



新鴻基地產發展有限公司

以客為先
實力雄厚
品牌卓越

2014/15年報





1. 香港灣仔新鴻基中心
2. 香港九龍站天璽
3. 香港九龍站環球貿易廣場
4. 香港中環國際金融中心二期
5. 香港中環國際金融中心一期

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
22	業務模式及策略方向
24	業務概況
26	香港地產業務
52	內地地產業務
72	地產相關業務
81	電訊及資訊科技
82	基建及其他業務
85	集團財務
86	財務檢討
88	投資者關係
90	可持續發展
98	企業管治報告書
112	董事局報告書
136	董事個人資料
147	執行委員會
148	綜合財務報表



董事局及委員會

董事局

執行董事

郭炳聯 (主席兼董事總經理)
黃植榮 (副董事總經理)
雷 霆 (副董事總經理)
郭基輝
鄺 準
陳國威 (首席財務總監)
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
黃奕鑑
胡家驥 (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 霆
郭基輝
鄺 準
陳國威
董子豪
馮玉麟
周國賢
黃振華
容上達

審核委員會

李家祥*
葉迪奇
黃奕鑑
梁樺涇

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室

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
香港上海滙豐銀行有限公司
三菱東京UFJ銀行
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
中國農業銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
華僑永亨銀行

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

二〇一四至一五年度財務日程表

中期業績公布	:	二〇一五年二月二十七日
中期股息派發	:	二〇一五年三月二十四日
全年業績公布	:	二〇一五年九月十日
暫停辦理股份過戶登記手續 ¹	:	二〇一五年十一月九至十二日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	:	二〇一五年十一月十二日
末期股息除息日期	:	二〇一五年十一月十六日
暫停辦理股份過戶登記手續 ^{2&3}	:	二〇一五年十一月十八日
末期股息派發	:	二〇一五年十一月二十六日

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。
3. 認股權證之過戶登記手續亦將暫停辦理。

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

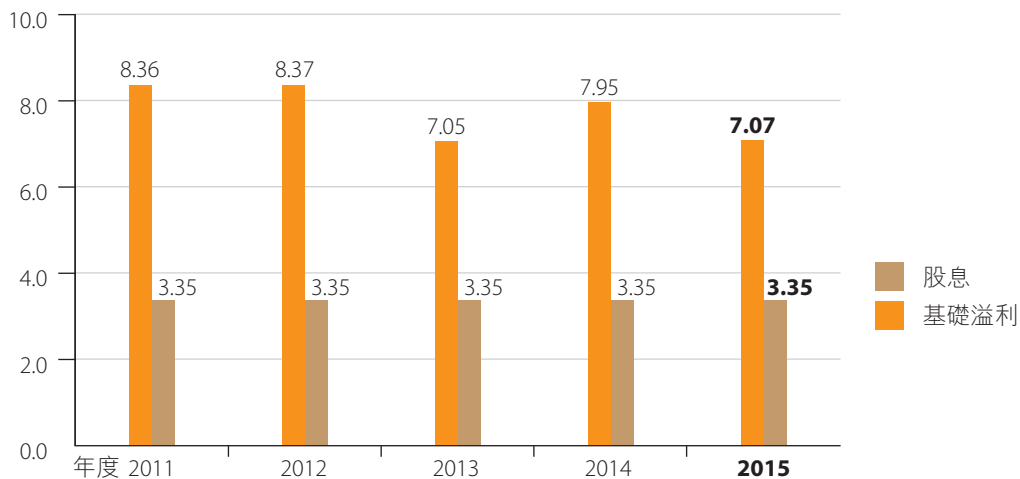
截至六月三十日止年度	2015	2014	變動(%)
財務概覽(港幣百萬元)			
收入	66,783	75,100	-11.1
可撥歸公司股東溢利			
–賬目所示	31,082	33,520	-7.3
–基礎 ¹	19,825	21,415	-7.4
租金總收入 ²	19,681	18,489	+6.4
租金淨收入 ²	15,352	14,272	+7.6
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%)	11.2	15.7	-4.5 ³
派息比率(%)	47.4	42.1	+5.3 ³
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
–賬目所示	11.09	12.45	-10.9
–基礎	7.07	7.95	-11.1
股息			
–中期息	0.95	0.95	-
–末期息	2.40	2.40	-
–全年股息	3.35	3.35	-
股東權益	156.82	152.21	+3.0
香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業 ⁴	22.1	18.2	+21.4
已落成投資物業 ⁵	28.7	28.7	-
總面積	50.8	46.9	+8.3
內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業 ⁶	68.0	74.8	-9.1
已落成投資物業 ⁵	11.6	9.5	+22.1
總面積	79.6	84.3	-5.6

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兩幅可建總樓面面積合共一百六十萬平方呎的地皮，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
6. 在二〇一五年七月減少了八百六十萬平方呎，原因是減持了在一個佛山項目所佔的權益

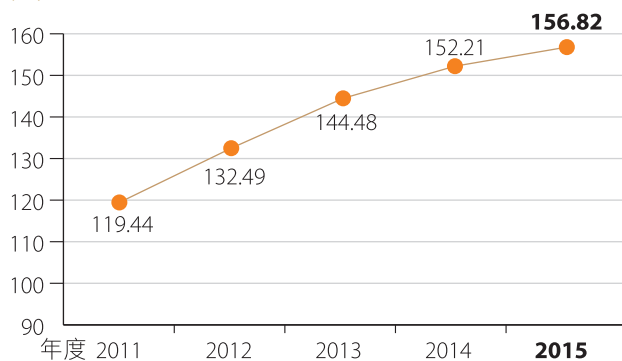
每股基礎溢利及股息

港元



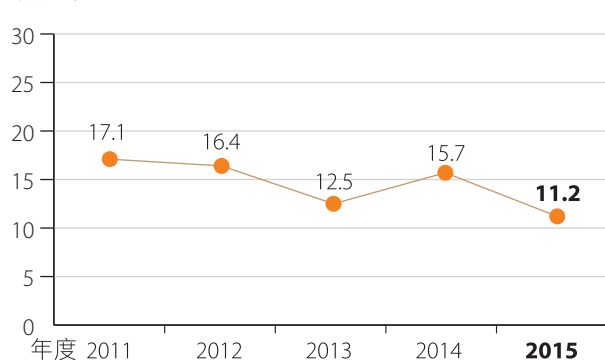
每股股東權益

港元



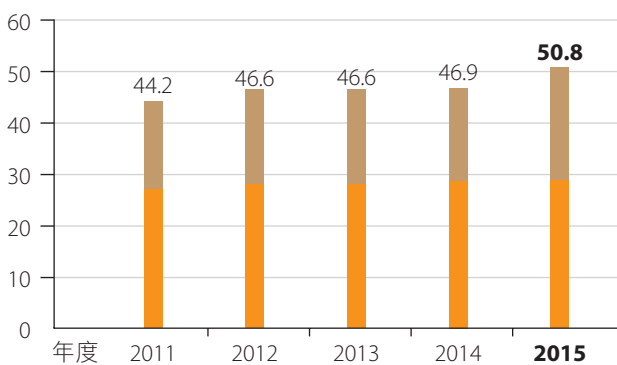
淨負債與股東權益比率

百分率



香港土地儲備

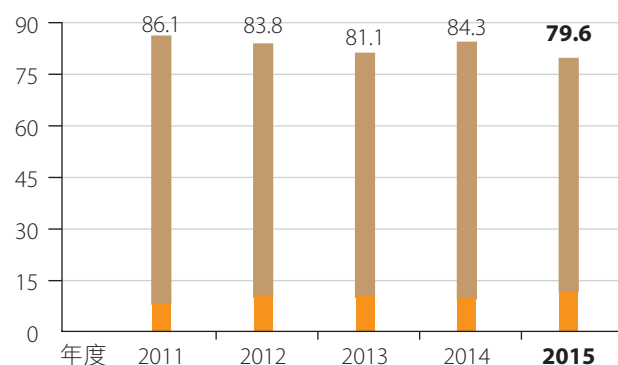
百萬平方呎



■ 發展中物業

內地土地儲備

百萬平方呎



■ 已落成投資物業

集團財務摘要

主要財務資料及比率

財政年度	2015 港幣	2014 港幣	2013 港幣	2012 港幣	2011 港幣
賬目所示每股溢利(基本)	11.09	12.45	15.28	16.63	18.71
每股基礎溢利(基本)	7.07	7.95	7.05	8.37	8.36
每股股息	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35
股東權益每股賬面值	156.82	152.21	144.48	132.49	119.44
淨債項/股東權益比率(%)	11.2	15.7	12.5	16.4	17.1
利息覆蓋率(倍) ¹	9.3	11.1	8.7	13.7	18.3

主要綜合收益表項目

截至六月三十日止年度	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
收入	66,783	75,100	53,793	68,400	62,553
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	22,778	24,982	19,300	24,988	21,366
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利	33,765	37,113	38,487	44,470	46,436
可撥歸公司股東溢利	31,082	33,520	40,329	43,080	48,097
可撥歸公司股東基礎溢利 ²	19,825	21,415	18,619	21,678	21,479

主要綜合財務狀況表項目

於六月三十日	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
投資物業及固定資產	334,826	303,016	281,637	252,458	230,759
聯營公司及合營企業	56,975	53,589	53,534	49,515	41,935
其他金融資產及放款	4,030	3,527	4,176	4,109	3,637
無形資產	4,090	4,539	4,937	4,699	5,049
流動資產淨值	146,456	145,822	117,295	114,862	93,017
非流動負債	(89,559)	(90,804)	(71,050)	(74,684)	(62,202)
淨資產	456,818	419,689	390,529	350,959	312,195
股本	68,451	53,464	1,335	1,308	1,285
資本溢價 ³	-	-	46,880	40,782	36,451
儲備金	382,575	361,319	337,697	304,469	269,229
股東權益	451,026	414,783	385,912	346,559	306,965
少數股東權益	5,792	4,906	4,617	4,400	5,230
權益總額	456,818	419,689	390,529	350,959	312,195

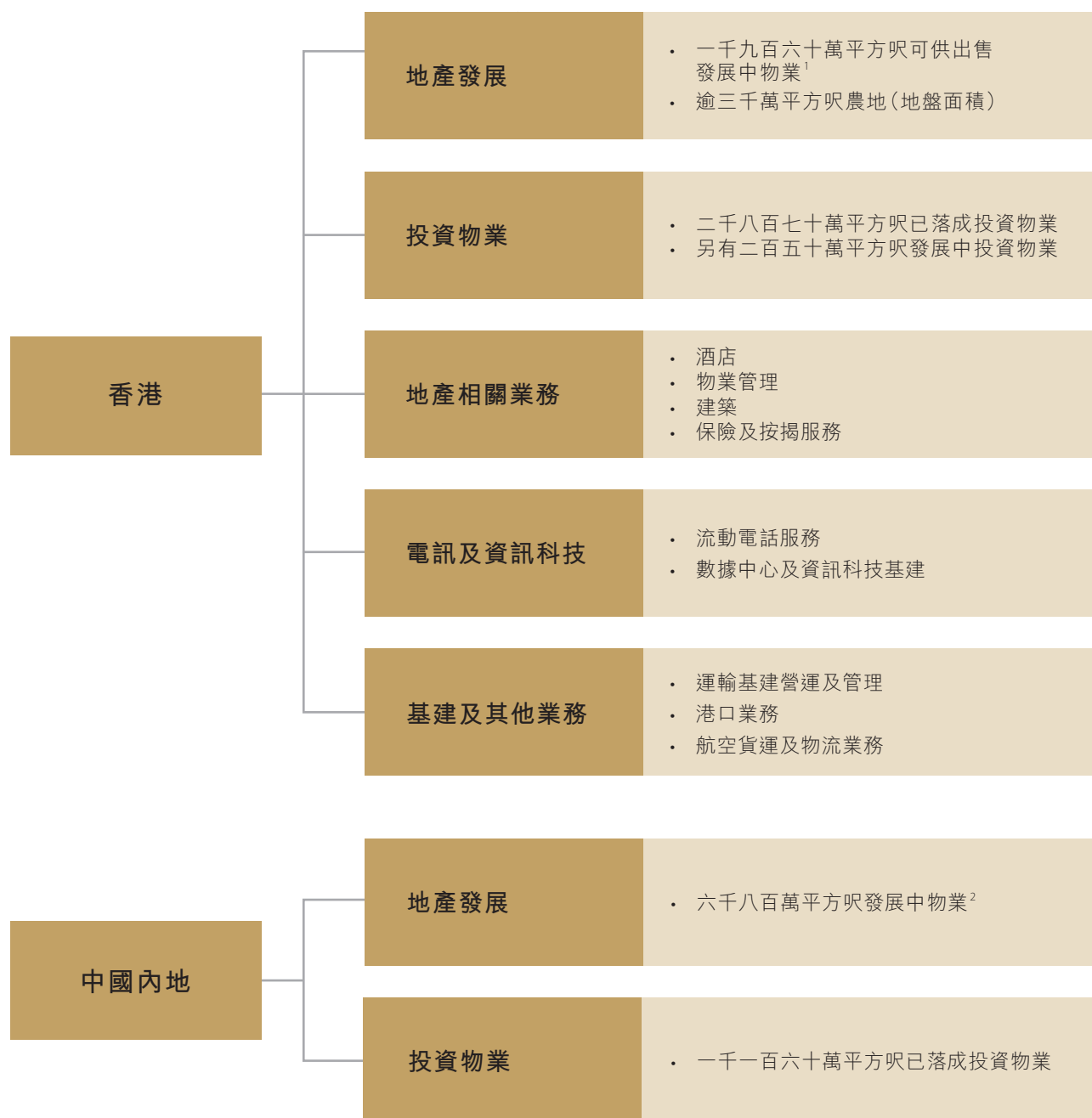
註：

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

於二〇一五年六月三十日



註：

1. 不包括於財政年結日後增添兩幅可建總樓面面積合共一百六十萬平方呎的地皮
2. 在二〇一五年七月減少了八百六十萬平方呎，原因是減持了在一個佛山項目所佔的權益

集團的主要附屬公司及合資公司名單載於第二百零一頁至二百〇八頁

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一五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一百九十八億二千五百萬元，去年為港幣二百一十四億一千五百萬元。每股基礎溢利為港幣七元七仙，去年為港幣七元九角五仙。

回顧年內，賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣三百一十億八千二百萬元及港幣十一元九仙，上年度則為港幣三百三十五億二千萬元及港幣十二元四角五仙。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為港幣一百二十三億五千萬元，上年度的相應數值為港幣一百二十八億三千八百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一五年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元四角，派發日期為二〇一五年十一月二十六日。連同中期股息每股港幣九角五仙，全年每股派息港幣三元三角五仙，與上年度全年派息相同。

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二百一十七億零四百萬元，為集團帶來港幣七十三億三千二百萬元的溢利，上年度的相應溢利為港幣一百零五億一千一百萬元。本年度的合約銷售總額表現非常理想，按所佔權益計算超過港幣三百七十五億元；該合約銷售總額主要會反映在往後年度入賬的收益。自二〇一五年七月起計算的合約銷售總額約達港幣六十億元。

租金收入

回顧年內，集團的出租物業組合繼續有滿意的表現。受新租和續租租金上升帶動，來自香港和內地的租金收入均穩定增長。連同合作項目租金計算，總租金收入按年上升百分之六至港幣一百九十六億八千一百萬元；淨租金收入按年上升百分之八至港幣一百五十三億五千二百萬元。



● 50 Stanley Village Road 位於港島南區傳統豪宅地段，景觀遼闊



● 洋房項目 Twelve Peaks 坐落山頂，用料高級，設計典雅

香港地產業務

土地儲備

回顧年內，集團在土地市場保持活躍，透過公開招標購入六幅地皮，總樓面面積四百九十萬平方呎。六幅土地的位置優越，大部分為以供應中小型單位為主的大型住宅項目，能發揮大規模生產效益。項目詳情可參閱下表。

集團近年積極增添土地，令土地儲備持續增加。截至二〇一五年六月底，集團在香港的總土地儲備達五千零八十萬平方呎，包括二千八百七十萬平方呎已落成投資物業，以及二千二百一十萬平方呎發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團持有逾三千萬平方呎農地，分佈於新界各區，大部分位於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。

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)
天水圍市地段第33號	住宅/商舖	100	1,219,000
天水圍市地段第34號	住宅/商舖	100	1,040,000
天榮站發展項目	住宅/商舖	合作發展	982,000
大埔市地段第225號	住宅	100	901,000
屯門市地段第515號	住宅	100	476,000
屯門市地段第539號	住宅/商舖	100	307,000
總計			4,925,000

董事局主席報告書

在財政年結日後，集團繼續把握增添土地的機會，在香港投得兩幅地皮的物業發展權。集團於七月投得馬頭角項目，位置接近興建中的港鐵站，總樓面面積約十萬零五千平方呎。在隨後的八月，集團另投得港鐵元朗站上蓋發展項目，總樓面面積一百五十萬平方呎，將提供近一千九百個住宅單位及約十萬零七千平方呎零售樓面，後者將成為集團旗下YOHO Mall形點商場的一部分，可產生莫大的協同效應。馬頭角和元朗站項目均以提供中小型單位為主。連同這兩個新增項目，集團在香港的土地儲備已增至五千二百四十萬平方呎。

地產發展

隨著發展商積極推售新項目，一手市場的銷情保持穩健；二手市場方面，監管當局於今年二月底進一步收緊物業按揭及近期股票市場波動均影響其交投。儘管市場預期美國將於今年稍後溫和地調升利率，但本港息率仍然偏低。低息環境加上有利的人口發展趨勢、市民收入持續增加，繼續有利住宅需求，特別是中小型單位。



- 高級住宅天鑄擁有開揚的景致，並鄰近日後增設的港鐵站，該站將成為沙中線和觀塘線延線的轉車處



- 集團在港鐵元朗站周邊發展多個項目，形成了充滿活力的新社區

集團積極推售新項目，繼續提升市場地位。年內，集團推售多個不同類型的物業，市場反應良好。以提供中小型單位為主的住宅項目包括將軍澳天晉ⅢA、天晉ⅢB及東涌東環第一期均已售出超過百分之九十五的單位；豪宅項目同樣反應理想，當中包括荃灣西星岸、機場快線九龍站天璽新一批單位，以及港島區洋房項目Twelve Peaks和50 Stanley Village Road。寫字樓方面，黃竹坑W50於去年七月推出市場不久便接近售罄。憑藉以上的銷售成績，集團年內在港錄得可觀的合約物業銷售額，合共接近港幣三百二十億元。今年六月，集團旗下的何文田天鑄開售，首輪銷售的單位分多個批次推出，售出的單位每伙平均成交價約港幣四千萬元，項目在六至八月期間的銷售額約港幣四十五億元。

追求卓越質素是集團企業文化中不可或缺的一環。集團多年來憑藉優質產品和服務建立聲譽，令產品享有溢價。集團的項目選用優質物料，手工精細，而且善於在設計和整體規劃方面融合周邊環境，深受市場認同。以上種種為產品增值的措施，加上更好的建築成本管理，有助為發展項目帶來較佳的毛利率。

集團年內在香港建成逾一百萬平方呎樓面，其中九十萬平方呎為住宅物業。

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)
峻巒第一期	元朗青山公路潭尾段18號	住宅/商舖	100	780,000
瓏山一號	粉嶺聯興街39號	住宅/商舖	100	140,000
W50	黃竹坑道50號	寫字樓	100	120,000
總計				1,040,000

投資物業

集團在香港擁有龐大的投資物業組合，總樓面面積超過二千八百七十萬平方呎，在回顧年內的租務表現穩健。連同合作發展項目帶來的收益，總租金收入上升百分之七至港幣一百五十六億七千五百萬元，主要是受續租及新租租金上升帶動；整體出租率保持在約百分之九十五的高水平。



- YOHO Mall形點將成為新界西北區最大的購物總匯，當中的YOHO Midtown商場部分於近期開業，為顧客帶來切合現代都市生活模式的優質購物體驗

零售物業組合

集團的商場網絡分佈廣泛，目前在香港持有的零售樓面超過一千萬平方呎。憑藉這個優質和多元化的組合，集團持續增強在零售物業租務市場的領導地位，並帶動租金收入增長。集團旗下主要商場的整體商戶銷售額增長，較本港零售市場整體表現為佳，這些商場的續租租金上升，出租率高。

集團的區域性商場遍佈不同地區，以服務本地顧客為主，多年來建立了穩固的客戶基礎，並繼續受惠於本地消費增長。這些知名的區域性商場如APM、國際金融中心商場、新城市廣場、大埔超級城、上水廣場、東港城和V City持續有滿意的表現。為了更切合鄰近地區居民的需要，集團優化了商戶組合，引入更多潮流服飾、具生活格調的品牌和廣受歡迎的食肆，以提升顧客的整體購物體驗。

董事局主席報告書

集團悉力提升現有商場的物業資產質素以保持競爭力。旺角新世紀廣場的商場翻新和改裝，充分體現集團對追求卓越質素的堅持。商場的英文名稱改為MOKO，並於今年八月完成翻新，引入多間首度在區內或本港開業的國際品牌商店和餐廳食肆。商場改動間隔後設有主題樓層並加裝扶手電梯，帶來更多人流，同時讓顧客倍感方便。商場目前全數租出，並錄得顯著的租金收入增長。

集團其他商場的翻新工程同樣進展順利。為了把握九龍東發展帶來的機遇，APM正進行多項升級工程，包括將逾十五萬平方呎的寫字樓樓面改作零售用途，以及大規模綠化平台花園。新都會廣場為區內的購物總匯，一直服務鄰近居民及寫字樓上班族。商場於去年底展開翻新工程，以提升其市場定位。翻新工程包括重新配置樓面、提升室內裝修設計及於露天廣場增加園林綠化空間。另外，商場將透過引進國際時尚品牌，進一步優化商戶組合。



- 九龍站環球貿易廣場位置優越兼具頂級設施，一直獲知名企業垂青

多個興建中的項目將進一步加強集團旗下零售物業組合。集團將新元朗中心、YOHO Midtown、Grand YOHO和近期投得的元朗站上蓋項目零售樓面合併成約一百一十萬平方呎的商場YOHO Mall形點，並將分期開業。YOHO Midtown部分已於近期開幕，毗鄰的新元朗中心亦將於今年底完成翻新，兩者合共提供逾五十萬平方呎零售樓面，目前全部租出，商舖總數超過二百間，包括多元化國際餐飲美食，部分是首度進駐新界西北區。Grand YOHO基座和元朗站上蓋項目的零售樓面分別為四十七萬平方呎及十萬零七千平方呎，Grand YOHO的部分預計在二〇一七年開業。YOHO Mall形點設有十二萬平方呎綠化空間及一個露天廣場，讓顧客享有悠閒的購物環境。商場全面落成後將成為新界西北區最大型的購物點，可以媲美新界東的新城市廣場。

繼YOHO Mall形點後，集團其他新增零售投資物業包括將軍澳天晉滙及北角匯。集團在港鐵將軍澳站周邊發展多個住宅項目，並將住宅基座的零售樓面組成天晉滙，分期提供逾二十四萬平方呎零售樓面。天晉滙鄰近港鐵站和多個周邊物業，隨著該社區日漸擴大，對購物、娛樂和消閒方面的需求持續增加，天晉滙具備優勢掌握這些需求上升帶來的機遇。天晉滙第一期樓面面積約六萬六千平方呎，預計在二〇一六年第二季開業，預租反應令人鼓舞。

另一方面，緊鄰港鐵北角站的北角匯將提供逾十四萬平方呎零售樓面，匯聚各式商戶，服務周邊居民、附近上班族及遊客。北角匯面向渣華道的幕牆全長二百七十米，設計華麗，將能吸引優質商戶，有助令渣華道成為繁華的購物大道。此外，顧客可於全長四百一十米的海濱長廊享受戶外餐飲，並飽覽遼闊的維港景致。項目分兩期發展，中期而言，預計可以進一步增加集團的租金收入。集團亦正在發展坐落港鐵南昌站上蓋的優質商場，樓面面積達三十萬平方呎；商場的位置四通八達，為周邊以至人口眾多的西九龍區提供消費選擇。

寫字樓物業組合

回顧年內，香港大部分地區的甲級寫字樓錄得溫和的租金增長及低空置率。

集團持有的寫字樓樓面共一千萬平方呎，位處不同地區的優越地段，年內租務表現理想，出租率維持在高水平，租金收入穩定增長。集團的優質寫字樓大多位於鐵路沿線，樓宇質素高兼具專業管理，一直是跨國企業的理想之選。

年內，在新供應有限的情況下，中環優質寫字樓的租務需求穩健，而世界知名的國際金融中心的出租率進一步上升，並接近全部租出。國際金融中心是環球金融機構的優越辦公選址，來自內地金融機構的租務需求同樣殷切。

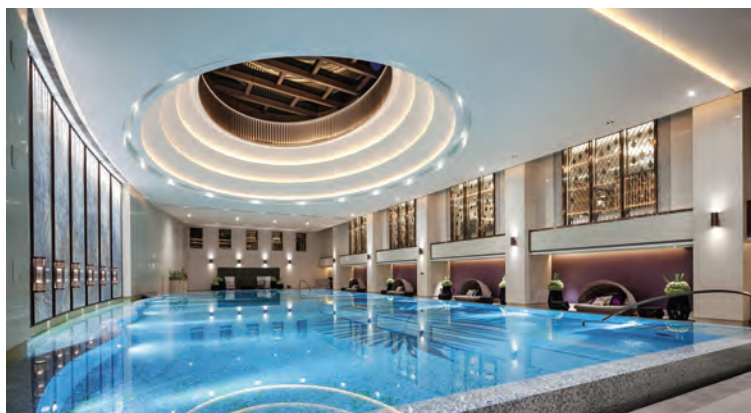
環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，鄰近日後的廣深港高速鐵路總站，為租戶帶來極大方便。不少主要金融機構包括內地企業對環球貿易廣場的需求持續增加，令物業的市場租金維持在高水平，年內新租和續租租金的升幅可觀。



- 綜合項目國際金融中心設有兩幢世界級寫字樓和高級商場，在城中備受推崇

集團在其他地區的寫字樓組合亦表現理想。在跨國機構和本地企業的殷切需求支持下，集團的創紀之城寫字樓建築群在年內保持高出租率，續租租金上升。集團其他優質寫字樓如灣仔新鴻基中心、沙田新城市中央廣場和葵芳新都會廣場，年內繼續吸引各行各業的優質租戶，出租率高。

董事局主席報告書



- 上海濱江凱旋門設計獨特，用料講究，是上海市其中一個最尊貴的住宅項目

內地地產業務

土地儲備

截至二〇一五年六月底，集團在內地的土地儲備為七千九百六十萬平方呎，包括約六千八百萬平方呎的發展中項目，其中逾六成為高級住宅或服務式公寓，其餘是優質寫字樓、商場和酒店。此外，集團在內地持有一千一百六十萬平方呎已落成投資物業，主要是位於一線城市如上海、北京和廣州黃金地段的優質寫字樓和商場。

今年七月，集團減持在廣東佛山大型綜合項目瀧景所佔的權益，由原來的百分之八十減至百分之五十，從而調撥更多資源發展一線城市項目包括上海徐家匯中心項目，特別是人力資源。在出售瀧景項目部分權益後，集團在內地的土地儲備為七千一百萬平方呎。集團將繼續在內地一線城市物色發展機會。

地產發展

過去數月，在有利的政策環境下，加上物業買家的信心逐漸恢復，內地住宅市場表現活躍，特別是一線城市的住宅銷情顯著反彈，價格上揚，其土地市場也延續了年初以來的良好趨勢。然而，二、三線城市的樓價仍然較為疲弱，消化庫存依然是市場主要基調。

年內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額超過港幣五十八億元，主要來自集團全資擁有的陸家嘴濱江凱旋門和位於淮海路的上海天璽，以及兩個合作發展項目，分別是佛山瀧景和中山奕翠園。

集團一直秉持「以心建家」的理念，並將實踐理念的精神由香港延展至內地。集團提供優質產品和服務，務求超越顧客的期望，致力構建優質家園，深受買家推崇。

回顧期內，集團在內地完成多個項目，總樓面面積約七百萬平方呎，當中百分之二十八是留作收租的投資物業，其餘為可供出售的物業。

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)
環貿廣場二期寫字樓	上海陝西南路288號	寫字樓	100	630,000
杭州萬象城第二期A及B	杭州錢江新城	寫字樓/商舖	40	798,000
之江九里	杭州之江珊瑚沙路76號	住宅	40	781,000
太湖國際社區第七期A及B	無錫太湖新城	住宅/商場	40	1,177,000
峻林第一期A及B	廣州天河區林和東路	住宅/商舖	70	651,000
天盈廣場	廣州珠江新城	寫字樓	33.3	221,000
天環	廣州天河路218號	商場	50	431,000
御華園第一期B	廣州花都獅嶺大道東1號	住宅/商舖	100	1,072,000
悅城第二期B	成都雙流縣	住宅	91	750,000
天曜第一期B及C	成都錦江區	住宅/商舖	40	429,000
總計				6,940,000



- 位於浦東的上海國金中心商場雲集國際知名品牌及商舖，是城中的購物熱點

投資物業

集團在內地的投資物業組合繼續擴展，租金收入增長不俗。截至二〇一五年六月底，按所佔權益計算，已落成投資物業達一千一百六十萬平方呎，大部分位於上海和北京等重要城市。回顧年內，連同合作發展項目帶來的收益，總租金收入增長百分之七至港幣三十三億一千九百萬元，升幅主要來自續租租金上升。

集團在建中的投資物業大多坐落一線城市，預計落成後可以進一步加強租金收入的增長動力。即將開業的投資物業是佔百分之五十權益的廣州商場項目天環。天環位於繁華的天河路，位處黃金地段，所屬的天河區時刻熙來攘往，區內有多個住宅項目，人口眾多，交通網絡四通八達。商場總樓面面積九十萬平方呎，集合各類國際時裝品牌和特色食肆，將於二〇一六年上半年開業，預租反應令人鼓舞。

同樣位於廣州的IGC商場總樓面面積一百萬平方呎，坐落珠江新城中央商務區，集團佔百分之三十三點三權益。IGC預計於二〇一六年開幕，將匯聚多個知名而普及的高級品牌、優質食肆和備受歡迎的娛樂設施。IGC毗鄰獵德地鐵站，四周有不少優質寫字樓、豪華酒店和高級住宅，有利商場定位為以服務行政人員、商務旅客和當地家庭為主的一站式購物點。



- 上海環貿IAPM商場位於繁忙的淮海中路，為消費者提供最新時尚購物體驗

上海環貿廣場二期寫字樓於年內竣工，標誌著這個在浦西的地標式綜合項目全面落成，進一步加強集團在上海的市場地位。一期寫字樓憑藉優越的位置、優良的樓宇質素和頂級的物業管理，吸引著名的國際企業承租，出租率保持高水平；二期寫字樓的招租亦進展順利。項目的商場部分環貿IAPM目前全數租出，商場以時尚和豪華著稱，網羅各式國際品牌和優質食肆，部分是首次在上海或內地開業。環貿IAPM開幕兩年以來，人流和租戶銷售額均迅速上升。

位於浦東的上海國金中心是集團另一個旗艦項目，表現保持理想。項目位處陸家嘴金融商貿區，位置優越，兩幢寫字樓獲全部進駐。上海國金中心商場格調豪華，人流和商戶銷售額均錄得穩健增長。商場正進行內部翻新，接駁附近大廈的通道亦在興建中，務求令顧客享有更佳的購物體驗，出入商場時倍覺方便。

董事局主席報告書

繼上海環貿廣場及上海國金中心後，集團全資擁有的徐家匯中心項目將進一步加強集團在上海的市場地位。徐家匯中心項目總樓面面積七百六十萬平方呎，將發展為集合優質寫字樓、高級商場和豪華酒店的綜合項目，而該項目將直駁作為三條鐵路線交匯點的徐家匯地鐵站，並設有多條行人天橋貫通整個項目及通往周邊主要物業；廣泛的交通網絡可望為這個坐落浦西的地標項目帶來大量人流。作為長線收租物業的徐家匯中心項目，預期將成為集團未來租金收入的主要增長動力。一號地塊位於華山路，其上蓋建築工程預計在二〇一五年底前平頂，該地塊的三十三萬平方呎商場和十八萬平方呎寫字樓已開始預租。二號地塊包括四萬五千平方呎零售樓面和三十一萬九千平方呎寫字樓，已展開地基工程。

北京APM商場位於王府井核心地段，是集團在北京的重要收租物業。集團透過優化北京APM的租戶組合，進一步提升商場的業務表現，令商場銷售額錄得穩健增長。回顧年內，北京APM引入接近三十個新商戶，商場將增設專區售賣較普及的高級商品，以吸引當地居民和遊客。另外，新東安廣場寫字樓的出租率高，續租租金升幅可觀。



- 上海國金中心是綜合發展項目的楷模，並加強了集團在上海的市場地位



- 上海環貿廣場的二期寫字樓於年內竣工，標誌著這個綜合項目全面落成

集團亦在內地其他主要城市的黃金地段發展多個綜合項目，包括全資擁有的南京國金中心。該項目總樓面面積超過三百萬平方呎，將包括優質寫字樓、高級商場和豪華酒店，正分階段發展，施工進度良好。以上投資項目相繼落成後，將成為帶動集團租金收入的其中一個主要動力。



● 上海浦東麗思卡爾頓酒店的內部設計華麗，吸引追求生活品味的客人

其他業務

酒店

從二〇一四年底開始，香港酒店業受多項不利因素影響，當中包括旅客數字下跌，以及美元強勢削弱了本港的價格競爭力。

儘管經營環境在過去數月面臨更多挑戰，但集團在香港的酒店採取積極的宣傳和行銷策略，令期內的全年入住率維持在高水平。帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店和帝景酒店的入住率繼續保持在約百分之九十五的水平，而近年開業的香港九龍東皇冠假日酒店和香港九龍東智選假日酒店的入住率均進一步提高。集團旗下豪華酒店包括香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店及香港W酒店，繼續是高消費遊客和商務旅客最心儀的下榻地點。集團正在香港興建多間酒店，包括位於北角的臨海酒店和沙田的優質酒店，前者是北角綜合項目的其中一部分，該項目同時設有商場北角匯和高級住宅；後者為帝都酒店的姊妹項目。

上海浦東麗思卡爾頓酒店在房價和入住率方面均繼續錄得理想增長。憑藉優越的位置和細心的管理，加上品牌在內地愈來愈受到認同，上海浦東麗思卡爾頓酒店日漸成為企業客戶的首選，亦是舉行華麗婚宴的理想場地，令酒店的餐飲業務同時受惠。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧年內，由於服務收益和手機銷售額均有上升，數碼通的溢利錄得可觀增長。數碼通繼續得原有的3G頻譜，亦投得額外頻譜以配合日後業務增長，並進一步提升流動寬頻容量和4G網絡覆蓋。數碼通將繼續專注提供卓越的網絡表現及優質的客戶服務，並推出創新的服務，為顧客帶來全面的體驗。集團對數碼通的前景充滿信心，並將繼續持有該公司作長線投資。

新意網

新意網以營運數據中心為其核心業務，回顧年內，業務表現理想，並錄得滿意的溢利增長。該公司在將軍澳增設的高端數據中心將設有兩幢大樓，總樓面面積超過四十七萬平方呎，地基工程已經完成，並於七月委任主要承建商，負責項目的上蓋建築工程。數據中心正如期發展，預計在二〇一七年落成。該中心配合現有位於柴灣、沙田和荃灣的數據中心，將可在不同選址和可靠樓宇設施這兩方面，進一步協助新意網滿足市場對優質數據中心服務的需求。與此同時，新意網將繼續維持其作為香港主要中立數據中心服務供應商的地位。

董事局主席報告書

基建及其他業務

回顧年內，集團在本港的運輸和基建業務均有滿意的表現。隨著更多人希望往海外公幹時獲得便捷的交通安排，香港商用航空中心的表現穩健。三號幹線(郊野公園段)的業務保持良好；威信集團的業務表現保持平穩。面對海運市場相對疲弱，香港內河碼頭繼續加強客戶基礎並提升營運效率。受惠於市場對新式存倉服務有持續需求，機場空運中心的租金收入錄得增長。

集團財務

恪守審慎的財務管理原則一直是集團長期成功的要素。集團的淨負債比率低，流動資金充裕，反映集團的財務狀況非常穩健。截至二〇一五年六月底，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之十一點二的低水平，回顧年內的利息覆蓋率維持在九點三倍的健康水平。

截至二〇一五年八月底，集團從已獲行使的認股權證，獲得約港幣一百四十五億元現金，以補充集團在上年度購入徐家匯中心項目的地塊所用的部分股東資金，並進一步增加未來用作發展及擴充業務的流動資金。

在銀行界鼎力支持下，集團取得充裕的已承諾無抵押備用信貸額。在二〇一五年一月，集團成功自行籌組一項港幣一百億元的五年期銀團貸款，用作償還部分到期債項及延長債務年期。

集團是本港信貸評級最高的地產商，反映集團雄厚的財務實力及審慎的財務原則備受認同。穆迪和標準普爾分別再度給予集團A1及A+的信貸評級，評級展望同為穩定。

集團大部分銀行借貸以港元為單位，餘下的以美元和人民幣為主。集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。

企業管治

秉持高水平的企業管治是集團持續成功的關鍵之一。集團設有全面的機制，確保維持良好的企業管治。

董事局目前有十九名董事，他們來自不同界別，擁有廣泛的專業知識和經驗，備受敬重，其中七人是獨立非執行董事。執行委員會定期召開會議，制定業務政策和作出重要的業務決定。審核、提名及薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席。董事局透過由審核委員會、管理層及內部和外聘核數師所做的檢討，保持和持續評估內部監控系統的功效。

集團非常重視與持份者維持有效的雙向溝通，促進彼此的了解及提高透明度。年內，除了定期面談和電話會議外，集團亦透過在海外進行非交易路演，讓持份者了解集團的業務策略和最新發展。集團與持份者溝通的渠道還包括年報、中期報告、新聞稿和公告，有關資訊均可以在公司網站瀏覽。

集團在年內獲主要財經雜誌頒發多個重要獎項，彰顯集團致力實行良好企業管治和優質管理；有關獎項包括《Euromoney》雜誌的「亞洲最佳公司」(地產類別)、《Corporate Governance Asia》雜誌的「香港最佳投資者關係公司」、「香港最佳企業社會責任」及「香港最佳環保責任」，以及《財資》雜誌的「財務表現、企業管治、社會責任、環境責任及投資者關係」白金獎。



- 「新聞會」舉辦多元化活動，鼓勵年輕人養成閱讀習慣並推動全人發展

可持續發展

集團在可持續發展方面的核心理念在於建立可以長遠經營的業務，同時要顧及公司的規劃和營運對社會、環境和經濟帶來的影響。集團秉承「以心建家」的精神，致力提供優質產品和服務，以及重視員工的長期發展，從而體現追求可持續發展的方向。此外，集團在三大範疇上履行企業社會責任，包括推動閱讀及全人發展、提倡健康及可持續生活，以及關懷弱勢社群。

集團為履行企業社會責任制定了一套全面的計劃，重點包括冠名及慈善贊助由香港旅遊發展局舉辦的國際單車賽，活動定名為「新鴻基地產香港單車節」，於二〇一五年十月舉行。這項國際單車賽配合集團在十二月舉行的年度盛事「新地公益垂直跑」，可望將集團在推廣健康生活及社會和諧方面的承擔提升至另一個層面；以上兩項活動的收益均用作支援基層人士。集團其他以社區為本的活動包括「新聞會」、「新地齊心愛自然」及「以心建家送暖行動」一直廣受支持，有關活動對集團發展業務的社區貢獻良多。

集團根據G4指引（全球報告倡議組織訂下的國際標準）及香港聯合交易所的《環境、社會及管治報告指引》，發表《2013/14年可持續發展報告》，透過集團新增的網上數據管理系統，擴大了主要環境數據的匯報範圍。

成功的可持續發展策略必須經得起時間考驗，因此集團致力延續傳統，透過高質素的產品締造優質顧客體驗。市場重視與品質相關的事宜，例如樓宇的硬件和長期保養，因應市場需要，悉力延續以上傳統至關重要。涵蓋整個集團的長期計劃「新·繫·品質」旨在從政策和業

務運作兩方面，為集團確立最高的品質指標；在「新·繫·品質」配合下，集團成為首家為新出售香港住宅物業提供三年維修保證的發展商，目前這項保證在香港來說仍是獨一無二。「提升質素意見獎勵計劃」已成立二十二年，該計劃令集團上下更加重視提升產品和服務質素。

集團對高品質的追求不止於建築質素，且推而廣之，透過完善的售後服務體現相關理念；旗下物業管理公司康業和啟勝持續提供優質顧客服務，集團亦一直竭盡所能，為商場和寫字樓物業的客戶帶來極佳的購物和商務體驗。集團積極促進雙向溝通，成功與顧客建立長遠關係，其中新地會繼續與三十五萬位會員建立緊密的聯繫。

作為盡責的僱主，集團重視員工發展，既要關顧員工，亦要提升他們的工作表現。集團一直悉力為各級員工推出培訓和發展計劃，期望員工不斷成長。「新地優質學堂」是為員工而設的學習平台，在不同範疇邀請最出色的專家，擴闊和加深員工的知識基礎，提供的課程涵蓋不同領域，包括建築、施工、管理和客戶服務。



- 交樓小組的專業人員細心檢查新落成單位，確保質素超卓

董事局主席報告書



- 集團冠名及慈善贊助國際單車賽—「新鴻基地產香港單車節」，進一步推廣健康生活

展望

鑑於股票市場近期的波動、新興經濟體增長放緩及美國可能加息引起的憂慮，環球經濟環境預計在短期內將面臨挑戰。然而，預期主要經濟體包括歐盟、日本和中國會繼續採取寬鬆貨幣政策，有助支持著環球整體經濟。與此同時，某些政治氣氛較為緊張的地區在外交方面已有顯著改善，國際地緣政治風險已見舒緩。

內地方面，儘管短期經濟增長放緩及股票市場波動，但集團對內地經濟及地產市場的中長期前景仍然充滿信心。中央政府正推動較長遠的發展計劃，近期倡議的「一帶一路」預期可以推動中國和鄰近國家的經濟合作，有助中國企業拓展新的海外市場。國有企業持續改革以至成立絲路基金及亞洲基礎設施投資銀行，長遠亦會推動內地經濟發展。



- 天晉系列推動將軍澳南蛻變為充滿活力的社區，配合大都會的生活模式

香港經濟在短期內將面對充滿挑戰的環球金融市場環境及外部需求轉弱。中期而言，預期本地經濟會受惠於內地多項有利市場發展的政策，包括「滬港通」和「基金互認」。市民收入持續增加、人口發展的有利趨勢和供樓負擔處於合理水平，都有助本港住宅市場保持健康發展，特別是一手市場。

過去數年，集團積極在香港購入土地。按所佔權益計算，集團在二〇一五/一六財政年度的住宅物業落成量將增至逾三百八十萬平方呎，其中大部分單位已經預售。集團會繼續在新項目準備就緒後推出市場。集團正推售東涌東環二期，市場反應良好；未來幾個月，集團將推出香港多個主要項目，包括元朗Grand YOHO一期、元朗東峻巒一期及將軍澳市地段第118號的住宅單位，預期以上項目將有滿意的毛利率。內地方面，主要推售項目將包括鄰近廣州市中心天河區直通火車站的優質寫字樓廣貿中心，以及上海濱江凱旋門、上海天璽和佛山龍景新批次的單位。

集團將繼續提高物業資產質素及優化寫字樓和商場租戶組合，以加強整體收租物業的競爭力。由於旗下投資物業的續租租金上升、出租率持續處於高水平，加上有新物業陸續落成，集團未來租金收入可望錄得穩定增長。按所佔權益計算，集團在未來兩至三年開業的新增零售樓面將超過一百七十萬平方呎，分佈於香港、廣州和上海。

香港方面，新界西北區最大購物總匯的其中一部分—YOHO Midtown的商場部分已經開業。此外，集團把旗下將軍澳南住宅群的零售樓面合組為天晉匯，第一期將於明年首季開業。其他興建中的商場包括北角海旁的北角匯，以及港鐵南昌站大型住宅項目的基座商場。

內地方面，集團兩個位於廣州的商場將於二〇一六年開業，分別是坐落廣州商業核心的天環，以及珠江新城綜合項目天匯廣場的商場IGC。另外，上海徐家匯中心項目規模龐大，華山路一號地塊的寫字樓和商場部分可望於二〇一六/一七財政年度落成。連同該項目的其他部分在未來陸續出租，將進一步提升集團作為一家出色且有龐大內地租金收益的香港地產商的市場地位。

集團將繼續加強發展核心業務，分別是物業銷售及物業租賃。集團的資產周轉率高、經常性收入穩定增長，因而有充裕的現金流，加上穩健的財務狀況和健康的借貸水平，以及在認股權證獲行使後獲得新增資金，有利集團把握購入地皮的機會，特別是香港的土地。集團在內地將維持選擇性的業務發展策略，並把焦點放在一線城市。集團亦會透過以優質產品及服務為本的尊尚品牌策略，及重視發揮建築成本效益，以保持其市場領導地位。

如無不可預測情況，預期集團下個財政年度的業績將令人鼓舞。



● 廣州天環的設計匠心獨運，項目預計在二〇一六年開業

致謝

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，二〇一五年九月十日



● 上海徐家匯中心項目規模龐大，將成為集團租金收入其中一個主要來源

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、物料採購、工程建設、項目管理、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**
建造優質項目及提供卓越服務，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

集團致力長遠平衡來自可供出售物業及投資物業的收益比重。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。持續檢視及優化現有投資物業、提升資產質素和調整租戶組合，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，亦對香港作為其中一個環球金融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)：鄭準、陳國威、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。內地提供大量的投資機會，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鞏固在內地的優質品牌。

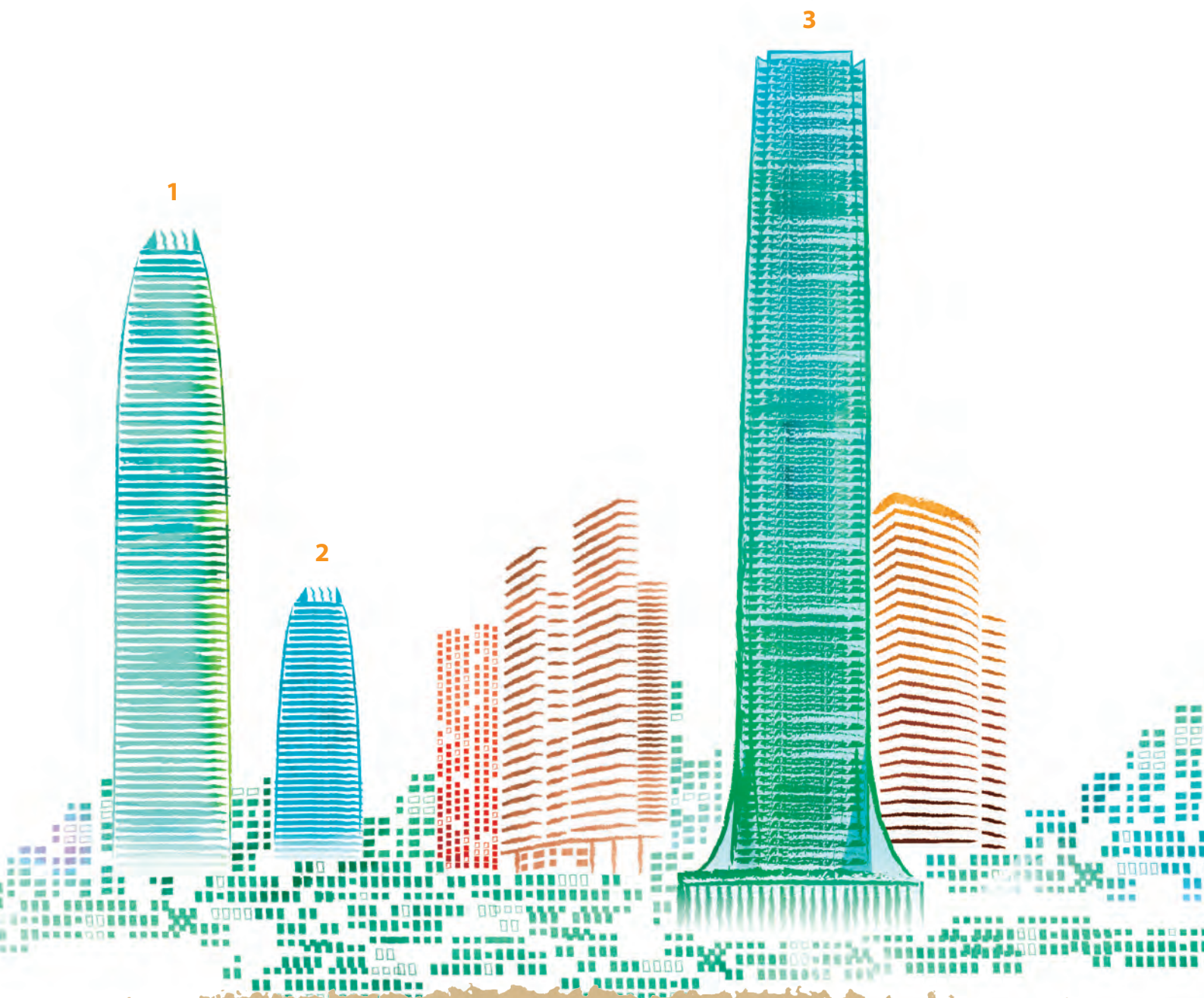
審慎財務管理

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. 香港中環國際金融中心二期
2. 香港中環國際金融中心一期
3. 香港九龍站環球貿易廣場
4. 上海國金中心

香港地產業務

年度摘要

- 截至二〇一五年六月三十日，連同在回顧年內購入的六幅地皮，集團可供發展土地儲備的總樓面面積為二千二百一十萬平方呎
- 竣工物業合共一百萬平方呎，大部分為可供出售的住宅和寫字樓
- 合約物業銷售總額接近港幣三百二十億元
- 二千八百七十萬平方呎優質投資物業帶來的淨租金收入達港幣一百二十二億九千九百萬元，上升百分之八

土地儲備

香港土地儲備組合

(截至二〇一五年六月三十日，所佔總樓面面積合共五千零八十八萬平方呎)

發展中物業

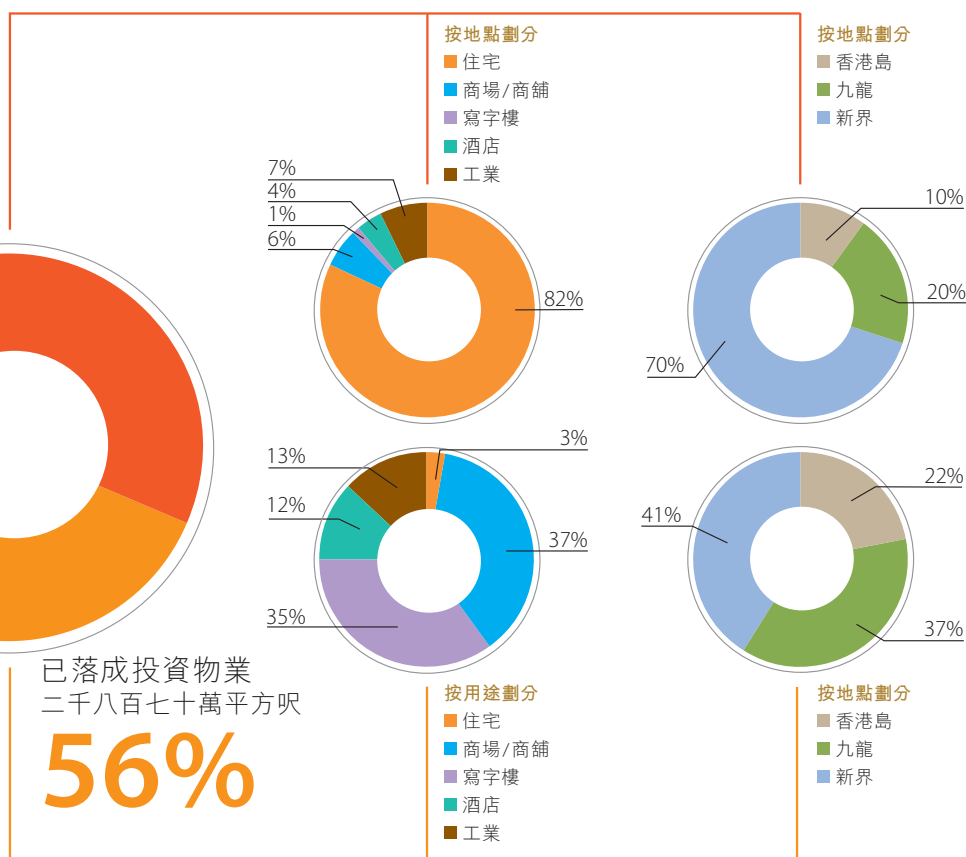
二千二百一十萬平方呎

44%



已落成投資物業
二千八百七十萬平方呎

56%



隨著在香港購買土地的機會增加，集團把握機遇，於年內增添六幅地皮，總樓面面積合共四百九十萬平方呎。新增土地大多用作發展以中小型單位為主的住宅物業，大部分是總樓面面積約一百萬平方呎或以上的大型項目，有關地皮包括兩幅毗鄰香港濕地公園的低密度住宅用地，以及輕鐵天榮站上蓋及白石角項目。這些地皮的先天條件令項目在設計和整體規劃方面更具靈活性，並創造充裕的條件，達至大規模生產效益並提升物業價值。新增地皮的詳情可參閱第九頁—董事局主席報告書。

截至二〇一五年六月底，集團在香港的土地儲備總樓面面積為五千零八十八萬平方呎，逾百分之四十即二千二百一十萬平方呎為發展中物業，包括一千九百六十萬平方呎可供出售物業，以及二百五十萬平方呎將留作收租的投資物業。在可供出售物業方面，約一千八百萬平方呎將發展為住宅，分佈於全港各區；其餘為優質寫字樓和工業大廈。至於將留作收租的物業，約半數會發展為優質零售物業，包括多個坐落鐵路沿線的主要商場。此外，按地盤面積計算，集團在新界持有超過三千萬平方呎

截至二〇一五年六月三十日，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	18.0	–	0.9	18.9
商場/商舖	0.1	1.3	10.7	12.1
寫字樓	0.3	–	10.0	10.3
酒店	–	0.8	3.5	4.3
工業 ⁽¹⁾	1.2	0.4	3.6	5.2
合計	19.6	2.5	28.7	50.8
按地點				
香港島	1.6	0.5	6.3	8.4
九龍	4.1	0.5	10.7	15.3
新界	13.9	1.5	11.7	27.1
合計	19.6	2.5	28.7	50.8

⁽¹⁾ 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心

在財政年結日後，集團分別投得元朗及馬頭角商住項目的發展權。元朗站上蓋發展項目住宅樓面面積約一百四十萬平方呎，單位總數接近一千九百個，另設有十萬七千平方呎零售樓面，可與集團在同區的YOHO系列項目產生強大的協同效應；馬頭角項目的總樓面面積約十

萬五千平方呎。以上兩個項目供應的住宅以中小型單位為主。連同這兩個項目，集團在香港的土地儲備已增至五千二百四十萬平方呎。

在二〇一五年六月底，集團持有二千八百七十萬平方呎已落成投資物業。該組合佔集團在本港土地儲備的比重達五成以上，規模龐大，為集團帶來穩定增長的租金收入。這些物業分佈廣泛，用途多元化，其中百分之三十七是優質商場和零售樓面，百分之三十五是優質寫字樓，當中逾百分之七十位於市區的主要商業區，包括中環、灣仔、西九龍和九龍東。



香港地產業務

地產發展



2

3

1. 東涌東環
2. 何文田天鑄
3. 山頂Twelve Peaks

地產發展

過去數年，隨著在香港購買土地的機會增加，集團繼續擴大可供發展土地儲備，規模足以配合未來五年的發展需要。連同於二〇一五年第三季投得的元朗站及馬頭角項目發展權，集團目前在香港持有二千三百七十萬平方呎發展中物業。預料集團的物業落成量將會增加，按照計劃，在未來三個財政年度，集團平均每年落成的住宅物業將超過三百萬平方呎。

集團在香港銷售各類物業，市場佔有率高。近年，集團更加著重興建中小型單位，以滿足日益增加的市場需要。集團發展項目時，致力提供適切的戶型組合，而經驗豐富的專業團隊亦在設計和間隔上費盡心思，盡量令項目配合周邊環境，務求為顧客和用家創造最大價值。

集團年內在香港的合約物業銷售表現出色，總額近港幣三百二十億元；推售的主要住宅項目包括將軍澳天晉ⅢA及天晉ⅢB、東涌東環第一期、機場快線九龍站天璽新一批單位，以及港島區Twelve Peaks及50 Stanley Village Road多幢洋房。集團亦繼續出售個別優質寫字樓物業，黃竹坑W50的寫字樓樓面推出市場後迅速售罄，銷情令人鼓舞。集團來年仍然會在準備就緒後推售新項目。

主要發展中項目

集團的發展中項目遍佈各區，位置優越，當中多個項目位於將軍澳，在元朗區亦有大規模發展，另有不少重要項目位處九龍和港島區，詳情如下：

港島區

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) 十四萬四千平方呎 (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

上述兩幅臨海地皮毗鄰港鐵北角站，將發展為住宅、商場和優質酒店，項目將有海濱長廊連接。



● 兩幅位於北角的臨海地皮將發展為結合豪華住宅、高級商場和優質酒店的綜合項目

北角內地段第9027號的總樓面面積為七十萬平方呎，包括住宅和零售樓面。住宅部分由九幢大樓組成，提供約七百個開放式至四房間隔單位。項目面向維港的一方相當廣闊，大部分單位可享海景，逾半數是開放式或一房間隔。第一期總樓面面積逾三十萬平方呎，地基工程已經完成，上蓋建築工程預計在二〇一七年上半年完成。項目的商場部分定名為北角匯，零售樓面超過十四萬平方呎，詳情可參閱第四十七頁。

集團正在毗鄰的北角內地段第9020號發展優質酒店，提供近七百間客房。酒店設施齊備，包括擁覽海景的商舖，以及天台餐廳和泳池。項目正進行地庫工程，上蓋工程將於稍後展開。

九龍區

天鑄

何文田九龍內地段第11175號

(佔100%)

地盤面積	: 十七萬四千平方呎
總樓面面積	: 八十六萬九千平方呎(住宅)
單位約數	: 五百三十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一五年下半年起分期 取得入伙紙

天鑄坐落何文田佛光街，鄰近正在興建的港鐵何文田站，該站會是日後沙中線和觀塘線延線的轉車處。項目分兩期發展，共提供七幢洋房和約五百二十個分層單位，不少單位享有維港景致。第一期包括洋房及約二百五十個分層單位，已接近完工；集團於今年六月分批推售第一部分單位，反應理想。第二期正進行上蓋建築工程，預計在二〇一六年上半年落成。

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

項目坐落港鐵南昌站上蓋，即東涌線和西鐵線的交匯點，會分期發展為住宅及二十九萬八千平方呎的優質商場。住宅部分包括七幢樓高四十至四十四層的大樓，以及七幢只有四層或九層、密度較低的大廈，合共提供三千四百個單位，戶型多元化，約百分之八十是開放式或一至兩房間隔；首批二千二百個單位正進行上蓋工程，預計在二〇一七年底前落成。商場部分預計在二〇一八年完工，詳情可參閱第四十七頁。



- 南昌站發展項目正分期興建，該綜合項目包括優質住宅單位和商場

地產發展

新界東

天晉III A

將軍澳市地段第113號

(佔100%)

地盤面積	: 十四萬四千平方呎
總樓面面積	: 七十二萬一千平方呎(住宅) 七萬二千平方呎(零售)
單位約數	: 九百六十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年上半年

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) 二萬四千平方呎(零售)
單位約數	: 三百二十個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年下半年



- 天晉III A及III B將加強集團在區內多個項目之間的協同效應

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

以上三個項目位於發展日趨成熟的將軍澳南，地皮以北為港鐵站，項目發展一直伸延至擬在南面興建的海濱公園。天晉III A及天晉III B共有五幢樓高二十九至三十層的住宅，提供近一千三百個單位，逾百分之九十五的單位已在回顧年內預售；兩個項目預計在二〇一六年完工。

將軍澳市地段第118號項目亦正在施工，預計在來年開售，二〇一七年底前落成。這個臨海項目發展密度較低，由七幢樓高九至十六層的住宅大樓組成，戶型多元化，約半數是一至兩房單位，另有六十多個特色單位和數幢洋房。

集團將區內項目的零售部分合組為天晉滙，沿中央大道伸延至海濱，雲集各式商戶和消閒設施。天晉滙的詳情可參閱第四十七頁。

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	: 二〇一八年後

項目位於將軍澳港鐵康城站一帶的住宅區南部沿岸，將興建四幢大樓。集團修訂了項目的設計和單位組合，從而提供更多中小型單位。根據最新規劃，單位數目將由一千六百個增至二千二百個。正在進行中的地基工程，可望在今年底前完成。

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	: 二〇一八年後

項目位於科學園附近，鄰近公共交通總站和海濱長廊。集團於今年三月購入該地皮，將發展十幢住宅大樓，提供約一千五百個一至四房單位，部分高層單位可俯瞰吐露港。預計地基工程將於稍後展開。

新界西

峻巒 (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)
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

峻巒位於元朗東，整個項目共有三十一幢樓高十一至十六層的住宅，提供逾三千個單位。第一期包括七十多萬平方呎的住宅樓面及三萬平方呎零售樓面，已於今年六月竣工；第二期提供總樓面面積一百五十萬平方呎的住宅，上蓋建築工程進展順利，預計在二〇一六年下半年落成。第一、二期提供的住宅均以一至兩房單位為主。



- 連同剛落成的第一期，興建中的峻巒第二期將令集團在元朗東的發展更具規模

地產發展



- Grand YOHO及元朗站發展項目將為集團在區內的项目帶來更大的協同效應，其中Grand YOHO分期落成後，將提供約2,500個住宅單位

Grand YOHO

元朗市地段第507號

(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) 四十七萬一千平方呎 (零售)
單位約數	: 二千五百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一六年上半年起分期 取得入伙紙

集團的YOHO系列深受歡迎，Grand YOHO是該品牌第三個重要發展項目，設有行人天橋連接港鐵元朗站，並鄰近巴士總站。Grand YOHO將提供一百八十萬平方呎優質住宅單位，以及約四十七萬平方呎商場。項目第一期包括四幢住宅大樓和商場，預計在二〇一六年上半年落成；四幢住宅大樓提供約一千一百個單位，兩房單位約佔一半，其餘為三至四房間隔。項目第二期共三幢住宅大樓，提供逾八百個單位，預計在二〇一六年底落成。Grand YOHO的商場部分將連接新元朗中心、YOHO Midtown及近期購入的元朗站項目，組成大型商場YOHO Mall形點，成為新界西北區全新的區域性消閒和購物總匯。YOHO Mall形點的詳情可參閱第四十六至四十七頁。

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	: 二〇一八年後

集團於今年八月投得元朗站上蓋發展項目。項目位處新界西北區交通樞紐，盡享地利，將發展六幢住宅，單位總數接近一千九百個，以中小型間隔為主，其中四幢大樓位於北面地皮，餘下兩幢在南面地皮，零售部分將為YOHO Mall形點增添十萬七千平方呎樓面面積，可為集團的周邊項目帶來龐大的協同效應。元朗區的活力與日俱增，此項目有助集團進一步擴展在這個社區的業務發展。

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) 二萬平方呎 (零售)
單位約數	: 三千八百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一八年後



- 天水圍市地段第33及34號將受惠於區內低密度環境，項目鄰近香港濕地公園，位置優越

集團於二〇一四年七月透過投標，購入兩幅毗鄰香港濕地公園的地皮，總樓面面積逾二百萬平方呎。兩幅地皮的發展密度較低，而且位置獨特，集團會配合這些特點，在設計上預留大量綠化空間，各幢大樓的高度亦會按著建築物與濕地公園的距離遞減，形成梯級式外觀。按照計劃，連同多幢洋房，項目將提供逾三千八百間住宅，以中小型單位為主。

天水圍市地段第23號

(天榮站發展項目)

(合作發展)

地盤面積	: 十九萬六千平方呎
總樓面面積	: 九十八萬平方呎 (住宅) 二千平方呎 (零售)
單位約數	: 二千個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一八年後

項目位處天水圍中心點，坐落輕鐵天榮站上蓋，鄰近公園，綠意盎然，將設有行人天橋連接附近的巴士總站。集團計劃興建約二千個住宅單位，以中小型間隔為主；目前正在進行地盤整理工程並遷移原有的輕鐵月台。

東環

東涌市地段第36號

(佔100%)

地盤面積	: 二十七萬三千平方呎
總樓面面積	: 一百四十萬平方呎 (住宅) 二萬七千平方呎 (零售)
單位約數	: 二千三百個
預計取得入伙紙日期	: 分兩期於二〇一六年上半年 取得入伙紙

東環是位於東涌的新發展項目，包括三幢樓高兩層及五幢介乎二十七至二十九層的住宅，合共提供二千多個單位，以中小型單位為主，逾百分之七十是一至兩房間隔。東環將於二〇一六年上半年分兩期落成，第一期包括三幢住宅大樓約一千四百個單位，總樓面面積約八十二萬平方呎，於二〇一五年初推出市場，單位已接近售罄。第二期為兩幢較為臨海的住宅大樓，總樓面面積五十四萬七千平方呎，提供約九百個單位，於今年九月初開始分批推售，一個月內已售出逾百分之九十五的單位。



- 東環是東涌新市鎮的重要項目，有助帶動東涌成為本港發展速度最快的地區之一

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)
2015/16 財政年度完成之項目		
元朗市地段第507號第一期	Grand YOHO	100
東涌市地段第36號第一期	東環	100
將軍澳市地段第113號	天晉ⅢA	100
堅尼地城卑路乍街68號	Imperial Kennedy	92
何文田九龍內地段第11175號第一及第二期	天鑄	100
東涌市地段第36號第二期	東環Ⅱ	100
年度總計：		
2016/17 財政年度完成之項目		
北角內地段第9027號第一期	天晉ⅢB	100
將軍澳市地段第114號		100
元朗丈量約份第107約地段第1927號第二期		100
元朗市地段第507號第二期		100
沙田市地段第566號		100
長沙灣青山道680號		100
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		100
筲箕灣教堂里1-3號		92
屯門市地段第509號		100
堅尼地城卑路乍街97號		92
西營盤西邊街38號	明德山	92
元朗市地段第528號	映御	100
司徒拔道內地段第8963號		100
西半山巴內頓道23號		82.8
東涌市地段第11號		20
觀塘內地段第174號		64.3
北角內地段第9020號		100
沙田市地段第248號		100
將軍澳市地段第122號		74
年度總計：		
2018/19 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
北角內地段第9027號第二期		100
屯門市地段第539號		100
北帝街/新山道發展項目		合作發展
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
元朗市地段第507號第三期		100
沙田市地段第581號		100
西半山堅道18-20號		92
太子道西195號		100
觀塘內地段第240號		50
荃灣德士古道212-214號		50
2018/19 財政年度或以後完成之主要項目總計：		

⁽¹⁾ 包括數據中心

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
801,000	471,000	-	-	-	1,272,000
820,000	27,000	-	-	-	847,000
721,000	72,000	-	-	-	793,000
108,000	36,000	-	-	-	144,000
869,000	-	-	-	-	869,000
547,000	-	-	-	-	547,000
3,866,000	606,000	-	-	-	4,472,000

318,000	7,000	-	-	-	325,000
234,000	24,000	-	-	-	258,000
1,511,000	-	-	-	-	1,511,000
587,000	-	-	-	-	587,000
130,000	-	-	-	-	130,000
-	-	-	-	90,000	90,000
2,780,000	31,000	-	-	90,000	2,901,000

1,604,000	298,000	-	-	-	1,902,000
483,000	80,000	-	-	-	563,000
291,000	51,000	-	-	-	342,000
141,000	26,000	-	-	-	167,000
67,000	18,000	-	-	-	85,000
71,000	5,000	-	-	-	76,000
232,000	-	-	-	-	232,000
181,000	-	-	-	-	181,000
59,000	-	-	-	-	59,000
-	68,000	-	26,000	-	94,000
-	-	308,000	-	-	308,000
-	-	-	388,000	-	388,000
-	-	-	344,000	-	344,000
-	-	-	-	351,000	351,000
3,129,000	546,000	308,000	758,000	351,000	5,092,000

1,361,000	107,000	-	-	-	1,468,000
1,209,000	10,000	-	-	-	1,219,000
1,030,000	10,000	-	-	-	1,040,000
980,000	2,000	-	-	-	982,000
260,000	137,000	-	-	-	397,000
286,000	21,000	-	-	-	307,000
88,000	17,000	-	-	-	105,000
1,316,000	-	-	-	-	1,316,000
901,000	-	-	-	-	901,000
707,000	-	-	-	-	707,000
476,000	-	-	-	-	476,000
460,000	-	-	-	-	460,000
431,000	-	-	-	-	431,000
127,000	-	-	-	-	127,000
45,000	-	-	-	-	45,000
-	-	-	-	575,000	575,000
-	-	-	-	71,000	71,000
9,677,000	304,000	-	-	646,000	10,627,000



● 瓏門締造優質生活及設有豪華會所



● 粉嶺瓏山一號經精心規劃，營造舒適生活環境



● 荃灣西海瓏珀坐擁醉人海景，讓住客充分感受大自然寧謐的美態

地產發展

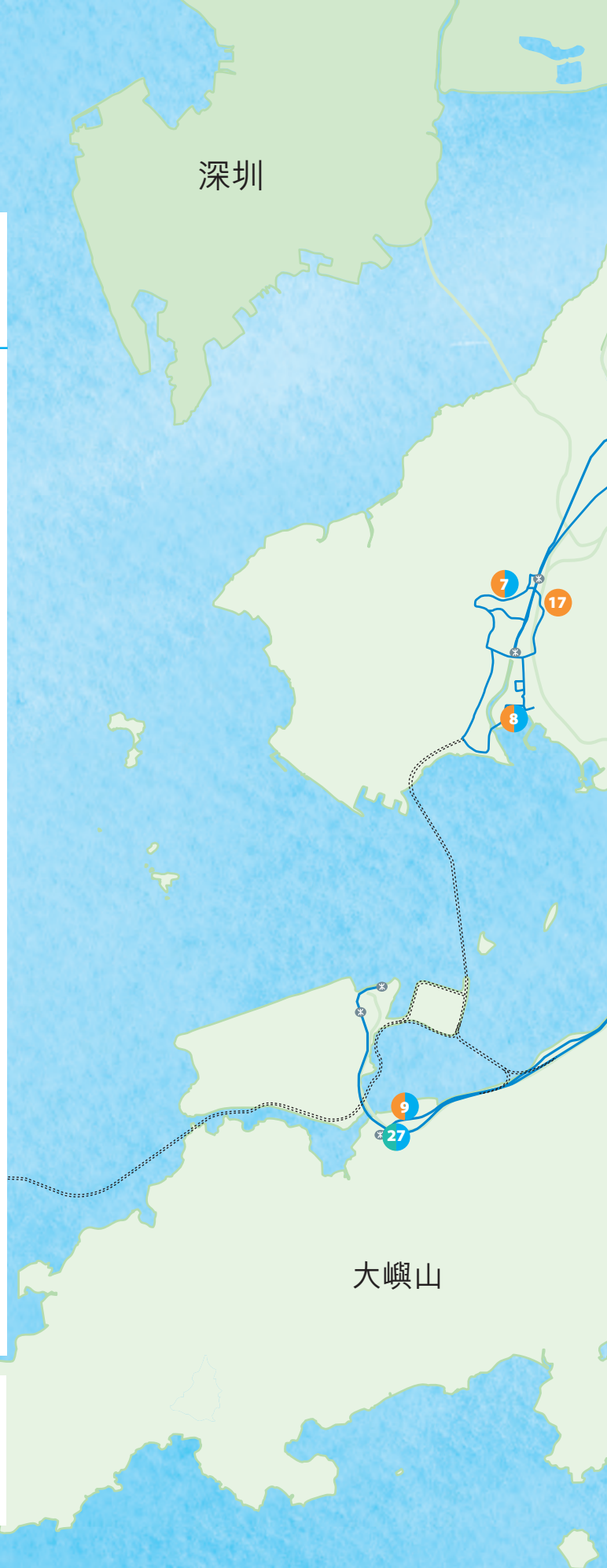
香港主要發展中項目

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

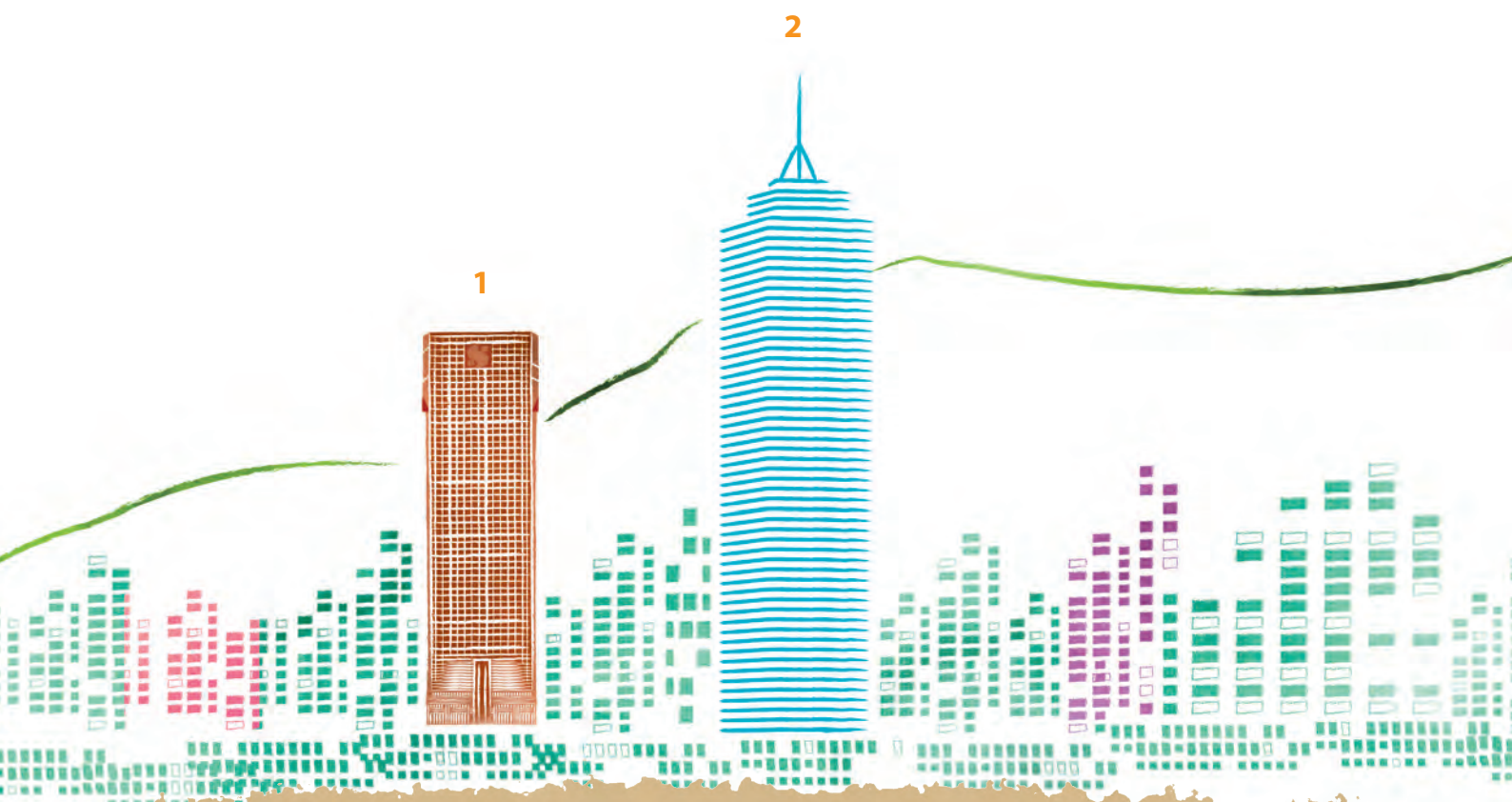
- | | | |
|----|-----|--------------------------|
| 1 | ●●● | 北角內地段第9027號及第9020號 |
| 2 | ●● | 天水圍市地段第33號及第34號 |
| 3 | ●● | 天榮站發展項目 |
| 4 | ●● | 峻巒 |
| 5 | ●● | Grand YOHO |
| 6 | ●● | 元朗站發展項目 |
| 7 | ●● | 屯門市地段第509號 |
| 8 | ●● | 屯門市地段第539號 |
| 9 | ●● | 東環 |
| 10 | ●● | 南昌站發展項目 |
| 11 | ●● | 北帝街/新山道發展項目 |
| 12 | ●● | 天晉ⅢA, 天晉ⅢB及將軍澳市地段第118號 |
| 13 | ●● | Imperial Kennedy及卑路乍街97號 |
| 14 | ●● | 明德山 |
| 15 | ●● | 教堂里1-3號 |
| 16 | ● | 映御 |
| 17 | ● | 屯門市地段第515號 |
| 18 | ● | 大埔市地段第225號 |
| 19 | ● | 沙田市地段第566號 |
| 20 | ● | 沙田市地段第581號 |
| 21 | ● | 太子道西195號 |
| 22 | ● | 天鑄 |
| 23 | ● | 日出康城第4期 |
| 24 | ● | 巴丙頓道23號 |
| 25 | ● | 堅道18-20號 |
| 26 | ● | 司徒拔道內地段第8963號 |
| 27 | ●● | 東涌市地段第11號 |
| 28 | ● | 觀塘內地段第174號 |
| 29 | ● | 荃灣德士古道212-214號 |
| 30 | ● | 長沙灣青山道680號 |
| 31 | ● | 觀塘內地段第240號 |
| 32 | ● | 將軍澳市地段第122號 |
| 33 | ● | 沙田市地段第248號 |

- ⋯⋯⋯ 港鐵路線 (興建中)
- ⋯⋯⋯ 港鐵路線⁽¹⁾ (未來可建項目)
- 港鐵路線
- ⋯⋯⋯ 主要道路 (興建中)
- 海底隧道

⁽¹⁾ 資料截至二〇一五年九月十日







香港地產業務

投資物業



1. 灣仔新鴻基中心
2. 灣仔中環廣場
3. 中環國際金融中心二期
4. 中環國際金融中心一期
5. 九龍站環球貿易廣場

投資物業



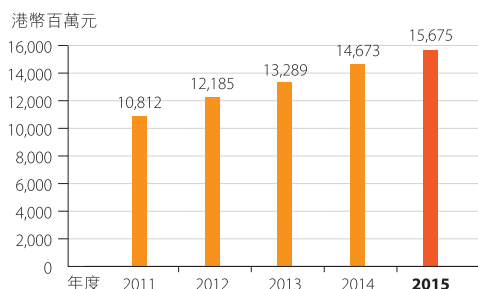
- 沙田新城市廣場為客人帶來極佳的購物體驗，加上交通方便，顧客絡繹不絕



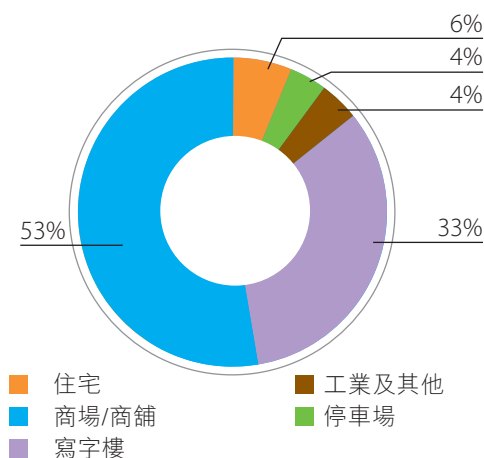
- 新世紀廣場經大型翻新和改裝後，引入超過二百個商戶，成為旺角購物熱點

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至港幣一百五十六億七千五百萬元，淨租金收入增長百分之八至港幣一百二十二億九千九百萬元。集團的投資物業遍佈全港，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。集團悉力提升旗下投資物業的資產價值並優化租戶組合，務求進一步加強其競爭力，以及提高物業對租戶和顧客的吸引力。

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

香港主要商場的整體出租率和市場租金在年內保持堅穩。遊客在本港的消費減少，特別是貴價貨品類別，但基於市民的消费信心穩健和收入持續增長，本地消費繼續錄得溫和增長。集團擁有不少區域性商場，大部分坐落鐵路沿線，主力服務本港顧客，因此能於本地消費仍穩健增長的情況下受惠。集團的商場網絡分佈廣泛，回顧年內，旗下主要商場的整體商戶銷售額增長較市場整體表現為佳。集團零售物業組合的續租租金上升，出租率高，以年內為集團帶來最多租金收益的十間商場計算，總租金收入約港幣五十五億元。

新城市廣場坐落港鐵沙田站附近，交通方便，是新界東區域性商場的旗艦，服務區內眾多居民。年內，新城市廣場出租率高，續租租金和商戶銷售額的增長不俗。商場推出別具特色的宣傳活動並優化租戶組合，令人流持續暢旺，同時透過引入世界各地的知名品牌和廣受歡迎的食肆，為這個購物總匯注入新動力。集團正考慮翻新方案，冀能進一步提高商場的競爭優勢。

大埔超級城的總樓面面積約六十萬平方呎，一直是新界東北區最大型的地標商場。年內，大埔超級城的出租率維持在高水平，續租租金上升。商場具備多項吸引顧客的元素，包括時尚的日式百貨公司和售賣韓國化妝品的專區，並將會引入更多具生活品味的國際品牌，以進一

步鞏固商場在區內的領導地位。大埔超級城正進行改善工程以加強商場的競爭力，進度良好。

回顧期內，新界北區的上水廣場引入更多國際化妝及護膚品牌，人流持續暢旺。商場不時調整租戶組合以提升市場地位，帶動商戶銷售額有滿意增長，年內上水廣場的零售樓面接近全部租出，續租租金上升。

坐落港鐵屯門站的V City是位於新界西的區域性商場，深受區內年輕人和遊客喜愛，客戶基礎穩固。回顧年內，V City租出全部樓面，人流持續暢旺，商場將繼續優化租戶組合，包括引入更多國際時裝及化妝品牌。



● 九龍東 APM 以時尚見稱，商場經常舉辦受歡迎的活動，並不時轉變商戶組合



● 上水廣場對本地顧客和遊客同樣吸引，人流暢旺

投資物業



- 國際金融中心商場在中環商業區確立了頂級購物點的地位

毗鄰港鐵葵芳站的新都會廣場正進行大規模翻新，工程預計在二〇一七年第四季完成。新都會廣場以不同方式為商場注入活力，吸引更多人流，包括重新設計間隔和引入一間強調生活品味的商戶，並網羅更多頂級美容及護膚品牌；外牆亦將進行優化工程，從而提升商場形象，令其更受注目。新都會廣場是服務區內居民和鄰近寫字樓上班族的一站式購物點，商場透過持續調整租戶組合，令這個定位更加穩固。

位於本港東部的APM直通港鐵觀塘站，一直是九龍東引領潮流的購物點。回顧年內，APM商場接近全部租出，續租租金升幅不俗。APM正進行大型升級工程，將同一幢大樓逾十五萬平方呎的寫字樓改裝為零售樓面，令商場更具優勢，把握「起動九龍東」計劃帶來的機遇。此外，APM正進行綠化室外範圍及提升設施的工程，進一步加強其作為九龍東主要旗艦商場的地位。

將軍澳東港城毗鄰港鐵坑口站，區內新落成私人屋苑帶動人口迅速增長，加上商場於今年一月推出會員計劃以加強顧客的忠誠度，令人流持續增長。東港城的零售樓面於年內接近全部租出，續租租金穩健增長，新租戶包括一個具生活格調的日本品牌，以及多間售賣美容產品的熱門商號。東港城將繼續調整租戶組合，為顧客帶來新鮮感。

集團除了根基穩固的區域性商場網絡外，亦擁有一些位於傳統購物區如旺角及尖沙咀的商場。

旺角新世紀廣場是坐落港鐵旺角東站上蓋的購物熱點，英文名稱於回顧年內改為MOKO，標誌著商場以全新姿態服務顧客，相關的大型改裝及翻新工程於近期完工。新世紀廣場的零售樓面共七十二萬平方呎，二百多個品牌分佈於不同專區。佈局煥然一新的新世紀廣場設有主題樓層，亦引入更多較普及的國際品牌以優化租戶組合，這些因素帶動商場租金顯著增長。

樓高五層的尖沙咀新太陽廣場位於傳統遊客購物點廣東道，總樓面面積二十萬五千平方呎，於年內全部租出。商戶包括多間風格時尚的服裝店、化妝品牌，以及一間匯聚多個國際高級品牌的旗艦店。回顧年內，遊客消費減少，影響了新太陽廣場商戶的銷售額。

國際金融中心商場位於港島區商業核心，是集團零售物業組合其中一個重點項目。商場是集團的地標式綜合項目國際金融中心的一部分，坐落中環海旁的機場快線香港站上蓋，顧客對象包括在區內上班的專業人士，以及同樣具有較高消費力的本地客人及遊客。國際金融中心商場雲集國際品牌和食肆，門面設計高雅，客戶服務質素卓越，是口碑載道的購物點，並且與位處同一個綜合項目的頂級寫字樓、香港四季酒店和四季匯產生協同效應。回顧年內，國際金融中心商場接近全部租出，續租租金上升；另一方面，商場的租戶更趨多元化，進一步加強對顧客的吸引力。



- 九龍站環球貿易廣場繼續是金融機構的理想之選

寫字樓

回顧年內，金融界特別是內地機構對本港寫字樓有穩健的需求，大部分地區的寫字樓錄得溫和的租金增長及低空置率，租務環境理想。

集團的寫字樓物業多元化，質素優良且樓層面積較大，物業主要位於鐵路沿線，備受租戶歡迎。回顧年內，集團寫字樓物業組合的出租率維持在高水平，續租租金持續上升。

國際金融中心綜合項目兩幢甲級寫字樓設備齊全。隨著愈來愈多內地投資公司希望落戶中環，市場對國際金融中心寫字樓的需求亦進一步增加，兩幢寫字樓的出租率於回顧年內進一步上升。

年內，灣仔新鴻基中心和中環廣場保持高出租率。主要的跨國企業和內地投資機構均積極物色優質寫字樓，因此新鴻基中心和中環廣場的租務需求同樣堅穩。

在維港彼岸的環球貿易廣場寫字樓坐落機場快線九龍站上蓋，鄰近日後的廣深港高速鐵路總站和西九文化區，持續享有地利。這個綜合項目還設有豪華住宅大樓、世界級酒店香港麗思卡爾頓酒店和香港W酒

店、服務式套房酒店港景匯、一間高級商場和天際100香港觀景台，有助將西九龍轉型為新興商業區。回顧年內，環球貿易廣場的續租租金升幅可觀，主要受惠於內地金融機構需求增加，以及現有租戶擴展業務。

對要求樓層面積較大兼具優質物業管理的租戶而言，創紀之城寫字樓建築群一直是理想的辦公地點。創紀之城主要租戶包括著名的銀行、金融機構、時裝零售商和政府部門，項目有助為觀塘區增添活力，發展為本港的新商業核心。回顧期內，創紀之城寫字樓出租率高，續租租金上升。

集團在新界持有的寫字樓物業在年內同樣表現理想。新都會廣場設有有蓋行人天橋直通港鐵葵芳站，吸引眾多不同類型的租戶，包括從事製造業和貿易的公司及政府部門，出租率在年內維持在高水平。毗鄰港鐵沙田站的新城市中央廣場亦錄得高出租率，續租租金大幅上升。



- 新都會廣場設有蓋天橋連接港鐵葵芳站，獲不同行業的租戶歡迎

投資物業



- 九龍站港景匯的住客主要是追求卓越服務和設施的金融業行政人員

住宅、服務式套房酒店及其他

回顧年內，集團旗下豪宅組合錄得滿意的出租率。集團持有接近一百萬平方呎供出租的豪宅單位，由轄下的Signature Homes負責租務事宜。這些出租物業位於尊貴地段，設施齊備，服務出色，而且不時推陳出新，讓住客倍感愜意。

除了供出租的豪宅單位外，集團亦持有優質的服務式套房酒店組合，按所佔權益計算提供七百多間客房。在本港的服務式套房酒店中，只有九龍站的港景匯和香港站的四季匯位於地鐵沿線。年內，港景匯和四季匯錄得滿意的出租率，續租租金溫和增長，兩者一直是跨國公司高級行政人員的理想住宿選擇，顧客主要是來自歐洲、美國和內地的金融機構行政人員。

星峰薈是將軍澳首間時尚的服務式套房酒店，一直是九龍東和港島東行政人員心儀的住宿地點，並且具備充分的條件，把握九龍東發展為本港新興核心商業區所帶來的機遇。回顧年內，星峰薈的入住率保持理想。



- 香港站四季匯地點優越，繼續是跨國企業高級行政人員首選的服務式套房酒店

集團其他投資物業包括工業大廈、貨倉及泊車位，回顧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

連同二〇一五年第三季新增兩個項目，按所佔權益計算，集團持有發展中的投資物業達二百六十萬平方呎，其中一百四十萬平方呎是位於優越地段的零售樓面，其餘主要是酒店和一間數據中心。集團持有多元化的收租物業，並會繼續發展優質項目以加強此投資物業組合，從而保持在租務市場的領導地位。

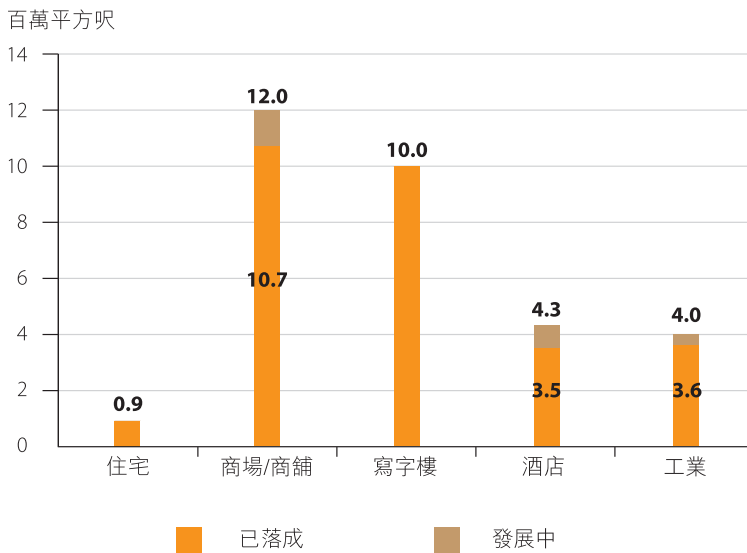
集團將旗下元朗多個項目的商場部分合併，組成YOHO Mall形點。YOHO Mall形點毗鄰港鐵元朗站，四通八達，將成為新界西北區的旗艦商場，其中樓高三層的YOHO Midtown商場部分於最近開業。新元朗中心是YOHO Mall形點的另一部分，目前正在翻新，工程快將完成。YOHO Midtown和新元朗中心匯集二百多個不同類型的知名商戶，半數樓面由備受歡迎的時裝品牌承租，另有超過三十間供應各國美饌的食肆，大部分是首次進駐新界西北區，為客人帶來全新的餐飲體驗。



● 將軍澳星峰薈深受在九龍東及港島東上班的行政人員歡迎

YOHO Mall形點的其餘樓面來自Grand YOHO及集團近期投得的港鐵元朗站發展項目，樓面面積分別為四十七萬平方呎及接近十一萬平方呎，較早落成的Grand YOHO部分計劃於二〇一七年開業。YOHO Mall形點的總樓面面積近一百一十萬平方呎，這個大型商場以年輕人為對象，設計時尚，備有三萬平方呎的戶外餐飲長廊，以及十二萬平方呎的室外綠化空間和露天廣場，為顧客帶來寫意的購物及消閒空間。YOHO Mall形點勢將成為新界西北區的購物及消閒總匯，足以媲美沙田新城市廣場。

已落成及發展中投資物業⁽¹⁾



⁽¹⁾ 截至二〇一五年六月三十日

天晉匯毗鄰港鐵將軍澳站，由集團在區內多個項目的零售部分組成。天晉匯的顧客對象是消費力高的年輕家庭，租戶組合經過精心設計，包括供應不同美食的海景食肆、超級市場、具生活品味的商戶，以及運動和家居設計專門店。天晉II基座平台合共六萬六千平方呎的零售樓面是天晉匯其中一部分，將於二〇一六年第二季開業，預租情況令人鼓舞。天晉匯其餘樓面來自天晉III A、天晉III B及將軍澳市地段第118號，當中天晉III A及III B的佈局設計已進入最後階段。天晉匯全面落成後將提供超過二十四萬平方呎零售樓面，服務區內居民。

集團在北角的臨海項目商場部分名為北角匯，將發展為推廣現代生活概念的購物熱點，切合區內居民、附近寫字樓上班族和遊客的需要。北角匯面向維港的部分十分遼闊，將網羅備受歡迎的食肆，客人光顧時更可飽覽開揚海景。面向渣華道的幕牆全長二百七十米，設計華麗，將引入優質商戶，為北角區構建一條繁華的購物大道。北角匯分兩期發展，中期而言，預計可以進一步增加集團的租金收入。

集團正在港鐵南昌站上蓋興建一個三十萬平方呎的優質商場，項目坐落西鐵線和東涌線交匯處，交通網絡完善，鄰近的巴士總站令商場更加四通八達。由於附近有多個住宅項目，加上西九龍人口眾多，形成龐大的消費需求，因此當商場按計劃在二〇一八年落成後，可望成為區內新地標。

集團不斷完善旗下投資物業組合，以提高位於優越地段的高質素項目在組合中的比重，亦會出售個別非核心物業。集團將透過增添新的優質資產，持續加強其收租物業組合。

業務概況－香港地產業務

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	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	葵涌葵芳路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
新鴻基物流中心	沙田黃竹洋街8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
YOHO Mall 形點	元朗元龍街9號	2054	100
YOHO Mall 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
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零四權益所佔之樓面面積

所佔樓面面積(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	423,000	-	-	502,000
-	182,000	375,000	-	-	557,000
-	-	-	-	500,000	500,000
-	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
-	120,000	-	-	-	120,000
-	116,000	-	-	-	116,000



- 港鐵屯門站VCity零售商戶組合具吸引力，成為區內年輕居民及旅客的購物熱點



- 大埔超級城商戶組合吸引，是區內知名和規模最大的購物總匯



- 將軍澳東港城服務區內顧客，並受惠於該區人口增長

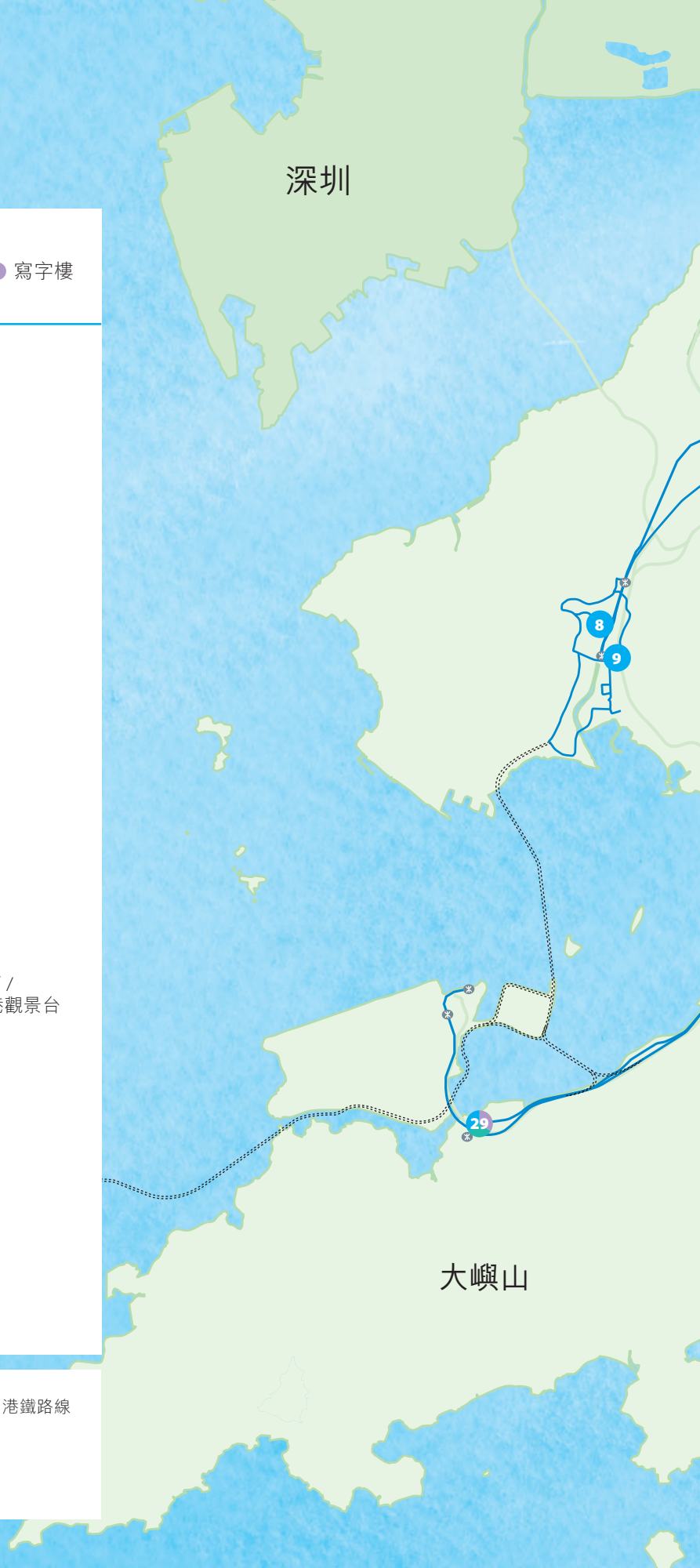
投資物業

香港主要已落成投資物業

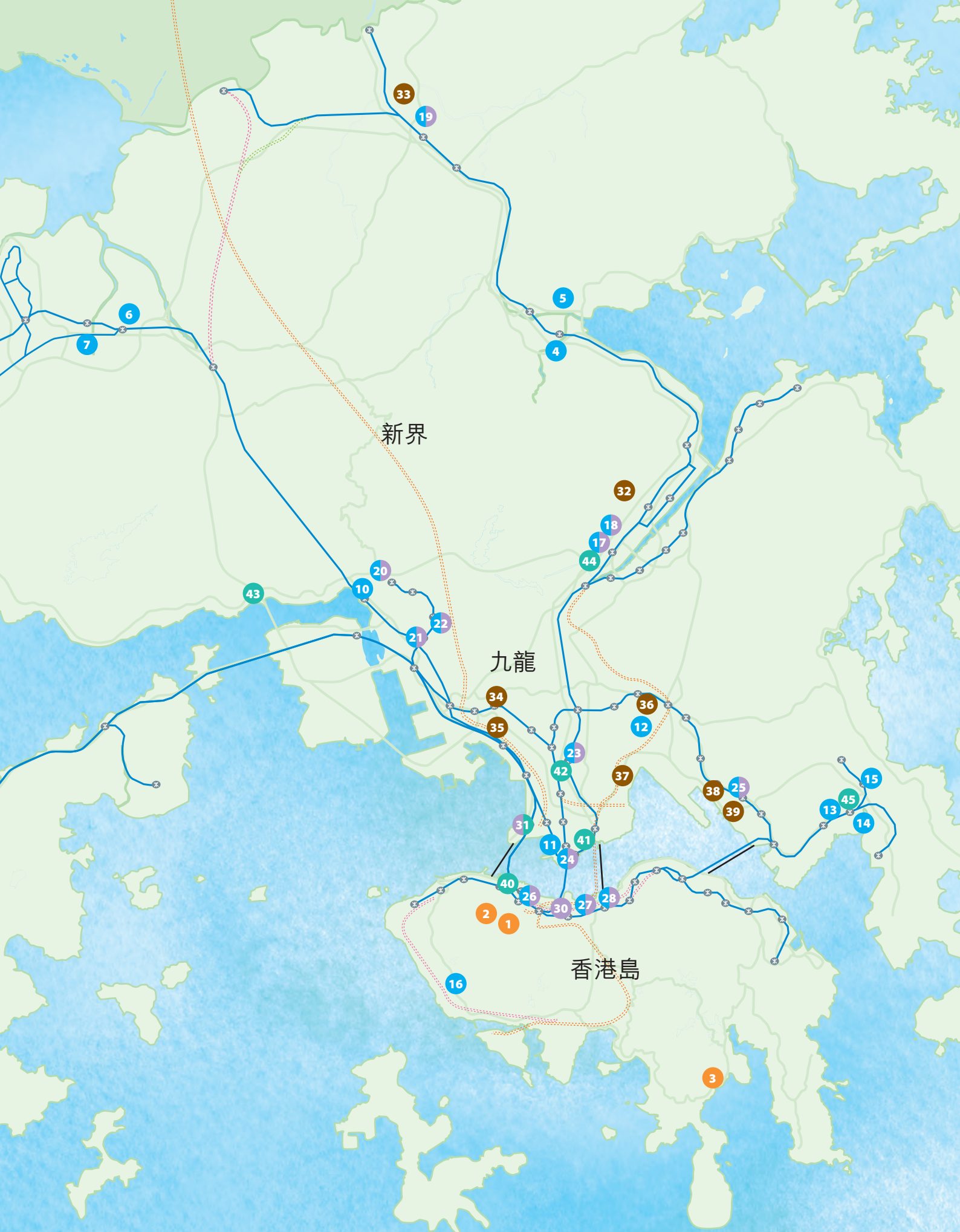
- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

- | | | |
|----|-----|--|
| 1 | ● | 帝景園 |
| 2 | ● | 曉峰閣 |
| 3 | ● | 浪琴園 |
| 4 | ● | 新達廣場 |
| 5 | ● | 大埔超級城 |
| 6 | ● | YOHO MALL 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 | ● | PopCorn |
| 15 | ● | 東港城 |
| 16 | ● | 置富南區廣場 |
| 17 | ●● | 新城市廣場 / 新城市商業大廈 |
| 18 | ●● | 新城市中央廣場 / HomeSquare |
| 19 | ●● | 上水廣場 |
| 20 | ●● | 新領域廣場 |
| 21 | ●● | 新都會廣場 |
| 22 | ●● | 九龍貿易中心 |
| 23 | ●● | 新世紀廣場 / MOKO |
| 24 | ●● | 彌敦道 26 號 |
| 25 | ●● | 創紀之城一、二、五及六期 / APM |
| 26 | ●● | 國際金融中心 / 國際金融中心商場 |
| 27 | ●● | 新鴻基中心 |
| 28 | ●● | 世貿中心 / WTC More |
| 29 | ●●● | 東薈城 / 諾富特東薈城酒店 |
| 30 | ● | 中環廣場 |
| 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 | ● | 新鴻基物流中心 |
| 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 | ● | 帝都酒店 |
| 44 | ● | 帝景酒店 |
| 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⁽¹⁾ (未來可建項目)
- 港鐵路線
- ⋯⋯⋯ 主要道路 (興建中)
- 海底隧道



⁽¹⁾ 資料截至二〇一五年九月十日



新界

九龍

香港島

內地地產業務

年度摘要

- 截至二〇一五年六月三十日，集團持有發展中物業按所佔權益計算，總樓面面積達六千八百萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內共有六百九十萬平方呎住宅及商用物業竣工
- 合約銷售總額超過港幣五十八億元
- 集團的出租物業持續增加至一千一百六十萬平方呎，淨租金收入上升百分之十，表現理想
- 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

(截至二〇一五年六月三十日，所佔總樓面面積共七千九百六十萬平方呎)

發展中物業
六千八百萬平方呎

85%

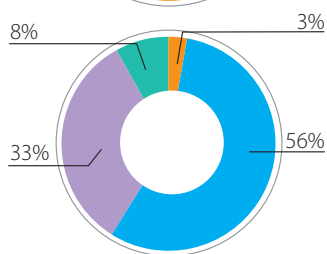
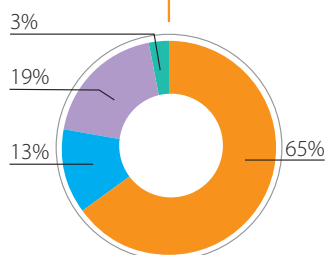


已落成投資物業
一千一百六十萬平方呎

15%

按用途劃分

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 酒店

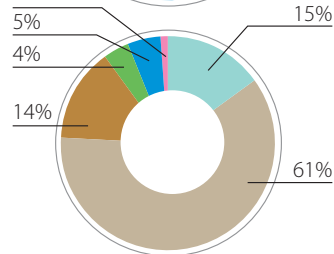
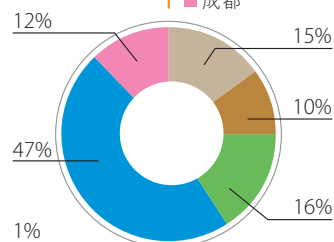


按地點劃分

- 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

截至二〇一五年六月底，集團在內地持有的土地儲備所佔總樓面面積達七千九百六十萬平方呎，當中包括六千八百萬平方呎發展中物業和一千一百六十萬平方呎已落成投資物業。

在發展物業中，供出售的高級住宅佔百分之六十五；而在已落成的投資物業中，百分之八十九為位於黃金地段的優質寫字樓及高級商場。

截至二〇一五年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合分佈如下：

按用途	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
住宅 ⁽¹⁾	44.1	0.3	44.4
商場/商舖	9.1	6.5	15.6
寫字樓	12.8	3.9	16.7
酒店	2.0	0.9	2.9
合計	68.0	11.6	79.6

按地點			
北京	–	1.7	1.7
上海及長江三角洲(長三角)	17.2	8.7	25.9
上海	10.2	7.1	17.3
其他長三角城市	7.0	1.6	8.6
廣州及珠江三角洲(珠三角)	42.7	1.1	43.8
廣州	10.9	0.5	11.4
其他珠三角城市	31.8	0.6	32.4
成都	8.1	0.1	8.2
合計	68.0	11.6	79.6

⁽¹⁾ 包括服務式公寓

今年七月，集團減持廣東佛山大型綜合項目瀧景的股權，由原來的百分之八十減至百分之五十，從而調配更多資源往一線城市的發展項目，尤其是人力資源。隨著是次策略性決定後，集團在內地持有的土

地儲備所佔總樓面面積為七千一百萬平方呎，集團會繼續在一線城市開拓商機。



1

內地地產業務 地產發展



1. 廣州峻林
2. 上海濱江凱旋門
3. 上海天璽

地產發展

在過去數月，內地一線城市的住宅市場成交活躍，樓價穩步上升。在降低首期付款的利好因素下，加上中央銀行陸續推出其他有利政策，例如減息及向市場注資等，買家對市場的信心逐漸恢復。同時，土地市場在二〇一五年開始呈現良好勢頭，更進一步支持樓價。然而，消化庫存仍是大部分二三線城市的主要基調。

集團對內地地產市場的中長期前景保持信心，堅持以選擇性策略在內地發展地產業務，把大部分資金和資源投放於發展主要城市具策略性位置的項目。集團將進一步提升在內地的投資物業組合，特別是在上海及廣州，同時確保集團有足夠可供銷售的項目陸續推出。截至二〇一五年八月底，集團在內地持有發展中物業總樓面面積五千九百四十萬平方呎，預計未來數月，將推售多個位於上海、廣州、佛山及中山等城市的項目之單位。



- 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，日後將成為上海的重要地標

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%)

徐家匯中心項目是一個大型綜合發展項目，位於浦西徐家匯商業區核心地帶，毗鄰三線交匯的徐家匯地鐵站，人流暢旺。

整個項目由四個地塊組成，總樓面面積達七百六十萬平方呎，將分期提供四百萬平方呎優質寫字樓、逾三百萬平方呎零售樓面和一間酒店。

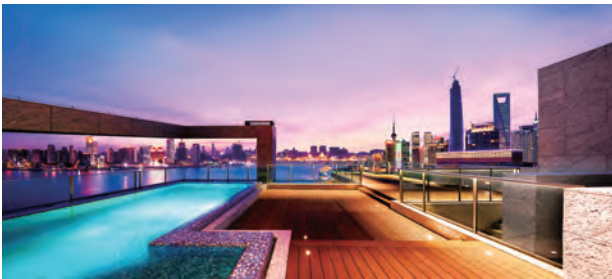
項目的建築工程進度良好。位於華山路的一號地塊的地庫工程已經完成，上蓋工程預計於二〇一五年底前頂，將提供約十八萬平方呎寫字樓及三十二萬九千平方呎商場。另外，位於恭城路的二號地塊的工程亦已開展，將提供約三十一萬九千平方呎寫字樓及約四萬五千平方呎零售樓面，預計於二〇一八年竣工。三號和四號地塊的發展計劃亦快將定案。有關徐家匯中心項目的其他資料，可參閱第七十一頁。

濱江凱旋門
上海市陸家嘴浦明路
(佔100%)

位於黃浦江畔的濱江凱旋門飽覽外灘美景，擁有交通方便及鄰近陸家嘴商業區的優勢。項目設計精緻細密，總樓面面積一百七十萬平方呎，提供豪華住宅單位和服務式公寓。

項目第一期總樓面面積逾五十萬平方呎，約有二百個單位，自推出以來銷情良好，並已於二〇一四年底落成，建築質素深受買家讚揚。

濱江凱旋門第二期A將提供逾二十萬平方呎的豪華服務式公寓，其上蓋工程已於二〇一五年上半年展開。第二期B共有四幢住宅大樓，總樓面面積逾四十萬平方呎，提供超過一百七十個單位，將於二〇一五年底動工。

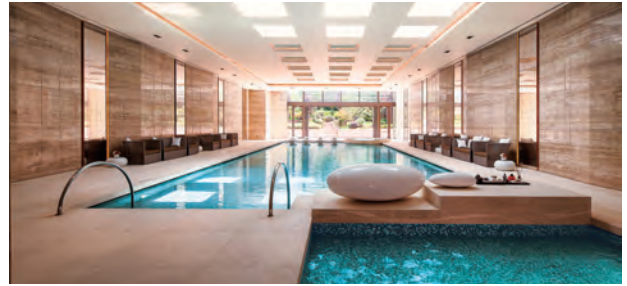


- 濱江凱旋門坐擁開揚外灘景致，加上高水平的樓宇質素，深受買家讚許

天薈
上海市閔行區
(佔35%)

天薈(前稱星嶠)是上海閔行區的核心大型綜合項目，位於莘莊地鐵站上蓋，該站是多條現有及擬建地鐵線的交匯處。該項目總樓面面積超過四百萬平方呎，現正分期發展為近一百九十萬平方呎優質住宅單位及服務式公寓、逾一百四十萬平方呎購物商場、約五十萬平方呎優質寫字樓和一間酒店。

項目一期的地庫工程已完成，上蓋工程進展順利。第一期將會提供約三百六十個住宅單位，總樓面面積約六十萬平方呎。



- 蘇州湖濱四季提供多元化會所設施，其中包括室內泳池

蘇州項目
蘇州市園區
(佔90%)

蘇州項目總樓面面積約三百五十萬平方呎，規模龐大，自二〇一三年下半年起分期落成。

項目的住宅部分湖濱四季位於金雞湖南畔，由二百四十多座洋房組成，總樓面面積逾九十萬平方呎，分兩期發展，其中第一期約一百三十座洋房已於二〇一三年落成並接近售罄。第二期工程於短期內展開。

蘇州項目還包括市內首間四季酒店和蘇州環貿廣場，其中酒店建築工程正進行中，綜合項目蘇州環貿廣場總樓面面積二百萬平方呎，將設有豪華商場及高級寫字樓，並會連接地鐵站及蘇州至上海的高鐵站，方便往來上海及其他城市。



- 大型綜合項目天薈坐落莘莊地鐵站上蓋，第一期將提供六十萬平方呎住宅樓面

地產發展

南京國金中心
南京市河西中央商務區
(佔100%)

南京國金中心(前稱南京環貿廣場)是一個位於河西中央商務區的大型綜合項目，面對河西中央公園。項目坐落地鐵站上蓋，該地鐵站為兩條地鐵線的交匯處。

項目總樓面面積約三百四十萬平方呎，將興建兩幢共提供二百萬平方呎優質樓面的寫字樓，另有一百萬平方呎商場和一間酒店。項目的地庫工程已經完成，上蓋工程進展順利。有關南京國金中心商場部分的其他資料，可參閱第七十一頁。



- 南京國金中心將設有優質寫字樓、高級商場及豪華酒店，總樓面面積約三百四十萬平方呎



- 優質寫字樓天盈廣場位於天匯廣場，已售出逾九成樓面

廣州及珠江三角洲

天匯廣場
廣州市珠江新城
(佔33.3%)

位於廣州珠江新城中央商務區的大型綜合項目天匯廣場，毗鄰地鐵獵德站，總樓面面積約五百萬平方呎，包括豪華服務式公寓天鑾、兩幢寫字樓、一個大型購物商場和一間五星級酒店。

服務式公寓天鑾總樓面面積約一百五十萬平方呎，提供逾五百個單位，已接近售罄並已於二〇一三年底前交樓。兩幢優質寫字樓總樓面面積約二百萬平方呎，其中一幢寫字樓天盈廣場已於二〇一五年中落成，總樓面面積約六十六萬平方呎，逾百分之九十已經售出。另一幢寫字樓總樓面面積逾一百三十萬平方呎，外牆工程正在進行中，預計將於二〇一五/一六財政年度落成。項目中約一百萬平方呎的商場已命名為IGC (International Grand City)，計劃於二〇一六年開業，集團會保留作出租用途。有關IGC商場的其他資料，可參閱第七十一頁。

峻林

廣州市天河區

(佔70%)

峻林位處廣州天河北商業區內的高級住宅地段，鄰近的廣州東站是兩條地鐵線的交匯處，並有直通車往返香港。項目包括約一百六十萬平方呎的高級住宅，以及逾三十六萬平方呎的優質寫字樓廣貿中心。

項目第一期A總樓面面積約四十三萬平方呎，提供二百五十個優質住宅單位，已於二〇一四年落成並接近售罄，質素獲買家好評。第一期B總樓面面積約四十六萬平方呎，提供二百六十多個單位，亦已接近售罄，並已於二〇一五年上半年落成。

項目第二期A為廣貿中心，建築工程進展順利，現已平頂，預計寫字樓可於二〇一六年落成。第二期B將提供二百三十個住宅單位，總樓面面積約六十七萬平方呎，地基工程已經完成。



● 廣州峻林設有優質會所及設施，第一期A和B已交樓

御華園

廣州市花都區

(佔100%)

大型高級住宅項目御華園位處廣州花都獅嶺大道東，坐擁洪秀全水庫美景，總樓面面積超過八百萬平方呎，現正分期發展。

項目第一期總樓面面積約二百萬平方呎，提供約一千六百個單位，已接近售罄並已於二〇一三至二〇一四年交樓。項目第二期將提供約一千九百個單位，總樓面面積逾二百二十萬平方呎。第二期A正如期興建中，將提供八百多個單位，總樓面面積約一百萬平方呎。集團計劃於二〇一六年上半年推售其中部分單位。



● 花都御華園的居住環境清幽

地產發展



- 佛山大型項目瀧景將興建優質住宅，單位可享江景及完善配套設施

瀧景

佛山市禪城區

(佔50%)

瀧景是一個位於佛山南部的大型項目，鄰近地鐵站，往來佛山市中心和廣州非常方便。項目總樓面面積約三千萬平方呎，以優質河景住宅為主。項目附近社區設施完善，包括中央公園和逾一點五公里河濱長廊，項目還設有優質商場、寫字樓和酒店。

項目第一期A和B合共提供約一百四十萬平方呎住宅樓面和十七萬平方呎的商業街，預計於二〇一五年底前落成。集團自二〇一四年起陸續推售的住宅單位，銷情令人滿意。第一期C和D的住宅單位總樓面面積合共約二百萬平方呎，預計從二〇一六年起陸續竣工。

於二〇一五年七月，為了調配更多資源，尤其是人才資源往一線城市的項目，集團在瀧景的股權由百分之八十減至百分之五十。

奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園是中山著名的高級住宅項目，總樓面面積逾五百萬平方呎，現正分期發展。其中一千六百多個單位已經落成，涉及總樓面面積約三百萬平方呎。

項目的第四期D工程進展順利，現已平頂，將提供約八百個單位，總樓面面積一百萬平方呎，預計將於二〇一六/一七財政年度落成，當中首批四百多個單位已在二〇一五年第一季推售，市場反應良好。項目餘下之期數正在規劃階段。

瓏匯

東莞市石龍鎮

(佔100%)

集團的東莞項目已正式命名為瓏匯。該項目鄰近東莞鐵路站，往返廣州、深圳和香港均十分方便。項目擬分期發展，將提供總樓面面積共四百五十萬平方呎的優質住宅，大部分單位享有遼闊的東江景致。

第一期由六幢住宅大樓組成，總樓面面積約一百萬平方呎，提供約七百五十個單位，於二〇一五年七月開始陸續推售。目前這些單位已經完成上蓋工程，正進行內部裝修，預期從二〇一六年下半年起陸續竣工。



- 東莞瓏匯正分期發展，大部分單位將可擁覽遼闊江景



- 成都優質項目悅城的環境翠綠，營造舒適生活空間

其他城市

悅城 成都市雙流縣 (佔91%)

悅城位於成都著名的國家級新發展區天府新區，鄰近會展中心及海洋公園，可步行至擬興建的一號線地鐵站，交通便捷。項目總樓面面積達六百萬平方呎，將提供四千多個高級住宅單位。

第一期住宅單位已於二〇一二年落成並接近售罄，總樓面面積約二百萬平方呎。第二期分三批發展，總樓面面積約二百五十萬平方呎，提供一千五百多個單位。其中第二期A和B逾八百個優質單位已經於二〇一五年中前竣工，總樓面面積逾一百四十萬平方呎。第二期C逾七百個住宅單位總樓面面積逾一百萬平方呎，已分批推出市場，預計將於二〇一六年下半年落成。

成都環貿廣場 成都市錦江區 (佔40%)

成都環貿廣場所在的東大街是規劃中的商業金融中心，臨近二環及沙河，可享有塔子山森林公園的優美景致。該高級綜合發展項目建於地鐵站上蓋，所坐落的地鐵站連接一條現有及一條規劃中的地鐵線，前往成都東站交通便捷。

項目總樓面面積約一千四百萬平方呎，包括七百萬平方呎高級住宅、四百萬平方呎優質寫字樓、一百八十萬平方呎商場樓面，以及一間五星級酒店。

成都環貿廣場第一期的天曜共有六幢住宅大樓，總樓面面積約一百六十萬平方呎，提供九百多個優質住宅單位。天曜已於二〇一五年中前落成並分批交樓，樓宇質素獲得顧客好評。項目第二期工程進展順利，其中首批五百多個為河畔住宅單位，總樓面面積約七十萬平方呎。



- 成都環貿廣場的天曜以優質住宅單位見稱，會所設計別出心裁

業務概況－內地地產業務

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)
2015/16 財政年度完成之項目			
錢江新城項目第二期C	杭州萬象城	杭州	40
獵德項目第二期B及C	天匯廣場	廣州	33.3
九龍湖項目第三期A	玖瓏湖	廣州	60
禪城項目第一期A及B	瀧景	佛山	50
東大街項目第一期D	天曜 ⁽²⁾	成都	40
年度總計：			
2016/17 財政年度完成之項目			
徐家匯中心項目第一期		上海	100
九龍湖項目第三期B及第四期A	玖瓏湖	廣州	60
林和項目第二期A	峻林	廣州	70
獵德項目第三期	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A	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及B	濱江凱旋門	上海	100
徐家匯中心項目第二期		上海	100
蘇州項目第二及第三期		蘇州	90
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	瀧景	佛山	50
石龍項目第一期B	瓏匯	東莞	100
東大街項目第二期A	成都環貿廣場	成都	40
年度總計：			
2018/19 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	天薈	上海	35
徐家匯中心項目餘下之期數		上海	100
錢江新城項目第二期D	杭州萬象城	杭州	40
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
2018/19 財政年度或以後完成之主要項目總計：			

⁽¹⁾ 總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓

⁽²⁾ 天曜為成都環貿廣場綜合發展項目的住宅部分

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
426,000	-	-	-	426,000
-	332,000	450,000	-	782,000
70,000	-	-	-	70,000
699,000	90,000	-	-	789,000
4,000	-	-	-	4,000
1,199,000	422,000	450,000	-	2,071,000
-	329,000	180,000	-	509,000
213,000	-	-	-	213,000
-	-	254,000	-	254,000
-	-	-	149,000	149,000
608,000	-	-	-	608,000
1,055,000	-	-	-	1,055,000
526,000	-	-	-	526,000
990,000	-	-	-	990,000
3,392,000	329,000	434,000	149,000	4,304,000
647,000	-	-	-	647,000
-	45,000	319,000	-	364,000
391,000	-	-	291,000	682,000
-	1,068,000	497,000	-	1,565,000
467,000	-	-	-	467,000
985,000	-	-	-	985,000
429,000	22,000	-	-	451,000
485,000	-	-	-	485,000
-	76,000	-	-	76,000
3,404,000	1,211,000	816,000	291,000	5,722,000
494,000	18,000	-	-	512,000
659,000	502,000	189,000	75,000	1,425,000
-	2,761,000	3,676,000	269,000	6,706,000
-	-	-	158,000	158,000
-	-	162,000	143,000	305,000
527,000	412,000	861,000	200,000	2,000,000
-	-	1,499,000	362,000	1,861,000
5,641,000	74,000	-	-	5,715,000
2,287,000	-	-	-	2,287,000
10,064,000	1,474,000	1,454,000	109,000	13,101,000
1,448,000	151,000	-	-	1,599,000
3,485,000	88,000	-	-	3,573,000
2,086,000	80,000	-	-	2,166,000
2,364,000	642,000	1,652,000	165,000	4,823,000
29,055,000	6,202,000	9,493,000	1,481,000	46,231,000



- 中山低密度發展項目奕翠園的園景經精心設計，提供愜意的綠色空間



- 位於廣州天匯廣場綜合項目的高級商場IGC將匯聚一線品牌的商戶及各類受歡迎食肆

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

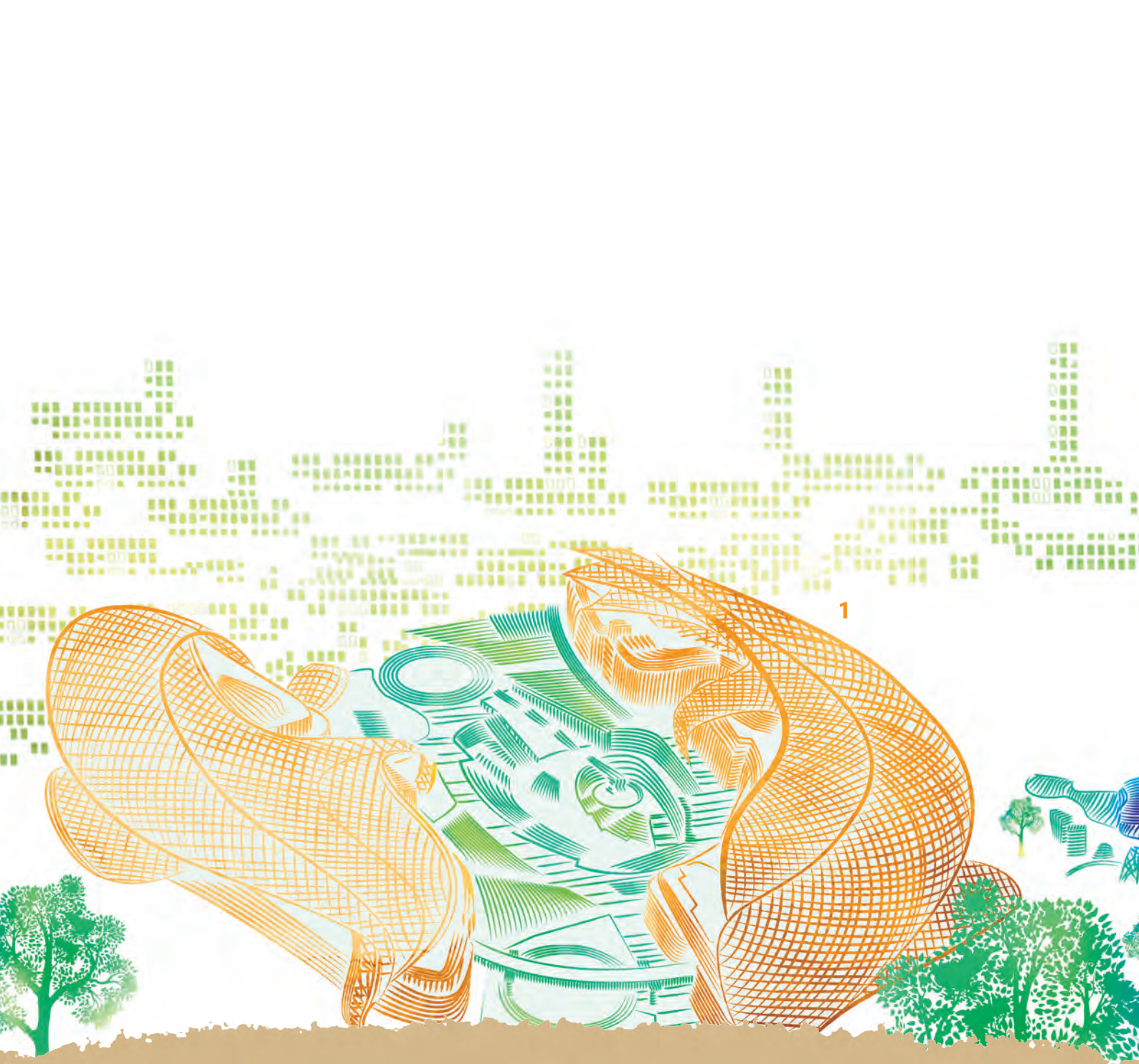
北京	1 北京 APM/新東安廣場寫字樓	● ●
上海及長江三角洲		
上海	2 名仕苑	● ●
	3 上海國金中心/上海國金中心商場/ 上海浦東麗思卡爾頓酒店/國金匯	● ● ● ●
	4 上海環貿廣場/環貿IAPM	● ●
	5 上海中環廣場	● ●
杭州	6 杭州萬象城	● ●
無錫	7 無錫萬象城	●
廣州及珠江三角洲		
廣州	8 天環	●
佛山	9 南海廣場	●

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	10 濱江凱旋門	● ●
	11 天薈	● ● ● ●
	12 徐家匯中心項目	● ● ● ●
杭州	13 杭州萬象城	● ●
蘇州	14 蘇州項目	● ● ● ●
無錫	15 太湖國際社區	● ●
南京	16 南京國金中心	● ● ● ●
廣州及珠江三角洲		
廣州	17 御華園	● ●
	18 玖龍湖	●
	19 峻林	● ●
	20 天匯廣場	● ● ● ●
佛山	21 瀧景	● ● ● ●
東莞	22 瓏匯	● ●
中山	23 奕翠園	● ●
其他城市		
成都	24 悅城	● ●
	25 成都環貿廣場	● ● ● ●





1

內地地產業務

投資物業



2

3

1. 廣州天環
2. 上海徐家匯中心項目
3. 上海國金中心

投資物業



- 上海浦西的環貿IAPM匯聚來自不同國家及緊貼潮流的商戶，環境舒適，吸引眾多顧客

按所佔權益計算，集團在內地的已落成投資物業達一千一百六十萬平方呎，大部分位於上海和北京等重要城市。年內租金收入增長穩健，連同合作發展項目計算，總租金收入上升百分之七至港幣三十三億一千九百萬元，淨租金收入上升百分之十至港幣二十五億二千萬元。租金收入增長主要受續租租金上升帶動。



- 北京APM商場近期調整商戶組合，引入新店舖，持續為顧客帶來新鮮感

已落成投資物業

商場

集團在香港建立了龐大的零售物業組合，並運用這些豐富的經驗發展內地業務，在內地再創佳績。

集團已在上海市場穩佔一席位，而隨著知名的上海環貿廣場綜合項目全面落成，集團在這個一線城市的發展規模進一步提升。上海環貿廣場設有環貿IAPM商場、兩幢優質寫字樓和豪華住宅，商場樓面在回顧年內全部租出。環貿IAPM樓高八層，網羅超過二百三十個高級國際時尚品牌，五十多間特色食肆為顧客供應各式美饌，逾半數是首次在上海開業。面向淮海中路的臨街舖位全長超過二百二十米，匯聚頂級國際品牌的跨層旗艦店。商場開業以來，商戶銷售額的增長令人鼓舞。商場持續透過引入更多時尚品牌提升租戶組合，並運用最新的數碼科技和服務加強與顧客交流。隨著二期寫字樓的租戶陸續入伙，環貿IAPM的人流和商戶銷售額可望進一步上升。



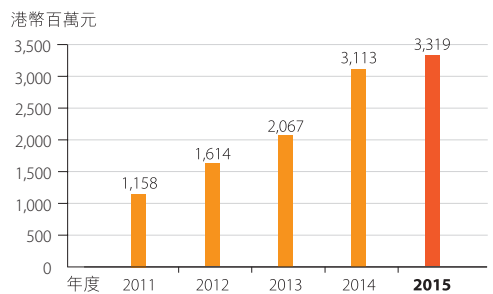
● 上海國金中心商場匯聚多類型旗艦商店，一直是廣受歡迎的高級購物中心

集團旗下的上海國金中心綜合項目坐落陸家嘴金融商貿區核心地段，項目內的上海國金中心商場總樓面面積一百二十萬平方呎，雲集多間旗艦店及售賣高級時裝、珠寶和供應各國菜式的商戶，總數超過二百四十間，是高級豪華的購物中心。回顧年內，商場銷售額錄得穩健的增長，續租租金升幅可觀。上海國金中心商場的配套包括項目內兩幢甲級寫字樓、服務式套房酒店國金匯及上海浦東麗思卡爾頓酒店。商場設有多個主題區，零售樓面接近全部租出，租戶組合別具特色、應有盡有。上海國金中心商場直通陸家嘴地鐵站，吸引大量人流，在建中的隧道將連接鄰近大廈，令顧客倍感方便。商場翻新工程預計在明年完成，其中外牆和室外範圍均會煥然一新，讓顧客享有更佳的購物體驗。商場將持續優化租戶組合，引入新品牌和食肆，加強固有的一站式消費概念。

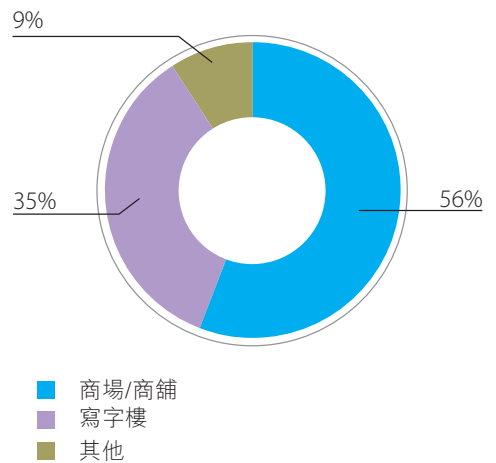
集團佔百分之八十權益的上海中環廣場是另一個坐落浦西淮海中路商業區的優質項目，其商場面積逾十三萬平方呎。商場正進行大型翻新工程，務求在浦西這個繁盛的商業區中提升競爭力。

北京APM位於當地主要購物區王府井，以服務當地年輕顧客為主，回顧年內，銷售額穩健增長，續租租金升幅可觀。北京APM引入新的化妝品牌和較普及的高級商品，還有具生活品味的食肆及西餐廳，令商場內的品牌更加多元化。北京APM已優化租戶組合以提升顧客的消費體驗，並加裝跨層扶手電梯方便顧客前往各樓層。

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

業務概況－內地地產業務

投資物業

寫字樓

在內地經濟增長放緩的環境下，北京和上海主要地區的甲級寫字樓市場保持平穩。集團的寫字樓物業質素優良、服務超卓，加上位置四通八達，繼續是知名跨國企業、金融機構、專業服務機構和內地企業的理想之選。

上海環貿廣場綜合項目坐落浦西傳統商業區，連接兩條現有和一條興建中的地鐵線，交通方便。一期寫字樓總樓面面積六十六萬六千平方呎，於年內錄得高出租率，租戶包括眾多主要跨國企業、律師行和售



- 上海環貿廣場的寫字樓為當地及國際知名企業的理想選址

賣快流量消費品的零售商；二期寫字樓總樓面面積六十萬平方呎，招租進度理想，首批租戶在過去數月相繼入伙。

回顧年內，上海國金中心綜合項目的雙子式寫字樓獲全部進駐，續租租金上升。隨著上海自由貿易區擴大，市場對上海國金中心寫字樓的需求亦有所增加。物業憑著卓越的質素吸引不少享負盛名的租戶，包括著名的金融機構、銀行和環球顧問公司。不少潛在客戶仍然甚有興趣洽租樓面，特別是當地金融機構。

上海中環廣場寫字樓樓面逾四十五萬平方呎，於年內錄得高出租率，並正研究分期翻新寫字樓大堂及公眾地方。新東安廣場寫字樓位於北京主要商業區，回顧年內，出租率維持在健康水平，續租租金持續上升。

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)	所佔樓面面積(平方呎)					總面積
				住宅/ 服務式公寓	商場*/ 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	
南海廣場	佛山南海大道	2045	100	-	640,000	-	-	640,000	

* 包括地庫商場面積



● 廣州天環將雲集高級商戶和特色餐廳

發展中投資物業

集團將繼續拓展在內地的投資物業組合，在主要城市的黃金地段興建多個綜合項目。集團會將部分位置優越和發展潛力高的優質物業留作長線投資。

廣州方面，集團佔百分之五十權益的商場項目天環位處天河商業區核心地段，建築設計非凡。項目毗鄰地鐵站，該站為兩條現有幹線及一條擬興建幹線的交匯點，交通方便；商場分為四層，總樓面面積接近九十萬平方呎，網羅供應國際高級產品的商戶，另有售賣時尚服飾的店舖和特色食肆。預計天環於二〇一六年上半年開業，預租情況令人鼓舞。

集團佔廣州天匯廣場綜合項目百分之三十三點三權益。項目坐落廣州新興中央商業區珠江新城，直通獵德地鐵站，設有一百萬平方呎的高級商場、五星級酒店、豪華住宅和甲級寫字樓。商場部分定名為IGC，預計在二〇一六年開業，預租進度理想，主要商戶已落實承租，成功洽租的還有其他售賣一線品牌的尊尚商戶，以及各類深受歡迎的食肆，部分是首次進駐廣州。商場集合林林總總的高級貨品和娛樂設施，顧客對象包括行政人員、商務旅客及當地居民。

上海國金中心和上海環貿廣場相繼取得佳績後，集團在當地建立的優質品牌更見鞏固。集團憑藉這個基礎，進一步拓展在上海的業務，籌劃更多綜合項目。集團全資擁有的徐家匯中心項目位於徐家匯商圈的核心，是徐匯區最繁盛的地段，將會連接徐家匯地鐵站，站內設有集合三條幹線的轉車大堂。此外，項目會經由多條行人天橋貫通各部分及連接周邊主要物業以帶旺人流。這個綜合項目由四幅地塊組成，總樓面面積約七百六十萬平方呎，設有優質寫字樓、商場和酒店。集團

將保留整個項目作長線投資，預計日後會成為集團內地租金收入的增長動力。一號地塊的十八萬平方呎寫字樓和三十二萬九千方呎商場現已開始預租，其上蓋建築工程預計在二〇一五年底前平頂。二號地塊將設有三十一萬九千方呎寫字樓和四萬五千方呎零售樓面，地基工程已經展開。

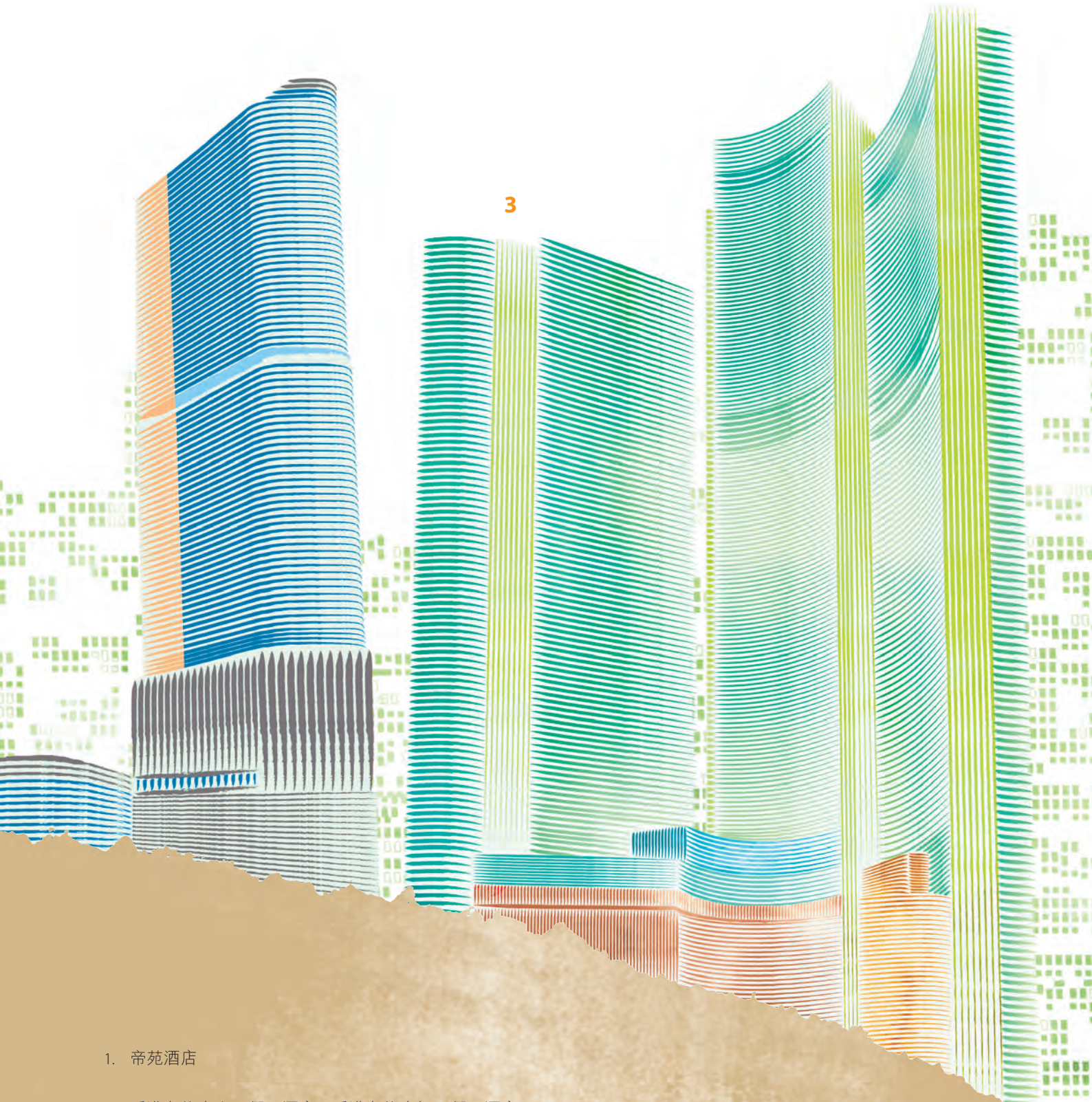
集團佔百分之三十五權益的綜合項目天薈位於上海閔行。天薈坐落莘莊地鐵站上蓋，鄰近高鐵線。項目設有一百四十萬平方呎的區域性商場，集合多元化的國際高級品牌、並為顧客帶來獨特的飲食和娛樂體驗。

南京國金中心的外牆設計獨特，日後可望成為河西商業核心的地標。項目總樓面面積約三百四十萬平方呎，提供優質寫字樓、高級商場和酒店，並有一個空間寬敞、連接兩條地鐵線的花園廣場，交通非常方便。南京國金中心的施工進度良好，不少頂級國際品牌極有興趣洽租其商場樓面。

集團將繼續運用發展大型綜合項目的專長和經驗，在內地其他重要城市如蘇州和成都發展同類項目。這些投資項目陸續落成後，集團在內地的出租物業組合可望進一步加強。



地產相關業務



3

1. 帝苑酒店
2. 香港九龍東皇冠假日酒店、香港九龍東智選假日酒店
3. 香港四季酒店

業務概況

地產相關業務

酒店

集團旗下酒店在回顧年內初段有不俗表現，其後儘管受到營運環境在二〇一五年上半年轉差所影響，整體酒店組合的全年平均入住率仍能保持在高水平。除了少數酒店外，集團其他酒店由於房價備受壓力，整體出租客房的平均收入大致保持平穩或錄得輕微單位數字的跌幅，但各酒店的餐飲業務均繼續有良好表現。近月訪港旅客人次放緩，美元匯率高企削弱了酒店的價格競爭力，集團酒店為面對這些挑戰，推展了多項提升效率和改善成本結構的措施。另外，集團亦利用一系列營銷活動以加強旗下酒店組合的吸引力，並擴闊客源基礎。

香港四季酒店在年內保持市場的領導地位，並位列世界最受歡迎酒店之一。酒店及其水療中心再度獲《福布斯旅遊指南》評為五星級別。酒店憑藉穩固的基礎，令其面對營運環境挑戰仍能安然應對，錄得的平均入住率和總收益均較上個年度為佳。酒店內的各餐飲食肆繼續提供精心烹調的料理，深受顧客喜愛，其中中菜廳龍景軒和法國餐廳Caprice再次分別獲《米芝蓮指南 香港 澳門 2015》評為三星及兩星食府。

位處環球貿易廣場的香港麗思卡爾頓酒店地點優越，城市風光一覽無遺。酒店繼續致力提供高質素服務，並屢獲獎項，包括年內《福布斯旅遊指南》對酒店整體及其水療中心給予五星評級。雖然酒店年內客房收益稍微下跌，但餐飲業務有不俗增長。中菜廳天龍軒連續第三年獲米芝蓮兩星評級，而意大利餐廳Tosca亦再度獲米芝蓮一星評級。



● 香港四季酒店的客房設備豪華，在高級酒店業界中表現出眾



● 香港麗思卡爾頓酒店坐落環球貿易廣場高層，擁有壯闊的維港景致，深受來港公幹和旅遊的客人歡迎

香港W酒店年內出租客房的平均收入大致保持平穩。該酒店有獨特的市場定位，專注以設計、音樂及時裝相關的活動為招徠，包括與本地音樂節、藝術節，以及其他時裝界和設計界合作舉辦活動，藉此建立了穩固及忠誠度高的顧客基礎，並繼續在此基礎上發展業務。年內，酒店宴會服務的收益及盈利有大幅增長，更於二〇一四年獲旅遊雜誌《漫旅》評選為「最佳設計酒店」。

帝苑酒店年內雖受頂層擴建工程影響，但入住率仍然高企。擴建工程預計於二〇一六年首季完成，將額外提供二十八間客房，並擴充酒店會所設施規模，可望進一步帶動業務增長和加強酒店對顧客的吸引力。酒店餐飲業務繼續廣受推崇，有關收益於年內錄得雙位數增長，中菜廳東來順和越南餐廳Le Soleil同在《米芝蓮指南 香港 澳門 2015》推薦餐廳之列。



● 帝苑酒店增加客房以提升接待能力，有助業務擴展



● 香港W酒店的佈置充滿藝術氣息，配合其獨特市場定位

業務概況

地產相關業務



● 帝都酒店的行政客房經翻新後，令商務賓客享有更佳服務

回顧年內，帝京酒店繼續加強服務，體貼顧客所需。在二〇一四年初完成的大型翻新工程提高了酒店的整體吸引力，而酒店亦因其寬敞舒適的客房而備受家庭旅客歡迎，獲TripAdvisor選為中國最佳家庭旅行酒店。

帝都酒店擁有穩固的商務顧客基礎，是其能在現時充滿挑戰的環境中有穩定表現的原因之一。回顧年內，酒店的行政客房已進行翻新，煥然一新之餘亦更能切合商務旅客的需要，進一步提升酒店的競爭力。酒店亦獲多個瀏覽量極高的網上酒店預訂平台頒發優秀獎項，顯示全球各地旅客都對酒店有高度評價。



● 帝京酒店經大型翻新後，服務和餐飲均加入時尚元素，令人耳目一新



● 帝景酒店的環境寫意，且具備新式設施

帝景酒店的整體業務表現受鄰近地區同業的激烈競爭所影響，故此酒店除了推展各種節流措施，亦透過特定的行銷活動擴充客源，以吸引更多尋求度假體驗的新顧客前來入住，當中包括一系列集合住宿、餐飲、觀光和跨行業市場推廣的優惠計劃。酒店繼續推廣其婚宴服務，愈來愈受年輕新人歡迎，並獲《新婚通信》頒發「全城至Like新婚通信大賞一至Like特色場地」美譽。

集團旗下兩間位於港鐵將軍澳站上蓋的酒店同獲TripAdvisor頒發「2015年度卓越獎」，可見深受旅客喜愛。進入開業第三年，香港九龍東皇冠假日酒店的客房及餐飲業務均繼續造好，而出租客房的平均收入亦受惠於入住率明顯上升而有所增長。該酒店除設有全港其中一個最大的無柱宴會廳外，其八間會議室亦成為舉行本地及區域性會議和研討會的熱門之選。香港九龍東智選假日酒店的客房收益表現平穩，酒店提供卓越服務及設施，為顧客帶來價格實惠的優質住宿體驗。



● 香港九龍東皇冠假日酒店設有本港其中一間最大的無柱式宴會廳，有助推動酒店的餐飲業務



● 香港九龍東智選假日酒店提供簡約而舒適的住宿服務，並享便捷交通

內地方面，雖然市場競爭激烈，上海浦東麗思卡爾頓酒店的入住率和出租客房的平均收入依然持續增長。酒店內各餐飲食肆表現出色，收益較去年有顯著增長。作為著名綜合發展項目上海國金中心的一部分，酒店為整個項目帶來莫大的協同效應，並獲業界內大型顧問公司 Horwath HTL 評為「中國最盈利酒店」。

集團將陸續有新項目落成，包括北角臨海酒店、沙田的優質酒店和東涌的精品酒店。在內地方面，集團亦在旗下多個位於主要城市的綜合發展項目內興建優質酒店。這批新酒店落成後，預期集團的經常性收入以及在香港和內地酒店業的地位將進一步提升。



● 上海浦東麗思卡爾頓酒店在上海市享負盛名，亦是優質綜合項目上海國金中心的一部分

業務概況

地產相關業務



- 物業管理團隊細心為住戶安排日常起居及增值服務

物業管理

回顧年內，集團旗下康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司繼續提供專業及優質的物業管理服務，廣受業界認同，是集團享負卓越聲譽的重要因素之一。截至二〇一五年六月底，康業和啟勝在香港及內地合共管理約二億六千萬平方呎的住宅和非住宅物業。

年內兩間公司分別在香港及內地獲委託負責多個不同項目的管理工作。康業獲委託管理集團旗下多個新住宅項目，包括瓏山一號、Residence 譽88及星岸；啟勝獲委託管理的物業包括香港的One Harbour Square、爾巒、天晉II及海瓏珀，而內地方面有綜合項目上海環貿廣場內的上海天璽和二期寫字樓，以及廣州天環等。



- 集團持續提升會所的服務質素



- 交樓小組運用科技協助買家順利遷入新居

康業和啟勝均十分重視提供卓越的顧客服務，貫徹集團建設優質家園的精神。兩間公司透過貼心支援屋苑住戶日常所需，如清潔、家居保養及舉辦屋苑活動等，加上多項增值服務，全面兼顧現代生活所需和提供額外服務。康業和啟勝在年內提升其手機應用程式，讓轄下屋苑的住戶更容易接收最新的屋苑活動消息及生活資訊。兩間公司亦致力利用科技以提高居住環境的質素，並為顧客帶來更大方便。此外，集團旗下兩間物業管理公司與住客及租戶保持密切溝通，並關注物業可持續發展的需要，繼續提供超越顧客期望的服務。

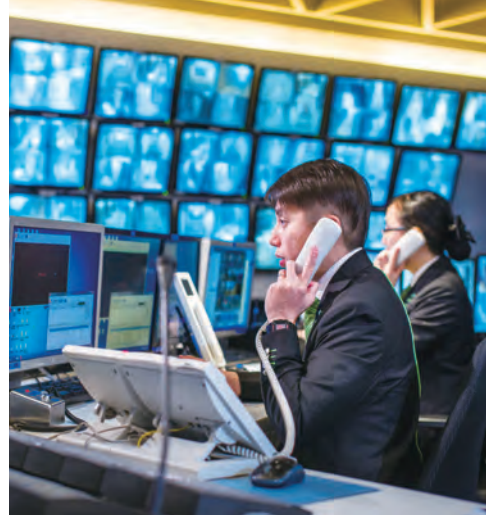


● 卓越的顧客服務深受租戶讚賞

年內，集團對於卓越的追求獲得多項表揚。康業及啟勝繼續受到顧客信賴，連續第四年獲《讀者文摘》頒發物業管理類別的「信譽品牌」金獎。兩間公司亦在香港物業管理公司協會與香港測量師學會合辦的「優質物業設施管理大獎」中榮獲七個獎項，以表揚其在管理服務、維修保養、園境和創意等各方面的出色表現。

康業和啟勝深信物業管理是否出色，亦與公司有否積極推動可持續發展息息相關，遂在轄下物業實行一系列環保措施，當中包括安裝廚餘處理器，把集團旗下食肆的廚餘轉化為有機肥料，循環再用於轄下物業的園藝花園之中，同時鼓勵集團旗下商場的餐廳實施廢物源頭分類。

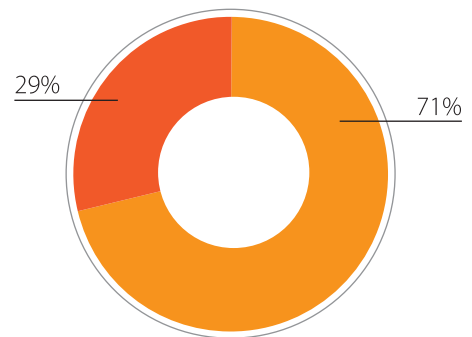
此外，兩間公司繼續與顧客攜手實行節能措施，在年內屢獲嘉許。在香港地球之友「知慳惜電節能比賽2014」中，啟勝奪得「勁減用量大獎(物業管理組)」冠軍，而康業亦獲得亞軍。啟勝亦在轄下非住宅項目中創出佳績，其中集寫字樓及商場於一身的創紀之城五期，便在減碳、節能及環保教育等多方面脫穎而出，在「2014香港環境卓越大獎」中獲頒金獎榮譽。



● 集團管理的物業均採用專業的保安監察系統

康業和啟勝秉持集團積極促進員工培訓及專業發展的承諾，亦獲得多項嘉許。回顧年內，兩間公司均透過僱員再培訓局「人才發展計劃」為培訓局畢業生提供就業機會，並推動持續進修，因而連續五年獲頒「傑出僱主年度大獎」。

康業及啟勝管理的物業樓面面積 (按用途)



- 住宅
- 非住宅

業務概況

地產相關業務



- 集團旗下項目的每個細節都以質素為大前提

建築

建築部於回顧年內完成了三個項目，總建築樓面面積達一百八十萬平方呎。已完成的住宅項目包括峻巒第一期及瓏山一號，商業項目W50亦在年內完成。

集團興建中的主要住宅項目包括Imperial Kennedy、北角內地段第9027號、明德山、卑路乍街97號、巴丙頓道23號、司徒拔道內地段第8963號、教堂里1-3號、天鑄、南昌站新九龍內地段第6333號、天晉ⅢA及ⅢB、Grand YOHO、東環、將軍澳市地段第118號、沙田市地段第566號、峻巒第二期、映御、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青山道680號及觀塘內地段第174號。至於發展中的酒店項目則有北角內地段第9020號及沙田市地段第248號。另有多個項目優化工程正在進行。此外，建築部亦在集團內地發展的主要項目擔任項目管理的角色。

建築部設有多間全資附屬公司從事相關業務，為集團及第三方客戶提供多種與建築有關的服務，以配合其建築項目，當中包括供應機電與消防設備、建築機器與機械裝置，還有園藝綠化工程。部門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

儘管市場競爭激烈，新鴻基地產保險有限公司的營業額及盈利於回顧年內仍有穩定增長，並分別再獲A.M.Best及標準普爾授予A(卓越)及A-(穩定)的評級，反映其資金基礎穩健，財務實力雄厚。該公司未來將繼續緊守審慎的承保方針、風險管理及投資策略，積極面對充滿挑戰的營商環境。

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、按揭轉介及其他金融服務，以支援集團的物業發展業務。金融業務部在過去數年均錄得良好的盈利。

業務概況

電訊及資訊科技



- 數碼通推出新服務計劃及提升網絡質素，令顧客更感滿意

電訊

回顧年內，數碼通電訊集團有限公司的服務收益增加，以及手機銷售盈利有顯著增長，帶動溢利錄得可觀增長，並在年內憑著發展多項創新服務，繼續在業界有突出表現。數碼通推出服務計劃提升靈活性，讓客戶可於合約期內換購智能手機；公司亦推出應用程式，讓顧客以同一部手機使用多個流動電話號碼，方便切換。

為推動業務增長，數碼通除續得原有3G頻譜並投得額外頻譜外，亦增加了流動寬頻容量及進一步提升4G的網絡覆蓋。該公司將繼續為服務增值，並專注提供卓越的網絡表現、貼心的客戶支援及具特色的服務，力求讓顧客獲得更稱心的體驗。

數碼通的財政狀況穩健，能以靈活的財務安排迎接挑戰及把握新機遇。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的溢利繼續錄得滿意增長，其核心數據中心業務互聯優勢依然表現理想，是公司營運的主要部分。公司旗下新意網科技及Super e-Network亦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。



- 新意網現有的數據中心提供優質的高端服務，而新數據中心亦將落成

互聯優勢維持香港主要中立數據中心服務供應商的市場地位，致力提供世界級設施和服務，無論在數據中心外判服務、業務連續性服務和其他關鍵系統運作服務等各方面，都贏得顧客的支持並成為其首選。互聯優勢堅持提供優質和專業服務，年內不僅在傳統行業如金融服務及電訊等保持穩固地位，同時在高速發展的雲端服務供應商行業中擴展業務。

為進一步發展業務，互聯優勢在二〇一三年底投得的將軍澳區數據中心用地正發展為全新高端數據中心。這個新的將軍澳數據中心將設有兩座大樓，總樓面面積合共逾四十七萬平方呎，地基工程已經完成，並於七月委任了總承辦商，負責項目的上蓋工程。該項目工程按計劃順利進行，預計於二〇一七年落成。新中心連同現有位於柴灣、沙田及荃灣的數據中心，將可進一步加強新意網的業務增長，並為股東帶來更佳回報，同時更有效地滿足顧客在不同選址和可靠樓宇設施這兩方面的需要。

業務概況

基建及其他業務



- 威信集團憑出色服務備受業界認同，保持其停車場管理營運商的領導地位

運輸基建營運及管理

集團藉著全資擁有威信集團及持有三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之七十股權，在香港的運輸基建營運及管理業界保持重要地位。集團亦持有上市公司載通國際控股有限公司百分之三十三點七之權益。

威信集團的業務涵蓋多個運輸基建範疇，主要為管理停車場、隧道、橋樑和收費道路，於回顧年內業務表現穩健。威信集團旗下主要附屬公司威信停車場於年內保持在本地市場的領導地位，現管理超過三百三十個停車場，涉及約十萬個車位。年內威信停車場亦成為香港首個及唯一連續三年獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌」白金獎的停車場管理公司，亦憑著超卓的服務獲得多項表揚，包括獲香港房屋委員會選為「最佳停車場管理公司」。

在內地方面，年內威信停車場繼續擴展其停車場管理及泊車系統安裝工程業務，並新增了包括在北京與內地著名發展商合作的管理合約，該公司現時在內地管理三十六個停車場共三萬多個車位。澳門方面，該公司繼續憑藉其良好的服務信譽，管理及經營不少主要停車場。

自青馬管制區及三號幹線(郊野公園段)開通以來，威信集團便一直管理和保養這些策略性交通管道。另外，威信集團亦於年內取得新合



- 三號幹線(郊野公園段)直達新界西北區，為駕駛者提供一條安全和方便的幹線

約，負責管理、經營及保養香港仔隧道，為期六年。威信集團的科技業務部專責採購和供應多種先進設備，年內取得香港警務處合約，為其數碼衝紅燈攝影機系統提供維修保養和升級服務。威信持有快易通有限公司百分之五十股權，快易通擁有超過三十萬個採用自動收費系統的車輛用戶，以及逾一萬二千個智能定位通訊系統用戶，繼續是香港業界翹楚。年內，快易通取得多份主要的智能定位通訊系統合約，以及青馬管制區人手收費系統的合約。

三號幹線(郊野公園段)有限公司擁有一項為期三十年的建造、營運和移交之專營權，負責營運元朗至汀九的雙向三線行車南北幹線至二〇二五年。大欖隧道和青朗公路分別長達三點八和六點三公里，是一條更直接及更安全的幹線，為往返內地和新界西北及市區的道路使用者，提供屯門公路及吐露港公路以外的另一選擇。該幹線的交通流量於年內保持平穩。此外，三號幹線(郊野公園段)有限公司管理系統嚴謹，因而獲頒綜合管理系統認證，在質素、環境及安全各方面得到肯定。

載通國際控股有限公司的專營巴士業務表現明顯受惠於國際油價下跌，以及巴士營運效率有所改善。然而，該公司將會繼續面對因鐵路網絡持續擴大及通脹帶來的挑戰。

港口業務

海港貨櫃服務有限公司為集團全資附屬公司，年內的業務表現平穩。該公司位於葵青區交通便捷的地段，經營四個泊位及面積三點三公頃的貨場，是亞洲內航線中流服務的主要經營者，提供具成本效益的貨櫃處理服務。

集團持有香港內河碼頭百分之五十的股權。該公司持續控制成本及改善效率，加上市場對冷藏貨櫃存倉服務和散裝貨物處理的需求增加，令公司在年內錄得業務增長。香港內河碼頭位於屯門，面積達六十五公頃，全長三公里，有泊位四十九個，為珠江三角洲提供理想的物流據點，提供貨櫃處理、集裝、貨運及散貨服務，亦提供冷藏貨櫃處理及存倉服務。



- 香港商用航空中心為經常出國的行政人員提供具效率的飛行服務



- 機場空運中心的倉庫設備完善，並設有優質寫字樓

航空貨運及物流業務

儘管全球貿易環境不明朗及空運需求波動，受惠於市場對新式存倉服務有持續需求，年內機場空運中心有限公司錄得滿意的收入及營運盈利。該公司為集團全資附屬公司，負責營運位於香港國際機場的設施，包括設有車道直達的貨倉及優質寫字樓，樓面面積合共一百五十萬平方呎。

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，為投資者、企業家及行政人員提供極高效率的服務，是區內的優質商務走廊。由於商用航空服務可為顧客節省時間，並日益受顧客所認同，因此以香港為基地的飛機數目也隨之增加，而該公司年內的飛行架次亦錄得增長。

廢物管理

愛護環境一直以來都是集團經營理念之中的重要一環。集團持有翠谷工程有限公司百分之二十的股權，對締造綠色香港貢獻良多。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，年內業務表現穩定。該堆填區佔地一百公頃，廢物處理容量達四千三百萬立方米。年內，翠谷工程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，並注入氣體供應網絡，預計可於二〇一六年投產。

基建及其他業務



- 天際100香港觀景台設有多項互動設施，並不時推出季節性活動，吸引本地和外地訪客

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，自四年前開業以來，一直是城中著名景點之一，亦是熱門的企業與社交活動場地。觀景台於二〇一五年正式推出婚宴服務，成為全城最高的室內婚禮場所，並享有一望無際的城市景色，更擁有多元化優質場地設施和專業的婚禮統籌團隊。這項新業務得到積極迴響，年內觀景台的活動收益增長達雙位數字。

天際100是香港唯一的室內觀景台，坐擁全城以及維港三百六十度迷人景致，更同時展示香港由小漁港發展成國際都會的文化蛻變歷程。年內，觀景台第二年獲得TripAdvisor的「卓越獎」，標誌著它是位列全

球榜首百分之十的旅遊景點；亦連續第三年在香港中文大學與一份本地報章合辦的「卓越企業品牌選舉」中獲頒「香港新晉品牌」評審團大獎。

在積極與本地及國際同業合作下，天際100大力支持推動香港旅遊業的發展。它是香港遊樂園及景點協會的八名創會成員之一，亦是世界高塔聯盟的成員；這些專有會藉將有助天際100實現願景，在全球最受歡迎的觀景台中佔一席位。



- 天際100香港觀景台藉增設婚宴服務，以擴展其業務範疇



- 集團主席兼董事總經理郭炳聯（前排右四）與銀行代表出席銀團貸款簽署儀式

年內集團繼續謹守審慎的財務管理政策，維持低借貸比率及保持流動資金充裕。集團的淨債項與股東權益比率於二〇一五年六月三十日為百分之十一點二。年內利息覆蓋率保持穩健，為九點三倍。

集團憑藉出色的管理及由售樓和收租物業方面帶來的強勁現金流，加上財務實力雄厚，分別獲穆迪及標準普爾給予A1及A+評級，兩者評級展望同是穩定。

二〇一五年一月，集團以有利的借貸條件自行籌組一項港幣一百億元的五年期銀團貸款，以延長債務年期及用作後備資金。該項貸款得到銀行業界熱烈支持，反映集團在業界中備受認同，並再次印證其在地產市場的領導地位和卓越的信貸評級。

集團早前發行的認股權證已有部分獲得行使，為集團帶來港幣一百四十五億元現金收入，進一步加強現金流。這些流動資金連同上述銀團貸款，有助支持集團未來的發展及繼續拓展業務。

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。此外，集團大部分資產及借貸均以港元為單位，匯率風險較低。截至二〇一五年六月三十日，集團以人民幣為單位的借貸淨額約港幣五十五億元。

財務檢討

營業業績檢討

截至二〇一五年六月三十日止年度，可撥歸公司股東溢利為港幣三百一十億八千二百萬元，較去年港幣三百三十五億二千萬元減少港幣二十四億三千八百萬元或百分之七點三。賬目所示溢利減少主要是投資物業估值盈餘及物業銷售溢利較低。集團於本年度綜合收益表內已確認未扣除相關遞延稅項及非控股權益前之投資物業公平價值增加為港幣一百零九億八千七百萬元（二〇一四年：港幣一百二十一億三千一百萬元）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二十二億九千萬元（二〇一四年：港幣二十二億二千八百萬元）。

截至二〇一五年六月三十日止年度，可撥歸公司股東的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一百九十八億二千五百萬元，較去年港幣二百一十四億一千五百萬元減少港幣十五億九千萬元或百分之七點四。溢利減少主要是香港物業銷售溢利貢獻較低。

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七十三億三千二百萬元，較去年港幣一百零五億一千一百萬元減少港幣三十一億七千九百萬元。香港物業銷售溢利由港幣七十五億六千八百萬元減少港幣二十九億九千七百萬元至港幣四十五億七千一百萬元，主要是年內住宅發展項目落成數量減少。本年度香港項目溢利貢獻主要來自W50、One Harbour Square、Twelve Peaks、天璽、瓏山一號及星岸。來自中國內地物業銷售溢利由港幣二十九億一千五百萬元減少港幣一億五千一百萬元至港幣二十七億六千四百萬元，本年度中國內地項目溢利貢獻大部分來自峻林第一期A及B、天滙廣場第二期A、上海濱江凱旋門第一期、杭州萬象城第二期A及B、御華園第一期B。於結算日，可撥歸本集團但未確認入賬之合約物業銷售總額為港幣二百六十七億九千五百萬元，其中港幣二百一十四億八千萬元來自香港發展項目住宅單位預售包括位於東涌的東環第一期、將軍澳的天晉III A及III B、何文田的天鑄及位於港島區的Imperial Kennedy。

本年度淨租金收入包括來自合營企業和聯營公司之貢獻增加百分之七點六或港幣十億八千萬元至港幣一百五十三億五千二百萬元，主要由於出租物業之續約及新租約的租金增加所致。集團來自香港及中國內地租金組合之淨租金收入總額分別為港幣一百二十二億九千九百萬元及港幣二十五億二千萬元，分別較去年增加百分之七點六及百分之九點七。

數碼通營業溢利為港幣十二億五千一百萬元，較去年增加港幣四億六千二百萬元或百分之五十八點六，主要來自手機銷售業務之高溢利貢獻及流動電話服務收入之增長。

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十二億九千三百萬元，較去年輕微增加港幣四千一百萬元或百分之三點三。二〇一五年首六個月香港酒店業面對嚴峻挑戰，到訪遊客數量增長明顯放緩，旅遊消費疲弱及酒店房價競爭激烈。本集團會繼續實行積極措施來提高效率及在充滿挑戰的經營環境中優化收益。

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，總營業溢利為港幣十四億四千五百萬元，較去年增加百分之十三點一。集團及所佔合營企業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，總營業溢利增加百分之八點六至港幣十五億七千三百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

於二〇一五年六月三十日，公司股東資金由去年底港幣四千一百四十七億八千三百萬元或每股港幣一百五十二元二角增加港幣三百六十二億四千三百萬元至港幣四千五百一十億二千六百萬元或每股港幣一百五十六元八角。由於年內基礎溢利貢獻，投資物業重估收益增加，以及大部分由行使認股權證發行之本公司股本增加港幣一百四十九億八千七百萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇一五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）為百分之十一點二，二〇一四年六月三十日為百分之十五點七。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）為九點三倍，去年為十一點一倍。

於二〇一五年六月三十日，集團的債項總額為港幣八百三十一億三千二百萬元。扣除銀行存款及現金港幣三百二十五億六千一百萬元的淨債項為港幣五百零五億七千一百萬元，較於二〇一四年六月三十日減少港幣一百四十六億三千二百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	10,816	9,241
一年後及兩年內	17,415	10,086
兩年後及五年內	29,563	30,794
五年後	25,338	33,610
銀行及其他借項總額	83,132	83,731
銀行存款及現金	32,561	18,528
淨債項	50,571	65,203

此外，集團亦得到銀行保證提供大量未動用的有承諾信貸額，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。

(b) 庫務政策

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。於二〇一五年六月三十日，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。於二〇一五年六月三十日，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由集團權益及內部產生資金支付。

於二〇一五年六月三十日，集團的借項總額大概百分之六十一為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之三十九為定息借款。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。

於二〇一五年六月三十日，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四十億二千三百萬元，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一億八千一百萬元和貨幣掉期合約(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。

於二〇一五年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之八十為港元，百分之十九為人民幣，及百分之一為美元。

資產抵押

於二〇一五年六月三十日，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二十八億七千七百萬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

於二〇一五年六月三十日，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七億零二百萬元(二〇一四年六月三十日：港幣九億三千九百萬元)。

投資者關係

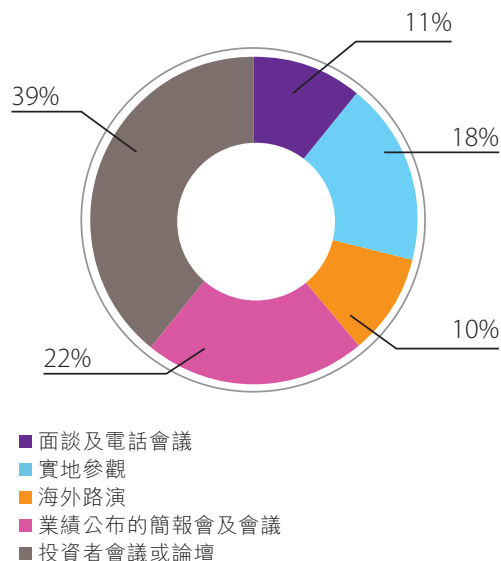
集團在每個業務範疇均維持高水平的企業管治，除了適時向投資者發放相關資訊外，亦與持份者包括股票與債券投資者積極溝通，進一步提高公司透明度。

企業資料會透過年報、中期報告、期刊、新聞稿和公告發放，以上資訊均可於集團網站瀏覽。集團亦會在業績公布後短時間內召開新聞發布會及分析員簡報會，並由管理層出席回應相關提問。

集團一直積極與投資者、分析員及信貸評級機構溝通，管理層定期與他們會面及進行電話會議，讓他們充分了解集團的策略、業務動向、可持續發展措施，以及香港和內地地產市場的最新發展；亦藉著參與國際投資者會議及進行非交易路演，接觸海外股票及債券投資者，促進彼此交流。此外，集團安排了實地參觀香港和內地的項目，務求讓投資者掌握集團最新發展。

多年來，集團致力維持高透明度及高水平的企業管治，因而獲得由多份主要財經刊物頒發的重要獎項。

二〇一四/一五財政年度與投資界交流的情況⁽¹⁾



⁽¹⁾ 約一千一百人次



● 集團管理層出席在業績公布後舉行的分析員簡報會

二〇一四/一五財政年度有關投資界的主要活動

季度 活動

2014

- 第三季
- 在美國進行非交易路演
 - 公布二〇一三/一四年全年業績
 - 新聞發布會
 - 分析員簡報會
 - 業績公布後與投資者會面
 - 出席在香港舉行的投資者論壇
- 第四季
- 在歐洲和美國進行非交易路演
 - 出席在新加坡舉行的投資者會議

2015

- 第一季
- 公布二〇一四/一五期中期業績
 - 新聞發布會
 - 分析員簡報會
 - 業績公布後與投資者會面
 - 出席在香港舉行的投資者會議
- 第二季
- 在歐洲進行非交易路演
 - 出席在香港舉行的投資者會議

獎項

二〇一四/一五財政年度

- 獲《Euromoney》雜誌頒發「亞洲最佳公司（地產類別）」、「亞洲最佳寫字樓/商業項目發展商」及「亞洲最佳綜合項目發展商」
- 獲《財資》雜誌頒發「財務表現、企業管治、社會責任、環境責任及投資者關係」白金獎
- 獲《Corporate Governance Asia》雜誌頒發「最佳投資者關係」、「最佳投資者關係專員」、「最佳企業社會責任」及「最佳環保責任」





可持續發展



可持續發展



- 集團提供全面的交樓服務，務求業主入伙後稱心滿意

集團對可持續發展的理念在於建立長遠經營的業務，並在營運和規劃方面顧及對社會、環境和經濟的影響。集團秉持「以心建家」的理念不斷提升質素，令顧客稱心滿意，並與他們建立緊密和長遠的關係；這些成果有賴集團恪守鼓勵公司上下持續學習的文化。與此同時，集團亦積極保護環境以履行企業社會責任。以上措施有助集團持續透過不同層面，令業務發展更加穩健。

回顧年內，集團編製了第四份獨立的《可持續發展報告》。報告是按照提出最新國際標準的全球報告倡議組織G4指引編製，並曾參考香港聯合交易所有限公司發表的《環境、社會及管治報告指引》。集團新增的網上數據管理系統大大改善了今年的報告程序，擴大了主要環境數據的匯報範圍。



- 「新地優質學堂」安排不同範疇的課程，藉以加深員工對追求質素的堅持



- 由各部門同事組成的專業團隊，檢查新落成樓宇的每項細節

提升品質

集團致力提供卓越的產品和服務，為顧客帶來優質體驗。於二〇一三年推出的「新·繫·品質」是涵蓋整個集團的長期計劃，旨在從政策和營運方面著手，為集團的產品和服務確立最高的質素指標。

憑藉追求卓越的精神，加上積極促進雙向溝通，集團成功與顧客建立長遠關係；隨著集團於二〇一三年將新出售香港住宅物業的維修保證期由兩年延長至三年，集團與顧客的關係變得更加緊密。為了確保旗下產品和服務達至最佳質素，集團於同年設立「新地優



- 新地會是集團與顧客及公眾溝通的有效渠道



- 商場親客大使為顧客提供體貼又方便的服務

質學堂」以配合「新·繫·品質」計劃，邀請不同範疇的精英協助員工擴闊和加深個人知識層面。

集團旗下商場設有專業的服務大使，為顧客提供貼心的服務及聆聽他們的意見，力求一絲不苟。回顧年內，集團舉辦第七屆新地商場「以心服務」親客大使選舉，主題為「新地商場·賓至如歸·在家一樣」，藉此重申每位親客大使須以專業態度服務及關顧客人，讓他們感到賓至如歸。

此外，集團努力與租戶建立以可持續發展為基石的長遠關係。在二〇〇一年推出的「商戶關懷計劃」不時舉辦研討會和工作坊，幫助商戶掌握營運技巧和知識，從而保持競爭力。為確保商用物業的租戶在愜意的環境下工作，集團定期與他們溝通，了解他們的需要。

集團附屬公司康業和啟勝向住戶和其他物業用家，提供優質的管理服務。康業和啟勝不斷提升常規和個人化服務，在日常生活上為服務對象帶來最大的便利。從一九九九年，集團舉辦「卓越服務計劃」，向物業管理的前線員工提供廣泛的培訓，重點是建立團隊精神，為客人提供優質服務。

集團透過不同渠道與顧客互動，從而提升服務質素。新地會於一九九六年成立，一直有效地推動集團與公眾之間的雙向溝通；作為香港最大的地產專會，新地會向逾三十五萬會員提供各式優惠及與家居和物業有關的資訊和服務，亦協助將集團的消息發布至更廣泛的層面。

員工持續發展

對集團而言，旗下三萬七千位員工既是寶貴的資產，亦是兌現質素保證的關鍵。集團高度重視員工發展，並藉此不斷提升對產品和服務質素的要求。

每位員工在入職初期已獲安排參加促進員工發展的活動。集團的迎新活動設計全面，剛入職的員工可以從中了解集團的使命、價值觀、企業文化、公司背景和業務組合；緊隨迎新活動的入職訓練計劃則著重引領員工融入工作環境。為了增強業務延續性及可持續性，集團自二〇〇二年起推行管理培訓生及見習工程師計劃，持續吸納著名大學的優秀畢業生；培訓生獲安排到不同部門實習，並參加師友計劃、考察及其他形式的職業培訓活動。

集團的培訓計劃系統完善，包括為不同職級的員工舉辦各類課程、講座和工作坊，讓員工經集團栽培後盡展潛能，並藉此支持企業發展和推動團隊通力合作。員工可以申請資助，報讀與工作相關的課程，包括短期講座以至碩士學位課程。

可持續發展



● 管理培訓生有機會認識集團不同業務運作，有助其事業長遠發展

在培訓設計方面，集團著重協助一般員工培養適切的思維和加強工作技能。主管級職員可以參加為期六個月的特別課程，從而提高指導下屬的能力，以及掌握與他們相處的技巧。潛質優厚的員工接受有關領導才能和行政技巧的訓練，更有機會負笈海外知名大學修讀相關課程。集團亦鼓勵管理層參加有助掌握現代管理要訣的工作坊和研討會。各項培訓計劃有助不同年齡層的員工團結一致，貫徹集團的理念。

除了「新地優質學堂」外，集團亦採用其他方式推動終身學習，包括在培訓圖書室提供一系列自學課程，以及在內聯網上載教程和參考資料。



● 集團鼓勵員工積極參加課程及講座，協同事務持續學習

此外，集團透過設計周詳的計劃，讓員工加深了解並承襲公司的企業文化，例如舉辦一系列的分享活動，由員工講述如何在工作時實踐企業文化。

集團主張員工在工作和生活之間取得平衡，令日子過得更加充實。為了推展這個理念，集團推出相關的訓練活動，指導員工調適壓力和保持精神健康，另有各式各樣的興趣班、體育和社交活動，部分更歡迎員工家屬參加。



● 集團舉辦多姿多采的活動，鼓勵員工平衡工作與生活



● 員工參加各類興趣班，舒展身心



- 集團旗下物業提供綠化空間，有助放慢急促的生活步伐

保護環境

集團愛惜環境，致力以不同方式將公司業務產生的碳足跡減至最少，包括善用資源和採用綠色建築標準，同時提高員工、業務夥伴和顧客的環保意識。

集團力求將物業對環境造成的影響減至最低，包括選購較耐用的建築材料，以及採用更環保的設計和技術，旗下的香港和內地項目合共取得四十三項國際環保認證，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)。

此外，集團除了積極鼓勵員工奉行環保原則，亦悉力提高業務夥伴的環保意識。集團會優先與遵循環保原則的承建商和供應商合作，供應商更需要簽署協議，確保作業模式達至相關指標。

集團全力在旗下物業實行環保政策，年內共有十八個發展項目取得「香港環境卓越大獎」的環保證書、標誌和優異獎。憑藉分佈廣泛的住宅和商業項目組合，集團在推廣綠色生活方面卓有成效，亦加強了物業使用者的環保意識。集團轄下不少物業持續參與各種節能和減碳計劃；整體來說，集團積極提升硬件和改善營運模式，並且鼓勵物業使用者採取節能措施，盡力減低旗下物業對環境造成的影響。



- 海灘清潔活動讓參加者身體力行，實踐環保理念



- 集團不少住宅項目的特色是設有廣闊的園林景致

可持續發展



- 集團連續第八年舉辦「新地齊讀好書」計劃，贊助一千二百名兒童參與香港書展

企業社會責任

集團竭盡所能，透過三大範疇為社會帶來更愜意的生活環境，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。集團依循一個清晰的框架建設社會，透過支持各類慈善活動幫助不同社群，並向公眾宣揚友愛精神。年內，公益金再度向集團頒發「第二最高籌款機構」榮譽，彰顯集團持續貢獻社會。

在健康及可持續生活方面，集團每年一度的樓梯競跑易名為「新地公益垂直跑」，標誌著這項重點活動在二〇一四年更具規模，其中「勇闖香港ICC」在共有八個賽站的「垂直馬拉松世界巡迴賽」中，一如往年成為終點站，新增的「勇闖上海IFC」則成為第七站。「新地公益垂直跑」吸引二千四百多位健兒參加，反應熱烈，賽事收益用作支持香港和上海的兒童及青少年服務。

年內，集團冠名及慈善贊助由香港旅遊發展局舉辦的國際單車活動，進一步推廣健康生活及關顧社群，活動定名為「新鴻基地產香港單車節」。與此同時，集團繼續支持「匡智競步上雲霄」慈善跑樓梯大賽、「登山善行」和「香港馬拉松」，鼓勵公眾寓運動於慈善。

集團一直鼓勵年輕人以至所有市民愛惜大自然，攜手保護環境。「新地齊心愛自然」計劃在年內支持眾多相關活動，包括清潔大自然、生態導賞遊、訪校活動及多項比賽和展覽，提高公眾的環保意識；當中清潔大自然活動錄得逾一萬五千人參加，不少員工偕同家屬，與集團

義工、小學生和家長齊心協力，撿拾大量垃圾及可回收廢物，令郊外和海岸環境煥然一新。

集團相信閱讀可以豐富個人涵養，知識可以創造未來並推動社會發展。「新閱會」整合集團所有與閱讀有關的活動，以鼓勵更多人享受閱讀和培養閱讀習慣。「新閱會」在年內慶祝成立一周年，並繼續舉辦多元化的活動，重點包括第五屆「年輕作家創作比賽」、第八屆「新地齊讀好書」計劃及定期舉行的研討會。「新地齊讀好書」安排基層兒童逛香港書展，並提供購書津貼；研討會討論多方面的話題，名人嘉賓應邀主講。其他重點活動包括學生閱讀寫作營，以及為多個地區的基層兒童和家長籌辦的「穿閱·香港」文化導賞團。此外，在年內新增的「閱讀世界」計劃帶領多批基層兒童、年輕義工和海外青少年到訪香港多個地區，透過閱讀了解彼此的生活和文化。為了延長書本壽命及傳揚分享書本的喜悅，「新閱會」今年發起「循環·閱讀」計劃，於四個月內在各地區收集超過一萬本書。



- 「新地公益垂直跑」的「勇闖香港ICC」和「勇闖上海IFC」將一如以往，成為「2015年垂直馬拉松世界巡迴賽」兩個主要賽站

另外，集團致力培育年輕一代，向畢業生提供學習機會和在職培訓，並資助弱勢社群攻讀大學課程。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以「一對一」的方式，指導考試成績未如理想的中學畢業生，與他們分享自己的工作和生活體驗，角色猶如人生夥伴；截至今年為止，二百多名畢業生受惠。在二〇一四年設立的「新地SDU一見習生計劃」向副學位畢業生提供學習機會和在職培訓，協助他們為日後發展事業鋪路，入選的學生獲安排實習一年。新鴻基地產郭氏基金自二〇〇二年成立以來，持續在香港和內地推行獎學金計劃，超過八千二百名學生受惠。



- 新地義工隊在社區傳遞愛與關懷

回顧年內，第五年推行的「以心建家送暖行動」惠及二萬多人，包括長者、新移民、少數族裔、殘疾人士、單身家長和低收入家庭。「愛·融和」傷健同遊計劃繼續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，並鼓勵他們積極生活，融入社會；計劃的宗旨是推動社會及文化融和，以及弘揚友愛精神。此外，集團持續帶動員工參與社區服務，義工隊「新地義工Team力量」在年內的服務時數約十二萬小時，展現集團回饋社會的精神。

集團悉力建設更美好的香港，為配合這個方向，新地會以「愛家」為主題的年度活動於年內以生動的形式推動家庭和諧，包括推出漫畫系列和舉行商場巡迴展覽、互動工作坊及遠足活動。此外，為了喚起公眾對精神健康的關注，新地會邀請不同界別的專家在其網站分享臨床經驗，藉此鼓勵大家從容地面對人生。



- 年輕作家創作比賽為不少新晉作家達成出版首部著作的夢想

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88及89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可信性及透明度，從而增強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，本公司於截至二〇一五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

董事局現有十九名董事，包括八名執行董事、四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。

於截至二〇一五年六月三十日止年度內，董事局成員之變動如下：

- 郭炳江先生辭任為本公司主席兼董事總經理及執行董事，以及郭基輝先生終止出任為彼之替代董事；
- 陳鉅源先生辭任為本公司執行董事；及
- 郭基輝先生獲委任為本公司執行董事。

以上所有之變動自二〇一四年十二月十九日起生效。

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。彼亦是郭顯灃先生之父親。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。

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，在條文實施前，本公司於二〇一三年六月採納董事局成員多元化政策（「多元化政策」），列出達致董事局成員多元化之方針。本公司致力實行平等機會原則，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出任公眾公司或組織的數目及性質，以及其他承擔重大責任的職位，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136至146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)組合之比例合理及適當，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，佔董事局成員人數的三分之一，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。

獨立非執行董事李家祥博士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」)上輪席退任，並符合資格及已願意膺選連任。提名委員會認為彼之長期服務不會影響其作出獨立判斷，並認為彼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李家祥博士就獨立性指引所作出之確認，董事局認為李家祥博士雖然在本公司服務多年，但仍然屬獨立人士，並應在股東週年大會上膺選連任。根據管治守則，李家祥博士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知及議程，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舉行每次常規董事局或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；若有需要，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。公司秘書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。

於截至二〇一五年六月三十日止年度內，董事局討論集團的整體策略，監察財政及業務上表現，並批准集團之全年及中期業績。董事局亦批准一名執行董事的委任、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、因應上市規則之規定就若干董事之資料變更，以及兩名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及一次非常規會議，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	4/5
黃植榮	5/5
雷 霆	5/5
郭基輝	2/2
(於二〇一四年十二月十九日獲委任)	
鄺 準	5/5
陳國威	5/5
董子豪	5/5
馮玉麟	5/5
郭炳江	2/2
(於二〇一四年十二月十九日辭任)	
陳鉅源	2/2
(於二〇一四年十二月十九日辭任)	
非執行董事	
李兆基	1/5
胡寶星	#5/5
關卓然	5/5
黃奕鑑	4/5
獨立非執行董事	
葉迪奇	5/5
王子漸	5/5
李家祥	5/5
馮國綸	5/5
梁乃鵬	5/5
梁樺涇	5/5
梁高美懿	4/5

由其替代董事胡家驪先生出席

董事均掌握有關及適時的資料，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有關資料，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，使董事局能在掌握有關資料下作出決定。若有董事提出問題，必定盡力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，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。

主席

郭炳江先生及郭炳聯先生曾任本公司聯席主席兼董事總經理。自郭炳江先生於二〇一四年十二月十九日辭任為本公司主席兼董事總經理及執行董事後，郭炳聯先生續任為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，因於二〇一四年七月一日至二〇一四年十二月十八日期間內，責任均由兩名人士(即當時兩位聯席主席兼董事總經理)所分擔。再者，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，董事局有四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。

於截至二〇一五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。在委任生效前，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法例及監管規定上之責任的概要。

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，以確保彼等知悉最佳企業管治常規。

本公司於二〇一五年五月為執行董事安排一場有關新競爭條例的簡介會。此外，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

於截至二〇一五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
(於二〇一四年十二月十九日起獲委任為 執行董事並終止出任替代董事)	
鄺 準	A、C
陳國威	A、B、C
董子豪	A、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	A、C
黃奕鑑	A、B、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、B、C
王于漸	A、B、C
李家祥	A、C
馮國綸	A、B、C
梁乃鵬	A、C
梁樺涇	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，議題則包括企業管治及董事職責

標準守則之遵守

本公司採納上市規則附錄十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。

在集團中期及全年業績公布前，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，均確認彼等於截至二〇一五年六月三十日止年度內已遵守標準守則，惟一名獨立非執行董事之配偶因無意疏忽，於二〇一四年八月二十二日（即本公司公布截至二〇一四年六月三十日止年度之全年業績前六十天期間內）出售本公司3,000股股份及250份認股權證。有關董事知悉事件後，已立即書面知會港交所，並根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部提交披露權益表格。

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責任予執行委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會。而主要代表本公司聯絡及處理有關對若干董事作出調查的事宜而成立的特別委員會因完成任務，故已於二〇一五年二月二十七日正式解散。

所有上述委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任，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，成員包括所有八名執行董事及三名集團全職高級行政人員。於回顧年度內，一名新成員於其獲委任為執行董事後加入執行委員會，而兩名成員則因辭任為執行董事而終止其執行委員會委員的職務。執行委員會現時之成員名單及成員個人資料分別載於第2頁及第136至147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

於截至二〇一五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及對主要業務作出決定。此外，執行委員會已經檢討本公司就管治守則以及監管和法例規定方面的遵守概況，以及本企業管治報告書內披露的資料。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	46/46
黃植榮	42/46
雷 霆	42/46
郭基輝	19/23
(於二〇一四年十二月十九日出任為成員)	
鄭 準	43/46
陳國威	39/46
董子豪	38/46
馮玉麟	39/46
周國賢	31/46
黃振華	38/46
容上達	43/46
郭炳江	17/23
(於二〇一四年十二月十九日終止出任為成員)	
陳鉅源	21/23
(於二〇一四年十二月十九日終止出任為成員)	

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。如有需要時，委員會會在內務部主管的協助下，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。

於截至二〇一五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。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
王子漸	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子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。提名委員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。提名委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一五年六月三十日止年度內，提名委員會檢討董事局之組合及董事之退任和重選，包括一名已服務本公司超過九年的獨立非執行董事。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
王子漸	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本公司下一屆股東週年大會或股東大會止，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。

企業管治報告書

審核委員會及問責

董事局負責就集團的表現及前景作出平衡及清晰的評核。董事亦知悉其責任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及其他涉及股價敏感資料的公告及須予披露的財務資料。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、租賃之更新資料及財務狀況，從而使董事對集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評估。管理層向董事局提供全部有關資料，讓董事局成員獲得足夠的解說及資料使其可以執行職務。本公司外聘核數師的申報責任聲明載於獨立核數師報告書內。

審核委員會於一九九九年成立，並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、黃奕鑑先生及梁樺涇先生。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委員會的成員。

審核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、內部監控及風險管理制度；
- 確保管理層已履行職責以建立及維持有效的內部監控系統，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；
- 就管治守則內有關審核委員會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。

審核委員會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。

於截至二〇一五年六月三十日止年度內，審核委員會召開三次會議，審閱集團之中期及全年業績，並討論及審批相關財務報告。委員會亦檢討集團的內部監控系統、風險評估結果及內部審核工作，以及討論截至二〇一五年六月三十日止年度之審核計劃。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
黃奕鑑	3/3
梁樺涇	3/3

董事局與審核委員會對甄選、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二〇一五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。

於截至二〇一五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一千六百萬元及港幣九百萬元。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。

內部監控

董事局有責任維持穩健及有效之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。董事局透過審核委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之檢討，從而對內部監控之效益作出評估。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

(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

企業管治報告書

(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職架構，清楚界定各單位之責任及權力。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二〇一五年六月三十日止年度的內部監控系統，範圍包括財務、營運和合規監控，以及風險管理功能。董事局的檢討包括考慮由審核委員會、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、準確及坦誠。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，向股東傳達資訊。

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。

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獨立的事宜提出單獨決議案。審核委員會、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出任點票的監票人員。投票表決之結果會於股東週年大會舉行後首個營業日的早市前時段開始之前至少三十分鐘，在本公司及港交所網站內公布，投票表決之結果通常會在股東週年大會當日公布。

二〇一四年股東週年大會於二〇一四年十一月十五日於本公司總部舉行，以通過包括接納經審核財務報表及批准末期股息、重選董事、續聘核數師及更新有關購回股份及發行股份之一般授權，及採納新章程細則之事項。二〇一四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

董事出席二〇一四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	✓
鄺 準	✓
陳國威	✓
董子豪	✓
馮玉麟	✓
郭炳江	✓
(於二〇一四年十二月十九日辭任)	
陳鉅源	✓
(於二〇一四年十二月十九日辭任)	
非執行董事	
李兆基	x
胡寶星	x
關卓然	✓
黃奕鑑	✓
獨立非執行董事	
葉迪奇	✓
王子漸	x
李家祥	✓
馮國綸	✓
梁乃鵬	✓
梁樺涇	✓
梁高美懿	✓

根據公司條例第566條，持有佔本公司全體有權於股東大會上表決之股東之總表決權最少5%的股東，可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。

最新版本的章程細則已登載於本公司及港交所的網站；於截至二〇一五年六月三十日止年度內，章程細則概無作出修訂。

為使章程細則切合於二〇一四年三月起生效之公司條例，於即將舉行的股東週年大會上，將提呈一項特別決議案，以供股東考慮並酌情批准採納新章程細則。一份標示修訂的建議新章程細則已登載於本公司網站，而其副本亦於直至即將舉行之股東週年大會日期為止任何營業日（不包括星期六）的一般辦公時間內，備存於本公司註冊辦事處以供查閱。

董事局報告書

本董事局謹將截至二〇一五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201至208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

本集團於截至二〇一五年六月三十日止年度之業務回顧載於第8至97頁及以下之段落內。

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」)。

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、地產市場狀況、立法及法規的轉變、政府政策以及政治狀況，都會對集團的營運業績和財務狀況有顯著影響。政府可能不時推出樓市降溫措施，此等措施可能對市場有重大影響，繼而對集團的樓宇出售表現及財務狀況有負面影響。同時，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

截至二〇一五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三百二十三億六千四百萬元（二〇一四年：港幣三百四十三億三千五百萬元）。計入非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣三百一十億零八千二百萬元（二〇一四年：港幣三百三十五億二千萬元）。

股息

中期股息每股港幣九角五仙（二〇一四年：每股港幣九角五仙）已於二〇一五年三月二十四日派發。本公司之董事局（「董事局」）建議派發末期股息每股港幣二元四角（二〇一四年：每股港幣二元四角），截至二〇一五年六月三十日止全年共派發股息每股港幣三元三角五仙（二〇一四年：每股港幣三元三角五仙）。

若建議的末期股息在即將於二〇一五年十一月十二日（星期四）舉行的本公司股東週年大會（「二〇一五年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將於二〇一五年十一月二十六日（星期四）派發予於二〇一五年十一月十八日（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二〇一五年十一月十六日（星期一）起除息。

董事局報告書

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一五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3,677,000股(二〇一四年：17,000股)繳足股款之股份，總代價為港幣四億零八百萬元(二〇一四年：港幣一百六十萬元)；及
- (ii) 因行使本公司發行之認股權證而發行146,902,747股(二〇一四年：879,872股)繳足股款之股份，總代價為港幣一百四十四億八千五百萬元(二〇一四年：港幣八千七百萬元)。

本公司於年度內發行股份之詳情載於綜合財務報表說明第26項及第154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154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。

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36和37頁及第48和49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62和63頁及第70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136至146頁內。

於年度內，郭炳江先生辭任為本公司主席兼董事總經理及執行董事，而郭基輝先生則終止出任為彼の替代董事。陳鉅源先生辭任為本公司執行董事。此外，郭基輝先生獲委任為本公司執行董事。全部變動均於二〇一四年十二月十九日起生效。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95條之規定，郭基輝先生作為本公司因填補臨時空缺而獲董事局委任之董事，彼の任期將直至本公司下一屆股東大會，並符合資格及已願意膺選連任。

此外，根據章程細則第104(A)條之規定，雷霆先生、李家祥博士、梁高美懿女士、胡寶星爵士、鄺準先生及陳國威先生將於二〇一五年股東週年大會上告退，並符合資格及已願意膺選連任。本公司獨立非執行董事李家祥博士已服務本公司超過九年，根據上市規則之企業管治守則，彼の重選將以獨立決議案形式於二〇一五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若在一年內終止須作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

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。本公司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

於二〇一五年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(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」)的權益或淡倉(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		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目					總數	於2015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	股份	188,743	-	-	496,514,186 ^{3&7}	496,702,929	496,702,929	17.27
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
						496,702,929	496,702,929	17.27
李兆基	股份	486,340	-	57,445,000 ⁴	-	57,931,340	57,931,340	2.01
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
	認股權證	40,528	-	120,584 ⁴	-	161,112	161,112	0.01
						58,092,452	58,092,452	2.02
黃植榮	股份	217,695	-	-	-	217,695	217,695	0.01
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
	購股權	100,000	-	-	-	100,000	100,000	0.00
						317,695	317,695	0.01
雷 霆	股份	60,000	-	-	-	60,000	60,000	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
	認股權證	5,000	-	-	-	5,000	5,000	0.00
	購股權	100,000	-	-	-	100,000	105,000	0.00
						165,000	165,000	0.00
王子漸	股份	-	1,000 ⁵	-	-	1,000	1,000	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
	認股權證	-	83 ⁵	-	-	83	83	0.00
						1,083	1,083	0.00
李家祥	股份	-	4,028 ⁵	-	-	4,028	4,028	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
	認股權證	-	335 ⁵	-	-	335	335	0.00
						4,363	4,363	0.00

董事局報告書

		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目					於2015年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比	
董事姓名		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	總數	
馮國綸	股份	220,000	9,739 ⁵	-	-	229,739	229,739	0.01
	股本衍生工具 認股權證	18,333	811 ⁵	-	-	19,144	19,144	0.00
							248,883	0.01
梁乃鵬	股份	-	10,833 ⁵	-	-	10,833	10,833	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
							10,833	0.00
梁樺涇	股份	-	2,000 ⁵	-	-	2,000	2,000	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
							2,000	0.00
梁高美懿	股份	15,372	-	-	-	15,372	15,372	0.00
	股本衍生工具 認股權證	1,268	-	-	-	1,268	1,268	0.00
							16,640	0.00
胡寶星	股份	1,540,913	-	-	-	1,540,913	1,540,913	0.05
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
							1,540,913	0.05
黃奕鑑	股份	182,651	-	-	-	182,651	182,651	0.01
	股本衍生工具 認股權證	15,063	-	-	-	15,063	15,063	0.00
							197,714	0.01
郭基輝	股份	9,000	-	-	621,289,747 ^{6,7&8}	621,298,747	621,298,747	21.61
	股本衍生工具 購股權	23,000	-	-	-	23,000	23,000	0.00
							621,321,747	21.61
鄭 準	股份	762,722	339,358 ⁵	-	-	1,102,080	1,102,080	0.04
	股本衍生工具 認股權證	63,560	28,279 ⁵	-	-	91,839	91,839	0.00
							1,193,919	0.04
陳國威	股份	-	-	-	-	-	-	-
	股本衍生工具 購股權	100,000	-	-	-	100,000	100,000	0.00
							100,000	0.00
董子豪	股份	-	-	-	-	-	-	-
	股本衍生工具 購股權	100,000	-	-	-	100,000	100,000	0.00
							100,000	0.00
郭穎澧 (郭炳聯之 替代董事)	股份	9,000	-	-	623,467,601 ^{3,7&8}	623,476,601	623,476,601	21.68
	股本衍生工具 購股權	23,000	-	-	-	23,000	23,000	0.00
							623,499,601	21.68
胡家驥 (胡寶星之 替代董事)	股份	-	1,000 ⁵	-	-	1,000	1,000	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-	-	-
							1,000	0.00

附註：

1. 本公司發行之認股權證現被視為以實物交收之上市股本衍生工具。每份認股權證賦予其持有人權利於二〇一四年四月二十三日至二〇一六年四月二十二日(首尾兩天包括在內)之期間內，按初步認購價每股新股份港幣九十八元六角(可予調整)認購一股本公司繳足股款之新股份。
2. 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。
3. 由於郭炳聯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496,514,186股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
4. 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57,445,000股股份及120,584份認股權證之權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)全資所擁有，而恒基兆業地產有限公司(「恒地」)則持有中華煤氣之41.51%權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)則被視為在恒地持有70.26%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」)全資所擁有，而Financial Enterprise則為Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SK Financial」)全資所擁有。Lee Financial(Cayman)Limited(「Lee Financial」)作為另外一項酌情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，故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57,445,000股股份及120,584份認股權證之權益。
5. 此等本公司股份及/或認股權證乃由有關董事之配偶所持有。
6. 由於郭基輝先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有494,336,332股股份之權益。
7. 於上述附註3及6分別所述之496,514,186股及494,336,332股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝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48,756,223股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
8. 由於郭基輝先生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。

董事局報告書

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		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目			總數	於2015年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
		個人權益 (實益擁有人)	家族權益 (配偶或18歲 以下子女 之權益)	其他權益		
郭炳聯	股份	-	-	3,485,000 ^{1b2}	3,485,000	0.15
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					3,485,000	0.15
黃植榮	股份	218,000	-	-	218,000	0.01
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					218,000	0.01
雷 霆	股份	356	-	-	356	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					356	0.00
梁乃鵬	股份	41,000	142 ³	-	41,142	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					41,142	0.00
梁高美懿	股份	1,000	2,000 ³	-	3,000	0.00
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					3,000	0.00
黃奕鑑	股份	200,000	-	-	200,000	0.01
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					200,000	0.01
郭基輝	股份	-	-	11,927,658 ^{1b4}	11,927,658	0.51
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					11,927,658	0.51
鄭 準	股份	600,000	-	-	600,000	0.03
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					600,000	0.03
郭穎灃 (郭炳聯之替代董事)	股份	-	-	13,272,658 ^{12b4}	13,272,658	0.57
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					13,272,658	0.57

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生及郭穎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。

- 由於郭炳聯先生及郭顯灃先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有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。
- 此等新意網股份乃由有關董事之配偶所持有。
- 由於郭基輝先生及郭顯灃先生為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生及郭顯灃先生被視為擁有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。

(b) 數碼通電訊集團有限公司 (「數碼通」)

董事姓名	持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目			總數	於2015年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益			
郭炳聯	股份	-	4,565,544 ¹	4,565,544	0.43
	股本衍生工具	-	-	-	-
				4,565,544	0.43
李兆基	股份	546,000 ²	-	546,000	0.05
	股本衍生工具	-	-	-	-
				546,000	0.05
郭基輝	股份	-	6,057,364 ³	6,057,364	0.57
	股本衍生工具	-	-	-	-
				6,057,364	0.57
郭顯灃 (郭炳聯之替代董事)	股份	-	10,622,908 ^{1&3}	10,622,908	1.01
	股本衍生工具	-	-	-	-
				10,622,908	1.01

附註：

- 由於郭炳聯先生及郭顯灃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4,565,544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。源萬乃Financial Enterprise Group Limited全資所擁有，而Financial Enterprise Group Limited則為Furnline Limited之全資附屬公司。Furnline Limited乃Jetwin International Limited (「Jetwin」) 全資所擁有。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，故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。
- 由於郭基輝先生及郭顯灃先生為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生及郭顯灃先生被視為擁有6,057,364股數碼通股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

董事局報告書

(c) 載通國際控股有限公司 (「載通國際」)

董事姓名	持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目		總數	於2015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)	股份 股本衍生工具		
郭炳聯	393,350	股份 股本衍生工具	393,350	0.10
	-		-	-
			393,350	0.10

(d) 路訊通控股有限公司 (「路訊通」)

董事姓名	持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目		總數	於2015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)	股份 股本衍生工具		
郭炳聯	37,400 ¹	股份 股本衍生工具	37,400	0.00
	-		-	-
			37,400	0.00

附註：

- 此等路訊通股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同所持有。

(e) 郭炳聯先生、郭基輝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2015年 6月30日 透過法團持有		於2015年 6月30日 實質持有	
		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	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
Splendid Kai Limited	2,500	25.00	1,500 ¹	15.00	15.00
Hung Carom Company Limited	25	25.00	15 ¹	15.00	15.00
Tinyau Company Limited	1	50.00	1 ¹	50.00	50.00
舉捷有限公司	8	80.00	4 ¹	40.00	40.00

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基輝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。

(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2015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
旋高工程管理有限公司	1 ¹⁹	50.00
(成員自動清盤於二〇一五年一月九日開始)		
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57,445,000股股份及120,584份認股權證之權益。Superfun乃中華煤氣全資所擁有，而恒地則持有中華煤氣之41.51%權益。恒兆則被視為在恒地持有70.26%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全資所擁有，而Financial Enterprise則為SK Financial全資所擁有。Lee Financial作為另外一項酌情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，故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57,445,000股股份及120,584份認股權證之權益。
- 李兆基博士被視為擁有透過裕運(香港)有限公司所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」)所持有。
- 李兆基博士被視為擁有透過Chico Investment Limited(「Chico」)所持有的一股股份之權益。
- 李兆基博士被視為擁有透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited所持有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」)所持有。

董事局報告書

5. 李兆基博士被視為擁有合共50股股份權益，其中34.21股股份權益是透過Starland所持有，而15.79股股份權益則由Prominence Properties Limited所持有。Prominence Properties Limited由中華煤氣全資所擁有，中華煤氣的41.51%權益則由恒地所持有。
6. 李兆基博士被視為擁有透過Starland所持有的一股股份之權益。
7. 李兆基博士被視為擁有透過兆權發展有限公司所持有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所持有的一股股份之權益。
9. 李兆基博士被視為擁有透過Masterland所持有的一股股份之權益。
10. 李兆基博士被視為擁有透過Atex Resources Limited所持有的一股股份之權益，而Atex Resources Limited則由謙耀置業有限公司全資所擁有。
11. 李兆基博士被視為擁有透過Citiplus Limited所持有的一股股份之權益。
12. 李兆基博士被視為擁有透過Chico所持有2,459股股份之權益。
13. 李兆基博士被視為擁有透過Quickcentre Properties Limited所持有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)投資有限公司由Brightland Enterprises Limited全資所擁有。
14. 李兆基博士被視為擁有透過偉邦物業管理有限公司所持有的一股股份之權益。
15. 李兆基博士被視為擁有透過Benewick Limited所持有的一股股份之權益，而Benewick Limited則由Dorway Investment Limited全資所擁有。
16. 李兆基博士被視為擁有透過謙耀置業有限公司所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所持有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所擁有。
18. 李兆基博士被視為擁有透過Billion Ventures Limited所持有4,918股股份之權益，而Billion Ventures Limited的50%權益則由Chico所持有。
19. 李兆基博士被視為擁有透過Dandy Investments Limited於旋高工程管理有限公司持有一股股份之權益。旋高工程管理有限公司其後於二〇一五年七月十五日已告解散。
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，於二〇一五年六月三十日，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。

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，惟前計劃內有關授出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。

於截至二〇一五年六月三十日止年度內，本公司於二〇一四年七月十一日根據新計劃授出1,232,000份購股權。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二〇一五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2014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2015年 6月30日 之結餘	
(i) 前計劃									
(i) 董事									
郭炳聯	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)	-	-	115.90 ²
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	不適用
雷霆	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
鄺準	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	40,000	-	(40,000)	-	-	125.40 ²
陳國威	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	不適用
董子豪	2010年7月12日	111.40	2011年7月12日至 2015年7月11日	80,000	-	-	(80,000)	-	不適用
郭炳江 (於2014年 12月19日 辭任)	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)	不適用	不適用
陳鉅源 (於2014年 12月19日 辭任)	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)	不適用	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	144,000	-	(138,000)	-	6,000	124.77 ²

董事局報告書

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2014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2015年 6月30日 之結餘	
(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	3,248,000	-	(2,468,000)	(120,000)	660,000	125.20 ²
	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日	1,830,000	-	(546,000)	(196,000)	1,088,000	127.63 ²
	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	1,144,000	-	(229,000)	(53,000)	862,000	123.02 ²
(II) 新計劃									
(i) 董事									
郭基輝 ³	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	32,000	-	(9,000)	-	23,000	121.10 ²
董子豪	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	不適用	100,000	-	-	100,000	106.30 ⁴
郭顯灃 (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	32,000	-	(9,000)	-	23,000	115.80 ²
(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	1,048,000	-	(138,000)	(59,000)	851,000	122.18 ²
	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	不適用	1,006,000	-	(26,000)	980,000	106.30 ⁴
總數				8,198,000	1,106,000 ⁵	(3,677,000)	(734,000)	4,893,000	

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。
- 於二〇一四年十二月十九日，郭基輝先生已終止出任為替代董事，並獲委任為本公司執行董事。
- 此為本公司股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。
- 於二〇一四年七月十一日，本公司根據新計劃授出1,232,000份購股權，其後有1,106,000份購股權被承授人接納。
- 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，於截至二〇一五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。

本公司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。於二〇一四年七月十一日，在新計劃下授出之購股權之總值估計約為港幣一千二百九十萬零六千四百三十二元，該估計是根據以下之假設數據計算：

無風險利率	1.37% ¹
預期波幅	15.68% ²
預期股息	3.15% ³
購股權的預期有效年期	5年 ⁴

附註：

1. 此為二〇一四年七月十一日交易的五年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 此為本公司授出購股權之日的前一年本公司股份的收市價的年度波幅率。
3. 此為預期股息率，即本公司授出購股權之日的前一年本公司股份的歷史股息。
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本公司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。

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及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%。於二〇一五年九月十日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為255,206,604股，佔本公司已發行股份約8.87%。

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%。

董事局報告書

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。新意網於二〇一二年六月十日宣佈，由於新意網並無繼續進行將其股份轉板的申請，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或將會被授出。

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。

於截至二〇一五年六月三十日止年度內，新意網概無根據新意網前計劃授出而尚未行使之購股權，亦無根據新意網新計劃授出購股權。

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、挽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同意之任何其他目的。
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)。於二〇一五年九月十日，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，而在任何情況下，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。

董事局報告書

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。

(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。

於截至二〇一五年六月三十日止年度內，並無根據數碼通計劃授出購股權。根據數碼通計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一五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2014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2015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	14,000,000 ²	-	(600,000)	-	13,400,000	13.49 ³
(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	16,925,000 ²	-	(7,471,500)	(75,000)	9,378,500	14.70 ³
	2011年9月30日	13.12	2012年9月30日至 2016年9月29日	315,000	-	(315,000)	-	-	14.20 ³
	2011年10月31日	14.96	2012年10月31日至 2016年10月30日	150,000	-	-	(150,000)	-	不適用
	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	375,000	-	(187,500)	(75,000)	112,500	14.73 ³
	2012年2月29日	16.56	2013年3月1日至 2017年2月28日	300,000	-	-	(300,000)	-	不適用
總數				32,342,500	-	(8,574,000)	(600,000)	23,168,500	

附註：

- 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。
- 一名數碼通僱員於二〇一一年六月十三日獲授予2,000,000份購股權，彼於二〇一五年四月二日獲委任為數碼通董事。
- 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，於截至二〇一五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：

- 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。

董事局報告書

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股東大會上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（包括根據所有其他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%。於二〇一五年九月十日，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9.70%。
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。
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出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平均收市價為準）；
 - 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

於二〇一五年六月三十日，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：

		持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目				於2015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	總數	
(I) 主要股東						
HSBC Trustee (C.I.) Limited	股份	-	-	915,250,313 ^{2,3&4}	915,250,313	31.83
	股本衍生工具 認股權證	-	-	14,412,131 ³	14,412,131	0.50
					929,662,444	32.33
鄭肖卿	股份	25,024	-	742,304,737 ^{2&4}	742,329,761	25.81
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					742,329,761	25.81
(II) 其他人士						
Adolfa Limited (「Adolfa」)	股份	231,182,838	48,756,223	-	279,939,061 ⁴	9.73
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					279,939,061	9.73
Bertana Limited (「Bertana」)	股份	231,182,838	48,756,223	-	279,939,061 ^{4&5}	9.73
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					279,939,061	9.73
Cyrlic Limited (「Cyrlic」)	股份	231,182,838	48,756,223	-	279,939,061 ^{4&6}	9.73
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					279,939,061	9.73
Credit Suisse Trust Limited	股份	-	-	216,580,592 ^{7&8}	216,580,592	7.53
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					216,580,592	7.53

董事局報告書

持有股份及 股本衍生工具內相關股份的數目

		個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益	總數	於2015年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
HSBC Trustee (Guernsey) Limited	股份	-	-	214,397,271 ⁹	214,397,271	7.46
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					214,397,271	7.46
郭炳湘	股份	75,000	-	194,929,751 ¹⁰	195,004,751	6.78
	股本衍生工具					
	認股權證	6,250	-	16,244,145 ¹⁰	16,250,395	0.57
					211,255,146	7.35
Thriving Talent Limited	股份	190,691,595 ⁹	-	-	190,691,595	6.63
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					190,691,595	6.63
Rosy Result Limited	股份	189,149,595 ⁷	-	-	189,149,595	6.58
	股本衍生工具	-	-	-	-	-
					189,149,595	6.58
Asporto Limited	股份	172,945,576 ³	-	-	172,945,576	6.02
	股本衍生工具					
	認股權證	14,412,131 ³	-	-	14,412,131	0.50
					187,357,707	6.52

附註：

- 本公司發行之認股權證現被視為以實物交收之上市股本衍生工具。每份認股權證賦予其持有人權利於二〇一四年四月二十三日至二〇一六年四月二十二日(首尾兩天包括在內)之期間內,按初步認購價每股新股份港幣九十八元六角(可予調整)認購一股本公司繳足股款之新股份。
- 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742,304,737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2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172,945,576股股份及14,412,131份認股權證之權益。此等股份及認股權證與Asporto Limited所持有的股份及認股權證屬相同權益,並重複計算。
- 由Adolfa、Bertana及Cyrac分別在本公司持有之股份中,有48,756,223股股份是Adolfa、Bertana及Cyrac透過多間由其各自擁有三分之一之全部已發行股份的公司所持有。此等48,756,223股股份屬相同權益,因此重複計算為此等公司之權益。再者,此等分別由Adolfa、Bertana及Cyrac持有之股份為鄭肖卿女士及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為在本公司擁有股份之權益的一部分。
- 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。
- 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. 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所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及郭顯澧先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

8. 除上述附註7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5,467股股份之權益。

9. 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214,397,271股股份之權益。於此等股份中，有190,691,595股股份與Thriving Talent Limited所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214,397,271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。

10. 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194,929,751股股份及16,244,145份認股權證之權益。

除上述所披露外，於二〇一五年六月三十日，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

本集團於二〇一五年六月三十日之僱員人數約三萬七千人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣九十三億四千萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工表現和貢獻而釐定；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。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

於二〇一五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。

董事局報告書

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三億三千九百萬元(二〇一四年：港幣二億九千萬)。

慈善捐款

年度內所作之捐款為港幣七千萬元(二〇一四年：港幣一億二千五百萬元)。

董事在競爭業務之權益

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

郭炳聯先生、郭基輝先生及郭顯禮先生(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，而郭顯禮先生於二〇一五年四月二日獲委任為彼之替代董事。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，郭炳聯先生及郭顯禮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。

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。

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

於本公司二〇一三至一四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、安排或合約中之權益

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之任何附屬公司參與並與本公司業務有關之重要交易、安排或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二〇一五年股東週年大會上提呈。

審核委員會

本年度業績經已由本公司審核委員會審閱。本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

企業管治

本公司採納主要企業管治守則之有關報告詳載於第98至111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，二〇一五年九月十日

董事個人資料

董事

郭炳聯

主席兼董事總經理(62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、執行董事及執行委員會成員。他在本集團已服務三十七年，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、香港總商會理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。郭先生是郭顯灃先生之父親以及郭基輝先生之叔父。

截至二〇一五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。此外，他可獲其他酬金合共約港幣二百八十九萬元，包括分別約港幣四萬元及港幣十五萬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(87歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十三年，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一日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五十五年。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。他曾任東亞銀行有限公司之獨立非執行董事。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。

截至二〇一五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(59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及建造業議會委員。他現時專責統籌集團工程策劃事務。

截至二〇一五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二千零三十八萬元。

雷霆

副董事總經理(61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。

截至二〇一五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二千零六十二萬元。

葉迪奇

獨立非執行董事(68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。他亦是本公司審核委員會及提名委員會成員。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(前稱南華(中國)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；一九九九年在香港獲太平紳士稱號；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。

截至二〇一五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、港幣二十四萬元作為出任本公司審核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(63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、盈科大衍地產發展有限公司及領展資產管理有限公司(前稱領匯管理有限公司)(作為領展房地產投資信託基金(前稱領匯房地產投資信託基金)之管理人)之獨立非執行董事。他於二〇一五年五月十五日退任為長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事。此外，王教授亦曾出任九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇一五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 (62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、審核委員會主席及薪酬委員會成員。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、華潤創業有限公司及路訊通控股有限公司之獨立非執行董事。他曾任交通銀行股份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。

截至二〇一五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。此外，他可獲其他酬金合共港幣二十四萬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 (66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。他於二〇一五年七月一日起辭任為經綸國際經濟研究院之董事。馮博士亦是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。

截至二〇一五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。

董事個人資料

梁乃鵬博士

獨立非執行董事 (75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，以及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。他現為香港城市大學副監督及香港中文大學校董。

截至二〇一五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。

梁樺涇

獨立非執行董事 (59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。

截至二〇一五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委員會成員之酬金。

梁高美懿

獨立非執行董事 (63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、董事總經理兼常務董事。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、QBE Insurance Group Limited及中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事。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。

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

截至二〇一五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 (86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。

截至二〇一五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 (80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，執業五十二年。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、二〇〇四及二〇〇九年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席。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。

截至二〇一五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

黃奕鑑

非執行董事 (63歲)

黃先生自二〇一〇年一月起出任本公司非執行董事。他亦是本公司審核委員會成員。他於一九九六年一月至二〇〇九年十二月期間曾擔任本公司執行董事，於退任其執行董事職務前已服務本集團達二十八年，在退任後，黃先生出任集團首席顧問直至二〇一三年十二月。他持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。

黃先生曾擔任香港青年旅舍協會主席，現為該會行政委員會委員。他是香港特別行政區政府屬下兒童發展基金督導委員會、推動使用電動車輛督導委員會、社會福利諮詢委員會和扶貧委員會社會創新及企業發展基金專責小組之成員。他亦是香港中文大學新亞書院校董，以及香港公開大學校董會副主席。

截至二〇一五年六月三十日止之年度，黃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委員會成員之酬金。

郭基輝

執行董事 (32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、香港青年聯會副主席、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及香港大學經濟及工商管理學院董事會成員。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有限公司成員。

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。郭先生是郭顯灃先生之堂弟。

郭先生於二〇一四年十二月十九日（乃其獲委任為董事之日期）至二〇一五年六月三十日期間可獲約港幣十五萬九千元作為出任本公司董事之袍金，以及其他酬金約港幣一百五十四萬元。

鄺準

執行董事(86歲)

鄺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。鄺先生自本公司於一九七二年上市後服務至今。

鄺先生是鄺肖卿女士之胞弟，鄺女士則是郭炳聯先生之母親，以及郭基輝先生及郭顯灃先生之祖母。鄺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。

截至二〇一五年六月三十日止之年度，鄺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五百二十六萬元。

陳國威

執行董事兼首席財務總監(59歲)

陳先生自二〇〇九年七月起出任本公司執行董事兼首席財務總監。他亦是本公司執行委員會成員。他於一九九三年取得英國華威大學工商管理碩士學位。他為香港會計師公會、特許公認會計師公會(「會計師公會」)及澳洲會計師公會資深會員。他亦是英國特許秘書及行政人員公會及信託與財產從業者協會之會員，以及香港財務策劃師學會之財務策劃師。

陳先生曾任職安永會計師事務所，並曾於本港多家銀行及上市公司工作。他於一九九五年加入恒生銀行有限公司(「恒生」)，於一九九八年起出任財務主管。他亦為恒生執行委員會委員，並於二〇〇五年至二〇〇九年期間擔任恒生之執行董事。陳先生曾為恒生銀行(中國)有限公司之副董事長，以及興業銀行股份有限公司之董事、執行委員會及薪酬委員會成員。

陳先生為語文教育及研究常務委員會成員。他亦是香港公益金董事會成員，以及香港上市公司商會常務委員會常務副主席及公司管治委員會主席。他是香港地產建設商會財務董事兼財務總監工作小組召集人，以及會計師公會(香港分會)專業發展委員會委員。他是恒生商學書院及恒生管理學院有限公司之校董，亦是該兩間機構之財務委員會主席。此外，陳先生是清華大學高等研究中心基金會投資委員會委員。

截至二〇一五年六月三十日止之年度，陳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一千五百四十八萬元。

董事個人資料

董子豪

執行董事 (56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。

截至二〇一五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。此外，他可獲其他酬金合共約港幣一千六百六十二萬元，包括港幣四萬二千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 (47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。

馮先生是香港保護兒童會主席、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。馮先生是香港大學經濟及工商管理學院諮詢委員會成員，亦是尤德爵士紀念基金理事會成員。

截至二〇一五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。此外，他可獲其他酬金合共約港幣一千五百五十萬元，包括分別港幣三萬二千八百元及港幣十二萬八千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。

郭顯濃

郭炳聯之替代董事(34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。他於二〇一五年四月二日獲委任為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。

胡家驥

胡寶星爵士之替代董事(52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、觀韜律師事務所的主席(國際)及其聯營律師事務所王澤長·周淑嫻·周永健律師行的顧問。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法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大會或股東週年大會上告退並有資格膺選連任。此外，就非執行董事(包括獨立非執行董事)而言，他們之任期將約為兩年，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。

董事個人資料

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。

綜合財務報表

149	獨立核數師報告書
150	綜合收益表
151	綜合全面收益表
152	綜合財務狀況表
153	綜合現金流量表
154	綜合權益變動表
155	綜合財務報表說明
201	主要附屬公司
207	主要合營企業
208	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150至208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二〇一五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 貴集團於二〇一五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，二〇一五年九月十日

綜合收益表

截至二〇一五年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2015	2014
收入	2(a)	66,783	75,100
銷售成本		(38,989)	(44,989)
毛利		27,794	30,111
其他淨收益		594	1,009
銷售及推銷費用		(3,269)	(3,761)
行政費用		(2,341)	(2,377)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	22,778	24,982
投資物業之公平價值增加		10,987	12,131
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		33,765	37,113
財務支出		(2,445)	(2,308)
財務收入		265	258
淨財務支出	3	(2,180)	(2,050)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣二十一億七千四百萬元 (二〇一四年:港幣二十四億八千八百萬元):			
聯營公司		493	426
合營企業		5,057	5,041
	2(a) & 9(b)	5,550	5,467
稅前溢利	4	37,135	40,530
稅項	7	(4,771)	(6,195)
本年度溢利	2(a)	32,364	34,335
應佔:			
公司股東		31,082	33,520
非控股權益		1,282	815
		32,364	34,335
(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		\$11.09	\$12.45
攤薄後		\$10.98	\$12.43
每股溢利(不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	9(b)		
基本		\$7.07	\$7.95
攤薄後		\$7.01	\$7.94

綜合全面收益表

截至二〇一五年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	2015	2014
本年度溢利	32,364	34,335
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	(49)	(755)
現金流量對沖之公平價值虧損	(3)	-
可供出售投資項目		
- 公平價值收益/(虧損)	117	(100)
- 售出項目後之公平價值收益撥入綜合收益表	-	(233)
- 公平價值變動之遞延稅項	-	(1)
	117	(334)
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(支出)/收益	(358)	29
其後不會重新歸入損益的項目：		
所佔聯營公司之其他全面(支出)/收益	(19)	118
本年度其他全面支出	(312)	(942)
本年度全面收益總額	32,052	33,393
應佔本年度全面收益總額：		
公司股東	30,772	32,640
非控股權益	1,280	753
	32,052	33,393

綜合財務狀況表

於二〇一五年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2015	2014
非流動資產			
投資物業	10	309,205	277,640
固定資產	11	25,621	25,376
聯營公司	12	4,018	4,044
合營企業	13	52,957	49,545
應收放款	14	820	628
其他金融資產	15	3,210	2,899
無形資產	16	4,090	4,539
		399,921	364,671
流動資產			
供出售物業	17	149,750	149,409
存貨		294	299
應收賬項、預付款項及其他	18	20,690	23,394
其他金融資產	19	894	747
銀行存款及現金	20	32,561	18,528
		204,189	192,377
流動負債			
銀行及其他借項	21	(10,816)	(9,241)
業務及其他應付賬項	22	(25,690)	(25,283)
已收取售樓訂金		(13,904)	(5,538)
稅項		(7,323)	(6,493)
		(57,733)	(46,555)
流動資產淨值			
		146,456	145,822
資產總額減流動負債			
		546,377	510,493
非流動負債			
銀行及其他借項	23	(72,316)	(74,490)
遞延稅項	24	(16,824)	(15,753)
其他長期負債	25	(419)	(561)
		(89,559)	(90,804)
資產淨值			
		456,818	419,689
資本及儲備			
股本	26	68,451	53,464
儲備金		382,575	361,319
股東權益			
		451,026	414,783
非控股權益			
		5,792	4,906
權益總額			
		456,818	419,689

董事：
郭炳聯
陳國威

綜合現金流量表

截至二〇一五年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2015	2014
經營業務			
營運產生之現金流入	29(a)	16,139	21
支付香港利得稅		(2,161)	(2,106)
支付香港以外稅項		(735)	(1,112)
經營業務之現金流入/(支出)淨額		13,243	(3,197)
投資活動			
收購聯營公司		(33)	(1)
收購其他金融資產		(369)	(138)
聯營公司及合營企業還款淨額		240	2,710
固定資產添置		(1,694)	(3,202)
投資物業添置		(2,797)	(10,784)
支付經營權資產		-	(4)
支付電訊牌照費		(193)	(183)
出售投資物業所得淨額		1,166	388
出售其他金融資產所得		150	562
出售固定資產所得		17	81
投資項目利息收入		97	125
上市投資股息收入		70	77
非上市投資股息收入		43	46
聯營公司及合營企業股息收入		2,301	2,860
提供之貸款及借項		(23)	(179)
投資活動之現金支出淨額		(1,025)	(7,642)
融資活動			
銀行及其他借項		8,525	23,118
償還銀行及其他借項		(8,780)	(3,331)
應付關連公司款項減少		-	(500)
超過三個月到期之銀行存款(增加)/減少		(12,135)	958
利息支付		(2,688)	(2,521)
利息收入		236	259
發行股票所得		14,893	89
附屬公司發行股票所得		110	2
附屬公司回購股份支付		-	(57)
非控股權益資金投入(減少)/增加		(569)	167
支付股東股息		(9,502)	(3,820)
支付非控股權益股息		(436)	(511)
融資活動之現金(支出)/流入淨額		(10,346)	13,853
現金及現金等值項目增加		1,872	3,014
期初結存之現金及現金等值項目		16,991	13,989
換算外匯匯率轉變之影響		3	(12)
期末結存之現金及現金等值項目	29(b)	18,866	16,991

綜合權益變動表

截至二〇一五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 權益	總額
	股本	資本溢價	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額		
於二〇一三年七月一日	1,335	46,880	902	1,469	8,163	327,163	385,912	4,617	390,529
本年度溢利	-	-	-	-	-	33,520	33,520	815	34,335
本年度其他全面(支出)/收益	-	-	-	(335)	(663)	118	(880)	(62)	(942)
本年度全面(支出)/收益總額	-	-	-	(335)	(663)	33,638	32,640	753	33,393
購股權被行使所發行之股票	-	2	-	-	-	-	2	-	2
認股權被行使所發行之股票	87	-	-	-	-	-	87	-	87
以權益結算之股權支付確認	-	-	10	-	-	-	10	8	18
附屬公司回購本身股份轉入資本儲備	-	-	1	-	-	(1)	-	-	-
已派末期股息	17	3,331	-	-	-	(6,410)	(3,062)	-	(3,062)
於二〇一四年三月三日過渡至									
無票面值制度	50,213	(50,213)	-	-	-	-	-	-	-
已派中期股息	1,812	-	-	-	-	(2,570)	(758)	-	(758)
附屬公司權益改變之調整	-	-	(48)	-	-	-	(48)	(1)	(49)
非控股權益貢獻	-	-	-	-	-	-	-	46	46
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(517)	(517)
於二〇一四年六月三十日及七月一日	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(支出)/收益	-	-	(3)	115	(403)	(19)	(310)	(2)	(312)
本年度全面(支出)/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	68,451	-	847	1,249	7,097	373,382	451,026	5,792	456,818

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(「上市規則」)之披露規定編製。此外, 香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」已於本財政年度內生效, 本綜合財務報表之若干資料呈報及披露亦有所改變。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之修訂及詮釋(統稱為「新香港財務報告準則」)。該等修訂適用於本集團由二〇一四年七月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則之修訂	2010-2012年香港財務報告準則系列年度之改進
香港財務報告準則之修訂	2011-2013年香港財務報告準則系列年度之改進
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃: 僱員福利
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之替換及延續對沖會計
香港財務報告準則第10號, 第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

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。

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 ¹
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9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收入 ²

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2018年1月1日或以後開始之會計期間生效

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)

b. 會計政策之變動(續)

本集團已開始對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重大影響。

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。

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。

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。

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)

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。

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。

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)

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及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) 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。

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流到收益表中。

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。

l. 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。

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)

l. 物業(續)

(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。

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。

1 編製基準及主要會計政策(續)

m. 折舊(續)

(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。

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。

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)

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。

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

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(續)

截至二〇一四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	26,463	7,331	593	237	27,056	7,568
中國內地	7,144	2,348	2,072	567	9,216	2,915
新加坡	-	-	58	28	58	28
	33,607	9,679	2,723	832	36,330	10,511
物業租賃						
香港	12,015	9,215	2,658	2,213	14,673	11,428
中國內地	2,962	2,198	151	100	3,113	2,298
新加坡	-	-	703	546	703	546
	14,977	11,413	3,512	2,859	18,489	14,272
酒店經營	3,930	1,026	680	226	4,610	1,252
電訊	13,244	789	-	-	13,244	789
運輸基建及物流	3,507	1,080	2,785	198	6,292	1,278
其他業務	5,835	1,352	398	97	6,233	1,449
	75,100	25,339	10,098	4,212	85,198	29,551
其他淨收益		1,009		-		1,009
未分配的行政費用		(1,366)		-		(1,366)
未計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		24,982		4,212		29,194
投資物業之公平價值 增加		12,131		2,228		14,359
已計入投資物業之公平 價值變動的營業溢利		37,113		6,440		43,553
淨財務支出		(2,050)		(289)		(2,339)
稅前溢利		35,063		6,151		41,214
稅項						
- 集團		(6,195)		-		(6,195)
- 聯營公司		-		(49)		(49)
- 合營企業		-		(635)		(635)
本年度溢利		28,868		5,467		34,335

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，分別為港幣五億九千三百萬元(二〇一四年：港幣一億八千萬)及港幣四千四百萬元(二〇一四年：港幣一億五千八百萬元)。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投資物業淨收益，股票及債券投資項目淨收入。

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析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	資產總額	負債總額
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)
於二〇一四年六月三十日				
物業發展				
香港	117,542	1,354	118,896	(9,329)
中國內地	47,616	3,929	51,545	(7,151)
新加坡	-	150	150	-
	165,158	5,433	170,591	(16,480)
物業投資				
香港	215,581	33,661	249,242	(3,255)
中國內地	64,277	5,637	69,914	(1,970)
新加坡	-	4,514	4,514	-
	279,858	43,812	323,670	(5,225)
酒店經營	16,373	1,183	17,556	(472)
電訊	6,680	-	6,680	(3,214)
運輸基建及物流	4,539	2,908	7,447	(1,088)
其他業務	5,001	253	5,254	(3,320)
	477,609	53,589	531,198	(29,799)
銀行存款及現金			18,528	-
其他金融資產			3,646	-
銀行及其他借項			-	(83,731)
未分配的公司資產/(負債)			3,676	(1,583)
稅項			-	(6,493)
遞延稅項			-	(15,753)
資產/(負債)總額			557,048	(137,359)

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和分部資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除的		分部資產增加	
	折舊及攤銷			
	2015	2014	2015	2014
供出售之物業發展	13	14	15,971	22,887
供租賃之物業投資	-	-	2,950	10,952
酒店經營	430	427	807	1,427
電訊	896	829	680	935
運輸基建及物流	367	366	28	43
其他業務	236	211	245	819
未分配的公司資產	30	31	10	26
	1,972	1,878	20,691	37,089

(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：

	2015	2014
香港	55,645	63,761
中國內地	10,280	10,585
其他	858	754
	66,783	75,100

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2015			2014		
	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	249,698	41,746	291,444	240,566	39,187	279,753
中國內地	88,964	10,649	99,613	66,731	9,738	76,469
新加坡	-	4,580	4,580	-	4,664	4,664
其他	254	-	254	258	-	258
	338,916	56,975	395,891	307,555	53,589	361,144
應收放款			820			628
其他金融資產			3,210			2,899
非流動資產總額			399,921			364,671

3 淨財務支出

	2015	2014
利息支出	2,717	2,517
名義非現金利息	67	81
減：撥作資本性支出之金額	(339)	(290)
	2,445	2,308
銀行存款之利息收入	(265)	(258)
	2,180	2,050

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎2.44%至7.38%（二〇一四年：2.35%至7.54%）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

	2015	2014
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	9,836	21,648
存貨銷售成本	13,719	8,557
酒店物業折舊及攤銷	343	337
其他物業、機器及設備折舊	1,180	1,139
無形資產攤銷（包括在銷售成本內）	449	402
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	1,447	1,399
僱員開支（包括董事酬金及退休計劃供款）	6,626	6,162
股權支付	12	18
核數師酬金	22	21
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	-
出售固定資產虧損	23	-
及計入：		
股息收入：		
上市投資	70	77
非上市投資	43	46
利息收入：		
上市債務證券	62	70
非上市債務證券	-	1
售出可供出售投資項目溢利	60	238
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	-	3
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	91	69
出售固定資產溢利	-	8

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

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		酌情花紅	退休福利 計劃供款	(說明f) 股權支付	2015 酬金總額	2014 酬金總額
		袍金	及實物利益					
執行董事								
郭炳江	a	0.15	1.52	-	0.10	-	1.77	2.82
郭炳聯		0.51	2.24	0.25	0.21	-	3.21	3.10
黃植榮		0.30	11.52	8.02	0.84	-	20.68	18.63
雷霆		0.30	9.08	10.70	0.84	0.27	21.19	19.21
陳鉅源	a	0.14	3.90	-	0.24	-	4.28	12.44
郭基輝	b	0.16	1.32	0.21	0.01	0.06	1.76	-
鄺準		0.30	2.92	2.34	-	-	5.56	5.60
陳國威		0.30	6.74	8.40	0.34	0.01	15.79	18.42
董子豪	c	0.33	7.21	8.76	0.62	0.59	17.51	12.34
馮玉麟	d	0.46	6.15	9.00	0.19	-	15.80	3.76
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		0.54	-	-	-	-	0.54	0.54
郭炳湘	e	-	-	-	-	-	-	0.19
獨立非執行董事								
葉迪奇		0.60	-	-	-	-	0.60	0.60
王子漸		0.44	-	-	-	-	0.44	0.44
李家祥		0.88	-	-	-	-	0.88	0.88
馮國綸		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
梁乃鵬		0.42	-	-	-	-	0.42	0.42
梁樺涇		0.54	-	-	-	-	0.54	0.54
梁高美懿		0.30	-	-	-	-	0.30	0.30
二〇一五年總額		8.00	52.60	47.68	3.39	0.93	112.60	101.56
二〇一四年總額		8.02	45.31	44.27	3.06	0.90		

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中三名(二〇一四年：四名)。

5 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

至於付予其餘二名(二〇一四年：一名)人員之酬金詳情如下：

	2015	2014
薪金、津貼及實物利益	16.85	10.11
酌情花紅	17.42	11.77
退休福利計劃供款	1.63	1.00
股權支付(說明f)	-	2.59
	35.90	25.47

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	-
19.5	- 20.0	1	-
25.0	- 25.5	-	1
		2	1

- (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) 董子豪先生於二〇一三年十二月一日獲委任為執行董事。由二〇一三年七月一日至任命為執行董事之日的酬金為港幣三百六十三萬元。截至二〇一四年六月三十日止年度，他為本集團五名最高薪酬人員之其中一名，總酬金為港幣一千五百九十七萬元。
- (d) 馮玉麟先生於二〇一三年十二月一日獲委任為執行董事。
- (e) 郭炳湘先生於二〇一四年一月二十七日辭任非執行董事。
- (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級政府有關規定，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至二十一不等。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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三億一千五百萬元(二〇一四年：港幣二億九千五百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇一四年：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

	2015	2014
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	2,952	2,760
往年準備之低估	5	248
	2,957	3,008
香港以外稅項	746	1,168
往年準備之高估	-	(2)
	746	1,166
	3,703	4,174
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	754	1,633
其他暫時差異之產生及回撥	314	388
	1,068	2,021
	4,771	6,195

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇一四年：16.5%)計算。香港以外之稅項準備乃根據該地之適用稅率計算。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	2015	2014
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	31,585	35,063
按香港利得稅稅率16.5%(二〇一四年：16.5%)計算之稅項	5,211	5,785
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	906	1,927
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(1,523)	(1,657)
使用前期未被確認的稅項虧損	(73)	(88)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	190	(51)
往年準備之低估	5	246
其他	55	33
稅項支出	4,771	6,195

8 股息

	2015	2014
年內派發已確認的股息：		
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 (二〇一四年：二〇一三年末期股息每股港幣二元四角以 二十六億七千一百萬股計)	6,774	6,410
二〇一五年中期股息每股港幣九角五仙以二十八億七千二百萬股計 (二〇一四年：每股港幣九角五仙以二十七億零五百萬股計)	2,728	2,570
	9,502	8,980

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三百一十億八千二百萬元(二〇一四年：港幣三百三十五億二千萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億零三百七十萬九千四百零一股(二〇一四年：二十六億九千二百九十九萬二千八百七十九股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十八億二千九百八十五萬八千七百九十三股(二〇一四年：二十六億九千六百六十一萬九千二百八十三股)，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二千六百一十四萬九千三百九十二股(二〇一四年：三百六十二萬六千四百零四股)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一百九十八億二千五百萬元(二〇一四年：港幣二百一十四億一千五百萬元)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：

	2015	2014
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	31,082	33,520
投資物業公平價值之增加	(10,987)	(12,131)
相關遞延稅項計入之影響	754	1,633
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	982	733
– 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	(2,290)	(2,228)
– 相關遞延稅項計入/(扣減)之影響	116	(260)
	(11,314)	(12,253)
非控股權益	57	148
投資物業估值變動淨額之影響	(11,257)	(12,105)
公司股東應佔基礎溢利	19,825	21,415

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

10 投資物業

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一三年七月一日	237,659	21,190	258,849
添置	1,125	9,827	10,952
落成後轉撥	5,888	(5,888)	-
出售	(215)	-	(215)
撥往			
- 發展中物業	-	(854)	(854)
- 供出售物業	-	(2,745)	(2,745)
- 其他物業	(40)	-	(40)
匯兌差額	(272)	(166)	(438)
公平價值之增加	10,480	1,651	12,131
於二〇一四年六月三十日及七月一日	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	271,049	38,156	309,205

(b) 投資物業估值

本集團投資物業已於二〇一五年六月三十日及二〇一四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之公平價值是採用收入資本化方法，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，並參照投資者預期收入、資本回報、風險，營運成本，物業及租客質素。

10 投資物業(續)

(b) 投資物業估值(續)

本集團發展中投資物業之公平價值一般使用餘值估價法計算。其估值經考慮根據假設於估值日物業已落成的資本值中扣除日後發展之建築成本、資金借貸成本、邊際利潤及風險因素。已完成物業發展之資本值計算是將發展物業之預期收入予以資本化並參照相關市場可比較之交易。

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	
	2015	2014	2015	2014
已落成				
香港	215,583	205,221	5.2%	5.2%
中國內地	55,466	49,404	6.6%	6.6%
	271,049	254,625		
發展中				
香港	8,057	8,965	4.7%	4.9%
中國內地	30,099	14,050	6.6%	6.6%
	38,156	23,015		

本集團投資物業之公平價值與資本化率呈負相關，其價值由投資者對物業投資未來回報之預期，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一億一千七百萬元(二〇一四年：港幣一億七千四百萬元)。

(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一百五十四億四千九百萬元(二〇一四年：港幣一百四十四億零八百萬元)及港幣三十四億五千九百萬元(二〇一四年：港幣三十四億零二百萬元)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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						
於二〇一三年七月一日	13,057	3,234	5,677	4,926	4,376	31,270
添置	268	1,567	35	830	573	3,273
撥自						
– 已落成投資物業	–	–	40	–	–	40
– 發展中投資物業	–	854	–	–	–	854
出售	–	–	–	(456)	(155)	(611)
匯兌差額	(9)	(22)	–	–	(1)	(32)
於二〇一四年六月三十日及七月一日	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	13,513	6,321	5,903	5,380	4,904	36,021
累積折舊						
於二〇一三年七月一日	2,273	–	1,508	2,122	2,579	8,482
年度折舊	337	–	126	573	440	1,476
出售	–	–	–	(416)	(122)	(538)
匯兌差額	(1)	–	–	–	(1)	(2)
於二〇一四年六月三十日及七月一日	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	2,952	–	1,764	2,410	3,274	10,400
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
二〇一四年六月三十日賬面淨值	10,707	5,633	4,118	3,021	1,897	25,376

12 聯營公司

	2015	2014
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	618	585
所佔收購後儲備	3,343	3,039
	3,998	3,661
應收聯營公司往來款	20	383
	4,018	4,044
香港上市公司股票市值	2,499	1,828

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：

	2015	2014
投資物業	1,081	1,109
其他非流動資產	2,719	2,634
流動資產	1,937	2,034
流動負債	(782)	(743)
非流動負債	(957)	(1,373)
資產淨值	3,998	3,661
收入	2,778	3,151
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	109	87
本年度溢利	493	426

各主要聯營公司資料載列於二〇一五年年報中的「主要聯營公司」一節內。

13 合營企業

	2015	2014
非上市公司股份，成本值減減值撥備	3,045	3,000
所佔收購後儲備	42,717	40,157
	45,762	43,157
應收合營企業往來款	7,195	6,388
	52,957	49,545

除按市場利率計息款項港幣八億五千一百萬元(二〇一四年：港幣六億四千四百萬元)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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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：

	2015	2014
投資物業	61,647	59,371
其他非流動資產	6,296	4,209
流動資產	13,970	16,254
流動負債	(12,448)	(13,788)
非流動負債	(23,703)	(22,889)
資產淨值	45,762	43,157
收入	8,921	6,947
扣減相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	2,065	2,401
本年度溢利	5,057	5,041

各主要合營企業資料載列於二〇一五年年報中的「主要合營企業」一節內。

14 應收放款

	2015	2014
應收放款	1,039	1,016
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	(219)	(388)
	820	628

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。

於二〇一五年六月三十日，百分之零點四(二〇一四年：百分之零點一)應收放款已逾期但並無減值。其中百分之六十五(二〇一四年：百分之一百)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。於二〇一五年六月三十日及二〇一四年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

15 其他金融資產

	2015	2014
可供出售債務證券		
海外上市債務證券	674	795
香港上市債務證券	324	155
	998	950
可供出售股本證券		
海外上市股本證券	648	597
香港上市股本證券	1,255	1,078
非上市股本證券	309	274
	2,212	1,949
	3,210	2,899
上市證券市值		
海外上市	1,322	1,392
香港上市	1,579	1,233
	2,901	2,625

16 無形資產

	經營權資產	電訊牌照	商譽	總值
成本				
於二〇一三年七月一日	6,930	2,492	35	9,457
添置	4	-	-	4
於二〇一四年六月三十日，七月一日及 二〇一五年六月三十日	6,934	2,492	35	9,461
累積攤銷				
於二〇一三年七月一日	3,856	664	-	4,520
攤銷	258	144	-	402
於二〇一四年六月三十日及七月一日	4,114	808	-	4,922
攤銷	259	190	-	449
於二〇一五年六月三十日	4,373	998	-	5,371
於二〇一五年六月三十日賬面淨值	2,561	1,494	35	4,090
於二〇一四年六月三十日賬面淨值	2,820	1,684	35	4,539

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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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

	2015	2014
供出售已落成物業存貨	24,854	22,935
供出售發展中物業	82,612	59,923
供出售待發展物業	42,284	66,551
	149,750	149,409

18 應收賬項、預付款項及其他

	說明	2015	2014
應收賬項、按金及預付款項		16,061	17,958
收購物業按金		3,938	4,487
應收顧客合約工程款項	18a	116	76
短期放款		219	388
衍生金融工具	18b	356	485
		20,690	23,394

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八十七億四千八百萬元(二〇一四年：港幣一百零八億七千九百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之八十七(二〇一四年：百分之九十二)，六十一至九十天佔百分之一(二〇一四年：百分之一)，而超過九十天則為百分之十二(二〇一四年：百分之七)。

於二〇一五年六月三十日，百分之十九(二〇一四年：百分之十三)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之五十三(二〇一四年：百分之六十四)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。於二〇一五年六月三十日及二〇一四年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

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	2015	2014
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		2,740	961
減：進度付款		(2,628)	(887)
		112	74
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	18	116	76
列入流動負債內之應付顧客款項	22	(4)	(2)
		112	74

18b. 衍生金融工具

	說明	2015		2014	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	18 & 22				
– 利率掉期		306	–	375	–
– 貨幣掉期		50	369	110	126
		356	369	485	126
現金流對沖					
– 利率掉期		–	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	
	2015	2014
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
– 一年內	1,800	400
– 一年後及五年內	1,323	2,925
– 五年後	900	1,098
	4,023	4,423
貨幣掉期合約到期日		
– 一年後及五年內	477	477
– 五年後	8,974	8,974
	9,451	9,451

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)

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五四(二〇一四年：百分之零點五五)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(二〇一四年：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(二〇一四年：百分之一點五)。掉期合約於年結日以公平價值計算，年內其公平價值減少為港幣三億七千二百萬元(二〇一四年：港幣一億一千一百萬元)，連同相應減少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	
	2015	2014
浮息轉定息利率掉期合約到期日		
一年後及五年內	181	30

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(二〇一四年：百分之四點八)。掉期合約以公平價值計算，年內其公平價值減少港幣三百萬元(二〇一四年：無)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

	2015	2014
按公平價值計入損益的金融資產		
海外上市股本證券	-	11
香港上市股本證券	746	665
	746	676
一年內到期之可供出售債務證券		
海外上市債務證券	148	16
非上市債務證券	-	55
	148	71
	894	747

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八十為港元(二〇一四年：百分之六十一)，百分之十九為人民幣(二〇一四年：百分之三十一)，百分之一為美元(二〇一四年：百分之七)及無其他貨幣(二〇一四年：百分之一)。

21 銀行及其他借項

	說明	2015	2014
無抵押銀行透支		119	96
一年內須償還之長期銀行及其他借項	23	10,697	9,145
		10,816	9,241

22 業務及其他應付賬項

	說明	2015	2014
應付賬款及應付費用		23,020	22,292
應付顧客合約工程款項	18a	4	2
應付非控股權益		2,294	2,863
衍生金融工具	18b	372	126
		25,690	25,283

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二十三億八千五百萬元(二〇一四年：港幣二十二億八千九百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之七十九(二〇一四年：百分之七十八)，六十一天至九十天佔百分之二(二〇一四年：百分之二)，而超過九十天則為百分之十九(二〇一四年：百分之二十)。

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

	2015	2014
無抵押銀行透支	119	96
長期銀行及其他借款	83,013	83,635
	83,132	83,731

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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	2015	2014
有抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		251	974
一年後及兩年內		775	280
兩年後及五年內		1,543	262
五年後		48	46
		2,617	1,562
無抵押銀行借款，其償還期為			
一年內		8,281	7,569
一年後及兩年內		7,595	7,570
兩年後及五年內		26,219	20,127
五年後		247	7,783
		42,342	43,049
其他無抵押借款，其償還期為			
一年內		2,165	602
一年後及兩年內		9,045	2,236
兩年後及五年內		1,801	10,405
五年後		25,043	25,781
		38,054	39,024
		83,013	83,635
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	21	(10,697)	(9,145)
		72,316	74,490

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	
	2015	2014	2015	2014
有抵押銀行借款	2,366	588	2,366	588
無抵押銀行借款	34,062	35,480	33,905	35,389
其他無抵押借款	35,888	38,422	36,012	38,767
	72,316	74,490	72,283	74,744

- (a) 於二〇一五年六月三十日，本集團訂立總名義金額為港幣四十億二千三百萬元(二〇一四年：港幣四十四億二千三百萬元)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(二〇一四年：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。

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) 上述銀行及其他借款有不同的償還期但不超過二〇二七年五月(二〇一四年：二〇二七年五月)，借款利率適當時作對沖後，於年結日實際利率為每年百分二點九一(二〇一四年：百分之二點九五)。
- (d) 以不同貨幣為單位(貨幣掉期後)的借項賬面值如下：

	2015	2014
港幣	51,157	52,335
美元	20,251	20,140
人民幣	11,724	11,256
	83,132	83,731

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
於二〇一三年七月一日	4,230	9,947	(439)	65	13,803
在綜合收益表扣減	304	1,633	15	69	2,021
儲備扣減	-	-	-	1	1
匯兌差額	(6)	(68)	3	(1)	(72)
於二〇一四年六月三十日及 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	4,843	12,257	(398)	122	16,824

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣四十五億五千萬元(二〇一四年：港幣四十億七千四百萬元)，其中港幣八百萬元(二〇一四年：港幣八百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇一九年(二〇一四年：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

	2015	2014
資產報廢及其他責任	53	59
電訊牌照之合同責任	366	502
	419	561

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

26 股本

	2015		2014	
	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	2,725	53,464	2,671	1,335
發行股票以支付末期股息	-	-	33	17
過渡至二〇一四年三月三日之無票面值制度	-	-	-	50,213
發行股票以支付中期股息	-	-	20	1,812
行使購股權發行之股票	4	502	-	-
行使認股權發行之股票	147	14,485	1	87
期末	2,876	68,451	2,725	53,464

(a) 過渡至二〇一四年三月三日之無票面值制度

於二〇一四年三月三日，香港公司條例(第622章)生效。香港公司條例(第622章)廢除了香港註冊成立公司所有股份的面值、資本溢價及法定股本的概念。公司因發行權益股本而收取的全部款項及資本溢價之貸方結餘歸入股本。

根據香港公司條例(第622章)，資本溢價的結餘已撥入股本。

(b) 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元現金(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。於截至二〇一五年六月三十日止年度，認股權證持有人行使一億四千六百九十一萬九千九百三十八份(二〇一四年：八十九萬六千五百八十三份)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一億四千六百九十萬二千七百四十七股(二〇一四年：八十七萬九千八百七十二股)。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(二〇一四年：二億二千四百四十八萬一千六百四十八份)認股權證仍未行使。

(c) 行使購股權

於截至二〇一五年六月三十日止年度內，經行使購股權發行三百六十七萬七千股股份(二〇一四年：一萬七千股股份)。

(d) 根據以股代息計劃而發行之股票

於二〇一三年十二月十九日，本公司根據於二〇一三年十一月二十二日公佈以股代息計劃，以港幣九十九元七角發行及分配每股面值五角的已繳足新股份，合共三千三百五十七萬七千一百七十一股新股，給予就二〇一三年末期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

於二〇一四年四月十六日，本公司根據於二〇一四年三月十九日公佈以股代息計劃，以港幣九十一元六角九仙發行及分配已繳足新股份，合共一千九百七十六萬四千七百一十股新股，給予就二〇一四年中期股息選擇以股代息之股東。新普通股與已發行之現有普通股份享有同等權利。

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及年內已授出購股權公平價值之評估已載列於二〇一五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

在前購股權計劃下，於截至二〇一四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2013年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2014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	4,032,000	-	-	(120,000)	3,912,000
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	2,356,000	-	-	(426,000)	1,930,000
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	1,376,000	-	(17,000)	(115,000)	1,244,000
			7,764,000	-	(17,000)	(661,000)	7,086,000
加權平均行使價(港幣)			110.37	-	96.15	112.29	110.22

(b) 購股權被行使詳情

年內，經行使購股權發行三百五十二萬一千股股份(二〇一四年：一萬七千股股份)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百二十六元六角八仙(二〇一四年：港幣一百零三元七角六仙)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

27 購股權計劃(續)

新購股權計劃

年內，本公司以每批港幣一元授出一百二十三萬二千份購股權予本公司及其附屬公司之若干董事及僱員用以認購一百二十三萬二千股本公司普通股及其後一百一十萬六千份購股權被承授人接納。

(a) 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
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

在新購股權計劃下，於截至二〇一四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2013年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2014年 6月30日
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	-	1,112,000	-	-	1,112,000
			-	1,112,000	-	-	1,112,000
加權平均行使價(港幣)			-	102.30	-	-	102.30

(b) 購股權被行使詳情

年內，經行使購股權發行十五萬六千股股份(二〇一四年：無)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百二十三元一角五仙(二〇一四年：無)。

28 母公司財務狀況表

	說明	2015	2014
非流動資產			
附屬公司	28(a)	30,203	30,245
流動資產			
應收附屬公司往來款		150,073	126,984
應收賬項、預付款項及其他		6	-
銀行存款及現金		32	28
		150,111	127,012
流動負債			
業務及其他應付賬項		(55)	(51)
流動資產淨值		150,056	126,961
資產淨值		180,259	157,206
資本及儲備			
股本	26	68,451	53,464
儲備金	28(b)	111,808	103,742
股東權益		180,259	157,206

董事：

郭炳聯

陳國威

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇一五年年報中的「主要附屬公司」一節內。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

28 母公司財務狀況表(續)

(b) 年內儲備金之變動如下：

	資本溢價	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇一三年七月一日	46,880	5,448	90,727	143,055
購股權被行使所發行之股票	2	-	-	2
已派截至二〇一三年六月三十日末期股息	3,331	-	(6,410)	(3,079)
於二〇一四年三月三日過渡至無票面值制度	(50,213)	-	-	(50,213)
以權益結算之股權支付確認	-	10	-	10
本年度溢利	-	-	16,537	16,537
已派本年度中期股息	-	-	(2,570)	(2,570)
於二〇一四年六月三十日及七月一日	-	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	-	5,376	106,432	111,808

於二〇一五年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千零六十四億三千二百萬元(二〇一四年：港幣九百八十二億八千四百萬元)。

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

	2015	2014
投資物業公平價值變動前之營業溢利	22,778	24,982
折舊及攤銷	1,972	1,878
資產減值	5	-
出售投資物業溢利	(117)	(174)
出售固定資產虧損/(溢利)	23	(8)
出售合營企業溢利	(5)	-
出售可供出售投資項目溢利	(60)	(238)
投資項目股息收入	(113)	(123)
利息收入	(94)	(130)
股權支付	12	18
匯兌差額	(58)	(29)
營運資金變動前之營業溢利	24,343	26,176
供出售物業(增加)/減少	(3,850)	8,073
供出售待發展物業增加	(15,288)	(22,869)
存貨減少	5	8
應收賬項、預付款項及其他減少/(增加)	1,888	(4,087)
按公平價值計入損益的金融資產增加	(70)	(90)
業務及其他應付賬項增加	745	2,303
已收取售樓訂金增加/(減少)	8,366	(9,493)
營運產生之現金流入	16,139	21

(b) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2015	2014
銀行存款及現金	32,561	18,528
銀行透支	(119)	(96)
	32,442	18,432
減：超過三個月到期之銀行存款	(13,569)	(1,434)
減：抵押銀行存款	(7)	(7)
	18,866	16,991

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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：

	2015	2014
投資物業	14,305	13,559
供出售已落成物業存貨	142	142
供出售待發展物業	84	84
	14,531	13,785
業務及其他應付賬項	272	242
稅項	61	53
遞延稅項	135	125
	468	420
收入	829	763
支出	204	208

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	
		2015	2014	2015	2014
利息收入	a	-	2	35	59
租金收入	b	-	-	1	1
租金支出	b	1	1	49	41
提供服務之其他收益	c	76	110	61	107
貨物購置及服務	c	-	-	845	482

- (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。
- (d) 於截至二〇一四年六月三十日止年度內，一間關連公司提供港幣五億元無抵押貸款予本集團。該關連公司為本公司若干董事為受益人之某酌情信託所控制。於截至二〇一四年六月三十日止年度內利息支出為港幣二百二十七萬元。該貸款是一項根據上市規則第14A章所載有關規定獲得豁免披露或其他責任之關連交易。應付關連公司款項已於二〇一四年六月三十日償還。

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。

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：

	2015	2014
(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	2,489	645
已批准但未簽約	1,424	1,156
(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	282	437
已批准但未簽約	527	588
(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七億元(二〇一四年：港幣九億三千五百萬元)及其他擔保港幣二百萬元(二〇一四年：港幣四百萬元)。		

本集團尚未確認上述向合營企業提供擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算及其交易價格為零。

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：

	2015	2014
一年內	13,613	12,912
一年至五年	16,530	16,757
五年後	1,488	2,117
	31,631	31,786

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：

	2015	2014
一年內	1,045	1,027
一年至五年	1,401	1,340
五年後	883	1,067
	3,329	3,434

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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(二〇一四年：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)(二〇一四年：港幣七十六億二千九百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣一億六千六百萬元))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。

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及人民幣為主的外匯借貸，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。

於二〇一五年六月三十日，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/減少約港幣十七億七千五百萬元(二〇一四年：港幣十五億零六百萬元)。其他全面收益將減少/增加港幣八千二百萬元(二〇一四年：港幣七千二百萬元)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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。

於二〇一五年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子，本年度內稅前溢利將減少/增加約港幣二億三千四百萬元(二〇一四年：港幣二億七千五百萬元)。

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。二〇一四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。

於二〇一五年六月三十日，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/減少約港幣七千二百萬元及港幣三億零五百萬元(二〇一四年：分別為港幣六千一百萬元及港幣二億七千萬元)。

(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。

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。

於二〇一五年六月三十日	說明	合同貼現前			一年後至	兩年後至	五年以上
		賬面值	現金流量總額	至一年內	兩年內	五年內	
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

於二〇一四年六月三十日	說明	合同貼現前			一年後至	兩年後至	五年以上
		賬面值	現金流量總額	至一年內	兩年內	五年內	
應付賬款及應付費用	22	22,292	22,298	18,483	2,007	1,612	196
應付非控股權益	22	2,863	2,863	2,325	538	-	-
銀行及其他借項	21 & 23	83,731	97,037	11,831	12,532	35,782	36,892
其他長期負債	25	561	704	-	203	338	163
衍生金融工具	18b	126	132	(21)	(8)	130	31
		109,573	123,034	32,618	15,272	37,862	37,282

(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。

業物應收賬項，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。

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)

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

36 財務風險管理(續)

(f) 公平價值(續)

於二〇一四年六月三十日

	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	811	–	811
香港上市債務證券	155	–	155
非上市債務證券	55	–	55
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	597	–	597
香港上市股本證券	1,078	–	1,078
非上市股本證券	–	121	121
按公平價值計入損益的金融資產			
海外上市股本證券	11	–	11
香港上市股本證券	665	–	665
衍生金融工具			
利率掉期	–	375	375
貨幣掉期	–	110	110
	3,372	606	3,978
金融負債			
衍生金融工具			
貨幣掉期	–	126	126

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

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，在持續為股東提供回報時維持謹慎的財務貸款比率。

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：

	2015	2014
抵押銀行借款	2,617	1,562
無抵押銀行及其他借款	80,515	82,169
總借款	83,132	83,731
減：銀行存款及現金	(32,561)	(18,528)
淨債項	50,571	65,203
股東權益	451,026	414,783
淨債項與股東權益比率	11.2%	15.7%

38 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

39 綜合財務報表通過

載於第150頁至第208頁之綜合財務報表於二〇一五年九月十日獲董事局通過。

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二〇一五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，以下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	232,237,133
數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	3	66.57	電訊系統經營	105,668,191
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
鴻基財務有限公司	10	100	註冊接受存款公司	100,000,200
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11)9,999,998
萊利國際有限公司		100	酒店管理	2
Able Smart Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
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

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(%)			
Beauty Marble Investment Limited		100		地產投資	2
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 Winners Limited	1	100		地產投資	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11)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
創福集團有限公司		100		地產發展	1
Cheer Kong Limited		100		地產發展	2
Cheerlord Investment Ltd.	1	100		地產投資	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
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
Excel Elite Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
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
First Gain Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
Firstmax Limited		100		地產投資	2
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

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*
佛山市新升房地產開發有限公司	6c	80	地產發展	70,000,000美元*
佛山市新鋒房地產開發有限公司	6c	80	地產發展	194,000,000美元*
佛山市新晉房地產開發有限公司	6c	80	地產發展	70,000,000美元*
佛山市新駿房地產開發有限公司	6c	80	地產發展	77,000,000美元*
佛山市新昊房地產開發有限公司	6c	80	地產發展	98,000,000美元*
佛山市新匯房地產開發有限公司	6c	80	地產發展	98,000,000美元*
佛山市新景房地產開發有限公司	6c	80	地產發展	77,000,000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11)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

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)
傑柏投資有限公司		100	地產發展	2
建星集團有限公司		92	地產發展	1
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
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
舉捷有限公司		60	地產投資	10
奧匯有限公司		100	酒店發展	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
菱輝有限公司		100	地產發展	2
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

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)
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*
上海新鴻基威億房地產有限公司	6c	100	地產投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威京房地產有限公司	6c	100	地產投資	人民幣1,200,000,000元*
上海新鴻基威正房地產有限公司	6c	100	地產投資	人民幣1,220,000,000元*
上海新鴻基威萬房地產有限公司	6c	100	地產投資	人民幣18,500,000,000元*
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
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
Startrack Company Limited		100	地產投資	200
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*
新鴻基環貿廣場房地產(南京)有限公司	6c	100	地產發展及投資	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12)25,000 (註13)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
友發投資有限公司		100	地產發展	1
Tainam Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
Talcon Limited	1	100	地產發展	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

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)
Tsi Mai Company Limited		100	地產投資	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11)83,400美元
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	1美元
Vast Earn Property Corp.	1	100	地產投資	2美元
偉鴻發展有限公司	7	100	投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100	地產投資	300
Wealth Capsule Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
創藝集團有限公司		92	地產發展	1
豐譽企業有限公司		100	地產投資	1
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Wellden Limited		100	地產投資	2
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
Wiseland Enterprises Limited	1	100	地產發展	1美元
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
香港世界貿易中心會有限公司		100	會所管理	200
一田有限公司		100	百貨經營	30,000,000
Zarabanda Company Limited		100	地產投資	2
中山市新地桃苑房地產開發有限公司	6a	75	地產發展	40,000,000*

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
 2. 在開曼群島註冊成立及在香港經營。
 3. 在百慕達註冊成立及在香港經營。
 4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
 5. 在開曼群島註冊成立。
 6. 在中華人民共和國成立及經營：
 - a. 合作經營企業
 - b. 合資經營企業
 - c. 外商獨資經營企業
 7. 由本公司直接持有。
 8. 由本公司直接持有11.89%及間接持有88.11%。
 9. 由本公司直接持有50%及間接持有50%。
 10. 由本公司直接持有99.9998%及間接持有0.0002%。
 11. 可贖回股。
 12. 「A」股。
 13. 「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二〇一五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，以下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(%)	業務		
+ 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	註冊股本	
#+ 達展發展有限公司		35	地產發展	普通股	
# 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	
+ Newfoundland 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	

+ 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二〇一五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，以下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	業務	股份類別
		持有之應佔 總股本權益(%)		
#+ 載通國際控股有限公司 (在香港上市)	1	33.72	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

