

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)

二〇〇九/一〇年度全年業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一〇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一百三十八億八千三百萬元，較上年度增加百分之十二。每股基礎盈利為港幣五元四角一仙，較上年度增加百分之十二。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣二百八十億四千三百萬元，上年度為港幣一百零三億五千六百萬元。每股盈利為港幣十元九角三仙，較上年度增加百分之一百七十一。期內賬目所示溢利包括投資物業重估的盈餘（扣除遞延稅項）之數額為港幣一百四十九億六千五百萬元，上年度重估減值數額（扣除遞延稅項）為港幣二十億一千四百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一〇年六月三十日止年度的末期股息為每股港幣一元八角五仙，連同中期股息每股港幣八角五仙，全年股息合共港幣二元七角，較上年度增加百分之八。

業務檢討

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一百五十億二千七百萬元，較上年度減少百分之十二。於回顧年度內，集團售出或預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣二百三十二億一千八百萬元，上年度為港幣二百五十六億七千四百萬元。香港的物業銷售額為港幣二百零五億六千二百萬元，主要源自出售元朗 YOHO Midtown、九龍峻弦和譽·港灣，以及九龍站天璽。餘下港幣二十六億五千六百萬元來自推售內地及新加坡物業，包括廣州玖瓏湖及新加坡卓錦豪庭。自二〇一〇年七月至今，集團於香港售出或預售物業總額已超過港幣八十億元，主要來自出售九龍形品·星寓及港島南區的南灣，該兩個樓盤近九成半單位經已售出。

香港地產業務

土地儲備

集團於年內透過更改土地用途及拍賣等多個途徑，新增六幅地皮。按所佔權益計算，該等地皮的可發展樓面面積合共四百八十萬平方呎。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
元朗市地段 507 號	住宅/商場	100	2,319,000
何文田九龍內地段 11175 號	住宅	100	869,000
將軍澳 66B 區	住宅/商場	100	728,000
元朗下攸田丈量約份第 116 約地段 5371 號	住宅	100	233,000
汀九更生灣丈量約份第 399 約地段 495 號	住宅	100	78,000
觀塘內地段 240 號	工業*	50	575,000
總計			4,802,000

*正申請更改為寫字樓用途

計入新增地皮後，集團於二〇一〇年六月在香港擁有的土地儲備合共四萬四千四百二十萬平方呎，包括二千七百六十萬平方呎的已落成投資物業。按地盤面積計算，集團亦擁有一千六百六十萬平方呎的農地，大部分位於新界，現正進行更改土地用途，其中數幅已進入商討補地價階段。集團將於適時機，透過不同途徑補充發展土地儲備。現時的土地儲備足夠集團未來五年的發展所需。

地產發展

香港住宅市場在八月中之前，無論價格及交投量均有良好表現，但過去一個月，市場受政府推出壓抑物業投資需求的新措施所影響，買家態度普遍趨向審慎，成交量因而減少，叫價亦有所偏軟。然而，市場近期對政府拍賣土地的反應仍頗為熱烈，成交價創下新高。

集團推售新項目的銷情令人鼓舞，並享有市場溢價，足證集團的卓越品牌備受買家信賴，有助新項目的銷售及提升邊際利潤。

集團致力為客戶提供優質物業，不但設計講究，並採用頂級用料，加上手工上乘及間隔實用，令集團保持領先競爭對手的優勢。集團發展不同類型的物業，由時尚的精品住宅、設施完善的大型屋苑，以至頂級豪華住宅，都深受市場歡迎。集團亦提供多元化的單位面積，包括現代化開放式間隔、標準兩房至三房和豪華特色單位，以迎合不同置業者的需要。

集團旗下物業提供各種度身訂造的服務與設施，全面滿足追求生活品味的住戶，並將創新的設施及環保元素引入新項目。

集團於年內落成的香港項目共七個，所佔樓面面積合共四百一十萬平方呎，其中二百二十萬平方呎為住宅物業。集團將保留環球貿易廣場作長線投資。

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)
YOHO Midtown	元朗元龍街 9 號	住宅/商場	100	1,663,000
天巒	上水古洞路 28 及 33 號	住宅	100	683,000
頂峰別墅	沙田美田路 68 號	住宅	100	33,000
翠薈	屯門福亨村路 148 號	住宅	100	27,000
—	青龍頭地段 68 號	住宅	100	9,000
一號東港	觀塘偉業街 108 號	寫字樓	100	292,000
環球貿易廣場第三期 及 Ritz-Carlton 酒店	九龍柯士甸道西 1 號	寫字樓/ 酒店	合作發展	1,390,000
總計				4,097,000

投資物業

連同合作發展物業所得收益，集團的租金總收入上升百分之十四至港幣一百一十億八千二百萬元，而租金淨收入亦上升百分之十四至港幣八十三億一千四百萬元。

由於商場和寫字樓續租及新租的租金均有上升，加上來自環球貿易廣場的租金收益增加，帶動集團整體租金收入上升。集團收租物業的出租率維持於百分之九十四的高水平。

市場對各類出租物業的需求上升。企業需要擴充寫字樓，尤其是金融機構，令寫字樓的市價租金上升。此外，香港就業市場改善，支持本地消費，加上訪港內地旅客的消費增長令商戶的銷售額增加，商戶對前景樂觀，帶動商場租金穩步向上。

環球貿易廣場經已落成，是全港最高的大樓，提供接近二百五十萬平方呎的優質寫字樓，當中約百分之九十五經已租出。該項目憑著便捷的交通網絡及頂級的配套設施，吸引不少跨國企業及投資銀行進駐。環球貿易廣場提供體貼服務，滿足國際金融機構的營運要求。在三個主要租戶中，兩個已經遷入，另一個將於二〇一一年第一季進駐。至於樓面面積逾四十萬平方呎的 Ritz-Carlton 酒店，將提供三百一十二間套房及客房，預期於二〇一一年初開幕。該酒店將會是全球位處樓層最高的酒店，亦是集團酒店業務組合的新優質項目。

環球貿易廣場觀景台天際 100 預計可於二〇一〇年第四季起陸續招待參觀人士。天際 100 位於環球貿易廣場一百樓，是全港最高的室內觀景台，旅客可從該處以三百六十度俯瞰香港景致；於一百零一樓更設有高級餐廳。天際 100 觀景台將會成為本地嶄新景點，為香港旅遊業注入新動力。

集團正於西九龍興建九龍貿易中心第二座，樓面面積與第一座三十五層甲級寫字樓相若，超過五十萬平方呎，預計於二〇一三年落成，並將有空調行人天橋接駁寫字樓大堂與港鐵站，往來僅需數分鐘步程。該項目擁有完善交通配套，有多條快速幹線連接香港國際機場、內地邊境及葵涌貨櫃碼頭。

集團的商場組合於年內表現理想，主要受惠於內地旅客消費上升，以及就業市場的改善令本地消費增加。集團持續推出吸引本地及內地顧客的新安排，包括舉辦不同推廣活動以匯聚更多人流，並安排購物團開拓日益增加的內地旅客市場。

集團定期翻新旗下商場以保持競爭力。上水廣場已完成大型優化工程，引入了嶄新商店組合，經已接近全部租出。另一個正進行優化的商場，是東九龍創紀之城五期的 APM。集團將繼續不時檢討租戶組合，以刺激商場人流。

集團旗下全新的購物及娛樂熱點 Mikiki，面積二十萬零五千平方呎，為譽·港灣的基座商場，預計於二〇一一年第二季開業。商場將針對年輕消費者，為他們帶來優越購物體驗。

集團將於元朗核心區建造一個面積廣達一百萬平方呎的全新購物消閒熱點，規模將媲美沙田新城市廣場。集團於元朗市地段 507 號發展面積達四十七萬一千平方呎的商場，將會連接 YOHO Midtown 及新元朗中心，該等商場均位於元朗市中心及毗鄰西鐵站，利用鐵路前往九龍核心地區只需約二十分鐘。另外，集團將在毗鄰西鐵屯門站興建一個面積二十六萬九千平方呎的商場。

集團旗下的豪華服務式套房酒店包括國際金融中心四季匯及九龍站港景匯，憑著頂級設備及優質服務，於年內繼續錄得高出租率，租金亦見上升。四季匯及港景匯的位置優越，提供多種面積的單位，吸引來自世界各地的旅客。

內地及新加坡地產業務

土地儲備

集團於年度內增添兩幅位於佛山市中心地段的相連地皮，樓面面積合共三千萬平方呎，將興建以優質住宅爲主的大型綜合項目，集團佔項目百分之八十權益。該項目鄰近接連佛山市中心與廣州商業區的新鐵路幹線，預計新幹線將於二〇一二年通車。集團佔百分之七十權益的林和村合資項目，將興建面積達二百萬平方呎的豪華住宅。該項目位於廣州商業中心及傳統豪宅地段天河區，鄰近廣州鐵路東站，往返香港和珠江三角洲其他地區均十分便捷。

集團於二〇一〇年六月在內地的土地儲備，所佔樓面面積共八千二百三十萬平方呎，包括七千六百八十萬平方呎的發展中物業，其中接近百分之八十爲高級住宅及服務式住宅，其餘爲頂級寫字樓、商場及優質酒店。另有五百五十萬平方呎爲已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的寫字樓及商場，作爲出租用途。

地產發展

內地主要城市的住宅市場於二〇〇九年表現強勁，其後由於中央政府實施一系列調控政策，樓市於二〇一〇年初開始踏入整固期，交投量明顯放緩，樓價亦於四月後面對下調壓力，但市場整體環境近期有所改善。現時的調控措施，長遠而言將有助內地樓市可持續地健康發展。

集團憑藉在香港發展地產的專長，主力在內地興建高檔住宅項目，所建造的物業憑優良的品質和設計，深受買家歡迎。集團於年內尤其是二〇〇九年的下半年，在內地樓市踏入整固期前，於廣州、無錫和成都的樓盤銷售及預售，均錄得滿意成績。年內集團共有三個內地項目落成，所佔樓面面積共四百一十萬平方呎，其中接近一百萬平方呎為住宅物業。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
上海國金中心一期	上海浦東陸家嘴 世紀大道 8 號	寫字樓/商場/ 酒店	100	2,454,000
杭州萬象城第一期	杭州錢江新城	住宅/商場	40	1,111,000
太湖國際社區第二期	無錫太湖新城	住宅	40	506,000
總計				4,071,000

興建中的上海濰坊項目坐擁外灘美景，面積一百七十萬平方呎的豪宅項目將分期完成。第一期包括近二百個世界級豪華住宅單位，計劃於二〇一一年年中推出市場，單位合共樓面面積超過五十萬平方呎，預計於二〇一三年落成。其他發展中的內地住宅項目亦按計劃進行。

位於新加坡的高級豪華住宅項目卓錦豪庭，樓面面積超過四十萬平方呎，於二〇一〇年第三季落成，現已售出約九成單位，部分單位曾創出新加坡樓價新高。集團持有該項目百分之五十權益。

投資物業

集團在內地最新的綜合性物業上海國金中心，樓面面積超過四百萬平方呎，包括兩座甲級寫字樓、世界級商場、豪華服務式公寓酒店國金匯，以及全新上海浦東麗思卡爾頓酒店。第一座寫字樓其中二十二層已成為滙豐中國總部，餘下寫字樓樓面亦已接近全部租出，主要租戶為來自世界各地的知名企業。第二座寫字樓樓面面積約一百三十萬平方呎，預計於二〇一一年上半年落成，預租進展順利，不少國際和內地的企業均有意承租。

面積達一百萬平方呎的上海國金中心商場，已於今年四月開幕，以把握上海舉行世界博覽會所帶來的機遇。商場已獲全部承租，超過一百七十個頂級國際商號雲集，包括世界頂尖食府、時尚商店及豪華戲院等，當中不少名店更是首度進軍內地。上海國金中心商場為購物消閑寫下新篇章，亦為內地消費者提供嶄新消費體驗。上海浦東麗思卡爾頓酒店設有二百八十五間豪華客房和套房，已於今年六月開業。

上海環貿廣場位於徐匯區淮海中路，鄰近的盧灣區是浦西商業及購物區的心臟地帶，目前工程進展順利。項目總面積約三百萬平方呎，包括一個優質商場、兩座頂級寫字樓和大約七十個豪華住宅單位。兩座寫字樓的樓面面積共一百三十萬平方呎，第一座超過六十萬平方呎的寫字樓預計於二〇一一年年中竣工。至於面積一百三十萬平方呎的商場，預計於二〇一一年年底開業，商場的前期市務推廣經已展開，反應理想，已接獲多個國際知名零售商洽租。

浦東上海國金中心及浦西上海環貿廣場全面落成後，將為集團的內地投資組合增加二百五十萬平方呎商場、二百九十萬平方呎寫字樓及一百二十萬平方呎酒店和服務式住宅。中期而言，該等優質項目將可顯著提升集團來自內地業務的租金收入。

集團佔合資項目杭州萬象城百分之四十權益，該項目位於錢江新城商業中心區，其中面積一百六十萬平方呎的商場已於年內完工，並於今年四月試業，超過百分之九十五的商場面積已經租出。

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，出租率高達百分之九十七，集團持有百分之五十權益。商場憑其創新意念及多元化的商戶組合，成功吸引國際著名品牌商號，深受顧客歡迎。

其他業務

酒店

受惠於放寬深圳居民來港的措施，內地訪港旅客人數持續增長。此外，隨著全球金融危機效應漸退，海外旅客的人數亦回復增長，帶動酒店業於過去一年迅速復甦。集團旗下六間酒店年內錄得平均入住率接近百分之九十。四季酒店是其中一間表現最出色的頂級酒店，而位於九龍站的型格酒店香港 W 酒店，年內業務亦有顯著增長。

位於九龍站的 Ritz-Carlton 酒店，預計於二〇一一年年初開業，是全港最豪華的酒店之一，亦會是全球位處樓層最高的酒店。集團亦正於將軍澳港鐵站上蓋興建兩間酒店，其中一間計劃於二〇一二年啓業。隨著新酒店陸續落成，集團在酒店業務發展上，將更能把握香港作為主要金融及商業中心，以及區內主要旅遊景點的機遇。

集團年內把酒店業務拓展至內地，上海浦東麗思卡爾頓酒店自今年六月開業後運作暢順。該豪華酒店位處上海國金中心第一座最高的十八層，設計時尚，賓客在客房及餐廳均可飽覽外灘景致。此外，集團亦計劃或正在內地主要城市包括廣州、杭州、蘇州及成都興建優質酒店，預期內地酒店業務的擴展，長遠將有助提升集團在這些城市發展項目的價值。

電訊及資訊科技

數碼通

由於服務收益增長，加上有效控制成本，數碼通的盈利於年內有可觀增幅。隨著智能手機、流動寬頻及無線固網服務的普及化，客戶更廣泛地使用數碼通的數據服務，帶動該服務的收益持續強勁增長。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

新意網於本年內保持盈利，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，並取得理想出租率。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。

運輸及基建

載通國際

由於油價回升，加上鐵路網絡擴展導致乘客流失，載通國際在香港的專營巴士業務亦因此受到影響。載通國際在北京及深圳的合資公司經營的士和公共巴士服務，業務取得平穩進展。載通國際佔百分之七十三權益的路訊通控股，主要經營媒體銷售業務。

其他基建業務

威信集團於年內表現良好，至於內河碼頭及機場空運中心亦受惠於環球經濟持續復甦而重拾發展動力。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，長遠可為集團提供穩定的收入來源。

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，截至二〇一〇年六月底，淨債項與股東權益比率維持百分之十五點二的低水平，充分展示集團穩健的財務管理。

集團於今年三月籌組一項港幣一百八十一億二千萬元的銀團貸款，為期五年，市場反應熱烈。該銀團貸款的條件優厚，款項將用作償還短期債務及營運資金。集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，有利未來業務拓展。

集團亦於本年度透過歐洲中期票據發行機制，發行港幣十億九千一百萬元的債券，為期三年至十年，用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為單位，其餘分別為美元或人民幣，主要用作發展內地項目。集團大部分資產及營運流動資金亦以港元為主，故此外匯風險極低。集團並無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

集團的信貸評級為本地發展商最高，包括繼續獲穆迪評為A1級，前景評級為穩定，以及獲標準普爾給予A級，前景評級更於二〇〇九年十二月由穩定調升為正面，反映集團的財務實力處於業界領導地位。

顧客服務

集團本著以客為先的宗旨，不斷尋求創新，致力在業務每個環節提供最優質的服務。

集團為旗下新住宅項目提供全面交樓服務，每個單位均經發展商的專業交樓小組嚴格檢查，令業主對集團的樓宇質素保持信心。集團旗下兩家物業管理公司康業和啓勝，為客戶提供一流的售後服務，包括在住宅及寫字樓設立禮賓司，以及提供各項網上優惠服務。

集團在擴展內地業務之餘，亦將卓越服務的文化帶到當地。香港及內地的客戶服務團隊受過全面培訓，以確保提供最高的服務質素。集團出色的服務表現除備受住戶及租戶推崇外，亦贏得多個相關獎項。

集團成立新地會以促進與市場的雙向溝通，至今會員人數超過三十萬。該會為會員提供一系列置業相關及購物優惠，並舉辦消閑及康樂活動。

企業管治

集團透過董事局的有效監察、良好的內部監控及積極推動投資者關係的活動，致力維持高水平的企業管治和完善的問責機制。

董事局指導及監察集團的發展策略。集團亦設有審核、薪酬及提名委員會，並由獨立非執行董事出任主席。由全體公司執行董事組成的執行委員會，負責就重要業務及政策作出決定。

集團在企業管治方面的努力，贏得投資界廣泛嘉許，年內獲頒發多個大獎，包括獲《Euromoney》雜誌評為香港、中國及至亞洲最佳寫字樓發展商及香港最佳地產公司；《FinanceAsia》雜誌頒發亞洲最佳地產公司及香港最佳管理公司獎項，以及《Corporate Governance Asia》雜誌連續五年頒發「亞洲最佳企業管治大獎」。此外，亦獲《The Asset》雜誌頒發亞洲企業大獎白金殊榮，表揚集團在管理及企業管治的優秀表現。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，積極支持各項公益、環保及教育活動。集團最近入選全新推出的「恒生可持續發展企業指數」首批成份股，肯定其在推動社會公益及環境保護方面的貢獻。

集團在香港和內地推展環保理念，無論物業的設計、建築及管理上均實行環保措施，並提高員工、住戶及公眾的環保意識。措施包括在商業及住宅項目推行節約能源及廢物回收計劃，以及建造如垂直花園等獨特的綠化設施。

「新地開心閱讀」計劃透過舉辦比賽和講座、出版免費雜誌和資助活動等，藉此推廣閱讀風氣；集團並成立助學金培育本港和內地的學界精英，為回饋社會盡一分力。集團亦透過社區項目如馬灣公園挪亞方舟主題公園，以及鼓勵員工積極參與社會服務，促進社會和諧。集團義工隊現有成員達一千六百名，致力幫助有需要人士，總服務時數不斷上升並屢獲嘉許。

集團視員工為最寶貴的資產，除定期招攬本地和內地大學的優秀畢業生外，亦為各職級員工提供全面培訓課程，包括內部課程和網上學習，給予發揮所長的機會，同時資助員工參加由各類教學機構主辦與工作相關的課程。

展望

在各主要中央銀行以低息提供充裕流動資金的支持下，環球經濟可望持續復甦。但在美國仍存在雙底衰退的隱憂和部分歐洲國家緊縮財政預算下，環球經濟仍面對不同挑戰及不明朗因素。然而，新興經濟體系包括中國，預期仍有相對穩健的增長。

雖然內地於年初對部分行業如房地產實施調控措施，但經濟發展的勢頭今年保持穩健，預期仍會持續向好。內地的本地消費開支繼續增加，加上現有固定資產的投資項目陸續進行，將帶動當地經濟增長。

香港住宅市場短期可能面對一些波動，主要由於政府最近推出遏止住宅物業投資需求的措施所致。這些措施加上政府增加土地供應的計劃令未來住宅落成量上升，從中長期而言，都會有助住宅市場可持續地健康發展。

儘管短期存在不明朗因素，長遠而言，香港住宅需求的基本因素仍然保持穩定和正面。就業市場向好，經濟增長持續，而置業人士的負擔能力亦保持在合理水平。儘管金管局近日進一步收緊樓宇按揭政策，但按揭利率仍然吸引，而銀行對按揭業務的態度亦依然積極。同時，預期內地富裕人士的置業興趣將持續上升。

集團對維持資產流轉及增加經常性收入同樣重視。集團將會繼續加強香港的地產發展業務，以各種方法增添住宅土地儲備，特別是透過將農地轉換為住宅用地。現時的土地儲備足夠集團未來五年的發展所需。集團會為置業人士提供具備嶄新設計、間隔實用、設施完善和一流服務的優質產品，鞏固其市場領導地位及增強競爭優勢。

集團將按計劃推出新項目，預計於未來九個月內推售的主要香港住宅項目包括坐落於雙魚河的豪華洋房項目天巒、位於青山公路的 Park Season、位於元朗的泉薈和寶業街發展項目，以及將軍澳市中心的大型綜合住宅項目。

投資物業包括商場和寫字樓的租務需求預期會上升。內地旅客消費持續增加，加上就業市場改善帶動本地消費增長，零售市場將繼續受惠。日益增加的商機也將支持對寫字樓的需求。由於經營環境向好，預計出租物業組合將繼續保持良好表現。

集團將會繼續建造優質商業樓宇和高級購物商場。坐落元朗心臟地帶，由發展中的元朗市地段 507 號商場、YOHO Midtown 及新元朗中心合組而成面積達一百萬平方呎的購物及消閑熱點，未來將會成為新界西北區的地標商場。集團並會定期翻新商場和寫字樓及檢討租戶的組合，以進一步加強其在市場的領導地位。旗下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的組合。

在內地業務方面，集團將維持選擇性及專注的發展策略，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長遠前景向好，集團將繼續選擇性地物色投資良機。隨著上海國金中心和上海環貿廣場，以及在內地主要城市的酒店陸續落成，長遠而言，集團來自內地項目的收益將有所增加，加上住宅物業在未來數年的銷售所帶來的收益，預期來自內地業務的盈利將會有可觀增長。

基於以上有利因素，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。

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。

鄭肖卿

主席

香港，二〇一〇年九月二十日