

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。

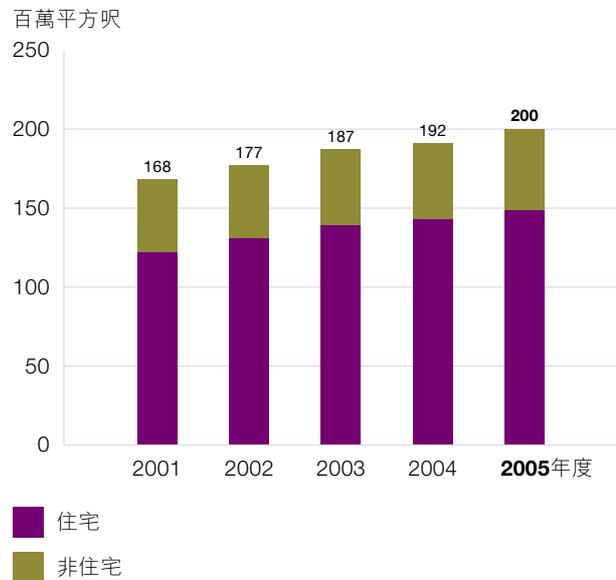
地產相關業務

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。