

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇一五/一六年度全年業績

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。每股基礎盈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。

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

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 IIIA	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

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。

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 IIIA、IIIB 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。

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。

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，出租率保持在水準，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。

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。

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
玫瑰湖第三期 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

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。

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。

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通匯處；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，是兩條地鐵線的交通匯處，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。

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琅滿目，加上設有多間優質食肆，令商場在市場內顯得格外突出；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。

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，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。

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」。

可持續發展

集團致力推動其業務及社會的持續發展，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。

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。

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。

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

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一六年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇一五年度之比較數字：-

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	二〇一六年	二〇一五年
收入	2(a)	91,184	66,783
銷售成本		<u>(56,445)</u>	<u>(38,989)</u>
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		<u>(2,396)</u>	<u>(2,341)</u>
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		<u>8,769</u>	<u>10,987</u>
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		<u>(2,289)</u>	<u>(2,445)</u>
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		<u>602</u>	493
合營企業		<u>3,614</u>	5,057
	2(a) & 6(b)	4,216	5,550
稅前溢利	4	39,786	37,135
稅項	5	<u>(6,390)</u>	<u>(4,771)</u>
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
		<u>33,396</u>	<u>32,364</u>

(以港幣為單位)

公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	6(a)		
基本		<u>\$11.31</u>	\$11.09
攤薄後		<u>\$11.30</u>	\$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)	6(b)		
基本		<u>\$8.37</u>	\$7.07
攤薄後		<u>\$8.36</u>	\$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)

	二〇一六年	二〇一五年
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		
— 一年內之匯兌差額	(5,914)	(49)
— 售出境外業務之匯兌收益撥回	(112)	-
	(6,026)	(49)
現金流對沖		
— 一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		
— 一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	二〇一六年	二〇一五年
非流動資產			
投資物業		318,517	309,205
固定資產		25,446	25,621
聯營公司		4,576	4,018
合營企業		56,231	52,957
應收放款		1,035	820
其他金融資產		3,326	3,210
無形資產		3,754	4,090
		<u>412,885</u>	<u>399,921</u>
流動資產			
供出售物業		144,844	149,750
存貨		596	294
應收賬項、預付款項及其他	7	25,024	20,690
其他金融資產		1,118	894
銀行存款及現金		30,048	32,561
		<u>201,630</u>	<u>204,189</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(17,486)	(10,816)
業務及其他應付賬項	8	(27,493)	(25,690)
已收取售樓訂金		(6,976)	(13,904)
稅項		(7,116)	(7,323)
		<u>(59,071)</u>	<u>(57,733)</u>
流動資產淨值		<u>142,559</u>	<u>146,456</u>
資產總額減流動負債		<u>555,444</u>	<u>546,377</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(63,275)	(72,316)
遞延稅項		(17,410)	(16,824)
其他長期負債		(251)	(419)
		<u>(80,936)</u>	<u>(89,559)</u>
資產淨值		<u>474,508</u>	<u>456,818</u>
資本及儲備			
股本		70,384	68,451
儲備金		398,323	382,575
股東權益		<u>468,707</u>	<u>451,026</u>
非控股權益		<u>5,801</u>	<u>5,792</u>
權益總額		<u>474,508</u>	<u>456,818</u>

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

於本年度業績初步公佈中載有有關截至二〇一六年及二〇一五年六月三十日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇一五年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至二〇一六年六月三十日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見。

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（「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的資產出售或注資 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分類 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。

(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

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
	<u>66,783</u>	<u>23,496</u>	<u>11,699</u>	<u>4,750</u>	<u>78,482</u>	<u>28,246</u>
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		<u>26,814</u>		<u>5,550</u>		<u>32,364</u>

物業銷售業績包括香港及中國內地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。

(b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	二〇一六年	二〇一五年
香港	82,262	55,645
中國內地	8,197	10,280
其他	725	858
	<u>91,184</u>	<u>66,783</u>

(3) 淨財務支出

	二〇一六年	二〇一五年
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)
	<u>2,289</u>	<u>2,445</u>
銀行存款之利息收入	(234)	(265)
	<u>2,055</u>	<u>2,180</u>

(4) 稅前溢利

	二〇一六年	二〇一五年
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
折舊及攤銷	1,502	1,523
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：		
上市及非上市投資股息收入	120	113
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) 稅項

	二〇一六年	二〇一五年
本年度稅項		
香港利得稅	3,618	2,952
往年準備之低估	17	5
	<u>3,635</u>	<u>2,957</u>
香港以外稅項	1,241	746
往年準備之高估	(6)	-
	<u>1,235</u>	<u>746</u>
	<u>4,870</u>	<u>3,703</u>
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
	<u>1,520</u>	<u>1,068</u>
	<u>6,390</u>	<u>4,771</u>

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5%（二〇一五年：16.5%）計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(6) 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元（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：

	二〇一六年	二〇一五年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>32,666</u>	<u>31,082</u>
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
	<u>(8,516)</u>	<u>(11,314)</u>
非控股權益	20	57
投資物業估值變動淨額之影響	<u>(8,496)</u>	<u>(11,257)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>24,170</u>	<u>19,825</u>

(7) 應收賬項、預付款項及其他

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）。

(8) 業務及其他應付賬項

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）。

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 IIIA、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 IIIB、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

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）。

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年報內之「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。

股息

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二〇一六年六月三十日止年度之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）。連同於二〇一六年三月二十二日派發之中期股息每股港幣一元五仙，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（「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。

股東週年大會

二〇一六年股東週年大會將於二〇一六年十一月九日（星期三）舉行。二〇一六年股東週年大會通告將在適當時間登載及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (1) 為釐定有權出席二〇一六年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由二〇一六年十一月七日（星期一）至二〇一六年十一月九日（星期三）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。為確保合資格出席二〇一六年股東週年大會並於會上投票，股東須於二〇一六年十一月四日（星期五）下午四時三十分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書（統稱「股份過戶文件」），辦理登記。
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二〇一六年十一月十六日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續；於當日將不會登記股份過戶。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於二〇一六年十一月十五日（星期二）下午四時三十分前呈交股份過戶文件，辦理登記。
- (3) 股份過戶文件須呈交至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

購入、出售或贖回上市證券

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。

審核及風險管理委員會

截至二〇一六年六月三十日止年度之業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱，而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。

遵守企業管治守則

於截至二〇一六年六月三十日止年度內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文A.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，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適合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，他們提供多方面之經驗、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。

年報

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇一五至一六年年報，將於二〇一六年十月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並寄發印刷本予股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一六年九月八日

於本文件之日，董事局由八名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理)(郭顯灃為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、鄺準、董子豪及馮玉麟；三名非執行董事李兆基(副主席)、胡寶星(胡家驃為其替代董事)及關卓然；以及七名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁樺涇及梁高美懿組成。