



新鴻基地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇〇七/〇八年度全年業績

董事局主席報告書

本人十分榮幸於二〇〇八年五月獲委任為本公司之主席及非執行董事，現謹向各位股東報告：

業績

本集團截至二〇〇八年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣二百七十六億零二百萬元，較上年度增加百分之三十。每股盈利為港幣十元八角七仙，較上年度增加百分之二十七點六。可撥歸公司股東溢利包括投資物業的重估盈餘（在扣除遞延稅項後）數額港幣一百五十八億五千一百萬元（二〇〇七年：港幣九十七億七千八百萬元），這些未變現估值收益佔賬目所示可撥歸公司股東溢利百分之五十七（二〇〇七年：百分之四十六）。

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一百二十一億八千六百萬元，較去年上升百分之六。每股基礎盈利為港幣四元八角，較去年增加百分之四。

股息

董事局議決派發截至二〇〇八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，較去年增加百分之九。

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一百一十五億一千萬元，上年度為港幣一百六十八億八千三百萬元。於回顧年度內，集團售出及預售的物業，以所佔權益計算，總值為港幣一百四十一億五千一百萬元，去年物業銷售額為港幣二百零九億三千萬元。是年度香港的物業銷售額為港幣一百三十億七千四百萬元，主要源自出售九龍海濱南岸、西九龍凱旋門及君滙港，以及山頂倚巒。內地物業的銷售額為港幣五億四千二百萬元，主要來自中山奕翠園及無錫太湖國際社區，另外新加坡卓錦豪庭的銷售額為港幣五億三千五百萬元。

香港地產業務

土地儲備

集團於年內透過轉換土地用途及私人協商，新增四幅住宅地皮，所佔樓面面積合共四十二萬平方呎。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
元朗寶業街 18 號	住宅	100	222,000
九龍漆咸花園重建項目	住宅/商場	29	106,000
筲箕灣道 295-305 號	住宅	90	55,000
赤柱村道 48-50 號	住宅	100	37,000
總計			420,000

截至二〇〇八年六月三十日，集團在香港的土地儲備達四千三百萬平方呎，其中包括二千五百六十萬平方呎已落成的投資物業及一千七百四十萬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，大部分位於新界之鐵路沿線，並正進行更改土地用途。集團在合適時機，將透過不同途徑補充發展土地儲備。

地產發展

儘管金融市場波動，香港住宅樓市表現仍然相對穩定。成交量於過去數月出現放緩，投資者活動較為淡靜。市民置業負擔能力強，加上負實質利率，以及目前租金回報較按揭息率吸引，繼續推動用家的置業需求。

一手市場的新盤供應仍然有限，存貨接近歷史低位。年初至今的新土地供應亦相當有限，令未來數年新住宅單位的供應將持續緊絀。

集團除致力發展高質素項目，提供實用間隔、豪華會所及優質客戶服務外，隨著買家日趨多元化，集團更銳意為不同物業注入嶄新元素，以切合客戶不斷轉變的需要及期望。位於九龍站的天璽將成為豪宅新典範，而沙田的低密度豪宅壹號雲頂，以及擁有廣闊綠化空間的元朗原築，均為住戶締造與大自然融和的悠閒生活。集團對質素的堅持備受業界讚許，連續兩屆榮獲九大與建築相關的專業團體頒發優質建築大獎，凱旋門及四季酒店今年分別獲頒住宅與非住宅類別的最高殊榮。秉承精益求精的信念，集團繼續強化其卓越品牌及市場領導地位。

集團於年內在港落成的項目共六個，所佔樓面面積為二百五十萬平方呎。環球貿易廣場第一期及九龍貿易中心第一期留作長線投資。

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)
海濱南岸	紅磡愛景街 8 號	住宅/商舖	50	793,000
豐盛居	九龍保安道 373 號	住宅/商場	合作發展	134,000
柏豐 28	九龍必發道 28 號	住宅	100	55,000
御葡萄	元朗牛潭尾路 1 號	住宅	100	36,000
環球貿易廣場第一期	九龍柯士甸道西 1 號	寫字樓	合作發展	900,000
九龍貿易中心第一期	葵涌葵昌路 51 號	寫字樓/商舖	100	578,000
總計				2,496,000

投資物業

集團於年內之租金總收入，連同在合作發展物業所佔權益，為港幣八十二億六千二百萬元，較去年上升百分之十四點五，而租金淨收入為港幣五十九億九千二百萬元，上升百分之十四點二。本集團旗下收租物業組合的出租率保持高企，達百分之九十四。寫字樓續約租金提升，以及商場的租金穩步上揚，帶動整體租金收入增長。

環球貿易廣場第一期已於二〇〇七年底竣工，整個項目將於二〇一〇年完成。該項目的位置優勢及完善交通網絡，令其成為本港優越的商業據點。環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，往返中環及機場非常便捷，更可使用擬建的跨境鐵路迅速到達內地。圓方商場自開幕以來已成為購物熱點，該項目還有兩間豪華酒店 Ritz-Carlton 及香港 W 酒店，以及服務式套房酒店港景匯，有助環球貿易廣場成為新商業中心。

集團成功獲摩根士丹利、瑞士信貸及德意志銀行等三家著名國際投資銀行承租，將其總部由中環遷至環球貿易廣場。這是香港首次有大型投資銀行在九龍設立總部，令中環商業中心的範圍伸展至環球貿易廣場。除這三間國際投資銀行外，環球貿易廣場亦獲不少著名金融機構承租。

位於東九龍的創紀之城六期已租出大部分樓面，尚有不少公司洽租餘下面積，並接近完成洽商。該項目憑其卓越質素及先進智能設施，成為九龍區的優質寫字樓典範。至於葵涌的九龍貿易中心第一期，租務情況理想，已獲多間著名企業承租，而第二期工程亦已展開。隨著這些新建項目相繼落成，集團將在二〇一〇年擁有超過一千萬平方呎的甲級寫字樓，成為香港最大的優質寫字樓地產商。

本地零售市場持續表現良好，集團旗下商場成功吸引更多遊人，帶動零售租戶的人流及營業額有所增長。新城市廣場、APM 及國際金融中心商場繼續成為本地市民及旅客的消閒熱點，出租率維持高水平。集團定期為商場進行翻新，並優化租戶組合，以保持商場的吸引力。世貿中心已完成第一期把部分寫字樓樓面改建成零售樓面的工程，而第二期翻新外牆的工程預計於二〇〇八年年底完成。擴充及翻新後的世貿中心商場，吸納了大量新租戶，進一步提升商場的吸引力。其他完成翻新的商場還包括將軍澳東港城及荃灣廣場。

豪華服務式套房酒店港景匯備受市場關注，首批推租單位有七十個。該項目位置方便，並備有多種單位面積選擇，能切合市場對豪華酒店套房的殷切需求。

內地及新加坡地產業務

土地儲備

自二〇〇七年七月，集團在廣州、蘇州、南京及成都先後增添四個新項目，所佔樓面面積合共一千二百四十萬平方呎。

地點	物業用途	集團所 佔權益 (百分率)	所佔樓 面面積 (平方呎)
廣州獵德村項目	寫字樓/商場/酒店/ 服務式住宅	33.3	2,039,000
蘇州工業園項目	住宅/寫字樓/商場/酒店	90	3,257,000
南京河西中央商務區項目	寫字樓/商場/服務式住宅	100	1,699,000
成都東大街項目	住宅/商場/寫字樓/酒店	40	5,395,000
總計			12,390,000

以所佔樓面面積計算，現時集團在內地的土地儲備達五千六百萬平方呎，其中五千三百萬平方呎為發展中物業，將興建高尚住宅、服務式住宅、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，主要是位於黃金地段的寫字樓及商場，作為投資用途。

地產發展

內地持續推行宏調措施，包括對地產行業採取的信貸緊縮政策，導致內地樓市過去一年備受壓力，市場交投萎縮。位於優越位置或靠近市中心的高質素項目，樓價較為穩定。

無錫太湖國際社區首期自二〇〇七年推售以來，市場反應踴躍，至今已售出約七百個單位。位於杭州的悅府正在推售，反應令人鼓舞。

在濰坊發展的豪華住宅項目正在規劃中，總面積為一百七十萬平方呎，勢將成為上海豪宅新典範。其他住宅項目工程進度順利，而成都悅城在經歷五月的地震後，工程現已恢復。

投資物業

集團在內地的投資物業組合表現理想。上海中環廣場的出租率超過百分之九十六，租金升幅不俗。上海名仕苑的租金年內進一步上升，出租率亦令人滿意。

翻新後的北京 APM，羅致各式國際時尚零售商及餐飲選擇，已成為全新時尚生活品味消閒熱點，深受市民歡迎。商場翻新後，租金亦有不俗調升。寫字樓亦於最近完成翻新，為大型企業及跨國公司提供理想營商環境。

位於重點城市的主要項目正按計劃進行。總樓面面積逾四百萬平方呎的上海國金中心，設計嶄新，建築優良，勢必成爲上海的新地標。第一期工程將於二〇〇九年年中竣工，包括九十萬平方呎的寫字樓，匯豐銀行的中國總部將進駐其中，另有 **W Hotel** 及頂級商場。上海國金中心的商場將是上海最優質的購物商場，市場反應令人鼓舞，多間著名國際品牌表示有意承租。第二期工程包括第二幢寫字樓及 **Ritz-Carlton** 酒店，預計於二〇一〇年落成。

另一項主要發展項目位於淮海中路，坐落浦西商業及購物中心區，現正進行施工。該項目將包括大型商場、寫字樓及豪華住宅，集團所佔樓面面積爲二百五十萬平方呎。項目將於二〇一〇年年中至二〇一一年分階段完成。商場的市務推廣活動已經展開，不少國際零售商反應熱烈。

位於新加坡烏節路的世界級商場 **ION Orchard**，預計於二〇〇九年年中開幕。該商場位置優越，加上嶄新購物消閑概念，備受市場矚目，預租反應熱烈，已獲多個國際著名品牌承租。集團持有該項目百分之五十權益。

其他業務

酒店

於年內，集團旗下四季酒店、帝苑酒店、帝京酒店及帝都酒店的平均入住率爲百分之九十二，房租持續上升。位於汀九海濱的帝景酒店自去年六月開業後，業務運作滿意。九龍站的香港 **W** 酒店將爲賓客提供一系列豪華設施及時尚服務；另一間位於九龍站的頂級酒店 **Ritz-Carlton**，則預計於二〇一〇年落成。集團於將軍澳的酒店項目，以及位於上海國金中心的兩間優質酒店 **Ritz-Carlton** 和 **W Hotel**，工程進展順利。

電訊及資訊科技

數碼通

數碼通的服務收益及盈利於年內有所增加，反映客戶組合及用戶平均收益不斷改善。隨著多媒體服務日益受用家歡迎，數據收益增長令人鼓舞。年內該公司把業務範疇擴展至流動網絡服務以外，提供嶄新的固網及寬頻服務，這些發展令數碼通成爲一間在香港提供全面優質通訊服務的公司。儘管市場競爭日趨激烈，但集團對數碼通的長遠前景抱有信心，將繼續持有其股權作長期策略性投資。

新意網

新意網的收益及盈利於年內進一步提高，該公司旗下互聯優勢保持在香港及內地之中立數據中心營辦商的領導地位，租用率理想。該公司財務實力穩健，來年業務應有良好表現。

運輸及基建

載通國際

由於來自鐵路的競爭加劇，以及燃油費、工資及隧道費上漲，載通國際在香港的巴士業務面對極具挑戰的經營環境。然而，曼克頓山住宅單位的銷售，有助該公司鞏固財務狀況。鑑於內地前景樂觀，該公司將繼續在內地物色投資機會。載通國際附屬公司路訊通控股有限公司，主要經營媒體銷售業務，於年內取得滿意業績。

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亦運作暢順，而三號幹線(郊野公園段)的交通流量於年內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，由於這些項目長遠可爲公司帶來穩健的現金流，集團將繼續持有作長線投資。

集團財務

集團一直奉行穩健的財務政策，維持高資金流量及低財務借貸水平。於二〇〇八年六月三十日，淨債項與股東權益比率為百分之十五點三。

集團於二〇〇七年十月配售七千二百五十萬股，每股配售價為港幣一百五十元七角五仙，淨集資額為港幣一百零八億八千四百萬元，是次集資令集團擁有更佳財務實力拓展香港及內地業務。

集團於二〇〇八年一月以最優惠息率，自行安排一項為期三年的銀團貸款，總額達人民幣四十七億元，是項貸款將用作發展集團的上海國金中心。為開拓更多資金來源，以及延長到期債務組合，集團於去年透過歐洲中期票據發行機制，發行總值港幣十九億四千萬元的債券，年期為五至七年。集團擁有充足已承諾而未動用的信貸額，足以應付目前資金需求及日後業務拓展之用。

集團大部分的借貸均以港元結算，外匯風險極低。集團並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易，亦沒有任何抵押債務債券；除合資項目公司的借貸外，集團並沒有資產負債表以外的負債或任何或然負債。集團持續獲得香港發展商中最高的信貸評級，目前集團獲穆迪給予A1級，以及獲標準普爾給予A級，前景評級同為穩定。

顧客服務

集團努力不懈提升顧客服務水平，在市場中脫穎而出。旗下物業管理公司康業和啓勝為顧客提供無微不至的服務，服務水平甚至超越現今買家及國際企業的期望。康業和啓勝於年內獲頒多項殊榮，並積極開拓內地市場，將高水平的服務引入內地，進一步確立卓越的品牌。

新地會促進雙向溝通，成爲集團與社會各界聯繫的有效橋樑，現時擁有會員逾二十七萬名。新地會向會員提供各種與物業相關的優惠、購物獎賞及精采消閒活動，並推出全新「新地會學堂」計劃鼓勵健康家庭生活。該會的聯營信用卡亦爲會員提供一系列的折扣優惠及服務。

企業管治

維持高水平的企業管治向來是集團賴以成功的要素之一。集團設有完善機制，確保良好企業管治。

董事局集各行業備受尊崇的領袖，成員均擁有豐富的專業知識及管理經驗。集團並設有多個附屬委員會，委員包括獨立非執行董事，專責處理審核、薪酬及提名等事宜。集團的執行委員會由全體執行董事組成，負責監督業務營運，並由經驗豐富的管理團隊協力運作。所有決策均以集團及股東的利益爲大前提，並經過詳細討論及研究。這個決策機制加上有效的內部監控系統，令集團在業界處於前列位置。

爲保持高透明度，集團積極與投資者加強溝通，適時透過不同渠道向公眾及股東發放資訊。

集團憑著卓越管理及良好企業管治，屢獲投資界嘉許。於回顧年內，集團贏取多項殊榮，包括連續三年獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發亞洲最佳企業管治大獎；獲《Asiamoney》雜誌評選爲香港及亞洲最佳企業管治公司；以及獲《Euromoney》雜誌推選爲亞洲及香港最佳管理地產公司，並獲《Finance Asia》雜誌選爲香港最佳管理公司。集團更榮獲《Liquid Real Estate》雜誌頒發全球最佳地產公司第一名、亞洲及香港最佳地產公司第一名。集團將繼續致力保持良好企業管治的領先地位。

企業公民責任

集團向來十分重視企業公民責任，積極參與社區活動及關注環保，並鼓勵員工加入集團義工隊，參與各類惠及社群的義工活動。集團資助不同範疇的慈善機構及支持各類教育項目，並成立「新地開心閱讀」致力推廣香港的閱讀風氣，以及持續舉辦諾貝爾獎得獎學人講座。集團重視環境保護，在所有業務範疇加入環保概念，由設計、物料採購、建築以至物業管理，均力求愛護環境，贏得社會各界嘉許。

集團參與建設城市藝坊，展出世界各地藝術家的作品，藉此推動香港成為亞洲的文化之都。集團為北京 2008 奧運會馬術賽事其中兩間支持機構之一，而旗下帝都酒店更成為奧運村。

管理層深明員工是集團最寶貴的資產，故積極招攬著名大學的頂尖畢業生，並向所有員工提供各種培訓及發展課程，協助員工發揮個人及專業潛能，確保集團的優秀管理及企業文化得以持續。

展望

面對信貸持續緊縮、油價高企、通脹憂慮及美國樓市疲弱，全球經濟在未來一年相信仍會充滿挑戰。歐美有關當局互相配合採取相應措施，將有助紓緩環球經濟下滑的風險。

內地經濟方面，儘管信貸收緊及出口放緩，令經濟增長放緩的風險增加，預期中央政府將繼續在保持經濟穩定增長與通脹受控間取得平衡。祖國成功舉辦北京奧運會，充分反映國家經濟繁盛，也鞏固中國作為世界經濟重要一員的位置。長遠而言，由於外資不斷流入、基建開支持續，加上擁有具競爭力的人力資源及龐大的消費市場，預期內地經濟仍會有較快增長。

儘管外圍宏觀經濟環境充滿挑戰，預期香港經濟仍可溫和增長。由於勞動市場依然良好，加上政府的紓解經濟措施，可令消費開支維持平穩。內地遊客增加，將支持旅遊業增長。

由於市場基本因素良好，供求狀況有利，預期香港住宅樓市中長期前景向好。經濟持續增長，置業人士負擔能力強，加上按揭息率偏低，租金回報較按揭息率為高，這些因素均支持住宅物業的需求。新建私人房屋供應在未來數年仍將較少。

集團將透過農地用途轉換、私人協商等不同渠道，繼續補充香港土地儲備。集團會繼續按計劃推售新住宅項目。

預料續租及新租的租金會上升，集團在香港的收租物業組合將繼續表現理想。集團目前在香港擁有五百萬平方呎發展中的投資物業。這些新項目連同內地其他的新投資物業，將顯著提升集團的中長期租金收入。集團會考慮出售部分非核心的投資物業，藉此優化收租物業的組合。

在內地業務方面，集團將維持一貫及專注的投資策略，集中投資於北京、上海、廣州及深圳等重點城市，亦同時選擇其他主要城市作投資。集團對內地樓市前景充滿信心，將貫徹既定策略，把在內地的承擔投資額比例增加至佔集團總資產的百分之三十。憑著雄厚的財務實力，集團將充分把握現時市場環境，於適當時機物色具吸引力的投資項目。

集團計劃於未來九個月內在香港推售的主要住宅項目，包括沙田壹號雲頂、九龍站天璽及元朗原築。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。

於回顧年度內，郭炳湘先生已退任本公司的主席及行政總裁，並改任非執行董事。集團擁有穩固基礎，以及出色的管理團隊，本人作為新任主席對集團充滿信心。本人重申集團將維持現時的業務方針，並繼續推動優秀企業管治。本人深信在集團雄厚的基礎上奮力求進，定能再創佳績。

致謝

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。

鄺肖卿

主席

香港，二〇〇八年九月十一日