

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。



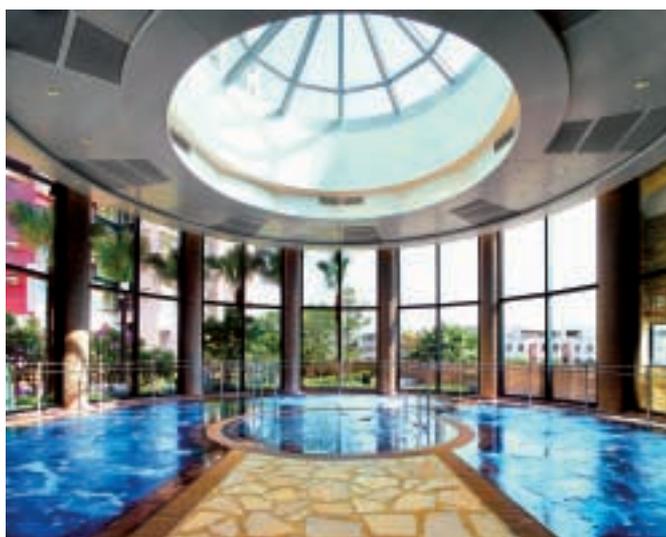
延續前兩期的暢銷佳績，馬灣珀麗灣第三期Oceanfront深受市場歡迎。

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，預料全球經濟仍可望持續增長，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)。