



新鴻基地產發展有限公司

以客為先
品牌卓越
實力雄厚



2015/16 年報

股份代號：16

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
24	業務模式及策略方向
26	業務概況
28	香港地產業務
54	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
115	董事局報告書
140	董事個人資料
150	執行委員會
151	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 靈 (副董事總經理)
郭基輝
郭基泓
鄺 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
胡家驪 (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

委員會

執行委員會

郭炳聯
黃植榮
雷 靈
郭基輝
郭基泓
鄺 準
董子豪
馮玉麟
周國賢
黃振華
容上達
李清鑑

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
徐嘉慎律師事務所
高偉紳律師行

主要往來銀行

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

二〇一五至一六年度財務日程表

中期業績公布	:	二〇一六年二月二十六日
中期股息派發	:	二〇一六年三月二十二日
全年業績公布	:	二〇一六年九月八日
暫停辦理股份過戶登記手續 ¹	:	二〇一六年十一月七日至九日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	:	二〇一六年十一月九日
末期股息除息日期	:	二〇一六年十一月十四日
暫停辦理股份過戶登記手續 ²	:	二〇一六年十一月十六日
末期股息派發	:	二〇一六年十一月二十四日

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，但仍欲收取印副本；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副本。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。

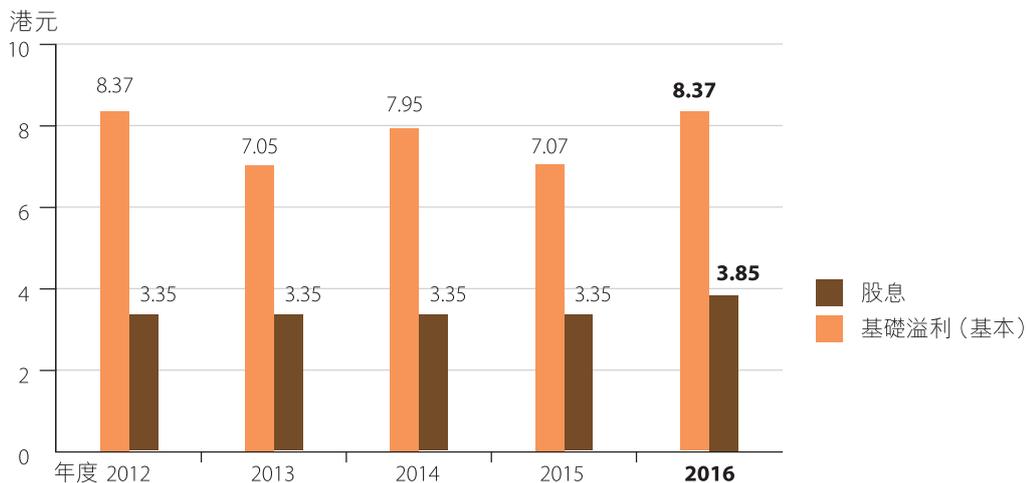
財務概要及土地儲備

截至六月三十日止年度	2016	2015	變動(%)
財務概要(港幣百萬元)			
收入	91,184	66,783	+36.5
可撥歸公司股東溢利			
– 賬目所示	32,666	31,082	+5.1
– 基礎 ¹	24,170	19,825	+21.9
租金總收入 ²	21,036	19,681	+6.9
租金淨收入 ²	16,481	15,352	+7.4
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%)	10.8	11.2	-0.4 ³
派息比率(%)	46.0	47.4	-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	11.31	11.09	+2.0
– 基礎	8.37	7.07	+18.4
股息			
– 中期息	1.05	0.95	+10.5
– 末期息	2.80	2.40	+16.7
– 全年股息	3.85	3.35	+14.9
股東權益	161.90	156.82	+3.2
香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業 ⁴	20.9	22.1	-5.4
已落成投資物業 ⁵	29.0	28.7	+1.0
總面積	49.9	50.8	-1.8
內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	57.8	68.0	-15.0
已落成投資物業 ⁵	12.1	11.6	+4.3
總面積	69.9	79.6	-12.2

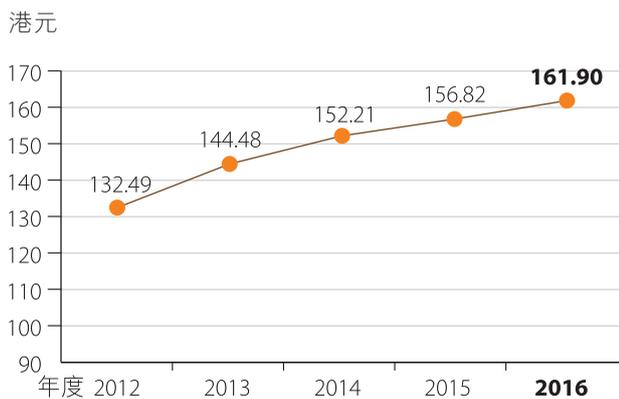
註：

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. 不包括於財政年結日後增添一幅可建總樓面面積約四十萬平方呎的地皮，以及以地盤面積計算逾三千萬平方呎的農地
5. 除了在香港和內地的物業外，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

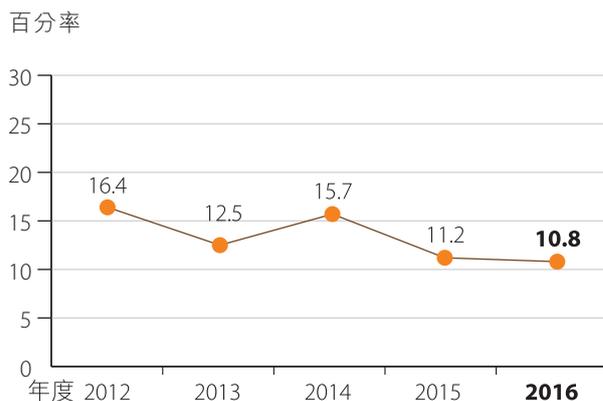
每股基礎溢利及股息



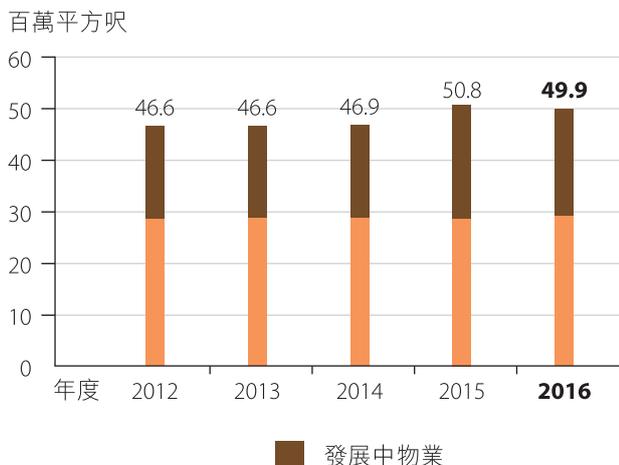
每股股東權益



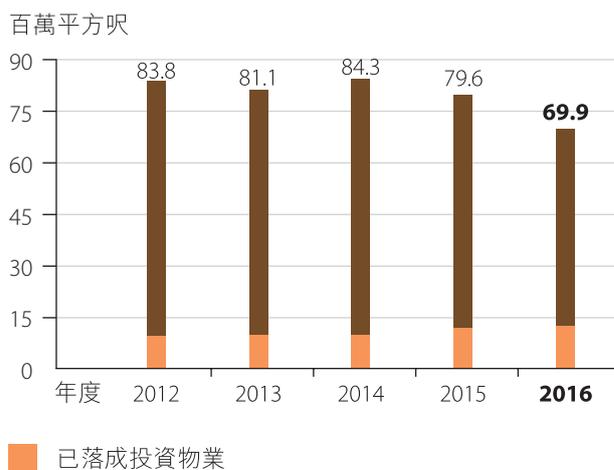
淨負債與股東權益比率



香港土地儲備



內地土地儲備



集團財務摘要

主要財務資料及比率

財政年度	2016 港幣	2015 港幣	2014 港幣	2013 港幣	2012 港幣
賬目所示每股溢利(基本)	11.31	11.09	12.45	15.28	16.63
每股基礎溢利(基本)	8.37	7.07	7.95	7.05	8.37
每股股息	3.85	3.35	3.35	3.35	3.35
股東權益每股賬面值	161.90	156.82	152.21	144.48	132.49
淨債項/股東權益比率(%)	10.8	11.2	15.7	12.5	16.4
利息覆蓋率(倍) ¹	12.5	9.3	11.1	8.7	13.7

主要綜合收益表項目

截至六月三十日止年度	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
收入	91,184	66,783	75,100	53,793	68,400
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	28,856	22,778	24,982	19,300	24,988
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	37,625	33,765	37,113	38,487	44,470
可撥歸公司股東溢利	32,666	31,082	33,520	40,329	43,080
可撥歸公司股東基礎溢利 ²	24,170	19,825	21,415	18,619	21,678

主要綜合財務狀況表項目

於六月三十日	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
投資物業及固定資產	343,963	334,826	303,016	281,637	252,458
聯營公司及合營企業	60,807	56,975	53,589	53,534	49,515
其他金融資產及放款	4,361	4,030	3,527	4,176	4,109
無形資產	3,754	4,090	4,539	4,937	4,699
流動資產淨值	142,559	146,456	145,822	117,295	114,862
非流動負債	(80,936)	(89,559)	(90,804)	(71,050)	(74,684)
淨資產	474,508	456,818	419,689	390,529	350,959
股本	70,384	68,451	53,464	1,335	1,308
資本溢價 ³	-	-	-	46,880	40,782
儲備金	398,323	382,575	361,319	337,697	304,469
股東權益	468,707	451,026	414,783	385,912	346,559
非控股權益	5,801	5,792	4,906	4,617	4,400
權益總額	474,508	456,818	419,689	390,529	350,959

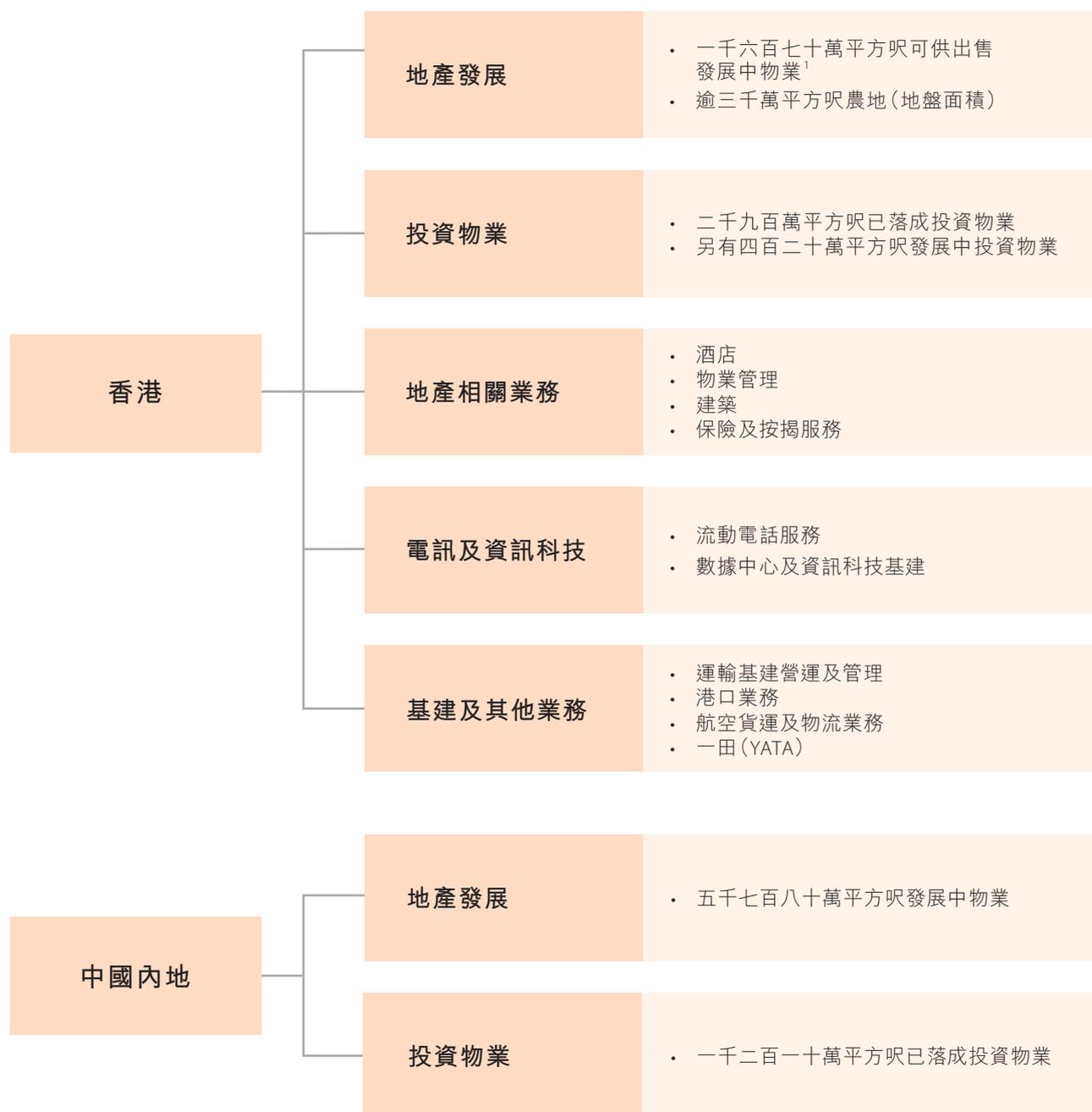
註：

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。
3. 根據二〇一四年三月三日起生效之香港公司條例(第622章)規定，資本溢價的結餘即成為本公司股本的部分。

業務架構

新鴻基地產

於二〇一六年六月三十日



註：

1. 不包括於財政年結日後購入一幅可建總樓面面積約四十萬平方呎的地皮

集團的主要附屬公司、合資公司及聯營公司名單載於第二百零四頁至二百一十二頁

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一六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二百四十一億七千萬元，去年為港幣一百九十八億二千五百萬元。每股基礎溢利為港幣八元三角七仙，去年為港幣七元七仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣三百二十六億六千六百萬元及港幣十一元三角一仙，上年度為港幣三百一十億八千二百萬元及港幣十一元九仙。賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的金額港幣八十八億七千萬元，上年度的相應金額為港幣一百二十三億五千萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一六年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元八角，派發日期為二〇一六年十一月二十四日。連同中期股息每股港幣一元五仙，全年每股派息港幣三元八角五仙，較上年增加百分之十四點九。

業務回顧

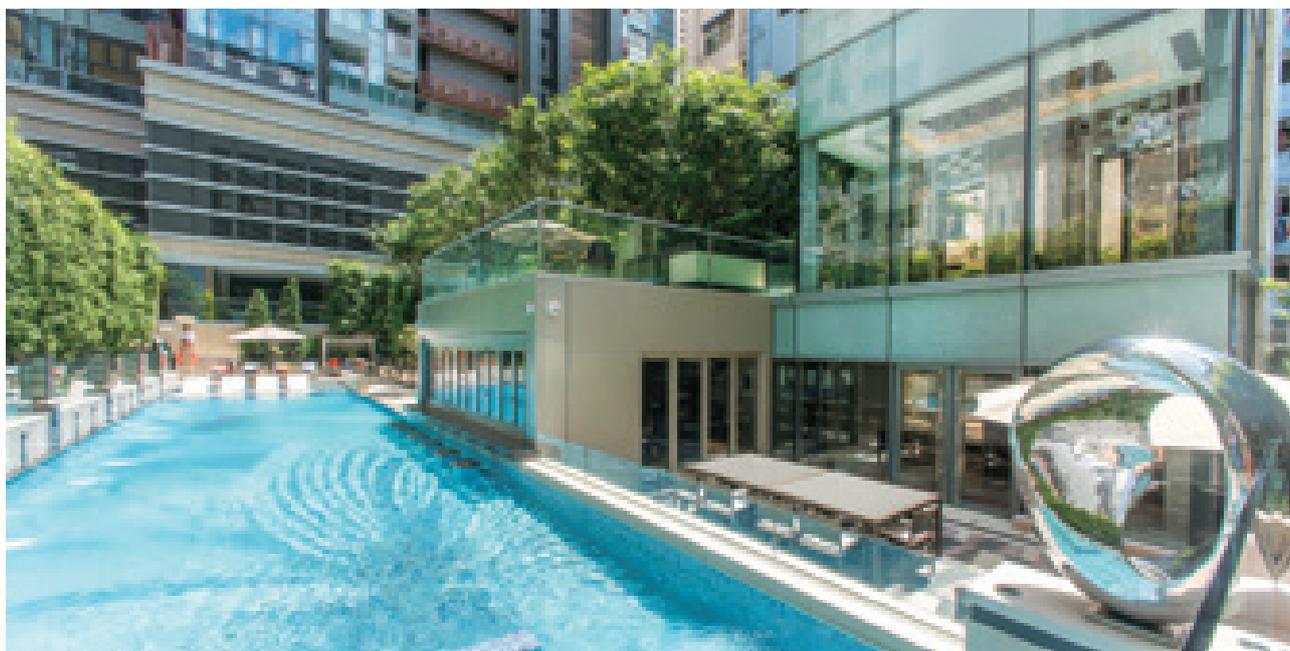
物業銷售及租金收入

物業銷售收益

連同合作項目的收益，回顧年內財務報表錄得的物業銷售收益為港幣四百三十三億五千六百萬元，來自物業銷售的溢利為港幣一百一十七億一百萬元，去年同期為港幣七十三億三千二百萬元。按所佔權益計算，集團在年內錄得破紀錄的合約銷售總額約港幣四百零七億元。自二〇一六年七月起計算的合約銷售總額超過港幣一百二十億元。

租金收入

集團的租金收入在年內穩定增長，連同合作項目租金計算，總租金收入按年上升百分之七至港幣二百一十億三千六百萬元，淨租金收入按年上升百分之七至港幣一百六十四億八千一百萬元。租金收入表現穩健是由於香港和內地物業的續租租金持續上升，以及新投資物業帶來的收益。



港島西Imperial Kennedy結合鄉村俱樂部元素，為住客在繁盛的市區內締造度假式生活



元朗東Park YOHO設有雙會所，住客可在翠綠的環境中享用多項休憩及康樂設施

香港地產業務

土地儲備

集團繼續物色機會增添地皮以補充土地儲備，在年內購入四幅地皮，總樓面面積合共一百八十萬平方呎，全部鄰近現有或快將落成的鐵路站，其中港鐵元朗站上蓋項目是集團主要的新增土地，將發展為大型商住項目，住宅單位的總樓面面積接近一百四十萬平方呎，間隔多元化；零售樓面約十萬零七千平方呎，將是集團旗下商場形點的一部

分。集團其他新增地皮包括兩幅寫字樓用地，其中一幅毗鄰集團發展的九龍貿易中心。在今年六月後，集團購入沙田一幅總樓面面積四十三萬四千平方呎的地皮，用作發展優質住宅。集團在回顧年內新增地皮的詳情可參閱下表：

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)
元朗站發展項目	住宅/商場	合作發展	1,468,000
沙田市地段第617號	寫字樓/商舖	100	174,000
馬頭角北帝街/新山道	住宅/商舖	合作發展	105,000
葵涌市地段第522號	寫字樓/商舖	100	58,000
總計			1,805,000

董事局主席報告書

截至二〇一六年六月底，以所佔總樓面面積計算，集團在香港的土地儲備為四千九百九十萬平方呎，其中二千零九十萬平方呎是發展中物業，二千九百萬平方呎是已落成投資物業。連同在今年八月購入的沙田住宅用地，集團在香港的土地儲備增至五千零三十萬平方呎。此外，按地盤面積計算，集團在新界持有逾三千萬平方呎農地，這批農地處於更改土地用途的不同階段，大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線。

在財政年結日後，觀塘巧明街98號完成更改為商業土地用途的程序，補地價金額亦已落實。這個合作發展項目的總樓面面積接近一百二十萬平方呎，落成後將進一步加強集團的投資物業組合。

地產發展

香港住宅市場經歷約半年的調整期後，近月市況顯著好轉，成交量上升，買家對樓市的信心增加。一手市場頗為活躍，新盤的整體反應理想；二手市場市況回暖，且樓價有溫和反彈，但受到政府的需求管理措施影響，成交量與過往的水平比較仍然較低。整體住宅需求繼續得到多項利好的基本因素支持，包括低息率、供樓負擔水平合理、新婚人數處於高水平及家庭收入持續增加。



集團悉力在將軍澳南建立規劃完善的社區，所發展的天晉系列為住客締造愜意的生活環境

集團的發展項目經過精心設計，切合顧客不斷轉變的需要，深受各方讚賞。隨著一手住宅供應增加，買家在選擇眾多的情況下更加精挑細選。集團做好準備以迎接各種挑戰，繼續以客為先，為買家提供優質產品，並配以貼心的售後服務。卓越的質素突顯產品內在的價值，配合集團已建立多年的優質品牌，令產品對買家更具吸引力，加上專業和能幹的銷售團隊，使集團在過去一年錄得可觀的物業銷售額和滿意的毛利率。

年內，集團在香港的合約物業銷售額約港幣三百二十億元，來自不同類型的發展項目。這些項目包括何文田豪宅天鑄及其他地區的優質住宅如東涌東環第二期、將軍澳南的海天晉，以及元朗的Park YOHO Venezia和映御。非住宅項目方面，集團在今年四月推出位於長沙灣的W668，一個月內已接近售罄。

集團年內在香港完成四個項目，按所佔總樓面面積計算合共三百二十萬平方呎，其中逾三百萬平方呎是供出售的住宅物業，其餘是留作長線投資的零售物業。

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)
東環第一期及第二期	東涌迎康街6號	住宅/商舖	100	1,394,000
天鑄第一期及第二期	何文田佛光街23號	住宅	100	869,000
天晉III A	將軍澳唐賢街19號	住宅/商場	100	793,000
Imperial Kennedy	堅尼地城卑路乍街68號	住宅/商舖	92	144,000
總計				3,200,000



東環的設計時尚，為東涌這個擴展中的社區增添活力

董事局主席報告書

投資物業

集團在香港建立了穩固的投資物業組合，總樓面面積約二千九百萬平方呎，包括優質零售樓面、寫字樓及其他物業，分佈廣泛。年內，這個多元化的組合繼續有滿意的表現，為集團帶來龐大及增長穩定的租金收入。

連同合作發展項目帶來的收益，集團在香港的總租金收入按年上升百分之七至港幣一百六十八億元，其增長是受續租及新租租金上升和新投資物業的收益帶動。出租物業組合的整體出租率保持在約百分之九十五的高水平。

零售物業組合

在過去一年左右，本港零售市道呆滯，主要原因是訪港旅客減少及遊客消費額下跌。然而，集團逾一千萬平方呎零售物業的表現相對穩健，在回顧年內出租率高，續租租金上升。零售物業組合有滿意的表現是基於集團的商場具有多項優勢，包括行業及租戶組合配搭得宜、品牌根基穩固、服務細緻殷勤和位置方便。此外，商場不時與商戶合作，舉辦具吸引力的營銷活動以增加商場人流和銷售額。

發展中的新投資物業預期將繼續支持集團的租金收入增長，其中元朗形點商場將是貢獻最大的物業之一。形點一期在二〇一五年九月開業，加上二期的翻新工程於最近完成，有助將形點成功塑造成區內一個發掘新樂趣的地點。商場匯聚不少首次進駐新界西北區的商戶，種類多元化，包括緊貼潮流的時裝品牌和特色食肆，為顧客帶來時尚的購物和餐飲體驗。回顧年內，形點一、二期的人流暢旺，為集團增添租金收入。

Grand YOHO基座提供約四十五萬平方呎零售樓面，是形點的擴展部分，預計在二〇一七年開幕，預租進度良好；這個擴展部分設有一系列的消閒和娛樂設施，包括十二萬平方呎的戶外綠化空間，以及本港其中一間最大和最先進的戲院。擴展部分將由設有空調的行人天橋連接港鐵元朗站，令顧客和附近居民倍感方便。此外，元朗站發展項目的十萬零七千平方呎零售樓面亦會成為形點的一部分。在其餘樓面落成後，預計形點這個總面積達一百一十萬平方呎的商場會成為新界西北區一個領先的購物熱點，媲美新城市廣場在新界東的佳績。



形點網羅國際品牌及潮流餐廳，為元朗引入現代生活模式

將軍澳南的天晉滙由集團在區內多個住宅項目的零售部分組成，主力服務年輕家庭。隨著將軍澳南有多個住宅項目陸續落成，社區日漸擴大，天晉滙具備優勢，可以充分掌握當中的機遇。天晉滙第一期是天晉II基座的六萬六千平方呎零售樓面，已經全部租出，剛於今年八月底正式開幕。天晉III A、III B基座合共九萬五千平方呎零售樓面，計劃於二〇一七年開業，預租反應令人鼓舞。位於海天晉的八萬平方呎零售樓面是天晉滙最後一期，落成後將令天晉滙的總零售樓面增至超過二十四萬平方呎。連同集團在將軍澳中心商場及PopCorn的所佔權益，集團在該區的所佔零售樓面將超過五十五萬平方呎，勢將成為區內備受歡迎的購物總匯。

中期而言，北角匯及港鐵南昌站上蓋商場將是集團零售物業組合一股新的增長動力。北角匯的零售樓面為十四萬平方呎，上蓋部分是集團的優質住宅項目海璇，毗鄰港鐵北角站，位置四通八達。商場鄰近海濱長廊，為客人帶來與別不同的購物和消閒環境，顧客對象包括區內居民和港島東寫字樓的上班族。港鐵南昌站的優質商場提供約三十萬平方呎零售樓面，其佈局設計已踏入最後階段。商場位處正在活化的地區，日後可望成為區內地標，以及專業人士和區內年輕人的一站式購物點。



香港國際金融中心綜合項目的寫字樓、商場及豪華酒店均達世界級水平，為中環商業區增添姿彩

集團一直透過提高現有商場物業的資產質素，加強其零售物業組合的競爭力。港鐵旺角東站上蓋的新世紀廣場於二〇一五年八月完成翻新工程，回顧年內的租金錄得顯著增長。葵芳新都會廣場正重新配置樓面以提高市場定位，預計工程在二〇一七/一八財政年度完成。觀塘APM正計劃將在同一幢物業的十五萬平方呎寫字樓樓面改作零售用途，以擴大商場的規模；商場平台花園的戶外綠化工程將於二〇一八年完工。

集團的主要商場包括國際金融中心商場、新城市廣場、東港城、荃灣廣場、大埔超級城、上水廣場和V City繼續有滿意的表現。為了讓顧客享有更佳的購物和消閒體驗，上述商場不時優化租戶組合及推出具吸引力的市場推廣活動，令人流和銷售額增加。新城市廣場近期引入一個國際級消費電子產品品牌的最新旗艦店，上水廣場則網羅更多國際護膚及健康產品品牌。集團旗下各商場亦定期推出新穎或適合一家大小參與的主題活動，部分是與商戶合作的推廣項目，其中APM再次展現充滿活力的一面，在商場推廣活動中加入虛擬實境技術體驗，為顧客增添樂趣。

董事局主席報告書

寫字樓物業組合

香港寫字樓租務市場保持穩定。傳統環球金融機構對本港寫字樓的需求平穩，而來自內地企業、保險公司和商務中心經營者的需求則有所增加。儘管本地經濟放緩，但以上利好需求的因素加上空置率低繼續支持著寫字樓租務市場。

集團旗下寫字樓的總樓面約一千萬平方呎，分佈於本港各區，繼續在市場處於領導地位。集團憑著深受信賴的品牌、以客為先的物業管理服務，加強了旗下寫字樓的競爭力，令物業成為租戶的理想之選。年內，集團的寫字樓組合保持高出租率，續租租金上升。

國際金融中心在中環寫字樓市場備受推崇，憑藉這個優勢，寫字樓樓面接近全部租出，續租租金上升。國際金融中心的質素卓越，加上具備世界級建築規格和最先進的設施，一直備受追求尊貴辦公室選址的租戶歡迎。作為黃金地段的地標，國際金融中心將繼續受惠於中環核心區寫字樓供應緊張及空置率低等因素。

環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，盡享地利。大樓享有壯麗的海景，連接各項公共交通系統，其網絡無可比擬。跨國企業一直深受環球貿易廣場多項特色吸引，包括出色的建築質素、結合環保設計的頂級設施和貼心的管理服務。這幢卓越的大樓既能保留原有的優質租戶，亦能繼續吸引其他主要的企業承租。年內，環球貿易廣場的續租租金升幅可觀，出租率上升。

創紀之城位於活力不斷提升的東九龍，這個寫字樓建築群規模龐大且鄰近港鐵站，在年內繼續表現不俗，出租率保持高水平，租金上升。創紀之城憑藉優質配套和較大的樓層面積，一直受到跨國企業和保險公司歡迎。



香港環球貿易廣場質素超卓，交通四通八達，為企業的理想選址

受惠於新舊租戶的持續需求，集團其他優質寫字樓如灣仔新鴻基中心和中環廣場、旺角新世紀廣場、沙田新城市中央廣場和葵芳新都會廣場均繼續表現良好。

集團對寫字樓的維修保養周全，並會定期翻新物業，積極提高寫字樓組合的競爭力。集團今後會繼續努力提供優質物業和服務，達至可持續增長。



上海濱江凱旋門享有遼闊外灘景致，深受住客讚賞



上海環貿IAPM位於熱鬧購物區，附近的地鐵延線最近啟用，帶來更多人流

內地地產業務

土地儲備

截至二〇一六年六月底，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備為六千九百九十萬平方呎，其中約五千七百八十萬平方呎是發展中物業，逾六成將興建優質住宅或服務式公寓。此外，集團持有一千二百一十萬平方呎已落成物業作為長線投資，主要是位於上海、北京和廣州優越地段的優質寫字樓和商場。

地產發展

儘管近期有個別城市推行樓市調控措施，但內地住宅市場於回顧年內在有利的整體政策環境下表現不俗。住宅需求穩健加上買家信心充裕，令一線城市的樓價進一步上升；其他城市的庫存水平亦顯著下跌，成交量增加。由於發展商積極補充土地儲備，令土地市場的氣氛熾熱，一線和主要二線城市頻頻有地皮以破紀錄的價格成交。

按所佔權益計算，集團年內在內地錄得的合約銷售額約人民幣七十五億元，表現令人鼓舞。合約銷售額主要來自上海兩個全資擁有

的指標項目，分別是陸家嘴金融貿易區濱江凱旋門的豪華服務式公寓和住宅單位，以及浦西淮海中路上海天璽的精品式住宅。集團已在年內推售的項目亦包括佔百分之三十三點三權益、位於廣州珠江新城的天盈廣場東塔，以及全資擁有的東莞瓏匯，市場對以上項目皆反應理想。

集團繼續運用本身的專長和經驗，在內地發展高級住宅和地標式綜合項目。集團於年內落成的項目按所佔總樓面面積計算合共逾一百六十萬平方呎，當中廣州珠江新城的IGC商場會留作出租。整體而言，集團旗下項目品質卓越，深受顧客讚賞。下表列出集團在年內落成的主要項目：

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)
杭州萬象城第二期C	杭州錢江新城	服務式公寓	40	424,000
IGC	廣州珠江新城	商場	33.3	332,000
玖瓏湖第三期A	廣州花都區	住宅	60	70,000
瀧景第一期A及B	佛山禪城區	住宅/商舖	50	789,000
總計				1,615,000

董事局主席報告書

投資物業

過去數年，集團在內地的投資物業組合顯著擴大，成為集團總租金收入的重要來源之一。連同合作發展項目帶來的收益，來自內地的總租金收入按年增長百分之十二至人民幣二十九億六千八百萬元，增長主要是受續租租金上升及新投資物業增添的收益所帶動。

在根基穩固的優質品牌及上海國金中心商場和上海環貿IAPM均取得成功的基礎上，集團跨步向前，在廣州優越地段發展兩個優質商場。集團佔百分之五十權益的天環於今年三月試業，項目位於繁華的天河區並坐落廣州中軸線，商場面積約九十萬平方呎，網羅不同類型的國際品牌、食肆、娛樂及消閒設施，部分是首次在廣州開業，吸引中高端市場的消費群，商場開業以來，人流一直穩定增長。



上海環貿廣場是浦西核心商業區的矚目地標，由兩幢寫字樓、大型商場環貿IAPM及高級住宅上海天璽組成



上海國金中心坐落繁盛的陸家嘴金融貿易區，是市內大型綜合發展項目的指標

集團另一個位於廣州的新商場是佔百分之三十三點三權益的IGC。IGC是天匯廣場的商場部分，預計在今年稍後開業。商場樓高八層，總樓面面積約一百萬平方呎，將成為珠江新城中央商業區全新的一站式購物點，吸引行政人員、商務旅客及高消費的居民。IGC具備多項獨特的元素，包括兒童遊樂設施和設備先進的戲院，為顧客增添消閒娛樂體驗。商場的跨層餐廳充分利用建築物的玻璃幕牆將珠江的美景引入室內，是廣州獨享這種景致的跨層食肆。IGC的租務進展令人鼓舞。



廣州天環商場設有寬闊園區，令社區面貌煥然一新

集團全資擁有的徐家匯中心項目將進一步壯大集團在上海的業務規模。這個龐大的項目坐落浦西徐匯區核心地段，總樓面面積約七百六十萬平方呎，規模超越上海國金中心及上海環貿廣場的總和。項目分期發展，將提供約四百萬平方呎優質寫字樓、三百萬平方呎高級零售樓面和一間豪華酒店。項目一期位於華山路，將有十八萬平方呎的寫字樓及一間三十三萬平方呎的商場，工程進展順利。一期寫字樓吸引提供各式專項服務的企業有意承租，預期租戶在二〇一七年上半年入伙；商場部分預計在二〇一八年開業，前期推廣的反應令人鼓舞，不少國際級商戶正跟商場洽談租務事宜。項目二期正進行上蓋工程，將提供三十二萬平方呎寫字樓，以及約四萬五千平方呎零售樓面。

徐家匯中心項目將有多條行人天橋和隧道，連接周邊的知名商廈及歷史建築。項目餘下期數的建築物包括一幢高三百七十米的摩天寫字樓，備有先進的科技和基礎設施，成為區內優質寫字樓的新標準。項

目內的大型高級商場前臨虹橋路，將直通徐家匯地鐵站，該站是三條地鐵線的交匯處；商場會引入眾多著名商戶和供應佳餚美饌的戶外食肆，室內外均設有先進且極具吸引力的數碼娛樂設施，為徐匯區的零售市場帶來新氣象。徐家匯中心項目全面落成後，將成為上海市極具代表性的綜合項目。

南京國金中心是集團另一個主要的發展中投資物業，坐落河西商業核心的地鐵站上蓋，是兩條地鐵線的交匯處，將規劃成市內全新的地標式綜合項目，工程進展順利。項目內的二百萬平方呎優質寫字樓已展開前期推廣，吸引不少潛在租戶，包括律師事務所、知名銀行和保險公司。南京國金中心亦設有逾一百萬平方呎的豪華商場，多個頂級國際品牌極有興趣承租。中長期而言，這些在建中的綜合發展項目陸續落成後，將成為集團經常性收入的重要來源，特別是徐家匯中心項目。

回顧年內，集團多個備受讚賞的內地綜合項目繼續表現理想。上海環貿廣場的環貿IAPM錄得高出租率，並進一步提升租戶組合，引入的店舖包括一間特色食肆及多間運動服裝旗艦店，這批商戶均是首次進入內地市場。商場並推出一款容易操作的手機應用程式，方便顧客搜尋最新優惠。隨著地鐵十二號線延線於近期通車，環貿IAPM在年內錄得的人流和商戶銷售額均穩步上升。上海環貿廣場一期寫字樓全部租出，續租租金顯著上升；二期寫字樓的需求穩健，錄得較佳的租金水平，其需求來自各行各業的知名跨國公司。

董事局主席報告書

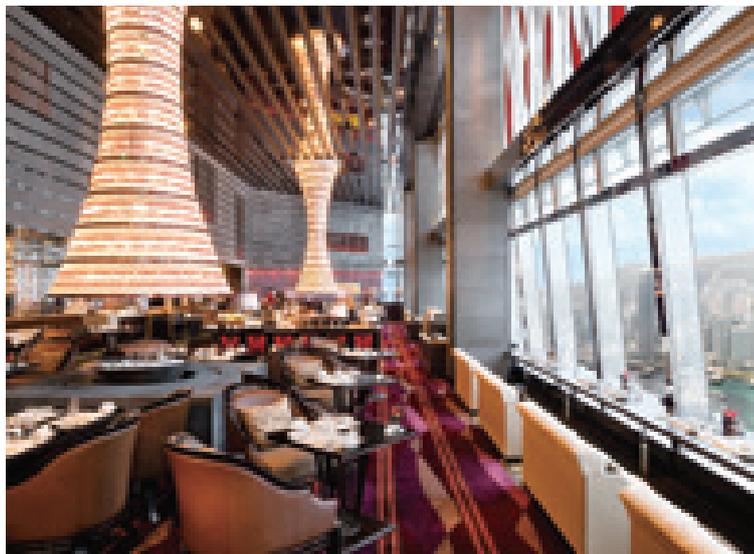
上海國金中心商場直駁陸家嘴地鐵站，是優質的消閒和購物總匯，年內的續租租金升幅令人鼓舞，且出租率高。商戶售賣的各國高級商品琳瑯滿目，加上設有多間優質食肆，令商場在市內顯得格外突出；此外，商場推出會員計劃以加強顧客對商場的愛戴和忠誠度，吸引不少高消費客群。以上的元素為客人帶來耳目一新的購物體驗。上海國金中心商場深受較著重品味的顧客喜愛，為了進一步加強這個獨特定位，商場舉行結合藝術元素的時裝和珠寶展覽，大部分展品是首次在內地展出。連接商場和周邊建築物的行人隧道即將啟用，顧客出入時倍感方便。集團在上海國金中心持有的寫字樓樓面接近全部租出，租戶主要是國際級銀行和專業服務機構，整體租金水平理想。

北京APM位於王府井傳統購物區，網羅各類風格時尚的商戶及人氣食肆。商場集合一批普及的高級品牌，進一步提高對當地年輕人和遊客的吸引力。商場將會透過翻新主要入口提升市場定位，並計劃增設美食大道以優化其餐飲組合。回顧年內，北京APM的商戶銷售額穩定增長，續租租金上升。

其他業務

酒店

回顧年內，在訪港旅客人數下跌的情況下，香港酒店業的經營環境面臨挑戰。然而，集團在香港的酒店雖然溫和下調房價，但平均入住率仍能達到較高的水平，主要是基於旗下酒店的品牌具有良好的聲譽，加上服務出色及營銷策略發揮成效。



香港麗思卡爾頓酒店的餐廳顧客可飽覽城市美景

集團旗下的豪華酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店和香港W酒店，各間酒店憑藉位處黃金地段，加上具備卓越的設施和優越的形象，於年內在高級酒店市場保持領導地位，房價亦相對穩定。集團旗下的帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店、帝景酒店及兩間位於將軍澳的優質酒店繼續為顧客帶來愉快的住宿體驗，入住率保持在百分之九十以上的高水平。此外，集團正在發展北角海旁的酒店和位於沙田的優質酒店，前者是北角綜合項目的一部分，後者是帝都酒店的姊妹項目。

上海浦東麗思卡爾頓酒店是上海國金中心綜合項目的一部分；回顧期內，隨著到訪上海的遊客穩定增加，上海麗思卡爾頓酒店的收入穩健增長，住宿和餐飲業務的表現均令人鼓舞。上海國金中心的寫字樓為酒店帶來高消費且穩定的企業客戶，所產生的協同效應繼續令酒店業務受惠。

電訊及資訊科技

數碼通

數碼通在年內錄得的淨溢利較之前一年為低，原因是前一年來自熱門手機銷售的溢利遠較回顧年度為高。年內來自本地流動通訊服務的核心收益有所改善，為日後業務增長奠下良好的基礎。數碼通亦在多個環節上投放資源，進一步提升用戶體驗及顧客對品牌的愛戴。集團對數碼通的前景抱有信心，會繼續持有該公司作長線投資。

新意網

回顧年內，新意網的收益和基礎溢利均錄得穩健的增長，傳統客戶包括金融機構以至新興客戶群如雲端服務供應商的數目皆顯著增加。從基礎設施、服務和網絡接駁方面進一步提升新意網的優質數據中心業務一直是公司的願景。沙田MEGA Two全幢改造工程正進入最後階段，完工後將如柴灣MEGA-i一樣，成為頂級的數據中心。將軍澳的MEGA Plus正如期興建，這幢最先進的數據中心預計在二〇一七年落成。以上數據中心將確保新意網具備規模，讓客戶可以從中揀選設置其資訊科技基礎設施的理想地點。

基建及其他業務

集團的基建和運輸業務在回顧年內有滿意的表現。威信集團取得滿意的業績，三號幹線(郊野公園段)的交通流量全年保持相對穩定。儘管空運需求偏軟，但機場空運中心的租金收入保持增長。香港商用航空中心受惠於商務旅遊需求持續穩健，但已開始面對香港國際機場升降時段出現競爭所帶來的挑戰。受到宏觀經濟環境影響，整體海運市場仍然疲弱，但處理冷藏和散裝貨物方面的需求增加，帶動香港內河碼頭的業務穩健增長。集團全資擁有的一田是本港主要的百貨公司及超級市場營運商之一，雖然零售環境面對挑戰，但一田的表現不俗且錄得業務增長。

集團財務

審慎的財務管理一直有助集團的長期成功。集團致力秉持審慎理財這個重要的基本原則，維持低借貸比率及穩健的利息覆蓋率。在二〇一六年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十點八的低水平，利息覆蓋率高達十二點五倍。

憑藉穩健的財務狀況，集團繼續是本港信貸評級最高的香港地產商，穆迪和標準普爾分別給予集團A1及A+評級，評級展望均是穩定。

在二〇一六年三月，集團在內地籌組人民幣一百四十五億元的十五年期銀團貸款，用作逐步發展上海徐家匯中心項目，貸款的息率吸引；對規模如此龐大的發展計劃來說，這筆銀團貸款是項目能否成功的關鍵之一。集團亦自行籌組一項港幣一百五十億元的五年期銀團貸款，



新意網在將軍澳發展的旗艦數據中心MEGA Plus將配備新世代先進科技

令集團的已承諾銀行備用信貸額更加充裕。兩項銀團貸款的反應熱烈，反映集團持續獲得香港和內地銀行界鼎力支持。此外，集團在回顧年內透過中期票據發行機制，發行港幣十二億四千萬元的十年期定息票據，以延長集團的債務年期和擴大融資基礎；在今年六月後，集團再發行港幣九億六千三百萬元十年期定息票據，定價吸引。

集團除了從銀行和債務資本市場獲得充裕的流動資金外，亦透過於二〇一六年四月底到期的兩年期認股權證計劃，籌得約港幣一百六十四億元現金，為集團增添資本。集團現時的流動資金非常充裕，可供日後開拓業務發展機會。

集團緊守審慎的財務政策，大部分借貸以港元為單位，餘下的以美元和人民幣為主。一如以往，集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。為管理人民幣匯率風險，集團運用內地業務產生的現金流及境內銀行貸款，支付內地發展項目的建築費。

董事局主席報告書



集團成為首屆「新鴻基地產香港單車節」的冠名及慈善贊助商，廣傳正能量

企業管治

集團的企業管治架構穩健，為業務持續發展奠下穩固的基礎。這個架構有效運作是基於多個因素，包括高效能的董事局、穩健和有效的風險管理及內部監控系統、適時披露資料，以及採取積極的措施與投資者建立關係。

董事局有十八位董事，其中七人為獨立非執行董事。董事局指導和監督集團的策略，並將特定的職能和責任交託董事局屬下委員會，其中執行委員會定期召開會議，制定政策和作出重要的業務決定。為了反映審核委員會在風險管理方面的角色，該委員會已易名為審核及風險管理委員會，以協助董事局維持和評估公司的風險管理和內部監控系統，以及確保集團遵守監管規定。與提名及薪酬委員會一樣，審核及風險管理委員會由獨立非執行董事擔任主席，確保集團的策略得以妥善地執行。董事局屬下委員會的根基穩固，充分發揮制衡作用，保障股東和集團的利益。

集團致力與持份者包括投資者、分析員、信貸評級機構及傳媒保持互動溝通，向他們提供及披露企業策略及最新業務發展的相關資訊。集團適時發布企業資訊以保持透明度。為了進一步加強與全球投資者溝

通，集團除了經常與他們會面和舉行電話會議外，亦參與多個大型投資者會議和簡介會。

集團嚴格執行企業管治及採取透明度高的溝通方式，表現得到投資界認同，獲得的獎項包括《FinanceAsia》「亞洲最佳地產公司」和「最佳管理公司(香港區)」白金獎，以及《Euromoney》「亞洲最佳地產公司(地產類別)」和「亞洲最佳寫字樓/商業項目發展商」殊榮。此外，集團獲《財資》雜誌頒發白金獎，表揚集團在企業管治、企業社會責任和投資者關係等多方面均表現出色。在《Corporate Governance Asia》的選舉中，集團亦囊括多個獎項，包括「亞洲最佳企業社會責任」、「香港最佳投資者關係公司」、「香港最佳環保責任」及「香港最佳投資者關係專業人員」。



第四屆「新地公益垂直跑一勇闖香港ICC」創下一千六百名跑手參賽的新紀錄，可見社會廣泛支持「運動行善」的精神

可持續發展

集團致力推動其業務及社會的可持續發展，為持份者創造長遠價值。集團不斷提升品質指標，有助建立優質品牌和締造卓越的顧客體驗，同時為股東帶來更佳回報。在社區層面上，集團透過多項活動履行社會責任，提升市民的整體福祉，為社會注入正能量，促使香港成為每個人的理想家園。

「以客為先」一直是集團發展業務的核心原則，體現集團「以心建家」的理念。集團重視顧客體驗，細心聆聽他們的意見，務求精益求精。集團多年前已為其優質保證打好基礎，在富經驗的管理團隊領導下，於發展物業的過程中採用垂直管理模式，確保旗下物業質素卓越。在二〇一三年底，集團推出「新·繫·品質」計劃，並率先在香港為旗下所有新出售住宅物業提供三年維修保證，從而加深集團在品質方面的承諾，增強買家的信心。集團亦透過在今年慶祝成立二十周年的新地會，加強與顧客之間的聯繫；新地會的會員人數超過三十五萬，是集團與顧客和公眾作雙向溝通的平台，成效顯著。

集團除了滿足顧客各種需要外，也致力造福社區，旗下的綜合項目堪稱典範。集團規劃項目時顧及地區發展因素，務求令相關社區獲益，近期的表表者包括元朗YOHO系列項目。YOHO系列為元朗帶來全新的都市生活模式，並令元朗成為充滿活力的社區。集團正在北角兩個臨

海地盤發展的項目可望成為另一個楷模，其零售部分面向渣華道的幕牆全長二百七十米，將渣華道打造成充滿魅力的購物大道，為四周注入新動力。

集團視員工為最寶貴的資產之一，鼓勵員工終身學習，並透過「新地優質學堂」推出不同類別的課程。「新地優質學堂」是涵蓋整個集團的學習平台，除了有助集團兌現品質保證外，亦能擴闊員工的視野，推動個人和事業發展。集團同時透過其他方式激勵員工，包括推行「提升質素意見獎勵計劃」及「提升工作安全意見獎勵計劃」，鼓勵員工提出創新的意念。

集團除了力求業務持續發展外，也繼續貫徹從三方面貢獻社會的宗旨，包括藉運動行善、推動閱讀和全人發展，以及關懷弱勢社群。

為了加強推動藉運動行善，集團於回顧年內冠名及慈善贊助由香港旅遊發展局舉辦的首屆「新鴻基地產香港單車節」，吸引數以千計本地和各國單車手參加。在二〇一五年舉行的第四屆「新地公益垂直跑一勇闖香港ICC」共有一千六百多人參加，打破以往紀錄，當中更有截肢的跑手。兩項重點慈善活動均籌得可觀的善款，用作資助兒童及青少年服務。

集團關注社會的智育發展，其中「新閱會」持續推動愉快閱讀，以年輕人為重點對象。回顧年內，「新閱會」推出「閱讀·分享」計劃，為本港接近六十間小學舉辦能夠引起學生興趣和富有啟發性的分享會。集團亦從不同層面為社會培育年輕人才，為加強扶掖後進，集團近期為「香港X科技創業平台」提供寫字樓及共用的工作間，從而資助這個平台鼓勵具有創新精神的香港年輕人以較低的成本創業。

董事局主席報告書

此外，集團近期與香港聖公會福利協會達成協議，向該會捐贈一幅位於元朗的地皮，用作興建全港首間特別設計的綜合服務大樓，貫徹集團對幫助年輕人以至整個社會的信念。這間綜合服務大樓將設有青年宿舍、特殊幼兒中心和護理安老院，既可以配合年輕人的居住需要，又能推動社會和諧和跨代共融。整體而言，集團推動可持續發展的表現廣受認同，並獲納入「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。

展望

環球經濟可能會繼續受英國脫歐和多個地區的地緣政治緊張等因素拖累，金融市場亦會因而波動。然而，環球經濟下行的風險會在多個政府政策行動支持下得以緩和，包括大部分主要中央銀行推行較寬鬆的貨幣政策，以及個別經濟體推出有利的財政措施。

集團對內地經濟和地產市場的中長期前景充滿信心。短期而言，內地的經濟動力會得到預期中的擴張性貨幣政策及財政措施支持。此外，現有的經濟結構改革繼續進行，長遠會提高整體生產力。儘管有個別城市推行房地產調控措施，但上述各項因素及持續城市化均對主要城市的地產市場有利。

雖然香港在未來一年可能面臨多項挑戰，包括外部需求疲弱，但穩健的就業市場和住宅市場市況好轉將可支持本地經濟的表現。中央政府有多項支持香港的政策，包括近日通過啟動「深港通」，這些政策令香港作為金融、財富管理、商貿及物流的國際樞紐有更好的前景。與此同時，息率低、家庭收入持續增加、新婚和出生數字處於較高水平將會繼續推動用家對本港住宅物業的需求。

集團的土地儲備足以應付五年以上的發展需要；在未來三個財政年度，集團每年落成的香港住宅總樓面面積超過三百萬平方呎，以中小型單位為主。集團擁有深受信賴的品牌和富經驗的營銷團隊，對即將推售項目的銷情充滿信心。正在推售的元朗Grand YOHO和港島東形薈均錄得滿意的銷售成績，而集團在未來九個月內亦會推出多個重要住宅項目。在第四季推售的項目分別是半山區巴丙頓山、九肚山雲端及屯門珀御；在明年上半年開售的包括南昌站發展項目一期、北角海璇一期及元朗Park YOHO二期。內地方面，主要推售項目包括陸家嘴濱江凱旋門第二期的優質服務式公寓及格調尊尚的洋房、廣州天河優越地段豪宅峻林最後一批單位，以及東莞臨河項目瓏匯第二期住宅。集團亦會推售廣州天河區優質寫字樓廣貿中心。



上海徐家匯中心綜合項目預期是集團租金收入的主要增長動力

在收租業務方面，集團將繼續提高投資物業組合的競爭力。為達成此目標，集團除了提升物業資產質素如定期翻新項目外，亦會調整行業及租戶組合以加強集團的優質品牌。集團的投資物業以商場和寫字樓為主，是租戶的理想之選，預計在來年會有滿意的表現。

在未來一、兩年間，隨著集團的新投資物業落成，總租金收入將進一步加強。將落成的香港投資物業主要包括元朗商場形點的擴展部分、將軍澳南天晉滙的餘下期數、北角海旁的北角匯和港鐵南昌站的優質商場。內地投資物業方面，廣州市中心商場天環已於最近開業，位於廣州珠江新城的IGC商場預計在二〇一六年底前開幕，規模龐大的上海徐家匯中心項目一期寫字樓和商場可望在二〇一七年落成。中長期而言，在徐家匯中心項目餘下期數陸續推出及南京國金中心分期落成後，集團的經常性租金收入基礎將顯著加強。

展望未來，集團會積極發揮優質品牌的特點，尤其著重提升產品和服務質素，加強其市場領導地位，以達至可持續增長。集團會繼續物色機會，購買潛力較大且有合理回報的優質地皮。內地方面，集團會堅持採取選擇性的策略發展業務，將重心放在一線城市，並會更著重投資物業業務，務求經常性收入穩定增長。龐大的租金收入及物業銷售，加上集團的遠見和穩健的財政狀況，有利集團把握機遇，繼而不斷壯大。

如無不可預測的情況，預期集團下個財政年度的業績會有滿意的表現。



元朗Grand YOHO落成後將為集團發展的YOHO社區增添活力

董事及致謝

郭基泓先生獲委任為本公司執行董事，於二〇一六年四月二十六日生效。

本人亦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，二〇一六年九月八日

業務模式及策略方向

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，為股東創造可持續的價值。

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。集團在核心及非核心地區興建、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。集團旗下投資物業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投資物業租金收入。

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

策略方向

集團採取以下的策略，為股東創造可持續價值：

- 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

集團發展以物業銷售及投資物業帶來的租金收入為主，長遠而言，致力追求相對平衡的收入來源。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。

集團擁有的投資物業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金運用效率，成為集團另一個增長動力。集團確保卓越質素及服務，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。



執行委員會成員(左起)：鄺準、李清鑑、郭基泓、周國賢、雷霆、馮玉麟、郭炳聯、董子豪、黃植榮、容上達、郭基輝及黃振華

集團經常透過投標、拍賣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，成為備受客戶喜愛的發展商。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。內地提供各種投資機會，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。

集團期望通過分散資金來源以加強財務實力。集團憑藉高信貸評級，在債券資本市場融資擁有相對優勢。

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

1





1. 香港維港門廊
(左：國際金融中心二期、右：環球貿易廣場)
2. 上海國金中心

香港地產業務

年度摘要

- 截至二〇一六年六月三十日，連同在年內購入的四幅地皮，集團可供發展土地儲備的總樓面面積為二千零九十萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，竣工物業合共三百二十萬平方呎，其中逾三百萬平方呎是供出售住宅物業
- 合約物業銷售總額約港幣三百二十億元，表現理想
- 多元化的優質投資物業組合帶來的淨租金收入達港幣一百三十二億三千三百萬元，較上年度上升百分之七點六

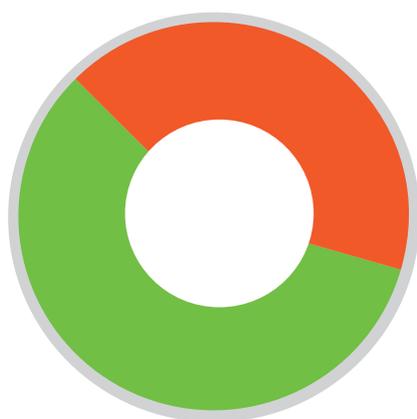
土地儲備

香港土地儲備組合

(截至二〇一六年六月三十日，所佔總樓面面積合共四千九百九十萬平方呎)

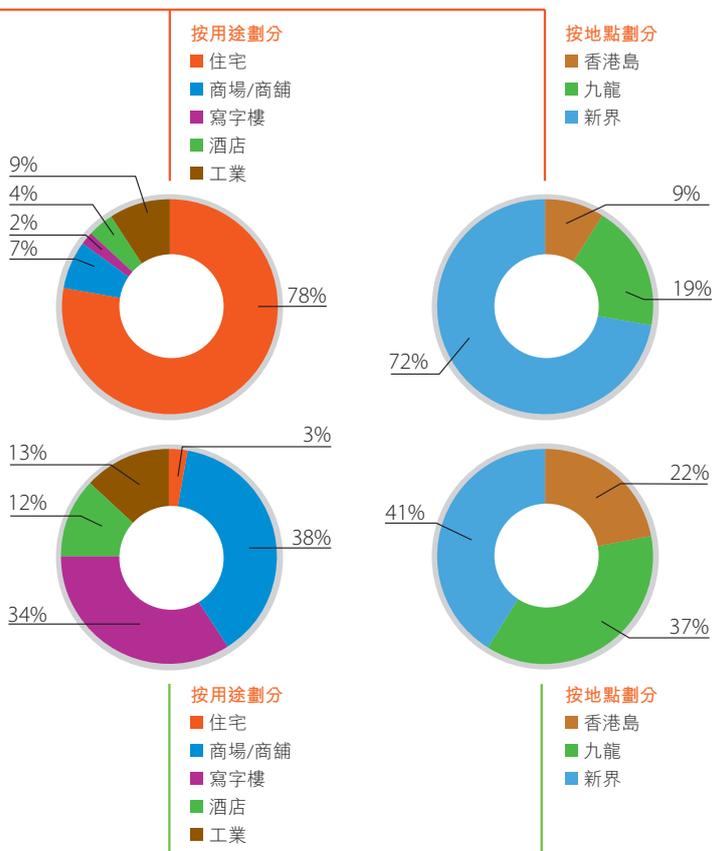
發展中物業
二千零九十萬
平方呎

42%



已落成投資物業
二千九百萬平方呎

58%



回顧年內，集團為可供發展土地儲備增添四幅地皮，大部分是可跟現有項目產生協同效應的地皮，可建總樓面面積達一百八十萬平方呎，其中元朗站發展項目的樓面面積約一百五十萬平方呎，鄰近九龍貿易中心的寫字樓項目可建樓面為五萬八千平方呎。元朗站發展項目的零售部分落成後，將成為集團旗下商場形點的一部分。新增地皮的詳情可參閱第九頁《董事局主席報告書》的相關章節。

截至二〇一六年六月三十日，集團在香港的土地儲備總樓面面積為四千九百九十萬平方呎，發展中物業佔二千零九十萬平方呎，足以配合集團五年以上的發展需要，其中約一千六百七十萬平方呎為可供出售物業，絕大部分是分佈於本港各區的住宅項目，以興建中小型單位為主；其餘四百二十萬平方呎發展中物業將留作出租，主要是商場、寫字樓和酒店。

截至二〇一六年六月三十日，集團在香港的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

	所佔總樓面面積 (百萬平方呎)			總面積
	發展中 銷售物業	發展中 投資物業	已落成 投資物業	
按用途				
住宅	16.3	–	0.9	17.2
商場/商舖	–	1.4	10.9	12.3
寫字樓	0.2	0.3	10.0	10.5
酒店	–	0.8	3.5	4.3
工業 ⁽¹⁾	0.2	1.7 ⁽²⁾	3.7	5.6
合計	16.7	4.2	29.0	49.9
按地點				
香港島	1.4	0.6	6.3	8.3
九龍	2.5	1.4	10.8	14.7
新界	12.8	2.2	11.9	26.9
合計	16.7	4.2	29.0	49.9

⁽¹⁾ 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心

⁽²⁾ 在二〇一六年六月三十日後，位於觀塘巧明街98號的合作項目已改作發展寫字樓及零售樓面

在財政年結日後，集團購入一幅位於沙田的住宅用地，地皮所在的位置環境清幽，景觀開揚，將發展為總樓面面積四十三萬四千平方呎的高級住宅。連同這幅地皮，集團在香港的土地儲備已增至五千零三十

萬平方呎。此外，按地盤面積計算，集團在新界持有超過三千萬平方呎農地，大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線，正處於更改土地用途的不同階段。

香港地產業務

地產發展

1





1. 何文田天鑄

2. 元朗Park YOHO

地產發展

集團的可供發展土地儲備規模龐大，在本地物業銷售市場的佔有率高。連同在今年八月購入的住宅用地，集團在香港的可供出售發展中物業逾一千七百萬平方呎，預計在未來數年，集團的物業落成量將維持在高水平。

集團發展的物業種類繁多，包括大型住宅項目、世界級豪宅，以及高規格的寫字樓和工業項目，廣受買家和用家讚許，獲譽為香港品質最卓越的發展商之一。此外，集團在物業發展的每個環節包括項目設計、品質以至售後服務，均著眼於配合顧客的需要，藉此加強其品牌，令集團在業界更顯特出。

回顧年內，集團憑著優質品牌，以客為先的原則，以及富經驗的市務銷售團隊，在香港錄得的合約物業銷售額約港幣三百二十億元，表現理想。銷售的住宅項目主要包括何文田天鑄、東涌東環第二期、將軍澳南海天晉，以及元朗的Park YOHO Venezia及映御。非住宅物業方面，長沙灣W668推出一個月內已接近售罄。集團的可供銷售項目充裕，新項目會一如以往，於準備就緒後開售。

主要發展中項目

集團的發展中物業分佈廣泛，大部分項目位處香港島、九龍和新界的優越地段或港鐵站附近。集團在新界東擁有多元化的物業組合，旗下的發展中項目遍及將軍澳、沙田和大埔這些日趨蓬勃的社區。新界西方面，集團多個在元朗的項目發展規模龐大，盡享地利。集團主要發展項目的詳情如下：

港島區

海璇

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
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年上半年起分期 取得入伙紙

北角內地段第9020號

(佔100%)

地盤面積	: 五萬八千平方呎
總樓面面積	: 三十八萬八千平方呎 (酒店)
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年下半年



兩幅位於北角海旁的地皮正興建為豪華住宅、高級商場及優質酒店

以上兩個項目將由全長四百一十米的海濱長廊連接，工程進度理想。東面地盤為商住項目，分兩期發展；西面將發展為優質酒店。兩幅地皮鄰近港鐵北角站，正在興建的中環灣仔繞道完工後，項目的交通網絡將更趨完善。

內地段第9027號的商住項目設有玻璃幕牆，物業臨海面寬闊。項目第一期正式命名為「海璇」，設有五幢大樓，住宅總樓面面積約三十二萬平方呎，提供約三百五十個單位，戶型多元化，包括開放式至四房間隔，臨海單位以三至四房間隔為主。海璇正按計劃施工，預計在二〇一七年上半年落成。項目第二期亦將有約三百五十個住宅單位，地基工程正在進行。項目設有商場北角匯，總樓面面積超過十四萬平方呎。北角匯的詳情可參閱第四十九頁。

集團正在內地段第9020號發展優質酒店，將設有近七百萬間客房，以及樓面面積超過七萬平方呎的零售和餐飲設施。項目的上蓋工程正在進行，預計可於二〇一七年下半年落成。兩個北角臨海項目將合共提供約二十二萬平方呎的購物及餐飲設施。



南昌站發展項目坐落兩條地鐵線的交匯站上蓋，且擁有優美海景

九龍區

新九龍內地段第6333號

(南昌站發展項目)

(合作發展)

地盤面積	: 四十九萬七千平方呎
總樓面面積	: 二百三十萬平方呎 (住宅) 二十九萬八千平方呎 (零售)
單位約數	: 三千四百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年底起分期取得入伙紙

南昌站發展項目坐落東涌線和西鐵線的交匯站上蓋，交通網絡完善，盡享地利。項目分三期發展，住宅部分合共提供三千四百個開放式至四房單位，間隔多元化，另設二十九萬八千平方呎的優質商場。項目首兩期包括約二千二百個住宅單位和商場部分，預計在二〇一七年底前完成上蓋工程。商場的其他資料可參閱第四十九頁。

觀塘巧明街98號

(實際所佔權益67.6%)⁽¹⁾

所佔地盤面積	: 四萬八千平方呎
所佔總樓面面積	: 七十七萬七千平方呎 (寫字樓/零售)
預計取得入伙紙日期	: 二〇一九年後

這幅前身是巴士車廠的地皮已在財政年結日後改作商業用途，相關的補地價金額經已落實。項目坐落日趨繁盛的九龍東，鄰近港鐵站，位置四通八達，具備充分的條件成為九龍東另一個地標項目，進一步壯大集團在九龍東的發展規模。項目的發展方案快將落實，預計在數月內開始拆卸地皮原有的建築物。

(1) 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十七點六的間接權益

地產發展

新界東

天晉III B

將軍澳市地段第114號

(佔100%)

地盤面積	: 四萬七千平方呎
總樓面面積	: 二十三萬四千平方呎(住宅) 二萬三千平方呎(零售)
單位約數	: 三百三十個
取得入伙紙日期	: 二〇一六年八月

海天晉

將軍澳市地段第118號

(佔100%)

地盤面積	: 十六萬一千平方呎
總樓面面積	: 四十八萬三千平方呎(住宅) 八萬平方呎(零售)
單位約數	: 六百三十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一七年下半年

集團於過去數年在將軍澳南發展天晉系列，在二〇一二年建成港鐵站上蓋的綜合項目，當中包括天晉、PopCorn商場、兩間國際級酒店及星峰薈，天晉II和天晉III A亦分別在二〇一四和二〇一六年中落成。

天晉III B樓高二十九層，所有住宅單位接近售罄，項目在今年八月取得入伙紙。海天晉鄰近計劃興建的海濱公園，正進行上蓋工程，預計在二〇一七年底前落成。項目共有七幢住宅大樓，提供逾六百個單位，另有數幢洋房。項目至今已售出逾百分之九十五的單位。

除了天晉II和天晉III A外，天晉III B和海天晉也是沿著將軍澳市中心擬建的中央大道興建，集團將四個項目的零售樓面組成逾二十四萬平方呎的天晉滙，為區內居民提供消閒和購物設施，其中首六萬六千平方呎樓面來自天晉II，剛於今年八月開業。天晉滙的詳情可參閱第四十九頁。



將軍澳南海天晉經精心設計，讓住戶盡享優美海景



將軍澳南的天晉系列為社區增添活力，帶動區內發展

將軍澳日出康城第四期

(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
預計取得入伙紙日期	: 二〇一九年上半年

項目鄰近港鐵康城站，位處該住宅區的南部沿岸並享有海景，總樓面面積約一百三十萬平方呎，合共約二千二百個單位，大部分是一至兩房間隔，為區內提供更多戶型選擇，特別是小型單位。項目的上蓋建築工程已於今年較早時展開，預計在二〇一九年上半年落成。

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	: 一千五百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一九年上半年

項目坐落發展中的白石角住宅區，鄰近海濱長廊和公共交通總站，以中密度形式發展，將提供十幢樓高十九層的住宅，合共約一千五百個單位，包括一至三房標準單位和特色戶，務求令區內有更多戶型可供選擇，高層單位可享有壯闊的吐露港海景。項目預計可於二〇一九年上半年落成，相關地基工程已於近期完成。



日出康城第四期地皮位於將軍澳海旁，並鄰近港鐵康城站

新界西

Park YOHO 第二期

元朗丈量約份第107約地段第1927號

(佔100%)

地盤面積	: 一百九十萬平方呎 (整個項目)
總樓面面積	: 一百五十萬平方呎 (住宅) 四萬五千平方呎 (零售)
單位約數	: 二千一百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年下半年起分期取得入伙紙

丈量約份第107約地段第1927號位於元朗東新興住宅區，住客前往西鐵站和使用三號幹線均十分方便，整個發展項目設有三十一幢樓高十一至十六層的住宅，合共三千多個單位。第一期住宅樓面逾七十萬平方呎，零售部分為三萬平方呎，已於去年落成；繼第一期A於二〇一五年底開售後，分別名為Park YOHO Venezia和Park YOHO Sicilia的第一期B及C亦於二〇一六年中推出市場，反應良好。

項目第二期的住宅樓面面積合共一百五十萬平方呎，提供二千一百個單位，零售樓面為四萬五千平方呎。項目的施工進度理想，預計於二〇一六年底起分期完工，現計劃在明年推售首批單位。第二期提供不同戶型和間隔，以切合各類買家的需要。

地產發展



Grand YOHO 將與元朗站發展項目發揮協同效應，進一步提升 YOHO 社區的標誌性地位

Grand YOHO

元朗市地段第 507 號餘段

(佔 100%)

地盤面積	: 四十一萬平方呎
總樓面面積	: 一百八十萬平方呎 (住宅) 四十七萬五千平方呎 (零售)
單位約數	: 二千五百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年下半年起分期取得入伙紙

鄰近港鐵元朗站的 YOHO 社區充滿活力，隨著形點商場首階段於年內開業，其發展更趨成熟；Grand YOHO 和元朗站發展項目於未來數年相繼落成後，這個結合住宅群和消閒購物熱點的社區將更具規模。

Grand YOHO 分三期落成，提供約二千五百個優質住宅單位，總樓面面積為一百八十萬平方呎，零售樓面超過四十七萬平方呎。該優質項目將由設有空調的行人天橋連接至港鐵元朗站，方便住客及購物人士。第一期包括四幢住宅大樓提供約一千一百個單位，以兩房單位為主，其餘為三至四房間隔，預計於二〇一六年底完工；零售樓面約四十五萬平方呎，是形點的擴展部分，形點的詳情可參

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
預計取得入伙紙日期	: 二〇一九年後

閱第四十八至四十九頁。第二期正在施工，正興建三幢住宅大樓合共逾八百個單位，預計在二〇一七年上半年落成。

去年八月，集團透過招標投得元朗站發展項目，計劃興建六幢住宅，總樓面面積約一百四十萬平方呎，提供一千九百個單位，以中小型間隔為主；其中四幢大樓位於項目的北面地皮，其餘兩幢在南面地皮。項目並設有十萬零七千呎零售樓面，將成為形點的一部分。元朗站發展項目經悉心規劃，將會把集團在區內的住宅項目及形點的不同期數連接起來，為集團在新界西北區一帶發展的多個項目帶來顯著的協同效應，並提升這些項目的價值。



天水圍市地段第33號及第34號為低密度項目，將擁覽香港濕地公園的怡人景致

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	: 四千個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一九年後

兩幅地皮的住宅樓面面積超過二百二十萬平方呎，並設有四萬平方呎零售樓面。項目提供約四千個單位，包括間隔多元化的分層戶和多幢洋房，住宅大樓的高度會按項目與香港濕地公園的距離，由樓高十層遞減至三層。項目鄰近香港濕地公園，位置獨特，加上採用低密度設計，住戶可享有綠意盎然和寧謐的環境。預計項目於二〇二〇年起分期落成。

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	: 一千九百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一九年後

這個項目坐落輕鐵天榮站上蓋，公共交通網絡完備，將設有行人天橋連接附近的巴士總站，令項目交通更加便利。項目鄰近大型市鎮公園，不少單位均享有翠綠的景致。這個將規劃成提供約一千九百個單位的大型項目，以興建中小型單位為主，預計在原有的輕鐵月台遷移工程完成後，可於明年動工。



天榮站發展項目享有鄰近鐵路網絡的優勢

地產發展

按竣工年份排列的主要發展中香港項目

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
2016/17 財政年度完成之項目		
元朗市地段第507號餘段第一期及二期	Grand YOHO	100
元朗丈量約份第107約地段第1927號第二期A、B及C	Park YOHO 第二期	100
將軍澳市地段第122號(數據中心)	MEGA Plus	74
北角內地段第9027號第一期	海璇	100
將軍澳市地段第114號	天晉III B	100
元朗市地段第528號	映御	100
沙田市地段第566號	雲端	100
長沙灣青山道668-680號	W668	100
港島西邊街38號	明德山	92
年度總計：		
2017/18 財政年度完成之項目		
南昌站發展項目第一期A及B		合作發展
將軍澳市地段第118號	海天晉	100
沙田市地段第581號		100
北角內地段第9020號		100
沙田市地段第248號		100
筲箕灣教堂里1-3號	形薈	92
觀塘內地段第759號		64.3
司徒拔道內地段第8963號		100
屯門市地段第509號	珀御	100
東涌市地段第11號		20
堅尼地城卑路乍街97號		92
西半山巴丙頓道23號	巴丙頓山	82.8
年度總計：		
2018/19 財政年度完成之項目		
日出康城第四期項目		合作發展
大埔市地段第225號		100
南昌站發展項目第二期		合作發展
屯門市地段第515號		100
北角內地段第9027號第二期		100
年度總計：		
2019/20 財政年度或以後完成之主要項目		
元朗站發展項目		合作發展
天水圍市地段第33號		100
天水圍市地段第34號		100
天榮站發展項目		合作發展
巧明街98號(觀塘內地段第240號) ⁽²⁾		67.6 ⁽³⁾
元朗市地段第507號餘段第三期		100
沙田市地段第609號		100
屯門市地段第539號		100
沙田市地段第617號		100
西半山堅道18-20號		92
北帝街/新山道發展項目		合作發展
荃灣德士古道212-214號		50
葵涌市地段第522號		100
太子道西195號		100
2019/20 財政年度或以後完成之主要項目總計：		

(1) 包括數據中心

(2) 尚未反映項目已於2016年8月上旬落實補地價金額，轉作發展寫字樓及零售樓面

(3) 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十七點六的間接權益

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/ 商舖	寫字樓	酒店	工業 ⁽¹⁾	總面積
1,396,000	446,000	-	-	-	1,842,000
1,512,000	45,000	-	-	-	1,557,000
-	-	-	-	351,000	351,000
320,000	7,000	-	-	-	327,000
234,000	23,000	-	-	-	257,000
232,000	-	-	-	-	232,000
130,000	-	-	-	-	130,000
-	-	-	-	95,000	95,000
71,000	5,000	-	-	-	76,000
3,895,000	526,000	-	-	446,000	4,867,000

1,603,000	298,000	-	-	-	1,901,000
483,000	80,000	-	-	-	563,000
431,000	-	-	-	-	431,000
-	-	-	388,000	-	388,000
-	-	-	344,000	-	344,000
291,000	51,000	-	-	-	342,000
-	-	308,000	-	-	308,000
181,000	-	-	-	-	181,000
141,000	26,000	-	-	-	167,000
-	68,000	-	26,000	-	94,000
67,000	18,000	-	-	-	85,000
55,000	-	-	-	-	55,000
3,252,000	541,000	308,000	758,000	-	4,859,000

1,316,000	-	-	-	-	1,316,000
901,000	-	-	-	-	901,000
708,000	-	-	-	-	708,000
476,000	-	-	-	-	476,000
258,000	138,000	-	-	-	396,000
3,659,000	138,000	-	-	-	3,797,000

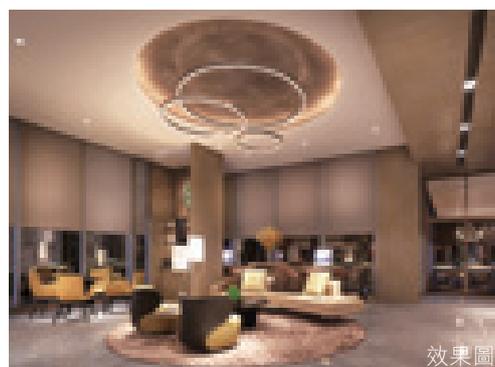
1,361,000	107,000	-	-	-	1,468,000
1,199,000	20,000	-	-	-	1,219,000
1,020,000	20,000	-	-	-	1,040,000
980,000	2,000	-	-	-	982,000
-	-	-	-	777,000	777,000
452,000	29,000	-	-	-	481,000
434,000	-	-	-	-	434,000
286,000	21,000	-	-	-	307,000
-	3,000	171,000	-	-	174,000
127,000	-	-	-	-	127,000
88,000	17,000	-	-	-	105,000
-	-	-	-	71,000	71,000
-	1,000	57,000	-	-	58,000
45,000	-	-	-	-	45,000
5,992,000	220,000	228,000	-	848,000	7,288,000



位於東涌的東環將受惠於興建中的跨境運輸基建項目



元朗映御享有開揚景致，可遠眺深圳灣



屯門珀御提供酒店式會所設施

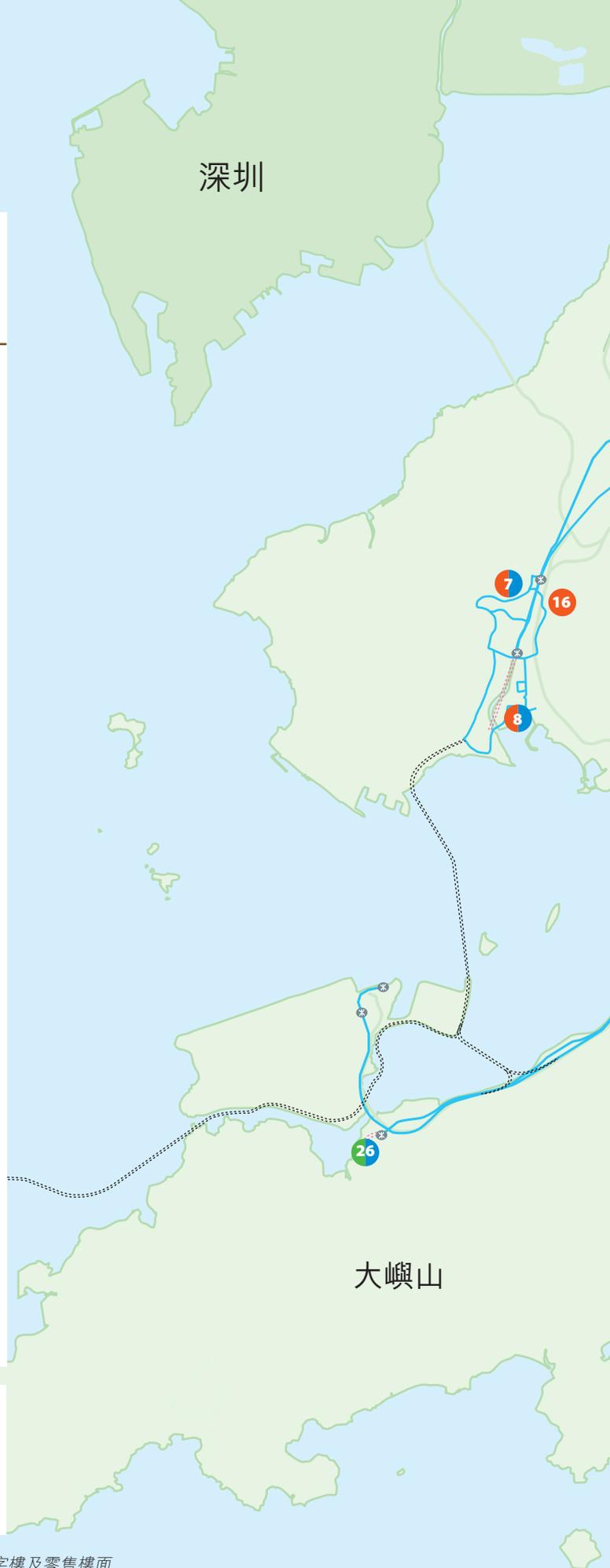
地產發展

香港主要發展中項目

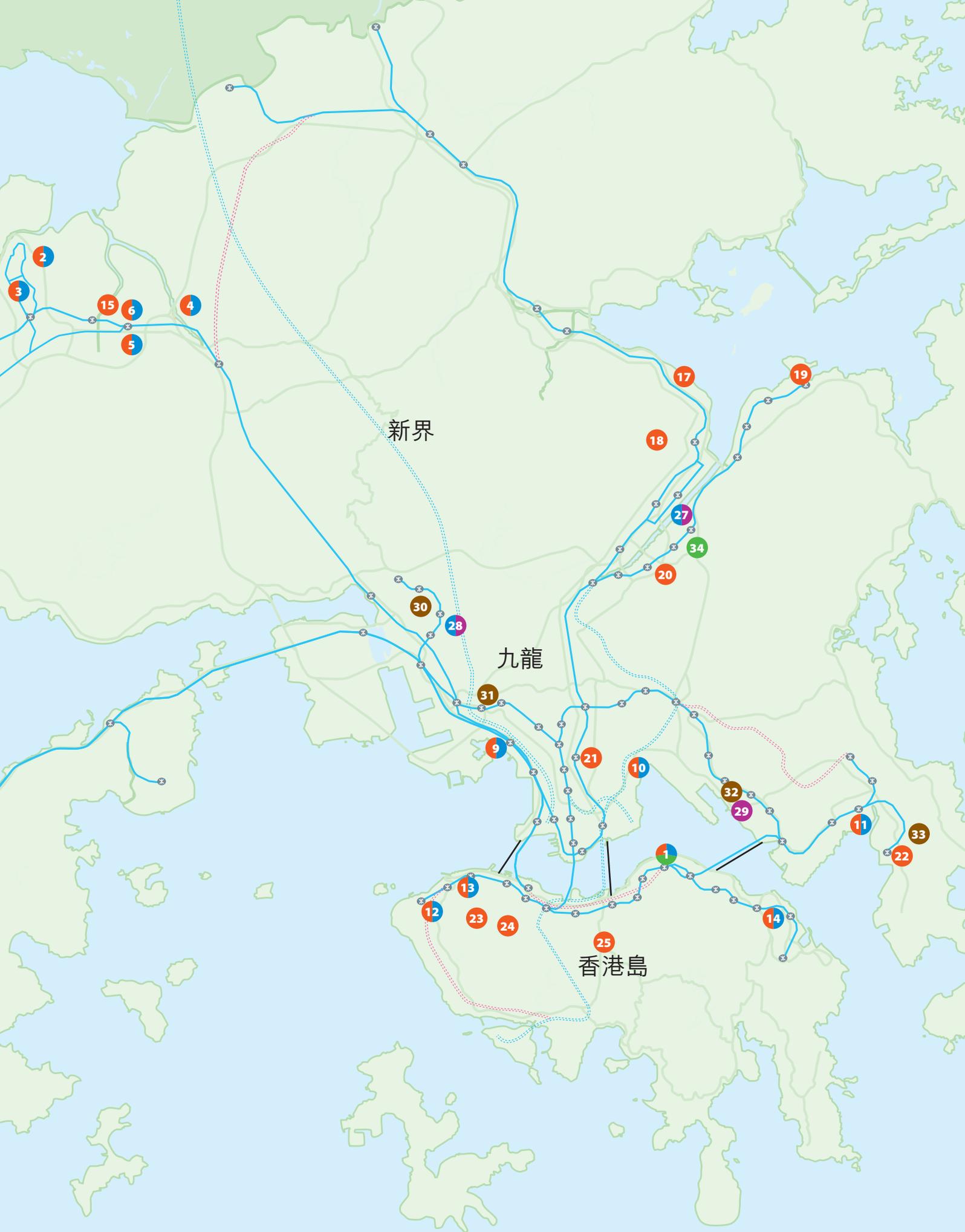
- 住宅 ● 商場/商舖 ● 寫字樓
- 工業 ● 酒店

- | | | |
|----|-----|-----------------------|
| 1 | ●●● | 北角內地段第9027號及第9020號 |
| 2 | ●● | 天水圍市地段第33號及第34號 |
| 3 | ●● | 天榮站發展項目 |
| 4 | ●● | Park YOHO 第2期 |
| 5 | ●● | Grand YOHO |
| 6 | ●● | 元朗站發展項目 |
| 7 | ●● | 珀御 |
| 8 | ●● | 屯門市地段第539號 |
| 9 | ●● | 南昌站發展項目 |
| 10 | ●● | 北帝街/新山道發展項目 |
| 11 | ●● | 天晉ⅡB及海天晉 |
| 12 | ●● | 卑路乍街97號 |
| 13 | ●● | 明德山 |
| 14 | ●● | 形薈 |
| 15 | ● | 映御 |
| 16 | ● | 屯門市地段第515號 |
| 17 | ● | 大埔市地段第225號 |
| 18 | ● | 雲端 |
| 19 | ● | 沙田市地段第581號 |
| 20 | ● | 沙田市地段第609號 |
| 21 | ● | 太子道西195號 |
| 22 | ● | 日出康城第4期 |
| 23 | ● | 巴丙頓山 |
| 24 | ● | 堅道18-20號 |
| 25 | ● | 司徒拔道內地段第8963號 |
| 26 | ●● | 東涌市地段第11號 |
| 27 | ●● | 沙田市地段第617號 |
| 28 | ●● | 葵涌市地段第522號 |
| 29 | ● | 觀塘內地段第759號 |
| 30 | ● | 荃灣德士古道212-214號 |
| 31 | ● | W668 |
| 32 | ● | 巧明街98號 ⁽¹⁾ |
| 33 | ● | MEGA Plus |
| 34 | ● | 沙田市地段第248號 |

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



(1) 尚未反映項目已於2016年8月上旬落實補地價金額，轉作發展寫字樓及零售樓面



香港地產業務

投資物業

1





1. 九龍站環球貿易廣場
2. 元朗形點
3. 中環國際金融中心商場

投資物業



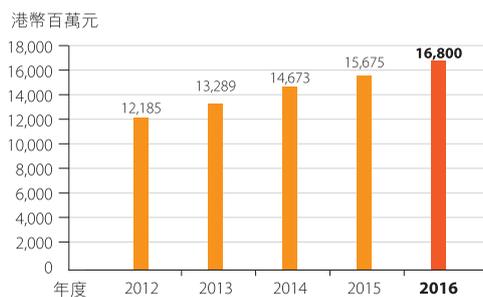
新城市廣場定期檢視商戶組合，致力保持在新界東的市場優勢



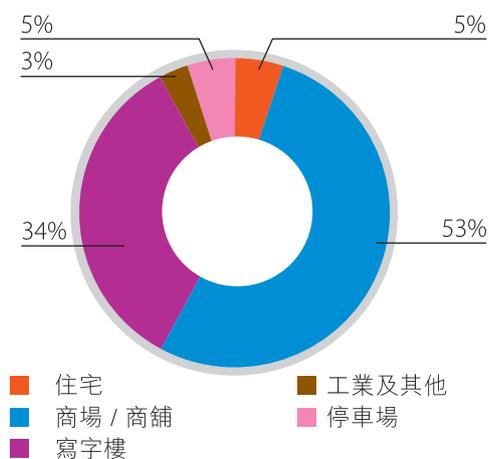
屯門VCity的商戶多元化，是區內主要的購物點

回顧年內，連同合作項目計算，集團的總租金收入增長百分之七點二至港幣一百六十八億元，淨租金收入增長百分之七點六至港幣一百三十二億三千三百萬元。集團的投資物業種類多元化，大部分位於鐵路沿線，盡享地利，出租率維持在約百分之九十五的高水平。集團致力提供優質物業和服務，促進與租戶和顧客之間的長遠關係。集團洞悉租戶和顧客的需要和期望均不斷轉變，在回顧年內繼續從多方面提高物業資產質素，以進一步加強其競爭力及在租務市場的領導地位。

香港租金總收入⁽¹⁾



香港租金總收入(按類別)⁽¹⁾



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

已落成投資物業

商場

訪港旅客的消費疲弱，尤其影響高級商品，本港零售市場的銷售額亦面臨壓力，但年內集團旗下零售物業錄得滿意的表現。集團的區域性商場分佈各區，大多位於鐵路沿線。憑藉集團提供優質服務，加上商場採取有效的推廣方式、商戶組合多元化，這些區域性商場於回顧年內錄得高出租率，續租租金上升。按集團旗下租金收益最高的十間商場計算，總租金收入約港幣五十八億元。

新城市廣場是新界東最大規模的區域性商場，年內的出租率維持在高水平，續租租金錄得滿意的增長。商場的交通網絡極佳，一直吸引大量人流，是知名零售商和食肆的理想之選。新城市廣場匯聚的中高檔品牌琳瑯滿目，是新界區供應最多同類選擇的商場之一，最近更引入一間備受歡迎的世界知名消費類電子產品零售店。商場不時舉行推廣活動以提高人流和商戶銷售額，在回顧年內呈獻的音樂節集合傑出音樂人和藝術團體，透過互動表演項目為商場增添輕鬆的氣氛。

位於新界東北區的大埔超級城是集團另一個大型區域性商場，總樓面面積約六十萬平方呎。回顧年內，大埔超級城錄得高出租率，續租租金穩健增長。商場網羅逾一百八十個知名品牌，包括一間大型百貨公司、氣氛休閒的餐廳和深受顧客喜愛的運動服裝店，是本地家庭客購物、娛樂及消閒的好去處。一間著名書店和一間人氣咖啡店近期於大埔超級城開業，是該兩個商號在新界東北區最大的分店，進一步強化商場的市場定位。

上水廣場繼續有不俗的表現，出租率維持在高水平。作為新界北區的熱門購物點，上水廣場同時吸引本地客和遊客，多年來建立了廣泛的顧客基礎。商場鄰近地鐵上水站及過境巴士站，有助商場保持人流暢旺。商場引入更多國際化妝和護膚品牌以配合顧客的需要。



APM走年輕人路線，活動多姿多彩，為顧客帶來與別不同的消閒和購物體驗

投資物業



旺角新世紀廣場透過翻新及善用零售分區策略，吸引大量人流

集團其他位於鐵路沿線的區域性商場亦有滿意的表現。荃灣廣場鄰近港鐵荃灣西站，區內的行人天橋網絡覆蓋全面，有助增加荃灣廣場的人流，商場表現繼續提升。將軍澳東港城受惠於區內新屋苑落成帶動的人口增加，人流持續上升。隨著顧客對中價品牌有持續的需求，以及都市人追求健康生活模式，各個商場特別引入更多流行時裝店、運動服裝及健康產品零售商。回顧年內，以上商場接近全部租出，續租租金錄得滿意的增長。

集團各項提升物業資產質素的措施持續帶動其租金收入增長。新世紀廣場坐落港鐵旺角東站上蓋，商場於二〇一五年八月完成大型改裝工程後，人流明顯增長。年內，新世紀廣場的零售樓面接近全部租出，租金收入顯著增長。商場設有多個專區，網羅超過二百個品牌，集團將繼續調整商戶組合，加強其作為旺角時尚購物點的地位。

毗鄰港鐵觀塘站的APM正進行大型升級工程，將同一幢物業的十五萬平方呎寫字樓改裝為零售樓面；商場平台花園的戶外綠化工程預計在二〇一八年完成，令環境煥然一新。APM是九龍東一個匯聚年輕人和時尚人士的熱點，以上優化工程將可以加強這個定位。商場亦與啟德郵輪碼頭合作，為郵輪旅客提供免費的點對點穿梭巴士服務，令商場的人流更加暢旺。回顧年內，APM錄得高出租率，續租租金上升。

毗鄰港鐵葵芳站的新都會廣場正在翻新，工程進度理想，預計在二〇一七/一八財政年度完工。新都會廣場主要服務區內的寫字樓上班族和居民，其翻新工程包括改動間隔和優化外牆，讓顧客享有開揚和寬敞的購物環境。商場已引入多間首次在區內開業的食肆，以提高對顧客的吸引力。預計在翻新工程完成後，新都會廣場將可成為媲美旺角新世紀廣場的購物及娛樂總匯。

訪港旅客減少購買高價商品影響高級商場的銷售表現，尤其是位於遊客區的商場。中環國際金融中心商場的顧客消費力強，當中包括在附近上班的專業人士、本港居民和各國遊客，廣泛的客源為商場紓緩了上述因素帶來的影響。回顧年內，商場引入更多供應各國美食的餐廳，以及售賣童裝及嬰兒服裝的店舖，樓面全部租出。新太陽廣場坐落尖沙咀核心地段，是旅客的一站式購物點。商戶銷售額雖受遊客消費疲弱影響，但商場樓面仍全部租出。面對市場環境轉變，集團的高級商場除了定期推出主題推廣活動以吸引人流外，亦引入更多較普及的高級品牌。



國際金融中心一期及二期寫字樓位於中環尊貴地段，加上設施超卓，是優越的辦公地點



九龍站環球貿易廣場享有便捷交通，成為跨國企業的理想選址

寫字樓

回顧年內，本港寫字樓租務市場表現穩健；在租務需求持續及新供應有限的情況下，寫字樓的空置率低，而帶動需求的企業繼續以內地金融機構和保險公司為主。集團持有寫字樓樓面約一千萬平方呎，在建築規格和地點方面均能提供多元化選擇，是各行各業的理想之選，整體出租率在年內維持在高水平，續租租金持續上升，寫字樓組合的租金收入繼續穩定增長。

國際金融中心綜合項目是中環核心區最矚目的臨海建築物之一，兩幢寫字樓期內錄得高出租率，市場租金上升。內地金融機構紛紛在核心商業區物色優質寫字樓，成為國際金融中心的租務動力。國際金融中心寫字樓坐落機場快線香港站上蓋，盡享地利，由於具備卓越的質素、國際級的規格和最先進的設施，因此備受讚許，是跨國金融機構及內地大型企業的理想選址。綜合項目其餘部分包括國際金融中心商場、香港四季酒店和四季匯提供完善的配套，令其寫字樓在區內芸芸商廈中顯得與別不同。

集團另一個世界級綜合項目環球貿易廣場亦設有甲級寫字樓，出租率高，續租租金升幅理想。項目其餘部分包括國際知名的香港麗思卡爾頓酒店和香港W酒店，以及服務式套房酒店港景匯、高級商場和天際100香港觀景台。環球貿易廣場令西九龍轉型為新興商業區，不少人視該區為中環的伸延部分。大樓採用智能設計，設施完善，配合專業和

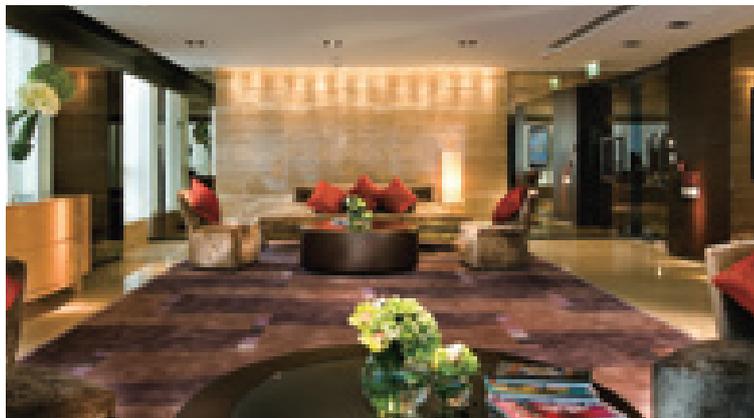
貼心的管理服務，吸引眾多追求尊尚寫字樓選址的環球投資銀行和其他金融機構。項目坐落機場快線九龍站上蓋，位置優越，加上鄰近日後的廣深港高速鐵路，發展潛力長遠會繼續提高。

集團在九龍東發展的創紀之城寫字樓建築群毗鄰港鐵站；儘管區內寫字樓的新供應增加，但創紀之城在年內的出租率高，租金上升。集團持有創紀之城近一百七十萬平方呎甲級寫字樓，其單一業權吸引要求樓層面積較大的租戶。承租的企業主要是銀行、保險公司和時裝零售商。創紀之城具備優質設施，有助為九龍東增添活力並轉型為現代化商業區，配合企業搬遷或在該區擴展業務的需要。

憑著高質素的物業和服務，集團建立了強大和穩固的品牌，有助吸引企業租用集團其他優質寫字樓。灣仔新鴻基中心和中環廣場同樣擁有開揚的海景，於年內保持高出租率，續租租金穩健增長。葵芳新都會廣場和沙田新城市中央廣場鄰近港鐵站，繼續獲得在非核心地區物色優質寫字樓的租戶青睞；兩個物業的出租率均處於高水平，並錄得滿意的租金增長。

為了加強寫字樓組合的競爭力和領導地位，集團定期翻新旗下寫字樓並為物業升級，從而提升租戶的工作環境。中環廣場正翻新公用地方，進展順利；沙田新城市中央廣場的升級計劃將於來年展開。

投資物業



港景匯位於蓬勃的西九龍商業核心，客人以金融業行政人員為主

住宅、服務式套房酒店及其他

集團持有接近一百萬平方呎供出租的豪宅單位，以及優質的服務式套房酒店組合，按所佔權益計算，後者提供七百間客房；這批物業的租務事宜由集團轄下的Signature Homes負責。集團持有的出租豪宅位於尊貴地段，選擇多元化，以開揚的海景、時尚的設計、別出心裁的佈置，以及體貼的客戶服務吸引住客。回顧年內，這個豪宅組合錄得滿意的出租率。

集團持有的優質服務式套房酒店包括機場快線香港站上蓋的四季匯、九龍站上蓋的港景匯，以及為日趨繁盛的九龍東商業核心服務的星峰薈。以上物業的位置優越，加上提供酒店式住宿及令住客在起居生活上感到方便無比，在回顧年內的出租率處於健康水平，續租租金溫和上升。在集團的優質品牌支持下，對追求豪華或酒店式住宿和周全服務的跨國行政人員而言，集團的服務式套房酒店將繼續是他們最心儀的下榻地點。



四季匯位處香港中環核心地段，以講究的服務和設施著稱，為尊尚的商務旅客提供極佳的住宿

集團其他投資物業包括工業大廈、貨倉及泊車位，在年內錄得滿意的出租率，為集團帶來穩定的租金收入。

發展中投資物業

截至二〇一六年六月三十日，按所佔權益計算，集團的發展中投資物業達四百二十萬平方呎，約三分之一是位置優越的零售樓面，其餘包括酒店、寫字樓、數據中心和工業樓面。大部分工業用地處於更改土地用途的階段，其中一幅所佔樓面面積七十七萬七千方呎的土地已於今年八月改作商業用途，並落實補地價金額。集團會繼續發展優質項目以加強其多元化的出租物業組合，從而提升在租務市場的領導地位。

元朗形點商場的總樓面面積約一百一十萬平方呎，由集團在區內多個項目的基座樓面所組成，當中包括年內新增的元朗站發展項目零售部分。在二〇一五年九月開業的形點一期帶有現代設計的特色，包括跨層幕牆、高樓底、大型露天廣場和戶外餐飲設施，為元朗社區注入新朝氣。形點二期於近期完成翻新工程，租金顯著上升。這兩部分的總零售樓面超過五十萬平方呎，匯聚各類首次進駐新界西北區的商號，包括供應各國菜式的食肆和時裝店。回顧期內，形點的出租率高，並吸引大量顧客。



將軍澳星峰薈為長期住客營造舒適的住宿環境



將軍澳天晉滙第一期於八月底開幕，為顧客提供嶄新的購物及餐飲選擇

Grand YOHO約四十五萬平方呎的零售樓面是形點的擴展部分，預計於二〇一七年開業，預租反應令人鼓舞。元朗站發展項目將提供十萬零七千呎零售樓面，連接形點的其他部分。形點的規模龐大，落成後將成為新界西北區最大的購物和娛樂熱點，媲美新城市廣場在新界東的領導地位。

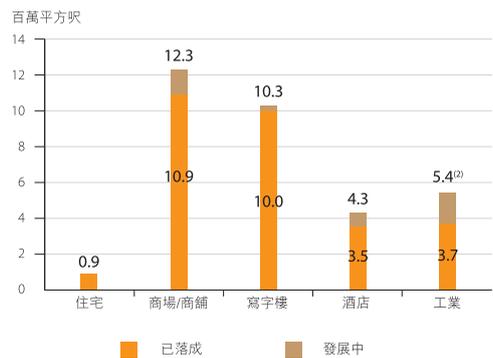
位於將軍澳南的天晉滙由集團多個發展項目的零售部分組成，提供各式購物和消閒設施。天晉滙一期是天晉II基座的零售樓面，六萬六千平方呎樓面已全部租出，並於今年八月開業，匯聚眾多優質商戶和特色食肆，主力服務區內的年輕家庭。天晉滙一期分為兩層，設有寬闊的玻璃幕牆，擬建的中央大道近在咫尺，並會通往海濱公園，天晉滙一期將可以利用這個優勢，讓顧客在購物時恍如置身公園，帶來全新的體驗。天晉滙其餘部分預計在二〇一七年起陸續開業。

北角匯鄰近港鐵北角站，交通方便。商場著重營造生活品味，顧客對象包括港島東居民、寫字樓上班族和遊客。北角匯的零售樓面超過十四萬平方呎，商戶多元化，切合現代家庭的需要。項目毗鄰四百一十米的海濱長廊，顧客可以在優美的海景襯托下享受戶外餐飲；此外商場亦設有戶外綠化空間和廣場，讓顧客擁抱自然環境並放鬆心情。北角匯分兩期發展，第一期的施工進度良好，預計在二〇一八年開業；第二期正進行地基工程。

港鐵南昌站上蓋的優質商場提供三十萬平方呎樓面，將為西九龍居民帶來與別不同的購物、餐飲和消閒體驗，商場內部佈局正進行最後的設計工作，預計在二〇一八年底前開業。集團的新增零售樓面將進一步加強其商場網絡及在零售租務市場的領導地位。

集團擁有觀塘巧明街98號的商業項目百分之六十七點六的實際權益，地皮將發展為總樓面面積接近一百二十萬平方呎的甲級寫字樓和優質零售樓面，項目的發展方案快將落實。預計巧明街項目落成後會與集團在區內發展多年的商業項目創紀之城產生顯著的協同效應。

已落成及發展中投資物業⁽¹⁾



(1) 截至二〇一六年六月三十日

(2) 在二〇一六年六月三十日後，位於觀塘巧明街98號的合作項目已改作發展寫字樓及零售樓面

投資物業

香港主要已落成投資物業

項目	地點	地契 期滿年期	集團所佔權益 (百分率)
香港島			
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	50
國際金融中心二期及商場	中環金融街8號	2047	50
香港四季酒店/四季匯	中環金融街8號	2047	50
新鴻基中心	灣仔港灣道30號	2127	100
中環廣場	灣仔港灣道18號	2047	50
世貿中心/WTC More	銅鑼灣告士打道280號	2842	100
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號	2886	100
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號	2047	100
置富南區廣場	薄扶林置富道	2126	100
曉峰閣(第4座)	舊山頂道18號	2884	100
九龍			
環球貿易廣場/天際100香港觀景台	柯士甸道西1號	2047	100
香港麗思卡爾頓酒店/香港W酒店/港景匯	柯士甸道西1號	2047	100
創紀之城一期 ⁽¹⁾	觀塘道388號	2047	100
創紀之城二期	觀塘道378號	2047	50
創紀之城五期/APM	觀塘道418號	2052	100
創紀之城六期	觀塘道392號	2047	100
新世紀廣場/MOKO	旺角太子道西193號	2047	100
帝京酒店	旺角太子道西193號	2047	100
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號	2127	100
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號	2047	50
創貿廣場	觀塘開源道49號	2047	100
Mikiki	新蒲崗太子道東638號	2054	100
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號	2047	100
半島大廈	長沙灣青山道538號	2047	100
興華中心	土瓜灣道82-84號	2099	100
新科技廣場	新蒲崗大有街34號	2047	100
彌敦道26號	尖沙咀彌敦道26號	2039	100
訊科中心	觀塘鴻圖道21號	2047	100
新界			
新城市廣場一期 ⁽²⁾	沙田正街18號	2047	100
新城市廣場三期	沙田正街2-8號	2047	100
新城市商業大廈	沙田白鶴汀街10-18號	2047	100
新城市中央廣場/HomeSquare	沙田鄉事會路138號	2047	100
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號	2047	100
新都會廣場	葵涌興芳路223號	2047	100
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	2057	100
PopCorn	將軍澳唐賢街9號	2057	50
大埔超級城	大埔安邦路9號	2047	100
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號	2047	100
九龍貿易中心	葵涌葵昌路51號	2047	100
上水廣場	上水龍琛路39號	2047	100
東港城	將軍澳重華路8號	2047	100
帝景酒店	汀九青山公路353號	2047	100
VCity	屯門屯門鄉事會路83號	2056	100
形點I	元朗元龍街9號	2054	100
形點II	元朗朗日路8號	2047	87.5
將軍澳中心	將軍澳唐德街9號	2047	57.52/25
東薈城/諾富特東薈城酒店	東涌達東路20號/文東路51號	2047	20
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號	2047	100
元朗廣場	元朗青山公路249-251號	2047	100
晉科中心	上水彩發街2號	2047	100
天晉匯(第一及二期)	將軍澳唐俊街12號/唐賢街19號	2060/2061	100
新達廣場	大埔南運路9號	2047	100
卓爾廣場	屯門石排頭徑1號	2047	100

(1) 連同本集團在新意網的百分之七十四點零權益所佔之樓面面積

(2) 包括停車場面積

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業	總面積
-	-	392,000	-	-	392,000
-	320,000	566,000	-	-	886,000
-	-	-	550,000	-	550,000
-	53,000	851,000	-	-	904,000
-	-	700,000	-	-	700,000
-	280,000	232,000	-	-	512,000
341,000	-	-	-	-	341,000
248,000	-	-	-	-	248,000
-	172,000	-	-	-	172,000
124,000	-	-	-	-	124,000
-	29,000	2,495,000	-	-	2,524,000
-	-	-	1,023,000	-	1,023,000
-	27,000	872,000	-	-	899,000
-	-	133,000	-	-	133,000
-	598,000	308,000	-	-	906,000
-	32,000	370,000	-	-	402,000
-	725,000	475,000	-	-	1,200,000
-	-	-	400,000	-	400,000
-	-	-	295,000	-	295,000
-	-	-	-	285,000	285,000
-	-	-	-	240,000	240,000
-	205,000	-	-	-	205,000
-	205,000	-	-	-	205,000
-	-	-	-	188,000	188,000
-	-	-	-	183,000	183,000
-	-	-	-	182,000	182,000
-	53,000	124,000	-	-	177,000
-	-	-	-	114,000	114,000
-	1,300,000	-	-	-	1,300,000
-	350,000	-	-	-	350,000
-	-	96,000	-	-	96,000
-	310,000	431,000	-	-	741,000
-	-	-	258,000	-	258,000
-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
-	-	-	626,000	-	626,000
-	108,000	-	-	-	108,000
-	589,000	-	-	-	589,000
-	583,000	-	-	-	583,000
-	79,000	401,000	-	-	480,000
-	182,000	375,000	-	-	557,000
-	415,000	-	-	-	415,000
-	-	-	310,000	-	310,000
-	269,000	-	-	-	269,000
-	249,000	-	-	-	249,000
-	245,000	-	-	-	245,000
-	195,000	-	-	-	195,000
-	99,000	32,000	47,000	-	178,000
-	35,000	137,000	-	-	172,000
-	145,000	-	-	-	145,000
-	-	-	-	142,000	142,000
-	138,000	-	-	-	138,000
-	120,000	-	-	-	120,000
-	116,000	-	-	-	116,000



將軍澳東港城透過引入新商戶及創新的市場策略以保持新鮮感



位於新界東北的大埔超級城人流暢旺，設有各式各樣的商舖及食肆，全面滿足現代生活所需



上水廣場鄰近港鐵上水站，以新元素配合均衡的商戶組合，吸引不同類型的顧客

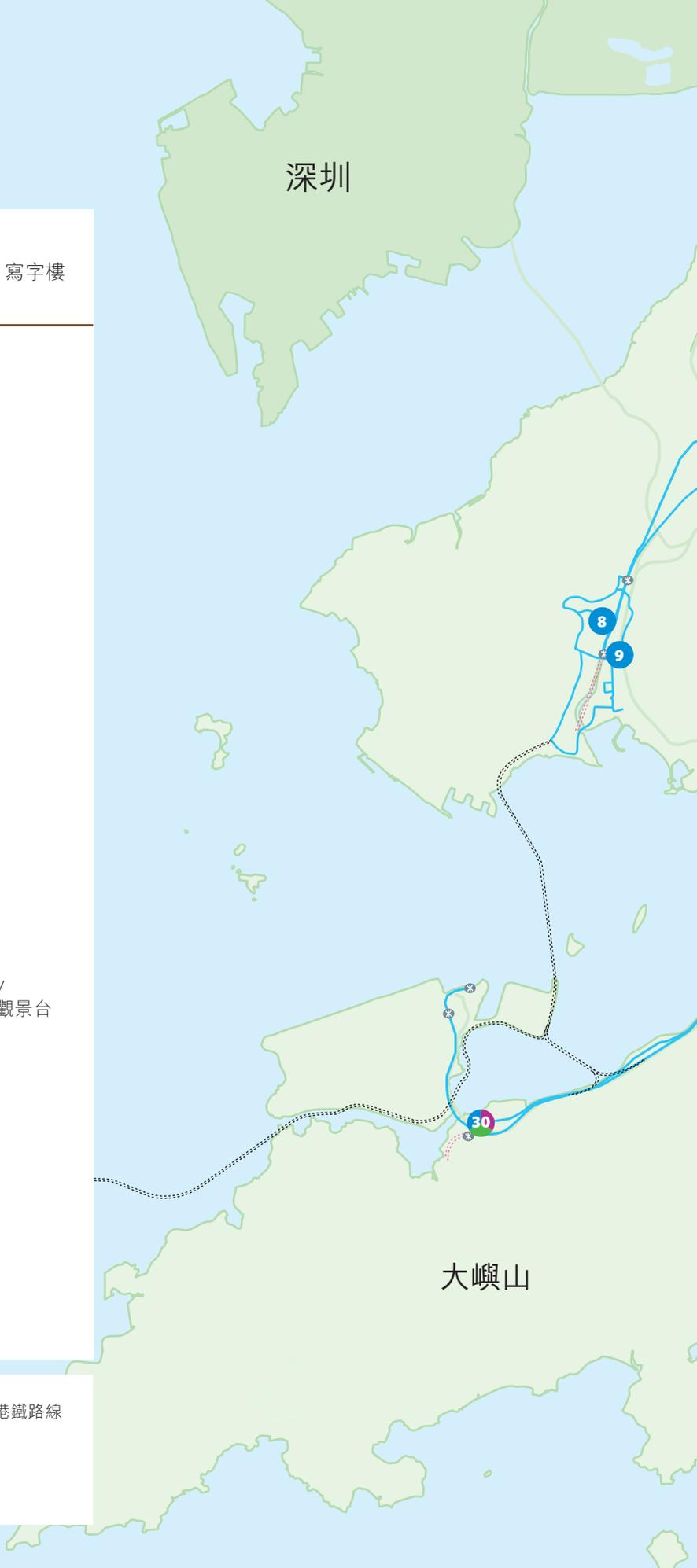
投資物業

香港主要已落成投資物業

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

- | | | |
|----|-----|---|
| 1 | ● | 帝景園 |
| 2 | ● | 曉峰閣 |
| 3 | ● | 浪琴園 |
| 4 | ● | 新達廣場 |
| 5 | ● | 大埔超級城 |
| 6 | ● | 形點 |
| 7 | ● | 元朗廣場 |
| 8 | ● | 卓爾廣場 |
| 9 | ● | VCity |
| 10 | ● | 荃灣廣場 |
| 11 | ● | 新太陽廣場 |
| 12 | ● | Mikiki |
| 13 | ● | 將軍澳中心 |
| 14 | ● | 天晉滙一及二期 |
| 15 | ● | PopCorn |
| 16 | ● | 東港城 |
| 17 | ● | 置富南區廣場 |
| 18 | ●● | 新城市廣場 / 新城市商業大廈 |
| 19 | ●● | 新城市中央廣場 / HomeSquare |
| 20 | ●● | 上水廣場 |
| 21 | ●● | 新領域廣場 |
| 22 | ●● | 新都會廣場 |
| 23 | ●● | 九龍貿易中心 |
| 24 | ●● | 新世紀廣場 / MOKO |
| 25 | ●● | 彌敦道 26 號 |
| 26 | ●● | 創紀之城一、二、五及六期 / APM |
| 27 | ●● | 國際金融中心 / 國際金融中心商場 |
| 28 | ●● | 新鴻基中心 |
| 29 | ●● | 世貿中心 / WTC More |
| 30 | ●●● | 東薈城 / 諾富特東薈城酒店 |
| 31 | ●●● | 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 香港觀景台 |
| 32 | ● | 中環廣場 |
| 33 | ● | 晉科中心 |
| 34 | ● | 半島大廈 |
| 35 | ● | 嘉里鴻基貨倉 |
| 36 | ● | 新科技廣場 |
| 37 | ● | 興華中心 |
| 38 | ● | 訊科中心 |
| 39 | ● | 創貿廣場 |
| 40 | ● | 香港四季酒店 / 四季匯 |
| 41 | ● | 帝苑酒店 |
| 42 | ● | 帝京酒店 |
| 43 | ● | 帝景酒店 |
| 44 | ● | 帝都酒店 |
| 45 | ● | 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 |

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





內地地產業務

年度摘要

- 截至二〇一六年六月三十日，集團持有發展中物業按所佔權益計算，總樓面面積為五千七百八十萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內共有一百六十萬平方呎住宅及零售物業竣工
- 合約銷售總額約人民幣七十五億元
- 擴展中的優質投資物業組合帶來淨租金收入人民幣二十二億七千六百萬元，升幅為百分之十三點三，表現令人鼓舞
- 繼續採取選擇性投資策略，專注在一線城市發展

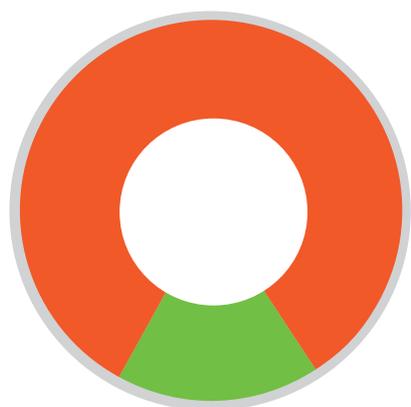
土地儲備

內地土地儲備組合

(截至二〇一六年六月三十日，所佔總樓面面積共六千九百九十萬平方呎)

發展中物業
五千七百八十萬平方呎

83%

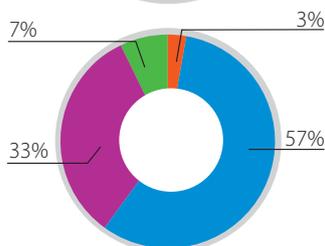
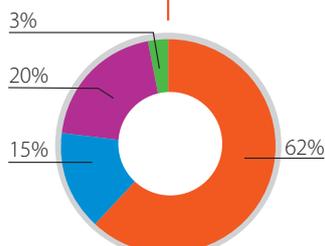


已落成投資物業
一千二百一十萬平方呎

17%

按用途劃分

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 酒店

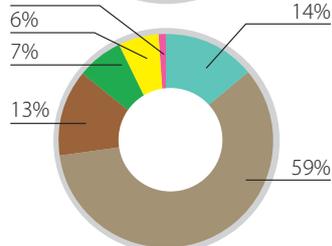
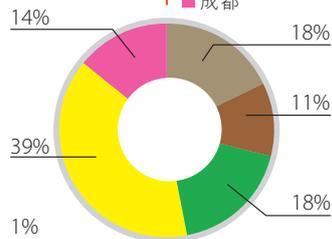


按用途劃分

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 酒店

按地點劃分

- 上海及長江三角洲(長三角)
- 上海
- 其他長三角城市
- 廣州及珠江三角洲(珠三角)
- 廣州
- 其他珠三角城市
- 成都



按地點劃分

- 北京
- 上海及長江三角洲(長三角)
- 上海
- 其他長三角城市
- 廣州及珠江三角洲(珠三角)
- 廣州
- 其他珠三角城市
- 成都

截至二〇一六年六月底，按所佔權益計算，集團在內地持有發展中物業土地儲備，總樓面面積為五千七百八十萬平方呎，當中逾六成將發展為優質住宅及服務式公寓。

集團在內地亦持有一千二百一十萬平方呎已落成投資物業，其中百分之九十為寫字樓及商場，主要位於上海、北京及廣州。

截至二〇一六年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合分佈如下：

	所佔總樓面面積(百萬平方呎)		
	發展中物業	已落成投資物業	總面積
按用途			
住宅 ⁽¹⁾	35.8	0.3	36.1
商場/商舖	8.4	6.9	15.3
寫字樓	11.6	4.0	15.6
酒店	2.0	0.9	2.9
合計	57.8	12.1	69.9
按地點			
北京	-	1.7	1.7
上海及長江三角洲(長三角)	16.7	8.7	25.4
上海	10.1	7.1	17.2
其他長三角城市	6.6	1.6	8.2
廣州及珠江三角洲(珠三角)	33.0	1.6	34.6
廣州	10.5	0.9	11.4
其他珠三角城市	22.5	0.7	23.2
成都	8.1	0.1	8.2
合計	57.8	12.1	69.9

⁽¹⁾ 包括服務式公寓

內地地產業務

地產發展

1



效果圖

2



1. 上海徐家匯中心項目

2. 上海濱江凱旋門

地產發展



效果圖



效果圖

徐家匯中心項目規模龐大，總樓面面積達七百六十萬平方呎，包括優質寫字樓、高級商場及豪華酒店。項目第一期的前期推廣反應理想

回顧年內，內地住宅市場整體銷售氣氛良好。在用家包括換樓客的穩健需求支持下，一線城市的樓價繼續上升。較有利的信貸環境，加上買家信心恢復，加快了二三線城市的庫存消化。同時，不少發展商對補充土地儲備態度積極，一線和一些主要二線城市的土地銷售繼續表現強勁。

隨著多個重點項目在主要城市相繼落成，集團的品牌在內地日益獲得認同以及推崇。廣泛的好評印證了集團一直透過以客為先的方針和貼心的售後服務，努力「以心建家」。集團堅持其選擇性策略，將繼續專注於在一線城市發展地產業務。

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七十五億元。集團可供未來發展的土地儲備充裕，截至二〇一六年六月底，按所佔權益計算，持有的發展中物業土地儲備總樓面面積為五千七百八十萬平方呎，集團將繼續在內地提供優質的物業和服務。

內地主要發展中項目

上海及長江三角洲

徐家匯中心項目

上海市徐匯區

(佔100%)

徐家匯中心項目位於上海浦西徐匯區的核心地帶，是一個大型綜合發展項目。項目由四個相鄰地塊組成，將發展成極具規模、擁有獨特建築設計和品質卓越的項目，加上直通繁忙的徐家匯地鐵站，交通四通八達。徐家匯中心項目總樓面面積達七百六十萬平方呎，包括逾四百萬平方呎的高級寫字樓，逾三百萬平方呎的商場和一間酒店，項目正分期發展。

項目的建築工程已全面展開。第一期位於華山路，由十八萬平方呎的寫字樓和三十二萬九千平方呎的零售樓面組成，現正進行內部裝修，並計劃於二〇一七年上半年完成。位於恭城路的第二期將提供約三十二萬平方呎的寫字樓及約四萬五千平方呎的零售樓面。項目地庫工程已經完成，上蓋工程正在進行中。

項目餘下期數亦正按計劃發展。位於虹橋路的地塊將發展為寫字樓、大型購物商場和豪華酒店，總樓面面積約六百三十萬平方呎。兩座寫字樓分別樓高二百七十米和三百七十米，與酒店將一同坐落於樓面面積達二百六十萬平方呎的多層基座商場之上。相關的建築工程快將展開。集團亦已提交位於宜山路地塊的發展計劃。有關徐家匯中心項目的資料，亦可參閱第七十三頁。

濱江凱旋門 上海市陸家嘴浦明路 (佔100%)

濱江凱旋門是集團在上海另一重點項目，為住客提供頂級的豪華居所。項目總樓面面積達一百七十萬平方呎，提供高級住宅及服務式公寓，單位設計精緻，毗鄰小陸家嘴，可飽覽外灘及上海城市天際線的美景。

項目第一期總樓面面積逾五十萬平方呎，提供約二百個豪華住宅單位，已於二〇一三年底落成，現已接近售罄。

項目第二期A正式命名為凱旋匯，提供超過一百七十個精心設計的服務式公寓，總樓面面積逾二十萬平方呎，已於二〇一六年年中開始推售，銷售反應良好，預計將於二〇一七/一八財政年度竣工。項目第二期B包括三幢豪華住宅大樓，總樓面面積達三十八萬平方呎，另有數座洋房，建築工程進展順利。



高級住宅濱江凱旋門位於上海陸家嘴，設計別樹一格，會所裝潢瑰麗

天薈 上海市閔行區 (佔35%)

天薈位於上海西面的重要交通樞紐莘莊地鐵站上蓋，是一個以公共交通為導向發展模式的大型發展項目，都市人各樣生活基本需求一應俱全。項目總樓面面積超過四百萬平方呎，將分期發展為近一百九十萬平方呎優質住宅及服務式公寓、逾一百四十萬平方呎購物商場、約五十萬平方呎寫字樓和一間酒店。

項目第一期由三幢住宅大樓組成，總樓面面積逾六十萬平方呎，上蓋工程進展順利。這批單位設計及裝修精美，預計於二〇一八/一九財政年度交樓。項目第二期首兩幢大樓將提供超過八十萬平方呎的優質服務式公寓，地庫工程已如期完成。



天薈位處上海西面主要的交通樞紐，第一期將興建三幢優質住宅

地產發展

蘇州項目

蘇州市園區

(佔90%)

蘇州項目位於蘇州最主要的商業中心，總樓面面積約三百五十萬平方呎，現正分期發展。項目毗鄰著名的金雞湖，由坐落於金雞湖東岸的綜合發展項目蘇州環貿廣場，以及位於金雞湖南岸的低密度豪華住宅湖濱四季及一間五星級酒店組成。

蘇州環貿廣場總樓面面積達兩百萬平方呎，將提供優質住宅，寫字樓和商場。項目鄰近地鐵站及蘇州至上海的高鐵站，擁有便捷的市內和城際交通網絡。其地庫工程正在進行。

毗鄰興建中的四季酒店，湖濱四季樓面面積逾九十萬平方呎，可享廣闊的金雞湖景致，亦為蘇州的低密度住宅項目定下新標準。項目第一期提供逾一百三十座洋房，總樓面面積超過五十萬平方呎，已接近售罄。項目設計精美，質素優良，自二〇一三年下半年開始交樓以來，深得買家讚賞。項目第二期總樓面面積逾四十萬平方呎，其規劃工作正在進行。



蘇州湖濱四季屬低密度項目，會所經精心策劃，締造舒適生活

南京國金中心

南京市河西中央商務區

(佔100%)

大型綜合發展項目南京國金中心將會是河西中央商務區的地標。項目總樓面面積三百四十萬平方呎，坐落於兩條地鐵線交匯站上蓋，俯瞰河西中央公園，享有便捷的交通網絡。

兩幢優質寫字樓總樓面面積達二百萬平方呎，將於二〇一八年分期落成，其中一幢為樓高二百九十米的摩天大樓，落成後將重繪南京的城市天際線，上蓋建築工程進展順利。項目另有一百萬平方呎的豪華購物商場和一間五星級酒店。有關南京國金中心的其他資料，可參閱第七十三頁。



廣州天匯廣場內的IGC商場具備兒童遊樂設施和先進的戲院，突顯商場在區內的獨特定位

廣州及珠江三角洲

天匯廣場 廣州市珠江新城 (佔33.3%)

天匯廣場位於廣州珠江新城中央商務區，可步行至獵德地鐵站，總樓面面積達五百萬平方呎，包括豪華服務式公寓、兩幢優質寫字樓、大型購物中心和五星級酒店。

項目的服務式公寓和首幢寫字樓已於二〇一五年或以前竣工並接近售罄。項目餘下期數的工程進展順利。第二幢寫字樓天盈廣場東塔，總樓面面積逾一百三十萬平方呎，正進行內部裝修，預計於二〇一六/一七財政年度竣工。該寫字樓項目自二〇一五年下半年推售以來錄得滿意的銷售成績。IGC商場面積達一百萬平方呎，今年初開始陸續移交租戶裝修，預計於今年內開業。有關IGC商場的其他資料，可參閱第七十三頁。興建中的酒店將由國際營運商管理，並已簽訂協議，該酒店預計於二〇一七年上半年開業。



廣州峻林質素卓越，深受買家讚賞

峻林 廣州市天河區 (佔70%)

峻林位於繁華的天河北商業區，已成為廣州一個著名的地標性項目，總樓面面積逾一百九十萬平方呎。該項目毗鄰廣州東站，有兩條地鐵線通往廣州其他地方，亦可經直通車往返香港。

峻林第一期總樓面面積約九十萬平方呎，逾五百個優質住宅已接近售罄，並已於二〇一五年中前竣工。項目的建築質素和時尚設計獲得買家讚賞，為該市的都市生活定下新標準。第二期將提供約二百三十個住宅單位，總樓面面積達六十七萬平方呎，自二〇一六年中推售以來，反應熱烈，預計於二〇一七/一八財政年度交樓。

廣貿中心是項目第二期的寫字樓，總樓面面積逾三十六萬平方呎，將進行銷售推廣，其內部裝修工程進展順利。

御華園 廣州市花都區 (佔100%)

御華園毗鄰廣州市花都洪秀全水庫，坐擁翠綠景致，提供總樓面面積超過八百萬平方呎的優質住宅，可滿足都市人對綠化及低密度生活的需求。項目第一期總樓面面積約二百萬平方呎，已於二〇一四年底落成，現已接近售罄。

項目第二期A總樓面面積達一百萬平方呎，逾八百個優質住宅單位分批推出市場以來，銷售反應良好。第二期A由五幢住宅大樓組成，預計於二〇一七年下半年竣工。第二期B的規劃工作亦已完成，將包括六幢住宅大樓，總樓面面積約一百二十萬平方呎，提供超過一千個住宅單位。

地產發展

瀧景

佛山市禪城區

(佔50%)

瀧景是一個總樓面面積達三千萬平方呎的大型發展項目，位於佛山市區南面。項目鄰近擬於二〇一六年底投入服務的廣佛地鐵線新站，往來廣州和佛山其他地區均十分方便。項目擁有優質校網和完善配套設施，包括一個中央公園和沿東平河畔長逾一點五公里的海濱長廊。

項目第一期A和B由樓面面積約一百四十萬平方呎的高級住宅和一條十七萬平方呎的商業街組成，已於二〇一五年底前竣工。第一期C總樓面面積約一百二十萬平方呎，提供超過一千個優質住宅單位，已接近售罄，將於二〇一六年底開始交樓。項目第一期D包括約八十五萬平方呎的住宅單位，另有少許零售樓面，預計於二〇一八年上半年竣工。這住宅部分自二〇一六年中推售以來，銷售成績令人鼓舞。



佛山瀧景配套完善，鄰近項目的地鐵站即將啟用，交通將更為便捷

瓏匯

東莞市石龍鎮

(佔100%)

位於東莞市石龍鎮中心的大型住宅發展項目瓏匯，鄰近廣深鐵路東莞站，往返廣州、深圳和香港均十分便捷。項目總樓面面積達四百五十萬平方呎，正分期發展。大部分單位可飽覽遼闊江景。

項目第一期提供約七百五十個單位，總樓面面積約一百萬平方呎，銷售成績理想，這些單位將在二〇一六年底前交樓。項目第二期將提供約九百六十個單位，總樓面面積約八十五萬平方呎，其地庫工程亦已於二〇一六年七月展開。



東莞瓏匯盡覽翠綠景致，環境舒適



成都悦城單位設計及間隔多元化，迎合不同買家的需要



天曜是成都環貿廣場的住宅部分，坐落地鐵站上蓋，周邊環境優美

其他城市

悦城

成都市天府新區

(佔91%)

悦城坐落於成都新興發展區天府新區，集方便、休閒和文化等元素於同一社區，吸引現今追求卓越生活的買家。項目毗鄰海洋公園並受惠於同區的會展中心，亦可步行至擬興建的一號線地鐵站及輕軌站，交通便捷。

項目的總樓面面積約六百萬平方呎，提供超過四千個優質住宅單位。項目第一期及第二期A和B合共約三百四十萬平方呎，已經於二〇一五年中前竣工。第二期C提供逾七百個住宅單位，總樓面面積約一百萬平方呎，預計於二〇一六/一七財政年度竣工。

項目首兩期的市場反應不俗，集團已展開第三期的設計和規劃工作，預計將興建十一幢住宅大樓，總樓面面積逾二百萬平方呎，另有一些零售樓面。

成都環貿廣場

成都市錦江區

(佔40%)

成都環貿廣場是一個大型地鐵站上蓋綜合發展項目，前往成都東站十分便捷。項目位處成都規劃中的商業金融中心，飽覽沙河及塔子山森林公園的秀麗景致，總樓面面積達一千四百萬平方呎，將發展為七百萬平方呎高級住宅、四百萬平方呎的優質寫字樓、逾一百八十萬平方呎的商場，以及一間五星級酒店。

項目第一期天曜共六座住宅大樓，總樓面面積約一百六十萬平方呎，九百多個單位已接近售罄。天曜大部分單位已於二〇一五年中前交樓，買家對單位的用料、設計及樓宇質素均十分讚賞。

成都環貿廣場第二期將發展為四座樓面面積合共一百七十萬平方呎的住宅大樓、一百三十萬平方呎的時尚商場和逾二百二十萬平方呎的優質寫字樓。首兩幢住宅大樓提供五百五十個河畔住宅單位，總樓面面積約七十萬平方呎，預計於二〇一七/一八財政年度竣工，並自二〇一六年五月開始分批推售，銷售成績理想。集團計劃於未來十二個月內推出其餘兩幢住宅大樓，總樓面面積約一百萬平方呎。

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	集團所佔權益 (百分率)
2016/17 財政年度完成之項目			
徐家匯中心項目第一期		上海	100
錢江新城項目第二期D	杭州萬象城	杭州	40
林和項目第二期A	廣貿中心	廣州	70
獵德項目第二期C及三期	天匯廣場	廣州	33.3
禪城項目第一期C	瀧景	佛山	50
中山五路項目第四期D	奕翠園	中山	合作發展
石龍項目第一期	瓏匯	東莞	100
雙流縣項目第二期C	悅城	成都	91
年度總計：			
2017/18 財政年度完成之項目			
浦明路項目第二期A	凱旋匯	上海	100
徐家匯中心項目第二期		上海	100
河西中央商務區項目第一期	南京國金中心	南京	100
林和項目第二期B	峻林	廣州	70
獅嶺項目第二期A	御華園	廣州	100
禪城項目第一期D、第二期A及第二期B	瀧景	佛山	50
東大街項目第二期A及B	成都凱旋門及凱旋天階	成都	40
年度總計：			
2018/19 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	100
閔行項目第一期	天薈	上海	35
河西中央商務區項目第二期	南京國金中心	南京	100
禪城項目第二期C	瀧景	佛山	50
石龍項目第二期	瓏匯	東莞	100
東大街項目第二期C	天峻	成都	40
年度總計：			
2019/20 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	100
閔行項目餘下之期數	天薈	上海	35
徐家匯中心項目餘下之期數		上海	100
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫	40
蘇州項目餘下之期數		蘇州	90
河西中央商務區項目餘下之期數	南京國金中心	南京	100
獅嶺項目餘下之期數	御華園	廣州	100
九龍湖項目餘下之期數	玖瓏湖	廣州	60
禪城項目餘下之期數	瀧景	佛山	50
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山	合作發展
石龍項目餘下之期數	瓏匯	東莞	100
雙流縣項目餘下之期數	悅城	成都	91
東大街項目餘下之期數	成都環貿廣場	成都	40
2019/20 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

所佔總樓面面積(平方呎)⁽¹⁾

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
-	329,000	180,000	-	509,000
-	-	-	176,000	176,000
-	-	254,000	-	254,000
-	-	450,000	149,000	599,000
608,000	-	-	-	608,000
1,062,000	-	-	-	1,062,000
1,011,000	-	-	-	1,011,000
990,000	-	-	-	990,000
3,671,000	329,000	884,000	325,000	5,209,000

206,000	-	-	-	206,000
-	45,000	319,000	-	364,000
-	1,083,000	504,000	-	1,587,000
467,000	-	-	-	467,000
985,000	-	-	-	985,000
675,000	22,000	-	-	697,000
278,000	101,000	-	-	379,000
2,611,000	1,251,000	823,000	-	4,685,000

449,000	-	-	-	449,000
214,000	-	-	-	214,000
-	-	1,495,000	-	1,495,000
689,000	-	-	-	689,000
840,000	-	-	-	840,000
397,000	-	-	-	397,000
2,589,000	-	1,495,000	-	4,084,000

486,000	18,000	-	-	504,000
445,000	502,000	189,000	75,000	1,211,000
-	2,761,000	3,676,000	269,000	6,706,000
-	-	162,000	143,000	305,000
1,118,000	374,000	906,000	284,000	2,682,000
-	-	-	344,000	344,000
5,641,000	74,000	-	-	5,715,000
2,500,000	-	-	-	2,500,000
9,129,000	1,474,000	1,454,000	109,000	12,166,000
1,441,000	151,000	-	-	1,592,000
2,645,000	88,000	-	-	2,733,000
2,086,000	80,000	-	-	2,166,000
1,689,000	617,000	1,652,000	165,000	4,123,000
27,180,000	6,139,000	8,039,000	1,389,000	42,747,000



廣州御華園滿佈翠綠園林，環境清幽



上海天璽位處繁盛的浦西，高雅配套盡顯時尚生活氣派



南京國金中心坐落兩條地鐵線交匯處，將成為南京新地標

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
----	------	----

主要已落成投資項目

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	● ●
杭州	6 杭州萬象城	● ●
無錫	7 無錫萬象城	●
廣州及珠江三角洲		
廣州	8 天環	●
	9 IGC	●
佛山	10 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	11 濱江凱旋門	● ●
	12 天薈	● ● ● ●
	13 徐家匯中心項目	● ● ● ●
杭州	14 杭州萬象城	●
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 玖龍湖	●
	20 峻林	● ●
	21 天匯廣場	● ●
佛山	22 瀧景	● ● ● ●
東莞	23 瓏匯	● ●
中山	24 奕翠園	● ●
其他城市		
成都	25 悅城	● ●
	26 成都環貿廣場	● ● ● ●





內地地產業務

投資物業



2



1. 上海國金中心

2. 上海環貿廣場

投資物業



位於王府井購物區的北京APM形象鮮明，匯聚潮流商舖和特色餐廳

集團持續加強在內地尤其是上海和廣州等重要城市的出租物業組合。截至二〇一六年六月底，按所佔權益計算，集團在內地的已落成投資物業達一千二百一十萬平方呎。連同合作發展項目計算，年內的總租金收入上升百分之十二點一至人民幣二十九億六千八百萬元，淨租金收入增長百分之十三點三至人民幣二十二億七千六百萬元。租金收入增長主要是由於租金上升及新落成的收租物業帶來額外收益。

已落成投資物業

商場

集團在香港發展和管理多個大型商場，並成功運用這些豐富的經驗，在內地主要城市穩佔一席位。



上海環貿廣場的環貿IAPM舉辦的活動極具吸引力，深受顧客好評

廣州方面，集團佔百分之五十權益的天環於今年三月試業。天環坐落天河商業區核心地段，鄰近地鐵站，建築物與一個開揚且綠茵處處的公園融為一體，讓顧客可以在輕鬆的氣氛下消閒和購物。商場樓面面積達九十萬平方呎，引入眾多中高檔品牌，包括普及的高級商品、時尚服飾和具有生活格調的店舖，同時設有特色食肆和戲院，有助吸引追尋獨特購物體驗的年輕顧客。天環的租務進展令人滿意，開業後人流穩定增長。

集團發展上海環貿廣場和上海國金中心等知名綜合項目後，在當地建立了穩固的地位。上海環貿廣場的商場部分環貿IAPM樓高八層，上蓋建有兩幢優質寫字樓和高級住宅，商場的出租率高，網羅逾二百三十個頂級和時尚的品牌，並有多間熱門的餐飲店供應各式美食，部分是首次在上海開業。環貿IAPM面向淮海中路的一面全長逾二百二十米，店舖租戶包括走高級路線的國際性跨層旗艦店。商場不時提升商戶組合，並推出手機應



上海國金中心商場網羅設計師品牌及展現生活格調的高級商品，特別吸引講究品味的顧客

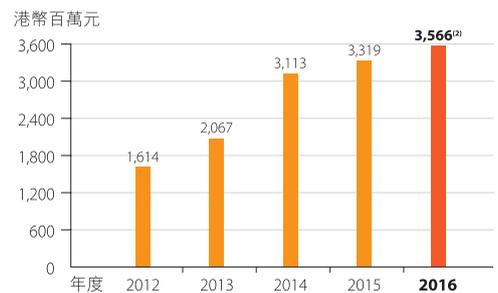
用程式發布最新推廣和優惠。環貿IAPM直駁地鐵站，地鐵十二號線延線於年內通車後，商場更加四通八達，人流更見暢旺，商戶銷售額穩健增長。

上海國金中心商場是上海國金中心綜合項目的一部分，在回顧年內出租率高，續租租金的增長令人鼓舞。這個豪華商場的樓面面積達一百二十萬平方呎，集合多間知名旗艦店、時裝設計師品牌、珠寶店和提供各國美食的商戶，總數超過二百四十間。上海國金中心商場的配套包括項目內的兩幢甲級寫字樓、服務式套房酒店國金匯及上海浦東麗思卡爾頓酒店。商場連接陸家嘴地鐵站，交通方便，當兩條接商場和鄰近大廈的隧道全面啟用後，顧客前往商場時會倍感方便。

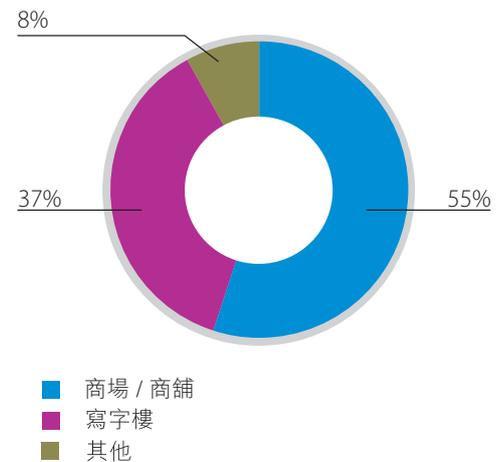


天環已於今年試業，為廣州天河區的商場定下新標準

內地租金總收入⁽¹⁾



內地租金總收入(按類別)⁽¹⁾

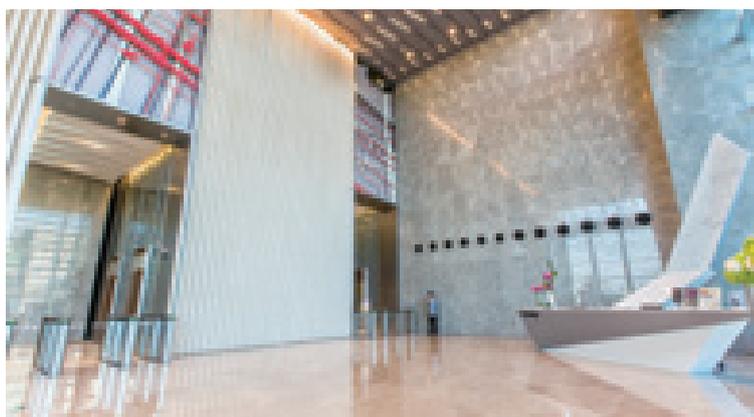


(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

(2) 以人民幣計算之總租金收入為人民幣二十九億六千八百萬元

投資物業

上海中環廣場位於繁華的浦西商業區，商場面積超過十三萬平方呎，物業正進行大型改裝和翻新工程，預計在二〇一八年完工，有助進一步提升顧客的購物體驗。北京APM位於當地主要的購物區王府井，回顧年內，續租租金錄得滿意的增長。為吸引當地的年輕顧客，商場引入一批售賣普及高級貨品的商戶和不同類型的人氣食肆，進一步優化租戶組合。為方便顧客前往各樓層，商場已加裝跨層扶手電梯，來年會翻新主要入口以提升商場的形象。



位於浦西的上海環貿廣場寫字樓繼續是跨國企業的理想之選

寫字樓

儘管內地的經濟增長放緩，北京和上海主要地區的甲級寫字樓市場保持穩健。集團旗下的優質寫字樓提供卓越的服務，加上位置四通八達，繼續是主要跨國企業、國際金融機構和本地企業的理想之選。

上海環貿廣場位於浦西淮海中路傳統商業區，連同剛通車的地鐵十二號線延線，項目現時連接三條地鐵線，交通更加方便。一期寫字樓總樓面面積六十六萬六千平方呎，在年內全部租出，租戶包括主要跨國企業及律師行；二期寫字樓總樓面面積超過六十萬平方呎，租戶包括從事各行各業的知名跨國企業。在穩健的需求支持下，寫字樓錄得較佳的租金。

內地主要已落成投資物業

項目	地點	地契 期滿年份	集團 所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積(平方呎)					總面積
				住宅/ 服務式公寓	商場 ⁽¹⁾ / 商舖	寫字樓	酒店		
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	-	1,036,000	458,000	-	-	1,494,000
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	-	1,220,000	1,572,000	940,000	-	3,732,000
上海環貿廣場/環貿IAPM	上海淮海中路999號	2056	100	-	1,307,000	1,296,000	-	-	2,603,000
上海中環廣場	上海淮海中路381號	2044	80	-	106,000	366,000	-	-	472,000
名仕苑	上海廣元西路88號	2064	100	304,000	27,000	-	-	-	331,000
杭州萬象城	杭州錢江新城	2046	40	-	744,000	205,000	-	-	949,000
無錫萬象城	無錫太湖新城	2045	40	-	631,000	-	-	-	631,000
廣州及珠江三角洲									
天環	廣州天河路218號	2050	50	-	431,000	-	-	-	431,000
IGC	廣州興民路222號	2051	33.3	-	332,000	-	-	-	332,000
南海廣場	佛山南海大道	2045	100	-	640,000	-	-	-	640,000

(1) 包括地庫商場面積



上海國金中心寫字樓深受租戶讚賞，當中包括著名的本地及國際金融機構

上海國金中心坐落陸家嘴金融貿易區，位置優越。年內，集團在上海國金中心持有的寫字樓樓面接近全部租出，續租租金顯著上升。這綜合發展項目以具備國際級規格見稱，成功吸引優質租戶，包括享負盛名的本地及國際金融機構。

上海中環廣場是集團另一個位於淮海路寫字樓項目，年內的出租率繼續處於高水平。項目的寫字樓大堂和公用地方將進行翻新，詳細的設計方案已推展至最後階段。新東安廣場寫字樓位於北京主要商業區，租金表現相對穩定。寫字樓的公用範圍和多項設施正進行翻新工程。

發展中投資物業

集團持續擴大在內地的投資物業組合，預計多個發展中項目陸續落成後，將進一步推動集團的租金收入增長。集團將保留位置優越及發展潛力高的優質物業作長線投資。

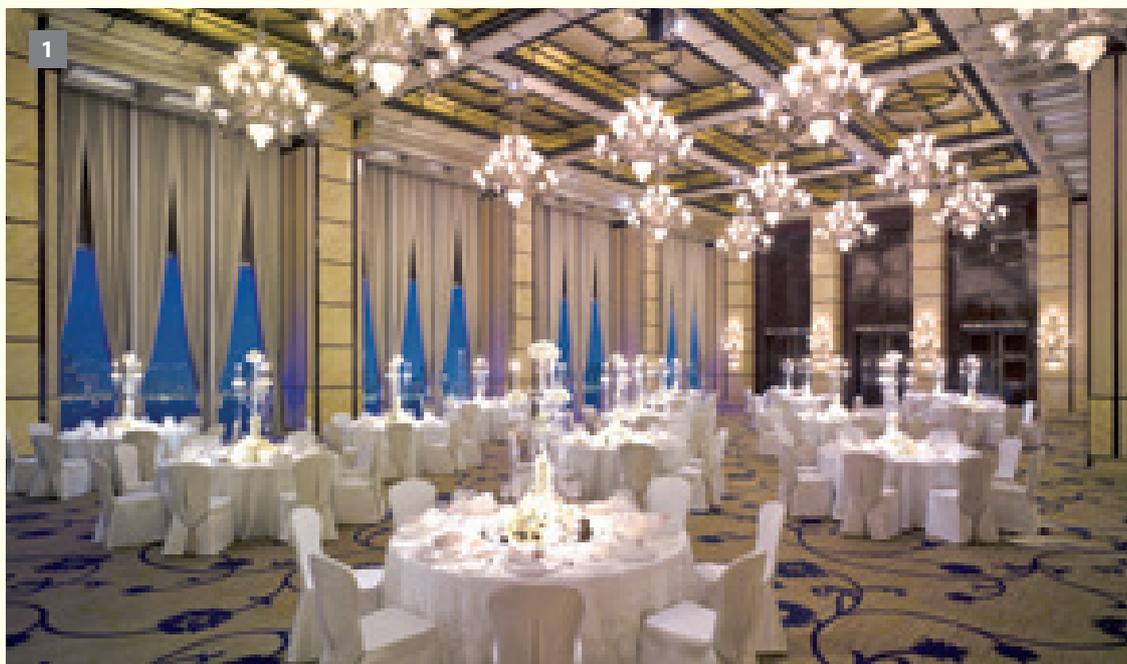
集團持有廣州天匯廣場綜合項目百分之三十三點三權益。項目位於廣州中央商業區珠江新城，設有一百萬平方呎的IGC商場、高級服務式公寓、甲級寫字樓和豪華酒店。IGC鄰近獵德地鐵站，可望成為極具代表性的一站式購物點，顧客對象包括附近的行政人員、商務旅客、年輕人和具經濟能力的家庭。商場預計在二〇一六年底開業，預租反應令人鼓舞，多個重要商戶已落實承租，包括普及的高級品牌、國際品牌的零售商和優質食肆。

集團的品牌在上海的認受性與日俱增；憑藉這個基礎，集團全資擁有的徐家匯中心項目將分期發展為集合優質寫字樓、商場和酒店的綜合項目。徐家匯中心項目由四個地塊組成，總樓面面積約七百六十萬平方呎，位處徐家匯商圈核心，即浦西徐匯區最繁華的地段，位置優越。這個大型項目將連接附近的建築物，以及通往作為三條幹線轉線站的徐家匯地鐵站，交通方便。首兩期的施工進度理想，其中第一期的寫字樓和商場部分已展開前期推廣工作。集團會保留整個項目作長線投資，項目將成為集團內地租金收入日後的主要增長動力。

位於閔行區的天薈是集團在上海另一個綜合項目，集團佔該項目百分之三十五權益。天薈坐落莘莊地鐵站上蓋，交通便捷，將設有約一百四十萬平方呎的商場，提供林林總總的國際品牌商品，同時為顧客帶來獨特的餐飲和娛樂體驗。

集團全資擁有的南京國金中心項目將設有優質寫字樓、豪華商場和酒店，總樓面面積三百四十萬平方呎。項目的設計美輪美奐，加上商場走高級路線，預計會成為河西中央商業區一個足以媲美上海國金中心的地標。項目如期興建，寫字樓和商場部分正進行前期推廣，不少國際企業深感興趣。這些新投資物業落成後，將進一步加強集團在內地的出租物業組合。

地產相關業務





1. 香港四季酒店
2. 香港麗思卡爾頓酒店
3. 貼心的顧客服務
4. 會所餐飲服務

業務概況

地產相關業務

酒店

香港酒店業在年內繼續面對多項不利因素，包括訪港旅客人數下跌和本地貨幣相對強勢。為了在充滿競爭和挑戰的環境下保持領先，集團旗下酒店除了繼續提升設施和服務外，還採取有效和積極的市場營銷策略以加強酒店對本地客和遊客的吸引力。

香港四季酒店是全球其中一間最受歡迎的酒店，在豪華酒店之中具領導地位，平均房價維持在滿意的水平，整體入住率則輕微下跌，餐飲業務繼續有滿意的表現。酒店憑著卓越的客戶服務，繼續奪得多項榮譽和獎項，包括在最新的《福布斯旅遊指南》中獲評為「四重五星級」酒店，是全球三間得到這項殊榮的酒店之一。酒店的中菜廳龍景軒及法國餐廳Caprice分別獲《香港及澳門米芝蓮指南2016》評為三星及兩星食府，是兩間食肆連續第三年獲得相同評級。

香港麗思卡爾頓酒店的房價繼續表現理想。酒店位於全港最高的建築物環球貿易廣場，坐落機場快線九龍站上蓋，城市景致一覽無遺。酒店致力為全球旅客提供卓越的設施和優質的服務，地位優越，在著名旅遊及生活雜誌《DestinAsian》二〇一六年度「The Reader's Choice」中獲評為「亞洲五大酒店」之一。《福布斯旅遊指南》對酒店整體和水療中心的表現同樣給予五星評級；中菜廳天龍軒和意大利餐廳Tosca均第二年獲米芝蓮評為星級食府，烹調水準再獲肯定。



香港四季酒店的餐廳以供應高級美食聞名



香港麗思卡爾頓酒店的宴會廳提供城中罕有的豪華體驗

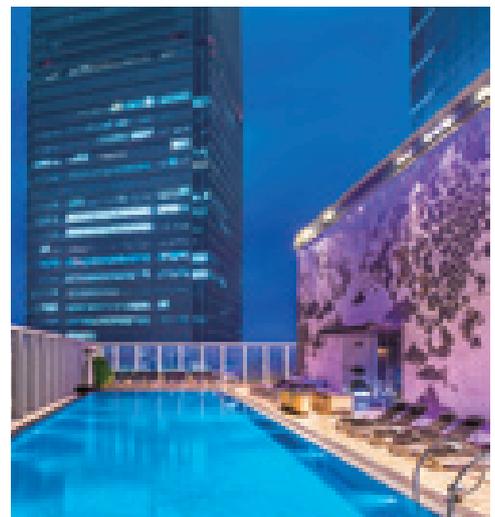
香港W酒店力求展現時尚兼與別不同的待客方式，繼續以設計、音樂和時裝相關的活動吸引顧客，並加強宣傳在七十六樓舉行的池畔派對系列，藉著這個在全港最高泳池舉行的盛會，鞏固其獨特的品牌定位。酒店既提供個人化服務，亦全面照顧客人在工作、居住和娛樂各方面的需要，讓追求一站式服務的現代年輕行政人員倍感方便。於二〇一六年，酒店獲《悅游 Condé Nast Traveler》評為「全球酒店金榜之中國最佳精品/設計/藝術酒店」，反映其獨特的定位。

集團旗下兩間坐落將軍澳南港鐵站上蓋的酒店互相配合，爭取更多與會議及展覽有關的業務。香港九龍東皇冠假日酒店擁有全港其中一個最大的無柱式宴會廳及超過十間會議室，是會議和宴會的熱門場地，其宴會業務於年內錄得不俗的收益增長。該酒店鄰近多個比賽場地，

不少運動隊伍均是酒店賓客。毗鄰的九龍東智選假日酒店同樣擴大客源，吸納更多企業及會展（會議、展覽及獎勵旅遊）客戶，來自東南亞、美國和歐洲的旅客均錄得穩定的增長。兩間將軍澳酒店年內的平均入住率達到百分之九十以上的高水平。



帝苑酒店的天際海景套房擁覽壯闊的維港景致，室內陳設極具品味



香港W酒店每處均滲透美學風格，休憩空間亦貫徹唯美設計

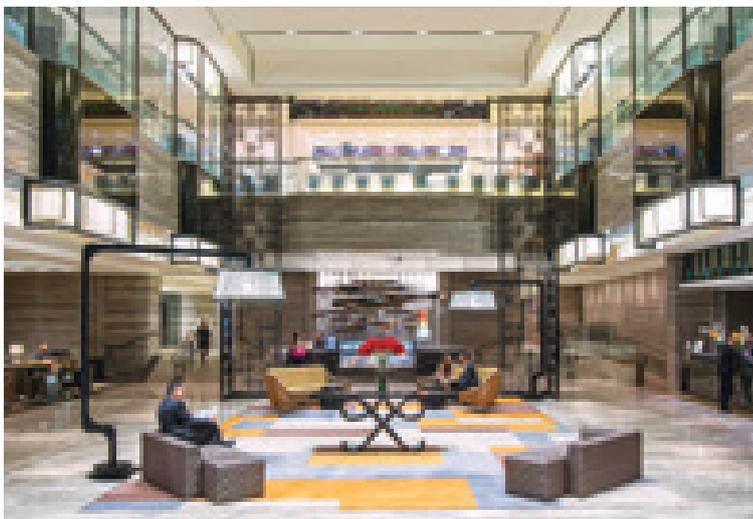
地產相關業務



帝都酒店的天際酒廊環境舒適，深受顧客歡迎

年內，帝苑酒店、帝京酒店、帝都酒店及帝景酒店的房價面對下調壓力，但入住率仍然保持高水平。帝苑酒店的頂層擴建部分於今年五月完工和啟用，為酒店增添二十八間客房，設施包括瑰麗的Sky Pool泳池、充滿現代感的健身室、娛樂及水療設施。酒店的客房收益在年內保持相對平穩，餐飲業務獲得更多嘉許，中菜廳東來順和越南餐廳Le Soleil均獲納入《香港及澳門米芝蓮指南2016》的推薦名單。

帝京酒店位於旺角核心地段，直通港鐵站，與集團旗下商場新世紀廣場位於同一個綜合項目內。年內，酒店入住率維持在高水平，餐飲業務的收益錄得溫和增長。顧客可在這個綜合項目內享用時尚和舒適的



帝京酒店享有四通八達的交通網絡，寬敞舒適的大堂充滿現代氣息



帝景酒店四周風景優美，住客倍覺寫意

設施，亦可以享受購物的樂趣和體驗不同的娛樂設施。為了進一步擴大客源，酒店透過電子媒體推廣其設施，並繼續迎合旅客的品味。該酒店獲米芝蓮評定為「高級舒適」的酒店。

帝都酒店繼續積極發展業務，包括宣傳其會員計劃，務求透過推出尊享優惠，增加對賓客的吸引力並提高客人的忠誠度。酒店於年內獲得多項榮譽，例如由著名國際旅遊網站TripAdvisor頒發的「卓越獎」，以及內地知名的網上旅行網站頒發的「最佳酒店餐飲獎」。

在區內競爭激烈的環境下，帝景酒店採取具彈性的營銷策略，入住率維持在高水平。酒店加強發展服務式套房業務，從而增加和擴闊客戶的覆蓋面。酒店的服務式套房，質素獲業界嘉許。這些套房不單舒適，住客更可享受多項設施，讓長期住宿的顧客倍感賓至如歸。



上海浦東麗思卡爾頓酒店憑著優越地點及醉人美景，獲各國旅客高度評價

在內地方面，上海浦東麗思卡爾頓酒店在入住率和平均房價方面繼續領先業界。回顧年內，酒店的出租客房平均收入有所增長。酒店的美食及宴會場地繼續表現出色，收益較去年顯著增長。在二〇一六年，這間豪華酒店獲《福布斯旅遊指南》評為五星級酒店，同時獲TripAdvisor評為上海頂級酒店之一。

在集團於香港和內地發展的新酒店落成後，集團的酒店組合及在業界的市場地位將進一步提升。香港方面，即將推出的項目包括北角臨海酒店和沙田的優質酒店，前者是北角綜合項目其中一部分，後者為帝都酒店的姊妹項目。內地方面，集團在旗下多個位於主要城市的綜合項目內興建酒店，將可與綜合項目的其他部分產生協同效應。



香港九龍東皇冠假日酒店的客人可在廣闊的景致圍繞下用膳



香港九龍東智選假日酒店迎合崇尚簡約及追求起居方便的客人

地產相關業務



前線員工專業而友善的服務態度，備受住戶讚賞

物業管理

截至二〇一六年六月三十日，集團旗下的康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司以專業和優質的服務，在香港及內地管理的住宅和非住宅物業合共逾二億五千萬平方呎。年內新承接的管理項目包括香港的Twelve Peaks、形點、50 Stanley Village Road及W50；內地方面則有廣州的天盈廣場和佛山的瀧景。

集團的物業管理公司致力提供周全的服務，令住客和租戶感到舒適自在，服務範圍除了清潔和保安外，亦包括多項增值服務，例如園藝綠化和其他方便住戶的家居支援。從物業買家收樓的一刻開始，集團便向他們提供貼心的服務。作為集團跨部門交樓小組的一分子，物業管理公司團隊以一絲不苟的態度處理顧客的要求，以確保交付的單位盡

善盡美。康業和啟勝繼續為轄下管理的物業提供優質的園林設計及園藝保養，出色的表現廣受認同，在由康樂及文化事務署舉辦的「2016最佳園林大獎」中，兩間公司奪得二十六個獎項，包括金獎、優異獎和環保效益獎。

集團的智能物業管理切合都市生活需要，有助客戶妥善安排日常活動。啟勝和康業開發的智能手機應用程式向業戶提供有關其居所或工作地點的最新資訊，並協助他們時刻掌握路面和交通情況，方便他們計劃行程和避開交通擠塞的路段。



集團在住宅項目推行綠色管理措施，營造可持續及綠化的生活環境



禮賓服務包羅萬有，令住客倍感方便

兩間物業管理公司配合集團在可持續發展方面的願景，掌握和採取多項環保措施，以達至有效的能源管理。康業安裝「節能燈號」，可按照香港天文台每日的天氣預測，有效控制冷氣機組的用電量；啟勝則透過中電的「電錶在線」設立能源預測設施，以監察會所的用電情況。集團成功實踐綠色物業管理，轄下十三個物業在二〇一五年「香港環保卓越計劃」中，分別獲頒金獎、銅獎和優異證書。有關集團物業管理網絡的其他環保措施，請參閱第九十九頁的《可持續發展》相關章節。

康業和啟勝致力成為業界楷模，在二〇一六年再獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌」金獎，是兩間公司連續第五年得到這項殊榮。兩間公司均設有完善的培訓計劃以加強員工的專業技能，廣受業界嘉許，於過去數年獲得僱員再培訓局「人才發展計劃」的「傑出僱主年度大獎」；在職業訓練局和香港警務處合辦的二〇一五年「保安服務最佳培訓獎」選舉中，康業因連續五年成為金獎得主而獲頒特別獎，首次參加的啟勝亦獲得金獎。

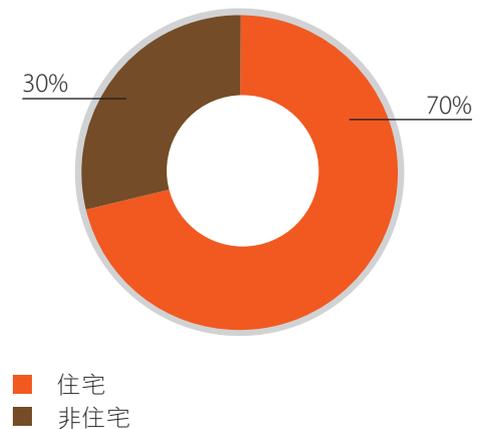


員工經驗豐富，加上定期更新管理系統，讓住客住得安心又舒適



集團運用流動科技加強保安管理

康業及啟勝管理的物業樓面面積 (按用途)



地產相關業務



集團仔細檢查項目的每項細節，貫徹對高質素的堅持

建築

建築部於回顧年內完成了四個住宅項目，總建築樓面面積達四百七十萬平方呎；四個項目分別是東環、天鑄、天晉III A及Imperial Kennedy。

正在興建的香港主要住宅項目包括海璇、巴丙頓山、明德山、卑路乍街97號、司徒拔道18號、形薈、南昌站發展項目、天晉III B、Grand YOHO、Park YOHO第二期、雲端、映御、海天晉、珀御、沙田市地段第581號及日出康城第四期。興建中的主要非住宅項目包括W668及觀塘內地段第759號，以及位於北角內地段第9020號和沙田市地段第248號的酒店。此外，多個項目的優化工程正在進行。集團在內地的主要發展項目亦由建築部負責項目管理。

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向集團和外判承建商供應混凝土。

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，儘管其營業額與去年相比輕微下跌，但公司在年內積極維持其保險業務的表現。投資盈利下跌令公司的整體盈利減少。來年，公司會密切監察其業務發展及投資策略，並繼續盡力為投保人提供專業服務。

金融業務部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、按揭轉介及其他可支援集團物業發展業務的金融服務。金融業務部在年內錄得盈利。

業務概況

電訊及資訊科技



數碼通提供卓越的顧客支援服務和創新的服務組合，深得顧客信任

電訊

回顧年內，數碼通電訊集團有限公司的本地流動通訊服務淨收益在扣除手機補貼攤銷後繼續增加，反映這項核心業務有滿意的增長。然而，由於前一個財政年度來自手機銷售的溢利遠較回顧年度為高，令整體溢利下降。

數碼通投放資源，致力提升用戶滿意度及客戶對品牌的愛戴。作為業界先鋒，數碼通向顧客提供各類體貼的服務，例如接受新客戶在簽訂服務合約首三個月內轉換計劃，安排甚具彈性。數碼通推出簡便的數據漫遊計劃，覆蓋全球六十多個熱門地區，提升服務的價值及方便顧客。此外，公司開設銷售手機和配件的網上商店以豐富顧客體驗，並優化頻譜以提高網絡容量和速度，特別是在人流較多的地點。

數碼通的財政狀況保持穩健，可以藉著靈活的財務安排應對日後的挑戰及尋找新機遇。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。

資訊科技

新意網集團有限公司在年內取得成果，收益和基礎溢利均有所增長。公司的核心數據中心業務互聯優勢繼續表現理想。年內，公司旗下新意網科技及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、建設及保養。



新意網在優質數據科技和服務方面力臻完美

互聯優勢是香港主要的中立數據中心營運商，為了保持這個地位，新意網積極提升現有數據中心的設備和服務水平，包括投放資源建立各數據中心之間的光纖網絡連接，以進一步提升網絡連接的水平。互聯優勢專注在金融及電訊業的客戶群中保持穩固地位，同時在高速增長的雲端服務及內容傳遞行業中進一步建立據點。整體而言，新意網致力投資於基礎設施及人力資源，以維持數據中心的質素，推進數據中心未來的發展和增長。

新意網正興建旗下首個設於數據中心專屬用地的設施MEGA Plus。該設施位於將軍澳，工程如期進行，將於二〇一七年落成，設計重點是配合租戶應付各類業務需要及遵守有關規範。不少潛在的合作夥伴和客戶均對新設施深感興趣，反應令人鼓舞。新意網正把沙田MEGA Two改造成為數據中心專屬大樓，工程進展順利，主要的電訊及雲端服務公司亦深感興趣。此外，新意網已為現有位於柴灣的旗艦設施MEGA-i制訂升級及擴充容量的計劃，善用其多年來建立的網絡連接，推動業務增長。

基建及其他業務



威信集團是主要的停車場營運商，管理停車場的經驗豐富

運輸基建營運及管理

集團透過全資擁有的威信集團、佔百分之七十權益的三號幹線（郊野公園段）有限公司及佔約百分之三十五權益的上市公司載通國際控股有限公司，在香港的運輸基建營運及管理業界保持重要的地位。

威信集團管理停車場、隧道、橋樑和收費道路，累積了多方面的經驗，在香港的運輸基建業界佔有領導地位，在回顧年內繼續有滿意的表現。威信集團主要的附屬公司威信停車場管理約四百個停車場合共逾十萬零三千個車位，在年內取得多份公共及私人停車場管理合約，進一步鞏固其在本地業界的領導地位。威信停車場是香港首間及唯一連續四年獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌」白金獎殊榮的停車場管理公司。同時，該公司憑著卓越的服務獲得多個業界獎項，包括連續七年獲香港房屋委員會評選為「最佳停車場管理公司」。

威信停車場繼續擴展在內地的停車場管理及泊車系統安裝工程業務，現時管理四十個停車場合共約三萬個車位。該公司近期在上海及北京推出流動泊車應用程式，配合喜愛採用數碼科技的駕駛者。

威信集團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。威信集團及其持有百分之五十股權的快易通在管理運輸基建業務方面，時刻緊貼最新科技發展，包括掌握智能收費的潮流。年內，威信開發用於泊車的綜合無票收費系統。快易通兩款流動應用程式贏得獎項，其中一款應用程式為電動車充電器提供智能收費方案，另一款應用程式適用於需要社福機構照顧



三號幹線（郊野公園段）是連接新界西北至市區的幹線，廣受駕駛者歡迎

的人士，讓他們的家人可以透過程式，掌握有關機構接送他們的時間。快易通有超過三十一萬個採用自動收費系統的車輛用戶，以及約一萬三千個智能定位通訊系統用戶，繼續保持在業界的領導優勢。

三號幹線（郊野公園段）有限公司擁有為期三十年的建造、營運和移交之專營權，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。該雙向三線行車南北幹線是一條更直接、更快捷和更安全的路線，為跨境人士及往返新界西北和市區的道路使用者，提供屯門公路和吐露港公路以外的選擇。該幹線在年內的交通流量保持相對穩定。

載通國際控股有限公司的專營巴士業務繼續改善，原因包括國際油價下跌、營運效率提升和乘客量增加。該公司計劃調整巴士服務安排，從而配合即將通車的鐵路項目，以及掌握九龍和新界個別區份日益增長的居住人口所帶來的業務發展機會。

港口業務

海港貨櫃服務有限公司是集團的全資附屬公司，位於葵青區交通便捷的地段，擁有四個泊位及面積三點三公頃的貨場，為亞洲區內航線提供具成本效益的中流貨櫃處理服務。雖然全球貿易表現疲弱帶來挑戰，但公司在年內繼續嚴格控制成本及採取靈活的營運模式，因此業務有滿意的表現。

集團持有香港內河碼頭百分之五十的股權，該公司提供貨櫃處理、集裝、貨運及存倉服務。回顧年內，冷藏和散裝貨物處理的需求上升，使該公司在市況疲弱的環境下仍錄得穩健的增長。香港內河碼頭位於屯門，佔地六十五公頃，全長三千米，有四十九個泊位，為珠江三角洲提供理想的物流據點。

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。儘管空運市場停滯不前，但受惠於市場去年對設有斜台通道的倉庫需求持



以香港為基地的商務飛機增加，有利香港商用航空中心的業務發展



市場對優質倉庫的需求穩定，令機場空運中心受惠

續，機場空運中心的租金收入表現理想。該公司亦會把握在建大型基建項目可望帶來的機遇，尤其是港珠澳大橋、香港口岸及屯門至赤鱘角連接路。長遠而言，該公司亦會受惠於香港國際機場新跑道系統。

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。該公司擁有專營權，服務進出香港的商務客機。該公司提供效率極高的服務，是區內的優質商務走廊。年內，該公司受惠於商務旅遊的需求持續穩健。由於商用航空服務可為投資者、企業家及行政人員節省時間，得到的認同與日俱增，因此以香港為基地的飛機數目也相應增加，惟香港國際機場升降時段出現競爭已為業務帶來挑戰。

廢物管理

集團持有翠谷工程有限公司百分之二十的股權，翠谷工程負責位於將軍澳的新界東南堆填區的日常運作和長期保養。新界東南堆填區佔地一百公頃，廢物處理容量達四千三百萬立方米。由二〇一六年一月起，政府規定該堆填區只可接收建築廢物，按噸位計算，其接收的廢物量隨之減少。

為配合集團對保護環境的承諾，翠谷與香港的煤氣公司簽訂合約，把新界東南堆填區的沼氣轉化為合成天然氣，並連接氣體供應網絡。該計劃將會為香港的節能減排工作帶來貢獻。

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，在香港經營百貨公司和超級市場，七間店舖分佈在香港不同地點。回顧年內，儘管香港零售業仍然疲弱，但一田繼續錄得穩定的增長和滿意的表現。

一田積極調整商品組合，並提升店舖附設的服務及加強推廣活動，以迎合不斷轉變的顧客需要和喜好。半年一度的大型推廣活動已成為本地零售市場的焦點之一，公眾反應熱烈。

展望未來，一田會繼續發掘擴充店舖的良機。位於將軍澳和葵芳的新店將分別在二〇一七和二〇一八年開業。此外，一田亦優先考慮提升顧客在現有店舖的購物體驗，目標是突出「現代日式生活」的概念，以及滿足追求優質生活模式的顧客。



一田提供的產品深受追求優質生活的顧客歡迎

天際100香港觀景台

天際100香港觀景台位於環球貿易廣場100樓，是香港唯一可飽覽壯闊的城市及維港景色的室內觀景台。

年內，天際100的訪客組合多元化，以來自世界各地的遊客為主。兩年前推出的「天際100商務宴會」和「天際100婚禮」，提供舉行公司活動和婚禮的場地，相關業務的表現理想。

天際100獲公認為香港極具代表性的高塔，世界知名，一如法國的艾菲爾鐵塔。天際100成功提高在全球的知名度，現時是世界高塔聯盟唯一的香港成員。在二〇一六年，天際100連續第三年獲TripAdvisor頒發

「卓越獎」，標誌著這個觀景台在TripAdvisor列舉的全球旅遊勝地中，是首百分之十排名最高的景點之一。

天際100在推動本港旅遊業方面發揮重要的作用，包括透過大型的互動式多媒體展覽介紹本港歷史及文化，讓訪客以獨特的方式深入了解香港。



天際100香港觀景台坐擁香港及維港的環迴景致，是旅客必到的景點



集團主席兼董事總經理郭炳聯(前排左四)與銀行代表出席銀團貸款簽署儀式

集團的低負債比率及充裕的流動資金，正好印證審慎理財一直是集團的首要政策。年內，集團繼續維持其穩健的財務狀況，淨債項與股東權益比率於二〇一六年六月三十日為百分之十點八，利息覆蓋率為十二點五倍。集團憑藉穩健的財務狀況，以及在地產發展業務的領導地位，分別獲穆迪及標準普爾給予A1及A+評級，兩者評級展望為穩定，是本港其中一家信貸評級最高的地產商。

集團良好的信貸評級有利其在債券資本市場融資。此外，一直與各大銀行維持良好的長期合作關係，亦使集團可籌集充裕的資金以配合未來發展及擴充業務所需。

二〇一六年三月，集團以極具競爭力的借貸條件自行籌組港幣一百五十億元的五年期定期/循環銀團貸款，為集團提供充裕的已承諾備用信貸額。該項貸款得到銀行業界熱烈支持。在內地方面，集團已安排一項人民幣一百四十五億元的十五年期銀團貸款，主要用作逐步發展上海徐家匯中心項目。此外，集團亦發行了港幣十二億四千萬元的十年期定息票據，用以延長債務年期及分散資金來源。二〇一六年六月後，集團再發行港幣九億六千三百萬的十年期定息票據。以上債券均在集團的中期票據發行機制下以有利條件發行。

除了從銀行和債券資本市場獲得充裕的資金外，兩年期的紅利認股權證亦為集團提供額外資本。該計劃的行使價為每股港幣九十八元六角，已於二〇一六年四月下旬結束，籌集了約港幣一百六十四億元現金，令集團的財政實力更為雄厚，可在未來開拓業務發展機會。

集團大部分借貸以港元為單位，匯率風險甚低。截至二〇一六年六月三十日，集團以人民幣為單位的借貸淨額約人民幣二十九億元。此外，集團運用內地業務產生的現金流及境內銀行貸款支付內地項目的建築費，以管理人民幣匯率風險。集團以謹慎態度理財，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

截至二〇一六年六月三十日止年度，可撥歸公司股東溢利為港幣三百二十六億六千六百萬元，較去年港幣三百一十億八千二百萬元增加港幣十五億八千四百萬元或百分之五點一。賬目所示溢利增加主要是物業銷售表現良好及物業租賃收益增加。本集團於綜合收益表內已確認未扣除相關遞延稅項及非控股權益之投資物業公平價值增加為港幣八十七億六千九百萬元（二〇一五年：港幣一百零九億八千七百萬元）及於所佔合營企業和聯營公司投資物業公平價值增加為港幣十二億二千九百萬元（二〇一五年：港幣二十二億九千萬元）。

截至二〇一六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之影響為港幣二百四十一億七千萬元，較去年港幣一百九十八億二千五百萬元增加港幣四十三億四千五百萬元或百分之二十一點九。

年內物業銷售包括所佔合營企業和聯營公司溢利貢獻總額為港幣一百一十七億零一百萬元，較去年港幣七十三億三千二百萬元增加港幣四十三億六千九百萬元或百分之五十九點六。香港物業銷售溢利為港幣九十六億七千一百萬元，此為本會計年度整體銷售溢利增加的最主要因素，溢利貢獻主要來自出售天鑄第一及第二期、東環I及II、天晉III A、Imperial Kennedy及峻巒的住宅項目。中國內地物業銷售溢利為港幣二十億零八百萬元，溢利貢獻主要來自出售上海濱江凱旋門第一期、上海天璽、杭州萬象城第二期C及峻林第一期A及B的住宅項目。於年結日，本集團未確認入賬之合約物業銷售總額為港幣一百九十四億元，其中港幣一百二十七億元來自香港發展項目住宅及寫字樓單位預售包括海天晉、天晉III B、映御、明德山、Park YOHO Venezia及W668。

本年度來自集團之多元化租賃組合之淨租金收入，包括合營企業和聯營公司之貢獻較去年增長港幣十一億二千九百萬元或百分之七點四至港幣一百六十四億八千一百萬元，主要來自續租租金調升。本集團香港及中國內地租賃組合之淨租金收入總額分別為港幣一百三十二億三千三百萬元及港幣二十七億三千七百萬元，分別較去年增加百分之七點六及百分之八點六。

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十二億五千九百萬元，較去年輕微減少港幣三千四百萬元或百分之二點六。溢利下降反映訪港遊客減少及本地酒店業競爭日趨激烈。

數碼通營業溢利為港幣十一億零四百萬元，較去年減少港幣一億四千七百萬元或百分之十一點八。溢利減少主要是其核心流動服務業務增長對溢利之顯著改善被手機銷售業務溢利下跌所抵銷。

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增長，營業溢利為港幣十五億五千三百萬元，較去年增加港幣一億零八百萬元或百分之七點五。

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均有穩定增長，營業溢利增加港幣六千九百萬元至港幣十六億四千二百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 資本管理，淨債項及負債比率

本集團繼續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。

本集團的財務狀況持續強勁，股東權益總額於本財政年度增加港幣一百七十六億八千一百萬元至二〇一六年六月三十日之港幣四千六百八十七億零七百萬元或每股港幣一百六十一元九角，主要是本集團之基礎保留溢利，投資物業重估收益增加，以及行使認股權證發行之本公司股本增加港幣十八億元。惟部分股東權益的增加被匯兌儲備減少港幣六十六億元所抵銷，主要由於港元兌人民幣轉強，以年末匯率將中國內地附屬公司及合營企業以人民幣為功能貨幣的財務報表換算為集團的呈列貨幣所致。於二〇一六年六月三十日，本集團的淨資產約百分之二十以人民幣結算。所有境外業務折算賬項所產生的匯兌差額均記錄在股東權益之匯兌儲備內，因此對本集團的溢利並不構成影響。

本集團之強勁財務狀況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。於二〇一六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）為百分之十點八，去年為百分之十一點二。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）為十二點五倍，去年為九點三倍。

於二〇一六年六月三十日，集團的債項總額為港幣八百零七億六千一百萬元。扣除銀行存款及現金港幣三百億四千八百萬元的淨債項為港幣五百零七億一千三百萬元，較於二〇一五年六月三十日增加港幣一億四千二百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	17,486	10,816
一年後及兩年內	3,642	17,415
兩年後及五年內	39,452	29,563
五年後	20,181	25,338
銀行及其他借項總額	80,761	83,132
銀行存款及現金	30,048	32,561
淨債項	50,713	50,571

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保持充裕財務資源涵蓋資金需要。

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。於二〇一六年六月三十日，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，外匯風險減到最少。於二〇一六年六月三十日，集團的借項總額約百分之六十二為港元借款及百分之二十四為美元借款，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。所有中國內地項目的土地收購均以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。本集團通過人民幣借款為中國內地業務發展融資，以減低貨幣風險。

集團維持適當比例的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇一六年六月三十日，集團的借項總額大概百分之五十八為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十二為定息借款。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。

於二〇一六年六月三十日，本集團未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖名義本金總額為港幣二十二億二千三百萬元，有關浮息掉換定息掉期合約之現金流對沖名義本金為港幣一億五千八百萬元和貨幣掉期合約(用以對沖償還外幣借項本金)名義本金總額為港幣九十四億五千一百萬元。

於二〇一六年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之七十三為港元，百分之二十五為人民幣，及百分之二為美元。中國內地附屬公司持有的人民幣存款目的是為了應付內地項目資金需求。



資產抵押

於二〇一六年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣七百萬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二十四億零七百萬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

於二〇一六年六月三十日，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十一億一千二百萬元（二〇一五年六月三十日：港幣七億零二百萬元）。



投資者關係

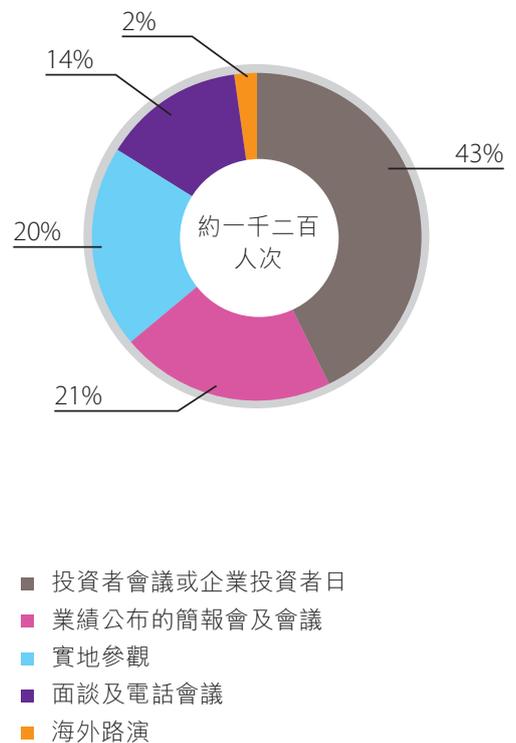
集團致力維持高透明度，確保向世界各地的持份者提供準確、全面和適時的資訊。

為了達成以上目標，企業資料會適時透過年報、中期報告、新聞稿和公告發布，以上資料亦會即時上載至集團網站。業績公布後，集團會在短時間內召開新聞發布會及分析員簡報會，並由管理層列席並回應提問。

集團亦一直積極與不同持份者溝通，包括投資者、分析員和信貸評級機構。集團除了經常與持份者會面及進行電話會議外，亦更積極參與大型會議和簡介會。以上活動有助投資者加深了解集團的策略、業務發展及對本港地產市場的看法。集團亦會聆聽不同持份者的意見和建議，這種雙向溝通有助集團制訂長遠及可持續的業務發展策略。

多年來，集團擁有經驗豐富的管理團隊，並致力維持具成效的投資者關係和高水平的企業管治，廣受國際財經雜誌和機構嘉許。

二〇一五/一六財政年度與投資界交流的情況



管理層出席分析員簡報會，讓投資界了解集團業務動向

二〇一五/一六財政年度有關投資界的主要活動

季度	活動
2015	
第三季	<ul style="list-style-type: none"> 公布二〇一四/一五全年度業績 <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"> 在美國進行非交易路演 出席在新加坡舉行的投資者會議
2016	
第一季	<ul style="list-style-type: none"> 出席在香港舉行的投資者午餐會 出席在香港舉行的投資者早餐會 出席在香港舉行的企業投資者日 公布二〇一五/一六中期業績 <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"> 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

二〇一五/一六財政年度

- 獲《Euromoney》雜誌頒發「亞洲最佳公司(地產類別)」及「亞洲最佳寫字樓/商業項目發展商」
- 獲《FinanceAsia》雜誌頒發「亞洲最佳地產公司」及「香港最佳管理公司」二十週年白金獎
- 獲《財資》雜誌頒發「企業管治、社會責任及投資者關係」的白金獎
- 獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發「亞洲最佳企業社會責任」、「香港最佳投資者關係公司」、「香港最佳環保責任」、「香港最佳公司傳訊團隊」、「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一大型股」



集團的專業管理及優良企業管治獲各方嘉許

可持續發展





1. 「新地公益垂直跑」
2. 「新地齊讀好書」計劃
3. 「新鴻基地產香港單車節」
4. 貫徹以客為先的文化

可持續發展



會所提供貼心的服務，貫徹集團以客為先的承諾

集團致力提供最優質的產品和服務，並加強實踐以客為先的理念，從而推動業務持續發展；多年來，集團憑著以上的條件，鞏固在發展優質物業方面的領導地位，並為集團內外的持份者創造長遠價值。作為盡責的企業，集團在營運方面顧及對社會和環境的影響，善用本身的資源以造福大眾，務求使香港成為更加宜居和可以持續發展的城市。集團在年內編製第五份獨立的《可持續發展報告》*，並獲納入「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。

提升產品及服務質素

集團一直精益求精，透過「新·繫·品質」計劃整合相關措施，並鼓勵員工善用橫跨整個集團的學習平台「新地優質學堂」，學習有助向顧客提供優質產品和服務的知識和技能。

* 集團網站載有該份獨立報告的詳情



「新地優質學堂」促進知識匯聚及交流，鼓勵員工與時並進



為確保物業質素，具專業水平的員工仔細檢驗新落成單位

為配合「新·繫·品質」計劃，集團於二〇一三年底為所有新出售香港住宅物業提供三年維修保證，進一步提升集團憑著品質卓越而建立的聲譽。集團採用垂直管理模式發展物業，從購買土地、項目規劃、項目管理、物料採購、建築以至營銷和物業管理等環節都經過細心規劃。為了確保買家入伙後安枕無憂，集團的跨部門交樓小組在把單位交付業主前，會最少檢驗單位三次，檢驗細節超過一百二十項。



新地會透過舉辦不同活動及定期進行調查，與顧客保持聯繫



顧客讚揚親客大使的細心和專業服務

集團秉持「以心建家」的精神，盡力令顧客稱心滿意，並積極鼓勵顧客提供寶貴的意見，從而不斷提升產品和服務質素。集團致力與顧客建立長遠關係，運用各種傳統和網上渠道，有系統地與他們溝通。回顧年內，集團管理層曾拜訪天晉II和YOHO Midtown的住戶，聽取他們的意見。在期內慶祝成立二十周年的新地會是集團與大眾作雙向溝通的有效渠道。在過去二十年來，新地會一直定期舉辦活動，並透過多項調查蒐集會員及公眾的意見。

集團亦致力令旗下商場的顧客感到備受重視，一年一度的新地商場「以心服務」親客大使選舉加強集團對顧客關懷備至的信念，參與評選的「神秘顧客」會指出「親客大使」可以改進的地方。在最近一次選舉中，「神秘顧客」給予「親客大使」的整體評分有所提高。集團亦定期優化商戶組合和翻新商場，務求為顧客帶來最佳的購物環境，以及耳目一新的生活模式。

鼓勵員工緊貼時代脈搏及保持積極，是集團能夠提供優質產品和服務的另一個關鍵。集團支持終身學習，「新地優質學堂」邀請不同範疇的專家分享在建築、施工、工程和顧客服務等不同領域的知識，以提升員工的專業水平及加強實踐企業文化。

集團著重團隊合作，鼓勵員工透過「提升質素意見獎勵計劃」和「提升工作安全意見獎勵計劃」，提出富有創意和實用的建議，半數得獎建議已在集團的業務營運過程中實行。回顧年內的「提升質素意見獎勵計劃」金獎建議是使用一款發揮高效能的自動化批盪機，這款機器可以令批盪質素更加穩定，並較傳統方法節省八成時間。「提升工作安全意見獎勵計劃」金獎建議是利用一種新式的玻璃幕牆安裝方法，令工人安裝幕牆時毋須探身出窗外。

員工持續發展

集團聘用超過三萬七千人。對集團而言，人力資本是其中一項最寶貴的資產，亦是持續發展的要素。集團致力提升員工的專業水平，並關心員工的整體利益，力求成為最佳僱主。

集團的培訓計劃集中講授企業文化及提升各級員工的專業水平。集團為一般員工安排單元式工作坊，培養員工的思維及加強他們與工作有關的技能。主管級職員可以參加為期六個月的特別培訓課程，提升指導下屬的能力，並掌握與他們相處的技巧。潛質優厚的員工亦會接受與領導才能和行政技巧相關的訓練，更有機會前往海外知名大學修讀相關課程。

可持續發展



集團的員工子女本科獎學金計劃資助員工子女修讀大學課程

此外，集團在培訓圖書室提供學習材料，並在內聯網上載多元化的課程和參考資料，為員工提供靈活的自學方法。集團亦資助員工在外間報讀與工作有關的課程，包括短期講座以至專上課程。

為了推動業務持續發展，集團自二〇〇二年起推行管理培訓生及見習工程師計劃，吸納本地、內地和海外著名大學的優秀畢業生。兩項計劃為集團培養未來的領導層，亦有助潛質優厚的畢業生加快事業發展。集團非常重視挽留人才和激勵士氣，並會按員工表現釐定有獎勵成份的報酬安排，包括升職和獲得專業發展機會。

集團深明其業務性質，尤其在建築方面，因此特別關注安全問題。集團的職安健委員會負責監督地盤的安全作業實務。由於集團積極為安全問題做好準備及提供相關培訓，因此集團的建築意外事故率一直明顯低於香港建造業的平均水平。集團同時關心員工在工作以外的福



實習生計劃給予年輕人機會，探索發展事業的方向

祉，包括鼓勵員工在工作和生活之間取得平衡，並為員工舉辦各類興趣班、體育活動和親子工作坊，令員工的生活更加充實。集團設有「新地集團員工子女本科獎學金」，資助員工子女修讀大學及其他專上院校課程，將關懷延伸至員工的下一代。計劃自二〇一〇年推出後，共有五十四名學生受惠。



集團鼓勵員工循不同途徑回饋社會，包括定期舉行捐血日



形形色色的興趣班促進員工的個人發展



集團捐出元朗一幅地皮，以供香港聖公會籌建本港首幢跨代共融綜合服務大樓

保護環境

集團積極避免在業務營運的過程中破壞環境，旗下物業的設計和建築結合現代環保理念，並採取多項源頭減廢和節省能源的措施，將業務產生的碳足跡減至最少。

作為本港其中一間主要的地產發展商，集團為項目招標時，先決條件是符合綠色採購原則，會盡量採購可再生或循環再用的物料，採用的木材均具有可持續認證。集團在項目策劃和物業發展方面的環保措施深受認同，旗下三十五個香港項目取得環保認證，有關的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)。

集團力求回收和重用其建築廢料，致力響應和推動源頭減廢。在廢物管理方面，集團的重點是減少產生廢料、盡量重用廢料和將廢料循環再造，考慮周全；為貫徹這個方針，由集團管理的物業推行一系列循環和再用計劃。回顧年內，逾四十個由集團管理的物業響應政府的「屋苑廚餘循環再造項目」，積極地將廚餘轉化成有用的資源。



集團在寫字樓項目特設綠化區，為租戶提供休憩空間



「新地齊心愛自然」計劃向公眾宣揚愛護環境的訊息

集團不斷呼籲旗下物業支持節省能源，在二〇一五年的「知慳識電節能比賽」中，集團旗下兩間物業管理公司囊括「勁減用量大獎(物業管理組)」冠軍和季軍；跟上一個年度比較，兩間公司共節省一千一百二十萬度電。

集團明白氣候變化對人類帶來持續的挑戰，因此不斷檢視本身的碳足跡，在回顧年內監察轄下八十幢物業的溫室氣體排放量。為了加強推動保護環境，集團成立的「新地齊心愛自然」計劃結合學習與欣賞和戶外探索的元素，鼓勵兒童愛惜大自然。計劃成立至今舉辦了二十二次沙灘和郊外清潔活動，收集了超過二萬二千公斤垃圾和可再造物料。



「年輕作家創作比賽」鼓勵有潛質的年輕人發揮創意

可持續發展



第二屆「新鴻基地產香港單車節」的賽事路線延長，覆蓋城中更多著名地標

企業社會責任

作為盡責的企業，集團透過三大範疇履行企業社會責任和惠及普羅大眾。這三個範疇分別是健康及可持續生活、閱讀及全人發展和關懷弱勢社群。集團並支持多項公益活動，向社會展現關愛精神及加強社會的凝聚力。

年內，集團繼續推動藉運動行善，透過第四屆「新地公益垂直跑」和首屆「新鴻基地產香港單車節」宣揚這個理念。一如往年，「新地公益垂直跑—勇闖香港ICC」成為「垂直馬拉松世界巡迴賽」終點站，同期舉行的「勇闖上海IFC」則繼續是第七站，合共吸引超過三千名跑手參賽，其中「勇闖香港ICC」的參賽人數達到破紀錄的一千六百多人，包括二十二名競逐世界巡迴賽錦標的精英運動員。參加者的年齡介乎十



新閱會舉辦名人分享會，鼓勵青少年多閱讀，擴闊思考空間，開拓視野

歲至六十八歲，當中包括截肢、視障或聽障的人士，正好反映這項體育活動蘊含共融精神。自二〇一二年以來，「新地公益垂直跑」籌得可觀的善款，用作資助香港和上海的兒童及青少年服務。

集團冠名及慈善贊助去年十月舉行的首屆「新鴻基地產香港單車節」，這項國際單車活動由香港旅遊發展局舉辦，目標是要成為具有香港特色的單車活動，讓市民和遊客都可以享受踏單車馳騁多個香港地標的樂趣。此外，集團在年內贊助「匡智競步上雲霄」、「登山善行」和「香港馬拉松」等活動，藉此鼓勵員工接受不同的挑戰，並支持各項善舉。

集團同樣關顧香港市民的身心健康，「新閱會」整合集團所有與閱讀相關的活動，推行多項計劃向大眾宣揚開卷有益，以年輕人為主要對象。「新閱會」在年內舉辦第六屆「年輕作家創作比賽」，這項重點活動旨在鼓勵熱愛寫作的年輕人踏出第一步以實現夢想。回顧年內，「新閱會」積極鼓勵年輕一代培養閱讀習慣，特別是中、小學生，並把集團藉運動行善的理念融入閱讀活動，透過研討會和論壇推介與運動有關的好書，並邀請知名運動員分享經驗。

集團另一項重要的使命是栽培年輕人，引領他們發掘生命中的無限可能。從二〇〇三年起，集團資助「師徒創路學堂」計劃，安排不同範疇的資深員工擔任導師，向公開試成績未如理想的年輕人提供不同層面的培訓，包括品行、社交技巧和工作技能，幫助他們開展較光明的前路，至今超過二百名年輕人



第五屆「新地公益垂直跑」推廣藉運動行善，為兒童及青少年服務籌募善款

受惠。集團亦透過支持教育發展培育下一代，自二〇〇四年起，新鴻基地產慈善基金資助新界逾十間中、小學，讓這些學校可以在學術和課外活動方面作出完善的安排，以推動全人發展。新鴻基地產郭氏基金自二〇〇二年成立以來，在香港和內地推行獎學金計劃，協助超過九千名學生在知名大學接受高等教育。在財政年度結束後，集團繼續秉持幫助年輕人以至整個社會的信念，包括承諾支持「香港X科技創業平台」，以及與香港聖公會福利協會達成協議，向該會捐出元朗一幅地皮，用作興建全港首間特別設計的綜合服務大樓。該大樓可以配合年輕人的居住需要，亦有助推動社會共融。

集團繼續透過「以心建家送暖行動」關顧社會各階層，包括探訪生活環境欠佳的家庭和長者，協助他們裝修家居或於節日送上心意禮品。從二〇一一年起，「以心建家送暖行動」在多個地區為長者舉辦盆菜宴。以上活動連同與眾多社福機構合作的家居探訪，多年來已惠及四萬多人。義工隊「新地義工Team力量」貫徹集團回饋社會的承諾，在二〇一五年繼續向有需要的人士送上溫暖，服務時數約十二萬小時。

集團深信社會和諧對持續發展非常重要，因此推行「愛·融和」傷健同遊計劃，招待不便外出和基層的年輕人遊覽天際100香港觀景台及挪亞方舟，從而擴闊視野，並鼓勵他們積極融入社會。此外，新地會繼續以生動的形式宣揚家庭和諧，二〇一六年的主題為「感謝愛家人」，其中「最感謝家人的事」大募集誠邀公眾表達對至親的愛意，散播愛家訊息。



集團為「香港X科技創業平台」提供寫字樓及共用工作間，支持具有創新精神的年輕人創業

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第92及93頁之「投資者關係」部分。

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本集團之信心。除了主席及行政總裁之職位沒有分開外，本公司於截至二〇一六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

董事局的組成

董事局現有十八名董事，包括八名執行董事、三名非執行董事及七名獨立非執行董事。現時董事局成員的資料載於第2頁內。

於截至二〇一六年六月三十日止年度內，董事局成員之變動如下：

- 陳國威先生在本公司於二〇一五年十一月十二日舉行的股東週年大會上輪值退任本公司執行董事。他亦辭任本公司首席財務總監，自二〇一六年一月一日起生效；
- 黃奕鑑先生辭任本公司非執行董事，自二〇一五年十一月十三日起生效；及
- 郭基泓先生獲委任為本公司執行董事，自二〇一六年四月二十六日起生效。

最新之董事名單列明其角色和職能（「董事名單」）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顯灃先生之父親。郭基泓先生是郭基輝先生之堂弟，也是郭顯灃先生之胞弟。此外，胡寶星爵士為胡家驃先生之父親。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140至149頁內，並已登載於本公司網站。

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豐富經驗。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。

本公司現有七名獨立非執行董事，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規例。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。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。

所有董事均能付出足夠時間及精神以處理本集團的事務。於截至二〇一六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，並批准集團之全年及中期業績。董事局批准審核委員會重新命名為審核及風險管理委員會、修訂其職權範圍，以及其成員的變動。董事局亦批准一名執行董事及一名執行委員會新成員的委任、採納本公司新組織章程細則(「章程細則」)的建議，以及其他重要事宜，包括就全資附屬公司發行債券、一名執行董事的退任及一名非執行董事之辭任而刊發公告。

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	1/1
(於二〇一六年四月二十六日獲委任)	
鄭 準	4/4
董子豪	4/4
馮玉麟	4/4
陳國威	2/2
(於二〇一五年十一月十二日退任)	
非執行董事	
李兆基	3/4
胡寶星	*3/4
關卓然	4/4
黃奕鑑	1/2
(於二〇一五年十一月十三日辭任)	
獨立非執行董事	
葉迪奇	4/4
王于漸	4/4
李家祥	2/4
馮國綸	3/4
梁乃鵬	4/4
梁樺涇	4/4
梁高美懿	3/4

* 由其替代董事胡家驪先生出席

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討論，而不會以書面決議形式通過。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。

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，因所有重大決定均一直經由董事局成員及合適之董事局委員會委員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七名獨立非執行董事，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。

於截至二〇一六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得一套就任資料，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。

集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展及重溫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。

本公司於二〇一五年十二月，分別向董事及執行董事提供有關新競爭條例及新合約（第三者權利）條例的資料。本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事職責及責任的簡報。

企業管治報告書

於截至二〇一六年六月三十日止年度內，董事亦有參與以下培訓：

董事	培訓類型
執行董事	
郭炳聯	A、B、C
黃植榮	A、B、C
雷 霆	A、B、C
郭基輝	A、C
郭基泓	A、C
(於二〇一六年四月二十六日獲委任)	
鄺 準	C
董子豪	C
馮玉麟	A、C
郭穎澧	A、C
(郭炳聯之替代董事)	
非執行董事	
李兆基	A、C
胡寶星	C
關卓然	C
胡家驃	A、C
(胡寶星之替代董事)	
獨立非執行董事	
葉迪奇	A、C
王于漸	A、C
李家祥	A、C
馮國綸	A、B、C
梁乃鵬	C
梁樺涇	A、C
梁高美懿	A、B、C

A：出席研討會及/或會議及/或論壇及/或簡報會

B：於研討會及/或會議及/或論壇致辭

C：閱讀多種類別議題的報章及刊物，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本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，均確認彼等於截至二〇一六年六月三十日止年度內已遵守標準守則。

此外，為遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則之規定，本公司設有一套內幕消息政策，說明處理及披露集團內幕消息之原則及程序，並已經通知本集團有關的高級行政人員。

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能，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。

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，成員現包括所有八名執行董事及四名集團全職高級行政人員。於回顧年度內，兩名新成員加入委員會（包括一名於其獲委任為執行董事後加入，而另一名則由董事局委任），有一名成員則因其退任執行董事而不再出任執行委員會成員。委員會現時成員之名單及成員個人資料分別載於第2頁及第140至150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、檢討及監察本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

於截至二〇一六年六月三十日止年度內，執行委員會監察本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，以及本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	40/42
黃植榮	39/42
雷 霆	40/42
郭基輝	40/42
郭基泓	7/7
(於二〇一六年四月二十六日起出任成員)	
鄭 準	34/42
董子豪	37/42
馮玉麟	35/42
周國賢	39/42
黃振華	36/42
容上達	39/42
李清鑑	30/30
(於二〇一五年十月七日獲委任為成員)	
陳國威	14/16
(於二〇一五年十一月十二日不再出任成員)	

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，其職權範圍已登載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一六年六月三十日止年度內，薪酬委員會已檢討董事袍金及執行董事酬金，以及一名新委任之執行董事的薪酬待遇。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登載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一六年六月三十日止年度內，提名委員會已檢討董事局之架構、成員人數及組合、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），以及一名執行董事的委任。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，以及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。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、租賃之更新資料、財務狀況及酒店入住概況，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執行職務。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。鑒於管治守則最近就風險管理及內部監控作出修訂，董事局已批准修改審核委員會的職權範圍，以加入風險管理功能，並且自二〇一六年六月十日起，審核委員會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。梁乃鵬博士獲委任為委員會成員以代替黃奕鑑先生，自二〇一五年十一月十三日起生效。自該委任後，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本集團財務報表以及年度報告和賬目、及中期報告；
- 檢討本集團之財務監控、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
- 檢討本公司設定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。最新的委員會職權範圍已登載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一六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；以及討論二〇一六/一七財政年度之審核計劃。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	2/2
(於二〇一五年十一月十三日獲委任為成員)	
黃奕鑑	1/1
(於二〇一五年十一月十三日不再出任成員)	

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就外聘核數師向集團提供的核數及非核數服務作出監察，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。本集團已接獲外聘核數師按香港會計師公會之獨立性要求，確認其於審核本公司截至二〇一六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。

於截至二〇一六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、檢討服務及其他報告服務。

風險管理及內部監控

董事局有責任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利益相關者之權益，並有責任檢討該系統之效率。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。集團之內部監控系統乃根據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

企業管治報告書

(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規則。管理層主要負責設計、實施及維持內部監控。該系統的設計是為集團提供合理而非絕對的運作保障，以減少誤差或損失，以及管理集團營運系統故障的風險。

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，此守則並已登載於集團內聯網。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。

董事局已檢討集團截至二〇一六年六月三十日止年度的風險管理及內部監控系統，範圍包括財務、營運和合規監控。董事局的檢討包括考慮由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進行的內部監控評估。年度之檢討亦考慮到集團在會計、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。

集團之內部稽核部已成立超過二十年，並跟審核及風險管理委員會有直接接觸。部門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。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。

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，並登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。為方便股東更容易及快速下載中期報告及年度報告，具純文字版本的報告亦已登載於本公司及港交所網站。

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。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，大會會解釋要求及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任點票的監票人員。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。

二〇一五年股東週年大會於二〇一五年十一月十二日於本公司總部舉行，以通過包括接納經審核綜合財務報表、批准末期股息、重選董事、續聘核數師、更新有關購回股份及發行股份之一般授權，以及採納新章程細則之事項。二〇一五年股東週年大會得到股東踴躍參與，董事在會上回應股東多項關於本公司的提問。

企業管治報告書

董事出席二〇一五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	✓
鄺 準	✓
董子豪	✓
馮玉麟	✓
陳國威	✓
(於二〇一五年十一月十二日退任)	
非執行董事	
李兆基	x
胡寶星	x
關卓然	✓
黃奕鑑	x
(於二〇一五年十一月十三日辭任)	
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	x

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相關股東認證，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。

為切合公司條例而採納的最新章程細則已登載於本公司及港交所的網站。該章程細則在二〇一五年十一月十二日舉行的股東週年大會上獲本公司股東以特別決議案通過。

董事局報告書

本董事局謹將截至二〇一六年六月三十日止年度之報告書呈覽：

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204至212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，以及自二〇一六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，均載於第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」部分內。本集團之環保政策及表現之探討及與本集團持份者的重要關係的說明，則載於第92至101頁之「投資者關係」及「可持續發展」部分，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、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」)。

董事局報告書

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。此處未能詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。此外，本年報不對任何人就投資本公司證券作出任何建議或意見。投資者在投資本公司證券之前，應自行判斷或諮詢投資顧問的意見。

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。

內地地產市場的相關風險

集團在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、利率轉變、供求失衡及整體經濟狀況都可能對集團在內地的業務造成風險，對集團的業務、財務狀況或營運業績造成負面影響。

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，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。

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不正確而引致的任何責任。

集團溢利

截至二〇一六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三百三十三億九千六百萬元(二〇一五年：港幣三百二十三億六千四百萬元)。計入非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣三百二十六億六千六百萬(二〇一五年：港幣三百一十億零八千二百萬元)。

股息

中期股息每股港幣一元五仙(二〇一五年：每股港幣九角五仙)已於二〇一六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二元八角(二〇一五年：每股港幣二元四角)，截至二〇一六年六月三十日止全年共派發股息每股港幣三元八角五仙(二〇一五年：每股港幣三元三角五仙)。

若建議的末期股息在即將於二〇一六年十一月九日(星期三)舉行的本公司股東週年大會(「二〇一六年股東週年大會」)上獲得通過，末期股息將於二〇一六年十一月二十四日(星期四)派發予於二〇一六年十一月十六日(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二〇一六年十一月十四日(星期一)起除息。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一六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。

已發行股份

於年度內，本公司已發行以下股份：

- (i) 因行使本公司購股權計劃下之購股權而發行846,000股(二〇一五年：3,677,000股)繳足股款之股份，總代價為港幣九千三百萬元(二〇一五年：港幣四億零八百萬元)；及
- (ii) 因行使本公司發行之認股權證而發行18,435,169股(二〇一五年：146,902,747股)繳足股款之股份，總代價為港幣十八億一千七百萬元(二〇一五年：港幣一百四十四億八千五百萬元)。

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157頁內。

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28項及第157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

本集團過去五年之業績、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38和39頁及第50和51頁內，而集團於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64和65頁及第72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140至149頁內。

於年度內，陳國威先生在本公司於二〇一五年十一月十二日舉行的股東週年大會（「二〇一五年股東週年大會」）上輪值退任本公司執行董事，並辭任本公司首席財務總監，於二〇一六年一月一日起生效。黃奕鑑先生辭任本公司非執行董事，於二〇一五年十一月十三日起生效。此外，郭基泓先生獲委任為本公司執行董事，於二〇一六年四月二十六日起生效。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，郭基泓先生作為本公司二〇一五年股東週年大會後獲董事局委任之本公司新增董事，彼の任期將直至二〇一六年股東週年大會，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，郭炳聯先生、李兆基博士、黃植榮先生、葉迪奇先生、王于漸教授、馮國綸博士、梁乃鵬博士、梁樺涇先生及關卓然先生將於二〇一六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二〇一六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

於二〇一六年六月三十日，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					股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	總數	於2016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	小計			
郭炳聯	188,743	-	-	510,342,186 ^{2&6}	510,530,929	-	510,530,929	17.63
李兆基	526,868	-	58,607,000 ³	-	59,133,868	-	59,133,868	2.04
黃植榮	317,695	-	-	-	317,695	-	317,695	0.01
雷 霆	60,000	-	-	-	60,000	100,000	160,000	0.01
王于漸	-	1,000 ⁴	-	-	1,000	-	1,000	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
胡寶星	1,540,913	-	-	-	1,540,913	-	1,540,913	0.05
郭基輝	9,000	-	-	635,777,747 ^{5,6&7}	635,786,747	23,000	635,809,747	21.96
郭基泓	110,000 ⁸	60,000 ⁴	-	637,295,601 ^{2,6&7}	637,465,601	-	637,465,601	22.02
鄺 準	762,722	339,358 ⁴	-	-	1,102,080	-	1,102,080	0.04
董子豪	-	-	-	-	-	100,000	100,000	0.00
郭穎澧 (郭炳聯之 替代董事)	9,000	-	-	637,295,601 ^{2,6&7}	637,304,601	23,000	637,327,601	22.01
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」之段落內。
2. 由於郭炳聯先生、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，彼等被視為在本公司擁有510,342,186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Superfun Enterprises Limited（「Superfun」）及Kinnox Investment Limited（「Kinnox」）在本公司持有58,607,000股股份之權益。Superfun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41.52%權益。恒基兆業有限公司（「恒兆」）則被視為在恒地持有72.27%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。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」）作為另外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」）分別作為另外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Hopkins、Rimmer、Riddick、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Superfun及Kinnox所持有之本公司58,607,000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. 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508,824,332股股份之權益。
6. 分別於上述附註2及5所提述之510,342,186股及508,824,332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，彼等被視為在本公司擁有62,584,223股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
7. 由於郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃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、郭基泓先生及郭顯灃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。
8. 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				小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 ¹	總數	於2016年
	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					6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
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	
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	13,272,658 ^{2,3&5}	13,272,658	-	13,272,658	0.57	

附註：

1. 此等股本衍生工具內持有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」之段落內。
2. 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，彼等被視為擁有2,140,000股新意網股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
3. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧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，彼等被視為擁有1,345,000股新意網股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
4. 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
5. 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擁有9,787,658股新意網股份之權益。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」)

持有之股份數目							於2016年 6月30日	
董事姓名	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	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	佔已發行的 有投票權 股份百分比	
郭炳聯	-	-	4,639,434 ¹	4,639,434	-	4,639,434	0.43	
李兆基	-	546,000 ²	-	546,000	-	546,000	0.05	
郭基輝	-	-	6,155,399 ³	6,155,399	-	6,155,399	0.57	
郭基泓	-	-	10,794,833 ^{1&3}	10,794,833	-	10,794,833	1.00	
馮玉麟	252,841	-	-	252,841	-	252,841	0.02	
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	10,794,833 ^{1&3}	10,794,833	-	10,794,833	1.00	

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，彼等被視為擁有4,639,434股數碼通股份之權益。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，彼被視為擁有源萬所持有之546,000股數碼通股份之權益。
- 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擁有6,155,399股數碼通股份之權益。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			總數	於2016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)	小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目		
郭炳聯	411,015 ¹	411,015	-	411,015	0.10

附註：

1. 此等載通國際股份中，有407,750股股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

(d) 路訊通控股有限公司 (「路訊通」)

董事姓名	持有之股份數目			總數	於2016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)	小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目		
郭炳聯	37,400 ¹	37,400	-	37,400	0.00

附註：

1. 此等路訊通股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

(e) 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	透過法團 持有之 股份數目	於2016年 6月30日 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2016年 6月30日 實質持有 佔已發行的 有投票權 股份百分比
		股份數目	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：

1. 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

(f) 李兆基博士於下列相聯法團之股份中，持有以下公司權益：

相聯法團名稱	持有之股份 數目總數	於2016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
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Superfun及Kinnox在本公司持有58,607,000股股份之權益。Superfun乃由中華煤氣全資擁有，而恒地則持有中華煤氣之41.52%權益。恒兆則被視為在恒地持有72.27%權益。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及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。Kinnox乃Financial Enterprise全資擁有，而Financial Enterprise則由SK Financial全資擁有。Lee Financial作為另外一項單位信託之受託人則擁有SK Financial全部已發行股份。Leeworld及Leesons分別作為另外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Hopkins、Rimmer、Riddick、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Superfun及Kinnox所持有之本公司58,607,000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」)持有。
- 李兆基博士被視為擁有透過Chico Investment Limited(「Chico」)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」)持有。
- 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持有。Prominence Properties Limited由中華煤氣全資擁有，中華煤氣的41.52%權益則由恒地持有。

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持有100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Andcoe Limited全資所擁有的恒基(中國)投資有限公司全資擁有。Andcoe 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及以上附註7、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1所述，李兆基博士被視為擁有恒地之權益。

除以上所披露外，於二〇一六年六月三十日，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擁有或被視為擁有任何其他權益或淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第352條規定須予備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。所有根據前計劃授出而尚未行使的購股權仍然生效。

於截至二〇一六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二〇一六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2015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2016年 6月30日 之結餘		
(I) 前計劃										
(i) 董事										
黃植榮	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	100,000	-	(100,000)	-	-	123.30 ²	
雷 靈	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	100,000	-	-	-	100,000	不適用	
陳國威 (於2015年 11月12日 退任董事)	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日	100,000	-	-	(100,000) ³	-	不適用	
(ii) 董事之聯繫人	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	6,000	-	(6,000)	-	-	115.10 ²	
(iii) 其他僱員	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	660,000	-	(660,000)	-	-	119.39 ²	
	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日	1,088,000	-	-	-	1,088,000	不適用	
	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	862,000	-	(56,000)	(29,000)	777,000	119.51 ²	

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2015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2016年 6月30日 之結餘		
(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	不適用	
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	
郭顯澧 (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	不適用	
(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	851,000	-	(22,000)	(32,000)	797,000	121.29 ²	
	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	980,000	-	(2,000)	(6,000)	972,000	119.80 ²	
總數				4,893,000	-	(846,000)	(167,000)	3,880,000		

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。
- 陳國威先生在二〇一五年股東週年大會上輪值退任本公司董事，並辭任本公司首席財務總監，於二〇一六年一月一日起生效。
- 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(t)項內。

除上述所披露外，於截至二〇一六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。

董事局報告書

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，概要如下：

1. 該等計劃之目的是要吸納及挽留最優秀之員工協助本公司發展業務、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%。於二〇一六年九月八日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為254,945,604股，佔本公司已發行股份約8.81%。

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，所有根據前計劃授出而尚未行使的購股權仍然生效。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

新意網於二〇〇二年十二月三日採納一項購股權計劃，該計劃於二〇〇二年十二月五日生效（「新意網前計劃」）。

新意網之股東（「新意網股東」）於二〇一一年十一月一日舉行之新意網股東特別大會上通過一項普通決議案，批准一項因當時新意網擬將其股份轉板至聯交所主板而採納的新購股權計劃（「新意網建議計劃」），以及當新意網建議計劃生效後終止新意網前計劃。由於新意網並無繼續進行將其股份轉板的申請（誠如新意網於二〇一二年六月十日所公布），新意網建議計劃因而未能符合該計劃之全部條件故沒有生效。因此，新意網建議計劃不能再如原擬定而執行，亦無購股權按新意網建議計劃經已及將會被授出。

由於新意網前計劃於二〇一二年十二月三日屆滿，新意網股東於二〇一二年十一月一日舉行之新意網股東週年大會上，批准採納一項新購股權計劃（「新意網新計劃」）及終止新意網前計劃。隨着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，採納新意網新計劃及終止新意網前計劃便正式於二〇一二年十一月十五日生效。新意網前計劃終止後，新意網不能再根據新意網前計劃授出購股權。

於截至二〇一六年六月三十日止年度內，新意網於二〇一六年三月八日根據新意網新計劃授出14,600,000份購股權。根據新意網新計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一六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2015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2016年 6月30日 之結餘
新意網新計劃									
(i) 新意網之 董事	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	不適用	8,000,000	-	-	8,000,000	2.44 ²
(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	不適用	6,600,000	-	-	6,600,000	2.44 ²
總數				不適用	14,600,000	-	-	14,600,000	

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，於截至二〇一六年六月三十日止年度內，新意網概無根據新意網前計劃及新意網新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，此模式為眾多估計期權公平價值的模式中的其中一種模式。於二〇一六年三月八日，在新意網新計劃下授出之購股權之總值估計約為港幣五百九十八萬八千元，該估計是根據以下之假設數據計算：

無風險利率	1.14% ¹
預期波幅	28.27% ²
預期股息率	5.02% ³
購股權的預期有效年期	5年 ⁴

附註：

1. 此為二〇一六年三月八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。

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，將可能對購股權的公平價值之估計造成重大的影響。

新意網新計劃之主要條款如下：

1. 新意網新計劃之目的為吸納、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. 新意網新計劃之參與者包括(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參與者是否屬於以上類別。

3. 根據新意網新計劃及任何其他新意網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新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。新意網新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%（或根據聯交所創業板證券上市規則批准之較高百分率）。於二〇一六年九月八日，按新意網新計劃下可予發行之新意網股份數目最多為232,222,953股，佔新意網已發行股份約10%。
4. 按新意網新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. 根據新意網新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，該行使期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，亦無購股權可予行使前有任何最低持有期限之規定。
7. 當承授人接納新意網新計劃之購股權，必須於授出之日起計二十八天內支付港幣一元，此款項將不獲退還。
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. 新意網新計劃將自新意網新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

數碼通現運作以下兩項購股權計劃：

- (i) 於二〇〇二年十一月十五日採納並生效及於二〇一一年十二月八日終止之購股權計劃(「數碼通前計劃」)；及
- (ii) 於二〇一一年十一月二日採納並於二〇一一年十二月八日生效之購股權計劃(「數碼通新計劃」)。

根據數碼通前計劃及數碼通新計劃(統稱「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。於數碼通前計劃終止後，數碼通不能再根據數碼通前計劃授出購股權，但擁有根據數碼通前計劃已授出而未行使的購股權之承授人之現有權利則不受影響。

於截至二〇一六年六月三十日止年度內，並無根據數碼通新計劃授出購股權。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二〇一六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2015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2016年 6月30日 之結餘
(I) 數碼通前計劃									
(i) 數碼通之 董事	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日	13,400,000	-	(3,950,000)	(9,450,000)	-	13.52 ²
(ii) 數碼通之 其他僱員	2011年6月13日	12.78	2012年6月13日至 2016年6月12日	9,378,500	-	(6,703,500)	(2,675,000)	-	13.42 ²
	2011年11月30日	13.02	2012年11月30日至 2016年11月29日	277,500	-	-	-	277,500	不適用
(II) 數碼通新計劃									
(i) 數碼通之 其他僱員	2011年12月30日	13.52	2012年12月30日至 2016年12月29日	112,500	-	-	(37,500)	75,000	不適用
總數				23,168,500	-	(10,653,500)	(12,162,500)	352,500	

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。
2. 此為數碼通股份於緊接行使購股權之日的前一日之加權平均收市價。

除上述所披露外，於截至二〇一六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，在根據數碼通所有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各數碼通計劃當日的已發行股份的10%。就數碼通新計劃而言，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%。於二〇一六年九月八日，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9.50%。
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時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。

董事局報告書

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. 數碼通前計劃於二〇一一年十二月八日終止，擁有根據數碼通前計劃已授出而未行使的購股權之承授人之現有權利不受影響。數碼通新計劃自二〇一一年十一月二日（即數碼通新計劃獲採納當日）起計十年內有效。

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

於二〇一六年六月三十日，除本公司董事及最高行政人員外，以下本公司主要股東及其他人士於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，並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，或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內，或知會本公司：

	持有之股份數目				總數	於2016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			
(I) 主要股東						
HSBC Trustee (C.I.) Limited	-	-	943,490,444 ^{1,2&3}	943,490,444	32.59	
鄭肖卿	25,024	-	756,132,737 ^{1&3}	756,157,761	26.12	
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	62,584,223	-	293,767,061 ³	10.15	
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	62,584,223	-	293,767,061 ^{3&4}	10.15	
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	62,584,223	-	293,767,061 ^{3&5}	10.15	
(II) 其他人士						
Credit Suisse Trust Limited	-	-	216,581,592 ^{6&7}	216,581,592	7.48	
HSBC Trustee (Guernsey) Limited	-	-	215,057,271 ⁸	215,057,271	7.43	
郭炳湘	81,250	-	211,173,896 ^{2&9}	211,255,146	7.30	
Thriving Talent Limited	191,351,595 ⁸	-	-	191,351,595	6.61	
Rosy Result Limited	189,149,595 ⁶	-	-	189,149,595	6.53	
Asporto Limited	187,357,707 ^{2&9}	-	-	187,357,707	6.47	

附註：

- 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756,132,737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。
- 除上述附註1所提述HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) 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 (C.I.) Limited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。
- 由Adolfa、Bertana及Cyric分別在本公司持有之股份中，有62,584,223股股份是Adolfa、Bertana及Cyric透過多間由其各自擁有三分之一之全部已發行股份的公司持有。此等62,584,223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Cyric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。
- 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落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。

董事局報告書

5. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「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。

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

7. 除上述附註6所提述Credit Suisse Trust Limited被視為擁有之權益外，由於Credit Suisse Trust Limited為若干酌情信託之受託人，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6,467股股份之權益。

8. 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215,057,271股股份之權益。於此等股份中，有191,351,595股股份與Thriving Talent Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所提述的本公司215,057,271股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落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。

9. 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HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為持有之股份屬相同權益，並重複計算。

除上述所披露外，於二〇一六年六月三十日，概無任何人士（除本公司董事及最高行政人員外）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分部向本公司作出披露，或須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊內，或已知會本公司。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一六年六月三十日之僱員人數接近三萬七千人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣九十七億五千九百萬元。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」部分。

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

於二〇一六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三億零六百萬元(二〇一五年：港幣三億三千九百萬元)。

慈善捐款

年度內所作之捐款為港幣四千一百萬元(二〇一五年：港幣七千萬元)。

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：

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物業以及香港的酒店業務。因此，彼等被視為於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。郭氏家族並無於國內經營地產發展、投資物業及酒店業務，因此，彼等不被視為於內地此等除外業務中佔有權益。本集團並無(i)於香港、內地及新加坡以外的地方經營地產發展及投資業務及(ii)於香港及內地以外的地方經營酒店業務。

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

郭炳聯先生為永泰地產有限公司(「永泰地產」)之非執行董事，而郭顯灃先生則是彼之替代董事。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。因此，郭炳聯先生及郭顯灃先生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。

董事局報告書

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。

關連交易

於本公司二〇一四至一五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二〇一六年股東週年大會上提呈。

審核及風險管理委員會

本年度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書詳載於第102至114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，二〇一六年九月八日

董事個人資料

董事

郭炳聯

主席兼董事總經理(63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。他在本集團已服務三十八年，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。

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顥灃先生之父親，他亦是郭基輝先生之叔父。

截至二〇一六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三百零六萬元，包括分別約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(88歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十四年，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。

截至二〇一六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。

黃植榮

副董事總經理 (60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，以及香港理工大學建築及房地產學系客座教授。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。

截至二〇一六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二千零九十六萬元。

雷霆

副董事總經理 (62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。

截至二〇一六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二千一百七十二萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事 (69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，他還曾擔任上海銀行、中國平安保險及平安銀行三家機構的董事。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。他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。葉先生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DSG International (Thailand) PLC之獨立董事。

董事個人資料

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。

截至二〇一六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，以及港幣二十四萬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。

王于漸教授

獨立非執行董事 (64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。他已退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，於二〇一六年七月二十七日起生效。此外，王教授曾出任長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事及九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇一六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。

李家祥博士

獨立非執行董事 (63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、華潤啤酒(控股)有限公司及路訊通控股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十二屆全國委員會委員。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。

截至二〇一六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，以及港幣二十八萬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 (67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及香港理工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及利邦控股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、香港上海大酒店有限公司及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。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

截至二〇一六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 (76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。

截至二〇一六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，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。此外，他可獲約港幣十五萬一千元作為於二〇一五年十一月十三日(乃其獲委任為審核及風險管理委員會成員之日期)至二〇一六年六月三十日期間出任該委員會成員之酬金。

董事個人資料

梁禪涇

獨立非執行董事 (60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。他現為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獲多利有限公司(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。

截至二〇一六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二十四萬元作為出任本公司董事之袍金及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 (64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。

梁女士現為創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼行政總裁。她亦出任第一太平有限公司、利豐有限公司、香港交易及結算所有限公司及QBE Insurance Group Limited之獨立非執行董事。她於二〇一六年六月十七日任期屆滿後不再擔任中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事。此外，她曾任太古股份有限公司及和記黃埔有限公司之獨立非執行董事。

梁女士為香港賽馬會董事。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。

截至二〇一六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。

胡寶星爵士

非執行董事(87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。

截至二〇一六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(81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，執業五十三年。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、倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港郵學會主席、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。

截至二〇一六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 (33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、香港特別行政區政府經濟發展委員會轄下航運業工作小組成員、香港大學經濟及工商管理學院董事會成員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委員、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顥澧先生之堂弟。

截至二〇一六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五百九十三萬元。

郭基泓

執行董事 (29歲)

郭先生於二〇一六年四月二十六日獲委任為本公司執行董事。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所工商管理碩士學位。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顥澧先生之胞弟。

郭先生於二〇一六年四月二十六日（乃其獲委任為董事之日期）至二〇一六年六月三十日期間可獲約港幣五萬四千元作為出任本公司董事之袍金，以及其他酬金約港幣三十五萬元。

鄭準

執行董事(87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。

截至二〇一六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五百六十萬元。

董子豪

執行董事(57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。

截至二〇一六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一千七百零三萬元，包括港幣四萬八千元作為出任新意網集團有限公司之董事之酬金。

馮玉麟

執行董事(48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及數碼通電訊集團有限公司的副主席及非執行董事，他亦是載通國際控股有限公司及路訊通控股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、香港青年協會及香港管理專業協會理事會委員，以及香港社會服務聯會執行委員會委員。馮先生亦是尤德爵士紀念基金理事會成員。

截至二〇一六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一千六百五十七萬元，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集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司之副主席及董事之袍金。

郭穎灃

郭炳聯之替代董事(35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。他亦是郭炳聯先生作為永泰地產有限公司非執行董事之替代董事。

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(53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。胡先生為中國平安保險(集團)股份有限公司及恒基兆業地產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，彼等之任期將約為兩年，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中國大陸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。

黃振華

黃先生持有新加坡大學房地產管理理學士學位，並持有新加坡教育培訓學院教育文憑。他為新加坡測量師和估價師學會、香港測量師學會和物業及設施經理協會會員。他亦是香港地產行政師學會資深會員及註冊專業測量師以及註冊專業房屋經理。黃先生於一九八九年加入本集團，現時專責集團物業管理業務，以及集團於香港、中國大陸和新加坡主要項目之租務工作。他自二〇〇五年八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。

綜合財務報表

152	獨立核數師報告書
153	綜合收益表
154	綜合全面收益表
155	綜合財務狀況表
156	綜合現金流量表
157	綜合權益變動表
158	綜合財務報表說明
204	主要附屬公司
210	主要合營企業
212	主要聯營公司

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審計列載於第153至212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」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一六年六月三十日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他賬項說明。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及《香港公司條例》編製綜合財務報表及使之作出真實公平之反映，並落實董事認為屬必要之內部控制，以使該等綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並根據香港公司條例第405條僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告別無其他目的。我們不會就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理地確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取該等綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致該等綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當之審計程序，但並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價該等綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能夠充足及適當地為我們作出的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴集團於二〇一六年六月三十日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照《香港公司條例》妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二〇一六年九月八日

綜合收益表

截至二〇一六年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2016	2015
收入	2(a)	91,184	66,783
銷售成本		(56,445)	(38,989)
毛利		34,739	27,794
其他淨收益		763	594
銷售及推銷費用		(4,250)	(3,269)
行政費用		(2,396)	(2,341)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	28,856	22,778
投資物業之公平價值增加		8,769	10,987
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		37,625	33,765
財務支出		(2,289)	(2,445)
財務收入		234	265
淨財務支出	3	(2,055)	(2,180)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣十一億六千三百萬元 (二〇一五年:港幣二十一億七千四百萬元)):			
聯營公司		602	493
合營企業		3,614	5,057
	2(a) & 9(b)	4,216	5,550
稅前溢利	4	39,786	37,135
稅項	7	(6,390)	(4,771)
本年度溢利	2(a)	33,396	32,364
應佔:			
公司股東		32,666	31,082
非控股權益		730	1,282
		33,396	32,364
(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		\$11.31	\$11.09
攤薄後		\$11.30	\$10.98
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		\$8.37	\$7.07
攤薄後		\$8.36	\$7.01

綜合全面收益表

截至二〇一六年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	2016	2015
本年度溢利	33,396	32,364
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		
– 年度內之匯兌差額	(5,914)	(49)
– 售出境外業務之匯兌收益撥回	(112)	–
	(6,026)	(49)
現金流量對沖		
– 年內確認之公平價值虧損	(1)	(3)
– 公平價值虧損撥入綜合收益表	2	–
	1	(3)
可供出售投資項目		
– 年內確認之公平價值(虧損)/收益	(203)	117
– 售出項目後之公平價值收益撥入綜合收益表	(83)	–
	(286)	117
所佔聯營公司及合營企業之其他全面虧損	(794)	(358)
其後不會重新歸入損益的項目：		
所佔聯營公司之其他全面虧損	(55)	(19)
本年度其他全面虧損	(7,160)	(312)
本年度全面收益總額	26,236	32,052
應佔本年度全面收益總額：		
公司股東	25,703	30,772
非控股權益	533	1,280
	26,236	32,052

綜合財務狀況表

於二〇一六年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2016	2015
非流動資產			
投資物業	10	318,517	309,205
固定資產	11	25,446	25,621
聯營公司	12	4,576	4,018
合營企業	13	56,231	52,957
應收放款	14	1,035	820
其他金融資產	15	3,326	3,210
無形資產	16	3,754	4,090
		412,885	399,921
流動資產			
供出售物業	17	144,844	149,750
存貨		596	294
應收賬項、預付款項及其他	18	25,024	20,690
其他金融資產	19	1,118	894
銀行存款及現金	20	30,048	32,561
		201,630	204,189
流動負債			
銀行及其他借項	21	(17,486)	(10,816)
業務及其他應付賬項	22	(27,493)	(25,690)
已收取售樓訂金		(6,976)	(13,904)
稅項		(7,116)	(7,323)
		(59,071)	(57,733)
流動資產淨值			
		142,559	146,456
資產總額減流動負債			
		555,444	546,377
非流動負債			
銀行及其他借項	23	(63,275)	(72,316)
遞延稅項	24	(17,410)	(16,824)
其他長期負債	25	(251)	(419)
		(80,936)	(89,559)
資產淨值			
		474,508	456,818
資本及儲備			
股本	26	70,384	68,451
儲備金		398,323	382,575
股東權益			
		468,707	451,026
非控股權益			
		5,801	5,792
權益總額			
		474,508	456,818

董事：
郭炳聯
雷 霆

綜合現金流量表

截至二〇一六年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2016	2015
經營業務			
營運產生之現金流入	29(a)	20,334	16,139
支付香港利得稅		(3,839)	(2,161)
支付香港以外稅項		(1,199)	(735)
經營業務之現金流入淨額		15,296	13,243
投資活動			
收購聯營公司		(114)	(33)
收購合營企業		(1)	-
收購其他金融資產		(1,235)	(369)
聯營公司及合營企業(借款)/還款淨額		(124)	240
固定資產添置		(2,075)	(1,694)
投資物業添置		(4,559)	(2,797)
收購附屬公司	29(b)	(117)	-
支付電訊牌照費		(203)	(193)
出售投資物業所得淨額		144	1,166
出售其他金融資產所得		472	150
出售固定資產所得		10	17
出售附屬公司現金流出淨額	29(c)	(52)	-
投資項目利息收入		201	97
上市投資股息收入		78	70
非上市投資股息收入		42	43
聯營公司及合營企業股息收入		2,290	2,301
提供之貸款及借項		(578)	(23)
投資活動之現金支出淨額		(5,821)	(1,025)
融資活動			
銀行及其他借項		9,024	8,525
償還銀行及其他借項		(10,171)	(8,780)
超過三個月到期之銀行存款減少/(增加)		1,583	(12,135)
利息支付		(2,574)	(2,688)
利息收入		251	236
發行股票所得		1,910	14,893
附屬公司發行股票所得		136	110
收購附屬公司的另加權益		(28)	-
非控股權益資金投入增加/(減少)		345	(569)
支付股東股息		(9,982)	(9,502)
支付非控股權益股息		(535)	(436)
融資活動之現金支出淨額		(10,041)	(10,346)
現金及現金等值項目(減少)/增加		(566)	1,872
期初結存之現金及現金等值項目		18,866	16,991
換算外匯匯率轉變之影響		(398)	3
期末結存之現金及現金等值項目	29(d)	17,902	18,866

綜合權益變動表

截至二〇一六年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔					非控股		
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	總額
於二〇一四年七月一日	53,464	865	1,134	7,500	351,820	414,783	4,906	419,689
本年度溢利	-	-	-	-	31,082	31,082	1,282	32,364
本年度其他全面(虧損)/收益	-	(3)	115	(403)	(19)	(310)	(2)	(312)
本年度全面(虧損)/收益總額	-	(3)	115	(403)	31,063	30,772	1,280	32,052
購股權被行使所發行之股票	502	(94)	-	-	-	408	-	408
認股權被行使所發行之股票	14,485	-	-	-	-	14,485	-	14,485
以權益結算之股權支付確認	-	12	-	-	-	12	-	12
附屬公司購股權失效	-	-	-	-	1	1	(1)	-
已派末期股息	-	-	-	-	(6,774)	(6,774)	-	(6,774)
已派中期股息	-	-	-	-	(2,728)	(2,728)	-	(2,728)
附屬公司權益改變之調整	-	67	-	-	-	67	71	138
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(464)	(464)
於二〇一五年六月三十日及七月一日	68,451	847	1,249	7,097	373,382	451,026	5,792	456,818
本年度溢利	-	-	-	-	32,666	32,666	730	33,396
本年度其他全面(虧損)/收益	-	1	(288)	(6,622)	(54)	(6,963)	(197)	(7,160)
本年度全面(虧損)/收益總額	-	1	(288)	(6,622)	32,612	25,703	533	26,236
購股權被行使所發行之股票	116	(23)	-	-	-	93	-	93
認股權被行使所發行之股票	1,817	-	-	-	-	1,817	-	1,817
以權益結算之股權支付確認	-	5	-	-	-	5	1	6
附屬公司購股權失效	-	-	-	-	19	19	(19)	-
已派末期股息	-	-	-	-	(6,944)	(6,944)	-	(6,944)
已派中期股息	-	-	-	-	(3,038)	(3,038)	-	(3,038)
出售附屬公司	-	3	-	-	-	3	(56)	(53)
附屬公司權益改變之調整	-	23	-	-	-	23	115	138
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(565)	(565)
於二〇一六年六月三十日	70,384	856	961	475	396,031	468,707	5,801	474,508

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慣例編製而成。

b. 會計政策之變動

在本會計年度內，本集團於綜合財務報表內所使用之會計政策與編製截至二〇一五年六月三十日止年度之綜合財務報表所用者相同。

直至本綜合財務報表被批准予以發佈日期為止，香港會計師公會頒佈多項於年內尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本。以下為與本集團相關的新訂及經修訂準則及修訂本。

香港財務報告準則之修訂	2012–2014年香港財務報告準則系列年度之改進 ¹
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ²
香港會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產 ²
香港會計準則第16號及第38號之修訂	澄清折舊及攤銷可接納的方法 ¹
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	股權支付交易之分類及計算 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第10號,第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號與客戶合約之收入澄清 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收入 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁵

¹ 於2016年1月1日或以後開始之會計期間生效

² 於2017年1月1日或以後開始之會計期間生效

³ 於待確定日期或以後開始之會計期間生效

⁴ 於2018年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於2019年1月1日或以後開始之會計期間生效

本集團已開始對採納該等新訂及經修訂準則及修訂本作出評估，現階段並未知悉對本集團之業績及財務狀況是否有任何重大影響。

1 編製基準及主要會計政策(續)

c. 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(g)及1(h)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。

d. 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。

e. 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

出售已完成物業所得收入，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。

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. 收入之確認(續)

(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完工程進度來確認。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。

(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。

1 編製基準及主要會計政策(續)

f. 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。

g. 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。

h. 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。

(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。

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. 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。

(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。

1 編製基準及主要會計政策(續)

j. 金融資產、金融負債及股本權益

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。

(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期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。

由本集團發行之股本權益工具及金融負債按所訂立之實質合約安排，以及金融負債及股本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。本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

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. 衍生金融工具及對沖項目

本集團進行的衍生金融工具交易只用作對沖集團的基本風險。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。現金流量對沖方面，被指定及符合作為現金流量對沖工具的衍生工具，其公平價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。

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。

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。

1 編製基準及主要會計政策(續)

I. 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專業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。

(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。

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. 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。

n. 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(k)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。

o. 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)

p. 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日期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。

q. 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。

r. 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。

s. 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。

t. 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：

截至二〇一六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	36,432	9,659	14	12	36,446	9,671
中國內地	4,358	1,429	2,505	579	6,863	2,008
新加坡	-	-	47	22	47	22
	40,790	11,088	2,566	613	43,356	11,701
物業租賃						
香港	13,954	10,854	2,846	2,379	16,800	13,233
中國內地	3,286	2,575	280	162	3,566	2,737
新加坡	-	-	670	511	670	511
	17,240	13,429	3,796	3,052	21,036	16,481
酒店經營	4,031	1,018	680	241	4,711	1,259
電訊	18,356	1,104	-	-	18,356	1,104
運輸基建及物流	3,781	1,195	3,106	358	6,887	1,553
其他業務	6,986	1,579	414	63	7,400	1,642
	91,184	29,413	10,562	4,327	101,746	33,740
其他淨收益		763		-		763
未分配的行政費用		(1,320)		-		(1,320)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		28,856		4,327		33,183
投資物業之公平價值增加		8,769		1,229		9,998
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		37,625		5,556		43,181
淨財務支出		(2,055)		(363)		(2,418)
稅前溢利		35,570		5,193		40,763
稅項						
- 集團		(6,390)		-		(6,390)
- 聯營公司		-		(61)		(61)
- 合營企業		-		(916)		(916)
本年度溢利		29,180		4,216		33,396

2 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(續)

截至二〇一五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	11,067	4,446	186	125	11,253	4,571
中國內地	6,609	1,672	3,842	1,092	10,451	2,764
新加坡	-	-	-	(3)	-	(3)
	17,676	6,118	4,028	1,214	21,704	7,332
物業租賃						
香港	12,910	9,975	2,765	2,324	15,675	12,299
中國內地	3,143	2,456	176	64	3,319	2,520
新加坡	-	-	687	533	687	533
	16,053	12,431	3,628	2,921	19,681	15,352
酒店經營	4,136	1,058	702	235	4,838	1,293
電訊	18,659	1,251	-	-	18,659	1,251
運輸基建及物流	3,549	1,137	2,870	308	6,419	1,445
其他業務	6,710	1,501	471	72	7,181	1,573
	66,783	23,496	11,699	4,750	78,482	28,246
其他淨收益		594		79		673
未分配的行政費用		(1,312)		-		(1,312)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		22,778		4,829		27,607
投資物業之公平價值增加		10,987		2,290		13,277
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		33,765		7,119		40,884
淨財務支出		(2,180)		(297)		(2,477)
稅前溢利		31,585		6,822		38,407
稅項						
- 集團		(4,771)		-		(4,771)
- 聯營公司		-		(45)		(45)
- 合營企業		-		(1,227)		(1,227)
本年度溢利		26,814		5,550		32,364

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，分別為港幣五億三千一百萬元(二〇一五年：港幣五億九千三百萬元)及港幣六千二百萬元(二〇一五年：港幣四千四百萬元)。相關物業銷售收入將於物業落成之財政年度內確認。

其他業務包括物業管理、建築、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附屬公司溢利，出售投資物業淨收益，及其他金融資產投資項目淨收入。

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
於二〇一六年六月三十日				
物業發展				
香港	142,039	2,105	144,144	(15,327)
中國內地	19,933	6,105	26,038	(4,486)
新加坡	-	123	123	-
	161,972	8,333	170,305	(19,813)
物業投資				
香港	235,704	35,847	271,551	(3,653)
中國內地	84,940	6,733	91,673	(1,966)
新加坡	-	4,754	4,754	-
	320,644	47,334	367,978	(5,619)
酒店經營	16,259	1,209	17,468	(465)
電訊	6,334	-	6,334	(2,517)
運輸基建及物流	4,077	3,632	7,709	(616)
其他業務	6,646	299	6,945	(3,600)
	515,932	60,807	576,739	(32,630)
銀行存款及現金			30,048	-
其他金融資產			4,444	-
銀行及其他借項			-	(80,761)
未分配的公司資產/(負債)			3,284	(2,090)
稅項			-	(7,116)
遞延稅項			-	(17,410)
資產/(負債)總額			614,515	(140,007)
於二〇一五年六月三十日				
物業發展				
香港	134,428	1,866	136,294	(17,620)
中國內地	28,362	4,274	32,636	(5,762)
新加坡	-	135	135	-
	162,790	6,275	169,065	(23,382)
物業投資				
香港	224,977	35,151	260,128	(4,713)
中國內地	86,282	6,375	92,657	(2,156)
新加坡	-	4,445	4,445	-
	311,259	45,971	357,230	(6,869)
酒店經營	16,755	1,148	17,903	(481)
電訊	6,711	-	6,711	(3,260)
運輸基建及物流	4,243	3,270	7,513	(576)
其他業務	5,247	311	5,558	(3,434)
	507,005	56,975	563,980	(38,002)
銀行存款及現金			32,561	-
其他金融資產			4,104	-
銀行及其他借項			-	(83,132)
未分配的公司資產/(負債)			3,465	(2,011)
稅項			-	(7,323)
遞延稅項			-	(16,824)
資產/(負債)總額			604,110	(147,292)

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	
	2016	2015	2016	2015
供租賃之物業投資	-	-	4,715	2,950
酒店經營	400	430	716	807
電訊	870	896	596	680
運輸基建及物流	406	367	77	28
其他業務	232	236	749	245
未分配的公司資產	42	43	21	16
	1,950	1,972	6,874	4,726

(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：

	2016	2015
香港	82,262	55,645
中國內地	8,197	10,280
其他	725	858
	91,184	66,783

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2016			2015		
	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	259,994	42,865	302,859	249,698	41,746	291,444
中國內地	87,455	13,065	100,520	88,964	10,649	99,613
新加坡	-	4,877	4,877	-	4,580	4,580
其他	268	-	268	254	-	254
	347,717	60,807	408,524	338,916	56,975	395,891
應收放款			1,035			820
其他金融資產			3,326			3,210
非流動資產總額			412,885			399,921

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

3 淨財務支出

	2016	2015
利息支出	2,543	2,717
名義非現金利息	52	67
減：撥作資本性支出之金額	(306)	(339)
	2,289	2,445
銀行存款之利息收入	(234)	(265)
	2,055	2,180

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎2.50%至6.00%（二〇一五年：2.44%至7.38%）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

	2016	2015
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	26,992	9,836
存貨銷售成本	13,828	13,719
酒店物業折舊及攤銷	325	343
其他物業、機器及設備折舊	1,177	1,180
無形資產攤銷（包括在銷售成本內）	448	449
無形資產減值	4	-
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	1,538	1,447
僱員開支（包括董事酬金及退休計劃供款）	6,948	6,626
股權支付	6	12
核數師酬金	23	22
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	-	9
可供出售投資項目減值撥備	-	5
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	173	-
出售固定資產虧損	12	23
及計入：		
股息收入：		
上市投資	78	70
非上市投資	42	43
上市債務證券利息收入	102	62
售出可供出售投資項目溢利	52	60
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	1	-
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	-	91

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f) 股權支付	2016 酬金總額	2015 酬金總額
		袍金	實物利益	酌情花紅	酌情花紅	酌情花紅				
執行董事										
郭炳江	a	-	-	-	-	-	-	-	1.77	
郭炳聯		0.55	2.35	0.26	0.22	-	3.38	3.21		
黃植榮		0.30	12.00	8.08	0.88	-	21.26	20.68		
雷 霆		0.30	9.51	11.33	0.88	0.01	22.03	21.19		
陳鉅源	a	-	-	-	-	-	-	4.28		
郭基輝	b	0.30	5.31	0.60	0.02	0.06	6.29	1.76		
郭基泓	c	0.05	0.34	-	0.01	-	0.40	-		
鄺 準		0.30	3.05	2.55	-	-	5.90	5.56		
董子豪		0.34	7.55	8.79	0.65	0.31	17.64	17.51		
馮玉麟		0.50	6.44	9.60	0.33	0.30	17.17	15.80		
陳國威	d	0.11	3.47	4.93	0.13	-	8.64	15.79		
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		
黃奕鑑	e	0.20	-	-	-	-	0.20	0.54		
獨立非執行董事										
葉迪奇		0.60	-	-	-	-	0.60	0.60		
王于漸		0.44	-	-	-	-	0.44	0.44		
李家祥		0.93	-	-	-	-	0.93	0.88		
馮國綸		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30		
梁乃鵬		0.57	-	-	-	-	0.57	0.42		
梁樺涇		0.54	-	-	-	-	0.54	0.54		
梁高美懿		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30		
二〇一六年總額		7.66	50.02	46.14	3.12	0.68	107.62	112.60		
二〇一五年總額		8.00	52.60	47.68	3.39	0.93				

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中四名(二〇一五：三名)。

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(二〇一五:二名)人員之酬金詳情如下:

	2016	2015
薪金、津貼及實物利益	6.72	16.85
酌情花紅	10.02	17.42
退休福利計劃供款	0.62	1.63
	17.36	35.90

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		
16.0	- 16.5	-	1
17.0	- 17.5	1	-
19.5	- 20.0	-	1
		1	2

說明:

- (a) 郭炳江先生及陳鉅源先生於二〇一四年十二月十九日辭任執行董事。
- (b) 郭基輝先生於二〇一四年十二月十九日獲委任為執行董事。
- (c) 郭基泓先生於二〇一六年四月二十六日獲委任為執行董事。
- (d) 陳國威先生於二〇一五年十一月十二日本公司舉行之股東週年大會中退任本公司董事。
- (e) 黃奕鑑先生於二〇一五年十一月十三日辭任非執行董事。
- (f) 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二十一不等。

6 僱員退休福利計劃(續)

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三億一千六百萬元(二〇一五年：港幣三億一千五百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇一五年：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

	2016	2015
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	3,618	2,952
往年準備之低估	17	5
	3,635	2,957
香港以外稅項	1,241	746
往年準備之高估	(6)	-
	1,235	746
	4,870	3,703
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	1,042	754
其他暫時差異之產生及回撥	478	314
	1,520	1,068
	6,390	4,771

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5%(二〇一五：16.5%)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：

	2016	2015
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	35,570	31,585
按香港利得稅稅率 16.5%(二〇一五：16.5%)計算之稅項	5,869	5,211
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	1,422	906
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(1,059)	(1,523)
使用前期未被確認的稅項虧損	(60)	(73)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	215	190
往年準備之低估	11	5
其他	(8)	55
稅項支出	6,390	4,771

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

8 股息

	2016	2015
年內派發已確認的股息：		
二〇一五年末期股息每股港幣二元四角以二十八億九千三百萬股計 (二〇一五年：二〇一四年末期股息每股港幣二元四角以 二十八億二千三百萬股計)	6,944	6,774
二〇一六年中期股息每股港幣一元五仙以二十八億九千三百萬股計 (二〇一五年：每股港幣九角五仙以二十八億七千二百萬股計)	3,038	2,728
	9,982	9,502

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三百二十六億六千六百萬元(二〇一五年：港幣三百一十億八千二百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億八千七百三十一萬九千八百九十七股(二〇一五年：二十八億零三百七十萬九千四百零一股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十八億八千九百八十二萬一千六百五十七股(二〇一五年：二十八億二千九百八十五萬八千七百九十三股)·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及認股權證在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數二百五十萬一千七百六十股(二〇一五年：二千六百一十四萬九千三百九十二股)計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，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二百四十一億七千萬(二〇一五年：港幣一百九十八億二千五百萬元)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：

	2016	2015
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	32,666	31,082
投資物業公平價值之增加	(8,769)	(10,987)
相關遞延稅項計入之影響	1,042	754
出售投資物業扣減遞延稅項後之公平價值已變現收益		
– 附屬公司	374	982
– 聯營公司及合營企業	–	111
所佔聯營公司及合營企業業績		
– 投資物業之公平價值收益	(1,229)	(2,290)
– 相關遞延稅項計入之影響	66	116
	(8,516)	(11,314)
非控股權益	20	57
投資物業估值變動淨額之影響	(8,496)	(11,257)
公司股東應佔基礎溢利	24,170	19,825

10 投資物業

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一四年七月一日	254,625	23,015	277,640
添置	675	2,275	2,950
落成後轉撥	6,664	(6,664)	-
出售	(1,049)	-	(1,049)
撥往			
– 供出售物業	-	(1)	(1)
– 其他物業	(31)	-	(31)
由供出售物業重新劃定	-	18,689	18,689
匯兌差額	13	7	20
公平價值之增加	10,152	835	10,987
於二〇一五年六月三十日及七月一日	271,049	38,156	309,205
添置	1,184	3,531	4,715
落成後轉撥	950	(950)	-
重建轉撥	(357)	357	-
出售	(132)	-	(132)
撥往			
– 供出售物業	-	(523)	(523)
– 其他物業	(3)	-	(3)
重新劃定自			
– 供出售物業	-	1,802	1,802
– 發展中物業	-	573	573
匯兌差額	(3,807)	(2,082)	(5,889)
公平價值之增加	6,593	2,176	8,769
於二〇一六年六月三十日	275,477	43,040	318,517

(b) 投資物業估值

本集團投資物業已於二〇一六年六月三十日及二〇一五年六月三十日由萊坊測計師行有限公司(獨立專業測量師)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、資金借貸成本、市場邊際利潤及風險因素。

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	
	2016	2015	2016	2015
已落成				
香港	222,348	215,583	5.2%	5.2%
中國內地	53,129	55,466	6.6%	6.6%
	275,477	271,049		
發展中				
香港	11,912	8,057	4.5%	4.7%
中國內地	31,128	30,099	6.6%	6.6%
	43,040	38,156		

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一千一百萬元(二〇一五年：港幣一億一千七百萬元)。

(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一百六十五億六千四百萬元(二〇一五年：港幣一百五十四億四千九百萬元)及港幣三十六億二千二百萬元(二〇一五年：港幣三十四億五千九百萬元)。

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						
於二〇一四年七月一日	13,316	5,633	5,752	5,300	4,793	34,794
添置	196	688	8	576	308	1,776
撥自己落成投資物業	-	-	31	-	-	31
轉撥	-	-	112	-	(112)	-
出售	-	-	-	(496)	(85)	(581)
匯兌差額	1	-	-	-	-	1
於二〇一五年六月三十日及七月一日	13,513	6,321	5,903	5,380	4,904	36,021
收購附屬公司所得	-	-	-	-	3	3
添置	102	1,024	147	507	376	2,156
撥自己落成投資物業	-	-	3	-	-	3
重新劃定為發展中投資物業	-	(573)	-	-	-	(573)
撥往合營企業	-	-	-	-	(14)	(14)
出售	-	-	-	(367)	(118)	(485)
匯兌差額	(125)	(117)	(4)	-	(28)	(274)
於二〇一六年六月三十日	13,490	6,655	6,049	5,520	5,123	36,837
累積折舊						
於二〇一四年七月一日	2,609	-	1,634	2,279	2,896	9,418
年度折舊	343	-	130	597	453	1,523
出售	-	-	-	(466)	(75)	(541)
於二〇一五年六月三十日及七月一日	2,952	-	1,764	2,410	3,274	10,400
年度折舊	325	-	133	577	467	1,502
出售	-	-	-	(351)	(112)	(463)
撥往合營企業	-	-	-	-	(7)	(7)
匯兌差額	(21)	-	(1)	-	(19)	(41)
於二〇一六年六月三十日	3,256	-	1,896	2,636	3,603	11,391
二〇一六年六月三十日賬面淨值	10,234	6,655	4,153	2,884	1,520	25,446
二〇一五年六月三十日賬面淨值	10,561	6,321	4,139	2,970	1,630	25,621

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

12 聯營公司

	2016	2015
非上市公司股份，成本值減減值撥備	37	37
香港上市公司股份，成本值	732	618
所佔收購後儲備	3,787	3,343
	4,556	3,998
應收聯營公司往來款	20	20
	4,576	4,018
香港上市公司股票市值	2,802	2,499

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：

	2016	2015
投資物業	1,386	1,081
其他非流動資產	3,130	2,719
流動資產	2,139	1,937
流動負債	(1,054)	(782)
非流動負債	(1,045)	(957)
資產淨值	4,556	3,998
收入	2,932	2,778
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	291	109
本年度溢利	602	493

各主要聯營公司資料載列於二〇一六年年報中的「主要聯營公司」一節內。

13 合營企業

	2016	2015
非上市公司股份，成本值減減值撥備	3,098	3,045
所佔收購後儲備	43,304	42,717
	46,402	45,762
應收合營企業往來款	9,829	7,195
	56,231	52,957

除按市場利率計息款項港幣九億五千九百萬元(二〇一五年：港幣八億五千一百萬元)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：

	2016	2015
投資物業	62,762	61,647
其他非流動資產	3,841	6,296
流動資產	17,370	13,970
流動負債	(15,421)	(12,448)
非流動負債	(22,150)	(23,703)
資產淨值	46,402	45,762
收入	7,630	8,921
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	872	2,065
本年度溢利	3,614	5,057

各主要合營企業資料載列於二〇一六年年報中的「主要合營企業」一節內。

14 應收放款

	2016	2015
應收放款	1,617	1,039
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(582)	(219)
	1,035	820

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(二〇一五年：二十年)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。

於二〇一六年六月三十日，百分之零點三(二〇一五年：百分之零點四)應收放款已逾期但並無減值。其中百分之一百(二〇一五年：百分之六十五)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。於二〇一六年六月三十日及二〇一五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

	2016	2015
持有至到期日之債務證券		
海外上市債務證券	121	–
香港上市債務證券	616	–
	737	–
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	246	674
香港上市債務證券	369	324
	615	998
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	611	648
香港上市股本證券	1,135	1,255
非上市股本證券	228	309
	1,974	2,212
	3,326	3,210
上市證券市值		
海外上市	981	1,322
香港上市	2,142	1,579
	3,123	2,901

16 無形資產

	經營權資產	電訊牌照	商譽	總值
成本				
於二〇一四年七月一日，				
二〇一五年六月三十日及七月一日	6,934	2,492	35	9,461
增加	–	–	116	116
二〇一六年六月三十日	6,934	2,492	151	9,577
累積攤銷及減值				
於二〇一四年七月一日	4,114	808	–	4,922
攤銷	259	190	–	449
於二〇一五年六月三十日及七月一日	4,373	998	–	5,371
攤銷	258	190	–	448
減值	–	–	4	4
於二〇一六年六月三十日	4,631	1,188	4	5,823
於二〇一六年六月三十日賬面淨值	2,303	1,304	147	3,754
於二〇一五年六月三十日賬面淨值	2,561	1,494	35	4,090

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)

電訊牌照指牌照應付年費於有效期內的貼現值，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

	2016	2015
供出售已落成物業存貨	28,638	24,854
供出售待發展/發展中物業	116,206	124,896
	144,844	149,750

18 應收賬項、預付款項及其他

	說明	2016	2015
應收賬項、按金及預付款項		23,485	16,061
收購物業按金		378	3,938
應收顧客合約工程款項	18a	149	116
短期放款		582	219
衍生金融工具	18b	430	356
		25,024	20,690

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一百四十九億六千九百萬元(二〇一五年：港幣八十七億四千八百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之九十四(二〇一五年：百分之八十七)，六十一至九十天佔百分之一(二〇一五年：百分之一)，而超過九十天則為百分之五(二〇一五年：百分之十二)。

於二〇一六年六月三十日，百分之十(二〇一五年：百分之十九)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之六十四(二〇一五年：百分之五十三)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。於二〇一六年六月三十日及二〇一五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	2016	2015
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		2,115	2,740
減：進度付款		(1,974)	(2,628)
		141	112
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	18	149	116
列入流動負債內之應付顧客款項	22	(8)	(4)
		141	112

18b. 衍生金融工具

	說明	2016		2015	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	18 & 22				
– 利率掉期		235	–	306	–
– 貨幣掉期		195	223	50	369
		430	223	356	369
現金流對沖					
– 利率掉期		–	2	–	3

於年結日，本集團持有未到期的公平價值對沖工具，用以對沖本集團定息借款的公平價值利率風險之定息轉浮息利率掉期合約及貨幣掉期合約(用以對沖償還外幣債項本金)分析如下：

	名義本金	
	2016	2015
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
– 一年內	–	1,800
– 一年後及五年內	1,923	1,323
– 五年後	300	900
	2,223	4,023
貨幣掉期合約到期日		
– 一年內	477	–
– 一年後及五年內	1,995	477
– 五年後	6,979	8,974
	9,451	9,451

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七九(二〇一五年：百分之零點五四)將定息掉換至浮息。貨幣掉期合約將外幣利率轉為港幣定息及浮息利率，有效利率分別為百分之三點九四(二〇一五年：百分之三點九四)及香港銀行同業拆息加加權平均息差百分之一點五(二〇一五年：百分之一點五)。掉期合約於年結日以公平價值計算，年內其公平價值增加為港幣二億二千萬元(二〇一五年：減少港幣三億七千二百萬元)，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，本集團持有未到期的現金流對沖工具，用以對沖本集團浮息借款的現金流變動風險之浮息轉定息利率掉期合約分析如下：

	名義本金	
	2016	2015
浮息轉定息利率掉期合約到期日		
一年內	146	-
一年後及五年內	12	181
	158	181

浮息轉定息利率掉期合約將浮息掉換至定息為加權平均每年百分之四點五三(二〇一五年：百分之四點五三)。掉期合約以公平價值計算，年內其公平價值增加港幣一百萬元(二〇一五年：減少港幣三百萬元)已確認於綜合全面收益表內，並將於被對沖預期現金流影響損益時轉至綜合收益表中。

19 其他金融資產

	2016	2015
按公平價值計入損益的金融資產		
香港上市股本證券	573	746
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	278	148
香港上市債務證券	148	-
	426	148
持有至到期日之一年內到期之債務證券		
海外上市債務證券(市值：港幣一億二千五百萬元(二〇一五年：無))	119	-
	1,118	894

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七十三為港元(二〇一五年：百分之八十)，百分之二十五為人民幣(二〇一五年：百分之十九)，百分之二為美元(二〇一五年：百分之一)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

21 銀行及其他借項

	說明	2016	2015
無抵押銀行透支		153	119
一年內須償還之長期銀行及其他借項	23	17,333	10,697
		17,486	10,816

22 業務及其他應付賬項

	說明	2016	2015
應付賬款及應付費用		25,672	23,020
應付顧客合約工程款項	18a	8	4
應付非控股權益		1,588	2,294
衍生金融工具	18b	225	372
		27,493	25,690

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二十三億零三百萬元(二〇一五年：港幣二十三億八千五百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之七十五(二〇一五年：百分之七十九)，六十一天至九十天佔百分之二(二〇一五年：百分之二)，而超過九十天則為百分之二十三(二〇一五年：百分之十九)。

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

	2016	2015
無抵押銀行透支	153	119
長期銀行及其他借款	80,608	83,013
	80,761	83,132

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	2016	2015
有抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		250	251
一年後及兩年內		256	775
兩年後及五年內		1,295	1,543
五年後		41	48
		1,842	2,617
無抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		7,963	8,281
一年後及兩年內		3,386	7,595
兩年後及五年內		29,865	26,219
五年後		115	247
		41,329	42,342
擔保票據，其償還期為			
一年內		9,120	2,165
一年後及兩年內		-	9,045
兩年後及五年內		8,292	1,801
五年後		20,025	25,043
		37,437	38,054
		80,608	83,013
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	21	(17,333)	(10,697)
		63,275	72,316

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	
	2016	2015	2016	2015
有抵押銀行借款	1,592	2,366	1,592	2,366
無抵押銀行借款	33,366	34,062	33,235	33,905
擔保票據	28,317	35,888	29,065	36,012
	63,275	72,316	63,892	72,283

- (a) 於二〇一六年六月三十日，本集團訂立總名義金額為港幣二十二億二千三百萬元(二〇一五年：港幣四十億二千三百萬元)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九十四億五千一百萬元(二〇一五年：港幣九十四億五千一百萬元)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二〇二七年五月(二〇一五年：二〇二七年五月)，借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之二點二一(二〇一五年：百分之二點四九)。由Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited及SmarTone Finance Limited發行之擔保票據賬面值分別為港幣三百五十八億八千五百萬元及港幣十五億五千二百萬元(二〇一五年：港幣三百六十五億零三百萬元及港幣十五億五千一百萬元)。擔保票據有不同的償還期但不超過二〇二六年八月(二〇一五年：二〇二六年八月)，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五六(二〇一五年：百分之三點四二)。
- (d) 以不同貨幣為單位(貨幣掉期後)的借項賬面值如下：

	2016	2015
港幣	50,184	51,157
美元	19,708	20,251
人民幣	10,869	11,724
	80,761	83,132

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
於二〇一四年七月一日	4,528	11,512	(421)	134	15,753
在綜合收益表扣減/(計入)	315	742	23	(12)	1,068
匯兌差額	-	3	-	-	3
於二〇一五年六月三十日及七月一日	4,843	12,257	(398)	122	16,824
在綜合收益表扣減/(計入)	438	997	106	(21)	1,520
匯兌差額	(90)	(847)	11	(8)	(934)
於二〇一六年六月三十日	5,191	12,407	(281)	93	17,410

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五十一億零五百萬元(二〇一五年：港幣四十五億五千萬)，其中港幣一億七千三百萬元(二〇一五年：港幣八百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇二〇年(二〇一五年：二〇一九年)。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

	2016	2015
資產報廢及其他責任	48	53
電訊牌照之合同責任	203	366
	251	419

26 股本

	2016		2015	
	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	2,876	68,451	2,725	53,464
行使購股權發行之股票	1	116	4	502
行使認股權發行之股票	18	1,817	147	14,485
期末	2,895	70,384	2,876	68,451

(a) 行使認股權證

於二〇一四年二月二十八日，董事局宣佈建議向於二〇一四年四月十四日持有本公司股份之股東按每持有十二股份獲發一份認股權證的基準發行紅利認股權證（認股權證）。於二〇一四年四月二十三日共發行二億二千五百三十七萬八千二百三十一份認股權證。

每份認股權證將賦予其持有人以初步認購價港幣九十八元六角現金（可予調整）認購一股本公司新股份。認股權證可由二〇一四年四月二十三日開始至二〇一六年四月二十二日（包括首尾兩日）兩年內任何時間行使。於截至二〇一六年六月三十日止年度，認股權證持有人行使一千八百四十萬一千二百六十七份（二〇一五年：一億四千六百九十一萬九千九百三十八份）認股權證及本公司已發行及分配予認股權證持有人之新股為一千八百四十三萬五千一百六十九股（二〇一五年：一億四千六百九十萬二千七百四十七股）。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。於二〇一五年六月三十日，七千七百五十六萬一千七百一十份認股權證仍未行使。剩餘未獲行使之認股權證所附帶之認股權於二〇一六年四月二十二日下午四時失效。

(b) 行使購股權

於截至二〇一六年六月三十日止年度內，經行使購股權發行八十四萬六千股股份（二〇一五年：三百六十七萬七千股股份）。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

27 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二〇一六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，於截至二〇一六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2015年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2016年 6月30日
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	766,000	-	(766,000)	-	-
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	1,188,000	-	-	(100,000)	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	962,000	-	(56,000)	(29,000)	877,000
			2,916,000	-	(822,000)	(129,000)	1,965,000
加權平均行使價(港幣)			108.61	-	110.36	112.24	107.64

在前購股權計劃下，於截至二〇一五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2014年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2015年 6月30日
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	3,912,000	-	(2,746,000)	(400,000)	766,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	1,930,000	-	(546,000)	(196,000)	1,188,000
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	1,244,000	-	(229,000)	(53,000)	962,000
			7,086,000	-	(3,521,000)	(649,000)	2,916,000
加權平均行使價(港幣)			110.22	-	111.26	111.82	108.61

(b) 購股權被行使詳情

年內，經行使購股權發行八十二萬二千股股份(二〇一五年：三百五十二萬一千股股份)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百二十元五角四仙(二〇一五年：港幣一百二十六元六角八仙)。

27 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，於截至二〇一六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 6月30日
			於2015年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	897,000	-	(22,000)	(32,000)	843,000
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	1,080,000	-	(2,000)	(6,000)	1,072,000
			1,977,000	-	(24,000)	(38,000)	1,915,000
加權平均行使價(港幣)			104.76	-	102.68	103.01	104.82

在新購股權計劃下，於截至二〇一五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2015年 6月30日
			於2014年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	1,112,000	-	(156,000)	(59,000)	897,000
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	-	1,106,000	-	(26,000)	1,080,000
			1,112,000	1,106,000	(156,000)	(85,000)	1,977,000
加權平均行使價(港幣)			102.30	106.80	102.30	103.68	104.76

(b) 購股權被行使詳情

年內，經行使購股權發行二萬四千股股份(二〇一五年：十五萬六千股股份)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百二十一元五角四仙(二〇一五年：一百二十三元一角五仙)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

28 母公司財務狀況表

	說明	2016	2015
非流動資產			
附屬公司	28(a)	30,200	30,203
流動資產			
應收附屬公司往來款		154,308	150,073
應收賬項、預付款項及其他		-	6
銀行存款及現金		29	32
		154,337	150,111
流動負債			
業務及其他應付賬項		(52)	(55)
流動資產淨值			
		154,285	150,056
資產淨值			
		184,485	180,259
資本及儲備			
股本	26	70,384	68,451
儲備金	28(b)	114,101	111,808
股東權益			
		184,485	180,259

董事：

郭炳聯

雷霆

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇一六年年報中的「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
於二〇一四年七月一日	5,458	98,284	103,742
購股權被行使所發行之股票轉入股本	(94)	-	(94)
以權益結算之股權支付確認	12	-	12
本年度溢利	-	17,650	17,650
已派截至二〇一四年六月三十日末期股息	-	(6,774)	(6,774)
已派本年度中期股息	-	(2,728)	(2,728)
於二〇一五年六月三十日及七月一日	5,376	106,432	111,808
購股權被行使所發行之股票轉入股本	(23)	-	(23)
以權益結算之股權支付確認	5	-	5
本年度溢利	-	12,293	12,293
已派截至二〇一五年六月三十日末期股息	-	(6,944)	(6,944)
已派本年度中期股息	-	(3,038)	(3,038)
於二〇一六年六月三十日	5,358	108,743	114,101

於二〇一六年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千零八十七億四千三百萬元(二〇一五年：港幣一千零六十四億三千二百萬元)。

29 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

	2016	2015
投資物業公平價值變動前之營業溢利	28,856	22,778
折舊及攤銷	1,950	1,972
資產減值	4	5
出售附屬公司溢利	(436)	-
出售投資物業溢利	(11)	(117)
出售固定資產虧損	12	23
出售合營企業溢利	-	(5)
出售可供出售投資項目溢利	(52)	(60)
投資項目股息收入	(120)	(113)
利息收入	(171)	(94)
股權支付	6	12
匯兌差額	99	(58)
營運資金變動前之營業溢利	30,137	24,343
供出售物業減少/(增加)	12,389	(3,850)
供出售待發展物業增加	(13,264)	(15,288)
存貨(增加)/減少	(302)	5
應收賬項、預付款項及其他(增加)/減少	(6,313)	1,888
按公平價值計入損益的金融資產減少/(增加)	173	(70)
業務及其他應付賬項增加	4,442	745
已收取售樓訂金(減少)/增加	(6,928)	8,366
營運產生之現金流入	20,334	16,139

(b) 收購附屬公司

二〇一五年十一月，本集團收購一間香港停車場管理公司的百分之一百控股權益。由收購日起至二〇一六年六月三十日止計，被收購之附屬公司為本集團帶來港幣一億一千四百萬元之收入及可撥歸公司股東基礎溢利港幣九百萬元。如上述收購於二〇一五年七月一日完成，本集團總收入及可撥歸公司股東溢利應與綜合收益表內所示賬項沒有重大分別。

	2016
收購資產淨值之公平價值：	
固定資產	3
應收賬項、預付款項及其他	46
銀行存款及現金	3
業務及其他應付賬項	(32)
稅項	(3)
	17
收購之商譽	116
	133
支付作價：	
已付現金作價	120
遞延作價	13
	133
收購附屬公司所產生之淨現金流出：	
已付現金作價	120
收購之銀行存款及現金	(3)
	117

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

29 綜合現金流量表說明(續)

(c) 出售附屬公司及資產

失去控制權時之資產及負債分析：

	2016
固定資產	7
供出售物業	3,628
應收賬項、預付款項及其他	3,872
銀行存款及現金	403
業務及其他應付賬項	(1,791)
銀行及其他借項	(775)
出售之資產淨值	5,344
合營企業	(2,701)
非控股權益	(1,107)
累計匯兌收益撥回	(112)
出售附屬公司溢利	436
作價總額	1,860
呈列：	
已收作價	351
遞延作價	1,509
	1,860
出售附屬公司之現金流出淨額：	
已收作價	351
已出售之銀行存款及現金	(403)
	(52)

(d) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2016	2015
銀行存款及現金	30,048	32,561
銀行透支	(153)	(119)
	29,895	32,442
減：超過三個月到期之銀行存款	(11,986)	(13,569)
減：抵押銀行存款	(7)	(7)
	17,902	18,866

30 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：

	2016	2015
投資物業	15,402	14,305
供出售已落成物業存貨	163	142
供出售待發展物業	84	84
	15,649	14,531
業務及其他應付賬項	294	272
稅項	62	61
遞延稅項	143	135
	499	468
收入	858	829
支出	205	204

31 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	
		2016	2015	2016	2015
利息收入	a	-	-	84	35
租金收入	b	-	-	1	1
租金支出	b	1	1	54	49
提供服務之其他收益	c	118	76	32	61
貨物購置及服務	c	-	-	652	845

- (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關連人士訂立物業租約協議。
- (c) 向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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

32 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：

	2016	2015
(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	4,702	2,489
已批准但未簽約	470	1,424
(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	1,582	282
已批准但未簽約	48	527
(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十一億零八百萬元(二〇一五年：港幣七億元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一五年：港幣二百萬元)。		

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。

33 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：

	2016	2015
一年內	14,339	13,613
一年至五年	17,487	16,530
五年後	2,216	1,488
	34,042	31,631

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：

	2016	2015
一年內	1,242	1,045
一年至五年	1,413	1,401
五年後	871	883
	3,526	3,329

34 資產抵押

於年結日，本集團附屬公司抵押部分銀行存款額港幣七百萬元(二〇一五年：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，賬面總值為港幣二十四億零七百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣一千五百萬元)(二〇一五年：港幣二十八億七千七百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣二億三千三百萬元))用以擔保其銀行借款。

35 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

於每年年結日，本集團投資物業根據獨立專業測量師評估以公平價值入賬。在釐定公平價值時，測量師乃根據市場價值，其中涉及若干估算，尤其包括公開市場租金、適當的資本化率，以及租賃期滿後新訂租金潛在變化、重建之可能性及可比較市場交易。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

於每年報告日，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) 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。

(d) 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)

35 重要會計判斷及估算(續)

(e) 可使用年期評估

固定資產及無形資產(商譽除外)均須折舊及攤銷於其有經濟效益的可使用年期內。本集團基於以過往經驗作出判斷去評估可使用年期，考慮因素如技術進度、市場需求轉變、預期用法及實物損耗。本集團會定期檢討資產可使用年期是否繼續適用。由於資產壽命較長，賬面值會因應估算之變動而改變。

(f) 金融工具之公平價值

金融工具(如可供出售證券及衍生金融工具)於綜合財務報表內以公平價值計算。管理層作出判斷為無活躍市場取得報價的金融工具選取適當的估值方法。衍生金融工具方面，如利率掉期及貨幣掉期，則根據可觀察的市場價格或息率作出假設。

36 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。

於二〇一六年六月三十日，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/減少約港幣十三億三千六百萬元(二〇一五年：港幣十七億七千五百萬元)。其他全面收益將減少/增加港幣七千四百萬元(二〇一五年：港幣八千二百萬元)。

36 金融風險管理(續)

(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。

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。

於二〇一六年六月三十日，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/增加約港幣一億八千一百萬元(二〇一五年：港幣二億三千四百萬元)。

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。二〇一五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。

於二〇一六年六月三十日，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/減少約港幣五千萬元及港幣二億七千九百萬元(二〇一五年：分別為港幣七千二百萬元及港幣三億零五百萬元)。

(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32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)

36 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。

於二〇一六年六月三十日	說明	合同貼現前		一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上	
		賬面值	現金流量總額				
應付賬款及應付費用	22	25,672	25,679	21,023	2,725	1,827	104
應付非控股權益	22	1,588	1,588	1,588	-	-	-
銀行及其他借項	21 & 23	80,761	89,766	19,594	5,319	43,214	21,639
其他長期負債	25	251	287	-	62	187	38
衍生金融工具	18b	225	235	89	(10)	156	-
		108,497	117,555	42,294	8,096	45,384	21,781

於二〇一五年六月三十日	說明	合同貼現前		一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上	
		賬面值	現金流量總額				
應付賬款及應付費用	22	23,020	23,028	18,523	2,419	1,842	244
應付非控股權益	22	2,294	2,294	2,294	-	-	-
銀行及其他借項	21 & 23	83,132	94,081	13,329	19,481	33,717	27,554
其他長期負債	25	419	501	-	213	187	101
衍生金融工具	18b	372	400	(12)	152	32	228
		109,237	120,304	34,134	22,265	35,778	28,127

(f) 公平價值

可供出售債務證券及上市股本證券乃根據市場報價列賬。非上市股本證券的公平價值是根據估值技術中可觀察的市場所提供的數據計量。不可以準確釐定其公平價值之非上市股本證券以成本減減值撥備後列賬。

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。

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。

36 金融風險管理(續)

(f) 公平價值(續)

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。

於二〇一六年六月三十日

	第一級	第二級	總計
金融資產			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	524	-	524
香港上市債務證券	517	-	517
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	611	-	611
香港上市股本證券	1,135	-	1,135
非上市股本證券	-	11	11
按公平價值計入損益的金融資產			
香港上市股本證券	573	-	573
衍生金融工具			
利率掉期	-	235	235
貨幣掉期	-	195	195
	3,360	441	3,801
金融負債			
衍生金融工具			
利率掉期	-	2	2
貨幣掉期	-	223	223
	-	225	225

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

36 金融風險管理(續)

(f) 公平價值(續)

於二〇一五年六月三十日

	第一級	第二級	總計
金融資產			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	822	–	822
香港上市債務證券	324	–	324
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	648	–	648
香港上市股本證券	1,255	–	1,255
非上市股本證券	–	107	107
按公平價值計入損益的金融資產			
香港上市股本證券	746	–	746
衍生金融工具			
利率掉期	–	306	306
貨幣掉期	–	50	50
	3,795	463	4,258
金融負債			
衍生金融工具			
利率掉期	–	3	3
貨幣掉期	–	369	369
	–	372	372

37 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：

	2016	2015
抵押銀行借款	1,842	2,617
無抵押銀行及其他借款	78,919	80,515
總借款	80,761	83,132
減：銀行存款及現金	(30,048)	(32,561)
淨債項	50,713	50,571
股東權益	468,707	451,026
淨債項與股東權益比率	10.8%	11.2%

38 綜合財務報表通過

載於第153至212頁之綜合財務報表於二〇一六年九月八日獲董事局通過。

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二〇一六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	74.04	提供數據中心、設施管理、 網上應用及增值服務和 系統之安裝及保養服務	232,237,283
數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	3	66.35	電訊系統經營	108,117,754
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	財務	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	酒店管理	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		地產投資及酒店管理	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	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		地產投資及酒店管理	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
Citijoy Limited		100		地產發展	2
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
Cranejoy Limited		100		地產發展	350,000,000
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
易偉有限公司		64.3		地產發展	1
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
Fast Commerce Global Limited	1	100		地產投資	1美元
Fit Sharp 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

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)
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
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
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
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*
Harbour Vantage Limited		100	地產發展	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
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	地產發展	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
Lansmart Limited		100	地產發展及投資	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

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)
Leverson Limited	1	100	地產投資及酒店管理	1美元
遠健有限公司		100	地產投資	1
Long Tesak Company Limited		100	地產投資	100,000
Lonsale Company Limited		100	地產投資	2
Lorient Holdings Ltd.	1	100	地產投資	1美元
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	10,000
Moscova Company Limited	7	100	地產投資	200
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	地產發展及投資控股	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
Panaview Ltd.	1	100	地產發展	1美元
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	酒店發展	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*

主要附屬公司

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(%)			
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*
上海新中匯房地產有限公司	6c	100		地產投資	35,000,000美元*
Sharp Act Investments Limited	1	100		地產投資	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	20,000,000
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 (前稱新鴻基環貿廣場房地產(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*
Sung 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 (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
Tipro Development Limited		100		地產投資	1,000,000
Tonthai Investment Enterprises Limited	1	100		地產投資	1美元
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
Tsi Mai Company Limited		100		地產投資	200
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

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)
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
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
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二〇一六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		地產發展及投資	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		地產發展及投資	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		地產發展	普通股

主要合營企業

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	股份類別/ 註冊股本
^{#+} 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二〇一六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	35.13		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。

www.shkp.com

