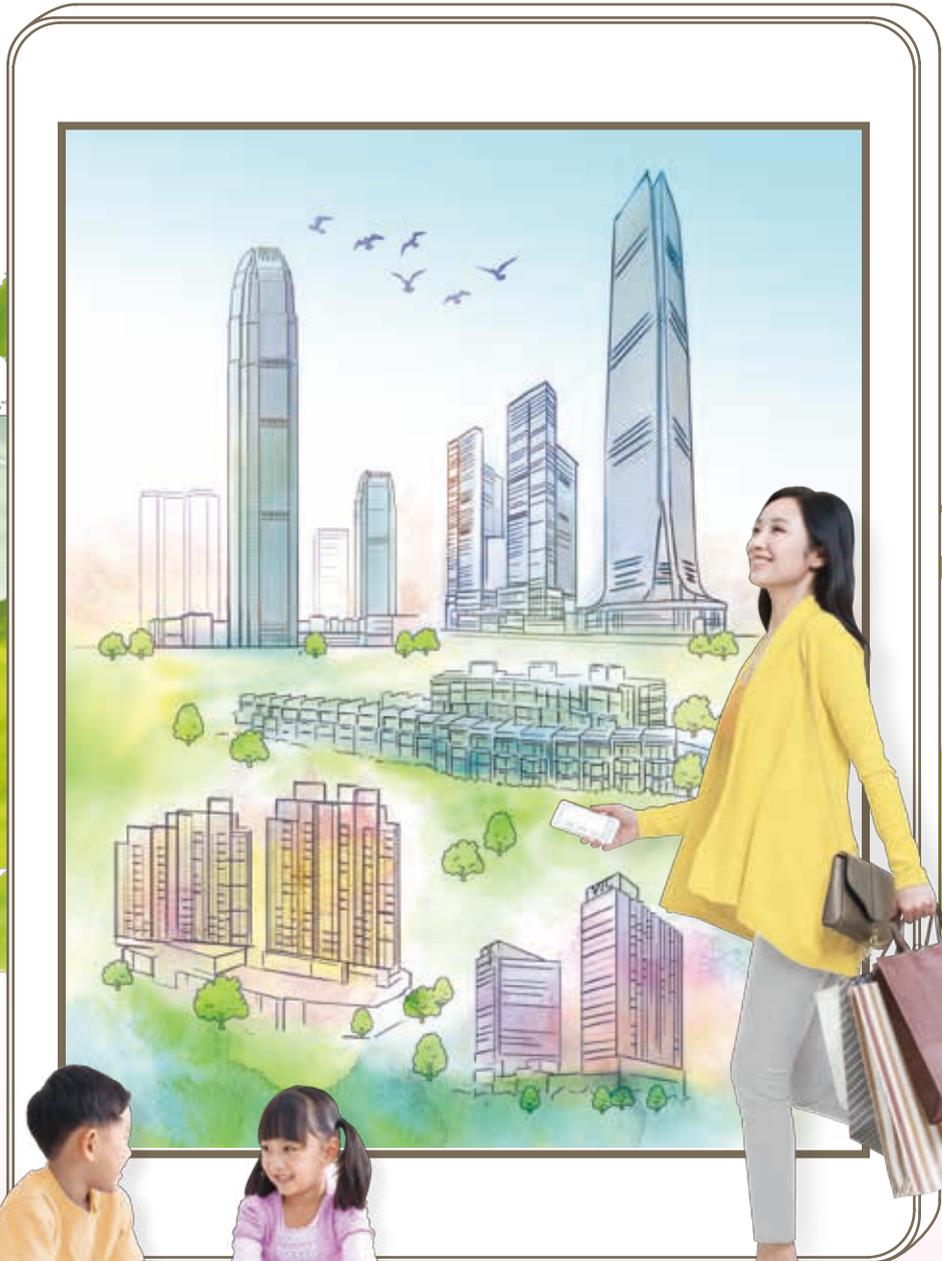




新鴻基地產發展有限公司

以客為先
品牌卓越
實力雄厚



2017/18年報

股份代號：16



- 1 香港中環國際金融中心
- 2 香港西九龍環球貿易廣場
- 3 香港九肚山雲端
- 4 香港北角海璇發展項目
- 5 香港北角海匯酒店

目 錄

2	董事局及委員會
3	公司資料及股東資訊
4	財務概要及土地儲備
6	集團財務摘要
7	業務架構
8	董事局主席報告書
20	業務模式及策略方向
22	業務概況
24	香港地產業務
52	內地地產業務
74	地產相關業務
83	電訊及資訊科技
84	基建及其他業務
87	集團財務
88	財務檢討
92	投資者關係
94	可持續發展
102	企業管治報告書
120	董事局報告書
143	董事個人資料
154	執行委員會
155	綜合財務報表



董事局及委員會

董事局

執行董事

郭炳聯 (主席兼董事總經理)
黃植榮 (副董事總經理)
雷 霆 (副董事總經理)
郭基輝
郭基泓
鄭 準
董子豪
馮玉麟
郭穎澧 (郭炳聯之替代董事)

非執行董事

李兆基 (副主席)
胡寶星
關卓然
胡家驍 (胡寶星之替代董事)

獨立非執行董事

葉迪奇
王于漸
李家祥
馮國綸
梁乃鵬
梁樺涇
梁高美懿
范鴻齡

委員會

執行委員會

郭炳聯
黃植榮
雷 霆
郭基輝
郭基泓
鄭 準
董子豪
馮玉麟
周國賢
容上達
李清鑑
馮秀炎

審核及風險管理委員會

李家祥*
葉迪奇
梁樺涇
梁乃鵬

薪酬委員會

王于漸*
李家祥
關卓然
梁乃鵬

提名委員會

王于漸*
關卓然
葉迪奇
梁乃鵬

* 委員會主席

公司資料及股東資訊

公司資料

公司秘書

容上達

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

註冊辦事處

香港灣道30號
新鴻基中心45樓
電話：(852) 2827 8111
傳真：(852) 2827 2862
網址：www.shkp.com
電郵：shkp@shkp.com

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

律師

胡關李羅律師行
孖士打律師行
高偉紳律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
瑞穗銀行
三菱UFJ銀行
三井住友銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
恒生銀行有限公司
中國農業銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

股東資訊

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，並以美國預託證券形式在美國進行場外市場交易。

股份代號

聯交所：16
彭博：16 HK Equity
路透社：0016.HK
美國預託證券編號：SUHJY
證券識別統一號碼：86676H302

投資者聯絡方法

電話：(852) 3766 5787
傳真：(852) 2116 0597
電郵：ir@shkp.com

二〇一七至一八年度財務日程表

中期業績公布：二〇一八年二月二十七日
中期股息派發：二〇一八年三月二十二日
全年業績公布：二〇一八年九月十三日
暫停辦理股份過戶登記手續¹：二〇一八年十一月五日至八日
(首尾兩天包括在內)
股東週年大會：二〇一八年十一月八日
末期股息除息日期：二〇一八年十一月十二日
暫停辦理股份過戶登記手續²：二〇一八年十一月十四日
末期股息派發：二〇一八年十一月二十二日

附註：

1. 以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份
2. 以釐定股東享有建議之末期股息之權利

選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本年報印副本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已收取或選擇收取本年報印副本之英文版本或中文版本，但仍欲收取另一種語言版本；或(ii)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或(iii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本年報時遇到困難，股東可以經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印刷本。股東可將要求郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或電郵至shkp@computershare.com.hk。

股東如欲更改日後對本公司的公司通訊語言版本或收取方式的選擇，可隨時在合理時間內(為不少於七天)，以郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格，經股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

財務概要及土地儲備

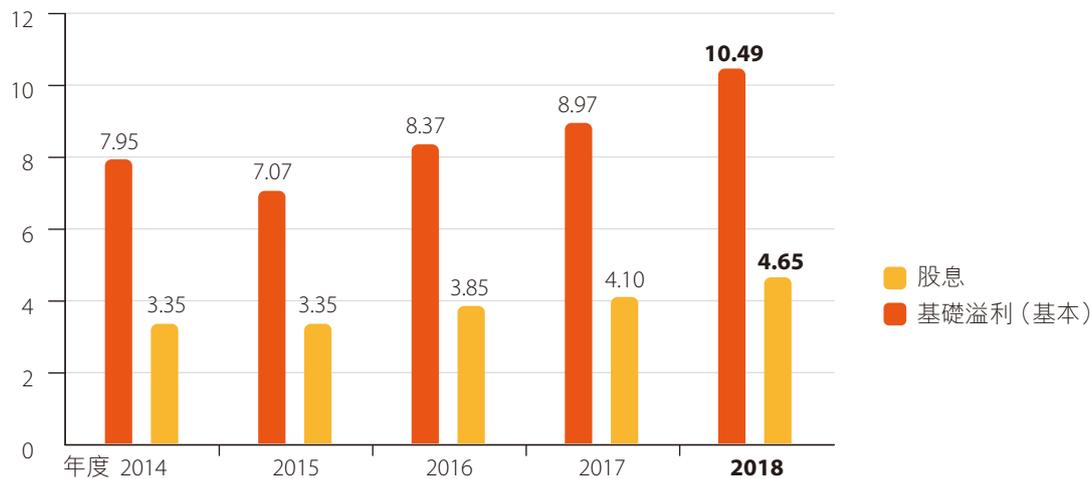
截至六月三十日止年度	2018	2017	變動(%)
財務概要(港幣百萬元)			
收入	85,644	78,207	+9.5
可撥歸公司股東溢利			
– 賬目所示	49,951	41,782	+19.6
– 基礎 ¹	30,398	25,965	+17.1
租金總收入 ²	23,682	21,897	+8.2
租金淨收入 ²	18,647	17,142	+8.8
財務比率(%)			
淨負債與股東權益比率	12.1	7.2	+4.9 ³
派息比率	44.3	45.7	-1.4 ³
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
– 賬目所示	17.24	14.43	+19.5
– 基礎	10.49	8.97	+16.9
股息			
– 中期息	1.20	1.10	+9.1
– 末期息	3.45	3.00	+15.0
– 全年股息	4.65	4.10	+13.4
股東權益	186.09	172.04	+8.2
香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業 ⁴	22.7	19.6	+15.8
已落成物業 ⁵	33.8	32.2	+5.0
總面積	56.5	51.8	+9.1
內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	50.7	52.6	-3.6
已落成物業 ⁵	13.8	13.9	-0.7
總面積	64.5	66.5	-3.0

註：

1. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響
2. 包括所佔聯營公司及合營企業的收入
3. 為百分點的變動，派息比率根據基礎溢利計算
4. 不包括集團截至二〇一八年六月底持有以地盤面積計算約三千二百萬平方呎的農地
5. 絕大部分用作長線投資/收租。集團亦在新加坡持有一個優質商場百分之五十的權益，該商場的總樓面面積為九十五萬平方呎

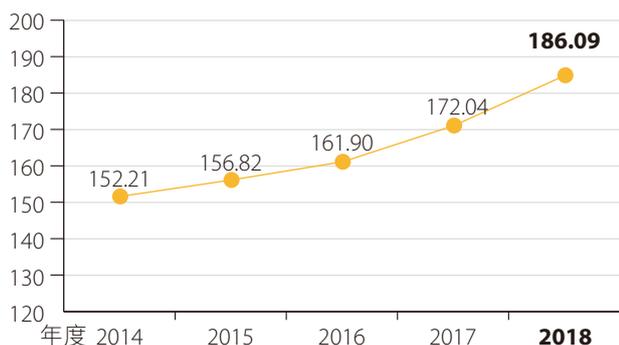
每股基礎溢利及股息

港元



每股股東權益

港元



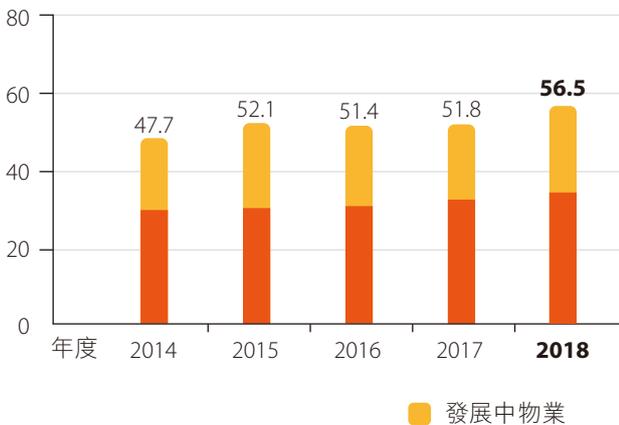
淨負債與股東權益比率

百分率



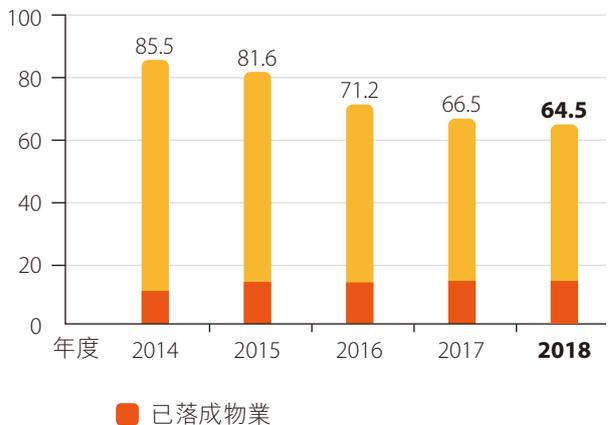
香港土地儲備

百萬平方呎



內地土地儲備

百萬平方呎



集團財務摘要

主要財務資料及比率					
財政年度	2018 港幣	2017 港幣	2016 港幣	2015 港幣	2014 港幣
賬目所示每股溢利(基本)	17.24	14.43	11.31	11.09	12.45
每股基礎溢利(基本)	10.49	8.97	8.37	7.07	7.95
每股股息	4.65	4.10	3.85	3.35	3.35
股東權益每股賬面值	186.09	172.04	161.90	156.82	152.21
淨債項/股東權益比率(%)	12.1	7.2	10.8	11.2	15.7
利息覆蓋率(倍) ¹	17.6	14.2	12.5	9.3	11.1
主要綜合收益表項目					
截至六月三十日止年度	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
收入	85,644	78,207	91,184	66,783	75,100
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	35,453	29,526	28,856	22,778	24,982
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	51,225	43,336	37,625	33,765	37,113
可撥歸公司股東溢利	49,951	41,782	32,666	31,082	33,520
可撥歸公司股東基礎溢利 ²	30,398	25,965	24,170	19,825	21,415
主要綜合財務狀況表項目					
於六月三十日	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
投資物業及固定資產	404,064	364,957	343,963	334,826	303,016
聯營公司及合營企業	71,767	63,841	60,807	56,975	53,589
其他金融資產及放款	9,397	8,356	4,361	4,030	3,527
無形資產	4,976	5,524	3,754	4,090	4,539
流動資產淨值	158,847	145,766	142,559	146,456	145,822
非流動負債	(100,619)	(81,081)	(80,936)	(89,559)	(90,804)
淨資產	548,432	507,363	474,508	456,818	419,689
股本	70,612	70,516	70,384	68,451	53,464
儲備金	468,486	427,699	398,323	382,575	361,319
股東權益	539,098	498,215	468,707	451,026	414,783
永久資本證券	3,887	3,910	-	-	-
非控股權益	5,447	5,238	5,801	5,792	4,906
權益總額	548,432	507,363	474,508	456,818	419,689

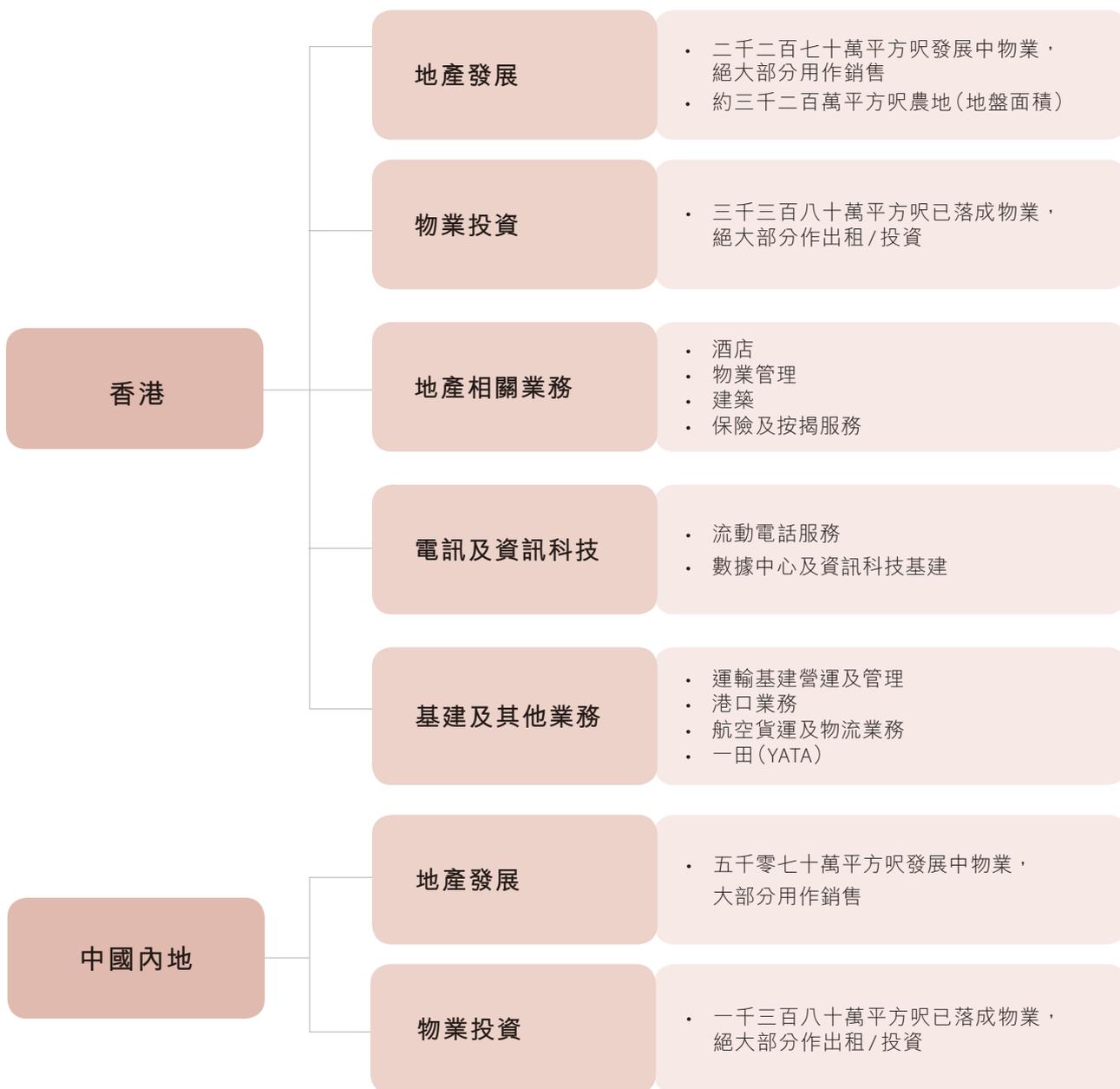
註：

1. 利息覆蓋率為未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利除以未計入名義非現金利息及未扣除資本性支出之淨利息
2. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響

業務架構

新鴻基地產

於二〇一八年六月三十日



集團的主要附屬公司、合資公司及聯營公司名單載於第二百一十二頁至二百二十頁

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一八年六月三十日止的年度，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三百零三億九千八百萬元，去年同期為港幣二百五十九億六千五百萬元。每股基礎溢利為港幣十元四角九仙，去年同期為港幣八元九角七仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣四百九十九億五千一百萬元及港幣十七元二角四仙，去年同期為港幣四百一十七億八千二百萬元及港幣十四元四角三仙。賬目所示溢利包括扣除遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的金額港幣一百九十九億八千八百萬元，去年同期的金額為港幣一百六十八億五千一百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一八年六月三十日止年度的末期股息每股港幣三元四角五仙，派發日期為二〇一八年十一月二十二日。連同中期股息每股港幣一元二角，全年每股派息港幣四元六角五仙，較上年增加百分之十三點四。

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售

連同合作項目的收入，回顧年內財務報表錄得的物業銷售收入為港幣四百一十九億四千三百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣一百六十二億六千一百萬元，去年同期為港幣一百一十九億一千七百萬元。按所佔權益計算，集團在年內錄得的合約銷售額為約港幣四百六十億元。二〇一八年七月至今，按所佔權益計算，集團錄得的合約銷售額已超過港幣二百七十億元。

租金收入

連同合作項目租金收入計算，總租金收入按年上升百分之八至港幣二百三十六億八千二百萬元，淨租金收入按年上升百分之九至港幣一百八十六億四千七百萬元。租金收入穩健增長是由於續租租金持續上升，以及新收租物業帶來的收益。



○ 香港北角海璇



○ 香港西九龍匯璽

香港地產業務

土地儲備

回顧年內，集團透過不同途徑，為其土地儲備增添五個項目，按所佔的樓面面積計算，新增的總樓面面積合共約六百八十萬平方呎，當中包括來自農地轉換的十四鄉發展項目。而在今年五月新增一幅位於

啟德城中心的優質地皮將是集團另一重點項目。該項目將發展為商住地標物業，並直達將來港鐵啟德站，其商業及部分住宅樓面將留作收租用途。新增項目的詳情可參閱下表：

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)
十四鄉大埔市地段第157號	住宅/商場	100	4,788,000
啟德新九龍內地段第6568號	住宅/商場	100	1,328,000
西九龍新九龍內地段第6550號	酒店	100	374,000
荃灣市地段第428號*	工業	74	149,000
灣仔道222-228號	寫字樓	92	121,000
總計			6,760,000

* 此地皮由新意網購入，將用作其業務擴展

董事局主席報告書



○ 香港元朗PARK YOHO

截至二〇一八年六月底，以上新增項目令集團在香港的土地儲備，按所佔總樓面面積計算，由去年同期的五千一百八十萬平方呎增至五千六百五十萬平方呎，其中二千二百七十萬平方呎是發展中物業。為保持集團每年在香港的物業落成量於高水平，集團將繼續利用不同途徑補充土地儲備，包括積極將集團持有按地盤面積計算約三千二百萬平方呎的農地更改為可發展的樓面。

地產發展

近月，香港一手住宅市場繼續表現活躍。按所佔權益計算，集團於年內在香港的合約銷售金額非常可觀，約港幣四百一十六億元，主要來自將軍澳的晉海及晉海II、西九龍匯璽II、元朗PARK YOHO Genova、

馬鞍山雲海、屯門御半山及北角臨海項目海璇。

集團一如以往繼續致力提供超越顧客期望的優質居所及卓越服務，並採用新科技提升顧客滿意度及提高成本效益。集團是首間為買家提供首三年維修保證的發展商，該計劃一直廣受買家讚賞，進一步鞏固集團的競爭力及優質品牌。



○ 香港馬鞍山雲海



○ 香港沙田新城市廣場

集團於年內在香港完成七個項目，按所佔總樓面面積計算接近三百七十萬平方呎，其中約二百六十萬平方呎為住宅單位。項目詳情可參閱下表：

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)
匯璽 / 匯璽II / VWalk	西九龍深旺道28號	住宅 / 商場	合作發展	1,939,000
海天晉 / 海天晉滙	將軍澳唐俊街28號	住宅 / 商場	100	563,000
海匯酒店	北角北角邨里1號	酒店	100	388,000
PARK YOHO Milano	元朗青山公路潭尾段18號	住宅	100	345,000
Two Harbour Square	觀塘偉業街180號	寫字樓	64.3	308,000
雋庭	港島西卑路乍街97號	住宅 / 商舖	92	85,000
巴丙頓山	西半山巴丙頓道23號	住宅	82.8	55,000
總計				3,683,000

物業投資

集團在香港的優質物業投資組合共三千一百萬平方呎，廣泛及多元化。回顧年內，連同合作發展項目帶來的收入，集團在香港的物業投資組合總租金收入為港幣一百八十五億六百萬，較上個財政年度增加百分之六，增長主要來自租金上升及新收租物業的收益。整體出租率維持約百分之九十五的高水平。

零售物業組合

集團的優質零售物業組合約一千二百萬平方呎。憑藉利好的零售環境、適切的租務策略及管理專業知識，該組合錄得續租租金上升及高出租率。年內，集團主要商場的銷售額增長較整體零售市場為佳，特別是新太陽廣場。



○ 香港港島東北角匯

董事局主席報告書

集團的積極資產優化措施繼續鞏固其在行業的領導地位。沙田新城市廣場近期完成首期翻新工程，翻新後的樓面租金錄得增長；其新開業的Movie Town具備最新的放映技術，是新界區最大規模的影院，為商場增添娛樂體驗；第二期翻新工程將會於二〇一八年底展開。葵芳新都會商場新增的有機農莊為區內居民帶來全新的消費體驗。集團其他的優質商場包括國際金融中心商場、APM、V City及上水廣場均錄得高出租率，且續租租金上升。

繼形點一期擴展部分於二〇一七年七月開幕後，V Walk及北角匯是集團兩個重點的興建中零售物業項目。V Walk位於港鐵南昌站上蓋，樓面面積約三十萬平方呎，預計於二〇一九年中開業，將受惠於其優越的交通網絡及鄰近地區的人口增長。北角匯及海匯酒店的零售部分合共提供二十一萬二千平方呎零售樓面；海匯酒店的六萬七千平方呎零售樓面，設有一系列的特色食肆，預計於二〇一八年底開業，而北角匯的十四萬五千平方呎樓面，將會分期開幕，其中第一期七千平方呎的街舖，預計於二〇一九年初開業。這商場零售群將成為港島東的休閒及購物熱點，進一步提升集團住宅項目海璇的優越地位。

集團善用創新科技，透過數碼渠道擴展與客戶的聯繫。新推出的「新地商場」手機應用程式在未來六個月將會有兩項重要的提升，令該手機應用程式擴展並覆蓋至集團旗下二十五個主要商場，並會引進綜合會員計劃，為顧客提供智能及具吸引力的購物環境及實時有用資訊。

寫字樓物業組合

寫字樓租務市場保持良好，集團在年內的優質寫字樓物業組合繼續錄得穩定的租金收入增長及高出租率。國際金融中心是主要及國際金融機構的首選辦公地點，寫字樓樓面接近全部租出，租金上升。維港彼岸的環球貿易廣場表現亦非常理想；作為現時唯一相鄰廣深港高速鐵路（香港段）總站的頂級寫字樓，環球貿易廣場將受惠於持續上升的跨境商務活動。

創紀之城商廈群錄得百分之九十七的高出租率，其租客群十分廣泛。合作發展項目巧明街98號將發展為寫字樓及零售樓面，項目落成後，創紀之城商廈群的凝聚力將進一步擴大。

集團其他的優質寫字樓，包括灣仔中環廣場及沙田新城市中央廣場，亦表現良好且出租率高。展望將來，集團旗下超過一千萬平方呎的寫字樓將能把握急速發展的大灣區所帶來的增長。



○ 香港西九龍環球貿易廣場



○ 東莞市瓏匯

地產發展

在樓市穩定措施下，內地住宅市場正處於調整期。一線城市和主要二線城市的住宅供應及成交量繼續處於低水平，而樓價大致保持穩定。長遠而言，預期這些規管措施將降低樓市風險及有助樓市持續發展。

回顧年內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額約人民幣三十六億元，主要來自銷售反應理想的全資發展項目東莞瓏匯及華南數個合作發展項目，包括廣州珠江新城的天盈廣場和佛山瀧景。

年內，集團在內地完成四個住宅項目，按所佔權益計算，共提供二百三十萬平方呎高質素的住宅樓面。項目優質的建築質素和設計廣受買家讚賞。年內完成的項目表列如下：

內地地產業務

土地儲備

年內，集團購入位於廣州南沙自由貿易區的一幅商業用地，樓面面積約四十三萬五千平方呎。連同上述購入的地塊，截至二〇一八年六月三十日，按所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備約有六千四百五十萬平方呎，其中五千零七十萬平方呎是發展中物業，約六成將發展為優質住宅。集團將繼續採取選擇性及專注策略，在內地主要城市物色投資機會。

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)
御華園第二期A	廣州花都區	住宅	100	985,000
瀧景第一期D及第二期A	佛山禪城區	住宅/商舖	50	587,000
峻林第二期B	廣州天河區	住宅	70	467,000
成都凱旋門 (成都環貿廣場第二期A)	成都錦江區	住宅	40	277,000
總計				2,316,000

董事局主席報告書



○ 南京市南京國金中心

物業投資

回顧年內，集團在內地包括合作發展項目的總租金收入上升百分之十一至人民幣三十七億一百萬元，增長主要受到續租租金上升及新落成收租物業的收益帶動。

集團在內地主要城市的優越地段繼續擴展其物業投資組合。徐家匯國貿中心位於上海徐家匯的商業樞紐，總樓面面積達七百六十萬平方呎。在二〇一七年落成的國貿匯是此項目的首個里程碑。國貿匯寫字樓樓面十七萬平方呎，知名的跨國公司經已進駐，包括一間共享工作間營運商；同一期的三十四萬平方呎商場的預租情況進展理想，獲眾多高級品牌及知名食肆表示有意承租，計劃於二〇一九年中開業。

國貿匯第二期的寫字樓提供樓面面積三十二萬平方呎，已落成且全部租出，其零售樓面四萬三千平方呎，租務情況理想。項目餘下期數的建築工程亦正按計劃進行，當中地標綜合物業將發展為兩幢甲級寫字樓，包括一幢三百七十米高的摩天大廈，以及一個二百五十萬平方呎的商場及一間豪華酒店，將是跨國企業及高級品牌零售商的營業地點不二之選。這重點項目全面落成後，將如同上海國金中心及上海環貿廣場般成功，為內地寫字樓和商場業界翻開新一頁。

南京國金中心位於南京河西中央商務區，總樓面三百四十萬平方呎，是集團另一綜合地標項目；其建築工程正如期進行，整個項目預計於二〇二〇年底前落成；第一座寫字樓面積達五十萬平方呎，其上蓋工程經已完成；項目逾一百萬平方呎的基座商場，將成為高級品牌及時尚商品的知名購物點。現時已有眾多國際品牌及跨國企業均對租用質素卓越的南京國金中心表示有濃厚興趣。中長期而言，預期這些興建中的收租物業將推動集團的租金收入增長。

多年來，集團在內地一線城市如上海、廣州及北京成功建立了穩固的物業版圖。由於規格完善，設施先進，加上處於優越地段，上海環貿廣場寫字樓及集團在上海國金中心寫字樓所佔的樓面錄得高出租率，租金增幅穩健。高級的上海國金中心商場繼續為當地居民和旅客提供非一般的購物體驗，租戶銷售額持續增長，續租租金向上。上海環貿廣場綜合項目的商場環貿IAPM引領潮流，網羅時尚的名牌商品，亦為顧客提供網上便利及數碼資訊，其租金增幅理想。

位於廣州市中心的兩個合作發展商場項目有滿意的表現，租戶銷售額迅速增長。IGC進一步豐富其普及高級品牌的種類，而天環亦引入多間首次在廣州開業的國際名牌商店，進一步提升其市場競爭力。北京APM錄得穩健的續租租金增長，同時成功新設運動服飾零售專區，進一步吸引年青顧客。

其他業務

酒店

回顧年內，集團酒店組合表現良好，豪華酒店包括香港四季酒店的平均房價錄得穩健增長，而其他優質酒店亦能取得滿意的成績，當中「帝」系酒店的整體平均入住率達百分之九十五以上。

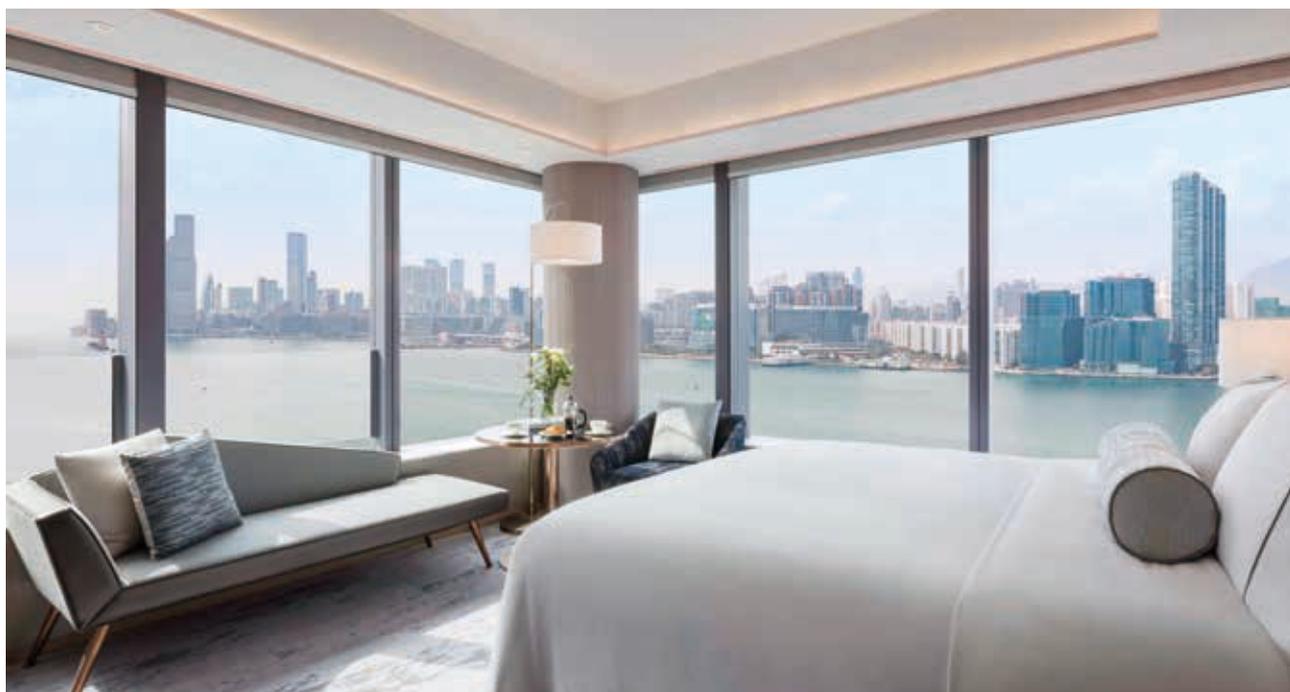
海匯酒店是集團北角臨海綜合項目的一部分，於今年七月試業。在酒店內的零售商舖將為鄰近的社區提供更多餐飲選擇，預計於二〇一八年底開業。這間設計時尚的酒店，配合無可比擬的海景和貼心的服務，將進一步提升該綜合項目的地位，令附近一帶成為港島東最優越的地段之一。年內，集團購入一幅位於西九龍海旁可盡覽維港景致的優質酒店用地。另一間位於沙田的優質酒店，是帝都酒店的姊妹項目，預計在二〇一九年中開幕。

在內地方面，儘管市場競爭激烈，上海浦東麗思卡爾頓酒店業務表現平穩，並保持其在豪華酒店市場中的領導地位。蘇州四季酒店項目的工程正在進行。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧年內，雖然香港電訊市場競爭激烈，數碼通的客戶群較去年增長百分之十六，流動服務月費計劃平均客戶流失率亦下降至低水平。該公司的企業方案業務繼續有強勁的增長，而核心月費計劃業務表現維持穩定，扣除手機補貼攤銷後，相關服務收入錄得溫和增長。預付產品表現疲弱，加上頻譜費攤銷等成本增加，影響該公司的淨溢利。集團對數碼通的前景抱有信心，並會繼續持有該公司作長線投資。



○ 香港北角海匯酒店

董事局主席報告書



○ 新意網成功轉往香港聯合交易所主板上市

新意網

受其核心數據中心業務所帶動，新意網業務於回顧年內保持穩健的增長。該公司在二〇一八年一月轉到香港聯合交易所有限公司主板上市，確立其於區內的市場領導地位。位於將軍澳新落成的MEGA Plus數據中心已開始運作；而今年一月，新意網購入一幅位於荃灣的土地，將可進一步推動該公司的業務擴展。連同MEGA-i及MEGA Two，新意網多元化的數據中心組合將可配合客戶日漸增加的需要。

基建及其他業務

集團在香港的基建和運輸業務為其提供穩定的經常性收入。回顧年內，威信集團的業務表現良好，三號幹線（郊野公園段）的車輛流量則維持穩定。香港商用航空中心的業務繼續受惠於航空交通需求殷切，透過各方通力合作，升降時段不足的限制亦有所改善。機場空運中心錄得穩健的業務增長。香港內河碼頭業務表現平穩。一田繼續擴展，於年內開設三間新分店，並以獨特的日本商品及體驗，令其成為市場領先者，而沙田旗艦店的革新及其相關工程亦進展理想。

集團財務

集團繼續採取審慎的財務管理，這亦是集團多年來賴以成功的關鍵。集團的低借貸比率及充裕的流動資金，正反映其一直致力緊守以上原則。截至二〇一八年六月底，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十二點一的低水平，利息覆蓋率高達十七點六倍。集團的財務實力雄厚及流動資金充裕，將令集團可安然面對外部不明朗所帶來的挑戰。

集團繼續是信貸評級最高的本港地產商，分別獲穆迪及標準普爾給予A1和A+評級，兩者的評級展望均為穩定。

集團與銀行業界關係緊密且良好，於二〇一八年三月籌組一項港幣二百一十億元的五年期銀團貸款，用於提前償還部分借貸，並延長其債務年期。集團內地項目的營運資金主要以人民幣進行融資，已為人民幣匯率變動作自然對沖。

企業管治

集團致力在業務各方面均維持高水平的企業管治。董事局有效指導並及監督旗下之執行、薪酬、提名和審核及風險管理委員會，以確保集團有妥善的報告，充足的內部監控及適時發布相關資訊，務求保障及提升公司和股東的最佳利益。為進一步強化董事局，集團已委任多一名獨立非執行董事，該委任由二〇一八年三月一日起生效。

集團一直採取積極主動的方式，透過不時與持份者會面，參與大型投資會議及在海外進行非交易路演，與各持份者保持具成效的雙向溝通。多年來，集團獲得不少由知名財經雜誌包括《Euromoney》及《財資》頒發的獎項，以表揚集團在優秀管理和致力維持良好的企業管治。

可持續發展

集團非常重視可持續發展，務求為顧客及其他持份者創造長遠價值。集團致力追求高質素及出色品牌的策略，令集團成為領導業界的地產商之一。集團有濃厚求進文化，鼓勵員工不時掌握科技創新及應用方面的發展，並積極運用於商場、物業管理及物業設計和建築範疇，令顧客、住戶和商戶均能獲益。

集團在保護環境的承擔方面亦不遺餘力，透過採用環保技術和建築措施以達至相關目標。在社區層面，集團透過「新地齊心愛自然」計劃推出「山·灘拯救隊」手機應用程式，提供簡易平台，鼓勵公眾參與沙灘及郊野清潔活動。

為配合政府於二〇一八年初推動的全民閱讀推廣活動，新閱會增添多項新元素鼓勵年輕人閱讀。另外，集團繼續透過一年一度的「新地公益垂直跑」和「新鴻基地產香港單車節」宣揚藉運動行善。為進一步推

動青少年單車運動，集團近日贊助成立「新地單車學院」，為中學生特別是基層學生提供專業的單車訓練。

集團響應政府的共享空間計劃，免費向香港工業總會提供連裝修的寫字樓，以支持年輕人特別是在創科及創意行業的事業發展，與贊助於二〇一五年成立的「香港X科技創業平台」的形式相近。

在內地，集團透過新鴻基地產郭氏基金積極參與教育和扶貧工作。基金會至今已提供獎助學金予近萬名本科和研究課程的基層學生。近日，基金會向VIVA中國兒童癌症基金會和上海宋慶齡基金會捐贈一筆款項，用於支持醫學研究，以提高兒童急性淋巴細胞白血病的治愈率。



○ 新地公益垂直跑—勇闖香港ICC

董事局主席報告書



○ 上海市徐家匯國貿中心

展望

儘管不利因素包括貿易戰、量化寬鬆的逆轉及新興市場的波動應會減慢增長動力，但預料環球經濟增長將會持續。內地積極的政策應對應可舒緩貿易問題帶來的經濟下行風險，並令其經濟有穩定增長。雖然有外在不明朗的情況，但在新跨境交通設施即將投入服務及大灣區發展計劃的支持下，預料香港經濟將可持續增長。

香港和內地主要城市的房地產市場預期表現各有不同；內地一線城市的用家住宅需求仍然殷切，但樓市穩定措施將繼續限制市場投機活動。香港方面，雖然預期利息上升，但家庭收入的增加和財富的累積，加上穩固的人口因素，將繼續支持用家對住宅物業的需求，而外在不明朗的情況和政府近期推出的樓市調控措施可能會對一手住宅市場構成新挑戰。集團將採取更積極的措施妥善應對這些挑戰。

集團將在香港及內地主要城市繼續物色機會，購入有合理回報的土地。在未來九個月，集團將在香港推出的新項目主要包括元朗PARK YOHO Napoli、屯門御半山第二期、九龍城北帝街項目，以及沙田商業項目。此外，集團會繼續銷售經已推出市場的住宅項目，包括海璇及巴丙頓山。集團有信心完成平均每年港幣四百億元的香港物業銷售中期目標。在內地，集團亦將會推出新的優質住宅單位包括全資擁有的東莞瓏匯及合作發展項目上海天薈。

集團預期現有的物業投資組合在來年繼續有良好表現及租金增長，並將受惠於其在香港及特別在內地物業投資版圖進一步擴展。這些興建中的新物業包括在香港觀塘的巧明街98號、南京國金中心和規模龐大的上海徐家匯國貿中心項目。隨著多個地標性項目在未來五至六年陸續落成，集團雄厚的經常性收入將進一步提升至更高水平。香港西九龍的V Walk及上海國貿匯的高級商場計劃於明年開業，將有助集團二〇一九/二〇財政年度起的租金增長。

在急速轉變、充滿挑戰的經營環境下，集團會不斷求進，保持在市場的領導地位，向前邁進；並多加利用新科技，令集團整體競爭力進一步提升。秉承一貫以客為先的宗旨，集團將繼續提供優質物業及服務，進一步加強品牌知名度，並為所有的持份者包括股東、買家及租客創造更多價值。憑藉這核心理念，努力不懈，集團對實現長期業務持續增長充滿信心。

如無不可預測的情況，集團預期下個財政年度的業績會有滿意的表現。

致謝

范鴻齡先生獲委任為本公司的獨立非執行董事，於二〇一八年三月一日起生效。范先生在商界擁有豐富經驗，對集團長遠業務發展將有莫大裨益。

本人藉此機會對董事局各成員的領導、全體員工努力投入工作，以及各位股東和顧客對集團的長期支持深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一八年九月十三日



○ 香港九肚山雲端

業務模式及策略方向

執行委員會



郭炳聯



黃植榮



雷霆



鄭準



郭基煒



郭基泓



董子豪

業務模式

集團是香港最具規模的地產商之一，致力在香港和內地發展優質物業，為股東持續創造價值。

發展可供出售的物業是集團兩項核心業務之一。集團採取垂直業務架構，從土地收購、項目規劃、項目管理、物料採購、工程建設、市場營銷以至物業管理，確保每個環節均達到高水準，有助集團締造迎合市場需要的舒適居所。

集團的另一項核心業務是收租物業投資。集團在不同地區興建、出租和管理不同類型的商業項目，為租戶提供優質寫字樓及商場。集團另有酒店、優質服務式套房酒店及豪華住宅的物業組合，以滿足不同顧客需求。集團旗下物業投資組合亦包括工業大廈、貨倉、數據中心及停車場。

集團的主要收入來源是物業銷售及物業投資租金收入。

核心價值

集團秉持的核心價值是業務長遠發展的基石。

- **以心建家**
建造優質物業及提供卓越服務，致力締造理想生活環境
- **快、好、省**
貫徹「快、好、省」精神，贏得股東及持份者的支持和信賴
- **以客為先**
想顧客所想，提供比預期更佳的優質產品及貼心服務
- **與時並進**
緊隨市場步伐，訂立高指標，同時透過終身學習提高應變能力，不斷探索新意念
- **群策群力**
致力培育優秀及具才能的工作隊伍，彼此發揮團隊合作精神，以集體經驗及專業知識，努力達成目標



馮玉麟



周國賢



容上達



李清鑑



馮秀炎

策略方向

集團採取以下的策略，為股東持續創造價值：

- 平衡收益來源
- 專注香港
- 拓展內地
- 審慎財務管理

平衡收益來源

在長期而言，集團致力追求相對平衡的收入來源，並聚焦發展物業以供銷售及來自物業投資的租金收入。該策略有助集團在保持穩定的現金流，與提高資產周轉率之間取得平衡。

集團擁有的物業投資組合可為股東帶來穩定增長的收入來源。積極租務管理、提升資產質素和調整行業及租戶組合，都是集團能在租務市場保持領導地位的主要因素。

集團的地產發展業務長遠可加快資產周轉率、以及加快資金流動和提高資本運用效率，成為集團另一個增長動力。集團確保有卓越的質素及服務，令產品享有溢價。

專注香港

數十年來集團與香港一同成長，多年來建立了昭著的信譽和優質品牌。集團對香港前景充滿信心，亦對香港作為一個國際金融商貿中心和內地通往世界的門戶抱有信心。

集團經常透過投標、更改土地用途及其他途徑增添在香港的土地儲備，重點吸納位於優越地段且具高投資潛力的地皮。集團憑藉「以心

建家」的理念，成為備受客戶愛戴的發展商。持續提供卓越的產品及服務，一直是集團的核心策略。這些努力多年來備受肯定，令集團的優質品牌深得市場認同。集團將貫徹其核心策略，繼續強化優質品牌。

拓展內地

集團對內地的長遠前景抱樂觀態度，並將繼續拓展在內地的業務。內地提供不同投資機會，集團採取選擇性及專注的策略於主要城市發展。集團憑著其良好聲譽、富經驗的團隊，以及對質素的堅持和以客為先的理念，在內地發展高質素項目，並將繼續專注建立及加強在內地的優質品牌。

審慎財務管理

穩健財政狀況是集團成功的要素。審慎的財務管理確保集團健康地持續發展，並且令集團可以抓緊機會，投資具有吸引力的項目。

集團經常將借貸維持於合理水平，並重視流動資金管理，確保公司擁有充裕資金，以應付日常運作及策略性投資。

集團通過分散資金來源令財務實力更為穩健。憑藉其高信貸評級，集團在債券資本市場融資擁有優勢。

集團與銀行保持良好商業關係，並獲得銀行給予充裕的信貸額作業務發展之用。

業務概況





○ 香港維港門廊



香港地產業務

年度摘要

- 截至二〇一八年六月三十日，集團在年內新增五個項目，令其在香港可供發展土地儲備的總樓面面積達至二千二百七十萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，竣工物業約三百七十萬平方呎，其中二百六十萬平方呎是住宅物業
- 合約銷售總額約港幣四百一十六億元，表現出色
- 多元化的優質出租物業組合的淨租金收入增至港幣一百四十五億四千九百萬元，較上個財政年度上升百分之六

土地儲備

回顧年內，集團為其香港土地儲備增添五個項目，所佔總樓面面積合共六百八十萬平方呎。新增土地包括來自更改土地用途的十四鄉大型項目，以及一幅透過政府招標購入的啟德優質地皮。新增項目的詳情可參閱第九頁的董事局主席報告書。

截至二〇一八年六月底，以上新增項目令集團在香港的土地儲備，按所佔總樓面面積計算，增至五千六百五十萬平方呎，當中發展中物業佔二千二百七十萬平方呎。其餘的土地儲備絕大部分為用作出租用途的已落成物業。在逾二千二百萬平方呎的發展中物業中，約一千九百萬平方呎為可供出售的住宅物業，將提供不同面積、戶型的住宅單位。集團的發展中物業足以滿足其發展需要，以實現每年在香港物業銷售的中期目標。在發展住宅物業以外，集團另有約三百萬平方呎發展中物業將作長線投資，主要用作發展商場、寫字樓及酒店，落成後將提高集團的經常性收入。

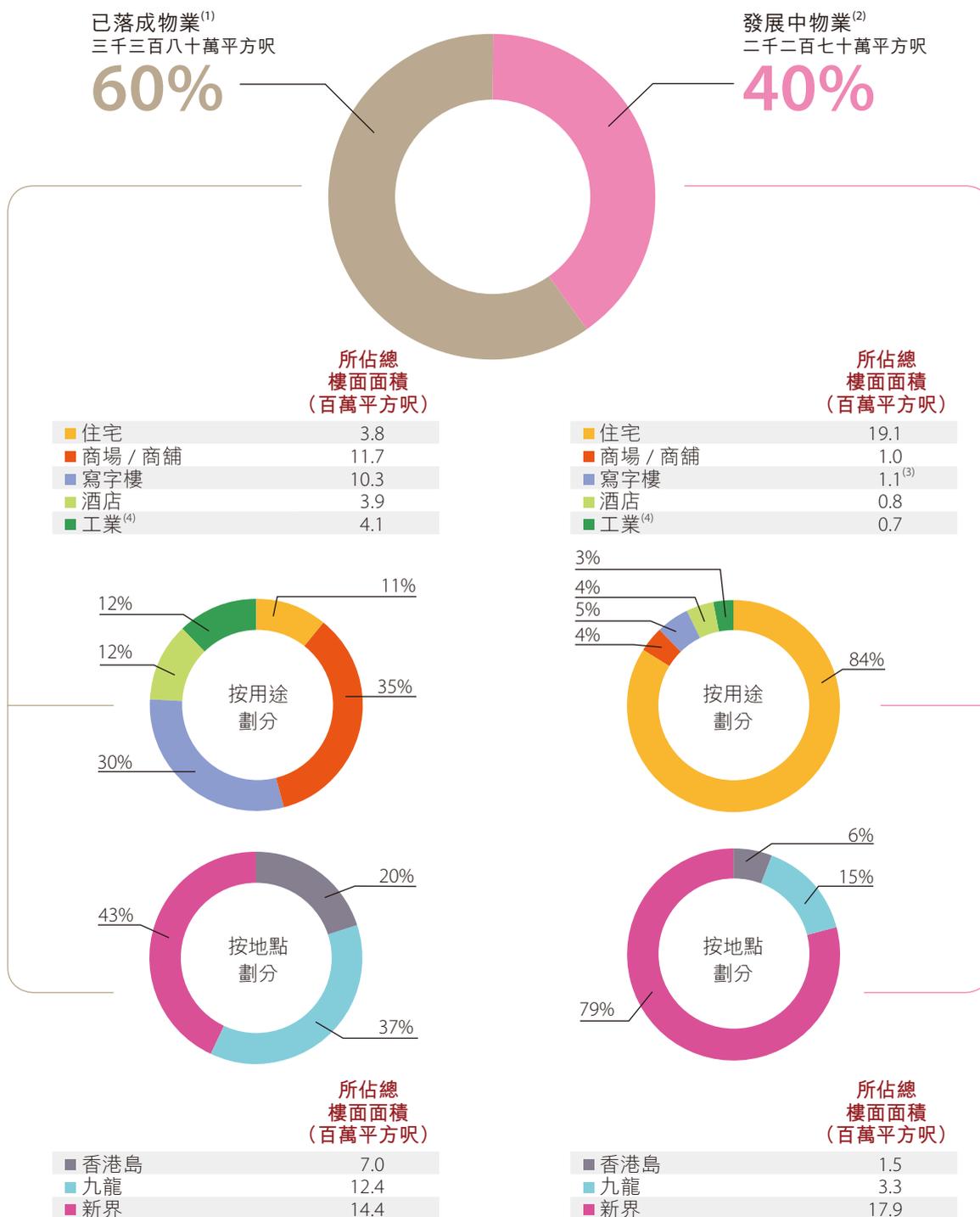
集團的已落成物業是其持續增長經常性收入的重要來源。該物業組合分佈廣泛且用途多元化，約百分之三十五為優質商場及零售樓面；約百分之三十是位於中環、灣仔、西九龍及九龍東等不同商業區的優質寫字樓。

按地盤面積計算，集團持有的農地約三千二百萬平方呎，目前正處於更改土地用途的不同階段，集團會繼續積極將持有的農地更改為可發展的樓面。儘管現有的土地儲備足夠集團未來五年以上的發展需要，但集團仍會憑藉其優勢，繼續在合適的時機透過不同方式補充土地儲備。

截至二〇一八年六月三十日，集團在香港的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

香港土地儲備組合

(截至二〇一八年六月三十日，所佔總樓面面積合共五千六百五十萬平方呎)



(1) 絕大部分作出租 / 投資

(2) 未獲發估用許可證的項目

(3) 包括集團在觀塘巧明街98號項目所佔的商業樓面面積，項目將包括部分零售樓面

(4) 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心

香港地產業務

地產發展



○ 元朗 PARK YOHO Napoli



地產發展



○ 北角海璇發展項目

年內，集團把握多個機會擴充在香港的可供發展土地儲備，包括在公開招標成功投得啟德商住用地，以及透過更改土地用途的十四鄉住宅用地。連同其他新增土地，集團的發展中物業顯著增加至二千二百七十萬平方呎，並預計住宅物業落成量在未來數年會維持在高水平。

集團一直秉承「以心建家」的信念，不單為客人提供優質、細緻而物超所值的產品，更提供一流的售後服務，務求令顧客稱心滿意。集團的項目經精心設計，間隔實用，並配備優質設施，以迎合顧客的不同需要。集團憑藉其出色的產品質素，贏得廣泛讚譽，深受買家的信賴。

集團一如以往，繼續推售新項目，以維持高資產周轉率。回顧年內，有賴客戶的認同和支持，加上可供銷售的項目充裕，集團在香港的合約銷售總額非常可觀，約港幣四百一十六億元。推售的住宅項目主要包括北角臨海項目海璇、港鐵南昌站上蓋的匯璽II、毗鄰港鐵康城站的晉

海和晉海II、馬鞍山雲海、元朗PARK YOHO Genova以及屯門御半山。

主要發展中項目

集團發展中的項目分佈於本港不同地區，版圖除了元朗和屯門這兩個發展重地，亦伸延至啟德和十四鄉。此外，集團正在發展多個位置優越，並鄰近港鐵站的市區項目。集團主要發展中項目詳情如下：

港島區

海璇發展項目 北角內地段第9027號 (佔100%)

地盤面積	: 二十五萬二千平方呎
總樓面面積	: 五十七萬八千平方呎(住宅) 十四萬五千平方呎(零售)
單位約數	: 七百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇一八年下半年起分期取得

項目位於北角海旁，包括住宅海璇及商場北角匯，毗鄰集團旗下新的海匯酒店，將發展成市区的代表性項目。項

目交通配套完善，其中住宅大樓基座設有公共運輸交匯處，而鄰近的港鐵北角站則是兩條港鐵線的轉乘站。項目附近的行人設施亦會進一步提升，將設有海濱長廊，而現有的通道亦會擴闊。項目落成後，該社區的環境將明顯改善，且以全新面貌出現，為居民提供獨特的生活及購物體驗。

住宅部分海璇總樓面面積五十七萬八千平方呎，將興建九幢大樓，共提供約七百個單位，間隔包括開放式至四房單位及特式戶。此豪華住宅發展項目享有一百八十度開揚維港景致。項目著重住戶私隱，其尊貴會所「Club Vici」除了提供各類不同的設施，更特設專用通道讓賓客出入的私家宴會廳。海璇第一期由五幢大樓共三百五十五個單位組成，已於二〇一七年十一月推出市場，並為港島東海濱的住宅呎價創下新紀錄。

餘下期數約三百五十個單位正在進行上蓋建築工程。與此同時，位於住宅基座、面積達十四萬五千平方呎的零售樓面將會分階段完成，並會成為區內具標誌性的購物熱點。北角匯的詳情可參閱第四十六頁。

司徒拔道內地段第8963號

(佔100%)

地盤面積	: 十五萬八千平方呎
總樓面面積	: 十八萬一千平方呎(住宅)
單位約數	: 七十二個
預計取得滿意紙/	: 二〇一九年下半年起
轉讓同意書日期	

項目位於東半山的優越位置，將發展成為一個混合式住宅項目，包括十九座洋房和五幢共提供五十三個以大單位為主的住宅大樓。該豪華住宅項目的單位可俯瞰馬場景致。目前正在進行上蓋建築工程。

九龍

匯璽發展項目第五期

新九龍內地段第6333號

(合作發展)

地盤面積	: 四十九萬七千平方呎(整個發展項目)
總樓面面積	: 六十七萬平方呎(住宅)
單位約數	: 一千二百個
預計取得滿意紙/	: 二〇二〇年下半年
轉讓同意書日期	

坐落連接東涌線及西鐵線的港鐵南昌站上蓋，該地標性項目盡享廣闊的海景。整個項目由十四幢不同高度的住宅大樓組成，共提供逾三千四百個住宅單位，並設有二十九萬八千平方呎的優質商場。首兩期住宅發展經已於二〇一七年推售，市場反應令人鼓舞。這兩期共二千二百個單位的建築工程順利，並預計於二〇一八年底開始交樓。而優質商場VWalk計劃於二〇一九年上半年開業。VWalk的詳情可參閱第四十六頁。

項目最後一期的住宅樓面面積六十七萬平方呎，可提供約一千二百個單位，目前建築工程進展順利，預計可於二〇二〇年下半年取得滿意紙。在二〇一七年十月，集團經政府招標投得一幅鄰近的臨海酒店地皮，當該項目落成時，預計會與匯璽產生顯著的協同效應。



○ 西九龍匯璽

地產發展



○ 啟德新九龍內地段第6568號

新九龍內地段第6568號

(佔100%)

地盤面積	: 十七萬八千平方呎
總樓面面積	: 一百一十萬平方呎 (住宅) 二十六萬二千平方呎 (商場)
單位約數	: 一千八百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二一年後

集團於二〇一八年五月透過公開招標購入該地皮。項目位於香港未來另一核心商業區最具策略性的優越地段之一，鄰近興建中的港鐵啟德站。當沙中線完工後，項目將可全天候直達未來港鐵啟德站，連繫九龍以及中環商業核心。興建中的中九龍幹線將會把啟德與西九龍一帶連接，進一步提升項目的潛在價值。

集團計劃將項目發展成地標性物業，是啟德區內最高的住宅大樓，提供約一百一十萬平方呎的住宅樓面，高層單位可享有海景；同時，項目設有一個約二十六萬二千平方呎的商場。集團會精心策劃項目的設計和佈局，以釋放地皮的潛力，令其能達至如港鐵九龍站上蓋的天璽般成功。項目中的商業樓面和部分住宅將留作出租用途。

觀塘巧明街98號

(觀塘內地段第240號)

(實際所佔權益68.7%)⁽¹⁾

所佔地盤面積	: 六萬六千平方呎
所佔總樓面面積	: 七十九萬平方呎 (寫字樓/零售)
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二一年後

項目位於迅速發展中的九龍東商業中心，地理位置優越。項目總樓面面積約一百二十萬平方呎，將發展為兩幢甲級寫字樓，基座會設零售樓面，為在九龍東的專業人士及居民服務。項目享有便捷的公共交通網絡，包括港鐵站，預計項目將與集團的創紀之城建築群產生協同效應，並擴大集團在區內的版圖。項目的地基工程經已展開。

(1) 截至二〇一八年六月三十日，集團擁有該項目百分之五十直接權益，並透過持有載通國際控股有限公司的股權而擁有另外約百分之十八點七的間接權益



○ 觀塘巧明街98號

新界東

晉海 / 晉海II

將軍澳日出康城第IVA期及第IVB期

(合作發展)

地盤面積	: 十四萬平方呎
總樓面面積	: 一百三十萬平方呎 (住宅)
單位約數	: 二千二百個
預計取得滿意紙 / 轉讓同意書日期	: 二〇一九年下半年分期取得

項目臨近日出康城南面海岸，享有迷人海景。項目不只毗鄰港鐵站，亦鄰近正在規劃的將軍澳跨灣連接路。項目住宅樓面面積逾一百三十萬平方呎，將發展為四幢住宅大樓，共提供約二千二百個以兩房至三房為主的單位，並分為晉海及晉海II兩期。項目兩期的大部分單位已於年內開售，大受市場歡迎。其上蓋建築工程進展順利。



○ 將軍澳晉海及晉海II

雲滙

大埔市地段第225號

(佔100%)

地盤面積	: 二十五萬平方呎
總樓面面積	: 九十萬零一千平方呎 (住宅)
單位約數	: 一千四百個
預計取得滿意紙 / 轉讓同意書日期	: 二〇二〇年起分期取得

雲滙鄰近白石角海濱長廊，項目部分單位可享有壯麗吐露港海景或九肚山景致。項目鄰近科學園、大學以及剛開設的知名國際學校，該區逐漸成為年輕時尚家庭聚居的高尚住宅區。該大型住宅項目分兩期發展，十幢住宅大樓共提供逾一千四百個間隔多元化的單位。兩期物業相繼於今年七月開售，市場反應不俗。項目的上蓋建築工程進展良好，預計於二〇二〇年起分期交樓。

大埔市地段第157號

(佔100%)

地盤面積	: 六百七十萬平方呎
總樓面面積	: 四百七十萬平方呎 (住宅) 十萬平方呎 (零售)
單位約數	: 四千九百個
預計取得滿意紙 / 轉讓同意書日期	: 二〇二一年後分期取得

集團在二〇一七年下半年成功就十四鄉多幅農地轉換為住宅用途。項目毗鄰馬鞍山郊野公園，提供一個遠離都市繁囂的寧靜居所。在前期工程如擴闊道路和相關基礎設施完成後，項目的交通連繫將會顯著改善。項目地盤面積逾六百七十萬平方呎，其大小超過三個銅鑼灣維多利亞

地產發展



○ 十四鄉大埔市地段第157號

公園。集團正就項目的單位總數申請修訂規劃許可。該大型發展項目將分期落成，預計第一期將在約六年後完成。項目亦設有零售樓面和休憩設施。在該項目全面落成後，預料將成為城中另一指標屋苑。

新界西

屯門市地段第483號

(佔100%)

地盤面積	: 四十六萬平方呎
總樓面面積	: 二百二十萬平方呎(住宅) 六萬二千平方呎(零售)
單位約數	: 四千七百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二一年後分期取得

集團在二〇一七年上半年完成農地的更改土地用途程序，項目規劃經已敲定，地皮將發展成一個全新的住宅區。項目鄰近輕鐵站，交通網絡完備，往來屯門港鐵兆康站亦十分方便。項目的總住宅樓面面積超過二百萬平方呎，並設有零售樓面六萬二千平方呎；將興建十四幢約二十至三十層高的大樓，提供約四千七百個單位，以中小型單位為主。項目預計於二〇二一年後分期取得轉讓同意書。

元朗市地段第510號

(元朗站發展項目)

(合作發展)

地盤面積	: 四十一萬八千平方呎
總樓面面積	: 一百四十萬平方呎(住宅) 十萬零七千平方呎(零售)
單位約數	: 一千九百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二一年後分期取得

Grand YOHO 發展項目第三期

元朗市地段第507號餘段

(佔100%)

地盤面積	: 四十一萬平方呎 (整個發展項目)
總樓面面積	: 四十五萬二千平方呎(住宅) 二萬九千平方呎(零售)
單位約數	: 五百五十個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二一年後

自元朗YOHO發展項目首個系列於二〇〇四年落成後，YOHO系列已發展為一個附設大型商場和交通總匯的龐大住宅群。



○ 元朗站發展項目

作為YOHO社區的新一員，元朗站發展項目將興建六幢住宅大樓，共提供約一千九百個間隔多元化的單位。項目亦會提供十萬零七千平方呎的零售樓面，落成後將會成為面積逾一百萬平方呎的形點商場的一部分。形點的詳情可參閱第四十二頁。項目將設有園林式露天廣場，配合進一步提升的行人路網絡，將為附近居民帶來更多便利。其地基及相關前期工作已於去年展開，預計於二〇二一年後可以交樓。

毗鄰港鐵元朗站的Grand YOHO首兩期項目已於上一個財政年度落成，市場對已推售的單位反應令人鼓舞。第三期總樓面面積四十五萬二千平方呎，將興建兩幢住宅大樓，提供約五百五十個住宅單位，並設有約二萬九千平方呎零售樓面。由於西鐵線元朗站高架橋橋臺出現沉降情況，因應相關部門要求，項目的建築工程需要停工，當情況許可時，便會儘快恢復工程。

天水圍市地段第33號及第34號 (佔100%)

地盤面積	: 一百五十萬平方呎
總樓面面積	: 二百二十萬平方呎(住宅) 四萬平方呎(零售)
單位約數	: 三千八百個
預計取得滿意紙/轉讓同意書日期	: 二〇二一年上半年起分期取得

兩幅大型地皮將以較低密度發展，並提供多元化的設施，加上毗鄰香港濕地公園，住戶將可享自成一社區的特有居住體驗。項目鄰近兩個輕鐵站，公共交通網絡完備；合共提供約二百二十萬平方呎的住宅樓面，以及約四萬平方呎的零售樓面，並享有濕地公園以及深圳的醉人景致。項目將提供約三千八百個單位，包括一些獨立屋，其餘大部分是中小型單位。天水圍市地段第34號地盤的上蓋建築工程已經在年內展開，預計將於二〇二一年上半年起分期取得轉讓同意書。



○ 天水圍市地段第33號及第34號

天水圍市地段第23號 (天榮站發展項目) (合作發展)

地盤面積	: 十九萬六千平方呎
總樓面面積	: 九十八萬平方呎(住宅) 二千平方呎(零售)
單位約數	: 二千個
預計取得滿意紙/轉讓同意書日期	: 二〇二一年後

項目提供住宅樓面九十八萬平方呎，另有二千平方呎零售樓面。項目將設有三幢住宅大樓，提供約二千個中小型單位。項目鄰近大型綠化公園，住戶可享有一個清新和充滿活力的綠意盎然居住環境。項目不單坐落於輕鐵天榮站上蓋，且將會興建的一條行人天橋連接至鄰近的巴士總站，令項目的交通更方便。由於輕鐵站出現沉降情況，因應相關部門要求，項目的建築工程暫時停止，當情況許可時，便會儘快恢復工程。

地產發展

按竣工年份排列的主要發展中香港項目⁽¹⁾⁽²⁾

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
2018/19 財政年度完成之項目		
南昌站發展項目第二期A及第二期B ⁽⁴⁾	匯璽 ⁽⁴⁾ /VWalk	合作發展
南昌站發展項目第三期 ⁽⁵⁾	匯璽II ⁽⁵⁾	合作發展
沙田市地段第581號第一期及第二期	雲海	100
元朗丈量約份第107約地段第1927號第二期C	PARK YOHO Milano	100
沙田市地段第248號		100
筲箕灣教堂里1-3號	形薈	92
北角渣華道133號 ⁽⁶⁾	海璇	100
屯門市地段第509號	珀御	100
西半山堅道18-20號		92
東涌市地段第11號		20
年度總計		
2019/20 財政年度完成之項目		
日出康城第IVA期及第IVB期	晉海/晉海II	合作發展
元朗丈量約份第107約地段第1927號第二期B	PARK YOHO Napoli	100
大埔市地段第225號第一期	雲滙	100
屯門市地段第515號第一期	御半山	100
司徒拔道內地段第8963號		100
北帝街/新山道發展項目		合作發展
荃灣德士古道212-214號	W212	50
年度總計		
2020/21 財政年度完成之項目		
南昌站發展項目第五期		合作發展
天水圍市地段第34號第一期		100
北角內地段第9027號後續期數		100
大埔市地段第225號第二期	雲滙	100
屯門市地段第539號		100
屯門市地段第515號第二期		100
沙田市地段第617號		100
元朗丈量約份第107約地段第1927號第三期		100
荃灣橫龍街24-30號		50
葵涌市地段第522號		100
九龍城太子道西195號		100
年度總計		
2021/22 財政年度或以後完成之主要項目		
大埔市地段第157號		100
屯門市地段第483號		100
元朗站發展項目		合作發展
新九龍內地段第6568號		100
天水圍市地段第33號		100
天樂站發展項目		合作發展
巧明街98號(觀塘內地段第240號) ⁽⁷⁾		68.7 ⁽⁸⁾
元朗市地段第507號餘段第三期		100
沙田市地段第609號		100
天水圍市地段第34號後續期數		100
新九龍內地段第6550號		100
荃灣市地段第428號		73.9
灣仔道222-228號		92
2021/22 財政年度或以後完成之主要項目總計		

(1) 資料截至二〇一八年八月底；不包括在落成後會交回相關政府部門的政府設施物業之樓面面積

(2) 竣工指項目已獲發滿意紙或轉讓同意書

(3) 包括數據中心

(4) 約百分之八十的住宅樓面面積經已於二〇一八年六月底前售出，而其相應的物業銷售收益已於二〇一七/一八財政年度入賬

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業 ⁽³⁾	總面積
867,000	298,000	-	-	-	1,165,000
774,000	-	-	-	-	774,000
431,000	-	-	-	-	431,000
345,000	-	-	-	-	345,000
-	-	-	344,000	-	344,000
291,000	51,000	-	-	-	342,000
320,000	7,000	-	-	-	327,000
141,000	26,000	-	-	-	167,000
127,000	-	-	-	-	127,000
-	68,000	-	26,000	-	94,000
3,296,000	450,000	-	370,000	-	4,116,000
1,316,000	-	-	-	-	1,316,000
543,000	-	-	-	-	543,000
527,000	-	-	-	-	527,000
241,000	-	-	-	-	241,000
181,000	-	-	-	-	181,000
88,000	17,000	-	-	-	105,000
-	-	-	-	71,000	71,000
2,896,000	17,000	-	-	71,000	2,984,000
670,000	-	-	-	-	670,000
612,000	20,000	-	-	-	632,000
258,000	138,000	-	-	-	396,000
374,000	-	-	-	-	374,000
286,000	21,000	-	-	-	307,000
235,000	-	-	-	-	235,000
-	3,000	171,000	-	-	174,000
94,000	45,000	-	-	-	139,000
-	-	-	-	92,000	92,000
-	1,000	57,000	-	-	58,000
45,000	-	-	-	-	45,000
2,574,000	228,000	228,000	-	92,000	3,122,000
4,688,000	100,000	-	-	-	4,788,000
2,266,000	62,000	-	-	-	2,328,000
1,361,000	107,000	-	-	-	1,468,000
1,066,000	262,000	-	-	-	1,328,000
1,199,000	20,000	-	-	-	1,219,000
980,000	2,000	-	-	-	982,000
-	-	790,000	-	-	790,000
452,000	29,000	-	-	-	481,000
434,000	-	-	-	-	434,000
408,000	-	-	-	-	408,000
-	-	-	374,000	-	374,000
-	-	-	-	149,000	149,000
-	-	121,000	-	-	121,000
12,854,000	582,000	911,000	374,000	149,000	14,870,000

- (5) 約百分之四十的住宅樓面面積經已於二〇一八年六月底前售出，而其相應的物業銷售收益已於二〇一七/一八財政年度入賬
- (6) 此臨時門牌號數有待期數建成時確認；前稱北角內地段第9027號第一期
- (7) 項目將包括部分零售樓面
- (8) 集團持有項目百分之五十的直接權益及透過持有載通國際控股有限公司的股權而獲得約百分之十八點七的間接權益

地產發展

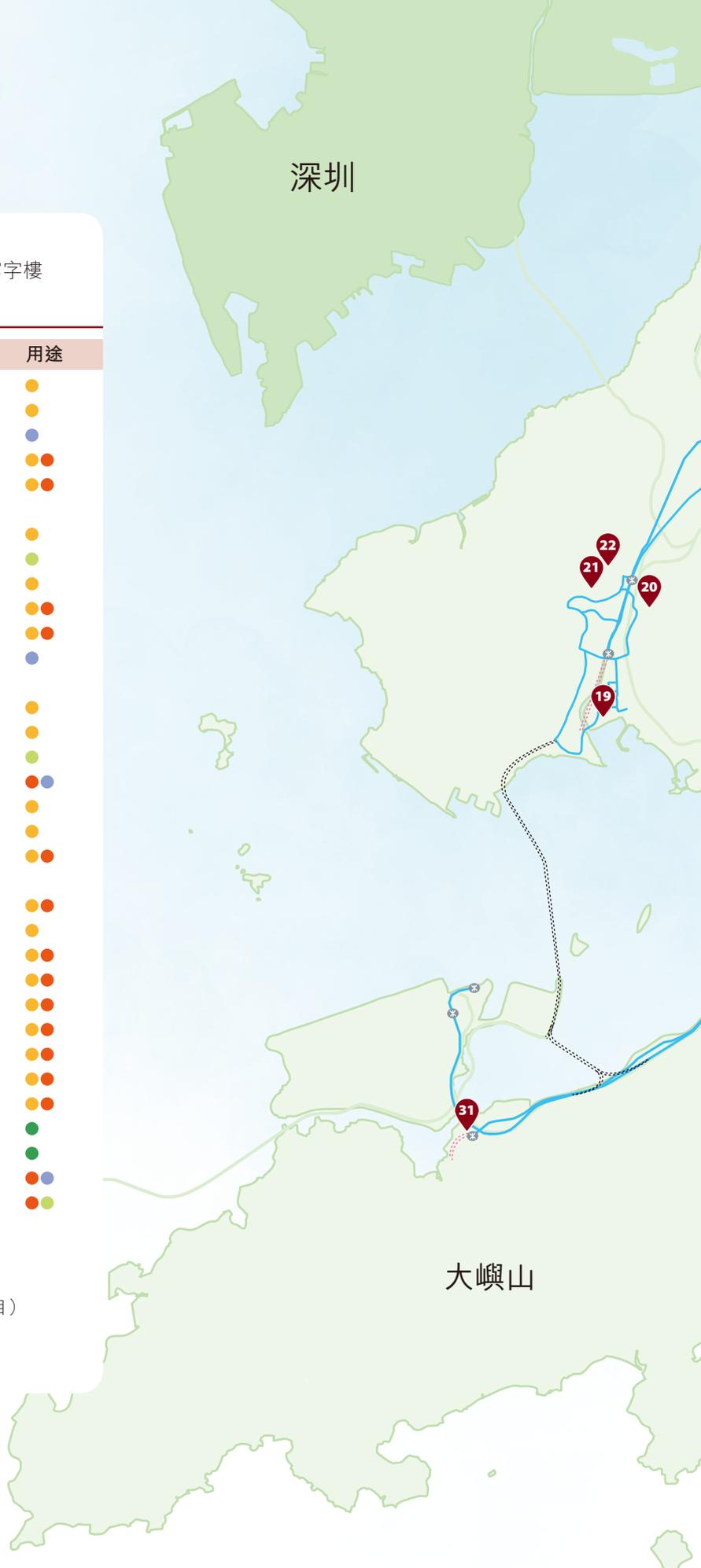
香港主要發展中項目

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

地區	項目	用途
港島	1 堅道18-20號	●
	2 司徒拔道內地段第8963號	●
	3 灣仔道222-228號	●
	4 海璇發展項目	●●
	5 形薈	●●
九龍	6 匯璽	●
	7 新九龍內地段第6550號	●
	8 太子道西195號	●
	9 北帝街/新山道發展項目	●●
	10 新九龍內地段第6568號	●●
	11 巧明街98號 ⁽¹⁾	●
新界東	12 晉海	●
	13 沙田市地段第609號	●
	14 沙田市地段第248號	●
	15 沙田市地段第617號	●●
	16 雲滙	●
	17 雲海	●
	18 大埔市地段第157號	●●
	新界西	19 屯門市地段第539號
20 御半山		●
21 珀御		●●
22 屯門市地段第483號		●●
23 天水圍市地段第33號及第34號		●●
24 天榮站發展項目		●●
25 元朗站發展項目		●●
26 Grand YOHO第3期		●●
27 PARK YOHO第3期		●●
28 W212		●
29 荃灣市地段第428號		●
30 葵涌市地段第522號		●●
31 東涌市地段第11號	●●	

- 港鐵路線
- 海底隧道
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (興建中)
- ⋯⋯⋯ 主要道路 (興建中/未來可建項目)
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (未來可建項目)

(1) 項目將包括部分零售樓面





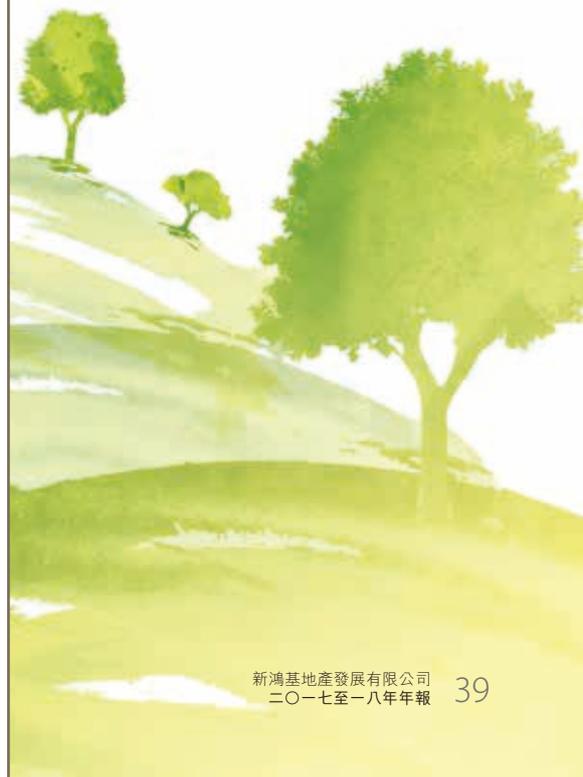
香港地產業務

物業投資





○ 西九龍環球貿易廣場



物業投資



○ 觀塘 APM

回顧年內，集團在香港的物業投資組合繼續為集團提供穩定的經常性收入。連同合作項目計算，集團的總租金收入按年上升百分之六至港幣一百八十五億六百萬，整體出租率維持在約百分之九十五的高水平。

已落成物業

商場

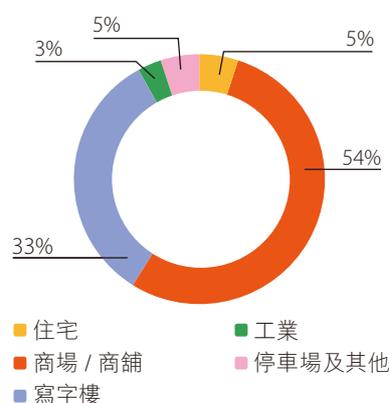
集團的零售物業組合多元化，包括各類型的商場及零售樓面，遍佈全港，總樓面面積約一千二百萬平方呎。集團以完備的商戶組合、精心的設計、卓越的服務、富創意的數碼化市場推廣，以及舉辦令人興奮的活動，為顧客提供獨特購物體驗，令旗下零售物業組合與別不同。除利好的經營環境外，集團繼續致力為顧客創造具吸引力的購物地點，令營運取得良好成果。

回顧年內，集團旗下零售物業組合錄得總租金收入港幣九十九億五千四百萬元，按年上升百分之七。新租和續租租金均有所上升，出租率維持在高水平。按集團旗下租金收入最高的十間商場計算，總租金收入約港幣六十五億元。

香港總租金收入⁽¹⁾



香港總租金收入(按類別)⁽¹⁾



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

作為新界東具領導性的區域商場，新城市廣場提供一系列具吸引力的國際品牌及餐飲選擇。商場第一期翻新工程剛竣工，不單為顧客帶來全新購物體驗，而在今年六月開幕的Movie Town更令商場成為一個令人精神煥發的消閒好去處。戲院由七個設備最先進的影院所組成，提供共一千七百個舒適而豪華的座位，加上最新的影院科技，為電影愛好者帶來精彩的視覺體驗。戲院毗鄰的特色食肆，提供多樣化的選擇，滿足不同顧客的口味。商場以受歡迎的食肆及娛樂設施，吸引本地消費者及外地旅客，其年度標誌性活動「星光花園」獲得一眾好評，並為商場帶來大量人流。翻新後的樓面經已全部租出，新租租金上升，第二期全面翻新工程預計在二〇一八年底動工。

葵芳新都會廣場位置優越，年內已完成其翻新工程。玻璃外牆具備透光的優點，令室內空間有更多天然光。周末現場音樂表演定期在逾一萬五千呎的露天廣場舉行，締造和諧的氣氛，同時為商場帶來更多人流。新增的有機農場以及兒童遊樂設施已全面開放，令商場成為家庭樂聚天倫的好去處。商場重新間隔後，引入的商戶更多元化，以更切合附近寫字樓的白領和其他顧客的需要，加上精心為家庭顧客挑選一系列別具一格的餐廳，提供理想的聚會地點，新都會廣場能達至出租率高且人流和銷售金額上升。

中環國際金融中心商場是上班族、本地高消費人士及旅客的理想購物及消閒熱點。該高格調商場網羅全球最知名的品牌，為顧客提供非凡的購物體驗。多樣化的食肆和高級餐廳，加上設施提升，令購物環境更佳，有助吸引顧客再次光顧。商場舉行獨特的季節性活動，締造令人期待和新穎的體驗，提升人流。商場樓面接近全部租出，銷售額穩健增長，租金收入上升。

引領潮流的APM商場不單可直達港鐵觀塘站，加上更長的營業時間，令商場無論日夜亦擠滿顧客。商場的商戶非常多元化，加上戲院、電子遊戲專區和悉心挑選的食肆，進一步強化APM作為顧客和商戶首選的地位。商場不時舉行電影主題展覽、小型演唱會以及明星的簽名會，吸引大量人流，提升銷售



○ 葵芳新都會廣場

物業投資

金額。為追上潮流，並豐富具時尚觸覺顧客的購物體驗，商場經常引入潮流新產品以及舉辦虛擬實境技術體驗等推廣活動。APM繼續錄得高出租率，年內續租租金升幅可觀。

旺角新世紀廣場毗鄰港鐵旺角東站，並直達帝京酒店。該商場樓面約七十二萬平方呎，網羅一系列知名品牌，為顧客提供寬敞的一站式購物環境；同時，多元化的餐飲選擇，包括多國美食廣場，加上附設IMAX影院的戲院和戶外兒童遊樂場，令商場對遊客和家庭顧客都富有吸引力。新世紀廣場的零售銷售金額有滿意的增長。

受惠於訪港旅客持續增長，加上具效益的市場推廣活動，尖沙咀新太陽廣場的銷售額錄得非常可觀的增長，且出租率高。該商場位於尖沙咀的核心地帶，網羅主要化妝品品牌及多個時尚服裝品牌，讓顧客可充分享受購物樂趣。商場採取全方位的推廣策略，包括舉辦藝術展覽及多媒體宣傳，以吸引本地及外地顧客，提升銷售。

集團其他在新界區的區域性商場均表現理想。上水廣場零售樓面約十八萬平方呎，直達港鐵上水站，盡享地利，加上便捷的跨境交通，

為商場帶來大量人流。該五層高的商場吸引超過一百個國際品牌及餐飲進駐，為顧客帶來便利的購物和餐飲體驗。商場亦透過定期在內地社交媒體作獨特的市場推廣活動，結合網上和實體店的購物體驗與顧客聯繫。年內，商場的出租率高，零售銷售金額及租金收入均錄得可觀的增長。

作為新界西北區的旗艦商場，形點樓面面積約一百萬平方呎，提供多樣化貨品。商場錄得高出租率，其擴展部分亦開幕一週年。商場提供一系列熱門食肆、兒童天地、戲院，以及區內首間日式超市，令商場成為家庭顧客的周末好去處。受惠於區內人口增長和蓬勃的本地需求，商場人流和營業額均錄得上升。商場舉辦大型的全年活動，吸引更多人流。元朗站發展項目的建築工程正在進行，其逾十萬平方呎的零售樓面落成後，將令該大型商場進一步擴大。



○ 元朗形點



○ 中環國際金融中心商場

V City毗鄰港鐵屯門站，加上跨境巴士服務的配套，為本地顧客及旅客提供非凡的購物體驗。商場的樓面接近全部租出，並推出一系列創新與結合科技的推廣活動，為商場帶來更多人流和提高銷售金額。大埔超級城亦錄得高出租率，租金表現平穩。商場將會新增戲院，進一步強化大埔超級城作為本地顧客休閒購物熱點的市場定位。

活@KCC是由工廈改建而成的商場，是集團在政府工廈活化措施下的第一個零售項目。該項目位置便利，可直接通往地鐵葵興站及集團另一優質寫字樓九龍貿易中心。該樓高十層的零售大樓於今年六月開業，其出租率正持續上升，為附近的居民及上班一族帶來更多元化的消費及餐飲選擇。

寫字樓

本港經濟表現強勁，加上大灣區的急速發展，為本港的寫字樓市場帶來新的需求和機遇。在這些有利的市場發展條件下，集團超過一千萬平方呎的多元化寫字樓物業組合繼續表現理想，年內續租租金有所增長，並繼續錄得高整體出租率。

國際金融中心位處中環核心地段，坐落機場快線香港站上蓋，享盡地利，其優質寫字樓繼續是國際著名金融機構的熱門辦公選址。連同毗鄰的國際金融中心商場、香港四季酒店及豪華服務式套房四季匯，這個綜合項目作為蓬勃發展的商業樞紐，為金融專才提供周全服務，滿足他們工作、娛樂或放鬆身心方面的需要。寫字樓已接近全部租出，需求保持殷切，特別是來自國際頂級金融企業包括內地機構的需求。國際金融中心年內續租租金上升。

環球貿易廣場位於維港對岸的西九龍，有助該區蛻變成在中環以外的主要商業中心，其租戶組合多元化，包括國際金融機構以至跨國企業。作為目前港鐵九龍站上唯一的甲級寫字樓，環球貿易廣場將受惠於高鐵(香港段)帶來的更多跨境人流和商業機遇。西九



○ 中環國際金融中心

物業投資

龍文化區活力日增，將進一步確立該區成為商業、旅遊、文化和娛樂活動的中心。環球貿易廣場接近全部租出，新租和續租租金均錄得穩健增長。

創紀之城位於另一快速形成的新主要商業區九龍東，是集團另一個重要的寫字樓建築群。在市場對大面積樓層、單一業權且交通便利的寫字樓需求殷切下，創紀之城繼續是大型企業的理想選擇。整個商廈群鄰近兩個港鐵站及有APM商場的互補優勢，一直深受不同類型租戶的追捧，包括銀行、服務和貿易行業租戶。年內，項目整體出租率高，續租租金上升。中期而言，巧明街98號項目落成後，將進一步加強集團在區內的物業組合。有關項目的詳情，請參閱第三十頁。

年內，集團其他優質寫字樓同樣表現良好。受惠於區內寫字樓的需求穩定，加上供應有限，灣仔中環廣場和新鴻基中心均接近全部租出。葵芳新都會廣場和沙田新城市中央廣場的寫字樓繼續錄得高出租率，租金穩健增長。兩個寫字樓項目均有廣泛的租戶群，包括顧問公司，保險公司，以及貿易和製造業公司。

集團除發展新優質寫字樓項目外，亦不斷透過翻新及提供優質的物業管理服務，包括增加使用創新科技，以加強其物業組合的競爭力。環球貿易廣場使用最新升降機運輸管理系統，不單縮短乘搭時間，更能大幅節省能源。中環廣場及新城市中央廣場的翻新工程進展良好。集團亦正在規劃國際金融中心二期大堂的翻新工程。



○ 觀塘創紀之城



○ 西九龍環球貿易廣場



○ 將軍澳星峰薈

集團的豪華服務式套房酒店亦錄得較好表現，整體出租率及續租租金均有增加。中環四季匯和西九龍港景匯坐落機場快線車站上蓋，繼續是跨國企業行政人員心儀的住宿選擇，年內兩者錄得更高的收入和滿意的出租率。憑藉九龍東商業區的不斷擴展及作為將軍澳區唯一高級服務式套房酒店，坐落於港鐵將軍澳站上蓋的優質服務式套房酒店星峰薈能掌握行政人員對優質服務式套房的殷切需求，令其租金收入與續租租金錄得增長。

集團其他物業投資組合包括工業大廈、貨倉及泊車位，年內這些物業的整體租金收入上升，並有滿意的整體出租率。

住宅、服務式套房酒店及其他

Signature Homes是集團旗下的豪華住宅租賃團隊，負責約一百萬平方呎的豪華住宅單位及約七百間豪華服務式套房的租務事宜。豪宅物業租務於年內表現平穩，整體出租率有所改善。憑藉集團尊尚的品牌和優越的管理服務，旗下豪華住宅單位繼續廣受海外與本地租戶歡迎。



○ 西九龍港景匯

物業投資



○ 中環四季匯

發展中物業

集團興建中的新項目進一步鞏固和加強集團在發展出租物業方面的領先地位。按所佔權益計算，集團在香港約三百萬平方呎作投資用途的優質收租物業將於短中期內落成，並成為集團雄厚經常性收入的重要增長動力。

VWalk是住宅發展項目匯璽的基座商場，位處港鐵南昌站上蓋，兩層零售樓面合共二十九萬八千平方呎。隨著高鐵(香港段)在二〇一八年九月下旬通車後，預料VWalk能進一步受惠於日益完善的鐵路網絡。這個優質商場將設有電影院和六大類商戶組合，涵蓋多達一百五十個商戶，為顧客提供多元化飲食、潮流時裝、護膚及化妝品的選擇，以滿足區內逐漸增加的人口和年輕家庭對卓越購物體驗日益上升的需求。商場預計在二〇一九年中開幕，並將成為西南九龍娛樂消閒的新熱點，為該區注入活力。

北角匯是集團在北角綜合發展項目中的零售部分，為出租物業組合增添約十四萬五千平方呎。項目第一期是面向渣華道的地舖，面積約七千平方呎，預計於二〇一九年初開業。第二期的商場，樓面面積約十三萬八千平方呎，其上蓋建築工程已經完工，並預計在二〇二〇年第一季開幕。連同相鄰海匯酒店預計於二〇一八年底開業的六萬七千

平方呎零售樓面，北角匯將成為該區時尚購物、餐飲及娛樂的熱門聚會地點。這個綜合項目包括海璇住宅發展項目及北角匯全面落成後，整個社區在港島東的地位將得到提升。

將軍澳南的天晉匯首三期已經開業，樓面面積合共十六萬二千平方呎。而項目最後一期為海天晉匯，樓面面積達八萬平方呎，預料在二〇一九年第二季開業。由臨海單車徑環抱的海天晉匯，可為顧客提供飽覽海景的戶外餐飲體驗，並為區內日漸增加的年輕家庭提供更多購物選擇。計劃中的七十五萬平方呎公園落成後，社區將享有綠意盎然的環境。海天晉匯正進行預租，反應不俗。

集團持有百分之二十權益的東薈城將進一步擴大，與其擴建部分發揮協同效應。該擴建項目包括樓高七層、總零售樓面約三十四萬



效果圖

○ 港島東北角匯

平方呎的商場，以及一間酒店，將與現時的東薈城連接。擴建項目的零售樓面預計於二〇一九年開業，將設有戲院和多元化商戶。受惠於其靠近機場和旅遊景點的獨特地理位置，東薈城將可把握其作為東涌購物天堂不斷增加的機遇。項目落成後，商場將擴大至逾八十萬平方呎，為本地和全球旅客提供非凡的購物體驗。項目酒店部分的詳情可參閱第七十九頁。

集團正發展的觀塘巧明街98號項目（實質所佔權益約百分之六十八點七），中期而言，將會是集團在香港出租物業組合中一個相當大的新

增項目。項目總樓面面積約一百二十萬平方呎，大部分樓面將發展為甲級寫字樓，餘下為優質零售樓面。項目將設有行人天橋連接創紀之城第六期，新項目落成後將與創紀之城建築群產生協同效應，令集團在區內的地位進一步提升。項目的建築進度可參閱第三十頁。



效果圖

○ 西九龍VWalk

物業投資

香港主要已落成物業

項目	地點
香港島	
國際金融中心一期	中環港景街1號
國際金融中心二期及商場	中環金融街8號
香港四季酒店/四季匯	中環金融街8號
新鴻基中心	灣仔港灣道30號
中環廣場	灣仔港灣道18號
世貿中心/WTC More	銅鑼灣告士打道280號
海匯酒店	北角邨里1號
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號
置富南區廣場	薄扶林置富道
九龍	
環球貿易廣場/天際100香港觀景台	柯士甸道西1號
香港麗思卡爾頓酒店/香港W酒店/港景匯	柯士甸道西1號
創紀之城一期 ⁽¹⁾	觀塘道388號
創紀之城二期	觀塘道378號
創紀之城五期/APM	觀塘道418號
創紀之城六期	觀塘道392號
新世紀廣場/MOKO	旺角太子道西193號
帝京酒店	旺角太子道西193號
VWalk	西九龍深旺道28號
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號
創貿廣場	觀塘開源道49號
Mikiki	新蒲崗太子道東638號
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號
半島大廈	長沙灣青山道538號
環凱廣場 ⁽²⁾	土瓜灣道82-84號
新科技廣場	新蒲崗大有街34號
彌敦道26號	尖沙咀彌敦道26號
新界	
新城市廣場一期 ⁽³⁾	沙田正街18號
新城市廣場三期	沙田正街2-8號
新城市商業大廈	沙田白鶴汀街10-18號
新城市中央廣場/HomeSquare	沙田鄉事會路138號
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號
新都會廣場	葵涌興芳路223號
形點I	元朗元龍街9號/朗日路9號
形點II	元朗朗日路8號
香港九龍東皇冠假日酒店/香港九龍東智選假日酒店/星峰薈	將軍澳唐德街3號
PopCorn	將軍澳唐賢街9號
大埔超級城	大埔安邦路9號
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號
九龍貿易中心	葵涌葵昌路51號
活@KCC	葵涌葵昌路72-76號
上水廣場	上水龍琛路39號
東港城	將軍澳重華路8號
帝景酒店	汀九青山公路353號
VCity	屯門屯門鄉事會路83號
天晉匯(第一、二及三期)/海天晉滙	將軍澳唐俊街12號/唐賢街19號/至善街19號/唐俊街28號
將軍澳中心	將軍澳唐德街9號
東薈城/諾富特東薈城酒店	東涌達東路20號/文東路51號
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號

(1) 連同本集團在新意網的百分之七十四權益所佔之樓面面積

(2) 前稱興華中心

(3) 包括停車場面積

所佔總樓面面積(平方呎)

地契 期滿年期	集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業	總面積
2047	50	-	-	392,000	-	-	392,000
2047	50	-	320,000	566,000	-	-	886,000
2047	50	-	-	-	550,000	-	550,000
2127	100	-	53,000	851,000	-	-	904,000
2047	50	-	-	700,000	-	-	700,000
2842	100	-	280,000	232,000	-	-	512,000
2063	100	-	-	-	388,000	-	388,000
2886	100	341,000	-	-	-	-	341,000
2047	100	248,000	-	-	-	-	248,000
2126	100	-	172,000	-	-	-	172,000
2047	100	-	29,000	2,495,000	-	-	2,524,000
2047	100	-	-	-	1,023,000	-	1,023,000
2047	100	-	27,000	872,000	-	-	899,000
2047	50	-	-	133,000	-	-	133,000
2052	100	-	598,000	308,000	-	-	906,000
2047	100	-	32,000	370,000	-	-	402,000
2047	100	-	725,000	475,000	-	-	1,200,000
2047	100	-	-	-	400,000	-	400,000
2062	100	-	298,000	-	-	-	298,000
2127	100	-	-	-	295,000	-	295,000
2047	50	-	-	-	-	285,000	285,000
2047	100	-	-	-	-	240,000	240,000
2054	100	-	205,000	-	-	-	205,000
2047	100	-	205,000	-	-	-	205,000
2047	100	-	-	-	-	188,000	188,000
2099	100	-	-	-	-	183,000	183,000
2047	100	-	-	-	-	182,000	182,000
2039	100	-	53,000	124,000	-	-	177,000
2047	100	-	1,300,000	-	-	-	1,300,000
2047	100	-	350,000	-	-	-	350,000
2047	100	-	-	96,000	-	-	96,000
2047	100	-	310,000	431,000	-	-	741,000
2047	100	-	-	-	258,000	-	258,000
2047	100	-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
2054/2060	100	-	695,000	-	-	-	695,000
2047	87.5	-	245,000	-	-	-	245,000
2057	100	-	-	-	626,000	-	626,000
2057	50	-	108,000	-	-	-	108,000
2047	100	-	589,000	-	-	-	589,000
2047	100	-	583,000	-	-	-	583,000
2047	100	-	79,000	401,000	-	-	480,000
2047	100	-	100,000	-	-	-	100,000
2047	100	-	182,000	375,000	-	-	557,000
2047	100	-	415,000	-	-	-	415,000
2047	100	-	-	-	310,000	-	310,000
2056	100	-	269,000	-	-	-	269,000
2060/2061 /2062/2062	100	-	242,000	-	-	-	242,000
2047	57.52/25	-	195,000	-	-	-	195,000
2047	20	-	99,000	32,000	47,000	-	178,000
2047	100	-	35,000	137,000	-	-	172,000



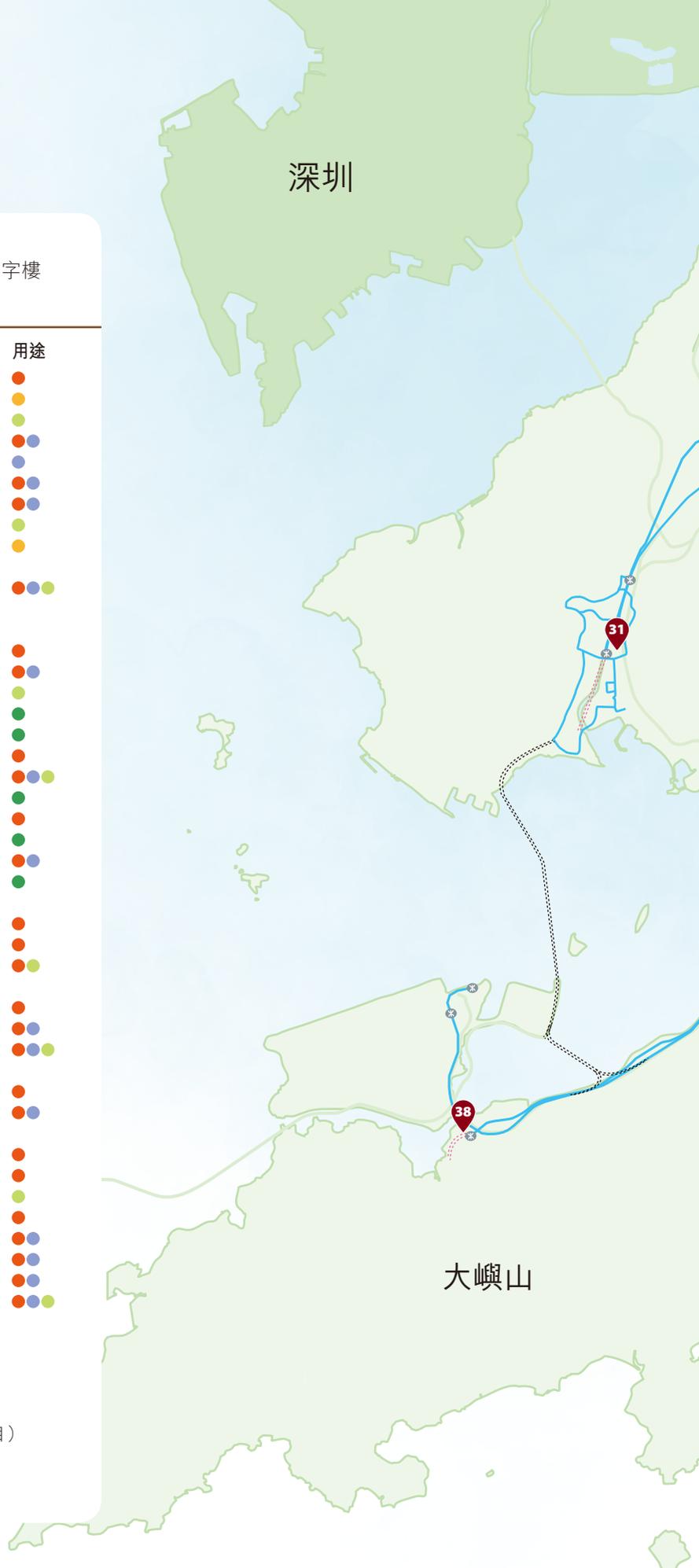
物業投資

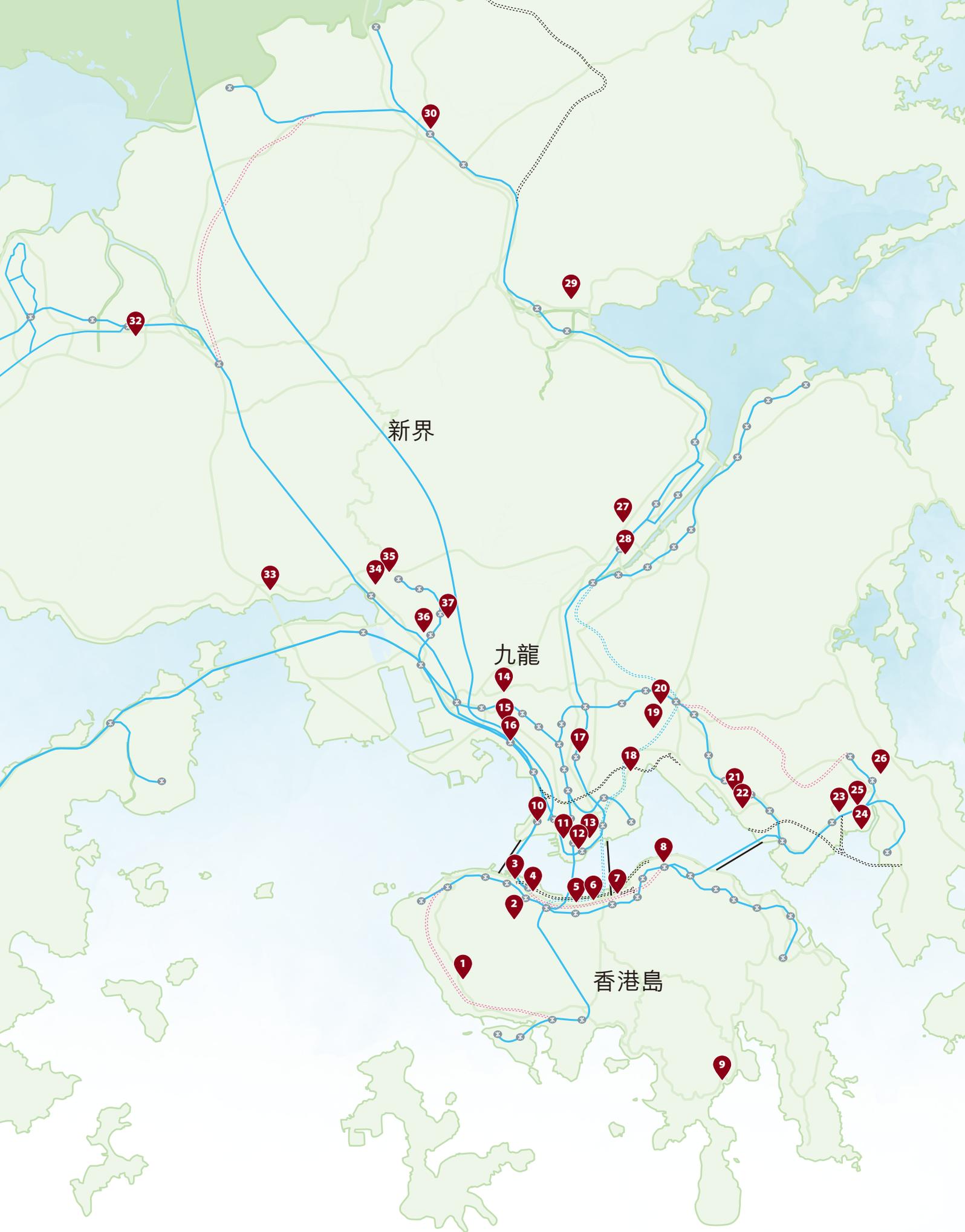
香港主要已落成物業

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

地區	項目	用途	
港島	1 置富南區廣場	●	
	2 帝景園	●	
	3 香港四季酒店 / 四季匯	●	
	4 國際金融中心 / 國際金融中心商場	● ●	
	5 中環廣場	●	
	6 新鴻基中心	● ●	
	7 世貿中心 / WTC More	● ●	
	8 海匯酒店	●	
	9 浪琴園	●	
九龍	10 環球貿易廣場 / 香港麗思卡爾頓酒店 / 香港 W 酒店 / 港景匯 / 天際 100	● ● ●	
	11 香港觀景台	●	
	12 新太陽廣場	●	
	13 彌敦道 26 號	● ●	
	14 帝苑酒店	●	
	15 半島大廈	●	
	16 嘉里鴻基貨倉	●	
	17 VWalk	●	
	18 新世紀廣場 / MOKO / 帝京酒店	● ● ●	
	19 環凱廣場	●	
	20 Mikiki	●	
	21 新科技廣場	●	
	22 創紀之城一、二、五及六期 / APM	● ●	
22 創貿廣場	●		
新界東	23 將軍澳中心	●	
	24 天晉滙一、二及三期 / 海天晉匯	●	
	25 PopCorn / 香港九龍東皇冠假日酒店 / 香港九龍東智選假日酒店 / 星峰薈	● ●	
	26 東港城	●	
	27 新城市中央廣場 / HomeSquare	● ●	
	28 新城市廣場 / 新城市商業大廈 / 帝都酒店	● ● ●	
	29 大埔超級城	●	
	30 上水廣場	● ●	
	新界西	31 VCity	●
		32 形點	●
33 帝景酒店		●	
34 荃灣廣場		●	
35 新領域廣場		● ●	
36 新都會廣場		● ●	
37 九龍貿易中心 / 活@KCC		● ●	
38 東薈城 / 諾富特東薈城酒店		● ● ●	

- 港鐵路線
- 海底隧道
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (興建中)
- ⋯⋯⋯ 主要道路 (興建中 / 未來可建項目)
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (未來可建項目)





內地地產業務

年度摘要

- 截至二〇一八年六月三十日，按所佔權益計算，集團持有發展中物業總樓面面積為五千零七十萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內共有二百三十萬平方呎住宅及商業樓面竣工
- 按所佔權益計算，合約銷售總額約人民幣三十六億元
- 出租物業組合繼續擴展，其淨租金收入顯著上升百分之十三至人民幣二十九億三千五百萬元
- 繼續採取選擇性的投資策略，專注在主要城市發展

土地儲備

截至二〇一八年六月三十日，按所佔權益計算，集團在內地持有的土地儲備總樓面面積合共六千四百五十萬平方呎。當中發展中物業的總樓面面積為五千零七十萬平方呎，餘下的主要是已落成出租物業。約六成的發展中物業是可供出售的優質住宅，逾百分之八十的已落成物業是位於一線城市優越地段的優質寫字樓和商場，用作長線投資。

今年五月，集團購入廣州南沙自由貿易區一塊商業地皮，總樓面面積約四十三萬五千平方呎。新增地皮將進一步提升集團在廣州的業務規模，相信於可見未來亦能受惠粵港澳大灣區和南沙自貿區的蓬勃發展。集團會繼續採取選擇性的投資策略，專注在主要城市尋求發展機會。

截至二〇一八年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合按所佔樓面面積分佈如下：

內地土地儲備組合

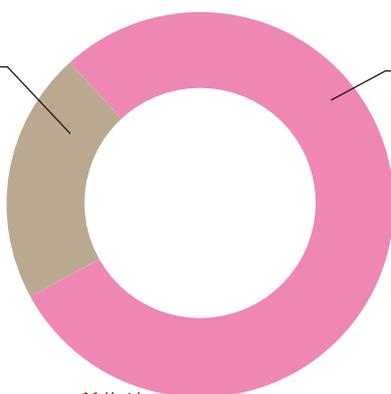
(截至二〇一八年六月三十日，所佔總樓面面積共六千四百五十萬平方呎)

已落成物業⁽¹⁾
一千三百八十萬平方呎

發展中物業
五千零七十萬平方呎

21%

79%

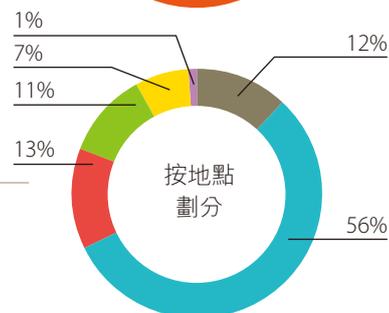
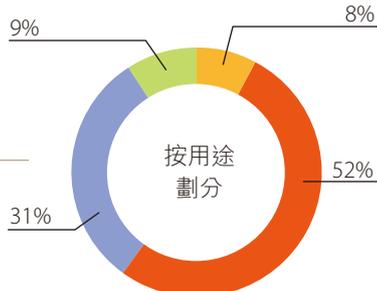


所佔總樓面面積
(百萬平方呎)

住宅	1.1
商場 / 商舖	7.2
寫字樓	4.2
酒店	1.3

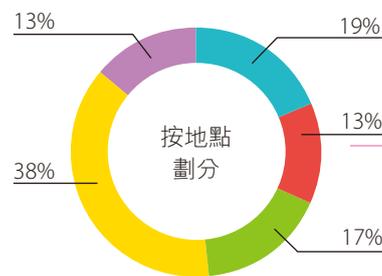
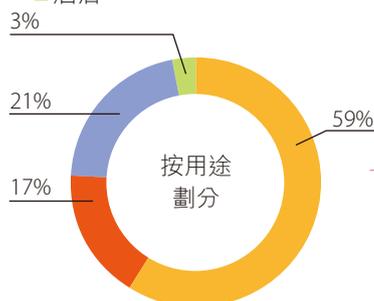
所佔總樓面面積
(百萬平方呎)

住宅	29.9
商場 / 商舖	8.5
寫字樓	10.7
酒店	1.6



所佔總樓面面積
(百萬平方呎)

北京	1.7
上海	7.7
其他長江三角洲城市	1.8
廣州	1.5
其他珠江三角洲城市	0.9
成都	0.2



所佔總樓面面積
(百萬平方呎)

上海	9.7
其他長江三角洲城市	6.4
廣州	8.6
其他珠江三角洲城市	19.2
成都	6.8

(1) 絕大部分作出租 / 投資

內地地產業務

地產發展



○ 上海市徐家匯國貿中心





效果圖

○ 南京市南京國金中心



效果圖

地產發展

回顧年內，內地主要城市的住宅市場仍面對從緊的政策環境。在一線城市，用家需求仍然殷切；在住宅供應減少和樓市穩定措施下，成交量受到抑制。而不少三四線城市沒有相關措施，但一二線城市外溢的需求令其住宅物業成交量錄得穩健增長。

按所佔權益計算，集團於回顧年內錄得合約銷售額約人民幣三十六億元，主要來自東莞全資發展項目瓏匯和華南多個合作發展項目，包括廣州珠江新城中央商務區的天盈廣場及佛山瀧景。在經濟持續發展、城鎮化規模漸增和家庭收入增長的有利條件支持下，集團對內地房地產市場中長期前景保持樂觀，並會繼續採取選擇性的投資策略，專注在主要城市物色增添新地皮的機會。



○ 上海市徐家匯國貿中心第二期

截至二〇一八年六月三十日，按所佔權益計算，集團持有的發展中物業達五千零七十萬平方呎。在有充裕可供發展的土地儲備下，集團會繼續利用過去數十年累積的專業知識和發展經驗，在內地發展優質住宅物業和地標性的綜合項目。

內地主要發展中項目

上海及長江三角洲

徐家匯國貿中心

上海市徐匯區

(佔100%)

徐家匯國貿中心坐落於上海其中一個最繁榮商業區徐家匯的核心地段，秉承集團追求精益求精的傳統，預料將會成為上海最受追捧的地標物業之一。這個龐大綜合發展項目的總樓面面積達七百六十萬平方呎，設有逾四百萬平方呎的頂級寫字樓、超過三百萬平方呎的優質零售樓面及一間豪華酒店。項目設有多條連接附近商業大廈的行人天橋，加上毗鄰三條現有及兩條擬建地鐵線交匯站，項目落成後，將盡享地利。

第一期國貿匯已於去年落成，設有兩座優質寫字樓，樓面面積合共十七萬平方呎，商場部分則達三十四萬平方呎。項目第二期已於二〇一八年中竣工，提供約三十二萬平方呎的寫字樓，以及四萬三千平方呎的零售樓面。關於這兩期項目租務進展的其他資料，可參閱第六十八頁及第七十二頁。

項目餘下期數的地庫工程亦已動工，整個項目預計在二〇二三年底前完成。項目最大面積的地盤將會興建一間豪華酒店，一個面積約二百五十萬平方呎的高級商場，將有一系列國際高級品牌旗艦店進駐，以及兩幢總樓面面積三百五十萬平方呎的寫字樓，其中一座摩天大樓樓高三百七十米，預計落成後將會重新刻劃上海市天際線。



○ 上海市濱江凱旋門

濱江凱旋門
上海市陸家嘴浦明路
 (佔100%)

濱江凱旋門坐落於黃浦江畔，是集團具標誌性以及備受追捧的凱旋門系列另一傾力之作。濱江凱旋門毗鄰小陸家嘴，可飽覽外灘及周邊的壯麗景致。項目的總樓面約一百七十萬平方呎，提供獨具匠心的豪華住宅。

項目第一期提供約二百個豪華住宅單位，樓面面積逾五十萬平方呎，並以最精心挑選的材料裝修佈置。項目的銷售反應令人鼓舞，單位接近售罄，並已於二〇一六年前交付予買家。

項目第二期A凱旋匯，樓面超過二十萬平方呎，提供超過一百七十個經精心建造的單位。項目第二期B目前正在興建中，包括四幢總樓面四十五萬平方呎的住宅大樓，將提供一百七十五個豪華單位及數幢洋房。如之前的期數一樣，項目第二期B將為買家提供品質卓越及罕有的豪華住宅，預計於二〇一九/二〇年的財政年度完工，目前已進入建築的最後階段。項目第三期總樓面約四十七萬平方呎，包括四幢住宅大樓，提供超過二百個豪華單位，以及數幢洋房。其建築工程已經展開，地庫工程預計會在二〇一八年底前完成。

天薈
上海市閔行區
 (佔35%)

天薈位於上海西南面莘莊商業區的核心地段，是個以公共交通為主導的大型發展項目。天薈坐落於多條現有及擬興建地鐵線的交通匯站上蓋，項目結合現代化設計，以及連結綜合交通樞紐的地利，將會成為上海西南面門戶的市區綠洲。

項目總樓面面積超過四百萬平方呎，將分期發展成包括約一百九十萬平方呎的優質住宅，五十萬平方呎的高級寫字樓，一間豪華酒店，以及一百四十萬平方呎的時尚商場，其中商場配備的空中花園，是整個項目的亮點。天薈結合大自然和商業元素，將成為生活、商業、購物和娛樂熱點。

項目第一期設有三幢住宅大樓，總樓面面積共六十萬平方呎，目前已經平頂，正在安裝窗戶，預計在二〇二〇年交樓。第一期約三分之二的單位已於今年八月初推出並售罄，而餘下的單位計劃於二〇一九年上半年推售。項目第二期首兩幢大樓的建築工程進展順利，將提供優質單位，樓面逾八十萬平方呎。



○ 上海市天薈

地產發展



效果圖

○ 蘇州市蘇州環貿廣場

蘇州項目 蘇州市園區 (佔90%)

蘇州項目由三塊地皮組成，總樓面面積約三百五十萬平方呎。樓高逾三百米的蘇州環貿廣場位於金雞湖東岸商業區的地皮，將發展為綜合發展項目。該地標項目樓面面積共二百萬平方呎，將包括甲級寫字樓、優質住宅以及商場，其地基工程已經完工。項目連接市內地鐵站及上海至蘇州的高鐵站，享有市內及城際交通網絡的便利。

低密度住宅項目湖濱四季改寫了蘇州市湖畔豪華生活的定義，項目位於金雞湖南岸，可步行至一個興建中的地鐵站。項目樓面面積九十萬平方呎。第一期總樓面約五十萬平方呎，洋房已接近售罄，並在二〇一五年前已交予買

家。項目第二期將分為三個批次發展，首兩批的上蓋建築工程進展順利，預計在二〇一九/二〇財政年度完工，將提供七十四幢洋房，總樓面約二十七萬平方呎。

毗鄰湖濱四季的最後一塊地皮將興建一間頂級品牌酒店－四季酒店，提供超過二百個可以飽覽寧靜湖景的豪華客房、頂級設施及服務。該城市度假式酒店落成後，將為遊客和商務旅客帶來非凡的體驗。該酒店的其他資料可參閱第七十九頁。

南京國金中心 南京市河西中央商務區 (佔100%)

地標式綜合發展項目南京國金中心總樓面面積達三百四十萬平方呎，坐落於兩條現有地鐵線交匯站上蓋。項目位處河西中央商務區，俯瞰中央公園開揚景致，由兩幢總樓面面積約二百萬平方呎的地標式寫字樓、逾一百萬平方呎的高級商場和一間五星級酒店所組成。



○ 南京市南京國金中心

其基座商場和樓高一百九十八米的寫字樓均預計於二〇一八/一九財政年度落成。另一幢樓高二百九十米的寫字樓，其上蓋工程進展順利，預計在二〇二〇年底前落成。南京國金中心的其他資料可參閱第七十二頁。

廣州及珠江三角洲

御華園

廣州市花都區

(佔100%)

大型優質發展項目御華園，共提供逾八百萬平方呎的優質住宅，目前正分期發展。項目可俯瞰洪秀全水庫，環境寧靜，並享翠綠景致。項目受惠於在二〇一七年底通車的新地鐵線，前往市內各地會更加便利。

項目第一期總樓面面積共二百萬平方呎，單位接近全部售出，並已於二〇一四年底前交樓。而第二期A的總樓面面積約一百萬平方呎，亦已於二〇一七年第三季起陸續交樓，其精緻設計和優良的建築質素獲買家高度讚賞。



○ 廣州市御華園



○ 佛山市瀧景

第二期B設有六幢住宅大樓，總樓面面積逾一百二十萬平方呎，合共提供超過一千個優質單位，其上蓋建築工程進展順利，預計於二〇二〇年落成。

瀧景

佛山市禪城區

(佔50%)

大型發展項目瀧景位於佛山市區南面，總樓面面積達三千萬平方呎，目前正分期發展。這個河畔項目毗鄰廣佛地鐵線站，前往市內各區及廣州均十分方便。項目第一期總樓面面積超過三百六十萬平方呎，提供約二千七百個優質住宅，已接近全部售出，並已於二〇一八年第一季前交樓，其建築質素和設計均受買家讚賞。第二期A總樓面面積二十六萬平方呎，提供二百三十個單位，同樣已接近全部售出，並已於二〇一七年底起交樓。

第二期B總樓面面積二十四萬平方呎，提供約一百二十幢洋房，已於二〇一七年第四季開始分批推售，市場反應良好。第二期C及D目前正進行上蓋建築工程，進度順利，其總樓面面積合共約二百二十萬平方呎，提供逾一千九百個優質單位，這些單位現正分批推售，市場反應不俗。

第三期A的建築工程已經展開，提供約二千一百個單位，總樓面面積逾九十萬平方呎，大部分單位均可享有東平河的醉人景致。

地產發展

奕翠園

中山市中山五路
(合作發展)

奕翠園是位於中山市中心的地標性住宅發展項目，總樓面面積約五百六十萬平方呎。受惠於大灣區發展計劃，項目前景亮麗。隨著港珠澳大橋最近落成，項目來往大灣區內各重點城市將更為便利。當深中通道落成後，項目的交通網絡將更完善。

項目已落成約四百萬平方呎的樓面面積已接近售罄，並已於二〇一七年底交付予買家。項目為當地豪華生活訂下新標準，其物業質素和貼心的售後服務更深受讚賞。最新一期項目第五期A目前正在興建中，去年已開展地基工程，現時上蓋建築工程亦進展順利。這期設有六幢住宅大樓，提供逾四百六十個單位，總樓面面積約七十一萬平方呎，另設零售店舖，大部分住宅單位均能欣賞紫馬嶺公園的翠綠景致，預計於二〇一九/二〇財政年度完工。



○ 中山市奕翠園



○ 東莞市隴匯

隴匯

東莞市石龍鎮
(佔100%)

優質住宅發展項目隴匯位於石龍鎮商業區，總樓面面積四百五十萬平方呎，大部分單位均可眺望遼闊的東江景致。正在興建的一條長八百米江畔綠化長廊為項目增添園林綠化景致。項目鄰近地鐵與廣深鐵路的交匯站—東莞站，往來廣州、深圳及香港均十分便捷，享有市內及城際的便利交通網絡。

隴匯第一期總樓面面積達一百萬平方呎，已接近售罄，並於二〇一六年底前交樓，其度身訂造的設計以及優良的物業質素甚獲好評。隴匯第二期設有四幢住宅大樓，提供約九百六十個單位，總樓面面積達八十四萬平方呎，自二〇一七年第二季推售以來，市場反應不俗，七百二十個已推出單位中，約九成已經售出。這些單位已於二〇一八年第三季開始交樓。項目第三期設有六幢住宅大樓，總樓面面積一百二十萬平方呎，提供約八百七十個單位，其建築工程將在規劃完成後隨即展開。



○ 成都市悦城

其他城市

悦城 成都市天府新區 (佔91%)

大型住宅項目悦城位於成都天府新區，總樓面面積約六百八十萬平方呎，提供逾四千個優質住宅單位。項目毗鄰海洋公園，並受惠於同區的地標會展中心，以及當地政府的天府新區發展計劃。項目的市內交通便利，可步行至在建的雙線交匯地鐵站及輕軌站。

項目首兩期總樓面面積合共約四百五十萬平方呎，已接近售罄，並於二〇一七年底前交樓，其細心設計及優質用料廣受市場讚賞。

項目第三期設有十三幢住宅大樓，總樓面面積約二百三十萬平方呎，提供逾一千四百個優質單位。其規劃已接近尾聲，建築工程將在規劃獲批准後隨即展開。

成都環貿廣場 成都市錦江區 (佔40%)

成都環貿廣場位於成都未來的商業中心，總樓面面積達一千四百萬平方呎，是一個坐落於雙線交匯地鐵站上蓋的大型綜合發展項目。項目鄰近成都東站，享有方便的城際交通，而附近的塔子山森林公園及沙河為項目提供一個翠綠及充滿活力的環境。

項目將作綜合發展，包括樓面面積約七百萬平方呎的優質住宅、四百萬平方呎的高級寫字樓、一百八十萬平方呎的優質零售樓面及一間五星級酒店，兼有充足的教育及娛樂設施，將能滿足該區的中產居民和白領人士的需要。

項目第一期天曜，樓面面積共一百六十萬平方呎，已接近售罄，並在二〇一六年底前交付予買家。第二期A成都凱旋門總樓面面積達七十萬平方呎，亦已接近全部售出，買家於二〇一八年五月起陸續收樓。其住宅質素獲得買家讚賞。

第二期B天峻設有兩幢樓高一百五十米的住宅大樓，總樓面面積約一百萬平方呎，將提供超過一千一百個優質單位，目前其上蓋工程進展順利。項目設有一個總樓面面積達一百二十萬平方呎的商場將分期落成，其建築工程正在按計劃進行。該商場的其他資料可參閱第七十三頁。



○ 成都市成都環貿廣場

地產發展

按竣工年份排列的主要發展中內地項目

項目	項目名稱	城市
2018/19財政年度完成之項目		
浦明路項目第二期A	凱旋匯	上海
徐家匯中心項目第二期	徐家匯國貿中心	上海
河西中央商務區項目第一期	南京國金中心	南京
禪城項目第二期C	瀧景	佛山
石龍項目第二期	瓏匯	東莞
東大街項目第二期B	天峻	成都
年度總計		
2019/20財政年度完成之項目		
浦明路項目第二期B	濱江凱旋門	上海
蘇州項目第二期A及第二期B	湖濱四季	蘇州
河西中央商務區項目第二期	南京國金中心	南京
獅嶺項目第二期B	御華園	廣州
禪城項目第二期D	瀧景	佛山
中山五路項目第五期A	奕翠園	中山
年度總計		
2020/21財政年度完成之項目		
閔行項目第一期	天薈(悅麓)	上海
蘇州項目第二期C及第三期A	湖濱四季	蘇州
禪城項目第二期B及第三期A	瀧景	佛山
石龍項目第三期	瓏匯	東莞
東大街項目第二期C及第三期	成都環貿廣場	成都
雙流縣項目第三期	悅城	成都
年度總計		
2021/22財政年度或以後完成之主要項目		
浦明路項目餘下之期數	濱江凱旋門	上海
閔行項目餘下之期數	天薈	上海
徐家匯中心項目餘下之期數	徐家匯國貿中心	上海
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫
蘇州項目餘下之期數		蘇州
河西中央商務區項目餘下之期數	南京國金中心	南京
獅嶺項目餘下之期數	御華園	廣州
九龍湖項目餘下之期數	玖瓏湖	廣州
南沙慶盛項目 ⁽²⁾		廣州
禪城項目餘下之期數	瀧景	佛山
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山
石龍項目餘下之期數	瓏匯	東莞
雙流縣項目餘下之期數	悅城	成都
東大街項目餘下之期數	成都環貿廣場	成都
2021/22財政年度或以後完成之主要項目總計		

(1) 總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓

(2) 發展計劃尚未落實，樓面面積的分佈或需更改

所佔總樓面面積(平方呎)⁽¹⁾

集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
100	207,000	-	-	-	207,000
100	-	43,000	321,000	-	364,000
100	-	1,083,000	504,000	-	1,587,000
50	702,000	29,000	-	-	731,000
100	840,000	-	-	-	840,000
40	395,000	-	-	-	395,000
	2,144,000	1,155,000	825,000	-	4,124,000
100	447,000	-	-	-	447,000
90	246,000	-	-	-	246,000
100	-	-	1,495,000	-	1,495,000
100	1,223,000	-	-	-	1,223,000
50	390,000	17,000	-	-	407,000
合作發展	714,000	59,000	-	-	773,000
	3,020,000	76,000	1,495,000	-	4,591,000
35	214,000	-	-	-	214,000
90	145,000	-	-	291,000	436,000
50	571,000	-	-	-	571,000
100	1,195,000	-	-	-	1,195,000
40	-	572,000	-	-	572,000
91	2,086,000	-	-	-	2,086,000
	4,211,000	572,000	-	291,000	5,074,000
100	467,000	18,000	-	-	485,000
35	445,000	502,000	189,000	75,000	1,211,000
100	-	2,668,000	3,770,000	269,000	6,707,000
40	-	-	162,000	143,000	305,000
90	527,000	412,000	861,000	200,000	2,000,000
100	-	-	-	344,000	344,000
100	4,418,000	82,000	-	-	4,500,000
60	2,500,000	-	-	-	2,500,000
100	-	435,000	-	-	435,000
50	8,273,000	1,420,000	1,454,000	109,000	11,256,000
合作發展	727,000	92,000	-	-	819,000
100	1,450,000	88,000	-	-	1,538,000
91	-	80,000	-	-	80,000
40	1,682,000	244,000	1,652,000	165,000	3,743,000
	20,489,000	6,041,000	8,088,000	1,305,000	35,923,000



地產發展

內地主要項目

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 酒店

城市	項目名稱	用途
----	------	----

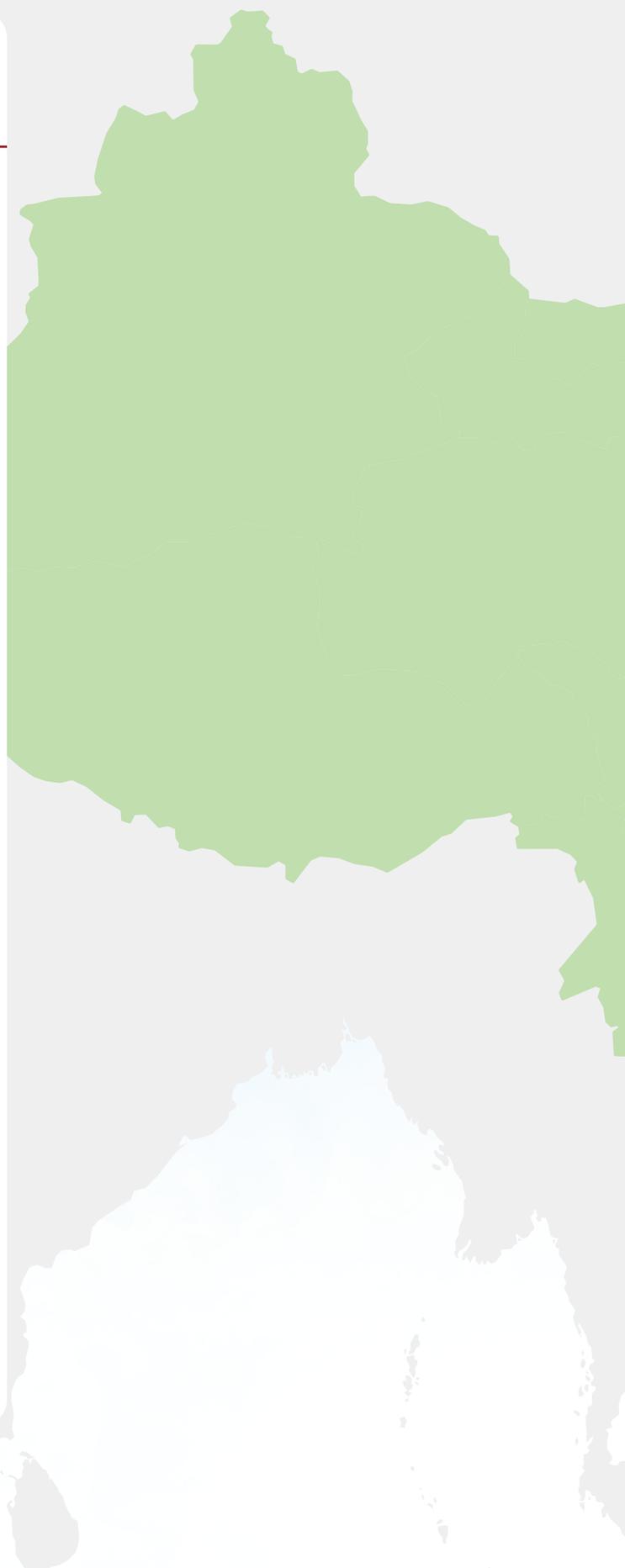
主要已落成項目

北京	1 北京 APM / 新東安廣場寫字樓	● ●
上海及長江三角洲		
上海	2 名仕苑	● ●
	3 上海國金中心 / 上海國金中心商場 / 上海浦東麗思卡爾頓酒店 / 國金匯	● ● ● ●
	4 上海環貿廣場 / 環貿 IAPM	● ●
	5 上海中環廣場	● ●
	6 國貿匯	● ●
杭州	7 杭州萬象城 / 杭州柏悅酒店	● ● ●
無錫	8 無錫萬象城	●
廣州及珠江三角洲		
廣州	9 天環	●
	10 IGC / 廣州康萊德酒店	● ●
佛山	11 南海廣場	●

城市	項目名稱	用途
----	------	----

主要發展中項目

上海及長江三角洲		
上海	12 濱江凱旋門	● ●
	13 天薈	● ● ● ●
	14 徐家匯國貿中心	● ● ● ●
蘇州	15 蘇州項目	● ● ● ●
無錫	16 太湖國際社區	● ●
南京	17 南京國金中心	● ● ●
廣州及珠江三角洲		
廣州	18 御華園	● ●
	19 玖瓏湖	●
	20 南沙慶盛項目	●
佛山	21 瀧景	● ● ● ● ●
東莞	22 瓏匯	● ●
中山	23 奕翠園	● ●
其他城市		
成都	24 悅城	● ●
	25 成都環貿廣場	● ● ● ● ●





北京
1



成都
24, 25

南京 17
無錫 8, 16
蘇州 15
上海
杭州 7

廣州及
珠江三角洲



內地地產業務

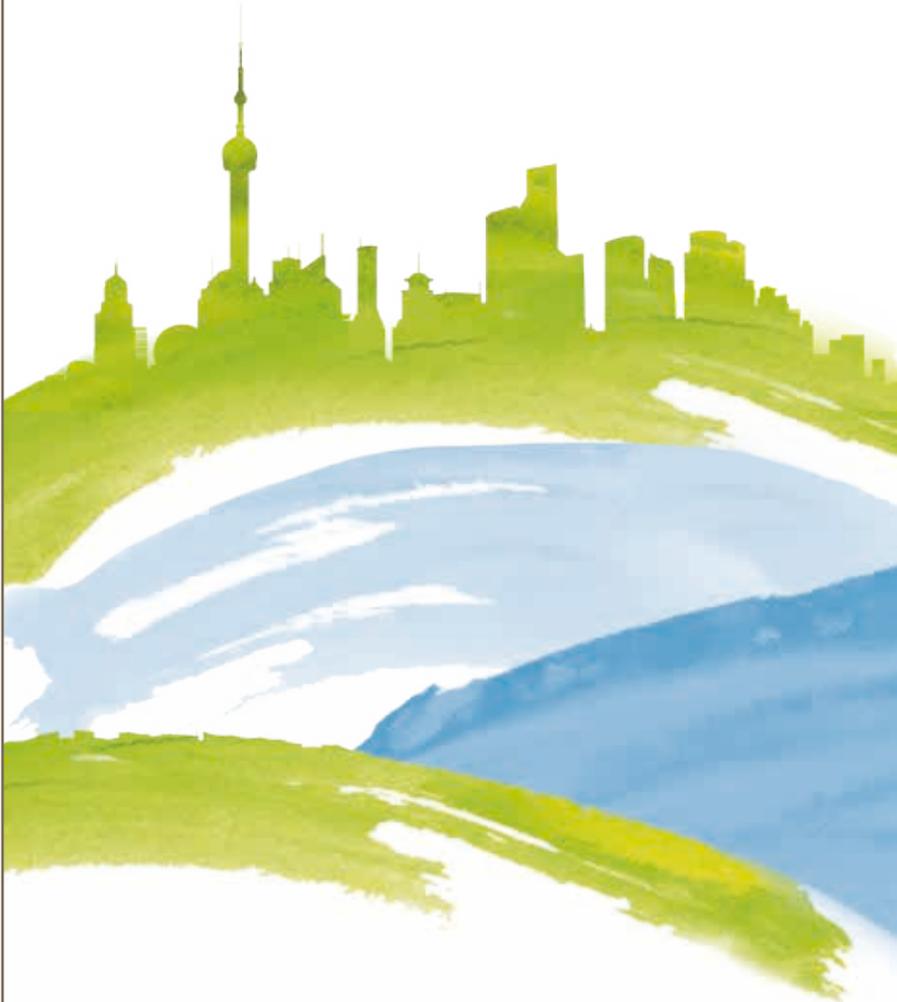
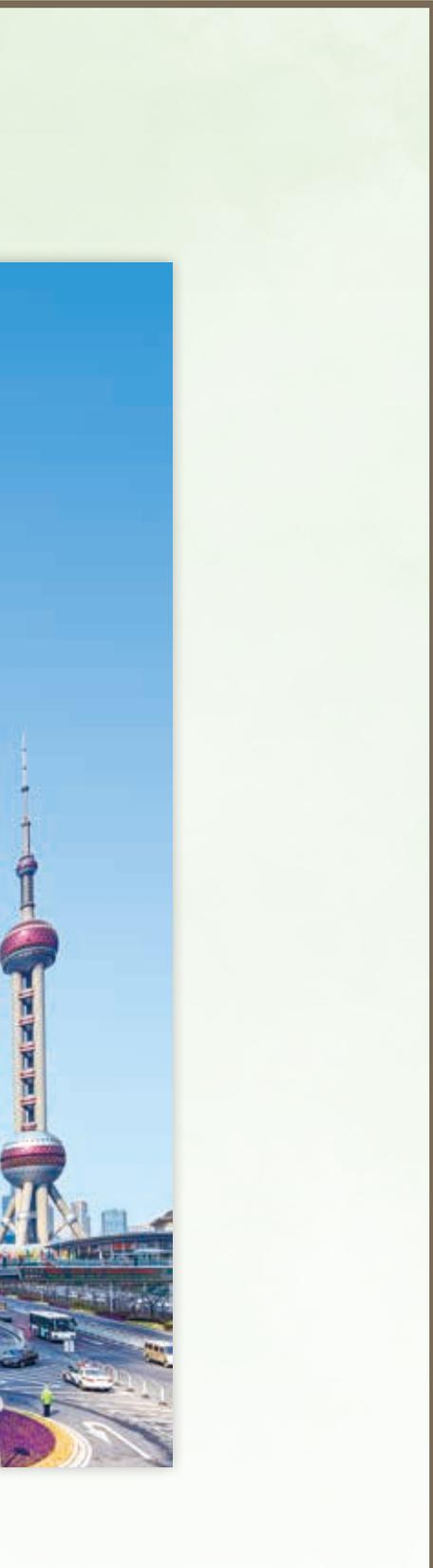
物業投資



○ 上海市上海環貿廣場

○ 上海市上海國金中心





物業投資



○ 上海市上海國金中心

集團憑著專注而具選擇性的策略，在內地發展多個優質物業，按所佔權益計算，物業投資組合合共一千二百八十萬平方呎，包括多個位於一線城市優越位置的大型綜合項目。連同合作發展項目計算，年內租金收入有穩健增長，總租金收入上升百分之十一至人民幣三十七億一百萬元，淨租金收入增長百分之十三至人民幣二十九億三千五百萬元。增長主要受續租租金上升及新落成物業的收益所帶動。



○ 上海市國貿匯

已落成物業

商場

集團在內地主要城市一直擴展商場網絡，目前所佔樓面面積超過七百萬平方呎。年內，其內地零售物業租務繼續有良好的表現，續租租金上升，出租率高。

隨著總樓面面積達七百六十萬平方呎的徐家匯國貿中心綜合項目第一期國貿匯落成後，集團在上海零售物業市場的規模進一步擴大。此綜合項目的物業組合詳情，請參閱第五十六頁。國貿匯位處徐家匯核心商業區，交通方便。其樓高五層時尚尊貴的商場，樓面面積三十四萬平方呎，匯聚眾多引領潮流的品牌旗艦店和著名食肆，並以千禧世代為其主要目標客群。該商場是面積達二百五十萬平方呎興建中的旗艦商場基本參照，其預租情況令人鼓舞，並計劃在二〇一九年中開幕。有關國貿匯寫字樓及國貿中心餘下期數的更多資料，請分別參閱第七十一及第七十二頁。



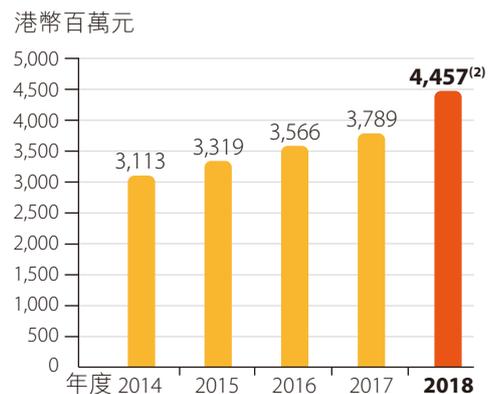
○ 上海市上海環貿IAPM

上海國金中心位於浦東核心地段，能直達陸家嘴地鐵站，是集團在內地的標誌性項目之一。其零售部分上海國金中心商場，總樓面約一百二十萬平方呎，為當地匯聚最多高級品牌旗艦店以及頂級餐廳的商場之一，並成為國內高消費居民和遊客的必到購物熱點。年內商戶銷售額增長穩健，續租租金亦錄得顯著上升。該商場將增加為高級品牌而設的複式店舖數目，並在各樓層安裝最先進的影音設備以方便舉辦宣傳推廣活動，預料其吸引力將進一步提升。有關國金中心寫字樓的更多資料請參閱第七十一頁。

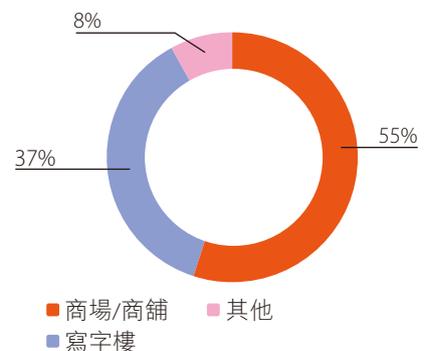
集團另一旗艦綜合項目上海環貿廣場坐落於浦西傳統購物地帶，並直通匯聚三條地鐵線的交匯站，享盡地利。項目的商場部分環貿IAPM為高級潮流商場，更配合工作繁忙的專業白領和夜歸人士的需要而開業至深夜。總樓面約一百三十萬平方呎的IAPM為鞏固其引領潮流的地位，引入更多潮流服飾店、時尚生活品牌店和著名品牌的「期間限定」店；同時，商場利用最新科技結合傳統推廣活動，令購物體驗更富互動性。回顧年內，新租和續租租金均有所提升。有關環貿廣場寫字樓的更多資料請參閱第七十一頁。

上海中環廣場商場位於浦西知名的淮海中路，樓面面積十三萬平方呎。大型翻新及間隔更改工程預計在二〇一九年中前完工，屆時商場內外將以全新面貌示人。商場將引入多個首次在上海亮相的時尚和運動休閒品牌，以吸引年輕一代顧客。有關上海中環廣場寫字樓的更多資料請參閱第七十一頁。

內地總租金收入⁽¹⁾



內地總租金收入(按類別)⁽¹⁾



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

(2) 以人民幣計算之總租金收入為人民幣

三十七億一百萬元

物業投資



○ 北京市北京APM

北京APM位於王府井商業區的核心地段，零售樓面逾一百萬平方呎，網羅一系列高級食府及具領導性的國際品牌。當王府井北地鐵站在二〇二〇年啟用後，商場的交通將更為便捷。年內，北京APM續租租金上升。商場引入多個全新的化妝品牌，又設置運動專區，以吸引更多年輕本地顧客。有關北京APM上蓋新東安廣場寫字樓的更多資料請參閱第七十一頁。

集團的零售物業組合經已擴展至另一個一線城市，在廣州市區擁有兩個合作發展商場項目。IGC是大型綜合項目天匯廣場的商場部分，面積達一百萬平方呎，可直達珠江新城獵德地鐵站。該優質商場獲眾多國際品牌進駐，成為高消費客群的購物熱點，自二〇一六年底開業以來出租率上升。商場頂層為戶外餐飲專區，可飽覽壯觀珠江景色。天環坐落廣州天河商業區，總樓面約九十萬平方呎。商場引入多個首次在廣州亮相的國際品牌，以及具生活品味的商戶，包括著名咖啡店和深受歡迎的日式廚藝教室，為顧客帶來不一樣的商場體驗；年內商戶銷售額及人流均有所上升。

寫字樓

憑藉出色的設計和物業質素，加上優越的服務和便利的交通，集團在內地約四百萬平方呎的寫字樓組合繼續是知名金融機構、跨國企業和內地大企業的理想辦公地點。年內，租務表現出色，出租率高，續租租金上升。



○ 廣州市天環



○ 上海市上海環貿廣場

坐落上海華山路的國貿匯是大型項目徐家匯國貿中心的第一期，由商場及兩幢總樓面面積十七萬平方呎的寫字樓組成。國貿匯寫字樓自二〇一七年交樓以來，市場反應良好。知名的跨國公司租戶已經遷入，當中包括美國共享工作間營運商。有關國貿匯商場部分及國貿中心餘下期數的詳情，請分別參閱第六十八及第七十二頁。

上海國金中心綜合項目位於浦東陸家嘴金融貿易區的核心地段，項目由甲級寫字樓、上海國金中心商場、上海浦東麗思卡爾頓酒店及豪華服務式公寓所組成，是市內頂級商業、休閒及住宅綜合發展項目。項目的雙子式寫字樓具備高規格的硬件與配套設施，加上專業管理服

務，集團在其所佔的樓面接近全部租出，租戶主要是國際性銀行及專業服務機構。年內續租租金增幅強勁。有關上海國金中心商場的更多資料請參閱第六十九頁。

上海環貿廣場綜合發展項目位於浦西淮海中路核心商業區，設有兩幢甲級寫字樓、潮流商場 IAPM 以及高尚住宅。寫字樓部分總樓面面積一百三十萬平方呎，主要租戶包括大型跨國企業以及流轉快速消費品的公司。年內兩幢寫字樓表現良好，出租率高，且續租租金穩健。有關上海 IAPM 商場的更多資料請參閱第六十九頁。

上海中環廣場同樣位於淮海中路，寫字樓所佔樓面面積逾三十六萬平方呎。由二〇一八年底起，寫字樓將分階段進行翻新工程，以加強該物業在浦西商業區的競爭力。北京新東安廣場寫字樓在其基座商場北京 APM 的配合下，寫字樓租戶享有多元化的購物和餐飲選擇。年內，該寫字樓的出租率處於高水平，續租租金亦錄得增長。有關上海中環廣場商場和北京 APM 商場的更多資料，請分別參閱第六十九頁與第七十頁。



○ 上海市國貿匯

物業投資

內地主要已落成物業投資項目

項目	地點	地契 期滿年份	集團 所佔權益 (百分率)
北京			
北京APM/新東安廣場寫字樓	王府井大街138號	2043	合作發展
上海及長江三角洲			
上海國金中心/上海國金中心商場/ 上海浦東麗思卡爾頓酒店/國金匯	上海陸家嘴世紀大道8號	2054	100
上海環貿廣場/環貿IAPM	上海淮海中路999號	2056	100
國貿匯	上海華山路1901號	2054	100
上海中環廣場	上海淮海中路381號	2044	80
名仕苑	上海廣元西路88號	2064	100
杭州萬象城/杭州栢悅酒店	杭州錢江新城	2046	40
無錫萬象城	無錫太湖新城	2045	40
廣州及珠江三角洲			
天環	廣州天河路218號	2050	50
IGC/廣州康萊德酒店	廣州興民路222號	2051	33.3
南海廣場	佛山南海大道	2045	100

(1) 包括地庫商場面積

發展中物業

憑藉其廣泛的物業投資發展經驗，以及與廣泛租戶網絡建立的長期關係，集團於內地興建中的收租物業將進一步擴大其物業投資組合，這些項目落成後會為集團提供持續穩定的收入及滿意的回報。

多年來，集團兩個地標項目上海國金中心及上海環貿廣場在上海訂定卓越品質的準則，而集團全資擁有的全新項目徐家匯國貿中心將進一步鞏固集團在內地發展綜合項目的領導地位。該大型項目位於浦西的徐家匯地鐵站，是三條現有地鐵線與兩條擬建地鐵線的交匯處。項目總樓面面積達七百六十萬平方呎，提供三百萬平方呎全天候的購物商場，四百萬平方呎優質寫字樓及一間豪華酒店。項目將計劃提供IMAX戲院、戶外餐飲食肆，以及娛樂配套，加上多類型的租戶基礎，將深受知名企業和零售商戶歡迎。

徐家匯國貿中心第二期位於恭城路，已於二〇一八年七月落成，其三十二萬平方呎的優質寫字樓已全數租出，而四萬三千平方呎的零售

樓面亦正進行預租，市場反應理想。項目餘下期數的工程進展理想，預計於二〇二三年底前全部落成。整個項目落成後，集團來自內地的租金收入將顯著提升，亦會令該區提升為更具競爭力的核心商業區。有關國貿匯商場和寫字樓的更多資料請分別參閱第六十八頁和第七十一頁。

南京國金中心是集團另一地標綜合發展項目。項目第一期包括南京國金中心一期寫字樓、商場和酒店，預計在二〇一九年中落成，預租情況令人鼓舞，不少國際零售商和寫字樓租戶均深感興趣。項目第二期的南京國金中心二期寫字樓樓高二百九十米，亦即將平頂。有關該綜合發展項目的更多資料，請參閱第五十八頁。

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅/ 服務式公寓	商場 ⁽¹⁾ / 商舖	寫字樓	酒店	總面積
-	1,036,000	458,000	-	1,494,000
-	1,220,000	1,572,000	940,000	3,732,000
-	1,307,000	1,296,000	-	2,603,000
-	338,000	170,000	-	508,000
-	106,000	366,000	-	472,000
304,000	27,000	-	-	331,000
-	744,000	205,000	176,000	1,125,000
-	631,000	-	-	631,000
-	431,000	-	-	431,000
-	332,000	-	149,000	481,000
-	640,000	-	-	640,000

集團佔百分之四十權益的成都環貿廣場具有全面的配套設施，將發展成區內地標項目。該標誌性項目由高尚住宅、優質寫字樓、酒店及商場所組成，其中商場將接駁東大路地鐵站。項目第三期的商場總樓面達一百二十萬平方呎，其上蓋建築工程正按計劃進行，並預計於二〇二〇年底開業，為消費者帶來獨特、寫意的時尚生活體驗。有關成都環貿廣場住宅部份的更多資料請參閱第六十一頁。

在二〇一八年五月，集團透過政府公開掛牌，投得一幅位於廣州南沙自由貿易區的商業地皮。項目將提供四十三萬五千平方呎的商業樓面，位處綜合交通樞紐上蓋，毗鄰慶盛車站，該站是高鐵(香港段)與地鐵線的交匯點，往返香港甚為方便。該項目正處於早期規劃階段。



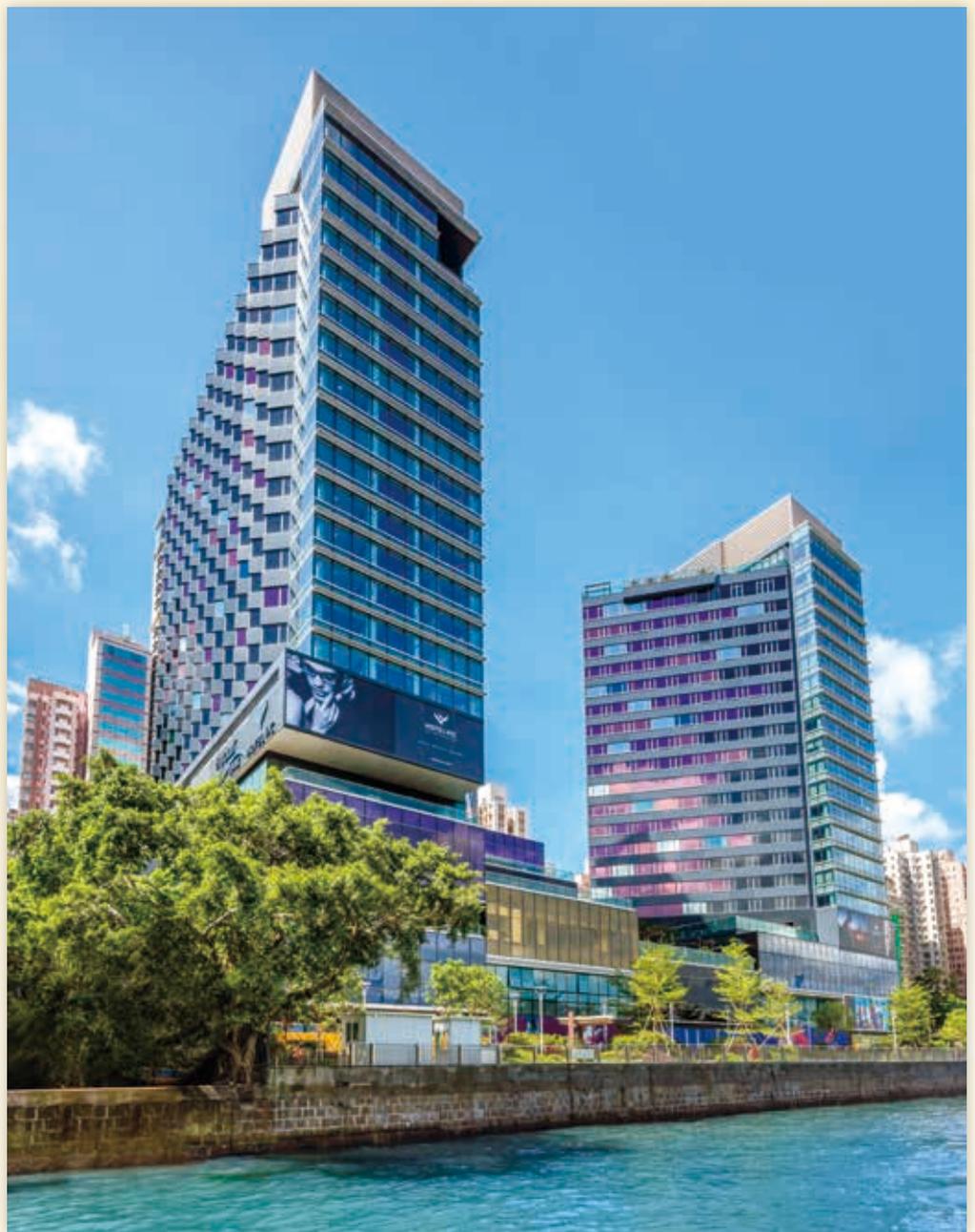
○ 南京市南京國金中心

地產相關業務



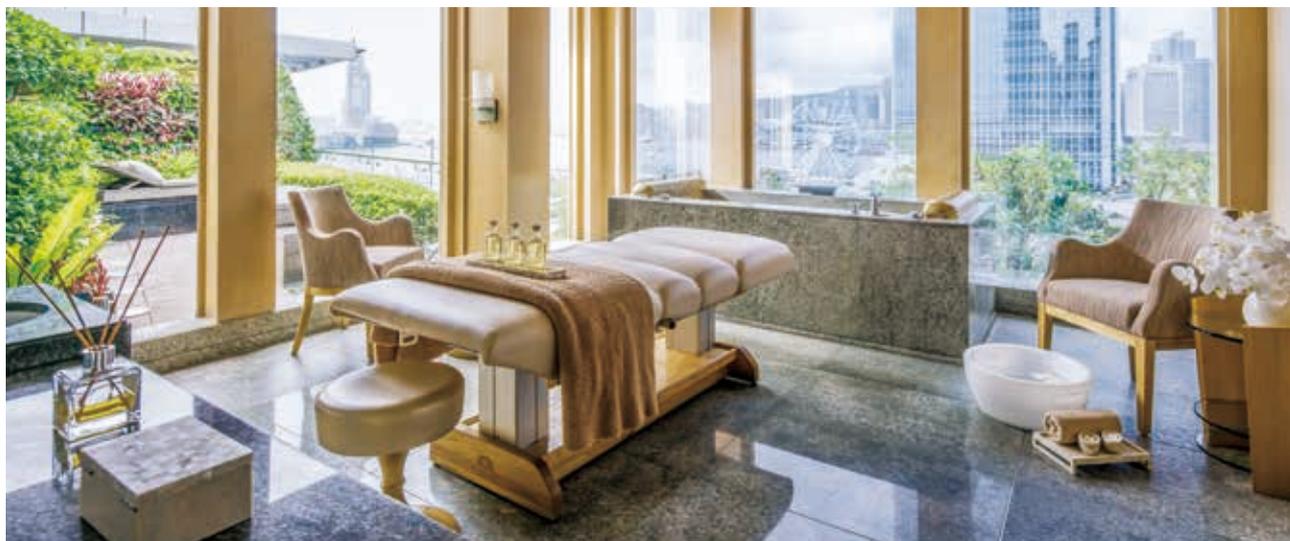
○ 香港海匯酒店 *The Farmhouse*





○ 香港海匯酒店

地產相關業務



○ 香港四季酒店

酒店

年內香港旅遊業繼續表現理想，訪港旅客人數、特別是內地旅客持續上升。除了利用傳統的推廣和銷售渠道，集團的管理團隊亦繼續增加使用社交媒體接觸更多客人，特別是千禧世代的顧客。年內，集團酒店業務表現良好，平均入住率和房價均有所提升。

位於香港北角臨海地段的海匯酒店，於二〇一八年七月開始試業，運作暢順。這間雙子塔式酒店以港島東的頂級酒店為定位，將有助提升該區的形象和地位，並與同一綜合發展項目內的豪華住宅海璇以及高級商場北角匯產生協同效應。海匯酒店共設有六百七十一間海景客房和套房，而充滿藝術感的室內設計和現代化的酒店外觀，為酒店提供

了一個無可比擬的舒適氣氛。客人可以在酒店頂層的餐廳和酒吧Cruise享受在漂亮的維港日落下寫意用膳。

香港四季酒店在豪華酒店市場保持領導地位。年內，出租客房平均收入錄得雙位數增長。酒店以客為本的服務方式令管理團隊可以預視客人的需要，提升競爭力，這也是該酒店能成為全球最受歡迎酒店之一的關鍵。客人重視個人體驗，而酒店卓越的服務和設施，亦令他們留下深刻印象。酒店及其水療中心蟬聯《福布斯旅遊指南》五星評級，法國餐廳Caprice及中菜廳龍景軒亦分別獲評為米芝蓮兩星及三星食府。



○ 香港海匯酒店



○ 香港麗思卡爾頓酒店

香港麗思卡爾頓酒店的入住率高，其出租客房平均收入與去年同期比較錄得穩健增長。酒店位於環球貿易廣場高層，這獨特的地利讓客人可欣賞維港兩岸的璀璨景致，加上貼心的服務，使其成為高消費客人的理想選擇。酒店加強使用社交媒體，能接觸到更多新興市場的客戶群。回顧年內，酒店及其水療中心獲《福布斯旅遊指南》給予五星評級。酒店與世界各地知名餐廳的名廚合作，為酒店在餐飲業務方面建立了別樹一幟的地位。中菜廳天龍軒和意大利餐廳Tosca繼續入選米芝蓮星級食府，餐飲水準再次受到肯定。

回顧年內，香港W酒店繼續加強其獨特定位。作為一間引領潮流的酒店，W酒店不單提供設計時尚的客房，同時讓客人緊貼城中熱門的活動和娛樂。不但日漸受個人和企業客戶的歡迎，酒店亦致力透過數碼渠道提升其品牌形象，有助與年青顧客、特別是千禧世代，建立更緊密的聯繫。年內，酒店舉辦了新一輪電子音樂活動，讓本地和國際的音樂人才在具標誌性的頂層戶外泳池旁互相交流。酒店繼續被《悅游Condé Nast Traveler》評為「最佳歡聚酒店」。該酒店整體業務繼續表現理想，房間收入也錄得顯著增長。



○ 香港W酒店

地產相關業務



○ 香港帝苑酒店

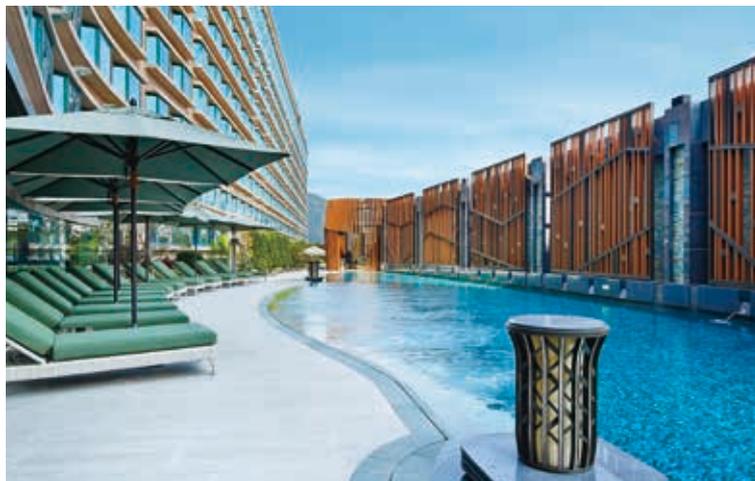
年內，集團旗下四間「帝」系酒店整體亦表現良好，入住率超過百分之九十五，出租客房平均收入錄得穩健增長。帝苑酒店透過集中發展高回報業務，以及與業務伙伴合辦推廣優惠，達至提升整體收入。酒店提供完善的健康與休閒設施，包括頂層以地中海為主題的空中泳池，並獲納入《福布斯旅遊指南》二〇一八年度星級推薦名單。帝京酒店的房價於年內錄得穩定增長。為慶祝酒店二十週年紀念，該酒店以「獅子山下的拼搏精神」作為推廣活動的核心，以強調其充滿活力的一面。憑著出色的服務，該酒店獲著名旅遊營運商英航假期頒發二〇一七年最佳客戶服務大獎。

帝都酒店於年內保持平穩表現，其出租客房平均收入錄得增長。為了迎合日益增長的宴會需求，該酒店於二〇一八年五月完成其最大宴會



○ 香港帝都酒店

廳的翻新工程，該宴會廳設有戶外花園，為婚禮提供了一個理想場地。為提升其品牌形象，該酒店計劃將其客房和其他設施進行升級翻新。帝景酒店於去年翻新了兩成的客房，為客人提供一個更舒適而放鬆的住宿環境。同時，酒店也增加了家庭主題客房的數目，以滿足不斷增加的家庭客戶群。通過一系列的主題推廣和社交媒體的合作，該酒店成功推動其業務及提升品牌知名度，年內其出租客房平均收入錄得顯著增長。



○ 香港帝京酒店



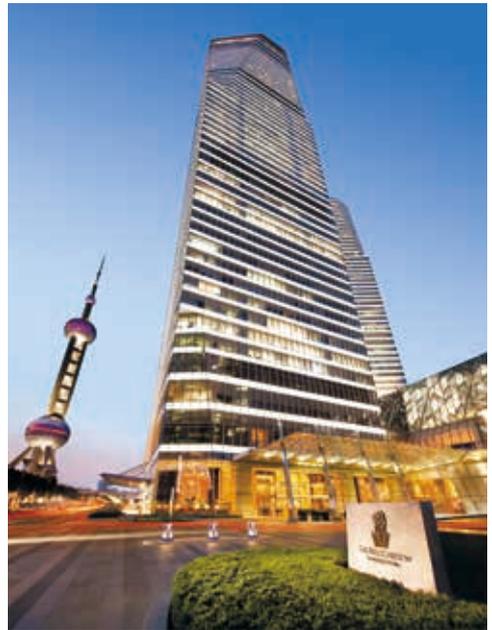
○ 香港帝景酒店

香港九龍東皇冠假日酒店及香港九龍東智選假日酒店位於港鐵將軍澳站上蓋。年內，該兩間酒店的出租客房平均收入和總收入均錄得溫和增長，部分原因是來自有效的訂價策略，以及共享會議設施，令該兩間酒店可以合作提供一站式住宿和會議的優惠，得以迎合增長中的企業、「會展獎勵旅遊」和體育市場的需求。該兩間酒店毗鄰多個體育比賽場地，其團隊已成功取得合約，為在二〇一八及二〇一九年舉行的數項大型賽事提供住宿服務。

上海浦東麗思卡爾頓酒店保持在豪華住宿方面的領導地位，並獲公認為上海市內的社交宴會及娛樂熱點。儘管市場競爭激烈，酒店錄得穩健的房價和入住率。在二〇一八年，該酒店及其水療中心獲《福布斯旅遊指南》五星評級，反映該酒店致力為住客提供頂級服務和配套設施。該酒店食肆繼續備受讚賞，其餐廳和酒吧均穩佔TripAdvisor相關排行榜中首十名的位置。杭州柏悅酒店及廣州康萊德酒店是集團在內地的合作發展項目，該兩間酒店於年內運作暢順。

集團對長遠經濟前景表現樂觀，正興建多間位於香港和內地的新酒店，進一步擴大其酒店組合。集團於年內投得一幅位於香港西九龍海濱的優質酒店用地，由該地皮前往港鐵南昌站，只需步行數分鐘，而該站與最近啟用的高鐵（香港段）總站只有一站之隔，同時該站亦是東涌線和西鐵線的轉乘站，項目仍在規劃階段。

集團在沙田興建中的優質酒店是帝都酒店的姊妹項目，將提供六百一十八間客房，由「帝」系酒店旗下的新生活品牌營運和管理，預計在二〇一九年中開業。東涌的新酒店位於東薈城和港鐵站旁，總樓面面積十三萬二千平方呎，將提供約二百間客房，預計在二〇一九年



○ 上海浦東麗思卡爾頓酒店

開業。其上蓋建築工程已經完工，現正進行內部裝修。本集團持有該項目百分之二十的權益。內地方面，位於蘇州金雞湖畔、鄰近集團豪華別墅項目湖濱四季的四季酒店，工程正在進行。這間度假式酒店將是江蘇一帶唯一的四季酒店，定位為城市的綠洲。



○ 香港九龍東皇冠假日酒店



○ 香港九龍東智選假日酒店

地產相關業務



○ 會所餐飲服務

物業管理

集團深明優質物業管理對物業維持長遠價值至關重要。集團旗下的康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司致力為顧客締造舒適的生活、工作與購物環境，兩間公司所提供的物業管理服務亦非常全面，包括保安、日常清潔、設施管理與園景綠化，以至多元化增值服務。

啟勝和康業年內於香港承接管理多個新物業項目，包括海天晉、雲端、巴丙頓山、映御、Two Harbour Square、W668和形點一期擴展部分，令兩間公司在香港及內地管理的住宅和非住宅物業樓面合共約二億六千萬平方呎。

康業和啟勝均在旗下住宅項目採用創新科技，緊貼現代生活模式，並進一步提升其管理服務。兩間公司均推出全面的流動應用程式，不單讓顧客緊貼屋苑最新發展和資訊，亦可以透過程式預約會所服務，以及查閱和繳交管理費。康業的應用程式「SoProp」更新後加入創新功能，可用作進入大廈、使用升降機和開啟信箱的「鑰匙」。啟勝則善用人工智能，為集團住宅項目推出人工智能溝通系統，透過旗下「生活樂」流動應用程式，讓住客能隨時隨地查詢屋苑資訊。

啟勝和康業不單提供會所設施服務，亦為住客提供貼心和獨特的服務，從租借小型電器，以至供喜愛戶外活動的住客借用單車、釣魚工具及遊艇。此外，兩間公司亦會定期舉辦郊遊活動，讓住戶欣賞自然景色。除此以外，公司舉辦一系列節日活動，為住戶帶來歡樂，以及加強他們之間的聯繫。

康業和啟勝在提升設施管理方面亦有好成績。兩間公司在香港設施管理學會二〇一七年「卓越設施管理獎」中，共獲得約三十個獎項，包括商場類別大獎。兩間公司均在香港康樂管理協會舉辦的二〇一七年住宅會所管理大獎中獲獎，以表揚其卓越的設施管理。兩間公司均利用物聯網技術去管理集團部分



○ 運用窄頻物聯網技術監察物業設施



○ 聊天機器人為住戶提供便利的服務

商廈，這項技術透過互聯網連結不同裝置以傳送和處理數據，大大節省人力資源及提升能源效益。同時，以物聯網為基礎的管理方案應用將分階段擴展至住宅項目。

啟勝和康業積極採取多項措施保護環境，以配合集團對環保和可持續發展的日益重視。兩間公司每年均自發進行碳審計，以監察碳排放的情況，亦在合適的時候提升其管理物業的照明和空調系統，以減少能源消耗。除節約能源外，兩間公司亦秉持「減少使用」、「物盡其用」與「循環再用」的原則。公司亦改善其廢物收集設施的設計，為支持垃圾源頭分類的用戶提供更多便利，同時讓廢物更容易循環使用和回收再造。

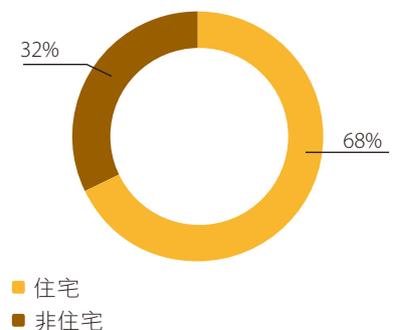


○ 以二維碼進出屋苑

兩間公司亦獲得由環境運動委員會、環境保護署及另外九個團體合辦的二〇一七年「香港環境卓越大獎」中多項嘉許，以表揚集團在環保管理的卓越表現，有關獎項包括上水廣場和愛琴海岸獲得的金獎。另外，在環境局舉辦的二〇一七年「慳神有計大比拼」中，兩間公司管理的物業亦贏得多個卓越獎項。

人材培訓是提供優質物業管理服務中重要且關鍵的一環。康業培訓員工的技能和知識，以滿足住客和租戶對管理服務日益提高的期望。不少訓練課程均獲政府資歷架構認可。在栽培人才方面，康業於年內再度獲在僱員再培訓局舉辦的「ERB人才企業嘉許計劃」中奪得「企業大獎」。啟勝亦在這範疇獲《JobMarket求職廣場》頒發「青雲有志優質企業」的殊榮。除了傳統技能培訓外，該公司亦擴大培訓範圍至保障住客和租戶的安全和健康的相關課程，包括急救、防火等。啟勝全面的見習物業管理主任培訓計劃可培養優秀大學畢業生以助公司長遠發展。

康業及啟勝管理的物業樓面面積 (按用途)



地產相關業務

建築

年內，建築部完成了六個住宅項目、一間酒店及三個商業項目，總建築樓面達六百萬平方呎；六個住宅項目分別為匯璽及匯璽II、海天晉、PARK YOHO Milano、雋庭和巴丙頓山；酒店和商業項目分別為北角海匯酒店、觀塘Two Harbour Square、港鐵南昌站上蓋商場VWalk，以及葵興活化工廈項目活@KCC。

正在興建的主要住宅項目包括海璇發展項目、形薈、堅道18-20號、司徒拔道18號、北帝街項目、珀御、雲海、晉海、雲滙、御半山、PARK YOHO餘下期數及屯門市地段第539號住宅項目。興建中的主要非住宅項目包括沙田市地段第248號的酒店、荃灣W212，以及兩個分別位於沙田市地段第617號及葵涌市地段第522號商業項目。此外，多個項目的優化工程正在進行。建築部亦參與集團在內地主要發展項目的建築管理。

建築部主要由新輝(建築管理)有限公司及新輝旗下多間全資附屬公司組成，這些公司從事與建築相關的業務，為集團及第三方客戶提供多種服務，包括園藝綠化、供應機電與消防設備及出租建築機器與機械裝置。建築部亦透過聯營公司及其全資附屬公司，向集團和外判承建商供應混凝土及混凝土預製組件。

保險及按揭服務

新鴻基地產保險有限公司是集團全資擁有的附屬公司，年內繼續錄得穩健的整體稅前溢利增長。儘管年內市道甚具挑戰，整體利潤率出現負增長，但公司保險業務表現仍相對平穩。在投資業務方面，繼去年錄得相對滿意的投資收益率後，公司在年內繼續受惠於可觀的投資回報。該公司將慶祝邁向四十週年，其管理團隊有信心能夠繼續發揮公司向發展的潛力。

金融業務部在回顧年內錄得滿意的盈利。部門由鴻基財務有限公司和忠誠財務有限公司組成，將繼續專注提供按揭、按揭轉介及其他可推動集團物業發展及銷售業務的服務。



○ 位於沙田市地段第248號的新酒店

電訊及資訊科技



○ 數碼通

電訊

雖然年內香港電訊市場競爭激烈，數碼通繼續專注提供強勁的網絡及卓越的顧客服務，令公司客戶群按年增長百分之十六。其核心月費計劃業務表現維持穩定，扣除手機補貼攤銷後，相關服務收入錄得百分之二的增長。然而，預付產品表現疲弱，加上頻譜費攤銷等成本增加，導致公司年內的淨盈利下跌。

該公司專注服務各大重點行業，同時建立專為行業而設的應用方案，令企業方案業務錄得強勁增長。數碼通的數碼化投資亦有助加強客戶體驗及提升營運成效及效率。

年內，該公司繼續投放資源並提升其強大的網絡表現。除了透過頻譜重組以提升網絡容量及吞吐量，該公司亦已開始於指定熱點部署應用LAA (Licensed Assisted Access) 技術，以提升客戶體驗。隨著FDD Massive MIMO技術的成功試行，數碼通正進行5G網絡的準備工作，並計劃於今年稍後時間進行實地測試。

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

資訊科技

回顧年內，新意網表現令人滿意，收益和基礎溢利均錄得健康增長。該公司的核心數據中心業務互聯優勢繼續表現理想，獲得分別來自新客戶和現有客戶的新合約。旗下的新意網科技及Super e-Network繼續專注發展一系列服務，包括通訊系統和基礎設施的設計、建立及保養。

新意網位於將軍澳的旗艦數據中心MEGA Plus已經在二〇一七年十月起投入服務。在二〇一八年一月，新意網成功將其股份轉至香港聯合交易所有限公司的主板上市。同期，該公司購入了一幅荃灣用地以作其業務擴充。公司成為本港最大數據中心營辦商，並確立其區內的市場領導地位。

公司正優化MEGA-i數據中心，以滿足新客戶及現有客戶日漸增加的需求。MEGA Two的改裝工程已經完成，並擴充了其儲存空間。除了將設施和基建升級，公司亦致力提升服務質素，年內，公司榮獲多個數據中心界別的重要獎項，以肯定該公司過去一年出色的服務表現。

基建及其他業務



○ 威信停車場

運輸基建營運及管理

集團透過全資擁有的附屬公司、合營企業及聯營公司，在香港的運輸基建營運及管理業界保持重要的地位。

集團全資擁有的威信集團於香港的運輸基建業界佔有領導地位，在管理停車場、隧道、橋樑和收費道路上是市場悠久的營運者，備受業界推崇。回顧年內，威信集團取得多份公眾及私人停車場的管理合約，包括管理及營運港珠澳大橋香港口岸的停車場，加上現時管理約四百個停車場合共十萬個車位，進一步鞏固其在本港業界的領導地位。威信集團憑著其優質品牌及卓越服務，連續六年獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌」白金獎的殊榮，以及多個業界獎項，包括連續九年獲香港房屋委員會選為「最佳停車場管理公司」。

威信停車場繼續穩步拓展內地業務，現時管理三十七個停車場合共三萬三千個車位。在北京及上海，電子收費服務程式的使用量持續上升，該公司亦正為停車場引進新科技，推出「無感支付」泊車系統。



○ 香港三號幹線(郊野公園段)

威信停車場致力為其業務增值，推出網上電子平台購票服務。該公司的科技業務部亦取得多份智能泊車管理合約，包括機場管理局第三條跑道項目及本港多個商業項目的泊車管理。

威信集團及其持有百分之五十權益的快易通有逾三十三萬五千名採用自動收費系統的車輛用戶，在電子道路收費市場上保持領導地位。作為香港發展智能城市的積極參與者，該公司取得在指定主要幹線安裝交通探測器的合約，並正就多車道自由流收費系統作試驗性裝置及評估。

威信集團亦營運和保養香港主要的道路基建設施，包括青馬管制區、三號幹線(郊野公園段)和香港仔隧道。該公司於今年更取得觀景山隧道及機場隧道的營運管理合約，此設施乃港珠澳大橋道路網絡的其中一段。

集團持有三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之七十之權益。該公司擁有一項建造、營運和移交的專營權，為期三十年，負責營運全長三點八公里的大欖隧道和六點三公里的青朗公路至二〇二五年。該雙向三線行車的南北幹線連接元朗和汀九，是屯門公路及吐露港公路以外的選擇，為跨境人士及往返新界西北和市區的道路使用者，提供一條直接、可靠、更快捷和更安全的幹線。回顧年內，該幹線的營運有滿意的表現，日常運作暢順，交通流量保持平穩。

集團持有上市公司載通國際控股有限公司百分之三十七點四的權益。該公司旗下的兩間專營公共巴士公司載客量持續上升。然而，經營溢利於回顧年內因油價上漲而受到影響。隨著新的十年專營權自二〇一七年七月一日起生效，九龍巴士（一九三三）有限公司推出全新的紅色巴士車隊，車廂設施以客為本，並且透過先進的科技及新轉乘票價優惠計劃，令服務質素和營運得以提升。該公司會致力為乘客提供安全、可靠和便捷的服務。

港口業務

海港貨櫃服務有限公司是集團的全資附屬公司，於葵青一個位置方便的地段，擁有四個泊位及面積三點三公頃的貨櫃場，為亞洲區內海上航線提供具成本效益的中流貨櫃處理服務。本港的中流作業市場收縮，令該公司業務在年內面對更大的挑戰。該公司會集中提升營運效率及調整業務模式，令其獲得盈利增長。

集團持有香港內河碼頭百分之五十的股權。該公司於香港和珠江三角洲之間提供貨櫃及散裝貨物處理服務。回顧年內，本地及區內的內河貨運競爭為該公司的貨運量帶來負面影響。該公司將繼續集中其精力改善營運效益及拓展業務範疇，提升整體表現。香港內河碼頭位於屯門，佔地六十五公頃，全長三公里，擁有四十九個泊位。

航空貨運及物流業務

集團全資擁有的機場空運中心有限公司負責營運位於香港國際機場的優質物流設施，擁有超過一百五十萬平方呎的貨倉和寫字樓。受惠於航空貨運市場在二〇一八年上半年有穩健增長，該公司的租賃業務表現理想，出租率高。該公司將繼續把握市場對高質素和位置優越的物流設施需求殷切，發展業務。

集團持有香港商用航空中心有限公司百分之三十五的股權。該公司於一九九七年起，擁有在香港國際機場從事固定基地營運業務的專營權，為一般航機提供包括商務飛機、外交專機及緊急航班的優質地勤服務。香港位處大灣區的戰略位置，加上愈來愈多企業家和行政人員為不同營商需要而使用商用航空服務，帶動以香港為基地的商務飛機數目持續增加。服務需求增加將繼續為香港商用航空中心穩固的業務



○ 機場空運中心

提供支持，而透過各方通力合作，升降時段不足的限制亦有所改善。集團會繼續對該公司增加投資，以支持其未來發展。

廢物管理

保護環境一直是集團業務發展理念中不可或缺的一部分。集團持有百分之二十權益的翠谷工程有限公司，該公司負責營運位於將軍澳的新界東南堆填區。年內其業務表現理想。新界東南堆填區在二〇一八年四月起開展擴展工程，佔地將擴大至一百一十三公頃，廢物處理容量將增加至五千萬立方米。該堆填區產生的沼氣被轉化為合成天然氣，並輸送至氣體供應網絡。



○ 香港商用航空中心

業務概況

基建及其他業務

一田有限公司

一田有限公司是集團全資擁有的附屬公司。該公司自一九九〇年起經營現代日式生活百貨公司和超級市場，並陸續擴充業務，目前在香港十一個地點營運。一田繼續按計劃擴充業務，於年內在將軍澳、元朗和葵芳先後開設三間新分店。一田與日本縣政府合作，推廣其獨有產品，有助鞏固該公司的市場定位，亦加強與這些合作伙伴建立更緊密的關係。

在一輪擴充之後，一田在來年將集中提升現有店舖的貨品和服務質素。裝修後的沙田旗艦店即將以全新面貌重新開業，公司會利用數碼科技，為顧客帶來嶄新的購物體驗。一田一直積極調整其商品組合，並舉行創新的推廣活動，希望持續為顧客帶來獨特的購物體驗。

天際100香港觀景台

天際100香港觀景台位於全港最高摩天大廈環球貿易廣場100樓，是全港唯一可以飽覽香港360度景致的室內觀景台。年內，其業務繼續表現良好，訪客人數上升，來自「天際100商務宴會」及「天際100婚禮」的收益均較去年錄得雙位數字增長。

天際100連續四年獲著名旅遊網站TripAdvisor頒發「卓越獎」，亦是國際組織世界高塔聯盟在香港的唯一成員，與法國艾菲爾鐵塔同獲此殊榮，進一步確立其作為世界著名摩天大樓之一的領導地位。

天際100與香港麗思卡爾頓酒店在年內合作開設Café 100，為訪客提供獨特的餐飲體驗。Café 100提供在年內推出門票連美食套票，為訪客



○ 一田百貨

帶來結合視覺與味覺雙重享受的五星級的高空餐飲體驗。天際100亦推出全新的360度虛擬實景體驗，讓訪客感受猶如在三百九十三米高空飛行，欣賞維港兩岸日與夜的特色景致。

展望來年，更多的跨境連接包括高鐵（香港段）落成，將吸引更多內地及海外旅客訪港。有見及此，天際100與香港旅遊發展局及旅遊業界的合作伙伴已展開聯合推廣，進一步確立天際100為旅客訪港必遊的景點。



○ 天際100香港觀景台

集團財務



○ 銀團貸款簽署儀式

集團謹守審慎財務管理的原則，是集團業務持續發展的關鍵。集團一直維持低借貸比率及充裕的流動資金。截至二〇一八年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十二點一的低水平，而利息覆蓋率則高達十七點六倍。集團的財務實力雄厚及流動資金充裕，將令集團可安然面對外部不明朗所帶來的挑戰。

憑藉雄厚的財務實力，集團繼續是本港信貸評級最高的地產商，獲穆迪及標準普爾分別再給予A1及A+評級，兩者評級展望均為穩定。

為進一步鞏固其穩健的財務狀況，集團繼續從銀行及資本市場取得充裕的現金流。在二〇一八年三月，集團籌組一項港幣二百一十億元的五年期銀團貸款，以延長其債務年期，及提供充足的已承諾備用信

貸額。在高信貸評級及債券投資者的支持下，集團於年內透過中期票據發行機制，發行多項債券，包括港幣五億元的三年期債券，港幣九億五千萬元的七年期債券及港幣十三億四千三百萬元的十年期債券。

集團大部分借貸以港元為單位，其餘主要以美元和人民幣為單位。集團內地項目的營運資金主要以人民幣進行融資，已為人民幣匯率變動作自然對沖。集團謹守其穩固的財務管理原則，並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。

財務檢討

營業業績檢討

截至二〇一八年六月三十日止年度，可撥歸公司股東溢利為港幣四百九十九億五千一百萬元，較去年港幣四百一十七億八千二百萬元增加港幣八十一億六千九百萬元或百分之十九點六。賬目所示溢利包括已扣除遞延稅項及非控股權益之投資物業重估收益港幣一百九十九億八千八百萬元(二〇一七年：港幣一百六十八億五千一百萬元)。

截至二〇一八年六月三十日止年度，可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業淨公平價值變動為港幣三百零三億九千八百萬元，較去年港幣二百五十九億六千五百萬元增加港幣四十四億三千三百萬元或百分之十七點一。溢利增加主要來自較高之物業銷售及租賃收益。

年內物業銷售包括所佔合營企業溢利貢獻總額為港幣一百六十二億六千一百萬元，較去年港幣一百一十九億一千七百萬元增加港幣四十三億四千四百萬元或百分之三十六點五。年內香港物業錄得銷售增長及較高之毛利率，溢利為港幣一百三十九億三千六百萬元，較去年增加港幣四十億元或百分之四十點三，溢利貢獻主要來自出售匯璽、匯璽II、海天晉及PARK YOHO Genova的住宅項目。中國內地物業銷售溢利為港幣二十三億一千四百萬元，溢利貢獻主要來自出售峻林第二期B、御華園第二期A、悅城及上海濱江凱旋門的住宅項目及天盈廣場東塔的寫字樓項目。於年結日，本集團已簽訂合約而尚未確認收入之物業銷售總額為港幣三百四十億元，其中港幣二百九十三億元來自香港發展項目預售包括晉海、晉海II、形薈、雲海、珀御、御半山及海璇，及港幣四十七億元來自中國內地發展項目預售。自二〇一八年七月一日起，本集團在香港及中國內地推出多項住宅項目以供出售及預售，已售出的住宅單位價值超過港幣二百七十億元。包括於年結日已簽訂之銷售合約，本集團目前尚未確認收入的銷售金額已超過港幣六百一十億元。預期待相關項目竣工及物業銷售被確認時帶來溢利貢獻。

本年度淨租金收入，包括所佔合營企業和聯營公司之貢獻較去年增加港幣十五億零五百萬元或百分之八點八至港幣一百八十六億四千七百萬元，主要來自續租租金調升及新投資物業的溢利貢獻。本集團香港及中國內地租賃組合之淨租金收入分別為港幣一百四十五億四千九百萬元及港幣三十五億三千四百萬元，較去年分別增加百分之六點四及百分之十九點七。

本集團酒店業務包括所佔合營企業之營業溢利貢獻為港幣十四億七千萬，較去年增加港幣一億四千五百萬元或百分之十點九。業務增長主要反映實際房價上升。

數碼通營業溢利為港幣八億四千七百萬元，較去年減少港幣八千一百萬元或百分之八點七，溢利下降主要由於在競爭激烈的市場中服務收入下跌及頻譜成本增加所致。

本集團運輸基建及物流包括所佔合營企業和聯營公司之營業溢利持續表現滿意，營業溢利貢獻為港幣十七億八千八百萬元，較去年增加港幣一億三千四百萬元或百分之八點一。

本集團及所佔合營企業和聯營公司之其他業務主要包括物業管理、新意網的數據中心及百貨公司的營運持續表現滿意，年內營業溢利增加港幣一億二千九百萬元或百分之七點五至港幣十八億五千三百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 資本管理，淨債項及負債比率

本集團經常維持雄厚的資本基礎及充裕財務資源以支持業務之發展及增長。集團經常審閱及管理其資本結構以確定財務狀況維持良好，因此本集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

本集團的財務狀況進一步加強，股東權益總額於本財政年度增加港幣四百零八億八千三百萬元至二〇一八年六月三十日之港幣五千三百九十億九千八百萬元或每股港幣一百八十六元一角，其增加主要來自扣除已派股息後之年內可撥歸公司股東綜合全面收益。

本集團財務實力雄厚使其可繼續以具競爭力的利率籌集長期資金，有助降低整體資本成本。集團財政狀況保持良好，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇一八年六月三十日的負債比率〈按淨債項相對公司股東資金比例來計算〉為百分之十二點一，去年為百分之七點二。利息覆蓋率〈按基礎營業溢

利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算〉為十七點六倍，去年為十四點二倍。年內本集團支付地價總額為港幣四百五十億元，其中包括位於十四鄉的住宅用地，啟德城中心的商住發展項目，及西九龍的海濱酒店用地。

於二〇一八年六月三十日，集團的債項總額為港幣九百一十四億三千四百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百六十億九千五百萬元的淨債項為港幣六百五十三億三千九百萬元，較於二〇一七年六月三十日增加港幣二百九十二億八千七百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	12,646	5,390
一年後及兩年內	9,716	10,311
兩年後及五年內	60,081	39,040
五年後	8,991	12,585
銀行及其他借項總額	91,434	67,326
銀行存款及現金	26,095	31,274
淨債項	65,339	36,052

財務檢討

此外，集團亦得到銀行保證提供大量未動用的信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定可動用之財務資源足以應付融資需要。本集團於二〇一七年五月發行五億美元之優先擔保永久資本證券，該等證券可由集團酌情於二〇二〇年五月二十三日或以後贖回。發行該等證券用以擴大集團資金來源及強化其資本結構。

集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的龐大銀行承擔而未動用的信貸額，集團有充裕財務資源以應付資金需求及作好準備把握將來的投資機遇。

(b) 庫務政策

集團在現金及債務管理上採納審慎的政策。集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇一八年六月三十日，集團約百分之八十的銀行及其他借項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以貨幣掉期合約來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇一八年六月三十日，集團的借項總額約百分之七十四為港元借款（貨幣掉期後）及百分之十二為美元借款，全部均為對集團於

香港業務營運的融資，及餘下百分之十四為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要以中國內地為主之境外附屬公司及合營企業換算其財務報表時所產生的換算風險。中國內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。中國內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資作為自然對沖以減低集團匯率風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖中國內地投資淨值之換算風險。於二〇一八年六月三十日，本集團的淨資產約百分之十九以人民幣結算。年內境外業務折算為集團的呈列貨幣所產生匯兌儲備增加為港幣二十五億元並確認於股東權益之匯兌儲備內。

本集團以其他貨幣為主的資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時本集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

集團維持適當組合的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇一八年六月三十日，集團的借項總額大概百分之六十八為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之三十二為定息借款。

於二〇一八年六月三十日，集團訂定若干利率掉期合約、貨幣掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣一百五十六億四千五百萬元用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇一八年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之四十五為港元，百分之四十四為人民幣，及百分之十一為美元。人民幣存款為中國內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

資產抵押

於二〇一八年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣五百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣十九億二千九百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇一八年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣十三億一千七百萬元(二〇一七年六月三十日：港幣十五億零四百萬元)。

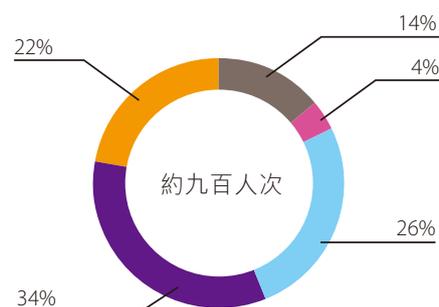
投資者關係

集團非常重視與股東及其他投資者保持清晰及具透明度的溝通，深信透過積極與持份者交流以增加透明度，最終可提升股東價值。集團主要透過年報、中期報告、新聞稿及公告，讓持份者緊貼集團的最新發展，以上資料亦會及時上載至集團網站。集團亦深明雙向溝通的重要，並透過與投資者會面、舉行電話會議、實地參觀、業績後的分析員簡報會、投資者論壇及在海外進行非交易路演等安排，與投資者保持定期對話，讓管理層與投資者作面對面溝通之餘，亦可以回應提問和收集他們的意見。

因應歐盟在二〇一八年一月實施對金融服務行業多方面有影響的新規例，特別是在研究和企業關係等各方面，集團已採取更多積極措施，確保投資界與其他持份者能與集團有足夠的連繫。集團積極拓展和加強與機構投資者的直接接觸，包括由集團自行安排更多會議和實地參觀，從而充分加強與股東和潛在投資者的接觸。集團未來會加倍努力去加強與投資者的關係。

集團多年來獲得不少由主要財經雜誌頒發的獎項，正好反映集團一直以來對追求卓越的宗旨。

二〇一七/一八財政年度與投資界交流的情況



- 面談及電話會議
- 海外路演
- 業績公布的簡報會及會議
- 投資者會議或企業投資者日
- 實地參觀



○ 業績公布後舉行分析員簡報會

二〇一七/一八財政年度投資者關係主要活動

季度	活動
2017	
第三季	<ul style="list-style-type: none"> 公布二〇一六/一七全年業績 <ul style="list-style-type: none"> 新聞發布會 分析員簡報會 業績公布後與基金經理會面 出席在香港舉行的投資者論壇
第四季	<ul style="list-style-type: none"> 出席在新加坡舉行的投資者會議
2018	
第一季	<ul style="list-style-type: none"> 公布二〇一七/一八中期業績 <ul style="list-style-type: none"> 新聞發布會 分析員簡報會 業績公布後與基金經理會面 出席在香港舉行的投資者會議
第二季	<ul style="list-style-type: none"> 在英國進行非交易路演 出席在香港舉行的投資者會議 出席在香港舉行的企業投資者日

獎項

二〇一七/一八財政年度

- 獲《Euromoney》雜誌頒發環球、亞洲、中國及香港組別的「最佳地產公司」和「最佳綜合項目發展商」，「香港最佳住宅項目發展商」，亞洲、中國及香港組別的「最佳零售項目發展商」，中國及香港組別的「最佳寫字樓/商業項目發展商」
- 獲《FinanceAsia》雜誌評為「亞洲最佳公司」、「亞洲最佳地產公司」，並在香港區評選中獲得「最佳公司」、「最致力於企業管治」、「最佳投資者關係」、「最佳企業社會責任」及「最佳行政總裁」
- 獲《財資》雜誌頒發「管理及企業管治」的白金獎
- 獲《亞洲企業管治》雜誌頒發「香港最佳投資者關係公司」、「香港最佳環保責任」、「香港最佳公司傳訊」、「香港最佳投資者關係專業人員」
- 獲香港投資者關係協會選為「最佳投資者關係公司—大型股」



○ Euromoney 頒發十四個獎項予集團主席兼董事總經理郭炳聯(右)，表揚集團傑出的專業管理及優秀的發展項目

可持續發展

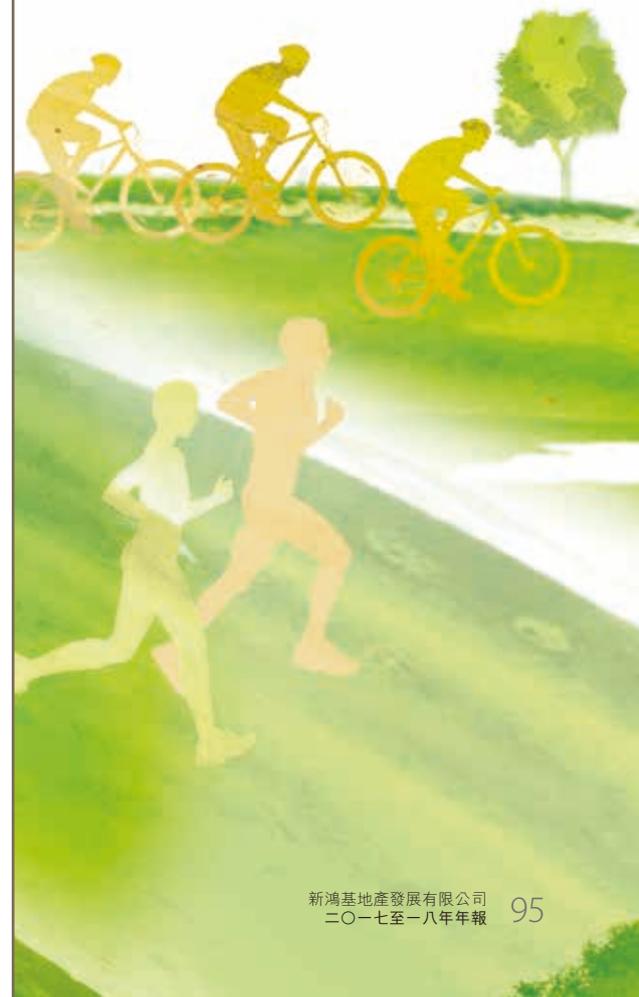


○ 新地公益垂直跑—勇闖香港ICC





○ 新鴻基地產香港單車節



可持續發展



○ 專業交樓服務

集團致力在業務的每個層面結合可持續發展理念，務求業務持續發展和造福社會。多年來，集團一直致力推動社會和諧共融，是個領先同業的盡責發展商。集團的產品和服務深受到不同世代的顧客愛戴，品牌家喻戶曉。集團在可持續發展的努力獲得各方認同，包括連續多年獲納入「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」成份股，以及於相關領域獲得多個業界獎項。年內，集團發布第七份獨立的《可持續發展報告》，詳列集團在相關方面的努力和成果，並如何為不同類別的持份者締造長遠價值。

提升產品及服務質素

秉承「以心建家」的理念，集團除了堅持提供最優質產品和服務，同時增加使用創新科技提高住戶服務質素，並為旗下綜合發展項目的顧客和商戶提供便利。集團採用新科技加強與客戶及持份者的人性化接觸，以及與他們建立緊密、長遠的關係。



○ 新地會是集團與客戶雙向溝通的有效平台

集團致力為買家提供優質住宅，對新出售的香港住宅物業均提供「首三年保修」優惠，開創業界先河。集團對卓越品質和服務的承諾不僅限於物業，亦體現在其高質素的售後和物業管理服務上。集團的項目一向備受行業認可，並經得起時間考驗，一直是優質項目的指標。在《讀者文摘》雜誌最新的亞洲「信譽品牌」調查中，集團連續十三年獲頒「信譽品牌」白金獎。

集團秉持以客為先的宗旨，積極透過不同渠道以了解顧客的想法，包括由管理高層進行家訪，以及有系統的網上互動和直接交流。

新地會是本港首個為有興趣置業人士而設的專會，自1996年成立以來一直是集團與客戶及社區溝通的有效平台。新地會現時擁有逾四十萬會員，隨著科技應用不斷增加，新地會透過其社交平台等多元化網上和實體接觸點收集客戶寶貴的意見。新地會亦舉辦研討會、訪問和調查等不同種類的活動，令集團更緊貼顧客的需求和觀點，包括探索千禧世代的購物模式。這些均有助提高顧客服務，從而增強集團的聲譽和品牌。



○ 高水平驗樓服務



○ 「新地商場」手機應用程式提升顧客的購物體驗

為求令旗下商場成為顧客的「第二個家」，集團採用現代化設備及提供貼心服務，讓顧客在商場各類店舖和優質食府的輕鬆環境中，放鬆身心，盡情享受。年內，集團推出「新地商場」綜合手機應用程式，顧客可以在此多功能平台獲得新地旗下主要商場的飲食、泊車、購物與最新優惠資訊。這應用程式不但大大提高顧客購物的便利，亦能讓新地商場及其租戶更了解顧客的需要，達至三贏。此外，集團透過利用擴增實境(AR)、虛擬實境(VR)以及iBeacon技術來進行市場推廣，吸引更多年輕顧客。

集團鼓勵透過創新以精益求精，每年舉辦「提升質素意見獎勵計劃」收集富有創意和實用的建議，務求提升工作和營運效率。年內，贏得金獎的建議是建立支付管理費的網站，讓住戶以方便和環保的方式收取和閱讀電子管理費賬單，並以電子支票方式繳費。這是全港首個以此形式支付管理費的平台，並已在旗下住宅項目使用，反應理想。



○ 新地優質學堂

員工持續發展

集團聘用超過三萬七千名員工，並以促進關愛積極的工作文化為核心價值。集團的薪酬和福利具競爭力之餘，更為員工提供專業訓練，讓其保持競爭力並為未來事業進一步發展打好基礎。此外，集團亦鼓勵員工在工作和生活之間取得平衡，並為此舉辦各類體育和康樂活動，讓員工調劑身心。

持續進修是集團另一核心企業文化。「新地優質學堂」自二〇一二年成立以來，一直為員工提供涵蓋不同領域的課程，讓他們增進工作相關的知識，和了解集團的業務運作。年內，學堂舉辦了數以千計的課程。

總括而言，集團擁有完備的培訓計劃，讓員工了解集團文化，同時加強專業培訓以支持集團發展，建立團隊精神，致力令產品服務質素臻於完善。員工亦能透過集團的單元式工作坊，以提升工作相關的技能。為協助主管級職員提升領導能力、掌握現代管理要訣，集團邀請世界各地的頂級培訓專才和學者，主持研討會和工作坊。個別高級職員更有機會到海外知名大學，包括哈佛大學商學院，接受領導和行政培訓。此外，員工可以向集團申請獎學金，報讀與工作相關的課程，有關課程範圍包括短期講座以至碩士學位課程。

可持續發展



○ 暑期實習計劃

為幫助員工緊貼新經濟，尤其是數碼科技的最新發展，集團為不同業務範疇的員工舉辦一系列科技新知研討會，例如在市場推廣方面，集團鼓勵員工學習有關數碼營銷和數據分析的實用知識，以更有效利用社交媒體平台與顧客建立緊密聯繫。物業管理、運輸和建築部的員工亦學習與他們工作相關的最新科技。

集團深明業務持續性的重要，故著重培養年輕人才，並為有潛質員工提供明確的晉升階梯及成為未來領導層的機會。集團透過管理培訓生、見習測量師及見習工程師計劃，以吸納著名大學的優秀畢業生，並給予部門輪調、指導、考察和其他發展事業的機會。集團亦舉辦團隊培訓活動，以推動跨代和跨部門合作。



○ 為員工提供親子工作坊



○ 創新的員工培訓課程

作為關懷員工的僱主，集團鼓勵員工保持工作與生活之間的平衡，亦尊重其於家庭崗位的責任。集團舉辦紓緩壓力、親子關係及心理健康等不同主題的工作坊，包括深度放鬆體驗班；同時亦有各類興趣班，體育和社交活動，部分活動更歡迎家人參與，讓員工生活更豐盛。集團實行一系列家庭友善的員工政策，讓員工更有效管理時間和履行對家庭的承諾，集團亦榮獲家庭議會頒發「傑出家庭友善僱主」獎項。

「新地集團員工子女本科獎學金」是集團努力將其關顧精神延展至員工家庭的又一證明。自二〇一〇年推出以來，獎學金計劃資助了超過七十名員工子女修讀大專課程。集團亦為員工子女提供「新地AFS國際文化交流獎學金」，鼓勵他們到海外生活學習交流一個學年。



○ 香港首個郊野及海岸清潔主題流動應用程式「山·灘拯救隊」

保護環境

集團堅守保護環境的營運原則，並鼓勵員工、商業伙伴、顧客和社會在可行情況下採取環保措施，聚焦透過節省能源和減少製造廢物，以降低溫室氣體排放。

為減輕其業務運作對環境的影響，集團在發展項目時，不論是規劃、設計、建築或營運工序，均會遵照最新的環保建築標準和作業守則，例如集團會向可持續供應商採購物料，施工過程中亦會使用預製外牆、鋁合金模板，以及環保磚等，以盡量減少物料消耗。集團亦採用建築模擬程式，以簡化發展流程，從而提高效率和成本效益。同時，集團將大部分的建築廢料循環再造成地基填充物料，以減低公共堆填區的負荷。年內，集團獲頒發四十四項綠色建築認證，有關評分系統分別為香港建築環境評估法(BEAM)及能源和環境設計領先認證(LEED)，證明集團在綠色建築方面付出的努力。

集團定期提升其現有物業的設施，以確保物業的環保表現能符合新發展標準。主要升級項目包括分階段將傳統的風冷空調系統換成水冷系統，同時將傳統的光管和慳電燈泡換成內置動作感應器的LED照明。兩項措施均已證實能提升能源效益。作為再生能源的堅定支持者，集團在部分發展項目安裝風車和太陽能電板作發電之用，近日以行動回應電力公司最新推出的可再生能源購買計劃。



○ 「『見』造未來－師徒創路學堂2018」啟動儀式

在減廢方面，集團不單在旗下所有住宅及商業項目均提供回收設施，並推廣源頭減廢。集團推出回收廚餘及咖啡渣作有機肥料的計劃，支持有機耕種，同時循環再用節日裝飾，並舉辦升級再造工作坊，這些活動都得到住戶和商戶的大力支持，同時令集團旗下物業能更有效地控制和減少廢物。

為了兌現為用戶提供一個舒適和清新環境的承諾，集團僱用園藝專家為旗下物業進行綠化工作，確保相關範圍全年都保持茂盛和常綠。年內，集團在由康文署主辦的「2018最佳園藝大獎－私人物業」比賽中，共榮獲二十七個獎項，包括大型住宅物業組、中型住宅物業組及小型住宅物業組三個組別的金獎。同時，集團持續監察並提升室內空氣質素。集團不少建築均獲得由環保署轄下的室內空氣質素資訊中心頒發的「卓越級」和「良好級」空氣質素認證。

可持續發展



○ 長者盆菜宴慶新年

集團相信，教育是推動環境保護的重要一環。通過「新地齊心愛自然」計劃，集團舉辦了一系列廣泛的生態活動，結合從欣賞中學習與戶外探索的元素，鼓勵年輕一代關心大自然。多年來，該計劃分別在本港郊野和海岸地區如大嶼山、西貢和大埔，舉行了超過三十場清潔活動，藉此進一步提升公眾的環保意識。除鼓勵員工和公眾參與定期的清潔活動外，該計劃於年內更推出本港首個以郊野及海岸清潔為主題的免費手機應用程式，名為「山·灘拯救隊」。程式結合資訊和社交平台元素，同時包含清理清單，報告垃圾黑點的功能，並提供一個容易使用的平台，讓公眾自行發起清潔活動。

企業社會責任

集團本著以心建家的信念，一直為建設一個美好的社會而努力。為此，集團採用有系統的計劃以推動閱讀及全人發展、宣揚健康及可持續生活，以及關顧弱勢社群。



○ 新閱會「新地齊讀好書」贊助基層學童遊書展購買書籍

年內，集團舉辦了第六屆「新地公益垂直跑」，並繼續冠名及慈善贊助第三屆「新鴻基地產香港單車節」，這也是由香港旅遊發展局舉辦的全港最大國際單車活動。這兩項藉運動行善的主要活動所籌得的可觀款項，已撥捐至多個兒童和青少年服務相關社區項目，包括「新地雨後彩虹計劃」以支援因面對家庭逆境而需要幫助的兒童及青少年，及為基層資優兒童提供科學、科技、工程及數學範疇學習機會的「新地資優科學創意發展計劃」。集團在連續過去數年亦是香港公益金企業捐贈機構的第三名。同時，集團繼續鼓勵員工參與城中舉辦的其他慈善體育活動。

為培養公眾，特別是年輕人愉快閱讀的文化，新閱會推出一系列全港性閱讀活動，同時慶祝其於二〇一八年十二月的五週年誌慶。新閱會統籌集團所有的社區閱讀活動，特別是為中小學學童、基層兒童及家庭而設的活動。直至目前，已有超過二十萬人直接參與過新閱會的活動。年內，新閱會不單鼓勵網上閱讀，同時將其「閱讀·分享」計劃推展至中學，並邀請嘉賓去分享他們豐富的閱



○ 為初創企業而設的共用空間「工創空間」開幕禮

讀體驗，激發學童的好奇心和閱讀興趣。新聞會更為閱讀活動和社區項目添加運動、慈善、環保和創意寫作等特別元素，以豐富學童的閱讀體驗。

集團亦關顧社會各階層，其「以心建家送暖行動」繼續為長者、殘疾人士、低收入家庭及其他有需要人士關懷送暖。關懷社區的活動「愛·融和」傷健同遊計劃招待基層人士遊覽天際100香港觀景台及挪亞方舟，從而擴闊他們的視野和促進社會共融。此外，集團透過新地會，在社區促進家庭和睦。年內舉辦了一系列以「愛家相伴」為主題的活動，包括巡迴展覽，和一個以「家中的最佳拍檔」為主題的分享比賽，參賽作品超過一萬份，有助家庭成員間關係變得更親密。

集團長久以來都十分支持青少年發展。自二〇〇二年起，新鴻基地產郭氏基金一直在本港及國內的知名學府提供獎助學金，以支援有經濟困難但學業成績優秀的學生完成學位課程，至今已有近萬名學生受惠

於該計劃，主要是國內學生。另外，成績未如理想的年輕人也可以通過「師徒創路學堂」計劃重建自信，開拓未來。集團自二〇〇三年起與突破機構合辦這計劃，為中學畢業生提供在集團的業務範圍內的實習機會，及一對一的引領和指導。多年來，這計劃已培育數以百計的年輕人。

回顧年內，集團繼續支持年輕人追求創新科技和創業的理想。除了贊助「香港X科技創業平台」，集團同時為香港工業總會免費提供位於觀塘的連裝修寫字樓，作為青年創業家培育計劃的中心，以響應政府推出的「青年共享空間計劃」。這也是年輕企業家展示其產品和體驗新科技的場所。



○ PARK YOHO濕地公園導賞團

企業管治報告書

維持高水平的業務道德標準及企業管治一直是集團其中一項首要的工作。集團相信憑著開明及盡責的態度經營業務及奉行良好之企業管治，可提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及就良好管理及企業管治所獲得的嘉許載於本年報「投資者關係」一節內。

企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高集團的問責性及透明度，從而增強其股東及公眾對集團之信心。除了主席及行政總裁之職位沒有分開外，本公司於截至二〇一八年六月三十日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「管治守則」）的守則條文。

為確保本公司能遵守管治守則的守則條文，本公司董事局（「董事局」）會繼續監察及檢討本公司之企業管治常規。

董事局

董事局成員的組成

董事局現有十九名董事，包括八名執行董事、三名非執行董事及八名獨立非執行董事。現時董事局成員的組成之進一步資料載於第2頁內。於截至二〇一八年六月三十日止年度內，范鴻齡先生於二〇一八年三月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。

最新之董事名單（「董事名單」）列明董事角色和職能已設存於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網站。本公司在董事名單及所有其他載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

郭炳聯先生是鄭準先生之外甥及郭基輝先生之叔父。彼亦是郭基泓先生及郭穎灃先生之父親。郭基泓先生是郭基輝先生之堂弟，也是郭穎灃先生之胞弟。此外，胡寶星爵士為胡家驊先生之父親。除上述所披露外，董事局成員之間沒有親屬或其他重大關係。

董事局多元化

管治守則內有關董事局多元化政策之守則條文於二〇一三年九月實施前，本公司已於二〇一三年六月採納董事局多元化政策（「多元化政策」），列出達致董事局成員多元化之方針。本公司致力落實平等機會原則，並不會因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而作出歧視，亦了解和深信董事局成員多元化的好處。本公司認為多元化乃廣泛之概念，並相信董事局成員的多元化可以透過考慮多項因素而達致，考慮因素包括但不限於背景、年齡、性別、文化、行業經驗、技能及知識、教育背景及其他條件。本公司根據本身的業務模式、不時的特定需要，以及市場上合適人選的可供選擇性，從而考慮該等因素。提名委員會監察多元化政策之執行，並會在適當時候檢討該政策。

董事局成員來自不同的背景，並在商業、金融服務和專業經驗方面，擁有多元化的專長。本公司要求董事每年向公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供其擔任有關職務所涉及的時間。董事之個人資料載於第143至153頁內，並已載於本公司網站。

董事局相信執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合比例為合理及適當，並充分發揮平衡作用，以保障股東及集團之利益。非執行董事及獨立非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及經驗。彼等提出的意見及透過參與董事局及委員會會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，從而確保股東之利益獲得考慮。

本公司現有八名獨立非執行董事，佔董事局成員人數逾三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引(「獨立性指引」)作出之獨立性確認函，並認為彼等均屬獨立人士。

獨立非執行董事葉迪奇先生及王于漸教授已服務本公司超過九年，並將在即將舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上退任，並符合資格及已願意膺選連任。提名委員會認為彼等之長期服務不會影響其作出獨立判斷，並認為彼等各具備所需的誠信及經驗，可繼續履行獨立非執行董事之職務。經考慮上述因素以及葉迪奇先生及王于漸教授就獨立性指引所作出之確認，董事局認為葉迪奇先生及王于漸教授雖然在本公司服務多年，但仍屬獨立人士，並應在即將舉行的股東週年大會上膺選連任。根據管治守則，葉迪奇先生及王于漸教授之重選將以獨立決議案形式於即將舉行之股東週年大會上審議通過。

董事局會議

董事局每年至少召開四次常規會議，而本公司會於每年開始前向董事提供該年度董事局常規會議之初擬時間表。此外，所有董事在召開董事局常規會議前至少十四天會接獲會議通告及議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在每次舉行常規董事局及委員會會議前至少三天送交所有有關董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。於常規會議之間，董事可以書面決議案形式批准各項事宜；如有需要，可召開額外董事局會議。

公司秘書協助主席準備董事局會議議程，及確保遵守有關會議程序的所有適用規則及條例。每次董事局會議的會議紀錄初稿及最後定稿，均會於合理時間內先後發送給所有董事審閱及存檔。本公司並備存每次董事局會議的詳細會議紀錄，該等會議紀錄可供所有董事查閱。

所有董事已確認彼等已投入足夠時間處理及關注集團的事務。於截至二〇一八年六月三十日止年度內，董事局討論集團的整體策略，監察財政及業務上的表現，並審批集團之全年及中期業績。董事局亦審批一名獨立非執行董事的委任、更改本公司股份的每手買賣單位，以及就本公司全資附屬公司發行債券及一項因本公司全資附屬公司成功投地而須予披露交易，分別審批刊發共兩份公告。

企業管治報告書

於回顧年度內，董事局召開四次常規會議，董事於董事局會議之出席紀錄如下：

董事	出席會議次數 / 全部會議次數
執行董事	
郭炳聯	4/4
黃植榮	4/4
雷 霆	4/4
郭基輝	4/4
郭基泓	4/4
鄭 準	3/4
董子豪	4/4
馮玉麟	4/4
非執行董事	
李兆基	2/4
胡寶星	*4/4
關卓然	4/4
獨立非執行董事	
葉迪奇	4/4
王子漸	4/4
李家祥	4/4
馮國綸	4/4
梁乃鵬	4/4
梁樺涇	4/4
梁高美懿	4/4
范鴻齡	1/1

(於二〇一八年三月一日獲委任)

* 由其替代董事胡家驃先生出席

董事均掌握相關及適時的資料，並可在需要之情況下索取進一步資料或尋求獨立專業意見。董事亦可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事局會議文件及相關資料，並確保董事局的運作符合程序。董事獲足夠時間在董事局會議上作出討論。在適當的情況下，管理層會獲邀參與董事局會議向董事提供資料，使董事局能在掌握相關資料下作出決定。當董事提出問題，必定盡可能作出迅速及全面的回應。

根據本公司之組織章程細則(「章程細則」)，董事必須於董事局會議上就討論之事項申報彼等之利益(如有)。若主要股東或董事在事項上可能存有利益衝突，有關事項將於董事局會議上處理，而不會以書面決議案形式處理。在事項中沒有牽涉利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議處理該事項。根據章程細則，董事如在該事項被認為擁有重大利益，彼須放棄批准該事項的決議案之表決權。

本公司已就董事可能面對之法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。此外，各董事及本公司其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權根據章程細則獲得從本公司之資產中撥付彌償。

主席

郭炳聯先生是本公司主席兼董事總經理。此與管治守則內的守則條文A.2.1條提出主席及行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。

儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有三名非執行董事及八名獨立非執行董事，彼等提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

主席主要負責領導董事局，及確保董事局有效及暢順地運作，亦鼓勵董事積極參與所有董事局會議及董事作為成員的委員會會議。

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，主席在執行董事避席的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次會議。

董事培訓及支援

董事均須瞭解其集體職責。每名新委任之董事或替代董事均獲提供一套就任資料，內容包括介紹集團業務及上市公司董事在適用的法例及監管規定下之責任的概要，並獲安排公司外聘律師簡述就董事的聲明及承諾下的董事責任。

集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展及更新董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用法例及監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司亦會向董事及高級行政人員發出簡報或指引，以確保彼等知悉有關適用的法例及監管規定和企業管治常規的最近轉變。

企業管治報告書

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，本公司就資訊與通訊科技對全球化的影響安排一場簡介會予本公司執行董事及高級行政人員。董事亦有參與以下培訓：

董事	培訓類型		
	出席研討會 及/或會議 及/或論壇 及/或簡報會	於研討會 及/或會議 及/或論壇致辭	閱讀多種 類別議題* 的報章及刊物
執行董事			
郭炳聯	✓	✓	✓
黃植榮	✓		✓
雷 霆	✓		✓
郭基輝	✓		✓
郭基泓	✓		✓
鄭 準			✓
董子豪	✓		✓
馮玉麟	✓		✓
郭顯漣	✓		✓
(郭炳聯之替代董事)			
非執行董事			
李兆基	✓		✓
胡寶星			✓
關卓然	✓		✓
胡家驃	✓		✓
(胡寶星之替代董事)			
獨立非執行董事			
葉迪奇	✓		✓
王于漸		✓	✓
李家祥	✓		✓
馮國綸	✓	✓	✓
梁乃鵬	✓		✓
梁樺涇	✓		✓
梁高美懿	✓	✓	✓
范鴻齡			✓

* 議題包括企業管治及董事責任和職責

標準守則之遵守

本公司採納上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事及有機會持有集團內幕消息之有關僱員(「指定僱員」)進行本公司之證券交易的行為準則。

在集團公布中期及全年業績前，本公司會向董事及指定僱員發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至二〇一八年六月三十日止年度內已遵守標準守則。

董事局權力的授權

董事局負責指引及批准集團業務之整體策略。鑒於集團業務多元化並且繁多，管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事局就管理層的權力給予清晰指引，並定期檢討授權予管理層之職權，以確保該等授權合適並持續符合集團整體之利益。

董事局授權特定角色和職責予執行委員會、薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會。所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及職責，及須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、發現或建議，並且在若干特定的情況下，委員會須在採取任何行動前尋求董事局之批准。委員會會議於需要時召開，而若干委員會之決定會以通過書面決議案形式作出。

執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，成員現為所有八名執行董事及四名集團全職高級行政人員，包括一名於二〇一八年八月獲董事局委任為委員會新成員的本公司全職高級行政人員。委員會現時成員之名單及彼等的個人資料分別載於第2頁及第143至154頁內。此外，五名於本集團擔任要職，並應委員會邀請，以助理成員身份定期出席委員會會議，以及憑彼等經驗及專長，在委員會決策過程中提供協助。現時委員會助理成員之名單載於第154頁內。

執行委員會定時召開會議，一般為每週一次，其主要負責制訂業務政策及就重要業務事項及政策作出決定，促使批准若干企業活動，並行使董事局所授予委員會之權力及職權以處理在董事局常規會議之間所發生的事宜。

董事局已向執行委員會授權發展、檢討及監察集團企業管治之政策及常規，並向董事局提出建議；檢討及監察本公司在遵守法例及監管規定方面的政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員的紀律守則及道德行為和董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；以及檢討本公司遵守管治守則的情況及在企業管治報告書內的披露。

企業管治報告書

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，執行委員會監察集團的日常業務運作，並對主要業務作出決定。此外，委員會已經檢討本公司就管治守則以及適用的法例及監管規定方面的遵守概況，以及企業管治報告書內所披露的資料。執行委員會成員於年度內舉行的會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
郭炳聯	37/37
黃植榮	32/37
雷 霆	35/37
郭基輝	31/37
郭基泓	29/37
鄭 準	21/37
董子豪	33/37
馮玉麟	33/37
周國賢	26/37
容上達	35/37
李清鑑	37/37

薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為李家祥博士、關卓然先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

本公司採納授權薪酬委員會釐定個別執行董事的薪酬待遇之模式。委員會負責制訂及向董事局建議薪酬政策，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。董事之袍金乃根據章程細則由股東於股東大會上批准。委員會會在內務部主管的協助下，在有需要時就其建議向主席提出諮詢，並可於需要時尋求獨立專業意見。委員會亦獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，薪酬委員會檢討董事袍金及執行董事酬金。董事酬金的資料已詳列於綜合財務報表說明第5項內。委員會於年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王于漸	1/1
李家祥	1/1
關卓然	1/1
梁乃鵬	1/1

提名委員會及董事之委任

提名委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為關卓然先生、葉迪奇先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

提名委員會負責制訂提名政策，並就董事之提名和委任與董事接任上之安排向董事局提出建議。委員會建立物色人選之程序，並會考慮用不同的衡量標準，包括合適的專業知識及業務經驗，並在有需要時諮詢外聘的招聘專家。委員會亦檢討董事局之成員人數、架構及組合，及評核獨立非執行董事的獨立性。委員會獲提供足夠資源以履行其職責，並於有需要時，在本公司支付費用下，尋求獨立專業意見。委員會之職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，提名委員會檢討董事局之架構、成員人數及組合。委員會亦檢討董事之退任和重選，包括兩名已服務本公司超過九年的獨立非執行董事，以及就一名獨立非執行董事之委任向董事局提出建議。委員會於年內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王于漸	1/1
關卓然	1/1
葉迪奇	1/1
梁乃鵬	1/1

所有董事獲發正式的董事委任函，列明其委任之主要條款。根據章程細則，由董事局委任之新董事的任期會直至下一屆股東週年大會或本公司股東大會止，並有資格於會上膺選連任。此外，三分之一的董事需要於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格膺選連任，而每一位董事均最少每隔三年輪值退任。非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期將約為兩年，自其重選為董事的股東週年大會之日起至兩年後的股東週年大會止，並有資格於其任期屆滿的股東週年大會上以相約任期膺選連任。此外，當獨立非執行董事已服務本公司超過九年，其連任將以獨立決議案形式於股東週年大會上審議通過。

審核及問責

董事局負責就集團的表現及前景作出平衡、清晰及全面的評核。董事亦知悉其職責，以持續經營之基礎編製集團之財務報表以提供集團真確及公正之財政狀況；並且就公司年報及中期報告、其他涉及內幕消息的公告及須予披露的財務資料作出平衡、清晰及容易理解的評核。所有董事局成員每月均獲提供更新資料，內容包括合約物業銷售更新資料、已推出及即將推出之項目情況、租賃及酒店項目之更新資料、主要發展中的投資項目概況以及財務狀況，從而使董事對集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評估。管理層向董事局提供全部有關資料，讓董事局成員獲得足夠的解說及資料使其可以履行職務。本公司外聘核數師就其申報責任的聲明載於獨立核數師報告書內。

企業管治報告書

審核及風險管理委員會

審核委員會於一九九九年成立，並且自二〇一六年六月起重新命名為審核及風險管理委員會以反映其風險管理角色。委員會由獨立非執行董事李家祥博士出任委員會主席，其他成員為葉迪奇先生、梁樺涇先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為獨立非執行董事。

本公司現任核數公司的前任合夥人並沒有於離任或不再擁有該公司任何財務利益起計一年內擔任審核及風險管理委員會的成員。

審核及風險管理委員會之職權範圍包括：

- 審閱向董事局提交之集團財務報表以及年度報告和賬目、及中期報告；
- 檢討集團之財務監控、及其風險管理及內部監控系統；
- 確保管理層已履行職責以建立及維持有效的風險管理及內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；
- 對風險管理及內部監控事宜的重要調查結果進行研究；
- 檢討內部審核計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作；
- 檢討集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的聲明書及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；
- 就管治守則之守則條文C.3條內的事宜向董事局匯報；
- 至少每年在管理層避席的情況下，與外聘核數師就核數的相關事宜進行一次會議討論；及
- 檢討本公司設立有關僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

審核及風險管理委員會獲提供充足資源以履行其職責。委員會的職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，審核及風險管理委員會召開三次會議。委員會審閱集團之中期及全年業績，並討論及審批相關財務報告；檢討集團的風險管理及內部監控系統、風險評估結果及內部審核工作；以及討論二〇一七/一八財政年度之審核計劃。委員會亦就將於二〇一八/一九財政年度生效的若干新會計準則，檢視對集團綜合財務報表的影響。於上述委員會會議，委員會成員與外聘核數師在管理層避席的情況下兩度會面。成員於委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
李家祥	3/3
葉迪奇	3/3
梁樺涇	3/3
梁乃鵬	3/3

董事局與審核及風險管理委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

審核及風險管理委員會監察外聘核數師向集團提供的核數及非核數服務，及確保外聘核數師不會因提供非核數服務而削弱其核數工作的獨立性或客觀性。集團已接獲外聘核數師按香港會計師公會之獨立性要求，確認其於審核集團截至二〇一八年六月三十日止年度之綜合財務報表及隨後直至本年報之日止的期間內之獨立性。

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，外聘核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣一千七百萬元及港幣六百萬元。非核數服務主要包括顧問服務、稅務諮詢、檢閱服務及其他報告服務。

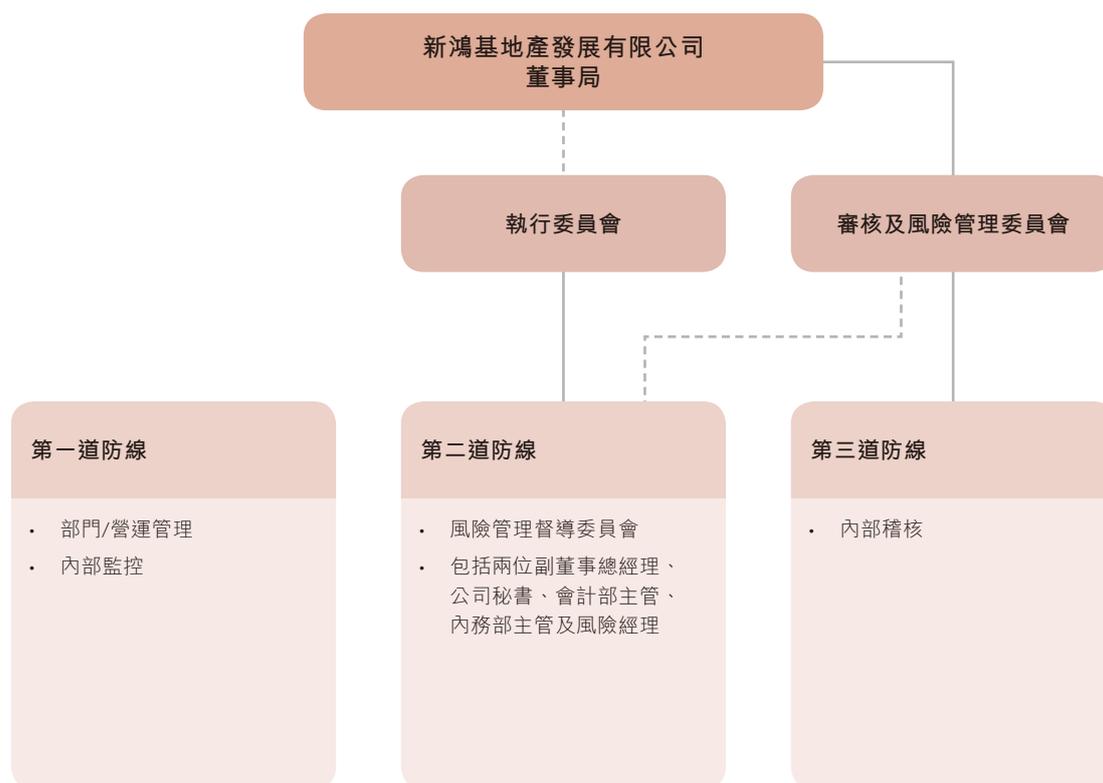
風險管理及內部監控

集團在香港、中國內地及新加坡擁有多元化的業務，並在瞬息萬變的環境下要面對不同風險。因此，有效的風險管理對集團長遠的增長及業務的可持續性甚為重要。董事局負責集團的整體業務策略及發展、制訂企業目標及風險胃納、建立及維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統以保障集團財產及持份者之權益，並檢討該等系統之效率。董事局透過審核及風險管理委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之檢討，從而對風險管理及內部監控系統之效益作出評估。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

企業管治報告書

風險管理

集團的風險管治架構建立於下圖所示的三道防線之框架內：



第一道防線

各部門有責任於日常營運中融入風險管理，包括：

- (i) 建立個別風險管理措施，以識別、衡量、減低和監察個別的風險；
- (ii) 每年至少進行兩次風險評估，並完成風險評估範本將其評估結果提交給風險管理督導委員會；
- (iii) 以符合集團的風險胃納營運；及
- (iv) 執行根據風險管理督導委員會及/或內部稽核部及/或審核及風險管理委員會建議的風險管理計劃，以處理任何有機會影響其運作的重大風險。

第二道防線

風險管理督導委員會由執行委員會直接監督，並且向審核及風險管理委員會負責。該委員會由本公司兩位副董事總經理、公司秘書、會計部主管、內務部主管以及風險經理組成。風險管理督導委員會主要負責：

- (i) 協助董事局和審核及風險管理委員會監察和監督風險管理和內部監控系統的運作；
- (ii) 審閱各部門提交的風險評估結果，並向各部門提供支援及指引；
- (iii) 每年至少兩次向審核及風險管理委員會報告其工作；及
- (iv) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或有關部門考慮。

第三道防線

內部稽核部主要負責：

- (i) 進行審計，以評估風險管理和內部監控系統之正常運作；
- (ii) 向審核及風險管理委員會報告其調查結果，並向委員會提供對集團之風險管理和內部監控系統之有效性的獨立客觀保證；及
- (iii) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或風險管理督導委員會及/或有關部門考慮。

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會協助董事局監督集團的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 與內部稽核部最少每年檢討一次集團的風險管理及內部監控系統，以確定管理層是否已履行其建立及維持有效系統的責任；
- (ii) 檢討風險評估結果，包括自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (iii) 與管理層討論集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，從而確定是足夠的；
- (iv) 對由董事局授權或主動發現就風險管理及內部監控事宜的重大調查結果進行研究及管理層對該等事宜的回應；
- (v) 識別任何董事局應注意的重大風險；及
- (vi) 檢討及考慮由風險管理督導委員會及/或內部稽核部提出就風險管理和內部監控系統之改善建議。

企業管治報告書

董事局

董事局有全面的責任建立及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 制訂集團的業務策略及企業目標；
- (ii) 檢討及決定所願意承受之風險的性質及嚴重程度，以達致其策略及業務目標；
- (iii) 監督管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統；
- (iv) 持續監督風險管理及內部監控系統，並確保最少每年檢討一次該等系統以確定其有效性；
- (v) 檢討自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (vi) 考慮管理層持續監督風險管理及內部監控系統的工作範圍及質素；
- (vii) 考慮向董事局傳達監控結果的詳盡程度及次數；及
- (viii) 考慮期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項。

內部監控

集團之風險管理乃與內部監控系統結合，並根據COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 以下之原則所訂立：

(i) 監控環境

- 體現對誠信和道德價值的承諾
- 董事局獨立於管理層，並監督內部監控系統的制訂與成效
- 管理層在董事局監督下，建立組織架構、匯報關係及適當的權力與責任，以達致公司的企業目標
- 致力對吸引、發展和挽留人才的承諾，以配合公司的企業目標
- 在達致公司的企業目標過程中，對每位員工在內部控制責任上，實施問責制度

(ii) 風險評估

- 確定清晰的目標，以助識別及評估與目標相關的風險
- 從整體企業的角度，識別及分析為達致目標所需承受的風險，並根據此決定如何管理該等風險的基礎
- 在評估達致目標相關的風險時，考慮潛在的舞弊行為
- 識別和評估可能對內部監控系統產生重大影響的變更

(iii) 監控措施

- 選擇及制訂監控措施，將實現目標之相關風險降至可接受水平
- 以科技支援企業達致目標的流程中，選擇及制訂有關科技層面的一般性監控措施
- 以政策確定所期望的目標，並以程序確保政策得以切實執行，為監控措施作好部署

(iv) 資訊及溝通

- 收取或編製，並使用相關的優質資訊，以支持內部監控的功能
- 與公司內部就支持內部監控運作所需的資訊，包括內部監控的目標和責任，進行溝通
- 與外方就影響內部監控運作的事宜進行溝通

(v) 監察

- 選擇、制訂並實施持續及/或獨立的評估，確定內部監控的各要素是否存在並運作正常
- 適時評估內部監控的缺失，並將有關缺失通知負責採取糾正措施的相關人士，包括高層管理人員和董事局（如適合）作出溝通

內部監控系統的目的是保障資產不會被不當使用，維持妥善賬目以及確保遵守各項法例及規則，並且能夠適時識別及管理有可能影響集團的重大風險。管理層主要負責設計、執行及維持風險管理及內部監控系統。集團之內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位之職責及權力。集團對主要業務功能及業務部門（包括項目發展、招標、銷售及租賃、財務報告、人力資源及電腦系統）制訂了政策及程序。

集團已制訂及通知所有員工遵守紀律守則，此守則並已載於集團內聯網。此外，集團訂立舉報政策讓其員工能保密地就有關集團懷疑失當、不法或欺詐活動作出舉報。舉報者的身分將絕對保密。

為遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則之有關規定，本公司設有一套內幕消息政策，列出處理及披露集團內幕消息之原則及程序，而該政策已經知會集團有關的高級行政人員。該政策包含成立一個內部委員會的條文，以確定若干資料是否構成集團的內幕消息，並於有需要時將該事項上報集團高級管理人員作最後定論。為避免不慎披露內幕消息，政策亦包含若干措施，包括只限有需要知道的僱員取得內幕消息、要求將載有內幕消息的文件及檔案儲存在安全地方，以及在適當情況下與外界人士訂立保密協議。

企業管治報告書

主要風險因素

以下列出集團面對的主要風險及不明朗因素。由於此處未能詳錄所有因素，因此除下列主要範疇外，其他風險及不明朗因素亦可能存在：

香港地產市場的相關風險

集團的物業組合大部分位於香港，而集團收益亦大部分來自香港業務，因此香港的經濟概況及地產市場狀況、立法及法規的轉變、政府政策以及政治狀況、利率轉變、勞動市場狀況及融資供求情況，都會對集團的營運業績和財務狀況有顯著影響。例如，物業發展的利潤可能會因經濟狀況惡化或其他發展商及物業業主激烈競爭而受到影響。政府可能不時推出樓市降溫措施，此等措施可能對地產市場有重大影響，繼而對集團的樓宇出售表現及財務狀況有負面影響。本集團物業發展的進一步增長亦可能受到香港土地供應及價格水平所影響。

市場供應會對香港租金水平造成競爭。除上述的經濟及市場情況因素外，本地及外圍經濟因素包括但不限於市場供求狀況，及股票市場表現亦可能會影響集團之物業投資業務。

中國內地地產市場的相關風險

集團在中國內地於住宅和商用物業的發展及投資項目中持有重大權益，因而受到中國地產市場的相關風險所影響。政策轉變、貨幣波動、利率轉變、供求失衡、整體經濟狀況轉變、勞動市場競爭及融資供求情況都可能對集團在中國內地的業務造成風險，對集團的業務、財務狀況或營運業績或會造成負面影響。

營運風險

集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤、因黑客入侵或意外而導致敏感資料的洩漏、就負面事件應對不足而對聲譽造成負面影響，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。另外，即使集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，因而引致財政損失、訴訟或聲譽受損。

減低集團面對的主要風險

風險管理及內部監控系統的設計不只在於積極識別、衡量及監察主要風險，亦包括減低風險。於該系統下，不同部門的管理人員釐定合適的內部監控及應對措施，以減低集團面對的主要風險。制定舒緩措施時，各種重要因素皆會考慮，包括法例規定、風險胃納、建議的舒緩方案的足夠性及有效性、風險擁有人能夠執行有關方案及能將風險轉移予第三方的可行性。此等風險舒緩措施目的，是確保主要風險均能有效處理及管治。

過往表現及前瞻性陳述

集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。集團、其董事、僱員及代理均不承擔(a)更正或更新本年報所載之前瞻性陳述或意見的任何責任；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得有不正確而引致的任何責任。

風險管理及內部監控系統之成效

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，風險管理督導委員會與各部門及高級管理人員合作加強風險管理及內部監控系統。工作包括更新風險評估範本，加入重大風險指標及門檻以監察風險表現，加入新的風險類別，並向部門提供風險培訓及持續相向的對話。委員會亦檢討在香港及中國內地的主要營運風險。

集團之內部稽核部已成立超過二十年，並對集團的風險管理及內部監控系統是否充足及其有效程度作出獨立評估。部門跟審核及風險管理委員會有直接接觸，並且根據內部審核規章有權在審核的過程中查閱所有紀錄、資產及人事資料。部門會以風險評估為基礎，制訂審核計劃，並集中於已確定的高風險上。部門及業務單位之風險評級按預定之風險準則作評估。評估結果會以整體企業之層面將有關風險作出綜合和排序。審核及風險管理委員會每年均會審閱及批准根據風險評估結果而制訂的審核計劃。主要查核結果及監控弱點(如有)之總結將由審核及風險管理委員會審閱。內部稽核部因應建議就同意跟進的事宜作出監察。

董事局透過審核及風險管理委員會檢討集團截至二〇一八年六月三十日止年度的風險評估結果、以及風險管理及內部監控系統，範圍包括財務、營運和合規監控。檢討包括考慮由執行管理層以及內部和外聘核數師進行的內部監控評估、集團在會計、內部稽核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。根據檢討結果，董事局認為於截至二〇一八年六月三十日止年度內，集團的風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

企業管治報告書

與股東之關係

董事局經已制訂股東通訊政策，列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保與本公司股東的溝通適時、具透明度、準確及開明。本公司主要透過公司通訊（例如中期及年度報告、公告及通函）和股東週年大會，以及於本公司網站內披露的資料，向股東傳達訊息。

中期報告、年度報告及通函均適時發送給股東，並載於本公司及港交所網站。本公司之網站向股東提供公司資訊，例如集團的主要業務及主要物業項目、企業管治的發展及企業社會責任的概況。為有效與股東溝通並保護環境，本公司已作出安排讓股東選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。

本公司向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處。

本公司致力保障從股東收集的所有個人資料之私隱權。當本公司向股東收集其個人資料時，本公司會於有關文件上列明收集個人資料之目的及用途等，並向股東提供聯絡方法以供查閱及修改其個人資料。

股東週年大會讓董事與股東會面和溝通。本公司亦會確保股東意見可傳達到董事局。股東週年大會之主席就每項實際獨立的事宜提出單獨決議案，供股東考慮及審批。審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師均會出席股東週年大會，回答股東之提問。本公司亦安排即時傳譯設施，讓股東及董事有順暢及直接之交流。

股東週年大會之程序獲不時檢討，以確保公司遵從良好之企業管治常規。股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少二十個營業日發送給所有股東；而隨附股東週年大會通告之通函亦列明每項提呈之決議案的詳情及其他按上市規則要求披露之資料。股東週年大會之主席行使章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按投票方式進行表決。在大會上開始投票前，大會會解釋進行按投票方式表決之程序，而本公司股份過戶登記處於大會上出任點票的監察員。投票表決之結果會於股東週年大會舉行當日在本公司及港交所網站內公布。

二〇一七年股東週年大會於二〇一七年十一月九日於本公司總部舉行，獲股東踴躍參與。二〇一七年股東週年大會通過的事項包括接納經審核綜合財務報表、批准末期股息、重選董事及釐定董事袍金、續聘核數師，以及更新有關購回股份及發行股份之一般授權。

董事出席二〇一七年股東週年大會之紀錄如下：

董事	出席股東週年大會
執行董事	
郭炳聯	✓
黃植榮	✓
雷 霆	✓
郭基輝	✓
郭基泓	✓
鄺 準	✓
董子豪	✓
馮玉麟	✓
非執行董事	
李兆基	x
胡寶星	x
關卓然	✓
獨立非執行董事	
葉迪奇	✓
王于漸	✓
李家祥	✓
馮國綸	x
梁乃鵬	✓
梁樺涇	✓
梁高美懿	✓

根據公司條例第566條，持有佔本公司全體有權於股東大會上表決之股東之總表決權最少5%的股東，可向本公司提出請求召開股東大會。該請求必須列明在會議上將處理事務的一般性質及可包括在會議上可恰當地動議及擬動議的決議案文本。該請求必須由有關股東認證，並以印本形式或以電子形式發送至本公司。

此外，根據公司條例第615條，(i)佔本公司全體有權於股東週年大會上就決議案表決之股東之總表決權最少2.5%的股東；或(ii)最少五十名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東，可要求本公司發送決議案的通知，以供在股東週年大會上考慮。該請求必須指出將在股東週年大會上動議的決議案及必須由有關股東認證，並在不遲於有關股東週年大會舉行前六星期或(若較遲者)當寄發股東週年大會通告時，以印本形式或以電子形式發送至本公司。

於截至二〇一八年六月三十日止之年度內，章程細則並無更改。最新的章程細則已載於本公司及港交所的網站。

董事局報告書

本董事局謹此呈交截至二〇一八年六月三十日止年度之報告書及本集團綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

本集團之主要業務為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店、電訊、運輸基建及物流。列於第212至220頁之主要附屬公司、合營企業及聯營公司所從事之其他輔助性業務已歸入本集團主要業務內。根據可報告及經營分部界定之業務及地區劃分的集團本年度的業績表現分析，詳列於綜合財務報表說明第2項內。

業務回顧

有關本集團業務之中肯審視，揭示本集團業務未來潛在發展之論述，運用財務關鍵表現指標為本集團業務進行之分析，以及自二〇一八年六月三十日止年度終結後發生並對集團有影響之重大事項(如有)的詳情，均於第4至91頁之「財務概要及土地儲備」、「集團財務摘要」、「董事局主席報告書」、「業務模式及策略方向」、「業務概況」及「財務檢討」節內有詳細討論。有關本集團面對之主要風險及不明朗因素的描述載於第116和117頁之「企業管治報告書」。而與本集團持份者的重要關係的說明及本集團之環保政策及表現之探討，則載於第92至101頁之「投資者關係」及「可持續發展」節內，以及獨立之可持續發展報告內。上述討論構成本報告書一部分。

一手住宅物業銷售條例旨在規管香港一手未落成及已落成住宅物業的銷售，以期提高一手住宅物業銷售的透明度、公平性，以及加強對消費者的保障。本集團尤其著重遵守條例下有關一手住宅物業銷售之售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等規定，不但制定內部程序，同時亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以審查公眾就該銷售可獲得的有關文件內的資料之準確性。

在人力資源方面，為保障集團員工的權益及福利，本集團致力遵守個人資料(私隱)條例，及有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視的條例，以及僱傭條例、最低工資條例及有關集團員工職業安全的條例的要求。

本集團亦致力保障個人資料安全。在收集及處理該等資料過程中，本集團遵守個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署發出的指引，以保障其僱員、顧客、物業的租戶和買家、新地會會員及集團旗下管理之物業業主之私隱。

在企業層面上，本集團遵守公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的要求，其中包括資料的披露及企業管治，集團亦已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

集團溢利

截至二〇一八年六月三十日止年度，除稅項後並包括所佔合營企業及聯營公司之溢利總額為港幣五百零九億五千四百萬元(二〇一七年：港幣四百二十四億七千五百萬元)。計入永久資本證券持有人權益及非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣四百九十九億五千一百萬元(二〇一七年：港幣四百一十七億八千二百萬元)。

股息

中期股息每股港幣一元二角(二〇一七年：每股港幣一元一角)已於二〇一八年三月二十二日派發。本公司之董事局(「董事局」)建議派發末期股息每股港幣三元四角五仙(二〇一七年：每股港幣三元正)，截至二〇一八年六月三十日止全年共派發股息每股港幣四元六角五仙(二〇一七年：每股港幣四元一角)。

若建議的末期股息在即將於二〇一八年十一月八日(星期四)舉行的本公司股東週年大會(「二〇一八年股東週年大會」)上獲得通過，末期股息將於二〇一八年十一月二十二日(星期四)派發予於二〇一八年十一月十四日(星期三)名列在本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。本公司之股份交易將由二〇一八年十一月十二日(星期一)起除息。

已發行股份

於年度內，因行使本公司購股權計劃下之購股權，本公司已發行及配發825,000股(二〇一七年：1,133,000股)繳足股款之本公司股份，總代價為港幣八千五百萬元(二〇一七年：港幣一億一千二百萬元)。

本公司於年度內發行股份之詳情分別載於綜合財務報表說明第26項及第165頁內。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

儲備金

本公司與本集團於年度內儲備金之變動情況分別載於綜合財務報表說明第29項及第165頁內。

固定資產

年度內固定資產之變動情況載於綜合財務報表說明第10及11項內。

集團財務摘要

本集團過去五個會計年度內之業績、資產及負債摘要載於第6頁內。

董事局報告書

地產發展及投資物業

本集團於香港所擁有主要地產發展及投資物業之資料分別載於第34和35頁及第48和49頁內，而集團於中國內地所擁有主要地產發展及投資物業之資料則分別載於第62和63頁及第72和73頁內。

董事

本公司董事名單及董事之個人資料分別載於第2頁及第143至153頁內。

於年度內，范鴻齡先生於二〇一八年三月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。其他所有董事均全年出任其職務。

根據本公司組織章程細則（「章程細則」）第93條之規定，范鴻齡先生作為本公司於二〇一七年十一月九日舉行的股東週年大會後獲董事局委任之本公司新增董事，彼の任期將直至二〇一八年股東週年大會，並符合資格及已願意膺選連任。

此外，根據章程細則第103(A)條之規定，李兆基博士、葉迪奇先生、王于漸教授、馮國綸博士、梁乃鵬博士、梁樺涇先生、關卓然先生、郭基輝先生及鄺準先生將於二〇一八年股東週年大會上告退，並符合資格及已願意在會上膺選連任。本公司獨立非執行董事葉迪奇先生及王于漸教授已服務本公司超過九年，根據上市規則之企業管治守則，彼等的重選將以獨立決議案形式於二〇一八年股東週年大會上審議通過。

上述擬重選連任之董事與本公司或其任何附屬公司概無簽訂在一年內不可在本集團不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止之服務合約。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則的獨立性指引而提交之獨立性確認函，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

於年度內及直至本報告書日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的董事姓名名單，已登載於本公司網站 www.shkp.com 之「企業管治」項內。

董事及最高行政人員之權益

於二〇一八年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設擁有或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目					小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	總數	於2018年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益					
郭炳聯	188,743	-	-	516,892,186 ^{2&7}	-	517,080,929	-	517,080,929	17.85
李兆基	526,868	-	61,533,000 ³	-	-	62,059,868	-	62,059,868	2.14
黃植榮	497,695	-	-	-	-	497,695	-	497,695	0.02
雷 霆	160,000	-	-	-	-	160,000	-	160,000	0.01
王子漸	5,000	1,000 ⁴	-	-	-	6,000	-	6,000	0.00
李家祥	-	4,028 ⁴	-	-	-	4,028	-	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 ⁴	-	-	-	229,739	-	229,739	0.01
梁乃鵬	-	10,833 ⁴	-	-	-	10,833	-	10,833	0.00
梁樺涇	-	2,000 ⁴	-	-	-	2,000	-	2,000	0.00
梁高美懿	15,372	-	-	-	-	15,372	-	15,372	0.00
郭基輝	-	-	32,000 ⁵	643,651,747 ^{6,7&8}	-	643,683,747	-	643,683,747	22.22
郭基泓	110,000 ⁹	60,000 ⁴	-	643,845,601 ^{2,7&8}	-	644,015,601	-	644,015,601	22.23
鄺 準	762,722	339,358 ⁴	-	-	-	1,102,080	-	1,102,080	0.04
董子豪	-	-	-	-	-	-	100,000	100,000	0.00
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	32,000	-	-	643,845,601 ^{2,7&8}	-	643,877,601	-	643,877,601	22.23
胡家驃 (胡寶星之 替代董事)	-	1,000 ⁴	-	-	-	1,000	-	1,000	0.00

董事局報告書

附註：

1. 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃本公司授出之購股權（現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具），其詳情載於下列「購股權計劃」項內。
2. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有516,892,186股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
3. 李兆基博士被視為擁有透過Kinnox Investment Limited（「Kinnox」）在本公司持有61,533,000股股份之權益。Kinnox乃Financial Enterprise Investments Limited（「Financial Enterprise」）全資擁有，而Financial Enterprise則由Shau Kee Financial Enterprises Limited（「SK Financial」）全資擁有。Lee Financial (Cayman) Limited（「Lee Financial」）作為一項單位信託之受託人則擁有SK Financial全部已發行股份。Leeworld (Cayman) Limited（「Leeworld」）及Leesons (Cayman) Limited（「Leesons」）分別作為兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Lee Financial、Leeworld及Leesons之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有Kinnox在本公司所持有之61,533,000股股份之權益。
4. 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。
5. 此等本公司股份乃由郭基輝先生全資擁有及控制的公司持有。
6. 由於郭基輝先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有516,698,332股股份之權益。
7. 分別於上述附註2及6所述之516,892,186股及516,698,332股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有69,134,223股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
8. 由於郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯澧先生亦為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯澧先生被視為在本公司擁有126,953,415股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
9. 此等本公司股份乃由郭基泓先生及其配偶共同持有。

2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

(a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	總數	於2018年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	其他權益	小計			
郭炳聯	-	-	3,485,000 ^{2&3}	3,485,000	-	3,485,000	0.15
黃植榮	218,000	-	-	218,000	-	218,000	0.01
雷 霆	356	-	-	356	-	356	0.00
梁乃鵬	41,000	142 ⁴	-	41,142	-	41,142	0.00
梁高美懿	1,000	2,000 ⁴	-	3,000	-	3,000	0.00
郭基輝	-	-	11,927,658 ^{2&5}	11,927,658	-	11,927,658	0.51
郭基泓	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57
鄺 準	600,000	-	-	600,000	-	600,000	0.03
馮玉麟	-	-	-	-	4,000,000	4,000,000	0.17
郭顯灃 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57

附註：

- 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃新意網授出之購股權(現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具)，其詳情載於下列「購股權計劃」項內。
- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有2,140,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有1,345,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生被視為在新意網擁有9,787,658股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

董事局報告書

(b) 數碼通電訊集團有限公司 (「數碼通」)

董事姓名	持有之股份數目				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2018年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	小計			
郭炳聯	-	-	5,111,968 ¹	5,111,968	-	5,111,968	0.45
李兆基	-	546,000 ²	-	546,000	-	546,000	0.05
郭基輝	-	-	6,782,333 ³	6,782,333	-	6,782,333	0.60
郭基泓	-	-	11,894,301 ^{1&3}	11,894,301	-	11,894,301	1.06
馮玉麟	437,359	-	-	437,359	-	437,359	0.04
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	11,894,301 ^{1&3}	11,894,301	-	11,894,301	1.06

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在數碼通擁有5,111,968股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 李兆基博士被視為擁有透過源萬有限公司 (「源萬」) 在數碼通持有546,000股股份之權益。源萬乃Financial Enterprise Group Limited全資擁有，而Financial Enterprise Group Limited則為Furnline Limited之全資附屬公司。Furnline Limited乃由Jetwin International Limited (「Jetwin」) 全資擁有。Triton (Cayman) Limited (「Triton」) 作為一項單位信託之受託人擁有Jetwin全部已發行股份。Victory (Cayman) Limited (「Victory」) 及Triumph (Cayman) Limited (「Triumph」) 分別作為兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。李兆基博士擁有Triton、Victory及Triumph之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有源萬在數碼通所持有之546,000股股份之權益。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯澧先生為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯澧先生被視為在數碼通擁有6,782,333股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

(c) 載通國際控股有限公司 (「載通國際」)

董事姓名	持有之股份數目			於2018年	
	個人權益 (實益 擁有人)	小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
郭炳聯	454,967 ¹	454,967	–	454,967	0.11
雷 霆	300,000	300,000	–	300,000	0.07

附註：

- 此等載通國際股份中，有451,354股股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

(d) 郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	於2018年		於2018年	
	透過法團 持有之 股份數目	透過法團持有 佔已發行的 有投票權 股份百分比	法團實質 持有之 股份數目	於2018年 6月30日 實質持有 佔已發行的 有投票權 股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25.00	1,500 ¹	15.00
Hung Carom Company Limited	25	25.00	15 ¹	15.00
Tinyau Company Limited	1	50.00	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8	80.00	4 ¹	40.00

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有該等股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

董事局報告書

(e) 李兆基博士於下列相聯法團之股份中持有公司權益：

相聯法團名稱	持有之股份 數目總數	於2018年
		6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
毅博有限公司	2 ²	50.00
Billion Ventures Limited	1 ³	50.00
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 ⁴	100.00
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 ⁵	50.00
CWP Limited	1 ⁶	50.00
日威發展有限公司	100 ⁷	25.00
新輝－裕民聯營建築有限公司	1 ⁸	50.00
裕運(香港)有限公司	1 ⁹	50.00
Fullwise Finance Limited	2 ²	50.00
金騏有限公司	1 ¹⁰	50.00
翠玉地產資源有限公司	1 ¹¹	25.00
嘉樂威有限公司	2,459 ¹²	24.59
美福發展有限公司	3,050 ¹³	33.33
Metro Trade International Limited	16 ⁷	26.67
半島豪庭管理服務有限公司	1 ¹⁴	50.00
盛意發展有限公司	1 ¹¹	25.00
星際發展有限公司	1 ¹⁵	33.33
敦匯發展有限公司	2 ¹⁶	50.00
Tartar Investments Limited	300 ¹⁷	30.00
添富利物業有限公司	4,918 ¹⁸	49.18
旋高發展有限公司	1 ¹⁹	50.00
World Space Investment Limited	4,918 ¹⁸	49.18

附註：

- 李兆基博士被視為擁有透過Kinnox在本公司持有61,533,000股股份之權益。Kinnox乃Financial Enterprise全資擁有，而Financial Enterprise則由SK Financial全資擁有。Lee Financial作為一項單位信託之受託人則擁有SK Financial全部已發行股份。Leeworld及Leasons分別作為兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Lee Financial、Leeworld及Leasons之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有Kinnox在本公司所持有之61,533,000股股份之權益。
- 李兆基博士被視為擁有透過裕運(香港)有限公司持有兩股股份之權益，而裕運(香港)有限公司的50%權益則由Masterland Limited (「Masterland J」) 持有。
- 李兆基博士被視為擁有透過Chico Investment Limited (「Chico J」) 持有一股股份之權益。
- 李兆基博士被視為擁有透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited持有100股股份之權益，而Central Waterfront Property Investment Holdings Limited的34.21%權益則由Starland International Limited (「Starland J」) 持有。

5. 李兆基博士被視為擁有合共50股股份權益，其中34.21股股份權益是透過Starland持有，而15.79股股份權益則透過Prominence Properties Limited (「Prominence Properties」) 持有。Prominence Properties乃由香港中華煤氣有限公司 (「中華煤氣」) 全資擁有，而恒基兆業地產有限公司 (「恒地」) 則持有中華煤氣之41.53%權益。恒基兆業有限公司 (「恒兆」) 則被視為在恒地持有72.44%權益。Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」) 作為一項單位信託之受託人擁有恒兆全部已發行之普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) 及Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) 分別作為兩項酌情信託之受託人則持有該單位信託內之信託單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有Starland及Prominence Properties持有合共50股股份之權益。
6. 李兆基博士被視為擁有透過Starland持有一股股份之權益。
7. 李兆基博士被視為擁有透過兆權發展有限公司 (「兆權」) 分別於日威發展有限公司持有100股股份及於Metro Trade International Limited持有16股股份之權益。
8. 李兆基博士被視為擁有透過裕民建築有限公司持有一股股份之權益。
9. 李兆基博士被視為擁有透過Masterland持有一股股份之權益。
10. 李兆基博士被視為擁有透過Atex Resources Limited持有一股股份之權益，而Atex Resources Limited則由謙耀置業有限公司全資擁有。
11. 李兆基博士被視為擁有透過Citiplus Limited持有一股股份之權益。
12. 李兆基博士被視為擁有透過Chico持有2,459股股份之權益。
13. 李兆基博士被視為擁有透過Quickcentre Properties Limited持有3,050股股份之權益，而Quickcentre Properties Limited乃由Andco Limited全資所擁有的恒基(中國)投資有限公司全資擁有。Andco Limited為恒基中國集團有限公司之全資附屬公司，而恒基中國集團有限公司則由Brightland Enterprises Limited全資擁有。
14. 李兆基博士被視為擁有透過偉邦物業管理有限公司持有一股股份之權益。
15. 李兆基博士被視為擁有透過Benewick Limited持有一股股份之權益，而Benewick Limited則由Dorway Investment Limited全資擁有。
16. 李兆基博士被視為擁有透過謙耀置業有限公司持有兩股股份之權益。
17. 李兆基博士被視為擁有透過Kenforce Investment Limited持有300股股份之權益，而Kenforce Investment Limited則由恒基中國地產有限公司全資擁有。
18. 李兆基博士被視為擁有透過Billion Ventures Limited持有4,918股股份之權益，而Billion Ventures Limited的50%權益則由Chico持有。
19. 李兆基博士被視為擁有透過Dandy Investments Limited持有一股股份之權益。
20. Masterland、Chico、Starland、兆權及以上附註8、10、11、13至17及19所述之公司為恒地之全資附屬公司。如附註5所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

除以上所披露外，於二〇一八年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中被假設擁有或視為擁有任何其他權益或淡倉，而須記載在根據證券及期貨條例第352條規定須予置存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事局報告書

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

於二〇〇二年十二月五日，本公司採納一項購股權計劃（「前計劃」）。根據前計劃，董事局有權於二〇〇二年十二月五日起計十年內，隨時向其全權酌情揀選之任何僱員提呈授出本公司購股權。由於前計劃於二〇一二年十二月五日屆滿，及為確保本公司繼續設有購股權計劃激勵其僱員，股東於二〇一二年十一月十五日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案，批准採納新購股權計劃（「新計劃」）及終止前計劃。

隨著前計劃終止後，本公司不能再根據前計劃授出購股權，惟前計劃內有關已授出之購股權的條款在所有其他方面仍全面具有效力及生效。於二〇一八年六月三十日，所有根據前計劃授出而尚未行使的購股權已獲行使。

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，本公司並無根據新計劃授出購股權。根據前計劃及新計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一八年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目					每股 收市價 (港幣)
				於2017年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2018年 6月30日 之結餘	
(I) 前計劃									
(i) 僱員	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	31,000	-	(31,000)	-	-	115.41 ²
(II) 新計劃									
(i) 董事									
郭基輝	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	23,000	-	(23,000)	-	-	126.40 ³
董子豪	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	100,000	-	-	-	100,000	不適用
郭穎澧 (郭炳聯之 替代董事)	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	23,000	-	(23,000)	-	-	126.40 ³
(ii) 其他僱員	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	576,000	-	(435,000)	-	141,000	130.20 ²
	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	846,000	-	(313,000)	-	533,000	129.17 ²
總數				1,599,000	-	(825,000)	-	774,000	

附註：

1. 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
2. 此為本公司股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。
3. 此為本公司股份於緊接行使購股權之日的前一日之收市價。
4. 就購股權所採用的會計政策詳列於綜合財務報表說明第1(u)項內。

除上述所披露外，於截至二〇一八年六月三十日止年度內，概無根據前計劃及新計劃授出而尚未行使的購股權。

前計劃及新計劃(統稱「該等計劃」)之主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概述如下：

1. 該等計劃之目的是要吸納及挽留最優秀之員工協助發展本公司業務、提供額外獎勵予本公司或其任何附屬公司之僱員，以及使承授人及股東共享權益，促使本公司長遠實現財務佳績。
2. 該等計劃之參與者為董事局可全權酌情揀選的本公司或其任何附屬公司之僱員，包括本公司或其任何附屬公司之執行董事。
3. 根據該等計劃及本公司其他計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司採納各計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。隨著前計劃終止後，本公司不可再根據前計劃授出購股權。

所有按新計劃及本公司其他計劃授出而尚未行使之購股權，於全數行使時所發行的本公司股份，最多不得超過本公司不時之已發行股份的30%。於二〇一八年九月十三日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為253,085,604股，佔本公司已發行股份約8.74%。

董事局報告書

4. 各承授人在任何十二個月期間因行使該等計劃下之購股權（不論已行使或有待行使）而已向其發行及將予向其發行的本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。
5. 根據該等計劃授出的購股權的行使時限由董事局決定，惟該期限由授出購股權當日計不得超過十年。
6. 該等計劃並無指明任何持有購股權之最短期限，惟董事局有權決定部分或全部組成購股權之股份之有關購股權在行使前必須持有之最短期限。
7. 每位購股權承授人必須於授出之日計二十八天內向公司支付港幣一元以示接納獲授之購股權，此款項將不獲退還。
8. 認購本公司股份之購股權之行使價為不可低於下列之較高者為準：
 - 本公司股份於授出購股權當日（須為營業日）在聯交所每日報價表上所列之收市價；及
 - 本公司股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準）。
9. 前計劃於二〇一二年十一月十五日終止，所有根據該計劃授出而尚未行使的購股權於二〇一八年六月三十日已獲行使。新計劃則自二〇一二年十一月十五日（即新計劃獲採納當日）起計十年內有效。

2. 附屬公司之購股權計劃

(I) 新意網

新意網於二〇一二年十一月一日採納一項購股權計劃，隨著股東在本公司於二〇一二年十一月十五日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案後，該購股權計劃便於二〇一二年十一月十五日生效（「新意網計劃」）。

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，新意網於二〇一八年六月十九日根據新意網計劃授出11,350,000份購股權。根據新意網計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一八年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目				於2018年 6月30日 之結餘	每股 收市價 (港幣)
				於2017年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效		
(i) 新意網之董事									
馮玉麟	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	4,000,000	-	-	-	4,000,000	不適用
新意網之 其他董事	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	4,000,000	-	(2,400,000)	(1,600,000)	-	5.28 ²
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	不適用	4,000,000	-	-	4,000,000	4.92 ³
(ii) 新意網之 其他僱員									
	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	6,159,000	-	(389,000)	(160,000)	5,610,000	5.16 ²
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	不適用	4,350,000	-	-	4,350,000	4.92 ³
(iii) 新意網之 其他參與者									
	2018年6月19日	5.048	2019年6月19日至 2023年6月18日	不適用	3,000,000	-	-	3,000,000	4.92 ³
總數				14,159,000	11,350,000	(2,789,000)	(1,760,000)	20,960,000	

附註：

- 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
- 此為新意網股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。
- 此為新意網股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。

除上述所披露外，於截至二〇一八年六月三十日止年度內，新意網概無根據新意網計劃授出而尚未行使之購股權。

董事局報告書

新意網授出之購股權之公平價值是按照柏力克－舒爾斯期權價格模式計算，此模式為眾多估計購股權公平價值的模式中的其中一種模式。於截至二〇一八年六月三十日止年度內，根據新意網計劃授出之購股權之總值估計約為港幣一千三百四十六萬七千元，該估計是根據以下之假設數據計算：

無風險利率	2.20% ¹
預期波幅	34.85% ²
預期股息率	2.87% ³
購股權的預期有效年期	五年 ⁴

附註：

1. 此為二〇一八年六月十九日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 此為新意網授出購股權之日的前一年新意網股份的收市價的年度波幅率。
3. 此為預期股息率，即新意網授出購股權之日的前一年新意網股份的歷史股息。
4. 此預期有效年期是根據購股權於有效期內的預期波幅與新意網股價於授出購股權之日的前一年之歷史波幅沒有實質的分別之假設計算。

新意網購股權之價值須視乎若干主觀假設之數據而計算出不同之估值。任何被採納的主觀假設之數據倘出現變動，將可能對新意網購股權的公平價值之估計造成重大的影響。

新意網計劃之主要條款如下：

1. 新意網計劃之目的為吸納、保留及激勵表現優秀之參與者為新意網集團的未來發展及擴展作出努力，以及令新意網可以採用靈活方式，藉以鼓勵、獎勵、酬謝、補償及/或提供福利予參與者，以及達致新意網董事局不時批准之任何其他目的。
2. 新意網計劃之參與者包括(i)新意網集團各成員公司的任何執行或非執行董事(或建議委任該職位的任何人士)或任何僱員(不論全職或兼職)；(ii)新意網集團各成員公司的任何顧問、專業人士及其他顧問(或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司)；(iii)新意網任何最高行政人員或主要股東；(iv)新意網董事、最高行政人員或主要股東之任何聯繫人；及(v)新意網主要股東之任何僱員，惟新意網董事局有絕對酌情權以決定該人士是否屬於上述類別。

3. 根據新意網計劃及新意網任何其他購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之新意網股份總數，最多不得超過新意網股東批准新意網計劃當日新意網已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東在股東大會通過決議案後批准更新。新意網計劃及其他新意網之購股權計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過新意網不時已發行股份總數之30% (或根據上市規則批准之較高百分率)。於二〇一八年九月十三日，按新意網計劃下可予發行之新意網股份數目最多為229,192,953股，佔新意網已發行股份約9.86%。
4. 按新意網計劃及任何其他新意網之購股權計劃，每名參與者在任何十二個月內就行使獲授予之購股權 (包括已行使及尚未行使之購股權) 而獲發予及將獲發予之新意網股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。
5. 根據新意網計劃授出的購股權可於新意網董事局授出購股權後之購股權行使期內隨時行使。購股權行使期由新意網董事局全權酌情決定，並由新意網董事局通知各承授人可行使購股權之行使期限，該行使期限不得超過授出購股權當日起計十年。
6. 除非新意網董事局另有決定，並在授出購股權時於授出函件中特別列明，否則購股權可予行使前，承授人毋須達到任何表現目標，亦無規定購股權可予行使前有任何最短持有期限。
7. 當承授人接納新意網計劃之購股權，必須於授出之日起計二十八天內支付港幣一元，此款項將不予退還。
8. 認購新意網股份之購股權之行使價至少為下列之最高者為準：
 - 新意網股份向參與者作出要約當日 (須為營業日) 在聯交所每日報價表上所列之收市價；
 - 新意網股份於緊接向參與者作出要約當日前五個營業日的平均收市價 (收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準)；及
 - 新意網股份之面值。
9. 新意網計劃將自新意網計劃生效當日起計十年期間內有效及生效。

董事局報告書

(II) 數碼通

數碼通於二〇一一年十一月二日採納一項購股權計劃，該購股權計劃於二〇一一年十二月八日生效（「數碼通計劃」）。根據數碼通計劃之條款，數碼通已授予或可授予參與者（包括數碼通集團之董事及僱員）購股權，以認購數碼通的股份。

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，數碼通並無根據數碼通計劃授出購股權。根據數碼通計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一八年六月三十日止年度內的變動如下：

承授人	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限 ¹	購股權數目				
				於2017年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2018年 6月30日 之結餘
數碼通之董事	2016年7月25日	14.28	2017年7月25日至 2021年7月24日	3,000,000	-	-	-	3,000,000
總數				3,000,000	-	-	-	3,000,000

附註：

1. 不多於三分之一已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於三分之二已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。

除上述所披露外，於截至二〇一八年六月三十日止年度內，數碼通概無根據數碼通計劃授出而尚未行使的購股權。

數碼通計劃的主要條款，連同上市規則第十七章之規定，概述如下：

1. 數碼通計劃旨在獎勵對數碼通集團業務增長作出寶貴貢獻的參與者，並使數碼通集團可聘請及/或挽留該等被視為對數碼通集團有建樹，或預期可為該集團之業務發展作出貢獻的僱員。
2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格在數碼通董事邀請下參與數碼通計劃。

3. 數碼通可發行的購股權，在根據數碼通計劃及數碼通任何其他購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予以發行的數碼通股份總數不可超逾於數碼通採納數碼通計劃當日的已發行股份的10%。數碼通可經股東批准、刊發通函以及根據上市規則而隨時更新此限額，惟在所有尚未行使的數碼通購股權獲行使時（包括根據數碼通所有購股權計劃所授出而尚未行使之購股權），將予以發行的股份不可超逾數碼通不時的已發行股份的30%。於二〇一八年九月十三日，根據該計劃授出的購股權可予以發行的股份數目為102,761,185股，佔數碼通已發行股份約9.16%。
4. 任何參與者的配額，最多為因行使於直至最近一次授出購股權當日止任何十二個月期間已授出及將授出的購股權而已獲發行及將予以發行數碼通股份的總數，不可超逾數碼通已發行的相關類別股份的1%。
5. 根據數碼通計劃，授出的購股權的行使期限由數碼通董事局決定，惟該期限由授出購股權當日起計不得超過十年。
6. 數碼通計劃並無訂明購股權可行使前的最短持有期限，惟數碼通董事局可於授出購股權時訂下最短持有期限。
7. 當承授人於接納購股權時，應向數碼通發出書面接納書，連同支付予數碼通港幣一元的匯款，作為獲授購股權的代價，並必須於數碼通提出授予購股權當日起二十八日內寄送予數碼通之公司秘書。
8. 數碼通董事於授出購股權時釐定因行使任何購股權而應繳付的每股股份價格。該價格至少為下列之最高者為準：
 - 數碼通股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表所示的收市價為準）；
 - 數碼通股份授出購股權當日（必須為營業日）在聯交所每日報價表所示的收市價；及
 - 數碼通股份的面值。
9. 數碼通計劃自二〇一一年十一月二日（即數碼通計劃獲採納當日）起計十年內有效。

董事局報告書

認購股份或債券之安排

除上述所披露之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於年度內概無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或任何其他機構之股份或債券獲取利益。

股票掛鈎協議

除上述所披露之本公司之購股權計劃外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

主要股東及其他人士之權益

於二〇一八年六月三十日，以下本公司主要股東及其他人士（除本公司董事或最高行政人員外）就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司：

持有之股份/相關股份數目					於2018年
	個人權益 (實益 擁有人)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	總數	6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
(I) 好倉					
(a) 主要股東					
鄭肖卿	25,024	–	762,682,737 ^{1&3}	762,707,761	26.33
HSBC Trustee (C.I.) Limited	–	–	762,689,791 ^{1,2&3}	762,689,791	26.33
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	69,134,223	–	300,317,061 ³	10.37
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	69,134,223	–	300,317,061 ^{3&4}	10.37
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	69,134,223	–	300,317,061 ^{3&5}	10.37
(b) 其他人士					
Credit Suisse Trust Limited	–	–	216,575,125 ⁶	216,575,125	7.48
HSBC Trustee (Guernsey) Limited	–	–	216,381,271 ⁷	216,381,271	7.47
郭炳湘	81,250	–	211,173,896 ^{8&9}	211,255,146	7.29
Thriving Talent Limited	192,675,595 ⁷	–	–	192,675,595	6.65
Rosy Result Limited	189,149,595 ⁶	–	–	189,149,595	6.53
Asporto Limited	187,357,707 ^{8&9}	–	–	187,357,707	6.47
Genesis Trust & Corporate Services Ltd.	–	–	187,357,707 ^{8&9}	187,357,707	6.47
BlackRock, Inc.	–	146,163,638 ¹⁰	–	146,163,638	5.05
(II) 淡倉					
(a) 其他人士					
BlackRock, Inc.	–	695,000 ¹⁰	–	695,000	0.02

附註：

1. 由於鄭肖卿女士為若干酌情信託之成立人及受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士被視為在本公司擁有762,682,737股股份之權益。此等股份為HSBC Trustee (C.I.) Limited以若干酌情信託之受託人的身份而被視為在本公司擁有股份權益的一部分，因此，此等股份重複計算為該兩名主要股東之權益。
2. 由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited亦被視為在本公司擁有7,054股股份之權益。
3. 由Adolfa、Bertana及Cyrac分別在本公司持有之股份中，有69,134,223股股份是Adolfa、Bertana及Cyrac透過多間由其各自擁有三分之一之全部已發行股本的公司持有。此等69,134,223股股份屬相同權益，因此重複計算為此等公司之權益。再者，此等分別由Adolfa、Bertana及Cyrac持有之股份為鄭肖卿女士及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為在本公司擁有股份之權益的一部分。
4. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
5. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭穎澧先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
6. 由於Credit Suisse Trust Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有216,575,125股股份之權益。於此等股份中，有189,149,595股股份與Rosy Result Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述的本公司216,575,125股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭穎澧先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

7. 由於HSBC Trustee (Guernsey) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (Guernsey) Limited被視為在本公司擁有216,381,271股股份之權益。於此等股份中，有192,675,595股股份與Thriving Talent Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述的本公司216,381,271股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

8. 由於郭炳湘先生為一項酌情信託之成立人及/或受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳湘先生被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。於此等股份中，有187,357,707股股份與Asporto Limited持有之股份及Genesis Trust & Corporate Services Ltd.被視為持有之股份屬相同權益，並重複計算。

董事局報告書

9. 由於Genesis Trust & Corporate Services Ltd.為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Genesis Trust & Corporate Services Ltd.被視為在本公司擁有187,357,707股股份之權益。此等股份與Asporto Limited持有的股份屬相同權益，亦為郭炳湘先生以一項酌情信託之成立人及/或受益人身份，按證券及期貨條例第XV部而言而被視為在本公司擁有的股份權益的一部分，並重複計算。
10. BlackRock, Inc.被視為透過多間由其有權在該等公司的股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權的公司，在本公司擁有146,163,638股股份/相關股份之好倉權益及695,000股股份/相關股份之淡倉權益。該等權益包括以現金交收之非上市股本衍生工具持有的本公司559,000股相關股份(好倉)及85,000股相關股份(淡倉)。

除上述所披露外，於二〇一八年六月三十日，概無任何人士(除本公司董事或最高行政人員外)就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一八年六月三十日之僱員人數接近三萬七千五百人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百一十億三千六百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。本公司之前購股權計劃及新購股權計劃之詳情已載於「購股權計劃」項內。

釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃，包括同樣提供予本集團其他員工之購股權計劃。

獲准許的彌償條文

根據章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

銀行借貸及其他借項

於二〇一八年六月三十日之銀行借貸及其他借項詳列於綜合財務報表說明第21及23項內。

撥作資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息總額為港幣四億二千一百萬元(二〇一七年：港幣三億九千七百萬元)。

慈善捐款

年度內所作之捐款為港幣八千四百萬元(二〇一七年：港幣四千八百萬元)。

董事在競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，有關之董事知會本公司彼等在競爭業務須作披露之權益如下：

本集團業務主要包括(i)香港、中國內地及新加坡的地產發展及投資，以及(ii)香港及中國內地的酒店業務。郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生(郭炳聯先生之替代董事)(統稱「郭氏家族」)於若干業務擁有權益，包括香港及新加坡的地產發展及投資，以及香港的酒店業務。因此，彼等被視為於此等對本集團業務有競爭性的業務(「除外業務」)中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭氏家族並無於中國內地經營地產發展、投資物業及酒店業務，因此，彼等不被視為於中國內地此等除外業務中佔有權益。

載通國際之業務包括持有及發展物業。郭炳聯先生及馮玉麟先生為載通國際之非執行董事，因此，彼等各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

永泰地產有限公司(「永泰地產」)之業務包括物業發展、物業投資及管理，以及服務式住宅物業投資及管理。郭炳聯先生為永泰地產之非執行董事，而郭顯灃先生則是彼之替代董事，因此，彼等各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

李兆基博士為恒地之主席兼董事總經理。他亦是恒基兆業發展有限公司之執行董事，以及香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事。除該等董事職務外，根據上市規則及證券及期貨條例第XV部，李兆基博士亦因被視為在此等公司擁有權益而被視為此等公司之主要股東。此等公司業務主要包括投資控股、發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、百貨業務及財務，此等業務可被視為構成除外業務。因此，李兆基博士被視為於此等除外業務中佔有權益。李兆基博士為本公司之非執行董事，並無參與本集團之日常管理事務及營運。

胡寶星爵士為恒兆之董事，恒兆之業務主要包括投資控股及於香港發展及投資地產。此外，胡寶星爵士及胡家驃先生為若干公司(包括騏利集團之公司)之董事，及/或擁有在該等公司之股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權；而該等公司之業務包括物業發展及投資。因此，胡寶星爵士及胡家驃先生被視為於此等除外業務中佔有權益。胡寶星爵士作為本公司之非執行董事，以及其替代董事胡家驃先生，並無參與本集團之日常管理事務及營運。

除郭氏家族經營之家族業務外，以上所提及之除外業務皆由擁有獨立管理及行政架構之個別公司或上市公司所管理。在這方面，配合本公司獨立非執行董事及審核及風險管理委員會之仔細審閱，本集團能獨立於上述之除外業務，並以公平的方式經營其本身業務。

董事局報告書

關連交易

於本公司二〇一六至一七年年報之日期起至本報告書日期止之期間內，本公司概無任何關連交易須根據上市規則第十四A章作出披露。

董事在交易、安排及合約中之權益

於年度結束時或年內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其任何附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排及合約上擁有重大權益。

管理合約

於年度內，並無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及/或行政合約(僱傭合約除外)。

主要客戶與供應商

於年度內，本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額的30%。

核數師

核數師德勤•關黃陳方會計師行任期屆滿並願意繼續連任。續聘該會計師行並授權董事釐定其酬金的議案將於二〇一八年股東週年大會上提呈。

審核及風險管理委員會

本年度全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱。本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

企業管治

本公司採納主要企業管治守則之有關報告詳載於第102至119頁內。

公眾持股量

於本報告書日期當日，就公司所得的公開資料及董事所知悉的情況下，董事確認本公司保持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

代表董事局簽署本報告書。

主席兼董事總經理

郭炳聯

香港，二〇一八年九月十三日

董事個人資料

董事

郭炳聯

主席兼董事總經理(65歲)

郭先生自二〇一一年十二月起出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團已服務四十年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。郭先生是新意網集團有限公司主席及執行董事，他亦是數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，以及載通國際控股有限公司和永泰地產有限公司之非執行董事。

社會公職方面，郭先生為香港地產建設商會董事及香港中文大學校董會成員。他亦是中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。

郭先生是鄭肖卿女士之兒子，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭穎灃先生之父親，他亦是郭基輝先生之叔父。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十二萬元作為出任本公司主席之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣三百四十萬元，包括分別港幣四萬八千元及港幣十八萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

李兆基博士

副主席及非執行董事(90歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十六年，乃恒基兆業地產有限公司之創辦人及主席兼董事總經理。他於二〇一五年七月退任恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理職務後，繼續擔任該公司執行董事。他從事本港地產發展逾六十年。李博士亦為香港中華煤氣有限公司之主席，以及香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事。李博士於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十一萬元作為出任本公司副主席之袍金。

董事個人資料

黃植榮

副董事總經理 (62歲)

黃先生自二〇一二年七月起出任本公司副董事總經理。他於一九八一年加入本集團，並自一九九六年一月起擔任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學，並持有國際房地產理學碩士學位。他是香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，亦是香港大學房地產及建設系榮譽教授。此外，他是香港房屋協會委員。他現時專責統籌集團工程策劃事務。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，黃先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千三百七十八萬元。

雷霆

副董事總經理 (64歲)

雷先生分別自二〇一二年四月及七月起出任本公司執行董事及副董事總經理。他亦是本公司執行委員會成員。他於一九七七年加入本集團，現時負責銷售和推廣集團多個大型住宅項目，以及收購和出售集團非核心物業投資項目。他持有香港中文大學工商管理學士學位。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，雷先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千四百五十九萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事 (71歲)

葉先生自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會，以及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在滙豐多個部門工作，如貿易服務、工商機構業務、集團諮詢服務及區域培訓等等。在擔任中國業務總裁之前，他亦曾服務於個人銀行業務部，先後任職於市場、信用卡產品、客戶服務及銷售等部門，負責香港個人銀行業務。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他於中國亦曾擔任上海銀行、平安保險及平安銀行的董事。葉先生於二〇〇五年四月出任滙豐總經理，直至於二〇一二年六月退任。他曾任交通銀行股份有限公司的副行長及DSG International (Thailand) Public Company Limited (其股份已在泰國聯合交易所自願撤銷上市)之獨立董事。葉先生於二〇一二年七月至二〇一五年七月擔任國際金融協會亞太區首席代表。他現為南華集團控股有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，以及順豐控股股份有限公司之獨立董事。

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。他獲香港財務策劃師學會頒授Certified Financial Planner認證資格。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒發的MBE英帝國勳章；一九九九年獲香港太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二〇〇八年六月，他獲選為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，同時致力各類義工服務團體活動，如聯合國兒童基金會和中國紅十字會第八屆理事會。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，葉先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及港幣六萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

王子漸教授

獨立非執行董事 (66歲)

王教授自二〇〇五年五月起出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。他目前為香港大學經濟學講座教授。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。

王教授乃鷹君集團有限公司、東方海外(國際)有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行董事。此外，他曾出任領展資產管理有限公司(作為領展房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事及九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，王教授可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及各港幣七萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。

董事個人資料

李家祥博士

獨立非執行董事 (65歲)

李博士自二〇〇五年五月起出任本公司非執行董事。他現為本公司獨立非執行董事、審核及風險管理委員會主席，以及薪酬委員會成員。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

李博士為李湯陳會計師事務所首席合夥人。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際集團有限公司、恒生銀行有限公司及華潤啤酒(控股)有限公司之獨立非執行董事。李博士曾任路訊通控股有限公司(現稱貝森金融集團有限公司)之獨立非執行董事。

李博士為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府賬目委員會主席、前香港會計師公會會長及前財務匯報檢討委員會召集人兼成員。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣三十二萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會主席及港幣六萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。他亦可獲其他酬金合共港幣二十八萬八千元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

馮國綸博士

獨立非執行董事 (69歲)

馮博士自二〇一〇年二月起出任本公司獨立非執行董事。他持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學、香港理工大學及香港浸會大學頒授榮譽工商管理學博士學位。

馮博士為馮氏集團旗下利豐有限公司之集團主席，利標品牌有限公司之主席及非執行董事，以及利亞零售有限公司之非執行董事。他亦是VTech Holdings Limited、瑞安房地產有限公司及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事。馮博士於二〇一八年四月十八日起退任為利邦控股有限公司之非執行董事。他曾任Singapore Airlines Limited之獨立非執行董事。

馮博士曾擔任主要貿易協會的要職。他曾為香港總商會(一九九四年至一九九六年)、香港出口商會(一九八九年至一九九一年)及太平洋經濟合作香港委員會(一九九三年至二〇〇二年)之主席。他曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議全國委員會之香港特別行政區委員(一九九八年至二〇〇三年)。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，馮博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

梁乃鵬博士

獨立非執行董事 (78歲)

梁博士自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。梁博士是載通國際控股有限公司之主席及獨立非執行董事。他曾任電視廣播有限公司行政主席。

梁博士積極參與公共事務四十年，並於一九九三年至二〇〇七年期間出任民眾安全服務隊處長，於一九九七年至二〇〇二年期間出任廣播事務管理局主席，於一九九七年至二〇〇三年期間出任香港城市大學校董會主席，以及於二〇〇五年至二〇一六年期間出任香港城市大學副監督。他現為香港中文大學校董會主席。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，梁博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

梁樺涇

獨立非執行董事 (62歲)

梁先生自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會成員。梁先生於美國加州柏克萊大學畢業，取得工商管理學士學位，並完成哈佛大學的高級管理課程。他曾出任太興置業有限公司之獨立非執行董事。

梁先生於一九七七年加入美國銀行，並於一九八四年加入滙豐集團成員之一。他於一九八六年加入本公司工作，直至二〇〇六年退休。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，梁先生可獲分別港幣三十萬元及港幣二十八萬元作為出任本公司董事之袍金及本公司審核及風險管理委員會成員之酬金。

梁高美懿

獨立非執行董事 (66歲)

梁女士自二〇一三年三月起出任本公司獨立非執行董事。她持有香港大學經濟、會計及工商管理學士學位。梁女士於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾任恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、恒生銀行(中國)有限公司董事長、恒生銀行有限公司屬下若干附屬公司董事、香港上海滙豐銀行有限公司董事及HSBC Holdings plc集團總經理。

梁女士現為第一太平有限公司、利豐有限公司，以及香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。她於二〇一七年四月退任創興銀行有限公司行政總裁，並於二〇一八年五月十八日退任為其執行董事、副主席兼董事總經理。此外，梁女士曾任太古股份有限公司、和記黃埔有限公司、中國建設銀行股份有限公司及QBE Insurance Group Limited之獨立非執行董事。

董事個人資料

梁女士為香港特別行政區政府公務員敍用委員會委員及香港賽馬會董事。她亦為香港大學校務委員會成員、財務委員會司庫及主席和人力資源政策委員會成員。梁女士曾任恒生管理學院及恒生商學書院校董會主席、香港浸會大學諮議會成員，以及於二〇〇五年至二〇一〇年期間擔任香港出口信用保險局諮詢委員會委員及投資委員會主席。她亦曾任大珠三角商務委員會委員、證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、銀行業覆核審裁處成員、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會成員、香港公益金執行委員會主席，以及醫院管理局大會成員及財務委員會成員。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，梁女士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

范鴻齡

獨立非執行董事 (70歲)

范先生於二〇一八年三月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。他於香港大學畢業，取得經濟及工商管理學士學位，並持有北京大學法律學士學位。他在香港和英格蘭及威爾斯獲大律師資格，以及在美國加利福尼亞州獲律師資格。

范先生擁有逾三十年商業管理經驗。他分別於一九九〇年及一九九二年起擔任中信泰富有限公司(現稱中國中信股份有限公司)之董事以及董事總經理，直至二〇〇九年為止。此外，范先生於一九九七年至二〇〇九年期間擔任國泰航空有限公司之副主席及於二〇〇三年至二〇〇九年期間擔任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。他現為香港興業國際集團有限公司之獨立非執行董事。范先生亦是家族投資公司彩港有限公司之董事總經理。

范先生長期參與香港公共事務。他為行政長官創新及策略發展顧問團成員、金融發展局成員及檢討自資專上教育專責小組成員。范先生曾任香港特別行政區行政會議非官守議員、強制性公積金計劃管理局主席，以及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。

范先生於二〇一八年三月一日(乃其獲委任為董事之日期)至二〇一八年六月三十日期間可獲約港幣十萬元作為出任本公司董事之袍金。

胡寶星爵士

非執行董事 (89歲)

胡寶星爵士自一九七二年八月起出任本公司非執行董事。他持有英國及香港執業律師資格，並為香港管理專業協會會士、英國仲裁學會院士、英國工商管理學會院士及英國董事協會院士。他獲香港城市大學頒授名譽法律學博士學位，並為英國倫敦大學英皇學院院士，以及天津南開大學名譽教授。他也是香港大學「胡寶星法律獎」及「胡寶星海外暑期旅遊進修獎學金」的創辦人。胡爵士亦於香港城市大學設立了「胡寶星中國法與比較法講座教授」。胡爵士亦是恒基兆業有限公司的董事。他是胡家驃先生之父親。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，胡爵士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

關卓然

非執行董事 (83歲)

關先生自一九九九年七月起出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會及薪酬委員會成員。關先生為胡關李羅律師行首席合夥人，執業五十五年。他為東華三院前總理及顧問及現任有表決權的會員、郵票諮詢委員會前委員、香港童軍基金管理委員會副主席、童軍演藝委員會副主席、航空活動委員會主席、航空活動發展基金委員會顧問、香港童軍總會會務委員會選任委員、香港童軍總會領袖訓練學院基金管理委員會主席、世界童軍基金貝登堡會盟香港分會副主席、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會會員、亞洲國際集郵聯合會終生成員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、香港華仁舊生會永遠顧問、華仁戲劇社董事及名譽秘書、南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港一九九四、一九九七、二〇〇一及二〇〇四年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席，以及二〇〇九及二〇一五年國際郵展籌辦委員會委員長兼主席。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，關先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

董事個人資料

郭基輝

執行董事 (35歲)

郭先生自二〇一四年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。郭先生自二〇一二年七月起直至郭炳江先生於二〇一四年十二月辭任本公司主席兼董事總經理為止，曾出任郭炳江先生之替代董事。他持有美國史丹福大學管理科學及工程學士學位，以及哈佛商學院之工商管理碩士學位。他於二〇〇八年十一月加入本集團，之前曾於一間國際投資銀行工作，擁有豐富企業融資經驗。他曾出任負責本集團於香港及珠江三角洲地區若干主要住宅及商業項目的項目總監。自二〇一三年四月起，他更全權負責集團華南地區之地產業務。

此外，郭先生是香港地產建設商會副會長、香港公益金董事會成員、香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢理事會理事、團結香港基金顧問及香港青年聯會副主席。他亦是中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員、香港廣東青年總會常務副主席、中華全國青年聯合會委員及香港友好協進會發展基金副主席。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生之堂兄及郭顯灃先生之堂弟。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣八百八十一萬元。

郭基泓

執行董事 (32歲)

郭先生自二〇一六年四月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。郭先生持有哈佛大學化學理學士學位及史丹福大學商學研究院工商管理碩士學位。他於二〇一一年加入本集團前，曾於一間國際管理顧問公司工作。他在本集團的職責包括香港及中國內地主要住宅及商用物業的銷售、項目管理及租務工作。他亦協助本公司主席處理所有其他業務，特別是非地產相關業務。郭先生亦是新意網集團有限公司之非執行董事。

此外，郭先生是中國人民政治協商會議北京市委員會委員。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生之堂弟及郭顯灃先生之胞弟。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣六百九十四萬元，包括港幣三萬六千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

鄭準

執行董事 (89歲)

鄭先生自一九九二年十月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。他畢業於武漢中南財經學院，曾於中國人民銀行廣州分行任職。一九六二年來港後，服務於永業有限公司，一九六三年加盟新鴻基企業有限公司。鄭先生自本公司於一九七二年上市後服務至今。

鄭先生是鄭肖卿女士之胞弟，鄭女士則是郭炳聯先生之母親，以及郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之祖母。鄭女士亦是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，鄭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣六百五十六萬元。

董子豪

執行董事 (59歲)

董先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。董先生持有香港大學建築學文學學士學位及建築學學士學位。他是香港建築師學會會員及註冊建築師。董先生於一九八七年加入本集團，參與集團於香港、新加坡及中國多項具代表性項目的工程管理、銷售和推廣工作，職務漸增，並獲多次晉升。他亦是新意網集團有限公司之執行董事。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，董先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣一千九百零八萬元，包括港幣三萬六千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

馮玉麟

執行董事 (50歲)

馮先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本集團非地產相關的投資組合之行政總裁。馮先生取得牛津大學(現代歷史)學士學位，並持有哈佛大學歷史及東亞語言博士學位。他於一九九六年獲得古根海姆獎學金。馮先生於一九九三年至一九九四年期間出任哈佛大學導師，並於一九九六年至一九九七年期間出任布朗大學歷史系客席助理教授。馮先生是新意網集團有限公司(「新意網」)的副主席及於二〇一八年四月二日起由新意網非執行董事調任為執行董事。他亦是數碼通電訊集團有限公司的副主席及非執行董事，以及載通國際控股有限公司之非執行董事。馮先生曾任路訊通控股有限公司(現稱貝森金融集團有限公司)之非執行董事。

馮先生於一九九七年加入環球管理諮詢公司麥肯錫公司(「麥肯錫」)，並主要服務中國及香港的客戶，以及歐洲及東南亞的機構。馮先生曾任麥肯錫基礎設施業務的聯席領袖。他曾於二〇〇四年至二〇一〇年期間出任麥肯錫香港之董事總經理，並於二〇一一年成為麥肯錫之全球資深董事，是麥肯錫歷史上首位香港華人出任資深董事。他亦曾出任麥肯錫亞洲地區招聘的主管。

董事個人資料

馮先生是香港總商會理事會理事、香港保護兒童會會長、香港青年協會義務司庫，以及香港管理專業協會理事會及執行委員會委員。他亦是尤德爵士紀念基金理事會成員、亞洲青年管弦樂團委員會成員及香港特別行政區政府教育局資優教育諮詢委員會委員。

截至二〇一八年六月三十日止之年度，馮先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣一千八百六十三萬元，包括分別港幣四萬二千元及港幣十六萬二千元作為出任新意網以及數碼通電訊集團有限公司之副主席及董事之袍金。

郭顯灃

郭炳聯之替代董事(37歲)

郭先生自二〇一二年七月起出任郭炳聯先生之替代董事。他持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他亦於二〇一七年十二月取得凱洛格管理學院及香港科大商學院行政人員工商管理碩士學位。他的專業資格包括作為香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。此外，郭先生自二〇一五年四月起出任郭炳聯先生在永泰地產有限公司之替代董事。

郭先生於二〇一〇年一月加入本集團，現為銷售及項目經理，負責本集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。郭先生在加入本集團之前曾於一間國際主要核數師事務所工作。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生之堂兄及郭基泓先生之胞兄。

胡家驊

胡寶星爵士之替代董事(55歲)

胡先生自二〇〇二年十月起出任胡寶星爵士之替代董事。他持有牛津大學法理學碩士學位，並為香港特別行政區、澳洲、英格蘭及威爾斯之執業律師。他是清華大學名譽校董，並獲中華人民共和國司法部委任為中國委託公證人。胡先生現任駿利集團之公司之董事、信溢投資策劃有限公司的首席執行官及觀韜律師事務所(香港)的顧問。他曾任洛希爾父子(香港)有限公司董事及亞司特律師行合夥人。在此之前，他並曾任胡關李羅律師行的公司企業融資合夥人。胡先生現為恒基兆業地產有限公司之獨立非執行董事。他曾出任中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。胡先生於二〇〇八年一月獲世界華人協會頒授二〇〇八年世界傑出華人獎及由美國西阿拉巴馬州立政府大學頒授榮譽博士學位。他是胡寶星爵士之兒子。

除上文所披露外，所有本公司董事及替代董事在過去三年並無在任何其他公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職務，亦無與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

所有本公司董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。根據本公司組織章程細則，董事須於本公司股東週年大會上告退並有資格膺選連任。就非執行董事(包括獨立非執行董事)而言，彼等之任期約為兩年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，並有資格於其任期屆滿時之股東週年大會上以相約任期膺選連任。根據本公司組織章程細則，替代董事的委任將會在其委任人不再出任本公司董事時而終止。

董事之袍金乃由董事局建議並由本公司股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司組織章程細則所授予董事局之權力及參考董事在時間、努力及成績所作的貢獻而不時作出審訂。替代董事除只可收取其委任人可不時直接以書面方式通知本公司有關應支付其委任人之酬金(如有)外，他們並不享有作為本公司替代董事之任何酬金。

高級管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

執行委員會

執行委員會

本公司所有執行董事均為本公司執行委員會成員。其他成員及其資料如下：

周國賢

周先生畢業於香港理工大學，並為英國特許秘書及行政人員公會之會員。周先生於二〇〇〇年加入本集團，現時專責集團於香港及內地住宅項目銷售及推廣。他自二〇〇五年四月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

容上達

容先生持有英國密德薩斯大學文學士(法律)學位，他自一九八七年起成為香港執業律師，並分別於一九九一年及一九九五年註冊成為英格蘭和威爾斯及新加坡的律師。容先生自一九九六年加入本集團，現時為集團法務總監及本公司之公司秘書。他自二〇〇九年七月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

李清鑑

李先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。他自一九八九年加入本集團，現時為集團總會計。李先生自二〇一五年十月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

馮秀炎

馮女士持有英國雷丁大學房地產管理學士(榮譽)學位、美國東北路易斯安那大學工商管理碩士及香港大學房屋管理碩士(優等)學位，並為香港測量師學會及皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業測量師及中國房地產估價師。她自一九九一年加入本集團，現時負責集團於香港及內地的主要商場。馮女士現為新鴻基地產(中國)有限公司執行董事，並自二〇一八年八月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

以下人士為執行委員會助理成員，彼等於本集團擔任要職，並應執行委員會邀請，定期出席該委員會會議，以及憑彼等經驗及專長，在執行委員會決策過程中提供協助：

麥力強	—	公司顧問
沈康寧	—	公司策劃總經理
龍甫鈞	—	中國部首席財務官
陳康祺	—	新鴻基地產代理有限公司項目總監 新鴻基建築設計有限公司執行董事及首席執行官
馮柱禧	—	主席辦公室經理

綜合財務報表

156	獨立核數師報告書
161	綜合收益表
162	綜合全面收益表
163	綜合財務狀況表
164	綜合現金流量表
165	綜合權益變動表
166	綜合財務報表說明
212	主要附屬公司
218	主要合營企業
220	主要聯營公司



致新鴻基地產發展有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第161頁至220頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一八年六月三十日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表說明，其中包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》，真實而公平地反映 貴集團於二〇一八年六月三十日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露要求妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

我們認為投資物業估值為關鍵審計事項，是由於 貴集團的投資物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大，且在決定估值中使用的元素時涉及重大判斷。

於二〇一八年六月三十日， 貴集團的投資物業金額為港幣三千六百九十四億七千七百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之五十一點六。總額為港幣一百五十七億七千二百萬元的投資物業公平價值的增長已於截至該日止年度的綜合收益表中確認。

貴集團的投資物業是根據獨立且合資格測量師(以下簡稱「測量師」)的估值以公平價值入賬。估值取決於若干需要重大判斷的估算，包括資本化率。發展中投資物業的估值同樣取決於預計完工所需成本，並考慮利潤和風險因素。在估值中所使用的估值方法及主要元素詳列於綜合財務報表說明第10項內。

就投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估測量師的勝任程度、能力和客觀性；
- 根據可比的市場交易的證據及房地產業的其他公開可得的資料，以抽樣的方式，評估在估值中所使用的估值方法、主要假設及估算的恰當性和合理性；
- 評估 貴集團提供予測量師的資料的完整性和一致性，及以抽樣方式評估估值中使用的主要元素的準確性。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

釐定供出售物業變現淨值

我們認為供出售物業的變現淨值的評估為關鍵審計事項，是由於供出售物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大；同時 貴集團在評估供出售物業的賬面值，即其成本值及變現淨值的較低者時，計入物業預期的最終售價及預計完成物業所需的成本。

按綜合財務報表說明第17項所述，於二〇一八年六月三十日，貴集團的供出售物業金額為港幣一千七百七十三億六千七百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之二十四點八。

物業銷售收入確認

我們認為物業銷售收入確認為關鍵審計事項，是由於物業銷售收入在綜合收益表中所佔的金額重大，且在確認物業銷售收入的時間點上涉及判斷。

貴集團截至二〇一八年六月三十日止年度的物業銷售收入金額為港幣三百九十七億九千五百萬元(於綜合財務報表說明第2項提述)，佔集團收入的百分之四十六點五。

按綜合財務報表說明第1(f)項所述，當交易之經濟利益可轉移到集團而利益能可靠地量度，及物業的重大風險和回報轉移至客戶時，該項交易的物業銷售收入便被確認入賬。

就 貴集團對於供出售物業的變現淨值的評估，我們執行的程序包括：

- 根據我們對 貴集團的業務以及現時房地產業發展的認知，以抽樣的方式，比較賬面值與扣減相同項目或可比物業的未來完工成本後的市場價格，從而評估供出售物業的變現淨值的合理性。
- 理解管理層估算供出售待發展或發展中物業的未來完工成本的過程；及以抽樣的方式，比較 貴集團開發預算的預計成本與近期完成的同類型項目的實際開發成本，並檢查建築合同及其他相關文件，從而評估管理層所作出估算的合理性。

就物業銷售收入確認，我們執行的程序包括：

- 理解管理層對決定適當時間點去確認收入所採取的監控，並測試該等監控的有效性；
- 透過抽樣的方式，參考入伙紙、滿意紙、由政府相關部門所發出的其他相關通訊文件，及銷售合同所列條款，從而評估物業擁有權的重大風險和回報是否已轉移至客戶；核算物業轉移至客戶的進度以及物業銷售代價的結算進度，並評價管理層在考慮市場狀況和表現後就客戶違約的可能性所作出的評估。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內所載的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們列載於其中的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是細閱其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們就此並沒有任何報告。

董事及管治層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及《香港公司條例》的披露要求編製真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並按照《香港公司條例》第405條僅向 閣下作為整體報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與管治層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定那些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是施清耀。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二〇一八年九月十三日

綜合收益表

截至二〇一八年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2018	2017
收入	2(a)	85,644	78,207
銷售成本		(43,752)	(42,433)
毛利		41,892	35,774
其他淨收益		1,156	927
銷售及推銷費用		(4,937)	(4,708)
行政費用		(2,658)	(2,467)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	35,453	29,526
投資物業之公平價值增加		15,772	13,810
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		51,225	43,336
財務支出		(1,985)	(1,987)
財務收入		368	278
淨財務支出	3	(1,617)	(1,709)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣六十億八千一百萬元 (二〇一七年:港幣四十二億三千八百萬元)):			
聯營公司		612	428
合營企業		9,136	7,170
	2(a) & 9(b)	9,748	7,598
稅前溢利	4	59,356	49,225
稅項	7	(8,402)	(6,750)
本年度溢利	2(a)	50,954	42,475
應佔:			
公司股東		49,951	41,782
永久資本證券持有人		174	18
非控股權益		829	675
		50,954	42,475
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	9(a)		
基本		\$17.24	\$14.43
攤薄後		\$17.24	\$14.43
每股溢利(不包括扣除遞延稅項後之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	9(b)		
基本		\$10.49	\$8.97
攤薄後		\$10.49	\$8.97

綜合全面收益表

截至二〇一八年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	2018	2017
本年度溢利	50,954	42,475
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額	2,127	(926)
現金流對沖公平價值虧損撥入綜合收益表	-	2
可供出售投資項目		
- 年內確認之公平價值收益	427	227
- 售出項目後之公平價值收益撥入綜合收益表	(1)	(35)
	426	192
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益/(虧損)	441	(274)
其後不會重新歸入損益的項目：		
所佔聯營公司之其他全面收益	225	43
本年度其他全面收益/(虧損)	3,219	(963)
本年度全面收益總額	54,173	41,512
應佔本年度全面收益總額：		
公司股東	53,109	40,854
永久資本證券持有人	174	18
非控股權益	890	640
	54,173	41,512

綜合財務狀況表

於二〇一八年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2018	2017
非流動資產			
投資物業	10	369,477	337,980
固定資產	11	34,587	26,977
聯營公司	12	5,570	4,724
合營企業	13	66,197	59,117
應收放款	14	6,013	4,981
其他金融資產	15	3,384	3,375
無形資產	16	4,976	5,524
		490,204	442,678
流動資產			
供出售物業	17	177,367	146,409
存貨		440	444
應收賬項、預付款項及其他	18	20,521	17,813
其他金融資產	19	859	798
銀行存款及現金	20	26,095	31,274
		225,282	196,738
流動負債			
銀行及其他借項	21	(12,646)	(5,390)
業務及其他應付賬項	22	(31,008)	(26,908)
已收取售樓訂金		(12,230)	(10,458)
稅項		(10,551)	(8,216)
		(66,435)	(50,972)
流動資產淨值			
		158,847	145,766
資產總額減流動負債			
		649,051	588,444
非流動負債			
銀行及其他借項	23	(78,788)	(61,936)
遞延稅項	24	(21,660)	(18,930)
其他長期負債	25	(171)	(215)
		(100,619)	(81,081)
資產淨值			
		548,432	507,363
資本及儲備			
股本	26	70,612	70,516
儲備金		468,486	427,699
股東權益			
永久資本證券	27	3,887	3,910
非控股權益		5,447	5,238
權益總額			
		548,432	507,363

董事：

郭炳聯

雷 霆

綜合現金流量表

截至二〇一八年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2018	2017
經營業務			
營業現金流入	30(a)	36,711	30,903
營運資金變動	30(a)	(26,402)	7,876
營運產生之現金流入	30(a)	10,309	38,779
利息支付		(2,320)	(2,366)
銀行利息收入		371	284
投資項目利息收入		135	135
上市投資項目股息收入		123	85
非上市投資項目股息收入		55	40
聯營公司及合營企業股息收入		2,491	2,717
支付香港利得稅		(2,530)	(2,771)
支付香港以外稅項		(1,268)	(1,046)
經營業務之現金流入淨額		7,366	35,857
投資活動			
投資物業添置		(14,362)	(6,473)
固定資產添置		(8,825)	(2,725)
收購聯營公司		(8)	(71)
收購其他金融資產		(79)	(277)
聯營公司及合營企業還款淨額		98	1,687
提供之貸款及借項		(1,578)	(3,813)
支付電訊牌照費		(62)	(2,501)
出售投資物業所得淨額		740	582
出售固定資產所得		9	9
出售其他金融資產所得		314	909
投資活動之現金支出淨額		(23,753)	(12,673)
融資活動			
銀行及其他借項		37,395	7,952
償還銀行及其他借項		(13,578)	(21,201)
非控股權益資金投入增加/(減少)		211	(469)
超過三個月到期之銀行存款減少		3,167	5,949
抵押銀行存款減少		2	-
發行股票所得		85	112
附屬公司發行股票所得		7	-
收購附屬公司的另加權益		-	(84)
附屬公司回購股份支付		(266)	(88)
發行永久資本證券所得淨額		-	3,862
回購永久資本證券		(20)	-
支付股東股息		(12,167)	(11,292)
支付非控股權益股息		(591)	(672)
分派予永久資本證券持有人		(174)	-
融資活動之現金流入/(支出)淨額		14,071	(15,931)
現金及現金等值項目(減少)/增加		(2,316)	7,253
期初結存之現金及現金等值項目		25,074	17,902
換算外匯匯率轉變之影響		277	(81)
期末結存之現金及現金等值項目	30(b)	23,035	25,074

綜合權益變動表

截至二〇一八年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔					總額	永久 資本證券	非控股 權益	總額
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利				
於二〇一六年七月一日	70,384	856	961	475	396,031	468,707	-	5,801	474,508
本年度溢利	-	-	-	-	41,782	41,782	18	675	42,475
本年度其他全面 (虧損)/收益	-	2	197	(1,170)	43	(928)	-	(35)	(963)
本年度全面(虧損)/ 收益總額	-	2	197	(1,170)	41,825	40,854	18	640	41,512
購股權被行使所發行 之股票	132	(20)	-	-	-	112	-	-	112
以權益結算之 股權支付確認	-	1	-	-	-	1	-	7	8
購股權失效	-	(21)	-	-	22	1	-	(1)	-
已派末期股息	-	-	-	-	(8,107)	(8,107)	-	-	(8,107)
已派中期股息	-	-	-	-	(3,185)	(3,185)	-	-	(3,185)
視作出售附屬公司 附屬公司權益改變之調整	-	(138)	-	-	-	(138)	-	4	(134)
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(710)	(710)
發行永久資本證券	-	-	-	-	-	-	3,892	-	3,892
發行永久資本證券 之交易成本	-	-	-	-	(30)	(30)	-	-	(30)
附屬公司回購股份轉入 資本儲備	-	1	-	-	(1)	-	-	-	-
於二〇一七年六月三十日 及七月一日	70,516	681	1,158	(695)	426,555	498,215	3,910	5,238	507,363
本年度溢利	-	-	-	-	49,951	49,951	174	829	50,954
本年度其他全面收益	-	-	425	2,508	225	3,158	-	61	3,219
本年度全面收益總額	-	-	425	2,508	50,176	53,109	174	890	54,173
購股權被行使所發行 之股票	96	(11)	-	-	-	85	-	-	85
以權益結算之 股權支付確認	-	-	-	-	-	-	-	3	3
購股權失效	-	(1)	-	-	1	-	-	-	-
已派末期股息	-	-	-	-	(8,690)	(8,690)	-	-	(8,690)
已派中期股息	-	-	-	-	(3,477)	(3,477)	-	-	(3,477)
附屬公司權益改變之調整	-	(147)	-	-	-	(147)	-	(68)	(215)
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(616)	(616)
分派予永久資本證券 持有人	-	-	-	-	-	-	(174)	-	(174)
回購永久資本證券	-	-	-	-	3	3	(23)	-	(20)
附屬公司回購股份轉入 資本儲備	-	3	-	-	(3)	-	-	-	-
於二〇一八年六月三十日	70,612	525	1,583	1,813	464,565	539,098	3,887	5,447	548,432

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策

a. 編製基準

本綜合財務報表已按照香港會計師公會已頒佈及所有適用的香港財務報告準則及詮釋(合稱「香港財務報告準則」)，及香港公司條例(第622章)及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則之披露規定編製。除了投資物業及若干金融工具按下述的主要會計政策中之公平價值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本價例編製而成。

b. 截至二〇一八年六月三十日止年度內採納之香港財務報告準則

本年度並無新訂之香港財務報告準則予以採納，惟本集團已於年內應用多項香港財務報告準則之修訂，該等修訂對本集團綜合財務報表並無重大影響。

c. 未來會計政策之發展

香港會計師公會已頒佈多項截至二〇一八年六月三十日止財政年度尚未生效的新訂準則及修訂本。該等新訂準則及修訂本並未於本集團綜合財務報表內予以採納。與本集團相關新訂準則之主要變更如下：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

(於二〇一九年六月三十日止年度生效)

香港財務報告準則第9號指定金融資產及負債分類及計量、金融資產減值撥備計量及對沖會計之規則。新準則將取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。

香港財務報告準則第9號引入新的金融資產分類及計量方法，金融資產須按其合約現金流特徵及所持之業務模式以攤銷成本或公平價值計量，新的金融資產減值模式須採用預期信貸虧損方法按預期虧損而非已確認虧損計量金融資產減值撥備，以及對沖會計之改良模式加強風險管理活動的披露。金融負債分類及計量之規定大致與香港會計準則第39號相同。

本集團已評估採納香港財務報告準則第9號之影響，並預期新的金融工具分類及計量之規定對現行計量方式無重大改變，及採用預期信貸虧損模式計量金融減值撥備對本集團綜合財務報表並無重大影響。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

c. 未來會計政策之發展(續)

香港財務報告準則第15號「與客戶合約之收入」

(於二〇一九年六月三十日止年度生效)

香港財務報告準則第15號列出確認來自客戶合約收入之規定，新準則將取代現行香港會計準則第18號「收入」和香港會計準則第11號「建造合同」的收入準則。其核心原則為於貨物或服務之控制權轉移至客戶時確認收入，及該收入應能反映就交換該等貨物或服務預期獲得之代價。

於應用香港財務報告準則第15號之過渡期內，本集團將採用累計追加法及選用可行及適宜之方法就二〇一八年七月一日前在現行準則下尚未完成的合約應用新準則的要求。如有任何因初始應用該準則的累計影響將於二〇一八年七月一日之期初保留溢利內調整及比較數字將不予重列。

本集團已評估採納香港財務報告準則第15號之影響，及預期於過渡期初始應用該準則的影響輕微。

香港財務報告準則第16號「租賃」

(於二〇二〇年六月三十日止年度生效)

香港財務報告準則第16號要求承租人將大部分租賃確認於財務狀況表內，以反映租賃資產的使用權及相關租賃負債責任。租賃資產將於租賃期內攤銷，及租賃負債按攤銷成本計量，並於收益表內確認相應的折舊費用及利息支出。出租人的會計處理將大致保持不變。

本集團正在分析過渡方案和可行及適宜之方法，現階段並不預期該準則對本集團的綜合財務報表有重大影響。

d. 綜合賬之基本原則

本集團綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司之財務報表於每年六月三十日結算編製，並分別按下述綜合財務報表說明第1(h)及1(i)之政策將集團所佔聯營公司及合營企業之權益計算在內。所採納之聯營公司及合營企業賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。本年度購入或售出之附屬公司、聯營公司及合營企業業績，以收購日起及至出售日止，計入綜合收益表內。所有有關集團內部間之重大交易及結餘均在綜合賬內剔除。本集團與聯營公司及合營企業之間的交易所得的未實現利潤及虧損，於聯營公司及合營企業所佔權益部分在綜合賬內剔除。

本集團之現有附屬公司擁有權益變動而不導致本集團失去對附屬公司控制權則須以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益賬面值會作出調整以反映其於附屬公司之相對權益之變動。被調整之非控股權益及作價支付或收取之公平價值差額直接確認於權益中及歸入本公司擁有人。

於淨資產或負債內的非控股權益包括其在業務合併日之權益及合併後應佔權益的變動。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策(續)

e. 收入

收入本集團主要業務收入包括物業銷售(未完成發展之物業銷售收入除外,此項收入已包括在流動負債中的已收取售樓訂金內),經營租約租出物業租金總收入,電訊業務收入,酒店經營收入、運輸基建及物流收入及其他業務之收入包括物業管理,建築、金融服務、數據中心及百貨公司。以上並不包括聯營公司及合營企業之收入。

f. 收入之確認

當交易之經濟利益可轉移到集團而利益能可靠地量度時,該項交易之收入便被確認入賬。入賬基準如下:

(i) 物業銷售

出售已落成物業所得收入,於物業的重大風險及權益轉移予買家時確認。在收入確認前從買家所收取的訂金及分期樓款,則包括在流動負債內。

(ii) 租金收入

經營租約租出物業所得之租金收入,在租約期內以直線法確認。

(iii) 酒店經營

酒店經營之收入,在提供服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入初始確認時按時間基準參考未償還本金及適用利率(即於金融資產預計年期內將其估計未來現金收入貼現至其賬面淨值所用的比率)累計。

(v) 建築

建築工程收入是根據工程完成進度來確認。該法是按照在結算日時的支出佔整項工程合約的估計全部支出來量度。

(vi) 股息收入

投資項目的股息收入,在確定有權利收取股息時確認。

(vii) 數據中心之使用

客戶使用數據中心的收入根據協議期間按比例確認。

(viii) 電訊

電訊收入在提供服務時確認。流動電話及相關產品銷售收入於產品的相關風險及權益轉移予買家時確認。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

f. 收入之確認(續)

(ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

(x) 百貨公司

經營百貨公司之貨物銷售收入，特許專櫃銷售及寄銷貨物銷售佣金於貨物風險及權益轉移時確認。

(xi) 貨櫃處理及貨運服務提供

貨櫃處理及貨運服務之收入，在提供服務時確認。

(xii) 其他收入

其他收入包括物業管理、停車場管理及保險之收入，在提供服務時確認。

g. 附屬公司

附屬公司為受本公司控制之實體。倘若本集團可以對一個實體行使權力，並藉投資有權影響及收取回報，即代表控制權存在。

h. 聯營公司

聯營公司為本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合收益表內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

i. 合營安排

合營安排是一個合約上的安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

(i) 合營企業

合營企業為擁有共同控制權的各方(合營企業者)根據合約安排享有淨資產權益的一種合營安排。

合營企業之業績在綜合收益表內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。

合營企業權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策(續)

i. 合營安排(續)

(ii) 合營業務

合營業務為擁有共同控制權的各方(合營業務者)根據合約安排享有應佔資產及負債責任的一種合營安排。

合營業務投資按各合營業務者所確認之資產(包括其應佔共同擁有之資產)，其負債(包括其應佔共同承擔之負債)，其收入(包括其應佔合營業務之銷售產品之收入)及其費用(包括其應佔共同產生之費用)入賬。各合營業務者根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。

j. 無形資產

(i) 電訊牌照

頻譜使用費為指定期內獲分配頻譜，作為在香港提供電訊服務之費用。預付款及協議期間應付固定年費之現值均被記錄為無形資產，並與相關責任一併入賬。攤銷於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

貼現值與最低年費付款總額之差額為融資實際成本，因此，該差額於資產可作擬定用途前之期間撥充作資本，列為無形資產之一部分。於資產可作其擬定用途當日後有關融資成本已於其產生年度之綜合收益表內扣除。

除最低年費外浮動年費(如有)將於產生時在綜合收益表確認。

(ii) 商譽

商譽指於收購日的收購成本高於本集團應佔收購附屬公司、聯營公司及合營企業之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。

商譽須每年檢視其減值撥備及按成本值減累積減值撥備計量。商譽減值撥備不會撥回。由收購聯營公司及合營企業所產生之商譽已分別包括在聯營公司及合營企業的投資內。

本集團應佔可識別被收購公司的資產、負債及或然負債的公平價值高於收購成本之任何數額須即時確認於綜合收益表內。

於出售附屬公司、聯營公司或合營企業當日，商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

j. 無形資產(續)

(iii) 經營權資產

本集團與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排並參與收費道路基建發展、財務、營運及保養。在此安排下，本集團為當局進行收費道路建築工程以換取營運收費道路之經營權及收取來自道路使用者之道路收費。按照此服務經營權安排，資產包括隧道、引道，樓宇及機電裝置之成本均列為無形資產。於經營權安排的相關基建落成後，經營權資產按經營使用期以直線攤銷法計算。

k. 金融資產、金融負債及權益

本集團將金融資產項目分類為按公平價值計入損益的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期日投資項目及可供出售投資項目。金融資產分類取決於購入金融資產的目的及管理層於每個報告日加以審閱。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入或利息支出之方法。實際利率指在初始確認金融工具時按其預期可使用年期或較短時間內(如適用)確實貼現估計未來現金支出或收入至金融資產或負債之淨賬面值的利率。

(i) 按公平價值計入損益的金融資產

按公平價值計入損益的金融資產包括持作交易用途之有市價證券。於初始確認後的每個年結日，此等投資項目以公平價值入賬。公平價值的變動經確認並計入損益。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是指有固定或可確定的付款及在活躍市場上沒有市場報價的非衍生金融資產，按實際利率法以攤銷成本並減去減值撥備入賬。

(iii) 持有至到期日投資項目

持有至到期日投資項目乃非衍生金融資產，具固定或可確定之付款及固定到期日，以及本集團管理層具有積極意向及能力持有至到期日為止。持有至到期日投資項目按公平價值加交易成本初始確認，其後按實際利率法以攤銷成本並減去任何可識別減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已減值時，減值撥備經確認並計入損益。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策(續)

k. 金融資產、金融負債及權益(續)

(iv) 可供出售投資項目

可供出售投資項目乃指定或並未分類為其他類別之非衍生工具。在初始確認後的每個年結日，可供出售投資項目乃按市場價格釐定之公平價值入賬。而當中公平價值的變動乃於其他全面收益中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止。屆時已於其他全面收益中確認的累計收益或虧損均從權益賬內剔除及確認並計入損益。任何可供出售投資項目的減值撥備即時確認並計入損益。可供出售股本投資項目減值撥備其後並不會透過綜合收益表撥回。

如可供出售投資項目的公平價值在活躍市場上沒有市場報價下沒法準確釐定，則於初始確認後的每個年結日以成本值減任何可識別的減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值撥備即確認並計入損益。有關減值撥備並不會於以後期間撥回。

由本集團發行之權益工具及金融負債按所訂立之實質合約安排，以及金融負債及權益工具之定義分類。金融負債乃採用實際利率法按攤銷成本計算。本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。由本集團發行之永久資本證券歸類為權益工具，並於初始按已收取之所得款項記賬。

l. 衍生金融工具及對沖會計

衍生金融工具於訂立合約當日按公平價值初始確認，並按其後公平價值重新計量。

確認所得盈虧的方法，取決於被對沖項目的性質。集團指定若干衍生工具為對沖工具，作為對已確認資產或負債的公平價值之對沖。

如公平價值對沖符合對沖會計的準則，對沖工具的公平價值變動之收益或虧損，連同被對沖資產或負債中對沖風險應佔的任何公平價值變動並計入損益。現金流對沖方面，被指定及符合作為現金流對沖工具的衍生工具，其公平值變化的有效部分於其他全面收益中確認。與無效部分相關的盈虧，即時於收益表中確認及包括於其他收益項目內。已於其他全面收益中確認之數額，會在被對沖項目於損益內確認時回撥到收益表中。

如衍生金融工具不指定使用對沖會計，其公平價值變動經確認並計入損益。

集團在對沖交易開始時以文件記錄對沖工具及被對沖項目的關係，以及進行各項對沖交易的風險管理的目的與策略。此外，在開始及持續進行對沖時，集團亦就對沖交易的衍生工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公平價值變化或現金流量進行評估，並作記錄。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

l. 衍生金融工具及對沖會計(續)

利率掉期的公平價值是以市場利率衍生的合適收益曲線來貼現預計未來現金流量的現值計量。

貨幣掉期的公平價值是以和合約到期日相配的市場遠期匯率及市場利率衍生收益曲線計量。

如對沖工具期滿或出售、終止、或行使、或不再符合對沖會計的準則，對沖會計即被停止使用。

m. 物業

(i) 投資物業

投資物業指物業可提供長期租金收入或資本增值或兩者兼有。包括已落成物業、興建中及重新發展以持續用作投資之物業。

投資物業是根據獨立合資格之測量師以有關各項物業的市值作出估值以公平價值入賬。土地及樓宇不分別估值。公平價值之變動於產生期間於綜合收益表確認。

投資物業於出售後，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與物業的賬面值之差額計算)於終止確認年度的綜合收益表內入賬。

(ii) 酒店物業

酒店物業和用於酒店營運之整體固定設備，均按成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列入固定資產內。酒店物業出售的任何收益或虧損均被確認於綜合收益表內。

(iii) 供出售待發展/發展中物業

供出售待發展/發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入供出售物業賬項下。變現淨值已計入物業可能之最終售價及預計完成物業所需費用。

(iv) 供出售已落成物業存貨

在年結日未售出之已落成物業是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已落成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

變現淨值以此等物業於年度終結日後循正常營業程序出售所得之收益減除估計之所有銷售費用確定或管理層按市場情況作出估計。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準及主要會計政策(續)

m. 物業(續)

(v) 其他物業

其他作為生產或行政用途之物業以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列入固定資產內。其他物業出售的任何收益或虧損均被確認於綜合收益表內。

n. 折舊

(i) 酒店物業

酒店物業及整體固定設備折舊以直線攤銷法以攤銷成本值扣除累積減值撥備，按租約年期及其預計使用年期之較短者以每年百分之零點六八至百分之二十折舊率計算。

(ii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

(iii) 網絡設備

網絡設備包括電訊網絡設備及資產，以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)入賬。折舊以直線攤銷法以攤銷成本值，按其預計使用年期以每年百分之十至百分之五十折舊率計算。建造中的網絡設備並不計算折舊。

(iv) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均按租約年期及其預計使用年期之較短者採用直線法攤銷。

(v) 其他固定資產

其他固定資產包括設備、傢俬用具、渡輪及車輛，以成本值扣除累積折舊入賬。折舊以直線攤銷法按其預計使用年期以每年百分之四至百分之三十三點三之折舊率計算。

o. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後初確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。當列於綜合財務報表說明1(i)的公平價值對沖風險適用時，對沖借項賬面值按可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動調整。

除直接用於建造或生產資產所產生的借貸成本被資本化外，其他借貸成本於產生之年度均在收益表扣除，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可運用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。

p. 存貨

存貨主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，是按照成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值乃按於日常業務過程中之預期銷售價，減適用之變動銷售費用。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

q. 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日之外幣兌換率折算為功能貨幣。以外幣計價之金融資產及負債按年度終結日之兌換率折算為功能貨幣。對於折算引致之兌換差額均計算於綜合收益表內。

以其相關功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及合營企業之資產及負債按年度終結日之兌換率折算為港幣，而收益表則以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額確認於其他全面收益。

r. 遞延稅項

遞延稅項負債乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的相應稅基值與綜合財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面撥備。遞延稅項資產只限於可以抵銷日後可扣減暫時差異及未動用稅務虧損的未來應課稅溢利數額確認入賬。

對附屬公司、聯營公司和合營企業的投資產生的應課稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

s. 撥備

如本集團就過往事件承擔現有責任，而履行責任可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。

t. 退休福利支出

綜合收益表內的退休福利支出指本集團於本年內對界定供款計劃及強制性公積金計劃作出的供款。

u. 股權支付

相應授出購股權所獲服務之公平價值按購股權授出日之公平價值釐定，並隨權益賬內資本儲備之增加在歸屬期間以直線法列作開支。本集團於各報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於歸屬期間在綜合收益表中確認修訂原先估計之影響(如適用)，此已計算的支出將反映經修訂的估算，並同時在資本儲備作出相應之調整。

購股權獲行使時，已於資本儲備中確認之金額將轉移至股本。當購股權被收回、失效或註銷、在歸屬期間之後或直至到期日仍未行使，已於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算並不包括中央行政費用、其他淨收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。

(a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇一八年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	35,699	13,914	26	22	35,725	13,936
中國內地	4,096	1,428	2,099	886	6,195	2,314
新加坡	-	-	23	11	23	11
	39,795	15,342	2,148	919	41,943	16,261
物業租賃						
香港	15,494	12,026	3,012	2,523	18,506	14,549
中國內地	3,917	3,196	540	338	4,457	3,534
新加坡	-	-	719	564	719	564
	19,411	15,222	4,271	3,425	23,682	18,647
酒店經營	4,438	1,227	895	243	5,333	1,470
電訊	9,988	847	-	-	9,988	847
運輸基建及物流	4,009	1,379	3,382	409	7,391	1,788
其他業務	8,003	1,786	357	67	8,360	1,853
	85,644	35,803	11,053	5,063	96,697	40,866
其他淨收益		1,156		157		1,313
未分配的行政費用		(1,506)		-		(1,506)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		35,453		5,220		40,673
投資物業之公平價值增加		15,772		6,252		22,024
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		51,225		11,472		62,697
淨財務支出		(1,617)		(475)		(2,092)
稅前溢利		49,608		10,997		60,605
稅項						
— 集團		(8,402)		-		(8,402)
— 聯營公司		-		(60)		(60)
— 合營企業		-		(1,189)		(1,189)
本年度溢利		41,206		9,748		50,954

2. 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(續)

截至二〇一七年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	30,224	9,909	37	27	30,261	9,936
中國內地	5,738	1,177	2,566	773	8,304	1,950
新加坡	—	—	64	31	64	31
	35,962	11,086	2,667	831	38,629	11,917
物業租賃						
香港	14,555	11,264	2,884	2,413	17,439	13,677
中國內地	3,415	2,756	374	196	3,789	2,952
新加坡	—	—	669	513	669	513
	17,970	14,020	3,927	3,122	21,897	17,142
酒店經營	4,166	1,108	730	217	4,896	1,325
電訊	8,715	928	—	—	8,715	928
運輸基建及物流	3,860	1,230	3,191	424	7,051	1,654
其他業務	7,534	1,629	418	95	7,952	1,724
	78,207	30,001	10,933	4,689	89,140	34,690
其他淨收益		927		—		927
未分配的行政費用		(1,402)		—		(1,402)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		29,526		4,689		34,215
投資物業之公平價值增加		13,810		4,395		18,205
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		43,336		9,084		52,420
淨財務支出		(1,709)		(387)		(2,096)
稅前溢利		41,627		8,697		50,324
稅項						
—集團		(6,750)		—		(6,750)
—聯營公司		—		(62)		(62)
—合營企業		—		(1,037)		(1,037)
本年度溢利		34,877		7,598		42,475

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣七億七千萬(二〇一七年：港幣七億三千五百萬元)及港幣一億八千一百萬元(二〇一七年：港幣四千八百萬元)。相關物業銷售收入將於其後的財政年度內確認。

其他業務包括物業管理、按揭及其他貸款融資、數據中心及百貨公司的收入及溢利。

其他淨收益主要包括出售投資項目溢利，出售投資物業淨收益，及金融資產淨投資收入。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按報告及經營分部分分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	資產總值	負債總值
於二〇一八年六月三十日				
物業發展				
香港	173,559	1,578	175,137	(25,828)
中國內地	16,101	5,258	21,359	(1,226)
新加坡	-	26	26	-
	189,660	6,862	196,522	(27,054)
物業投資				
香港	275,132	46,950	322,082	(4,013)
中國內地	95,868	6,690	102,558	(2,267)
新加坡	-	4,939	4,939	-
	371,000	58,579	429,579	(6,280)
酒店經營	23,116	1,340	24,456	(479)
電訊	7,662	-	7,662	(2,173)
運輸基建及物流	3,408	3,898	7,306	(705)
其他業務	15,296	1,088	16,384	(4,934)
	610,142	71,767	681,909	(41,625)
銀行存款及現金			26,095	-
其他金融資產			4,243	-
銀行及其他借項			-	(91,434)
未分配的公司資產/(負債)			3,239	(1,784)
稅項			-	(10,551)
遞延稅項			-	(21,660)
資產/(負債)總額			715,486	(167,054)
於二〇一七年六月三十日				
物業發展				
香港	140,464	1,591	142,055	(16,979)
中國內地	16,510	5,573	22,083	(5,473)
新加坡	-	99	99	-
	156,974	7,263	164,237	(22,452)
物業投資				
香港	251,967	40,971	292,938	(3,748)
中國內地	87,983	5,943	93,926	(2,096)
新加坡	-	4,824	4,824	-
	339,950	51,738	391,688	(5,844)
酒店經營	16,831	1,345	18,176	(504)
電訊	7,822	-	7,822	(1,915)
運輸基建及物流	3,669	3,163	6,832	(646)
其他業務	11,734	332	12,066	(4,043)
	536,980	63,841	600,821	(35,404)
銀行存款及現金			31,274	-
其他金融資產			4,173	-
銀行及其他借項			-	(67,326)
未分配的公司資產/(負債)			3,148	(2,177)
稅項			-	(8,216)
遞延稅項			-	(18,930)
資產/(負債)總額			639,416	(132,053)

2. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和非流動資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除的 折舊及攤銷		非流動資產增加	
	2018	2017	2018	2017
供租賃之物業投資	-	-	14,655	6,784
酒店經營	375	387	6,509	1,036
電訊	934	927	563	2,801
運輸基建及物流	368	366	36	31
其他業務	304	232	1,832	1,343
未分配的公司資產	26	27	-	2
	2,007	1,939	23,595	11,997

(d) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	2018	2017
香港	76,283	68,060
中國內地	8,647	9,747
其他	714	400
	85,644	78,207

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2018			2017		
	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合
香港	309,736	53,817	363,553	279,576	47,025	326,601
中國內地	99,085	12,295	111,380	90,665	11,893	102,558
新加坡	-	4,965	4,965	-	4,923	4,923
其他	219	690	909	240	-	240
	409,040	71,767	480,807	370,481	63,841	434,322
應收放款			6,013			4,981
其他金融資產			3,384			3,375
非流動資產總額			490,204			442,678

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

3. 淨財務支出

	2018	2017
利息支出	2,383	2,352
名義非現金利息	23	32
減：撥作資本性支出之金額	(421)	(397)
	1,985	1,987
銀行存款之利息收入	(368)	(278)
	1,617	1,709

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎2.49%至5.28%（二〇一七年：2.54%至5.84%）予以資本化。

名義非現金利息指名義調整，將於綜合財務狀況表內確認之資產報廢責任及電訊牌照合約性責任之賬面值，增加至預期於未來清償時所需之估計現金流量之現值。

4. 稅前溢利

	2018	2017
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	21,205	21,756
存貨銷售成本	6,001	4,531
酒店物業折舊及攤銷	324	321
其他物業、機器及設備折舊	1,139	1,104
無形資產攤銷（包括在銷售成本內）	544	514
無形資產減值	4	3
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	1,647	1,615
僱員開支（包括董事酬金及退休計劃供款）	7,881	7,455
股權支付	3	8
核數師酬金	23	22
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	-	53
出售固定資產虧損	16	5
及計入：		
股息收入：		
上市投資項目	123	91
非上市投資項目	55	40
債務證券利息收入	77	94
售出可供出售投資項目溢利	4	82
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	30	22
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值溢利	68	-

5. 董事酬金及五名最高薪酬人員

於本年度付予及應付本公司董事酬金總額如下：

董事姓名	說明	薪金、津貼及 實物利益					退休福利 計劃供款	(說明b) 股權支付	2018 酬金總額	2017 酬金總額
		袍金	酌情花紅	薪金、 津貼及 實物利益	酌情花紅	酌情花紅				
執行董事										
郭炳聯		0.55	2.55	0.38	0.24	–	–	3.72	3.50	
黃植榮		0.30	12.87	9.96	0.95	–	–	24.08	22.39	
雷霆		0.30	10.43	13.21	0.95	–	–	24.89	23.48	
郭基輝		0.30	5.92	2.87	0.02	–	–	9.11	8.18	
郭基泓		0.34	3.55	3.33	0.02	–	–	7.24	4.67	
鄺準		0.30	3.36	3.20	–	–	–	6.86	6.50	
董子豪		0.34	8.19	10.15	0.70	–	–	19.38	19.13	
馮玉麟		0.50	6.98	11.10	0.35	0.39	–	19.32	18.66	
非執行董事										
李兆基		0.31	–	–	–	–	–	0.31	0.31	
胡寶星		0.30	–	–	–	–	–	0.30	0.30	
關卓然		0.42	–	–	–	–	–	0.42	0.42	
獨立非執行董事										
葉迪奇		0.64	–	–	–	–	–	0.64	0.64	
王于漸		0.44	–	–	–	–	–	0.44	0.44	
李家祥		0.97	–	–	–	–	–	0.97	0.97	
馮國綸		0.30	–	–	–	–	–	0.30	0.30	
梁乃鵬		0.70	–	–	–	–	–	0.70	0.70	
梁樺涇		0.58	–	–	–	–	–	0.58	0.58	
梁高美懿		0.30	–	–	–	–	–	0.30	0.30	
范鴻齡	a	0.10	–	–	–	–	–	0.10	–	
二〇一八年總額		7.99	53.85	54.20	3.23	0.39	–	119.66	111.47	
二〇一七年總額		7.86	50.23	49.31	3.13	0.94	–	–	–	

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中四名(二〇一七年：四名)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

5. 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

至於付予其餘一名(二〇一七年：一名)人員之酬金詳情如下：

	2018	2017
薪金、津貼及實物利益	7.29	7.01
酌情花紅	10.60	9.95
退休福利計劃供款	0.67	0.65
	18.56	17.61

在下列酬金範圍內僱員人數：

酬金範圍			僱員人數	僱員人數
港幣 百萬元		港幣 百萬元		
17.5	-	18.0	-	1
18.5	-	19.0	1	-
			1	1

(a) 范鴻齡先生於二〇一八年三月一日獲委任為獨立非執行董事。

(b) 股權支付是給予公司僱員(包括公司董事)以授出日期釐定的購股權之公平價值及按權益歸屬期列作開支。

6. 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

本集團根據中國省市政府有關規定，向由地方政府管理的養老退休保險基金作出供款。有關期間之供款率一般按僱員每月薪金之百分之十三至二十不等。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(強積金計劃)。此強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開，並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，本集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入綜合收益表內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣三億五千六百萬元(二〇一七年：港幣三億三千萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇一七年：港幣二百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

7. 稅項

	2018	2017
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	4,612	3,728
往年準備之(高估)/低估	(98)	19
	4,514	3,747
香港以外稅項	1,555	1,344
往年準備之(高估)/低估	(4)	9
	1,551	1,353
	6,065	5,100
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	1,783	1,134
其他暫時差異之產生及回撥	554	516
	2,337	1,650
	8,402	6,750

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一七年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2018	2017
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	49,608	41,627
按香港利得稅稅率 16.5% (二〇一七年：16.5%) 計算之稅項	8,185	6,869
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	2,093	1,474
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(2,035)	(1,769)
使用前期未被確認的稅項虧損	(82)	(83)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	344	223
往年準備之(高估)/低估	(102)	28
其他	(1)	8
稅項支出	8,402	6,750

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

8. 股息

	2018	2017
年內派發已確認的股息：		
二〇一七年末期股息每股港幣三元以二十八億九千七百萬股計 (二〇一七年：二〇一六年末期股息每股港幣二元八角以二十八億九千五百萬股計)	8,690	8,107
二〇一八年中期股息每股港幣一元二角以二十八億九千七百萬股計 (二〇一七年：每股港幣一元一角以二十八億九千六百萬股計)	3,477	3,185
	12,167	11,292

9. 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣四百九十九億五千一百萬元(二〇一七年：港幣四百一十七億八千二百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億九千六百七十五萬零八百二十五股(二〇一七年：二十八億九千五百四十九萬九千九百七十八股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十八億九千六百九十一萬九千五百四十二股(二〇一七年：二十八億九千五百六十六萬九千五百八十九股)，此乃包括年內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權在被視作沒有作價下行行使時的加權平均股數十六萬八千七百一十七股(二〇一七年：十六萬九千六百一十一股)計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣三百零三億九千八百萬元(二〇一七年：港幣二百五十九億六千五百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	2018	2017
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	49,951	41,782
投資物業之公平價值增加		
附屬公司	(15,772)	(13,810)
聯營公司	(90)	(22)
合營企業	(6,162)	(4,373)
相關遞延稅項計入之影響		
附屬公司	1,783	1,134
合營企業	171	157
非控股權益	82	63
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現收益	(19,988)	(16,851)
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	435	1,034
投資物業公平價值變動淨額之影響	(19,553)	(15,817)
公司股東應佔基礎溢利	30,398	25,965

10. 投資物業

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一六年七月一日	275,477	43,040	318,517
添置	828	5,956	6,784
落成後轉撥	4,616	(4,616)	-
撥自供出售物業	4	-	4
出售	(295)	-	(295)
撥往其他物業	(141)	-	(141)
重新劃定自供出售物業	-	187	187
匯兌差額	(557)	(329)	(886)
公平價值之增加	12,142	1,668	13,810
於二〇一七年六月三十日及七月一日	292,074	45,906	337,980
添置	884	13,771	14,655
落成後轉撥	5,924	(5,924)	-
重建轉撥	(452)	452	-
出售	(273)	-	(273)
撥往			
— 其他物業	(66)	-	(66)
— 供出售物業	-	(924)	(924)
匯兌差額	1,487	846	2,333
公平價值之增加	14,820	952	15,772
於二〇一八年六月三十日	314,398	55,079	369,477

(b) 投資物業估值

本集團投資物業已於二〇一八年六月三十日及二〇一七年六月三十日由萊坊測計師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為準則作出重估。投資物業的現時用途等同其最高及最佳用途。

本集團投資物業之公平價值計量均被歸類為三級公平價值架構中之第三級別。於年度內公平價值架構中的不同級別之間並無轉撥。

本集團已落成投資物業採用收入資本化方法估值，按物業各自之資本化率將現有租客之淨收入，及參考租賃期滿後新訂租金潛在變化後予以資本化計算。所採用之資本化率因應相關物業的類型及級別、所屬地點、位置及租客類型而有所不同，並分析最近可比較之物業投資交易所得出的收益回報率及參照投資者預期收入、資本回報及風險。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

10. 投資物業(續)

(b) 投資物業估值(續)

本集團發展中投資物業使用餘值估價法計算。其估值假設物業在估值日已按當時的發展計劃落成及以銷售比較法或收入資本化預測物業落成的公平價值，並扣除日後發展之建築成本及適當的利潤與風險因素。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	2018	2017	2018	2017
已落成				
香港	253,765	237,246	5.1%	5.2%
中國內地	60,633	54,828	6.6%	6.6%
	314,398	292,074		
發展中				
香港	20,082	13,312	3.6%	4.0%
中國內地	34,997	32,594	6.7%	6.6%
	55,079	45,906		

本集團投資物業之公平價值與資本化率呈負相關，其價值由投資者對投資收益率之預期，租金增長，被評估物業的總體風險來決定。較低(較高)之資本化率即意味物業價值將較高(較低)。

(c) 本年度本集團出售投資物業溢利為港幣三億六千七百萬元(二〇一七年：港幣二億八千九百萬元)。

(d) 本年度投資物業租金總收入及直接經營成本分別為港幣一百八十六億三千七百萬元(二〇一七年：港幣一百七十二億九千五百萬元)及港幣三十九億七千八百萬元(二〇一七年：港幣三十七億五千五百萬元)。

11. 固定資產

本年度變動情況

	酒店物業	發展中 物業	其他物業	網絡設備	其他 固定資產	總值
成本						
於二〇一六年七月一日	13,490	6,655	6,049	5,520	5,123	36,837
添置	35	1,800	3	433	655	2,926
成本調整	(53)	-	-	-	-	(53)
撥自						
—其他物業	-	-	-	-	1	1
—已落成投資物業	-	-	141	-	-	141
撥往						
—其他固定資產	-	-	(1)	-	-	(1)
—供出售物業	-	-	-	-	(16)	(16)
出售	-	-	-	(95)	(126)	(221)
匯兌差額	(19)	(17)	-	-	(1)	(37)
於二〇一七年六月三十日及七月一日	13,453	8,438	6,192	5,858	5,636	39,577
添置	54	7,609	-	462	815	8,940
落成後轉撥	-	(2,225)	1,671	-	554	-
撥自己落成投資物業	-	-	66	-	-	66
出售	(1)	-	-	(252)	(94)	(347)
匯兌差額	46	46	2	-	14	108
於二〇一八年六月三十日	13,552	13,868	7,931	6,068	6,925	48,344
累積折舊						
於二〇一六年七月一日	3,256	-	1,896	2,636	3,603	11,391
年度折舊	321	-	136	569	399	1,425
出售	-	-	-	(88)	(120)	(208)
撥往供出售物業	-	-	-	-	(4)	(4)
匯兌差額	(2)	-	-	-	(2)	(4)
於二〇一七年六月三十日及七月一日	3,575	-	2,032	3,117	3,876	12,600
年度折舊	324	-	166	540	433	1,463
出售	(1)	-	-	(236)	(87)	(324)
匯兌差額	9	-	1	-	8	18
於二〇一八年六月三十日	3,907	-	2,199	3,421	4,230	13,757
二〇一八年六月三十日賬面淨值	9,645	13,868	5,732	2,647	2,695	34,587
二〇一七年六月三十日賬面淨值	9,878	8,438	4,160	2,741	1,760	26,977

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

12. 聯營公司

	2018	2017
非上市公司股份，成本值減減值撥備	28	28
香港上市公司股份，成本值	1,273	983
所佔收購後儲備	4,251	3,695
	5,552	4,706
應收聯營公司往來款	18	18
	5,570	4,724
香港上市公司股票市值	3,628	3,757

應收聯營公司往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

本集團於其聯營公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2018	2017
投資物業	2,375	2,198
其他非流動資產	4,525	3,838
流動資產	1,403	1,428
流動負債	(883)	(872)
非流動負債	(1,868)	(1,886)
資產淨值	5,552	4,706
收入	3,217	3,036
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	90	22
本年度溢利	612	428

各主要聯營公司資料載列於二〇一八年年報中的「主要聯營公司」一節內。

13. 合營企業

	2018	2017
非上市公司股份，成本值減減值撥備	3,097	3,097
所佔收購後儲備	54,995	47,863
	58,092	50,960
應收合營企業往來款	8,105	8,157
	66,197	59,117

除按市場利率計息款項港幣六億一千九百萬元(二〇一七年：港幣六億二千七百萬元)外，其他應收合營企業往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

13. 合營企業(續)

本集團於其合營企業收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2018	2017
投資物業	74,938	67,906
其他非流動資產	4,253	4,197
流動資產	16,768	15,467
流動負債	(13,805)	(12,734)
非流動負債	(24,062)	(23,876)
資產淨值	58,092	50,960
收入	7,836	7,897
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	5,991	4,216
本年度溢利	9,136	7,170

各主要合營企業資料載列於二〇一八年年報中的「主要合營企業」一節內。

14. 應收放款

	2018	2017
應收放款	7,008	5,430
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(995)	(449)
	6,013	4,981

應收放款包括應收按揭放款以物業為抵押，及於年結日二十五年(二〇一七年：二十五年)內依不同年期，每月分期還款，其利息以銀行貸款利率作為參考。

於二〇一八年六月三十日，百分之零點六(二〇一七年：百分之零點六)應收放款已逾期但並無減值。其中百分之一百(二〇一七年：百分之九十七)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項與多名已評估其信用狀況、抵押品及於報告日期後還款之獨立客戶有關。其信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收放款的減值撥備是在準備賬內列賬，但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收放款內撇銷。於二〇一八年六月三十日及二〇一七年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

15. 其他金融資產

	2018	2017
持有至到期日之債務證券，以攤銷成本計		
香港上市(市值：港幣四億三千九百萬元 (二〇一七年：港幣五億九千三百萬元))	440	582
海外上市(市值：港幣四千萬元(二〇一七年：港幣八千二百萬元))	40	81
	480	663
可供出售投資項目，以公平價值計		
香港上市	1,880	1,686
海外上市	689	729
非上市投資項目	335	297
	2,904	2,712
	3,384	3,375

16. 無形資產

	經營權資產	電訊牌照	商譽	總值
成本				
於二〇一六年七月一日	6,934	2,492	151	9,577
增加	-	2,287	-	2,287
於二〇一七年六月三十日，七月一日及 二〇一八年六月三十日	6,934	4,779	151	11,864
累積攤銷及減值				
於二〇一六年七月一日	4,631	1,188	4	5,823
攤銷	259	255	-	514
減值	-	-	3	3
於二〇一七年六月三十日及七月一日	4,890	1,443	7	6,340
攤銷	258	286	-	544
減值	-	-	4	4
於二〇一八年六月三十日	5,148	1,729	11	6,888
於二〇一八年六月三十日賬面淨值	1,786	3,050	140	4,976
於二〇一七年六月三十日賬面淨值	2,044	3,336	144	5,524

經營權資產指根據與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排參與收費道路基建發展、財務、營運及保養所產生之隧道、引道、樓宇及機電裝置成本，按其有限使用期二十七年以直線法攤銷。

16. 無形資產(續)

電訊牌照指預付款及於牌照有效期內應付固定年費之現值，按其有限使用期十二至十五年以直線法攤銷。其相關合同責任之非即期及即期部分分別於其他長期負債及其他應付賬項記賬。

商譽為收購成本高於本集團應佔收購附屬公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。於年結日，已就該業務的賬面值及可收回數額作出比較進行減值測試。

17. 供出售物業

	2018	2017
供出售已落成物業存貨	44,350	34,903
供出售待發展/發展中物業	133,017	111,506
	177,367	146,409

18. 應收賬項、預付款項及其他

	說明	2018	2017
應收賬項、按金及預付款項		18,925	16,880
收購物業按金		302	176
應收顧客合約工程款項	18a	94	93
短期放款		995	449
衍生金融工具	18b	205	215
		20,521	17,813

買家須按照買賣合約條文而繳交售出物業的作價。出租物業每月租金由租戶預先繳納，而其他貿易應收賬項按有關個別合約繳款條文繳付其賬項。

包括在本集團應收賬項、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣一百一十一億九千六百萬元(二〇一七年：港幣九十三億七千六百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十一(二〇一七年：百分之八十八)，六十一至九十天佔百分之一(二〇一七年：百分之二)，而超過九十天則為百分之八(二〇一七年：百分之十)。

於二〇一八年六月三十日，百分之十八(二〇一七年：百分之十九)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之七十(二〇一七年：百分之六十九)由逾期日計賬齡少於三個月。此等款項由與多名近期並無拖欠還款記錄之獨立客戶有關而信貸品質並沒有重大轉變，賬款仍被視作可收回。

應收貿易賬項的減值撥備是在準備賬內列賬，但如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，則減值撥備會直接在應收貿易賬項內撇銷。於二〇一八年六月三十日及二〇一七年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

18. 應收賬項、預付款項及其他(續)

18a. 應收/(付)顧客合約工程款項

	說明	2018	2017
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		1,702	2,406
減：進度付款		(1,613)	(2,314)
		89	92
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	18	94	93
列入流動負債內之應付顧客款項	22	(5)	(1)
		89	92

18b. 衍生金融工具

	說明	2018		2017	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	18 & 22				
－利率掉期		67	193	151	165
－貨幣掉期		113	–	57	2
		180	193	208	167
不指定為會計對沖					
－利率掉期		25	–	7	–
－遠期外匯合約		–	7	–	4
		25	7	7	4
		205	200	215	171

於年結日，本集團持有被指定為公平價值對沖之未到期利率掉期合約及貨幣掉期合約分析如下：

	名義本金	
	2018	2017
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
一年內	1,558	–
一年後及五年內	2,793	3,918
五年後	300	300
	4,651	4,218
貨幣掉期合約到期日		
一年後及五年內	6,979	3,877
五年後	–	3,102
	6,979	6,979

18. 應收賬項、預付款項及其他(續)

18b. 衍生金融工具(續)

定息轉浮息利率掉期合約以香港銀行同業拆息加加權平均息差每年百分之零點九八(二〇一七年：百分之一點一一)將定息掉換至浮息。掉期合約於年結日以公平價值計算，年內其公平價值減少為港幣五千四百萬元(二〇一七年：港幣一億六千六百萬元)，連同相應同等數額有對沖風險之被對沖借款公平價值一併被確認於綜合收益表內。

於年結日，本集團持有部分不指定為會計對沖的利率掉期合約及遠期外匯合約總名義金額為港幣四十億一千五百萬元(二〇一七年：港幣四十億一千五百萬元)，年內其公平價值增加港幣一千五百萬元(二〇一七年：港幣三百萬元)被確認於綜合收益表內。

19. 其他金融資產

	2018	2017
按公平價值計入損益的金融資產		
香港上市	633	578
海外上市	9	83
	642	661
可供出售投資項目，以公平價值計		
香港上市	90	-
海外上市	37	98
非上市投資項目	11	-
	138	98
持有至到期日之債務證券，以攤銷成本計		
香港上市(市值：港幣七千九百萬元(二〇一七年：無))	79	-
海外上市(二〇一七年市值：港幣四千萬元)	-	39
	79	39
	859	798

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

20. 銀行存款及現金

銀行存款附有當時市場利率之利息。集團的銀行存款及現金約百分之四十五為港元(二〇一七年：百分之六十一)，百分之四十四為人民幣(二〇一七年：百分之三十二)，百分之十一為美元(二〇一七年：百分之七)。

21. 銀行及其他借項

	說明	2018	2017
無抵押銀行透支		185	156
一年內須償還之長期銀行及其他借項	23	12,461	5,234
		12,646	5,390

22. 業務及其他應付賬項

	說明	2018	2017
應付賬款及應付費用		29,404	25,548
應付顧客合約工程款項	18a	5	1
應付非控股權益		1,399	1,188
衍生金融工具	18b	200	171
		31,008	26,908

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣二十八億三千七百萬元(二〇一七年：港幣二十三億二千萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之七十三(二〇一七年：百分之六十七)，六十一天至九十天佔百分之二(二〇一七年：百分之五)，而超過九十天則為百分之二十五(二〇一七年：百分之二十八)。

應付非控股權益款項為免息，無抵押及沒有固定還款期。

23. 銀行及其他借項

	2018	2017
無抵押銀行透支	185	156
長期銀行及其他借款	91,249	67,170
	91,434	67,326

23. 銀行及其他借項(續)

本集團所持有長期銀行及其他借項之到期日如下：

	說明	2018	2017
有抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		266	256
一年後及兩年內		266	456
兩年後及五年內		789	829
五年後		29	35
		1,350	1,576
無抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		7,883	4,748
一年後及兩年內		8,944	5,523
兩年後及五年內		37,903	23,537
五年後		2,446	1,514
		57,176	35,322
債券及票據，其償還期為			
一年內		4,312	230
一年後及兩年內		506	4,332
兩年後及五年內		21,389	14,674
五年後		6,516	11,036
		32,723	30,272
		91,249	67,170
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	21	(12,461)	(5,234)
		78,788	61,936

長期借項之公平價值是於年結日以當時市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算如下：

	賬面值		公平價值	
	2018	2017	2018	2017
有抵押銀行借款	1,084	1,320	1,084	1,320
無抵押銀行借款	49,293	30,574	49,213	30,468
債券及票據	28,411	30,042	27,774	30,192
	78,788	61,936	78,071	61,980

- (a) 於二〇一八年六月三十日，本集團訂立總名義金額為港幣四十六億五千一百萬元(二〇一七年：港幣四十二億一千八百萬元)之定息轉浮息之利率掉期合約來對沖於若干定息借款上有關公平價值利率風險，並訂立總名義金額為港幣六十九億七千九百萬元(二〇一七年：港幣六十九億七千九百萬元)之貨幣掉期合約來對沖外幣債項之本金償還(見綜合財務報表說明第18b項)。借項賬面值包括按攤銷成本計算之項目及可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動成分。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

23. 銀行及其他借項(續)

- (b) 有抵押銀行借款指集團附屬公司以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (c) 上述銀行借款有不同的償還期但不超過二〇三一年九月(二〇一七年：二〇三一年九月)，借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之二點八二(二〇一七年：百分之二點一四)。
- (d) 債券及票據有不同的償還期但不超過二〇二七年九月(二〇一七年：二〇二七年六月)，無抵押及借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之三點五(二〇一七年：百分之三點四四)。
- (e) 以不同貨幣為單位(貨幣掉期後)的借項賬面值如下：

	2018	2017
港幣	68,052	45,373
美元	11,366	11,571
人民幣	12,016	10,382
	91,434	67,326

24. 遞延稅項

遞延稅項結餘之賬面值及年度的變動如下：

	加速 稅項折舊	物業重估	稅項虧損	其他	總計
於二〇一六年七月一日	5,191	12,407	(281)	93	17,410
在綜合收益表扣減/(計入)	438	1,100	127	(15)	1,650
匯兌差額	(15)	(118)	3	-	(130)
於二〇一七年六月三十日及七月一日	5,614	13,389	(151)	78	18,930
在綜合收益表扣減/(計入)	579	1,779	1	(22)	2,337
視作出售附屬公司	(5)	-	-	-	(5)
計入儲備	-	-	-	(3)	(3)
匯兌差額	43	356	-	2	401
於二〇一八年六月三十日	6,231	15,524	(150)	55	21,660

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣四十三億七千二百萬元(二〇一七年：港幣五十二億二千六百萬元)，其中港幣一億八千三百萬元(二〇一七年：港幣一億六千一百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇二三年(二〇一七年：二〇二二年)。確認該等未被確認的稅項虧損，視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

25. 其他長期負債

	2018	2017
資產報廢及其他責任	43	47
電訊牌照之合同責任	128	168
	171	215

26. 股本

	2018		2017	
	股數百萬股	金額	股數百萬股	金額
已發行及繳足：				
普通股				
期初	2,896	70,516	2,895	70,384
行使購股權發行之股票	1	96	1	132
期末	2,897	70,612	2,896	70,516

於截至二〇一八年六月三十日止年度內，經行使購股權發行八十二萬五千股股份(二〇一七年：一百一十三萬三千股股份)。

27. 永久資本證券

於二〇一七年五月二十三日，本集團發行集團有權決定可於二〇二〇年五月二十三日或以後贖回之五億美元優先永久資本證券。永久資本證券之分派以每年四點四五釐定息計算及每半年於期末支付，惟分派可由集團酌情遞延，及在此情況下本公司及發行者將不會宣派或支付股息，或就任何本公司及/或發行者較低或同等級別之證券作出分派或贖回、減少、註銷、回購或以其他方式作出收購。

年內，集團以總作價港幣二千萬元回購三百萬美元優先永久資本證券。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

28. 購股權計劃

本公司於二〇一二年十一月十五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於二〇〇二年十二月五日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。本公司採納購股權計劃詳情已載列於二〇一八年年報內之董事局報告書內。

前購股權計劃

隨著前購股權計劃終止，再無購股權可授出，但尚未行使之購股權將依照其規定繼續有效及可行使。

(a) 在前購股權計劃下，於截至二〇一八年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2017年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2018年 6月30日
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	31,000	-	(31,000)	-	-

在前購股權計劃下，於截至二〇一七年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2016年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2017年 6月30日
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	1,088,000	-	-	(1,088,000)	-
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	877,000	-	(806,000)	(40,000)	31,000
			1,965,000	-	(806,000)	(1,128,000)	31,000
加權平均行使價(港幣)			107.64	-	96.15	116.16	96.15

(b) 購股權被行使詳情

年內，經行使購股權發行三萬一千股股份(二〇一七年：八十萬六千股股份)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百一十五元六角四仙(二〇一七年：港幣一百一十六元八角二仙)。

28. 購股權計劃(續)

新購股權計劃

年內，並無任何購股權根據新購股權計劃被授出。

(a) 在新購股權計劃下，於截至二〇一八年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2017年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2018年 6月30日
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	622,000	-	(481,000)	-	141,000
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	946,000	-	(313,000)	-	633,000
			1,568,000	-	(794,000)	-	774,000
加權平均行使價(港幣)			105.01	-	104.07	-	105.98

在新購股權計劃下，於截至二〇一七年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2016年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2017年 6月30日
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	843,000	-	(211,000)	(10,000)	622,000
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	1,072,000	-	(116,000)	(10,000)	946,000
			1,915,000	-	(327,000)	(20,000)	1,568,000
加權平均行使價(港幣)			104.82	-	103.90	104.55	105.01

(b) 購股權被行使詳情

年內，經行使購股權發行七十九萬四千股股份(二〇一七年：三十二萬七千股股份)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百三十元三角三仙(二〇一七年：港幣一百一十八元四角六仙)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

29. 母公司財務狀況表

	說明	2018	2017
非流動資產			
附屬公司	29(a)	31,367	30,161
流動資產			
應收附屬公司往來款		167,639	160,854
應收賬項、預付款項及其他		-	3
銀行存款及現金		39	36
		167,678	160,893
流動負債			
業務及其他應付賬項		(45)	(42)
流動資產淨值		167,633	160,851
資產淨值		199,000	191,012
資本及儲備			
股本	26	70,612	70,516
儲備金	29(b)	128,388	120,496
股東權益		199,000	191,012

董事：

郭炳聯

雷霆

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇一八年年報中的「主要附屬公司」一節內。

(b) 年內儲備金之變動如下：

	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇一六年七月一日	5,358	108,743	114,101
購股權被行使所發行之股票轉入股本	(20)	-	(20)
以權益結算之股權支付確認	1	-	1
購股權失效	(21)	-	(21)
本年度溢利	-	17,727	17,727
已派截至二〇一六年六月三十日末期股息	-	(8,107)	(8,107)
已派本年度中期股息	-	(3,185)	(3,185)
於二〇一七年六月三十日及七月一日	5,318	115,178	120,496
購股權被行使所發行之股票轉入股本	(11)	-	(11)
購股權失效	(1)	-	(1)
本年度溢利	-	20,071	20,071
已派截至二〇一七年六月三十日末期股息	-	(8,690)	(8,690)
已派本年度中期股息	-	(3,477)	(3,477)
於二〇一八年六月三十日	5,306	123,082	128,388

於二〇一八年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千二百三十億八千二百萬元(二〇一七年：港幣一千一百五十一億七千八百萬元)。

30. 綜合現金流量表說明

(a) 營業溢利與營運產生之現金流入對賬

	2018	2017
投資物業公平價值變動前之營業溢利	35,453	29,526
折舊及攤銷	2,007	1,939
出售投資物業溢利	(367)	(289)
出售固定資產虧損	16	5
出售可供出售投資項目溢利	(4)	(82)
投資項目股息收入	(178)	(115)
利息收入	(109)	(136)
股權支付	3	8
其他非現金項目	(11)	3
匯兌差額	(99)	44
營業現金流入	36,711	30,903
供出售物業減少	6,257	11,066
供出售待發展物業增加	(35,957)	(13,541)
存貨減少	4	152
應收賬項、預付款項及其他(增加)/減少	(2,335)	6,770
按公平價值計入損益的金融資產減少/(增加)	19	(88)
業務及其他應付賬項增加	3,838	35
已收取售樓訂金增加	1,772	3,482
營運資金變動	(26,402)	7,876
營運產生之現金流入	10,309	38,779

(b) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2018	2017
銀行存款及現金	26,095	31,274
銀行透支	(185)	(156)
	25,910	31,118
減：超過三個月到期之銀行存款	(2,870)	(6,037)
減：抵押銀行存款	(5)	(7)
	23,035	25,074

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

30. 綜合現金流量表說明(續)

(c) 融資活動所產生的負債對賬

	銀行及 其他借款	應付 非控股權益	總額
於二〇一六年七月一日	80,608	1,588	82,196
現金流量	(13,249)	(469)	(13,718)
金融工具公平價值變動之調整	(166)	-	(166)
淨匯兌差額	(23)	-	(23)
其他非現金變動	-	69	69
於二〇一七年六月三十日及七月一日	67,170	1,188	68,358
現金流量	23,817	211	24,028
金融工具公平價值變動之調整	(54)	-	(54)
淨匯兌差額	316	-	316
於二〇一八年六月三十日	91,249	1,399	92,648

31. 合營業務

於年結日，本集團應佔合營業務權益，並已確認在綜合財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2018	2017
投資物業	19,108	18,310
供出售已落成物業存貨	174	167
供出售待發展物業	548	85
	19,830	18,562
業務及其他應付賬項	338	314
稅項	78	90
遞延稅項	164	154
	580	558
收入	939	928
支出	216	210

32. 關連人士披露

於本年度內，本集團與有關連人士進行了不同形式的交易。除了披露於綜合財務報表其他部分之外，以下是本集團與有關連人士在同其他客戶或供應商相似的條件及市場價格下進行之重大交易，撮要如下：

	說明	聯營公司		合營企業	
		2018	2017	2018	2017
利息收入	a	-	-	32	38
租金收入	b	-	-	2	2
租金支出	b	1	1	57	55
提供服務之其他收益	c	107	144	66	30
貨物購置及服務	c	-	-	488	557

- (a) 有關聯營公司及合營企業在年結日的未償還餘額分別在綜合財務報表說明第12及13項中已予披露。
- (b) 本集團在日常業務過程中按一般商業條款與有關連人士訂立物業租約協議。
- (c) 向有關連人士購置貨物及服務與提供服務是按正常業務的價格及條款進行，與本集團其他供應商或客戶相若。

董事酬金(即主要管理人員薪酬)在綜合財務報表說明第5項已予披露。

33. 或然負債及承擔項目

於年結日，本集團尚未列入綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	2018	2017
(a) 投資物業及其他固定資產之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	4,117	4,214
已批准但未簽約	468	555
(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	592	1,289
已批准但未簽約	34	40

- (c) 就銀行及財務機構給予合營企業的借款所作的保證承擔港幣十三億一千三百萬元(二〇一七年：港幣十五億元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一七年：港幣四百萬元)。

本集團尚未確認上述向合營企業提供擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算及其交易價格為零。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

34. 經營租約

於年結日，本集團在不可解除的土地及樓宇經營租約下的未來最低可收取租金收入，分析如下：

	2018	2017
一年內	15,703	15,166
一年至五年	18,335	16,841
五年後	2,109	1,816
	36,147	33,823

於年結日，本集團在不可解除的土地及樓宇、收發站及專線經營租約下的未來最低應付租金支出，分析如下：

	2018	2017
一年內	1,382	1,224
一年至五年	1,646	1,394
五年後	554	704
	3,582	3,322

35. 資產抵押

於年結日，本集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣五百萬元(二〇一七年：港幣七百萬元)作為銀行擔保保證。

於年結日，本集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值為港幣十九億二千九百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣五千六百萬元)(二〇一七年：港幣二十一億四千四百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣一千六百萬元))用以擔保其銀行借款。

36. 重要會計判斷及估算

在應用本集團的會計政策時，本公司管理層需就無法由其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估算及假設。編製本綜合財務報表時所使用的估算及假設是以過往經驗及已考慮其他相關的因素包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據不斷進行評估。其估算可能與相關的實際結果不一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

(a) 投資物業公平價值

於每個報告日，本集團投資物業（包括發展中投資物業）以公平價值計量，此乃根據獨立合資格之測量師作出之估值計算。在適當時估值取決於若干估算，當中包括公平的市場租金、適當的資本化率、租賃期滿後新訂租金潛在變化及重建之可能性。此外，發展中投資物業之估值亦取決於預計完成物業發展所需成本及發展商之預期邊際利潤。管理層已就物業估值進行審閱及認為本集團投資物業的物業估值合理。

(b) 資產減值

於每個報告日，當情況或環境變化顯示資產的賬面值超逾其可收回款額時，便作出資產（包括商譽及無形資產）減值檢討。資產的可收回款額為公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。資產使用價值之估算包含預期由持續使用及在使用期的期末出售所帶來的未來現金流，及應用可反映現行市場對貨幣時間價值之評估和資產之特定風險之合適貼現率。

(c) 供出售物業變現淨值

供出售物業（包括供出售已落成物業及供出售待發展/發展中物業）變現淨值之計算，乃根據本集團評估市場情況在正常營業程序下可能之最終售價扣除所有預計之銷售費用及完成物業發展所需成本而決定。

(d) 所得稅

本集團日常業務之有關交易及計算未能確定最終稅項，需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出決定的年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

(e) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務報表內的遞延稅項資產只會在暫時差異及未用稅項虧損可被使用時並可用作抵銷未來應課稅溢利才會確認。本集團以評估未來財務表現之未來應課稅溢利數額及其變現時限來判斷遞延稅項資產之確認。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

37. 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及合營企業往來款、應收放款、業務應收賬項、銀行存款及現金、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他長期負債。此等金融工具已披露於有關綜合財務報表說明中。

本集團在業務範圍內須承擔各種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。集團按財務管理政策及常規來管理這些金融工具之風險，概述如下：

(a) 外匯風險

因本集團的資產及業務現金流量及借貸大部分以港元為主，外匯風險並未對本集團構成重大風險。本集團以可行及有成本效益的外匯遠期合約以達至將外匯風險減至最低的目標。本集團的外匯風險主要來自於中國內地及新加坡物業發展及投資活動的資產淨值之外幣換算風險。在適當時本集團會通過用相關外幣借款作為投資項目的融資。中國內地及新加坡的附屬公司，聯營公司及合營企業的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於綜合全面收益表。

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的外匯借貸，銀行存款及現金之外匯風險。在適當時本集團會以貨幣掉期合約來對沖有關外幣借貸之外匯風險。以其他貨幣為主的資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇一八年六月三十日，港元對外幣之匯率若有百分之十的增加/減少，如其他因素不變，本年度的稅前溢利將增加/減少約港幣二億零五百萬元（二〇一七年：港幣三億二千萬元）。其他全面收益將減少/增加港幣一億二千二百萬元（二〇一七年：港幣六千四百萬元）。

(b) 利率風險

本集團因付息負債及資產所涉及的利率變動影響而導致出現利率風險，部分風險管理使用自然對沖即利率敏感性資產及負債互相抵銷。當利率不明確時，部分風險管理則使用利率掉期合約。

本集團之利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團承擔現金流量利率風險。本集團之高層管理人員通過定期檢討，制定策略來管理利率風險，以獲取適當的浮息/定息資金配合本集團業務及投資。

37. 金融風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

本集團大部分借貸基本上是浮息借款。在適當時本集團使用利率掉期合約來對沖及管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二〇一八年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子，本年度內稅前溢利將減少/增加約港幣二億九千一百萬元(二〇一七年：港幣七千三百萬元)。

敏感度分析乃根據假設利率已於年結日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇一七年財政年度以相同方法作出分析。

(c) 價格風險

本集團因若干可供出售投資項目及其他金融資產按公平價值處理而存在價格風險，其公平價值是根據於每個年結日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察此類投資之價格變動及市場環境轉變對價值之影響來管理風險。

於二〇一八年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，證券價格若增加/減少百分之十，本年度內稅前溢利及其他全面收益將分別增加/減少約港幣六千萬元及港幣二億七千一百萬元(二〇一七年：分別為港幣六千一百萬元及港幣二億五千二百萬元)。

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自業務客戶、應收放款、衍生金融工具及銀行與金融機構存款。

本集團的業務客戶主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行貸款利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每年年結日，本集團會審閱各項業務應收賬的可收回金額以確定無法追收金額有足夠減值撥備。

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的信貸風險為列於綜合財務報表上已扣除任何減值撥備各項金融資產之賬面值。除綜合財務報表說明第33項所述由公司作出的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大信貸風險之其他擔保。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

37. 金融風險管理(續)

(e) 流動資金風險

本集團之財務及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。本集團於決定融資來源及有關期限時會考慮所須承受的流動資金風險。本集團以分散資金來源及防止重大的再融資活動於同一時期出現來將再融資風險減至最低為目標。本集團亦維持大量有承諾循環銀行信貸額以容許更有彈性地應付資金的需求。

下表詳細載列本集團衍生及非衍生金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之貼現前現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。

於二〇一八年六月三十日	說明	合同貼現前		一年後至	兩年後至		
		賬面值	現金流量總額	至一年內	兩年內	五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	22	29,404	29,407	24,979	2,558	1,655	215
應付非控股權益	22	1,399	1,399	1,399	-	-	-
銀行及其他借項	21 & 23	91,434	102,558	15,609	12,306	64,543	10,100
其他長期負債	25	171	206	-	62	144	-
衍生金融工具	18b	200	211	26	21	163	1
		122,608	133,781	42,013	14,947	66,505	10,316

於二〇一七年六月三十日	說明	合同貼現前		一年後至	兩年後至		
		賬面值	現金流量總額	至一年內	兩年內	五年內	五年以上
應付賬款及應付費用	22	25,548	25,550	20,560	3,401	1,495	94
應付非控股權益	22	1,188	1,188	1,188	-	-	-
銀行及其他借項	21 & 23	67,326	75,951	7,264	12,104	42,801	13,782
其他長期負債	25	215	263	-	62	163	38
衍生金融工具	18b	171	182	(11)	(1)	190	4
		94,448	103,134	29,001	15,566	44,649	13,918

(f) 金融工具之公平價值計量

根據市場價格列賬之可供出售投資項目列為三級公平價值架構中之第一級別，包括以可觀察的活躍市場報價計量之所有上市投資項目及部分非上市投資項目。

大部分非上市可供出售投資項目之公平價值計量以各種估值技術包括貼現現金流量和市場比較方法來決定，如用於估值的主要數據大部分由非可觀察市場所得，一般分類為公平價值架構中之第三級別。但若其公平價值之計量以可觀察的市場數據得出或以其驗證，其級別可歸類為公平價值架構中之第二級別。

業務應收賬項，銀行存款，業務應付賬項，應付費用及短期借款之公平價值與其賬面值相若，因為此資產與負債於短期內到期。

37. 金融風險管理(續)

(f) 金融工具之公平價值計量(續)

利率掉期的公平價值是以市場利率衍生的合適收益曲線來貼現預計未來現金流量的現值計量。

貨幣掉期的公平價值是以和合約到期日相配的市場遠期匯率及市場利率衍生收益曲線計量。

附帶不同利率並參考市場變化後重新定價之應收按揭放款，其賬面值與公平價值相若。

綜合財務報表內之其他金融資產及負債的賬面值與其公平價值並無重大差異。

以下列表是指於報告日以公平價值計量的金融工具賬面值，並分為以下以公平價值架構級別：

第一級： 公平價值是以活躍市場中未經調整的報價計量。

第二級： 公平價值是根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量。

第三級： 公平價值是根據可觀察的市場以外所提供的數據計量。

於二〇一八年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
可供出售投資項目				
香港上市	1,970	-	-	1,970
海外上市	726	-	-	726
非上市投資項目	11	7	328	346
按公平價值計入損益的金融資產				
香港上市	633	-	-	633
海外上市	9	-	-	9
衍生金融工具				
利率掉期	-	92	-	92
貨幣掉期	-	113	-	113
	3,349	212	328	3,889
金融負債				
衍生金融工具				
利率掉期	-	193	-	193
遠期外匯合約	-	7	-	7
	-	200	-	200

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

37. 金融風險管理(續)

(f) 金融工具之公平價值計量(續)

於二〇一七年六月三十日

	第一級	第二級	總計
金融資產			
可供出售投資項目			
香港上市	1,686	–	1,686
海外上市	827	–	827
非上市投資項目	11	8	19
按公平價值計入損益的金融資產			
香港上市	578	–	578
海外上市	83	–	83
衍生金融工具			
利率掉期	–	158	158
貨幣掉期	–	57	57
	3,185	223	3,408
金融負債			
衍生金融工具			
利率掉期	–	165	165
貨幣掉期	–	2	2
遠期外匯合約	–	4	4
	–	171	171

年內第三級的金融工具變動如下：

於二〇一七年七月一日	–
金融資產成本值減減值撥備以公平價值重新計算	213
增加	37
年內公平價值的變動確認於其他全面收益	78
於二〇一八年六月三十日	328

38. 資本管理

本集團的資本管理目的是維持強大的資本根基以支持其業務發展，在持續提供回報給股東時維持謹慎的財務槓桿水平。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨債項與股東權益比率。集團淨債項定義為總借款減銀行存款及現金。股東權益包括綜合財務狀況表所列之股本及公司股東應佔儲備。為維持或調整資本結構，本集團將調節派息，發行新股，籌集新債項融資或出售資產以減低負債。

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2018	2017
抵押銀行借款	1,350	1,576
無抵押銀行及其他借款	90,084	65,750
總借款	91,434	67,326
減：銀行存款及現金	(26,095)	(31,274)
淨債項	65,339	36,052
股東權益	539,098	498,215
淨債項與股東權益比率	12.1%	7.2%

39. 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

40. 綜合財務報表通過

載於第161至220頁之綜合財務報表於二〇一八年九月十三日獲董事局通過。

主要附屬公司

董事局認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一八年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之附屬公司。

除特別註明外，下列之主要附屬公司均在香港註冊及經營、為非上市公司及由本公司間接持有。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
新意網集團有限公司 (在香港上市)	2	73.94	提供數據中心、設施管理及 增值服務、系統之安裝及 保養服務以及租賃投資物業	232,541,233
數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	3	70.98	電訊系統經營	112,426,928
新鴻基地產代理有限公司	7	100	物業管理及代理	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司	8	100	投資控股	2,287,658,338
飛騰財務有限公司	7	100	財務	200
忠誠財務有限公司	7	100	借貸融資及投資控股	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司	7	100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司	7	100	保險	75,000,000
新鴻基建築設計有限公司	7	100	圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司		100	樓宇建築	40,000,000
新輝(建築管理)有限公司		100	樓宇建築及工程管理	2
恒安工程有限公司		100	消防及機械工程	50,000
安輝機械工程有限公司		100	機械租賃	100,000
康業服務有限公司		100	物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司	7	100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註10)9,999,998
萊利國際有限公司		100	酒店經營	2
Access Orient Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
和光有限公司		100	地產投資	1
Additech Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Advance Vision Enterprises Limited		100	地產投資	2
機場空運中心有限公司		100	空運中心	100
Annadale Development Limited		100	地產發展及投資	2
Antanpark Limited	1	100	地產投資	1美元
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Artsland Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Assured Outcome Limited	1	100	地產投資	1美元
Barnard Enterprises Limited	1	75	地產投資	100美元
Beauty Marble Investment Limited		100	地產投資	2

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
		總股本權益(%)			
北京新城廣場房地產有限公司	6c	100		地產投資	9,000,000美元*
北京新東安有限公司	6a	100		地產投資	129,000,000美元*
Best Numbers Limited	1	100		地產投資	1美元
Best Winners Limited	1	100		地產投資及酒店經營	1美元
Biliboss Ltd.	1	100		地產投資	1美元
兆興投資有限公司		100		地產發展及貿易	2
Branhall Investments Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10)39,999,998
Brave One Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
輝強有限公司		100		地產發展及投資	2
Buratto Limited	1	100		地產投資	1美元
Capital Mind Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Champion Dynasty Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Champion Era Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
創福集團有限公司		100		地產發展	1
Cheerlord Investment Ltd.	1	100		地產投資及酒店經營	1美元
成都忠捷置業有限公司	6b	91		地產發展	人民幣213,000,000元*
彩榮(香港)有限公司		100		地產發展及投資	1
City Lion Investment Limited	1	100		地產投資	1美元
兆盛有限公司		100		地產發展及投資	2
Classic Best Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Classic Success Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Connick Limited	1	100		地產投資	1美元
冠和投資有限公司		100		地產發展及投資	1
Dictado Company Limited		100		地產投資	200
Digital Chance Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Dipende Limited	1	100		地產投資	1美元
Dragon Value Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
宜金發展有限公司		100		地產發展及投資	2
Entero Company Limited	9	100		地產投資	200
Even Decade Limited	1	100		地產投資	1美元
Ever Channel Limited		100		地產投資	2
晶信有限公司		100		地產投資	1
永快有限公司		100		地產發展及投資	2
Evermax Development Limited		100		地產發展及投資	2
Excellent Chance Limited	1	100		地產投資	1美元
Fame Amuse Limited	1	100		地產發展及投資	1美元
Fast Commerce Global Limited	1	100		地產投資	1美元
Forever Glory Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Fortin International Limited	1	100		地產發展及投資	1美元
福愉有限公司		100		地產投資	2
Fortune Sign Global Limited	1	100		地產投資	1美元

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Fortune Yield Investment Limited		100	地產投資	2
佛山市新普房地產開發有限公司	6c	100	地產發展及投資	34,000,000美元*
東莞創紀房地產開發有限公司	6c	100	地產發展	121,000,000美元*
Full Market Limited		100	地產投資	2
富棠置地有限公司	7	100	地產投資	300,000
其異有限公司		100	地產投資	2
Gleamland Limited	1	100	地產投資	1美元
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註10)999,998
Good Assets Limited		100	地產發展	1
忠域有限公司		100	地產發展及投資	1
Great Assets Global Limited	1	100	地產投資	1美元
合統有限公司		100	地產發展及投資	1
建程有限公司		100	地產投資	1
廣州九龍湖房地產開發有限公司	6c	60	地產發展	604,965,400*
廣州南沙區慶盛新鴻基地產發展有限公司	6c	100	地產發展及投資	人民幣3,000,000,000元*
廣州新天房地產發展有限公司	6b	70	地產發展	人民幣798,000,000元*
廣州市匯信房地產開發有限公司	6a	95	地產發展	人民幣82,000,000元*
廣州市佳俊房地產開發有限公司	6c	100	地產發展	人民幣210,000,000元*
Hambrook Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Harbour Vantage Limited		100	地產貿易及工程管理	2
Harrison Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Headmaster Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Hero Town Limited	1	100	地產投資	86,500,001美元
豪維有限公司		100	地產投資	1
軒佳投資有限公司		100	地產投資及貿易	5,000
亨匯投資有限公司		100	地產發展及投資	1
海港貨櫃服務有限公司		100	中流作業	40,000,000
Honenberg Limited		100	地產投資	2
香港商用航空中心有限公司		35	商用航空中心	1,000,000
Hong Kong Sky Deck Limited		100	觀景台	1
鴻基財務投資控股有限公司		100	地產投資	200
Jayan Company Limited		100	地產投資及投資控股	2
仲益有限公司		100	地產發展及投資	1
Jugada Company Limited		100	地產投資	2
Kamchatka Company Limited		100	地產投資	200
Kamsford Hong Kong Limited		100	地產投資	16,500,000
Kartasun Limited		100	地產投資	2
Kimrose Investments Ltd.	1	100	地產投資	1美元
堅達投資有限公司		100	地產貿易	1
置堡有限公司	7	100	地產投資	2
Lanecove Enterprise Limited	1	100	地產投資	1美元

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Lansmart Limited		100	地產貿易及投資控股	2
Large City Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
利必佳投資有限公司	7	100	地產投資	1,000
Leverson Limited	1	100	地產投資及酒店經營	1美元
遠健有限公司		100	地產投資及酒店經營	1
Long Tesak Company Limited		100	地產投資	100,000
Lunalite Company Limited		100	地產投資	2
Manceton Limited		100	地產投資	2
Market Century Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Market Talent Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
茂東有限公司		100	地產投資	1
Maxwear Limited	1	100	地產投資	1美元
Mighty Choice Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Mindano Limited		100	地產投資及投資控股	10,000
Morison Limited	1	100	地產投資	1美元
力新清潔有限公司		100	清潔服務	100,000
Obvio Yip Company Limited	7	100	地產發展及投資	15,000,000,000
安成創富有限公司		100	地產貿易及投資控股	1
舉捷有限公司		60	地產投資	10
奧匯有限公司		100	酒店發展及地產投資	1
利宙企業有限公司		100	地產發展	1
Pacotilla Company Limited		100	地產投資	200
Partner Sino Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Pawling Limited	1	100	地產投資	1美元
寶崙有限公司		100	地產發展	1
Pontamell Limited	1	100	地產投資	1美元
Potential Area Limited	1	100	地產投資	1美元
Profit Richness Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Progress Success Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Protasan Limited		100	地產投資	100
Red Stand Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Rinnovare Limited	1	100	地產投資	1美元
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70	收費道路經營	10,000
Score Best Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Scott Global Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
森萬有限公司		100	酒店經營	2
上海中環廣場房地產有限公司	6a	80	地產投資	42,000,000美元*
上海環貿廣場房地產有限公司	6c	100	地產發展及投資	290,500,000美元*
上海新鴻基環貿廣場房地產有限公司	6c	100	地產發展及投資	90,000,000美元*
上海新鴻基威德房地產有限公司	6c	100	地產投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威京房地產有限公司	6c	100	地產投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威正房地產有限公司	6c	100	地產投資	人民幣1,220,000,000元*
上海新鴻基威萬房地產有限公司	6c	100	地產投資	人民幣18,500,000,000元*

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
上海新中匯房地產有限公司	6c	100	地產投資	18,000,000美元*
Sharp Act Investments Limited	1	100	地產發展及投資	1美元
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Silver Knight Developments Limited	1	100	地產投資	1美元
駿球有限公司		100	地產發展	1
Smithtown Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
日騰有限公司		100	地產投資	2
Speed Wise Limited	7	100	地產投資	2
Speedway Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Spring Bliss Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Standard Top Limited		100	地產投資	2
Starry View Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
Startrack Company Limited		100	地產投資	200
Success Wide Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
Sun Carol Company Limited		100	地產投資	200
新鴻基發展(中國)有限公司		100	投資控股	20,000,370
上海新陸一房地產有限公司	6c	100	地產投資	214,482,000美元*
上海新陸二房地產有限公司	6c	100	地產投資	121,355,000美元*
上海新中楊房地產有限公司	6c	100	地產發展及投資	165,000,000美元*
新鴻基國金中心房地產(南京)有限公司	6c	100	地產投資	人民幣721,914,400元*
新鴻基環貿廣場房地產(蘇州)有限公司	6b	90	地產發展及投資	人民幣1,800,000,000元*
Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited	5,7	100	財務	10美元
新地投資(廣州)有限公司	6c	100	投資控股	90,000,000美元*
新鴻基秘書服務有限公司	7	100	秘書服務	200
新元朗中心物業管理有限公司		100	地產投資及管理	(註11)25,000
		75		(註12)25,000
Sunfez Company Limited		100	地產投資	200
日富企業有限公司		100	地產投資	4,000,000
Tainam Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
添財發展有限公司		100	地產投資	2
Tenuta Limited	1	100	地產投資	1美元
Time Bliss Limited	1	100	地產投資	1美元
Tipro Development Limited		100	地產投資	1,000,000
Tonthai Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1美元
高港發展有限公司		100	地產發展及投資	1
Town Descant Company Limited		100	地產投資	200
交通基建管理有限公司		100	道路管理	70,000,000
展良有限公司		100	地產發展	1
True Vantage Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Tsi Mai Company Limited		100	地產投資	200

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Tuxedos Company Limited		100	地產投資及貿易	200
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1美元
United Way Investments Limited	4,7	100	商標持有者	1美元
		100		(註10)83,400美元
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	1美元
Vast Earn Property Corp.	1	100	地產投資	2美元
偉鴻發展有限公司	7	100	投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100	地產投資	300
Wealth Capsule Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
瑞興創富有限公司		90	地產發展	1
豐譽企業有限公司		100	地產投資	1
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Wellden Limited		100	地產投資	2
Wensley Developments Limited	1	100	地產投資	1美元
Wetland Park Management Service Limited		100	地產發展及投資	2
和茂有限公司		100	地產投資	2
威信停車場管理(控股)有限公司		100	投資控股及停車場經營	1,000
宏博投資有限公司		100	地產發展及投資	1
榮隆企業有限公司		100	地產投資	2
偉城發展有限公司		100	地產發展	2
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
香港世界貿易中心會有限公司		100	會所管理	200
一田有限公司		100	百貨經營	30,000,000
Zarabanda Company Limited		100	地產投資	2
中山市新地桃苑房地產開發有限公司	6a	75	地產發展	40,000,000*

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
 2. 在開曼群島註冊成立及在香港經營。
 3. 在百慕達註冊成立及在香港經營。
 4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
 5. 在開曼群島註冊成立。
 6. 在中華人民共和國成立及經營：
 - a. 合作經營企業
 - b. 合資經營企業
 - c. 外商獨資經營企業
 7. 由本公司直接持有。
 8. 由本公司直接持有 11.89% 及間接持有 88.11%。
 9. 由本公司直接持有 50% 及間接持有 50%。
 10. 可贖回股。
 11. 「A」股。
 12. 「B」股。

主要合營企業

董事局認為載列一份完整之合營企業公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一八年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之合營企業公司。

除特別註明外，下列之主要合營企業公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益(%)			
+ Altomatic Limited		50		地產投資	普通股
# 華潤新鴻基房地產(杭州)有限公司	5	40		地產發展及投資	註冊股本
# 華潤新鴻基房地產(無錫)有限公司	5	40		地產發展及投資	註冊股本
# 金彩龍國際有限公司		50		地產發展	普通股
+ 添星發展有限公司		50		地產發展	普通股
+ Glorious Concrete (BVI) Limited	4	50		預製件製造	普通股
+ 永輝混凝土(香港)有限公司		50		混凝土製造	普通股
# 翠谷工程有限公司		20		垃圾堆填	普通股
# 廣州市富景房地產開發有限公司	3	33.3		地產發展	註冊股本
# 廣州宏城廣場房地產開發有限公司	6	50		地產投資	註冊股本
# 杭州潤鴻置業有限公司	5	40		地產發展	註冊股本
IFC Development Limited	1	50		地產投資	普通股
翠玉地產資源有限公司		25		地產貿易及投資	普通股
# 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司		50		貨倉經營	普通股
+ Newfoundworld Investment Holdings Limited	1	20		投資控股	普通股
# Orchard Turn Holding Pte. Ltd.	2	50		投資控股	普通股
+ Ranny Limited		50		地產投資	普通股
# River Trade Terminal Co. Ltd.	1	50		內河貨運碼頭	普通股
# Senica International Limited	4	22.5		投資控股	普通股
# 上海莘天置業有限公司	3	35		地產發展及投資	註冊股本
盛意發展有限公司		25		地產投資	普通股
+ Splendid Shing Limited		50		地產投資	普通股
# 星際發展有限公司		33.3		地產投資	普通股
# 祥寶投資(成都)有限公司	5	40		地產發展及投資	註冊股本
添富利物業有限公司		57.52		地產投資	普通股
+ Tinyau Company Limited		50		地產投資	普通股
+ 旋高發展有限公司		50		地產發展	普通股
# Wolver Hollow Company Limited		50		地產投資	普通股
+ 施福建業有限公司		33.3		地產貿易	普通股

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益(%)			
^{#+} 佛山市新升房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新鋒房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新晉房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新駿房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新昊房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新匯房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新景房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本

⁺ 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

[#] 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
 2. 在新加坡成立及經營。
 3. 在中華人民共和國成立及經營之合資經營企業。
 4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
 5. 在中華人民共和國成立及經營之外商獨資經營企業。
 6. 在中華人民共和國成立及經營之合作經營企業。

主要聯營公司

董事局認為載列一份完整之聯營公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一八年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之聯營公司。

除特別註明外，下列之主要聯營公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別
		總股本權益(%)			
[#] 載通國際控股有限公司 (在香港上市)	1	37.36		公共運輸	普通股
[#] 隆益投資有限公司		29		地產發展及投資	普通股
[#] 香港駕駛學院有限公司		30		駕駛學院	普通股
[#] Onluck Finance Limited		35.44		財務	普通股
[#] Treasure Peninsula Limited		29		財務	普通股

⁺ 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

[#] 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註： 1. 在百慕達註冊成立及在香港經營。

