳基恩 : 副經理(商務發展)

梁焯明 : 襄理(電腦)

蘇偉基 : 襄理(財務監控)

譚慧玲 : 襄理(商務發展)

余慧儀 : 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

陳鵬志 : 襄理

吳如保 : 襄理

保險

周家彥 : 經理

黃貴泉 : 副經理

吳文棠 : 副經理

嚴嘉思 : 副經理

潘穎思 : 襄理

(20) 會計

潘永茂 : 總會計

胡子翔 : 經理

李清鑑 : 副總會計

李雄澤 : 副經理

周卓榮 : 高級會計

高炳賢 : 總出納

源焯 : 襄理

黃美琪 : 襄理

(21) 屋邨管理

黃振華 : 執行董事
新鴻基地產代理
有限公司

陳錦輝 : 經理

林文柏 : 副經理

李章耀 : 副經理

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) 公共事務

李鑾輝 : 經理

(23) 內部稽核

趙汝銘 : 經理

黃仲維 : 副經理

許瑞德 : 襄理

(24) 內務

鄧卓軒 : 經理

陳彩燕 : 副經理

(人力資源管理)

梁麗慈 : 副經理(人力資源
策劃及發展)

何鉅源 : 副經理
(培訓及發展)

王浩強 : 襄理(總務)

張佩霞 : 襄理

(人力資源服務)

賬項目錄

核數師報告書	110
綜合損益賬	111
綜合資產負債表	112
母公司資產負債表	113
綜合現金流量表	114
綜合權益變動表	115
賬項說明	116
主要附屬公司	147
主要共同控制公司	151
主要聯營公司	152

核數師報告書

Deloitte. 德勤

致新鴻基地產發展有限公司各股東：
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核載於第111頁至第152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師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 貴集團於二零零五年六月三十日的財政狀況與 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照公司條例適當編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零五年九月十五日

綜合損益賬

截至二零零五年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	2005	2004
營業額	2(i)(a)	22,945	21,764
銷售成本及營運支出		(12,733)	(12,976)
毛利		10,212	8,788
其他收入		618	633
銷售及推銷費用		(989)	(829)
行政費用		(1,016)	(1,007)
營業溢利	2(i)(a)	8,825	7,585
財務支出		(328)	(213)
財務收入		83	41
淨財務支出	3	(245)	(172)
出售長期投資項目溢利減減值撥備	4	1,858	100
所佔聯營公司溢利減虧損		410	438
所佔共同控制公司溢利減虧損		1,613	534
	2(i)(b)	2,023	972
稅前溢利	2(i)(c) & 5	12,461	8,485
稅項	8	(1,861)	(1,285)
除稅後溢利		10,600	7,200
少數股東權益		(229)	(277)
可撥歸股東溢利		10,371	6,923
股息	9		
已派中期股息		1,680	1,441
建議派發末期股息		3,602	2,521
		5,282	3,962
(以港幣為單位)			
每股溢利	10		
基本		\$4.32	\$2.88
攤薄後		\$4.32	\$2.88

綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	2005	2004
非流動資產			
固定資產	11	112,544	98,839
聯營公司	13	2,297	2,581
共同控制公司	14	18,776	18,472
長期投資項目	15	5,971	6,617
應收放款	16	1,578	1,545
待發展土地		17,025	10,415
		158,191	138,469
流動資產			
存貨	17	20,252	20,153
業務及其他應收賬項	18	4,556	4,681
短期投資項目	19	2,428	1,318
銀行結存及存款	20	6,519	7,207
		33,755	33,359
流動負債			
銀行及其他借項	21	(1,605)	(1,078)
業務及其他應付賬項	22	(9,672)	(8,559)
已收取售樓訂金		(725)	(777)
稅項		(3,114)	(2,971)
		(15,116)	(13,385)
流動資產淨值		18,639	19,974
資產總額減流動負債		176,830	158,443
非流動負債			
銀行及其他借項	23	(21,461)	(18,870)
遞延稅項	24	(1,604)	(1,393)
		(23,065)	(20,263)
少數股東權益	25	(3,613)	(2,941)
資產淨值		150,152	135,239
資本及儲備			
股本	26	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	28	145,349	131,517
建議派發末期股息		3,602	2,521
股東權益		150,152	135,239

董事

郭炳湘

郭炳聯

母公司資產負債表

於二零零五年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	2005	2004
非流動資產			
附屬公司	12	30,074	30,074
共同控制公司	14	1	1
		30,075	30,075
流動資產			
業務及其他應收賬項	18	24	24
應收附屬公司往來款減撥備		57,570	55,361
		57,594	55,385
流動負債			
業務及其他應付賬項	22	(213)	(213)
		(213)	(213)
流動資產淨值		57,381	55,172
資產淨值		87,456	85,247
資本及儲備			
股本	26	1,201	1,201
資本溢價及儲備金	28	82,653	81,525
建議派發末期股息		3,602	2,521
股東權益		87,456	85,247

綜合現金流量表

截至二零零五年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	2005	2004
經營業務			
營運產生之現金	29a	11,513	9,321
支付香港利得稅		(1,156)	(988)
支付中國所得稅		(8)	—
經營業務之現金流入淨額		10,349	8,333
投資活動			
收購附屬公司	29b	(94)	—
收購附屬公司的另加權益		(152)	(52)
收購共同控制公司		(445)	(432)
收購長期投資項目		(1,668)	(3,175)
聯營公司、共同控制公司及投資公司之還款淨額		935	3,167
購置待發展土地		(9,257)	(2,542)
固定資產添置		(2,451)	(2,160)
出售投資物業所得		1,718	162
出售聯營公司及共同控制公司所得		2,212	4
出售長期投資項目所得		1,525	1,428
出售其他固定資產所得		3	11
投資項目利息收入		337	406
上市公司投資股息收入		67	45
非上市公司投資股息收入		20	51
聯營公司及共同控制公司股息收入		485	631
償還貸款及借項		107	140
投資活動之現金支出淨額		(6,658)	(2,316)
融資活動			
銀行及其他借項		3,297	2,125
償還銀行及其他借項		(2,869)	(4,310)
抵押銀行存款(增加)/減少		(2)	66
利息支付		(414)	(322)
利息收入		82	43
附屬公司發行股票所得		1	19
發行股票所得		7	2
回購附屬公司股票支出		—	(19)
少數股東資金投入減少		(117)	(254)
支付股東股息		(4,201)	(3,842)
支付少數股東股息		(166)	(1,149)
融資活動之現金支出淨額		(4,382)	(7,641)
現金及現金等值項目減少		(691)	(1,624)
期初結存之現金及現金等值項目		6,823	8,447
期末結存之現金及現金等值項目		6,132	6,823

綜合權益變動表

截至二零零五年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	2005	2004
期初權益總額		135,239	120,651
沒有在綜合損益賬內確認之淨溢利／(虧損)			
— 本年度物業估值增加		9,155	11,864
— 在物業重估儲備扣除的遞延稅項		(130)	(397)
— 換算外國公司財務報表之換算差額		(4)	3
	28	9,021	11,470
本年度可撥歸股東溢利		10,371	6,923
行使購股權所得	28	7	2
出售投資物業已變現(盈餘)／虧損轉往損益賬	28	(266)	35
商譽調整	28	(19)	—
已派中期股息		(1,680)	(1,441)
已派末期股息		(2,521)	(2,401)
期末權益總額		150,152	135,239

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策

a. 編製基準

本賬項已按照香港公認會計原則，包括香港會計師公會已頒佈所有適用的會計實務準則及詮釋，及香港公司條例的規定而編製。本賬項根據歷史成本慣例編製，並就若干物業及證券投資重估值作出相應的修訂。

為了全面與國際財務報告準則銜接，香港會計師公會已頒佈一系列全新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(合稱「新香港財務報告準則」)，此等準則於二零零五年一月一日起或以後之會計期間生效。本集團於編製截至二零零五年六月三十日止年度之財務報表時並未提早採納該等新香港財務報告準則。

本集團已就這些新香港財務報告準則的影響進行初步評估，並總括香港會計準則第40號「投資物業」，香港註釋常務委員會詮釋第21號「所得稅 — 收回經重估而無折舊的資產」及香港詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」的採納，將會對集團的財務報表最具影響。

香港會計準則第40號規定投資物業重估盈虧需於損益賬而非物業重估儲備中確認。香港註釋常務委員會詮釋第21號規定，此等盈餘或虧損的遞延稅項準備，需採用適用利得稅率計算。如採納上述新會計準則，截至二零零五年六月三十日止年度，集團可撥歸股東溢利約增加港幣七十六億元，為本年度集團投資物業公平價值扣除遞延稅項後的增加。此外，確認集團累積物業重估盈餘的遞延稅項亦會減少集團於二零零五年六月三十日的資產淨值約港幣三十五億元(二零零四年六月三十日：港幣二十六億元)。

根據香港詮釋第2號業主經營的酒店物業以成本值減去折舊及減值準備而非重估值列賬。此新會計政策的採納將導致集團於二零零五年六月三十日及二零零四年六月三十日的資產淨值分別減少約港幣二十六億元及港幣二十三億元，是為酒店物業重估盈餘回撥及確認集團酒店物業累積折舊的結果。於此新會計處理方法下，截至二零零五年六月三十日集團可撥歸股東溢利將會減少約港幣四千八百萬元，為集團酒店物業的年度折舊。

本集團現繼續進行評估其他新訂香港財務報告準則對集團財務報表的影響。

b. 綜合賬之基本原則

本集團之綜合賬項包括本公司及所有附屬公司截至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。

根據採納香港財務報告準則第3號「企業合併」，在二零零五年一月一日或以後收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司產生之商譽在資產負債表被確認為資產，並每年檢視其減值。任何商譽減值會在損益賬中扣除。本集團於收購所佔淨資產之公平價值高於收購成本之差額(「收購折讓」)應立刻在損益賬中確認。集團將由二零零五年七月一日對二零零五年一月一日前產生的商譽採納此新香港財務報告準則。

1. 主要會計政策(續)

b. 綜合賬之基本原則(續)

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、收費道路、物流業務、建築、金融服務、電訊、互聯網基建,輔強服務及百貨公司。以上並不包括聯營公司及共同控制公司之營業額。

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利潤,在簽定售樓合約時確認。

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

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

(ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入,在租約期內以直線法確認。

(iii) 酒店經營

酒店經營之收入,在提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入是根據資產賬面值之實質回報率及按時間比例來確認。

(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。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

d. 收入之確認(續)

(ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

(x) 百貨公司

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

(xi) 其他收入

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投票權之公司。此項投資以成本值減減值撥備計算入本公司資產負債表內。

f. 聯營公司

聯營公司指本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合損益賬內只計算有關集團分佔收購後之利潤減虧損。

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。

g. 合營項目

合營項目是一個合約上的安排，由集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制，且任何一方均沒有絕對控制該項經濟活動之權力。

(i) 共同控制公司

共同控制公司指成立獨立的公司，而本集團對該公司的權益作長期持有，並可與其他合營者根據合營合約上的安排，對其作出共同控制。

共同控制公司之業績在綜合損益賬內只計算有關集團分佔收購後之利潤減虧損。而在本公司損益賬內則只計算所收取之股息。

共同控制公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合資產負債表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購當日產生之合併商譽作出調整。然後就計入本集團應佔收購後之資產淨值變化。而於本公司之資產負債表內則列出成本值減減值撥備。

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該些資產將來賺取的經濟利益。

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

h. 證券投資

(i) 長期投資項目

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

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

(ii) 有市價證券

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

i. 物業

(i) 待發展土地

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

(ii) 投資物業

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

i. 物業(續)

(iv) 發展中物業

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

待建成後用作出售之發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入存貨賬項下。變現淨值已計入物業可能之最終售價及預計完成物業所需費用。

發展物業的成本值包括期內的土地成本及發展期內的發展費用。

(v) 已建成樓宇存貨

在年結日未售出之已建成樓宇是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

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

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

(vi) 其他物業

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

j. 折舊

(i) 投資物業

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

(ii) 酒店物業

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

(iii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

(iv) 網絡設備

網絡設備包括數碼流動無線電話及本地多點分佈服務網絡及發射站設備及資產，以成本值減累積折舊及減值虧損(如有)入賬。折舊以直線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五十折舊率計算。建設中之網絡設備並不計算折舊。

1. 主要會計政策(續)

j. 折舊(續)

(v) 收費道路

收費道路包括隧道、引道、樓宇及機電裝置以成本值減累積折舊及減值虧損(如有)入賬。折舊以直線法以攤銷成本值扣除累積減值虧損，按照特許經營使用年期，以每年百分之三點七折舊率計算。

(vi) 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。

(vii) 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、手機及消耗品，以按加權平均法計算的成本值及可變現淨值之較低者入賬。

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。對於折舊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

遞延稅項負債乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的稅基值與財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面撥備。遞延稅項資產只限於可以抵銷日後應扣減暫時差異及未動用稅務虧損的應課稅溢利數額確認入賬。

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部份資料報告。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

1. 主要會計政策(續)

p. 金融票據及衍生工具

本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。

2. 分部資料

(i) 分部業績

(a) 本公司及附屬公司

本集團按業務分類的營業額及財務支出前之營業溢利貢獻，分析如下：

	營業額		財務支出前之營業溢利	
	2005	2004	2005	2004
物業				
物業銷售	10,274	10,004	3,626	2,401
租金收入	5,056	4,978	3,740	3,729
	15,330	14,982	7,366	6,130
酒店經營	679	597	264	227
電訊	3,619	3,367	324	492
其他業務	3,317	2,818	779	595
	22,945	21,764	8,733	7,444
其他收入			618	633
未分配的行政費用			(526)	(492)
營業溢利			8,825	7,585

物業銷售營業額包括來自出售投資物業港幣十七億一千八百萬元(二零零四年：港幣一億六千二百萬元)。

其他業務包括來自物業管理、停車場及運輸基建管理、收費道路、物流業務、建築、金融服務、互聯網基建，輔強服務及百貨公司的收入及利潤。

其他收入主要包括來自債券及其他投資的收益。

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。

2. 分部資料(續)

(i) 分部業績(續)

(b) 聯營公司及共同控制公司

本集團所佔聯營公司及共同控制公司溢利減虧損，按業務分類的分析如下：

	所佔稅前溢利減虧損	
	2005	2004
物業		
物業銷售	1,390	354
租金收入	323	269
	1,713	623
其他業務	457	518
營業溢利	2,170	1,141
財務支出	(147)	(169)
稅前溢利	2,023	972

(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	
	2005	2004
物業		
物業銷售	5,016	2,755
租金收入	4,063	3,998
	9,079	6,753
酒店經營	264	227
電訊	324	492
其他業務	1,236	1,113
其他收入	618	633
未分配的行政費用	(526)	(492)
淨財務支出 — 集團	(245)	(172)
— 聯營公司及共同控制公司	(147)	(169)
出售長期投資項目溢利減減值撥備	1,858	100
稅前溢利	12,461	8,485
稅項	(1,861)	(1,285)
少數股東權益	(229)	(277)
可撥歸股東溢利	10,371	6,923

賬項說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

(ii) 資產及負債

集團的資產及負債，按業務分類分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 共同控制公司	資產總額	負債總額
於二零零五年六月三十日				
物業				
發展	38,224	3,141	41,365	(4,475)
投資	99,253	14,822	114,075	(1,445)
	137,477	17,963	155,440	(5,920)
酒店經營	5,277	—	5,277	(65)
電訊	2,557	—	2,557	(977)
其他業務	10,100	3,110	13,210	(1,519)
	155,411	21,073	176,484	(8,481)
長期投資項目			5,971	—
短期投資項目			2,428	—
銀行結存及存款			6,519	—
銀行及其他借項			—	(23,066)
未分配的公司資產／(負債)			544	(1,916)
稅項			—	(3,114)
遞延稅項			—	(1,604)
資產／(負債)總額			191,946	(38,181)
於二零零四年六月三十日				
物業				
發展	31,565	3,672	35,237	(3,581)
投資	91,157	12,204	103,361	(1,320)
	122,722	15,876	138,598	(4,901)
酒店經營	4,893	—	4,893	(65)
電訊	2,425	—	2,425	(934)
其他業務	5,012	5,177	10,189	(1,345)
	135,052	21,053	156,105	(7,245)
長期投資項目			6,617	—
短期投資項目			1,318	—
銀行結存及存款			7,207	—
銀行及其他借項			—	(19,948)
未分配的公司資產／(負債)			581	(2,091)
稅項			—	(2,971)
遞延稅項			—	(1,393)
資產／(負債)總額			171,828	(33,648)

本集團在香港以外的資產少於百分之十。

2. 分部資料(續)

(ii) 資產及負債(續)

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	
	2005	2004	2005	2004
物業				
發展	3	3	9,112	2,584
投資	2	7	1,741	1,470
酒店經營	5	10	10,853	4,054
電訊	2	2	40	29
其他業務	457	412	695	680
未分配的公司資產	302	186	50	49
	5	6	4	2
	771	616	11,642	4,814

除了以上資本性支出外，集團收購附屬公司之權益已在賬項說明第29(b)詳列。

3. 淨財務支出

	2005	2004
利息支出		
銀行借款及透支	357	205
須於五年內全數償還之其他借項	86	65
不須於五年內全數償還之其他借項	8	29
	451	299
減：撥作資本性支出之部份	(123)	(86)
	328	213
銀行存款之利息收入	(83)	(41)
	245	172

利息是以平均年利率約1.6% (2004 : 1.1%) 予以資本化。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

4. 出售長期投資項目溢利減減值撥備

	2005	2004
出售共同控制公司權益溢利(註)	1,649	—
出售長期投資項目溢利	300	156
長期投資項目減值撥備	(91)	(56)
	1,858	100

註：此包括集團出售Asia Container Terminals Holdings Limited的投資利潤港幣十四億一千七百萬元。

5. 稅前溢利

	2005	2004
稅前溢利已		
扣減：		
物業銷售成本	6,049	7,060
其他存貨銷售成本	955	849
折舊	771	616
商譽減值	1	17
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	2,199	2,039
核數師酬金	8	8
出售其他固定資產之虧損	8	13
及計入：		
收購折讓	2	—
股息收入：		
上市公司	67	45
非上市公司	20	51
利息收入：		
上市債務證券	287	273
非上市債務證券	27	90
出售有市價證券溢利	18	33
有市價證券之淨持有利益	136	4

6. 董事酬金及五名最高薪酬人員

本年度付予及應付公司董事酬金總額如下：

董事姓名	薪金，津貼及 袍金 實物利益 酌情花紅			退休福利 計劃供款	2005 酬金總額	2004 酬金總額
執行董事						
郭炳湘	0.08	1.57	0.06	0.15	1.86	1.77
郭炳江	0.07	1.49	0.06	0.14	1.76	1.68
郭炳聯	0.18	1.54	0.06	0.14	1.92	1.84
陳啓銘	0.04	2.43	3.15	0.22	5.84	4.50
陳鉅源	0.06	1.74	5.17	0.16	7.13	1.93
鄺 準	0.04	1.72	1.50	—	3.26	3.13
黃奕鑑	0.26	2.47	3.65	0.23	6.61	3.94
黃植榮	0.04	8.37	3.30	0.58	12.29	7.63
非執行董事						
李兆基	0.05				0.05	0.05
胡寶星	0.04				0.04	0.04
李家祥	0.39				0.39	—
關卓然	0.04				0.04	0.39
盧超駿	0.19				0.19	0.20
羅景雲	0.04				0.04	0.04
獨立非執行董事						
鍾士元	0.44				0.44	0.39
馮國經	0.04				0.04	0.04
葉迪奇	0.34				0.34	—
王于漸	0.04				0.04	—
前任董事						
蘇慶和	—				—	3.80
二零零五年總額	2.38	21.33	16.95	1.62	42.28	31.37
二零零四年總額	1.96	21.08	6.92	1.41		

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(2004：三名)。至於付予其餘兩名(2004：兩名)人員之酬金詳情如下：

	2005	2004
薪金，津貼、實物利益	10.17	9.76
酌情花紅	9.15	5.33
退休福利計劃供款	0.36	0.51
	19.68	15.60

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		2005	2004
港幣 百萬元	港幣 百萬元	僱員人數	僱員人數
4.0	— 4.5	—	1
7.0	— 7.5	1	—
11.0	— 11.5	—	1
12.0	— 12.5	1	—
		2	2

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一億一千八百萬元(2004：港幣一億一千四百萬元)。年內被沒收之港幣九百萬元(2004：港幣一千萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

8. 稅項

	2005	2004
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	1,296	1,032
往年準備之(高估)/低估	(2)	19
	1,294	1,051
中國所得稅	13	5
	1,307	1,056
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	236	53
往年準備之低估	4	—
	240	53
	1,547	1,109
應佔稅項		
聯營公司	74	94
共同控制公司	240	82
	1,861	1,285

(a) 香港利得稅根據本年預算須課稅之溢利按17.5% (2004 : 17.5%) 計算。中國所得稅以中國適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2005	2004
未計入所佔聯營公司，共同控制公司溢利減虧損之除稅前溢利	10,438	7,513
按香港利得稅稅率17.5% (2004 : 17.5%) 計算之稅項	1,827	1,315
稅率變動及香港以外營業附屬公司不同稅率之影響	1	11
不可減免支出及毋須課稅收入淨額影響	(154)	(127)
使用/確認前期未被確認的稅項虧損	(166)	(141)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	27	9
往年準備之低估	2	19
其他	10	23
	1,547	1,109
應佔聯營公司稅項	74	94
應佔共同控制公司稅項	240	82
稅項支出	1,861	1,285

賬項說明

(以港幣百萬元計)

9. 股息

	2005	2004
已派中期股息每股港幣七角以二十四億一百萬股計 (2004：每股港幣六角以二十四億一百萬股計)	1,680	1,441
建議派發末期股息每股港幣一元五角以二十四億一百萬股計 (2004：每股港幣一元五仙以二十四億一百萬股計)	3,602	2,521
	5,282	3,962

10. 每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以可撥歸股東溢利港幣一百零三億七千一百萬元(2004：港幣六十九億二千三百萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十四億九十八萬二千五百五十一股(2004：二十四億九十一萬七千五百九十二股)計算。攤薄後每股溢利是按期內已發行加權平均股數二十四億一百零八萬九千一百一十八股(2004：二十四億九十六萬一千四百二十五股)及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數十萬六千五百六十七股(2004：四萬三千八百三十三股)計算。

11. 固定資產

	投資物業	酒店物業	發展中物業	其他物業	網絡設備	收費道路	其他 固定資產	總值
本集團								
(a) 本年度變動情況								
成本值或估值								
期初結存	78,726	4,810	10,819	2,434	2,193	—	1,900	100,882
收購附屬公司所得	—	—	—	—	—	5,268	11	5,279
添置	213	33	1,528	—	630	—	130	2,534
撥入	3,624	56	212	—	—	—	—	3,892
出售	(1,180)	—	—	—	(94)	—	(78)	(1,352)
撥出	(56)	—	(3,596)	—	—	—	—	(3,652)
重估盈餘	7,323	291	—	—	—	—	—	7,614
期末結存	88,650	5,190	8,963	2,434	2,729	5,268	1,963	115,197
累積折舊								
期初結存	—	—	—	645	359	—	1,039	2,043
本年度折舊	—	—	—	77	396	128	170	771
出售	—	—	—	—	(88)	—	(73)	(161)
期末結存	—	—	—	722	667	128	1,136	2,653
二零零五年六月三十日								
賬面淨值	88,650	5,190	8,963	1,712	2,062	5,140	827	112,544
二零零四年六月三十日								
賬面淨值	78,726	4,810	10,819	1,789	1,834	—	861	98,839
(b) 賬面值之根據								
二零零五年專業估值	88,650	5,190	—	—	—	—	—	93,840
成本值	—	—	8,963	2,434	2,729	5,268	1,963	21,357
	88,650	5,190	8,963	2,434	2,729	5,268	1,963	115,197

賬項說明

(以港幣百萬元計)

11. 固定資產(續)

(c) 以上物業之賬面淨值包括：

	2005	2004
根據長期契約持有之香港土地(不少於五十年)		
投資物業	19,403	18,198
酒店物業	1,780	1,620
發展中物業	377	—
其他物業	417	430
	21,977	20,248
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	67,032	58,562
酒店物業	3,410	3,190
發展中物業	8,000	10,411
其他物業	1,295	1,359
	79,737	73,522
根據長期契約持有之海外土地(不少於五十年)		
投資物業	577	585
發展中物業	586	408
	1,163	993
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	1,638	1,381
	104,515	96,144

(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二零零五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溢利分別為港幣四十七億六千一百萬元(2004：港幣四十六億六千四百萬元)及港幣八億四百萬元(2004：虧損港幣七千一百萬元)。

(f) 於二零零五年六月三十日發展中物業賬面值已包括一項港幣六億六千六百萬元之資本化利息支出。(2004：港幣十億七千七百萬元)。

12. 附屬公司

本公司

	2005	2004
非上市公司股份，成本值	30,074	30,074

各主要附屬公司資料載列於第147頁至第150頁。

13. 聯營公司

本集團

	2005	2004
所佔資產淨值		
在香港上市公司	1,272	1,300
非上市公司	458	388
應收聯營公司往來款	567	893
	2,297	2,581
香港上市公司股票市值	5,864	4,910

各主要聯營公司資料載列於第152頁。

14. 共同控制公司

	2005		2004	
	本集團	本公司	本集團	本公司
所佔資產淨值，非上市公司	4,309		1,573	
應收共同控制公司往來款	14,467	1	16,899	1
	18,776	1	18,472	1

各主要共同控制公司資料載列於第151頁。

賬項說明

(以港幣百萬元計)

15. 長期投資項目

	2005		2004	
	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	3,876	—	4,249	—
持有至到期之香港上市債務證券	116	—	95	—
持有至到期之非上市債務證券	707	—	901	—
海外上市公司股本證券	102	—	163	—
香港上市公司股本證券	760	—	784	—
非上市公司股本證券	404	—	393	—
	5,965	—	6,585	—
應收投資公司往來款	6	—	32	—
	5,971	—	6,617	—
市值				
海外上市	4,514	—	4,986	—
香港上市	1,238	—	902	—
	5,752	—	5,888	—

16. 應收放款

本集團

	2005	2004
應收按揭放款	1,629	1,612
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(51)	(67)
	1,578	1,545

應收按揭放款以物業為抵押，及於資產負債表結算日二十年內依不同年期，每月分期還款。

17. 存貨

本集團

	2005	2004
待出售發展中物業	15,566	16,875
待出售建成樓宇	4,415	3,100
物料	271	178
	20,252	20,153

以上存貨賬面值中，以可變現淨值入賬之存貨為港幣十一億二千四百萬元(2004：港幣十億五千六百萬元)。

18. 業務及其他應收賬項

說明	2005		2004	
	本集團	本公司	本集團	本公司
應收賬項，按金及預付款項	4,374	24	4,295	24
應收顧客合約工程款項	76	—	140	—
短期放款	106	—	246	—
	4,556	24	4,681	24

買家須按照買賣合約條文而繳交售出物業的作價。出租物業每月租金由租戶預先繳納，而其他貿易應收賬按個別合約繳款條文繳付其賬項。

包括在集團業務及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣二十八億九千七百萬元(2004：港幣二十九億四千二百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之八十九，六十一至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之八(2004：分別百分之九十，百分之二及百分之八)。

18a. 應收／(付) 顧客合約工程款項 本集團

說明	2005	2004
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損 減：進度付款	2,099 (2,042)	2,997 (2,958)
	57	39
呈列方式：		
列入流動資產內之應收顧客款項	18	140
列入流動負債內之應付顧客款項	22	(101)
	57	39

19. 短期投資項目

本集團

	2005	2004
有市價證券		
股本證券，市值		
香港上市	747	669
海外上市	25	17
一年內到期之持有至到期之債務證券，已攤銷成本		
海外上市(市值：港幣十五億八千六百萬元(2004：港幣四億八百萬元))	1,576	403
非上市	80	229
	2,428	1,318

賬項說明

(以港幣百萬元計)

20. 銀行結存及存款

本集團

	2005	2004
銀行存款	5,915	6,824
銀行結存及現金	604	383
	6,519	7,207

21. 銀行及其他借項

本集團

	說明	2005	2004
無抵押銀行透支		59	58
一年內須償還之非流動銀行及其他借項	23	1,546	1,020
		1,605	1,078

22. 業務及其他應付賬項

	說明	2005		2004	
		本集團	本公司	本集團	本公司
應付賬款及應付費用		9,653	213	8,458	213
應付顧客合約工程款項	18a	19	—	101	—
		9,672	213	8,559	213

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六億五千六百萬元(2004：六億二千五百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之六十五，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之三十三。(2004：分別為百分之五十，百分之五及百分之四十五)。

23. 銀行及其他借項

本集團

	說明	2005	2004
有抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		279	—
一年後及兩年內		307	—
兩年後及五年內		1,723	—
五年後		—	—
		2,309	—
無抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		565	220
一年後及兩年內		3,088	2,522
兩年後及五年內		14,359	9,662
五年後		—	4,000
		18,012	16,404
其他無抵押借款，其償還期為			
一年內		702	800
一年後及兩年內		650	702
兩年後及五年內		1,184	1,350
五年後		150	634
		2,686	3,486
		23,007	19,890
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	21	(1,546)	(1,020)
		21,461	18,870

(a) 有抵押銀行借款指集團附屬公司，三號幹線(郊野公園段)有限公司，以其資產及業務承擔為法定抵押用以擔保其銀行借款。

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

賬項說明

(以港幣百萬元計)

24. 遞延稅項

本集團

	2005	2004
遞延稅項資產	(254)	(105)
遞延稅項負債	1,858	1,498
	1,604	1,393

於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產及負債項目及本年度的變動如下：

	加速稅項折舊	物業重估	撥備	稅項虧損	其他	總計
於二零零三年七月一日	959	91	17	(167)	14	914
在損益賬扣減／(計入)	142	—	2	6	(97)	53
在儲備金扣減	—	426	—	—	—	426
於二零零四年六月三十日及 二零零四年七月一日	1,101	517	19	(161)	(83)	1,393
收購附屬公司	400	—	—	(586)	—	(186)
在損益賬扣減／(計入)	231	—	5	(23)	27	240
在儲備金扣減	—	157	—	—	—	157
於二零零五年六月三十日	1,732	674	24	(770)	(56)	1,604

於資產負債表結算日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣五十億二千八百萬元(2004：港幣五十四億四百萬元)。其中港幣九千四百萬元(2004：港幣一億一千七百萬元)有不同到期日但不超過二零一零年。確認該等未被確認的稅項虧損視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

25. 少數股東權益

本集團

	2005	2004
應佔附屬公司股本及儲備	2,202	2,313
應付少數股東往來款	1,411	628
	3,613	2,941

26. 股本

	2005		2004	
	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	2,401	1,201	2,401	1,201
行使購股權發行之九萬六千股 (2004：二萬四千股)	—	—	—	—
期末	2,401	1,201	2,401	1,201

27. 購股權計劃

本公司於二零零二年十二月五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於一九九七年十一月二十日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。購股權計劃詳情已載列於董事局報告書第91頁至92頁。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，再無購股權可授出，但已授出未行使購股權仍有效並可按其條款行使。於二零零五年六月三十日，根據該計劃授出但尚未行使可購股票數目為一百八十四萬二千股(2004：二百七十六萬股)，佔該日本公司已發行股票百分之零點零八(2004：百分之零點一一)。

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)

(i) 在前購股權計劃下，本年度用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

			購股權數目				
授出日期	行使價	行使期限	於二零零四年 七月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效	於二零零五年 六月三十日
二零零零年二月十五日	港幣70元	15.2.2001至 14.2.2005	810,000	—	—	(810,000)	—
二零零一年七月十六日	港幣70元	16.7.2002至 15.7.2006	1,950,000	—	(96,000)	(12,000)	1,842,000
			2,760,000	—	(96,000)	(822,000)	1,842,000

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

(ii) 截至二零零五年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日期 每股市值	購股權數目	所得金額
二零零四年十一月二十九日	港幣70元	港幣79.00元	36,000	3
二零零四年十二月二十九日	港幣70元	港幣77.25元	24,000	1
二零零五年一月五日	港幣70元	港幣74.00元	36,000	3
			96,000	7

截至二零零四年六月三十日止年度，購股權被行使詳情如下：

行使日期	行使價	於行使日期 每股市值	購股權數目	所得金額
二零零四年一月二十七日	港幣70元	港幣78.5元	24,000	2

28. 資本溢價及儲備金

	2005		2004	
	本集團	本公司	本集團	本公司
資本溢價				
期初結存	17,002	17,002	17,000	17,000
行使購股權產生之溢價	7	7	2	2
期末結存	17,009	17,009	17,002	17,002
資本儲備				
期初結存	766	5,281	766	5,281
商譽調整	(19)	—	—	—
期末結存	747	5,281	766	5,281
物業重估儲備				
期初結存	48,992	—	37,490	—
集團應佔附屬公司物業重估盈餘				
— 投資物業	7,236	—	10,556	—
— 酒店物業	291	—	314	—
出售附屬公司持有投資物業已變現(盈餘)/虧損	(266)	—	35	—
集團應佔共同控制公司持有				
投資物業重估盈餘	1,600	—	979	—
集團應佔聯營公司持有				
投資物業重估盈餘	28	—	15	—
遞延稅項計入	(130)	—	(397)	—
期末結存	57,751	—	48,992	—
換算儲備				
期初結存	10	—	7	—
換算財務報表引致之外匯差價				
— 附屬公司	(3)	—	2	—
— 共同控制公司	(1)	—	1	—
期末結存	6	—	10	—
保留溢利				
期初結存	64,747	59,242	61,786	59,094
可撥歸股東溢利	10,371	6,403	6,923	4,110
已派中期股息	(1,680)	(1,680)	(1,441)	(1,441)
建議派發末期股息	(3,602)	(3,602)	(2,521)	(2,521)
期末結存	69,836	60,363	64,747	59,242
資本溢價及儲備金總額	145,349	82,653	131,517	81,525

於資產負債表結算日，集團的保留溢利包括了聯營公司的保留溢利港幣十億六千六百萬元(2004：港幣十億三千六百萬元)及共同控制公司的保留虧損港幣一億五千五百萬元(2004：虧損港幣十四億三千七百萬元)。於二零零五年六月三十日，本公司包括建議派發股息的可分派儲備為港幣六百三十九億六千五百萬元(2004：港幣六百一十七億六千三百萬元)。

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

	2005	2004
營業溢利	8,825	7,585
折舊	771	616
收購折讓	(2)	—
商譽減值	1	17
出售投資物業(溢利)/虧損	(804)	71
出售其他固定資產虧損	8	13
投資項目股息收入	(87)	(96)
利息收入	(345)	(407)
換算差額	4	(26)
營運資金變化前之營業溢利	8,371	7,773
存貨減少	3,301	3,769
業務及其他應收賬項減少/(增加)	55	(1,380)
有市價證券增加	(86)	(235)
業務及其他應付賬項(減少)/增加	(76)	516
已收取售樓訂金減少	(52)	(1,122)
營運產生之現金	11,513	9,321

(b) 收購附屬公司

於二零零五年一月，集團增購三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之二十權益至百分之七十。於二零零五年五月，集團收購西友(沙田)有限公司百分之百權益。集團為這些收購付出港幣二億六千萬。

收購該些附屬公司對集團業績影響不大。

如上述收購於二零零四年七月一日完成，集團本年總收入將為港幣二百三十六億五千九百萬元，而可撥歸股東溢利將為港幣一百零四億三千九百萬元。

29. 綜合現金流量表說明(續)

(b) 收購附屬公司(續)

	2005 賬面值	2005 公平價值	2004
收購之資產淨值			
遞延稅項資產	67	187	—
固定資產	5,852	5,279	—
存貨	22	22	—
業務及其他應收賬項	18	18	—
現金及銀行結存	166	166	—
業務及其他應付賬項	(178)	(178)	—
銀行及其他借項	(2,689)	(2,689)	—
遞延稅項負債	(1)	(1)	—
少數股東權益	(1,017)	(847)	—
	2,240	1,957	—
減：			
共同控制公司權益		(1,695)	—
收購折讓		(2)	—
		260	—
支付作價：			
已付現金		260	—
收購附屬公司現金流入淨額分析：			
已付現金作價		260	—
收購之現金及銀行結存		(166)	—
		94	—

(c) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2005	2004
銀行存款	5,915	6,824
銀行結存及現金	604	383
銀行透支	(59)	(58)
	6,460	7,149
減：抵押銀行存款	(328)	(326)
	6,132	6,823

賬項說明

(以港幣百萬元計)

30. 共同控制資產

於資產負債表結算日，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：

	2005	2004
投資物業	5,620	5,340
待發展土地	126	132
發展中土地	10	—
待出售建成樓宇存貨	150	151
	5,906	5,623
應付賬項及應付費用	203	235

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	
	2005	2004	2005	2004
利息收入	1	5	44	65
租金收入	6	6	3	3
租金支出	—	—	14	17
提供服務之其他收益	314	211	304	322
貨物購置及服務	—	—	196	198

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13及14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：

	2005	2004
(a) 固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	5,038	3,015
已批准但未簽約	450	746
(b) 投資項目之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	83	129
(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	337	852
已批准但未簽約	44	271
(d) 就銀行及財務機構給予共同控制公司的借款所作的保證承擔港幣四十一億九千二百萬元(2004：港幣四十七億五百萬元)及其他擔保港幣三億一千三百萬元(2004：港幣一億五千二百萬元)。		

本公司

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

	2005	2004
附屬公司	20,674	19,703
共同控制公司	4,192	4,401
	24,866	24,104

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：

	2005	2004
一年內	3,791	3,581
一年至五年	3,208	2,676
五年後	199	65
	7,198	6,322

賬項說明

(以港幣百萬元計)

33. 經營租約 (續)

於資產負債表結算日，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應付租金支出，分析如下：

	2005	2004
一年內	275	212
一年至五年	182	145
五年後	10	14
	467	371

34. 金融票據

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

	名義本金	
	2005	2004
利率掉期合約到期日		
- 少於一年	—	800
- 一至五年	1,500	1,250
- 多於五年	150	400
	1,650	2,450
貨幣掉期合約到期日		
- 一至五年	234	—
- 多於五年	—	234
	234	234

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

35. 資產抵押

於資產負債表結算日，本集團附屬公司數碼通電訊集團有限公司抵押部份銀行存款總額港幣三億二千八百萬元(2004：港幣三億二千六百萬元)，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。

於資產負債表結算日，集團附屬公司三號幹線(郊野公園段)有限公司抵押其資產賬面淨值約港幣五十二億三千萬元(其中包括銀行存款港幣六百萬元)，用以擔保其銀行借款(2004：沒有)。

36. 比較數字

部份比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

37. 賬項通過

本年報第111頁至第152頁所載之賬項經於二零零五年九月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二零零五年年報表內。

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	84.83	資訊科技基建及互聯網服務	202,673,083
數碼通電訊集團有限公司(在香港上市)	4	52.22	電訊系統經營	582,791,428
新鴻基地產代理有限公司		100	物業管理及代理	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司		100	投資控股	2,287,659,338
鴻基財務有限公司		100	註冊接受存款公司	100,000,200
飛騰財務有限公司		100	財務	200
忠誠財務有限公司		100	財務	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司		100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司		100	保險	75,000,000
忠誠證券有限公司		100	證券經紀	6,000,000
新鴻基建築設計有限公司		100	圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司		100	樓宇建築	10,200,000
恒安工程有限公司		100	消防及機械工程	50,000
安輝機械工程有限公司		100	機械租賃	100,000
康業服務有限公司		100	物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司		100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100	酒店投資	10,000,000
新城市服務式住宅管理有限公司		100	豪華寓所管理	200
萊利國際有限公司		100	酒店管理	2
Able Smart Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Additech Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Addpower Properties Limited	1	100	地產投資	US\$1
機場空運中心有限公司		100	空運中心	100
Amglo Master Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Annadale Development Limited		100	地產發展	2
Antanpark Limited	1	100	地產投資	US\$1
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	US\$1
Artsland Properties Investment Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Asiaford Limited	1	100	地產發展	US\$1
Banodale Limited		100	地產發展	2
Barnard Enterprises Limited	1	75	地產投資	US\$100
Beauty Marble Investment Limited		100	地產投資	2
Best Winners Limited	1	100	地產投資	US\$1

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)
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
Cheerlord Investment Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Cherry Land Company Limited		100	地產投資	1,500,000
思耀有限公司		70	地產投資	100
City Lion Company Limited	1	100	地產投資	US\$1
兆盛有限公司		100	地產發展及投資	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
Entero Company Limited		100	地產投資	200
Ever Channel Limited		100	地產投資	2
永快有限公司		100	地產發展及投資	2
Excel Elite Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Excellent Chance Limited	1	100	地產投資	US\$1
遠福投資有限公司		100	地產投資	2
First Gain Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Firstmax Limited		100	地產投資	2
Forever Glory Investments Limited	1	100	地產投資	US\$1
福愉有限公司		100	地產投資	2
Fortune Yield Investment Limited		100	地產投資	2
Full Market Limited		100	地產投資	2
其異有限公司		100	地產投資	2
Getherich Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
澤邦有限公司		100	地產發展	2
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100	地產投資	1,000,000
Goldland Limited	1	100	地產投資	US\$1
Grand Kosky Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Grumete Company Limited		100	地產發展	200
Harbour Vantage Limited		100	地產發展	2
迪豪有限公司		100	地產發展	2
Head Master Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Henca Limited	1	100	地產投資	US\$1
軒佳投資有限公司		100	地產發展	5,000
Honenberg Limited		100	地產投資	2
香港商用航空中心有限公司	5	35	商用航空中心	1,000,000
忠誠期貨有限公司		100	期貨買賣	7,000,000
Hopley International Limited	1	100	地產投資	US\$1
鴻基財務投資控股有限公司		100	地產投資	200
Jugada Company Limited		100	地產投資	2
Kam Hoi Development Company Limited		66.7	地產發展	120,000
Kamchatka Company Limited		100	地產投資	200

名稱	註	由本公司 持有之應佔 股本權益(%)	業務	發行股本 (港元)
Kartasun Limited		100	地產投資	2
景僑有限公司		100	地產發展	2
Kimrose Investments Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
置堡有限公司		100	地產投資	2
利必佳投資有限公司		100	地產投資	1,000
Little Jewel Ltd.	1	100	地產發展	US\$1
Long Tesak Company Limited		100	地產投資	100,000
Lonsale Company Limited		100	地產投資	2
Lorient Holdings Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Lunalite Company Limited		100	地產投資	2
Luxsky Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Manceton Limited		100	地產投資	2
Mighty Choice Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Mindano Limited		100	地產投資	10,000
Morifunn Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Moscova Company Limited		100	地產投資	200
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、地產投資及借貸	15,000,000,000
舉捷有限公司		60	地產投資	10
Pacotilla Company Limited		100	地產投資	200
Parico Fortune Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
Partner Sino Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Perfect Smart Enterprises Ltd.	1	100	地產投資	US\$1
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
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70	收費道路經營	10,000
西友(沙田)有限公司		100	百貨經營	30,000,000
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
順立企業有限公司		100	地產投資	2
Solar Kingdom Limited		100	地產發展及投資	2
Speed Wise Limited		100	地產投資	2
Speedway Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
Standard Top Limited		100	地產投資	2
Startrack Company Limited		100	地產投資	200
Sun Carol Company Limited		100	地產投資	200
Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited	2	100	財務	US\$10

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
森隆有限公司		100	地產發展及投資	2
日富企業有限公司		100	地產投資	4,000,000
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
Tamworth Development Limited		100	地產發展	2
添財發展有限公司		100	地產投資	2
Tenuta Limited	1	100	地產投資	US\$1
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
登富發展有限公司		100	地產發展及投資	2
耀滿投資有限公司		100	地產發展及投資	2
Tsi Mai Company Limited		100	地產投資	200
青馬管理有限公司		66.7	道路管理	70,000,000
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	US\$1
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	US\$1
Vimson Limited	1	100	地產投資	US\$1
Virile Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	US\$1
偉鴻發展有限公司		100	投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100	地產投資	300
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	US\$1
Wellden Limited		100	地產投資	2
威信停車場管理(控股)有限公司		100	投資控股及停車場經營	1,000
榮隆企業有限公司		100	地產投資	2
Wisearn Properties Investment Limited	1	100	地產投資	US\$1
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	US\$1
香港世界貿易中心會有限公司		100	會所管理	200
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二零零五年年報表內。

除特別註明外，所有主要共同控制公司均在香港註冊，經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔	
		股本權益(%)	業務
+ Altomatic Limited		50	地產投資
#+ 毅博有限公司		25	地產發展
Arrowtown Assets Limited	1	49	地產發展
# 北京新東安有限公司	2	50	地產投資
Cheerjoy Development Limited		35	地產發展
# 金彩龍國際有限公司		50	地產發展
#+ 誠安貨運有限公司		50	中流作業
# 添星發展有限公司		50	地產發展
+ 永輝混凝土(香港)有限公司		50	混凝土製造
#+ 翠谷工程有限公司		20	垃圾堆填
#+ 海港貨櫃服務有限公司		50	中流作業
IFC Development Limited	1	47.5	地產投資
翠玉地產資源有限公司		25	地產發展及投資
Karnold Way Limited		57.52	財務
# 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司		50	貨倉經營
Krimark Investments Limited	1	30	地產發展
+ 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
+ Ranny Limited		50	地產投資
#+ River Trade Terminal Co. Ltd.	1	43	內河貨運碼頭
# Senica International Limited		22.5	投資控股
# 南華廢物轉運有限公司		20	廢物處理
盛意發展有限公司		25	地產發展
+ Splendid Shing Limited		50	地產投資
+ 星際發展有限公司		33.3	地產投資
#+ 新物流有限公司		50	物流服務
添富利物業有限公司		57.52	地產投資
+ Tinyau Company Limited		50	地產投資
+ 旋高發展有限公司		50	地產發展
#+ 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溢利分別為港幣三億六千七百萬元(2004：港幣三億零二百萬元)及港幣一億八千萬元(2004：港幣一億九千一百萬元)。

該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註：1. 在英屬維爾京群島註冊成立。

2. 在中華人民共和國成立。

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二零零五年年報表內。

除特別註明外，所有主要聯營公司均在香港註冊，經營及為非上市公司。

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

+ 該等公司之賬項並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。本集團佔該等聯營公司之總資產淨值及除稅後溢利分別為港幣十七億二千八百萬元(2004：港幣十六億八千六百萬元)及港幣三億三千六百萬元(2004：港幣三億四千五百萬元)。

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。

