



新鴻基地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇〇七/〇八年度中期業績

董事局主席報告書

我們謹代表在休假中的主席向各位股東報告：

業績

本集團截至二〇〇七年十二月三十一日止六個月未經審核減除稅項及少數股東權益後之盈利為港幣一百三十六億二千六百萬元，其中包括港幣七十四億五千九百萬元為投資物業的重估盈餘扣除遞延稅項後之數額，較上年度同期增加百分之二十五。每股盈利為港幣五元四角二仙，較上年度同期增加百分之二十四。

撇除投資物業公平價值變動的影響，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣六十二億元，較上年度同期增加百分之十七。每股基礎溢利為港幣二元四角七仙，較上年度同期增加百分之十六。

股息

董事局建議派發截至二〇〇七年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣八角，較上年度同期增加百分之十四。股息將於二〇〇八年四月七日派發予於二〇〇八年三月三十一日在本公司股東名冊上登記的股東。

業務檢討

售樓成績

回顧期內入賬的物業銷售額為港幣三十五億五千四百萬元，去年同期為港幣六十八億八千八百萬元。集團於期內售出及預售物業總額為港幣八十五億五百萬元，較上年度同期增加百分之十三。當中本地物業銷售總額為港幣七十五億一千八百萬元，出售的主要物業包括於二〇〇七年十二月開售的九龍海濱南岸，以及已落成物業之餘下單位，包括凱旋門、曼克頓山及君滙港。內地的物業銷售總額為港幣四億五千二百萬元，星加坡為港幣五億三千五百萬元。

土地儲備

香港

集團於期內透過更改土地用途及私人協商，新增三幅住宅地皮，所佔樓面面積合共三十六萬五千平方呎。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
元朗寶業街 18 號	住宅	100	222,000
九龍漆咸花園重建項目	住宅/商場	29	106,000
赤柱村道 48-50 號	住宅	100	37,000
總計			365,000

截至二〇〇七年十二月三十一日止，集團在香港擁有土地儲備共四千三百三十萬平方呎，包括二千五百二十萬平方呎已落成投資物業及一千八百一十萬平方呎發展中物業。於中期業績結算期後，集團購入位於港島筲箕灣的住宅項目百分之九十權益，所佔樓面面積五萬五千平方呎。集團擁有超過二千三百萬平方呎地盤面積的農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並正申請更改土地用途。集團將於適當時機透過不同途徑補充發展土地儲備。

中國內地

集團持續拓展內地投資，期內完成購入三個項目，所佔樓面面積共約七百萬平方呎。

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔樓面面積 (平方呎)
廣州獵德項目	寫字樓/商場/ 酒店/服務式住宅	33.3	2,039,000
蘇州工業園項目	住宅/酒店/ 寫字樓/商場	90	3,257,000
南京河西中央商務區項目	寫字樓/商場/ 服務式住宅	100	1,699,000
總計			6,995,000

獵德項目坐落廣州核心地帶珠江新城，擁有完善交通配套，將發展為大型綜合商業項目。蘇州工業園項目由三幅地塊組成，在金雞湖畔將興建豪華住宅及酒店，而位於東面中央商務區和未來鐵路沿線的地塊，計劃興建購物商場和寫字樓。河西中央商務區發展項目位於南京的新城市核心區，將發展為購物中心、優質寫字樓及服務式住宅。

加上這些新增項目後，集團在內地的土地儲備所佔樓面面積達五千二百七十萬平方呎，其中四千九百七十萬平方呎為發展中物業，當中超過百分之七十的樓面將發展為高級住宅及服務式住宅，其餘為頂級寫字樓、購物商場及優質酒店。餘下的三百萬平方呎為已落成投資物業，主要是位於優越地段的寫字樓和購物商場，集團保留作收租用途。

地產發展

二〇〇七年香港住宅市場的交投量及樓價均見上升，置業者的信心持續高企。儘管股票市場波動，近數個月樓市及樓價表現依然堅穩。豪宅樓價表現繼續較整體市場優勝。受制於有限的住宅供應量，市場預售的新項目亦較少。

由於換樓客及投資者有所增加，加上內地人在港置業的興趣漸增，買樓人士的類別趨向多樣化。實質利率已步入負數，但短期投機活動仍然有限，亦遠低於一九九七年的水平。

隨著買樓人士的需求和喜好轉變，集團選擇性地調整不同發展中住宅項目的單位組合，以提供更多面積較大的單位。集團透過提升物業質素、創新的設計及單位間隔，加上全面的豪華會所設施，以及優質顧客服務，不斷為旗下物業增值，加強物業發展的邊際利潤。將推售的住宅項目天璽，將為豪宅訂立新標準。

回顧期內，環球貿易廣場第一期九十萬平方呎的優質寫字樓落成，集團將保留整個環球貿易廣場項目作為長線投資。

收租物業

回顧期內，連同在合營投資物業應佔權益，集團的租金總收入達港幣三十八億七千三百萬元，較上年度同期增加百分之十一，而租金收入淨額為港幣二十八億三千九百萬元，較去年同期上升百分之十二。集團旗下收租物業出租率維持約百分之九十五的高水平。

集團整體租金收入增長，主要由於香港經濟強勁增長，令寫字樓續租租金大幅上升。期內集團旗下商場的租金收入亦錄得穩定增長。

環球貿易廣場是集團發展中物業的最重要項目，樓高一百一十八層，第一期已於二〇〇七年底落成，整個項目將於二〇一〇年完成。該物業坐落於機鐵九龍站上蓋，享有連接中環及機場的便捷交通網絡，計劃中的跨境鐵路將令往來內地更為方便。項目提供一系列完善設施，包括服務式套房酒店港景匯、由 Ritz-Carlton 及 W Hotels 集團管理的頂級酒店，以及九十萬平方呎圓方購物商場。圓方自二〇〇七年十月開幕後，迅速成為深受消費者歡迎的熱點。

環球貿易廣場的預租進展順利，著名投資銀行摩根士丹利及瑞信已落實為主要租戶。目前約一百五十萬平方呎，即整個項目的百分之六十寫字樓面積，經已預租或已與來自不同行業租戶進入最後洽租階段。

集團在不同地區興建中的商廈，將成為區內優質寫字樓的新典範。正在葵涌市地段 215 號興建的大型寫字樓項目，毗鄰葵興港鐵站，擁有大面積樓層及智能設施，首期六十萬平方呎的建築工程現正進行中。這些新項目連同環球貿易廣場，將鞏固集團作為全港最大規模甲級寫字樓地產發展商之一的地位。

本地零售業興旺，集團旗下商場吸引更多遊人，令租戶的人流及營業額均有增長。APM 商場及國際金融中心商場保持高出租率，其成功典範進一步加強集團在零售租務市場的領導地位。集團將繼續在旗下商場定期舉辦推廣活動及重整租戶組合，吸引更多顧客，從而帶動租戶的生意。世貿中心現正進行翻新工程，新租戶已陸續進駐，當翻新工程完成後，煥然一新的商場將為遊人提供更理想的購物環境，預期人流將會增加。

隨著本港經濟發展蓬勃，帶動市場對出租豪宅的需求增加。位於九龍站服務式套房酒店港景匯將於今年中開業，為住客提供前所未有的豪華生活享受及尊貴服務。

中國內地業務

內地經濟迅速增長，人民收入增加，在資金持續流入及充裕流動資金帶動下，全國的物業市場於二〇〇七年大部分時間都表現強勁。在通脹上升下，內地於去年較後期加大宏觀調控的力度，令房地產特別是住宅市場受壓。雖然住宅成交量下跌及樓價偏軟，但長遠而言，目前的調整將有助內地物業市場持續及健康發展。

回顧期內，集團進一步拓展內地的投資，分別在廣州、南京及蘇州投資新項目。在內地的主要發展中項目進度理想。

位於上海陸家嘴金融貿易區的上海國金中心，總面積超過四百萬平方呎，項目將分期完成，預計於二〇一〇年全部竣工。寫字樓的設計達最新國際標準及規格，務求迎合大型跨國企業及金融機構的要求。滙豐銀行將其中國總部設於上海國金中心南座寫字樓，成為最大用戶。

市場對國金中心旗艦商場有濃厚興趣，前期租務反應令人鼓舞，已有多家國際零售商號及知名餐廳洽租開設旗艦店。

集團另一項優質綜合物業發展計劃為上海淮海中路項目，所佔樓面面積達二百五十萬平方呎，建造工程正進行中。項目位於最繁盛地區，並連接三條地鐵幹線交匯處，將興建商場、寫字樓及豪華住宅，預計於二〇一〇年落成。商場的前期市務推廣經已展開。

濰坊豪華住宅項目總樓面面積一百七十萬平方呎，已進入最後規劃階段。項目位於黃浦江畔，將為上海的世界級豪宅訂立新標準。

位於無錫的太湖國際社區項目進展順利，第一期預售成績令人鼓舞，已售出約六百個單位。至於其他在杭州、成都及廣州的項目正按計劃進行，而位於廣州、南京及蘇州的新項目，亦正在規劃中。

在內地出租的投資物業組合持續表現良好。回顧期內，上海中環廣場的寫字樓及商場全部租出，租金亦有所提升，而名仕苑亦錄得超過九成的出租率。

面積一百萬平方呎的新東安市場已於去年底重新命名為北京新東安廣場，大型翻新工程亦同時完成，租務反應令人鼓舞，約九成面積已獲承租。翻新後的商場匯聚國際時尚品牌，以及多元化餐飲選擇，充分把握今年舉行的北京奧運會所帶來的商機。面積達四十六萬平方呎的寫字樓亦正進行翻新，將如期於二〇〇八年下半年完成。

酒店

回顧期內，集團旗下四季酒店、帝苑酒店、帝京酒店及帝都酒店的入住率平均高逾百分之九十，房租亦有可觀增長。這是受惠於管理層悉力提升服務質素和香港成為更受歡迎的旅遊熱點。

位於汀九海濱的帝景酒店，自去年六月開業以來，業務表現穩步增長，而九龍站的 W Hotel 預期於二〇〇八年下半年開業。

今年香港協辦北京奧運馬術項目，將令本港旅遊業更為蓬勃，而集團旗下帝都酒店更獲選成為奧運村，為八月舉行奧運馬術賽的參賽選手及支援人員提供住宿，進一步鞏固集團在提供優質酒店和客戶服務的領導地位。

集團將充分把握香港和內地湧現的商機，世界級酒店 Ritz-Carlton 將於二〇一〇年落成，而另一個位於將軍澳的酒店項目，建築工程亦已展開。在內地方面，集團於上海國金中心興建兩間優質酒店，將分別由 Ritz-Carlton 及 W Hotels 集團管理，工程進展順利。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧期內，數碼通的服務收益及利潤持續增長。儘管面對激烈的市場競爭，客戶質素仍然不斷提升，用戶平均收益增加。由於公司專注發展多媒體服務及提供尊貴客戶服務體驗，數據收益亦見可觀增長。集團對數碼通的定位及業務前景充滿信心，並將繼續持有其股權作長期投資。

新意網

回顧期內，新意網的收益及經常性盈利持續增長，其核心業務互聯優勢旗下的數據中心，憑著先進設施繼續成功吸納高質素的跨國及本地企業成為新客戶，出租率穩定增長。集團對該公司的財務實力及盈利前景保持信心。

運輸及基建

載通國際

在燃油費急升、工資增加及通脹壓力下，載通國際在香港及內地的巴士業務表現持續受到壓力。二〇〇七年銷售曼克頓山住宅單位為該公司帶來顯著盈利。內地經濟迅速發展，亦將繼續為該公司提供新的投資機會。載通國際持有路訊通控股有限公司百分之七十三股權，主要在香港及內地經營媒體銷售業務。

其他基建業務

威信集團於期內錄得令人滿意的業績，內河碼頭及機場空運中心運作暢順，三號幹線(郊野公園段)的交通流量繼續保持穩定。集團所有基建項目皆集中在香港，長遠可為集團帶來穩定的收入來源。

集團財務

集團一直保持穩健財務管理策略，維持低借貸比率及高利息倍數比率。租金收入及物業銷售為集團帶來強大現金流量，於二〇〇七年十二月三十一日，淨債項與股東權益比率為百分之十四點三。

集團於二〇〇七年十月配售七千二百五十萬股，每股配售價為港幣一百五十元七角五仙，淨集資額為港幣一百〇八億八千四百萬元，是次集資令集團能以更佳財務狀況拓展在本港及內地的業務。繼於二〇〇七年六月籌組一項為期六年、港幣一百五十二億五千萬元的銀團循環貸款後，集團將留意市場情況，考慮透過融資市場或歐洲中期票據發行機制，在理想息率水平下安排長期貸款。

集團並無參與任何衍生工具或結構性產品的交易，其中包括抵押債務債券，而絕大部分集團的借貸均為港元結算，內地項目的融資亦以人民幣進行，外匯風險極低。集團憑強健財政狀況及市場領導地位，分別獲穆迪給予 A1 級及標準普爾給予 A 級的信貸評級，前景評級均為穩定，是香港地產發展商中獲得的最高評級。

顧客服務

集團向來以客為先，旗下物業管理公司康業及啓勝在香港管理超過二十五萬住戶，提供最優質的顧客服務。

集團密切留意市場變化趨勢，俾能持續提供優質產品和服務。新地會的會員人數超過二十七萬名，為集團提供與市場雙向溝通的有效渠道。該會提供多元化與物業相關及購物尊享優惠，以及消閑娛樂活動。該會的聯營信用卡亦為會員提供一系列購物及其他優惠。

企業管治

集團致力在業務各環節推行高水平的企業管治，透過完善的匯報系統及內部監控，確保責任制有效執行，並適時發放資訊予投資界，以保持企業高透明度。

集團努力不懈實踐高水平企業管治，獲國際知名財經雜誌廣泛認同。集團於二〇〇七年獲《Asiamoney》雜誌評選為亞洲及香港最佳企業管治公司第一名，同年獲《Euromoney》雜誌評選為亞洲最佳管理地產公司第一名及香港最佳管理公司第一名。集團更榮獲《Liquid Real Estate》雜誌頒發全球最佳地產公司第一名、亞洲及香港最佳地產公司第一名。

企業公民責任

集團支持多項推廣教育及促進社會福祉的活動，積極履行企業公民責任。

集團向來十分關注保護環境，在新發展項目的規劃、設計、建築及管理方面都加入環保概念，務求締造綠色健康的生活。集團在推行環保措施上的成效得到認同，其中環球貿易廣場在建築環境評估法中獲得最高評級。

為推廣閱讀風氣而成立的「新地開心閱讀」計劃，積極舉辦閱讀創作比賽、講座及出版免費讀書雜誌。集團亦舉辦諾貝爾獎得獎學人系列講座，以及各項活動及研討會，宣揚正確生活態度及心理健康。

集團深明員工為最珍貴資產，除定期在本地及內地大學招募優秀人才外，亦全面推行見習行政人員計劃。集團為各職級員工提供一系列培訓課程，協助員工在個人及專業上，充分發展個人潛能。

展望

二〇〇八年全球經濟將面對挑戰，尤其是美國。次按危機擴散及緊隨的主要經濟體系信貸緊縮，使經濟增長面臨更高風險。但相關政府及中央銀行已採取積極政策和措施，環球經濟應能夠渡過這些不明朗的情況。

內地現面對通脹上升及對外收支不平衡等問題，預期宏觀調控措施在二〇〇八年大部分時間內仍將持續推行。在八月舉行的北京奧運會將提供大量商機，加上內部消費將保持增長，以及固定資產投資項目逐步施行，均支持內地的經濟擴展。

集團歡迎政府在二〇〇八至〇九年度財政預算案中提出的積極措施及稅項寬減，這些新措施連同低利率環境，將有助今年香港經濟穩健增長。

儘管外圍經濟不明朗及股票市場波動，預期今年本港住宅樓市將會持續向好。市民收入增加，買家負擔能力及負利率，都有利對住宅的需求，而新落成私人物業供應量於未來幾年將維持在歷史低水平。

集團將繼續在本港推售優質住宅項目，同時積極透過不同渠道在香港補充土地儲備，包括將農地更改為住宅用途。

由於預期新租及續約租金將有所增加，因此集團在本港的投資物業將繼續表現良好。在港島核心地區的甲級寫字樓，由於供應有限，租金將保持堅穩。而就業市場活躍，市民收入增加，加上旅客消費趨升，將帶動商場租金穩定地溫和上升。

集團目前在香港正發展約五百五十萬平方呎投資物業，這些項目連同內地的新項目，將為集團在中長期帶來可觀租金收入。集團會考慮出售部分非核心投資物業，以優化收租物業的組合。

集團將繼續採取專注的投資策略，積極拓展內地業務。在主力投資於四個重點城市包括北京、上海、廣州及深圳的同時，亦會選擇在個別收入較高及有地理優勢的主要城市作投資。

雖然內地的宏觀調控及收緊信貸措施將令住宅市場的整固維持一段時間。但長遠來說，經濟繼續增長，加上持續城市化，將為內地主要城市的物業市場提供更多發展空間。集團將充分把握目前內地的形勢，於適當時機投資具吸引回報的新項目。

集團將於未來九個月內推售的香港住宅項目包括九龍站天璽和沙田道風山的低密度豪宅，以及位於元朗龍田村以年輕專業人士為對象的時尚住宅項目。在內地方面，計劃未來一年推出預售的住宅項目包括杭州萬象城第一期及廣州三東大道住宅項目，還有成都雙流縣項目第一期及中山奕翠園第四期。如無不可預測情況，預期集團本財政年度業績將有滿意表現。

致謝

集團於二〇〇七年十二月委任張健東博士為獨立非執行董事，他擁有豐富財務知識，加上在公共事務的經驗，對集團未來發展將有莫大裨益。

我們亦藉此機會，對董事局同寅之英明領導及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事局命

郭炳江

副主席兼董事總經理

郭炳聯

副主席兼董事總經理

香港，二〇〇八年三月六日