



本人謹向各位股東報告：

## 業績

本集團截至二〇〇七年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣二百一十二億二千六百萬元，較上年度增加百分之六點九，其中包括投資物業的重估盈餘在扣除遞延稅項後之數額為港幣九十七億七千八百萬元。本年度每股盈利為港幣八元五角二仙，較上年度增加百分之三點五。

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一百一十四億九千五百萬元，較去年同期上升百分之九點八；每股基礎盈利為港幣四元六角一仙，較上年度增加百分之六點二。

## 股息

董事局議決派發截至二〇〇七年六月三十日止年度之末期股息，每股港幣一元六角，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三角，較上年度增加百分之四點五。

## 業務檢討

### 售樓成績

是年度入賬的物業銷售額為港幣一百四十二億四千二百萬元，上年度則為港幣一百零八億九千萬元。於本年度內，集團售出及預售樓宇總額，以所佔權益計算，為港幣二百零九億三千萬元，其中包括港幣二億五千二百萬元為內地物業銷售，以及新加坡烏節路住宅單位銷售所得的港幣二十三億五千萬元，而在港銷售物業所得的港幣一百八十三億二千八百萬元，主要來自推售西九龍君滙港、元朗葡萄園、馬灣珀麗灣第五期、山頂倚巒及西九龍曼克頓山。去年物業銷售額為港幣五十一億零二百萬元。

集團於期內在本港完成六個項目，所佔樓面面積共四百四十萬平方呎，其中可供銷售住宅物業佔二百九十萬平方呎。除九龍站天璽將於數月內推售外，於年內完成的住宅單位幾近全部售出。



西九龍曼克頓山推售市場反應熱烈，深受自住和投資者歡迎。



元朗葡萄園豪宅推出數星期內售罄。

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)
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
天璽、Elements、 W-Hotel及港景匯	九龍內地段11080號	住宅/商場/酒店	合作發展	1,786,000
創紀之城六期	觀塘道392號	寫字樓	100	402,000
帝景酒店	汀九青山公路353號	酒店	100	310,000
<b>總計</b>				<b>4,367,000</b>

## 土地儲備

### 香港

集團於年內透過更改農地用途、政府拍賣、公開招標及私人協商，新增十幅地皮，可供發展樓面總面積共五百五十萬平方呎，其中四百一十萬平方呎將作發展住宅項目。

截至二〇〇七年六月三十日，集團在港擁有土地儲備總樓面面積共四千三百五十萬平方呎，包括二千三百九十萬平方呎已落成的投資物業及一千九百六十萬平方呎發展中物業。按地盤面積計算，集團另擁有逾二千三百萬平方呎農地，大部分分佈於現有或計劃興建的鐵路沿線，正申請更改土地用途。集團將持續透過不同途徑於適當時機補充發展土地儲備。



西九龍君滙港的住宅大堂設計瑰麗典雅。



馬灣珀麗灣第五期的會所特設七十米戶外泳池，為區內罕有。

# 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
西九龍內地段11146號	住宅/商場	100	916,000
元朗丈量約份第109約地段2099號	住宅/商場	100	880,000
九龍洋松街/松樹街項目	住宅/商場	合作發展	201,000
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
<b>總計</b>			<b>5,549,000</b>

## 中國內地

年內集團在內地增添四幅地皮，發展土地儲備因而顯著增長。以三幅位於廣州的地皮計算，集團可發展總樓面面積共達一千五百六十萬平方呎；而另一塊土地位於成都，集團佔百分之九十一權益，所佔總樓面面積六百萬平方呎。

截至二〇〇七年六月三十日，集團在內地擁有土地儲備共四千五百八十萬平方呎，其中四千二百八十萬平方呎為發展中物業，當中三千三百三十萬平方呎為高尚住宅，其餘是頂級寫字樓、商場及優質酒店；另有三百萬平方呎為已落成的投資物業，主要是位於黃金地段的寫字樓及商場，作長線投資用途。



倚巒位處山頂傳統豪宅地段，地位超然。



上海灘坊項目將興建一百七十萬平方呎的高級住宅及服務式住宅。

## 地產發展

香港整體住宅樓市在過去數個月表現理想，交投量增加，樓價上升及存貨量下降。隨著就業市場向好，市民入息增加，有助增強置業者對樓市的信心。置業負擔能力提高，加上按揭息率低企，亦刺激物業市場的需求。期內市場推出預售的新項目有所減少，買樓人士的類別亦趨向多樣化，其中換樓客及投資者明顯增加。

在資金充裕及股價高企帶動下，市場對豪宅的需求特別殷切。此外，由於年內新樓盤的供應量有限，導致豪宅物業的表現較整體市場優勝。

曼克頓山、葡萄園及君滙港的銷情十分理想，再度彰顯集團旗下物業的頂級質素、領導市場地位及強大品牌效應。物業間隔設計實用、豪華會所設施及愜意的家居生活品味，均令集團的物業穩佔市場優勢。

集團於十年前推出一年維修保證，為業內首個發展商為新落成物業提供此項服務，回顧期內再創先河，率先將維修保證期延至兩年，充分引證集團對物業質素的承擔與信心。集團將繼續提升物業質素及推出創新服務，以迎合置業者不斷轉變的需求和期望，進一步強化優質品牌。

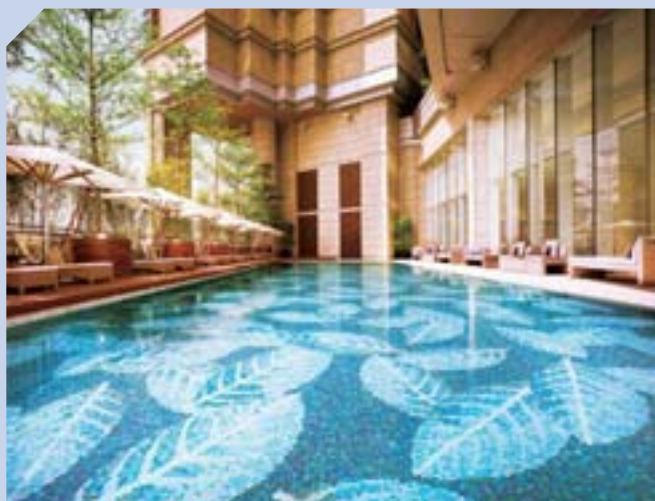
## 收租物業

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七十二億一千五百萬元，較上年度增加百分之十一點六，而租金收入淨額達港幣五十二億四千五百萬元，較上年度增加百分之十三點七。集團旗下收租物業的出租率維持於百分之九十四的高水平。

集團整體租金收益增長，主要由於旗下各類物業新租及續約的租金均有提升，其中位於核心區的寫字樓受惠於金融業發展蓬勃，企業擴充業務，導致租金增幅較大。集團擁有多元化的寫字樓組合，在這有利環境下表現出色。年內集團透過翻新旗下物業，以提升競爭力，而未來四年內新寫字樓項目將陸續落成，進一步增加集團的租金收入。



元朗葡萄園部分單位的客廳連接私家花園，與大自然和諧融合。



西九龍曼克頓山戶外泳池可飽覽迷人景色。

## 董事局主席報告書

環球貿易廣場是集團發展中的重點寫字樓項目，於二〇一〇年落成後將是香港最高的建築物，勢必成為地標物業及顯赫商業選址。該項目坐落於機鐵九龍站上蓋，享有連接中環及機場的便捷交通網絡，計劃中的跨境鐵路令往來內地更快捷方便。項目將提供一系列完善設施，包括由Ritz-Carlton及W-Hotels管理的酒店，以及即將開幕的九十萬平方呎時尚商場Elements。

環球貿易廣場的預租反應令人鼓舞，摩根士丹利已租用十層，成為首期寫字樓的主要租戶。該公司的亞太區總部將於二〇〇八年底由中環遷往環球貿易廣場，亦是首次有投資銀行將總公司設於九龍區。環球貿易廣場首期九十萬平方呎寫字樓已接近全部租出，或進入最後磋商階段，洽談租戶包括金融機構、專業公司、跨國及從事中港業務的企業。第二期六十萬平方呎寫字樓將於二〇〇九年中落成，預租活動已展開。

集團在香港多個地區發展高質素寫字樓，落成後亦將成為區內新典範。東九龍創紀之城六期的預租活動正按計劃進展良好。集團亦在葵涌市地段215號發展一項大型寫字樓項目，第一期六十萬平方呎的建築工程正進行中。這些項目連同環球貿易廣場，將鞏固集團為香港最大甲級寫字樓地產發展商之一的地位。

在本地零售業持續興旺帶動下，集團旗下商場吸引更多人流，令商戶的人流量及營業額均有增長。APM和國際金融中心商場已全部租出，其成功典範加強集團在零售租務市場中的領導地位。

集團將透過定期翻新、舉辦推廣活動及重整租戶組合，維持旗下商場的吸引力。世貿中心是銅鑼灣最受歡迎的商場之一，其中九層寫字樓正改建為零售用途，竣工後商場面積將由十六萬平方呎增至二十八萬平方呎。上水廣場和荃灣廣場亦正進行翻新工程及商戶重組，完成後將煥然一新，為顧客提供更舒適的購物環境。



位於中環核心的國際金融中心繼續成為跨國企業，以及國際銀行和品牌的首選。



環球貿易廣場憑優越位置及先進設施，租務反應令人鼓舞，成功吸引首間大型投資銀行將總部遷往九龍。

## 中國內地業務

內地經濟於過去一年繼續迅速增長，人民幣匯率升值，吸引外資流入。隨著人民生活越來越富裕，置業者對住屋需求殷切，充足的流動資金亦為物業投資增添動力。針對物業市場的宏觀調控措施，長遠來說對市場持續及健康發展將有裨益。

集團在內地的投資仍集中在一些重點城市，包括北京、上海與廣州，以及其他主要城市。集團把香港平衡物業銷售及租金收入的經營模式引進內地，因而同時發展銷售住宅物業及地標商業項目作出租用途。

憑藉在香港發展地產的專業及豐富經驗，集團在內地主要城市加建地標項目，致力建立公司品牌。位於陸家嘴的上海國金中心面積逾四百萬平方呎，將於二〇一〇年全部竣工。第一期包括九十萬平方呎的優質寫字樓、一百萬平方呎商場及約五十萬平方呎的酒店W-Hotel，計劃於二〇〇九年落成。寫字樓的設計達最新國際標準及規格，務求全面迎合跨國企業及世界級金融機構的嚴格要求，不少跨國公司及著名零售商分別查詢寫字樓及商場租務詳情，反應令人滿意。在上海國金中心落成後，滙豐銀行將進駐其中南座寫字樓成為主要用戶。

集團在上海另一個主要發展計劃為淮海中路項目，工程正在進行中，項目位於市內最繁盛的核心區，將興建高級商場、寫字樓及豪華住宅，樓面面積達二百五十萬平方呎，其中一百二十萬平方呎商場將成為上海市中心的新焦點。集團亦在黃浦江畔的濰坊發展一百七十萬平方呎豪宅物業，為上海開創豪華生活新里程。



上海淮海中路項目包括高級商場、寫字樓及豪華住宅，並將連接現有及新建地鐵站，交通方便。



上海國金中心總面積逾四百萬平方呎，包括寫字樓、商場及兩間豪華酒店，將分期落成，整個項目將於二〇一〇年竣工。

## 董事局主席報告書

集團在無錫及杭州的合資經營項目正按計劃進行。無錫太湖國際社區於今年六月推出首批約三百個單位，開售數小時內即全數售罄，而杭州萬象城第一期約一百萬平方呎的豪華住宅，亦將於二〇〇八年中預售。集團於兩個項目均佔百分之四十權益。

集團在內地的投資組合表現持續向好。上海中環廣場全部租出，商場和寫字樓租金均有所上升。北京新東安廣場的商場面積達一百萬平方呎，現正進行大型翻新工程，將於本年底完成，以充分掌握二〇〇八年北京奧運會帶來的商機。商場翻新後將匯聚更多國際零售名牌例如Nike超級店，以及嶄新餐飲服務，使商場成為高消費顧客的時尚購物消閑熱點。該項目的四十六萬平方呎寫字樓，亦正在進行翻新。

### 酒店

受惠於訪港遊客及商務旅客人數穩定增長，集團旗下四季酒店、帝苑酒店、帝都酒店及帝京酒店於年內表現理想，錄得百分之八十九的平均入住率，而房租亦有顯著上升。帝苑酒店、帝都酒店及帝京酒店的客房及餐廳已提升質素，以維持高入住率及競爭力。位於汀九海濱的帝景酒店於二〇〇七年六月開業後，業務亦見穩步增長。

二〇〇八年奧運會預料將令香港旅遊業於未來一年蓬勃發展。隨著內地及香港的投資機會不斷拓展，將進一步刺激訪港商務旅客增加。集團現正興建多間新酒店，為充分掌握商機作好準備，九龍站項目將包括兩間由Ritz-Carlton及W-Hotels管理的豪華酒店，集團亦正於上海國金中心興建優質酒店，亦將同時由Ritz-Carlton及W-Hotels集團分別經營。



四季酒店的世界級服務深受本地及海外顧客稱譽。



於今年六月開業的汀九帝景酒店，四周環境優美，提供逾六百間優質酒店及服務式套房。

## 電訊及資訊科技

### 數碼通

數碼通的服務收益持續增加，而營運盈利亦錄得可觀增長。憑著專注為客戶提供尊貴服務，數碼通已奠定為香港卓越流動網絡供應商地位。在競爭激烈的市場中，無論在網絡服務、創新服務及顧客服務的表現都處於領先地位，客戶質素持續提升，這些均反映在用戶平均收益及數據收益的增長上。集團對數碼通的前景充滿信心，並將繼續持有其股權作長線策略性投資。

### 新意網

新意網的收益於回顧期內持續增長，旗下互聯優勢繼續穩守在香港及內地中立數據中心營辦商的領導地位，租用率亦有穩健增長。新意網的財務狀況保持強健，集團對該公司未來業務及盈利能力的前景均具有信心。

## 運輸及基建

### 載通國際

載通國際在香港的業務正面臨富挑戰的經營環境，包括工資增加及燃油費上漲，鐵路服務競爭劇烈，導致其專營巴士業務承受壓力。載通國際在內地有關運輸業務的乘客量錄得增長，卻受到高燃油價格及通脹影響。預期內地長遠發展前景樂觀，該公司將繼續尋求新的投資機會。西九龍曼克頓山住宅單位銷情理想，有助鞏固該公司的財務狀況。載通國際持有路訊通控股有限公司百分之七十三股權，主要在香港及內地從事媒體銷售服務。

### 其他基建業務

威信集團於期內表現良好，而三號幹線(郊野公園段)交通流量全年保持穩定。內河碼頭及機場空運中心繼續運作暢順。集團所有基建項目均在香港，長遠將為集團帶來穩定現金流量及回報。



載通國際不斷提升服務質素，並積極開拓投資機會。



新意網旗下互聯優勢提供卓越數據中心服務。



# 董事局主席報告書

## 集團財務

集團一直保持穩健的財務管理政策，維持低財務借貸水平。集團財務狀況強健，截至二〇〇七年六月三十日，淨債項與股東權益比率為百分之十四，反映增長中的租金收入及物業銷售為集團帶來強大穩定現金流量。

於二〇〇七年六月，集團籌組一項為期六年、港幣一百五十二億五千萬元的銀團循環貸款，配合集團延長到期債務政策，確保有充裕資金作業務拓展之用。集團亦於二〇〇七年三月透過歐洲中期票據發行機制，發行總值達三億美元債券，為期十年。集團會於適當時機繼續開拓具競爭條件的資金來源。

集團並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易，其中包括抵押債務債券，而絕大部分集團的借貸均為港元貸款，外匯風險極低。憑藉健全的財政狀況及市場領導地位，集團獲穆迪給予A1級，以及標準普爾給予A級的信貸評級，而前景評級同為穩定，是香港地產發展商中獲得的最高信貸評級。

## 顧客服務

集團一直以卓越的樓宇質素與服務為標誌，並不斷努力提升水平。旗下物業管理公司康業和啟勝為住客提供最無微不至的服務，集團更將維修保證延長至兩年，展示對物業質素的信心，並為置業者提供最佳服務承諾。

集團悉力推動保護環境，透過康業和啟勝在轄下屋苑內實踐綠色管理，並鼓勵住戶攜手締造更青翠環境，因而贏取多項客戶服務及環保獎項。

集團亦透過新地會接觸社群，採用不同渠道推廣和諧家庭訊息，貫徹集團「以心建家」的理念。該會為二十六萬會員提供各類與物業和購物相關的優惠，並定期舉辦消閑及康樂活動。新地會聯營信用卡更為會員提供多元化的折扣優惠及服務。



集團恪守以客為先的信念，提供最貼心的個人服務。



新地會積極推動雙向溝通及和諧家庭，並提供各項尊享優惠予會員。

## 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、適時發放資訊及積極與投資界溝通，達至高質素企業管治。

集團分別設立審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，以確保有足夠的內部監控。集團將不斷推行最優秀企業管治策略，致力保持在這方面的領導地位。

集團努力不懈推行良好企業管治，成績獲投資界廣泛認同，年內贏取獎項包括獲《Asiamoney》雜誌評為香港及亞洲最佳企業管治公司第一名及《Euromoney》雜誌推選為香港及亞洲最佳地產公司第一名，亦被《FinanceAsia》雜誌選為亞洲最佳地產公司，同時是香港唯一地產商獲《The Asset》雜誌評選為香港最佳企業管治公司。

## 企業公民責任

集團向來重視回饋社會，於兩年前開展「新地開心閱讀」計劃以來，積極舉辦閱讀創作比賽、培育新進作家及出版免費文化雜誌，悉力推動全港閱讀及寫作風氣。集團大力支持各類公益慈善活動，並透過直接撥款及設立獎學金推動教育，資助香港及內地值得嘉許的學生進修。集團亦推廣心理健康，宣揚積極人生。新地義工隊共一千二百名成員，付出寶貴時間為有需要社群服務。

管理層深明僱員是集團最珍貴的資產，致力提供各種培訓及發展課程，幫助員工在個人及專業上充分發揮潛能。集團藉推行見習管理人員計劃，吸納香港及內地著名大學高水平畢業生，確保集團的優秀管理隊伍及企業文化持續發展。



集團提倡關注心理健康，舉辦活動宣揚積極人生。



「新地開心閱讀」計劃積極推動全港的閱讀風氣。

# 董事局主席報告書

## 展望

雖然美國次級按揭出現問題及樓市向下調整，但預料未來一年大部分工業國家經濟將穩定發展，而新興市場更有可觀增長，因此環球經濟仍會持續增長。近期全球股市波動及信貸收緊，對世界經濟發展帶來潛在風險。在內地經濟方面，雖然中央政府仍推行宏觀調控措施及收緊銀根政策，預期經濟仍會有強勁增長。

今年是香港回歸祖國十週年，香港成功落實「一國兩制」有助加強外國及本地投資者對香港前景的信心。過去十年，各行各業蓬勃發展，經濟邁向新高峰，加上中央政府繼續積極推出支持香港發展的措施，例如近期在港發行人民幣債券，以及計劃容許內地投資者以個人身分透過指定渠道投資港股，這種種因素均有助鞏固香港作為國際商業及金融中心的地位。

香港的住宅物業市場將持續向好。就業市場緊張，市民的收入及置業信心有所增長，加上按揭利息持續低企及預期通脹加快，以及置業者高負擔能力等種種利好因素，將刺激住宅物業的需求增加。住宅單位的存貨量顯著減少，新落成住宅供應量下降，亦將令樓價進一步上升。

集團將繼續於適當時機透過不同渠道增加在港的土地儲備，如更改農地用途。集團將不斷為新住宅物業增值，配以精心的規劃、更佳的设计及間隔、多元化會所設施及優質裝修，並將充分發揮強大品牌效應，以加強新項目的銷售優勢及邊際利潤。

因續租及新約租金有所增加，集團在香港的投資物業組合預期將繼續表現良好。核心地區的甲級寫字樓，由於供應緊張，租金仍將保持堅穩。由於勞動市場活躍，市民收入增加，加上旅客消費趨升，帶動零售業向好，這些利好因素都令商場租金繼續溫和上升。



憑頂級質素及優越位置，九龍站天璽（右二及三）將會成為市場焦點。



九龍紅灣半島是區內優質大型住宅。

集團目前在香港正發展逾六百萬平方呎收租物業，這些項目連同內地的新發展項目，從中長線而言，將為集團帶來可觀租金收入。集團會研究不同方法優化投資物業的組合。

隨著內地經濟增長步伐迅速，帶動市民置業願望提升，預期內地物業市場在未來數年會持續蓬勃發展。集團於去年大幅增加土地儲備，未來會繼續增加在內地的投資，積極尋找新項目，中期而言會將總承擔投資額比例由現時佔資產總值的百分之十七提高至百分之三十，並同時繼續加強中國業務的隊伍，以配合業務增長。

集團在內地的投資策略，將維持集中在四個重點城市包括北京、上海、廣州及深圳，同時亦會在其他主要城市開拓投資機會。集團將充分發揮在港的優質品牌優勢，在內地興建地標商業和住宅項目，並以中等及高消費顧客為對象。

在未來九個月內計劃推售的主要住宅項目包括九龍站天璽、位於九龍的紅灣半島和豐盛居，而無錫太湖國際社區首期的餘下單位，以及杭州萬象城第一期亦將推出預售。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。

## 致謝

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，二〇〇七年九月十三日



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(右七)、副主席兼董事總經理郭炳聯(左六)與部分董事合照。