



馬灣珀麗灣第五期於八月初推售，已售出超過百分之九十五單位。



奧運站君滙港的設計精雅考究，充分展現都市人的生活模式。

本人謹向各位股東報告：

業績

本集團截至二〇〇六年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣一百九十八億五千萬元，較上年度增加百分之十一，其中包括投資物業的重估盈餘扣除遞延稅項後之數額港幣九十四億元。本年度每股盈利為港幣八元二角三仙，較上年度增加百分之十。

可撥歸公司股東之基礎溢利不包括投資物業公平價值之變動為港幣一百零四億六千八百萬元，較去年同期上升百分之二，每股基礎盈利為港幣四元三角四仙，較上年度增加百分之二。

股息

董事局議決派發截至二〇〇六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，與上年度全年派息相同。

業務檢討

售樓成績

是年度入賬的物業銷售額為港幣一百零八億九千萬元，上年度則為港幣一百零二億七千四百萬元。集團於本年度售出及預售本地樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣五十一億零二百萬元，上年度同期為港幣二百一十一億六千六百萬元，君滙港為年內唯一開售的新盤。自二〇〇六年七月起，集團已售出總值約港幣四十億元的物業。

集團於期內完成五個項目，絕大部分為住宅，所佔樓面面積合共二百五十萬平方呎，至今超過百分之八十樓面已售出。馬灣珀麗灣第五期於八月初發售，逾百分之九十五單位已售出，山頂倚巒短期內將開售。



九龍站凱旋門的天池設於五百呎的高空，開創豪華生活享受新標準。

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
珀麗灣第五期	馬灣珀麗路8號	住宅	合作發展	800,000
皇府山	上水馬適路38號	住宅	100	532,000
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				2,514,500

土地儲備

集團於年內透過更改農地用途、政府拍賣及私人協商，為集團的土地儲備新增五幅地皮，可供發展樓面面積共一百二十萬平方呎，大部分用作發展住宅項目。位於北角明園西街38號的物業則保留作收租用途。

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
元朗洪水橋丈量約份第124約地段4313號	住宅	74	77,000
元朗牛潭尾第二期	住宅	100	36,000
葵涌市地段215號(新增樓面面積)	寫字樓	100	191,000
總計			1,173,000

董事局主席報告書



上水皇府山擁有設備完善的豪華會所，為區內罕見。



荃灣爵悅庭的會所用料精雕細琢，盡顯尊貴典雅氣派。

集團在本年八月成功投得西鐵屯門站一幅坐擁屯門公園景緻的優越商住地皮，將發展面積一百三十萬平方呎的優質住宅及二十六萬九千平方呎的購物商場。該項目是屯門核心區未來數年內唯一主要新住宅，憑藉其有利位置及享有同時接駁鐵路與巴士網絡的優勢，落成後將成為區內的重點項目。集團亦於最近透過政府拍賣投得青龍頭一幅住宅地皮，樓面面積約九千平方呎，坐落於低密度及綠化地段，享有海景，將與集團所持另一幅相連地皮一併發展為豪華洋房項目。

連同新增的地盤在內，集團目前在香港擁有共四千二百四十萬平方呎的土地儲備，包括二千二百四十萬平方呎已落成投資物業及二千萬平方呎發展中物業。按地盤面積計算，集團另擁有逾二千三百萬平方呎農地，大部分分佈於新界現有或已規劃的鐵路沿線，並正申請更改土地用途。集團將透過不同途徑，尤以更改土地用途為主，於適當時機補充住宅發展土地儲備。

集團於年內參與發展新加坡烏節路一個地標商場項目，佔百分之五十權益，將發展總樓面面積達一百四十萬平方呎的高級商場及豪華住宅。

地產發展

一手住宅樓市今年上半年表現相對淡靜，近月交投量則顯著上升。二手市場方面，交投量維持於健康水平，而樓價則保持平穩。息口見頂的預期令市場氣氛好轉，就業市場環境改善及市民收入增加，使置業者對樓市繼續保持信心。

九龍凱旋門的質素、設計與用料，均為豪宅創出新指標，其位於五百呎高空的會所，設備先進，服務周全，亦成為住客會所之典範。項目中大約九成單位經已售出，差不多全部買家已收樓。

集團不斷致力提升質素，強化品牌，以及加強市場競爭力。集團計劃於下財政年度完成樓面面積共三百五十萬平方呎物業，其中二百六十萬平方呎為住宅。



環球貿易廣場落成後，將成為全港最高及全球第三高的建築物。左起(右圖)：香港特別行政區行政長官曾蔭權、集團主席兼行政總裁郭炳湘、中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室主任高祀仁出席環球貿易廣場的動土典禮。

	所佔樓面面積(百萬平方呎)				總計
	住宅	商場	寫字樓	酒店	
銷售物業	2.6	0.0	0.0	0.0	2.6
投資物業	0.0	0.2	0.4	0.3	0.9
全年合計	2.6	0.2	0.4	0.3	3.5

收租物業

回顧期內，連同在合營投資物業應佔權益，集團租金總收入達港幣六十四億六千六百萬元，較上年度上升百分之十四點五。租金收入淨額達港幣四十六億一千五百萬元，較去年增加百分之十三點五。集團旗下收租物業出租率維持於百分之九十五的高水平。

租金收入增長主要由於續約時租金有所提升，以及由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。現有及新租戶對寫字樓的需求持續殷切，令位於核心區的寫字樓空置率降至低水平，導致非核心地區寫字樓需求上升。受惠於這利好環境，本集團旗下寫字樓錄得高出租率及可觀租金增長。

集團未來四年將在本港發展數個大型投資物業項目，合共面積逾六百萬平方呎，以進一步加強租金收入組合。

位於機鐵九龍站上蓋的環球貿易廣場為集團目前興建中最重要項目。除設計及質素方面皆會創出新標準外，其位置亦享有極為便捷的交通網絡，並包括計劃中的跨境鐵路總站，落成後勢將成為劃時代之新地標。整個計劃將包括面積達二百五十萬平方呎寫字樓，其中四十五萬平方呎樓面計劃於二〇〇七年底落成，有關預租活動將於展銷廳啟用後展開。前期市務推廣反應令人鼓舞，不少租戶已登記有意洽租。

董事局主席報告書



國際金融中心享負盛名，除是跨國企業租用的首選外，更是遊客消閒娛樂的熱點。



位於創紀之城五期的APM已成為香港最受歡迎的購物消閒商場之一。

九龍站發展項目亦包括將於二〇〇七年底開業的綜合購物商場Elements，其商戶陣容將為零售業開創新里程，為亞洲帶來最具創意的購物享受。預租反應令人鼓舞，洽租商戶包括從未進駐香港的商號及世界名牌。

九龍東創紀之城六期工程進展順利，預期於二〇〇七年中落成後，將提供面積約四十萬平方呎設備先進頂級寫字樓。集團又於葵涌市地段215號興建優質寫字樓，面積六十萬平方呎的首期建築工程經已展開。當上述各項目落成後，集團旗下將擁有超過一千萬平方呎優質寫字樓，進一步強化集團作為全港最大規模甲級商廈業主之一的地位，此外，現正致力加強集團在寫字樓租務市場的品牌。

本港零售業持續興旺，集團旗下商場成功吸引更多人流，令商戶營業額在龐大人流帶動下受惠。APM及國際金融中心商場已全部租出，其出色表現進一步鞏固集團在零售租務市場的領導地位。集團亦為旗下商場定期進行翻新工程及重整商戶組合，以保持商場吸引力。

新城市廣場及大埔超級城翻新工程正在進行中，首期工程將於二〇〇七年初完成，預料屆時租金收入將調升。集團繼續定期在商場展開推廣活動，以吸引更多顧客及推動租戶業務發展。世貿中心將進行大規模優化工程，其中九層寫字樓將改為主題餐廳及各式娛樂消閒設施，涉及面積十二萬平方呎，工程將於二〇〇六年底展開，預計於二〇〇八年完工，屆時整個商場的面積將增至二十八萬平方呎，為消費者提供更多姿多采的購物、娛樂及消閒新享受。

香港經貿活動頻繁，刺激對高級出租住宅需求殷切。位於國際金融中心的服務寓所四季匯，提供頂級豪華享受及尊貴服務，自二〇〇五年九月開業以來，租用率令人滿意。



上海國際金融中心工程經已展開，整個項目預期於二〇一一年完成。



位於上海浦西淮海中路的项目，將發展高級購物商場、寫字樓及豪華住宅。

中國內地業務

年內中國內地經濟持續強勁增長，國民收入上升，投資者信心高企及資金持續流入，帶動全國房地產市場蓬勃興旺。政府在住宅樓市所推出的行政措施，將有助保持內地樓市長遠健康發展。

集團現正將在香港經營商場及寫字樓的成功經驗移往內地主要大城市，並加快在內地投資步伐，以抓緊市場對優質寫字樓、商場及住宅需求殷切而締造的商機。集團於二〇〇六年上半年，購入上海浦西淮海中路一幅四十萬平方呎的優質地皮，以發展高級購物商場、寫字樓及豪華住宅。

集團於浦東黃浦江畔興建面積達一百七十萬平方呎的豪宅物業，正進行規劃工作，而位於陸家嘴金融中心區的上海國際金融中心已展開建築工程，總樓面面積四百萬平方呎，將包括頂級寫字樓、時尚購物商場及兩間豪華酒店，九十萬平方呎首期寫字樓將於二〇〇九年落成，而整個項目將於二〇一一年竣工。

集團亦分別參與位於杭州及無錫的合資項目，持有該兩個項目百分之四十權益，所佔樓面面積合共八百五十萬平方呎，主要發展供銷售住宅物業。

截至二〇〇六年六月三十日，集團在內地擁有的土地儲備，以所佔總樓面面積計為一千九百八十萬平方呎，包括二百六十萬平方呎已落成投資物業及一千七百二十萬平方呎發展中物業。

內地收租物業持續表現良好，上海中環廣場全部租出，商場及寫字樓的租金亦有增長。新東安市場目前正在進行大規模翻新工程，以鞏固其作為集團在北京旗艦商場的地位。工程完成後，商場內的國際名牌及各式旗艦店將會吸引當地時尚年青消費者，成為北京居民、國內及海外旅客購物、餐飲及消閑熱點。寫字樓目前出租率達百分之九十五，亦計劃進行翻新工程。

董事局主席報告書



四季酒店憑頂級顧客服務，為香港酒店業服務質素訂立新水平。



Ritz-Carlton為集團旗下兩間位於九龍站的酒店之一，將受惠於酒店業樂觀的前景。

酒店

訪港旅客人數隨著旅遊景點增加而上升，而香港作為國際貿易及金融中心，商務旅客到港數目亦有所增長。集團把握酒店業的樂觀前景，於九龍站興建兩間高級酒店，將分別由Ritz-Carlton及W Hotels集團管理，同時亦正於汀九興建一間提供約700間客房的優質酒店。集團亦將於上海國際金融中心興建內地首兩間酒店，亦會分別由Ritz-Carlton及W Hotels集團管理。

集團旗下現有酒店於本年度亦創下佳績。四季酒店自去年九月開業以來，入住率及房租持續處於高水平。帝苑酒店、帝都酒店及帝京酒店保持高入住率，房租方面更錄得雙位數字增長。

電訊及資訊科技

數碼通

儘管3G相關成本及手機補貼增加，對盈利構成壓力，數碼通在年內營運表現持續理想，服務收益上升，用戶平均收益有所增長，在3G方面亦有令人鼓舞的進展。雖然市場競爭激烈，數碼通擁有可信品牌、出色管理團隊及穩固業務策略，集團對該公司的業務前景充滿信心，並將繼續持有其股權作長線投資。

新意網

新意網的收益及利潤於年內持續增長，旗下「互聯優勢」在香港及內地中立數據中心營辦商中繼續穩守領導地位，期內租用率超越百分之七十。新意網的財務狀況在派發特別現金股息後仍保持穩健，擁有充裕資金以應付預期營運及未來增長所需。集團對該公司財務及盈利能力保持信心。



預期市場對新意網旗下互聯優勢數據中心的服務需求將會持續增長。



載通國際的旗艦公司九龍巴士繼續提升服務質素，以加強競爭力。

運輸及基建

載通國際

載通國際控股有限公司的業務正面對富挑戰性的經營環境，旗艦公司九龍巴士一方面因新鐵路通車而造成乘客流失，另一方面，燃油費、工資和隧道費的上升亦導致營運成本不斷上漲。載通國際於內地的運輸業務錄得盈利增長，而鑑於內地長遠發展前景樂觀，該公司將繼續尋求在內地投資的商機。西九龍曼克頓山住宅項目的預售將進一步強化該公司的財務狀況。載通國際附屬公司路訊通在媒體銷售業務上錄得令人滿意成績。

其他基建業務

威信集團於期內表現良好，內河碼頭及機場空運中心的運作令人滿意。三號幹線(郊野公園段)交通流量於年內保持穩定。集團所有基建項目均集中在香港，基於項目的回報潛力及強大現金流量，集團將繼續持有作長線投資。

集團財務

集團憑藉低借貸比率和高利息倍數比率，保持強健的財務狀況，於本年六月底，淨債項與股東權益比率為百分之十三點四的低水平，反映集團穩健的財務管理。

集團於五月初配售八千九百萬股股份，每股作價港幣八十九元，所得款項淨額為港幣七十八億三千七百萬元，使集團處於更佳財務狀況，以拓展在本港及內地之業務。

集團不斷開拓控制利息成本方法，憑藉優良信貸評級，加上市場資金充裕，集團自行籌組的一項為期五年、港幣一百二十億元雙段銀團貸款，以及另一項透過歐洲中期票據發行機制發行為期十年、總值港幣十八億元的債券，得到市場熱烈反應。集團擁有龐大已承諾而未動用的無抵押銀行信貸額，以應付業務發展需要。

董事局主席報告書



集團於商廈推行禮賓司服務，強化顧客服務在市場的領先優勢。



新地會會員突破二十四萬名，並將繼續提供尊貴服務，例如安排會員優先參觀樓盤示範單位。

集團大部分借貸為港元貸款，外匯風險極低，亦無參與任何投機性衍生工具交易。

憑藉強健財務狀況及市場領導地位，集團分別獲穆迪給予A1級及標準普爾A級的信貸評級，而前景評級均為平穩。此乃該兩間國際評級機構給予所有香港地產公司中最高評級。

顧客服務

卓越的顧客服務乃集團其中一項致勝之道，旗下兩間物業管理公司康業及啟勝，悉力為住戶和租客提供最優質服務，並積極提倡綠化香港。兩間公司的顧客服務質素獲得廣泛認同，屢獲嘉許獎項，以表揚在管業、維護生態環境保育工作及提供園藝方面的成果。集團將繼續為顧客服務創新標準，而於寫字樓物業引進的禮賓司服務亦獲得良好反應。

新地會最近慶祝成立十週年，會員人數突破二十四萬名。該會定期為會員和廣大市民舉辦各類活動，並於年內發起「愛家大行動」，獲得會員及市民熱烈響應。該會的聯營VISA卡為會員提供豐富購物優惠。

企業管治

維持高水平企業管治乃集團經營理念的基石。集團透過董事局有效監察、適時資訊發放及積極與投資界溝通，達至高質素企業管治。集團已成立審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，並會繼續與時並進，悉力推行優秀企業管治。

集團的卓越管理和良好企業管治獲得投資界廣泛認同，於年內獲取多項殊榮，包括連續四年獲《FinanceAsia》雜誌評選為亞洲最佳地產公司第一名，以及連續第二年獲《Euromoney》雜誌評選為亞洲區及香港區最佳地產公司第一名。



「新地開心閱讀」計劃舉辦的連串活動獲公眾熱烈支持。



集團與香港中文大學合作推行大型推廣計劃，提高市民對心理健康的認識。

企業公民

集團贊助多項社會公益和教育計劃，「新地開心閱讀」計劃透過舉辦連串活動，包括講座、書展和閱讀創作比賽，積極推動閱讀風氣和提升個人發展。該計劃得到本地學校熱烈支持，新近推出「年輕作家創作」比賽亦引起市民廣泛興趣。集團並設立多項獎學金，使本港和內地眾多學生受惠。

集團現正與香港中文大學聯手推出一項大型推廣心理健康計劃，通過公眾教育，提高市民對心理健康意識。集團亦鼓勵員工加入義工隊，積極參與服務社群。

集團悉力推動員工發展及加強人才培訓，透過舉辦各種課程，提升員工專業技能和促進個人發展。集團亦透過管理培訓生計劃及其他招聘計劃，提供培育人才機會。

展望

儘管大部分工業國家收緊銀根及油價高企，全球經濟在未來一年仍可望持續增長。美國息率經歷過去兩年上調的週期後，很大機會已見頂，對宏觀環境構成有利因素。內地於今年較早時實施宏觀調控措施，預期經濟將以較健康及可持續步伐增長。綜觀香港，來年經濟仍可繼續穩定增長。

預期按揭利率見頂將有助本港住宅樓市向好。市民收入穩步增加，就業市場活躍，結婚數字上升，將支持市場對新住宅需求殷切，而未來數年新落成住宅供應量趨降，加上置業者的負擔能力仍處於高水平，樓價於未來可望穩步上升。

董事局主席報告書



憑著便捷交通網絡及豪華會所設施，西九龍曼克頓山將吸引專才及換樓人士購買。



山頂倚巒位處尊貴地段，為住客提供顯赫寧靜的生活環境。

集團將繼續透過不同渠道吸納土地，包括更改農地用途，以冀長遠增加住宅物業落成量。集團將一如以往繼續興建優質物業，透過現代化設計及完善會所設施，滿足買家期望。集團發展優質物業的品牌信譽深獲公眾認同，亦屢獲由傳媒進行的民意調查證實。集團將充分利用品牌效應及其帶來的物業銷售優勢，提升新項目的邊際利潤。

隨著寫字樓及商舖的需求持續強勁，集團收租物業預料會因新租及續約租金上升而繼續表現良好。由於新寫字樓供應量緊張，加上新舊租戶的需求持續，寫字樓租金將繼續溫和上升，而位於非核心區的寫字樓租金將會追隨核心區租金上升。就業情況改善及市民收入增加，亦將刺激零售消費，對商舖租金有一定支持。

內地的地產市場將為集團長遠增長提供動力。集團現時在國內發展多個地標項目，將有助提升集團在內地的市場定位。集團將開拓機會，選擇在一些主要城市發展住宅項目。近期為樓市降溫而實施的行政措施，會為集團未來業務增長奠定基礎提供機遇。

集團目前在本港正發展超過六百萬平方呎收租物業，這些物業連同在內地的項目將提升集團中長期的租金收益。集團將計劃透過不同渠道優化投資物業組合，以增加資產流轉，為股東爭取更大回報，其中一項研究中方案為推出地產信託基金。地產信託基金除可為集團提供經常性收入新來源，亦可透過日後基金增長持續優化集團收租物業組合。

集團計劃於下財政年度內完成二百六十萬平方呎住宅物業以供銷售。於未來九個月內推售的主要住宅項目包括山頂倚巒、西九龍曼克頓山及元朗葡萄園。如無不可預測情況，預期集團下財政年度業績將有滿意表現。



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(右)及副主席兼董事總經理郭炳聯(左)。

致謝

本公司非執行董事羅景雲先生即將退休，羅先生自集團成立一直服務至今，對集團發展忠誠投入，貢獻良多，本人衷心致謝。

本人亦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，二〇〇六年九月十四日