

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)

二〇一一年度全年業績

董事局主席報告書

我們謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一二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二百一十六億七千八百萬元，去年為港幣二百一十四億七千九百萬元。每股基礎盈利為港幣八元三角七仙，去年為港幣八元三角六仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣四百三十億八千萬元及港幣十六元六角三仙；上年度則為港幣四百八十億九千七百萬元及港幣十八元七角一仙。年內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的數額港幣二百二十億七千六百萬元，上年度的相應數額為港幣二百六十九億九千六百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一二年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元四角，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。

業務檢討

物業銷售及租金收入

物業銷售收益

連同合作項目的收益，本年度入賬的物業銷售收益為港幣三百七十億三千二百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣一百三十億七千四百萬元；上年度的有關溢利為港幣一百六十六億四千七百萬元，當中包括出售新加坡豪華住宅發展項目所得的一次性收益。按所佔權益計算，集團在年內繼續錄得理想的合約銷售總額港幣三百八十二億一千七百萬元，上年度為港幣三百九十一億四千八百萬元。

租金收入

年內新租和續租的租金均有上升，加上內地新物業帶來的收入增加，令集團的租金繼續錄得穩健增長。連同合作項目計算，租金總收入上升百分之十五至港幣一百四十四億四千四百萬元，租金淨收入亦上升百分之十六至港幣一百一十億六千九百萬元。

香港地產業務

土地儲備

於二〇一二年六月，集團在香港的總土地儲備達四千六百六十萬平方呎，其中包括二千八百五十萬平方呎已落成的優質投資物業，以及一千八百一十萬平方呎發展中物業。按地盤面積計算，集團亦持有約二千七百萬平方呎農地，大部分位於新界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。

隨著土地市場有更多土地供應，按所佔權益計算，集團在年內購進合共五百二十萬平方呎的可發展樓面面積，去年有關數字為二百七十萬平方呎。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
港鐵南昌站發展項目	住宅/商場	合作發展	2,609,000
東涌 55A 區	住宅/商舖	100	1,394,000
將軍澳 66A 區	住宅/商場	100	793,000
將軍澳 66C1 區	住宅/商場	100	258,000
港島西卑路乍街 56-84 號	住宅/商舖	92	144,000
總計			5,198,000

財政年結日後，集團繼續把握機會購入土地，於七月投得政府公開招標出售的北角臨海地皮。該北角項目包括五十七萬八千平方呎的優質住宅，以及十二萬三千平方呎的優質商場，地皮坐擁寬闊臨海面，盡覽壯麗維港景致。連同該新增地皮，集團在香港的總土地儲備增至四千七百三十萬平方呎。

地產發展

在過去數月，一手住宅市場交投處於健康水平，而二手市場成交亦活躍。樓價升勢於今年第二季季末稍為停頓後，目前保持向上。

儘管按揭貸款成數受限制，然而不少利好因素包括低按揭利率、合理的供樓負擔能力，以及持續的收入增長，都繼續支持置業者的需求。樓花預售市場的供應在過去一年仍然有限，然而土地供應增加將令中期住宅落成量上升。

年內，集團在香港的合約銷售總額仍然理想，按所佔權益計算，近港幣三百二十億元。對集團推出的新住宅項目，市場反應令人鼓舞，當中包括西九龍瓏璽、將軍澳天晉、港島東 i·UniQ 譽·東等。集團出售部分位於東九龍和長沙灣等非核心商業區的寫字樓，亦錄得良好銷情。

理想的銷售成績，加上備受市場讚賞的項目質素，顯示集團「以心建家」的理念深受顧客認同。集團致力滿足顧客不斷變化的喜好和對質素提升的期望，從項目設計的最初

期階段即以此為首要目標。集團全力優化項目的總體規劃，提供合適的單位組合、實用的間隔，及包括高樓底和細緻手工等受歡迎的規格。這些皆有助集團建立強勢品牌，為旗下發展物業創造更多價值。

按所佔樓面面積計算，集團年內在香港落成的項目逾三百六十萬平方呎，其中逾二百八十萬平方呎為住宅物業。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
天晉/香港九龍東皇冠假日酒店/香港九龍東智選假日酒店/星峰薈	將軍澳唐賢街/唐德街	住宅/寫字樓/酒店	100	1,541,000
瓏璽	西九龍海輝道 10 號	住宅/商場	100	889,000
星堤	屯門掃管笏管翠路 1 號	住宅/商舖	100	621,000
尚豪庭	元朗寶業街 18 號	住宅	100	222,000
形品·星寓	大角咀洋松街 1 號	住宅/商舖	合作發展	201,000
Shouson Peak	港島南區 壽山村道 9-19 號	住宅	100	91,000
Twelve Peaks	山頂加列山道 12 號	住宅	100	43,000
赤柱村道 50 號	港島南區 赤柱村道 48-50 號	住宅	100	37,000
總計				3,645,000

集團於年內落成的一個主要項目是港鐵將軍澳站上蓋的綜合項目。集團自二〇一〇年年初起，共購入另外三幅毗鄰該項目的地皮，致力在將軍澳市中心打造一個充滿活力的新社區。這些新項目沿規劃中的中央大道興建，可通往日後用作休閒及康樂用途的海濱公園，將提供超過二千個單位，以中小型單位為主。新項目將為住戶提供一個舒適的居住環境，其周邊設施亦十分完善，包括兩間優質酒店、高級商場，以及多項已規劃的公共文化及文娛設施。

投資物業

香港整體租務市場保持平穩。儘管歐洲主權債務危機帶來不明朗因素，令環球金融市場繼續上揚，但中環以外地區租金收入持穩。集團擁有的物業組合，受惠於投資物業租金上升。儘管歐洲主權債務危機帶來不明朗因素，令環球金融市場繼續上揚，但中環以外地區租金收入持穩。集團擁有的物業組合，受惠於投資物業租金上升。

寫字樓

多年來，集團發展了多個重點寫字樓項目，以配合市場對優質寫字樓的需求。這些項目已成為香港不同行業的總部及金融樞紐，對支持商業發展及促進香港在國際商業及金融領域的競爭力發揮了重要作用。集團擁有的逾一千萬平方呎的寫字樓，於回顧期內，錄得高出租率。

國際金融中心是集團發展的世界級寫字樓物業典範，已成為眾多主要金融機構及跨國企業的首選辦公地點。憑著卓越的質素及其在環海地段最著名地標之一。兩幢寫字樓的平均出租率繼續處於高水平。

環球貿易廣場是集團另一項地標物業。項目引入著名投資銀行作為主要租戶，成功把香港優質寫字樓商業圈由中環延伸至維港彼岸。該地標項目寫字樓的市場租金在過去一年有所上升，空置率處於低水平。環球貿易廣場位於主要公共運輸樞紐九龍站上蓋，周邊優質設施一應俱全，包括豪華酒店香港麗思卡爾頓酒店及香港 W 酒店、服務式套房酒店港景匯、高級商場圓方及訪港旅客「不能錯過」的天際 100 香港觀景台。這些令人矚目的設施打造了一個全新商業地帶，促進西九龍成為本港新興優質商業區。

集團亦於非核心商業區擁有優質寫字樓項目。十多年來，集團在東九龍興建多幢寫字樓，透過具規模的創紀之城發展，成功將觀塘由一個舊工業區轉化為嶄新的商業中心。過去一年，創紀之城寫字樓樓面接近全部租出。政府計劃把東九龍打造成另一個核心商業區，集團將繼續在區內發展優質寫字樓，以滿足日益增加的需求。

位於本港西面的九龍貿易中心項目取得佳績，寫字樓 A 座錄得高出租率及滿意的租金收入。從該項目步行往港鐵站僅需約兩分鐘，往返葵涌貨櫃碼頭、粵港邊境和香港國際機場均非常便捷。九龍貿易中心寫字樓 B 座預計於二〇一二年年底落成，原擬作收租用途，但由於用家傾向買入而非租用物業，在國際及本地買家的追捧下，所有寫字樓樓面已全部預售。

商場

集團商場的組合多元化，年內其租金總收入錄得合理增長，主要商場的出租率維持於高水平。集團旗下商場租戶的營業額普遍錄得穩健增長。

數十年來，集團已在本港建立覆蓋各區的優質商場網絡，現時擁有合共超過一千萬平方呎的商場總樓面面積。集團致力提升旗下投資物業的價值，與租戶共同的成長；持續提升商場設施質素和進行翻新工程、推出創新的市場推廣活動及舉辦多元化節目以增加人流。現有商場組合，加上發展中的主要新商場，將加強集團龐大的商場網絡，有助集團保持在業內的領導地位。

集團的主要商場包括中環國際金融中心商場、銅鑼灣 WTC More、尖沙咀新太陽廣場、旺角新世紀廣場、東九龍 APM、沙田新城市廣場、大埔超級城、上水廣場及葵芳新都會廣場等。集團透過龐大的商場網絡，得以配合消費市場的增長，滿足本地居民和旅客不斷轉變的購物需要，為他們的生活增添姿彩。

國際金融中心商場位於港島核心商業區心臟地帶，為匯聚各式高級品牌和專門店的地標商場。商場銷售額持續增長，所有樓面接近全部租出，且仍有不少商戶表示有意進

駐。商場部分店舖是有關品牌全球營業額最高的分店之一。

集團亦在維港彼岸的九龍區擁有多個具領導地位的商場。東九龍 APM 憑著夜間消費和娛樂概念，以及嶄新的推廣活動，繼續成爲締造香港消費潮流的商場之一。商場於二〇一一年年底完成大型翻新工程，並透過不斷重整租戶組合，加強作爲東九龍年青時尚商場的的地位。該商場接近全部租出，人流亦有增加，令續租租金持續上升。集團商場網絡另一新成員 Mikiki 同樣坐落於九龍區，鄰近啓德發展區，此發展區將有助帶動東九龍蛻變爲全新商業中心。該商場面積約二十一萬平方呎，於二〇一一年八月開業，所有商舖已全部租出。

集團的商場網絡亦覆蓋新界區。沙田新城市廣場最近引入更多時裝鞋履商戶，進一步優化租戶組合。該區域商場人流和營業額穩步增長，持續吸引國際零售商表達進駐意向。上水廣場的營業額錄得可觀增長，部分原因是引入更多化妝品牌後，商場在新界北區的競爭優勢進一步加強，同時亦受惠於跨境消費上升。

集團旗下在建商場陸續落成後，將強化集團在本地的商場網絡。首個快將開業的新商場是 V City，該商場位於港鐵屯門站及主要運輸交匯處上蓋，往返內地十分便捷。商場面積達二十七萬平方呎，將以現代生活概念，吸引本地年輕人和內地旅客。預計商場於二〇一三年第二季開業時，所有樓面將會全部租出，而大部分租戶將是初次進駐屯門，V City 勢必成爲區內的零售新地標，爲購物人士帶來嶄新體驗。

集團商場網絡在未來的另一個新成員是毗鄰港鐵元朗站、樓面面積達一百萬平方呎的區域性購物中心 YOHO Mall，該商場由一個逾四十七萬平方呎發展中的新商場及兩個現有商場組成。商場將成爲新界西北區規模最大的購物及娛樂中心。商場提供舒適的購物環境，設有露天餐廳，及具備先進視聽效果的戲院等休閒設施。隨後落成的新商場將是位於港鐵南昌站上蓋、樓面面積達三十萬平方呎的高級商場，開幕後將進一步強化集團在西鐵沿綫的商場網絡。

住宅及服務式套房酒店

於回顧年度內，集團旗下優質住宅投資物業及服務式套房酒店錄得良好租務表現。整體出租率理想，租金亦錄得增長。集團的服務式套房酒店，為來自世界各地的旅客提供優質住宿，主要包括位於九龍站的港景匯和香港站的四季匯，集團佔四季匯百分之五十權益，以所佔權益計算，兩個項目合共提供逾五百間世界級服務式套房。集團全資擁有的星峰薈預計於今年秋季開幕，將為東九龍提供一百七十六間服務式酒店套房，令集團的服務式套房物業組合更具規模及多元化。此外，集團持有合共近一百萬平方呎的出租豪宅單位，其租務由 Signature Homes 負責。

內地地產業務

土地儲備

按所佔樓面面積計算，集團於二〇一二年六月在內地的土地儲備達八千三百八十萬平方呎，包括約七千四百四十萬平方呎的發展中物業，其中逾百分之七十五為高級住宅及服務式公寓，其餘為優質寫字樓、商場及酒店。集團亦於內地持有九百四十萬平方呎的已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的優質寫字樓及商場。

地產發展

受惠於對首次購房的信貸放寬，內地住宅市場在過去數月交投量顯著反彈，樓價亦逐步回穩。然而為維持市場穩定，當局繼續執行壓抑投資性需求的措施。

集團繼續把在香港發展優質住宅物業的成功經驗，引入內地主要城市，並按計劃推售項目。於回顧期內，集團在內地的物業銷售成績令人滿意，以所佔權益計算，合約銷售額逾港幣六十億元。位於陸家嘴的上海濱江凱旋門由集團全資擁有，項目備受市場歡迎，計劃推售的單位於開售後短時間內已售出超過一半，單位預期於二〇一三年年底完工。集團多個合資項目，包括廣州天鑾、蘇州湖濱四季、無錫太湖國際社區、成都天曜等，亦銷情良好。集團在內

地的產品和服務深受顧客讚譽，優質品牌日益備受市場認同。

集團於年內在內地落成的項目共四個，所佔樓面面積合共約三百五十萬平方呎，其中住宅物業佔一百五十萬平方呎，其餘為作投資用途的商場和服務式酒店套房。

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)
環貿 APM	上海淮海中路 999 號	商場	100	1,307,000
太湖國際社區第四期	無錫太湖新城	住宅/商舖	40	807,000
悅城第一期 B	成都雙流縣	住宅	91	770,000
國金匯/ 上海國金中心商場二期	上海陸家嘴 世紀大道 8 號	酒店/商場	100	593,000
總計				3,477,000

集團在內地發展中的項目正按計劃順利進行。位於杭州度假式豪華住宅區的之江項目，坐擁優美自然景觀，工程如期進展，預計可於二〇一三年起分期推售。廣州天鑾亦於近期完成上蓋工程，預計於二〇一三年年底交樓。

投資物業

過去一年，由於內地及國際企業和商戶對寫字樓和商舖的需求殷切，內地重點城市的整體租務市場表現保持良好。在租金及新投資物業貢獻上升的帶動下，集團內地投資物業組合的租金收入錄得可觀增長。

憑藉多年來在香港發展優質寫字樓及商場網絡的經驗，加上與租戶已建立長遠關係，令集團在內地的投資物業網絡和租務市場的競爭力得以增強。

上海國金中心全面落成，是集團在內地擴展業務的新里程碑。項目中最後一期國金匯，提供近三百間頂級豪華服務式套房，憑優質設施及貼心服務，自今年上半年開業以來一直備受海外人士和行政人員歡迎。該綜合發展項目位處陸家嘴金融商貿區，包括兩座優質甲級寫字樓、兩期國金中心商場及麗思卡爾頓酒店。該地標項目為當地的綜合發

展項目奠下新標準，有助提升集團品牌在內地市場的地位。

上海國金中心的租務表現令人鼓舞。第一座寫字樓已獲全方面進駐，第二座寫字樓的租務亦進展良好。自二〇一〇年四月開業以來，上海國金中心商場一期的人流持續增長，商舖已全部租出。商場總面積一百萬平方呎，匯聚超過一百八十個國際知名品牌和食肆，是現時上海擁有最多高級品牌旗艦店和專門店的商場之一。商場第二期最近落成，全部十八萬平方呎樓面已獲預租，網羅一系列精選高級珠寶店及國際知名時裝品牌，預計於今年年底前開業。

上海環貿廣場是集團在內地另一個綜合項目，位於浦西的傳統商業及購物區，並連接三條地鐵線，交通便利。第一座寫字樓錄得高出租率，租戶包括多家跨國及內地企業。第二座寫字樓預計於二〇一五年上半年落成。

上海環貿廣場的商場部分環貿 APM 最近竣工，現正進行內部裝修，預計於二〇一三年第二季開業。商場樓面面積達一百三十萬平方呎，匯聚時尚高級品牌、食肆及各種娛樂設施，並把休閒購物體驗的概念引進上海。商場租務反應理想，超過九成商舖已獲預租。

北京 APM 是集團位於北京的地標商場，以當地年輕顧客和遊客為目標客戶。北京 APM 商場位於王府井核心地帶，現正透過改動設計，進一步優化佈局及提升市場定位。有關工程預期於今年年底完成，屆時商場將會引進更多世界知名零售品牌及食肆，並提供更優質的管理服務。

集團將繼續拓展在內地的投資物業組合。廣州宏城項目位於天河商業區，坐落廣州中軸線上。該合資商場樓面面積近九十萬平方呎，目前正在施工，預計於二〇一四年落成。該項目設計時尚，並設有綠化園林景觀，將成為廣州的購物商場新指標。另一個合作發展的大型綜合項目天匯廣場，位於廣州核心商業區珠江新城。該綜合發展項目將包括商場及娛樂設施，以日漸增多的中產人士和商業核心區的商人為目標客戶。該大型商場將會引進時尚國際零售商，為顧客帶來全新的購物體驗。

上海閔行項目是集團準備發展的另一綜合項目。該合資項目位於閔行區莘莊站上蓋，總樓面面積超過四百萬平方呎。項目規劃快將定案，將包括一個區域商場、尊貴住宅、優質寫字樓及一家高級酒店。規劃中的商場落成後，將進一步提升集團在上海商場業界的市場地位。

隨著上述綜合項目陸續落成，內地收租物業組合對集團的經常性收入的貢獻將更為顯著。集團亦正在內地主要城市發展其他綜合項目。

其他業務

酒店

隨著本港的遊客及商務旅客穩步增加，集團在香港的酒店組合在年內業務表現理想。香港四季酒店、麗思卡爾頓酒店、W酒店，以及帝苑、帝京、帝都及帝景酒店的平均入住率維持高水平，平均超過百分之九十，平均房價亦錄得可觀增長。上海浦東麗思卡爾頓酒店的入住率亦較去年顯著增加。

位於港鐵將軍澳站上蓋的香港九龍東皇冠假日酒店和智選假日酒店，分別將於二〇一二年九月底和十月開幕。兩間酒店坐擁連接熱門購物區及重點商業區的交通網絡，勢必成為香港新興商業區東九龍的龍頭優質酒店。九龍東皇冠假日酒店將設有華麗的婚禮花園，以及全港其中一個面積最大兼且具有全廳無柱設計的宴會大禮堂。九龍東智選假日酒店將為追求物有所值的旅客提供各種現代化設施。

東九龍的兩間新酒店開幕後，將進一步拓展集團的酒店網絡，令集團成為本港具領導地位的酒店業主之一，以所佔權益計算，集團擁有近三千六百間酒店客房。

電訊及資訊科技

數碼通

雖然市場競爭加劇，在平均每戶收入上升，以及用戶人數增長的帶動下，數碼通的服務收益及純利均錄得可觀增長。數碼通於八月推出 4G 服務，致力提供周全及優質客戶服務。數碼通將繼續推陳出新，開發嶄新獨特的服務，務求全方位滿足客戶所需。集團對數碼通的前景充滿信心，並將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經營溢利進一步增長。互聯優勢繼續強化其在香港中立數據中心市場的主導地位，並錄得滿意出租率。新意網將憑藉過往的成功經驗及穩健的財務實力，進一步發展其核心業務。

基建及其他業務

集團的香港基建及運輸業務表現令人滿意。威信集團的表現理想，三號幹線（郊野公園段）的交通流量穩定增長，機場空運中心及內河碼頭的業務持續穩定。集團持有百分之三十五權益的香港商用航空中心最近啓用第三號飛機庫，以配合日漸增加的需求。集團所有基建項目均位於香港，具有長遠投資價值。

集團財務

集團奉行審慎的財務管理策略，擁有充裕的流動資金，財政狀況穩健。此外，集團積極與評級機構及銀行溝通，確保他們掌握集團的最新發展。於二〇一二年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十六點四的低水平。

穆迪及標準普爾分別確認集團 A1 及 A+ 的信貸評級，縱然評級展望為負面。兩家評級機構確認集團的高評級，反映它們認同集團擁有均衡的業務模式，充裕的經常性收入。集團一直是信貸評級最高的香港地產商之一。

在本財政年度，集團開拓債券資本市場，成功擴大資金來源及延長債務年期。集團透過中期票據發行機制，向世界各地的定息投資者發行總值超過港幣一百四十億元的債券。

銀行繼續向集團提供充裕的已承諾無抵押備用信貸額，反映銀行對集團的優質資產及穩健財務實力充滿信心。

集團貫徹審慎的風險管理政策，大部分銀行借貸均以港元為單位，有助把外匯風險減至最低。集團並無參與投機性的衍生工具交易。

企業管治

集團一直恪守高水平的企業管治，在優秀管理團隊的全力支持下，建立了具有成效的董事局、落實良好的內部監控系統，以及積極推動投資者關係計劃。

董事局一直有效地指導及監察集團執行業務策略。為符合新的監管規定，董事局已委任兩名新增的獨立非執行董事，由二〇一二年七月一日起生效。在該任命後，獨立非執行董事的數目佔董事局人數三分之一。

董事局設有執行、審核、提名及薪酬委員會，協助其履行職務。執行委員會定期舉行會議，負責制訂業務政策、就重大業務事宜作出決策，以及行使獲董事局授予的權力及職權。執行委員會原先僅由執行董事組成，鑑於營商環境瞬息萬變和充滿挑戰，董事局已進一步強化其管理架構，委任五名新成員以擴大執行委員會的規模，同時委任兩名執行董事出任副董事總經理。全體執行委員會成員均具備

豐富經驗，且大部分已在集團服務相當長的時間。

集團的審核、提名及薪酬委員會均由獨立非執行董事出任主席，確保集團策略得以妥善執行，符合股東及公司的最佳利益。集團還設有穩健有效的內部監控系統，以保障集團資產及股東權益。公司在審核委員會、管理團隊以及內部和外聘核數師的協助下，定期檢討集團的內部監控系統。

集團一向致力實踐良好企業管治，工作包括與投資者、分析員、信貸評級機構及傳媒等持份者保持互動溝通，就集團的企業策略及最新業務發展提供訊息及作出披露。為確保運作的透明度，公司適時向股東及其他持份者發放相關企業資訊。此外，集團經常參與大型投資者會議及簡報會，以進一步加強與全球投資者的聯繫。除了與股票及債券投資者經常會面和舉行電話會議外，集團亦會定期在海外進行非交易路演。

集團憑著卓越管理及良好企業管治，廣受投資界認同。年內集團獲頒獎項包括：《FinanceAsia》雜誌的香港最佳管理公司及最佳投資者關係大獎；《Asiamoney》雜誌的香港區最佳企業管治公司、最佳資料披露及透明度，以及最具責任感管理層及董事局。集團亦取得《Euromoney》雜誌的亞洲地產業最佳管理公司的榮譽。集團將繼續努力實踐良好企業管治。

可持續發展

集團「以心建家」的理念已超越磚瓦木石。集團不斷提升產品和服務的質素，致力為建設更美好香港及社區而努力。集團為市民建設安居樂業的理想居所，同時發展商業及商場項目，協助工商業蓬勃發展，並在過程中為廣大市民和企業提供就業和營商的機會。

可持續發展是集團理念的重要一環，履行企業社會責任是當中一個首要任務。集團於年內編製首份可持續發展報告，第二份報告亦快將出版。集團自「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地與香港可持續發展企業指數」於二〇一〇年推出以來，一直被納入為成份股之一。

顧客服務

集團以客為先，致力為顧客興建優質發展項目，提供卓越服務，其優越品牌廣為市場認同，於年內連續第七年榮獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌白金獎」。

集團的優質服務伸延至單位交付業主之後，以至全面的售後服務。集團特設專業團隊詳細檢驗每個新落成單位，為新屋業戶提供細心的交樓服務，新入伙物業更享有首兩年維修保證服務。集團旗下物業管理附屬公司康業及啓勝提供優質顧客服務，不斷推陳出新，提升服務水平。

集團透過不同渠道與顧客溝通。高級管理層於年內進行家訪，聆聽住戶意見，並作出跟進。新地會致力促進集團與會員及有意置業人士的雙向溝通，為本港對物業有興趣人士設立的最大專會，會員逾三十一萬，可享物業及置業相關優惠，包括優先參觀集團的最新物業。

環境保護及推廣

集團將環保元素融入物業的規劃、採購，以至建築、發展及物業管理等各個業務環節，務求減低發展項目對生態的影響。集團致力為所有新發展項目取得環保建築證書。

集團相信以負責任的態度管理能源運用，有助減低營運成本及溫室氣體排放量。自二〇〇八年起，集團旗下共有超過一百三十幢物業進行自願碳審計。集團期望將自願碳審

計推展至轄下所有物業。

集團與綠色團體建立緊密的合作關係，提升環保意識，並於去年策動「新地 G 能量」，藉著旗下物業及社區網絡擴大推動環保的範圍。年內集團亦籌辦多次「新地齊心愛自然潔淨行動」，逾千名集團員工及學生義工參與清潔沙灘。

社會公益

集團積極貢獻社會，並鼓勵員工、商業夥伴及客戶攜手回應社會的需要。

集團透過「以心建家送暖行動」為社會上有需要人士提供支援。超過一萬名長者及弱勢社群人士受惠於「以心建家送暖行動」舉辦的節慶活動，義工同事亦為長者搬屋及裝修新居。集團鼓勵員工參與義務工作，高級管理層身體力行，推動全體員工參與服務社群。

集團自二〇〇五年起透過「新地開心閱讀」計劃推動閱讀及寫作風氣。年內舉辦了多項新活動，包括家書閱讀寫作比賽，並將第四屆「年輕作家創作比賽」的參賽資格延伸至內地，以及集團連續第五年贊助兒童參與書展活動。其他與教育相關的項目包括與香港中文大學合辦的諾貝爾獎得獎學人傑出講座系列。新鴻基地產郭氏基金繼續贊助一系列獎學金及培訓計劃。

員工發展

集團深信員工是公司最寶貴的資產，僱員人數超過三萬五千人。集團為員工提供內部培訓，以及資助員工報讀外間培訓課程，協助員工發展事業。集團亦鼓勵員工透過團隊合作達成目標。

集團關懷員工，更為員工子女提供高等教育資助，包括資助就讀大學本科課程及贊助參與海外學習交流計劃。集團鼓勵員工在工作和生活之間取得平衡，並定期為員工及家屬安排活動。

展望

全球經濟環境在來年仍會充滿挑戰和不明朗。持續的歐洲主權債務危機和因而引致的經濟衰退風險仍是市場的主要關注，美國經濟亦將受二〇一三年年初加稅及削減開支影響。然而，超低息環境以及歐洲中央銀行的最新措施，加上其他主要央行可能推行更寬鬆的貨幣政策，將可緩和環球經濟下行的風險。

雖然內地經濟增長放緩，但相信仍可保持合理增幅。中央政府會有足夠的政策彈性，以支持投資、扶助中小企及刺激消費。雖然預期住宅限購令仍會繼續實施，但當局放寬貨幣政策，加上支持首次置業需求的措施，應有助改善內地住宅市場的經營環境。

受惠於在基建方面的公共投資、相對穩健的本地消費，以及持續增長的旅遊業，預期香港經濟將可溫和增長。中央政府支持本港的最新政策措施，包括允許非本港居民使用銀行的人民幣服務，將促進香港的長遠發展。此外，市民收入持續增長，按揭利率低企，新單位供應有限，均有利本地住宅市場。中長期而言，本港政府最新的相關政策，尤其在增加房屋及土地供應及加快樓花審批出售等措施，應有助改善住宅物業市場的供求平衡。

集團的土地儲備足夠未來五年發展之用，以支持地產發展業務的擴展。目前集團正推售港鐵屯門站上蓋高級住宅項目瓏門第一期，市場對首批單位反應良好。在未來六至九

個月，集團在中港兩地亦會陸續推售其他新項目，推售的主要香港住宅項目包括位於元朗東鄰近港鐵錦上路站的爾巒、毗鄰港鐵將軍澳站的優質發展項目天晉第二期、西區卑路乍街的豪華住宅項目、元朗下攸田的優質住宅項目，以及豪華洋房項目 Twelve Peaks 及赤柱村道 50 號。集團亦將積極而選擇性地出售非核心投資物業，包括本港的在建新物業，以提高資產流轉及現金流入量。至於內地方面，快將推售的主要項目包括陸家嘴濱江凱旋門、廣州天鑾及蘇州湖濱四季的其餘批次，以及位於廣州的峻林第一期及玖瓏湖第三期，還有杭州的之江項目。

集團在中港兩地的租金收入預期在下個財政年度仍會表現理想。憑藉積極進取的策略，以及在相對穩定的租務市場環境下，收租物業組合的整體租用率預期將維持在高水平，續租及新租的租金將繼續上升。集團的租金收入，在計入快將落成的投資物業所帶來的貢獻後，將進一步提升，當中包括預期於二〇一三年第二季開業的上海環貿廣場環貿 APM。

集團將繼續擴展投資物業組合，尤其是商場。在香港方面，位於港鐵屯門站上蓋快將落成的商場 V City、毗鄰港鐵元朗站的 YOHO Mall、以及港鐵南昌站上蓋的優質商場，將進一步增強集團的商場網絡及市場地位。至於內地方面，除剛落成的上海國金中心商場二期及上海的環貿 APM 外，發展中的新商場將進一步加強集團在當地的商場網絡，當中包括毗鄰廣州天河地鐵站的宏城項目，以及上海閔行綜合發展項目中的商場。未來數年，預期內地投資物業的租金收入，及其所佔集團租金總收入的比例將顯著提升。

位於香港九龍東的皇冠假日酒店及智選假日酒店預期於年內稍後時間開幕。屆時，兩間新酒店將與集團現有的酒店發揮更大協同效應，加強集團酒店物業組合的市場地位。此外，隨著內地綜合發展項目中的新酒店逐步落成，集團的酒店網絡將可受惠區內旅遊業的蓬勃發展，長遠可為集

團的經常性收入增長帶來貢獻。

集團致力在中港兩地皆能達致物業銷售及投資物業租金均
衡收益的目標。短期而言，集團將更注重發展香港市場，
尤其是在增添土地儲備方面；集團在內地亦將維持選擇性
的投資策略，集中在重點城市發展。預期可觀的銷售收益
和穩定增長的租金收入，將繼續增強集團的財務狀況及現
金流，再加上充裕流動資金及低借貸水平，均有利集團把
握良好商機，尤其是在香港市場。

集團將繼續優化企業管治及管理架構，以面對各種挑戰。
最近董事局委任更多獨立非執行董事、擢升兩位執行董事
為副董事總經理，以及增加執行委員會的成員人數，足以
證明集團在這方面的堅持。在董事局的領導下，集團專業
而經驗豐富的管理團隊，加上穩定和具熱忱的員工隊伍，
將在瞬息萬變的營商環境中，有效制定業務策略及執行業
務計劃。

今年為公司的四十週年誌慶。在過往數十年，集團與香港
經歷多個經濟低潮、挑戰及危機，迎難而上不斷壯大。集
團相信憑藉更優良的企業管治及管理架構、審慎的財務策
略，再加上一貫追求卓越的公司文化，集團日後定可繼往
開來，穩步向前邁進。

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。

悼念

執行董事陳啓銘先生於二〇一二年三月二十八日安祥辭世。陳先生服務集團三十九年，自一九八一年一月起出任本公司執行董事。陳先生在任內竭心盡責、對集團作出寶貴貢獻，董事局及集團全人向他致以深切的懷念。

致謝

梁乃鵬博士及梁樸涇先生獲委任為本公司的獨立非執行董事，已於本年七月一日起生效。梁乃鵬博士在商界擁有豐富的經驗，亦歷任多個重要公職，其委任將對集團長遠業務發展有莫大裨益。梁樸涇先生在金融及地產界的豐富經驗和閱歷，對集團未來發展有莫大幫助。

雷霆先生於集團服務三十五年，自本年四月起獲委任為本公司的執行董事。

我們謹藉此機會對董事局各成員的領導，以及全體員工努力不懈投入工作，深表謝意。

郭炳江

主席兼董事總經理

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一二年九月十三日