

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)

二〇一六/一七年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一六年十二月三十一日止六個月，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百四十六億八百萬元，去年同期為港幣九十二億九千八百萬元。每股基礎盈利為港幣五元五仙，去年同期為港幣三元二角三仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百零六億五千九百萬元及港幣七元一角四仙，去年同期為港幣一百四十七億二千四百萬元及港幣五元一角一仙。期內的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六十四億五千六百萬元，去年同期的金額為港幣五十五億三千一百萬元。

股息

董事局宣布派發截至二〇一六年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣一元一角，較上年同期增加百分之四點八。中期股息的派發日期為二〇一七年三月二十三日。

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，回顧期內財務報表錄得的物業銷售收益為港幣二百六十一億四千七百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣八十三億四千五百萬元，去年同期為港幣二十四億七千四百萬元。按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售總額達港幣二百八十六億元。

租金收入

回顧期內，連同合作項目租金計算，總租金收入按年上升百分之四至港幣一百零八億三百萬元，淨租金收入按年上升百分之四至港幣八十二億七千三百萬元。租金收入表現穩健是由於續租和新租租金上升；新投資物業特別是內地項目帶來的收益亦有助帶動租金收入增長。

香港地產業務

土地儲備

截至二〇一六年十二月底，按所佔權益計算，集團在香港的土地儲備總樓面面積為四千九百三十萬平方呎，其中二千九百四十萬平方呎是已落成投資物業，一千九百九十萬平方呎是發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團持有逾三千萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途的不同階段。

集團在回顧期內繼續投地，透過政府招標方式購入沙田一幅住宅用地，總樓面面積約四十三萬四千平方呎，地盤四周綠意盎然。項目將提供時尚豪華的居所，讓住戶享有悠閒的生活環境。儘管土地市場競爭激烈，但預期項目仍然會有滿意的回報。集團會維持足夠的土地儲備，既能推動業務保持增長，亦能讓員工參與更多項目，發揮他們的潛能，令集團得以持續發展。

地產發展

踏入二〇一七年後，香港一手住宅市場再度活躍，新盤反應理想，與去年最後兩個月當局加徵印花稅和息率上升令一手物業成交量低的淡靜市況有顯著的分別。買家對樓市的信心現時仍然得到多項因素支持，包括就業市場健康、市民收入持續增加及相對低息的環境。

集團繼續專注提升品牌及加強其市場領導地位，並密切留意顧客的需要、喜好及市場變化，不斷優化產品。集團旗下物業的戶型多元化且間格實用，配合獨特的建築、優質的用料和手工及完善的設施，再加上考慮周全的物業設計和體貼的服務，令集團贏得口碑，這以客為先的宗旨更為住戶的優質生活增添魅力。何文田天鑄第一期及東涌東環第一期在近期相繼交樓，顧客對物業的評價甚高，集團卓越的品牌和聲譽均得以進一步提升。

回顧期內，集團錄得的合約銷售額逾港幣二百二十八億元，表現理想，合約銷售額主要來自元朗 Grand YOHO 第一期和 Park YOHO 第一期、筲箕灣形薈及將軍澳南的海天晉。Grand YOHO 第二期於今年一月開售，所推出的單位接近售罄；在未來兩三年，餘下單位將是唯一直達港鐵元朗站的新供應，集團會繼續以適切的步伐推售餘下單位，把握其市場潛力。

集團於期內在香​​港完成兩個項目，按總樓面面積計算合共約一百五十萬平方呎，其中接近一百萬平方呎是住宅物業，其餘是留作長線投資的零售物業，詳情可參閱下表。預計在本財政年度下半年落成的所佔總樓面面積接近三百一十萬平方呎，當中約二百六十萬平方呎是住宅物業。

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)
Grand YOHO 第一期	元朗朗日路 9 號	住宅 / 商場	100	1,199,000
天晉 IIIB	將軍澳至善街 19 號	住宅 / 商舖	100	257,000
總計				1,456,000

投資物業

集團憑藉其投資物業的高質素及地點和種類多元化，在香港租務市場確立了領導位置。集團投資物業組合的總樓面面積逾二千九百萬平方呎，以優質商場和寫字樓為主，為集團帶來龐大和穩定的經常性租金收入。

回顧期內，連同合作項目帶來的收益，集團在香港的總租金收入按年上升百分之四至港幣八十六億四千三百萬元，其增長主要是受新租及續租租金上升帶動。投資物業的整體出租率處於約百分之九十五的高水平。

零售物業組合

在本港零售市場市況偏軟但下行幅度在近月收窄的情況下，集團旗下零售物業的整體出租率繼續處於高水平，續租租金上升。集團的零售物業總樓面約一千一百萬平方呎，隨著新投資物業陸續落成，該組合將繼續擴大，帶動集團的租金收入增長。

元朗形點商場的總樓面面積約一百一十萬平方呎，由集團 YOHO 系列項目的零售部分組成，相信可以媲美新界東新城市廣場的卓越表現。形點一、二期在期內錄得高出租率，表現令人滿意。由於市場定位獨特，加上網羅眾多時裝品牌和特色食肆，形點一、二期已成為新界西的購物熱點。Grand YOHO 基座的四十五萬平方呎零售樓面是形點的擴展部分，將於二〇一七年下半年開業，屆時形點的規模會顯著擴大。該部分同樣是直駁港鐵元朗站，令形點更加四通八達，方便顧客穿梭商場每個角落；預租反應令人鼓舞，租戶包括童裝專門店及電影院，後者將為顧客帶來豐富的視聽體驗，包羅萬有的租戶組合突顯了形點的魅力。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，其發展方案快將落實。

將軍澳南的天晉滙由集團在區內多個發展項目的零售部分組成，總樓面面積二十四萬平方呎。隨著附近的新住宅項目陸續落成，區內的顧客基礎日益擴大，天晉滙具備充分的條件掌握當中機遇，其中第一期六萬六千平方呎樓面全部租出，人流持續增加。隨後兩期預計在二〇一七年下半年開業，總樓面面積九萬五千平方呎，大部分已獲預租，為顧客提供種類更加廣泛

的貨品。海天晉的零售樓面是天晉滙的最後一期，預計在二〇一七/一八財政年度落成。

集團未來會繼續加強在本港零售租務市場的地位，將商場網絡擴展至不同地區，包括北角和南昌站。北角匯是北角綜合項目的商場部分，可望受惠於上蓋住宅物業海璇，以及同樣由集團發展、預計於二〇一八年開業的海匯酒店。北角匯毗鄰海濱長廊，零售樓面十四萬平方呎，優質商戶雲集，提供包括化妝、護膚和展現生活品味的產品；面向渣華道的大型幕牆融合多間跨層商舖，這種設計在區內罕有，預期可以為該區增添生氣。北角匯鄰近港鐵北角站，加上港島東較少一站式購物點，相信將可把握市場潛力，吸引大量人流。

港鐵南昌站上蓋的優質商場位處優越地段，坐落兩條鐵路線的交匯處，乘搭西鐵線只需一個站便抵達日後的高鐵總站，交通方便。商場樓面約三十萬平方呎，匯聚各類商戶，包括運動用品和時尚服飾品牌；商場亦設有戶外餐飲設施，部分餐廳的露天範圍設有綠化景致，宛如城市中的綠洲，令顧客感到悠閒舒適。商場帶出的現代休閒生活模式為區內獨有，預料可以吸引來自各區的顧客。

集團現有的零售網絡遍及本港各區，主要商場大多坐落鐵路沿線。回顧期內，主要商場如國際金融中心商場、新世紀廣場、東港城、大埔超級城、上水廣場和 V City 的整體表現令人滿意。集團致力提供更佳的購物環境，以及讓顧客體驗不同的生活品味和更貼心的服務，藉此提升集團品牌。為了進一步加強商場的競爭力，集團運用最新的資訊科技和不同的媒體，了解消費者在生活和消費模式方面的轉變，同時為他們提供更多增值服務。

集團亦致力透過各項提升物業資產質素的措施增加商場的吸引力。鄰近港鐵葵芳站的新都會廣場正進行大型翻新工程，預計在二〇一七年下半年完工。為了更有效地運用其零售樓面，商場の間隔經重新設計，方便顧客穿梭於每個角落；商場改動間隔後可以提供更多面向人流的舖面，提升租值。由於區內的顧客類別正在改變，新都會廣場將重新定位，把握年輕人和專業人士消費力帶來的機遇；外牆的設計亦會注入更具活力的元素以突顯商場的新形象。

觀塘 APM 亦正進行優化工程，其戶外綠化計劃將於二〇一七年底前完工；部分位於商場之上的寫字樓正改裝為零售樓面，工程進度理想。沙田新城市廣場三期即將展開大型翻新計劃，包括大幅改動商場間隔、調整商戶組合及為外牆換上新面貌。另外，新城市廣場一期正在興建全新的戲院。預計這地標商場完成各項工程後可以提升顧客體驗和加強在市場的競爭力。

寫字樓物業組合

集團擁有優質和多元化的寫字樓組合，總樓面面積達一千萬平方呎，物業主要位於鐵路沿線，以超卓的物業質素和專業的管理服務見稱。回顧期內，集團的寫字樓組合繼續表現理想，出租率維持在百分之九十五以上。儘管本地和內地經濟的增長步伐相對較慢，但集團能夠吸引和保留優質租戶，續租租金向上。

集團的地標項目國際金融中心受惠於中環核心地段有利的供需狀況。國際金融中心的位置方便，地點尊尚，加上質素卓越和擁有絕佳的維港景致，一直深受著名金融機構包括內地企業歡迎。寫字樓接近全部租出，租金維持在高水平。

環球貿易廣場繼續表現理想，寫字樓出租率高，續租租金向上。物業享有多項配套，包括五星級酒店及完善的購物和娛樂設施，加上直駁公共交通系統，位置優越；隨著高鐵預計在二〇一八年下半年完工，項目在位置上的優勢將會進一步加強。環球貿易廣場是知名的跨國和內地企業的理想之選，當中包括金融機構；憑藉世界級的建築規格、遼闊的海景和毗鄰西九文化區，這個固有地位將會進一步提升。

回顧期內，九龍東創紀之城寫字樓建築群的整體出租率高，續租租金上調。創紀之城憑藉單一業權、體貼的服務、較大的樓層面積及完善的交通網絡建立優質品牌，並成為主要的商廈群。區內寫字樓的供應充裕，但創紀之城憑著其領先地位，預計租務情況較九龍東的整體市場表現為佳。集團在二〇一六年十月就更改巧明街 98 號地皮的用途完成補地價，發展方案快將落實。該地皮將發展為商業項目，總樓面面積一百二十萬平方呎，預計落成後會與創紀之城產生協同效應，並為 APM 商場帶來更多人流。

集團其他優質寫字樓如灣仔新鴻基中心、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表現理想。從事不同行業的租戶對以上寫字樓的需求穩健，因此物業出租率高，續租租金升幅不俗。

集團繼續積極提升旗下寫字樓物業的質素。灣仔中環廣場近期已完成第一期翻新工程，第二期工程計劃在今年稍後展開；這幢優質寫字樓的租務表現令人滿意。新城市中央廣場預計在今年內開始翻新。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇一六年十二月底，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備為六千五百六十萬平方呎，其中約一千二百四十萬平方呎是用作出租的已落成投資物業，主要是坐落上海、北京和廣州優越地段的地標式綜合項目；餘下的五千三百二十萬平方呎是發展中物業，當中約六成將興建高級住宅或服務式公寓。集團將繼續採取選擇性和專注的策略，在一線城市物色投資機會。

地產發展

內地住宅市場在二〇一六年大部分時間表現不俗，但政府在第四季推出的限制措施令近期的住宅需求降溫。內地住宅價格在去年普遍上升，由於用家需求穩健，樓價在過去數月仍然堅穩。另一方面，土地市場的氣氛保持興旺。

按所佔權益計算，期內集團於內地錄得的合約銷售額逾人民幣五十億元。由於集團的建築質素和售後服務出色，加上物業市場交投的氣氛不俗，合約銷售表現理想。豪宅項目的銷售成績保持良好，當中包括上海濱江凱旋門、上海天璽和集團佔百分之七十權益的廣州峻林。其他優質住宅的反應同樣理想，包括一個東莞項目及位於成都和佛山的合作發展項目。寫字樓銷售方面，廣州的廣貿中心和天盈廣場東塔均帶來顯著的物業銷售

收益；集團在這兩個項目所佔的權益分別為百分之七十和百分之三十三點三。

回顧期內，集團於內地落成的項目按所佔總樓面面積計算約四百六十萬平方呎，包括四個住宅項目合共約三百七十萬平方呎。這四個項目均接近售罄，並憑著超卓的建築質素和設計備受讚賞。集團亦於期內完成兩個寫字樓項目和一個酒店項目。坐落廣州核心商業區的廣貿中心和天盈廣場東塔為區內的優質寫字樓定下新標準；位於錢江新城中央商務區的杭州柏悅酒店去年九月起試業。下表列出集團在期內落成項目的詳情：

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)
奕翠園第四期 D	中山市中山五路	住宅	合作發展	1,062,000
瓏匯第一期	東莞石龍鎮	住宅	100	1,011,000
悅城第二期 C	成都天府新區	住宅	91	990,000
瀧景第一期 C	佛山禪城區	住宅	50	608,000
天匯廣場第二期 C 天盈廣場東塔	廣州珠江新城	寫字樓	33.3	455,000
廣貿中心	廣州天河區	寫字樓	70	254,000
杭州萬象城第二期 D 杭州柏悅酒店	杭州錢江新城	酒店	40	176,000
總計				4,556,000

按所佔權益計算，集團預計在本財政年度下半年將有約六十五萬七千平方呎的樓面落成，當中包括上海重點項目徐家匯國貿中心第一期，將提供逾五十萬平方呎優質寫字樓和零售樓面。

投資物業

內地投資物業已是集團總租金收入的重要來源之一。回顧期內，連同合作發展項目帶來的收益，來自內地投資物業的總租金收入按年上升百分之十二至人民幣十六億六百萬美元；增長穩健主要是受到新租和續租租金上升及新投資物業的收益帶動。

集團繼續在主要城市特別是上海擴大其投資物業組合。全資擁有的大型綜合項目徐家匯國貿中心總樓面面積達七百六十萬平方呎；項目位處徐家匯，該區獲升格為上海市其中一個核心商業區，在經濟方面的重要性與日俱增。徐家匯國貿中心提供的甲級寫字樓、優質商場和豪華酒店將分期落成。項目直通作為三條地鐵線交匯處的徐家匯站，其中十一號線連接於二〇一六年開業的知名主題公園，而政府正在規劃的兩條地鐵線亦會以該站為轉車站。徐家匯國貿中心將經由多條天橋連接周邊的地標性歷史建築和商業大廈，寫字樓上班族和訪客出入時倍感方便。

徐家匯國貿中心一期國貿匯的寫字樓坐落華山路，是兩幢樓高八層的大廈，合共提供樓面約十七萬平方呎，預計於二〇一七年上半年交予租戶使用。寫字樓的預租進度理想，潛在租戶包括當地以至知名跨國企業。同樣位於國貿匯的高級商場樓面面積約三十四萬平方呎，格調時尚尊貴，預計在二〇一八年開業，預租反應令人鼓舞，正在洽租的商戶包括著名的國際和本地品牌。徐家匯國貿中心二期位於恭城路，提供約三十二萬平方呎寫字樓及約四萬三千平方呎零售樓面，零售部分將引入各式店舖和食肆。二期工程進展順利，預期在二〇一七/一八財政年度完工。

徐家匯國貿中心另一個地盤已展開地基工程。地皮將興建標誌性的綜合項目，包括兩幢寫字樓、一間商場和酒店，其中一幢寫字樓是高三百七十米的摩天大廈，商場樓面達二百五十萬平方呎；該建築群將勾劃出徐家匯國貿中心的輪廓，並成為這個大型項目最矚目的部分。摩天寫字樓的間隔和基礎設施均經過細緻的鋪排，可以吸引跨國企業。商場走高級路線，備有全天候的購物和娛樂設施，讓顧客感到輕鬆愉快。徐家匯國貿中心落成後，將進一步加強徐家匯作為中央商業區的地位。

另一個正在興建的綜合項目南京國金中心位於南京市核心商業區，預計會成為該區的新商務地標。南京國金中心坐落地鐵站上蓋，是兩條地鐵線的交匯處。項目的總樓面面積超過三百萬平方呎，包括兩幢高質素的寫字樓、大型優質商場和酒店，整個項目預計在二〇一九年底落成，寫字樓部分正進行上蓋建築工程，將提供二百萬平方呎樓面，大型跨國企業承租的意欲日益增加。項目的零售樓面達一百一十萬平方呎，將發展為高級商場，可望媲美上海國金中心商場。這個項目加上徐家匯國貿中心陸續落成，將進一步提升集團的市場地位及其未來租金收入。

集團兩個位於上海的地標綜合項目憑藉卓越的質素享負盛名，在當地租務市場的表現保持出色。上海國金中心坐落陸家嘴金融貿易區核心地段，是集團其中一個具代表性的項目，其中上海國金中心商場是市內表現極佳的購物點，續租租金升幅不俗，商戶銷售額錄得可觀的增長。連接上海國金中心商場和周邊建築物的公眾行人隧道相繼完工，令這個購物總匯更加四通八達。商場按集團調整商戶組合的策略，加強網羅不同類型的品牌，包括引入更多高級兒童服飾，吸引經濟條件較佳的家庭顧客。上海國金中心兩幢優質寫字樓具備高規格，受到各類租戶垂青，包括環球金融機構和律師事務所；集團在兩幢大樓持有的寫字樓樓面接近全部租出，市場租金繼續處於高水平。

另一個地標綜合項目上海環貿廣場的商場部分環貿 IAPM 深受歡迎，銷售額和人流均錄得穩健的增長。商場推出手機應用程式和提供結合了模擬技術的娛樂設施，進一步加強與顧客的互動。環貿 IAPM 位於南昌路的平台花園直通地鐵站出口，已於近期啟用，令顧客倍感方便，其園林景致帶來輕鬆愉快的購物和休憩環境。一期寫字樓保持高出租率，續租租金上升。由於各類跨國企業包括娛樂機構及提供消費品和顧問服務的公司有持續的租務需求，預計二期寫字樓在今年底前會接近全部租出。

在廣州天環和 IGC 商場於二〇一六年開業後，集團作為優質出租物業業主的角色進一步擴展至廣州。隨著租戶陸續進駐，天環和 IGC 的商戶銷售額和人流逐漸增加。集團佔百分之五十權益的天環位於天河商業區，樓面面積九十萬平方呎，獨特之處是讓顧客在由多幅垂直綠化牆和園藝佈置襯托的城市公園享受購物之樂。IGC 是珠江新城天匯廣場項目的零售部分，樓面面積一百萬平方呎，集團在天匯廣場佔百分之三十三點三權益。

IGC 在去年十月試業，匯聚眾多普及高級品牌和時尚商品，部分商戶是首次在廣州開業；商場的主要租戶均緊貼潮流，加上引入不少人氣食肆，令商場的受歡迎程度與日俱增。IGC 的玻璃幕牆有多個切割面，令建築物擁有鑽石般的外形，猶如照耀著珠江的寶石。預計天環和 IGC 全面營運後，會成為市內優質的購物、娛樂及消閒熱點。

北京 APM 位於王府井商業區核心地段，以吸引當地年輕人和遊客消費為目標，商場出租率高，新租和續租租金向上。北京 APM 分別為普及的高級品牌和休閒餐飲增設專區，為顧客提供更多選擇。商場的主要入口將會翻新，從而提升形象和增強對顧客的吸引力。

其他業務

酒店

香港旅遊業市道雖略有改善的跡象，但仍然充滿挑戰。回顧期內，憑藉周全的管理和出色的服務，配合靈活的銷售策略和精心策劃的設施優化計劃，集團在香港的酒店繼續保持競爭力，業務有滿意的表現。

面對商務旅客的需求放緩，集團旗下的香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店和香港 W 酒店憑藉信譽昭著的品牌，加上位處優越地段，在豪華酒店市場保持領先優勢。帝苑酒店、帝京酒店、帝都酒店及帝景酒店的平均入住率超過百分之九十五。集團在將軍澳南擁有兩間優質酒店，其中香港九龍東皇冠假日酒店的收益穩定增長，香港九龍東智選假日酒店的入住率保持在約百分之九十的高水平。

展望將來，香港的景點以至方便全球商務及消閒旅客的交通網絡將會更趨完善，集團對本地酒店業的長遠前景充滿信心。集團新增的海匯酒店是北角海旁綜合項目的一部分，預計在二〇一八年上半年開業；海匯酒店與港鐵北角站只有瞬步之遙，酒店將提供價錢較普及的高級住宿，形象時尚且充滿格調。集團正在沙田發展的優質酒店是帝都酒店的姊妹項目，預期在二〇一八年底啟業。

上海浦東麗思卡爾頓酒店在期內繼續表現不俗，利好因素包括當地一個知名的國際主題樂園開幕，以及到訪上海的旅客增加。該酒店提供世界級住宿及餐飲服務，加上位置優越，一直是前往上海旅遊或公幹的客人最心儀的酒店之一。酒店設有米芝蓮星級食肆和其他知名餐廳，餐飲業務繼續表現理想。

電訊及資訊科技

數碼通

由於競爭日趨激烈、手機業務疲弱加上頻譜開支上升，數碼通的表現在回顧期內受壓。隨著顧客使用 OTT 應用程式愈來愈多，令漫遊業務的收益下跌，但也令數據使用量得以大幅增加。面對以上挑戰，數碼通憑著出色的網絡表現，專注提供極佳的顧客體驗，從而成功保留長期客戶和吸引新客戶。集團仍然對數碼通的前景充滿信心，會繼續持有該公司作長線投資。

新意網

新意網期內的收益和基礎溢利均錄得可觀的增長。在二〇一六年底，來自現有客戶和新客戶包括雲端服務供應商的需求帶動業務增長。新意網的願景是進一步增強其數據中心業務，提供更佳的基建、服務及網絡連接。除了柴灣的 MEGA-i 數據中心外，將沙田整幢 MEGA Two 改造為頂級數據中心的項目亦推展至最後階段，其保安、電力供應和設施管理均會達至一級水平。公司正在將軍澳興建的數據中心 MEGA Plus 具備最新的規格和設備，項目工程如期進行，現已平頂，預計在二〇一七年落成。MEGA Plus 將是香港首間在專屬用地發展的數據中心，有別於附近一帶的同類設施。以上各數據中心將確保新意網具有規模，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

回顧期內，儘管經濟增長較為緩慢，集團的基建和運輸業務繼續有滿意的表現。三號幹線（郊野公園段）的貨車流量減少，但其他車輛的流量增加足以抵銷相關影響。威信集團亦取得滿意的業績。香港商用航空中心方面，客戶需求仍然殷切，但機場升降時段的競爭加劇為中心的營運帶來挑戰。機場空運中心在空運市場發展放緩的情況下仍然錄得業務增長。香港內河碼

頭憑藉多元化的客戶基礎，紓緩了傳統貨運減少帶來的影響。一田是經營現代日式生活百貨公司和超市的企業，藉著提供更多不同種類的優質產品帶動營業額增長。

集團財務

集團相信穩健的財務狀況對維持業務在日後持續增長至關重要，並緊守其審慎的財務管理原則，保持充裕的流動資金及低借貸比率。截至二〇一六年十二月三十一日，集團的淨債項與股東權益比率處低水平，利息覆蓋率繼續高企。

集團憑藉穩健的財務實力，分別獲穆迪及標準普爾給予 A1 及 A+評級，兩者的評級展望均為穩定。在二〇一六年十一月，集團在到期日贖回總值七億七千五百萬美元、年息三點五厘的五年期債券。

集團與銀行界建立了良好的關係，獲多間銀行積極支持在融資方面的需要。在二〇一七年一月，集團以頗具競爭力的定價，在內地安排一項人民幣三十七億元的五年期銀團貸款，為上海國金中心項目的貸款再融資。集團藉著這些再融資安排延長其債務年期。

集團大部分借貸以港元為單位，並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。集團繼續運用內地業務產生的現金流和境內銀行貸款支付內地項目的建築費，以應對人民幣匯率變動。

企業管治

高水平的企業管治在集團的可持續發展中發揮著重要的作用。集團的整體策略由董事局指導和批核。董事局目前有十八位董事，他們來自不同界別，擁有廣泛的專業知識和管理經驗，備受尊重，其中七人為獨立非執行董事，比例超過三分之一。

董事局由轄下的執行委員會、薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會協助其履行職責。執行委員會由全體執行董事和四名高級行政人員組成，委員會定期舉行會議，制定業務政策和作出重要的業務決定。薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會均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。董事局透過由審核及風險管理委員會、管理層及內部和外聘核數師所做的定期檢討，維持和評估風險管理及內部監控系統的成效。董事局屬下委員會具有穩固的根基，配合集團的風險管理及內部監控系統，能夠保障集團資產和持份者利益。

集團致力維持高透明度，確保向持份者提供真實和公正、廣泛和適時的企業資訊。管理層積極透過分析員簡報會、定期面談和電話會議與投資者、分析員和信貸評級機構溝通，以便他們了解集團的策略、業務動向和展望。集團亦經常參與大型投資者會議，加強與全球持份者建立長遠關係。

集團憑藉高水平的企業管治，以及在履行企業社會責任和加強投資者關係方面的表現，獲多份國際財經雜誌頒發獎項。在《Euromoney》雜誌的選舉中，集團分別在環球、亞洲、中國和香港組別奪得「最佳綜合項目發展商」殊榮，並獲評選為「香港最佳地產公司」。其他獎項包括《FinanceAsia》雜誌的「亞洲最佳地產公司」及「香港最佳公司」白金獎，以及由《財資》雜誌頒發的白金獎。

可持續發展

集團以多元的可持續發展策略為基礎，致力確保業務不斷發展，以及為各持份者包括顧客、員工、股東、投資者以至公眾締造長遠價值。集團秉持「以心建家」的理念，善用其資源努力提升品質和造福社會。集團推動可持續發展的努力備受讚賞，各方的認同既能加強其品牌的認受性，亦突顯了集團的關愛精神。

集團在各方面的營運均建基於「以客為先」的理念。新地會是一個有效的平台，讓集團進一步拉近與顧客之間的緊密關係；成立逾二十年的新地會為超過三十六萬名會員提供各式優惠，並舉辦眾多交流活動，邀請會員和公眾參與，令集團得以了解顧客的需要，緊貼最新的市場走勢。

為了加強品質保證，集團繼續為旗下所有新出售的本港住宅物業，提供開創業界先河的三年維修保證，並在交樓前仔細檢驗每個單位。從傳媒報道所見，集團新落成的單位交由獨立人士檢驗時，評級一直處於高水平，反映集團對追求高質素的堅持得到市場認同。此外，集團致力為旗下物業注入環保元素，務求帶來清新怡人的居住、工作和休憩環境。在最新一屆由政府主辦的「最佳園林大獎」中，集團的園藝組及其附屬公司康業和啟勝榮獲二十五個獎項，佔全數獎項的一半；這些獎項是表揚由他們規劃或管理的住宅、寫字樓和商場綠化項目。

集團深信員工是實現品質保證和可持續發展的關鍵。回顧期內，集團在民政事務局和家庭議會舉辦的獎勵計劃中，獲得「傑出家庭友善僱主」的榮譽。集團亦鼓勵員工循不同途徑終身學習，包括透過「新地優質學堂」提升實力。

在社區層面上，集團相信一個城市持續發展的關鍵之一是市民擁有健康的體魄，而社會亦必須和諧及充滿正能量。集團透過兩項年度體育盛事，為支援兒童和青少年服務籌得可觀的善款，大力宣揚藉運動行善這個正面訊息。第五屆「新地公益垂直跑一勇闖香港 ICC」繼續是垂直跑世界巡迴賽的終點站，超過一千七百名跑手參加，打破歷屆紀錄。集團亦一如往年，冠名及慈善贊助由香港旅遊發展局舉辦的第二屆「新鴻基地產香港單車節」，參賽的單車手超過四千六百人，較往年更加踴躍。

集團相信強身健體和智育發展同樣重要。回顧期內，新閱會加強透過具吸引力的方式推廣愉快閱讀，包括為年輕人開發新的免費閱讀平台。此外，新閱會與本地八十間學校合作推出富有趣味的計劃，藉此激發學生的創意及培養他們對閱讀的興趣。集團亦透過其他方式支持年輕人發展，例如為「香港 X 科技創業平台」提供寫字樓和共用工作間；這項計劃旨在協助本地大學畢業生運用創新科技，開展意念新穎的業務，第一期的共用工作間已於十二月中啟用。

在關懷社區方面，集團致力惠及不同年齡和階層的人士。為了鼓勵長幼共融及回應年輕人的居住需要，集團承諾向香港聖公會福利協會捐出一幅位於元朗的地皮，用作發展本港首間特別設計的綜合服務大樓，將設有青年宿舍、護理安老院和特殊幼兒中心，預計在五至六年後落成。集團植根香港多年，日後會繼續參與社區發展，為下一代創建可持續發展的未來。

展望

展望來年，大部分已發展國家的經濟增長將繼續受到高度寬鬆的貨幣政策或擴張性的財政措施帶動。以上因素加上商品價格改善，將會有助提振全球經濟。然而，貿易保護主義的憂慮、地緣政治風險及美國加息步伐快慢等，可能為環球市場帶來不明朗。

內地經濟預期可以達至穩定和合理的增長，這是有賴持續的經濟改革，以及積極的財政措施如增加在交通和公共基建方面的開支。內地政府近期推行因城施政的土地及房屋政策，長遠可以為住宅物業買賣市場帶來正面和穩定的環境。

香港方面，受惠於本地消費穩健、就業市場健康及主要基建工程如第三條跑道的計劃繼續推展，預期本港經濟即使面對相對強的美元和貿易保護主義帶來的風險，仍能繼續錄得溫和增長。儘管住宅物業市場的調控措施更加嚴厲，以及預計按揭利率上升，但本港住宅物業的基本需求仍然得到多項因素支持，包括市民收入穩定增長、人口發展趨勢相對有利及自置居所的比例偏低。中長期而言，香港具有獨特的優勢，將可以掌握內

地推動經濟增長的措施所帶來的機遇；集團對本港的經濟和地產市場仍然充滿信心。

儘管經營環境自去年底開始面對更多考驗，但集團的物業銷售業務將繼續表現理想。集團未來會推出多個可供出售項目，憑著深受認同的品牌和經驗豐富的銷售團隊，預期在本年會錄得理想的合約銷售額。

未來十個月，集團在香港推出的主要住宅項目將包括港鐵南昌站的匯璽、北角海璇、屯門珀御、元朗 Park YOHO 系列的第 2A 期、半山區巴丙頓山、馬鞍山優質住宅項目、九肚山雲端和將軍澳日出康城第四期發展項目中的第一期。內地方面，主要推售項目包括上海陸家嘴濱江凱旋門第二期的高級住宅和格調尊貴的洋房，以及東莞瓏匯及成都環貿廣場住宅單位的新期數。

集團擁有充足的發展中土地儲備，在未來數年，每年在香港落成的可供出售住宅樓面將超過三百萬平方呎。集團亦正物色增添土地的機會，特別是香港的地皮，並透過不同方式包括更改農地用途添置土地。此舉有助集團在中長期維持住宅落成量在高水平，令物業銷售這項核心業務持續增長。

集團在香港和內地多個主要的新投資物業預計於未來五至六年落成，所佔總樓面面積約一千五百萬平方呎，以樓面面積計算，大概相當於集團現有投資物業組合的百分之三十五。元朗形點商場的擴展部分預計在今年稍後開業，而北角海旁的北角匯及港鐵南昌站的優質商場計劃在二〇一八年起相繼開幕。內地方面，上海大型綜合項目徐家匯國貿中心預計在二〇二三年底前分階段完工，而南京國金中心亦會分期落成，預期集團在這段期間落成的項目將顯著提高其市場領導地位和整體租金收入。

面對競爭更為激烈的經營環境和買家期望不斷提高，集團繼續恪守以客為先的原則，致力提供切合甚至超越買家期望的優質產品。集團建立的優質品牌是其在市場保持領導地位的要素；集團除了採取不同措施提升質素外，亦會積極透過傳統渠道和網上社交平台，進一步加強其品牌的知名度和認受性。集團將繼續力求平衡物業銷售收益和投資物業租金收益的比重，但租金收入的相對重要性日後會有所增加。憑藉優質品牌、具遠見

的業務策略、雄厚的財務實力配合專業和經驗豐富的管理團隊，集團將可以持續拓展業務，在未來的日子繼續邁步向前。

如無不可預測的情況，預期集團今年財政年度的業績會有滿意的表現。

致謝

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

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一七年二月二十八日

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十二月三十一日止六個月之未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

截至二〇一六年十二月三十一日止六個月

(以港幣百萬元計)

		〈未經審核〉 截至十二月三十一日止 六個月	
		二〇一六年	二〇一五年
	說明		
收入	2	46,343	34,902
銷售成本		(26,246)	(21,333)
毛利		20,097	13,569
其他淨收益		679	351
銷售及推銷費用		(2,418)	(1,599)
行政費用		(1,149)	(1,129)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2	17,209	11,192
投資物業之公平價值增加		5,079	5,388
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		22,288	16,580
財務支出		(1,055)	(1,181)
財務收入		131	147
淨財務支出	3	(924)	(1,034)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣二十億二千八百萬元 (二〇一五年：港幣五億九千三百萬元))：			
聯營公司		234	174
合營企業		3,514	1,849
	2	3,748	2,023
稅前溢利	4	25,112	17,569
稅項	5	(4,038)	(2,478)
本期溢利		21,074	15,091
應佔：			
公司股東		20,659	14,724
非控股權益		415	367
		21,074	15,091
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利	6(a)		
(賬目所示每股溢利)			
基本		\$7.14	\$5.11
攤薄後		\$7.14	\$5.10
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)	6(b)		
(每股基礎溢利)			
基本		\$5.05	\$3.23
攤薄後		\$5.05	\$3.22

綜合全面收益表

截至二〇一六年十二月三十一日止六個月

(以港幣百萬元計)

	〈未經審核〉 截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
本期溢利	21,074	15,091
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		
— 期內之匯兌差額	(3,597)	(3,866)
— 售出境外業務之匯兌收益撥回	-	(112)
	(3,597)	(3,978)
現金流對沖		
— 期內確認之公平價值虧損	(1)	(1)
— 公平價值虧損撥入綜合收益表	2	1
	1	-
可供出售投資項目		
— 期內確認之公平價值收益/(虧損)	60	(213)
— 售出項目後之公平價值收益撥入綜合收益表	(3)	(84)
— 公平價值變動之遞延稅項	1	-
	58	(297)
所佔聯營公司及合營企業之其他全面虧損	(973)	(668)
期內其他全面虧損	(4,511)	(4,943)
期內全面收益總額	16,563	10,148
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	16,269	9,908
非控股權益	294	240
	16,563	10,148

綜合財務狀況表

於二〇一六年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇一六年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一六年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	323,931	318,517
固定資產	26,040	25,446
聯營公司	4,511	4,576
合營企業	56,744	56,231
應收放款	3,465	1,035
其他金融資產	3,099	3,326
無形資產	5,799	3,754
	<u>423,589</u>	<u>412,885</u>
流動資產		
供出售物業	137,449	144,844
存貨	576	596
應收賬項、預付款項及其他	7 24,344	25,024
其他金融資產	1,092	1,118
銀行存款及現金	33,951	30,048
	<u>197,412</u>	<u>201,630</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(11,012)	(17,486)
業務及其他應付賬項	8 (27,288)	(27,493)
已收取售樓訂金	(11,126)	(6,976)
稅項	(6,976)	(7,116)
	<u>(56,402)</u>	<u>(59,071)</u>
流動資產淨值	<u>141,010</u>	<u>142,559</u>
資產總額減流動負債	<u>564,599</u>	<u>555,444</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(64,699)	(63,275)
遞延稅項	(17,664)	(17,410)
其他長期負債	(227)	(251)
	<u>(82,590)</u>	<u>(80,936)</u>
資產淨值	<u>482,009</u>	<u>474,508</u>
資本及儲備		
股本	70,432	70,384
儲備金	406,402	398,323
股東權益	<u>476,834</u>	<u>468,707</u>
非控股權益	5,175	5,801
權益總額	<u>482,009</u>	<u>474,508</u>

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

本集團之簡明綜合財務報表已按照由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）附錄十六編製而成。

於本中期業績通告中載有作為比較資料之截至二〇一六年六月三十日止年度財務資料並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。本公司已遞交截至二〇一六年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及本公司之核數師已就該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。

(b) 會計政策

除下述的會計政策變動外，於簡明綜合財務報表所使用之會計政策與編製截至二〇一六年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。

在本中期會計期內，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂（以下統稱為「新香港財務報告準則」）。該等修訂適用於本集團由二〇一六年七月一日開始之財政年度。

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
香港會計準則第 1 號之修訂	披露計劃
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
香港會計準則第 27 號之修訂	獨立財務報表權益法
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
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

採納以上新香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

(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。

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

截至二〇一六年十二月三十一日止六個月

	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	19,206	6,663	37	28	19,243	6,691
中國內地	4,926	1,103	1,957	541	6,883	1,644
新加坡	-	-	21	10	21	10
	24,132	7,766	2,015	579	26,147	8,345
物業租賃						
香港	7,201	5,477	1,442	1,192	8,643	6,669
中國內地	1,664	1,309	173	60	1,837	1,369
新加坡	-	-	323	235	323	235
	8,865	6,786	1,938	1,487	10,803	8,273
酒店經營	2,171	617	358	118	2,529	735
電訊	5,372	527	-	-	5,372	527
運輸基建及物流	1,930	610	1,613	213	3,543	823
其他業務	3,873	842	215	52	4,088	894
	<u>46,343</u>	<u>17,148</u>	<u>6,139</u>	<u>2,449</u>	<u>52,482</u>	<u>19,597</u>
其他淨收益		679		-		679
未分配的行政費用		(618)		-		(618)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		17,209		2,449		19,658
投資物業之公平價值增加		5,079		2,058		7,137
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		22,288		4,507		26,795
淨財務支出		(924)		(187)		(1,111)
稅前溢利		21,364		4,320		25,684
稅項						
— 集團		(4,038)		-		(4,038)
— 聯營公司		-		(28)		(28)
— 合營企業		-		(544)		(544)
本期溢利		<u>17,326</u>		<u>3,748</u>		<u>21,074</u>

截至二〇一五年十二月三十一日止六個月

	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	6,229	1,687	15	13	6,244	1,700
中國內地	2,390	724	836	38	3,226	762
新加坡	-	-	24	12	24	12
	8,619	2,411	875	63	9,494	2,474
物業租賃						
香港	6,853	5,209	1,423	1,190	8,276	6,399
中國內地	1,642	1,255	116	58	1,758	1,313
新加坡	-	-	317	231	317	231
	8,495	6,464	1,856	1,479	10,351	7,943
酒店經營	2,086	566	359	131	2,445	697
電訊	10,228	587	-	-	10,228	587
運輸基建及物流	1,861	615	1,573	165	3,434	780
其他業務	3,613	808	211	30	3,824	838
	<u>34,902</u>	<u>11,451</u>	<u>4,874</u>	<u>1,868</u>	<u>39,776</u>	<u>13,319</u>
其他淨收益		351		-		351
未分配的行政費用		(610)		-		(610)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		11,192		1,868		13,060
投資物業之公平價值增加		5,388		609		5,997
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		16,580		2,477		19,057
淨財務支出		(1,034)		(168)		(1,202)
稅前溢利		15,546		2,309		17,855
稅項						
— 集團		(2,478)		-		(2,478)
— 聯營公司		-		(25)		(25)
— 合營企業		-		(261)		(261)
本期溢利		<u>13,068</u>		<u>2,023</u>		<u>15,091</u>

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，分別為港幣二億六千四百萬元（二〇一五年：港幣二億二千萬元）及港幣一千一百萬元（二〇一五年：港幣四千二百萬元）。相關物業銷售收入將於物業落成之財政年度內確認。

本集團之資產及負債總值與去年年報當日所呈報的並無重大變化。

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。

(3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
利息支出	1,241	1,294
名義非現金利息	19	29
減：撥作資本性支出之金額	(205)	(142)
	1,055	1,181
銀行存款之利息收入	(131)	(147)
	924	1,034

(4) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	14,761	5,411
存貨銷售成本	3,182	7,926
折舊及攤銷	720	779
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	242	224
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	810	820
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,647	3,410
股權支付	3	2
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	-	156
及計入：		
售出可供出售投資項目溢利	28	41
上市及非上市投資股息收入	69	80
上市及非上市債務證券利息收入	55	39
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	19	-

(5) 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一六年	二〇一五年
本期稅項		
香港利得稅	2,224	1,175
往年準備之低估	20	13
	2,244	1,188
香港以外稅項	905	592
往年準備之低估/(高估)	16	(2)
	921	590
	3,165	1,778
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	628	433
其他暫時差異之產生及回撥	245	267
	873	700
	4,038	2,478

香港利得稅根據期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二百零六億五千九百萬元（二〇一五年：港幣一百四十七億二千四百萬元）計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十八億九千五百三十八萬八千五百二十九股（二〇一五年：二十八億八千零七十四萬六千五百五十五股）計算。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十八億九千五百四十六萬七千零九十五股（二〇一五年：二十八億八千五百七十一萬七千零七十五股），此乃包括期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十五萬八千五百六十六股（二〇一五年：四百九十七萬零五百二十股）計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百四十六億零八百萬元（二〇一五年：港幣九十二億九千八百萬元）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：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	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>20,659</u>	<u>14,724</u>
投資物業公平價值之增加	(5,079)	(5,388)
相關遞延稅項計入之影響	628	433
出售投資物業扣減遞延稅項後之公平價值已變現收益	405	105
所佔聯營公司及合營企業業績		
— 投資物業之公平價值收益	(2,058)	(609)
— 相關遞延稅項計入之影響	30	16
	<u>(6,074)</u>	<u>(5,443)</u>
非控股權益	23	17
投資物業估值變動淨額之影響	<u>(6,051)</u>	<u>(5,426)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u><u>14,608</u></u>	<u><u>9,298</u></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一百五十一億七千四百萬元（二〇一六年六月三十日：港幣一百四十九億六千九百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十三，六十一天至九十天佔百分之一，而超過九十天則為百分之六（二〇一六年六月三十日：分別為百分之九十四，百分之一及百分之五）。

(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二十九億三千三百萬元（二〇一六年六月三十日：港幣二十三億零三百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之七十八，六十一天至九十天佔百分之三，而超過九十天則為百分之十九（二〇一六年六月三十日：分別為百分之七十五，百分之二及百分之二十三）。

財務檢討

營業業績檢討

截至二〇一六年十二月三十一日止六個月，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一百四十六億零八百萬元，較去年同期港幣九十二億九千八百萬元增加港幣五十三億一千萬元或百分之五十七點一。溢利增加主要來自較高之物業發展溢利貢獻及物業租賃收益。

截至二〇一六年十二月三十一日止上半年度，包括投資物業重估收益後之可撥歸公司股東溢利為港幣二百零六億五千九百萬元，較去年同期增加港幣五十九億三千五百萬元或百分之四十點三。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五十億七千九百萬元（二〇一五年：港幣五十三億八千八百萬元）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二十億五千八百萬元（二〇一五年：港幣六億零九百萬元）。

於本財政年度上半年，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八十三億四千五百萬元，較去年同期港幣二十四億七千四百萬元增加港幣五十八億七千一百萬元或百分之二百三十七點三。香港物業銷售溢利為港幣六十六億九千一百萬元，溢利貢獻主要來自出售 Grand YOHO 第一期、Park YOHO Venezia 及 Sicilia、峻巒、天晉 IIIB 及天璽的住宅項目。中國內地物業銷售溢利為港幣十六億四千四百萬元，溢利貢獻主要來自出售上海濱江凱旋門、奕翠園第四期 D 及悅城第二期 C 的住宅項目及天盈廣場東塔和廣貿中心的寫字樓項目。於結算日，本集團未確認入賬之合約物業銷售總額為港幣二百零二億元，其中港幣一百四十二億元來自香港發展項目住宅及寫字樓單位預售包括海天晉、形薈、映御、明德山及 W668。

本集團之多元化租賃組合持續表現滿意並錄得健康增長。期內之淨租金收入包括來自合營企業和聯營公司之貢獻較去年同期增長百分之四點二或港幣三億三千萬元至港幣八十二億七千三百萬元，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較去年同期分別增加百分之四點二及百分之四點三至港幣六十六億六千九百萬元及港幣十三億六千九百萬元。

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七億三千五百萬元，較去年同期增加港幣三千八百萬元或百分之五點五。業務增長主要反映帝苑酒店頂層擴建部分啟用後之收益及上海浦東麗思卡爾酒店較佳之溢利貢獻。

數碼通營業溢利為港幣五億二千七百萬元，較去年同期減少港幣六千萬元或百分之十點二。溢利下降反映競爭日趨激烈及成本上升。數碼通將繼續致力提供高質素服務並在競爭激烈的環境中爭取卓越表現。

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，營業溢利貢獻為港幣八億二千三百萬元，較去年同期增加港幣四千三百萬元或百分之五點五。

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，營業溢利增加百分之六點七至港幣八億九千四百萬元。

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，股東權益總額由去年底增加港幣八十一億元至二〇一六年十二月三十一日之港幣四千七百六十八億元或每股港幣一百六十四元七角，主要是本集團之基礎保留溢利及投資物業重估收益增加。惟部分股東權益的增加被匯兌儲備減少港幣四十四億元所抵銷，主要由於人民幣兌港元轉弱，以期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。於二〇一六年十二月三十一日，本集團的淨資產約百分之十九以人民幣結算。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。於二〇一六年十二月三十一日的負債比率（按淨債項相對公司股東資金比例來計算）為百分之八點八，二〇一六年六月三十日為百分之十點八。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）為十五點五倍，去年同期為九點七倍。

於二〇一六年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣七百五十七億一千一百萬元。扣除銀行存款及現金港幣三百三十九億五千一百萬元的淨債項為港幣四百一十七億六千萬元，較於二〇一六年六月三十日減少港幣八十九億五千三百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	11,012	17,486
一年後及兩年內	15,191	3,642
兩年後及五年內	30,898	39,452
五年後	18,610	20,181
銀行及其他借項總額	75,711	80,761
銀行存款及現金	33,951	30,048
淨債項	41,760	50,713

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。於二〇一六年十二月三十一日，集團約百分之七十九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二十一為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。於二〇一六年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之六十八為港元借款及百分之十八為美元借款，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。於二〇一六年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之六十三為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之三十七為定息借款。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。

於二〇一六年十二月三十一日，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一億四千六百萬元和貨幣掉期合約（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。

於二〇一六年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金約百分之六十六為港元，百分之三十二為人民幣，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

於二〇一六年十二月三十一日，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二十二億七千五百萬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

於二〇一六年十二月三十一日，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十二億九千一百萬元（二〇一六年六月三十日：港幣十一億一千二百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一六年十二月三十一日之僱員人數逾三萬七千人，截至二〇一六年十二月三十一日止六個月之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣五十億八千七百萬元。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。

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。

中期股息

本公司董事局（「董事局」）宣佈本公司將向於二〇一七年三月十五日（星期三）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）派發截至二〇一六年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣一元一角（二〇一五年：每股港幣一元五仙），中期股息將以現金方式於二〇一七年三月二十三日（星期四）派發。本公司之股份交易將由二〇一七年三月十三日（星期一）起除息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二〇一七年三月十五日（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。為確保享有中期股息之權利，股東須於二〇一七年三月十四日（星期二）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

於截至二〇一六年十二月三十一日止六個月內，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。

遵守企業管治守則

於截至二〇一六年十二月三十一日止六個月內，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。

簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇一六年十二月三十一日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務資料的審閱報告將載於二〇一六至一七年年中期報告內。此外，中期業績已由本公司審核及風險管理委員會作出審閱。

中期報告

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二〇一六至一七年年中期報告，將於二〇一七年三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，二〇一七年二月二十八日

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。