

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**新鴻基地產發展有限公司**

**Sun Hung Kai Properties Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

(認股權證代號：1441)

## 二〇一四/一五年度全年業績

### 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

### 業績

截至二〇一五年六月三十日止的年度，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一百九十八億二千五百萬元，去年為港幣二百一十四億一千五百萬元。每股基礎溢利為港幣七元七仙，去年為港幣七元九角五仙。

回顧年內，賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣三百一十億八千二百萬元及港幣十一元九仙，上年度則為港幣三百三十五億二千萬元及港幣十二元四角五仙。賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加為港幣一百二十三億五千萬元，上年度的相應數值為港幣一百二十八億三千八百萬元。

### 股息

董事局議決派發截至二〇一五年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元四角，派發日期為二〇一五年十一月二十六日。連同中期股息每股港幣九角五仙，全年每股派息港幣三元三角五仙，與上年度全年派息相同。

## **業務回顧**

### **物業銷售及租金收入**

#### **物業銷售收益**

連同合作項目的收益，回顧年內財務報表錄得的物業銷售收益為港幣二百一十七億零四百萬元，為集團帶來港幣七十三億三千二百萬元的溢利，上年度的相應溢利為港幣一百零五億一千一百萬元。本年度的合約銷售總額表現非常理想，按所佔權益計算超過港幣三百七十五億元；該合約銷售總額主要會反映在往後年度入賬的收益。自二〇一五年七月起計算的合約銷售總額約達港幣六十億元。

#### **租金收入**

回顧年內，集團的出租物業組合繼續有滿意的表現。受新租和續租租金上升帶動，來自香港和內地的租金收入均穩定增長。連同合作項目租金計算，總租金收入按年上升百分之六至港幣一百九十六億八千一百萬元；淨租金收入按年上升百分之八至港幣一百五十三億五千二百萬元。

### **香港地產業務**

#### **土地儲備**

回顧年內，集團在土地市場保持活躍，透過公開招標購入六幅地皮，總樓面面積四百九十萬平方呎。六幅土地的位置優越，大部分為以供應中小型單位為主的大型住宅項目，能發揮大規模生產效益。項目詳情可參閱下表。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
天水圍市地段第33號	住宅 / 商舖	100	1,219,000
天水圍市地段第34號	住宅 / 商舖	100	1,040,000
天榮站發展項目	住宅 / 商舖	合作發展	982,000
大埔市地段第225號	住宅	100	901,000
屯門市地段第515號	住宅	100	476,000
屯門市地段第539號	住宅 / 商舖	100	307,000
<b>總計</b>			<b>4,925,000</b>

集團近年積極增添土地，令土地儲備持續增加。截至二〇一五年六月底，集團在香港的總土地儲備達五千零八十萬平方呎，包括二千八百七十萬平方呎已落成投資物業，以及二千二百一十萬平方呎發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團持有逾三千萬平方呎農地，分佈於新界各區，大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途的不同階段。

在財政年結日後，集團繼續把握增添土地的機會，在香港投得兩幅地皮的物業發展權。集團於七月投得馬頭角項目，位置接近興建中的港鐵站，總樓面面積約十萬零五千平方呎。在隨後的八月，集團另投得港鐵元朗站上蓋發展項目，總樓面面積一百五十萬平方呎，將提供近一千九百個住宅單位及約十萬零七千平方呎零售樓面，後者將成為集團旗下 YOHO Mall 形點商場的一部分，可產生莫大的協同效應。馬頭角和元朗站項目均以提供中小型單位為主。連同這兩個新增項目，集團在香港的土地儲備已增至五千二百四十萬平方呎。

## 地產發展

隨著發展商積極推售新項目，一手市場的銷情保持穩健；二手市場方面，監管當局於今年二月底進一步收緊物業按揭及近期股票市場波動均影響其交投。儘管市場預期美國將於今年稍後溫和地調升利率，但本港息率仍然偏低。低息環境加上有利的人口發展趨勢、市民收入持續增加，繼續有利住宅需求，特別是中小型單位。

集團積極推售新項目，繼續提升市場地位。年內，集團推售多個不同類型的物業，市場反應良好。以提供中小型單位為主的住宅項目包括將軍澳天晉 IIIA、天晉 IIIB 及東涌東環第一期均已售出超過百分之九十五的單位；豪宅項目同樣反應理想，當中包括荃灣西星岸、機場快線九龍站天璽新一批單位，以及港島區洋房項目 **Twelve Peaks** 和 **50 Stanley Village Road**。寫字樓方面，黃竹坑 **W50** 於去年七月推出市場不久便接近售罄。憑藉以上的銷售成績，集團年內在香​​港錄得可觀的合約物業銷售額，合共接近港幣三百二十億元。今年六月，集團旗下的何文田天鑄開售，首輪銷售的單位分多個批次推出，售出的單位每伙平均成交價約港幣四千萬元，項目在六至八月期間的銷售額約港幣四十五億元。

追求卓越質素是集團企業文化中不可或缺的一環。集團多年來憑藉優質產品和服務建立聲譽，令產品享有溢價。集團的項目選用優質物料，手工精細，而且善於在設計和整體規劃方面融合周邊環境，深受市場認同。以上種種為產品增值的措施，加上更好的建築成本管理，有助為發展項目帶來較佳的毛利率。

集團年內在香​​港建成逾一百萬平方呎樓面，其中九十萬平方呎為住宅物業。

項目	地點	物業用途	集團所佔 權益 (百分率)	所佔總 樓面面積 (平方呎)
峻巒第一期	元朗青山公路潭尾段 18 號	住宅 / 商舖	100	780,000
瓏山一號	粉嶺聯興街 39 號	住宅 / 商舖	100	140,000
W50	黃竹坑道 50 號	寫字樓	100	120,000
<b>總計</b>				<b>1,040,000</b>

## **投資物業**

集團在香港擁有龐大的投資物業組合，總樓面面積超過二千八百七十萬平方呎，在回顧年內的租務表現穩健。連同合作發展項目帶來的收益，總租金收入上升百分之七至港幣一百五十六億七千五百萬元，主要是受續租及新租租金上升帶動；整體出租率保持在約百分之九十五的高水平。

## **零售物業組合**

集團的商場網絡分佈廣泛，目前在香港持有的零售樓面超過一千萬平方呎。憑藉這個優質和多元化的組合，集團持續增強在零售物業租務市場的領導地位，並帶動租金收入增長。集團旗下主要商場的整體商戶銷售額增長，較本港零售市場整體表現為佳，這些商場的續租租金上升，出租率高。

集團的區域性商場遍佈不同地區，以服務本地顧客為主，多年來建立了穩固的客戶基礎，並繼續受惠於本地消費增長。這些知名的區域性商場如 APM、國際金融中心商場、新城市廣場、大埔超級城、上水廣場、東港城和 V City 持續有滿意的表現。為了更切合鄰近地區居民的需要，集團優化了商戶組合，引入更多潮流服飾、具生活格調的品牌和廣受歡迎的食肆，以提升顧客的整體購物體驗。

集團悉力提升現有商場的物業資產質素以保持競爭力。旺角新世紀廣場的商場翻新和改裝，充分體現集團對追求卓越質素的堅持。商場的英文名稱改為 MOKO，並於今年八月完成翻新，

引入多間首度在區內或本港開業的國際品牌商店和餐廳食肆。商場改動間隔後設有主題樓層並加裝扶手電梯，帶來更多人流，同時讓顧客倍感方便。商場目前全數租出，並錄得顯著的租金收入增長。

集團其他商場的翻新工程同樣進展順利。為了把握九龍東發展帶來的機遇，APM 正進行多項升級工程，包括將逾十五萬平方呎的寫字樓樓面改作零售用途，以及大規模綠化平台花園。新都廣場為區內的購物總匯，一直服務鄰近居民及寫字樓上班族。商場於去年底展開翻新工程，以提升其市場定位。翻新工程包括重新配置樓面、提升室內裝修設計及於露天廣場增加園林綠化空間。另外，商場將透過引進國際時尚品牌，進一步優化商戶組合。

多個興建中的項目將進一步加強集團旗下零售物業組合。集團將新元朗中心、YOHO Midtown、Grand YOHO 和近期投得的元朗站上蓋項目零售樓面合併成約一百一十萬平方呎的商場 YOHO Mall 形點，並將分期開業。YOHO Midtown 部分已於近期開幕，毗鄰的新元朗中心亦將於今年底完成翻新，兩者合共提供逾五十萬平方呎零售樓面，目前全部租出，商舖總數超過二百間，包括多元化國際餐飲美食，部分是首度進駐新界西北區。Grand YOHO 基座和元朗站上蓋項目的零售樓面分別為四十七萬平方呎及十萬零七千平方呎，Grand YOHO 的部分預計在二〇一七年開業。YOHO Mall 形點設有十二萬平方呎綠化空間及一個露天廣場，讓顧客享有悠閒的購物環境。商場全面落成後將成為新界西北區最大型的購物點，可以媲美新界東的新城市廣場。

繼 YOHO Mall 形點後，集團其他新增零售投資物業包括將軍澳天晉滙及北角滙。集團在港鐵將軍澳站周邊發展多個住宅項目，並將住宅基座的零售樓面組成天晉滙，分期提供逾二十四萬平方呎零售樓面。天晉滙鄰近港鐵站和多個周邊物業，隨著該社區日漸擴大，對購物、娛樂和消閒方面的需求持續增加，天晉滙具備優勢掌握這些需求上升帶來的機遇。天晉滙第一期樓面面積約六萬六千平方呎，預計在二〇一六年第二季開業，預租反應令人鼓舞。

另一方面，緊鄰港鐵北角站的北角滙將提供逾十四萬平方呎零售樓面，匯聚各式商戶，服務周邊居民、附近上班族及遊客。

北角匯面向渣華道的幕牆全長二百七十米，設計華麗，將能吸引優質商戶，有助令渣華道成為繁華的購物大道。此外，顧客可於全長四百一十米的海濱長廊享受戶外餐飲，並飽覽遼闊的維港景致。項目分兩期發展，中期而言，預計可以進一步增加集團的租金收入。集團亦正在發展坐落港鐵南昌站上蓋的優質商場，樓面面積達三十萬平方呎；商場的位置四通八達，為周邊以至人口眾多的西九龍區提供消費選擇。

### **寫字樓物業組合**

回顧年內，香港大部分地區的甲級寫字樓錄得溫和的租金增長及低空置率。

集團持有的寫字樓樓面共一千萬平方呎，位處不同地區的優越地段，年內租務表現理想，出租率維持在高水平，租金收入穩定增長。集團的優質寫字樓大多位於鐵路沿線，樓宇質素高兼具專業管理，一直是跨國企業的理想之選。

年內，在新供應有限的情況下，中環優質寫字樓的租務需求穩健，而世界知名的國際金融中心的出租率進一步上升，並接近全部租出。國際金融中心是環球金融機構的優越辦公選址，來自內地金融機構的租務需求同樣殷切。

環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，鄰近日後的廣深港高速鐵路總站，為租戶帶來極大方便。不少主要金融機構包括內地企業對環球貿易廣場的需求持續增加，令物業的市場租金維持在高水平，年內新租和續租租金的升幅可觀。

集團在其他地區的寫字樓組合亦表現理想。在跨國機構和本地企業的殷切需求支持下，集團的創紀之城寫字樓建築群在年內保持高出租率，續租租金上升。集團其他優質寫字樓如灣仔新鴻基中心、沙田新城市中央廣場和葵芳新都會廣場，年內繼續吸引各行各業的優質租戶，出租率高。

## 內地地產業務

### 土地儲備

截至二〇一五年六月底，集團在內地的土地儲備為七千九百六十萬平方呎，包括約六千八百萬平方呎的發展中項目，其中逾六成為高級住宅或服務式公寓，其餘是優質寫字樓、商場和酒店。此外，集團在內地持有一千一百六十萬平方呎已落成投資物業，主要是位於一線城市如上海、北京和廣州黃金地段的優質寫字樓和商場。

今年七月，集團減持在廣東佛山大型綜合項目瀧景所佔的權益，由原來的百分之八十減至百分之五十，從而調撥更多資源發展一線城市項目包括上海徐家匯中心項目，特別是人力資源。在出售瀧景項目部分權益後，集團在內地的土地儲備為七千一百萬平方呎。集團將繼續在內地一線城市物色發展機會。

### 地產發展

過去數月，在有利的政策環境下，加上物業買家的信心逐漸恢復，內地住宅市場表現活躍，特別是一線城市的住宅銷情顯著反彈，價格上揚，其土地市場也延續了年初以來的良好趨勢。然而，二、三線城市的樓價仍然較為疲弱，消化庫存依然是市場主要基調。

年內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額超過港幣五十八億元，主要來自集團全資擁有的陸家嘴濱江凱旋門和位於淮海中路的上海天璽，以及兩個合作發展項目，分別是佛山瀧景和中山奕翠園。

集團一直秉持「以心建家」的理念，並將實踐理念的精神由香港延展至內地。集團提供優質產品和服務，務求超越顧客的期望，致力構建優質家園，深受買家推崇。

回顧期內，集團在內地完成多個項目，總樓面面積約七百萬平方呎，當中百分之二十八是留作收租的投資物業，其餘為可供出售的物業。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
環貿廣場二期寫字樓	上海陝西南路 288 號	寫字樓	100	630,000
杭州萬象城 第二期 A 及 B	杭州錢江新城	寫字樓 / 商舖	40	798,000
之江九里	杭州之江珊瑚沙路 76 號	住宅	40	781,000
太湖國際社區 第七期 A 及 B	無錫太湖新城	住宅 / 商場	40	1,177,000
峻林 第一期 A 及 B	廣州天河區林和東路	住宅 / 商舖	70	651,000
天盈廣場	廣州珠江新城	寫字樓	33.3	221,000
天環	廣州天河路 218 號	商場	50	431,000
御華園第一期 B	廣州花都獅嶺大道東 1 號	住宅 / 商舖	100	1,072,000
悅城第二期 B	成都雙流縣	住宅	91	750,000
天曜 第一期 B 及 C	成都錦江區	住宅 / 商舖	40	429,000
<b>總計</b>				<b>6,940,000</b>

## **投資物業**

集團在內地的投資物業組合繼續擴展，租金收入增長不俗。截至二〇一五年六月底，按所佔權益計算，已落成投資物業達一千一百六十萬平方呎，大部分位於上海和北京等重要城市。回顧年內，連同合作發展項目帶來的收益，總租金收入增長百分之七至港幣三十三億一千九百萬元，升幅主要來自續租租金上升。

集團在建中的投資物業大多坐落一線城市，預計落成後可以進一步加強租金收入的增長動力。即將開業的投資物業是佔百分之五十權益的廣州商場項目天環。天環位於繁華的天河路，位處黃金地段，所屬的天河區時刻熙來攘往，區內有多個住宅項目，人口眾多，交通網絡四通八達。商場總樓面面積九十萬平方呎，集合各類國際時裝品牌和特色食肆，將於二〇一六年上半年開業，預租反應令人鼓舞。

同樣位於廣州的 IGC 商場總樓面面積一百萬平方呎，坐落珠江新城中央商務區，集團佔百分之三十三點三權益。IGC 預計於二〇一六年開幕，將匯聚多個知名而普及的高級品牌、優質食肆和備受歡迎的娛樂設施。IGC 毗鄰獵德地鐵站，四周有不少優質寫字樓、豪華酒店和高級住宅，有利商場定位為以服務行政人員、商務旅客和當地家庭為主的一站式購物點。

上海環貿廣場二期寫字樓於年內竣工，標誌著這個在浦西的地標式綜合項目全面落成，進一步加強集團在上海的市場地位。一期寫字樓憑藉優越的位置、優良的樓宇質素和頂級的物業管理，吸引著名的國際企業承租，出租率保持高水平；二期寫字樓的招租亦進展順利。項目的商場部分環貿 IAPM 目前全數租出，商場以時尚和豪華著稱，網羅各式國際品牌和優質食肆，部分是首次在上海或內地開業。環貿 IAPM 開幕兩年以來，人流和租戶銷售額均迅速上升。

位於浦東的上海國金中心是集團另一個旗艦項目，表現保持理想。項目位處陸家嘴金融商貿區，位置優越，兩幢寫字樓獲全部進駐。上海國金中心商場格調豪華，人流和商戶銷售額均錄得穩健增長。商場正進行內部翻新，接駁附近大廈的通道亦在興建中，務求令顧客享有更佳的購物體驗，出入商場時倍覺方便。

繼上海環貿廣場及上海國金中心後，集團全資擁有的徐家匯中心項目將進一步加強集團在上海的市場地位。徐家匯中心項目總樓面面積七百六十萬平方呎，將發展為集合優質寫字樓、高級商場和豪華酒店的綜合項目，而該項目將直駁作為三條鐵路線交匯點的徐家匯地鐵站，並設有多條行人天橋貫通整個項目及通往周邊主要物業；廣泛的交通網絡可望為這個坐落浦西的地標項目帶來大量人流。作為長線收租物業的徐家匯中心項目，預期將成為集團未來租金收入的主要增長動力。一號地塊位於華山路，其上蓋建築工程預計在二〇一五年底平頂，該地塊的三十三萬平方呎商場和十八萬平方呎寫字樓已開始預租。二號地塊包括四萬五千平方呎零售樓面和三十一萬九千平方呎寫字樓，已展開地基工程。

北京 APM 商場位於王府井核心地段，是集團在北京的重要收租物業。集團透過優化北京 APM 的租戶組合，進一步提升商場的

業務表現，令商場銷售額錄得穩健增長。回顧年內，北京 APM 引入接近三十個新商戶，商場將增設專區售賣較普及的高級商品，以吸引當地居民和遊客。另外，新東安廣場寫字樓的出租率高，續租租金升幅可觀。

集團亦在內地其他主要城市的黃金地段發展多個綜合項目，包括全資擁有的南京國金中心。該項目總樓面面積超過三百萬平方呎，將包括優質寫字樓、高級商場和豪華酒店，正分階段發展，施工進度良好。以上投資項目相繼落成後，將成為帶動集團租金收入的其中一個主要動力。

## 其他業務

### 酒店

從二〇一四年底開始，香港酒店業受多項不利因素影響，當中包括旅客數字下跌，以及美元強勢削弱了本港的價格競爭力。

儘管經營環境在過去數月面臨更多挑戰，但集團在香港的酒店採取積極的宣傳和行銷策略，令期內的全年入住率維持在高水平。帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店和帝景酒店的入住率繼續保持在約百分之九十五的水平，而近年開業的香港九龍東皇冠假日酒店和香港九龍東智選假日酒店的入住率均進一步提高。集團旗下豪華酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店及香港 W 酒店，繼續是高消費遊客和商務旅客最心儀的下榻地點。集團正在香港興建多間酒店，包括位於北角的臨海酒店和沙田的優質酒店，前者是北角綜合項目的其中一部分，該項目同時設有商場北角匯和高級住宅；後者為帝都酒店的姊妹項目。

上海浦東麗思卡爾頓酒店在房價和入住率方面均繼續錄得理想增長。憑藉優越的位置和細心的管理，加上品牌在內地愈來愈受到認同，上海浦東麗思卡爾頓酒店日漸成為企業客戶的首選，亦是舉行華麗婚宴的理想場地，令酒店的餐飲業務同時受惠。

## **電訊及資訊科技**

### **數碼通**

回顧年內，由於服務收益和手機銷售額均有上升，數碼通的溢利錄得可觀增長。數碼通續得原有的 3G 頻譜，亦投得額外頻譜以配合日後業務增長，並進一步提升流動寬頻容量和 4G 網絡覆蓋。數碼通將繼續專注提供卓越的網絡表現及優質的客戶服務，並推出創新的服務，為顧客帶來全面的體驗。集團對數碼通的前景充滿信心，並將繼續持有該公司作長線投資。

### **新意網**

新意網以營運數據中心為其核心業務，回顧年內，業務表現理想，並錄得滿意的溢利增長。該公司在將軍澳增設的高端數據中心將設有兩幢大樓，總樓面面積超過四十七萬平方呎，地基工程已經完成，並於七月委任主要承建商，負責項目的上蓋建築工程。數據中心正如期發展，預計在二〇一七年落成。該中心配合現有位於柴灣、沙田和荃灣的數據中心，將可在不同選址和可靠樓宇設施這兩方面，進一步協助新意網滿足市場對優質數據中心服務的需求。與此同時，新意網將繼續維持其作為香港主要中立數據中心服務供應商的地位。

## **基建及其他業務**

回顧年內，集團在本港的運輸和基建業務均有滿意的表現。隨著更多人希望往海外公幹時獲得便捷的交通安排，香港商用航空中心的表現穩健。三號幹線（郊野公園段）的業務保持良好；威信集團的業務表現保持平穩。面對海運市場相對疲弱，香港內河碼頭繼續加強客戶基礎並提升營運效率。受惠於市場對新式存倉服務有持續需求，機場空運中心的租金收入錄得增長。

## 集團財務

恪守審慎的財務管理原則一直是集團長期成功的要素。集團的淨負債比率低，流動資金充裕，反映集團的財務狀況非常穩健。截至二〇一五年六月底，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十一點二的低水平，回顧年內的利息覆蓋率維持在九點三倍的健康水平。

截至二〇一五年八月底，集團從已獲行使的認股權證，獲得約港幣一百四十五億元現金，以補充集團在上年度購入徐家匯中心項目的地塊所用的部分股東資金，並進一步增加未來用作發展及擴充業務的流動資金。

在銀行界鼎力支持下，集團取得充裕的已承諾無抵押備用信貸額。在二〇一五年一月，集團成功自行籌組一項港幣一百億元的五年期銀團貸款，用作償還部分到期債項及延長債務年期。

集團是本港信貸評級最高的地產商，反映集團雄厚的財務實力及審慎的財務原則備受認同。穆迪和標準普爾分別再度給予集團 A1 及 A+ 的信貸評級，評級展望同為穩定。

集團大部分銀行借貸以港元為單位，餘下的以美元和人民幣為主。集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。

## 企業管治

秉持高水平的企業管治是集團持續成功的關鍵之一。集團設有全面的機制，確保維持良好的企業管治。

董事局目前有十九名董事，他們來自不同界別，擁有廣泛的專業知識和經驗，備受敬重，其中七人是獨立非執行董事。執行委員會定期召開會議，制定業務政策和作出重要的業務決定。審核、提名及薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席。董事局透過由審核委員會、管理層及內部和外聘核數師所做的檢討，保持和持續評估內部監控系統的成效。

集團非常重視與持份者維持有效的雙向溝通，促進彼此的了解及提高透明度。年內，除了定期面談和電話會議外，集團亦透過在海外進行非交易路演，讓持份者了解集團的業務策略和最新發展。集團與持份者溝通的渠道還包括年報、中期報告、新聞稿和公告，有關資訊均可以在公司網站瀏覽。

集團在年內獲主要財經雜誌頒發多個重要獎項，彰顯集團致力實行良好企業管治和優質管理；有關獎項包括《Euromoney》雜誌的「亞洲最佳公司」(地產類別)、《Corporate Governance Asia》雜誌的「香港最佳投資者關係公司」、「香港最佳企業社會責任」及「香港最佳環保責任」，以及《財資》雜誌的「財務表現、企業管治、社會責任、環境責任及投資者關係」白金獎。

## 可持續發展

集團在可持續發展方面的核心理念在於建立可以長遠經營的業務，同時要顧及公司的規劃和營運對社會、環境和經濟帶來的影響。集團秉承「以心建家」的精神，致力提供優質產品和服務，以及重視員工的長期發展，從而體現追求可持續發展的方向。此外，集團在三大範疇上履行企業社會責任，包括推動閱讀及全人發展、提倡健康及可持續生活，以及關懷弱勢社群。

集團為履行企業社會責任制定了一套全面的計劃，重點包括冠名及慈善贊助由香港旅遊發展局舉辦的國際單車賽，活動定名為「新鴻基地產香港單車節」，於二〇一五年十月舉行。這項國際單車賽配合集團在十二月舉行的年度盛事「新地公益垂直跑」，可望將集團在推廣健康生活及社會和諧方面的承擔提升至另一個層面；以上兩項活動的收益均用作支援基層人士。集團其他以社區為本的活動包括「新閱會」、「新地齊心愛自然」及「以心建家送暖行動」一直廣受支持，有關活動對集團發展業務的社區貢獻良多。

集團根據G4指引（全球報告倡議組織訂下的國際標準）及香港聯合交易所的《環境、社會及管治報告指引》，發表《2013/14年可持續發展報告》，透過集團新增的網上數據管理系統，擴大了主要環境數據的匯報範圍。

成功的可持續發展策略必須經得起時間考驗，因此集團致力延續傳統，透過高質素的產品締造優質顧客體驗。市場重視與品質相關的事宜，例如樓宇的硬件和長期保養，因應市場需要，悉力延續以上傳統至關重要。涵蓋整個集團的長期計劃「新·繫·品質」旨在從政策和業務運作兩方面，為集團確立最高的品質指標；在「新·繫·品質」配合下，集團成為首家為新出售香港住宅物業提供三年維修保證的發展商，目前這項保證在香港來說仍是獨一無二。「提升質素意見獎勵計劃」已成立二十二年，該計劃令集團上下更加重視提升產品和服務質素。

集團對高品質的追求不止於建築質素，且推而廣之，透過完善的售後服務體現相關理念；旗下物業管理公司康業和啟勝持續提供優質顧客服務，集團亦一直竭盡所能，為商場和寫字樓物業的客戶帶來極佳的購物和商務體驗。集團積極促進雙向溝通，成功與顧客建立長遠關係，其中新地會繼續與三十五萬位會員建立緊密的聯繫。

作為盡責的僱主，集團重視員工發展，既要關顧員工，亦要提升他們的工作表現。集團一直悉力為各級員工推出培訓和發展計劃，期望員工不斷成長。「新地優質學堂」是為員工而設的學習平台，在不同範疇邀請最出色的專家，擴闊和加深員工的知識基礎，提供的課程涵蓋不同領域，包括建築、施工、管理和客戶服務。

## 展望

鑑於股票市場近期的波動、新興經濟體增長放緩及美國可能加息引起的憂慮，環球經濟環境預計在短期內將面臨挑戰。然而，預期主要經濟體包括歐盟、日本和中國會繼續採取寬鬆貨幣政策，有助支持著環球整體經濟。與此同時，某些政治氣氛較為緊張的地區在外交方面已有顯著改善，國際地緣政治風險已見舒緩。

內地方面，儘管短期經濟增長放緩及股票市場波動，但集團對內地經濟及地產市場的中長期前景仍然充滿信心。中央政府正推動較長遠的發展計劃，近期倡議的「一帶一路」預期可以推動中國和鄰近國家的經濟合作，有助中國企業拓展新的海外市場。國有企業持續改革以至成立絲路基金及亞洲基礎設施投資銀行，長遠亦會推動內地經濟發展。

香港經濟在短期內將面對充滿挑戰的環球金融市場環境及外部需求轉弱。中期而言，預期本地經濟會受惠於內地多項有利市場發展的政策，包括「滬港通」和「基金互認」。市民收入持續增加、人口發展的有利趨勢和供樓負擔處於合理水平，都有助本港住宅市場保持健康發展，特別是一手市場。

過去數年，集團積極在香港購入土地。按所佔權益計算，集團在二〇一五/一六財政年度的住宅物業落成量將增至逾三百八十萬平方呎，其中大部分單位已經預售。集團會繼續在新項目準備就緒後推出市場。集團正推售東涌東環二期，市場反應良好；未來幾個月，集團將推出香港多個主要項目，包括元朗 **Grand YOHO** 一期、元朗東峻巒一期及將軍澳市地段第 118 號的住宅單位，預期以上項目將有滿意的毛利率。內地方面，主要推售項目將包括鄰近廣州市中心天河區直通火車站的優質寫字樓廣貿中心，以及上海濱江凱旋門、上海天璽和佛山瀧景新批次的單位。

集團將繼續提高物業資產質素及優化寫字樓和商場租戶組合，以加強整體收租物業的競爭力。由於旗下投資物業的續租租金上升、出租率持續處於高水平，加上有新物業陸續落成，集團未來租金收入可望錄得穩定增長。按所佔權益計算，集團在未來兩至三年開業的新增零售樓面將超過一百七十萬平方呎，分佈於香港、廣州和上海。

香港方面，新界西北區最大購物總匯的其中一部分 — **YOHO Midtown** 的商場部分已經開業。此外，集團把旗下將軍澳南住宅群的零售樓面合組為天晉滙，第一期將於明年首季開業。其他興建中的商場包括北角海旁的北角滙，以及港鐵南昌站大型住宅項目的基座商場。

內地方面，集團兩個位於廣州的商場將於二〇一六年開業，分

別是坐落廣州商業核心的天環，以及珠江新城綜合項目天匯廣場的商場 IGC。另外，上海徐家匯中心項目規模龐大，華山路一號地塊的寫字樓和商場部分可望於二〇一六/一七財政年度落成。連同該項目的其他部分在未來陸續出租，將進一步提升集團作為一家出色且有龐大內地租金收益的香港地產商的市場地位。

集團將繼續加強發展核心業務，分別是物業銷售及物業租賃。集團的資產周轉率高、經常性收入穩定增長，因而有充裕的現金流，加上穩健的財務狀況和健康的借貸水平，以及在認股權證獲行使後獲得新增資金，有利集團把握購入地皮的機會，特別是香港的土地。集團在內地將維持選擇性的業務發展策略，並把焦點放在一線城市。集團亦會透過以優質產品及服務為本的尊尚品牌策略，及重視發揮建築成本效益，以保持其市場領導地位。

如無不可預測情況，預期集團下個財政年度的業績將令人鼓舞。

## 致謝

本人亦藉此機會對董事局各成員的領導、全體員工努力投入工作，以及各位股東和顧客對集團的長期支持深表謝意。

**郭炳聯**

*主席兼董事總經理*

香港，二〇一五年九月十日