

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)

二〇一三/一三年度全年業績

董事局主席報告書

我們謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一三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一百八十六億一千九百萬元，去年為港幣二百一十六億七千八百萬元。每股基礎盈利為港幣七元五仙，去年為港幣八元三角七仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣四百零三億二千九百萬元及港幣十五元二角八仙；上年度則為港幣四百三十億八千萬元及港幣十六元六角三仙。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二百三十二億八千一百萬元，上年度的相應數額為港幣二百二十億七千六百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一三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入達港幣二百億六千萬港元。來自物業銷售的溢利為港幣七十一億九千萬港元，而上年度的相應溢利為港幣一百三十億七千四百萬元。儘管年內香港的物業銷售市場充滿挑戰，集團仍錄得令人滿意的合約銷售，按所佔權益計算，總額為港幣三百二十九億零五百萬元，上年度相應數額為港幣三百八十二億一千七百萬元。

租金收入

集團年內在香港和內地物業的新租和續租租金繼續上升，而內地新物業帶來的新增收入，將進一步帶動集團穩健的租金收入增長。連同合作項目計算，總租金收入上升百分之十一至港幣一百六十億一千九百萬元，淨租金收入上升百分之十一至港幣一百二十二億三千六百萬港元。

香港地產業務

土地儲備

於二〇一三年六月底，集團在香港的總土地儲備達四千六百六十六萬平方呎，其中包括二千八百六十萬平方呎已落成投資物業，以及一千八百萬平方呎發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團持有超過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。

集團繼續把握土地市場的機遇，在年內增添七幅地皮。按所佔權益計算，七幅地皮的總樓面面積約二百萬平方呎，詳情可參閱下表；上個財政年度購入的總樓面面積為五百二十萬平方呎。集團計劃於新增地皮興建的單位以中小型為主，以配合轉變中的市場需求。

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)
北角內地段第 9027 號	住宅/商場	100	701,000
將軍澳市地段第 118 號	住宅/商場	100	563,000
北角內地段第 9020 號	酒店	100	388,000
沙田市地段第 566 號	住宅	100	130,000
東涌市地段第 11 號	商場	20	86,000
堅尼地城卑路乍街 97 號	住宅/商舖	92	85,000
西營盤西邊街 38-52 號	住宅/商舖	92	76,000
總計			2,029,000

集團在今年九月初透過政府公開招標購入一幅元朗住宅用地。該項目的總樓面面積二十三萬二千平方呎，其中絕大部分住宅為中小型單位，往返港鐵站亦十分方便。計入此新購入項目後，集團在本港的總土地儲備已增至四千六百八十萬平方呎。

地產發展

回顧年內，政府多項監管及冷卻樓市的措施，令物業銷售面對不少挑戰，尤以財政年度的下半年為甚。今年二月底開始，隨著政府進一步加強需求管理措施，二手市場的交投顯著下跌；一手市場方面，監管一手住宅銷售的新條例於四月底生效後，較少全新項目開售，原有項目貨尾單位的推售亦受到影響，導致一手住宅交投在過去數月顯著下跌。

儘管遇到政策上的限制，然而低按揭利率、合理的供樓負擔水平、市民收入持續增加及有利的人口因素繼續支持本地用家的置業需求。這些因素令樓價得以保持相對穩定，特別是中小型單位的價格。

縱使物業銷售市場未如理想，集團年內於香港的合約銷售總額仍超過港幣二百二十億元，推售的主要住宅項目包括將軍澳天晉 II、屯門瓏門第一期及元朗 Residence 譽 88。集團亦出售個別投資物業如九龍貿易中心，以滿足用家的殷切需求。

集團一直竭盡所能，提供適切的產品及優質服務以滿足顧客需要。從整體規劃設計、單位組合、用料和手工，以至貼心的管理服務，集團皆致力在每個發展階段加入增值元素。這種理念令集團於多年來，在香港發展了許多備受肯定的項目，建立了深受信賴的品牌和市場領導地位，進一步增強集團項目的競爭力。

按所佔總樓面面積計算，集團年內在香港完成的五個項目合共一百九十萬平方呎，包括八十二萬平方呎的住宅物業，以及八十一萬平方呎的寫字樓物業，兩者出售率均達九成。集團保留屯門的優質商場 V City 及其他零售樓面作為收租用途。

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)
瓏門第一期/V City	屯門鄉事會路 83 號	住宅/商場	合作發展	997,000
九龍貿易中心 B 座	葵涌葵昌路 51 號	寫字樓/商舖	100	509,000
俊匯中心	觀塘鴻圖道 22 號	寫字樓	100	207,000
敬業街 49 號	觀塘敬業街 49 號	寫字樓	100	120,000
昇御門	紅磡漆咸道北 388 號	住宅/商場	29	106,000
總計				1,939,000

投資物業

集團在香港擁有及管理逾二千八百六十萬平方呎的多元化投資物業。物業組合規模龐大，有利彼此之間產生協同效應，特別是綜合發展項目內的不同物業。

香港的租務市場保持穩健，集團的優質物業仍然是企業擴充業務或搬遷時的理想之選。回顧年內，連同合作項目計算，集團在香港的總租金收入上升百分之九至港幣一百三十二億八千九百萬元，主要是因為續租和新租的租金上升。集團收租物業組合出租率高逾百分之九十五。

集團透過提供優質物業及服務，與租戶維持長遠關係。集團持續提升物業質素，務求保持最佳水平，並藉著卓越的管理服務，進一步提高競爭力。集團不斷在香港發展新的優質投資物業，加強

在本港租務市場的領導地位，爲了優化旗下已極具規模和多元化的投資物業組合，集團會繼續檢視出售非核心物業的選擇。

商場

集團擁有多元化優質商場物業，總樓面面積超過一千萬平方呎，在本港零售物業租務市場處於領導地位。集團旗下每個商場都有獨特的定位，以迎合顧客的不同需要。旗下商場的出租率在年內維持在高水平，續租租金上升。

集團旗下位於傳統購物區的商場如中環國際金融中心商場繼續有理想表現，出租率高，租金亦有上升。集團龐大的商場網絡不只限於傳統購物區，旗下商場的地理分佈亦遍及香港的東西兩面。這些商場大多連接港鐵站，交通方便，當中包括多個區域性商場，擁有廣泛的顧客群。

V City 已於今年八月開業，標誌著集團在擴展本港西部的商場組合方面，邁出重要的另一步。這個位於西鐵沿線的新商場爲屯門區引入不同類型及首次在該區開業的商戶，向區內年輕人、專業人士和遊客帶來新的生活概念。V City 商戶組合均衡，當中包括時尚服飾、配飾和美容產品，亦有多間著名食肆。憑藉其在區內的獨特定位、連接鄰近地區的行人天橋，加上直駁西鐵和輕鐵，商場開業後錄得大量人流。商戶的營業額較預期爲佳。該商場現已全部租出，預計將成爲屯門區零售市場一個充滿活力的焦點。

集團在東鐵沿線的商場組合同樣表現理想。新城市廣場近期優化商場間隔及商戶組合後，持續吸引大量顧客。鄰近邊境的上水廣場的消費額繼續上升。APM 爲坐落九龍東新興商業區核心地帶的區域性商場，憑著有利位置，定能充分把握區內消費市場日益增長所帶來的機遇。

集團未來新增的商場分佈在香港不同地區，其中兩個位處西鐵沿線。南昌站發展項目中的優質商場，預定在二〇一七年起分期落成。這個位於西九龍近三十萬平方呎具標誌性的商場，坐落西鐵線及東涌線的交匯點，可望受惠於這優越的位置。集團連接元朗站的 YOHO Mall 將由兩個現有商場與另一興建中的商場組合而成，面積達一百萬平方呎，落成後將成爲新界西北區最大型的購物中心。

港島區方面，集團正在規劃北角臨海高級商住項目中的優質商場，該商場將與集團在毗鄰的海濱酒店項目產生協同效應。將軍澳是一個充滿活力和人口正不斷增加的社區，集團在區內發展中項目的零售樓面，將進一步提升集團在該區的市場地位。這些新增項目可進一步擴大集團的多元化組合，強化其市場領導地位。

集團一直深明不斷求進是至關重要，並細心地制定提升商場物業質素的計劃。港鐵旺角東站上蓋的新世紀廣場正在改造，工程如期進行，商場於二〇一五年完工後，將以更現代化的形象示人，加上如複式時裝店等新元素，進一步提高商場對顧客的吸引力。集團計劃翻新鄰近港鐵葵芳站的新都會廣場，預期將可進一步增加其競爭力。

寫字樓

集團在香港擁有大約一千萬平方呎的多元化寫字樓物業。不少企業將寫字樓遷往具發展潛力的新興商業區，以及選擇在這些地區擴充業務，這趨勢繼續令集團的寫字樓組合受惠。回顧年內，集團寫字樓物業的整體出租率維持在高水平，租金收入穩定增長，在中環以外地區的寫字樓表現尤其理想。

環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，鄰近日後的高鐵總站，有助西九龍成為本港的優質商業區。環球貿易廣場具備世界級設施，包括兩間豪華酒店、服務式套房酒店及高級商場。天際 100 香港觀景台及於最近開始的標誌性燈光音樂表演「ICC 聲光耀維港」，進一步增加環球貿易廣場的魅力。環球貿易廣場接近全部租出，繼續成為跨國企業及內地公司物色甲級寫字樓的理想之選，殷切的需求令其市場租金上升。

集團在香港中環以外其他地區持有不少寫字樓物業，當中包括港島區維港沿岸的新鴻基中心和中環廣場、九龍東的創紀之城、新界區的新城市中央廣場和新都會廣場。這些中環以外地區的優質寫字樓物業吸納了各類租戶，在回顧年內錄得高出租率和租金上升。

國際金融中心是香港核心商業區的標誌，在環球經濟漸趨穩定的情況下，該項目繼續在中環寫字樓市場處於領先位置，並錄得高出租率。國際金融中心兩幢標誌性大樓坐落香港站上蓋，連接機場快線，加上物業質素超卓，配備世界級的設施和規格，一直保

持競爭優勢。項目擁有全面配套，包括高級酒店、豪華服務式套房酒店及著名商場。預計短期內中環區寫字樓的新供應有限，國際金融中心對國際和內地金融機構仍深具吸引力。

集團發揮本身的專長，積極探索不同策略以提升現有物業的價值。除了定期保養及翻新，以提升質素，集團亦致力透過各種方式為旗下物業增值，例如為物業加入環保元素。

住宅及服務式套房酒店

集團的住宅租務由轄下著名的 Signature Homes 負責，以所佔權益計算，Signature Homes 在香港主理約一百萬平方呎的豪宅，以及約七百間服務式套房。回顧年內，整體出租率令人滿意。新開業的星峰薈位處港鐵將軍澳站上蓋，盡享九龍東商業潛力日益擴大所帶來的優勢，自去年十月開幕後，出租率不斷上升。中環的四季匯和西九龍的港景匯均直通機場快線，兩者依然是長期住宿的理想之選。

內地地產業務

土地儲備

按所佔樓面面積計算，集團於二〇一三年六月底在內地的土地儲備達八千一百一十萬平方呎，包括約七千一百六十萬平方呎的發展中物業，其中超過百分之七十五為高級住宅或服務式公寓，其餘為優質寫字樓、商場和酒店。集團亦在內地持有九百五十萬平方呎已落成投資物業，主要是位於上海和北京黃金地段的優質寫字樓和商場。

集團在今年九月購入一幅位於上海徐家匯優質地段的地皮。徐家匯是上海其中一個最繁盛的商業中心，亦是當地最受歡迎的購物及娛樂熱點之一。該綜合發展項目由集團全資擁有，連同約一百三十萬平方呎的地下面積，總樓面面積達七百六十萬平方呎，包括高級寫字樓、商場及酒店物業。

地產發展

過去數月，內地主要城市的住宅市場受用家的實質需求支持，銷情令人滿意，樓價在買家有信心的情況下仍保持升勢。由於土地供應有限，加上地產發展商基於住宅物業銷情理想而積極補充土地儲備，令重點城市的地價上升。

回顧期內，以所佔權益計算，集團內地物業錄得理想的合約銷售額約港幣一百億元，遠高於在財政年度初所作的預期。集團全資擁有的上海濱江凱旋門是市內豪宅的新指標，該項目繼續是合約銷售的一個主要來源，而多個合作發展項目亦廣受市場歡迎。

集團年內在內地完成四個住宅項目，所佔總樓面面積約二百萬平方呎。

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)
太湖國際社區第五期	無錫太湖新城	住宅	40	1,142,000
天鑾第一期 A	廣州臨江大道 59 號	住宅	33	412,000
奕翠園第四期 B	中山市中山五路	住宅	合作發展	265,000
玖瓏湖第二期 A	廣州花都九龍湖社區	住宅	60	211,000
總計				2,030,000

集團在內地發展中的住宅項目正按計劃進行，濱江凱旋門第一期的總樓面面積超過五十萬平方呎，預計可於今年年底前落成。位於廣州天河的高級住宅峻林，第一期 A 總樓面面積約四十三萬平方呎，預計於二〇一四年下半年落成，單位已接近售罄。今年九月初，集團推售峻林新一批第一期 B 的單位，市場反應理想。

投資物業

集團在內地的地標性投資物業陸續全面落成，進一步鞏固了集團在內地的優越品牌。內地投資物業的租金收入已成為集團經常性收入的重要來源之一。儘管內地經濟增長放緩，然而受惠於新租和續租的租金上升，以及新投資物業帶來更多收益，連同合作發展項目帶來的收益，集團於回顧年內在內地的總租金收入增加百分之二十八至港幣二十億六千七百萬元。

集團繼續在內地主要城市的黃金地段擴大其投資物業組合，最新購入的徐家匯中心項目位於上海徐匯區核心地段，是集團內地地產發展業務的一個重要里程碑。項目與三條地鐵線的交通站連接，是上海少數位置如此優越的項目之一。項目總樓面面積超過七百萬平方呎，當中包括優質商場、寫字樓及酒店物業。集團在香港發展大型標誌性項目有豐富經驗，其中包括國際金融中心、環球貿易廣場及新城市廣場，憑藉這些經驗，徐家匯中心發展項目定能取得成功，以及成為媲美上海國金中心和環貿廣場的上海新地標。預期此項目落成後，將會是集團租金收入的其中一個主要來源。

集團其他的主要發展中投資物業包括廣州宏城項目及上海閔行項目。集團佔百分之五十權益的廣州宏城項目，鄰近地鐵天河站，項目工程進展良好，將提供約九十萬平方呎零售樓面。集團在上海的閔行綜合項目位於地鐵莘莊站上蓋，當中包括一個一百五十萬平方呎的區域性商場，預期在明年第一季動工。集團佔該項目百分之三十五權益。這些項目與徐家匯中心發展項目落成後，將加強集團在內地市場的地位，中長期而言，以上項目對集團經常性收入的貢獻會日漸顯著。

集團最新落成的內地投資物業是豪華商場環貿 IAPM。環貿 IAPM 面積達一百三十萬平方呎，是旗艦綜合項目上海環貿廣場的一部分，該高級商場參照香港 APM 推動夜行購物概念的成功經驗，匯集超過二百三十間租戶，包括國際時尚高級商戶、優質食肆、設備先進的戲院和富生活品味的超級市場。環貿 IAPM 已全部租出，今年八月起試業後吸引大量人流。集團有信心環貿 IAPM 可取得佳績，並為內地投資組合的租金收入帶來良好增長。

上海環貿廣場設有兩座優質寫字樓，樓面面積約一百三十萬平方呎，環貿廣場第一座接近全部租出，租戶包括享負盛名的國際企

業；環貿廣場第二座期預計在二〇一四/一五財政年度落成，於明年會開始預租，集中引入大型跨國公司、專業服務機構及內地企業。環貿匯逾二十萬平方呎供出租的豪華住宅單位正在進行室內裝修，將為上海訂定生活的新指標。

上海國金中心連接陸家嘴地鐵站，是超卓的綜合發展項目。上海國金中心商場的面積為一百二十萬平方呎，目標顧客是內地的高消費群和遊客。該商場繼續吸引大量人流，去年商場第二期開業後，租戶的業務更見興旺。第一期商場匯聚了眾多頂級旗艦店，第二期再引入多間高級著名時裝店、珠寶店以及國際食肆。上海國金中心商場接近全部租出，自二〇一〇年開業後，不少潛在客戶一直有意承租，反映商場租金有可觀的上升潛力。

上海國金中心兩座寫字樓吸引包括著名銀行、跨國企業及專業服務機構等不同客戶。第一座已獲全部進駐，第二座的出租率亦有上升。服務式套房酒店國金匯為高級行政人員和旅居當地的外國人提供豪華住宿，過去一年的入住率逐步上升。

北京 APM 位於王府井核心地區，計劃興建的地鐵出口將令前往該商場更為方便。該商場一些新開業的旗艦店和人氣食肆亦備受歡迎。北京 APM 優化了商戶組合，引入更多時尚品牌，商場將開設更多跨層商店和增設美容區以吸引更多顧客。回顧年內，北京 APM 的人流顯著增長，商戶銷售額亦顯著增加。

其他業務

酒店

回顧年內，主要受惠於內地旅客人數有穩健增長，香港酒店的入住率維持在高水平。在此環境下，集團位於香港的酒店於回顧年內繼續有令人滿意的表現。香港九龍東智選假日酒店於二〇一二年底開業後，整體業務持續增長，而香港九龍東皇冠假日酒店繼續吸引更多優質旅客，其餐飲和婚宴業務均表現理想。集團在香港的另外七間酒店的整體平均入住率在年內維持在百分之九十以上的高水平，該七間酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店、香港 W 酒店、帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店及帝景酒店。

縱使市場競爭激烈，上海浦東麗思卡爾頓酒店的入住率和房價均有上升，酒店內可俯瞰外灘壯麗景致的餐廳，已日益成為當地居民及旅客的熱點。

集團於今年三月透過公開招標投得的香港北角臨海酒店用地，將進一步加強集團的酒店組合。該地皮的總樓面面積為三十八萬八千平方呎，可跟毗鄰發展中的商住用地產生協同效應。

電訊及資訊科技

數碼通

儘管市場競爭激烈，數碼通的本地流動通訊服務收入及用戶人數均有增長，但漫遊服務收益減少及成本上漲，導致數碼通的盈利受壓。數碼通於年內推出 4G 網絡，以及再取得額外的頻譜，令該公司得以在合乎成本效益的情況下，進一步提升網絡質素及容量。集團仍然對數碼通的前景充滿信心，並會繼續持有該公司作長線投資。

新意網

新意網在年內的收益及經營溢利進一步增長。互聯優勢仍然是香港重要的中立數據中心服務供應商，數據中心的租用率理想。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

集團的基建及運輸業務在年內的整體表現令人滿意。威信集團的表現理想；在歐洲經濟環境不明朗的情況下，機場空運中心的業務保持平穩。集團的合作項目亦運作暢順，三號幹線（郊野公園段）的交通流量穩定增加，香港商用航空中心的業務在年內繼續增長，香港內河碼頭的表現則受環球貿易放緩影響。集團所有基建項目均位於香港，長遠可為集團帶來穩定的收入來源。

集團財務

集團維持低借貸水平及穩健的利息覆蓋率，反映集團的財務實力雄厚。在二〇一三年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十二點五的低水平，並預計在支付新購入上海項目的全部地價後，仍可保持在百分之二十以下的健康水平。

集團繼續得到銀行和投資者全力支持。在二〇一三年三月，集團以具競爭力的條件簽署一項港幣一百五十二億元的五年期定期/循環銀團貸款，銀行界反應熱烈。回顧年內，集團透過中期票據發行機制，發行港幣六億元及五億美元的十年期債券，市場需求殷切。這些長期債券有助延長集團的債務年期。

集團奉行審慎的財務政策，大部分借貸均以港元為單位，而且並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。

集團獲得的信貸評級一直是本港地產公司中最高的。穆迪及標準普爾給予集團的信貸評級分別為 A1 和 A+，評級展望為負面。

企業管治

恪守高水平的企業管治是集團的核心理念。董事局新委任一名獨立非執行董事，由二〇一三年三月一日起生效。在該任命前，獨立非執行董事的數目已佔董事局人數的三分之一，該任命令董事局的獨立非執行董事增至七人，他們多方面的專長及經驗是集團長遠發展的寶貴資產。

董事局監察執行、審核、薪酬及提名等委員會。執行委員會會定期舉行會議，主要負責制定業務政策，以及作出重要的業務決定。審核、薪酬及提名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。董事局亦透過由審核委員會、管理層及內部和外聘核數師對內部監控系統所做的定期檢討，保持和評估內部監控系統的成效。董事局屬下委員會及內部監控系統成立已久，一直有效地保障集團資產及持份者的利益。

集團致力維持高透明度，溝通渠道包括年報和中期報告、新聞稿及公告，所有資料均可於集團網站瀏覽。集團積極加強與全球持份者的緊密關係，包括經常參與大型投資者會議及簡報會，亦定期與投資者、分析員、信貸評級機構會面，並會在海外進行非交易路演，讓持份者緊貼集團的最新發展。

集團獲著名財經刊物頒發多個重要獎項，彰顯集團致力維持高透明度和高水平的企業管治。集團獲得的獎項包括《Corporate Governance Asia》雜誌的「亞洲最佳企業管治大獎—亞洲區典範」、《FinanceAsia》雜誌的「最佳企業管治（香港區）」、「最佳企業社會責任（香港區）」及「亞洲最佳地產公司」，以及《Euromoney》雜誌的「亞洲最佳管理地產公司」及「香港最佳發展商」。

可持續發展

集團致力實現可持續發展，以貫徹「以心建家」的理念。集團以客為先，關顧員工、推動保護環境及貢獻社會，管理層亦會身體力行，關懷有需要人士。

集團的優質產品和服務屢獲表揚。集團設有專業團隊確保新住宅物業的質素，並協助業主順利成交樓程序，旗下物業管理公司康業和啓勝為住戶提供優質服務，令住戶倍添方便。在商場和寫字樓方面，集團的租戶關懷計劃和禮賓司服務備受租戶及顧客讚賞。集團的管理層拜訪旗下物業的住戶及商業項目的租戶，聆聽他們的意見。新地會目前會員人數接近三十二萬，亦協助促進集團與客戶的雙向溝通，並透過不同方式與顧客保持長遠和緊密的關係，包括提供與物業相關的優惠和服務。

集團關懷員工，深信旗下逾三萬七千名員工是集團最寶貴的資產。集團定期聘請優秀的見習行政人員，以及為員工安排全面的培訓，包括參加公司內部和海外課程，令各級員工得以盡展潛能。集團鼓勵員工維持平衡和健康的生活，又向員工子女提供獎學金，以及透過定期活動與退休員工保持聯繫。

保護環境是可持續發展的關鍵部分，集團將環保元素融入業務運作的每個環節，首要工作是減少廢物和能源耗用量。集團通過「新地 G 能量」推廣綠色生活，其「新地齊心愛自然」計劃舉辦多項活動，推動市民認識保育的重要性。

集團致力成為社會上的一股正能量，並通過不同方式貢獻社會，包括首次舉辦「勇闖 ICC-100—新地公益金慈善跑」推動健康和積極的生活。集團亦呈獻締造了健力士世界紀錄的「ICC 聲光耀維港」表演，傳達「心繫香港」的正面訊息。

「新地開心閱讀」計劃推動閱讀及全人發展，第四屆「年輕作家創作比賽」共有十名創作人勝出，這項比賽舉辦以來，先後協助三十三名具有潛質的年輕創作人推出首部著作。此外，集團連續六年資助一千多名基層兒童參加香港書展，並於今年贊助在會場舉行的《人間淨土—走進敦煌莫高窟》3D 展覽。

集團透過「以心建家送暖行動」安排義工隊幫助有需要人士，並為弱勢社群舉辦節日活動。「新地義工 Team 力量」已成立十年，目前有超過二千名成員，今年的服務總時數較之前一年有顯著增加。新地會今年繼續舉辦愛家活動推廣家庭和諧，活動包括逾六十萬人次參觀的「有情相牽」真情館，以及進一步傳揚愛家精神的「愛家·愛支持」大行動。

集團於二〇一二年底出版第二份《可持續發展報告》，首次將帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店及帝景酒店納入報告範圍，並增加關於供應鏈表現的資料，體現集團致力提高透明度及實現可持續發展的承諾。「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，集團一直獲納入為成份股之一。

展望

展望來年，主要受美國經濟改善以及主要中央銀行持續實施寬鬆貨幣政策等因素支持，預期環球經濟可繼續溫和增長，而系統性風險亦較少。儘管外間憂慮美國提早結束量化寬鬆政策，或會影響市場氣氛並導致金融市場波動，但預期在未來一段長時間內，包括美國聯邦基金利率在內的環球主要利率仍將低企。

未來數月，預期內地經濟會逐漸向好，政府的刺激措施將令經濟增長和就業情況維持在可接受的水平。中央政府著眼於結構性改革，長遠來說必然有助促進可持續增長，亦會為本港的長遠經濟發展帶來動力。短期而言，受惠於本地消費繼續增長、運輸基建工程持續進行，以及旅遊業等服務業出口繼續擴張，香港經濟將可維持溫和增長。

內地和香港的住宅市場均會繼續受相關的政策措施影響。內地方面，預期在城鎮化持續的情況下，首次置業買家對住宅物業的需求會保持殷切，但高級住宅物業的銷情仍會受制於住宅限購令。香港方面，最近實施的一手住宅銷售新例增加了籌備推售項目的成本和時間。更重要的是，政府推行的嚴厲措施，尤其是不同類型的印花稅，仍會令各種置業需求受壓，儘管以購入中小型單位為首的首次置業者所受的影響會較少。然而，低按揭利率、合理的供樓負擔水平、市民收入持續增加將會支持潛在的住宅需求。短期內新住宅單位的供應仍然有限，但政府致力增加房屋及土地供應，將有助地產市場的長遠健康發展，為業界帶來更多商機。中長期而言，集團仍然看好香港住宅市場的前景。

集團會致力加快取得預售樓花同意書，當項目準備就緒後盡快推售香港及內地的新項目。在未來九個月新推的主要香港住宅項目包括港鐵屯門站瓏門 II、港島西的 Imperial Kennedy、粉嶺住宅項目及元朗東的爾巒。在目前的市況下，中小型單位較易被市場吸納，集團未來新推項目亦會以此類單位為主。此外，集團亦計劃推售西九龍天璽新一批單位，以及兩個分別位於觀塘海濱道及港島南區黃竹坑道的發展中寫字樓項目。集團將會推售的主要內地項目包括廣州天匯廣場綜合項目內的優質寫字樓、佛山瀧景的優質住宅和商舖，以及其他項目的新一批單位，其中包括陸家嘴濱江凱旋門。

集團投資物業組合的規模繼續穩定增長，從而加強集團的市場領導地位。集團透過經常檢討租戶組合及優化現有投資物業，提升其物業價值及租值。旗下物業出租率高，租金上升，加上新商場如香港屯門 V City 及上海環貿廣場的環貿 IAPM 帶來的新增收益，集團在香港和內地的租金收入將繼續增長。未來數年，毗鄰港鐵元朗站的 YOHO Mall、港鐵南昌站上蓋的優質商場和北角臨海項目的商場陸續發展及落成，將令集團在香港的商場網絡覆蓋更廣及更具競爭力。集團在內地的發展中投資物業包括鄰近廣州天河地鐵站的宏城商場，以及上海閔行區莘莊地鐵站上蓋的綜合項目。集團最新購入的上海徐家匯中心項目包括優質寫字樓、商場和酒店，勢將成爲上海的新地標，中長期而言亦會是集團內地租金收入的其中一個重要來源。這些項目落成後，長遠可加快集團在內地的租金收入增長。

集團繼續把握區內旅遊業增長帶來的機遇，於今年三月在香港購入位於北角的酒店地皮，加上在內地重點城市綜合發展項目中的酒店，將進一步提升集團在酒店業的地位，長遠可提高其酒店組合的經常性收入。

憑藉現有土地儲備，集團將可於中期增加物業落成量。因應香港的市場環境，集團將更加注重發展中小型單位，亦會繼續採取選擇性及專注的策略，在內地主要城市包括北京、上海、廣州和深圳發展地產業務。

集團將繼續透過推售住宅項目及積極地出售個別非核心物業，致力提高資產的流轉率。這些措施加上龐大的經常性收入，以及穩健的財務狀況，令集團能選擇性地適時把握良機，投資於潛力優厚的發展項目。集團將繼續以超卓的產品質素及顧客服務，加強其市場領導地位，進一步提升其品牌以爭取溢價。同時亦會致力平衡來自物業銷售及投資物業收益的比重。

展望未來，集團憑藉高水平的企業管治、富經驗的管理團隊、穩健的財務狀況及借貸水平，在充滿競爭和挑戰的環境中能令業務持續發展。如無不可預測情況，預期集團下個財政年度的業績會有滿意的表現。

致謝

我們亦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，二〇一三年九月十二日