

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

本集團截至二〇〇六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一百零九億一千萬元，其中包括港幣五十六億三千九百萬元為投資物業的重估盈餘扣除遞延稅項後之數額，而上年度同期盈利為港幣一百三十五億零五百萬元。每股盈利為港幣四元三角八仙，上年度同期為港幣五元六角二仙。

若撇除投資物業公平價值變動的影響，期內的基礎盈利為港幣五十二億九千七百萬元，去年同期為港幣六十億七千九百萬元，每股基礎盈利為港幣二元一角三仙，上年度同期為港幣二元五角三仙。

股息

董事局議決派發截至二〇〇六年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣七角，與去年同期派息相同。此股息將於二〇〇七年四月二日派發予於二〇〇七年三月二十九日在本公司股東名冊上登記的股東。

業務檢討

售樓成績

回顧期內集團入賬的物業銷售額為港幣六十八億八千八百萬元，上年度同期的銷售額為港幣七十二億八千三百萬元。集團於期內售出及預售本地樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣七十五億元，上年度同期為港幣十七億四千八百萬元。期內出售的主要物業包括馬灣珀麗灣第五期、山頂倚巒及西九龍君滙港。

集團於期內完成四個項目，所佔樓面面積共二百二十萬平方呎，其中一百九十萬平方呎為可供出售的住宅項目。有關項目詳情如下：

項目	地點	物業用途	集團	所佔
			所佔權益	樓面面積
			(百分率)	(平方呎)
君滙港	西九龍深旺道8號	住宅	合作發展	1,110,000
葡萄園	元朗牛潭尾路23號	住宅	100	383,000
曼克頓山	西九龍寶輪街1號	住宅/商場	33	376,000
帝景酒店	汀九青山公路353號	酒店	100	310,000
總計				2,179,000

董事局主席報告書

香港土地儲備

集團持續補充在香港的土地儲備，以所佔樓面面積計算，目前在香港擁有土地儲備共四千二百五十萬平方呎，包括二千二百七十萬平方呎已落成投資物業及一千九百八十萬平方呎發展中物業。按地盤面積計算，集團另擁有超過二千三百萬平方呎農地，大部分位於新界現有及已規劃的鐵路沿線，並正申請更改土地用途。

自二〇〇六年七月以來，集團在香港透過鐵路公司投標、政府拍賣、更改土地用途及私人協商等途徑新增七幅地皮，總樓面面積共三百六十萬平方呎，大部分用作發展住宅項目。當中包括剛投得位於地鐵將軍澳站上蓋的綜合項目，以及一幅位於觀塘的工業用地。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
西鐵屯門站發展項目	住宅/商場	合作發展	1,556,000
將軍澳56區發展項目	住宅/寫字樓/酒店	合作發展	1,541,000
元朗牛潭尾第一期A	住宅	100	48,000
九龍太子道西195號	住宅	100	46,000
山頂加列山道12號	住宅	100	43,000
青龍頭地段68號	住宅	100	9,000
觀塘海濱道181號	工業	100	309,000
總計			3,552,000

地產發展

在就業市場環境改善及市民收入持續數年上升帶動下，置業者對樓市的信心增強。自二〇〇六年中以來，隨著利率上升的陰影減退，住宅樓市的交投量溫和上升，樓價亦見穩定。按揭利率於近月更為吸引，亦進一步刺激買家置業需求及市場交投。由於供應有限，豪宅樓價上升，表現繼續較一般屋苑市場為佳。

集團歡迎上星期公布的政府財政預算案。預算案中多項寬減及回饋措施，其中特別是寬減物業印花稅及豁免兩季差餉的措施，對市民置業有正面幫助。

集團期內繼續提供優質的產品及顧客服務以鞏固其市場的領導地位。山頂倚巒為豪華洋房開拓新標準，市場反應熱烈，而憑藉集團的品牌效應，該物業創下成交價新紀錄。

集團堅持以心建家的理念發展優質物業，提供多元化單位面積、實用間隔及完善會所設施，滿足不同用家的需求及期望。集團計劃在本財政年度下半年完成以所佔總樓面面積計算一百三十萬平方呎的物業，包括優質寫字樓物業創紀之城六期，以及九龍站五、六及七期發展項目首期，當中主要為可供銷售住宅物業。

董事局主席報告書

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三十四億九千八百萬元，較上年度增加百分之十二。期內租金收入淨額為港幣二十五億三千五百萬元，較去年上升百分之十三。集團旗下收租物業出租率維持於百分之九十四的高水平。整體租金收入增長，主要由於各類物業新租及續約租金有所提升，其中以寫字樓的租金增幅較大。

寫字樓租金上升主要是需求持續殷切，特別是在商業核心區，金融市場蓬勃促使企業尋找寫字樓擴充業務。在此利好環境下，集團多元化的寫字樓組合表現出色，隨著未來四年旗下新商廈陸續落成，將進一步加強集團的租金收入。

環球貿易廣場是集團發展中最重要的寫字樓項目，於二〇一〇年落成後將是全港最高建築物，勢必成為香港新地標及尊貴的商業選址。該物業坐落機鐵九龍站上蓋，前往中環及機場交通極便捷，使用計劃中的跨境鐵路前往內地亦非常方便。該項目將提供一系列完善設施，包括兩間豪華酒店Ritz Carlton及W Hotel，以及計劃於二〇〇七年底開幕的九十萬平方呎商場Elements。首期四十五萬平方呎寫字樓將於本年年底落成，並已展開前期市務推廣，市場反應令人鼓舞。為配合前期租務活動，寫字樓的展館將於短期內開放。

東九龍創紀之城六期工程進展順利，將提供約四十萬平方呎的優質寫字樓，配備最先進設施，預計於二〇〇七年中落成。集團另一發展中的大型寫字樓項目位於葵涌市地段215號，首期六十萬平方呎的建築工程現正進行中。項目將憑藉現代化設計及國際級標準，為區內優質寫字樓奠定新水平。這些項目完成後，將鞏固集團作為全港最大規模甲級商廈業主之一的地位。

本港零售業持續表現良好，集團旗下商場吸引更多遊人，商戶因人流增加及營業額上升而受惠。國際金融中心商場及APM商場全部商舖均已租出，其成功進一步加強集團在商場租務市場的領導地位。

集團透過定期翻新、舉辦推廣活動及重整租戶組合，致力保持旗下商場的吸引力。銅鑼灣世貿中心為區內最受歡迎購物商場之一，已重新定位及命名為「WTC more」。商場正進行龐大工程，將九層原為寫字樓的樓面改成商場，令商場總面積由十六萬平方呎增至二十八萬平方呎。該商場將成為時尚購物及消閒新熱點，為顧客帶來全新體驗。

中國內地業務

在蓬勃經濟增長、大量資金流入及國民收入上升帶動下，內地大部分主要城市的房地產市場興旺。於二〇〇六年推出的宏觀調控措施，有助內地樓市健康及持續發展。

以所佔權益計算，集團目前在內地擁有一千九百八十萬平方呎樓面面積，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。

董事局主席報告書

回顧期內，集團的內地業務表現理想。位於上海陸家嘴總樓面面積達四百萬平方呎的上海國際金融中心，已完成地基工程，現正進行上蓋建築。該項目採用最新規劃、世界級設計與間隔，加上擁有極便捷交通，將為租戶帶來強大優勢。首期包括九十萬平方呎優質寫字樓、一百萬平方呎時尚購物商場及豪華酒店W Hotel，預期於二〇〇九年中之前落成，整個項目將於二〇一〇年竣工，屆時另一豪華酒店Ritz Carlton亦會投入服務。

位於上海浦西淮海中路項目將提供總面積二百七十萬平方呎，包括一百二十萬平方呎特色商場、一百三十萬平方呎優質寫字樓及二十萬平方呎豪華住宅，建築工程剛開展，預計於二〇一〇年落成。位於浦東江畔的世界級豪華住宅項目，盡覽世界聞名的外灘景緻，總面積一百七十萬平方呎，已進入最後規劃階段。

集團分別佔杭州及無錫合資項目百分之四十權益，兩項工程已於近期展開。杭州萬象城將分階段完成，首期包括一百萬平方呎高級住宅及一百六十萬平方呎商場，預計於二〇〇九年竣工。位於無錫的太湖國際社區第一期將提供一百二十萬平方呎低密度豪宅，預計於二〇〇八年落成，市務推廣及預售將於今年稍後進行。

集團位於上海的出租物業繼續表現良好。中環廣場差不多全部租出，寫字樓及商場的租金亦有所提升，而上海名仕苑亦錄得理想的出租率。北京新東安市場一百萬平方呎商場已重新命名為新東安廣場(Beijing APM)，現正進行大型翻新工程，預計於二〇〇八年北京奧運會舉行前完成，翻新後的商場將匯聚國際名牌及潮流店舖，以吸引年輕時尚的消費者，藉此加強該商場作為北京居民及旅客購物、飲食及娛樂熱點的吸引力。該項目四十三萬平方呎優質寫字樓亦快將進行翻新工程。

酒店

隨著近月訪港旅客持續上升，酒店業表現出色。香港作為金融、商業及旅遊中心，對酒店房間的需求預期將繼續增加。

為充分把握湧現商機，集團現正於九龍站發展兩間優質品牌的酒店，W Hotel及Ritz Carlton預計分別於二〇〇八年及二〇一〇年落成。剛投得位於地鐵將軍澳站上蓋的項目亦將包括一間高級酒店。於最近落成的帝景酒店位於荃灣汀九海濱，將於短期內投入服務。該酒店提供六百九十一間客房，大部分可擁覽青馬大橋及汀九橋宏偉景緻。當這些酒店全部開業後，以所佔權益計算，集團將在香港持有約四千五百間酒店客房。

集團現有的四季酒店、帝苑酒店、帝都酒店及帝京酒店期內表現出色，錄得平均入住率達百分之九十的高水平，房租亦有不俗增長。

董事局主席報告書

電訊及資訊科技

數碼通

回顧期內，市場競爭持續激烈。數碼通的服務收益繼續保持增長，雖然3G經營成本上升及手機補貼攤銷增加，但純利已趨穩定。憑藉其在服務質素及創新服務方面的領導地位，數碼通將繼續專注於目標客戶群以擴大收益市場佔有率。集團對數碼通業務的前景充滿信心，並會繼續持有其股權作策略性長線投資。

新意網

新意網期內持續錄得收益增長及保持盈利，旗下在香港具領導地位的中立數據中心營辦商「互聯優勢」，繼續成功吸納頂級跨國及本地企業為新客戶，並錄得滿意的出租率增幅。於二〇〇六年十月派發約港幣十四億元一般股息及特別股息後，新意網的財務狀況仍保持穩健，持有總值約港幣三億元現金及有息證券。集團對該公司財務實力及盈利前景保持信心。

運輸及基建

載通國際控股

燃油費、隧道費及工資的上升，對載通國際的專營巴士業務造成影響，然而新鐵路通車造成的乘客流失情況已趨穩定，而非專營巴士業務表現令人鼓舞。該公司在內地的運輸相關業務取得良好進展，而鑑於長遠前景樂觀，該公司將繼續尋找內地投資新機會。西九龍住宅項目曼克頓山的銷售將有助增強該公司的財政狀況。載通國際持有路訊通控股有限公司百分之七十三股權，主要在香港及內地經營媒體銷售業務。

基建業務

威信集團、內河碼頭及機場空運中心於期內錄得令人滿意的業績，三號幹線(郊野公園段)交通流量保持穩定。集團所有基建項目皆集中在香港，基於這些項目可為集團帶來強大現金流量及長遠回報潛力，集團將繼續持有作長線投資。

集團財務

集團恪守審慎理財策略，維持高流動資金水平及低借貸比率。於二〇〇六年十二月三十一日，淨債項與股東權益比率為百分之十七點五。集團接近所有借貸均無抵押，絕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，除合營公司借貸外，集團並無資產負債表以外的債項或或然負債。

集團一直密切監察其利息成本，並會持續尋求具競爭力息率的長期融資以延長借貸年期。集團擁有充足已承諾而未動用信貸額，為未來業務發展備用。集團分別於二〇〇六年十一月及二〇〇七年三月初以具競爭力之息率發行坡幣二億七千萬元及美金三億元債券，前者用於新加坡Orchard Turn項目，而後者則用作一般資金。集團將繼續開拓資金來源，為內地投資項目提供融資。

集團憑強健財政狀況及市場領導地位，分別獲穆迪給予A1級及標準普爾給予A級的信貸評級，前景評級均為穩定，此為兩間國際評級機構給予香港地產發展公司中最高評級。

董事局主席報告書

顧客服務

致力為客戶提供最優質服務，是集團成功主要因素之一。旗下物業管理公司康業及啟勝為集團屋苑住戶提供周全體貼服務，並將這超卓服務水平伸延至集團旗下商場及寫字樓。管理公司追求卓越的成績及悉力綠化香港獲得廣泛認同，因而贏取多個顧客服務、保護環境及園藝設計的獎項。

「新地會」會員已超過二十五萬名。該會舉辦一連串活動強化及配合集團「以心建家」的理念，而最近發起的「愛家大行動」成功吸引會員及公眾廣泛興趣。該會的聯營信用卡繼續為會員提供豐富購物及其他優惠。

企業管治

維持業務各環節高水平的企業管治，是集團管理的核心信念。集團透過董事局有效監察、適時發放資訊及與投資界積極溝通，推行高水平的企業管治。集團已設立審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，並將繼續悉力推行優秀企業管治，保持在這方面領導地位。

集團的卓越管理及良好企業管治獲國際知名財經雜誌廣泛認同。集團於二〇〇六年獲《Asiamoney》雜誌評選為亞洲及香港最佳企業管治公司第一名，以及獲《Euromoney》雜誌評選為亞洲及香港最佳地產發展公司第一名。集團亦獲《讀者文摘》頒發香港地產商信譽品牌第一名。

企業公民

積極支持慈善公益及推廣教育亦為集團主要任務之一。「新地開心閱讀」計劃動力持續，所舉辦多項閱讀創作比賽深受學生歡迎，而「年輕作家創作」比賽即將為本地文壇增添新秀。集團繼續在本地及內地大學設立獎學金，資助值得嘉許的學生。「新地心理健康工程」透過舉辦連串講座及工作坊，以及出版免費情緒健康雜誌，在提高公眾關注心理健康方面已見成效。

集團透過成立義工隊鼓勵員工參與社區工作。集團除透過管理見習行政人員及其他計劃，為新員工創造就業發展機會外，亦為員工提供一系列與工作相關的訓練課程，協助員工發展專長。

展望

二〇〇七年全球經濟可望持續增長，儘管西方經濟可能因通脹壓力而收緊銀根，美息在溫和經濟增長下將保持平穩。

受惠於外來投資持續流入、國內消費增加及出口蓬勃，預期內地經濟發展將繼續強勁。外圍環境利好、本地消費者信心增強及市場資金充裕，將推動香港經濟繼續穩步向前。

就業市場改善，市民收入增加，預期今年本港住宅樓市將會向好。低按揭利率、買家負擔能力強，加上市民恢復置業信心等利好因素，將支持市場對住宅的需求，加上新單位供應量將於未來幾年持續下降至低水平，因此樓價於未來幾年應穩步上升。

董事局主席報告書

集團將繼續透過不同渠道在香港吸納土地儲備，尤其以更改農地用途為主，以長遠增加集團住宅物業落成量。集團將一如既往繼續興建優質物業，提供多元化單位面積、嶄新設計、更理想間隔及完善設施，全面體貼生活所需，以滿足顧客對家的要求及期望。憑藉強大品牌效應，集團將可提升項目的邊際利潤。

集團收租物業因新租及續約租金有所增加，將繼續表現良好。商舖租金將受本地及遊客消費暢旺帶動而穩步上升。甲級寫字樓租務市場將保持活躍，尤其位於中環商業核心地區，在各行業包括投資、銀行及跨國企業擴張業務帶動下，租金即使不會增加，亦會保持堅穩。

擴展在內地的地產業務，將為集團長遠發展提供動力。集團已加強中國業務隊伍，並正積極在內地一些主要城市尋找新地產項目。隨著新地標性項目陸續落成，集團銳意將其在香港之成功經驗及強大品牌引進國內。

集團現正在香港發展七百二十萬平方呎收租物業，連同在內地包括上海國際金融中心等地標項目，將加強集團未來數年的經常性租金收入。集團亦會考慮出售非核心物業，以提高資產流轉及股東回報。

集團將按計劃於○七年內推售樓盤，於未來九個月內推售的項目包括元朗葡萄園、九龍順寧道項目及九龍站發展項目的住宅單位。如無不可預測情況，預期集團本財政年度業績將有穩健表現。

致謝

非執行董事羅景雲先生於二〇〇六年十二月退休。羅先生於公司服務多年，期間對集團發展貢獻良多，本人謹代表董事局對羅先生作出的寶貴貢獻衷心致謝。

本人亦藉此機會，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，二〇〇七年三月七日