

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份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)

二〇一〇/一一年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月，本集團在撇除投資物業公平價值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百零四億一千六百萬元，較上年度同期增加百分之六十。每股基礎盈利為港幣四元五仙，較上年度同期增加百分之六十。

賬目所示可撥歸公司股東溢利為港幣二百一十億零一千九百萬元，上年度同期為港幣一百五十四億三千九百萬元。每股盈利為港幣八元一角八仙，較上年度同期增加百分之三十六。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）之數額為港幣一百零六億一千七百萬元，上年度同期重估盈餘（扣除遞延稅項）為港幣九十七億四千六百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一〇年十二月三十一日止六個月之中期股息為每股港幣九角五仙，較上年度同期增加百分之十二。

業務檢討

售樓成績

回顧期內入賬的物業銷售連同合作項目的收益為港幣二百八十八億三千七百萬元，上年度同期為港幣四十六億零七百萬元。期內集團售出及預售的物業，按所佔權益計算，總值為港幣二百二十億八千九百萬元，上年度同期為港幣九十一億五千九百萬元。集團錄得上述銷售佳績，主要由於本港兩大豪宅項目銷情理想，包括位於雙魚河的天巒及港島南區的南灣，兩個項目於推售後瞬即沽出逾九成單位；連同其他項目如九龍形品·星寓的銷售，期內香港的物業銷售額為港幣二百一十二億六千三百萬元。餘下的銷售收益主要來自內地物業，當中包括成都悅城及無錫太湖國際社區。

香港地產業務

土地儲備

於回顧期內，集團在香港新增十九萬三千平方呎可供發展土地儲備，包括去年九月從政府賣地投得的粉嶺地皮，將發展為約十四萬平方呎的住宅，主要提供中小型單位。

截至二〇一〇年十二月，集團在香港的總土地儲備為四千二百三十萬平方呎，其中包括二千七百九十萬平方呎已落成的投資物業及一千四百四十萬平方呎的發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團擁有逾二千六百萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並正進行更改土地用途。集團將於合適時機，透過不同途徑補充發展土地儲備。

地產發展

於過去一年，由於政府及相關機構實施各項措施冷卻樓市，使本港住宅市場出現短期波動。去年十一月推出於兩年內轉售住宅物業須繳付額外印花稅的規定，有效地使短線炒家退出市場。

在收入持續增長、按揭利率維持歷史低位及負擔能力處於合理水平的環境下，近月樓市特別是二手市場的成交，因獲用家及長線投資者支持而逐漸回升。

在競爭激烈的營商環境下，集團持續追求卓越，發展項目的質素、實用間隔和設計及精良用料，均深受市場讚譽。集團的優質品牌能吸引市場注視，而買家願意付出溢價，享用這些優質的產品及服務。這正是洋房項目天巒錄得理想銷情的原因，亦展示集團將住宅地段成功打造為全新豪宅區的能力。該項目結合優良建築、時尚豪華設計和綠化環境，成為郊區洋房新典範。

集團發展各類物業，以滿足不同買家的需要及喜好，既有豪華住宅，亦有大型屋苑及市區精品住宅式的中小型單位。集團致力為顧客提供度身訂造及全面配套服務，加上完善設施及潮流品味特色，迎合住戶不斷轉變的生活需求。為滿足市場對綠色生活的追求，集團更積極於新項目中加入多項環保元素。

集團於回顧期內在港落成的項目共四個，所佔樓面面積合共二百四十萬平方呎，其中二百一十萬平方呎為住宅物業。另計劃於本財政年度下半年落成的物業共四十萬平方呎。期內四個落成項目詳列如下：

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)
譽·港灣	新蒲崗太子道東 638 號	住宅/商場	100	1,230,000
峻弦	牛池灣豐盛街 51 號	住宅	100	775,000
南灣	鴨脷洲海旁道 8 號	住宅/商舖	35	320,000
卓匯中心	長沙灣青山道 483A 號	寫字樓	100	109,000
總計				2,434,000

投資物業

連同合作發展物業所得收益，集團在回顧期內的租金總收入上升百分之十三至港幣六十億八千一百萬元，而租金淨收入則上升百分之十六至港幣四十六億一千二百萬元。投資物業的表現令人鼓舞，主要由於新租和續租的租金持續上調，以及出租率上升所致。集團收租物業的整體出租率為百分之九十五。

回顧期內，集團寫字樓的租金收入增加，市場租金穩步上揚。金融機構為把握商機而積極擴充，使核心商業區的寫字樓繼續受惠；而其他非核心區的寫字樓租金水平亦隨著空置率下降而有所調升。

集團是本港擁有最多優質收租物業的主要地產商之一，能夠充分掌握寫字樓租務市場向好的優勢。集團的環球貿易廣場及國際金融中心，組成雄偉的維港門廊，聳立於維多利亞港兩岸，反映集團的願景及建設香港的承諾。

環球貿易廣場位於機場快線九龍站上蓋，前往中環及機場瞬間即達，並可使用計劃中的跨境鐵路往返內地。環球貿易廣場的寫字樓已接近全部租出，最後一個主要租戶連同其他多個知名租戶，將於二〇一一年第三季遷入。該項目配備完善設施，包括四十萬平方呎的麗思卡爾頓酒店，將於短期開業。

位於環球貿易廣場一百樓的天際 100 觀景台，是唯一能以三百六十度俯瞰香港景致的觀光點。天際 100 設有一系列多媒體展覽及立體投影裝置，介紹本土的文化及發展，並設有輕觸式屏幕的互動裝置，介紹香港多項趣味性資訊。天際 100 將於四月開幕，勢將成為本港旅遊新景點，有助刺激旅遊業發展，亦與環球貿易廣場互相配合。

位於維港對岸的國際金融中心，坐落於機場快線香港站上蓋，寫字樓樓面接近全部租出，租金表現突出，租戶包括不少著名的大型金融機構及銀行。

為進一步強化集團的寫字樓組合，逾五十萬平方呎的九龍貿易中心第二期的工程正在進行當中，預計於二〇一三年竣工。該項目交通便利，有多條快速幹線連接香港國際機場、葵涌貨櫃碼頭及內地，利用將於今年第二季建成的空調行人天橋前往港鐵站僅需數分鐘步程。

集團旗下商場組合規模龐大，為本港最大型購物網絡之一，當中不少商場鄰近港鐵站，位置優越。受惠於本地需求增加及內地旅客消費上升，集團商場表現理想。鑑於內地旅客不斷增加，集團繼續組織更多內地旅客購物團，以刺激集團位於旅遊旺區及鐵路沿線的商場人流及營業額。

為把握內地旅客帶來的新商機，集團正於元朗市地段 507 號港鐵站旁興建四十七萬平方呎的商場，與 YOHO Midtown 及新元朗中心的商場連接後，將組成一個面積廣達一百萬平方呎、位於新界西的區域性購物及娛樂中心，規模可媲美集團旗下位於新界東的沙田新城市廣場。此外，另一個坐落於屯門西鐵站、面積達二十六萬九千平方呎的商場，建築工程進展順利，落成後將進一步擴大集團的商場網絡。

集團旗下最新商場 Mikiki 面積約二十萬五千平方呎，預計於今年第二季開幕，市場對該商場的租務需求殷切。Mikiki 具備地利優勢，鄰近未來啓德大都會，配合日後區內世界級郵輪碼頭，盡享東南九龍的發展優勢。

為保持商場的吸引力，集團定期翻新旗下商場，並舉辦推廣活動及調整商戶組合。回顧期內，大埔超級城優化了商戶組合，並轉型為一個以生活消閑為主題的購物商場。

國際金融中心的四季匯及九龍站的港景匯，吸引來自世界各地的旅客入住，於回顧期內錄得高出租率及租金增長。

內地地產業務

土地儲備

集團於期內新增的內地土地儲備，按所佔樓面面積計算，合共為三百萬平方呎，其中二百六十萬平方呎將發展為住宅及服務式住宅。新增的土地儲備中，包括位於杭州之江度假區豪宅項目百分之四十的權益。

按所佔樓面面積計算，集團於二〇一〇年十二月在內地的土地儲備達八千二百一十萬平方呎，包括七千六百六十萬平方呎的發展中物業，其中逾百分之七十五為高級住宅或服務式住宅，其餘為頂級寫字樓、商場及優質酒店。另外城五百五十萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於重點城市黃金地段的優質寫字樓及商場，用作出租用途。

地產發展

內地住宅市場普遍受中央政府推出更嚴厲的貨幣及房屋措施影響，特別令在主要城市的成交量減少。然而，這些措施及政策應有助內地樓市的長遠健康發展。

集團於期內完成的內地住宅項目，按所佔權益計算，達三百五十萬平方呎，主要包括廣州玫瑰湖第一期及花都·凱旋門、無錫太湖國際社區第三期及成都悅城第一期 A。該等項目絕大部分單位已在落成前售出，交樓質素亦獲得買家讚賞，進一步鞏固集團在內地主要城市的優質品牌。

樓面面積達一百七十萬平方呎的濰坊項目將會分期完成，落成後將開創上海豪宅新典範。項目第一期的總樓面面積超過五十萬平方呎，將提供約二百個世界級豪宅單位，預計於二〇一一年下半年開售。項目可盡覽外灘美景，加上位於上海新金融商貿區的黃金地段，勢必成為市場新焦點。此外，廣州玫瑰湖第二期面積逾七十萬平方呎的豪宅及洋房亦正在興建中，預期於二〇一一年年中開始預售。集團其他發展中的內地住宅項目亦正按計劃進行。

位於新加坡的世界級豪宅項目卓錦豪庭，已於期內落成。項目面積為四十萬平方呎，約九成單位經已售出。集團持有該項目百分之五十權益。

投資物業

於回顧期內，集團在內地的收租物業組合表現良好，主要由於租金增加，以及新落成投資物業帶來的租金收入，包括上海國金中心第一期和杭州萬象城商場。

上海國金中心位於浦東金融及商業貿易區的核心，直駁地下鐵路，往來機場十分方便。第一座寫字樓有二十二層為匯豐銀行中國總部，餘下樓面的租務理想，已接近全部租出。第二座寫字樓樓面面積達一百三十萬平方呎，正分期推出預租，進展令人鼓舞，首推約三十二萬平方呎已獲全部承租。多間國際金融機構表示有意租用該優質寫字樓。

上海國金中心商場面積達一百萬平方呎，已接近全部租出，商舖的生意不斷增加。商場設計概念獨特，雲集國際品牌，為顧客帶來全新購物體驗，成為上海市內購物和消閒娛樂的首選。新開幕的上海浦東麗思卡爾頓酒店營運暢順，為市內具備型格品味及豪華氣派的酒店之選。

位於浦西中心區的上海環貿廣場是集團另一項發展中的綜合性地標物業，項目連接的地鐵站，為三條地鐵幹線的交匯點。寫字樓的預租表現令人鼓舞，已獲多間跨國公司、知名內地企業及專業機構承租。第一座優質寫字樓面積超過六十萬平方呎，預期於今年年中落成。上海環貿廣場的優質商場環貿 APM 面積達一百三十萬平方呎，前期市務推廣反應熱烈，預計於二〇一二年開業。

上述兩個主要綜合項目上海國金中心及上海環貿廣場，為集團在內地的優質投資物業組合奠下良好基礎。該兩個項目全面落成後，將為集團的收租物業組合新增合共二百五十萬平方呎的商場、二百九十萬平方呎的寫字樓及一百二十萬平方呎的酒店及服務式套房酒店。該兩項物業連同集團正於內地其他主要城市發展的新增優質投資物業，將提升集團的內地租金收入。

上海中環廣場的出租率維持高水平，商舖及寫字樓租金亦見上升。北京 APM 正在優化租戶組合，為顧客帶來嶄新購物體驗，雖然零售業競爭激烈，商場於回顧期內仍錄得租金增長。

其他業務

酒店

香港酒店業於過去數月表現理想。海外旅客數目錄得穩健增長，內地旅客人數增幅可觀，加上去年十二月深圳進一步放寬當地居民來港自由行的限制，預計未來一年旅客人數將持續增長。

集團旗下六家酒店整體入住率平均逾百分之九十，酒店房價比去年同期錄得強勁增長。位於九龍站的豪華酒店麗思卡爾頓快將開幕，成為全球位處樓層最高的酒店，盡覽維港兩岸及全港景致，並進一步強化集團優質酒店組合。香港是亞洲主要金融及商業中心，亦是深受歡迎的旅遊熱點，集團將繼續於香港興建優質酒店。位於將軍澳港鐵站上蓋的兩間優質酒店正在興建中，其中擁有三百五十間客房的皇冠假日酒店，計劃於二〇一二年開幕。

上海浦東麗思卡爾頓酒店是集團在上海營運的首間酒店，位處上海黃金地段陸家嘴，坐落於集甲級寫字樓、服務式套房酒店及大型商場的上海國金中心。酒店融合現代設計，盡覽黃埔外灘美景，更享便捷交通，自去年六月開幕後運作暢順。集團正計劃在主要城市包括廣州、杭州、蘇州、南京及成都興建優質酒店，配合旗下位於這些城市的綜合項目發展。

電訊及資訊科技

數碼通

於回顧期內，數碼通的營利錄得顯著增長，主要由於數據服務和智能手機的普及化帶動收益增加，同時用戶人數和平均每戶收入亦持續上升。數碼通將繼續致力在網絡質素，以及為顧客提供獨特而體貼的服務等各方面，進一步加強帶領市場的優勢。集團對數碼通的前景抱有信心，並會繼續持有該公司的股權作長線投資。

新意網

新意網於回顧期內的收入及經營溢利繼續錄得增長。互聯優勢保持高租用率及簽訂新客戶，以鞏固其在香港中立數據中心市場的地位。新意網將憑藉其穩健的財務實力，致力發展核心業務。

運輸及基建

載通國際

載通國際在本港的專營巴士業務正面對油價、工資和隧道收費上升令經營成本增加，同時鐵路的擴展亦導致部分乘客轉為使用鐵路。受惠於經濟環境改善，其非專營巴士業務錄得利潤增長。旗下兩間在內地經營出租車及公共巴士服務的合資公司，收入保持穩定。載通國際擁有路訊通控股百分之七十三權益，該公司擴充了在香港的媒體銷售業務。

其他基建業務

威信集團於回顧期內表現良好，機場空運中心受惠於整體空運量回升，業務表現令人滿意。內河碼頭的標準貨櫃處理量錄得平穩增長，三號幹線（郊野公園段）的交通流量及收益於期內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，為集團提供長遠穩定收入來源。

集團財務

集團奉行審慎的財務策略，維持高水平流動資金、低借貸水平及高利息倍數比率。

集團的所有融資安排，包括在內地獲取人民幣信貸，以及在香港取得的港元貸款，均獲得金融市場熱烈支持。集團擁有大量已承諾的備用銀行信貸，以應付短期資金需要和長遠業務發展所需。於回顧期內，集團以優厚條件，透過歐洲中期票據發行機制發行三億美元的十年債券，以及年期為三年至十年的港幣八億元債券，以延長債務組合的年期及開拓資金來源。

集團大部分的借貸均以港元結算，其餘分別為美元或人民幣貸款，主要用作發展內地項目，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。

集團取得的信貸評級一直是本港地產商中最高的，包括獲得穆迪給予 A1 級，前景評級為穩定，並於二〇一〇年十二月獲標準普爾將評級由 A 級調升至 A+ 級，前景評級為穩定。

顧客服務

集團向來重視顧客服務，因此透過不同渠道了解顧客對產品和服務的需求，從而不斷提升質素。

集團旗下兩間物業管理公司康業和啓勝，致力提供卓越客戶服務，包括為轄下屋苑及寫字樓提供禮賓司服務，以及在商場設立親客大使服務。此外，該兩間管理公司提供的家居增值服務深受住戶歡迎，並定期增添新服務，以滿足他們的需要。

交樓小組為集團旗下新落成住宅的業主提供專業服務，除在交樓前詳細檢驗單位的質素外，亦協助新業主辦理收樓手續。集團並將香港優質的交樓服務引入旗下內地項目。

成立十五週年的新地會，至今會員人數超過三十萬名，是集團與客戶雙向溝通的有效渠道。該會為會員提供一系列置業相關、購物優惠和消閑活動。新地會亦舉辦各項活動，以推動和諧家庭生活及關懷社群。

企業管治

維持高水平的企業管治是集團經營理念的基石，而能達致最佳企業管治，是有賴集團擁有卓越的董事局，並適時發放公司資訊，以及積極推動投資者關係。

董事局指導及監察集團的策略。此外，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。由公司全體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。

集團的優秀管理及良好企業管治贏得投資界廣泛嘉許，期內榮獲多個獎項，包括獲財經雜誌《The Asset》頒發最佳管理及企業管治大獎白金獎；另獲財經雜誌《Asiamoney》評選為亞洲最佳企業管治公司及香港最佳資料披露及公司透明度；亦獲《Euromoney》頒發香港最佳企業管治及最可信和一致的業務策略等殊榮。集團將繼續致力保持良好企業管治的前列地位。

企業社會責任

集團透過支持各項公益、環保及教育活動，悉力履行良好企業公民責任。新成立了「以心建家送暖行動」計劃，為遇上緊急事故及意外的人士和家庭提供即時援助，協助他們度過難關。該計劃亦為有需要人士舉辦活動，例如宴請超過二千位長者慶祝農曆新年。

「新地開心閱讀」計劃透過講座、出版免費雜誌及資助活動等，以推廣閱讀風氣，活動包括深受歡迎的「年輕作家創作比賽」已舉辦第三屆。集團義工隊早前成立「陽光小組」，招聚年輕人服務社群，宣揚關愛精神，目前義工隊人數約一千八百人，致力幫助社會上有需要人士，因而獲得廣泛嘉許。集團亦通過新鴻基地產郭氏基金設立獎學金，資助內地優秀學生進修。

集團同時透過社區項目如馬灣公園宣揚和諧訊息，推動愛生命、愛家庭及愛地球，馬灣公園挪亞方舟並為基層市民舉辦多項特別活動。

此外，集團致力保護環境，積極在設計、建築和物業管理上實踐綠色概念，為住戶和租戶提供更佳的生活和工作環境。集團亦全面推行珍惜資源及節能計劃，並廣泛應用綠化設施。

集團視員工為最寶貴的資產，目前僱用接近三萬二千名員工。集團繼續招攬本港及內地大學頂尖的畢業生，以及向各階層員工提供一系列培訓。集團並延展關懷精神，最近成立的「新地集團子女本科獎學金」，全數資助受助員工的子女完成大學本科課程。

展望

今年環球經濟預期將可繼續復甦，主要受惠於多個已發展國家持續量化寬鬆政策，可是經濟上仍面對不同的挑戰及不明朗，這包括北非和中東局勢緊張造成油價飆升。先進國家在失業率高企的情況下，經濟將溫和增長，而新興市場的經濟仍會發展蓬勃，但預期通脹壓力加劇。在先進國家就業市場表現疲弱，加上一些國家尤其是歐元區的國家，可能出現主權信貸危機下，預計利率在今年的大部分時間內將繼續處於低位。

預期今年內地的經濟發展依然蓬勃，雖然增幅可能略為放緩。環球經濟復甦將帶動出口持續增長，而有利政策亦可支持內需。中央政府推出的調控及抗通脹措施，短期內可能會對金融市場構成波動，在長遠卻有助經濟持續發展。

隨著全球經濟繼續復甦，以及內地經濟發展基礎良好，預期今年香港經濟將持續向好。本地消費增加，加上特別是在內地旅客的帶動下，香港經濟增長將更趨強勁。隨着離岸人民幣中心地位的提升，長遠而言，香港將成為支持香港特別行政區發展的重要基礎。

儘管市場波動和按揭利率的上升，但政府會再推出調控措施，或會導致一些短期在內的波動。然而，在內地的支持作用下，香港房地產市場仍將保持穩定。隨着香港與內地經濟的進一步融合，在有限供應下，香港房地產市場仍將保持穩定。隨着香港與內地經濟的進一步融合，在有限供應下，香港房地產市場仍將保持穩定。

由於香港住宅市場前景良好，集團將繼續物色機會增補土地儲備，包括透過轉換農地為住宅用途。集團將堅持優良的地產品質，承諾提供多元化選擇，為顧客提供最物有所值的產品，無論在單位組合、間隔、設施及手工各方面，均力求最高質素，配以超卓客戶服務，全面切合所需，為顧客締造理想家居。

集團將於未來九個月推售的香港大型項目包括西九龍豪華海景住宅瓏璽、元朗尚豪庭，以及將軍澳港鐵站上蓋綜合發展項目的住宅部分。有關銷售收益將持續強化集團的財政狀況及現金流。

由於甲級寫字樓的新供應相對有限，加上市場對這些優質寫字樓的需求增加，將有助帶動租金上升。受惠於內地旅客消費持續增加及本地消費上升，商場的租金將繼續上升。集團將充分掌握這個有利經營環境，強化其在租務市場的領導地位，更會定期翻新寫字樓和商場，以及不時檢討租戶組合。另外，集團會積極在商場舉辦推廣活動，以增加人流及刺激顧客消費，尤以內地旅客為重點推廣對象。

受惠於租務市場的殷切需求，以及新租及續租的租金上調，預期集團整體收租物業組合的表現將持續理想。集團現正在香港興建近四百萬平方呎的投資物業，主要是優質寫字樓和商場。集團將繼續在本港興建標誌性項目，選擇性地取代非核心的投資物業，長遠地進一步強化資產質素及回報。

在內地方面，由於長遠前景正面，集團會繼續尋找擴展內地業務的新機會，同時會維持選擇性及專注的投資策略。當上海國金中心及上海環貿廣場全部竣工後，集團的租金收入將顯著提升。中期而言，隨著集團在內地有更多物業落成及出售，預期來自內地項目的盈利亦會增加。

基於營商環境正面，以及物業銷售和租務表現理想，如無不可預測情況，預期集團於今個財政年度的業績將令人鼓舞。

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。

主席
鄭肖卿

香港，二〇一一年二月二十八日