

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十二月三十一日止六個月未經審核減除稅項及少數股東權益後之盈利為港幣一百三十五億零五百萬元，包括投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項)港幣七十四億二千六百萬元。每股盈利為港幣五元六角二仙，較上年度增加百分之一百六十七。

若撇除扣減遞延稅項後之投資物業重估盈餘，期內基本純利為港幣六十億七千九百萬元，與上年度同期比較增加百分之十。每股基本盈利為港幣二元五角三仙，較上年度增加百分之十。

股息

董事局議決於二〇〇六年三月二十七日派發中期股息每股港幣七角予於二〇〇六年三月二十四日在本公司股東名冊上登記的股東，此派息與上年度同期相同。由於淨負債增加，加上很多投資機會，尤其國內提供不少商機，集團需保留財務實力作未來發展之用。

業務檢討

售樓成績

截至二〇〇五年十二月三十一日止六個月內，集團以所佔權益計算，售出及預售本地樓宇總值為港幣十七億四千八百萬元，上年度同期總值為港幣四十四億五千七百萬元。奧運站君滙港第一期為期內唯一開售的新盤。

期內集團入賬的物業銷售額為港幣七十二億八千三百萬元，上年度同期的銷售額為港幣五十一億三千萬元。集團於回顧期內共完成三個項目，其中凱旋門約九成單位已售出，而位於山頂的倚巒將於短期內開售。有關項目詳情如下：

| 項目 | 地點 | 物業用途 | 集團所佔權益 (百分率) | 所佔樓面面積 (平方呎) |
|-----------|-----------|------|-----------------|------------------|
| 凱旋門 | 九龍柯士甸道西1號 | 住宅 | 合作發展 | 1,076,000 |
| 倚巒 | 山頂施勳道8號 | 住宅 | 100 | 59,000 |
| 諾富特東薈城酒店 | 東涌文東路51號 | 酒店 | 20 | 47,500 |
| 總計 | | | | 1,182,500 |

董事局主席報告書

土地儲備

集團繼續積極透過不同途徑補充在香港的土地儲備，期內吸納總樓面面積約一百一十萬平方呎，位於北角明園西街的住宅物業保留作收租用途。詳情如下：

| 地點 | 物業用途 | 集團所佔權益 (百分率) | 所佔樓面面積 (平方呎) |
|--------------------|------|-----------------|------------------|
| 牛池灣新九龍內地段6350號 | 住宅 | 100 | 775,000 |
| 北角明園西街38號 | 住宅 | 100 | 94,000 |
| 葵涌市地段215號(新增總樓面面積) | 寫字樓 | 100 | 191,000 |
| 總計 | | | 1,060,000 |

集團目前在香港擁有土地儲備以樓面面積計共四千一百九十萬平方呎，包括二千二百三十萬平方呎已落成投資物業及一千九百六十萬平方呎發展中物業。集團亦持有地盤面積超過二千一百萬平方呎的農地，大部分位於新界現有及已規劃的主要鐵路沿線，並正申請更改為住宅用途。

集團投得新加坡烏節路一幅極優越地皮，計劃發展大型高級商場及豪華住宅，總樓面面積一百三十五萬平方呎，落成後將成為當地購物黃金區新地標。集團佔該項目百分之五十權益。

地產發展

住宅市場於回顧期內表現平穩，樓價僅出現溫和調整，二手市場交投量略見放緩，但仍處於健康水平，並於過去兩個月呈現反彈跡象。過去數月，受季節性因素及供應量有限影響，新樓盤開售數目不多，一手市場的樓價相對仍然平穩。

強化品牌仍是集團的重點策略，除提供切合市場所需的單位面積、實用間隔、現代化設計及優越建築水準外，亦在新落成物業的豪華會所引進創新設施，並提供最佳的顧客服務。集團的強大品牌備受市場認同，有助提升新樓盤的市場定位及銷售成績。

董事局主席報告書

在本財政年度上半年及預計於下半年度落成的物業，表列如下：

| | 住宅 | 酒店 | 總計 |
|-------------|------------|---------------|------------|
| | | 所佔樓面面積(百萬平方呎) | |
| 上半年 | | | |
| 樓宇銷售 | 1.2 | - | 1.2 |
| 收租物業 | - | * | * |
| 合計 | 1.2 | * | 1.2 |
| 下半年 | | | |
| 樓宇銷售 | 1.3 | - | 1.3 |
| 收租物業 | - | - | - |
| 合計 | 1.3 | - | 1.3 |
| 全年總計 | 2.5 | * | 2.5 |

*少於十萬平方呎

收租物業

回顧期內，連同在合營投資物業應佔權益，集團的租金總收入達港幣三十一億二千六百萬元，較上年度增加百分之十二。租金收入淨額達港幣二十二億三千五百萬元，較上年度增加百分之十。租金收入增長主要由國際金融中心商場、以及分別於二〇〇五年三月及九月開業的APM商場和四季匯所帶動。集團旗下收租物業出租率維持約百分之九十六的高水平。

在零售市場持續表現理想情況下，集團旗下商場吸引更多人流，商戶的營業額亦有所增加。國際金融中心商場及APM商場非常成功，兩個商場經已全部租出，進一步強化集團優質商場網絡的品牌和在商場租務的領導地位。

集團將繼續透過商場翻新及重整租戶組合，致力保持旗下商場的吸引力。新城市廣場和大埔超級城的翻新工程將於二〇〇六年年底完成，預期租金將可調升。集團旗下各大商場定期舉辦推廣活動，將持續吸引消費者及推動租戶業務發展。

由於現有租戶及新客戶對優質寫字樓的需求增加，令尤其位於商業核心區的寫字樓租金向上調升。集團將有超過六百萬平方呎的收租物業於未來四年內落成，進一步加強租金收入，而集團亦將成為全港擁有最大優質商廈網絡的業主之一。

董事局主席報告書

聳立於西九龍海旁的環球貿易廣場是集團目前最重要的興建中項目，樓高一百一十八層，將提供二百五十萬平方呎寫字樓，於二〇一〇年落成後將是全港最高及世界第三高建築物，首期將包括四十五萬平方呎寫字樓，預期於二〇〇七年年底落成。該物業位處未來文化及商業樞紐心臟地帶，前往機場非常便捷，相距中環僅一個站，加上計劃中的廣深港高速鐵路將以西九龍為終站，更增強環球貿易廣場的吸引力，對招攬跨國及內地企業來港設立總部將有重大裨益。該物業最近進行前期市務推廣，市場反應令人鼓舞。

正在興建中的創紀之城六期工程進展順利，預期於二〇〇七年年中落成，將提供約四十萬平方呎寫字樓，並配備最先進設施。集團將保留該物業作長線投資用途。

隨著本港經貿活動頻繁，刺激對高級出租住宅的需求增加。集團旗下豪宅租務品牌Signature Homes已確立優良聲譽，在市場佔領導地位。位於國際金融中心的豪華服務寓所四季匯，提供尊貴居所及優質服務，自二〇〇五年九月推出以來，租住率令人滿意。

酒店

二〇〇五年訪港旅客持續上升，主要是由於海外遊客和商務旅客增加。去年香港迪士尼樂園開幕及成功舉辦世貿組織部長級會議，進一步加強香港作為區內遊客及商務旅客中心的地位。

位於國際金融中心的四季酒店，自二〇〇五年九月開業以來，憑頂級設施和卓越服務，已成為追求生活品味的旅客之首選，入住率令人滿意，酒店的高級餐飲亦深受歡迎，質素備受食家讚賞。集團旗下酒店帝苑、帝都及帝京，平均入住率約為百分之九十，房租與去年度比較有雙位數字增長。

隨著香港成為更受遊客歡迎的旅遊熱點，加上內地經濟持續增長，將帶動更多休閒和商務旅客訪港，預期未來數年旅客人數會持續上升。集團旗下現有酒店，以及位於九龍站項目兩間興建中的世界級酒店，均具備有利條件，在香港旅遊業蓬勃發展中受惠。

中國內地業務

集團目前在內地擁有的土地儲備，以所佔總樓面面積計為一千一百六十萬平方呎，包括二百六十萬平方呎已完成投資物業及九百萬平方呎發展中物業。

集團在內地的投資表現持續向好。北京新東安市場的翻新工程正在進行中，預期於二〇〇八年年初完成。是次翻新乃配合商場重新定位策略，將商場塑造為時尚購物及消閑熱點，對象以高消費年輕專業人士為主。上海中環廣場出租率維持逾百分之九十六，寫字樓及商場的租金均較去年同期上升。

集團期內參與一項合資計劃，將在杭州發展商場、豪華住宅、服務式住宅、酒店和寫字樓，總樓面面積達五百九十萬平方呎。集團佔該項目百分之四十權益。

董事局主席報告書

集團在上海另全資擁有兩個發展項目。位於浦東陸家嘴金融區，面向黃浦江的綜合商業項目上海國際金融中心，總樓面面積約四百萬平方呎，建築工程即將開展。該項目坐擁遼闊景致，寫字樓的質素可與香港國際金融中心媲美，將裝設完善通訊及高科技設施。該項目亦包括高級商場，將引進國際名牌商號，而酒店及服務式住宅將由世界享負盛名的酒店集團管理。另一項目為位於浦東陸家嘴灘坊的世界級豪宅濱江凱旋門，總樓面面積一百七十萬平方呎，外灘景致一覽無遺，已進入後期規劃階段，建築工程預期於二〇〇六年下半年展開。

電訊及資訊科技

數碼通

數碼通於回顧期內服務收益錄得增長，然而由於3G相關成本高，加上市場競爭激烈造成手機補貼增加，對盈利構成壓力。面對競爭激烈的市場，數碼通將專注提升顧客及服務質素，持續透過創新服務及投資以促進業務增長。數碼通擁有出色管理層及清晰業務策略，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

新意網於回顧期內持續錄得盈利增長，旗下互聯優勢在香港中立數據中心營辦商中處於領導地位，成功吸納各大跨國及本地企業為新客戶，持續鞏固顧客基礎。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持續改善，集團對其財務及盈利能力保持信心。

運輸及基建

載通國際

九龍巴士控股有限公司於二〇〇五年十一月正式易名為載通國際控股有限公司。載通國際業務仍然面對挑戰，主要由於新鐵路通車造成乘客流失，加上燃油費和隧道費上升。該公司將繼續在不影響服務質素的情況下控制成本，致力提高經營效率。在專營巴士新車費調節機制下，載通國際的專營權已續期至二〇一七年。該公司在內地的運輸業務錄得盈利增長。西九龍曼克頓山住宅發展項目的預售，將進一步增強該公司財務狀況。鑑於內地經濟發展前景樂觀，該公司將繼續尋求在內地發展交通業務的商機。在媒體銷售業務上，載通國際附屬公司路訊通錄得令人滿意的成績。

基建業務

威信集團於期內表現良好，內河碼頭及機場空運中心運作令人滿意，三號幹線(郊野公園段)交通流量於回顧期內輕微增加。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，集團計劃持有這些基建項目作長線投資。

董事局主席報告書

集團財務

集團繼續採取審慎理財策略，致力維持高流動資金水平及低借貸比率，截至二〇〇五年十二月三十一日止，淨債項與股東權益比率為百分之十六點五。集團貸款差不多全部為港元借貸，外匯風險極低。集團接近所有借貸均無抵押，並擁有充裕已承諾而未動用信貸額，為未來業務發展備用。

集團分別於二〇〇五年十一月及二〇〇六年一月，透過歐洲中期票據發行機制成功發行四批十年期的債券，總集資額為港幣十八億元，以貫徹集團延長借貸年期的政策。該批債券發行條件極具競爭力，並已於發行後轉為浮息。集團將繼續尋求長期融資渠道，以配合投資所需及開拓資金來源。

企業管治

竭力維持高水平企業管治，是集團首要目標之一。集團透過董事局有效監察、適時發放資訊及積極與投資界溝通，達至高質素企業管治。集團於二〇〇五年新委任兩位非執行董事，其中包括一位獨立非執行董事，以及成立薪酬委員會和提名委員會。集團將繼續與時並進，悉力推行優秀企業管治。

集團貫徹卓越管理及優秀企業管治的努力，獲投資界廣泛認同，於二〇〇五年贏取多項殊榮，包括獲《Euromoney》雜誌評選為亞洲和香港最佳地產公司第一名，以及香港最佳公司第一名。

顧客服務

提供優質客戶服務向來是集團成功關鍵之一，旗下兩間物業管理公司康業和啟勝提供出色顧客服務，因而贏取多個獎項。

為促進雙向溝通而成立的「新地會」，今年慶祝十週年，會員人數接近二十三萬。該會為會員提供多元化活動，現正計劃推出一系列活動，宣揚愛家理念。

企業公民

集團以港為家，視服務社群為另一主要任務。集團贊助的公益慈善、教育及文化活動範圍廣泛，包括發起「新地開心閱讀」計劃推動全港閱讀風氣。由旗下員工組成的義工隊，亦積極熱心服務社會。

集團視人才為最寶貴資產，致力加強員工培訓，給予他們發展事業及盡展所長的機會。集團亦關注保護環境，除在日常運作引入環保概念外，並悉力向所屬住戶及租戶灌輸環保意識，為香港締造美好生活環境。

展望

儘管油價高企，同時息率處於較高水平，今年全球經濟仍可望穩步增長，而國內經濟亦可保持快速增長。在消費信心改善、市民收入增加、預期息口見頂及資金充裕等有利形勢下，本港經濟於二〇〇六年將可持續增長。

在經濟基本條件良好，以及供求情況利好下，預期香港住宅樓市今年將會向好。目前整體樓價仍處於一般家庭負擔能力水平，加上市民收入進一步增加、溫和通脹和按揭利率趨向穩定，置業信心得以加強。本港人口發展趨勢亦造就利好因素，包括結婚、出生及新住戶數目皆有所上升，令市場對私人住宅需求殷切。供應方面則預期未來數年新落成住宅單位數量將會下跌。

預期集團旗下收租物業，新租及續約租金均會上升，零售業務增長將帶動商舖租金調升。而本地企業擴展業務，以及海外及內地公司湧入，將刺激寫字樓需求增加，加上新落成優質寫字樓供應量於未來兩年仍然有限，對寫字樓租金增長有一定支持。集團將發展新地標物業如環球貿易廣場以取代部分現有投資物業，從而更有效地管理資產，為股東爭取更大回報，並正研究推出房地產信託基金的可行性。

集團將繼續集中在香港發展地產，並憑著龐大土地儲備及強大品牌的優勢，進一步加強實力。預期在未來三年內住宅物業落成量會溫和增加，集團將繼續吸納土地供未來發展所需，並透過提供多元化單位組合，揉合獨特風格及創意設計以迎合消費者最新口味，致力提升項目邊際利潤。集團正積極將住宅物業的優質品牌，擴展到寫字樓、商場及出租住宅方面。

集團對在國內投資抱有信心，正在內地發展多個地標物業以強化品牌，並將於適當時機繼續在主要城市的優越地點選擇投資項目。

集團將按樓盤進度充分把握市場形勢進行推售。計劃於未來九個月內預售的主要住宅物業包括山頂倚巒、西九龍曼克頓山及馬灣珀麗灣第五期。

預期本港經濟及樓市前景向好，如無不可預測情況，集團本財政年度業績將有令人滿意表現。

致謝

本人藉此機會對董事局同寅之英明領導及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

郭炳湘

主席兼行政總裁

香港，二〇〇六年三月三日