

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)

二〇一二/一三年度中期業績

董事局主席報告書

我們謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一二年十二月三十一日止六個月，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一百一十五億四千六百萬元，去年同期為港幣一百一十七億七千三百萬元。每股基礎盈利為港幣四元四角一仙，去年同期為港幣四元五角八仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百二十五億一千五百萬元及港幣八元六角，上年度同期為港幣二百一十一億三千一百萬元及港幣八元二角二仙。期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為港幣一百一十九億六千九百萬元，上年度同期的相應數額為港幣九十四億六千三百萬元。

股息

董事局建議派發截至二〇一二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

物業銷售及租金收入

物業銷售收益

連同合作項目的收益，回顧期內入賬的物業銷售收益為港幣一百七十億九千八百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣六十四億零八百萬元，去年同期的相應溢利為港幣七十八億八千六百萬元。按所佔權益計算，集團錄得的合約銷售總額為港幣一百五十二億零九百萬元，上年度同期為港幣二百四十八億九千七百萬元。自二〇一三年初以來，集團的銷售表現令人鼓舞，合約銷售額逾港幣一百億元。

租金收入

集團的租金收入持續增長。連同合作項目的收益，期內租金總收入按年增加百分之十二至港幣七十八億零一百萬元，租金淨收入則增加百分之十一至港幣五十八億三千五百萬元。香港和內地的續租租金持續上升，以及內地新物業帶來的新增收入，均令集團的租金收入有穩健增長。

香港地產業務

土地儲備

集團積極購入土地，在回顧期內，集團在香港新增四幅土地，包括港島北角一幅優質地皮。該地皮坐擁罕有的寬闊臨海面，配合集團的優質品牌，勢將令這個項目成為區內新地標。按所佔權益計算，新增四幅地皮合共可供發展樓面面積超過一百四十萬平方呎，大部分為優質的中小型單位。詳情請參閱下表。

地點	物業用途	集團所 佔權益 (百分率)	所佔樓 面面積 (平方呎)
北角渣華道內地段第 9027 號	住宅/商場	100	701,000
將軍澳 66D2 區	住宅/商場	100	563,000
港島西卑路乍街 97 號	住宅/商舖	92	85,000
港島西西邊街 38-52 號	住宅/商舖	92	76,000
總計			1,425,000

於二〇一二年十二月，集團在香港的總土地儲備達四千六百五十萬平方呎，當中包括二千八百八十萬平方呎已落成投資物業，以及一千七百七十萬平方呎的發展中物業。按地盤面積計算，集團亦持有逾二千七百萬平方呎農地，分佈在新界多個地點，大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途階段。

地產發展

市場對香港住宅物業的基本需求保持穩健，特別是中小型單位。然而政府於過去四個月內推出兩輪措施以壓抑非本地人士、公司買家及投資者的需求。薪金的持續增加和合理的供樓負擔水平，以及較按揭息率為高的租金回報率，仍是有利市場的因素。預售樓花方面，供應亦有限。

在回顧期內，集團在香港的合約銷售總額約達港幣一百一十億元，主要推售的新項目為瓏門一期。該項目憑著獨特設計及頂級用料，將為屯門確立優質生活新標準，逾九成單位於開賣一個月內售出。於今年一月中開售的天晉 II，質素卓越，加上位處規劃和配套設施完善的將軍澳市中心，深受買家歡迎，現已售出逾九成半單位，帶來超過港幣七十億元的收益。最近開售的 Residence 譽 88，市場反應亦十分理想，集團自二〇一三年初以來在香港的物業銷售總收益近港幣九十億元。以上項目的理想銷情和成交價，正反映顧客對集團的優質產品和服務的持久信心。

集團正於港鐵將軍澳站以南市中心打造優質住宅區。除了近期落成由天晉、國際知名的酒店及套房酒店，以及時尚商場組成的綜合項

目外，集團亦正於該區興建超過二百三十萬平方呎的優質住宅和零售物業，當中包括近期推售的天晉 II 和剛於二〇一二年十一月購入位於將軍澳 66D2 區的臨海地皮。集團不斷致力加強旗下項目的吸引力，從而提升其價值。這些將軍澳項目經精心策劃，務求達至最大的協同效應，集團亦將善用該區的整體城市規劃所帶來的優勢，為住客締造一個擁有偌大綠化地帶、便捷交通和各式消閑活動的優質生活環境。

集團憑藉發展優質項目，推動不同地區的發展和轉型。除了將軍澳外，集團亦正在迅速蛻變中的港島西區發展數個項目，包括 Imperial Kennedy 和另外兩個於近期購入的重建項目。港鐵西港島線將於二〇一四年通車，屆時由該區前往中環只需約十分鐘。

按所佔樓面面積計算，集團於回顧期內在港落成的四個項目合共一百八十萬平方呎；其中約三十萬平方呎零售樓面用作出租，包括港鐵屯門站上蓋的商場 V City，有關資料可參閱下表。集團計劃在本財政年度的下半年建成的項目有一個，是位於觀塘的寫字樓物業，面積十二萬平方呎。

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)
瓏門一期/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	葵昌路 51 號	寫字樓/商舖	100	509,000
俊匯中心	鴻圖道 22 號	寫字樓	100	207,000
昇御門	漆咸道北 388 號	住宅/商場	29	106,000
總計				1,819,000

投資物業

經過數十年的發展，集團已建立一個分佈全港而多元化的優質收租物業組合，並為集團帶來可觀的經常性收入。集團極重視物業質素、卓越服務，及不斷更新和優化旗下物業，藉此與租戶建立和保持長遠關係。這方面的長久堅持令旗下物業成為租戶擴充業務或搬遷時的理想之選。

在回顧期內，連同合作項目帶來的收益，集團來自香港的租金總收入上升百分之十至港幣六十四億八千二百萬元，主要由續租和新租租金上升帶動。集團收租物業組合的出租率維持在約百分之九十五的高水平。

集團繼續在香港各區發展新的優質投資物業，令集團的收租物業組合更具規模及更多元化。與此同時，集團不時檢視出售非核心物業的選擇，以優化旗下的物業組合。

商場

隨著零售業的銷售額持續增長，零售物業租務市場的環境依然向好。在回顧期內，集團在香港擁有超過一千萬平方呎的商場物業，整體租金保持不俗增長；商場項目分佈在不同區域的購物點，包括傳統遊客區。主要商場的租戶銷售額增幅高於全港平均值，出租率維持在約百分之九十六的高水平。

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、將軍澳東港城、沙田新城市廣場、大埔超級城、上水廣場和葵涌新都會廣場。連同集團旗下其他商場，集團擁有一個規模龐大和多元化的商場網絡，有助建立在零售租務市場的領導地位，並滿足顧客不斷轉變的需要。

中環國際金融中心商場位於香港核心商業區的心臟地帶，這個頂級商場匯聚多元化的國際級商戶，為顧客帶來全面購物體驗。該商場不斷優化商戶組合，並以創新的推廣活動，成功吸引本地顧客和遊客。銅鑼灣 WTC More 是另一個位於港島主要購物區的商場，以潮流商場為定位，有眾多國際零售商和海景餐廳。

由政府推動的「起動東九龍」計劃預期令觀塘的商業和旅遊更為蓬勃，為各行各業帶來擴展業務的良機。APM 作為這個充滿活力地區的主要區域性商場，將受惠於市場對區內優質零售店舖持續增加的需求。

隨著人口增長，將軍澳將成爲充滿活力的社區，集團在區內的大規模發展爲旗下商場帶來極佳的協同效應，當中包括位於港鐵將軍澳站一帶的將軍澳中心、PopCorn、發展中的二十多萬平方呎零售樓面，以及毗鄰港鐵坑口站的東港城。區內的消費力增加，將令這個擴展中的商場網絡持續興旺。

位於新界的區域性商場迎合區域內居民所需，表現持續出色。沙田新城市廣場位處港鐵東鐵線，商場於期內提升設施及優化商戶組合，錄得不俗的人流增長。大埔超級城將增添設備齊全的健身中心，加強商場追求生活品味的消費概念。接近邊境的上水廣場亦位於東鐵線，商場正積極優化商戶組合，以增加對鄰近地區顧客的吸引力。

不斷優化商場是保持超卓質素和競爭力的關鍵。旺角新世紀廣場的改造及翻新工程結合全新的商場設計，務求提供最便利的購物環境，滿足顧客期望。預期商場換上新面貌後，會廣受消費力不斷增加的本地顧客讚賞。

集團會在未來數年繼續拓展商場網絡。屯門 V City 商場已接近全部預租，將於二〇一三年中開業，大部分商戶將是首次進駐屯門區。集團相信這個全新購物點會吸引本地年輕顧客及遊客。

集團正爲元朗和西九龍的長遠業務發展打下根基。位於元朗面積達四十七萬平方呎的全新商場，落成後將與兩個現有商場組成一百萬平方呎的 YOHO Mall。YOHO Mall 的發展潛力極佳，已有多家國際零售商有意進駐。港鐵南昌站住宅及商業發展項目中有接近三十萬平方呎的商場，並位處西鐵線和東涌線交匯處，往來多個人口密集的地區十分方便。這些新商場將鞏固集團在西九龍及新界西的地位，令集團在香港的商場網絡更趨多元化和更具規模。

寫字樓

寫字樓的新供應有限，而租務市場保持健康發展。集團在香港擁有逾一千萬平方呎的多元化寫字樓物業。集團的寫字樓物業大多位於中環以外地區的鐵路沿線，而市場對這些地區的寫字樓有殷切的需

求。在回顧期內，集團寫字樓的整體出租率維持在高水平，租金收入亦有增加。

位於九龍站的環球貿易廣場是集團旗艦綜合項目之一，並在西九龍創建了全新的商業圈，鞏固了集團在香港寫字樓市場的領導地位。環球貿易廣場是香港最高的建築物，大樓包括香港麗思卡爾頓酒店和天際 100 香港觀景台，亦提供近二百五十萬平方呎的優質寫字樓樓面，幾近全部租出，租戶包括知名跨國和內地金融機構。

東九龍是集團在過去十年，致力將一個地區活化成受歡迎商業中心的最佳典範。規模龐大的觀塘創紀之城分多期發展，寫字樓已接近全數租出，租戶包括不同類型的國際和本地公司。東九龍現正急速發展成為全新的核心商業區，集團正處於有利位置，可以抓緊區內發展的機遇。

集團其他位於中環以外地區的主要寫字樓物業包括灣仔新鴻基中心和中環廣場、旺角新世紀廣場及上水廣場，這些寫字樓的租務在期內表現良好，出租率處於高水平，租金亦有上升。

儘管全球經濟環境不明朗，但中環區的寫字樓租務市場仍然相對平穩。國際金融中心憑著坐落機場快線香港站的優越位置，以及具備全面配套設施包括國際金融中心商場、香港四季酒店和四季匯的優勢，令兩座頂級寫字樓得以在中環保持領導地位。

內地地產業務

土地儲備

在二〇一二年十二月，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備達八千二百三十萬平方呎，包括七千二百八十萬平方呎的發展中物業，當中逾百分之七十五將發展為優質住宅或服務式公寓。集團在內地持有的九百五十萬平方呎已落成投資物業，大部分是位於主要城市市中心的頂級寫字樓和商場。

地產發展

政府的調控措施有助內地房地產市場長遠的健康發展。主要城市的住宅市場在過去數月持續回暖，主要受惠於市場信心有所增加，以及之前累積的需求得到釋放。

在回顧期內，以所佔權益計算，集團錄得合約銷售額逾港幣四十億元。二〇一二年十二月，集團佔百分之七十權益、位於廣州天河區高尚地段的峻林開售，反應非常熱烈，接近九成首批推售的單位於數星期內售出。項目坐落優越地段，緊接兩條地鐵線的交匯處，並鄰近有直通車往返廣州和香港的廣州東站。集團全資擁有的上海濱江凱旋門的銷售進度理想，多個合資項目亦備受歡迎，包括位於廣州珠江新城商業區的天鑾及無錫的太湖國際社區。杭州服務式公寓悅璽於二〇一三年一月開售，銷情十分理想，現已售出九成的推售單位。踏入二〇一三年至今，內地項目的合約銷售額逾港幣十四億元。

按所佔權益計算，集團於回顧期內有一百六十萬平方呎位於廣州和無錫的物業落成，詳情可參閱下表。集團計劃於本財政年度下半年落成的項目包括一百三十萬平方呎的物業，其中約二十萬平方呎的上海環貿匯將留作出租用途。

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)
太湖國際社區第五期 A	無錫太湖新城	住宅	40	982,000
天鑾第一期 A	廣州珠江新城	服務式公寓	33	412,000
玖瓏湖第二期 A	廣州九龍湖社區	住宅	60	211,000
總計				1,605,000

集團在內地的發展中項目如計劃進行。陸家嘴濱江凱旋門第一期的樓面面積逾五十萬平方呎，上蓋工程已經完成，內部裝修進展順利。合作項目之江九里位處杭州之江一個深受歡迎的豪華住宅區，建築工程正如期進行。

投資物業

來自內地投資物業的租金收入在過去數年有顯著增長，成為集團一個重要的租務收益來源。回顧期內，儘管內地經濟放緩，但市場對集團投資物業的租務需求仍然強勁。連同合作項目帶來的收益，集團來自內地的租金總收入上升百分之三十三至港幣九億八千七百萬元，主要由續租和新租租金上升及新投資物業新增收益所帶動。

集團在香港打造了有「維港門廊」之稱的國際金融中心及環球貿易廣場，並把這次成功經驗延展至內地，將位於浦東的上海國金中心及浦西的上海環貿廣場發展為黃浦江兩岸的新地標。

上海國金中心的成功，充分印證集團具備在內地發展大型綜合項目的能力，同時令集團品牌在內地進一步獲得認同。該綜合發展項目包括高級商場、甲級寫字樓、上海浦東麗思卡爾頓酒店和豪華服務式套房酒店國金匯。上海國金中心兩座寫字樓的設計先進，無論質素和設施均力臻完美，吸引眾多國際和內地金融企業及專業服務機構租用。第一座寫字樓已獲全部進駐，第二座的出租率持續上升。

優質的上海國金中心商場是當地目前擁有最多高消費品旗艦店和專門店的商場之一，目前仍有不少國際品牌有濃厚興趣洽租進駐。上海國金中心商場以嶄新的推廣活動強化其高端市場的定位，商場人流在回顧期內錄得增長。面積超過十八萬平方呎的第二期商場已經開業，兩期商場均全數租出。

集團另一個旗艦綜合項目上海環貿廣場坐落浦西商業區心臟地帶，樓面面積將達三百萬平方呎，包括優質環貿 IAPM 商場、兩座甲級寫字樓和豪華住宅環貿匯。上海環貿廣場第一座寫字樓已經落成，六十六萬平方呎樓面接近全數租出，租戶包括多家跨國公司；第二座寫字樓正在興建中，預計於二〇一五年完工。環貿匯預計在今年落成，是追求都市品味生活的必然之選。

樓面面積達一百三十萬平方呎的環貿 IAPM 位於上海浦西傳統購物區淮海中路，為追求時尚高消費品的顧客提供新選擇，預計於二〇一三年中開業。環貿 IAPM 的零售樓面差不多悉數預租，租戶中有

不少是首次在上海設立據點，商場亦積極推廣以提升其在上海和其他主要城市的知名度。

北京 APM 位於王府井傳統購物區，一個國際頂尖電子消費品牌亦在場內開設亞洲最大的旗艦店。商場不斷透過引入國際品牌以優化商戶組合，並已完成提升空間感和定位的改造及翻新工程，商戶及顧客的反應良好。

集團繼續在內地主要城市發展商場網絡。集團在廣州宏城商場項目佔百分之五十權益，項目位處天河地鐵站附近的傳統購物區，預計在二〇一五年開業。集團在內地擁有卓越的商場組合，中期而言，上海閔行綜合項目的商場將成為組合中另一個重要部分，集團佔該項目百分之三十五權益。這些全新的投資物業將強化集團在內地的收租物業網絡，亦是集團未來主要的增長動力之一。

其他業務

酒店

香港酒店業在過去數月持續興旺。受訪港旅客持續增加所帶動，本港酒店整體入住率維持在高水平，房價亦繼續上升。

回顧期內，受惠於商務及消閑旅客的人數穩健增長，集團旗下酒店繼續有理想表現，房價繼續上升，按可供出租客房計的入住率維持在高水平。旺角帝京酒店現正進行大型翻新工程，以提升酒店的時尚感及格調。帝苑、帝都及帝景三間酒店的平均入住率維持在百分之九十五以上的高水平。香港四季酒店及香港麗思卡爾頓酒店在可出租客房平均收入方面仍繼續維持其市場領先地位，兩間酒店旗下有數間優質食肆獲《2013 米芝蓮指南》星級榮譽。提供時尚品味住宿的香港 W 酒店，其房價繼續錄得增長。

香港九龍東皇冠假日酒店及香港九龍東智選假日酒店自分別於去年九月及十月開業後，業務運作暢順。皇冠假日酒店設有華麗的婚禮花園，以及無柱式設計的宴會禮堂，吸引大量準新人查詢訂場事

宜。該兩間新酒店與集團旗下業務產生協同效應，包括有助帶動集團位於將軍澳區的商場人流，並提升天晉及天晉 II 作為區內全新地標式住宅發展項目的地位。

上海浦東麗思卡爾頓酒店的業務增長穩健，開業兩年以來，酒店的服務及市場定位日益獲得顧客認同，口碑載道，是訪滬旅客的理想之選。

電訊及資訊科技

數碼通

儘管本地市場競爭加劇，數碼通的服務收益仍然錄得增長。數碼通於二〇一二年八月推出 4G 網絡，擴展其在網絡表現方面的領導地位。數碼通開發和推出獨家服務，以滿足顧客需要，充分反映該公司體貼顧客所需。數碼通將繼續提供不同種類的優質服務，提供全面的顧客體驗。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

新意網於回顧期內錄得收入及營運溢利增長。互聯優勢繼續是香港主要的中立數據中心服務供應商，旗下數據中心的出租率令人滿意。新意網將在優良往績及穩健財政實力的基礎上，繼續拓展其核心業務。

基建及其他業務

集團在香港的基建及運輸業務整體有滿意表現。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。內河碼頭受到主要出口市場放緩所影響，機場空運中心的業務則表現理想。集團持有香港商用航空中心百分之三十五權益，該中心的業務在期內保持平穩。集團所有基建項目均位於香港，長遠可為集團帶來穩定收入來源。

集團財務

集團的財政狀況保持穩健，維持低借貸水平並擁有充裕的流動資金，利息覆蓋率繼續處於理想水平。於二〇一二年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十六點五。

集團與銀行保持良好業務關係。回顧期內，集團所有到期銀行信貸額均以具競爭力的條款續期。集團最近就上海環貿廣場一份人民幣二十七億元的銀團貸款再融資，市場反應熱烈，亦在超低息率的環境下，透過中期票據發行機制發行了港幣三億元的三年期定息債券，以及港幣七億五千萬元的十年期定息債券，以拓展其資金來源及延長債務年期。於二〇一三年一月，集團成功發行新的港幣三億元十年期定息債券，以及新的五億美元的十年期定息債券，深受投資者歡迎。這些融資活動為集團籌集大量已承諾備用資金，以配合業務持續發展。銀行及投資者的全力支持，反映出他們對集團的均衡業務模式、優質資產、穩健財務實力及優秀管理團隊充滿信心。

集團大部分借款均以港元為單位，故此外匯風險低。集團繼續奉行審慎的財務策略，並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品的交易。

集團一直在香港地產公司之中獲得最高信貸評級。穆迪及標準普爾分別給予集團 A1 及 A+ 的信貸評級，評級展望均為負面。此外，集團的共同控制公司 IFC Development Limited 最近分別獲穆迪及標準普爾給予 A2 及 A 的信貸評級，評級展望均為穩定。

企業管治

集團具備維護良好企業管治的機制。董事局現有十八名董事，在董事局各委員會的支援下，董事局負責制訂及通過集團的整體策略。由十二名成員組成的執行委員會定期舉行會議、制訂政策，並就重要業務事宜作出決定。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。董事局已委任多

一名獨立非執行董事，由二〇一三年三月一日起生效。該任命將進一步強化董事局，令獨立非執行董事的數目佔董事局人數逾三分之一。

董事局通過評定審核委員會、管理層以及內部和外聘核數師對內部監控系統不時檢討的結果，以持續評估及維持內部監控系統的成效。

集團適時透過不同渠道發放公司資訊，包括新聞稿、年報和中期報告以及公告，全部資料均可於集團網站瀏覽以維持高透明度。集團亦召開新聞發布會及與投資界會面，令持份者了解集團的業務策略及發展。

集團持續保持良好企業管治的努力，廣受投資界認同。集團獲財經雜誌《Euromoney》頒發在地產類別中的「亞洲最佳管理公司」殊榮。集團亦獲財經雜誌《Corporate Governance Asia》頒發多個獎項，包括「最佳投資者關係公司」、「最佳投資者關係專業人員」及「最佳企業社會責任」。集團將繼續悉力實踐高水平的良好企業管治。

可持續發展

可持續發展的理念對集團的長遠發展及成功至為重要，集團不單在業務發展上秉持這信念，亦透過關懷社群及愛護環境，進一步實踐此目標。

集團在多個層面與顧客保持緊密聯繫，以培養顧客對品牌的持續信賴，同時為員工提供培訓及發展事業的機會，確保可以實現持續發展。作為負責任的發展商，集團積極支持保護環境，並持續推動社區發展，這些理念在集團最近發表的《可持續發展報告》中亦有詳述。

顧客服務是集團其中一個重點，目標是與顧客建立長遠關係，鞏固顧客對集團產品的信任。集團時刻緊貼及回應不斷轉變的潮流，以

創新意念滿足顧客的期望。集團特設專業的跨部門交樓小組，負責在業主收樓前檢驗新落成物業的單位。集團旗下物業管理公司康業及啓勝為顧客提供增值服務，與顧客建立良好關係。集團重視為商業大廈及商場提供優質服務，因而深受租戶信賴，訪客及遊人亦同時受惠。

集團透過不同渠道聆聽顧客意見，提升服務質素。新地會現時為本港最大的地產專會，為三十一萬會員提供多種優惠，藉以建立緊密聯繫。新地會是促進集團與會員雙向溝通的一個有效渠道，同時收集潛在客戶的意見，爭取他們的長期支持。

集團深信公司要繼續成功及持續發展，員工是不可或缺的元素。集團為各職級員工提供全面的培訓，讓員工得以盡展潛能，亦為所有新入職的員工安排適切的迎新活動，協助他們了解集團的使命、價值觀及企業文化。集團為管理人員安排工作坊及講座，以增強他們的工作能力，並提供眾多與專業技能及專業發展相關的課程。另外，集團為員工及其家屬舉辦社交及康樂活動，為工作環境增添姿采，亦定期安排活動予退休員工。

集團將可持續發展方面的工作擴展至公司以外範疇，令成效得以持久，當中環保是其中一個關鍵環節。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業務環節，並致力將業務運作對生態的影響減至最低。公司銳意為所有新發展項目取得環保建築證書，既可惠及社會，亦可增強這些項目的吸引力。

集團的「新地 G 能量」集中統籌、建立和展示集團的綠色政策方案及成就。有關計劃包括提升市民環保意識、「新地齊心愛自然」清潔沙灘及觀賞大自然的活動，令香港成為更美好的家園。

集團成立「以心建家送暖行動」為社會上有需要人士提供及時支援，體現了集團在發展可持續社區更廣泛的承諾。集團鼓勵員工運用專業技能，協助有需要人士。集團義工隊目前超過二千名成員，藉著參與各類活動，服務不同社群。集團在旗下地標物業環球貿易廣場舉辦首屆「勇闖 ICC-100 — 新地公益金慈善跑」，支持兒童及青年服務，同時鼓勵全民追求健康和積極的生活模式。

集團透過「新地開心閱讀」計劃推動本港的閱讀及寫作風氣，協助年輕一代為將來作好準備。「新地開心閱讀」持續舉辦多項計劃包括再度安排基層兒童參與香港書展，而第四屆「年輕作家創作比賽」亦首次將參賽資格伸延至內地。集團亦開始公布「新地喜『閱』指數」，調查香港人的閱讀興趣。新鴻基地產郭氏基金設有多個獎學金和助學金，協助優秀學生升學。該基金一直履行承諾，撥款支持關愛基金。

「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，集團一直被納入為成份股之一，與此同時，集團亦已發表第二份《可持續發展報告》，兩者均彰顯集團在可持續發展方面所付出的努力。最新的《可持續發展報告》再次以全球報告倡議組織(GRI)G3.1 指引編製，並首次將集團旗下的帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店及帝景酒店納入報告範圍。該報告通過第三方獨立審核認證，在應用層面的基準上獲得 B+ 評級，反映今次的報告較上一份進步，並展現集團在增加透明度和推動可持續發展方面的承諾。

展望

環球經濟預期在二〇一三年會有所改善，利好的因素包括美國房地產市場正在復甦，主要央行持續維持低利率及擴大量化寬鬆等貨幣政策。然而，歐元區的債務水平高企及美國應對財政赤字的措施，仍是主要風險所在。

內地致力繼續推進城鎮化、改革經濟及提升基建，將令來年經濟增長有所提升。集團對內地的長遠前景充滿信心，預期住宅市場將受惠於首次購房的需求及社會日趨富裕等有利因素。

隨著內地經濟改善，香港經濟增長在今年預計會有所提升。本地消費穩健、基建投資堅穩、旅客消費增長及金融市場交投活躍，都是經濟增長的動力。深圳前海可望發展為現代服務業中心，有關計劃將配合香港作為離岸人民幣中心的發展，進一步鞏固本港的國際金

融中心地位。上述因素連同低按揭利率和市民持續增長的收入，均支持對首次置業及換樓的需求，但上星期推出的新一輪樓市措施或會影響市場的交投及氣氛。於可見未來，新住宅供應仍然有限。

集團將以物業銷售及投資物業收入達至均衡為目標。為配合不斷轉變的住宅物業市場，集團將繼續提供優質產品及服務，以及精心設計的單位組合，務求切合顧客需要。集團會尋求增加土地儲備的良機，並會在新項目準備就緒後盡快推售。在未來九個月，集團推售的主要香港住宅項目包括港島西豪華住宅項目 Imperial Kennedy、港鐵屯門站上蓋瓏門第二期，以及元朗低密度住宅項目爾巒和位於粉嶺的優質項目；當中大部分項目以中小型單位為主。在內地方面，將推售的主要合資項目包括杭州之江九里第一期、廣州天河區峻林第二批單位、成都環貿廣場住宅部分天曜和廣州花都御華園的另一批次。此外，集團全資擁有的陸家嘴濱江凱旋門亦將推出新一批單位。

集團是香港擁有最多投資物業的地產商之一，投資物業組合多元化，並正在建構內地的收租物業組合。集團將透過發展新項目，並檢視出售非核心投資物業的選擇，不斷優化投資物業組合。租金收入是集團增長動力之一，將可繼續受惠於高出租率、續租租金上升以及來自新增投資物業的收益。

集團在中港兩地的新建商場將增強和擴展其商場網絡。在今年稍後開業的商場包括港鐵屯門站上蓋的 V City 及位於上海環貿廣場、以時尚尊貴作定位的環貿 IAPM。中期而言，集團將在港鐵元朗站發展區域商場 YOHO Mall，以及在港鐵南昌站上蓋發展優質商場，兩者將增強集團在西九龍及新界西的市場地位。在內地方面，發展中的商場包括毗鄰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綜合發展項目中的商場。這些項目將進一步提升當地顧客對集團優質品牌的認同。隨著內地投資物業組合漸趨成熟，其對集團租金總收入的貢獻在未來數年將會顯著上升。

香港及內地重點城市的酒店將可受惠於區內旅遊業蓬勃發展。最近開業的香港九龍東皇冠假日酒店及九龍東智選假日酒店，加上集團計劃在內地重點城市綜合發展項目中興建的酒店，將令旗下酒店業務為集團帶來更多收益。

集團將繼續秉持高水平的企業管治和強化管理團隊及其架構。作為負責任的企業公民，集團將會不斷透過慈善及環保活動，使香港成為更美好的家園。與此同時，憑著審慎的財務管理原則，加上理想的租金收入及穩健的物業銷售業務，集團將可達至可持續發展，並克服未來各種挑戰。

如無不可預測情況，預期集團今個財政年度的業績將有滿意的表現。

致謝

梁高美懿女士獲委任為本公司的獨立非執行董事，於二〇一三年三月一日起生效。梁女士在銀行界擁有豐富經驗，對集團長遠業務發展將有莫大裨益。

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，二〇一三年二月二十八日