

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)

二〇一一年度中期業績

董事局主席報告書

我們非常榮幸於二〇一一年十二月獲委任為本公司的聯席主席，現謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一一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按年上升百分之十三至港幣一百一十七億七千三百萬元。每股基礎盈利亦相應增加百分之十三至港幣四元五角八仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百一十一億三千一百萬元及港幣八元二角二仙，上年度同期則為港幣二百一十億零一千九百萬元及八元一角八仙。期內賬目所示溢利包括投資物業重估盈餘（扣除遞延稅項及非控股權益）之數額為港幣九十四億六千三百萬元，上年度同期數額為港幣一百零六億一千七百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一一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，與上年度同期相同。

業務檢討

售樓成績及租務收益

售樓成績

連同合作項目的收益，回顧期內入賬的物業銷售總額合共港幣二百一十四億三千萬元，有關溢利為港幣七十八億八千六百萬元，上年度同期溢利包括出售新加坡豪華住宅所得的一次性收益，為港幣八十九億一千一百萬元。期內集團預售物業成績仍然出色，按所佔權益計算，合約銷售總額達港幣二百四十八億九千七百萬元，較上年度同期增加百分之十三。

租務收益

回顧期內集團的租金收入錄得穩健增長，主要受惠於新簽和續租的租金較舊約均有上升，以及來自香港環球貿易廣場、內地上海國金中心和上海環貿廣場第一期等新物業的租金貢獻上升。連同合作項目的收益，租金總收入上升百分之十四至港幣六十九億四千六百萬元，而租金淨收入則上升百分之十四至港幣五十二億七千五百萬元。

香港地產業務

土地儲備

集團適時掌握土地市場的機遇，於回顧期內新增四百九十萬平方呎在香港可供發展的土地儲備，有關資料詳列下表。新增地皮包括港鐵南昌站上蓋發展項目，該項目位處東涌線和西鐵線交匯，相距九龍和中環的商業核心僅兩至三個港鐵車站。該大型項目包括住宅及一個主要購物商場，大部分單位可飽覽遼闊海景。其他主要新增地皮包括位於東涌用作興建住宅的臨海地段，以及另一幅坐落於將軍澳市中心的優越地皮，將與集團在區內的其他項目產生協同效益。

項目	物業用途	集團所佔 權益 (百分率)	所佔樓面 面積 (平方呎)
南昌站發展項目	住宅/商場	合作發展	2,609,000
東涌 55A 區	住宅/商場	100	1,394,000
將軍澳 66A 區	住宅/商場	100	793,000
港島西卑路乍街 56-84 號	住宅/商場	92	144,000
總計			4,940,000

截至二〇一一年十二月，集團在香港的總土地儲備為四千六百七十萬平方呎，其中包括二千七百九十萬平方呎已落成的投資物業及一千八百八十萬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。集團在有合適機會時，會繼續透過不同途徑購入新發展土地。

地產發展

在金融市場波動和冷卻樓市措施下，香港住宅市場在過去約六個月經歷整固，但市場近數周有復甦跡象，價格趨向穩定，一手市場成交維持在健康水平，二手市場交投雖然於整固期間大受影響，但現已回升至合理水平。按揭利率低企，加上市民收入持續增長，均支持著實質用家的需求，而預售市場的樓花供應則依然有限。

儘管市場環境充滿挑戰，回顧期內集團仍錄得可觀合約銷售，總額逾港幣二百二十億元。主要推出項目包括西九龍臨海豪宅瓏璽、港島東精品住宅 i·UniQ 譽·東，以及將軍澳優質住宅天晉。這些項目用料上乘、間隔精心設計，加上度身設計的會所設施及細心服務，將成為理想的居所。這些項目提供不同的單位組合及設計風格，同時充分展示集團堅持優質的宗旨。

集團致力透過不同方法為旗下項目增值。位處新市鎮中心的天晉是出色綜合項目的主要組成部分之一，擁有便捷鐵路網絡，憑藉頂級用料、精緻手工、細節鋪排和完備會所設施，創出區內豪宅新標準。天晉突出的銷售成績充分展現集團優質品牌的信譽及實力。

集團於回顧期內在 香港落成的項目共四個，所佔樓面面積合共二百六十萬平方呎，其中二百四十萬平方呎為住宅物業，有關資料詳列下表。另有一百萬平方呎項目將於本財政年度下半年落成，當中包括四十萬平方呎住宅物業。

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	將軍澳唐賢街 9 號	住宅/寫字樓	合作發展	915,000
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
形品·星寓	大角咀洋松街 1 號	住宅/商場	合作發展	201,000
總計				2,626,000

投資物業

集團是本港主要出租物業業主之一，擁有龐大而優質的投資物業組合，為集團帶來可觀的經常性收入。香港地理位址優越，位處經濟增長較快的新興亞洲地區。集團的收租物業組合繼續受惠於此發展趨勢，整體需求保持穩健，出租率高企，達百分之九十五。

寫字樓

儘管歐洲主權信貸危機帶來不明朗因素，集團寫字樓物業的租務表現仍然良好，空置率低。高質素、先進規格及卓越管理服務令集團的寫字樓物業能吸引優質租戶，租務收益在期內有所增長。

集團旗下國際金融中心及環球貿易廣場，是香港其中兩個最尊貴的商業項目。位處中環核心的國際金融中心租務表現保持佳績，接近全部租出，續租租金亦有上升。該項目不但是國際金融機構的首選，還吸引內地著名銀行及金融企業進駐。位於維多利亞港彼岸的環球貿易廣場，憑著現代化的設計、完備的設施和服務，備受租戶歡迎，出租率極高，更獲多個國際卓越獎項。而香港最高室內觀景層「天際 100 觀景台」，已成為本港嶄新旅遊景點。

政府計劃將東九龍發展成為本港第二個核心商業中心。集團早具遠見，在區內發展大型項目創紀之城，帶動觀塘成為東九龍區優質物業結集之地。創紀之城由多座甲級智能商廈組成，勢必受惠於東九龍新商業中心日益重要的發展趨勢。

集團繼續在新興商業區興建指標性的優質寫字樓。九龍貿易中心第一座深受租戶讚賞，已接近全部租出。接連該項目與港鐵站的行人天橋已於去年開放，為區內發展注入活力，並進一步加強其對外連繫。第二座的五十萬平方呎寫字樓正在興建中，預計於二〇一二年底落成。

集團定期檢討旗下收租物業，務求維持最理想的投資物業組合，並適時出售非核心投資物業，以提高回報和資產流轉。回顧期內，集團出售部分位於新興商業區的寫字樓樓面。

商場

在內地旅客和本土消費持續增加下，集團於香港的商場租務表現理想，多個主要商場如國際金融中心商場、新城市廣場、APM及WTC More均保持高出租率，其成功進一步強化集團在零售租務市場的領導地位。

Mikiki 位於蛻變中的東九龍，商場已於去年十月正式開幕，是首個鄰近啓德發展區和興建中郵輪碼頭的重點全新商場。Mikiki 總面積約二十一萬平方呎，已全部租出，場內接近一百間新穎商戶，為追求潮流與高消費能力的年輕客群帶來嶄新購物體驗。

位處港鐵屯門站的全新商場 V City 正在興建中，預計於二〇一三年開業。商場樓面面積二十七萬平方呎，將以現代生活概念吸引年輕行政人員和專業人士。商場的前期推廣反應令人鼓舞，不少查詢商戶屬首次進駐屯門，預計會為商場顧客帶來多元化的全新選擇。

集團於未來數年內將發展另一大型項目 YOHO Mall，當中包括一個逾四十七萬平方呎的全新商場，以及兩個現有毗鄰港鐵元朗站的商場。該面積達一百萬平方呎的新界西購

物中心，將從海外引入創新的經營概念，匯聚國際特色和品味，勢將吸引具強大消費力的年輕一代及日益增長的內地旅客。商場將招攬不同國際時尚品牌，並提供區內最多元化選擇的餐廳食肆。

集團一直致力優化旗下商場，以迎合顧客不斷轉變的品味和喜好。大埔超級城最近完成翻新工程，引入全新零售概念及強化租戶組合，成爲新界東北其中一個最受歡迎的購物熱點。位於東九龍核心的 APM 亦正分階段進行翻新工程，將爲顧客帶來新元素和更寬敞的購物環境。集團亦舉辦更多重點推廣活動，提高商場對本港消費者和內地旅客的吸引力。

內地地產業務

土地儲備

集團於二〇一一年十二月在內地的土地儲備達八千五百三十萬平方呎，包括七千七百八十萬平方呎的發展中物業，其中逾百分之七十五爲高級住宅或服務式公寓，其餘爲優質寫字樓、商場及酒店。集團另持有七百五十萬平方呎已落成投資物業，主要是位於重點城市黃金地段的優質寫字樓及商場。

地產發展

內地住宅市場於過去數月繼續整固，受到包括限購令等一系列的調整應可改善買家的負擔能力，長遠有助內地樓市健康發展。

回顧期內，以所佔權益計算，集團在內地錄得合約銷售額超過港幣二十億元，主要來自合作發展項目包括廣州的天的鑾和玫瑰湖、無錫太湖國際社區及成都悅城。位於蘇州的臨湖別墅湖濱四季於最近推售，其壯麗景觀、精緻設計和優質用料深受顧客讚賞，爲該市豪華洋房訂下新標準。

集團於期內竣工的住宅來自無錫太湖國際社區，按所佔權益計算，面積達七十七萬平方呎。另外，預計於本財政年度下半年落成而供出售的住宅項目有成都悅城第一期 B，集團所佔樓面面積逾七十萬平方呎。

集團於內地正按計劃興建發展中的住宅項目。位於上海陸家嘴的濱江凱旋門，第一期逾五十萬平方呎總樓面面積將於短期內推出市場。該期二百個世界級豪華住宅單位，擁有迷人濱江景致，配以頂級的設計、用料和會所設施。廣州高檔住宅峻林經已動工，該合作項目位於天河區林和村，毗鄰地鐵交匯站及粵港直通車總站。集團在內地的其他合作發展項目，包括成都豪華住宅天曜及廣州天鑾，均按計劃如期進行中。

投資物業

受惠於內地經濟持續增長，市場對集團旗下投資物業的需求保持殷切，來自內地投資物業的租金收入於回顧期內有強勁升幅。集團位於內地重點城市的世界級商廈，經精心策劃的租戶組合，吸引不同行業的龍頭企業進駐。此外，旗下內地的優質商場，將繼續受惠於內地零售市場的蓬勃發展。

位於浦東金融及商貿區核心的上海國金中心是集團在內地的地標項目之一。第一座寫字樓所有樓面已獲客戶全面進駐。第二座全新大樓亦深受租戶歡迎，更獲第一座部分國際金融機構租戶為擴充業務而承租。

上海國金中心商場以高檔次市場作定位，乃城中商場最新典範。商場提供一系列著名尊貴品牌及高級食肆，部分商號更是首度進駐內地。商場的第一期已全部租出。自二〇一〇年四月開幕後，商場已凝聚一群高消費的優質客戶，商戶的收入錄得可觀增長。商場廣受消費者讚譽，開業至今已獲頒多個獎項。豪華服務式公寓酒店國金匯預計於今年第三季開幕，將代表整個上海國金中心綜合發展項目全面落成。

集團投資物業組合內另一大型綜合項目，是位於浦西核心的上海環貿廣場。該項目的第一座優質寫字樓已落成，樓面面積逾六十六萬平方呎，出租率超過百分之九十，租戶來自不同行業的國際企業及跨國公司。

面積達一百三十萬平方呎的環貿 APM 商場，將夜行購物概念引進上海，為顧客帶來嶄新生活體驗及一站式購物樂趣，並匯聚頂級豪華臨街商店、知名食肆及潮流商品。環貿 APM 商場現時接連兩個地鐵站，亦將接駁一個計劃興建的地鐵站，並附設充足泊車位，交通十分便捷。該商場預租進度令人鼓舞，百分之八十的樓面已獲承租，預計於今年底開幕後，將成為上海傳統購物區浦西的新地標。

北京 APM 是王府井核心地帶的優質商場項目，面積逾一百萬平方呎，現正進行大型翻新，改動商場間隔設計和重整租戶，以配合引進全新國際知名商戶，務求為顧客帶來全新購物體驗。預計翻新工程於二〇一二年中完成後，將吸引更多人流。

集團繼續在內地主要城市發展優質投資物業。位於廣州鄰近天河地鐵站面積近九十萬平方呎的商場，工程經已展開，預計於二〇一四年完工，集團持有該項目百分之五十權益。位於上海閔行的綜合項目規劃亦快將定案，集團持有該項目百分之三十五權益。該項目包括一個面積一百八十萬平方呎的區域商場，勢將成為上海一個全新的購物及娛樂焦點。這些項目連同其他在主要城市現有的優質商場，將進一步強化集團在內地的商場網絡及市場地位，有利集團把握內地消費長遠增長所帶來商機。

其他業務

酒店

香港的酒店業表現理想，內地訪港旅客保持增長，帶動酒店的入住率及房價均有上升。

集團旗下酒店業務表現繼續理想，位於香港的酒店平均入住率上升至逾百分之九十，平均房價亦有不俗增長。香港四季酒店於高端酒店市場保持其領導地位，而以時尚潮流為定位的香港 W 酒店廣受顧客歡迎。與此同時，帝苑、帝京、帝都及帝景四間酒店亦錄得較高的平均入住率，達到逾百分之九十五。於去年五月開業的香港麗思卡爾頓酒店，業務持續向好。

位處黃金地段的上海浦東麗思卡爾頓酒店，盡覽外灘景致，憑藉出色設計及優質服務吸引更多顧客。在過去數月，收入持續增長，而入住率亦顯著上升。

集團將繼續拓展酒店業務。位於港鐵將軍澳站上蓋的皇冠假日酒店及智選假日酒店計劃於今年底開業，將可捕捉現時九龍東缺乏優質酒店的商機。集團亦選擇性在內地部分主要城市包括廣州、杭州及蘇州發展優質酒店，作為綜合發展項目的一部分，這些新酒店將有助集團掌握區內旅遊業蓬勃發展的機遇。

電訊及資訊科技

數碼通

隨著智能手機愈趨普及，數碼通的用戶人數及平均每戶收入均持續上升，服務收入及盈利亦見穩健增長。數碼通將繼續專注為客戶提供物超所值的體驗，並在網絡質素、專有服務和客戶關顧等方面進一步提升其領導地位。集團對數碼通的前景充滿信心，並會繼續持有該公司股權作長線投資。

新意網

新意網於回顧期內的收入及經營溢利維持穩定增長，互聯優勢錄得高出租率，鞏固其在香港中立數據中心市場的領導地位。新意網將在優良往績及雄厚財政實力基礎上，繼續拓展其核心業務。

基建及其他業務

集團透過附屬公司及聯營公司在香港經營基建及運輸業務，帶來穩定收入來源。威信集團於回顧期內的業務表現理想，三號幹線（郊野公園段）的交通流量繼續處於健康水平。儘管環球貿易受到宏觀經濟不明朗因素影響，機場空運中心及內河碼頭的業務表現仍保持穩定。

集團財務

集團的低借貸水平及高利息倍數比率反映集團財務狀況穩健。截至二〇一一年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十六點五。

鑑於回顧期內資金市場環境波動，集團積極管理各項融資安排，包括在內地的人民幣融資。集團所有雙邊銀行信貸均能續期，並維持充足已承諾備用銀行信貸額，以應付業務所需。

集團在債券市場亦展示出卓越的融資能力。集團透過歐洲中期票據發行機制，於回顧期內發行五億美元的五年期債券，以及十一億一千四百萬港元的五至十五年期債券。今年初，集團以上述五億美元五年期債券的相同條件，再發行二億七千五百萬美元，另外亦發行了全新的九億美元十年期債券。集團的信貸評級為本港地產商所得之最高級別，分別獲穆迪及標準普爾給予 A1 及 A+ 評級，評級展望均為穩定。若有需要，集團將繼續在債券資本市場融資，以延長債務組合的年期及開拓多元化的資金來源。

集團大部分借貸均以港元結算，外匯風險極低。集團亦無參與任何投機性衍生工具或結構性產品的交易。

顧客服務

企業的成功建基於顧客的滿意度，故此集團一直積極發掘新方向為產品及服務增值，想顧客所想。

集團旗下兩家物業管理公司康業及啓勝，致力提供更優質的顧客服務，並為員工提供有關服務及接待的特別培訓。管理公司不斷為其住宅及商業項目增添新服務，以滿足客戶需求，並領先市場趨勢，例如集團在旗下部分商場推出新系統，讓顧客可於網上查閱餐廳預訂情況。

集團的交樓小組為住宅項目的新業主提供專業服務，在交樓前詳細檢查單位的質素，以及協助新業主辦理收樓手續。最新服務包括利用流動電話應用程式，提升新項目交樓時的效率。集團旗下內地住宅物業的買家，亦可享受同樣優質的服務。

新地會現有超過三十一萬名會員，與會員建立長遠關係，成為集團與會員及潛在客戶雙向溝通的有效渠道。該會為會員提供各種物業相關服務，例如可優先參觀集團旗下新樓盤的示範單位及享有置業優惠等。

企業管治

維持高水平的企業管治一直是集團經營理念的重要一環，這全賴董事局卓越的領導，集團適時發放公司資訊，以及積極推動投資者關係。

董事局指導及監察集團的策略，集團亦設有審核、薪酬及提名委員會，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會定期舉行會議，主要負責制訂業務政策，並就重大業務事宜作出決定。

集團努力實踐良好企業管治及優秀管理，於期內獲《Euromoney》評選為亞洲最佳地產公司，以及獲《Asiamoney》頒發多個香港區獎項，包括最佳企業管治公司、最佳資料披露及公司透明度及最具責任感管理層及董事局。集團亦獲《The Asset》頒發亞洲企業白金獎。集團將繼續致力保持其在實踐良好企業管治方面的前列位置。

企業社會責任

自二〇一〇年起，集團成為恒生內地及香港可持續發展企業指數的成份股，並在二〇一一年發表首份可持續發展報告。集團重視環境保護，除訂立明確的綠色政策，更策動「新地 G 能量」統籌及進一步推展環保動力，當中包括環保節能管理，以及贊助及舉辦鼓勵市民關愛居住環境的活動。集團亦在旗下物業加入綠化及節能設計的裝置，可同時改善住戶及租戶的生活及工作環境。

集團贊助推廣學習的項目，包括「新地開心閱讀」計劃的寫作比賽、講座、免費雜誌及基層兒童參觀書展，還有新鴻基地產諾貝爾得獎學人傑出講座系列。集團亦設有一系列的獎學金，包括新鴻基地產郭氏基金資助內地有需要的大學生進修。

集團推展「以心建家送暖行動」計劃，為遇上突發事故而出現困難的人士，提供即時的財政及實際支援。集團的義工隊積極參與社區的義務工作，服務備受嘉許。

展望

儘管歐洲主權債務危機持續，以及商業銀行需強化資本以符合監管當局的要求，但預期來年環球經濟仍會繼續溫和增長。美國經濟有所改善，加上各國政府不同的應對措施，尤其是美國及歐元區央行進一步放寬銀根，將可支持環球經濟發展。

新興亞洲經濟體系將繼續有較快增長，而內地增長雖然會略為放緩，但幅度仍會較不少其他國家為高。政府刺激內需的政策，將可令經濟持續增長，近月銀根已稍為放鬆，預期通脹回落亦會為當局造就進一步放寬貨幣政策的空間。樓市調控措施或仍會維持一段時間，而初步放寬信貸的跡象將會有助刺激首次置業需求。集團對內地長遠前景抱有信心，並將沿用選擇性的策略，主力在包括北京、上海、廣州及深圳等重點城市發展。

雖然外圍環境充滿挑戰，但預期強勁旅客消費及穩健本地需求可令香港經濟溫和增長。香港是主要人民幣離岸中心及重要的國際金融中心，同時亦處有利位置，可充分掌握亞洲區內各新興市場經濟互動的增長潛力，長期而言，集團對香港經濟前景及各類物業需求滿有信心。雖然樓市調控措施短期內或會令置業需求受抑制，但收入持續增長、相對低利率的環境及內地人士財富快速上升等因素，將繼續支持樓市需求。在供應方面，預期市場上土地供應增加，將為業界提供更多業務發展機會。

集團將繼續擴展可供銷售的物業發展業務，貫徹平衡售樓利潤與租金收入的公司策略。集團不單會繼續在適當時機，透過各種方式，尤其是在香港添購土地，也會致力增加長遠可供銷售的住宅落成量。集團將繼續提供超乎顧客期望的優質產品及服務，提升集團在香港及內地的品牌及聲譽。

集團將繼續在中港兩地推售新項目。主要推出的香港項目包括港鐵屯門站上蓋高級住宅、元朗東的低密度項目、馬灣低密度住宅海珏及位於將軍澳 66B 區的優質住宅。至於內地方面，主要推售項目計有位於陸家嘴擁覽外灘璀璨景

致的豪宅上海濱江凱旋門第一期，以及數個合作發展的優質項目，包括成都天曜第一期、廣州峻林第一期及天鑾第二期。

租務方面，受惠香港及內地的投資物業租用率持續高企、新落成投資物業的租金貢獻上升及續租租金上調，集團整體租金收入預期會穩步上升。中長線而言，隨著多個結合優質寫字樓、商場及酒店的綜合項目相繼落成，將進一步強化集團的收租物業組合。

集團現有的優質酒店，將可與發展中的綜合項目內的新酒店，發揮協同效應，強化集團在香港及內地市場的地位。受惠區內旅遊業蓬勃發展，集團酒店業務的收入將逐步增長。

集團在香港擁有龐大的優質商場網絡，隨着港鐵屯門站上蓋的 V City、毗鄰港鐵元朗站的 YOHO Mall 及南昌站上蓋的優質商場相繼落成，將可提升集團商場的競爭力及領導地位。內地商場方面，集團旗下上海國金中心商場與北京 APM，連同陸續落成的大型商場，包括上海環貿 APM，以及位於廣州毗鄰天河地鐵站的商場，將形成具規模的網絡，有利集團掌握當地消費市場迅速增長所帶來的機遇。

集團擁有充裕流動資金、強勁現金流及低借貸水平的優勢，有利集團在物業市場把握先機。優質投資物業組合的租金收入，以及已預售及即將推售項目的銷售收益，會持續為集團帶來現金流。憑藉優良的信貸評級，集團在債券市場融資和與銀行貸款的安排上擁有卓越能力，這有助提升集團財務的穩健及靈活性。

縱觀而言，若無不可預測情況，預期集團今個財政年度業績會有滿意表現。

致謝

我們特此代表董事局，感謝剛在去年十二月退休的前主席鄺肖卿女士。在她與董事局的英明領導下，集團於過去三年的市場地位進一步增強。在全體同事的通力協作下，未來我們將繼續努力追求卓越及保持高水平的企業管治。今年是公司的四十周年誌慶，在過去四十年建立的穩固業務基礎上，我們對集團未來持續發展的前景抱有堅定信心。

我們亦藉此機會感謝董事局各成員的領導，以及全體員工的努力工作及貢獻。

主席兼董事總經理

郭炳江

主席兼董事總經理

郭炳聯

香港，二〇一二年二月二十八日