



位於東九龍的譽•港灣建築優良，間隔多元化。



沙田壹號雲頂設施豪華，設計寬敞。

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇〇九年六月三十日止年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百二十四億一千五百萬元，較上年度增加百分之二。每股基礎盈利為港幣四元八角四仙，較上年度增加百分之一。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣一百零三億五千六百萬元，而上年度為港幣二百七十六億零二百萬元。每股盈利為港幣四元零四仙，較上年度減少百分之六十三。期內的賬目所示溢利已包括投資物業重估的減值(扣除遞延稅項)之數額港幣二十億一千四百萬元，上年度重估盈餘數額(扣除遞延稅項)為港幣一百五十八億五千一百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇〇九年六月三十日止年度之末期股息每股港幣一元七角，連同中期股息每股港幣八角，全年股息合共港幣二元五角，與去年同期相同。



九龍站天璽為尊貴豪宅訂立新典範，吸引世界各地買家認購。



玫瑰湖是位於廣州風景旅遊區的低密度住宅，第一期銷售反應理想。



元朗原築的設計以簡潔高雅為主題，深受年輕買家歡迎。



港島東的形品為精品豪宅，建築用料講究，設施齊全。所有單位已售罄。

售樓成績

連同合作項目的收益，本年度入賬的物業銷售收益為港幣一百六十九億九千三百萬元，較上年度增加百分之四十八。於回顧年度內，集團售出或預售的物業，以所佔權益計算，總值港幣二百五十六億七千四百萬元，較上年度銷售總值港幣一百四十一億五千一百萬元增加百分之八十一。是年度香港的物業銷售額為港幣二百二十四億九千一百萬元，大部分源自出售新項目包括九龍站天璽、九龍譽•港灣、沙田壹號雲頂、元朗原築及港島北角形品。餘下港幣三十一億八千三百萬元為內地物業銷售收益，主要來自廣州的玫瑰湖與花都•凱旋門、杭州悅府及無錫太湖國際社區。

香港地產業務

土地儲備

於二〇〇九年六月，集團在香港的總土地儲備達四千一百九十萬平方呎，其中包括二千六百萬平方呎已落成的投資物業及一千五百九十萬平方呎的發展中物業。按地盤面積計算，集團擁有逾二千四百萬平方呎的農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並正在更改土地用途中。集團會於合適時機，透過不同途徑補充發展土地儲備。

地產發展

儘管宏觀經濟不明朗及就業市場不理想，香港的住宅市場自今年初以來無論價格及交投量均有良好表現。銀行更願意提供條件吸引的樓宇按揭，置業人士的信心增強，更多內地人士購買本港豪宅，同時買家組合亦趨向多元化。

集團全力為新項目隨時預售作好準備，以便更靈活地掌握推售時機。集團充分發揮強大品牌及溢價的優勢，提高邊際利潤及回報。



無錫太湖國際社區環境清幽，更創下無錫今年上半年的物業銷售紀錄。

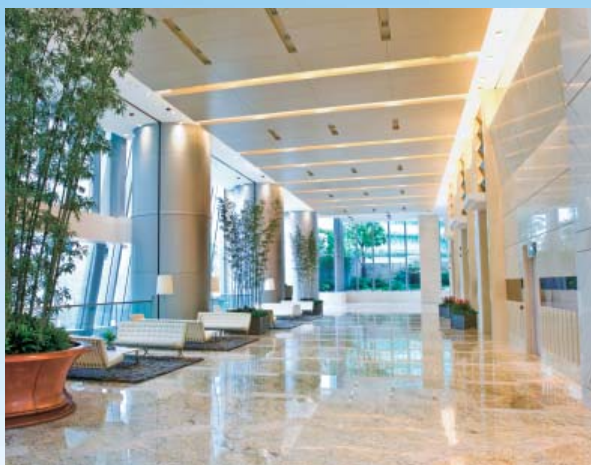


位於中環的國際金融中心繼續深受大型公司及跨國企業歡迎。

由於市場競爭愈趨激烈，集團悉力發展優質物業，提供實用間隔、愜意設計及完善的會所設施，以滿足買家不斷轉變的需要與喜好。集團持續為豪宅創立新標準，旗下九龍站天璽是其中典範，有助鞏固集團在市場的領導地位。

集團於年內在香港落成的項目共六個，所佔樓面面積共一百八十萬平方呎。環球貿易廣場留作長線投資。

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)
壹號雲頂一期及二期	沙田市地段421及438號	住宅	100	658,000
原築	元朗龍田村十八鄉路83號	住宅	100	358,000
珀麗灣第六期	馬灣珀麗路8號	住宅	合作發展	80,000
逸林首府	元朗白沙村公庵路328號	住宅	100	49,000
葡萄蒼	元朗牛潭尾路23號	住宅	100	48,000
環球貿易廣場第二期	九龍柯士甸道西1號	寫字樓	合作發展	622,000
總計				1,815,000



西九龍的九龍貿易中心租務進展理想，獲多間跨國機構承租。



九龍站環球貿易廣場交通便利，已成為本港新商業據點。

投資物業

連同在合作發展物業所得收益，集團的租金總收入為港幣九十七億六千三百萬元，較去年上升百分之十八，而租金淨收入為港幣七十二億七千一百萬元，上升百分之二十一。

由於續租租金繼續上調，而環球貿易廣場第一期、港景匯及創紀之城六期等項目亦錄得收益增長，帶動集團整體租金收入上升。租務市場於回顧年度內大部分時間表現放緩，但近數月已有回穩跡象，同時集團的租務策略以保持旗下收租物業組合出租率為主，並達至百分之九十三的水平。

集團旗下九龍站項目是未來連接中環、機場及內地的交通樞紐。環球貿易廣場擁有完善的配套設施，計有服務式套房酒店港景匯，設計時尚的圓方商場，已於二〇〇八年第三季開幕的型格酒店香港W酒店，以及於二〇一〇年竣工的豪華酒店Ritz-Carlton。集團九龍站項目整項工程預計於二〇一〇年竣工，約有百分之九十的寫字樓面積已獲承租或預租。

位於西九龍的新項目九龍貿易中心面積約六十萬平方呎，是集團另一區域性優質寫字樓項目。項目的租務進展理想，已獲多間知名跨國公司承租，部分租戶已開始遷入。

儘管過去數月香港的零售市道放緩，集團旗下大型商場如新城市廣場、APM及國際金融中心商場的出租率仍維持高水平，並深受本地市民及旅客歡迎。商場定期舉辦推廣活動，並優化租戶組合，以吸引人流及刺激租戶的業務。銅鑼灣WTC More及荃灣廣場的翻新工程經已完成，為顧客帶來嶄新的購物體驗。

位於九龍站的豪華服務式套房酒店港景匯，深受顧客歡迎，大部分套房已獲承租。該項目位置優越，提供超卓服務，吸引來自世界各地的客人入住。



上海國金中心位於新金融中心陸家嘴，將成為上海地標。



杭州悅府位於錢江新城中央商業區，坐享完善交通網絡。

內地及新加坡地產業務

土地儲備

於二〇〇九年六月，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備達五千五百三十萬平方呎，包括五千二百三十萬平方呎的發展中物業，其中逾百分之七十為高級住宅及服務式住宅，其餘為頂級寫字樓、商場及優質酒店。另外三百萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的寫字樓及商場，作為出租用途。

地產發展

內地於去年底推出寬鬆貨幣及支持樓市的政策後，自今年初開始內地住宅物業的價格及交投量均顯著反彈。部分城市收緊第二套房的按揭信貸後，雖然主要城市的物業交投量已出現放緩跡象，卻未有改變樓價上升的趨勢。

集團把握市場升勢，預售位於廣州及成都的項目。廣州項目的優良質素獲市場認同，銷售成績令人鼓舞。集團已在廣州確立卓越品牌，並享有理想溢價。廣州花都玫瑰湖坐落景色怡人的旅遊區，由於質素及設計出色，深受買家歡迎，推出的首批洋房迅速售罄。

位於上海濰坊的豪宅項目面積一百七十萬平方呎，建築工程經已展開，預期將為上海開創世界級豪宅新典範。其他發展中的住宅項目亦按計劃進行。



上海環貿廣場位於浦西最繁盛的商業區，將包括特色商場、優質寫字樓及豪華住宅。



世界級商場 ION Orchard 位於新加坡烏節路優越購物區的黃金地段，商舖組合多元化，匯聚國際著名品牌。

投資物業

集團在內地的收租物業組合於去年表現理想。上海中環廣場寫字樓的出租率維持百分之九十七的高水平。北京APM商場翻新後，羅致多間國際零售商，成為首都的主要購物及娛樂熱點。

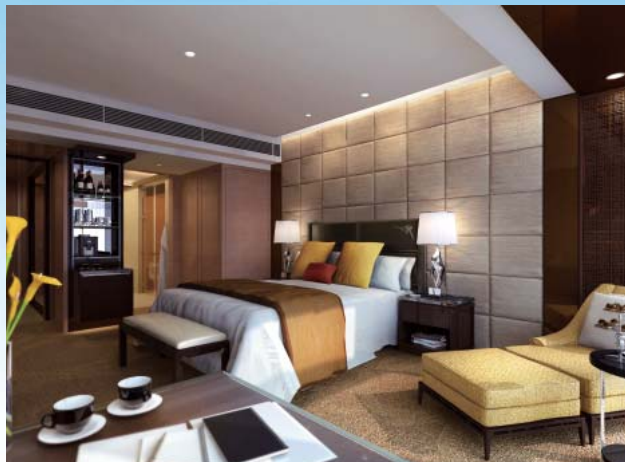
在內地的其他主要項目正按計劃進行。上海國金中心位於新金融中心陸家嘴，工程進度理想。項目位置優越，交通非常方便，將提供總面積逾四百萬平方呎的寫字樓、商場及酒店。項目共有兩座寫字樓，第一座已於二〇〇九年七月落成，當中二十二層將成為滙豐中國總部。儘管上海的租務市場偏軟，第一座寫字樓餘下樓面的租務進展仍然理想，大部分面積已獲承租。項目的第一期商場及Ritz-Carlton酒店將於二〇一〇年年中開幕，整個項目將於二〇一一年上半年竣工。上海國金中心商場將雲集多個頂級國際名牌旗艦店及特色餐廳，將成為集團在內地最重要的商場項目之一。商場的初期市務推廣反應令人鼓舞，多個國際知名零售商正洽商承租。

位於淮海中路另一頂級綜合項目上海環貿廣場，建築工程正進行中。項目位於浦西最繁盛的商業區，將連接新建的地鐵站，為三條鐵路幹線的交匯點。項目總面積約三百萬平方呎，包括特色商場、優質寫字樓及豪華住宅，將於二〇一〇年下半年起分階段完成。商場的推廣活動經已展開，反應理想。

世界級商場 ION Orchard 位於新加坡烏節路優越購物區的黃金地段，已於二〇〇九年七月試業，將於今年十月正式開幕。該商場外型設計獨特，樓面面積逾九十萬平方呎，出租率達百分之九十六的高水平。由於商場意念創新，商戶組合多元化，匯聚國際著名零售商及品牌，故深受顧客歡迎。集團持有該項目百分之五十權益。



九龍站香港W酒店搜羅世界各地的藝術品，展現時尚風格。



豪華酒店Ritz-Carlton將設於九龍站環球貿易廣場頂層，預期於二〇一〇年落成。

其他業務

酒店

於年內的大部分時間，酒店業的經營環境充滿挑戰。自二〇〇八年底以來，入住豪華酒店的商務旅客減少，影響四季酒店的出租率。其他類別酒店的表現相對穩定，但過去數月在豬流感疫情下，亦受溫和影響。集團旗下的帝苑酒店、帝京酒店、帝都酒店及帝景酒店於年內維持高入住率，平均達百分之九十。位於九龍站的型格酒店香港W酒店，自二〇〇八年第三季開幕以來，業務運作暢順。

長遠而言，香港將繼續受惠於作為亞洲主要金融及商業中心，以及仍是深受歡迎的旅遊熱點。集團正於香港發展新酒店，包括於二〇一〇年落成的九龍站豪華酒店Ritz-Carlton，以及將軍澳港鐵站上蓋的兩間酒店。

電訊及資訊科技

數碼通

由於價格競爭激烈，加上全球經濟放緩，導致數碼通於年內的盈利顯著減少。該公司進一步推展固網市場的業務，推出家居及商業無線固網寬頻服務。於二〇〇九年六月，數碼通透過拍賣投得另一1800 MHz頻譜，作為未來推出在1800 MHz頻譜發展的4G LTE之用。憑藉出色和與眾不同的服務、優越的網絡質素及穩健財政狀況，數碼通將能夠滿足顧客對全方位通訊的需求，開拓更多新收入來源。集團對數碼通的長遠前景抱有信心，並會繼續持有該公司的股權作長線投資。

新意網

新意網於年內的收益及營運盈利進一步提高。該公司旗下互聯優勢繼續加強在香港中立數據中心市場的地位，取得理想的出租率。新意網來年將憑藉穩健的財務實力，繼續致力發展其核心業務。



數碼通不斷推出各種嶄新的服務。



載通國際致力提供優質服務。

運輸及基建

載通國際

由於來自鐵路的競爭加劇、失業率上升及經濟放緩，載通國際的專營巴士業務於二〇〇九年上半年的載客量下跌。曼克頓山住宅單位的銷售已接近完成，總樓面面積約五萬平方呎的全新商場「曼坊」已於二〇〇九年第二季開始錄得租金收入。載通國際附屬公司路訊通控股，主要經營媒體銷售業務，於期內取得滿意業績。

其他基建業務

儘管全球貿易放緩，內河碼頭及機場空運中心的業務仍相對穩定，威信集團亦表現良好，三號幹線(郊野公園段)的交通流量及收益於年內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，為集團具價值的長遠投資。

集團財務

集團的財務實力穩健，維持低借貸水平及高利息倍數比率。於二〇〇九年六月三十日，淨債項與股東權益比率處於百分之十五點二的低水平，加上於明年中前來自香港物業銷售逾港幣一百億元的現金收入，將進一步加強集團的財政狀況，以作長遠發展。

集團的融資安排均獲熱烈支持，包括在內地取得的人民幣銀行貸款。儘管去年市況波動，集團仍能以有利的條款延續現有及取得充裕的新信貸額，因此集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，以應付業務發展所需。集團亦透過歐洲中期票據發行機制，自本年一月以來發行約港幣二十九億三千八百萬元的債券，年期為三年至十年，以延長債務組合的年期及開拓資金來源。

集團絕大部分的借貸均以港元結算，故此外匯風險極低。集團維持穩健的財務政策，並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

集團繼續保持高水平的信貸評級，包括獲穆迪給予A1級及獲標準普爾給予A級，前景評級同為穩定，是獲得最高信貸評級的本地發展商，反映集團的財務狀況相當穩健。



新地會舉辦多項活動，宣揚家庭和諧，深受會員歡迎。



集團提供創新的家居增值服務，全面迎合住戶需要。

顧客服務

集團以客為先，透過不同渠道蒐集顧客意見，掌握市場趨勢。集團根據顧客的意見不斷提升服務質素，並提供最切合他們需求的產品。

集團旗下兩家物業管理公司康業和啟勝，提供優質及體貼的服務，以滿足住戶需要。兩間公司經常檢討服務水平，並贏得多個獎項，創新服務如在寫字樓設立禮賓司，以及於商場引入親客大使，均獲租戶及顧客讚賞。兩間公司聘有專業園境師，定期改善住宅及商廈的配套設施，為住戶及租戶締造舒適的環境。啟勝和康業亦為集團在內地的物業提供優質管理服務，出色表現備受推崇。

集團成立新地會以促進與市場的雙向溝通，至今會員人數超過二十九萬。該會為會員提供一系列置業相關及購物優惠，並舉辦消閒及康樂活動。新地會最近推出「愛家知音人」大行動，舉辦講座、工作坊及各項活動，推廣家庭和諧。

企業管治

集團致力在各業務環節維持高水平的企業管治，設有完善問責機制，包括優秀的董事局、適時發放公司資訊及積極推動投資者關係的活動。

董事局指引及監察集團的策略。集團設有審核、薪酬及提名委員會，確保擁有良好管治及足夠的內部監控。由全體執行董事組成的執行委員會，定期舉行會議就重要業務及政策作出決定。上述所有措施均確保集團業務能有效運作，保障集團資產及股東利益。



集團全力支持的沙田城市藝坊對推動藝術的貢獻獲各界讚揚。集團主席鄭肖卿女士(右四)及副主席兼董事總經理郭炳江(右三)出席城市藝坊的活動。



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(前排左四)與年輕作家創作比賽得獎者、嘉賓及評判合照。

集團在企業管治方面的努力，贏得國際廣泛嘉許，年內獲《Asiamoney》雜誌評為香港及亞洲最佳企業管治公司及最佳投資者關係，亦獲《Euromoney》雜誌頒發亞洲最佳地產公司獎項，以及連續第四年獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發亞洲最佳企業管治大獎和連續兩年獲《Institutional Investor》選為最受股東歡迎的地產公司第一名。集團將繼續致力保持良好企業管治的領先地位。

企業社會責任

集團悉力履行良好企業社會責任，支持各項公益、環保及教育活動。集團在物業的設計、建築及管理上實行環保措施，並提高員工、住戶及公眾的環保意識。集團和旗下附屬公司對推動環保的努力獲各界認同，其中在「香港環保卓越計劃」中贏得多個獎項。集團亦將環保理念貫徹在內地的物業，部分項目更獲得國際嘉許。

「新地開心閱讀」計劃繼續舉辦比賽和講座，以及出版免費閱讀雜誌，推廣閱讀風氣。集團亦舉辦贊助低收入家庭的兒童參觀香港書展等活動，並繼續資助本港和內地的優秀學生進修。

馬灣公園挪亞方舟落成，已成為全新教育及旅遊熱點，充分展示集團實踐良好企業社會責任，推動關心社群的信念。挪亞方舟宣揚愛生命、愛家庭及愛地球的訊息，強化社會核心價值。集團在公園於今年五月正式開幕之前數個月，已贊助逾一萬名本地基層市民親身體驗方舟的設施。

集團視員工為最寶貴的資產，並繼續招攬本地和內地大學的頂尖畢業生，以及向所有員工提供全面培訓，讓他們發揮所長。集團鼓勵員工參與社會服務，旗下義工隊熱心幫助有需要社群，獲各界廣泛表揚。



坐落九龍飛鵝山的峻弦，建築設計極具品味，設備豪華。

展望

多國政府推出有力措施包括龐大財政開支及進取的寬鬆貨幣政策，預期未來全球經濟將會逐步改善。然而，由於消費者及企業的消费及開支意願低，加上銀行放款的态度審慎，全球經濟復甦的步伐及持續性仍然不明朗。

由於中央政府自今年初開始大力刺激宏觀經濟，預期來年內地經濟將維持合理增長。香港及內地的經濟持續融合，尤其是與珠江三角洲地區，將為香港企業帶來更多商機，加上市場資金持續充裕及利率接近零水平，將可支持香港的經濟發展。

儘管外圍及本地經濟情況仍充滿挑戰，但樓市基本因素穩健，預期香港住宅市場繼續保持活躍。置業人士的負擔能力較過往為高，按揭利率處於歷史低位，相對於租金回報亦是吸引。內地人士在港置業增加，亦有助支持本港住宅物業需求，這些利好因素，加上未來數年新住宅供應有限，預期樓市的前景向好。

集團將繼續加強香港地產發展業務，藉不同渠道尤其通過轉換農地為住宅發展用途，以增加土地儲備的住宅用地。為提升競爭力和強化領導地位，集團會迎合買家的需求發展優質住宅，引入創新及實用的設計，配備完善設施，以及提供一流客戶服務。

由於全球宏觀經濟前景不明朗，預期寫字樓及商場的租務需求仍處於較低水平。在目前的經營環境下，集團將致力維持收租物業的高出租率。集團將繼續定期翻新旗下商場及寫字樓，以滿足租戶不斷提高的期望，穩佔市場領先地位。商場會舉辦更多市場推廣活動以吸引人流，刺激顧客消費。長遠而言，集團將會持續檢討及優化收租物業組合。

在內地業務方面，集團將維持選擇性及專注的投資策略，首選在北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。由於內地經濟及樓市前景良好，集團將繼續物色投資良機。隨著上海國金中心項目落成，加上旗下住宅物業的銷售持續帶來收益，預期內地業務的盈利長遠將會增加。

集團計劃於未來九個月內推售的主要香港住宅項目包括九龍峻弦、港島南區鴨脷洲內地段129號、屯門市地段465號及馬灣珀麗灣第六期。如無不可預測情況，預期集團的業績於下個財政年度將有滿意表現。

董事及致謝

李家祥博士已由二〇〇九年三月十九日起改任獨立非執行董事。李博士於二〇〇五年五月獲委任為非執行董事，現時為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。他將繼續發揮在會計及財務方面的專業知識，為集團的發展作出貢獻。

黃奕鑑先生將由二〇一〇年一月一日起退任執行董事，並改任非執行董事。黃先生服務集團二十八年，多年來協助確立集團的優質品牌及領先地位，對集團的高水平企業管治及實踐企業社會責任貢獻良多。本人謹此就黃先生對集團業務發展的寶貴貢獻表示衷心感謝。

陳國威先生由二〇〇九年七月八日起獲委任為執行董事及首席財務總監。陳先生擁有豐富的財務策劃及管理經驗，董事局深信憑藉他的廣泛經驗及資深閱歷，對集團的業務發展將有莫大裨益。

本人藉此機會對董事局各成員的英明領導，以及全體員工努力不懈投入工作，深表謝意。

鄭肖卿

主席

香港，二〇〇九年九月十五日

