

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



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

(認股權證代號：1441)

二〇一五/一六年度中期業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一五年十二月三十一日止六個月，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣九十二億九千八百萬元，去年同期為港幣八十四億六千三百萬元。每股基礎盈利為港幣三元二角三仙，去年同期為港幣三元八仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣一百四十七億二千四百萬元及港幣五元一角一仙，去年同期為港幣一百五十六億九千六百萬元及港幣五元七角一仙。期內的賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加的金額港幣五十五億三千一百萬元，去年同期的相應金額為港幣七十六億五千四百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇一五年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣一元五仙，較上年同期增加百分之十點五。

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售收益

連同合作項目的收益，回顧期內財務報表錄得的物業銷售收益為港幣九十四億九千四百萬元。來自物業銷售的溢利為港幣二十四億七千四百萬元，去年同期的相應溢利為港幣二十二億八千五百萬元。按所佔權益計算，期內的合約銷售總額約港幣一百四十四億元。

租金收入

回顧期內，連同合作項目租金計算，總租金收入按年上升百分之七至港幣一百零三億五千一百萬元；淨租金收入按年上升百分之七至港幣七十九億四千三百萬元。租金收入有滿意的表現是由於香港和內地物業的新租和續租租金上升，以及新投資物業帶來的收益。

香港地產業務

土地儲備

回顧期內，集團透過公開招標增添三幅地皮，總樓面面積約一百七十萬平方呎；其中坐落港鐵元朗站上蓋的大型項目住宅樓面面積約一百四十萬平方呎，以供應中小型單位為主，零售樓面約十萬零七千平方呎，預計項目可以跟集團在毗鄰發展的YOHO系列住宅及商場形點產生顯著的協同效應。集團新增地皮的詳情可參閱下表：

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
元朗站發展項目	住宅 / 商場	合作發展	1,468,000
沙田市地段第617號	寫字樓 / 商舖	100	174,000
馬頭角北帝街 / 新山道	住宅 / 商舖	合作發展	105,000
總計			1,747,000

截至二〇一五年十二月底，連同在期內增添的地皮，集團在香港的土地儲備所佔總樓面面積達五千二百二十萬平方呎，包括一千九百萬平方呎發展中住宅物業、合共四百四十萬平方呎的發展中商場、寫字樓、酒店和工廈樓面，以及二千八百八十萬平方呎已落成投資物業。此外，按地盤面積計算，集團在新界持有超過三千萬平方呎農地，這批農地處於更改土地用途的不同階段，大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線。

地產發展

樓市氣氛自二〇一五年第四季轉弱。回顧期內，一手物業成交量徘徊在合理的範圍內，二手市場成交卻下跌至低水平。整體私人住宅需求特別是中小型單位繼續受到多項正面因素支持，包括有利的人口狀況、市民收入上升、就業市場穩固、息率低企及供樓負擔處於合理水平等。

集團多年來恪守「以心建家」的核心價值，精益求精，提供質素卓越的產品和服務，旗下項目的建築、間隔和室內設計均盡顯心思，會所設施完備，物業售後及管理服務體貼顧客需要，體現集團在不同業務範疇上均貫徹以人為本的理念。集團全體員工同心協力，繼續緊貼市場脈搏，提供優質產品，透過有效的成本管理，令發展項目有合理的毛利率。以上的一切進一步鞏固集團強大的優質品牌，令公眾更認同集團項目的價值和吸引力。

回顧期內，集團繼續按計劃推售新項目，合約銷售額約港幣一百一十三億元，主要來自何文田豪宅項目天鑄第一期的新批次，以及新開售的東涌東環 II、港島西明德山及元朗峻巒第一期 A。

天鑄第一期於期內落成，住宅總樓面面積逾四十萬平方呎。在本財政年度下半年，集團預計落成的樓面將顯著增加至約二百八十萬平方呎，其中約二百七十萬平方呎為用作出售的住宅物業。很大部分計劃在本財政年度落成的住宅已經售出。

投資物業

集團在香港的租務市場具領導地位，持有多元化的投資物業組合，總樓面面積達二千八百八十萬平方呎。回顧期內，集團在香港的收租物業業務繼續有滿意的表現，整體出租率維持在約百分之九十五的高水平。連同合作發展項目帶來的收益，集團在香港的總租金收入按年上升百分之八至港幣八十二億七千六百萬元，主要受續租及新租租金上升帶動。

零售物業組合

集團在租務市場佔有重要位置，旗下的區域性商場分佈廣泛，主要服務本地顧客，即使經營環境面臨挑戰，集團的零售物業仍然表現理想。集團持有的零售樓面逾一千零七十萬平方呎，回顧期內，出租率高，續租租金上升。

元朗大型商場形點的總零售樓面約一百一十萬平方呎，將分期開幕，其中形點一期已於二〇一五年九月開業，為項目發展立下重要的里程碑。形點二期的前身為新元朗中心，最後階段的翻新工程將於二〇一六年首季完成。形點一、二期引入各類備受歡迎的時裝品牌和食肆，部分是首次在區內開業。形點位處元朗區的交通樞紐，商場憑藉獨特的市場定位，成功吸引眾多追求現代化生活品味和全新購物體驗的顧客。

興建中住宅項目 Grand YOHO 的基座逾四十五萬平方呎零售樓面是形點的擴展部分，預計在二〇一六年底以前落成；而元朗站發展項目的十萬零七千平方呎零售樓面亦會成為形點的一部分，為整個商場項目帶來顯著的協同效應。商場將提供大量車位以滿足顧客的泊車需要。集團預計形點全面落成後可以媲美新城市廣場在新界東的卓越表現和市場地位，成為新界西居民的購物總匯。

天晉滙由集團多個將軍澳南項目的零售部分組成，由毗鄰地鐵站的位置伸延至計劃興建的海濱公園，總零售樓面二十四萬平

方呎。天晉滙第一期是天晉 II 基座的六萬六千平方呎零售樓面，已接近全部租出，預計在二〇一六年上半年開業。天晉滙將網羅各類優質商戶和特色食肆，主要顧客對象是區內年輕家庭，開業後可受惠於該區多個發展項目陸續落成後增加的人口。

集團其他興建中的零售物業包括北角匯及港鐵南昌站上蓋的優質商場。北角匯的商戶組合多元化，包括多間位處海濱長廊的人氣食肆，服務港島東居民、上班族和遊客。集團正在南昌站上蓋發展的區域性商場位於正在活化的舊區，定位獨特，將為居民締造時尚的生活模式，以及全新的娛樂消閒和購物環境。

集團的區域性商場分佈各區，主力服務本地顧客，是其零售物業組合的主要部分。期內，這些根基穩固的區域性商場包括新城市廣場、大埔超級城、上水廣場和 V City 均有滿意的表現。儘管受到旅客消費放緩影響，中環國際金融中心商場憑藉其優質品牌吸引本地顧客和遊客，且繼續租出全部樓面。集團持續優化旗下商場的租戶組合，務求更適切地配合顧客的需要，並迎合不斷變化的消費模式。

一直以來，集團其中一個重點策略是持續提升零售物業組合的質素，為顧客締造更理想的購物環境及增加商戶的生意。港鐵旺角東站上蓋的新世紀廣場於二〇一五年八月完成大型升級工程後，租金顯著增長。旗下多個商場亦正在翻新或升級以提高各自的競爭力，觀塘 APM 正進行大型升級工程，將同一幢物業逾十五萬平方呎的寫字樓樓面改作零售用途，以擴大 APM 的規模；葵芳新都會廣場在期內引入更多優質食肆和化妝品牌，而商場內部間隔亦會更改以優化其市場定位。

寫字樓物業組合

集團持有的寫字樓樓面合共約一千萬平方呎，分佈在多個商業區，主要位處鐵路沿線，地點方便。憑藉高水平的建築規格、完善的設施和專業的物業管理，集團的寫字樓組合在市場建立了優質品牌，是各類租戶的理想之選，在回顧期內出租率高，新租及續租租金均錄得上升。集團在香港擁有眾多寫字樓物業，在市場處於有利位置，能受惠於供應有限及空置率低的利好狀況。

集團旗下的國際金融中心是本港最享負盛名的商廈之一，由於其建築規格卓越、優質品牌及位置獨特，於期內接近全部租出，續租租金穩步增長，繼續領導中環寫字樓市場。優質租戶對國際金融中心的需求甚殷，令其市值租金上升。

坐落西九龍商業核心的環球貿易廣場續租租金錄得強勁增長，出租率達百分之九十六。跨國企業和內地金融機構對環球貿易廣場的需求殷切，支持物業的租金表現。由於西九文化區在未來數年逐漸成型，而交通網絡預期將更為完善，環球貿易廣場對租戶的吸引力長遠會進一步提升。

除了在核心商業區外，集團在其他地區亦持有不少寫字樓物業。位於觀塘的創紀之城正受惠於九龍東迅速轉型為新興核心商業區，這個寫字樓建築群吸引從事各行各業的租戶，包括時裝、資訊科技及金融服務，令物業出租率高，新租和續租租金上升。集團其他優質寫字樓繼續表現理想，包括灣仔新鴻基中心和中環廣場、旺角新世紀廣場及沙田新城市中央廣場。

集團致力進一步提升旗下寫字樓物業的質素，從而優化租戶的工作環境，以及保持集團寫字樓組合的競爭力。國際金融中心一期和新世紀廣場近日已完成翻新工程，新城市中央廣場將於今年稍後翻新。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇一五年十二月底，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備為七千零四十萬平方呎，已落成投資物業佔一千一百七十萬平方呎，其中約百分之八十位於一線城市如上海、北京和廣州的優越地段。此外，集團持有五千八百七十萬平方呎發展中物業，其中逾百分之六十用作興建高級住宅或服務式公寓，其餘將發展高級商場、優質寫字樓和酒店。集團在內地的土地儲備充裕，足以配合未來的發展需要，並繼續採取選擇性策略，在一線城市物色投資機會。

地產發展

回顧期內，受惠於政府政策及寬鬆貨幣措施的支持，內地住宅市場表現理想。一線城市保持較佳的供需狀況，住宅成交活躍；其他城市在消化庫存方面取得顯著的進展。

按所佔權益計算，集團在期內錄得的合約銷售額約人民幣二十五億元。集團的產品在質素和設計方面均表現出色，加上服務卓越，繼續得到買家讚許，市場認同集團品牌的程度與日俱增。在上海浦東的濱江凱旋門及浦西的上海天璽均是極具代表性的項目，銷情保持穩健。中山奕翠園及廣州花都御華園加推的批次同樣反應理想。集團佔百分之三十三點三權益的廣州珠江新城天匯廣場第二幢寫字樓亦已開售，反應不俗。

回顧期內，按所佔權益計算，集團參與發展的佛山項目瀧景約有七十萬平方呎住宅樓面落成；在二〇一五年七月，集團在瀧景的股權由百分之八十減至百分之五十。集團預計多個內地項目在本財政年度下半年完工，按所佔權益計算，總樓面面積逾九十萬平方呎，其中兩個項目為佔百分之四十權益的杭州萬象城第二期 C，以及佔百分之三十三點三權益的廣州 IGC 商場。杭州萬象城第二期 C 的優質分層單位已於近期竣工，總樓面面積逾一百萬平方呎。IGC 商場是天匯廣場的零售部分，落成後將提供一百萬平方呎樓面。

投資物業

集團堅持追求高質素及提供專業管理，即使在內地面對不少競爭，集團的收租業務繼續有滿意的表現。回顧期內，連同合作發展項目帶來的收益，集團內地投資物業組合的總租金收入上升百分之十一至人民幣十四億四千萬元，升幅主要來自續租租金上升，以及新投資物業帶來的收益。截至二〇一五年十二月三十一日，按所佔權益計算，集團在內地的已落成投資物業合共一千一百七十萬平方呎，主要位於北京和上海等重要城市。

隨著集團在內地多個發展中項目陸續落成，其租務表現將進一步提升，短期而言，廣州新項目的貢獻將最為明顯。集團佔百分之五十權益的商場天環預計在二〇一六年第一季試業；天環位於傳統購物區天河路，總樓面面積九十萬平方呎，項目設計

獨特，以雙環形的建築襯托偌大的花園廣場，景觀幕牆寬闊，將成為地標建築。天環的預租工作進展理想，眾多與商場洽租的國際品牌和優質食肆均經過精心挑選，切合中產人士的需要。

天匯廣場綜合項目的 IGC 商場將於二〇一六年下半年開業。天匯廣場位於珠江新城中央商業區，IGC 的總樓面面積為一百萬平方呎，匯聚普及的高級品牌、具吸引力的娛樂設施及擁有壯麗河景的優質食肆。商場坐落獵德地鐵站上蓋，位置方便，四周有不少高級商廈和著名酒店，預料可以吸引當地有經濟能力的顧客，成為他們的一站式購物點，預租工作進展順利。

集團全資擁有的徐家匯中心項目正在施工，項目規模龐大，將發展為上海新地標，提供高級零售樓面、甲級寫字樓及豪華酒店，體現都市綜合建築概念，預期可以成為「城中之城」，推動該區成為上海另一個中心。徐家匯中心項目的零售樓面共三百萬平方呎，將為上海引入各類知名的國際品牌旗艦店、戶外餐飲及極佳的娛樂設施，為顧客帶來新的生活品味和一站式購物體驗。項目設有一幢樓高三百七十米的寫字樓，最早可在二〇二〇年落成；這幢摩天大樓質素卓越，預料會成為徐匯區一個極受歡迎的辦公地點。項目將經由覆蓋廣泛的行人天橋和平台連接徐家匯商圈其他主要物業，亦會直通徐家匯地鐵站，該站是三條幹線之交匯處，其中十一號線列車前往多個熱門景點，包括在今年稍後開幕的知名主題公園。

徐家匯中心項目的建築工程正如期推展。華山路一號地塊設有寫字樓和商場，寫字樓提供十八萬平方呎樓面，預計租戶可在二〇一七年上半年入伙，而三十三萬平方呎的優質商場將於二〇一八年開業。徐家匯中心項目全面落成後，總樓面面積達七百六十萬平方呎，規模與集團旗下的上海環貿廣場及上海國金中心的總和相若。

上海環貿廣場和上海國金中心這兩個極具代表性的項目相繼取得佳績後，集團的優質品牌在上海獲得的認同與日俱增。回顧期內，上海環貿廣場項目的高級商場環貿 IAPM 接近全部租出，商戶銷售額顯著上升，主要是源於商場致力創新，運用數碼科技為顧客帶來便利，並提供樂趣無窮的娛樂活動，提升顧客的購物體驗。地鐵十二號線延線於近期通車後，環貿 IAPM 直駁三條地鐵線，吸引更多顧客。環貿廣場二期寫字樓的租務進展順利，一期寫字樓全部租出。

集團旗艦物業上海國金中心商場多年來口碑載道，商場網羅琳瑯滿目的高級商品和特色食肆，是當地居民和遊客必到的購物點之一。回顧期內，商戶銷售額繼續增長，續租租金上升。上海國金中心接駁附近大廈的通道將於二〇一六年起落成，顧客出入商場時倍覺方便。憑藉坐落陸家嘴金融商貿區的優勢，項目兩幢寫字樓的使用率接近百分之百。

北京 APM 商場位於王府井核心地段，是集團在北京的重要項目。回顧期內，北京 APM 增設美容和兒童專區，商場的競爭力顯著上升並吸引更多顧客和人流。商場持續通過優化工程提高物業資產質素，包括增闢專區售賣普及的高級品牌。

集團在其他主要城市黃金地段發展的項目將陸續落成，令其投資物業組合持續擴大，長遠增加集團的經常性收入。南京國金中心綜合項目坐落河西中央商業區核心地帶，商場樓面超過一百萬平方呎，設計現代化，設施完善，將成為南京的地標。商場的建築工程進展順利，不少國際商戶均有意洽租。

其他業務

酒店

回顧期內，香港酒店業的氣氛轉淡，訪港旅客人數下跌。面對房價偏軟，集團旗下酒店成功透過積極的市場推廣計劃吸引新顧客，支持其業務表現；此外，集團的酒店設有知名食肆，加上本地消費穩健，餐飲業務繼續錄得滿意的盈利增長。

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 酒店憑著深受認同的品牌和優質服務，業務表現相對平穩。香港九龍東皇冠假日酒店和毗鄰的香港九龍東智選假日酒店的整體平均入住率上升至約百分之九十五，入住率上升部分是受惠於兩者互相配合，得到更多與會議及展覽相關的業務。帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店及帝景酒店的平均入住率同樣保持在約百分之九十五的高水平。

上海浦東麗思卡爾頓酒店是高消費旅客和商務旅客的首選，業務表現保持理想。由於酒店提供頂級服務，而且位置極佳，因此房價及與餐飲有關的業務均錄得可觀增長。

未來數年，集團在香港落成的酒店包括沙田的優質酒店及北角海旁的酒店，前者是帝都酒店的姊妹項目，後者是集團北角綜合項目的一部分，該項目亦包括商場北角匯及高級住宅。兩間酒店均提供接近七百間客房。在內地方面，集團於一線城市會選擇性地發展酒店，作為旗下綜合項目的一部分。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧期內，雖然數碼通核心業務流動通訊服務持續向好，經營溢利較去年同期顯著上升，但手機銷售毛利減少導致公司的淨溢利下跌。數碼通將繼續透過覆蓋廣泛的網絡、實用的手機應用程式和體貼的服務，為顧客帶來優越的體驗。集團對數碼通的前景抱有信心，會繼續持有該公司作長線投資。

新意網

新意網以營運數據中心為其核心業務，期內有滿意的表現，錄得穩健的收入增長。該公司繼續推展數項重大的優化及擴展業務計劃，以保持其作為香港主要中立數據中心營運商的領導地位，其中沙田 MEGA Two 全幢改造工程正進入最後階段，完工後將成為頂級數據中心，而將軍澳新數據中心 MEGA Plus 的建築工程亦正按計劃進行，將於二〇一七年落成。以上各項計劃可望推動新意網日後的業務增長。

基建及其他業務

回顧期內，集團的基建和運輸業務繼續有滿意的表現。香港商用航空中心仍然受惠於海外公幹需求穩定，威信集團業務穩固，三號幹線（郊野公園段）的交通流量保持平穩。儘管空運需求減少，但機場空運中心的租金收入繼續錄得增長。在海運市場較疲弱的環境下，香港內河碼頭進一步擴闊客戶類別，業務表現有所提升。

集團財務

集團繼續奉行審慎的財務政策，保持低借貸比率及充裕的流動資金。集團維持高利息覆蓋率，而截至二〇一五年十二月三十一日的淨債項與股東權益比率繼續處於百分之十二點四的低水平。

集團在財務實力雄厚的基礎上，運用充裕的銀行已承諾備用資金融資以配合業務發展。集團目前在內地籌組一項長期銀團貸款，用作發展上海徐家匯中心項目；這項銀團貸款的反應非常熱烈，充分反映銀行界對集團的支持。

集團是本港信貸評級最高的地產商，穆迪和標準普爾分別給予集團 A1 和 A+ 信貸評級，評級展望均為穩定。這些高信貸評級有利集團在債券資本市場融資。

自二〇一四年四月起，集團從已獲行使的認股權證獲得逾港幣一百六十億元現金。集團恪守穩健的財務原則，大部分借貸以港元為單位，餘下的以美元和人民幣為主。面對人民幣走勢波動，集團運用內地業務產生的現金流和境內銀行貸款支付內地發展中物業的建築費。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

嚴謹的企業管治標準是集團一直成功的關鍵之一。集團董事局目前有十七位董事，其中七人為獨立非執行董事。董事局在屬下委員會協助下，指導和通過集團的整體策略。執行委員會定期召開會議，制定政策和作出重要的業務決定。審核、提名及薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席，確保集團妥善地執行其策略，以及適時應對業務風險。董事局亦透過由審核委員會、管理層及內部和外聘核數師所做的檢討，維持和持續評估內部監控系統的成效。

為了致力保持良好的企業管治，集團積極透過分析員簡報會、定期面談和電話會議，與股東、分析員和信貸評級機構等持份者溝通，以便他們緊貼集團的最新發展。集團亦透過不同渠道如新聞稿、年報、中期報告和公告，適時向持份者發布企業資料，有關資料均可以在公司網站瀏覽，務求保持高透明度。

集團獲國際財經刊物頒發多個獎項，彰顯集團持續恪守高水平的企業管治。有關獎項包括《Euromoney》的「亞洲最佳公司（地產類別）」和「亞洲最佳寫字樓/商業項目發展商」，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。

可持續發展

集團致力推動其業務及社會達至持續成功，一直秉持「以心建家」的核心價值，提供優質產品和服務、聆聽顧客意見和參與社區公益活動；這項承諾加強了股東及其他持份者對集團的信任，是集團賴以維持優質品牌和企業聲譽的重要支柱，鞏固集團在業界的領導地位及持續貢獻社會的基礎。

集團對推動可持續發展不遺餘力，包括適度地投放資源，確保集團妥善地協調不同業務單位和職能，以符合甚至超越本地和海外機構就企業於改善環境、貢獻社會和公司管治方面的標準和要求。集團是「恒生可持續發展企業指數」和「恒生內地及香港可持續發展企業指數」成份股，反映集團的努力受到認同。

堅持提供優質物業和服務是集團實踐可持續發展的重要基石。集團一直以客為先，致力透過物業發展價值鏈的每個環節包括項目規劃、物料採購、建築以至交樓和售後服務回應顧客的需要，在二〇一三年推出的「新·繫·品質」進一步體現集團以客為先的理念。從二〇一三年底開始，集團成為首家為所有新出售香港住宅物業提供三年質素保證的發展商，目前這項保證在香港來說仍是獨一無二。回顧期內，集團管理層到旗下住宅項目包括天晉 II 和 YOHO Midtown 家訪，透過與住戶深入交談了解他們的需要和期望，獲益良多。集團亦透過新地會與顧客和公眾作雙向溝通，成效顯著；在規劃未來發展項目及提升服務質素方面，集團將繼續參考來自家訪及由新地會收集的顧客意見。

集團非常重視員工的持續發展及各方面的福祉，以確保他們經常展現專業水平，這亦是集團實現質素保證的關鍵。「新地優質學堂」是集團培訓和推動員工發展的平台，在回顧期內繼續開拓更多課程和工作坊，這些課程和工作坊的內容涵蓋整個物業發展周期，包括建築設計、施工、管理及客戶服務等。

除了關顧員工外，確保社區達至可持續發展亦是集團長期成功的要素。集團繼續緊隨既定方向，透過三大範疇履行企業社會責任，包括支持藉運動行善、推廣愉快閱讀和關顧弱勢社群。回顧期內，集團冠名及慈善贊助由香港旅遊發展局舉辦的首屆「新鴻基地產香港單車節」，在支持藉運動行善方面開拓新里程，活動吸引數千位本地及國際單車手競逐獎項或借此機會享受在公路馳騁的樂趣，集團不少員工亦偕同親友參與。

集團重點慈善體育活動「新地公益垂直跑一勇闖香港 ICC」再度獲選為「垂直馬拉松世界巡迴賽」終點站，跑手的反應較往年更加踴躍；同期舉行的「新地公益垂直跑一勇闖上海 IFC」亦再次成為「垂直馬拉松世界巡迴賽」的末段賽站之一。以上兩項重點活動籌得的公眾善款及集團的額外捐款經由多個知名慈善機構資助兒童及青少年服務。

集團繼續積極透過「新閱會」推動大眾閱讀，年度重點計劃「新地齊讀好書」在期內資助基層兒童參與香港書展，並持續舉行不同系列的講座和其他活動，深受年輕人以至公眾歡迎。集團亦一如以往，悉力推行「新地齊心愛自然」和「以心建家送暖行動」，與其他同樣獲員工積極響應的活動相輔相成，為香港現在和未來建立更美好的家園。

展望

未來一年，預計環球經濟會面臨不少挑戰，包括對主要經濟體經濟放緩的憂慮、美國可能進一步加息、油價低迷及金融市場波動。然而，預期中國、歐元區和日本會推出更多刺激經濟措施，支持著環球經濟。

儘管金融市場波動，但隨著更多改革及刺激措施陸續推出，內地經濟來年將在步伐稍慢的情況下繼續增長，牽涉供應方面的改革將有利內地經濟的長遠發展。短期而言，內地物業市場會繼續受惠於寬鬆的貨幣政策，一線城市將繼續較整體市場表現為佳；其他城市方面，政府致力消化庫存及刺激需求應可改善市場氣氛。集團對內地經濟和地產市場的長遠前景充滿信心。

香港經濟正受包括強美元及外部需求疲弱等不利因素影響，但受惠於最新的刺激經濟措施及基建投資持續推展，香港經濟將可溫和增長。預期銀行資金仍保持充裕，港元息率相對以往而言繼續處於低水平，這兩項因素加上市民收入增加、良好的人口發展趨勢及較低的住戶借貸水平均可支持物業用家需求，特別是一手市場，而政府現有的措施則繼續壓抑整體私人住宅需求。

集團在香港和內地的新項目會一如以往，於準備就緒後在市場開售。香港方面，以小型單位為主的元朗映御已展開推售工作，並即將發售。集團亦將於未來九個月推出多個住宅項目以滿足各類買家的需要，當中包括將軍澳市地段第 118 號的臨海項目、毗鄰港鐵元朗站的 Grand YOHO 第一期和筲箕灣教堂里的優質單位，以及豪宅項目何文田天鑄第二期、北角臨海項目第一期和沙田九肚項目。內地方面，即將推出的主要項目包括上海濱江凱旋門第二期 A 的服務式公寓，以及廣州峻林第二期 B 的住宅單位。

集團將繼續加強發展可供出售物業這項核心業務。除了繼續興建高質素住宅及提供體貼的服務以提升其優質品牌外，集團亦計劃在未來數年令可供出售住宅落成量保持在高水平，並達至快速資產周轉。當市場有添置土地的良機且有滿意的毛利率時，集團會補充在本港的土地儲備。另一方面，集團將繼續在內地採取選擇性和專注的業務策略，集中在一線城市如北京、上海、廣州和深圳發展。

集團預計在未來一年的租金收入將繼續增長。香港出租寫字樓物業將可受惠於有利的租務環境，而平穩的就業市場會有助零售物業組合的表現。內地方面，旗下出租物業組合的續租租金持續上升，加上上海環貿廣場二期寫字樓的新增收益，集團的租金收入將進一步增長。此外，集團將透過各項持續提升物業資產質素的措施，以及調整項目的市場定位，加強現有投資物業組合的競爭力。

作為主要增長動力之一，集團的收租業務在中長期而言將隨著發展中投資物業落成而進一步加強。香港方面，預計港鐵將軍澳站毗鄰的天晉滙自二〇一六年上半年起分階段開業；其他主要的發展中零售物業亦會陸續落成，包括元朗形點餘下的期數、北角臨海的北角滙及港鐵南昌站上蓋的優質商場。除了發展香港的投資物業外，集團亦是內地優質商場的主要發展商和業主之一，並會繼續在內地推出新項目，廣州市中心的天環和 IGC 商場將於今年稍後隆重開幕，為當地引入時尚生活模式和更具創意的購物概念。位於上海徐匯區的徐家匯中心項目規模龐大，工程進度理想，項目將於隨後數年分期落成，為集團帶來可觀的經常性租金收入。

集團多年來在市場確立了優質品牌和領導地位。集團的經常性收入不斷增長，借貸比率低至百分之十二點四，財務實力雄厚，而且擁有經驗豐富的管理團隊，可令集團在現時波動且競爭較大的環境之下，業務仍能穩健向前發展。本人亦相信集團可把握未來的良機，不斷壯大整體的規模和實力。

如無不可預測情況，預期集團今個財政年度的業績將令人鼓舞，而股息亦將會增加。

董事及致謝

陳國威先生在本公司於二〇一五年十一月舉行的股東週年大會上輪值告退，不再連任本公司董事，他亦辭任本公司首席財務總監，二〇一六年一月一日起生效。本人感謝陳先生在任期間為集團作出寶貴的貢獻。

黃奕鑑先生辭任本公司非執行董事，二〇一五年十一月十三日起生效。黃先生服務集團逾三十年，本人感謝他多年來為集團盡心盡力，協助集團為達至持續成功及發展奠下穩固的基礎。

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

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一六年二月二十六日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一五年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二〇一四年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇一五年十二月三十一日止六個月

(以港幣百萬元計)

		〈未經審核〉 截至十二月三十一日止 六個月	
		二〇一五年	二〇一四年
	說明		
收入	2	34,902	32,093
銷售成本		(21,333)	(19,007)
毛利		13,569	13,086
其他淨收益		351	236
銷售及推銷費用		(1,599)	(1,736)
行政費用		(1,129)	(1,140)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2	11,192	10,446
投資物業之公平價值增加		5,388	6,934
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		16,580	17,380
財務支出		(1,181)	(1,252)
財務收入		147	130
淨財務支出	3	(1,034)	(1,122)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之投資物業 公平價值增加港幣五億九千三百萬元 (二〇一四年：港幣十二億四千三百萬元))：			
聯營公司		174	300
合營企業		1,849	2,229
	2	2,023	2,529
稅前溢利	4	17,569	18,787
稅項	5	(2,478)	(2,279)
本期溢利		15,091	16,508
應佔：			
公司股東		14,724	15,696
非控股權益		367	812
		15,091	16,508
<i>(以港幣為單位)</i>			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	6(a)		
基本		\$5.11	\$5.71
攤薄後		\$5.10	\$5.65
每股溢利(不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	6(b)		
基本		\$3.23	\$3.08
攤薄後		\$3.22	\$3.05

綜合全面收益表

截至二〇一五年十二月三十一日止六個月

(以港幣百萬元計)

	〈未經審核〉 截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
本期溢利	<u>15,091</u>	<u>16,508</u>
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額		
— 期內之匯兌差額	(3,866)	(1)
— 售出境外業務之匯兌差額	(112)	-
	(3,978)	(1)
現金流對沖		
— 公平價值虧損	(1)	-
— 公平價值虧損撥入綜合收益表	1	-
	-	-
可供出售投資項目		
— 公平價值(虧損)/收益	(213)	25
— 售出項目後之公平價值收益撥入綜合收益表	(84)	-
	(297)	25
所佔聯營公司及合營企業之其他全面虧損	(668)	(269)
期內其他全面虧損	<u>(4,943)</u>	<u>(245)</u>
期內全面收益總額	<u>10,148</u>	<u>16,263</u>
期內應佔全面收益總額：		
公司股東	9,908	15,453
非控股權益	240	810
	<u>10,148</u>	<u>16,263</u>

綜合財務狀況表

於二〇一五年十二月三十一日

(以港幣百萬元計)

說明	(未經審核) 二〇一五年 十二月三十一日	(經審核) 二〇一五年 六月三十日
非流動資產		
投資物業	312,225	309,205
固定資產	25,569	25,621
聯營公司	4,208	4,018
合營企業	55,820	52,957
應收放款	883	820
其他金融資產	3,956	3,210
無形資產	3,982	4,090
	<u>406,643</u>	<u>399,921</u>
流動資產		
供出售物業	161,026	149,750
存貨	929	294
應收賬項、預付款項及其他	7 16,959	20,690
其他金融資產	752	894
銀行存款及現金	24,131	32,561
	<u>203,797</u>	<u>204,189</u>
流動負債		
銀行及其他借項	(14,545)	(10,816)
業務及其他應付賬項	8 (26,058)	(25,690)
已收取售樓訂金	(20,239)	(13,904)
稅項	(4,825)	(7,323)
	<u>(65,667)</u>	<u>(57,733)</u>
流動資產淨值	<u>138,130</u>	<u>146,456</u>
資產總額減流動負債	<u>544,773</u>	<u>546,377</u>
非流動負債		
銀行及其他借項	(66,137)	(72,316)
遞延稅項	(16,932)	(16,824)
其他長期負債	(264)	(419)
	<u>(83,333)</u>	<u>(89,559)</u>
資產淨值	<u>461,440</u>	<u>456,818</u>
資本及儲備		
股本	70,220	68,451
儲備金	385,546	382,575
股東權益	<u>455,766</u>	<u>451,026</u>
非控股權益	5,674	5,792
權益總額	<u>461,440</u>	<u>456,818</u>

簡明綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

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

於本中期業績通告中載有作為比較資料之截至二〇一五年六月三十日止年度財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇一五年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及本公司之核數師已就該個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見。

(b) 會計政策

於簡明綜合財務報表所使用之會計政策與編製截至二〇一五年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。

本集團並未採納以下由香港會計師公會頒佈可能與本集團相關但於本會計期內尚未生效之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的資產出售或注資 ²
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 ³

¹於 2016 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

²於待確定日期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

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

(2) 分部資料

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

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

截至二〇一五年十二月三十一日止六個月

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

截至二〇一四年十二月三十一日止六個月

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	5,292	1,673	67	21	5,359	1,694
中國內地	3,028	615	1,199	(21)	4,227	594
新加坡	-	-	-	(3)	-	(3)
	8,320	2,288	1,266	(3)	9,586	2,285
物業租賃						
香港	6,273	4,796	1,382	1,159	7,655	5,955
中國內地	1,549	1,170	82	48	1,631	1,218
新加坡	-	-	349	265	349	265
	7,822	5,966	1,813	1,472	9,635	7,438
酒店經營	2,186	601	361	119	2,547	720
電訊	8,673	628	-	-	8,673	628
運輸基建及物流	1,775	568	1,429	133	3,204	701
其他業務	3,317	767	248	41	3,565	808
	<u>32,093</u>	<u>10,818</u>	<u>5,117</u>	<u>1,762</u>	<u>37,210</u>	<u>12,580</u>
其他淨收益		236		-		236
未分配的行政費用		(608)		-		(608)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		10,446		1,762		12,208
投資物業之公平價值增加		6,934		1,422		8,356
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		17,380		3,184		20,564
淨財務支出		(1,122)		(173)		(1,295)
稅前溢利		16,258		3,011		19,269
稅項						
— 集團		(2,279)		-		(2,279)
— 聯營公司		-		(18)		(18)
— 合營企業		-		(464)		(464)
本期溢利		<u>13,979</u>		<u>2,529</u>		<u>16,508</u>

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣二億二千萬元（二〇一四年：港幣三億五千四百萬元）及港幣四千二百萬元（二〇一四年：港幣六千三百萬元）。相關物業銷售收入將於物業落成之財政年度內確認。

本集團之資產及負債總值與去年年報當日所呈報的並無重大變化。

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益、股票及債券投資項目淨收入。

(3) 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
利息支出	1,294	1,376
名義非現金利息	29	36
減：撥作資本性支出之金額	(142)	(160)
	<u>1,181</u>	<u>1,252</u>
銀行存款之利息收入	(147)	(130)
	<u>1,034</u>	<u>1,122</u>

(4) 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	5,411	5,099
存貨銷售成本	7,926	6,178
折舊及攤銷	779	765
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	224	224
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	820	810
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	3,410	3,243
股權支付	2	7
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	156	-
及計入：		
售出可供出售投資溢利	41	7
上市及非上市投資股息收入	80	72
上市及非上市債務證券利息收入	39	30
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	-	12

(5) 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
本期稅項		
香港利得稅	1,175	1,157
往年準備之低估/(高估)	13	(5)
	<u>1,188</u>	<u>1,152</u>
香港以外稅項	592	414
往年準備之高估	(2)	(1)
	<u>590</u>	<u>413</u>
	<u>1,778</u>	<u>1,565</u>
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	433	485
其他暫時差異之產生及回撥	267	229
	<u>700</u>	<u>714</u>
	<u>2,478</u>	<u>2,279</u>

香港利得稅根據期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。

(6) 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣一百四十七億二千四百萬元（二〇一四年：港幣一百五十六億九千六百萬元）計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十八億八千零七十四萬六千五百五十五股（二〇一四年：二十七億五千零六十四萬八千四百七十七股）計算。攤薄後每股溢利是按期內加權平均股數二十八億八千五百七十一萬七千零七十五股（二〇一四年：二十七億七千七百五十三萬二千八百九十二股），此乃包括期內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權及認股權證在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數四百九十七萬零五百二十股（二〇一四年：二千六百八十八萬四千四百一十五股）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九十二億九千八百萬元（二〇一四年：港幣八十四億六千三百萬元）來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	14,724	15,696
投資物業公平價值之增加	(5,388)	(6,934)
相關遞延稅項計入之影響	433	485
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	105	248
— 聯營公司及合營企業	-	173
所佔聯營公司及合營企業業績		
— 投資物業之公平價值收益	(609)	(1,422)
— 相關遞延稅項計入之影響	16	179
	(5,443)	(7,271)
非控股權益	17	38
投資物業估值變動淨額之影響	(5,426)	(7,233)
公司股東應佔基礎溢利	9,298	8,463

(7) 應收賬項、預付款項及其他

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

包括在本集團應收賬項、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣六十八億一千萬元（二〇一五年六月三十日：港幣八十七億四千八百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之九十，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之八（二〇一五年六月三十日：分別為百分之八十七，百分之一及百分之十二）。

(8) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣二十九億八千五百萬元（二〇一五年六月三十日：港幣二十三億八千五百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之八十三，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之十五（二〇一五年六月三十日：分別為百分之七十九，百分之二及百分之十九）。

財務檢討

業績檢討

截至二〇一五年十二月三十一日止六個月，可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業淨公平價值變動之影響為港幣九十二億九千八百萬元，較去年同期港幣八十四億六千三百萬元增加港幣八億三千五百萬元或百分之九點九。溢利增加主要來自較高之物業發展溢利及租金收入。

截至二〇一五年十二月三十一日止六個月，包括投資物業重估收益後之可撥歸公司股東溢利為港幣一百四十七億二千四百萬元，較去年同期減少港幣九億七千二百萬元或百分之六點二，主要是較低之投資物業估值盈餘。本集團於綜合收益表內已確認未扣除相關遞延稅項及非控股權益之投資物業公平價值增加為港幣五十三億八千八百萬元（二〇一四年：港幣六十九億三千四百萬元）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六億零九百萬元（二〇一四年：港幣十四億二千二百萬元）。

於本財政年度上半年，物業銷售包括所佔合營企業之溢利貢獻總額較去年同期港幣二十二億八千五百萬元增加港幣一億八千九百萬元或百分之八點三至港幣二十四億七千四百萬元。香港物業銷售溢利為港幣十七億元，溢利貢獻大部分來自出售天鑄第一期、峻巒第一期、星岸及爾巒的住宅項目。中國內地物業銷售溢利為港幣七億六千二百萬元，溢利貢獻主要來自出售上海濱江凱旋門第一期、上海天璽、峻林第一期 A 及第一期 B 的住宅項目。於結算日，本集團未確認入賬之合約物業銷售總額為港幣三百億元，其中港幣二百六十億元來自香港發展項目住宅單位預售包括東環第一期及第二期、天晉 IIIA 及 IIIB、Imperial Kennedy 及明德山。

本集團之多元化租賃組合持續表現良好並錄得穩定增長。期內之淨租金收入包括來自合營企業和聯營公司之貢獻較去年同期增長百分之六點八或港幣五億零五百萬元至港幣七十九億四千三百萬元，主要來自續租租金調升。本集團香港及中國內地租賃組合之淨租金收入總額分別為港幣六十三億九千九百萬元及港幣十三億一千三百萬元，分別較去年同期增加百分之七點五及百分之七點八。

數碼通營業溢利為港幣五億八千七百萬元，較去年同期減少港幣四千一百萬元或百分之六點五。溢利減少主要是手機銷售業務溢利下跌，但服務業務溢利持續增長，反映其核心服務業務溢利顯著改善。

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六億九千七百萬元，較去年同期輕微減少港幣二千三百萬元或百分之三點二。溢利下降反映訪港遊客減少及本地酒店業房價競爭激烈所影響。本集團已投放額外資源吸引新顧客及已實行積極措施來提升效率從而在困難的營商環境中優化收益。

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，營業溢利為港幣七億八千萬元，較去年同期增加港幣七千九百萬元或百分之十一點三。本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，營業溢利增加百分之三點七至港幣八億三千八百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 資本管理，淨債項及負債比率

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

本集團的財務狀況持續強勁，股東權益總額由二〇一五年六月三十日增加港幣四十七億元至港幣四千五百五十八億元或每股港幣一百五十七元五角，主要是本集團之基礎保留溢利，投資物業重估收益增加，以及行使認股權證發行之本公司股本增加港幣十七億元。惟部分股東權益的增加被匯兌儲備減少港幣四十五億元所抵銷，主要由於港元兌人民幣轉強，以期末匯率將中國內地附屬公司及合營企業以人民幣為功能貨幣的財務報表換算為集團的呈列貨幣所致。於二〇一五年十二月三十一日，本集團的淨資產約百分之二十以人民幣結算。所有境外業務折算賬項所產生的匯兌差額均記錄在股東權益之匯兌儲備內，因此對本集團的溢利並不構成影響。

本集團之強勁財務狀況使其可繼續以具競爭力的利率籌集長期資金，有助降低整體資本成本。集團財政狀況保持良好，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇一五年十二月三十一日的負債比率（按淨債項相對公司股東資金比例來計算）為百分之十二點四，二〇一五年六月三十日為百分之十一點二。利息覆蓋率（按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算）為九點七倍，去年同期為八點四倍。

於二〇一五年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣八百零六億八千二百萬元。扣除銀行存款及現金港幣二百四十一億三千一百萬元的淨債項為港幣五百六十五億五千一百萬元，較於二〇一五年六月三十日增加港幣五十九億八千萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	14,545	10,816
一年後及兩年內	10,216	17,415
兩年後及五年內	33,902	29,563
五年後	22,019	25,338
銀行及其他借項總額	80,682	83,132
銀行存款及現金	24,131	32,561
淨債項	56,551	50,571

此外，集團亦得到銀行保證提供大量未動用的信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定保持充裕財務資源涵蓋資金需要。

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

(b) 庫務政策

集團在現金及債務管理上採納審慎的政策。集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇一五年十二月三十一日，集團約百分之八十的銀行及其他借項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險減到最少。於二〇一五年十二月三十一日，集團的借項總額約百分之六十二為港元借款及百分之二十四為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，及餘下百分之十四為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。所有中國內地項目的土地收購均以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。本集團通過人民幣借款為中國內地業務發展融資，以減低貨幣風險。

集團維持適當比例的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇一五年十二月三十一日，集團的借項總額大概百分之六十為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之四十為定息借款。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。

於二〇一五年十二月三十一日，本集團未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖名義本金總額為港幣三十二億二千三百萬元，有關浮息掉換定息掉期合約之現金流對沖名義本金為港幣一億六千八百萬元和貨幣掉期合約（用以對沖償還外幣借項本金）名義本金總額為港幣九十四億五千一百萬元。

於二〇一五年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金大概百分之七十六為港元，百分之二十三為人民幣，及百分之一為美元。中國內地附屬公司持有的人民幣存款目的是為了應付內地項目資金需求。

資產抵押

於二〇一五年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣一千一百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣二十五億三千六百萬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

於二〇一五年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣二十七億七千三百萬元（二〇一五年六月三十日：港幣七億零二百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一五年十二月三十一日之僱員人數接近三萬七千人，截至二〇一五年十二月三十一日止六個月之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣四十七億八千五百萬元。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。

釐定董事薪酬之準則

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

中期股息

本公司董事局（「董事局」）宣佈本公司將向於二〇一六年三月十四日（星期一）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）派發截至二〇一五年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣一元五仙（二〇一四年：每股港幣九角五仙），中期股息將以現金方式於二〇一六年三月二十二日（星期二）派發。本公司之股份交易將由二〇一六年三月十日（星期四）起除息。

暫停辦理股份及認股權證過戶登記日期

為釐定股東享有收取中期股息之權利，本公司將於二〇一六年三月十四日（星期一）暫停辦理本公司股份及認股權證之過戶登記手續；於當日將不會登記股份或認股權證過戶（包括不會因行使認股權證附帶之認購權而配發股份）。為確保享有收取中期股息之權利，

- (i) 股東須於二〇一六年三月十一日（星期五）下午四時三十分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書（統稱「股份過戶文件」），辦理登記；及
- (ii) 本公司認股權證持有人（「認股權證持有人」）須於二〇一六年三月七日（星期一）下午四時三十分前呈交所有認購表格連同有關認股權證證明書及行使款項（統稱「行使認股權證文件」），辦理登記。

股份過戶文件及行使認股權證文件須呈交至香港中央證券登記有限公司（其亦擔任存置認股權證持有人名冊的過戶登記處）辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一五年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

遵守企業管治守則

於截至二〇一五年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文A.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均一直經由董事局成員及適合之董事局委員會委員以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有三名非執行董事及七名獨立非執行董事，他們提供多方面之經驗、專長、獨立意見及觀點。因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇一五年十二月三十一日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務資料的審閱報告載於中期報告內。此外，中期業績已由本公司審核委員會作出審閱。

中期報告

載有本公司根據上市規則所規定須詳列的所有財務及其他有關資料的二〇一五至一六年中期報告，將於二〇一六年三月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並寄發印刷本予股東及認股權證持有人。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一六年二月二十六日

於本文件之日，董事局由七名執行董事郭炳聯（主席兼董事總經理）（郭顯灃為其替代董事）、黃植榮（副董事總經理）、雷霆（副董事總經理）、郭基輝、鄺準、董子豪及馮玉麟；三名非執行董事李兆基（副主席）、胡寶星（胡家驃為其替代董事）及關卓然；以及七名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁樺涇及梁高美懿組成。