



新鴻基地產發展有限公司

以客為先  
品牌卓越  
實力雄厚



2016/17 年報

股份代號：16



## 目 錄

2	董事局及委員會
3	公司資料及股東資訊
4	財務概要及土地儲備
6	集團財務摘要
7	業務架構
8	董事局主席報告書
24	業務模式及策略方向
26	業務概況
28	香港地產業務
56	內地地產業務
78	地產相關業務
87	電訊及資訊科技
88	基建及其他業務
91	集團財務
92	財務檢討
96	投資者關係
98	可持續發展
106	企業管治報告書
123	董事局報告書
147	董事個人資料
158	執行委員會
159	綜合財務報表



# 董事局及委員會

## 董事局

### 執行董事

郭炳聯 (主席兼董事總經理)  
黃植榮 (副董事總經理)  
雷 靈 (副董事總經理)  
郭基輝  
郭基泓  
鄺 準  
董子豪  
馮玉麟  
郭穎澧 (郭炳聯之替代董事)

### 非執行董事

李兆基 (副主席)  
胡寶星  
關卓然  
胡家驪 (胡寶星之替代董事)

### 獨立非執行董事

葉迪奇  
王于漸  
李家祥  
馮國綸  
梁乃鵬  
梁樺涇  
梁高美懿

## 委員會

### 執行委員會

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

### 審核及風險管理委員會

李家祥\*  
葉迪奇  
梁樺涇  
梁乃鵬

### 薪酬委員會

王于漸\*  
李家祥  
關卓然  
梁乃鵬

### 提名委員會

王于漸\*  
關卓然  
葉迪奇  
梁乃鵬

\* 委員會主席



# 公司資料及股東資訊

## 公司資料

### 公司秘書

容上達

### 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

### 註冊辦事處

香港灣道30號  
新鴻基中心45樓  
電話：(852) 2827 8111  
傳真：(852) 2827 2862  
網址：www.shkp.com  
電郵：shkp@shkp.com

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

### 律師

胡關李羅律師行  
孖士打律師行  
徐嘉慎律師事務所  
高偉紳律師行

### 主要往來銀行

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

## 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

### 二〇一六至一七年度財務日程表

中期業績公布	:	二〇一七年二月二十八日
中期股息派發	:	二〇一七年三月二十三日
全年業績公布	:	二〇一七年九月十四日
暫停辦理股份過戶登記手續 <sup>1</sup>	:	二〇一七年十一月六日至九日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	:	二〇一七年十一月九日
末期股息除息日期	:	二〇一七年十一月十三日
暫停辦理股份過戶登記手續 <sup>2</sup>	:	二〇一七年十一月十五日
末期股息派發	:	二〇一七年十一月二十三日

附註：

1. 以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份
2. 以釐定股東享有建議之末期股息之權利

## 選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本年報印副本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站瀏覽。

若(i)股東已收取或選擇收取本年報印副本之英文版本或中文版本，但仍欲收取另一種語言版本；或(ii)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本年報，但仍欲收取印副本；或(iii)股東因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本年報時遇到困難，股東可以經本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印副本。股東可將要求郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或電郵至shkp@computershare.com.hk。

股東如欲更改日後對本公司的公司通訊語言版本或收取方式的選擇，可隨時在合理時間內(為不少於七天)，以郵寄或電郵或填妥並寄回隨附之更改表格，經股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

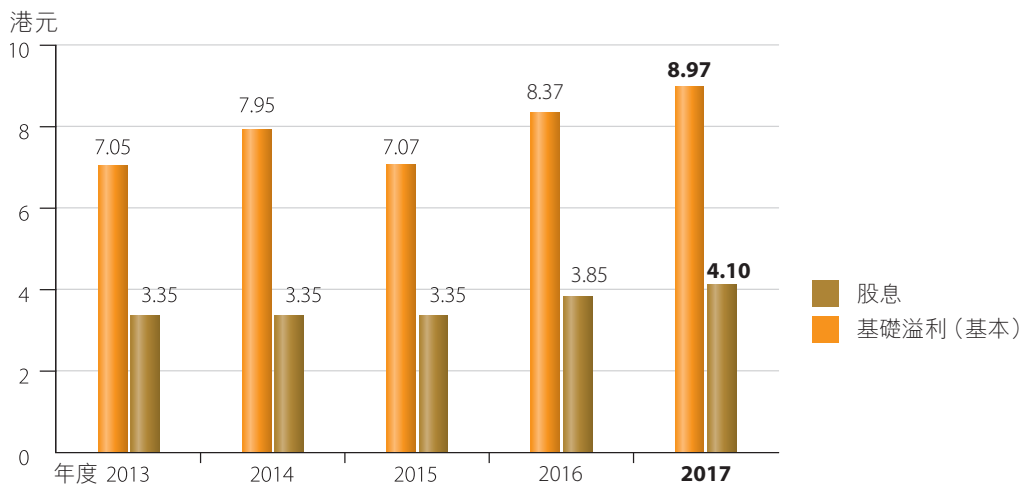
# 財務概要及土地儲備

截至六月三十日止年度	2017	2016	變動(%)
<b>財務概要(港幣百萬元)</b>			
收入	<b>78,207</b>	91,184	-14.2
可撥歸公司股東溢利			
– 賬目所示	<b>41,782</b>	32,666	+27.9
– 基礎 <sup>1</sup>	<b>25,965</b>	24,170	+7.4
租金總收入 <sup>2</sup>	<b>21,897</b>	21,036	+4.1
租金淨收入 <sup>2</sup>	<b>17,142</b>	16,481	+4.0
<b>財務比率(%)</b>			
淨負債與股東權益比率	<b>7.2</b>	10.8	-3.6 <sup>3</sup>
派息比率	<b>45.7</b>	46.0	-0.3 <sup>3</sup>
<b>每股財務資料(港幣)</b>			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
– 賬目所示	<b>14.43</b>	11.31	+27.6
– 基礎	<b>8.97</b>	8.37	+7.2
股息			
– 中期息	<b>1.10</b>	1.05	+4.8
– 末期息	<b>3.00</b>	2.80	+7.1
– 全年股息	<b>4.10</b>	3.85	+6.5
股東權益	<b>172.04</b>	161.90	+6.3
<b>香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)</b>			
發展中物業 <sup>4</sup>	<b>19.6</b>	20.9	-6.2
已落成出租/投資物業 <sup>5</sup>	<b>29.8</b>	29.0	+2.8
已落成待售物業	<b>2.4</b>	1.5	+60.0
總面積	<b>51.8</b>	51.4	+0.8
<b>內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)</b>			
發展中物業	<b>52.6</b>	57.8	-9.0
已落成出租/投資物業 <sup>5</sup>	<b>12.8</b>	12.1	+5.8
已落成待售物業	<b>1.1</b>	1.3	-15.4
總面積	<b>66.5</b>	71.2	-6.6

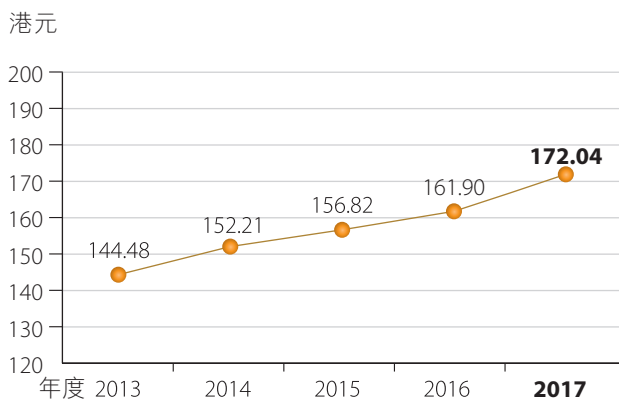
註：

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. 不包括集團截至二〇一七年九月中持有以地盤面積計算逾二千八百萬平方呎的農地
5. 除了在香港和內地的物業外，集團亦在新加坡持有一個優質商場百分之五十的權益，該商場的總樓面面積為九十五萬平方呎

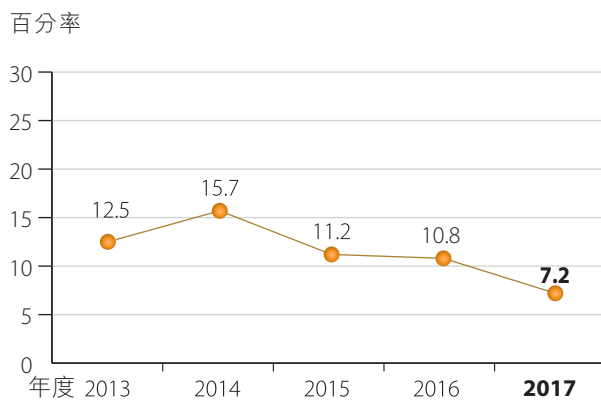
## 每股基礎溢利及股息



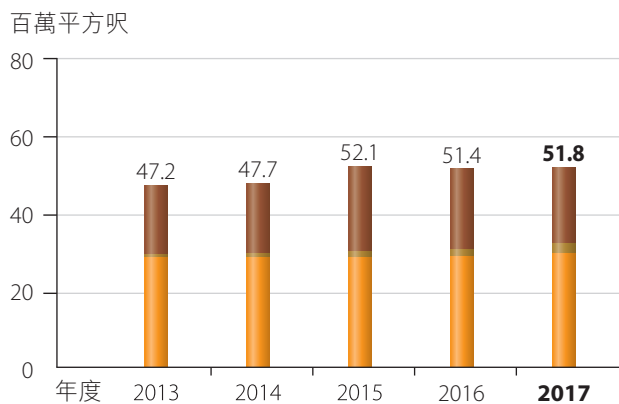
## 每股股東權益



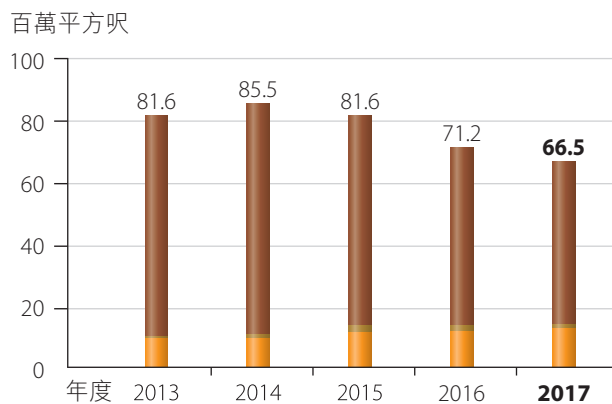
## 淨負債與股東權益比率



## 香港土地儲備



## 內地土地儲備



■ 發展中物業   
 ■ 已落成待售物業   
 ■ 已落成出租/投資物業

# 集團財務摘要

## 主要財務資料及比率

財政年度	2017 港幣	2016 港幣	2015 港幣	2014 港幣	2013 港幣
賬目所示每股溢利(基本)	<b>14.43</b>	11.31	11.09	12.45	15.28
每股基礎溢利(基本)	<b>8.97</b>	8.37	7.07	7.95	7.05
每股股息	<b>4.10</b>	3.85	3.35	3.35	3.35
股東權益每股賬面值	<b>172.04</b>	161.90	156.82	152.21	144.48
淨債項/股東權益比率(%)	<b>7.2</b>	10.8	11.2	15.7	12.5
利息覆蓋率(倍) <sup>1</sup>	<b>14.2</b>	12.5	9.3	11.1	8.7

## 主要綜合收益表項目

截至六月三十日止年度	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
收入	<b>78,207</b>	91,184	66,783	75,100	53,793
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	<b>29,526</b>	28,856	22,778	24,982	19,300
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	<b>43,336</b>	37,625	33,765	37,113	38,487
可撥歸公司股東溢利	<b>41,782</b>	32,666	31,082	33,520	40,329
可撥歸公司股東基礎溢利 <sup>2</sup>	<b>25,965</b>	24,170	19,825	21,415	18,619

## 主要綜合財務狀況表項目

於六月三十日	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
投資物業及固定資產	<b>364,957</b>	343,963	334,826	303,016	281,637
聯營公司及合營企業	<b>63,841</b>	60,807	56,975	53,589	53,534
其他金融資產及放款	<b>8,356</b>	4,361	4,030	3,527	4,176
無形資產	<b>5,524</b>	3,754	4,090	4,539	4,937
流動資產淨值	<b>145,766</b>	142,559	146,456	145,822	117,295
非流動負債	<b>(81,081)</b>	(80,936)	(89,559)	(90,804)	(71,050)
淨資產	<b>507,363</b>	474,508	456,818	419,689	390,529
股本	<b>70,516</b>	70,384	68,451	53,464	1,335
資本溢價 <sup>3</sup>	<b>-</b>	-	-	-	46,880
儲備金	<b>427,699</b>	398,323	382,575	361,319	337,697
股東權益	<b>498,215</b>	468,707	451,026	414,783	385,912
永久資本證券	<b>3,910</b>	-	-	-	-
非控股權益	<b>5,238</b>	5,801	5,792	4,906	4,617
權益總額	<b>507,363</b>	474,508	456,818	419,689	390,529

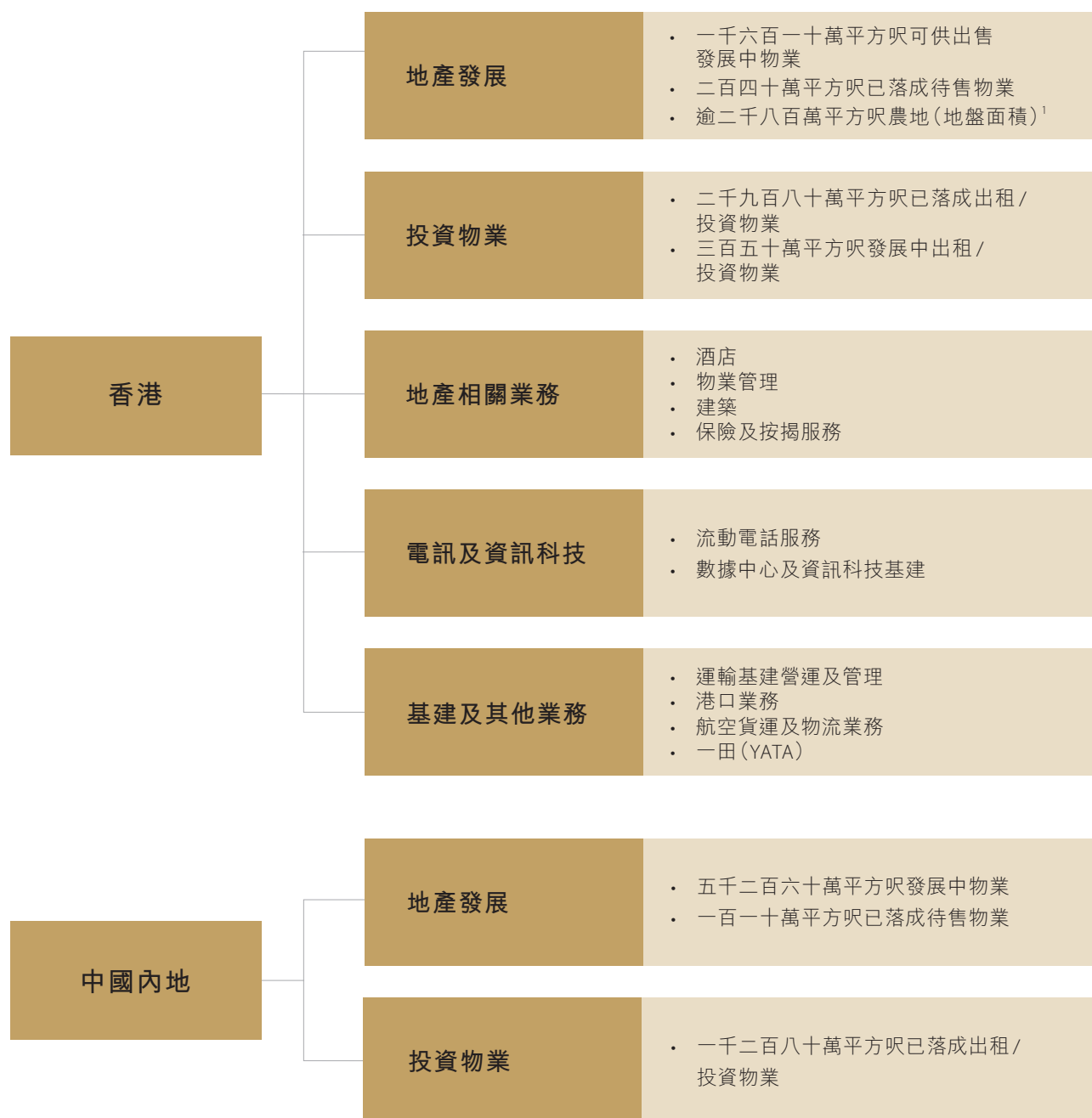
註：

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

於二〇一七年六月三十日



註：

1. 資料截至二〇一七年九月中

集團的主要附屬公司、合資公司及聯營公司名單載於第二百一十六頁至二百二十四頁



# 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

## 業績

截至二〇一七年六月三十日止的年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百五十九億六千五百萬元，去年為港幣二百四十一億七千萬。每股基礎盈利為港幣八元九角七仙，去年為港幣八元三角七仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣四百一十七億八千二百萬元及港幣十四元四角三仙，上年度為港幣三百二十六億六千六百萬元及港幣十一元三角一仙。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一百六十八億五千一百萬元，上年度的相應金額為港幣八十八億七千萬。

## 股息

董事局議決派發截至二〇一七年六月三十日止年度的末期股息每股港幣三元正，派發日期為二〇一七年十一月二十三日。連同中期股息每股港幣一元一角，全年每股派息港幣四元一角，較上年增加百分之六點五。

## 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，回顧年內財務報表錄得的物業銷售收益為港幣三百八十六億二千九百萬元，來自物業銷售的溢利為港幣一百一十九億一千七百萬元，去年同期為港幣一百一十七億一百萬元。按所佔權益計算，集團在年內錄得破紀錄的合約銷售總額約港幣五百二十四億元。

#### 租金收入

連同合作項目租金計算，總租金收入按年上升百分之四至港幣二百一十八億九千七百萬元，淨租金收入按年上升百分之四至港幣一百七十一億四千二百萬元。年內，集團的新租及續租租金繼續錄得增長，而以內地項目為主的新投資物業所帶來的收益進一步提升集團穩健的租金收入。



天鑄位處何文田高尚地段，鄰近地鐵站，交通便捷，盡顯其矜貴顯赫地位



PARK YOHO是新界區其中一個最大型的住宅發展項目，鄰近濕地，綠意環繞，深受大自然愛好者歡迎

## 香港地產業務

### 土地儲備

回顧年內，集團透過參與政府招標和更改土地用途，為其土地儲備增添兩幅地皮，新增土地的總樓面面積為二百八十萬平方呎。集團透過政府招標投得一幅沙田住宅用地，樓面面積四十三萬四千平方呎，將發展為時尚的豪華住宅，單位間隔多元化，四周綠意盎然。此外，集

團於五月就更改屯門一幅地皮的用途完成補地價；地皮的總樓面面積約二百三十萬平方呎，將發展為一個以中小型單位為主的住宅群，從項目前往港鐵兆康站約需五分鐘車程。集團在年內新增地皮的詳情可參閱下表：

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
屯門市地段第483號	住宅/商場	100	2,328,000
沙田市地段第609號	住宅	100	434,000
<b>總計</b>			<b>2,762,000</b>

按所佔總樓面面積計算，截至二〇一七年六月底，連同以上新增地皮及已落成待售的物業，集團在香港的土地儲備達五千一百八十萬平方呎，其中一千九百六十萬平方呎是發展中物業，二千九百八十萬平方呎是已落成的出租物業。以相同準則計算，集團於去年同期的土地儲備為五千一百四十萬平方呎。

儘管土地市場的競爭日趨激烈，集團在有合適的機會時會繼續透過不同方式補充土地儲備，包括積極參與公開招標和更改土地用途。在財政年結日後，集團已就十四鄉多幅農地更改為住宅用途補地價，補地價金額合理；集團發展該項目時須投入大量額外基建



# 董事局主席報告書



Grand YOHO 會所設施多元化，當中包括區內最大型的兒童嬉水池

開支，發展年期長達八年以上。該地盤的總樓面面積接近四百八十萬平方呎，位處環境優美的市郊，與市中心和公共交通網絡相隔一段距離，將分期發展為大型住宅群。集團將繼續積極將持有的農地更改為可發展的樓面。按地盤面積計算，集團現時持有的農地超過二千八百萬平方呎，正處於更改土地用途的不同階段。

## 地產發展

香港地價屢創新高，加上本地按揭利率處於低水平、經濟環境穩健及相對有利的人口因素，住宅物業買家的信心保持堅穩。住宅物業的需求主要由用家帶動；一手市場方面，今年累計的物業銷售表現令人鼓舞，銷售總值更創下新高。新項目供應持續增加，而市場的交投仍然受制於政府實施嚴厲的調控措施，特別是二手物業市場。

集團致力追求高質素，並秉持以客為先的態度服務顧客，令旗下發展項目成為買家的理想之選。一直以來，集團積極在發展物業的每個環

節上為項目增值，力求項目的間隔實用，戶型切合顧客需要，手工以至售後服務均達至高水準，以迎合不斷改變的市場需求和顧客期望。集團推售的新項目反應理想，反映集團得到顧客認同，進一步鞏固集團在市場的領導地位。

回顧年內，集團在香港的物業銷售表現非常出色，按所佔權益計算，合約銷售額約港幣四百四十七億元，主要來自多個方便前往公共交通運輸系統的優質住宅項目，包括港鐵南昌站上蓋的匯璽、元朗Grand YOHO及PARK YOHO、何文田天鑄第一期、屯門珀御、將軍澳南海天晉及筲箕灣形薈。

集團於本財政年度在香港完成八個項目，按所佔總樓面面積計算合共四百一十萬平方呎，當中逾三百萬平方呎是供出售住宅物業，部分尚

未推出市場；約八十二萬五千平方呎是留作長線投資的非住宅物業。項目詳情可參閱下表：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
Grand YOHO 第一期及第二期	元朗朗日路9號	住宅/商場	100	1,842,000
PARK YOHO Genova 及 PARK YOHO 第二期B	元朗青山公路潭尾段18號	住宅	100	1,073,000
MEGA Plus	將軍澳環保大道299號	數據中心	74	351,000
天晉III B	將軍澳至善街19號	住宅/商舖	100	257,000
映御	元朗德業街11號	住宅	100	232,000
雲端	沙田麗坪路88號	住宅	100	130,000
W668	長沙灣青山道668-680號	工業	100	95,000
明德山	西營盤西邊街38號	住宅/商舖	92	76,000
<b>總計</b>				<b>4,056,000</b>



低密度項目雲端坐落九肚山頂的高尚地段，俯瞰吐露港，環境幽靜



天晉III B的會所設計時尚型格，為住戶締造都會生活



# 董事局主席報告書

## 投資物業

集團在香港的已落成投資物業總樓面面積超過二千九百萬平方呎，大部分是優質零售和寫字樓樓面；年內，集團在本港的收租業務表現穩健，連同合作發展項目帶來的收益，集團在香港的總租金收入上升百分之四至港幣一百七十四億三千九百萬元，增長主要受新租和續租租金上升帶動；整體出租率保持在約百分之九十五的高水平。此外，集團持有逾三百萬平方呎發展中投資物業。

## 零售物業組合

回顧年內，本港零售市況有改善跡象，集團的商場租務繼續有良好的表現，出租率保持在高水平，續租租金上升。集團的優質零售物業總樓面面積逾一千一百萬平方呎，租務表現理想主要是基於集團一直以積極進取的方式管理其零售物業。此外，集團利用新科技如手機應用程式帶來更耳目一新的購物體驗，同時帶動旗下眾多商場產生協同效應。集團善用新科技，配合調整租戶組合及提升物業資產質素，將進一步提高旗下零售物業組合的租值，以及加強集團在商場業界的品牌。

形點商場是集團其中一個最新的發展項目，總樓面面積達一百一十萬平方呎，由形點一、二期連同四十五萬平方呎的形點一期擴展部分及元朗站發展項目的十萬零七千平方呎零售樓面組成。形點一、二期在

期內的表現令人鼓舞；其擴展部分於二〇一七年七月開幕後，商場人流更加暢旺。形點合共有超過三百個商戶，包括時裝、化妝品和兒童產品的商號，以及強調生活品味的超市及新界西北區最大的餐飲總匯，加上IMAX戲院和戶外花園，為顧客帶來全新的購物和消閒體驗，使鄰近社區更有活力。加上直通主要交通網絡，形點吸納廣泛地區的顧客，已成為新界西北區主要的購物熱點。

將軍澳南天晉滙的總零售樓面面積約二十四萬平方呎，已啟用的部分包括第一期的六萬六千平方呎樓面，以及在近期開業的第二、三期合共九萬五千平方呎樓面；餘下部分是興建中的八萬平方呎樓面海天晉滙。天晉滙系列的商戶及貨品種類多元化，滿足區內居民的日常需要。最後一期海天晉滙正在預租，預計在二〇一九年初開業。



形點連接 Grand YOHO，是新界西北的購物熱點，為居民提供便利的生活，亦為元朗區注入新活力



北角匯是集團在北角臨海發展項目的零售部分，樓面面積約十四萬五千平方呎，雲集各國美食及各式消閒和時尚商品。北角匯第一期是總樓面面積約七千平方呎的街舖，預計在二〇一八年底開業，相信可以活化渣華道相關路段。第二期提供約十三萬八千平方呎樓面。北角匯將設有戶外餐飲區，讓顧客在壯麗的海景包圍下享受寧靜的時刻。毗鄰北角匯的海匯酒店亦將提供約七萬平方呎零售樓面，兩者及位於同一個綜合項目的住宅海璇將可產生協同效應，為港島東注入新動力。

南昌站發展項目的商場樓面面積為三十萬平方呎，坐落東涌線和西鐵線唯一的交匯處，乘搭西鐵線只需一個站便抵達日後的高速鐵路(香港段)總站，交通方便，有助吸引更多來自不同地區的顧客。商場設有各式商戶及提供優質消閒設施，勢將成為區內的新興購物點。商場預計於二〇一九年中開幕，正進行前期推廣，反應正面。

回顧年內，集團旗下主要商場穩步發展。新太陽廣場的樓面全部租出，銷售額上升。國際金融中心商場亦幾近全部租出，續租租金上升。在本地消費穩健的情況下，集團的區域性商場包括APM、荃灣廣場和VCity繼續表現理想。

年內，集團數間商場正逐步進行翻新，其中葵芳新都會廣場的戶外廣場將增添特色，預計翻新工程完成後，可以吸引家庭客並增加人流。沙田新城市廣場第三期的間隔將煥然一新，以配合商場調整租戶組



天晉滙商戶組合多元化，照顧將軍澳年輕家庭日增的需要



國際金融中心位於香港中環核心地段，吸引知名的環球金融機構租用

合；第一期正重新興建共有七間影院的豪華戲院，預計在二〇一八年下半年啟用。觀塘APM正將同一幢大樓逾十五萬平方呎的寫字樓更改為零售樓面，進度理想。

#### 寫字樓物業組合

本地經濟動力持續向上，加上香港是世界級商業中心，令本地甲級寫字樓的租務需求得到支持。回顧年內，憑藉深受信賴的品牌，集團旗下約一千萬平方呎樓面面積的優質寫字樓組合繼續加強其領導地位，租務表現不俗，物業出租率高，續租租金上升。

# 董事局主席報告書

國際金融中心是極具代表性的項目，物業憑藉優質品牌保持市場領導地位，寫字樓樓面接近全部租出，租金收入有所上升，部分原因是中環核心金融區的優質寫字樓供應有限。物業繼續是全球各地知名金融機構包括內地企業的理想之選。

環球貿易廣場是集團另一個重點項目，物業憑著高質素和卓越的規格保持顯赫地位。在高鐵於二〇一八年第三季通車及西九文化區逐漸形成的情況下，環球貿易廣場坐落的地段將更具優勢，有利這幢摩天大樓把握區內活力日增帶來的機遇。同時，環球貿易廣場亦是跨國和內地企業心儀的辦公地點；回顧年內，受惠於企業殷切的租務需求，環球貿易廣場寫字樓接近全部租出，且錄得租金增長。

坐落九龍東的創紀之城具有高規格和較大的樓層面積，而且鄰近港鐵站，故此即使業權分散的寫字樓在區內的供應不斷增加，但優質租戶對創紀之城的需求仍然堅穩。年內，該寫字樓建築群繼續錄得高出租率，續租租金上升。隨著巧明街98號發展項目納入集團在九龍東的商用物業組合，創紀之城將可達至更大的協同效應。該新增商業項目的總樓面面積約一百二十萬平方呎，大部分擬撥作興建寫字樓，其餘樓面將發展為優質商場。集團在該項目的實際所佔權益約為百分之六十八。



環球貿易廣場鄰近未來高鐵西九龍總站，交通便捷，為跨國及內地企業提供理想的辦公選址

集團其他優質寫字樓如灣仔新鴻基中心和中環廣場、旺角新世紀廣場、沙田新城市中央廣場和葵芳新都會廣場均表現理想；此外，以上物業的租戶基礎穩健且多元化，出租率高，租金穩定上升。

中環廣場第一期翻新工程於二〇一六年底完成，稍後將展開下一期工程。新城市中央廣場亦已開始翻新，進展順利。集團積極提高物業資產質素，日後將透過提升物業質素和顧客滿意度，進一步加強集團的優質品牌和旗下物業的租值。

## 內地地產業務

### 土地儲備

截至二〇一七年六月三十日，以所佔總樓面面積計算，集團在內地的土地儲備為六千六百五十萬平方呎，當中包括已落成待售的物業；以相同的準則計算，集團在去年同期的土地儲備為七千一百二十萬平方呎。在集團內地的土地儲備中，約一千二百八十萬平方呎是留作出租的已落成投資物業，大部分是位於上海、廣州和北京優越地段的重點綜合項目。發展中物業的總樓面面積為五千二百六十萬平方呎，大部分用作興建優質住宅。集團將繼續採取選擇性和專注的策略，在一線城市物色投資機會。



上海濱江凱旋門坐擁外灘景致，質素卓越，備受買家讚賞



廣貿中心寫字樓位於繁華的廣州天河北商業區，盡享毗鄰廣州東站的地利

## 地產發展

內地住宅市場去年在樓價及成交量方面均錄得強勁的增長，但隨著調控措施發揮成效，住宅市場已經降溫，除了樓價受控外，成交量亦有所減少。中長期而言，有關的調控措施應有助樓市和經營環境保持穩健。發展商補充土地儲備的意欲仍然甚高，土地市場氣氛繼續向好。

回顧年內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額約人民幣六十八億元。合約銷售額主要來自全資發展項目上海濱江凱旋門的豪華住宅單位，以及佔百分之七十權益的廣州峻林第二期優質住宅。濱江凱旋門位於鄰近上海小陸家嘴的尊貴地段；峻林則坐落廣州天河北商業區，位置理想。兩個位於廣州主要商業區的寫字樓項目廣貿中心

和天盈廣場東塔的銷售同樣有不俗的反應；集團在該兩個項目所佔的權益分別是百分之七十和百分之三十三點三。

隨著集團在多個重點城市不同類型的優質項目相繼落成，集團的品牌日漸備受認同。年內，集團落成的項目以所佔總樓面面積計算合共五百二十萬平方呎，其中約八十三萬三千平方呎是留作長綫投資的非住宅物業。各項目的建築質素卓越，加上集團提供貼心的售後服務，深受買家讚許。下表列出集團在年內落成的項目：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
奕翠園第四期D	中山市中山五路	住宅	合作發展	1,062,000
瓏匯第一期	東莞石龍鎮	住宅	100	1,011,000
悅城第二期C	成都天府新區	住宅	91	990,000
瀧景第一期C	佛山禪城區	住宅	50	608,000
天盈廣場東塔及 廣州康萊德酒店 (天匯廣場第二期C及第三期)	廣州珠江新城	寫字樓/酒店	33.3	604,000
國貿匯	上海徐家匯華山路	寫字樓/商場	100	508,000
廣貿中心	廣州天河區	寫字樓	70	254,000
杭州柏悅酒店 (杭州萬象城第二期D)	杭州錢江新城	酒店	40	176,000
<b>總計</b>				<b>5,213,000</b>



# 董事局主席報告書

## 投資物業

截至二〇一七年六月底，集團在內地的已落成投資物業組合經過多年的擴展後，樓面面積達一千二百八十萬平方呎，成為集團總租金收入其中一個重要的部分。回顧年內，連同合作發展項目帶來的收益，來自內地的總租金收入上升百分之十二至人民幣三十三億二千一百萬元，增長穩健主要是由於續租租金上升，以及新投資項目為集團增添收益。此外，集團在未來五至六年內落成的內地發展中投資物業約一千二百萬平方呎。

集團全資擁有的上海徐家匯國貿中心坐落徐家匯核心地段。徐家匯獲升格為上海市其中一個核心商業區，發展潛力龐大。徐家匯國貿中心總樓面面積達七百六十萬平方呎，設有甲級寫字樓、優質商場和豪華酒店。項目直通徐家匯地鐵站，該站是三條現有及兩條興建中地鐵線的交通匯處，突顯項目交通便捷，盡享地利。該大型項目將發展為上海市的新地標，進一步加強集團在當地的物業組合規模。



上海環貿IAPM透過創新的推廣活動，吸引國際零售商進駐，備受追求時尚生活人士歡迎



上海國金中心商場是上海知名的高級購物商場，吸引眾多本地居民和外地旅客

徐家匯國貿中心第一期國貿匯於年內落成，寫字樓租戶正陸續入伙。國貿匯兩幢寫字樓共提供十七萬平方呎樓面，不同行業的跨國企業均極有興趣承租。國貿匯亦設有三十四萬平方呎的高級商場，前期推廣的反應令人鼓舞，有意承租的客戶包括國際高級品牌和食肆。徐家匯國貿中心第二期提供三十二萬平方呎寫字樓和四萬三千平方呎零售樓面，預計在二〇一八年下半年落成，其寫字樓已開始預租，反應正面。項目餘下期數亦已動工，其中一期將成為徐家匯國貿中心最矚目的部分，包括二百五十萬平方呎的商場、兩幢寫字樓和一間五星級酒店，其中一幢寫字樓是樓高三百七十米的摩天大廈。預計徐家匯國貿中心於二〇二三年底前全面落成。



IGC商場匯聚眾多潮流品牌及人氣食肆，當中有些更是首度進駐廣州

集團亦正在發展南京國金中心，該綜合項目坐落河西中央商業區，總樓面面積三百四十萬平方呎，直通雙線交匯的地鐵站，預計在二〇二〇年全面落成。南京國金中心兩幢寫字樓和商場已展開前期推廣，其中寫字樓將提供二百萬平方呎樓面，商場的零售樓面面積為一百萬平方呎，將走高級路線，定位與上海國金中心商場相若。預計上海徐家匯國貿中心及南京國金中心落成後，將顯著帶動集團日後的租金收入增長。

隨著旗下上海國金中心及上海環貿廣場的成功，集團的卓越品牌和信譽在內地得到的認同與日俱增。位於小陸家嘴的上海國金中心商場全部租出，商戶銷售額和續租租金的升幅顯著。連接上海國金中心商場和周邊建築物的兩條行人隧道在年內啟用後，商場更加四通八達。集團在上海國金中心的寫字樓樓面接近全部租出，續租租金向上。

坐落浦西商業區的上海環貿廣場是集團在市內發展的另一個地標。商場環貿IAPM繼續利用新科技和推廣活動，加強與顧客交流。環貿IAPM位於南昌路的平台花園於二〇一七年初啟用後為商場帶來更多人流。商場上蓋的兩幢寫字樓繼續吸引各類客戶承租。年內，第一期寫字樓接近全部租出，續租租金的升幅理想。第二期寫字樓的出租率現時已達九成，預期會繼續上升。

廣州IGC商場和天環在去年開業，標誌著集團的商場網絡已擴展至內地另一個一線城市。兩間商場的人流和商戶銷售額均穩步向上。集團佔IGC百分之三十三點三權益；商場提供一百萬平方呎樓面，直駁珠江新城獵德地鐵站的通道已於今年啟用，顧客前往商場倍感方便。天環位於天河商業區，總樓面面積九十萬平方呎，商場設計新穎，讓顧客猶如在城市公園購物，概念獨特，令商場備受注目。集團持有天環百分之五十權益。

北京APM位於王府井核心地段，商戶銷售額在年內穩健增長，續租租金增加。北京APM主要服務中產家庭，商場引入多個普及的高級品牌以增強對顧客的吸引力，並將於二〇一七年下半年增設運動用品專區，配合提升商場內部間隔和顧客體驗的計劃。



# 董事局主席報告書

## 其他業務

### 酒店

香港酒店業的經營環境有改善的跡象。回顧年內，集團在香港的酒店錄得滿意的業績，酒店的盈利溫和增長，客房收益略有上升；餐飲業務同樣表現不俗，主要是由於酒店設有知名餐廳，以及顧客的消費穩定。

集團旗下豪華酒店均有滿意的表現，在高級酒店市場保持領導地位。香港四季酒店、香港麗思卡爾頓酒店、香港W酒店的入住率溫和上升，這主要是有賴酒店採取了恰當的銷售策略。香港九龍東皇冠假日酒店及香港九龍東智選假日酒店獲認同是舉辦「會展獎勵旅遊」相關活動的最佳地點之一，加上有更多熟客及商務旅客，收益增長不俗。帝苑酒店、帝都酒店、帝京酒店及帝景酒店的入住率達百分之九十五以上。

集團發展的海匯酒店是北角海旁綜合項目的一部分，預計在二〇一八年上半年啟用，籌備開幕事宜進展順利。憑藉經驗豐富的管理團隊、現代和時尚的設施及壯麗的維港景致，海匯酒店預期以合理的價格提供豪華住宿體驗。此外，集團正在沙田發展另一間優質酒店，該酒店是帝都酒店的姊妹項目，預計在二〇一九年上半年開業。兩間新酒店將進一步擴大集團在酒店業界的網絡，長遠有助增加集團的經常性收入。

上海浦東麗思卡爾頓酒店在當地的豪華酒店市場保持領導地位。回顧年內，酒店的入住率和房價均錄得穩定的增長，餐飲業務亦表現理想。上海浦東麗思卡爾頓酒店位處尊貴地段，服務超卓，品牌備受認同，有利酒店把握上海作為主要商業樞紐和旅遊點所帶來的機遇。杭州柏悅酒店及廣州康萊德酒店是集團在內地的合作發展項目，兩間酒店於近期開業，運作暢順。蘇州四季酒店正在施工。

## 電訊及資訊科技

### 數碼通

儘管香港電訊市場的競爭日趨激烈，數碼通在過去一年的本地流動通訊服務淨收益仍保持平穩，客戶人數亦有所增加。然而，基於漫遊和手機銷售業務出現結構性的轉變，加上頻譜成本上漲，導致公司的淨溢利減少。預期外圍環境會持續困難。儘管面對目前市場環境帶來的挑戰，公司將繼續為不同客戶群提供個性化的服務和產品，以提升客戶價值。憑藉公司一直致力提供優質的客戶服務及不斷領先的技術優勢，數碼通穩佔有利的位置去迎接挑戰和把握未來的機遇。集團對數碼通的前景仍然充滿信心，並會繼續持有該公司作長線投資。



香港麗思卡爾頓酒店的客人可將醉人的維港和城市景色盡收眼底

### 新意網

新意網在期內錄得穩健的增長，公司的核心數據中心業務互聯優勢繼續表現理想。位於柴灣的MEGA-i數據中心繼續是香港主要的網絡連接中心。由於數碼化和雲端服務的發展持續增長，數據使用量急升，公司已投資新設備並優化現有設施，以滿足日益增加的客戶需求。新意網位於將軍澳的MEGA Plus是公司最新的數據中心，亦是香港首個設於數據中心專屬用地的設施，項目已經落成，並正式投入服務。將沙田MEGA Two改造為數據中心專屬大樓的工程亦已推展至最後階段。公司致力為客戶提供卓越的設施和服務，以達至有持續盈利能力。

### 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。三號幹線(郊野公園段)的車輛流量穩定，威信集團的業務亦保持平穩。香港商用航空中心的業務受惠於航空交通殷切的需求，但卻要面對機場升降時段競爭激烈帶來的挑戰。由於航空貨運市場回暖及客戶對新式倉庫的持續需求，機場空運中心繼續有滿意的表現。香港內河碼頭致力提升營運效率和更新營運模式，其業務表現繼續改善。一田除了擴充店舖網絡外，亦在原有的店舖提供更佳的購物體驗，緊貼不斷變化的顧客需要，從而提升業務表現。



新意網MEGA Plus是香港首個位於專用數據中心地段的高端數據中心，配備新世代先進科技

### 集團財務

集團繼續採取審慎的財務管理方式，而這亦是集團多年來賴以成功的關鍵。回顧年內，集團一直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二〇一七年六月三十日錄得百分之七點二的低水平，而利息覆蓋率則達至十四點二倍，這穩健的財務實力令集團可在瞬息萬變的環境下應對不可預知的挑戰。

集團仍然是本港信貸評級最高的地產商。年內，集團分別獲穆迪及標準普爾給予A1及A+評級，兩者評級展望均為穩定，再次反映集團的財務實力雄厚。

在銀行業界的積極支持下，集團於二〇一七年三月以具競爭力的借貸條件籌組一項港幣二百二十億元的五年期銀團貸款。此融資安排符合集團延長債務年期的政策，並為其業務發展提供充足的已承諾備用信貸額。在內地方面，集團於二〇一七年一月籌組一項人民幣三十七億元的五年期銀團貸款，為集團旗下上海國金中心項目進行再融資。

## 董事局主席報告書

除了來自銀行借貸的充裕現金流外，集團亦透過資本市場各種融資工具分散資金來源。集團於二〇一七年五月發行價值五億美元的永續資本證券，年息率固定為四點四五厘，認購反應熱烈。年內，集團透過中期票據發行機制，發行港幣十九億三千五百萬元的十年期債券。在財政年度結束後，集團先後發行港幣九億五千萬元的七年期債券，及港幣十億四千三百萬元的十年期債券。而總值七億七千五百萬美元、年息三點五厘的五年期債券和總值二億六千四百三十萬美元、年息三點七五厘的十年期債券，已分別於二〇一六年十一月和二〇一七年三月到期贖回。

集團大部分借貸以港元為單位，其餘大部分以美元和人民幣為單位，匯兌風險低。集團繼續運用內地業務產生的現金流及境內銀行貸款支付內地項目的建築費。一如以往，集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。

### 企業管治

集團維持高水平的企業管治，這有賴集團具有高效率的董事局、完善的風險管理及內部監控系統，以及採取積極的投資者關係措施。



新地公益垂直跑為基層兒童及青少年籌款

董事局在其轄下委員會協助下，指導和核准集團的整體策略。由十一名成員組成的執行委員會定期召開會議，制定政策並作出重要業務決定。薪酬、提名和審核及風險管理委員會均由獨立非執行董事擔任主席，確保集團的策略得以妥善執行。董事局透過由審核及風險管理委員會、管理層及內部和外聘核數師提供的檢討報告，維持並定期評估風險管理及內部監控系統的成效。這些有效的系統及嚴格的內部監控措施旨在保障集團的資產和股東的利益。

集團非常重視與各持份者互動溝通，並適時透過不同渠道發布企業資訊，以維持高透明度。除了定期面談外，亦參與大型會議及進行海外非交易路演，讓各持份者了解集團的策略及業務的最新發展。

集團一直致力維持良好的企業管治，於年內獲得主要財經刊物頒發多個重要獎項。在《Euromoney》的投票活動中，集團分別在環球、亞洲、中國和香港的組別奪得「最佳綜合項目發展商」殊榮，並當選「香港最佳地產公司」。集團亦獲《FinanceAsia》頒發「亞洲最佳地產公司」及「香港最佳公司」兩項殊榮。其他獎項包括由《Corporate Governance Asia》雜誌頒發的「香港最佳投資者關係公司」及「香港最佳公司傳訊」大獎。





新鴻基地產香港單車節雲集世界各地的單車好手一同運動行善

## 可持續發展

集團在可持續發展方面堅守的策略是為各持份者包括顧客、員工、股東和社會創造長遠價值；這個以人為本的原則與集團長久以來的理念「以心建家」一致。集團多年來「以心建家」，突顯集團致力追求高質素，從而提升其優質品牌。

集團時刻堅持以客為先，旗下的優質物業以至體貼的服務均能超越顧客在起居、工作和消閒方面的期望。集團率先就新出售住宅物業提供首三年維修保證，持續令買家對集團的質素保證充滿信心。新地會有效地推動集團與公眾之間的雙向溝通，令集團了解不斷進步和改善的需要。集團管理層亦以身作則，透過家訪聆聽物業買家對質素的意見。

員工是集團最寶貴的資產，集團鼓勵員工持續進修和培訓，務求他們與時並進，與集團一同成長。作為關顧員工的僱主，集團在寫字樓實行五天工作周，有助員工在工作和生活之間取得平衡。

除了在旗下物業體現對質素的要求和承諾外，集團亦會以全方位的策略惠澤更廣泛的社區。以PARK YOHO為例，集團悉力修復該處一個貧瘠的沼澤，將土地改造為充滿生氣的濕地，現時在濕地棲息的物種超過一百八十個，包括一個被列為「近危」的物種。



新地會透過不同渠道收集意見，了解顧客需要

集團推動可持續發展的另一個重點是貢獻社會。焦點包括每年一度的「新地公益垂直跑」，以及冠名及慈善贊助「新鴻基地產香港單車節」，兩項活動均是宣揚藉運動行善，並籌得可觀的善款，用作支持兒童及青少年服務。集團推廣閱讀的工作亦踏入新階段；在二〇一七年七月，新聞會推出免費的多媒體網上閱讀平台linepaper，利用最新的網上和社交媒體，讓年輕人領略閱讀的樂趣。

集團向「香港X科技創業平台」贊助位於觀塘的連裝修寫字樓，作為其在香港的營運總部，寫字樓同時設有共用工作間，供追求科技創新並具有創業精神的年輕人使用。另外，集團於年內捐出元朗一幅地皮，用作發展全港首間特別設計的綜合社區服務大樓，設施包括青年宿舍、護理安老院和特殊幼兒中心，透過有關計劃促進跨代相處和社會共融。

# 董事局主席報告書

## 展望

環球經濟穩步擴展且增長基礎日漸擴闊。預期物價和薪金升幅均會受控，名義利率應會保持在相對低的水平。然而，大部分已發展國家貨幣政策正常化的情況不明朗，加上個別地區的地緣政治持續緊張，全球增長或因而面臨下行風險，金融市場的穩定性亦可能受到影響。

受惠於出口增加、消費需求穩健及基建開支持續，預期內地經濟仍能以合理的步伐增長。預計不同城市的住宅市場表現各異，主要視乎個別城市推行的土地及房屋政策和措施。一線城市和大部分二線城市實行嚴格的調控措施，預計在短期內會限制當地的樓市活動。在有效的調控措施和去槓桿化政策支持下，整體樓市將可以在健康的環境下持續發展，加上內地經濟持續增長及城市化，集團對內地樓市的長遠前景感到樂觀。

香港方面，由於本地消費穩健、外部需求改善及基建項目的投資持續，預期本港來年的經濟動力會溫和增加。預料本港長遠的經濟前景會受惠於多項因素，包括主要跨境基建項目陸續完工，以及中央政府有利的措施如債券通和大灣區發展計劃。以上條件配合穩健的就業市場、低息及相對正面的人口因素，將會對住宅物業的需求有利，但市場成交特別是二手物業買賣將會繼續受制於樓市調控措施。

面對目前競爭激烈的經營環境，集團將繼續加強其物業發展業務。預計在未來三年，集團平均每年在香港落成的住宅樓面超過三百萬平方呎。為了令住宅物業落成量保持在高水平，集團會繼續循不同途徑如更改農地用途和參與公開招標，在有合理回報的情況下，物色增添新地皮的機會，特別是香港的地皮。

集團可供銷售的貨源充裕，正採取積極的策略推售項目。集團推出的物業戶型多元化且涵蓋普及的大型屋苑以至高級住宅。未來九個月，集團在香港推出的住宅項目主要包括將軍澳日出康城晉海、北角海璇、港鐵南昌站匯璽II、半山區巴丙頓山、馬鞍山雲海、九肚雲端，以及兩個分別位於大埔白石角及屯門的優質住宅項目的第一期。內地方面，將推售的住宅物業主要包括兩個合作項目上海天薈第一期和成都環貿廣場的天峻，以及全資擁有的項目東莞瓏匯的新批次。憑藉深受認同的品牌和經驗豐富的銷售團隊，集團對即將推售項目的銷售表現充滿信心。



國貿匯的落成標誌著大型綜合項目徐家匯國貿中心發展的一個重要里程碑



隨著旗下數個新商場開業，加上預期現有投資物業的出租率高及續租租金上升，集團來年的租金收入將表現良好。在未來五至六年，集團將有多個主要投資項目陸續落成。香港方面，坐落北角海旁的北角匯及港鐵南昌站上蓋的優質商場預計在二〇一八年底起陸續開業。內地方面，上海徐家匯國貿中心將分階段完工，預計在二〇二三年底前全面落成。此外，預期南京國金中心將於二〇二〇年竣工，該項目連同蘇州四季酒店將進一步加強集團的出租物業組合。按所佔樓面面積計算，這些在香港和內地的新投資物業合共約一千五百萬平方呎，其中約一千二百萬平方呎是內地物業，這些內地物業落成後，集團在內地投資物業組合的樓面將較現時增加接近一倍，進一步提升集團的租金收入和市場領導地位。

集團銳意提升實力，務求在市場保持領導地位。集團將一如以往，提供高質素的產品和體貼的服務以突顯其優質品牌，亦會繼續加強運用數碼平台，務求深入了解商場顧客和物業買家的需要，以及掌握市場推廣的大環境。此外，集團深明人力資本是長遠發展和達至業務增長的要素，因此亦非常重視培育人才。隨著集團在香港和內地的物業組合不斷擴展，今後集團的盈利質素及預見度將進一步提升。憑著雄厚的財務實力、信譽昭著的品牌和專業的管理團隊，集團將貫徹並繼續優化其策略，為持份者創造長遠價值，並在急速發展的數碼時代令業務持續增長。

如無不可預測的情況，預期集團下個財政年度的業績會有滿意的表現。

## 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，二〇一七年九月十四日



臨海住宅項目海璇，連同鄰近發展中的北角匯商場和海匯酒店，將為港島東增添動力

# 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，為股東持續創造價值。

發展可供出售的物業是集團兩項核心業務之一。集團採取垂直業務架構，從土地收購、項目規劃、項目管理、物料採購、工程建設、市場營銷以至物業管理，確保每個環節均達到高水準，有助集團締造迎合市場需要的舒適居所。

集團的另一項核心業務是收租物業投資。集團在不同地區興建、出租和管理不同類型的商業項目，為租戶提供優質寫字樓及商場。集團另有酒店、優質服務式套房酒店及豪華住宅的物業組合，以滿足不同顧客需求。集團旗下投資物業組合亦包括工業大廈、貨倉、數據中心及停車場。

集團的主要收入來源是物業銷售及投資物業租金收入。

## 核心價值

集團秉持的核心價值是業務長遠發展的基石。

- **以心建家**  
建造優質物業及提供卓越服務，致力締造理想生活環境
- **快、好、省**  
貫徹「快、好、省」精神，贏得股東及持份者的支持和信賴
- **以客為先**  
想顧客所想，提供比預期更佳的優質產品及貼心服務
- **與時並進**  
緊隨市場步伐，訂立高指標，同時透過終身學習提高應變能力，不斷探索新意念
- **群策群力**  
致力培育優秀及具才能的工作隊伍，彼此發揮團隊合作精神，以集體經驗及專業知識，努力達成目標

## 策略方向

集團採取以下的策略，為股東持續創造價值：

- 平衡收益來源
- 專注香港
- 拓展內地
- 審慎財務管理

## 平衡收益來源

集團發展以物業銷售及投資物業帶來的租金收入為主，長遠而言，致力追求相對平衡的收入來源。該策略有助集團在保持穩定的現金流，與提高資產周轉率之間取得平衡。

集團擁有的投資物業組合可為股東帶來穩定增長的收入來源。積極租務管理、提升資產質素和調整行業及租戶組合，都是集團能在租務市場保持領導地位的主要因素。

集團的地產發展業務長遠可加快資產周轉率、以及加快資金流轉和提高資金運用效率，成為集團另一個增長動力。集團確保有卓越的質素及服務，令產品享有溢價。

## 專注香港

數十年來集團與香港一同成長，多年來建立了昭著的信譽和優質品牌。集團對香港前景充滿信心，亦對香港作為一個國際金融商貿中心和內地通往世界的門戶抱有信心。



執行委員會成員(左起)：鄭準、周國賢、馮玉麟、郭基泓、雷霆、郭炳聯、黃植榮、郭基輝、董子豪、容上達及李清鑑

集團經常透過投標、更改土地用途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，成為備受客戶愛戴的發展商。持續提供卓越的產品及服務，一直是集團的核心策略。這些努力多年來備受肯定，令集團的優質品牌深得市場認同。集團將貫徹其核心策略，繼續強化優質品牌。

### 拓展內地

集團對內地的長遠前景抱樂觀態度，並將繼續拓展在內地的業務。內地提供各種投資機會，集團採取選擇性及專注的策略於主要城市發展。集團憑著其良好聲譽、富經驗的團隊，以及對質素的堅持和以客為先的理念，在內地發展高質素項目，並將繼續專注建立及加強在內地的優質品牌。

### 審慎財務管理

穩健財政狀況是集團成功的要素。審慎的財務管理確保集團健康地持續發展，並且令集團可以抓緊機會，投資具有吸引力的項目。

集團將借貸維持於合理水平，並重視流動資金管理，確保公司擁有充裕資金，以應付日常運作及策略性投資。

集團通過分散資金來源令財務實力更為穩健。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



香港維港門廊





## 香港地產業務

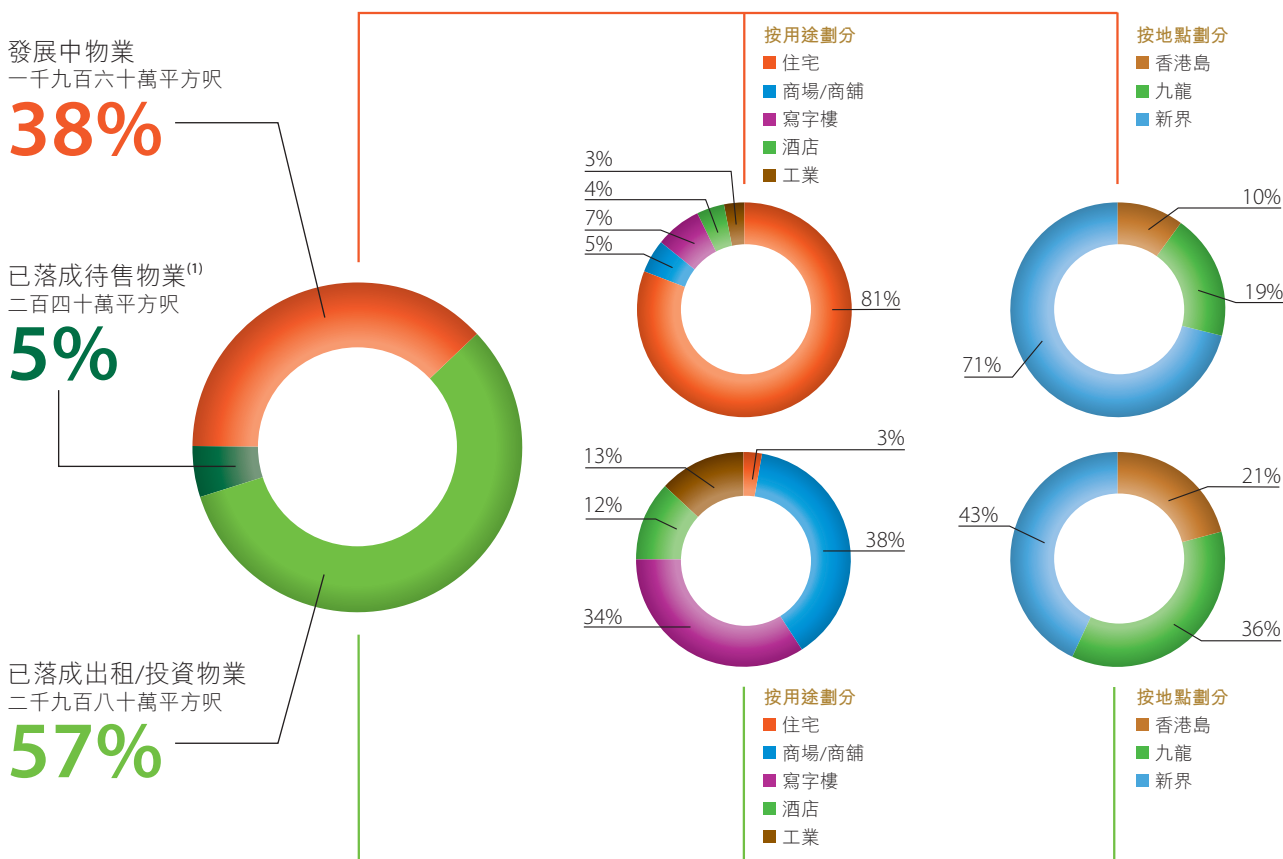
### 年度摘要

- 截至二〇一七年六月三十日，連同在年內新增的兩幅地皮，集團可供發展土地儲備的總樓面面積合共一千九百六十萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，竣工物業合共四百一十萬平方呎，其中逾三百萬平方呎是供出售住宅物業，約八十二萬五千平方呎非住宅物業則留作長線收租用途
- 合約物業銷售總額約港幣四百四十七億元，表現出色
- 多元化的優質投資物業組合的淨租金收入增至港幣一百三十六億七千七百萬元，較上個財政年度上升百分之三點四

### 土地儲備

#### 香港土地儲備組合

(截至二〇一七年六月三十日，所佔總樓面面積合共五千一百八十萬平方呎)



<sup>(1)</sup> 全數為住宅項目

回顧年內，集團透過更改土地用途及政府招標增添兩幅地皮，新增兩幅地皮樓面面積合共二百八十萬平方呎。新增土地包括一幅透過更改土地用途的屯門住宅用地，已完成補地價，將用作發展以中小型單位為主的住宅項目，而另一幅透過政府招標方式購入的沙田用地，將發展為單位面積較大的優質住宅。新增地皮的詳情可參閱第九頁的董事局主席報告書。

截至二〇一七年六月底，按所佔總樓面面積計算，連同已落成待售的物業，集團在香港的土地儲備總樓面面積達五千一百八十萬平方呎；以相同準則計算，集團於去年同期的土地儲備為五千一百四十萬平方呎。發展中物業佔約一千九百六十萬平方呎，足以配合集團五年以上的發展需要，其中一千六百一十萬平方呎為可供出售物業，主要提供不同戶型的住宅單位。其餘三百五十萬平方呎發展中物業將留作出租用途，主要是商場、寫字樓及酒店，落成後將提高集團的經常性收入。

集團已落成的投資物業總樓面面積合共二千九百八十萬平方呎，是本港最大的收租物業組合之一。這些物業分佈廣泛且用途多元化，約百分之三十八為優質商場及零售樓面，分佈不同地區，切合本地居民及旅客的需要；約百分之三十四是位於中環、灣仔、西九龍及九龍東等不同商業區的優質寫字樓。

截至二〇一七年六月三十日，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) <sup>(2)</sup>				合計
	發展中物業		已落成物業		
	銷售用途	出租/ 投資用途	銷售用途	出租/ 投資用途	
<b>按用途</b>					
住宅	15.9	#	2.4	0.9	19.2
商場/商舖	#	1.0	-	11.4	12.4
寫字樓	0.1	1.2 <sup>(3)</sup>	-	10.0	11.3
酒店	-	0.8	-	3.5	4.3
工業 <sup>(1)</sup>	0.1	0.5	-	4.0	4.6
<b>合計</b>	<b>16.1</b>	<b>3.5</b>	<b>2.4</b>	<b>29.8</b>	<b>51.8</b>
<b>按地點</b>					
香港島	1.3	0.6	#	6.4	8.3
九龍	2.4	1.4	0.5	10.8	15.1
新界	12.4	1.5	1.9	12.6	28.4
<b>合計</b>	<b>16.1</b>	<b>3.5</b>	<b>2.4</b>	<b>29.8</b>	<b>51.8</b>

<sup>(1)</sup> 包括工商綜合物業、貨倉和數據中心

<sup>(2)</sup> #表示數字少於十萬平方呎

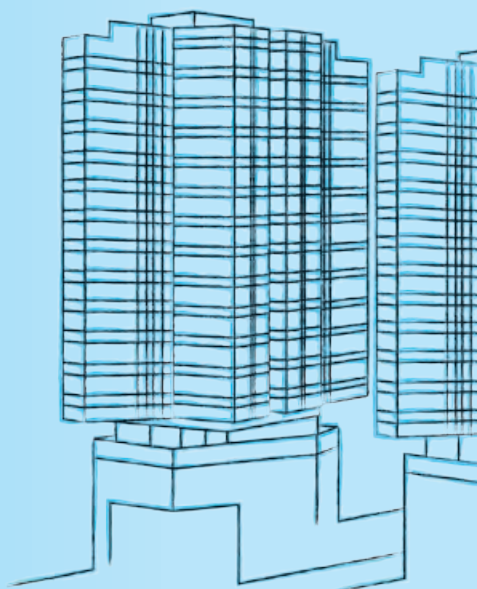
<sup>(3)</sup> 包括集團在觀塘巧明街98號項目所佔的商業樓面面積；有關項目發展計劃尚未落實，項目將包括部分零售樓面

儘管土地市場的競爭日趨激烈，集團在有合適的機會時會繼續透過不同方式補充土地儲備，包括積極參與公開招標和更改土地用途。在財政年結日後，集團已就十四鄉多幅農地更改為住宅用途補地價，補地價金額合理；集團發展該項目時須投入大量額外基建開支，發展年期長達八年以上。該地盤的總樓面面積接近四百八十萬平方呎，位處環境優美的市郊，與市中心和公共交通網絡相隔一段距離，將分期發展為大型住宅群。集團將繼續積極將持有的農地更改為可發展的樓面。截至二〇一七年九月中，按地盤面積計算，集團持有的農地超過二千八百萬平方呎，正處於更改土地用途的不同階段。



# 香港地產業務

## 地產發展



元朗Grand YOHO





## 地產發展



海璇地理位置獨特，擁有遼闊的海景，為住戶締造豪華和時尚的現代生活

集團在香港的可供發展土地儲備充裕，在物業銷售市場佔有領導地位。現時可供發展土地儲備足以應付集團未來發展需要，集團仍會把握機會，繼續透過不同方式補充其土地儲備，包括更改土地用途及積極參與公開招標。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。

集團一直秉承「以心建家」的信念，為買家提供優質產品及貼心的售後服務。集團的項目經精心設計、間隔實用及風格獨特，迎合不同需要及喜好的買家。集團憑藉其出色的產品質素及服務，可靠的信譽，進一步鞏固了集團在業界的領導地位，有助提高新發展項目的銷售能力及回報。

回顧年內，集團在香港的合約物業銷售總額約港幣四百四十七億元，表現理想，反映客戶對集團的認同及信心。銷售的住宅項目主要包括港鐵南昌站上蓋的匯璽、位於元朗的Grand YOHO及PARK YOHO發展項目、何文田天鑄第一期、屯門珀御、將軍澳南海天晉及筲箕灣形薈。集團的可供銷售項目充裕，新項目會一如以往，於準備就緒後開售，以維持高資產周轉率。

### 主要發展中項目

集團發展中的項目分佈於本港不同地區。集團於過去多年致力透過發展社區、創造協同效應以提升社區價值，為這些社區如元朗和將軍澳區注入新活力，並為居民帶來便利及優質生活。集團主要發展項目詳情如下：



## 港島區

### 海璇發展項目

北角內地段第9027號

(佔100%)

地盤面積	: 二十五萬二千平方呎
總樓面面積	: 五十七萬八千平方呎(住宅) 十四萬五千平方呎(零售)
單位約數	: 七百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一八年下半年起分期取得入伙紙

### 海匯酒店

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

以上兩個項目位於北角海旁，俯瞰維港且毗鄰港鐵北角站，交通網絡完善，亦鄰近港島東及銅鑼灣的商業區。東面地盤為住宅及零售項目，正分兩期發展；西面地盤正興建優質酒店。

海璇發展項目的住宅部分總樓面面積逾五十七萬平方呎，將興建九幢設有玻璃幕牆的大樓，共提供約七百個單位。第一期名為海璇，總住宅樓面面積約三十二萬平方呎，設有五幢大樓，提供約三百五十個單位，戶型包括開放式至四房單位及特式戶，預計第一期於二〇一八年下



海匯酒店將與集團北角海濱綜合項目其他部分產生協同效應

半年落成。第二期同樣提供約三百五十個單位，建築工程正在進行。住宅部分的基座商場北角匯將提供逾十四萬平方呎零售樓面，將成為該區的消費熱點。北角匯的詳情可參閱第五十頁。

海匯酒店位於內地段第9020號，將提供約六百七十間海景客房，附設約七萬平方呎的零售及餐飲設施樓面，包括頂層餐廳及室外泳池，為住客增添樂趣。項目預計於二〇一七年下半年竣工。以上兩個臨海發展項目由寬闊的海濱長廊連接，將帶來顯著的協同效應，並為港島東地區提供各式各樣的新設施。海匯酒店的詳情可參閱第八十三頁。



## 地產發展



匯璽盡享開闊怡人海景和交通優勢，其基座商場令住客生活倍感方便

### 九龍

#### 匯璽發展項目

新九龍內地段第6333號

(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

項目坐落連接東涌線及西鐵線的港鐵南昌站上蓋，分三期發展十四幢住宅大樓，共提供逾三千四百個開放式至四房單位，間隔多元化，項目並設有二十九萬八千平方呎的優質商場。住宅部分第一期命名為匯璽，設有兩幢住宅大樓及五幢密度較低的大廈，共提供約一千一百個單位，於今年三月開售，市場反應令人鼓舞，已售出超過九成單位；第二期約一千二百個單位預計於二〇一七/一八財政年度推售。項目上蓋工程進展順利；預計首兩期約一百六十萬平方呎住宅樓面及二十九萬八千平方呎的商場將於二〇一七年底取得入伙紙。商場部分的詳情可參

閱第五十一頁。項目最後一期提供約一千一百個住宅單位，樓面面積為六十七萬平方呎，建築工程進展順利，預計於二〇一九年中取得入伙紙。

#### 觀塘巧明街98號

(觀塘內地段第240號)

(實際所佔權益68.2%)<sup>(1)</sup>

所佔地盤面積	: 六萬五千平方呎
所佔總樓面面積	: 七十八萬四千平方呎 (寫字樓/零售)
預計取得入伙紙日期	: 二〇二〇年後

集團於年內完成巧明街98號更改土地用途的程序。項目總樓面面積約一百二十萬平方呎，擬發展為兩幢甲級寫字樓及一個商場，將成為集團在九龍東商業建築群的一部分。項目坐落日趨繁盛的九龍東商業核心，方便乘搭港鐵等公共交通工具，位置優越，預計能與集團於區內的物業組合產生協同效應。地皮上原有建築物的拆卸工程已於近期展開。

(1) 截至二〇一七年六月三十日，集團擁有該項目百分之五十直接權益，並透過持有載通國際控股有限公司的股權而擁有另外約百分之十八點二的間接權益

## 新界東

### 海天晉

將軍澳市地段第118號

(佔100%)

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

海天晉為將軍澳南天晉系列的最後一期，將提供超過六百個戶型多元化的單位及數幢洋房，至今售出逾百分之九十五的單位。項目毗鄰擬建的海濱公園，並經精心設計，令更多單位享有壯麗的海景。海天晉的零售樓面定名為海天晉滙，樓面面積八萬平方呎，將成為集團於區內發展的天晉滙系列的新增部分，構建成兼具購物和消閒設施的總匯。預計項目於二〇一七年下半年落成。天晉滙的詳情可參閱第五十一頁。

### 將軍澳日出康城第IV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	: 二〇一八年下半年

項目鄰近港鐵康城站，將發展為四幢樓高四十六至五十一層的住宅大樓，共提供約二千二百個單位，以兩房至三房單位為主。第IVA期晉海提供約一千個單位，正在推售。項目享有遼闊海景，會所設施多樣化，包括室內和室外泳池。上蓋建築工程進展順利，預計於二〇一八年下半年取得入伙紙。在計劃興建的將軍澳跨灣連接路及將軍澳至藍田隧道落成後，該區的交通網絡將更完善。



臨海項目晉海單位間隔多元化，配合大型窗戶設計，為單位引入戶外開揚景致

### 大埔市地段第225號

(佔100%)

地盤面積	: 二十五萬平方呎
總樓面面積	: 九十萬零一千平方呎(住宅)
單位約數	: 一千五百個
預計取得入伙紙日期	: 二〇一九年上半年

項目坐落大埔白石角科學園附近發展中的住宅區，從項目前往公共交通總站和海濱長廊均十分方便。項目總樓面面積逾九十萬平方呎，並發展為十幢樓高十八至十九層的住宅大樓，提供約一千五百個單位，戶型多元化，包括開放式至三房間隔及特色單位。項目鄰近海旁，部分高層單位享有吐露港海景。項目已展開上蓋建築工程，預計於二〇一九年上半年取得入伙紙。

## 地產發展

### 新界西

#### 屯門市地段第483號

(佔100%)

地盤面積	: 四十六萬平方呎
總樓面面積	: 二百二十萬平方呎(住宅) 六萬二千平方呎(零售)
單位約數	: 四千七百個
預計取得	: 二〇二〇年上半年起分期取得
入伙紙日期	入伙紙

在二〇一七年上半年，集團就屯門兆康一幅農地完成更改土地用途。項目的公共交通網絡完善，方便前往港鐵兆康站。項目的總住宅樓面面積約二百二十萬平方呎，零售樓面為六萬二千平方呎。住宅部分將興建十四幢大樓，提供約四千七百個單位，以中小型單位為主。項目預計於二〇二〇年起分期落成，發展計劃快將落實。

#### 元朗市地段第510號

(元朗站發展項目)

(合作發展)

地盤面積	: 四十一萬八千平方呎
總樓面面積	: 一百四十萬平方呎(住宅) 十萬零七千平方呎(零售)
單位約數	: 一千九百個
預計取得	: 二〇二〇年後
入伙紙日期	



Grand YOHO鄰近區內最大的商場，連接主要交通交匯處及西鐵線，為住戶提供優質生活環境

#### Grand YOHO 發展項目第三期

元朗市地段第507號餘段

(佔100%)

地盤面積	: 四十一萬平方呎(整個發展項目)
總樓面面積	: 四十五萬二千平方呎(住宅) 二萬九千平方呎(零售)
單位約數	: 五百五十個
預計取得	: 二〇二〇年後
入伙紙日期	

自元朗YOHO發展項目第一期—YOHO Town於二〇〇四年落成後，YOHO系列一直為整個社區增添活力。隨著Grand YOHO第一、二期及形點商場一期擴展部分於年內竣工，YOHO社區更具朝氣，並蛻變為一個更成熟的住宅及購物區。

元朗站發展項目是YOHO社區的一部分，將興建六幢住宅大樓，包括四幢位於北面地皮及兩幢在南面地皮，總樓面面積約一百四十萬平方呎，共提供約一千九百個單位，以兩至三房間隔為主。項目亦會提供十萬零七千平方呎零售樓面，落成後將是形點的一部分。發展計劃經已落實，其建築工程已經展開。

Grand YOHO毗鄰港鐵元朗站，整個發展項目設有九幢住宅大樓，總樓面面積一百八十萬平方呎，合共提供約二千五百個單位，另有接近四十七萬五千平方呎的零售樓面。Grand YOHO第一、二期已相繼落成並推出市場，反應理想，至今售出大部分單位。項目第三期將興建兩幢住宅大樓，提供約五百五十個單位，並設有少量零售樓面。Grand YOHO的基座為形點一期的擴展部分，已於二〇一七年七月開幕。形點的詳情可參閱第四十五及四十六頁。





天水圍的低密度住宅設計精心，充分利用鄰近香港濕地公園的地利優勢

#### 天水圍市地段第33號及第34號

(佔100%)

地盤面積	: 一百五十萬平方呎
總樓面面積	: 二百二十萬平方呎(住宅) 四萬平方呎(零售)
單位約數	: 三千八百個
預計取得	: 二〇二〇年上半年起分期取得
入伙紙日期	入伙紙

兩幅相連的地皮毗鄰香港濕地公園，並鄰近兩個輕鐵站，共提供總樓面面積約二百二十萬平方呎的住宅，以及約四萬平方呎零售樓面。項目以低密度發展，設有洋房、中密度及低密度分層住宅，提供約三千八百個單位。每幢住宅的高度會按著與濕地公園的距離，由十層遞減至兩層，力求盡攬周邊開揚的景觀，遠眺深圳市壯麗繁華景致。此外，項目為住戶帶來大量綠化景致和戶外設施，營造舒適的生活環境。預計項目由二〇二〇年上半年起分期落成。

#### 天水圍市地段第23號

(天榮站發展項目)

(合作發展)

地盤面積	: 十九萬六千平方呎
總樓面面積	: 九十八萬平方呎(住宅) 二千平方呎(零售)
單位約數	: 二千個
預計取得	: 二〇二〇年後
入伙紙日期	

項目坐落輕鐵天榮站上蓋，住宅樓面合共九十八萬平方呎，另有二千平方呎零售樓面。項目將設有三幢住宅大樓，提供約二千個中小型單位。項目接駁大型運輸系統，區內設施齊備，包括綠化範圍廣達十五公頃的大型市鎮公園，環境清新優美。在地皮原有的輕鐵月台於二〇一七年第一季遷移後，項目的地基工程已隨即展開。

## 地產發展

### 按竣工年份排列的主要發展中香港項目<sup>(1)</sup>

地點	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
<b>2017/18 財政年度完成之項目</b>		
南昌站發展項目第二期A	匯璽	合作發展
南昌站發展項目第二期B及第三期	匯璽II	合作發展
將軍澳市地段第118號	海天晉	100
元朗丈量約份第107約地段第1927號第二期C		100
沙田市地段第581號	雲海	100
北角內地段第9020號	海匯酒店	100
沙田市地段第248號		100
觀塘內地段第759號	Two Harbour Square	64.3
港島西卑路乍街97號		92
西半山巴丙頓道23號	巴丙頓山	82.8
<b>年度總計</b>		
<b>2018/19 財政年度完成之項目</b>		
大埔市地段第225號		100
日出康城第IVA期	晉海	合作發展
日出康城第IVB期		合作發展
筲箕灣教堂里1-3號	形薈	92
北角內地段第9027號第一期	海璇	100
司徒拔道內地段第8963號		100
屯門市地段第509號	珀御	100
西半山堅道18-20號		92
北帝街/新山道發展項目		合作發展
東涌市地段第11號		20
<b>年度總計</b>		
<b>2019/20 財政年度完成之項目</b>		
天水圍市地段第34號		100
屯門市地段第483號第一期		100
南昌站發展項目第五期		合作發展
屯門市地段第515號		100
北角內地段第9027號第二期		100
屯門市地段第539號		100
沙田市地段第617號		100
荃灣德士古道212-214號		50
葵涌市地段第522號		100
<b>年度總計</b>		
<b>2020/21 財政年度或以後完成之主要項目</b>		
屯門市地段第483號餘下期數		100
元朗站發展項目		合作發展
天水圍市地段第33號		100
天榮站發展項目		合作發展
巧明街98號(觀塘內地段第240號) <sup>(3)</sup>		68.2 <sup>(4)</sup>
元朗市地段第507號餘段第三期		100
沙田市地段第609號		100
九龍城太子道西195號		100
<b>2020/21 財政年度或以後完成之主要項目總計</b>		

(1) 資料截至二〇一七年八月底

(2) 包括數據中心

(3) 發展計劃尚未落實，將包括部分零售樓面

(4) 集團持有項目百分之五十的直接權益及透過持有載通國際控股有限公司的股權而獲得約百分之十八點二的間接權益

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業 <sup>(2)</sup>	總面積
867,000	-	-	-	-	867,000
774,000	298,000	-	-	-	1,072,000
483,000	80,000	-	-	-	563,000
439,000	45,000	-	-	-	484,000
431,000	-	-	-	-	431,000
-	-	-	388,000	-	388,000
-	-	-	344,000	-	344,000
-	-	308,000	-	-	308,000
67,000	18,000	-	-	-	85,000
55,000	-	-	-	-	55,000
<b>3,116,000</b>	<b>441,000</b>	<b>308,000</b>	<b>732,000</b>	-	<b>4,597,000</b>

901,000	-	-	-	-	901,000
693,000	-	-	-	-	693,000
623,000	-	-	-	-	623,000
291,000	51,000	-	-	-	342,000
320,000	7,000	-	-	-	327,000
181,000	-	-	-	-	181,000
141,000	26,000	-	-	-	167,000
127,000	-	-	-	-	127,000
88,000	17,000	-	-	-	105,000
-	68,000	-	26,000	-	94,000
<b>3,365,000</b>	<b>169,000</b>	-	<b>26,000</b>	-	<b>3,560,000</b>

1,020,000	20,000	-	-	-	1,040,000
800,000	-	-	-	-	800,000
670,000	-	-	-	-	670,000
476,000	-	-	-	-	476,000
258,000	138,000	-	-	-	396,000
286,000	21,000	-	-	-	307,000
-	3,000	171,000	-	-	174,000
-	-	-	-	71,000	71,000
-	1,000	57,000	-	-	58,000
<b>3,510,000</b>	<b>183,000</b>	<b>228,000</b>	-	<b>71,000</b>	<b>3,992,000</b>

1,466,000	62,000	-	-	-	1,528,000
1,361,000	107,000	-	-	-	1,468,000
1,199,000	20,000	-	-	-	1,219,000
980,000	2,000	-	-	-	982,000
-	-	784,000	-	-	784,000
452,000	29,000	-	-	-	481,000
434,000	-	-	-	-	434,000
45,000	-	-	-	-	45,000
<b>5,937,000</b>	<b>220,000</b>	<b>784,000</b>	-	-	<b>6,941,000</b>



屯門珀御為住客提供酒店式禮賓及管家服務，致力貼心照顧住客生活所需



PARK YOHO 雙會所設有度假酒店式泳池及瀑布園林，為住客締造優質生活



效果圖

形蒼住客會所以健康生活為設計主題，設有室內外雙泳池



# 地產發展

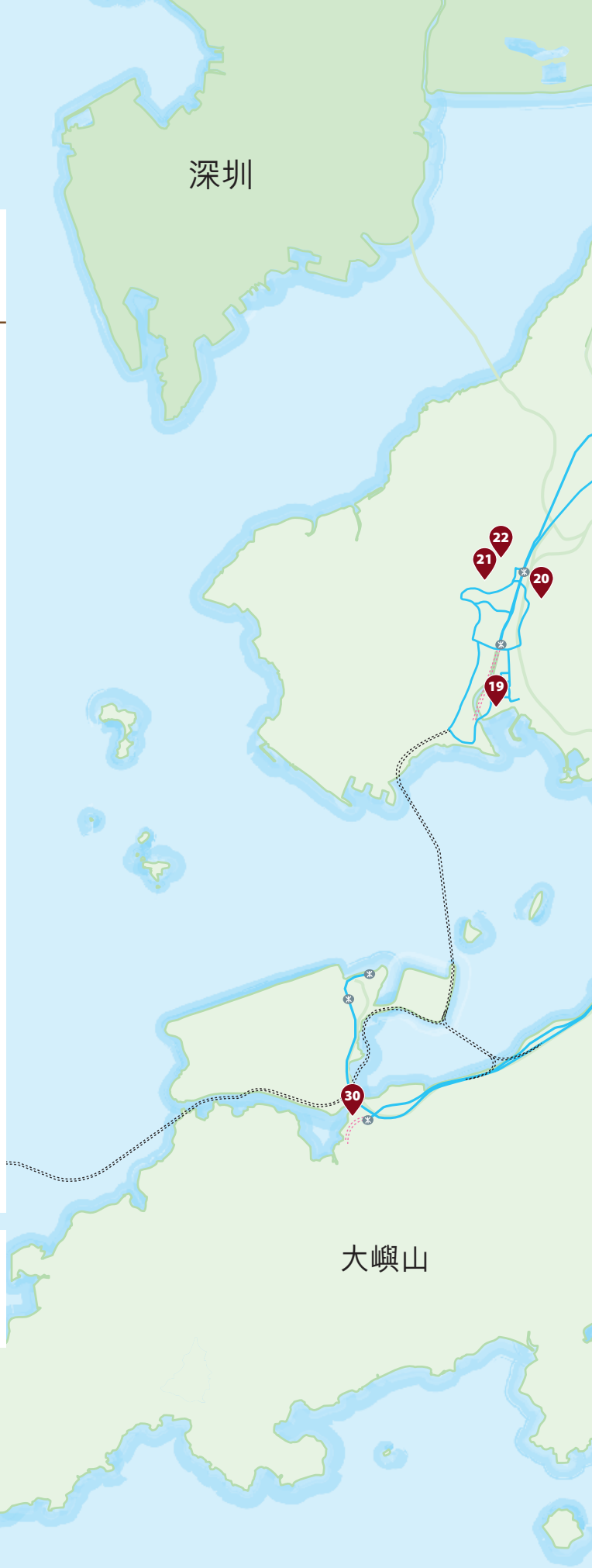
## 香港主要發展中項目<sup>(1)</sup>

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

地區	項目	用途
港島	1 卑路乍街97號	● ●
	2 巴丙頓山	●
	3 堅道18-20號	●
	4 司徒拔道內地段第8963號	●
	5 海璇及海滙酒店	● ● ● ●
	6 形薈	● ●
九龍	7 匯璽	● ●
	8 太子道西195號	●
	9 北帝街/新山道發展項目	● ●
	10 巧明街98號 <sup>(2)</sup>	●
	11 Two Harbour Square	●
新界東	12 海天晉	● ●
	13 晉海	●
	14 沙田市地段第609號	●
	15 沙田市地段第248號	●
	16 沙田市地段第617號	● ●
	17 大埔市地段第225號	●
	18 雲海	●
	新界西	19 屯門市地段第539號
20 屯門市地段第515號		●
21 珀御		● ●
22 屯門市地段第483號		● ●
23 天水圍市地段第33號及第34號		● ●
24 天榮站發展項目		● ●
25 元朗站發展項目		● ●
26 Grand YOHO第3期		● ●
27 PARK YOHO第2期C		● ●
28 荃灣德士古道212-214號		●
29 葵涌市地段第522號		● ●
30 東涌市地段第11號		● ●

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

<sup>(1)</sup> 資料截至二〇一七年八月底  
<sup>(2)</sup> 項目將包括部分零售樓面





# 香港地產業務

## 投資物業



九龍站環球貿易廣場





## 投資物業



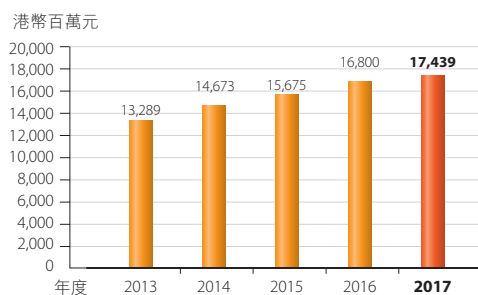
剛開業的形點一期擴展部分提供各類購物、餐飲及娛樂選擇，吸引更多區內和區外客人



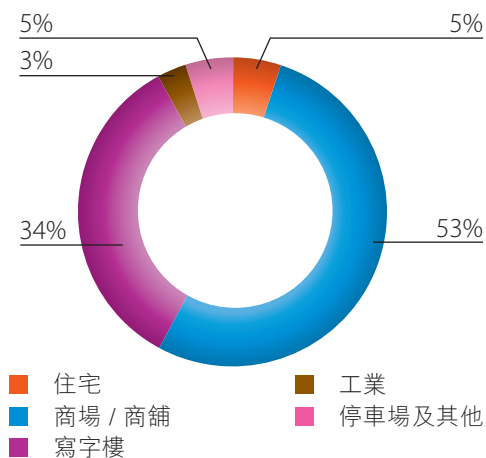
新城市廣場第三期正進行大型翻新和租戶組合重整，將為消費者帶來全新購物體驗

回顧年內，集團在香港的投資物業組合繼續是穩定的經常性收入來源。連同合作項目計算，集團的總租金收入按年上升百分之四至港幣一百七十四億三千九百萬元，整體出租率維持在約百分之九十五的高水平。

### 香港租金總收入<sup>(1)</sup>



### 香港租金總收入(按類別)<sup>(1)</sup>



(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

集團的零售物業組合多元化，當中包括區域性商場和高級商場，大部分位於鐵路沿線，交通方便。集團一直以積極主動的措施管理旗下商場，以迎合急速轉變的顧客需要，令集團的零售物業組合更加穩健。除了定期調整行業及租戶組合令旗下商場顯得與別不同外，集團亦透過提升物業資產質素、有效的推廣活動及貼心的服務，為商場注入休閒和娛樂方面的增值元素。此外，集團增加使用新科技如手機應用程式，進一步提升旗下零售物業組合的競爭力，為顧客提供更佳的服務和保持集團在商場業界的領導地位。按集團旗下租金收益最高的十間商場計算，總租金收入共港幣六十億元。

集團繼續擴展其商場組合以帶動未來的業務增長。元朗形點商場分期發展，由集團區內項目的零售樓面組成，是新界西北區最大型的零售總匯。形點最後一部分是元朗站發展項目的十萬零七千平方呎零售樓面，落成後將令這個大型商場的總樓面面積增至一百一十萬平方呎。年內，現有的形點一期及二期繼續表現理想，人流和新租及續租租金同樣上升。隨著四十五萬平方呎的形點一期擴展部分於二〇一七年七月開幕，這個購物熱點的人流繼續增加。擴展部分位處公共交通交匯處上蓋，並有行人天橋連接形點其他部分，進一步提高了顧客前往商場的方便程度，吸引更多來自周邊以至其他地區的顧客。



九龍東APM透過各種創新的宣傳策略和推廣活動刺激顧客消費



## 投資物業

該部分的出租率約百分之九十五，連同形點一期及二期，形點的商舖大幅增至超過三百間。形點的商戶包括時裝店、化妝品店、兒童用品店和生活品味超市，並設有戲院和眾多食肆。

集團旗下主要商場於年內的表現向好。尖沙咀新太陽廣場位於遊客購物熱點廣東道的核心地帶，商場走高級路線，商戶銷售額較去年上升。這除了反映更多旅客光顧所帶來的正面影響外，亦展現了集團致力增加商場內的行業種類，並推行具有成效的市場推廣活動，包括舉辦具吸引力的藝術展覽。

中環國際金融中心商場是在中環核心商業區上班和居住的專業人士及各地遊客的熱門購物點。商場致力豐富顧客體驗，除了提升其餐飲設施和增設運動服裝專區外，亦推出極具效益的市場推廣活動，藉此推高人流和銷售額。回顧年內，商場樓面接近全部租出，續租租金上升。

觀塘APM是集團在九龍東的旗艦商場，在年內繼續表現不俗，銷售額有滿意的增長，續租租金穩健上升。APM引領潮流，是年輕人及九龍東居民和上班族的熱門聚腳地，商場持續優化其行業及租戶組合，包括增設提供運動服飾、熱門化妝品牌和國際餐飲美食的商戶，以及開設「期間限定」店，令顧客享受美食和購物時更加樂在其中。APM亦於年內舉辦了不同類型的活動和推廣項目，市場反應熱烈。商場正提升其物業資產質素，包括將商場上方的十五萬平方呎寫字樓改為零售樓面，以及在商場平台花園進行戶外綠化工程。



新世紀廣場匯聚各式商舖，有不同消閒設施，為顧客帶來非凡的購物體驗和樂趣



國際金融中心商場位處中環核心商業區，位置理想，是顧客搜羅高級消費品及特色產品的好去處

旺角新世紀廣場錄得滿意的表現，商場保持高出租率，續租及新租金持續上升。新世紀廣場於二〇一五年完成大型翻新工程，環境寬敞，林林總總的餐廳和國際品牌分佈於不同的主題區域。商場走時尚路線，設有康樂和休閒設施，包括戲院和戶外兒童遊樂場，為顧客增添愉快的娛樂及購物體驗，並帶動人流上升。

葵芳新都會廣場的大型翻新工程在年內順利進行。翻新工程包括為商場換上全新的面貌，內部間隔經過重新配置，方便顧客穿梭每個角落。商場翻新後提供更多鋪面，令租值提升，亦會於戶外廣場增設新設施以增添休閒氣氛。此外，新都會廣場大幅調整其行業及租戶組合，配合令人耳目一新的購物環境，預期商場將有更佳的表現。

荃灣廣場接近全部租出，整體表現保持理想。集團正加強商場的宣傳和推廣活動，以吸引更多顧客和提高銷售額。區內的新住宅項目帶動人口上升，購物和消閒方面的需求與日俱增，荃灣廣場具備優勢，可以把握當中機遇。

新界東方面，沙田新城市廣場是區內購物、飲食及娛樂熱點。回顧年內，儘管新城市廣場部分樓面正進行翻新，但表現仍保持平穩，整體出租率維持在高水平。商場引入更多知名商戶及熱門餐廳，令消費者的選擇更加豐富。與此同時，商場亦經常舉辦主題推廣活動，市場反應熱烈，人流增加。第一期正重新興建共有七間影院的豪華戲院，預計在二〇一八年下半年啟用。第三期的翻新工程包括大幅改動間隔、增加商戶類別及翻新幕牆，工程進展順利，預計於二〇一九年底前完工。

集團另外兩個位於新界東的大型區域性商場分別是大埔超級城和上水廣場。大埔超級城吸引廣泛地區的顧客，年內繼續錄得滿意的表現，續租租金穩健增長。為了加強與區內居民的連繫，商場舉辦多項令人注目的活動，包括新年愛心慈善跑。上水廣場為區內主要的購物點，出租率維持在高水平。由於內地旅客的消費模式正在改變，加上集團將進一步提高上水廣場的競爭力，該商場正增加國際美容品牌及醫療保健產品的種類，以及有關商舖所佔的樓面。另外，商場亦舉辦各項宣傳推廣活動以提升人流和銷售額。



## 投資物業



創紀之城寫字樓建築群為九龍東增添活力，有助該區轉型為香港另一個核心商業區

### 寫字樓

香港作為其中一個主要的世界樞紐，本港寫字樓的租務需求保持穩健。隨著多項基建項目陸續落成，本港作為區內商業和金融中心的地位將進一步提升。在滬港通、深港通及債券通等金融平台開通後，香港與內地的連繫更加緊密，亦享有更多發展機遇，預計香港對金融服務公司特別是內地機構將更具吸引力。香港核心商業區寫字樓的空置率繼續處於低水平，加上新供應有限，市場整體租金在年內錄得溫和增長。

集團在香港擁有多元化的寫字樓物業組合，旗下的優質寫字樓分佈廣泛，加上連接鐵路網絡，交通方便，並憑藉其優質管理成為業界的典範。集團的寫字樓物業組合繼續有穩健的表現，出租率高，續租租金上升。

國際金融中心位處中環核心地段，坐落機場快線香港站上蓋，享盡地利，其優質寫字樓憑著卓越的質素及先進齊全的設施而享負盛名。國際金融中心其他部分包括國際金融中心商場、香港四季酒店及四季匯；整個項目既是著名地標，亦是中環一個重要的建築群。兩幢寫字樓是最受歡迎的辦公地點之一，獲得許多著名國際金融機構及資產管理公司包括內地企業的垂青，吸引不少希望在香港核心商業區佔據重要位置的大企業承租。憑藉超卓的質素和備受尊崇的品牌，寫字樓樓面於年內接近全部租出，新租及續租租金上升。

環球貿易廣場坐落機場快線九龍站上蓋，是一個極具代表性的綜合發展項目，其發展成果和優質品牌足以媲美國際金融中心。該綜合項目設有先進的寫字樓、豪華住宅、高級商場及兩間豪華酒店。環球貿易廣場接通現有港鐵線和日後的跨境高速鐵路（香港段），獨特的地理優勢令其成為商業、休閒及旅遊活動的理想地點。隨著西九龍文化區逐漸成形，周邊地區將更添朝氣。項目憑著地利和優越的質素，鞏固其在甲級寫字樓市場的領導地位，匯聚眾多信譽良好的金融服務公司及頂尖的跨國企業，於年內錄得高出租率，續租租金的升幅令人鼓舞。



國際金融中心憑著高規格設計和完善設施成為香港最優越的辦公地點





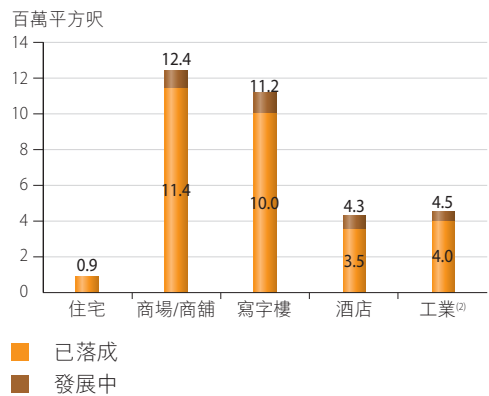
環球貿易廣場提供先進設備和專業管理，吸引世界知名的金融機構及跨國企業租用

九龍東已成為另一重點商業區，是企業在中環以外的選擇之一。該區寫字樓的租務需求穩定，儘管區內有大量業權分散的商廈可供選擇，但用戶仍然希望物色單一業權的優質甲級寫字樓。集團旗下的創紀之城建築群憑藉其樓層面積大、鄰近港鐵站及超卓的物業管理，在年內繼續表現理想；項目的整體出租率高，續租租金上升。承租的企業包括金融服務公司、時裝零售商及資訊科技公司。

在廣受認同的質素和貼心的服務支持下，集團其他優質寫字樓同樣表現不俗。灣仔新鴻基中心和中環廣場均受惠於寫字樓的整體需求穩定，加上核心地區寫字樓的供應緊張，物業錄得高出租率，續租租金穩健上升。旺角新世紀廣場寫字樓憑著與商場連接所產生的協同效應，建立了穩定和多元化的租戶群，續租租金在年內穩固增長，出租率高。葵芳新都會廣場和沙田新城市中央廣場均錄得高出租率，租金上升；兩個物業均吸引不同行業的租戶，包括從事製造業、貿易及提供顧問服務的公司。

集團將繼續為租戶及顧客提供高水平的物業管理服務。集團深明產品質素卓越及保持競爭力的重要性，因此一直致力持續保持物業質素，力求在市場維持其領先地位。中環廣場及新城市中央廣場的翻新工程進展良好。集團亦正在規劃國際金融中心二期大堂的翻新工程。

### 已落成及發展中出租/投資物業<sup>(1)</sup>



(1) 截至二〇一七年六月三十日

(2) 包括工商綜合物業、貨倉及數據中心

## 投資物業



港景匯位處主要交通交匯處上蓋，是經常公幹的尊貴旅客理想住宿之選

### 住宅、服務式套房酒店及其他

集團持有近一百萬平方呎供出租的豪華住宅單位，由轄下的Signature Homes負責租務事宜。企業改變對僱員住宿的預算為香港豪宅租務市場帶來挑戰，但集團的出租豪宅物業於年內表現平穩。集團旗下出租豪宅擁有尊尚的品牌和優越的質素，廣受企業及個人租戶認同，加上物業坐落位置極佳的傳統豪宅區，且選擇眾多及提供個人化服務，成功吸引客戶租用。面對競爭激烈和瞬息萬變的經營環境，集團定期保養旗下物業，並不時檢視其租務策略。

集團亦持有優質的服務式套房酒店組合，按所佔權益計算，共有七百間客房。中環四季匯和西九龍港景匯均直駁機場快線，繼續是跨國企業行政人員心儀的住宿選擇；儘管市場氣氛偏軟，但四季匯和港景匯



四季匯的客人可在天台恆溫泳池一邊暢泳，一邊欣賞維港美景

在年內均錄得滿意的出租率。優質服務式套房酒店星峰薈鄰近日益繁盛的九龍東商業區，坐落港鐵將軍澳站上蓋，定位獨特；憑藉這項優勢，星峰薈繼續把握行政人員住宿需求日增所帶來的機遇，出租率維持在高水平，續租租金上升。

集團其他投資物業包括工業大廈、貨倉及泊車位，在年內整體出租率令人滿意，為集團帶來穩定的租金收入。

### 發展中投資物業

截至二〇一七年六月三十日，按所佔權益計算，集團發展中的投資物業逾三百萬平方呎。集團會繼續發展優質物業以加強在租務市場的領導地位，進一步提升其多元化的收租物業組合。

北角匯將是集團其中一個主要的新投資物業，零售樓面約十四萬五千平方呎。該商場是北角海濱綜合發展項目的一部分，將展現現代生活品味的概念，包括提供戶外餐飲體驗，顧客可以在商場面向維多利亞港的部分欣賞一覽無遺的海景。項目第一期是面向渣華道的地舖，總樓面面積七千平方呎，已開始預租，預計於二〇一八年底開業，連同第二期樓面達十三萬八千平方呎的商場，預計北角匯將成為港島東上班族和居民的購物熱點。



近期開業的天晉匯2為將軍澳南的年輕家庭提供更精彩的購物和消閒體驗

此外，集團亦正在港鐵南昌站發展一間樓面面積約三十萬平方呎的商場。南昌站為西鐵線及東涌線的交匯處，並連接巴士總站，商場與正在興建的高鐵線總站只有一個西鐵站的距離，日後的交通更加便捷。商場將網羅各類走年輕及時尚路線的店舖和戶外食肆，服務區內的家庭客，並為該區注入活力。商場已展開前期推廣，預計在二〇一九年中開幕。商場所在的地區正在擴展和活化，區內對購物、娛樂及消閒方面的需求正在增加，商場具備優勢，可以把握當中的機遇。

將軍澳南的天晉匯沿著擬建的中央大道興建，零售及餐飲樓面逾二十四萬平方呎，是集團在區內的零售物業據點。天晉匯第一期的六萬六千平方呎零售樓面已全部租出，在二〇一六年八月開業後，人流及銷售額持續增加。天晉匯二期及三期亦於最近開幕，合共九萬五千



北角匯提供多間海景露天餐廳及綠化空間，給予顧客舒適怡人的購物環境

平方呎的零售樓面全部租出，匯聚各式商戶，包括餐飲、具生活品味的商品及教育中心。海天晉匯為天晉匯的最後一期，預計於二〇一九年初開幕。天晉匯所在的社區充滿活力，項目全面落成後，將為區內的年輕家庭及附近海濱長廊和公園的訪客提供綠意盎然的環境和悠閒的購物體驗。

除發展新項目外，集團亦致力透過不同方式包括活化及重建工業大廈，以加強旗下的投業物業組合。位於葵興的活@KCC是由工業大廈活化而成的零售物業，亦是集團首個此類活化作零售用途的項目。活@KCC提供十萬平方呎零售樓面，每層將有不同的主題，並展現現代生活風格；項目設有行人天橋連接鄰近的雙子式寫字樓九龍貿易中心及港鐵葵興站，相信可以吸引大量人流。項目的預租反應理想，預計於二〇一七年底試業。

觀塘巧明街98號項目於二〇一六年十月完成更改土地用途的補價，將發展為總樓面面積約一百二十萬平方呎的商業項目，大部分樓面將發展為甲級寫字樓，餘下部分是優質商場。項目將設有行人天橋連接優質寫字樓創紀之城第六期，善用後者已發展成熟的優勢，令項目更加四通八達。預計這個合作發展項目落成後，將與創紀之城寫字樓建築群產生莫大的協同效應，而集團在區內的市場地位亦會進一步提升。集團在該項目的實際所佔權益約為百分之六十八。



## 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)
<b>香港島</b>			
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
<b>九龍</b>			
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 <sup>(1)</sup>	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	尖沙咀麼地街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
<b>新界</b>			
新城市廣場一期 <sup>(2)</sup>	沙田正街18號	2047	100
新城市廣場三期	沙田正街2-8號	2047	100
新城市商業大廈	沙田白鶴汀街10-18號	2047	100
新城市中央廣場/HomeSquare	沙田鄉事會路138號	2047	100
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號	2047	100
新都會廣場	葵涌興芳路223號	2047	100
形點I/形點I擴展部分	元朗元龍街9號/朗日路9號	2054/2060	100
形點II	元朗朗日路8號	2047	87.5
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
活@KCC	葵涌葵昌路72-76號	2047	100
上水廣場	上水龍琛路39號	2047	100
東港城	將軍澳重華路8號	2047	100
帝景酒店	汀九青山公路353號	2047	100
VCity	屯門屯門鄉事會路83號	2056	100
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
大晉滙(第一、二及三期)	將軍澳唐俊街12號/唐賢街19號/至善街19號	2060/ 2061/2062	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	大埔南運道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零三權益所佔之樓面面積

(2) 包括停車場面積

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業	總面積
-	-	392,000	-	-	392,000
-	320,000	566,000	-	-	886,000
-	-	-	550,000	-	550,000
-	53,000	851,000	-	-	904,000
-	-	700,000	-	-	700,000
-	280,000	232,000	-	-	512,000
341,000	-	-	-	-	341,000
248,000	-	-	-	-	248,000
-	172,000	-	-	-	172,000
124,000	-	-	-	-	124,000
-	29,000	2,495,000	-	-	2,524,000
-	-	-	1,023,000	-	1,023,000
-	27,000	872,000	-	-	899,000
-	-	133,000	-	-	133,000
-	598,000	308,000	-	-	906,000
-	32,000	370,000	-	-	402,000
-	725,000	475,000	-	-	1,200,000
-	-	-	400,000	-	400,000
-	-	-	295,000	-	295,000
-	-	-	-	285,000	285,000
-	-	-	-	240,000	240,000
-	205,000	-	-	-	205,000
-	205,000	-	-	-	205,000
-	-	-	-	188,000	188,000
-	-	-	-	183,000	183,000
-	-	-	-	182,000	182,000
-	53,000	124,000	-	-	177,000
-	-	-	-	114,000	114,000
-	1,300,000	-	-	-	1,300,000
-	350,000	-	-	-	350,000
-	-	96,000	-	-	96,000
-	310,000	431,000	-	-	741,000
-	-	-	258,000	-	258,000
-	600,000	569,000	-	-	1,169,000
-	695,000	-	-	-	695,000
-	245,000	-	-	-	245,000
-	-	-	626,000	-	626,000
-	108,000	-	-	-	108,000
-	589,000	-	-	-	589,000
-	583,000	-	-	-	583,000
-	79,000	401,000	-	-	480,000
-	100,000	-	-	-	100,000
-	182,000	375,000	-	-	557,000
-	415,000	-	-	-	415,000
-	-	-	310,000	-	310,000
-	269,000	-	-	-	269,000
-	195,000	-	-	-	195,000
-	99,000	32,000	47,000	-	178,000
-	35,000	137,000	-	-	172,000
-	162,000	-	-	-	162,000
-	145,000	-	-	-	145,000
-	-	-	-	142,000	142,000
-	120,000	-	-	-	120,000
-	116,000	-	-	-	116,000



東港城舉辦不同的創新活動，為消費者帶來新鮮感



荃灣廣場把握區內人口及消費力上升而帶來的機遇，成為該區的消费熱點



新都會廣場翻新後，帶來嶄新的規劃佈局和主題區，吸引優質租戶進駐

## 投資物業

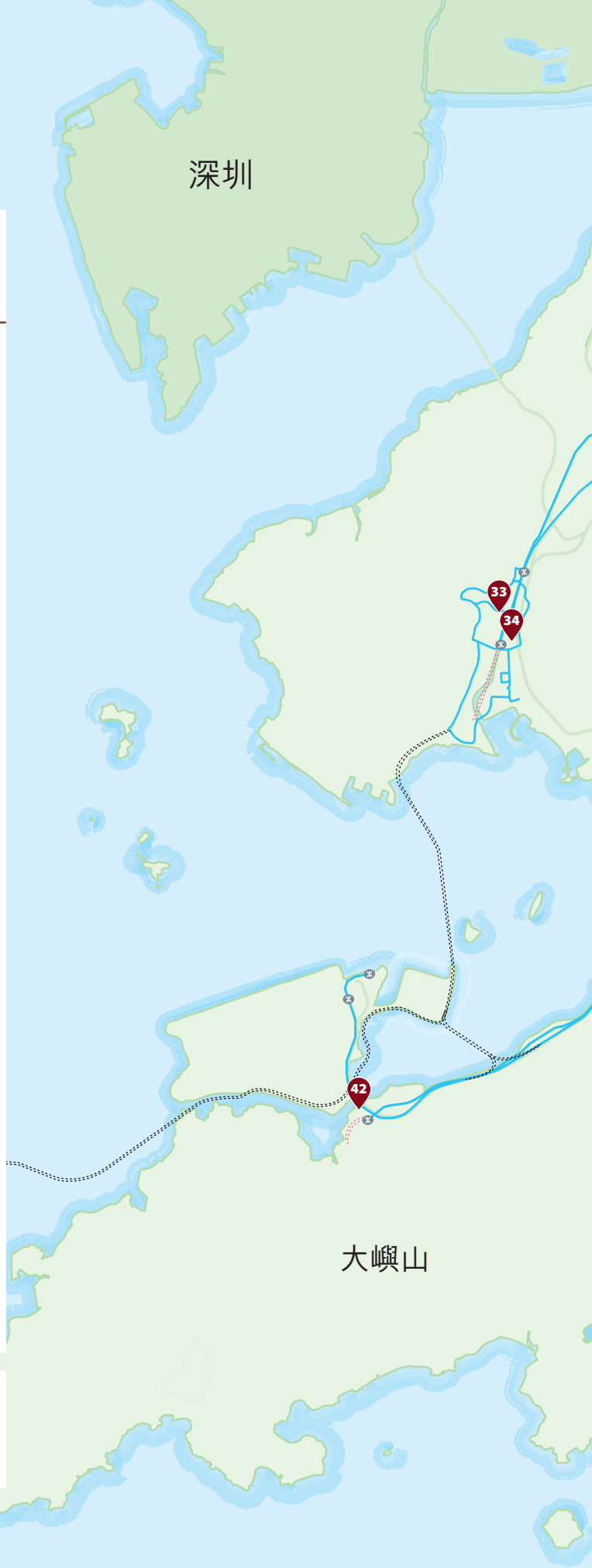
### 香港主要已落成投資物業<sup>(1)</sup>

- 住宅
- 商場/商舖
- 寫字樓
- 工業
- 酒店

地區	項目	用途
港島	1 置富南區廣場	●
	2 曉峰閣	●
	3 帝景園	●
	4 香港四季酒店 / 四季匯	●
	5 國際金融中心 / 國際金融中心商場	● ●
	6 中環廣場	● ● ●
	7 新鴻基中心	● ● ●
	8 世貿中心 / WTC More	● ● ●
	9 浪琴園	●
九龍	10 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	
	11 新太陽廣場	●
	12 彌敦道 26 號	● ● ●
	13 帝苑酒店	●
	14 半島大廈	●
	15 嘉里鴻基貨倉	●
	16 新世紀廣場 / MOKO / 帝京酒店	● ● ● ●
	17 興華中心	●
	18 Mikiki	●
	19 新科技廣場	●
	20 訊科中心	●
	21 創紀之城一、二、五及六期 / APM	● ● ● ●
22 創貿廣場	●	
新界東	23 將軍澳中心	●
	24 天晉滙一、二及三期	●
	25 PopCorn / 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	● ● ●
	26 東港城	●
	27 新城市中央廣場 / HomeSquare	● ● ●
	28 新城市廣場 / 新城市商業大廈 / 帝都酒店	● ● ● ●
	29 新達廣場	●
	30 大埔超級城	●
	31 晉科中心	●
	32 上水廣場	● ● ●
新界西	33 卓爾廣場	●
	34 VCity	●
	35 元朗廣場	●
	36 形點	●
	37 帝景酒店	●
	38 荃灣廣場	●
	39 新領域廣場	● ● ●
	40 新都會廣場	● ● ● ●
	41 九龍貿易中心 / 活@KCC	● ● ● ● ●
	42 東薈城 / 諾富特東薈城酒店	● ● ● ● ●

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

<sup>(1)</sup> 資料截至二〇一七年八月底







## 內地地產業務

### 年度摘要

- 截至二〇一七年六月三十日，按所佔權益計算，集團持有發展中物業總樓面面積為五千二百六十萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內共有五百二十萬平方呎優質住宅及商用物業竣工
- 按所佔權益計算，合約銷售總額約人民幣六十八億元
- 出租物業持續增加，淨租金收入上升百分之十三點七至人民幣二十五億八千七百萬元，表現令人鼓舞
- 繼續採取選擇性的投資策略，專注在一線城市發展

### 土地儲備

#### 內地土地儲備組合

(截至二〇一七年六月三十日，所佔總樓面面積共六千六百五十萬平方呎)

發展中物業  
五千二百六十萬平方呎

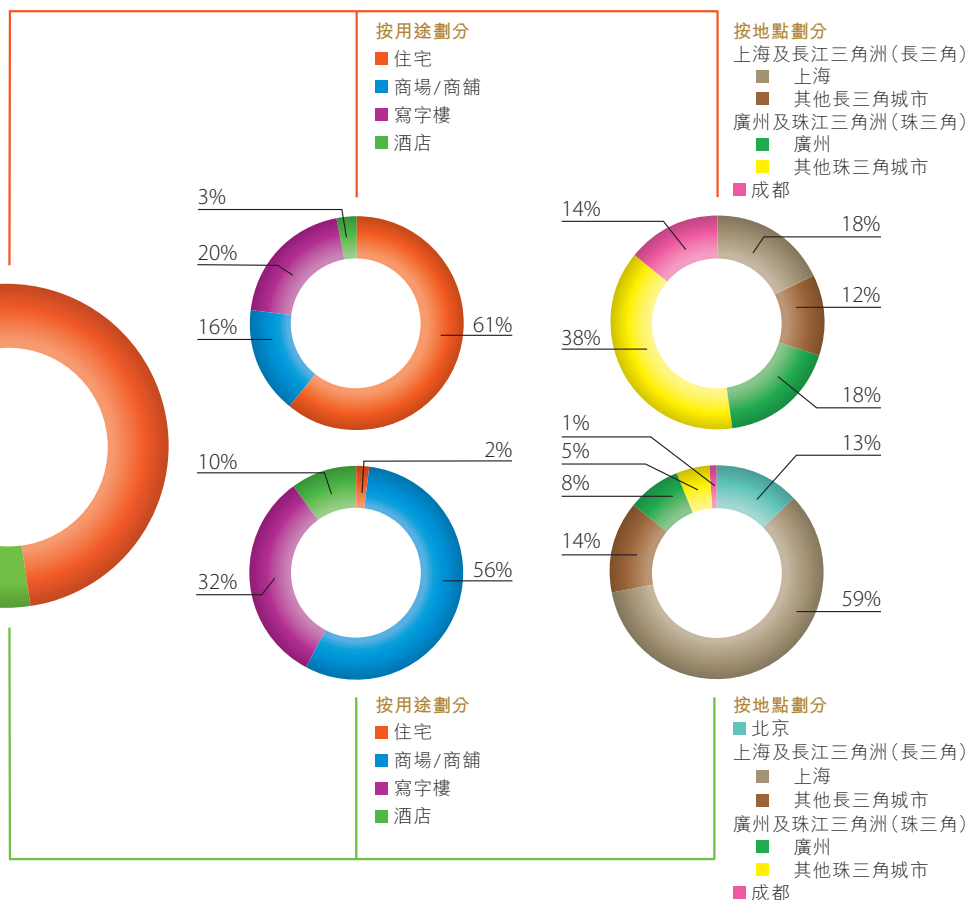
**79%**

已落成待售物業<sup>(1)</sup>  
一百一十萬平方呎

**2%**

已落成出租/投資物業  
一千二百八十萬平方呎

**19%**



<sup>(1)</sup> 大部分為住宅項目

截至二〇一七年六月三十日，按所佔權益計算，集團在內地持有土地儲備連同已落成待售物業的總樓面面積合共六千六百五十萬平方呎；以相同準則計算，集團於去年同期的土地儲備為七千一百二十萬平方呎。在集團於內地的土地儲備中，發展中物業的總樓面面積為五千二百六十萬平方呎，主要是可供出售的優質住宅。已落成投資物

業的總樓面面積為一千二百八十萬平方呎，約百分之八十是主要位於一線城市的高級寫字樓和商場。

截至二〇一七年六月三十日，集團在內地的土地儲備組合按所佔樓面面積分佈如下：

	所佔總樓面面積 (百萬平方呎)			合計
	發展中物業	已落成物業		
		銷售用途	出租/ 投資用途	
<b>按用途</b>				
住宅 <sup>(1)</sup>	32.2	0.9	0.3	33.4
商場/商舖	8.1	0.1	7.1	15.3
寫字樓	10.7	0.1	4.1	14.9
酒店	1.6	–	1.3	2.9
<b>合計</b>	<b>52.6</b>	<b>1.1</b>	<b>12.8</b>	<b>66.5</b>
<b>按地點</b>				
北京	–	–	1.7	1.7
上海及長江三角洲(長三角)	16.0	0.2	9.4	25.6
上海	9.6	0.1	7.6	17.3
其他長三角城市	6.4	0.1	1.8	8.3
廣州及珠江三角洲(珠三角)	29.5	0.7	1.6	31.8
廣州	9.7	0.4	1.0	11.1
其他珠三角城市	19.8	0.3	0.6	20.7
成都	7.1	0.2	0.1	7.4
<b>合計</b>	<b>52.6</b>	<b>1.1</b>	<b>12.8</b>	<b>66.5</b>

<sup>(1)</sup> 包括服務式公寓



# 內地地產業務

## 地產發展



效果圖

上海徐家匯國貿中心





上海濱江凱旋門



## 地產發展

在二〇一六年內地住宅市場的市況蓬勃，但隨著政府收緊按揭貸款及推行樓市調控措施，市況有所放緩，樓價受控、住宅銷售量受壓，有關情況在一線城市更為顯著。中長期而言，相關樓市措施有利於內地住宅市場的健康發展。而發展商對補充土地儲備態度仍然積極，土地市場表現活躍。

隨著集團在內地一線城市的發展項目愈來愈多，其品牌在市場獲得的認同度亦與日俱增。買家及租戶對集團物業的出色設計、優越品質及以客為先的服務均十分滿意。中長期而言，集團對內地市場前景保持樂觀，將繼續採取其選擇性的投資策略，專注在一線城市發展優質項目。

按所佔權益計算，集團於回顧年內錄得合約銷售額約人民幣六十八億元。集團持有充裕可供發展的土地儲備，截至二〇一七年六月三十日按所佔權益計算，總樓面面積達五千二百六十萬平方呎。集團將繼續迎合客戶需求，並在內地發展優質住宅物業和綜合項目。



徐家匯國貿中心的其中一幢寫字樓高三百七十米，將會是上海浦西最高的摩天大廈



國貿匯流線型的玻璃天幕和外牆盡顯現代建築的美感

### 內地主要發展中項目

#### 上海及長江三角洲

##### 徐家匯國貿中心

##### 上海市徐匯區

(佔100%)

集團重點發展的徐家匯中心項目已命名為徐家匯國貿中心。這個大型綜合發展項目總樓面面積達七百六十萬平方呎，坐落於上海其中一個最繁盛的商業區徐家匯的核心地段，享盡地利。項目設有逾四百萬平方呎的高級寫字樓、超過三百萬平方呎的優質零售樓面及一間豪華酒店。徐家匯國貿中心的交通網絡完善，前往虹橋國際機場十分方便，項目亦毗鄰三條現有及兩條擬建地鐵線交匯站。

第一期國貿匯已經在年內落成，樓面面積達十七萬平方呎的優質寫字樓正陸續交予租戶。國貿匯亦設有一個三十四萬平方呎商場，前期推廣的反應令人鼓舞。國貿匯租務進展的其他資料可參閱第七十五頁。

項目第二期提供約三十二萬平方呎的寫字樓和四萬三千平方呎的零售樓面，其建築工程進展順利，上蓋工程已經平頂，並預計於二〇一八年下半年完工。項目餘下期數亦已動工，其中一期包括一間豪華酒店、樓面面積二百五十萬平方呎的高級商場和兩座寫字樓，將成為徐家匯國貿中心最觸目的部分，並勾勒出整個項目的輪廓。兩座寫字樓的總樓面面積合共三百五十萬平方呎，其中一座摩天大樓樓高三百七十米，預計落成後將成為浦西地區最高的建築物。整個項目預計在二〇二三年底前完成。



### 濱江凱旋門

上海市陸家嘴浦明路

(佔100%)

集團的重點項目濱江凱旋門坐落於黃浦江畔，毗鄰小陸家嘴，可飽覽著名的外灘景致及壯麗的城市天際線。項目的總樓面面積約一百七十萬平方呎，大部分是精心設計的豪華住宅，為市內的優質豪華生活定下新指標。項目第一期提供約二百個單位，樓面面積逾五十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇一六年前交予買家。

項目第二期B包括四幢總樓面面積約四十五萬平方呎的住宅大樓，將提供逾一百七十個豪華單位及數幢洋房，住宅部分已經平頂，預計於二〇一八年底完工。項目第三期總樓面面積約四十七萬平方呎，其建築工程將在發展方案落實後展開。



濱江凱旋門的住客可在陽台欣賞黃浦江及外灘美景



天薈綜合項目位處莘莊地鐵站上蓋，包括寫字樓、住宅、商場及酒店

### 天薈

上海市閔行區

(佔35%)

大型綜合發展項目天薈位於上海西面重要的莘莊商業區。天薈採用以公共交通為導向的發展模式，項目坐落於火車站及地鐵站上蓋，地鐵站更是多條現有及擬興建路線的交匯處，盡享地利，預計能為該社區注入新活力，令其商業發展更加蓬勃。項目總樓面面積超過四百萬平方呎，正分期發展為約一百九十萬平方呎的優質住宅、一百四十萬平方呎並配有大型花園平台的時尚商場、約五十萬平方呎的高級寫字樓及一間酒店。有關該商場的其他資料，可參閱第七十五頁。

項目第一期設有三幢住宅大樓，總樓面面積共六十萬平方呎，計劃在二〇一七/一八財政年度開售，並預計於二〇一九年底完工。三幢住宅大樓已經平頂。第二期首兩幢大樓的上蓋工程正在進行，將提供逾八十萬平方呎的優質單位。

## 地產發展

### 蘇州項目

#### 蘇州市園區

(佔90%)

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

正在興建的蘇州環貿廣場是一個包括優質住宅、高級寫字樓及一間豪華商場的綜合發展項目，總樓面面積達二百萬平方呎。項目落成後會連接市內地鐵站及上海至蘇州的高鐵站。

湖濱四季為項目的低密度住宅部分，位於金雞湖南岸，總樓面面積達九十萬平方呎。湖濱四季第一期總樓面面積約五十萬平方呎，已接近售罄，並在二〇一五年前交付買家。洋房單位的建築質素卓越、設計一絲不苟，深受買家讚賞。項目第二期的總樓面面積逾四十三萬平方呎，將分兩個批次發展為一百一十幢洋房。首批洋房快將動工。整個豪華住宅區毗鄰集團正在興建的四季酒店。該酒店的其他資料可參閱第八十三頁。



湖濱四季會所的佈置典雅，格調豪華且充滿現代感



南京國金中心落成後將成為當地的地標

### 南京國金中心

#### 南京市河西中央商務區

(佔100%)

大型綜合發展項目南京國金中心的總樓面面積達三百四十萬平方呎，坐落兩條現有地鐵線交匯站上蓋，飽覽河西中央商務區中央公園的景致。這個地標項目包括兩幢設備先進、總樓面面積共二百萬平方呎的寫字樓，以及一百萬平方呎的高級商場和一間五星級酒店。

第一幢寫字樓已經平頂，正安裝幕牆，預計於二〇一八年下半年竣工。另一幢寫字樓樓高二百九十米，預計在二〇二〇年落成，上蓋工程進展順利。南京國金中心的其他資料可參閱第七十五頁。

## 廣州及珠江三角洲

### 御華園

#### 廣州市花都區

(佔100%)

位於廣州花都區的大型發展項目御華園，將提供逾八百萬平方呎的優質住宅，現正分期發展。項目可俯瞰洪秀全水庫，讓居民享受寧靜的濱水生活，往來市中心亦十分方便。項目第一期總樓面面積共二百萬平方呎，已於二〇一四年落成。所有單位接近全部售出及已交付予買家。

御華園第二期A的總樓面面積約一百萬平方呎，提供超過八百六十個住宅單位，這些單位接近全部售罄，預計買家可以於二〇一七/一八財政年度入伙。第二期B設有六幢住宅大樓，總樓面面積逾一百二十萬平方呎，合共提供約一千個優質單位，現正進行規劃，大部分單位均可享有水庫景致。



御華園四周綠樹環繞，坐擁洪秀全水庫美景



龍景鄰近地鐵站，生活配套及社區設施齊全

### 龍景

#### 佛山市禪城區

(佔50%)

大型發展項目龍景總樓面面積達三千萬平方呎，位於佛山市區南面，位置優越，擁有便利的市內及城際交通網絡。項目不僅提供翠綠的河畔居住環境，更擁有優質校網及完善社區設施。

項目第一期A、B及C的總樓面面積約二百八十萬平方呎，於二〇一六年底前完工，這些單位亦於同年接近售罄，銷售成績理想。項目第一期D的總樓面面積約八十六萬平方呎，提供七百七十五個單位，亦已全數售罄，預計買家可以於二〇一七/一八財政年度入伙。

項目第二期以住宅為主，正分期發展；第二期A總樓面面積接近二十四萬平方呎，提供約一百二十幢洋房，而第二期B總樓面面積為二十六萬平方呎，提供約二百三十個優質單位。兩期住宅單位均已開售，銷售成績理想，並計劃於二〇一八年上半年交樓。第二期C及D的總樓面面積合共約二百二十萬平方呎，預計自二〇一七/一八財政年度起分批推出市場。



## 地產發展

### 奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園是位於中山市中心的地標性住宅發展項目，提供總樓面面積逾五百萬平方呎的高級住宅，現正分期發展。項目往返廣州至珠海城際鐵路站及中山的其他部分都十分方便。在興建中的港珠澳大橋和深中通道相繼落成後，奕翠園的交通網絡將更加完善。項目已落成的樓面面積約四百萬平方呎，其中近三百萬平方呎已於二〇一五年前接近售罄。

餘下已落成部分為項目第四期D，總樓面面積逾一百萬平方呎，提供約七百八十個單位，深受買家歡迎並接近全部售出，而這些單位已於二〇一六年底起陸續交予買家。第五期A設有六幢住宅大樓，提供約四百六十個單位，總樓面面積逾七十萬平方呎，另設零售樓面，地基工程亦已展開，其中大部分單位均能欣賞紫馬嶺公園的翠綠景致。



奕翠園的康樂設施吸引有小孩的年輕家庭



龍匯位於東江江畔，住戶可同時享受江景及翠綠的園林景色

### 龍匯

東莞市石龍鎮

(佔100%)

龍匯位於石龍鎮商業區，鄰近東莞鐵路站，往來廣州、深圳及香港均十分便捷。項目總樓面面積四百五十萬平方呎，正分期發展為優質住宅，大部分單位均可眺望廣闊的東江景致。項目擁有大量園林綠化空間，包括正分期興建一條長八百米的江畔綠化長廊。

第一期總樓面面積逾一百萬平方呎，提供約七百五十個單位，銷售成績理想，並於二〇一六年第三季起交樓。龍匯第二期設有四幢住宅大樓，提供約九百六十個單位，總樓面面積約八十四萬平方呎，預計於二〇一八年底落成。第二期單位已分批開售，市場反應不俗。



位於天府新區的悅城綠意盎然

#### 其他城市

#### 悦城 成都市天府新區 (佔91%)

悦城位於成都天府新區，總樓面面積約六百八十萬平方呎，提供逾四千個優質住宅，其卓越住宅深受讚賞。項目毗鄰著名的海洋公園，並受惠於同區的會展中心，為買家提供舒適且充滿活力的居住環境，而且交通便利，可步行至在建的雙線交匯地鐵站及輕軌站。

第一期及第二期A、B的總樓面面積合共約三百四十萬平方呎，現已落成並接近售罄，已於二〇一六年前交付予買家。第二期C總樓面面積逾一百萬平方呎，於二〇一六年底起開始交樓，其建築品質及設計獲得高度讚賞。

第三期總樓面面積約二百三十萬平方呎，正處於規劃階段，將分期發展，其建築工程將在規劃落實後展開。

#### 成都環貿廣場 成都市錦江區 (佔40%)

成都環貿廣場是一個大型綜合發展項目，總樓面面積達一千四百萬平方呎，位於成都未來的商業金融中心。鄰近的塔子山森林公園及沙河為項目提供一個翠綠及充滿活力的環境，而基座商場將與兩條地鐵線的交匯站連接，往來成都東站及城市其他地方十分便捷。

項目將發展為樓面面積約七百萬平方呎的優質住宅、四百萬平方呎的高級寫字樓、一百八十萬平方呎的零售樓面及一間五星級酒店，將能滿足該區居民和工作人士的需要。第一期提供逾九百個住宅單位，總樓面面積共一百六十萬平方呎，已接近售罄，並在二〇一六年中前交付予買家，其建築質素獲得高度讚賞。

第二期的首兩幢住宅大樓總樓面面積約七十萬平方呎，已接近全部售出，並計劃於二〇一八年上半年交予買家。集團預計在二〇一七/一八財政年度推出第二期餘下的兩幢住宅大樓第一批單位。這些單位的總樓面面積約一百萬平方呎，預計在二〇一九年落成。項目設有一個總樓面面積達一百二十萬平方呎的商場，其建築工程正在進行。該商場的其他資料可參閱第七十五頁。



成都環貿廣場天曜的會所室內設計別出心裁，為住戶營造具品味的生活格調

## 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
<b>2017/18 財政年度完成之項目</b>		
浦明路項目第二期A	凱旋匯	上海
林和項目第二期B	峻林	廣州
獅嶺項目第二期A	御華園	廣州
禪城項目第一期D、第二期A及B	瀧景	佛山
東大街項目第二期A及B	成都凱旋門及凱旋天階	成都
<b>年度總計</b>		
<b>2018/19 財政年度完成之項目</b>		
浦明路項目第二期B	濱江凱旋門	上海
徐家匯中心項目第二期	徐家匯國貿中心	上海
河西中央商務區項目第一期	南京國金中心	南京
禪城項目第二期C	瀧景	佛山
石龍項目第二期	瓏匯	東莞
東大街項目第二期C	天峻	成都
<b>年度總計</b>		
<b>2019/20 財政年度完成之項目</b>		
閔行項目第一期	天薈	上海
河西中央商務區項目第二期	南京國金中心	南京
禪城項目第二期D	瀧景	佛山
中山五路項目第五期A	奕翠園	中山
東大街項目第三期A	成都環貿廣場	成都
<b>年度總計</b>		
<b>2020/21 財政年度或以後完成之主要項目</b>		
浦明路項目餘下之期數	濱江凱旋門	上海
閔行項目餘下之期數	天薈	上海
徐家匯中心項目餘下之期數	徐家匯國貿中心	上海
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫
蘇州項目餘下之期數		蘇州
河西中央商務區項目餘下之期數	南京國金中心	南京
獅嶺項目餘下之期數	御華園	廣州
九龍湖項目餘下之期數	玖瓏湖	廣州
禪城項目餘下之期數	瀧景	佛山
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山
石龍項目餘下之期數	瓏匯	東莞
雙流縣項目餘下之期數	悅城	成都
東大街項目餘下之期數	成都環貿廣場	成都
<b>2020/21 財政年度或以後完成之主要項目總計</b>		

\* 總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓



所佔總樓面面積(平方呎)*					
集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
100	207,000	-	-	-	207,000
70	467,000	-	-	-	467,000
100	985,000	-	-	-	985,000
50	671,000	30,000	-	-	701,000
40	277,000	102,000	-	-	379,000
	<b>2,607,000</b>	<b>132,000</b>	-	-	<b>2,739,000</b>

100	447,000	-	-	-	447,000
100	-	43,000	321,000	-	364,000
100	-	1,083,000	504,000	-	1,587,000
50	702,000	29,000	-	-	731,000
100	840,000	-	-	-	840,000
40	395,000	-	-	-	395,000
	<b>2,384,000</b>	<b>1,155,000</b>	<b>825,000</b>	-	<b>4,364,000</b>

35	214,000	-	-	-	214,000
100	-	-	1,495,000	-	1,495,000
50	390,000	17,000	-	-	407,000
合作發展	714,000	59,000	-	-	773,000
40	-	317,000	-	-	317,000
	<b>1,318,000</b>	<b>393,000</b>	<b>1,495,000</b>	-	<b>3,206,000</b>

100	467,000	18,000	-	-	485,000
35	445,000	502,000	189,000	75,000	1,211,000
100	-	2,668,000	3,770,000	269,000	6,707,000
40	-	-	162,000	143,000	305,000
90	918,000	412,000	861,000	491,000	2,682,000
100	-	-	-	344,000	344,000
100	5,641,000	82,000	-	-	5,723,000
60	2,500,000	-	-	-	2,500,000
50	8,730,000	1,420,000	1,454,000	109,000	11,713,000
合作發展	727,000	92,000	-	-	819,000
100	2,645,000	88,000	-	-	2,733,000
91	2,086,000	80,000	-	-	2,166,000
40	1,692,000	299,000	1,652,000	165,000	3,808,000
	<b>25,851,000</b>	<b>5,661,000</b>	<b>8,088,000</b>	<b>1,596,000</b>	<b>41,196,000</b>



上海國金匯提供優質設施及貼心服務，深受海外人士和行政人員歡迎



上海天璽的室內空間將功能與美感結合，配以精選建築物料，為住戶提供優質生活



成都環貿廣場的天峻為精品住宅，居住環境舒適，交通方便

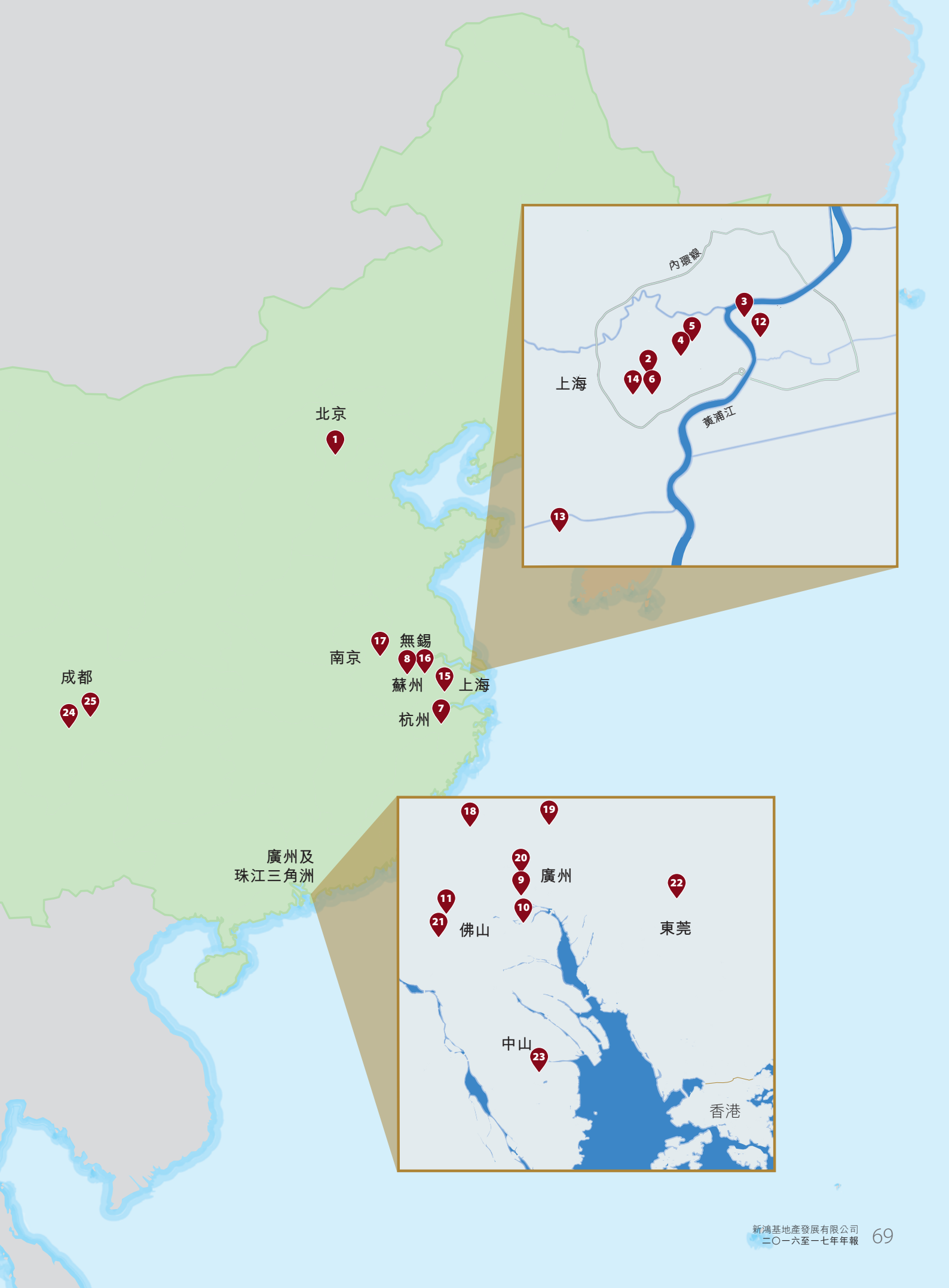
# 地產發展

## 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
<b>主要已落成投資項目</b>		
北京	1 北京 APM / 新東安廣場寫字樓	● ●
<b>上海及長江三角洲</b>		
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	● ●
	6 國貿匯	● ●
杭州	7 杭州萬象城 / 杭州柏悅酒店	● ● ●
無錫	8 無錫萬象城	●
<b>廣州及珠江三角洲</b>		
廣州	9 天環	●
	10 IGC / 廣州康萊德酒店	● ●
佛山	11 南海廣場	●
<b>主要發展中項目</b>		
<b>上海及長江三角洲</b>		
上海	12 濱江凱旋門	● ●
	13 天薈	● ● ● ●
	14 徐家匯國貿中心	● ● ● ●
蘇州	15 蘇州項目	● ● ● ●
無錫	16 太湖國際社區	● ●
南京	17 南京國金中心	● ● ●
<b>廣州及珠江三角洲</b>		
廣州	18 御華園	● ●
	19 玖龍湖	●
	20 峻林	●
佛山	21 瀧景	● ● ● ●
東莞	22 瓏匯	● ●
中山	23 奕翠園	● ●
<b>其他城市</b>		
成都	24 悅城	● ●
	25 成都環貿廣場	● ● ● ●







# 內地地產業務

投資物業



上海環貿廣場



上海國金中心



## 投資物業



上海國金中心商場匯聚世界知名品牌和高級食肆，是當地表現卓越的購物熱點

截至二〇一七年六月底，按所佔權益計算，集團在內地的已落成投資物業合共一千二百八十萬平方呎，主要位於上海，北京及廣州等主要城市的優越地段。集團在內地多個主要的新投資物業預計於未來五至六年落成，有關項目的所佔總樓面面積約一千二百萬平方呎，將進一步加強集團的內地投資物業組合。連同合作發展項目計算，年內的總租金收入上升百分之十二至人民幣三十三億二千一百萬元，淨租金收入的增長令人鼓舞，上升百分之十四至人民幣二十五億八千七百萬元。租金收入增長主要受續租租金上升及新落成物業的收益所帶動。



北京APM翻新後，引入主題專區，優化商戶組合，人流進一步上升

### 已落成投資物業 商場

集團多年來在內地主要城市擴展其零售物業租務組合，並建立了穩固的業務基礎及品牌口碑，延續香港的佳績。

集團持有上海國金中心和上海環貿廣場兩個重點綜合項目，繼續受惠於上海作為內地具策略性國際大都會的發展前景。上海國金中心商場是上海國金中心綜合項目的零售部分，在回顧年內，商戶銷售額及續租租金顯著上升。商場的總樓面面積約一百二十萬平方呎，匯聚眾多商戶，包括高級品牌的旗艦店、時裝設計師品牌以及著名餐廳，已成為上海著名的購物熱點。商場除了直通陸家嘴地鐵站之外，兩條連接商場和鄰近大廈的行人隧道於年內啟用，令顧客前往商場時倍感方便，人流增加和銷售額上升。





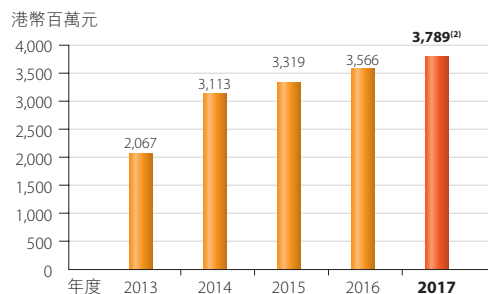
上海環貿IAPM以國際化的商戶組合和新穎的推廣活動吸引年輕人

上海環貿廣場的商場環貿IAPM坐落浦西傳統商業中心淮海中路，享盡地利。環貿IAPM樓高八層，總樓面面積約一百三十萬平方呎，年內繼續優化其租戶組合，引入更多時尚及富生活格調的品牌和特色食肆，讓顧客有更多選擇。環貿IAPM直通三條地鐵線的交匯站，而位於南昌路的平台花園亦已於二〇一七年初啟用，顧客前往商場時更加方便。環貿IAPM同時受惠於物業上蓋的兩幢寫字樓及高級住宅，於年內的商戶銷售額錄得顯著增長，並維持高出租率。

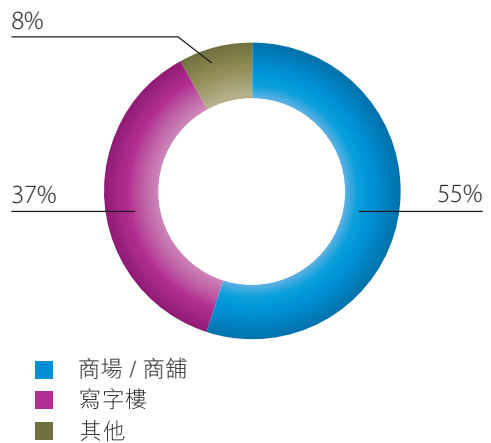
上海中環廣場是集團另一個位於浦西商業區的優質項目，其基座商場面積約十三萬平方呎，正進行大型翻新工程，並預計在二〇一八年底完工。商場將重新配置樓面及引入更多優質零售商戶，以提升顧客體驗和商場競爭力。

北京APM位於王府井商業區的核心地段，位置優越，標誌著集團在首都的業務。商場樓高七層，樓面面積達一百萬平方呎，將會進行間隔重組，以容納更多不同種類的商舖。商場亦正優化其行業及商戶組合，繼普及的高級品牌和休閒食肆專區開幕後，商場將於二〇一七年下半年引入運動專區。此外，商場主要出入口亦計劃進行翻新工程，以增加商場對顧客的吸引力。回顧年內，北京APM的商戶銷售額錄得穩健增長，續租租金亦有所上升。

## 內地租金總收入<sup>(1)</sup>



## 內地租金總收入(按類別)<sup>(1)</sup>



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

(2) 以人民幣計算之總租金收入為人民幣三十三億二千一百萬元

# 投資物業

集團善用在上海及北京發展項目的經驗，將其零售物業網絡進一步擴展至廣州，並在二〇一六年新開兩個商場。IGC是珠江新城天匯廣場項目的商場部分，樓面面積達一百萬平方呎，集團在天匯廣場佔百分之三十三點三權益。商場位於甲級寫字樓區，且鄰近區內高級住宅及商業大廈，是行政人員、商務旅客及家庭顧客的重要購物熱點。商場引入不少知名零售商戶和食肆，以及一個IMAX電影院，部分商戶更是首次在廣州開業，為顧客提供優越的體驗。自二〇一六年十月試業以來，商場的人流及商戶銷售額均迅速上升，連接獵德站的行人通道於二〇一七年初啟用後令商場進一步受惠。

天環坐落繁盛的廣州天河商業區，為集團持有百分之五十權益的新商場。商場設計現代化，並擁有猶如於城市公園購物的獨特環境，自去年試業以來，人流及銷售額均穩定上升。商場總樓面面積約九十萬平方呎，網羅眾多不同的租戶，包括時裝及具生活格調的零售商，以及人氣食肆。在商場全面開業時，將有更多優質品牌進駐。

### 寫字樓

內地經濟增長相對穩定，加上基建投資陸續展開，內地主要城市的甲級寫字樓市場繼續進一步發展。雖然上海和北京的寫字樓供應量都有所增加，但位於核心地段的優質寫字樓仍然備受追捧。內地企業漸趨國際化，對寫字樓的需求逐漸變得殷切，並已成為相關需求的主要推動力。集團在內地的優質寫字樓物業以卓越質素及先進設備著名，年內繼續有理想的表現。



上海國金中心寫字樓的品牌卓越，是租戶的理想之選

上海國金中心綜合項目位於陸家嘴金融貿易區的顯赫地段，直通陸家嘴地鐵站，是集團的旗艦綜合發展項目。項目由甲級寫字樓、上海國金中心商場、上海浦東麗思卡爾頓酒店及服務式公寓國金匯所組成。項目的雙子式寫字樓擁有完善配套設施，是內地及跨國金融機構辦公地點的理想選址。受惠於企業對甲級寫字樓的需求殷切，集團在兩幢大樓持有的寫字樓樓面續租租金增長顯著，亦接近全部租出。

上海環貿廣場綜合發展項目位於浦西商業及購物區核心，設有現代化優質甲級寫字樓。項目坐落於三條地鐵線的交匯處，位置便利。上海環貿廣場一期寫字樓位處於黃金地段，加上公共交通便利，吸引需要整合及擴充的國際及內地企業，其樓面接近全面租出，續租租金錄得增長；其主要租戶包括時裝和消費品市場的大型跨國企業以及專業服務公司。二期寫字樓租務表現良好，出租率上升。

上海中環廣場位於浦西商業區核心地段，是集團另一幢優質寫字樓。回顧年內，寫字樓錄得高出租率。寫字樓大堂及公用地方翻新工程的準備工作進展順利，工程將由二〇一七年底分階段展開。新東安廣場寫字樓位於國際知名的北京王府井商業區，擁有完善交通網絡，於年內需求穩健，並維持高出租率，續租租金亦錄得增長。





國貿匯樓面面積達五十一萬平方呎，展現了大型綜合項目徐家匯國貿中心的氣派

## 發展中的投資物業

集團在內地正擴展其投資物業組合，多個位於上海及其他主要城市的綜合發展項目將會相繼落成。集團將繼續持有部分位置優越及發展潛力高的優質物業作長線投資用途。這些項目落成後，將成為集團內地租金收入的主要增長動力。

繼上海國金中心及上海環貿廣場項目取得佳績後，由集團全資擁有的徐家匯國貿中心將會成為上海未來數年的焦點項目。這個大型項目總樓面面積達七百六十萬平方呎，將興建為優質寫字樓、高級商場及一間五星級酒店，項目將會是浦西以至整個上海的地標。徐家匯國貿中心位於徐家匯的中心地段，該區獲升格為上海核心商業區之一，項目落成後將受惠於其地理優勢。此外，項目經由天橋連接附近的商廈，並且鄰近徐家匯地鐵站，該站是三條現有地鐵線及兩條擬建地鐵線的交通匯站，交通網絡完善。

徐家匯國貿中心將分期發展，整體工程進度如期進行。項目第一期國貿匯位於華山路，已於年內落成，其中兩座寫字樓總樓面面積十七萬平方呎，租務情況理想，租戶包括跨國企業已經陸續進駐。國貿匯高級商場總樓面面積達三十四萬平方呎，前期推廣的反應令人鼓舞，吸引了不少知名服裝品牌及流行食肆。項目第二期位於恭城路，其中一座樓高十七層的寫字樓已經平頂，現正進行預租。項目餘下期數的工

程亦正按計劃進行。集團將保留整個項目作長線投資，項目落成後將成為集團內地租金收入一個顯著的增長動力。

位於上海閔行區的天薈是集團另一個發展中的綜合項目，集團佔該項目百分之三十五權益。該綜合項目的區域性商場總樓面面積一百四十萬平方呎，受惠於其坐落莘莊地鐵站上蓋的地利優勢，為顧客提供多個國際品牌、特色餐飲及娛樂消閒體驗，將會是區內嶄新的購物熱點。

集團全資擁有的南京國金中心位於南京河西中央商業區核心地段，預計會成為該區的新地標。南京國金中心是一個綜合發展項目，總樓面面積合共三百四十萬平方呎，包括甲級寫字樓、高級商場及一間五星級酒店。項目工程進度順利，而寫字樓及商場的前期推廣工作亦正在進行。不少跨國企業及國際零售商均對這個標誌性發展項目深感興趣。項目將與兩條現有地鐵線的交匯站相連，為寫字樓的上班族和消費者提供便捷交通。整個項目預計於二〇二〇年落成。

成都環貿廣場是集團另一個綜合發展項目，集團佔該項目百分之四十的權益。項目正興建一個總樓面面積達一百二十萬的商場，其中商場第一期總樓面面積約七十九萬平方呎，預計於二〇一九年落成。除了引入不同類型的零售商，商場亦會提供時尚生活、娛樂消閒等元素，以吸引當地家庭。

這些發展中的新投資物業所佔樓面面積與集團現時在內地的已落成投資物業相若，在項目陸續完工後，將進一步加強集團在內地的出租物業組合及其市場地位。



## 投資物業

### 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)
<b>北京</b>			
北京APM/新東安廣場寫字樓	王府井大街138號	2043	合作發展
<b>上海及長江三角洲</b>			
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
上海環貿廣場/環貿IAPM	上海淮海中路999號	2056	100
國貿匯	上海華山路1901號	2054	100
上海中環廣場	上海淮海中路381號	2044	80
名仕苑	上海廣元西路88號	2064	100
杭州萬象城/杭州栢悅酒店	杭州錢江新城	2046	40
無錫萬象城	無錫太湖新城	2045	40
<b>廣州及珠江三角洲</b>			
天環	廣州天河路218號	2050	50
IGC/廣州康萊德酒店	廣州興民路222號	2051	33.3
南海廣場	佛山南海大道	2045	100

(1) 包括地庫商場面積



廣州IGC為珠江新城新地標天匯廣場的商場，是購物的新熱點

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅/ 服務式公寓	商場 <sup>(1)</sup> / 商舖	寫字樓	酒店	總面積
-	1,036,000	458,000	-	1,494,000
-	1,220,000	1,572,000	940,000	3,732,000
-	1,307,000	1,296,000	-	2,603,000
-	338,000	170,000	-	508,000
-	106,000	366,000	-	472,000
304,000	27,000	-	-	331,000
-	744,000	205,000	176,000	1,125,000
-	631,000	-	-	631,000
-	431,000	-	-	431,000
-	332,000	-	149,000	481,000
-	640,000	-	-	640,000



上海環貿廣場寫字樓坐落環貿IAPM之上，盡享地利，配合其先進的設施，吸引不同行業的跨國企業進駐



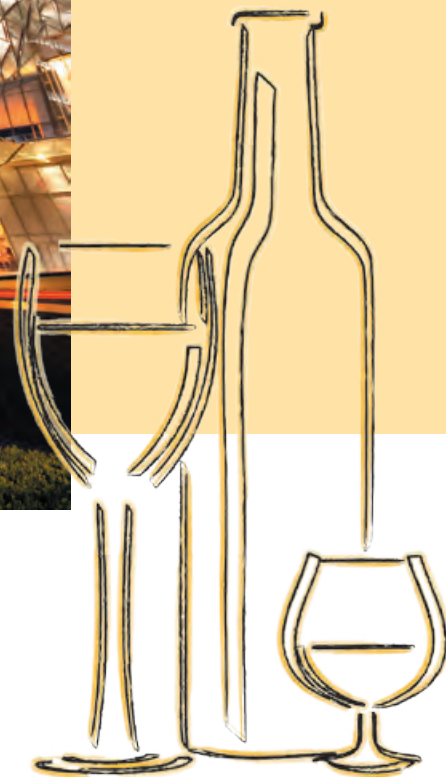
憑藉具特色的建築外型，加上與周邊的綠化地帶融合，廣州天環已成為廣州天河商業區的新亮點



# 地產相關業務



上海浦東麗思卡爾頓酒店







香港海匯酒店

## 業務概況

# 地產相關業務

## 酒店

訪港旅客人數回升，香港酒店業面對的不利因素有所舒緩，業界的經營情況有改善跡象。年內集團旗下在香港的酒店有滿意的表現，平均入住率維持在高水平，房價相對穩定。集團的酒店採取積極的市場推廣及營銷策略，例如透過與其他知名品牌合作和善用熱門社交媒體平台，務求更受注目並擴大客源。

儘管豪華酒店在年內面對房價壓力的挑戰，但香港四季酒店保持高入住率，跟同級酒店比較，其出租客房平均收入繼續處於領先位置。以上成果是基於酒店專注為客人提供個人化的體驗。作為全球最受歡迎的酒店之一，香港四季酒店繼續奪得多項國際榮譽和獎項。酒店及其水療中心蟬聯《福布斯旅遊指南》五星評級，中菜廳龍景軒及法國餐廳Caprice亦獲得該知名旅遊指南的五星榮譽；此外，兩間食肆分別獲《香港及澳門米芝蓮指南2017》評為三星及兩星食府。

香港麗思卡爾頓酒店坐落機場快線九龍站上蓋，位置優越，客人可以飽覽無可比擬的城市景致。酒店提供華麗的客房和頂級設施，配合貼心的服務，年內的入住率維持在高水平。酒店繼續獲推舉為品嘗美饌的最佳地點之一，其餐飲業務收入錄得溫和增長。回顧年內，酒店引入「期間限定」餐廳，並邀請多個國家的名廚到訪，為客人帶來愉悅的餐飲體驗。一如往年，香港麗思卡爾頓酒店獲得來自世界各地的

嘉許，在豪華旅遊及生活雜誌《DestinAsian》二〇一七年度「Readers' Choice Awards」中，該酒店獲評為香港最佳酒店及度假勝地之一。《福布斯旅遊指南》再度對酒店和其水療中心給予五星評級；中菜廳天龍軒和意大利餐廳Tosca繼續入選米芝蓮星級食府，烹調水準再次受到推崇。

香港W酒店繼續加強其時尚的款客模式，讓客人走在潮流尖端，廣受年青顧客歡迎。酒店大使「時訊達人」引領客人緊貼本港潮流，為他們提供包括城中最熱門或即興活動的最新資訊。回顧年內，W酒店推出季度主題推廣活動以推動業務發展，有效提高酒店入住率。酒店憑著獨特的定位，在《悅游Condé Nast Traveler》的「2017悅游金榜」評選中，獲選為「最佳歡聚酒店」。



香港四季酒店客房寬敞，為住客提供舒適及豪華的住宿





香港麗思卡爾頓酒店的頂層酒吧氣氛優雅，客人不但可享受美酒佳餚，亦可欣賞香港都市和維港醉人景色

年內，集團旗下在香港的帝苑酒店、帝京酒店、帝都酒店及帝景酒店的整體表現理想，入住率超過百分之九十五，出租客房平均收入錄得溫和的增長。帝苑酒店的頂層擴建部分為酒店增添二十八間客房，並設置最先進的休閒設施；擴建部分在去年啟用後，酒店的房間收入和房價均有所上升。帝苑酒店提供的優質住宿體驗備受肯定，獲得熱門的酒店預訂網站Agoda頒發「金環獎」。酒店的餐飲服務同樣深受讚賞，中菜廳東來順躋身《香港及澳門米芝蓮指南2017》的推薦名單；五間餐廳獲豪華生活指南《Hong Kong Tatler》推舉為最佳食肆。帝都酒店亦憑著出色的服務及設施榮獲「金環獎」。該酒店的出租客房平均收入溫和增長，反映酒店在市場競爭激烈的環境下仍然保持穩健。為提升顧客的餐飲體驗，酒店引入更多不同種類的國際美食，讓客人在充滿活力的環境下用膳。

帝京酒店提升迎合家庭客的房間及設施後，增強了酒店對這批顧客的吸引力；在國際知名旅遊網站TripAdvisor的「2017旅行者之選」中，帝京酒店獲評為「亞洲前25大熱門家庭式酒店」。酒店整體表現令人滿意，收益錄得溫和增長。帝京酒店的餐飲團隊更在HOFEX「2017年度香港國際美食大獎」中勇奪金紫荊杯；HOFEX為亞太區最大型的食品及酒店餐飲設備商貿展。年內，帝景酒店因應市場競爭激烈，透過增設針對家庭客的主題客房擴闊客戶基礎，並更加專注提供服務式套房以提升競爭力。帝景酒店連續第二年獲得GoHome「最佳服務式住宅大獎」。



帝苑酒店的天際海景套房坐擁壯麗的維港景致，為尊貴客人締造難忘體驗



香港W酒店的客人可在型格的酒吧享受現場音樂演出，度過輕鬆的晚上



## 業務概況

# 地產相關業務



帝京酒店的露天恆溫泳池是客人放鬆身心的好去處



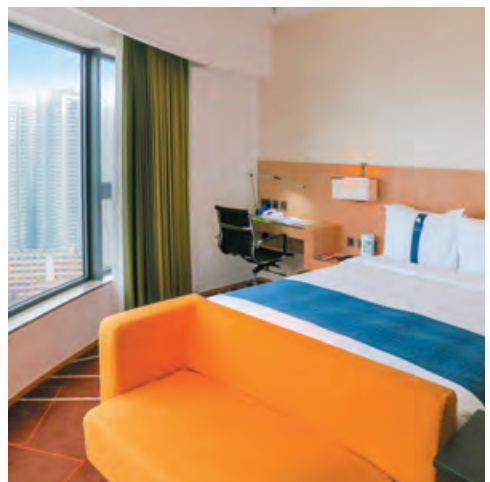
帝都酒店提供多元化的美食選擇

香港九龍東皇冠假日酒店及香港九龍東智選假日酒店位於將軍澳南的港鐵站上蓋，出租客房平均收入於年內上升。隨著企業及「會展獎勵旅遊」市場的需求日增，兩間酒店專注於把握當中機遇，包括迎合不同預算的客戶，達至互補效果。回顧年內，兩間酒店以企業客戶為對象的業務均有增長。香港九龍東皇冠假日酒店設有全港其中一個最大的無柱式宴會廳，是宴會和大型會議的理想場地。毗鄰的香港九龍東智選假日酒店吸引了更多來自東南亞、美國及歐洲的企業客戶，顯示酒店的客戶群持續擴大。

上海浦東麗思卡爾頓酒店保持在豪華住宿方面的領導地位，並獲公認為上海市內的社交宴會及娛樂熱點。酒店房價及入住率均穩步上揚，餐飲業務的收益大幅增長。在二〇一七年，酒店及其水療中心獲《福布斯旅遊指南》五星評級，反映酒店致力為住客提供頂級服務和配套設施。酒店食肆繼續備受讚賞，意大利餐廳Scena及頂層餐廳連酒吧Flair於TripAdvisor的相關排行榜中名列榜首，當中Flair更是上海最高的戶外餐飲場地。



香港九龍東皇冠假日酒店設施齊備，包括一個大型的無柱式宴會廳，適合舉辦各類宴會和商務會議



香港九龍東智選假日酒店是崇尚簡約的商務旅客的理想之選



上海浦東麗思卡爾頓酒店的客人可一邊品嚐美食，一邊飽覽外灘的迷人景色

集團在內地多個合作發展的綜合項目亦設有酒店，並且陸續落成，杭州萬象城內的柏悅酒店及廣州天匯廣場的廣州康萊德酒店分別坐擁錢塘江和珠江景致，兩間酒店均於年內開業；集團分別佔兩間酒店百分之四十及百分之三十三點三權益。

集團在香港和內地的酒店組合在未來數年會進一步擴大。位於港島北角海旁的海匯酒店採用雙子塔式設計，將提供豪華且價錢合理的住宿，預計於二〇一八年上半年開幕。該酒店將提供約六百七十間客房，並設有兩間高級餐廳，包括一間全天候餐廳及另一間頂層餐廳連酒吧。住客可以經由海濱長廊前往毗鄰同樣由集團發展的北角匯商

場，非常方便。集團在沙田發展的優質酒店是帝都酒店的姊妹項目，將提供六百八十間客房，預計在二〇一九年上半年開業。內地方面，位於湖畔的蘇州四季酒店鄰近湖濱四季，將提供約二百間度假式客房及別墅，工程正在進行。



海匯酒店經精心設計，善用位處海濱的優勢，所有酒店房間均可坐擁維港景致



帝景酒店設有一系列各具特色的主題親子套房，讓一家人共度美好時光



## 業務概況

# 地產相關業務



物業管理團隊細心體貼，致力以個人化的服務為住戶提供優質生活

## 物業管理

截至二〇一七年六月三十日，集團旗下的康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司，在香港及內地管理的住宅和非住宅物業合共逾二億五千萬平方呎。回顧年內，兩間公司於香港新承接的管理項目包括住宅物業天鑄、天晉III A及III B和東環；內地方面則有住宅項目中山奕翠園第四期、東莞瓏匯第一期和多個投資物業，包括上海國貿匯的寫字樓、廣州IGC商場及寫字樓物業廣貿中心。

康業和啟勝秉持集團追求高質素的精神，並力求進一步鞏固其優質品牌。兩間公司持續提供專業服務，締造舒適的生活、工作和休閒環境。兩間公司緊貼現代生活模式的轉變，並推出多項增值服務，配合客人因都市生活繁忙而日漸增加的需要。其中一項增值服務是於住宅



集團在住宅項目內設置單車友善設施，鼓勵住戶積極運動，推廣綠色生活態度



專業友善的顧客服務令租戶留下深刻印象

物業的特定地點增設電子儲物櫃，提供多功能儲物空間，方便住客在任何時間領取在網上訂購的物品，使用洗衣服務的住客亦可以隨時到電子儲物櫃提存衣物。

另外，兩間公司均利用最新科技，進一步提升服務水平。啟勝更新其配合交樓服務的手機應用程式，買家只需透過單一平台便可以提出執修要求，以及查看相關進度。康業採用智能管理系統，令保安人員更容易即時向控制室匯報事故，從速應變。該公司亦優化了其手機應用程式，為程式加入身份識別功能，住客可以使用該程式進出自己居住的大廈，非常方便；住客亦可以使用該程式新增的訪客登記功能，訪客到達時只須出示事先收到的QR碼便可進入大廈，免卻填寫訪客登記冊的不便。

年內，啟勝和康業獲得多項嘉許，表揚它們在物業管理方面表現出色。有關獎項包括香港設施管理學會二〇一六年「卓越設施管理獎」的商業樓宇類別大獎，以及二〇一六年「優質物業設施管理大獎」所頒發的大獎及多個優異獎，後者頒發的大獎是嘉許兩間公司於中型住宅物業提供卓越的管理服務。這些獎項彰顯兩間公司有專業的表現，亦反映集團堅持精益求精。康業和啟勝獲公認為業界





住宅項目內設有智能儲物櫃，方便住客隨時輕鬆取件



手機應用程式的訪客登記功能令住戶及訪客更添方便

楷模，贏得社會各界信任，在《讀者文摘》二〇一七年亞洲「信譽品牌」調查中，兩間公司再度奪得金獎，亦是連續第六年獲得這項殊榮。

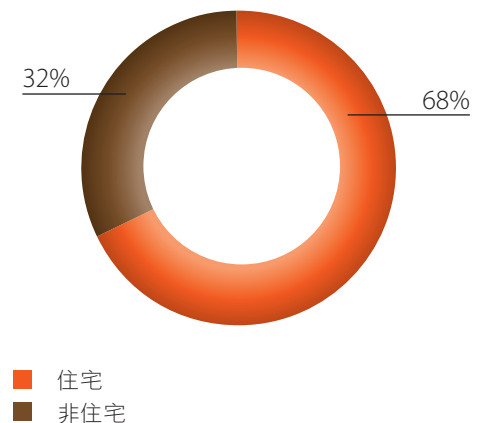
在保護環境方面，啟勝和康業的綠色物業管理政策和作業守則亦展現了集團重視環保的精神。兩間公司在所管理的住宅物業鼓勵住戶追求環保生活模式，包括參與天台種植工作坊及將廚餘轉化為肥料。此外，兩間公司亦向住戶免費提供節能燈泡。在第五屆中電「環保節能機構」嘉許計劃中，啟勝獲頒「持續節能大獎」，康業則獲「節能星探大獎」銀獎，表揚兩間公司致力推廣綠色生活。另外，在二〇一六年「香港環境卓越大獎」中，康業和啟勝管理的多個物業亦憑藉推行環保措施獲得嘉許；選舉由十一間機構合辦，包括環境運動委員會及環境保護署。

啟勝和康業配合集團致力培育人才的政策，悉力培訓從業員以提升整個行業的服務水平。在職業訓練局和香港警務處合辦的二〇一六年「保安服務最佳培訓獎」選舉中，兩間公司均榮獲金獎。康業亦開創先河，成立「康業人才發展學院」，為員工提供在政府資歷架構下獲承認的內部培訓課程；公司亦憑藉悉力栽培人才，再度在僱員再培訓局舉辦的「人才發展計劃」中奪得「傑出僱主年度大獎」。



單車巡邏令保安人員工作更有效率

### 康業及啟勝管理的物業樓面面積 (按用途)



## 地產相關業務



集團員工詳細檢查和監督項目，有助確保施工質素

### 建築

於回顧年內，建築部在香港完成了六個住宅項目及兩個商業項目，總建築樓面面積達七百四十萬平方呎；六個住宅項目分別為Grand YOHO 第一及第二期、PARK YOHO Genova及PARK YOHO第2B期、天晉III B、映御、雲端及明德山；兩個商業項目分別為MEGA Plus和W668。

正在興建的主要住宅項目包括海璇發展項目、卑路乍街97號、巴丙頓山、形蒼、司徒拔道18號、匯璽及其餘下期數、海天晉、Grand YOHO和PARK YOHO的餘下期數、珀御、雲海、晉海以及大埔市地段第225號。興建中的主要非住宅項目包括北角海匯酒店、觀塘Two Harbour Square、葵興活化工廈項目活@KCC及沙田市地段第248號的酒店。此外，多個項目的優化工程正在進行。集團在內地的主要發展項目亦由建築部負責管理。

建築部主要由新輝(建築管理)有限公司及新輝旗下多間全資附屬公司組成，這些公司從事與建築相關的業務，為集團及第三方客戶提供多種服務，包括園藝綠化、供應機電與消防設備及出租建築機器與機械裝置。建築部亦透過聯營公司及其全資附屬公司向集團和外判承建商供應混凝土、預製外牆及混凝土組件。

### 保險及按揭服務

新鴻基地產保險有限公司是集團全資擁有的附屬公司，儘管市場競爭激烈且充滿挑戰，但公司保險業務的盈利仍錄得溫和增長。回顧年內，公司憑藉其投資業務表現穩健，錄得可觀的整體稅前溢利。在當前的環境下，公司將進一步鞏固其資金基礎並加強財務實力，以應付即將推行的新保險業監察制度及未來業務持續發展的需要。

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，年內錄得滿意的盈利。金融業務部將繼續專注提供按揭、按揭轉介及其他可推動集團物業發展及銷售業務的服務。

## 業務概況

# 電訊及資訊科技



數碼通憑藉貼心的客戶服務和超卓的網絡表現廣受顧客支持

## 電訊

回顧年內，由於客戶從手機月費計劃轉用SIM Only月費計劃的情況增加，加上預付業務疲弱和話音漫遊收入下跌，數碼通的服務收入有所減少，連同頻譜牌照費攤銷上升、銷售及推廣成本上漲及手機利潤減少，導致公司的盈利下降。

為了應對這些挑戰，數碼通正積極提升生產力，並繼續投放資源增強業務發展的基本元素，包括加強其以客為本的策略及超卓的網絡表現。

為了加強公司作為香港主要流動通訊服務營辦商的定位，數碼通在多個技術方面也取得重大進展。這些升級技術將進一步鞏固公司整體的網絡表現和客戶體驗。此外，數碼通近日嘗試利用創新技術，成功為客戶提升數據速度。公司亦正革新其核心網絡，為支援網絡由4.5G提升至5G踏出重要的一步。

數碼通的財政狀況保持穩健，可以藉著靈活的財務安排應對挑戰和尋找新機遇。集團對數碼通的前景抱有信心，並會繼續持有該公司的股權作長線投資。

## 資訊科技

回顧年內，新意網的收益和基礎溢利均有所增加，表現滿意。公司的核心數據中心業務互聯優勢繼續表現理想；旗下的新意網科技及Super e-Network繼續專注發展一系列服務，包括通訊系統和基礎設施的設計、建立及保養。



新意網的業務受惠於近年香港和亞太區對雲端數據中心快速增長的需求

互聯優勢是香港主要的中立數據中心營運商，為了保持這個地位，新意網繼續悉力擴大新容量，透過提升設施和服務水平，加強現有的數據中心。數碼化及雲端服務的發展帶動數據使用量急升，並帶來各種商機。新意網憑藉超卓的基礎建設和服務，展示公司與別不同的地方，同時積極投資新設備並優化現有設施，以配合顧客不斷轉變的需要。

新意網位於將軍澳的旗艦數據中心MEGA Plus已經落成。MEGA Plus是香港唯一設於數據中心專屬用地的設施，而且用途不受限制。該數據中心於二〇一七年六月取得滿意紙，在二〇一七年八月起為首批主要用戶配置所需的設備。新意網將沙田整幢MEGA Two改造為專屬數據中心大樓的工程亦推展至最後階段。這項改造工程極受對關鍵任務營運方面有高規格要求的顧客歡迎。公司正優化柴灣的旗艦設施MEGA-i數據中心，以提升電力功率容量、密度及連接，從而滿足新客戶及現有客戶日漸增加的需要，相關工程將於二〇一八年完工。



## 業務概況

# 基建及其他業務



威信集團在管理及營運停車場具領導地位，致力為社會提供專業的運輸相關服務

## 運輸基建營運及管理

截至二〇一七年六月底，集團透過全資擁有的威信集團、佔百分之七十權益的三號幹線（郊野公園段）有限公司及佔百分之三十六點四權益的上市公司載通國際控股有限公司，在香港的運輸基建營運及管理業界保持重要的地位。

威信集團管理停車場、隧道、橋樑和收費道路，在多方面累積了豐富的經驗，於香港的運輸基建業界佔有領導地位。威信在回顧年內繼續有滿意的表現，透過附屬公司取得多份公眾及私人停車場的管理合約，以及與運輸署續簽了重要的管理合約。威信集團管理約四百個停車場合共逾十萬個車位，進一步鞏固其在本港業界的領導地位。威信集團的科技業務部採購及供應多種高度創新的設備，並緊貼流動通訊科技的潮流，推出使用手機進出停車場之泊車方案。

威信停車場是香港首間及唯一連續五年獲《讀者文摘》頒發「信譽品牌」白金獎殊榮的停車場管理公司。該公司亦憑著卓越的服務奪得多個業界獎項，包括連續八年獲香港房屋委員會選為「最佳停車場管理公司」。

威信停車場繼續拓展在內地的停車場管理及泊車系統安裝工程業務，現時管理三十五個停車場合共約二萬九千個車位。該公司泊車的手機應用程式具備網上付款功能，以及設有企業對個人消費者營銷功能的介面，在推動客戶轉用手机付款方面有滿意的表現。

威信集團營運和保養香港主要的道路基建設施，包括青馬管制區、三號幹線（郊野公園段）和香港仔隧道。威信集團及其持有百分之五十權益的快易通有逾三十二萬五千名採用自動收費系統的車輛用戶，以及約一萬三千名使用智能定位通訊系統的用戶，在市場上保持領導地位。年內，快易通獲發儲值支付工具牌照，並繼續推出網上支付方



三號幹線（郊野公園段）為來往新界西北至市區的人士提供更便捷的行車路線

案。此外，快易通將其以電池推動的盒型標籤提升為貼紙型標籤，令收費過程暢順無阻。

集團持有三號幹線（郊野公園段）有限公司百分之七十權益。該公司擁有一項建造、營運和移交的專營權，為期三十年，負責營運全長三點八公里的大欖隧道和六點三公里的青朗公路至二〇二五年。該雙向三線行車的南北幹線連接元朗和汀九，是屯門公路和吐露港公路以外的選擇，亦為跨境人士及往返新界西北和市區的道路使用者，提供一條直接、可靠、更快捷和更安全的幹線。回顧年內，該幹線的營運有滿意的表現，交通流量保持平穩。

受惠於乘客量增加和車隊營運效率提升，載通國際控股有限公司的專營巴士業務繼續改善。載通國際主要的子公司九龍巴士（一九三三）有限公司獲續批巴士專營權，於二〇一七年七月一日起生效，為期十年。該公司將繼續提升其服務質素，包括推出升級版的手機應用程式，同時為乘客提供舒適可靠的巴士服務。

## 港口業務

海港貨櫃服務有限公司是集團的全資附屬公司，於葵青一個位置方便的地段擁有四個泊位及面積三點三公頃的貨櫃場，為亞洲區內航線提供具成本效益的中流貨櫃處理服務。隨著本地的競爭環境改變，令大量中流作業吞吐量轉移至葵青貨櫃碼頭。公司持續專注於檢視營運效率及調整業務模式，於年內的表現較去年為佳。

集團持有香港內河碼頭百分之五十的股權。該公司於香港和珠江三角洲之間提供貨櫃及散裝貨物處理服務。本地及區內的內河貨運競爭大幅改變了公司的貨運量。該公司繼續致力改善營運效益及調整業務模式，從而提升整體表現。香港內河碼頭位於屯門，佔地六十五公頃，全長三公里，擁有四十九個泊位。

## 航空貨運及物流業務

集團全資擁有的機場空運中心有限公司負責營運位於香港國際機場的優質物流設施，擁有超過一百五十萬平方呎的貨倉和寫字樓。受惠於航空貨運市場持續改善及去年客戶對設有斜台通道的倉庫需求持續，機場空運中心的租賃業務有正面的表現。中期而言，隨著本港新增基



香港商用航空中心提供卓越及有效率的航班服務，連續九年獲《專業飛行員》雜誌選為「亞洲區最佳公務機基地」



機場空運中心備有先進倉庫設備，提供快捷及高成本效益的空運倉儲服務

建設包括港珠澳大橋及香港國際機場新跑道的來臨，該公司將把握新設施帶來的機遇。

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。該公司於一九九七年起，擁有在香港國際機場從事固定基地營運業務的專營權，為一般航機包括商務客機、外交專機及緊急航班提供地勤服務。香港商用航空中心能夠應付日漸增加的飛機停泊需求，其優質服務和設施深受讚賞。香港的位置優越，加上更多人認同商用航空服務為企業家及行政人員帶來效益，因此以香港為基地的商務飛機持續增加。儘管本港飛機升降時段的競爭繼續為業務營運帶來挑戰，但進出香港的商用航空服務有殷切的需求，預計將繼續有助香港商用航空中心保持穩健的業務基礎。

## 廢物管理

集團透過持有百分之二十權益的翠谷工程有限公司，協助社區締造更加綠化和潔淨的環境。翠谷工程營運將軍澳的新界東南堆填區，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。政府於二〇一七年四月起提高處置建築廢物的收費後，該堆填區接收的廢物量有所下跌。

翠谷與香港的煤氣公司合作，把新界東南堆填區的沼氣轉化為合成天然氣並連接氣體供應網絡。該合作計劃收集烈性的溫室氣體，再將氣體轉化為替代能源，為香港的資源回收和減排工作出一分力。



## 業務概況

# 基建及其他業務

### 一田有限公司

一田有限公司是集團全資擁有的附屬公司，在香港經營現代日式生活百貨公司和超級市場。一田致力滿足顧客需要，在年內繼續擴充業務和實行多項計劃。一田於西環的分店開張，標誌著其業務首次進駐港島區。公司更將這間分店打造成以日本著名卡通人物為主題的「期間限定」超市，吸引世界各地的社交媒體報道。一田繼續積極調整其商品組合，並加強推廣活動，為顧客帶來具吸引力和獨特的購物體驗。

一田於將軍澳開設的超市於二〇一七年七月開幕，令公司的店舖增至九間。為配合公司擴大本地業務網絡，一田在元朗和葵芳開設的新店將於短期內開業。一田秉持集團以客為先的信念，將繼續優化店舖的產品和服務質素，提升顧客體驗，並深信公司可以迎合嚮往優質生活模式的顧客，滿足他們的需要。

### 天際100香港觀景台

天際100香港觀景台位於全港最高摩天大樓環球貿易廣場100樓，是唯一可以飽覽本港三百六十度景致的室內觀景台。回顧年內，天際100的訪客人數穩定增長，超過半數是外地旅客。增長主要是由於天際100推出多元化的季度推廣活動，成功吸引兒童和成年人，為訪客帶來休閒和充滿樂趣的體驗。

天際100自二〇一一年開幕後愈來愈受歡迎，建立了廣大的客戶群，支持未來的發展。這個觀景台獲譽為必到的香港景點之一；美國有線電視新聞網(CNN)於二〇一七年推介「遊覽香港十七個美麗的地方」，天際100亦榜上有名。「天際100商務宴會」及「天際100婚禮」為商務活動及婚禮提供全港最高的場地，兩項業務繼續有滿意的表現。



一田的優質產品和不同推廣活動繼續吸引顧客

一間由香港麗思卡爾頓酒店主理的餐廳於二〇一七年三月在天際100開幕，為訪客帶來高空進餐的新體驗，是觀景台重要的業務發展。此外，天際100近期引入尖端的虛擬實境技術，結合手機應用程式和觀賞器提升訪客的觀景體驗，讓訪客在任何天氣下，都可以在天際100欣賞香港的全景。展望未來，天際100會繼續尋求突破，包括應用嶄新科技向訪客呈現香港美好的一面。



天際100香港觀景台是從高處三百六十度欣賞壯闊城市及維港景色的理想地點





集團主席兼董事總經理郭炳聯(前排左四)與銀行代表出席銀團貸款簽署儀式

集團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。集團財務狀況穩健，截至二〇一七年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率處於百分之七點二的低水平，而其利息覆蓋率則達至十四點二倍的高水平。集團分別獲穆迪及標準普爾給予A1及A+評級，兩者評級展望均為穩定，繼續成為本港信貸評級最高的地產商。

良好的信貸評級、穩健的財務狀況及與各大銀行維持良好的長期合作關係有助集團從銀行業及資本市場籌集資金。在二〇一七年三月，集團籌組一項港幣二百二十億元的五年期銀團貸款，以延長其債務年期，並為未來發展預留充足的已承諾備用信貸額。這次融資得到銀行業界的積極支持，並為集團提供具競爭力的借貸條件。回顧年內，集團亦在內地以合理的借貸條款，安排了多項銀團貸款及借貸融資，為集團在內地主要城市，如上海和廣州的大型發展項目提供資金。這些貸款包括於二〇一七年一月，集團為上海國金中心項目進行再融資而籌組的人民幣三十七億元五年期銀團貸款。

另外，為配合集團透過各種融資工具分散資金來源的政策，集團於二〇一七年五月發行價值五億美元的永續資本證券，年息固定為四點四五厘。該證券的認購反應理想，反映了投資者對集團的信心。回顧年內，集團亦透過中期票據發行機制，發行合共港幣十九億三千五百萬元的十年期債券。而總值七億七千五百萬美元、年息三點五厘的五年期債券和總值二億六千四百三十萬美元、年息五點三七五厘的十年期債券已分別於二〇一六年十一月和二〇一七年三月到期贖回。

集團緊守其審慎的財務管理政策，並無參與任何投機性的衍生工具或結構性產品交易。另外，集團大部分借貸以港元為單位，其餘主要以美元及人民幣為單位。集團繼續運用內地業務產生的現金流及境內銀行貸款支付內地項目的建築費，以減低匯兌風險。

# 財務檢討

## 營業業績檢討

截至二〇一七年六月三十日止年度，可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業淨公平價值變動之影響為港幣二百五十九億六千五百萬元，較去年港幣二百四十一億七千萬元增加港幣十七億九千五百萬元或百分之七點四。溢利增加主要來自較高之物業銷售及物業租賃收益，以及出售若干非核心投資物業之公平價值已變現收益。

截至二〇一七年六月三十日止年度，包括投資物業重估收益後之可撥歸公司股東溢利為港幣四百一十七億八千二百萬元，較去年港幣三百二十六億六千六百萬元增加港幣九十一億一千六百萬元或百分之二十七點九。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一百三十八億一千萬元（二〇一六年：港幣八十七億六千九百萬元）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四十三億九千五百萬元（二〇一六年：港幣十二億二千九百萬元）。

年內物業銷售包括所佔合營企業和聯營公司溢利貢獻總額為港幣一百一十九億一千七百萬元，較去年港幣一百一十七億零一百萬元增加港幣二億一千六百萬元。儘管年內香港物業確認之銷售額有所減少，惟毛利率較好，年度溢利增加至港幣九十九億三千六百萬元，溢利貢獻主要來自出售Grand YOHO第一期及第二期、Park YOHO Venezia及Sicilia、峻巒、天晉III B、映御及明德山的住宅項目。中國內地物業銷售溢利為港幣十九億五千萬，溢利貢獻主要來自出售上海天璽、上海濱江凱旋門第一期、奕翠園第四期D及悅城第二期C的住宅項目及天盈廣場東塔和廣貿中心的寫字樓項目。於年結日，本集團未確認入賬之合約物業銷售總額為港幣三百零九億元，其中港幣二百四十三億元來自香港發展項目住宅單位預售包括匯璽、海天晉、珀御及形薈。

本年度淨租金收入，包括所佔合營企業和聯營公司之貢獻較去年增加港幣六億六千一百萬元或百分之四至港幣一百七十一億四千二百萬元，主要來自續租租金調升。本集團香港及中國內地租賃組合之淨租金收入總額分別為港幣一百三十六億七千七百萬元及港幣二十九億五千二百萬元，較去年分別增加百分之三點四及百分之七點九。

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十三億二千五百萬元，較去年增加港幣六千六百萬元或百分之五點二。業務增長主要反映帝苑酒店頂層擴建部分啟用後之收益及上海浦東麗思卡爾酒店較佳之溢利貢獻。

數碼通營業溢利為港幣九億二千八百萬元，較去年減少港幣一億七千六百萬元或百分之十五點九，溢利下降由於在競爭激烈的市場中頻譜成本上升，話音漫遊收入下跌，及手機銷售業務貢獻減少。

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穩定增長，營業溢利貢獻為港幣十六億五千四百萬元，較去年增加港幣一億零一百萬元或百分之六點五。

本集團及所佔合營企業和聯營公司之其他業務主要包括物業管理、新意網的數據中心及百貨公司的營運持續表現良好，年內營業溢利增加港幣八千二百萬元或百分之五至港幣十七億二千四百萬元。

## 財務來源及流動資本

### (a) 資本管理，淨債項及負債比率

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

本集團的財務狀況持續強勁，股東權益總額於本財政年度增加港幣二百九十五億零八百萬元至二〇一七年六月三十日之港幣四千九百八十二億一千五百萬元或每股港幣一百七十二元，主要來自本集團之基礎保留溢利及投資物業重估收益增加。

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。於二〇一七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）

為百分之七點二，去年為百分之十點八。利息覆蓋率（按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算）為十四點二倍，去年為十二點五倍。

於二〇一七年六月三十日，集團的債項總額為港幣六百七十三億二千六百萬元。扣除銀行存款及現金港幣三百一十二億七千四百萬元的淨債項為港幣三百六十億五千二百萬元，較於二〇一六年六月三十日減少港幣一百四十六億六千一百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	<b>5,390</b>	17,486
一年後及兩年內	<b>10,311</b>	3,642
兩年後及五年內	<b>39,040</b>	39,452
五年後	<b>12,585</b>	20,181
銀行及其他借項總額	<b>67,326</b>	80,761
銀行存款及現金	<b>31,274</b>	30,048
淨債項	<b>36,052</b>	50,713



## 財務檢討

此外，集團亦得到銀行保證提供大量未動用的信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定保持充裕財務資源涵蓋資金需要。於二〇一七年五月，本集團發行五億美元之優先擔保永久資本證券，分派以每年四點四五厘計算及可由集團酌情遞延。本集團可於二〇二〇年五月二十三日或以後贖回永久資本證券，該等證券無固定到期日及於財務報表中以權益入賬。發行該等證券有助集團擴大資金來源及強化資本結構。

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。於二〇一七年六月三十日，集團約百分之七十六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二十四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，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。集團會透過外幣借款為香港業務營運融資，集團因而承受外匯風險。在適當時本集團會以貨幣掉期合約來對沖相關外幣借款之外匯風險。於二〇一七年六月三十日，集團的借項總額約百分之六十七為港元借

款(貨幣掉期後)及百分之十七為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，及餘下百分之十六為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。本集團須承擔主要以中國內地為主之境外附屬公司及合營企業換算其財務報表時所產生的換算風險。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。中國內地附屬公司透過人民幣借款為中國內地業務持續發展融資，作為減低集團匯率風險的自然對沖。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖中國內地投資淨值之換算風險。於二〇一七年六月三十日，本集團的淨資產約百分之十九以人民幣結算。年內境外業務折算為集團的呈列貨幣所產生匯兌儲備減少為港幣十二億元並確認於股東權益之匯兌儲備內。

本集團以其他貨幣為主的資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時本集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

集團維持適當組合的定息和浮息借款以減少利率風險。於二〇一七年六月三十日，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。

集團透過利率掉期合約、貨幣掉期合約、外匯遠期合約管理利率風險及外匯風險。於二〇一七年六月三十日，該等衍生金融工具名義本金總額為港幣一百五十二億二千四百萬元。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。

於二〇一七年六月三十日，集團的銀行存款及現金大概百分之六十一為港元，百分之三十二為人民幣，及百分之七為美元。人民幣存款為中國內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

## 資產抵押

於二〇一七年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣七百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣二十一億四千四百萬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

於二〇一七年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣十五億零四百萬元(二〇一六年六月三十日：港幣十一億一千二百萬元)。

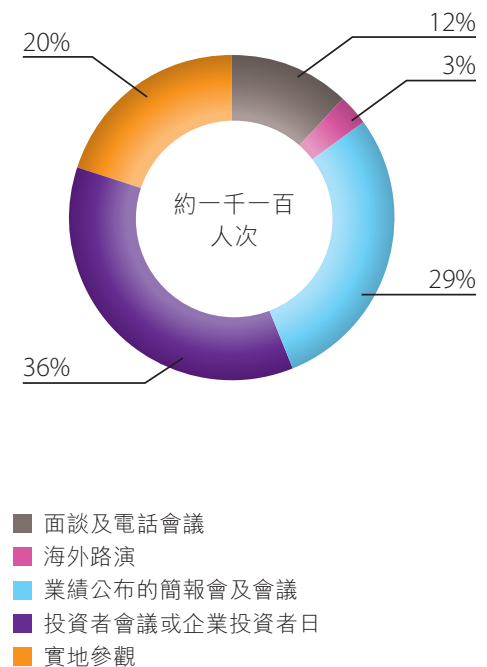
## 投資者關係

集團非常重視與股東及其他投資者保持清晰及具透明度的溝通，讓他們更加了解集團的策略、業務表現、發展前景及相關市場環境。集團深信主動與持份者交流可以增加透明度，繼而為股東創造更多價值。為了達成這個目標，管理層積極與不同類別的持份者溝通，包括投資者、分析員、信貸評級機構等，並不斷尋求進一步加強與持份者的聯繫。

集團透過年報、中期報告、新聞稿及公告適時發布企業資訊，讓持份者緊貼集團的最新發展，以上資料亦會即時上載集團網站。業績公布後，集團會在短時間內召開新聞發布會及分析員簡報會。管理層可以藉此向投資者及分析員提供集團最新的財務表現、業務策略和展望，亦可以收集他們的意見和回應提問。

集團明白在推動投資者關係方面，僅向公眾及各類持份者披露企業資料並不足夠，保持雙向溝通及日常接觸亦同樣重要，此舉能讓管理層與持份者互動，從而更加掌握他們關注的事項和期望，並根據這些資料制定長遠及可持續的商業策略。因此，集團除了經常與持份者會面、電話會議及作實地參觀外，亦積極參與大型投資會議及在海外進行非交易路演，令集團與投資界一直保持的溝通可以更進一步，並擴大與海外投資者的接觸面。

### 二〇一六/一七財政年度與投資界交流的情況



管理層在業績公布後出席分析員簡報會，闡述集團的業務發展



集團一直致力保持具成效的投資者關係及高水平的企業管治，多年來獲得不少由知名財經雜誌頒發的獎項。

## 二〇一六/一七財政年度投資者關係主要活動

季度	活動
<b>2016</b>	
第三季	<ul style="list-style-type: none"> <li>公布二〇一五/一六全年業績                             <ul style="list-style-type: none"> <li>新聞發布會</li> <li>分析員簡報會</li> <li>業績公布後與基金經理會面</li> </ul> </li> <li>出席在香港舉行的投資者論壇</li> </ul>
第四季	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席在新加坡舉行的投資者會議</li> </ul>
<b>2017</b>	
第一季	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席在香港舉行的企業投資者日</li> <li>為分析員舉辦上海物業考察團</li> <li>公布二〇一六/一七中期業績                             <ul style="list-style-type: none"> <li>新聞發布會</li> <li>分析員簡報會</li> <li>業績公布後與基金經理會面</li> </ul> </li> <li>出席在香港舉行的投資者會議</li> </ul>
第二季	<ul style="list-style-type: none"> <li>在美國進行非交易路演</li> <li>出席在香港舉行的企業投資者日</li> </ul>

## 獎項

### 二〇一六/一七財政年度

- 獲《Euromoney》雜誌頒發「環球最佳綜合項目發展商」、「亞洲最佳綜合項目發展商」、「中國最佳綜合項目發展商」、「香港最佳綜合項目發展商」、「香港最佳地產公司」、「香港最佳住宅項目發展商」、「香港最佳零售發展商」、「香港最佳寫字樓/商業項目發展商」
- 獲《FinanceAsia》雜誌評為「亞洲最佳地產公司」，並在香港區評選中獲得多項嘉許，包括「最佳公司」、「最致力於企業管治」、「最佳投資者關係」及「最佳企業社會責任」
- 獲《財資》雜誌頒發「管理及企業管治」的白金獎
- 獲《亞洲企業管治》雜誌頒發「香港最佳投資者關係公司」、「香港最佳環保責任」、「香港最佳公司傳訊」、「香港最佳投資者關係專業人員」
- 獲香港投資者關係協會選為「最佳投資者關係公司—大型股」

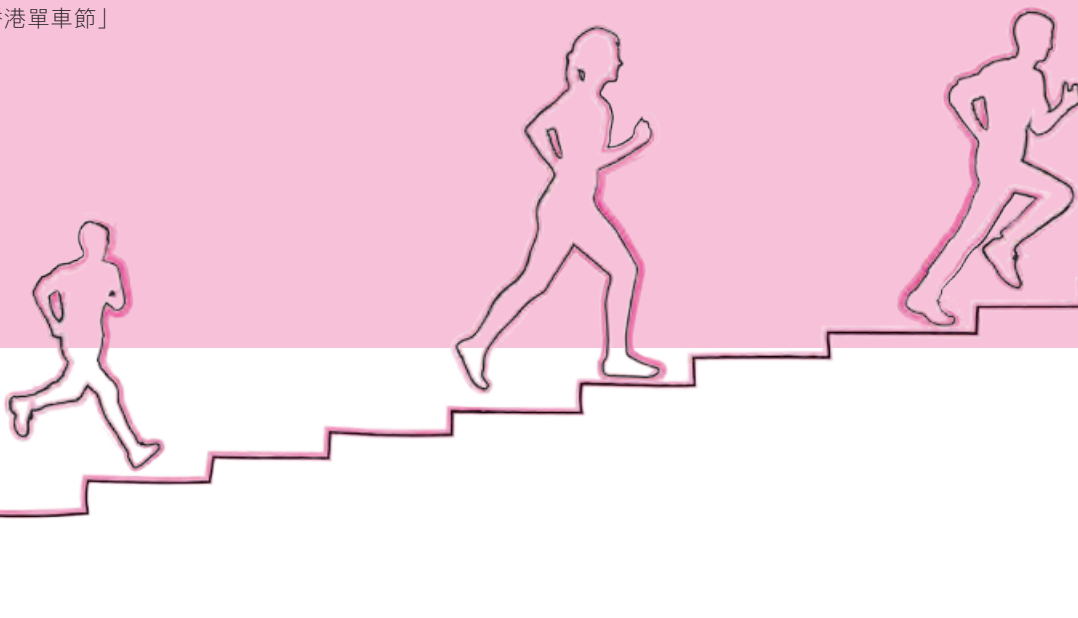
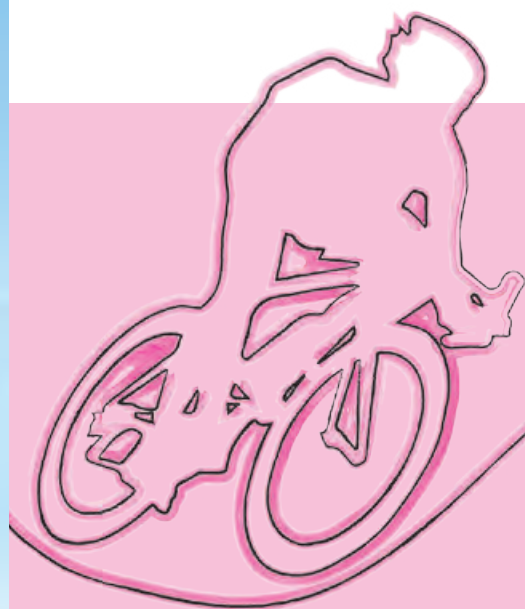


*Euromoney*頒發八大獎項予集團主席兼董事總經理郭炳聯(右)，表揚集團傑出的專業管理及優秀的發展項目

# 可持續發展



「新鴻基地產香港單車節」







新地會二十週年慶祝派對



「新地公益垂直跑」



## 可持續發展



專業的交樓服務讓每個交到業主手上的新單位均令人安心無憂

集團努力緊貼市場走勢，以持份者為先，務求業務持續發展和造福社會。集團重視人性化溝通，並加強運用新時代的溝通策略以了解持份者的期望，此舉有助集團在「以心建家」的理念支持下推動可持續發展。年內，集團發布第六份獨立的《可持續發展報告》，詳列集團如何為不同類別的持份者締造長遠價值，以及在有關方面取得的成果。一如往年，集團獲納入「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」成份股。

### 提升產品及服務質素

集團秉持以客為先的方針，透過不同渠道如網上及實體問卷、網上論壇、社交媒體平台及其他網上平台了解顧客的想法，緊貼瞬息萬變的市場需要。集團非常重視顧客的意見，並視之為連綿不絕的機遇，推動集團提升其產品和服務或發展創新的意念。



「新地優質學堂」舉辦不同範疇的課程，擴闊員工的知識和技能，藉此提升工作效率



跨部門交樓小組的員工詳細檢查單位，確保單位都盡善盡美

集團深明品質是建立顧客的信任和信心的關鍵，因此開創業界先河，為新出售的本港住宅物業提供「首三年保修」優惠，以配合「新·繫·品質」計劃，這項安排充分顯示集團對旗下項目充滿信心。集團的項目選用優質材料，加上手工精細，每個單位均經過嚴格檢驗後才交付買家，備受市場讚許。追求高質素是集團建立優質品牌的基石；在《讀者文摘》雜誌最新的亞洲「信譽品牌」調查中，集團連續十二年獲頒「信譽品牌」白金獎，彰顯集團對質素的堅持。



新地會在集團旗下的商場舉辦活動，讓消費者共享天倫之樂



商場親客大使致力為顧客提供周到貼心的服務

集團務求精益求精，並明白員工在這方面肩負重要的角色。橫跨整個集團的學習平台「新地優質學堂」邀請不同範疇的專家協助提升員工的技能和專業知識，促進個人發展。集團亦鼓勵員工透過一年一度的「提升質素意見獎勵計劃」，提出富有創意和實用的建議；集團在智能手機應用程式增設住戶身份認證的新功能，方便出入；在回顧年內此建議贏得金獎，一如往年，得獎的建議已被廣泛應用於集團的發展項目。

為了緊貼市場的轉變，集團利用最新的商業方案如分析大數據，掌握顧客的喜好和期望，包括加強運用大數據及其他創新科技，了解旗下商場人流的變化，以制定最佳的行業及租戶組合。集團力求令商場成為顧客「第二個家」，於一九九七年起設有親客大使，並致力提供多項增值服務，例如手機充電、儲物櫃以至輪椅租借、急救及嬰兒護理如嬰兒車租借。貼心的服務讓顧客可以安心購物，並提高他們對集團旗下商場的滿意度。

集團悉力與商業夥伴創造雙贏局面；在二〇〇一年，集團推出創新的「商戶關懷計劃」，與商場租戶建立了緊密的關係。該計劃協助商戶掌握營運技巧和知識，從而在充滿挑戰的環境中保持競爭力。集團亦於旗下商場舉辦具有吸引力的活動，以提高人流及商戶銷售額，部分活動由新地會舉辦，旨在促進家庭關係。

新地會有超過三十八萬名會員，是集團與顧客及社會作雙向溝通的有效橋樑，協助集團提升產品及服務質素。新地會於年內舉辦「愛遊新

地」系列活動，邀請會員參觀集團其他業務單位及附屬公司，從多方面了解集團的卓越品牌。

## 員工持續發展

集團聘用超過三萬七千人，並視員工為寶貴的資產。集團設有不同類型的事業發展計劃，並推出多項貼心的措施，協助員工在工作和生活之間取得平衡，為了進一步實踐這個目標，集團為總公司的寫字樓員工安排彈性上班制，包括推行五天工作周。集團亦鼓勵員工參加各類興趣班及社交活動，在公餘時間調劑身心，為日常生活增添樂趣。除了關顧員工的心理健康外，集團資助員工參加體育活動，鼓勵大家培養健康的生活模式。

集團對員工的關顧更延展至他們的下一代。在二〇一〇年推出的「新地集團員工子女本科獎學金」，資助員工子女修讀大學或其他專上院校，至今超過六十名員工的子女受惠。此外，自二〇〇三年起，集團為員工子女提供「新地AFS國際文化交流獎學金」，鼓勵他們到海外學習交流，擴闊視野。

員工培訓方面，集團希望透過培訓計劃提升員工個人能力、加強團隊精神及支持集團發展。新入職的員工通過參加全面的迎新計劃，了解集團的價值觀、企業文化及業務組合。員工亦能透過集團的單元式工作坊，培養正面思維及提升與工作有關的技能。



## 可持續發展



集團舉辦多種員工活動，推廣工作與生活平衡

集團深明跨代合作的重要性，鼓勵主管級職員參加有助掌握現代管理要訣的工作坊及研討會，務求他們能夠有效地與不同年齡層的人士溝通和合作。集團更為經理級職員安排新的培訓計劃，讓他們的能力更加全面。潛質優厚的員工接受有關領導才能及行政技巧的訓練，更有機會前往海外知名大學修讀相關課程。

為推動業務持續發展，集團優化了管理培訓生、見習測量師及見習工程師計劃，以吸納本地、內地和海外著名大學的優秀畢業生。除了培養年輕人才，集團亦支持所有員工終身學習。員工可以參加由「新地優質學堂」舉辦的培訓課程，擴闊視野。「新地優質學堂」舉辦了一系列全新的工作坊，主題包括大數據和社交媒體，讓員工緊貼最新科技發展。集團亦為員工準備網上學習材料，為員工提供既方便又靈活的自學方法。另外，員工可以向集團申請資助，報讀與工作相關的課程，有關課程可達學士以至碩士程度。



住宅項目的會所天台設有有機農場，為綠色生活及可持續發展作出貢獻



集團鼓勵員工參加興趣班，讓他們在工餘時間放鬆身心

### 保護環境

作為一家盡責的企業，集團採取多項措施，將業務營運對環境造成的影響減至最低，更善用其廣泛的業務和物業網絡，推廣環保意識及支持社會眾多保護環境的活動。

集團一直致力使用環保技術及創新的方式，興建結合了可持續發展物業概念的物業，得到業界的認同，在年內獲頒發四十項綠色建築認證，有關的評分系統分別為香港建築環境評估法(BEAM)及能源和環境設計領先認證(LEED)。集團亦盡量利用其住宅及商用物業網絡推廣綠色生活，例如於發展項目中加入廚餘堆肥機器，將剩餘的飯菜轉化成有機肥



管理培訓生可接觸集團多元化的業務，有助他們規劃發展事業的路向





新地義工隊定期探訪長者，關懷社群

料，供應予旗下物業的花園及由非政府組織或本地學校營運的有機農場使用。集團在旗下物業推行的綠色項目還包括增設有機花園，以及建立魚菜共生系統和蝴蝶園。

集團明白本港的溫室氣體主要源自發電，因此不斷優化新發展項目的設計，務求將能源耗用量減至最低，同時透過提升現有物業的設施以增加能源效益。在環境局及機電工程署合辦的第一屆「慳神大比拼」比賽中，集團奪得十六個獎項，包括於商場、辦公室大樓及住宅大廈組別均贏得「至尊慳神大獎」。另外，集團現時亦於本港六十九個住宅和商用物業提供一百七十八個電動車充電站，鼓勵駕駛者使用電動車，為建立低碳社區作出貢獻。

集團積極在保護環境和發展住宅項目之間取得平衡，並在回顧年內加強實踐這個理念。在生態專家協助下，集團修復了在PARK YOHO項目範圍內的沼澤，並建造了一個五十萬平方呎的濕地公園，令大自然的物種保持多樣化。集團在規劃時已投放大量資源，以確保該濕地公園在保育團隊定期監察下，能夠自給自足和持續發展，涉及保養的開支極低。



「新地齊心愛自然」計劃提高年青一代保護環境的意識

除了住宅物業外，集團亦在商用物業推廣保護生態系統。創紀之城提供有機農場及溫室供租戶使用；新城市中央廣場設有有機花園及魚菜共生系統，更附設環保教育中心，在社區舉辦推動環保意識的活動。

集團亦透過「新地齊心愛自然」計劃，與綠色力量合作鼓勵年輕一代包括幼稚園學生欣賞大自然，以及了解保育的重要性。該計劃的活動包括清潔沙灘和郊外、生態遊、探訪學校及舉辦多項比賽和展覽。



「以心建家送暖行動」舉辦新春午宴活動，為長者送上祝福

## 可持續發展



「新地公益垂直跑」鼓勵公眾投入健康生活之餘，亦要關心弱勢社群

### 企業社會責任

集團按照有系統的計劃推廣健康及可持續生活、閱讀和全人發展，以及關懷弱勢社群，力求為社會帶來正面的影響。

年內，集團繼續提倡藉運動行善以推廣健康及可持續生活，透過兩項重點活動宣揚有關訊息，包括第五屆「新地公益垂直跑」及由香港旅遊發展局舉辦的第二屆「新鴻基地產香港單車節」。一如往年，「新地公益垂直跑—勇闖香港ICC」成為「垂直馬拉松世界巡迴賽」終點站，吸引一千七百多名來自三十四個國家的跑手參賽，打破歷年紀錄；連同



集團贊助「香港X科技創業平台」，支持年輕人在創新科技的領域創業

於同期舉行的「勇闖上海IFC」，「新地公益垂直跑」在過去五年合共吸引一萬多人參加。集團亦連續兩年冠名及慈善贊助國際單車活動「新鴻基地產香港單車節」，協助推動大眾投入慈善單車活動；該單車節吸引全球超過四千六百名健兒參加。

「新地公益垂直跑」和「新鴻基地產香港單車節」籌得的款項連同集團的額外捐款分別轉交香港公益金、香港社會服務聯會和其他慈善機構，體現集團力求促進下一代的身心健康。在有關善款支持下，促進基層兒童和年輕人身心健康的計劃於年內推出。以上兩項運動項目的收益亦透過香港公益金資助多項兒童和青少年服務。

集團亦十分關注香港人的心智發展。「新閱會」積極推動愉快閱讀，主要對象是兒童及年輕一代。二〇一七年七月，「新閱會」為中學生、大學生和剛踏入職場的年輕人推出全新跨媒體互動閱讀平台linepaper，成為「新閱會」實現固有目標的新動力。在二〇一六/一七學年，「新閱會」的「閱讀·分享」計劃為八十間學校舉辦多項活動，包括由詩人及插畫家主持的創意工作坊，以及由作家和喜愛閱讀的人士主講的分享會，超過三千名學生參加。





集團冠名及慈善贊助「新鴻基地產香港單車節」，支持本地基層兒童及青少年發展

自二〇〇三年起，集團每年與突破機構合辦「師徒創路學堂」計劃，引領學業成績未如理想的年輕人攀登人生階梯，今年參與計劃的學徒在身兼導師的員工帶領下，在集團的業務單位實習十星期，內容涉及建築、項目管理、接待或項目監察。集團亦透過新鴻基地產郭氏基金支持年輕一代，至今為超過九千五百名本港和內地學生提供獎助學金。年內，新鴻基地產慈善基金繼續資助新界區中小學推行多項計劃，協助推動全人發展，逾一萬二千名學生受惠。

年內，集團贊助「香港X科技創業平台」，提供位於觀塘的連裝修寫字樓，作為其香港營運總部，並同時提供共用工作間供追求科技創新並具有創業精神的年輕人使用。該平台的共創空間X Lab的第一期於去年底啟用，初創企業陸續遷入，運作暢順。第一期的擴展部分亦已完成交付。

集團繼續關顧社會各階層，「以心建家送暖行動」定期探訪生活環境欠佳的家庭和長者，讓他們感受到愛與關懷。「新地義工Team力量」於二〇〇三年成立，一直得到集團管理層和員工支持，持續在社區送暖。集團亦致力利用其廣泛的物業網絡，推動社會和諧和促進家庭關係，包括透過新地會的年度主題活動發放愛家訊息。

集團另一個關懷社區的活動「愛·融和」傷健同遊計劃招待基層人士遊覽天際100香港觀景台及挪亞方舟，從而擴闊他們的視野和促進社會共融。年內，集團加強推動社會和跨代共融，承諾向香港聖公會福利協會捐出元朗一幅地皮，用作興建全港首幢跨代綜合服務大樓。該大樓將設有青年宿舍、護理安老院及特殊幼兒中心。宿舍內的住客將被分派到特殊幼兒中心和安老院，為服務幼兒和長者出一分力，促進跨代交流；有關方面正仔細規劃該項目。



「師徒創路學堂」計劃為青少年提供工作實習機會及指導，協助他們認清人生目標



# 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96及97頁之「投資者關係」內。

## 企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高集團的問責性及透明度，從而增強其股東及公眾對集團之信心。除了主席及行政總裁之職位沒有分開外，本公司於截至二〇一七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

### 董事局成員的組成

董事局現有十八名董事，包括八名執行董事、三名非執行董事及七名獨立非執行董事。現時董事局成員的組成之進一步資料載於第2頁內。於截至二〇一七年六月三十日止年度內，董事局成員的組成並沒有變動。

一份列明董事角色和職能的董事名單（「董事名單」）已設存於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網站。本公司在董事名單及所有其他載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

郭炳聯先生是鄭準先生之外甥及郭基輝先生之叔父。彼亦是郭基泓先生及郭顯灃先生之父親。郭基泓先生是郭基輝先生之堂弟，也是郭顯灃先生之胞弟。此外，胡寶星爵士為胡家驃先生之父親。除上述所披露外，董事局成員之間沒有親屬或其他重大關係。

### 董事局多元化

管治守則內有關董事局多元化政策之守則條文於二〇一三年九月實施前，本公司已於二〇一三年六月採納董事局多元化政策（「多元化政策」），列出達致董事局成員多元化之方針。本公司致力落實平等機會原則，並不會因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而作出歧視，亦了解和深信董事局成員多元化的好處。本公司認為多元化乃廣泛之概念，並相信董事局成員的多元化可以透過考慮多項因素而達致，考慮因素包括但不限於背景、年齡、性別、文化、行業經驗、技能及知識、教育背景及其他條件。本公司根據本身的業務模式、不時的特定需要，以及市場上合適人選的可供選擇性，從而考慮該等因素。提名委員會監察多元化政策之執行，並會在適當時候檢討該政策。

董事局成員來自不同的背景，並在商業、金融服務和專業經驗方面，擁有多元化的專長。本公司要求董事每年向公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供其擔任有關職務所涉及的時間。董事之個人資料載於第147至157頁內，並已登載於本公司網站。

董事局相信執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合比例為合理及適當，並充分發揮平衡作用，以保障股東及集團之利益。非執行董事及獨立非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及經驗。彼等提出的意見及透過參與董事局及委員會會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，從而確保股東之利益獲得考慮。

本公司現有七名獨立非執行董事，佔董事局成員人數逾三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引(「獨立性指引」)作出之獨立性確認函，並認為彼等均屬獨立人士。

獨立非執行董事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，但仍屬獨立人士，並應在即將舉行的股東週年大會上膺選連任。根據管治守則，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告及議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在每次舉行常規董事局及委員會會議前至少三天送交所有有關董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。於常規會議之間，董事可以書面決議形式批准各項事宜；如有需要，可召開額外董事局會議。

公司秘書協助主席準備董事局會議議程，及確保遵守有關會議程序的所有適用規則及規例。每次董事局會議的會議紀錄初稿及最後定稿，均會於合理時間內先後發送給所有董事審閱及存檔。本公司並備存每次董事局會議的詳細會議紀錄，該等會議紀錄可供所有董事查閱。

所有董事均能付出足夠時間及精神以處理集團的事務。於截至二〇一七年六月三十日止年度內，董事局討論集團的整體策略，監察財政及業務上的表現，並審批集團之全年及中期業績。董事局亦按薪酬委員會的建議審批增加審核及風險管理委員會成員的酬金，以及就本公司全資附屬公司發行債券審批刊發兩份公告。

# 企業管治報告書

於回顧年度內，董事局召開四次常規會議，董事於董事局會議之出席紀錄如下：

董事	出席會議次數 / 全部會議次數
<b>執行董事</b>	
郭炳聯	4/4
黃植榮	4/4
雷 霆	4/4
郭基輝	4/4
郭基泓	4/4
鄺 準	4/4
董子豪	4/4
馮玉麟	4/4
<b>非執行董事</b>	
李兆基	2/4
胡寶星	*3/4
關卓然	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	4/4
王子漸	3/4
李家祥	4/4
馮國綸	3/4
梁乃鵬	4/4
梁樺涇	4/4
梁高美懿	4/4

\* 由其替代董事胡家驪先生出席

董事均掌握相關及適時的資料，並可在需要之情況下索取進一步資料或尋求獨立專業意見。董事亦可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事局會議文件及相關資料，並確保董事局的運作符合程序。董事獲足夠時間在董事局會議上作出討論。在適當的情況下，管理層會獲邀參與董事局會議向董事提供資料，使董事局能在掌握相關資料下作出決定。當董事提出問題，必定盡可能作出迅速及全面的回應。

根據本公司之組織章程細則（「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，而不會以書面決議案形式通過。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。根據章程細則，董事如在該事項被認為擁有重大利益，彼須放棄批准該事項的決議案之表決權。



本公司已就董事可能面對之法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。此外，各董事及本公司其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權根據章程細則獲得從本公司之資產中撥付彌償。

## 主席

郭炳聯先生是本公司主席兼董事總經理。此與管治守則內的守則條文A.2.1條提出主席及行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。

儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局成員及合適之董事局委員會委員以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有三名非執行董事及七名獨立非執行董事，彼等提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

主席主要負責領導董事局，及確保董事局有效及暢順地運作，亦鼓勵董事積極參與所有董事局會議及董事作為成員的委員會會議。

於截至二〇一七年六月三十日止年度內，主席在執行董事避席的情況下與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次會議。

## 董事培訓及支援

董事均須瞭解其集體職責。每名新委任之董事或替代董事均獲得一套就任資料，內容包括介紹集團業務及上市公司董事在適用的法例及監管規定下之責任的概要。

集團亦提供簡介會及其他培訓，以發展及重溫董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用法例及監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司亦會向董事及高級行政人員發出簡報或指引，以確保彼等知悉有關適用的法例及監管規定和企業管治常規的最近轉變。

本公司於二〇一七年四月為本公司執行董事及高級行政人員舉辦一個北京大學考察團，以了解當前中國內地之經濟、外交，以及法律和稅制方面的最新發展。

# 企業管治報告書

於截至二〇一七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
<b>執行董事</b>	
郭炳聯	A、B、C
黃植榮	A、B、C
雷 靈	C
郭基煇	A、C
郭基泓	A、B、C
鄺 準	C
董子豪	A、C
馮玉麟	A、B、C
郭穎澧	A、C
(郭炳聯之替代董事)	
<b>非執行董事</b>	
李兆基	A、C
胡寶星	C
關卓然	A、C
胡家驃	A、C
(胡寶星之替代董事)	
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	A、C
王于漸	A、C
李家祥	A、B、C
馮國綸	A、B、C
梁乃鵬	A、C
梁樺涇	A、C
梁高美懿	A、B、C

A：出席研討會及/或會議及/或論壇及/或簡報會

B：於研討會及/或會議及/或論壇致辭

C：閱讀多種類別議題的報章及刊物，議題包括企業管治及董事責任和職責

## 標準守則之遵守

本公司採納上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事及有機會持有集團內幕消息之有關僱員(「指定僱員」)進行本公司之證券交易的行為準則。

在集團公布中期及全年業績前，本公司會向董事及指定僱員發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至二〇一七年六月三十日止年度內已遵守標準守則。

## 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權，以確保該等授權合適並持續符合集團整體之利益。

董事局授權特定角色和職責予執行委員會、薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會。所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及職責，及須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、發現或建議，並且在若干特定的情況下，委員會須在採取任何行動前尋求董事局之批准。委員會會議於需要時召開，而若干委員會之決定會以通過書面決議案形式作出。

## 執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，成員現包括所有八名執行董事及三名集團全職高級行政人員。於回顧年度內，一名成員因從集團榮休而不再出任執行委員會成員。委員會現時成員之名單及彼等的個人資料分別載於第2頁及第147至158頁內。

執行委員會定時召開會議，一般為每週一次，其主要負責制訂業務政策及就重要業務事項及政策作出決定，促使批准若干企業活動，並行使董事局所授予委員會之權力及職權以處理在董事局常規會議之間所發生的事宜。

董事局已向執行委員會授權發展、檢討及監察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

於截至二〇一七年六月三十日止年度內，執行委員會監察集團的日常業務運作，並對主要業務作出決定。此外，委員會已經檢討本公司就管治守則以及適用的法例及監管規定方面的遵守概況，以及企業管治報告書內所披露的資料。執行委員會成員於年度內舉行的會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
郭炳聯	41/41
黃植榮	38/41
雷 霆	39/41
郭基輝	36/41
郭基泓	37/41
鄭 準	27/41
董子豪	35/41
馮玉麟	35/41
周國賢	34/41
容上達	37/41
李清鑑	41/41
黃振華	26/33

(於二〇一七年五月一日不再出任成員)

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為李家祥博士、關卓然先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

本公司採納授權薪酬委員會釐定個別執行董事的薪酬待遇之模式。委員會負責制訂及向董事局建議薪酬政策，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。董事之袍金乃根據章程細則由股東於股東大會上批准。委員會會在內務部主管的協助下，在有需要時就其建議向主席提出諮詢，並可於需要時尋求獨立專業意見。委員會亦獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍已登載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一七年六月三十日止年度內，薪酬委員會檢討董事袍金及執行董事酬金。此外，委員會向董事局建議批准（並已獲董事局批准）增加審核及風險管理委員會成員於二〇一六/一七財政年度及隨後之財政年度的酬金。董事酬金的資料已詳列於綜合財務報表說明第5項內。委員會於年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王于漸	1/1
李家祥	1/1
關卓然	1/1
梁乃鵬	1/1

## 提名委員會及董事之委任

提名委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為關卓然先生、葉迪奇先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

提名委員會負責制訂提名政策，並就董事之提名和委任與董事接任上之安排向董事局提出建議。委員會建立物色人選之程序，並會考慮用不同的衡量標準，包括合適的專業知識及業務經驗，並在有需要時諮詢外聘的招聘專家。委員會亦檢討董事局之成員人數、架構及組合，及評核獨立非執行董事的獨立性。委員會獲提供足夠資源以履行其職責，並於有需要時，在本公司支付費用下，尋求獨立專業意見。委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所網站。

於截至二〇一七年六月三十日止年度內，提名委員會檢討董事局之架構、成員人數及組合。委員會亦檢討董事之退任和重選，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
王于漸	1/1
關卓然	1/1
葉迪奇	1/1
梁乃鵬	1/1

所有董事獲發正式的董事委任函，列明其委任之主要條款。根據章程細則，由董事局委任之新董事的任期會直至下一屆股東週年大會或本公司股東大會止，並有資格於會上膺選連任。此外，三分之一的董事需要於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格膺選連任，而每一位董事均最少每隔三年輪值退任。非執行董事（包括獨立非執行董事）之任期將約為兩年，自其重選為董事的股東週年大會之日起至兩年後的股東週年大會止，並有資格於其任期屆滿的股東週年大會上以相約任期膺選連任。此外，當獨立非執行董事已服務本公司超過九年，其連任將以獨立決議案形式於股東週年大會上審議通過。

## 審核及問責

董事局負責就集團的表現及前景作出平衡、清晰及全面的評核。董事亦知悉其職責，以持續經營之基礎編製集團之財務報表以提供集團真確及公正之財政狀況；並且就公司年報及中期報告、其他涉及內幕消息的公告及須予披露的財務資料作出平衡、清晰及容易理解的評核。所有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、酒店入住概況、主要發展中的投資項目概況以及財務狀況，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。本公司外聘核數師就其申報責任的聲明載於獨立核數師報告書內。

# 企業管治報告書

## 審核及風險管理委員會

審核委員會於一九九九年成立，並且自二〇一六年六月起重新命名為審核及風險管理委員會以反映其風險管理角色。委員會由獨立非執行董事李家祥博士出任委員會主席，其他成員為葉迪奇先生、梁樺涇先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為獨立非執行董事。

本公司現任核數公司的前任合夥人並沒有於離任或不再擁有該公司任何財務利益起計一年內擔任審核及風險管理委員會的成員。

審核及風險管理委員會之職權範圍包括：

- 審閱向董事局提交之集團財務報表以及年度報告和賬目、及中期報告；
- 檢討集團之財務監控、及其風險管理及內部監控系統；
- 確保管理層已履行職責以建立及維持有效的風險管理及內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；
- 對風險管理及內部監控事宜的重要調查結果進行研究；
- 檢討內部審核計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作；
- 檢討集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的聲明書及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；
- 就管治守則之守則條文C.3條內的事宜向董事局匯報；
- 至少每年在管理層避席的情況下，與外聘核數師就核數的相關事宜進行一次會議討論；及
- 檢討本公司設定有關僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

審核及風險管理委員會獲提供充足資源以履行其職責。委員會的職權範圍已登載於本公司及港交所網站。



於截至二〇一七年六月三十日止年度內，審核及風險管理委員會召開三次會議。委員會審閱集團之中期及全年業績，並討論及審批相關財務報告；檢討集團的風險管理及內部監控系統、風險評估結果及內部審核工作；以及討論二〇一六/一七財政年度之審核計劃。於上述委員會會議，委員會成員與外聘核數師在管理層避席的情況下兩度會面。成員於委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
李家祥	3/3
葉迪奇	3/3
梁樺涇	3/3
梁乃鵬	3/3

董事局與審核及風險管理委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

審核及風險管理委員會監察外聘核數師向集團提供的核數及非核數服務，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。集團已接獲外聘核數師按香港會計師公會之獨立性要求，確認其於審核集團截至二〇一七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。

於截至二〇一七年六月三十日止年度內，外聘核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣一千七百萬元及港幣六百萬元。非核數服務主要包括顧問服務、稅務諮詢、檢討服務及其他報告服務。

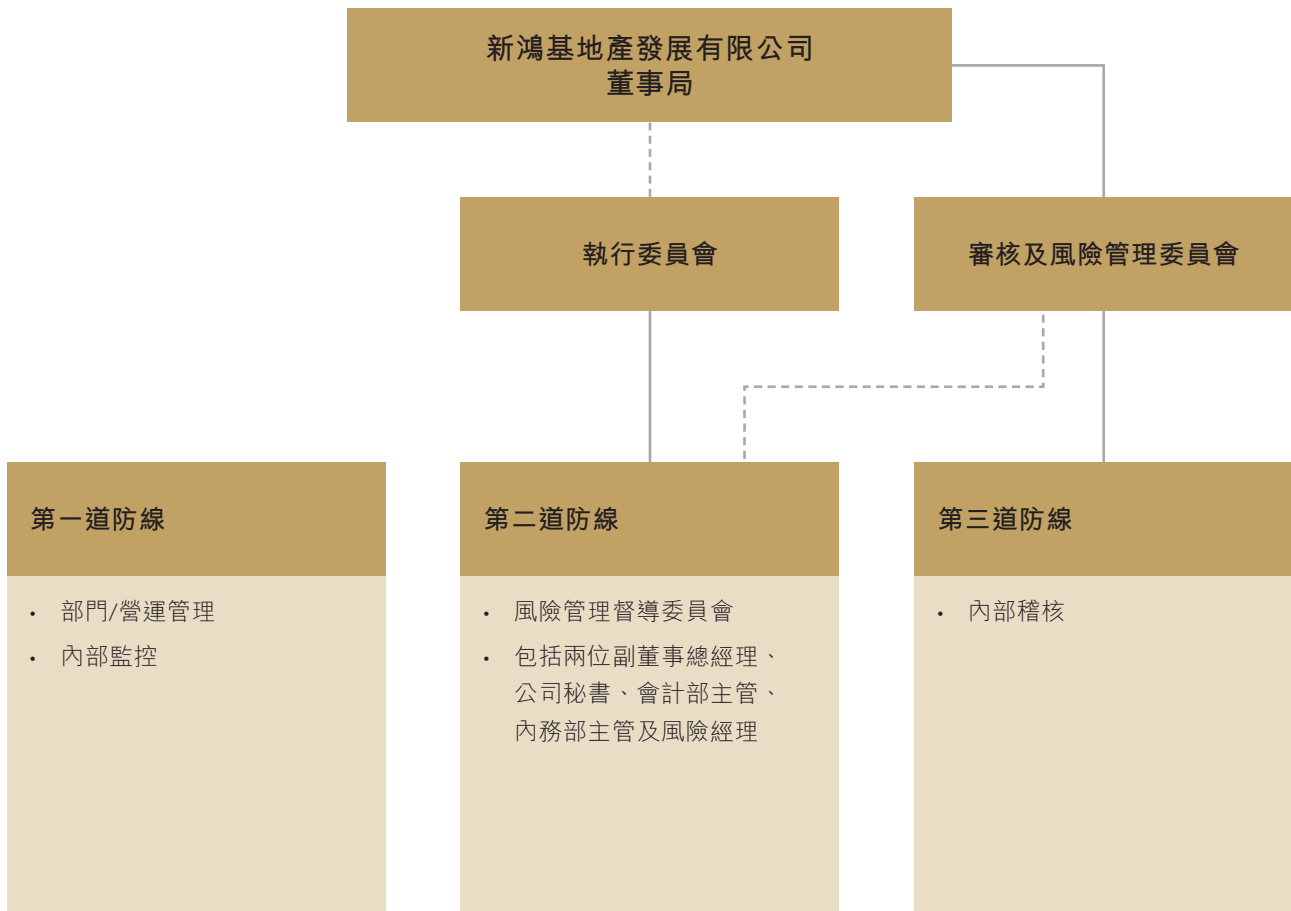
## 風險管理及內部監控

集團在香港、中國內地及新加坡擁有多元化的業務，並在瞬息萬變的環境下要面對不同風險。因此，有效的風險管理對集團長遠的增長及業務的可持續性甚為重要。董事局負責集團的整體業務策略及發展、制訂企業目標及風險偏好、建立及維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統以保障集團財產及利益相關者之權益，並檢討該等系統之效率。董事局透過審核及風險管理委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之檢討，從而對風險管理及內部監控系統之效益作出評估。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

# 企業管治報告書

## 風險管理

集團的風險管治架構建立於下圖所示的三道防線之框架內：



### 第一道防線

各部門有責任於日常營運中融入風險管理，包括：

- (i) 建立個別風險管理措施，以識別、衡量、減低和監察個別的風險；
- (ii) 每年至少進行兩次風險評估，並將其評估結果提交給風險管理督導委員會；
- (iii) 以符合集團的風險偏好營運；及
- (iv) 執行根據風險管理督導委員會及/或內部稽核部及/或審核及風險管理委員會建議的風險管理計劃，以釐定任何有機會影響其運作的重大風險。

## 第二道防線

風險管理督導委員會由執行委員會直接監督，並且向審核及風險管理委員會負責。該委員會由本公司兩位副董事總經理、公司秘書、會計部主管、內務部主管以及風險經理組成。風險管理督導委員會主要負責：

- (i) 協助董事局和審核及風險管理委員會監察和監督風險管理和內部監控系統的運作；
- (ii) 審閱各部門提交的風險評估結果，並向各部門提供支援及指引；
- (iii) 每年至少兩次向審核及風險管理委員會報告其工作；及
- (iv) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或有關部門考慮。

## 第三道防線

內部稽核部主要負責：

- (i) 進行審計，以評估風險管理和內部監控系統之正常運作；
- (ii) 向審核及風險管理委員會報告其調查結果，並向委員會提供對集團之風險管理和內部監控系統之有效性的獨立客觀保證；及
- (iii) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或風險管理督導委員會及/或有關部門考慮。

## 審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會協助董事局監督集團的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 與內部稽核部最少每年檢討一次集團的風險管理及內部監控系統，以確定管理層是否已履行其建立及維持有效系統的責任；
- (ii) 檢討風險評估結果，包括自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (iii) 與管理層討論集團在會計、內部審核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，從而確定是足夠的；
- (iv) 對由董事局授權或主動發現就風險管理及內部監控事宜的重大調查結果進行研究及管理層對該等事宜的回應；
- (v) 識別任何董事局應注意的重大風險；及
- (vi) 檢討及考慮由風險管理督導委員會及/或內部稽核部提出就風險管理和內部監控系統之改善建議。



# 企業管治報告書

## 董事局

董事局有全面的責任建立及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 制訂集團的業務策略及企業目標；
- (ii) 檢討及決定所願意承受之風險的性質及嚴重程度，以達致其策略及業務目標；
- (iii) 監督管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統；
- (iv) 持續監督風險管理及內部監控系統，並確保最少每年檢討一次該等系統以確定其有效性；
- (v) 檢討自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (vi) 考慮管理層持續監督風險管理及內部監控系統的工作範圍及質素；
- (vii) 考慮向董事局傳達監控結果的詳盡程度及次數；及
- (viii) 考慮期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項。

## 內部監控

集團之風險管理乃與內部監控系統結合，並根據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

**(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法例及規則，並且能夠適時識別及管理有可能影響集團的重大風險。管理層主要負責設計、執行及維持風險管理及內部監控系統。集團之內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位之職責及權力。集團對主要業務功能及業務部門（包括項目發展、招標、銷售及租賃、財務報告、人力資源及電腦系統）制訂了政策及程序。

集團已制訂及通知所有員工遵守紀律守則，此守則並已登載於集團內聯網。此外，集團訂立舉報政策讓其員工能保密地就有關集團懷疑失當、不法或欺詐活動作出舉報。舉報者的身分將絕對保密。

為遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則之有關規定，本公司設有一套內幕消息政策，列出處理及披露集團內幕消息之原則及程序，而該政策已經知會集團有關的高級行政人員。該政策包含成立一個內部委員會的條文，以確定若干資料是否構成集團的內幕消息，並於有需要時將該事項上報集團高級管理人員作最後定論。為避免不慎披露內幕消息，政策亦包含若干措施，包括只限有需要知道的僱員取得內幕消息、要求將載有內幕消息的文件及檔案儲存在安全地方，以及在適當情況下與外界人士訂立保密協議。

# 企業管治報告書

## 風險管理及內部監控系統之成效

於截至二〇一七年六月三十日止年度內，風險管理督導委員會與各部門及高級管理人員合作加強風險管理及內部監控系統。工作包括更新風險評估範本，加入重大風險指標及門檻以監察風險表現，並向部門提供風險培訓及持續相向的對話。

集團之內部稽核部已成立超過二十年，並對集團的風險管理及內部監控系統是否充足及其有效程度作出獨立評估。部門跟審核及風險管理委員會有直接接觸，並且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，並集中於已確定的高風險上。部門及業務單位之風險評級按預定之風險準則作評估。評估結果會以整體企業之層面將有關風險作出綜合和排序。審核及風險管理委員會每年均會審閱及批准根據風險評估結果而制訂的審核計劃。主要查核結果及監控弱點(如有)之總結將由審核及風險管理委員會審閱。內部稽核部因應建議就同意跟進的事宜作出監察。

董事局透過審核及風險管理委員會檢討集團截至二〇一七年六月三十日止年度的風險評估結果、以及風險管理及內部監控系統，範圍包括財務、營運和合規監控。檢討包括考慮由執行管理層以及內部和外聘核數師進行的內部監控評估、集團在會計、內部稽核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。根據檢討結果，董事局認為於截至二〇一七年六月三十日止年度內，集團的風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

有關集團面對的主要風險及不明朗因素的詳情，請參閱董事局報告書「主要風險因素」之部分內。

## 與股東之關係

董事局經已制訂股東通訊政策，列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保與本公司股東的溝通適時、具透明度、準確及開明。本公司主要透過公司通訊(例如中期及年度報告、公告及通函)和股東週年大會，以及於本公司網站內披露的資料，向股東傳達訊息。

中期報告、年度報告及通函均適時發送給股東，並登載於本公司及港交所網站。本公司之網站向股東提供公司資訊，例如集團的主要業務及主要物業項目、企業管治的發展及企業社會責任的概況。為有效與股東溝通並保護環境，本公司已作出安排讓股東選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。



本公司向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處。

本公司致力保障從股東收集的所有個人資料之私隱權。當本公司向股東收集其個人資料時，本公司會於有關文件上列明收集個人資料之目的及用途等，並向股東提供聯絡方法以供查閱及修改其個人資料。

股東週年大會讓董事與股東會面和溝通。本公司亦會確保股東意見可傳達到董事局。股東週年大會之主席就每項實際獨立的事宜提出單獨決議案，供股東考慮及審批。審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師均會出席股東週年大會，回答股東之提問。本公司亦安排即時傳譯設施，讓股東及董事有順暢及直接之交流。

股東週年大會之程序獲不時檢討，以確保公司遵從良好之企業管治常規。股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少二十個營業日發送給所有股東；而隨附股東週年大會通告之通函亦列明每項提呈之決議案的詳情及其他按上市規則要求披露之資料。股東週年大會之主席行使章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按投票方式進行表決。在大會上開始投票前，大會會解釋要求及進行按投票方式表決之程序，而本公司股份過戶登記處於大會上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當日在本公司及港交所網站內公布。

二〇一六年股東週年大會於二〇一六年十一月九日於本公司總部舉行，獲股東踴躍參與。二〇一六年股東週年大會通過的事項包括接納經審核綜合財務報表、批准末期股息、重選董事及釐定董事袍金、續聘核數師，以及更新有關購回股份及發行股份之一般授權。

# 企業管治報告書

董事出席二〇一六年股東週年大會之紀錄如下：

董事	出席股東週年大會
<b>執行董事</b>	
郭炳聯	✓
黃植榮	✓
雷 靈	✓
郭基輝	✓
郭基泓	✓
鄺 準	✓
董子豪	✓
馮玉麟	✓
<b>非執行董事</b>	
李兆基	x
胡寶星	x
關卓然	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
葉迪奇	✓
王于漸	x
李家祥	✓
馮國綸	x
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，可向本公司提出請求召開股東大會。該請求必須列明在會議上將處理事務的一般性質及可包括在會議上可恰當地動議及擬動議的決議案文本。該請求必須由有關股東認證，並以印本形式或以電子形式發送至本公司。

此外，根據公司條例第615條，(i) 佔本公司全體有權於股東週年大會上就決議案表決之股東之總表決權最少2.5%的股東；或(ii) 最少五十名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東，可要求本公司發送決議案的通知，以供在股東週年大會上考慮。該請求必須指出將在股東週年大會上動議的決議案及必須由有關股東認證，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。

於截至二〇一七年六月三十日止之年度內，章程細則並無更改。最新的章程細則已登載於本公司及港交所的網站。

# 董事局報告書

本董事局謹此呈交截至二〇一七年六月三十日止年度之報告書及本集團綜合財務報表。

## 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216至224頁之主要附屬公司、合營企業及聯營公司所從事之其他輔助性業務已歸入本集團主要業務內。根據可報告及經營分部界定之業務及地區劃分的集團本年度的業績表現分析，詳列於綜合財務報表說明第2項內。

## 業務回顧

有關本集團業務之中肯審視，揭示本集團業務未來潛在發展之論述，運用財務關鍵表現指標為本集團業務進行之分析，以及自二〇一七年六月三十日止年度終結後發生並對集團有影響之重大事項(如有)的詳情，均載於第4至95頁之「財務概要及土地儲備」、「集團財務摘要」、「董事局主席報告書」、「業務模式及策略方向」、「業務概況」及「財務檢討」內。與本集團持份者的重要關係的說明及本集團之環保政策及表現之探討，則載於第96至105頁之「投資者關係」及「可持續發展」內，以及獨立之可持續發展報告內。上述討論構成本報告書一部分。

一手住宅物業銷售條例旨在規管香港一手未落成及已落成住宅物業的銷售，以期提高一手住宅物業銷售的透明度、公平性，以及加強對消費者的保障。本集團尤其著重遵守條例下有關一手住宅物業銷售之售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等規定，不但制定內部程序，同時亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以審查公眾就該銷售可獲得的有關文件內的資料之準確性。

在人力資源方面，為保障集團員工的權益及福利，本集團致力遵守個人資料(私隱)條例，及有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視的條例，以及僱傭條例、最低工資條例及有關集團員工職業安全的條例的要求。

本集團亦致力保障個人資料安全。在收集及處理該等資料過程中，本集團遵守個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署發出的指引，以保障其僱員、物業的租戶和買家、新地會會員及集團旗下管理之物業業主之私隱。

在企業層面上，本集團遵守公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的要求，其中包括資料的披露及企業管治，集團亦已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。



# 董事局報告書

## 主要風險因素

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

### 香港地產市場的相關風險

集團的物業組合大部分位於香港，而集團收益亦大部分來自香港業務，因此香港的經濟概況及地產市場狀況、立法及法規的轉變、政府政策以及政治狀況、利率轉變、勞動市場狀況及融資供求情況，都會對集團的營運業績和財務狀況有顯著影響。例如，物業發展的利潤可能會因經濟狀況惡化或其他發展商及物業業主激烈競爭而受到影響。政府可能不時推出樓市降溫措施，此等措施可能對地產市場有重大影響，繼而對集團的樓宇出售表現及財務狀況有負面影響。本集團物業發展的進一步增長亦可能受到香港土地供應及價格水平所影響。

市場供應會對香港租金水平造成競爭。除上述的經濟及市場情況因素外，本地及外圍經濟因素包括但不限於市場供求狀況，及股票市場表現亦可能會影響集團之物業投資業務。

### 中國內地地產市場的相關風險

集團在中國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、貨幣波動、利率轉變、供求失衡、整體經濟狀況轉變、勞動市場競爭及融資供求情況都可能對集團在中國內地的業務造成風險，對集團的業務、財務狀況或營運業績或會造成負面影響。

### 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、因黑客入侵或意外而導致敏感資料的洩漏、就負面事件應對不足而對聲譽造成負面影響，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。另外，即使集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，因而引致財政損失、訴訟或聲譽受損。

### 過往表現及前瞻性陳述

集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。集團、其董事、僱員及代理均不承擔(a)更正或更新本年報所載之前瞻性陳述或意見的任何責任；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得不正確而引致的任何責任。

## 集團溢利

截至二〇一七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四百二十四億七千五百萬元(二〇一六年：港幣三百三十三億九千六百萬元)。計入永久資本證券持有人權益及非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣四百一十七億八千二百萬元(二〇一六年：港幣三百二十六億六千六百萬元)。

## 股息

中期股息每股港幣一元一角(二〇一六年：每股港幣一元五仙)已於二〇一七年三月二十三日派發。本公司之董事局(「董事局」)建議派發末期股息每股港幣三元正(二〇一六年：每股港幣二元八角)，截至二〇一七年六月三十日止全年共派發股息每股港幣四元一角(二〇一六年：每股港幣三元八角五仙)。

若建議的末期股息在即將於二〇一七年十一月九日(星期四)舉行的本公司股東週年大會(「二〇一七年股東週年大會」)上獲得通過，末期股息將於二〇一七年十一月二十三日(星期四)派發予於二〇一七年十一月十五日(星期三)名列在本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。本公司之股份交易將由二〇一七年十一月十三日(星期一)起除息。

## 購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一七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，因行使本公司購股權計劃下之購股權，本公司已發行及配發1,133,000股(二〇一六年：846,000股)繳足股款之本公司股份，總代價為港幣一億一千二百萬元(二〇一六年：港幣九千三百萬元)。

本公司於年度內發行股份之詳情分別載於綜合財務報表說明第26項及第169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29項及第169頁內。

## 固定資產

年度內固定資產之變動情況載於綜合財務報表說明第10及11項內。

## 集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要載於第6頁內。

# 董事局報告書

## 地產發展及投資物業

本集團於香港所擁有主要地產發展及投資物業之資料分別載於第38和39頁及第52和53頁內，而集團於中國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66和67頁及第76和77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147至157頁內。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103(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、董子豪先生及馮玉麟先生將於二〇一七年股東週年大會上告退，並符合資格及已願意在會上膺選連任。本公司獨立非執行董事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，彼的重選將以獨立決議案形式於二〇一七年股東週年大會上審議通過。

上述擬重選連任之董事與本公司或其任何附屬公司概無簽訂在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則的獨立性指引而提交之獨立性確認函，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

於年度內及直至本報告書日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的董事姓名名單，已登載於本公司網站 [www.shkp.com](http://www.shkp.com) 之「企業管治」項內。



## 董事及最高行政人員之權益

於二〇一七年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目					股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 <sup>1</sup>	總數	於2017年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	小計			
郭炳聯	188,743	-	-	514,093,186 <sup>2&amp;6</sup>	514,281,929	-	514,281,929	17.76
李兆基	526,868	-	61,876,000 <sup>3</sup>	-	62,402,868	-	62,402,868	2.15
黃植榮	417,695	-	-	-	417,695	-	417,695	0.01
雷 霆	160,000	-	-	-	160,000	-	160,000	0.01
王于漸	-	1,000 <sup>4</sup>	-	-	1,000	-	1,000	0.00
李家祥	-	4,028 <sup>4</sup>	-	-	4,028	-	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 <sup>4</sup>	-	-	229,739	-	229,739	0.01
梁乃鵬	-	10,833 <sup>4</sup>	-	-	10,833	-	10,833	0.00
梁樺涇	-	2,000 <sup>4</sup>	-	-	2,000	-	2,000	0.00
梁高美懿	15,372	-	-	-	15,372	-	15,372	0.00
郭基輝	9,000	-	-	639,528,747 <sup>5,6&amp;7</sup>	639,537,747	23,000	639,560,747	22.08
郭基泓	110,000 <sup>8</sup>	60,000 <sup>4</sup>	-	641,046,601 <sup>2,6&amp;7</sup>	641,216,601	-	641,216,601	22.14
鄺 準	762,722	339,358 <sup>4</sup>	-	-	1,102,080	-	1,102,080	0.04
董子豪	-	-	-	-	-	100,000	100,000	0.00
郭穎澧 (郭炳聯之 替代董事)	9,000	-	-	641,046,601 <sup>2,6&amp;7</sup>	641,055,601	23,000	641,078,601	22.14
胡家驃 (胡寶星之 替代董事)	-	1,000 <sup>4</sup>	-	-	1,000	-	1,000	0.00

# 董事局報告書

附註：

1. 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃本公司授出之購股權（現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具），其詳情載於下列「購股權計劃」之段落內。
2. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有514,093,186股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
3. 李兆基博士被視為擁有透過Superfun Enterprises Limited（「Superfun」）及Kinnox Investment Limited（「Kinnox」）在本公司持有61,876,000股股份之權益。Superfun乃由香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）全資擁有，而恒基兆業地產有限公司（「恒地」）則持有中華煤氣之41.53%權益。恒基兆業有限公司（「恒兆」）則被視為在恒地持有72.70%權益。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一項單位信託之受託人擁有恒兆全部已發行之普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為兩項酌情信託之受託人則持有該單位信託內之信託單位。Kinnox乃Financial Enterprise Investments Limited（「Financial Enterprise」）全資擁有，而Financial Enterprise則由Shau Kee Financial Enterprises Limited（「SK Financial」）全資擁有。Lee Financial (Cayman) Limited（「Lee Financial」）作為另外一項單位信託之受託人則擁有SK Financial全部已發行股份。Leeworld (Cayman) Limited（「Leeworld」）及Leesons (Cayman) Limited（「Leesons」）分別作為另外兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer、Riddick、Lee Financial、Leeworld及Leesons之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有Superfun及Kinnox所持有之本公司61,876,000股股份之權益。
4. 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。
5. 由於郭基輝先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有512,575,332股股份之權益。
6. 分別於上述附註2及5所述之514,093,186股及512,575,332股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有66,335,223股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
7. 由於郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生亦為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生被視為在本公司擁有126,953,415股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
8. 此等本公司股份乃由郭基泓先生及其配偶共同持有。

## 2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

### (a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 <sup>1</sup>	總數	於2017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	小計			
郭炳聯	-	-	3,485,000 <sup>2&amp;3</sup>	3,485,000	-	3,485,000	0.15
黃植榮	218,000	-	-	218,000	-	218,000	0.01
雷 霆	356	-	-	356	-	356	0.00
梁乃鵬	41,000	142 <sup>4</sup>	-	41,142	-	41,142	0.00
梁高美懿	1,000	2,000 <sup>4</sup>	-	3,000	-	3,000	0.00
郭基輝	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51
郭基泓	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658	0.57
鄺 準	600,000	-	-	600,000	-	600,000	0.03
馮玉麟	-	-	-	-	4,000,000	4,000,000	0.17
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658	0.57

附註：

- 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃新意網授出之購股權(現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具)，其詳情載於下列「購股權計劃」之段落內。
- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有2,140,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有1,345,000股股份之權益。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持有。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯澧先生為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯澧先生被視為在新意網擁有9,787,658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

## (b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

董事姓名	持有之股份數目				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	於2017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	小計			
郭炳聯	-	-	4,833,749 <sup>1</sup>	4,833,749	-	4,833,749	0.44
李兆基	-	546,000 <sup>2</sup>	-	546,000	-	546,000	0.05
郭基輝	-	-	6,413,207 <sup>3</sup>	6,413,207	-	6,413,207	0.58
郭基泓	-	-	11,246,956 <sup>1&amp;3</sup>	11,246,956	-	11,246,956	1.02
馮玉麟	413,554	-	-	413,554	-	413,554	0.04
郭顯禮 (郭炳聯之 替代董事)	-	-	11,246,956 <sup>1&amp;3</sup>	11,246,956	-	11,246,956	1.02

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯禮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，彼等被視為在數碼通擁有4,833,749股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 李兆基博士被視為擁有透過源萬有限公司(「源萬」)在數碼通持有546,000股股份之權益。源萬乃Financial Enterprise Group Limited全資擁有，而Financial Enterprise Group Limited則為Furnline Limited之全資附屬公司。Furnline Limited乃由Jetwin International Limited(「Jetwin」)全資擁有。Triton(Cayman) Limited(「Triton」)作為一項單位信託之受託人擁有Jetwin全部已發行股份。Victory(Cayman) Limited(「Victory」)及Triumph(Cayman) Limited(「Triumph」)分別作為兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。李兆基博士擁有Triton、Victory及Triumph之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有源萬所持有之546,000股數碼通股份之權益。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯禮先生為一項受益於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯禮先生被視為在數碼通擁有6,413,207股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

(c) 載通國際控股有限公司 (「載通國際」)

董事姓名	持有之股份數目			總數	於2017年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目		
郭炳聯	431,826 <sup>1</sup>	431,826	–	431,826	0.10
雷 霆	200,000	200,000	–	200,000	0.05

附註：

1. 此等載通國際股份中，有428,396股股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

(d) 路訊通控股有限公司 (「路訊通」)

董事姓名	持有之股份數目			總數	於2017年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目		
郭炳聯	37,400 <sup>1</sup>	37,400	–	37,400	0.00

附註：

1. 此等路訊通股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

(e) 郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	透過法團 持有之 股份數目	於2017年 6月30日 透過法團持有 佔已發行的 有投票權 股份百分比	法團實質 持有之 股份數目	於2017年 6月30日 實質持有 佔已發行的 有投票權 股份百分比
Splendid Kai Limited	2,500	25.00	1,500 <sup>1</sup>	15.00
Hung Carom Company Limited	25	25.00	15 <sup>1</sup>	15.00
Tinyau Company Limited	1	50.00	1 <sup>1</sup>	50.00
舉捷有限公司	8	80.00	4 <sup>1</sup>	40.00

附註：

1. 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有該等股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

# 董事局報告書

(f) 李兆基博士於下列相聯法團之股份中，持有以下公司權益：

相聯法團名稱	持有之股份 數目總數	於2017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 <sup>2</sup>	50.00
Billion Ventures Limited	1 <sup>3</sup>	50.00
Central Waterfront Property Holdings Limited	100 <sup>4</sup>	100.00
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited	50 <sup>5</sup>	50.00
CWP Limited	1 <sup>6</sup>	50.00
日威發展有限公司	100 <sup>7</sup>	25.00
新輝-裕民聯營建築有限公司	1 <sup>8</sup>	50.00
裕運(香港)有限公司	1 <sup>9</sup>	50.00
Fullwise Finance Limited	2 <sup>2</sup>	50.00
金騏有限公司	1 <sup>10</sup>	50.00
翠玉地產資源有限公司	1 <sup>11</sup>	25.00
嘉樂威有限公司	2,459 <sup>12</sup>	24.59
美福發展有限公司	3,050 <sup>13</sup>	33.33
Metro Trade International Limited	16 <sup>7</sup>	26.67
半島豪庭管理服務有限公司	1 <sup>14</sup>	50.00
盛意發展有限公司	1 <sup>11</sup>	25.00
星際發展有限公司	1 <sup>15</sup>	33.33
敦匯發展有限公司	2 <sup>16</sup>	50.00
Tartar Investments Limited	300 <sup>17</sup>	30.00
添富利物業有限公司	4,918 <sup>18</sup>	49.18
旋高發展有限公司	1 <sup>19</sup>	50.00
World Space Investment Limited	4,918 <sup>18</sup>	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61,876,000股股份之權益。Superfun乃由中華煤氣全資擁有，而恒地則持有中華煤氣之41.53%權益。恒兆則被視為在恒地持有72.70%權益。Hopkins作為一項單位信託之受託人擁有恒兆全部已發行之普通股股份。Rimmer及Riddick分別作為兩項酌情信託之受託人則持有該單位信託內之信託單位。Kinnox乃Financial Enterprise全資擁有，而Financial Enterprise則由SK Financial全資擁有。Lee Financial作為另外一項單位信託之受託人則擁有SK Financial全部已發行股份。Leeworld及Leesons分別作為另外兩項酌情信託之受託人持有該單位信託內之信託單位。而李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer、Riddick、Lee Financial、Leeworld及Leesons之全部已發行股本。按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為擁有Superfun及Kinnox所持有之本公司61,876,000股股份之權益。
- 李兆基博士被視為擁有透過裕運(香港)有限公司持有兩股股份之權益，而裕運(香港)有限公司的50%權益則由Masterland Limited (「Masterland」) 持有。
- 李兆基博士被視為擁有透過Chico Investment Limited (「Chico」) 持有一股股份之權益。
- 李兆基博士被視為擁有透過Central Waterfront Property Investment Holdings Limited持有100股股份之權益，而Central Waterfront Property Investment Holdings Limited的34.21%權益則由Starland International Limited (「Starland」) 持有。



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持有，而15.79股股份權益則透過Prominence Properties Limited持有。Prominence Properties Limited由中華煤氣全資擁有，中華煤氣的41.53%權益則由恒地持有。
6. 李兆基博士被視為擁有透過Starland持有一股股份之權益。
7. 李兆基博士被視為擁有透過兆權發展有限公司(「兆權」)分別於日威發展有限公司持有100股股份及於Metro Trade International Limited持有16股股份之權益。
8. 李兆基博士被視為擁有透過裕民建築有限公司持有一股股份之權益。
9. 李兆基博士被視為擁有透過Masterland持有一股股份之權益。
10. 李兆基博士被視為擁有透過Atex Resources Limited持有一股股份之權益，而Atex Resources Limited則由謙耀置業有限公司全資擁有。
11. 李兆基博士被視為擁有透過Citiplus Limited持有一股股份之權益。
12. 李兆基博士被視為擁有透過Chico持有2,459股股份之權益。
13. 李兆基博士被視為擁有透過Quickcentre Properties Limited持有3,050股股份之權益，而Quickcentre Properties Limited乃由Andcoe Limited全資所擁有的恒基(中國)投資有限公司全資擁有。Andcoe Limited為恒基中國集團有限公司之全資附屬公司，而恒基中國集團有限公司則由Brightland Enterprises Limited全資擁有。
14. 李兆基博士被視為擁有透過偉邦物業管理有限公司持有一股股份之權益。
15. 李兆基博士被視為擁有透過Benewick Limited持有一股股份之權益，而Benewick Limited則由Dorway Investment Limited全資擁有。
16. 李兆基博士被視為擁有透過謙耀置業有限公司持有兩股股份之權益。
17. 李兆基博士被視為擁有透過Kenforce Investment Limited持有300股股份之權益，而Kenforce Investment Limited則由恒基中國地產有限公司全資擁有。
18. 李兆基博士被視為擁有透過Billion Ventures Limited持有4,918股股份之權益，而Billion Ventures Limited的50%權益則由Chico持有。
19. 李兆基博士被視為擁有透過Dandy Investments Limited持有一股股份之權益。
20. Masterland、Chico、Starland、兆權及以上附註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，於二〇一七年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何其他權益或淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

# 董事局報告書

## 購股權計劃

### 1. 本公司之購股權計劃

於二〇〇二年十二月五日，本公司採納一項購股權計劃（「前計劃」）。根據前計劃，董事局有權於二〇〇二年十二月五日起計十年內，隨時向其全權酌情揀選之任何僱員提呈授出本公司購股權。由於前計劃於二〇一二年十二月五日屆滿，及為確保本公司繼續設有購股權計劃激勵其僱員，股東於二〇一二年十一月十五日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案，批准採納新購股權計劃（「新計劃」）及終止前計劃。

隨著前計劃終止後，本公司不能再根據前計劃授出購股權，惟前計劃內有關已授出之購股權的條款在所有其他方面仍全面具有效力及生效，以及所有根據前計劃授出而尚未行使的購股權仍然生效。

於截至二〇一七年六月三十日止年度內，本公司並無根據新計劃授出購股權。根據前計劃及新計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一七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 <sup>1</sup>	購股權數目					每股 收市價 (港幣)	
				於2016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2017年 6月30日 之結餘		
<b>(I) 前計劃</b>										
<b>(i) 董事</b>										
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)	-	-	-	122.00 <sup>2</sup>
<b>(ii) 其他僱員</b>										
	2011年7月11日	116.90	2012年7月11日至 2016年7月10日	1,088,000	-	-	(1,088,000)	-	-	不適用
	2012年7月11日	96.15	2013年7月11日至 2017年7月10日	777,000	-	(706,000)	(40,000)	31,000	31,000	115.75 <sup>2</sup>
<b>(II) 新計劃</b>										
<b>(i) 董事</b>										
郭基輝	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	23,000	-	-	-	23,000	23,000	不適用
董子豪	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	100,000	-	-	-	100,000	100,000	不適用
郭顯禮 (郭炳聯之 替代董事)	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	23,000	-	-	-	23,000	23,000	不適用
<b>(ii) 其他僱員</b>										
	2013年7月12日	102.30	2014年7月12日至 2018年7月11日	797,000	-	(211,000)	(10,000)	576,000	576,000	116.35 <sup>2</sup>
	2014年7月11日	106.80	2015年7月11日至 2019年7月10日	972,000	-	(116,000)	(10,000)	846,000	846,000	116.90 <sup>2</sup>
<b>總數</b>				<b>3,880,000</b>	<b>-</b>	<b>(1,133,000)</b>	<b>(1,148,000)</b>	<b>1,599,000</b>	<b>1,599,000</b>	

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 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，於截至二〇一七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。

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發展本公司業務、提供額外獎勵予本公司或其任何附屬公司之僱員，以及使承授人及股東共享權益，促使本公司長遠實現財務佳績。
2. 該等計劃之參與者為董事局可全權酌情揀選的本公司或其任何附屬公司之僱員，包括本公司或其任何附屬公司之執行董事。
3. 根據該等計劃及本公司其他計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予發行之本公司股份總數合共不得超過本公司採納各計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。隨著前計劃終止後，本公司不可再根據前計劃授出購股權。

所有按新計劃及本公司其他計劃授出而尚未行使之購股權，於全數行使時所發行的本公司股份，最多不得超過本公司不時之已發行股份的30%。於二〇一七年九月十四日，購股權下可予發行之本公司股份數目最多為253,724,604股，佔本公司已發行股份約8.76%。

4. 各承授人在任何十二個月期間因行使該等計劃下之購股權(不論已行使或有待行使)而已向其發行及將予向其發行的本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。
5. 根據該等計劃授出的購股權的行使時限由董事局決定，惟該期限由授出購股權當日計不得超過十年。



6. 該等計劃並無指明任何持有購股權之最短期限，惟董事局有權決定部分或全部組成購股權之股份之有關購股權在行使前必須持有之最短期限。
7. 每位購股權承授人必須於授出之日計二十八天內向公司支付港幣一元以示接納獲授之購股權，此款項將不獲退還。
8. 認購本公司股份之購股權之行使價為不可低於下列之較高者為準：
  - 本公司股份於授出購股權當日(須為營業日)在聯交所每日報價表上所列之收市價；及
  - 本公司股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價(收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準)。
9. 前計劃於二〇一二年十一月十五日終止，所有根據前計劃授出而尚未行使的購股權於該計劃終止後仍然生效。新計劃則自二〇一二年十一月十五日(即新計劃獲採納當日)起計十年內有效。

## 2. 附屬公司之購股權計劃

### (I) 新意網

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

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

由於新意網前計劃於二〇一二年十二月三日屆滿，新意網股東於二〇一二年十一月一日舉行之新意網股東週年大會上，批准採納一項新購股權計劃(「新意網新計劃」)及終止新意網前計劃。隨着股東在本公司於二〇一二年十一月十五日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案後，採納新意網新計劃及終止新意網前計劃便正式於二〇一二年十一月十五日生效。新意網前計劃終止後，新意網不能再根據新意網前計劃授出購股權。

於截至二〇一七年六月三十日止年度內，新意網並無根據新意網新計劃授出購股權。根據新意網新計劃授出而尚未行使之購股權的詳情及於截至二〇一七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 <sup>1</sup>	購股權數目				每股 收市價 (港幣)	
				於2016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2017年 6月30日 之結餘
<b>新意網新計劃</b>									
<b>(i) 新意網之董事</b>									
馮玉麟	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	4,000,000	-	-	-	4,000,000	不適用
新意網之 其他董事	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	4,000,000	-	-	-	4,000,000	不適用
<b>(ii) 新意網之 其他僱員</b>	2016年3月8日	2.45	2017年3月8日至 2021年3月7日	6,600,000	-	(241,000)	(200,000)	6,159,000	4.92 <sup>2</sup>
<b>總數</b>				14,600,000	-	(241,000)	(200,000)	14,159,000	

附註：

- 不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
- 此為新意網股份於緊接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，於截至二〇一七年六月三十日止年度內，新意網概無根據新意網前計劃及新意網新計劃授出而尚未行使的購股權。

新意網新計劃之主要條款如下：

- 新意網新計劃之目的為吸納、保留及激勵表現優秀之參與者為新意網集團的未來發展及擴展作出努力，以及令新意網可以採用靈活方式，藉以鼓勵、獎勵、酬謝、補償及/或提供福利予參與者，以及達致新意網董事局不時批准之任何其他目的。
- 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。

## 董事局報告書

3. 根據新意網新計劃及任何其他新意網購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之新意網股份總數，最多不得超過新意網股東批准新意網新計劃當日新意網已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲新意網股東在股東大會通過決議案後批准更新。新意網新計劃及其他新意網之購股權計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過新意網不時已發行股份總數之30%（或根據聯交所創業板證券上市規則批准之較高百分率）。於二〇一七年九月十四日，按新意網新計劃下可予發行之新意網股份數目最多為231,981,953股，佔新意網已發行股份約9.99%。
4. 按新意網新計劃及任何其他新意網之購股權計劃，每名參與者在任何十二個月內就行使獲授予之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而獲發予及將獲發予之新意網股份總數，不得超過新意網已發行股份總數之1%。
5. 根據新意網新計劃授出的購股權可於新意網董事局授出購股權後之購股權行使期內隨時行使。購股權行使期由新意網董事局全權酌情決定，並由新意網董事局通知各承授人可行使購股權之行使期，該行使期不得超過授出購股權當日起計十年。
6. 除非新意網董事局另有決定，並在授出購股權時於授出函件中特別列明，否則購股權可予行使前，承授人毋須達到任何表現目標，亦無購股權可予行使前有任何最低持有期限之規定。
7. 當承授人接納新意網新計劃之購股權，必須於授出之日起計二十八天內支付港幣一元，此款項將不獲退還。
8. 認購新意網股份之購股權之行使價至少為下列之最高者為準：
  - 新意網股份向參與者作出要約當日（須為營業日）在聯交所每日報價表上所列之收市價；
  - 新意網股份於緊接向參與者作出要約當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表上所列之收市價為準）；及
  - 新意網股份之面值。
9. 新意網新計劃將自新意網新計劃生效當日起計十年期間內有效及生效。



## (II) 數碼通

數碼通現運作以下兩項購股權計劃：

- (1) 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
- (2) 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尚未行使的購股權之承授人之現有權利則不受影響。

於截至二〇一七年六月三十日止年度內，數碼通於二〇一六年七月二十五日根據數碼通新計劃授出3,000,000份購股權。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二〇一七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 <sup>1</sup>	購股權數目				每股 收市價 (港幣)	
				於2016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2017年 6月30日 之結餘
<b>(I) 數碼通前計劃</b>									
(i) 數碼通之 僱員	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
<b>(II) 數碼通新計劃</b>									
(i) 數碼通之 董事	2016年7月25日	14.28	2017年7月25日至 2021年7月24日	不適用	3,000,000	-	-	3,000,000	13.82 <sup>2</sup>
(ii) 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	75,000	-	-	(75,000)	-	不適用
<b>總數</b>				<b>352,500</b>	<b>3,000,000</b>	<b>-</b>	<b>(352,500)</b>	<b>3,000,000</b>	

附註：

1. 不多於三分之一已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於三分之二已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。
2. 此為數碼通股份於緊接授出購股權之日的前一日之收市價。

除上述所披露外，於截至二〇一七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。

## 董事局報告書

數碼通授出之購股權之價值是按二項式期權價格模式(「二項模式」)計算，此模式為其中一種通用之期權價值計算方法。於二〇一六年七月二十五日，在數碼通新計劃下授出之購股權之價值為港幣七百五十四萬四千元，以下為二項模式之重大輸入值：

無風險年利率	0.72% <sup>1</sup>
購股權的預期有效年期	5年 <sup>2</sup>
波幅	38.04% <sup>3</sup>
股息率	4.5% <sup>4</sup>
行使價	港幣 14.28 元
於授出日期的股份價格	港幣 14.28 元

附註：

1. 此為於估值日期跟據香港政府債券(於二〇二一年十二月六日到期)之市場回報率而釐定之安全投資利率。
2. 此為自授出日期起計購股權之有效期。
3. 此為於與預期購股權年期對應之相關期間內數碼通歷史股價變動之平均標準差。
4. 此為參考從彭博擷取數碼通二〇一六年預期股息率而釐定之股息率。

數碼通購股權之價值受多項假設影響，亦受二項模式限制，因此，該等價值可能屬於主觀預期，並會根隨任何假設之改變而出現變動。

數碼通計劃的主要條款連同上市規則第十七章之規定概述如下：

1. 數碼通計劃旨在獎勵對數碼通集團業務增長作出寶貴貢獻的參與者，並使數碼通集團可聘請及/或挽留該等被視為對數碼通集團有建樹，或預期可為該集團之業務發展作出貢獻的僱員。
2. 數碼通或其任何附屬公司的任何僱員、代理人、顧問或代表，包括數碼通或其任何附屬公司之董事，憑藉彼等的工作經驗、行業知識、表現、業務聯繫或其他有關因素，而可對數碼通集團的發展提供寶貴貢獻者，將有資格在數碼通董事邀請下參與數碼通計劃。

3. 數碼通可發行的購股權，在根據數碼通所有購股權計劃而將可授出的所有購股權獲行使時，可予以發行的數碼通股份總數不可超逾於數碼通採納各數碼通計劃當日的已發行股份的10%。就數碼通新計劃而言，數碼通可經股東批准、刊發通函以及根據上市規則而隨時更新此限額，惟在所有尚未行使的數碼通購股權獲行使時（包括根據數碼通所有購股權計劃所授出而尚未行使之購股權），將予以發行的股份不可超逾數碼通不時的已發行股份的30%。於二〇一七年九月十四日，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9.30%。
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予購股權當日起二十八日內寄送予數碼通之公司秘書。
8. 數碼通董事於授出購股權時釐定因行使任何購股權而應繳付的每股股份價格。該價格至少為下列之最高者為準：
  - 數碼通股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價（收市價以聯交所每日報價表所示的收市價為準）；
  - 數碼通股份授出購股權當日（必須為營業日）在聯交所每日報價表所示的收市價；及
  - 數碼通股份的面值。
9. 數碼通前計劃於二〇一一年十二月八日終止，擁有根據數碼通前計劃已授出而尚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。



# 董事局報告書

## 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

於二〇一七年六月三十日，以下本公司主要股東及其他人士（除本公司董事或最高行政人員外）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：

	持有之股份數目				總數	於2017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			
<b>(I) 主要股東</b>						
鄭肖卿	25,024	–	759,883,737 <sup>1&amp;3</sup>	759,908,761	26.24	
HSBC Trustee (C.I.) Limited	–	–	759,891,291 <sup>1,2&amp;3</sup>	759,891,291	26.24	
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	66,335,223	–	297,518,061 <sup>3</sup>	10.27	
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	66,335,223	–	297,518,061 <sup>3&amp;4</sup>	10.27	
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	66,335,223	–	297,518,061 <sup>3&amp;5</sup>	10.27	
<b>(II) 其他人士</b>						
Credit Suisse Trust Limited	–	–	216,581,592 <sup>6&amp;7</sup>	216,581,592	7.48	
HSBC Trustee (Guernsey) Limited	–	–	215,057,271 <sup>8</sup>	215,057,271	7.43	
郭炳湘	81,250	–	211,173,896 <sup>9&amp;10</sup>	211,255,146	7.29	
Thriving Talent Limited	191,351,595 <sup>8</sup>	–	–	191,351,595	6.61	
Rosy Result Limited	189,149,595 <sup>6</sup>	–	–	189,149,595	6.53	
Asporto Limited	187,357,707 <sup>9&amp;10</sup>	–	–	187,357,707	6.47	
Genesis Trust & Corporate Services Ltd.	–	–	187,357,707 <sup>10</sup>	187,357,707	6.47	

附註：

- 由於鄭肖卿女士為若干酌情信託之成立人及受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士被視為在本公司擁有759,883,737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。
- 由於HSBC Trustee (C.I.) 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，HSBC Trustee (C.I.) Limited亦被視為在本公司擁有7,554股股份之權益。

3. 由Adolfa、Bertana及Cyric分別在本公司持有之股份中，有66,335,223股股份是Adolfa、Bertana及Cyric透過多間由其各自擁有三分之一之全部已發行股本的公司持有。此等66,335,223股股份屬相同權益，因此重複計算為此等公司之權益。再者，此等分別由Adolfa、Bertana及Cyric持有之股份為鄭肖卿女士及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為在本公司擁有股份之權益的一部分。
4. 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。
5. 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
6. 由於Credit Suisse Trust Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有216,575,125股股份之權益。於此等股份中，有189,149,595股股份與Rosy Result Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

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

7. 除上述附註6所述Credit Suisse Trust Limited被視為擁有之權益外，由於Credit Suisse Trust Limited為若干酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，Credit Suisse Trust Limited被視為在本公司擁有6,467股股份之權益。
8. 由於HSBC Trustee (Guernsey) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (Guernsey) Limited被視為在本公司擁有215,057,271股股份之權益。於此等股份中，有191,351,595股股份與Thriving Talent Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述之本公司215,057,271股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」段落的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

9. 由於郭炳湘先生為一項酌情信託之成立人及/或受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭炳湘先生被視為在本公司擁有211,173,896股股份之權益。於此等股份中，有187,357,707股股份與Asporto Limited持有之股份及Genesis Trust & Corporate Services Ltd.被視為持有之股份屬相同權益，並重複計算。
10. 由於Genesis Trust & Corporate Services Ltd.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，Genesis Trust & Corporate Services Ltd.被視為在本公司擁有187,357,707股股份之權益。此等股份與Asporto Limited持有的股份屬相同權益，亦為郭炳湘先生以一項酌情信託之成立人及/或受益人身份，按證券及期貨條例第XV部而言而被視為在本公司擁有的股份權益的一部分，並重複計算。

除上述所披露外，於二〇一七年六月三十日，概無任何人士（除本公司董事或最高行政人員外）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。

# 董事局報告書

## 集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一七年六月三十日之僱員人數接近三萬七千人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百零三億一千六百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。本公司之前購股權計劃及新購股權計劃之詳情已載於「購股權計劃」部分。

## 釐定董事薪酬之準則

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

## 獲准許的彌償條文

根據章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

## 銀行借貸及其他借項

於二〇一七年六月三十日之銀行借貸及其他借項詳列於綜合財務報表說明第21及23項內。

## 撥作資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息總額為港幣三億九千七百萬元(二〇一六年：港幣三億零六百萬元)。

## 慈善捐款

年度內所作之捐款為港幣四千八百萬元(二〇一六年：港幣四千一百萬元)。

## 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、郭基泓先生及郭顯灃先生(郭炳聯先生之替代董事)(統稱「郭氏家族」)於若干業務擁有權益，包括香港及新加坡的地產發展及投資物業以及香港的酒店業務。因此，彼等被視為於對本集團業務有競爭性的業務(「除外業務」)中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭氏家族並無於中國內地經營地產發展、投資物業及酒店業務，因此，彼等不被視為於中國內地此等除外業務中佔有權益。本集團並無(i)於香港、中國內地及新加坡以外的地方經營地產發展及投資業務及(ii)於香港及中國內地以外的地方經營酒店業務。



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

郭炳聯先生為永泰地產有限公司(「永泰地產」)之非執行董事，而郭顯灃先生則是彼之替代董事。永泰地產之業務包括物業發展、物業投資及管理，以及服務式住宅物業投資及管理。因此，郭炳聯先生及郭顯灃先生各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

李兆基博士為恒地之主席兼董事總經理。他亦是恒基兆業發展有限公司之執行董事，以及香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事。除該等董事職務外，根據上市規則及證券及期貨條例第XV部，李兆基博士亦因被視為在此等公司擁有權益而被視為此等公司之主要股東。此等公司業務主要包括投資控股、發展及投資地產、酒店業務、工程及物業管理、建築、百貨業務及財務，此等業務可被視為構成除外業務。因此，李兆基博士被視為於此等除外業務中佔有權益。李兆基博士為本公司之非執行董事，並無參與本集團之日常管理事務及營運。

胡寶星爵士為恒兆之董事，恒兆之業務主要包括投資控股及於香港發展及投資地產。此外，胡寶星爵士及胡家驃先生為若干公司(包括騏利集團之公司)之董事，及/或擁有在該等公司之股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權；而該等公司之業務包括物業發展及投資。因此，胡寶星爵士及胡家驃先生被視為於此等除外業務中佔有權益。胡寶星爵士作為本公司之非執行董事，以及其替代董事胡家驃先生，並無參與本集團之日常管理事務及營運。

除郭氏家族經營之家族業務外，以上所提及之除外業務皆由擁有獨立管理及行政架構之個別公司或上市公司所管理。在這方面，配合本公司獨立非執行董事及審核及風險管理委員會之仔細審閱，本集團能獨立於上述之除外業務，並以公平的方式經營其本身業務。

## 關連交易

於本公司二〇一五至一六年年報之日期起至本報告書日期止之期間內，本公司概無任何關連交易須根據上市規則第十四A章作出披露。

## 董事在交易、安排及合約中之權益

於年度結束時或年內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其任何附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排及合約上擁有重大權益。

# 董事局報告書

## 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二〇一七年股東週年大會上提呈。

## 審核及風險管理委員會

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

## 企業管治

本公司採納主要企業管治守則之有關報告詳載於第106至122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，二〇一七年九月十四日

# 董事個人資料

## 董事

### 郭炳聯

主席兼董事總經理(64歲)

郭先生自二〇一一年十二月起出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員。他在本集團已服務三十九年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。郭先生是新意網集團有限公司主席及執行董事，他亦是數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，以及載通國際控股有限公司和永泰地產有限公司之非執行董事。

社會公職方面，郭先生為香港地產建設商會董事及香港中文大學校董會成員。

郭先生是鄭肖卿女士之兒子，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭穎灃先生之父親，他亦是郭基輝先生之叔父。

截至二〇一七年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十二萬元作為出任本公司主席之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣三百一十八萬元，包括分別約港幣四萬八千元及港幣十八萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

### 李兆基博士

副主席及非執行董事(89歲)

李博士出任本公司非執行董事達四十五年，乃恒基兆業地產有限公司之創辦人及主席兼董事總經理。他於二〇一五年七月退任恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理職務後，繼續擔任該公司執行董事。他從事本港地產發展逾六十年。李博士亦為香港中華煤氣有限公司之主席，以及香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事。李博士於二〇〇七年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

截至二〇一七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。

## 董事個人資料

### 黃植榮

副董事總經理 (61歲)

黃先生自二〇一二年七月起出任本公司副董事總經理。他於一九八一年加入本集團，並自一九九六年一月起擔任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學，並持有國際房地產理學碩士學位。他是香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，亦是香港大學房地產及建設系榮譽教授，以及香港理工大學建築及房地產學系客座教授。此外，他是香港房屋協會委員。他現時專責統籌集團工程策劃事務。

截至二〇一七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二千二百零九萬元。

### 雷霆

副董事總經理 (63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。

截至二〇一七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二千三百一十八萬元。

### 葉迪奇

獨立非執行董事 (70歲)

葉先生自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會，以及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海匯豐銀行有限公司(「匯豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。葉先生曾在匯豐多個部門工作，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，他於中國亦曾擔任上海銀行、平安保險及平安銀行的董事。葉先生於二〇〇五年四月出任匯豐總經理，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。葉先生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。他於二〇一七年八月辭任DSG International (Thailand) Public Company Limited (其股份已於二〇一七年六月二十七日在泰國聯合交易所自願撤銷上市)之獨立董事。葉先生現為南華集團控股有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，以及順豐控股股份有限公司之獨立董事。



葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。他獲香港財務策劃師學會頒授Certified Financial Planner認證資格。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒發的MBE英帝國勳章；一九九九年獲香港太平紳士稱號；二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於二〇〇八年六月，他獲選為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，同時致力各類義工服務團體活動，如聯合國兒童基金會和中國紅十字會第八屆理事會。

截至二〇一七年六月三十日止之年度，葉先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及港幣六萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

### **王子漸教授**

*獨立非執行董事 (65歲)*

王教授自二〇〇五年五月起出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。他目前為香港大學經濟學講座教授。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒發銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。

王教授乃鷹君集團有限公司、東方海外(國際)有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行董事。此外，王教授曾出任長江生命科技集團有限公司及領展資產管理有限公司(作為領展房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事，以及九廣鐵路公司管理局成員。

截至二〇一七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。

## 董事個人資料

### 李家祥博士

獨立非執行董事 (64歲)

李博士自二〇〇五年五月起出任本公司非執行董事。他現為本公司獨立非執行董事、審核及風險管理委員會主席，以及薪酬委員會成員。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

李博士為李湯陳會計師事務所首席合夥人。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際集團有限公司、恒生銀行有限公司、華潤啤酒(控股)有限公司及路訊通控股有限公司之獨立非執行董事。

李博士為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府賬目委員會主席、前香港會計師公會會長及前財務匯報檢討委員會召集人兼成員。

截至二〇一七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，以及港幣三十二萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會主席及港幣六萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。他亦可獲其他酬金合共港幣二十八萬八千元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

### 馮國綸博士

獨立非執行董事 (68歲)

馮博士自二〇一〇年二月起出任本公司獨立非執行董事。他持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授榮譽工商管理學博士學位。

馮博士為馮氏集團旗下利豐有限公司之集團主席，利標品牌有限公司之主席及非執行董事，以及利亞零售有限公司及利邦控股有限公司之非執行董事。他亦是VTech Holdings Limited、瑞安房地產有限公司及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事。馮博士於二〇一七年七月二十八日退任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。他曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議全國委員會之香港特別行政區委員(一九九八年至二〇〇三年)。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

截至二〇一七年六月三十日止之年度，馮博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

### **梁乃鵬博士**

獨立非執行董事(77歲)

梁博士自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。梁博士是載通國際控股有限公司之主席及獨立非執行董事。他曾任電視廣播有限公司行政主席。

梁博士積極參與公共事務四十年，並於一九九三年至二〇〇七年期間出任民眾安全服務隊處長，於一九九七年至二〇〇二年期間出任廣播事務管理局主席，於一九九七年至二〇〇三年期間出任香港城市大學校董會主席，以及於二〇〇五年至二〇一六年期間出任香港城市大學副監督。他現為香港中文大學校董會主席。

截至二〇一七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，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員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。

### **梁禪涇**

獨立非執行董事(61歲)

梁先生自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會成員。梁先生於美國加州柏克萊大學畢業，取得工商管理學士學位，並完成哈佛大學的高級管理課程。他現為太興置業有限公司之獨立非執行董事。

梁先生於一九七七年加入美國銀行，並於一九八四年加入獲多利有限公司(匯豐集團成員之一)。他於一九八六年加入本公司工作，直至二〇〇六年退休。

截至二〇一七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二十八萬元作為出任本公司董事之袍金及本公司審核及風險管理委員會成員之酬金。

## 董事個人資料

### 梁高美懿

獨立非執行董事 (65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匯豐集團退休前，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、香港上海匯豐銀行有限公司董事及HSBC Holdings plc集團總經理。

梁女士於二〇一七年四月十九日退任創興銀行有限公司行政總裁後，繼續擔任該銀行副主席兼董事總經理。她亦出任第一太平有限公司、利豐有限公司，以及香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。梁女士已退任QBE Insurance Group Limited之獨立非執行董事，於二〇一七年三月三十日生效。此外，她曾任太古股份有限公司、和記黃埔有限公司及中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事。

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

截至二〇一七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 (88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。他是胡家驊先生之父親。

截至二〇一七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(82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，執業五十四年。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、香港郵學會名譽會長、亞洲國際集郵聯合會終生成員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、香港華仁舊生會永遠顧問、華仁戲劇社董事及名譽秘書、南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港一九九四、一九九七、二〇〇一及二〇〇四年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席，以及二〇〇九及二〇一五年國際郵展籌辦委員會委員長兼主席。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

截至二〇一七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。

## **郭基輝**

執行董事(34歲)

郭先生自二〇一四年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。郭先生自二〇一二年七月起直至郭炳江先生於二〇一四年十二月辭任本公司主席兼董事總經理為止，曾出任郭炳江先生之替代董事。他持有美國史丹福大學管理科學及工程學士學位，以及哈佛商學院之工商管理碩士學位。他於二〇〇八年十一月加入本集團，之前曾於一間國際投資銀行工作，擁有豐富企業融資經驗。他曾出任負責本集團於香港及珠江三角洲地區若干主要住宅及商業項目的項目總監。自二〇一三年四月起，他更全權負責集團華南地區之地產業務。

此外，郭先生是香港地產建設商會副會長、香港公益金董事會成員、香港特別行政區政府經濟發展委員會轄下航運業工作小組成員、香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢理事會理事、團結香港基金顧問及香港青年聯會副主席。他亦是中國人民政治協商會議廣東省委員會委員、香港廣東青年總會常務副主席、中華全國青年聯合會委員及香港友好協進會發展基金副主席。

## 董事個人資料

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生之堂兄及郭顥澧先生之堂弟。

截至二〇一七年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣七百八十八萬元。

### 郭基泓

執行董事(31歲)

郭先生自二〇一六年四月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。郭先生持有哈佛大學化學理學士學位及史丹福大學商學研究所工商管理碩士學位。他於二〇一一年加入本集團前，曾於一間國際管理顧問公司工作。他在本集團的職責包括香港及中國內地主要住宅及商用物業的銷售、項目管理及租務工作。他亦協助本公司主席處理所有其他業務，特別是非地產相關業務。郭先生亦是新意網集團有限公司之非執行董事。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生之堂弟及郭顥澧先生之胞弟。

截至二〇一七年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣四百三十七萬元，包括港幣一萬五千元作為於二〇一七年二月一日至二〇一七年六月三十日期間出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

### 鄭準

執行董事(88歲)

鄭先生自一九九二年十月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員。他畢業於武漢中南財經學院，曾於中國人民銀行廣州分行任職。一九六二年來港後，服務於永業有限公司，一九六三年加盟新鴻基企業有限公司。鄭先生自本公司於一九七二年上市後服務至今。

鄭先生是鄭肖卿女士之胞弟，鄭女士則是郭炳聯先生之母親，以及郭基輝先生、郭基泓先生及郭顥澧先生之祖母。鄭女士亦是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

截至二〇一七年六月三十日止之年度，鄭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣六百二十萬元。

### **董子豪**

執行董事(58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。

截至二〇一七年六月三十日止之年度，董先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣一千八百六十九萬元，包括港幣四萬八千元作為出任新意網集團有限公司之董事之酬金。

### **馮玉麟**

執行董事(49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。

馮先生是香港總商會理事會理事、香港保護兒童會會長、香港青年協會義務司庫及香港管理專業協會理事會委員。他亦是尤德爵士紀念基金理事會成員、亞洲青年管弦樂團委員會成員及香港特別行政區政府教育局資優教育諮詢委員會委員。

截至二〇一七年六月三十日止之年度，馮先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣一千七百五十六萬元，包括分別港幣四萬二千元及港幣十六萬二千元作為出任新意網集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司之副主席及董事之袍金。

## 董事個人資料

### 郭顯濃

郭炳聯之替代董事(36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。他亦於二〇一七年七月完成凱洛格 – 科大行政人員工商管理碩士課程(EMBA)的課程要求。他的專業資格包括作為香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。他亦是郭炳聯先生作為永泰地產有限公司非執行董事之替代董事。

郭先生於二〇一〇年一月加入本集團，現為銷售及項目經理，負責本集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。郭先生在加入本集團之前曾於一間國際主要核數師事務所工作。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是鄭準先生之胞姊及按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生之堂兄及郭基泓先生之胞兄。

### 胡家驥

胡寶星爵士之替代董事(54歲)

胡先生自二〇〇二年十月起出任胡寶星爵士之替代董事。他持有牛津大學法理學碩士學位，並為香港特別行政區、澳洲、英格蘭及威爾斯之執業律師。他是清華大學名譽校董，並獲中華人民共和國司法部委任為中國委託公證人。胡先生現任駿利集團之公司之董事、信溢投資策劃有限公司的首席執行官及觀韜律師事務所(香港)的顧問。他曾任洛希爾父子(香港)有限公司董事及亞司特律師行合夥人。在此之前，他並曾任胡關李羅律師行的公司企業融資合夥人。胡先生現為恒基兆業地產有限公司之獨立非執行董事。他於二〇一七年八月退任中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。胡先生於二〇〇八年一月獲世界華人協會頒授二〇〇八年世界傑出華人獎及由美國西阿拉巴馬州立政府大學頒授榮譽博士學位。他是胡寶星爵士之兒子。



除上文所披露外，所有本公司董事及替代董事在過去三年並無在任何其他公眾公司（其證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任任何董事職務，亦無與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係。

所有本公司董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。根據本公司組織章程細則，董事須於本公司股東週年大會上告退並有資格膺選連任。就非執行董事（包括獨立非執行董事）而言，彼等之任期將約為兩年，由其膺選連任之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，並有資格於其任期屆滿時之股東週年大會上以相約任期膺選連任。根據本公司組織章程細則，替代董事的委任將會在其委任人不再出任本公司董事時而終止。

董事之袍金乃由董事局建議並由本公司股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司組織章程細則所授予董事局之權力及參考董事在時間、努力及成績所作的貢獻而作出審訂。替代董事除只可收取其委任人可不時直接以書面方式通知本公司有關應支付其委任人之酬金（如有）外，他們並不享有作為本公司替代董事之任何酬金。

## 高級管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

# 執行委員會

## 執行委員會

本公司所有執行董事均為本公司執行委員會成員。其他成員及其資料如下：

### 周國賢

周先生畢業於香港理工大學，並為英國特許秘書及行政人員公會之會員。周先生於二〇〇〇年加入本集團，現時專責集團於香港及中國大陸住宅項目銷售及推廣。他自二〇〇五年四月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 容上達

容先生持有英國密德薩斯大學文學士(法律)學位，他自一九八七年起成為香港執業律師，並分別於一九九一年及一九九五年註冊成為英格蘭和威爾斯及新加坡的律師。容先生自一九九六年加入本集團，現時為集團法務總監及本公司之公司秘書。他自二〇〇九年七月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

### 李清鑑

李先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。他自一九八九年加入本集團，現時為集團總會計。李先生自二〇一五年十月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

# 綜合財務報表

160	獨立核數師報告書
165	綜合收益表
166	綜合全面收益表
167	綜合財務狀況表
168	綜合現金流量表
169	綜合權益變動表
170	綜合財務報表說明
216	主要附屬公司
222	主要合營企業
224	主要聯營公司



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)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第165至224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」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一七年六月三十日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及綜合財務報表說明，其中包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》，真實而公平地反映 貴集團於二〇一七年六月三十日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露要求妥為編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。



# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 投資物業估值

我們認為投資物業估值為關鍵審計事項，是由於 貴集團的投資物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大，且在決定估值中使用的元素時涉及重大判斷。

於二〇一七年六月三十日， 貴集團的投資物業金額為港幣三千三百七十九億八千萬元，佔 貴集團總資產值的百分之五十二點九。總額為港幣一百三十八億一千萬元的投資物業公平價值的增長已於截至該日止年度的綜合收益表中確認。

貴集團的投資物業是根據獨立且合資格測量師(以下簡稱「測量師」)的估值以公平價值入賬。估值取決於若干需要重大判斷的估算，包括資本化率。發展中投資物業的估值同樣取決於預計完工所需成本，並考慮利潤和風險因素。在估值中所使用的估值方法及主要元素詳列於綜合財務報表說明第10項內。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

就投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估測量師的勝任程度、能力和客觀性；
- 根據可比的市場交易的證據及房地產業的其他公開可得的資料，以抽樣的方式，評估在估值中所使用的估值方法、主要假設及估算的恰當性和合理性；
- 評估 貴集團提供予測量師的資料的完整性和一致性，及以抽樣方式評估估值中使用的主要元素的準確性。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 釐定供出售物業變現淨值

我們認為供出售物業的變現淨值的評估為關鍵審計事項，是由於供出售物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大；同時 貴集團在評估供出售物業的賬面值，即其成本值及變現淨值的較低者時，計入物業預期的最終售價及預計完成物業所需的成本。

按綜合財務報表說明第17項所述，於二〇一七年六月三十日， 貴集團的供出售物業金額為港幣一千四百六十四億零九百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之二十二點九。

#### 物業銷售收入確認

我們認為物業銷售收入確認為關鍵審計事項，是由於物業銷售收入在綜合收益表中所佔的金額重大，且在確認物業銷售收入的時間點上涉及判斷。

貴集團截至二〇一七年六月三十日止年度的物業銷售收入金額為港幣三百五十九億六千二百萬元(於綜合財務報表說明第2項提述)，佔集團收入的百分之四十六。

按綜合財務報表說明第1(e)項所述，當交易之經濟利益可轉移到集團而利益能可靠地量度，及物業的重大風險和回報轉移至客戶時，該項交易的物業銷售收入便被確認入賬。

就 貴集團對於供出售物業的變現淨值的評估，我們執行的程序包括：

- 根據我們對 貴集團的業務以及現時房地產業發展的認知，以抽樣的方式，比較賬面值與扣減相同項目或可比物業的未來完工成本後的市場價格，從而評估供出售物業的變現淨值的合理性。
- 理解管理層估算供出售待發展或發展中物業的未來完工成本的過程；及以抽樣的方式，比較 貴集團開發預算的預計成本與近期完成的同類型項目的實際開發成本，並檢查建築合同及其他相關文件，從而評估管理層所作出估算的合理性。

就物業銷售收入確認，我們執行的程序包括：

- 理解管理層對決定適當時間點去確認收入所採取的監控，並測試該等監控的有效性；
- 透過抽樣的方式，參考入伙紙、滿意紙、由政府相關部門所發出的其他相關通訊文件，及銷售合同所列條款，從而評估物業擁有權的重大風險和回報是否已轉移至客戶；核算物業轉移至客戶的進度以及物業銷售代價的結算進度，並評價管理層在考慮市場狀況和表現後就客戶違約的可能性所作出的評估。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內所載的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們列載於其中的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是細閱其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們就此並沒有任何報告。

## 董事及管治層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及《香港公司條例》的披露要求編製真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務表的編制不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並按照《香港公司條例》第405條僅向 閣下作為整體報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

# 獨立核數師報告書

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與管治層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定那些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是施清耀。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二〇一七年九月十四日



# 綜合收益表

截至二〇一七年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2017	2016
收入	2(a)	<b>78,207</b>	91,184
銷售成本		<b>(42,433)</b>	(56,445)
毛利		<b>35,774</b>	34,739
其他淨收益		<b>927</b>	763
銷售及推銷費用		<b>(4,708)</b>	(4,250)
行政費用		<b>(2,467)</b>	(2,396)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	<b>29,526</b>	28,856
投資物業之公平價值增加		<b>13,810</b>	8,769
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		<b>43,336</b>	37,625
財務支出		<b>(1,987)</b>	(2,289)
財務收入		<b>278</b>	234
淨財務支出	3	<b>(1,709)</b>	(2,055)
所佔業績(已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣四十二億三千八百萬元 (二〇一六年:港幣十一億六千三百萬元)):			
聯營公司		<b>428</b>	602
合營企業		<b>7,170</b>	3,614
	2(a) & 9(b)	<b>7,598</b>	4,216
稅前溢利	4	<b>49,225</b>	39,786
稅項	7	<b>(6,750)</b>	(6,390)
本年度溢利	2(a)	<b>42,475</b>	33,396
應佔:			
公司股東		<b>41,782</b>	32,666
永久資本證券持有人		<b>18</b>	-
非控股權益		<b>675</b>	730
		<b>42,475</b>	33,396
(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		<b>\$14.43</b>	\$11.31
攤薄後		<b>\$14.43</b>	\$11.30
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		<b>\$8.97</b>	\$8.37
攤薄後		<b>\$8.97</b>	\$8.36

# 綜合全面收益表

截至二〇一七年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	2017	2016
<b>本年度溢利</b>	<b>42,475</b>	33,396
<b>可能其後重新歸入損益的項目：</b>		
境外業務折算賬項之匯兌差額		
– 年內之匯兌差額	(926)	(5,914)
– 售出境外業務之匯兌收益撥回	–	(112)
	<b>(926)</b>	(6,026)
<b>現金流對沖</b>		
– 年內確認之公平價值虧損	–	(1)
– 公平價值虧損撥入綜合收益表	2	2
	<b>2</b>	1
<b>可供出售投資項目</b>		
– 年內確認之公平價值收益/(虧損)	227	(203)
– 售出項目後之公平價值收益撥入綜合收益表	(35)	(83)
	<b>192</b>	(286)
<b>所佔聯營公司及合營企業之其他全面虧損</b>	<b>(274)</b>	(794)
<b>其後不會重新歸入損益的項目：</b>		
所佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	43	(55)
<b>本年度其他全面虧損</b>	<b>(963)</b>	(7,160)
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>41,512</b>	26,236
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>		
公司股東	40,854	25,703
永久資本證券持有人	18	–
非控股權益	640	533
	<b>41,512</b>	26,236

# 綜合財務狀況表

於二〇一七年六月三十日  
(以港幣百萬元計)

	說明	2017	2016
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>337,980</b>	318,517
固定資產	11	<b>26,977</b>	25,446
聯營公司	12	<b>4,724</b>	4,576
合營企業	13	<b>59,117</b>	56,231
應收放款	14	<b>4,981</b>	1,035
其他金融資產	15	<b>3,375</b>	3,326
無形資產	16	<b>5,524</b>	3,754
		<b>442,678</b>	412,885
<b>流動資產</b>			
供出售物業	17	<b>146,409</b>	144,844
存貨		<b>444</b>	596
應收賬項、預付款項及其他	18	<b>17,813</b>	25,024
其他金融資產	19	<b>798</b>	1,118
銀行存款及現金	20	<b>31,274</b>	30,048
		<b>196,738</b>	201,630
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項	21	<b>(5,390)</b>	(17,486)
業務及其他應付賬項	22	<b>(26,908)</b>	(27,493)
已收取售樓訂金		<b>(10,458)</b>	(6,976)
稅項		<b>(8,216)</b>	(7,116)
		<b>(50,972)</b>	(59,071)
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>145,766</b>	142,559
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<b>588,444</b>	555,444
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項	23	<b>(61,936)</b>	(63,275)
遞延稅項	24	<b>(18,930)</b>	(17,410)
其他長期負債	25	<b>(215)</b>	(251)
		<b>(81,081)</b>	(80,936)
<b>資產淨值</b>			
		<b>507,363</b>	474,508
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	<b>70,516</b>	70,384
儲備金		<b>427,699</b>	398,323
<b>股東權益</b>			
永久資本證券	27	<b>3,910</b>	-
非控股權益		<b>5,238</b>	5,801
<b>權益總額</b>			
		<b>507,363</b>	474,508

董事：  
郭炳聯  
雷 霆

# 綜合現金流量表

截至二〇一七年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	說明	2017	2016
<b>經營業務</b>			
營運產生之現金流入	30(a)	<b>38,779</b>	20,334
支付香港利得稅		<b>(2,771)</b>	(3,839)
支付香港以外稅項		<b>(1,046)</b>	(1,199)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>		<b>34,962</b>	15,296
<b>投資活動</b>			
收購聯營公司		<b>(71)</b>	(114)
收購合營企業		-	(1)
收購其他金融資產		<b>(277)</b>	(1,235)
聯營公司及合營企業還款/(借款)淨額		<b>1,687</b>	(124)
固定資產添置		<b>(2,725)</b>	(2,075)
投資物業添置		<b>(6,473)</b>	(4,559)
收購附屬公司	30(b)	-	(117)
支付電訊牌照費		<b>(2,501)</b>	(203)
出售投資物業所得淨額		<b>582</b>	144
出售其他金融資產所得		<b>909</b>	472
出售固定資產所得		<b>9</b>	10
出售附屬公司現金流出淨額	30(c)	-	(52)
投資項目利息收入		<b>135</b>	201
上市投資項目股息收入		<b>85</b>	78
非上市投資項目股息收入		<b>40</b>	42
聯營公司及合營企業股息收入		<b>2,717</b>	2,290
提供之貸款及借項		<b>(3,813)</b>	(578)
<b>投資活動之現金支出淨額</b>		<b>(9,696)</b>	(5,821)
<b>融資活動</b>			
銀行及其他借項		<b>7,952</b>	9,024
償還銀行及其他借項		<b>(21,201)</b>	(10,171)
超過三個月到期之銀行存款減少		<b>5,949</b>	1,583
利息支付		<b>(2,366)</b>	(2,574)
利息收入		<b>284</b>	251
發行股票所得		<b>112</b>	1,910
附屬公司發行股票所得		-	136
收購附屬公司的另加權益		<b>(84)</b>	(28)
附屬公司回購股份支付		<b>(88)</b>	-
非控股權益資金投入(減少)/增加		<b>(469)</b>	345
支付股東股息		<b>(11,292)</b>	(9,982)
支付非控股權益股息		<b>(672)</b>	(535)
發行永久資本證券所得淨額		<b>3,862</b>	-
<b>融資活動之現金支出淨額</b>		<b>(18,013)</b>	(10,041)
<b>現金及現金等值項目增加/(減少)</b>		<b>7,253</b>	(566)
期初結存之現金及現金等值項目		<b>17,902</b>	18,866
換算外匯匯率轉變之影響		<b>(81)</b>	(398)
<b>期末結存之現金及現金等值項目</b>	30(d)	<b>25,074</b>	17,902



# 綜合權益變動表

截至二〇一七年六月三十日止年度  
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔					總額	永久資本 證券	非控股 權益	總額
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利				
於二〇一五年七月一日	68,451	847	1,249	7,097	373,382	451,026	-	5,792	456,818
本年度溢利	-	-	-	-	32,666	32,666	-	730	33,396
本年度其他全面 (虧損)/收益	-	1	(288)	(6,622)	(54)	(6,963)	-	(197)	(7,160)
本年度全面(虧損)/ 收益總額	-	1	(288)	(6,622)	32,612	25,703	-	533	26,236
購股權被行使所發行 之股票	116	(23)	-	-	-	93	-	-	93
認股權被行使所發行 之股票	1,817	-	-	-	-	1,817	-	-	1,817
以權益結算之 股權支付確認	-	5	-	-	-	5	-	1	6
購股權失效	-	-	-	-	19	19	-	(19)	-
已派末期股息	-	-	-	-	(6,944)	(6,944)	-	-	(6,944)
已派中期股息	-	-	-	-	(3,038)	(3,038)	-	-	(3,038)
出售附屬公司	-	3	-	-	-	3	-	(56)	(53)
附屬公司權益改變之調整	-	23	-	-	-	23	-	115	138
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(565)	(565)
於二〇一六年六月三十日 及七月一日	70,384	856	961	475	396,031	468,707	-	5,801	474,508
本年度溢利	-	-	-	-	<b>41,782</b>	<b>41,782</b>	<b>18</b>	<b>675</b>	<b>42,475</b>
本年度其他全面 (虧損)/收益	-	<b>2</b>	<b>197</b>	<b>(1,170)</b>	<b>43</b>	<b>(928)</b>	-	<b>(35)</b>	<b>(963)</b>
本年度全面(虧損)/ 收益總額	-	<b>2</b>	<b>197</b>	<b>(1,170)</b>	<b>41,825</b>	<b>40,854</b>	<b>18</b>	<b>640</b>	<b>41,512</b>
購股權被行使所發行 之股票	<b>132</b>	<b>(20)</b>	-	-	-	<b>112</b>	-	-	<b>112</b>
以權益結算之 股權支付確認	-	<b>1</b>	-	-	-	<b>1</b>	-	<b>7</b>	<b>8</b>
購股權失效	-	<b>(21)</b>	-	-	<b>22</b>	<b>1</b>	-	<b>(1)</b>	-
已派末期股息	-	-	-	-	<b>(8,107)</b>	<b>(8,107)</b>	-	-	<b>(8,107)</b>
已派中期股息	-	-	-	-	<b>(3,185)</b>	<b>(3,185)</b>	-	-	<b>(3,185)</b>
視作出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	<b>(503)</b>	<b>(503)</b>
附屬公司權益改變之調整	-	<b>(138)</b>	-	-	-	<b>(138)</b>	-	<b>4</b>	<b>(134)</b>
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	<b>(710)</b>	<b>(710)</b>
發行永久資本證券	-	-	-	-	-	-	<b>3,892</b>	-	<b>3,892</b>
發行永久資本證券 之交易成本	-	-	-	-	<b>(30)</b>	<b>(30)</b>	-	-	<b>(30)</b>
附屬公司回購股份轉入 資本儲備	-	<b>1</b>	-	-	<b>(1)</b>	-	-	-	-
於二〇一七年六月三十日	<b>70,516</b>	<b>681</b>	<b>1,158</b>	<b>(695)</b>	<b>426,555</b>	<b>498,215</b>	<b>3,910</b>	<b>5,238</b>	<b>507,363</b>

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策

### a. 編製基準

本綜合財務報表已按照香港會計師公會已頒佈的香港財務報告準則及詮釋(合稱「香港財務報告準則」)，及香港公司條例(第622章)及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則之披露規定編製。除了投資物業及若干金融工具按下述的主要會計政策中之公平價值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

### b. 會計政策之變動

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

香港財務報告準則之修訂	2012–2014年香港財務報告準則系列年度之改進
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及第38號之修訂	澄清折舊及攤銷可接納的方法
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法
香港財務報告準則第10號，第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理

採納以上新香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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	2014-2016年香港財務報告準則系列年度之改進 <sup>4</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉撥 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	股權支付交易之分類及計算 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具於香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收入及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付交易款 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2017年1月1日或以後開始之會計期間生效

<sup>2</sup> 於待確定日期或以後開始之會計期間生效

<sup>3</sup> 於2018年1月1日或以後開始之會計期間生效

<sup>4</sup> 於2017年1月1日或2018年1月1日或以後開始之會計期間生效，如適用

<sup>5</sup> 於2019年1月1日或以後開始之會計期間生效

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### b. 會計政策之變動(續)

本集團正在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。

### 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

出售已落成物業所得收入，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。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### e. 收入之確認(續)

#### (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。

#### (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工程完成進度來確認。該法是按照在結算日時的支出佔整項工程合約的估計全部支出來量度。

#### (vi) 股息收入

投資項目的股息收入，在確定有權利收取股息時確認。

#### (vii) 數據中心之使用

客戶使用數據中心的收入根據協議期間按比例確認。

#### (viii) 電訊

電訊收入在提供服務時確認。流動電話及相關產品銷售收入於產品的相關風險及權益轉移予買家時確認。

#### (ix) 道路費收入

道路費收入於車輛通過隧道時確認。

#### (x) 百貨公司

經營百貨公司之貨物銷售收入，特許專櫃銷售及寄銷貨物銷售佣金於貨物風險及權益轉移時確認。

#### (xi) 貨櫃處理及貨運服務提供

貨櫃處理及貨運服務之收入，在提供服務時確認。

#### (xii) 其他收入

其他收入包括物業管理、停車場管理及保險之收入，在提供服務時確認。



## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### f. 附屬公司

附屬公司為受本公司控制之實體。倘若本集團可以對一個實體行使權力，並藉投資有權影響及收取回報，即代表控制權存在。

### g. 聯營公司

聯營公司為本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合收益表內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

### h. 合營安排

合營安排是一個合約上的安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

#### (i) 合營企業

合營企業為擁有共同控制權的各方(合營企業者)根據合約安排享有淨資產權益的一種合營安排。

合營企業之業績在綜合收益表內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。

合營企業權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

#### (ii) 合營業務

合營業務為擁有共同控制權的各方(合營業務者)根據合約安排享有應佔資產及負債責任的一種合營安排。

合營業務投資按各合營業務者所確認之資產(包括其應佔共同擁有之資產)，其負債(包括其應佔共同承擔之負債)，其收入(包括其應佔合營業務之銷售產品之收入)及其費用(包括其應佔共同產生之費用)入賬。各合營業務者根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### i. 無形資產

#### (i) 電訊牌照

頻譜使用費為指定期內獲分配頻譜，作為在香港提供電訊服務之費用。預付款及協議期間應付固定年費之現值均被記錄為無形資產，並與相關責任一併入賬。攤銷於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

貼現值與最低年費付款總額之差額為融資實際成本，因此，該差額於資產可作擬定用途前之期間撥充作資本，列為無形資產之一部分。於資產可作其擬定用途當日後有關融資成本已於其產生年度之綜合收益表內扣除。

除最低年費外浮動年費(如有)將於產生時在綜合收益表確認。

#### (ii) 商譽

商譽指於收購日的收購成本高於本集團應佔收購附屬公司、聯營公司及合營企業之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。

商譽須每年檢視其減值撥備及按成本值減累積減值撥備計量。商譽減值撥備不會撥回。由收購聯營公司及合營企業所產生之商譽已分別包括在聯營公司及合營企業的投資內。

本集團應佔可識別被收購公司的資產、負債及或然負債的公平價值高於收購成本之任何數額須即時確認於綜合收益表內。

於出售附屬公司、聯營公司或合營企業當日，商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

#### (iii) 經營權資產

本集團與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排並參與收費道路基建發展、財務、營運及保養。在此安排下，本集團為當局進行收費道路建築工程以換取營運收費道路之經營權及收取來自道路使用者之道路收費。按照此服務經營權安排，資產包括隧道、引道、樓宇及機電裝置之成本均列為無形資產。於經營權安排的相關基建落成後，經營權資產按經營使用期以直線攤銷法計算。

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### j. 金融資產、金融負債及權益

本集團將金融資產項目分類為按公平價值計入損益的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期日投資項目及可供出售投資項目。金融資產分類取決於購入金融資產的目的及管理層於每個報告日加以審閱。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入或利息支出之方法。實際利率指在初始確認金融工具時按其預期可使用年期或較短時間內(如適用)確實貼現估計未來現金支出或收入至金融資產或負債之淨賬面值的利率。

#### (i) 按公平價值計入損益的金融資產

按公平價值計入損益的金融資產包括持作交易用途之有市價證券。於初始確認後的每個年結日，此等投資項目以公平價值入賬。公平價值的變動經確認並計入損益。

#### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是指有固定或可確定的付款及在活躍市場上沒有市場報價的非衍生金融資產，按實際利率法以攤銷成本並減去減值撥備入賬。

#### (iii) 持有至到期日投資項目

持有至到期日投資項目乃非衍生金融資產，具固定或可確定之付款及固定到期日，以及本集團管理層具有積極意向及能力持有至到期日為止。持有至到期日投資項目按公平價值加交易成本初始確認，其後按實際利率法以攤銷成本並減去任何可識別減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已減值時，減值撥備經確認並計入損益。

#### (iv) 可供出售投資項目

可供出售投資項目乃指定或並未分類為其他類別之非衍生工具。在初始確認後的每個年結日，可供出售投資項目乃按市場價格釐定之公平價值入賬。而當中公平價值的變動乃於其他全面收益中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止。屆時已於其他全面收益中確認的累計收益或虧損均從權益賬內剔除及確認並計入損益。任何可供出售投資項目的減值撥備即時確認並計入損益。可供出售股本投資項目減值撥備其後並不會透過綜合收益表撥回。

如可供出售投資項目的公平價值在活躍市場上沒有市場報價下沒法準確釐定，則於初始確認後的每個年結日以成本值減任何可識別的減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值撥備即確認並計入損益。有關減值撥備並不會於以後期間撥回。

由本集團發行之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。本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。由本集團發行之永久資本證券歸類為權益，並於初始按已收取之所得款項記賬。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### k. 衍生金融工具及對沖會計

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估的任何公平價值變動並計入損益。現金流對沖方面，被指定及符合作為現金流對沖工具的衍生工具，其公平值變化的有效部分於其他全面收益中確認。與無效部分相關的盈虧，即時於收益表中確認及包括於其他收益項目內。已於其他全面收益中確認之數額，會在被對沖項目於損益內確認時回撥到收益表中。

如衍生金融工具不指定使用對沖會計，其公平價值變動經確認並計入損益。

集團在對沖交易開始時以文件記錄對沖工具及被對沖項目的關係，以及進行各項對沖交易的風險管理的目的與策略。此外，在開始及持續進行對沖時，集團亦就對沖交易的衍生工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公平價值變化或現金流量進行評估，並作記錄。

利率掉期的公平價值是以市場利率衍生的合適收益曲線來貼現預計未來現金流量的現值計量。

貨幣掉期的公平價值是以和合約到期日相配的市場遠期匯率及市場利率衍生收益曲線計量。

如對沖工具期滿或出售、終止、或行使、或不再符合對沖會計的準則，對沖會計即被停止使用。



## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### I. 物業

#### (i) 投資物業

投資物業指物業可提供長期租金收入或資本增值或兩者兼有。包括已落成物業、興建中及重新發展以持續用作投資之物業。

投資物業是根據獨立合資格之測量師以有關各項物業的市值作出估值以公平價值入賬。土地及樓宇不分別估值。公平價值之變動於產生期間於綜合收益表確認。

投資物業於出售後，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與物業的賬面值之差額計算)於終止確認年度的綜合收益表內入賬。

#### (ii) 酒店物業

酒店物業和用於酒店營運之整體固定設備，均按成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列入固定資產內。酒店物業出售的任何收益或虧損均被確認於綜合收益表內。

#### (iii) 供出售待發展/發展中物業

供出售待發展/發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入供出售物業賬項下。變現淨值已計入物業可能之最終售價及預計完成物業所需費用。

#### (iv) 供出售已落成物業存貨

在年結日未售出之已落成物業是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已落成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

變現淨值以此等物業於年度終結日後循正常營業程序出售所得之收益減除估計之所有銷售費用確定或管理層按市場情況作出估計。

#### (v) 其他物業

其他作為生產或行政用途之物業以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)列入固定資產內。其他物業出售的任何收益或虧損均被確認於綜合收益表內。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### m. 折舊

#### (i) 酒店物業

酒店物業及整體固定設備折舊以直線攤銷法以攤銷成本值扣除累積減值撥備，按租約年期及其預計使用年期之較短者以每年百分之零點六八至百分之二十折舊率計算。

#### (ii) 發展中物業

發展中物業並不計算折舊。

#### (iii) 網絡設備

網絡設備包括電訊網絡設備及資產，以成本值減累積折舊及累積減值撥備(如有)入賬。折舊以直線攤銷法以攤銷成本值，按其預計使用年期以每年百分之十至百分之五十折舊率計算。建造中的網絡設備並不計算折舊。

#### (iv) 其他物業

租賃土地及樓宇建築成本均按租約年期及其預計使用年期之較短者採用直線法攤銷。

#### (v) 其他固定資產

其他固定資產包括設備、傢俬用具、渡輪及車輛，以成本值扣除累積折舊入賬。折舊以直線攤銷法按其預計使用年期以每年百分之四至百分之三十三點三之折舊率計算。

### n. 借貸及借貸成本

借貸先以公平價值扣除交易成本後初確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。當列於綜合財務報表說明1(k)的公平價值對沖風險適用時，對沖借項賬面值按可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動調整。

除直接用於建造或生產資產所產生的借貸成本被資本化外，其他借貸成本於產生之年度均在收益表扣除，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可運用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。

### o. 存貨

存貨主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，是按照成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值乃按於日常業務過程中之預期銷售價，減適用之變動銷售費用。

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

### p. 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日期之外幣兌換率折算為功能貨幣。以外幣計價之金融資產及負債按年度終結日之兌換率折算為功能貨幣。對於折算引致之兌換差額均計算於綜合收益表內。

以其相關功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及合營企業之資產及負債按年度終結日之兌換率折算為港幣，而收益表則以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額確認於其他全面收益。

### q. 遞延稅項

遞延稅項負債乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的相應稅基值與綜合財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面撥備。遞延稅項資產只限於可以抵銷日後可扣減暫時差異及未動用稅務虧損的未來應課稅溢利數額確認入賬。

對附屬公司、聯營公司和合營企業的投資產生的應課稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

### r. 撥備

如本集團就過往事件承擔現有責任，而履行責任可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。

### s. 退休福利支出

綜合收益表內的退休福利支出指本集團於本年內對界定供款計劃及強制性公積金計劃作出的供款。

### t. 股權支付

相應授出購股權所獲服務之公平價值按購股權授出日之公平價值釐定，並隨權益賬內資本儲備之增加在歸屬期間以直線法列作開支。本集團於各報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於歸屬期間在綜合收益表中確認修訂原先估計之影響(如適用)，此已計算的支出將反映經修訂的估算，並同時在資本儲備作出相應之調整。

購股權獲行使時，已於資本儲備中確認之金額將轉移至股本。當購股權被收回、失效或註銷、在歸屬期間之後或直至到期日仍未行使，已於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2 分部資料

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

### (a) 分部收入及業績

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

截至二〇一七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	30,224	9,909	37	27	30,261	9,936
中國內地	5,738	1,177	2,566	773	8,304	1,950
新加坡	-	-	64	31	64	31
	35,962	11,086	2,667	831	38,629	11,917
物業租賃						
香港	14,555	11,264	2,884	2,413	17,439	13,677
中國內地	3,415	2,756	374	196	3,789	2,952
新加坡	-	-	669	513	669	513
	17,970	14,020	3,927	3,122	21,897	17,142
酒店經營	4,166	1,108	730	217	4,896	1,325
電訊	8,715	928	-	-	8,715	928
運輸基建及物流	3,860	1,230	3,191	424	7,051	1,654
其他業務	7,534	1,629	418	95	7,952	1,724
	78,207	30,001	10,933	4,689	89,140	34,690
其他淨收益		927		-		927
未分配的行政費用		(1,402)		-		(1,402)
未計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		29,526		4,689		34,215
投資物業之公平價值增加		13,810		4,395		18,205
已計入投資物業之公平價值						
變動的營業溢利		43,336		9,084		52,420
淨財務支出		(1,709)		(387)		(2,096)
稅前溢利		41,627		8,697		50,324
稅項						
- 集團		(6,750)		-		(6,750)
- 聯營公司		-		(62)		(62)
- 合營企業		-		(1,037)		(1,037)
本年度溢利		34,877		7,598		42,475



## 2 分部資料(續)

### (a) 分部收入及業績(續)

截至二〇一六年六月三十日止年度

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

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，分別為港幣七億三千五百萬元(二〇一六年：港幣五億三千一百萬元)及港幣四千八百萬元(二〇一六年：港幣六千二百萬元)。相關物業銷售收入將於物業落成之財政年度內確認。

其他業務包括物業管理、建築、按揭及其他貸款融資、數據中心及百貨公司的收入及溢利。

其他淨收益主要包括出售附屬公司溢利，出售投資物業淨收益，及其他金融資產投資項目淨收入。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2 分部資料(續)

### (b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按報告及經營分部分分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	資產總值	負債總值
<b>於二〇一七年六月三十日</b>				
物業發展				
香港	140,464	1,591	142,055	(16,979)
中國內地	16,510	5,573	22,083	(5,473)
新加坡	-	99	99	-
	156,974	7,263	164,237	(22,452)
物業投資				
香港	251,967	40,971	292,938	(3,748)
中國內地	87,983	5,943	93,926	(2,096)
新加坡	-	4,824	4,824	-
	339,950	51,738	391,688	(5,844)
酒店經營	16,831	1,345	18,176	(504)
電訊	7,822	-	7,822	(1,915)
運輸基建及物流	3,669	3,163	6,832	(646)
其他業務	11,734	332	12,066	(4,043)
	536,980	63,841	600,821	(35,404)
銀行存款及現金			31,274	-
其他金融資產			4,173	-
銀行及其他借項			-	(67,326)
未分配的公司資產/(負債)			3,148	(2,177)
稅項			-	(8,216)
遞延稅項			-	(18,930)
資產/(負債)總額			639,416	(132,053)
<b>於二〇一六年六月三十日</b>				
物業發展				
香港	142,039	2,105	144,144	(15,327)
中國內地	19,933	6,105	26,038	(4,486)
新加坡	-	123	123	-
	161,972	8,333	170,305	(19,813)
物業投資				
香港	235,704	35,847	271,551	(3,653)
中國內地	84,940	6,733	91,673	(1,966)
新加坡	-	4,754	4,754	-
	320,644	47,334	367,978	(5,619)
酒店經營	16,259	1,209	17,468	(465)
電訊	6,334	-	6,334	(2,517)
運輸基建及物流	4,077	3,632	7,709	(616)
其他業務	6,646	299	6,945	(3,600)
	515,932	60,807	576,739	(32,630)
銀行存款及現金			30,048	-
其他金融資產			4,444	-
銀行及其他借項			-	(80,761)
未分配的公司資產/(負債)			3,284	(2,090)
稅項			-	(7,116)
遞延稅項			-	(17,410)
資產/(負債)總額			614,515	(140,007)

## 2 分部資料(續)

### (c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和非流動資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除的 折舊及攤銷		非流動資產增加	
	2017	2016	2017	2016
供租賃之物業投資	-	-	6,784	4,715
酒店經營	387	400	1,036	716
電訊	927	870	2,801	596
運輸基建及物流	366	406	31	77
其他業務	232	232	1,343	749
未分配的公司資產	27	42	2	21
	<b>1,939</b>	1,950	<b>11,997</b>	6,874

### (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：

	2017	2016
香港	68,060	82,262
中國內地	9,747	8,197
其他	400	725
	<b>78,207</b>	91,184

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2017			2016		
	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	279,576	47,025	326,601	259,994	42,865	302,859
中國內地	90,665	11,893	102,558	87,455	13,065	100,520
新加坡	-	4,923	4,923	-	4,877	4,877
其他	240	-	240	268	-	268
	<b>370,481</b>	<b>63,841</b>	<b>434,322</b>	347,717	60,807	408,524
應收放款			4,981			1,035
其他金融資產			3,375			3,326
非流動資產總額			<b>442,678</b>			412,885

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3 淨財務支出

	2017	2016
利息支出	<b>2,352</b>	2,543
名義非現金利息	<b>32</b>	52
減：撥作資本性支出之金額	<b>(397)</b>	(306)
	<b>1,987</b>	2,289
銀行存款之利息收入	<b>(278)</b>	(234)
	<b>1,709</b>	2,055

用作發展中物業之財務支出以年利率介乎2.54%至5.84%(二〇一六年：2.50%至6.00%)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

	2017	2016
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	<b>21,756</b>	26,992
存貨銷售成本	<b>4,531</b>	13,828
酒店物業折舊及攤銷	<b>321</b>	325
其他物業、機器及設備折舊	<b>1,104</b>	1,177
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	<b>514</b>	448
無形資產減值	<b>3</b>	4
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	<b>1,615</b>	1,538
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	<b>7,455</b>	6,948
股權支付	<b>8</b>	6
核數師酬金	<b>22</b>	23
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	<b>53</b>	173
出售固定資產虧損	<b>5</b>	12
及計入：		
股息收入：		
上市投資項目	<b>91</b>	78
非上市投資項目	<b>40</b>	42
債務證券利息收入	<b>94</b>	102
售出可供出售投資項目溢利	<b>82</b>	52
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	<b>22</b>	1



## 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、					2017 酬金總額	2016 酬金總額
		袍金	津貼及 實物利益	酌情花紅	退休福利 計劃供款	(說明d) 股權支付		
<b>執行董事</b>								
郭炳聯		0.55	2.45	0.27	0.23	–	3.50	3.38
黃植榮		0.30	12.45	8.72	0.92	–	22.39	21.26
雷 霆		0.30	9.92	12.34	0.92	–	23.48	22.03
郭基輝		0.30	5.53	2.33	0.02	–	8.18	6.29
郭基泓	a	0.31	2.10	2.24	0.02	–	4.67	0.40
鄺 準		0.30	3.18	3.02	–	–	6.50	5.90
董子豪		0.34	7.88	10.09	0.68	0.14	19.13	17.64
馮玉麟		0.50	6.72	10.30	0.34	0.80	18.66	17.17
陳國威	b	–	–	–	–	–	–	8.64
<b>非執行董事</b>								
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	c	–	–	–	–	–	–	0.20
<b>獨立非執行董事</b>								
葉迪奇		0.64	–	–	–	–	0.64	0.60
王于漸		0.44	–	–	–	–	0.44	0.44
李家祥		0.97	–	–	–	–	0.97	0.93
馮國綸		0.30	–	–	–	–	0.30	0.30
梁乃鵬		0.70	–	–	–	–	0.70	0.57
梁樺涇		0.58	–	–	–	–	0.58	0.54
梁高美懿		0.30	–	–	–	–	0.30	0.30
<b>二〇一七年總額</b>		<b>7.86</b>	<b>50.23</b>	<b>49.31</b>	<b>3.13</b>	<b>0.94</b>	<b>111.47</b>	107.62
<b>二〇一六年總額</b>		7.66	50.02	46.14	3.12	0.68		

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中四名(二〇一六：四名)。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 5 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

至於付予其餘一名(二〇一六:一名)人員之酬金詳情如下:

	2017	2016
薪金、津貼及實物利益	7.01	6.72
酌情花紅	9.95	10.02
退休福利計劃供款	0.65	0.62
	<b>17.61</b>	17.36

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		
17.0	-	17.5	-	1
17.6	-	18.0	1	-
			<b>1</b>	1

- (a) 郭基泓先生於二〇一六年四月二十六日獲委任為執行董事。
- (b) 陳國威先生於二〇一五年十一月十二日本公司舉行之股東週年大會中退任本公司董事。
- (c) 黃奕鑑先生於二〇一五年十一月十三日辭任非執行董事。
- (d) 股權支付是給予公司僱員(包括公司董事)以授出日期釐定的購股權之公平價值及按權益歸屬期列作開支。

## 6 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

本集團根據中國省市政府有關規定，向由地方政府管理的養老退休保險基金作出供款。有關期間之供款率一般按僱員每月薪金之百分之十三至二十不等。

## 6 僱員退休福利計劃(續)

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(強積金計劃)。此強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開，並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，本集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入綜合收益表內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣三億三千萬元(二〇一六年：港幣三億一千六百萬元)。年內被沒收之港幣二百萬元(二〇一六年：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

	2017	2016
本公司及附屬公司		
本年度稅項		
香港利得稅	3,728	3,618
往年準備之低估	19	17
	<b>3,747</b>	3,635
香港以外稅項	1,344	1,241
往年準備之低估/(高估)	9	(6)
	<b>1,353</b>	1,235
	<b>5,100</b>	4,870
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	1,134	1,042
其他暫時差異之產生及回撥	516	478
	<b>1,650</b>	1,520
	<b>6,750</b>	6,390

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5%(二〇一六：16.5%)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：

	2017	2016
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	41,627	35,570
按香港利得稅稅率 16.5%(二〇一六：16.5%)計算之稅項	6,869	5,869
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	1,474	1,422
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(1,769)	(1,059)
使用前期未被確認的稅項虧損	(83)	(60)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	223	215
往年準備之低估	28	11
其他	8	(8)
稅項支出	<b>6,750</b>	6,390

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 8 股息

	2017	2016
年內派發已確認的股息：		
二〇一六年末期股息每股港幣二元八角以二十八億九千五百萬股計 (二〇一六年：二〇一五年末期股息每股港幣二元四角以 二十八億九千三百萬股計)	<b>8,107</b>	6,944
二〇一七年中期股息每股港幣一元一角以二十八億九千六百萬股計 (二〇一六年：每股港幣一元五仙以二十八億九千三百萬股計)	<b>3,185</b>	3,038
	<b>11,292</b>	9,982

## 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四百一十七億八千二百萬元(二〇一六年：港幣三百二十六億六千六百萬元)計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億九千五百四十九萬九千九百七十八股(二〇一六年：二十八億八千七百三十一萬九千八百九十七股)計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十八億九千五百六十六萬九千五百八十九股(二〇一六年：二十八億八千九百八十二萬一千六百五十七股)·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用時的加權平均股數十六萬九千六百一十一股(二〇一六年：二百五十萬一千七百六十股)計算。

### (b) 每股基礎溢利

此外，本集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣二百五十九億六千五百萬元(二〇一六年：港幣二百四十一億七千萬)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：

	2017	2016
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<b>41,782</b>	32,666
投資物業之公平價值增加		
附屬公司	<b>(13,810)</b>	(8,769)
聯營公司	<b>(22)</b>	(291)
合營企業	<b>(4,373)</b>	(938)
相關遞延稅項計入之影響		
附屬公司	<b>1,134</b>	1,042
合營企業	<b>157</b>	66
非控股權益	<b>63</b>	20
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現收益	<b>(16,851)</b>	(8,870)
出售投資物業扣除遞延稅項後之公平價值已變現收益	<b>1,034</b>	374
投資物業公平價值變動淨額之影響	<b>(15,817)</b>	(8,496)
公司股東應佔基礎溢利	<b>25,965</b>	24,170



## 10 投資物業

### (a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇一五年七月一日	271,049	38,156	309,205
添置	1,184	3,531	4,715
落成後轉撥	950	(950)	-
重建轉撥	(357)	357	-
出售	(132)	-	(132)
撥往			
– 供出售物業	-	(523)	(523)
– 其他物業	(3)	-	(3)
重新劃定自			
– 供出售物業	-	1,802	1,802
– 發展中物業	-	573	573
匯兌差額	(3,807)	(2,082)	(5,889)
公平價值之增加	6,593	2,176	8,769
於二〇一六年六月三十日及七月一日	275,477	43,040	318,517
添置	<b>828</b>	<b>5,956</b>	<b>6,784</b>
落成後轉撥	<b>4,616</b>	<b>(4,616)</b>	-
撥自供出售物業	<b>4</b>	-	<b>4</b>
出售	<b>(295)</b>	-	<b>(295)</b>
撥往其他物業	<b>(141)</b>	-	<b>(141)</b>
重新劃定自供出售物業	-	<b>187</b>	<b>187</b>
匯兌差額	<b>(557)</b>	<b>(329)</b>	<b>(886)</b>
公平價值之增加	<b>12,142</b>	<b>1,668</b>	<b>13,810</b>
於二〇一七年六月三十日	<b>292,074</b>	<b>45,906</b>	<b>337,980</b>

### (b) 投資物業估值

本集團投資物業已於二〇一七年六月三十日及二〇一六年六月三十日由萊坊測計師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為準則作出重估。投資物業的現時用途等同其最高及最佳用途。

本集團投資物業之公平價值計量均被歸類為三級公平價值架構中之第三級別。於年度內公平價值架構中的不同級別之間並無轉撥。

本集團已落成投資物業採用收入資本化方法估值，按物業各自之資本化率將現有租客之淨收入，及參考租賃期滿後新訂租金潛在變化後予以資本化計算。所採用之資本化率因應相關物業的類型及級別、所屬地點、位置及租客類型而有所不同，並分析最近可比較之物業投資交易所得出的收益回報率及參照投資者預期收入、資本回報及風險。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 10 投資物業(續)

### (b) 投資物業估值(續)

本集團發展中投資物業使用餘值估價法計算。其估值假設物業在估值日已按當時的發展計劃落成及以銷售比較法或收入資本化預測物業落成的公平價值，並扣除日後發展之建築成本及適當的利潤與風險因素。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	2017	2016	2017	2016
<b>已落成</b>				
香港	<b>237,246</b>	222,348	<b>5.2%</b>	5.2%
中國內地	<b>54,828</b>	53,129	<b>6.6%</b>	6.6%
	<b>292,074</b>	275,477		
<b>發展中</b>				
香港	<b>13,312</b>	11,912	<b>4.0%</b>	4.5%
中國內地	<b>32,594</b>	31,128	<b>6.6%</b>	6.6%
	<b>45,906</b>	43,040		

本集團投資物業之公平價值與資本化率呈負相關，其價值由投資者對投資收益率之預期，租金增長，被評估物業的總體風險來決定。較低(較高)之資本化率即意味物業價值將較高(較低)。

(c) 本年度本集團出售投資物業溢利為港幣二億八千九百萬元(二〇一六年：港幣一千一百萬元)。

(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一百七十二億九千五百萬元(二〇一六年：港幣一百六十五億六千四百萬元)及港幣三十七億五千五百萬元(二〇一六年：港幣三十六億二千二百萬元)。

## 11 固定資產

### 本年度變動情況

	酒店物業	發展中 物業	其他物業	網絡設備	其他 固定資產	總值
成本						
於二〇一五年七月一日	13,513	6,321	5,903	5,380	4,904	36,021
收購附屬公司所得	-	-	-	-	3	3
添置	102	1,024	147	507	376	2,156
撥自己落成投資物業	-	-	3	-	-	3
重新劃定為發展中投資物業	-	(573)	-	-	-	(573)
撥往合營企業	-	-	-	-	(14)	(14)
出售	-	-	-	(367)	(118)	(485)
匯兌差額	(125)	(117)	(4)	-	(28)	(274)
於二〇一六年六月三十日及七月一日	13,490	6,655	6,049	5,520	5,123	36,837
添置	<b>35</b>	<b>1,800</b>	<b>3</b>	<b>433</b>	<b>655</b>	<b>2,926</b>
成本調整	<b>(53)</b>	-	-	-	-	<b>(53)</b>
撥自						
- 其他物業	-	-	-	-	<b>1</b>	<b>1</b>
- 已落成投資物業	-	-	<b>141</b>	-	-	<b>141</b>
撥往						
- 其他固定資產	-	-	<b>(1)</b>	-	-	<b>(1)</b>
- 供出售物業	-	-	-	-	<b>(16)</b>	<b>(16)</b>
出售	-	-	-	<b>(95)</b>	<b>(126)</b>	<b>(221)</b>
匯兌差額	<b>(19)</b>	<b>(17)</b>	-	-	<b>(1)</b>	<b>(37)</b>
於二〇一七年六月三十日	<b>13,453</b>	<b>8,438</b>	<b>6,192</b>	<b>5,858</b>	<b>5,636</b>	<b>39,577</b>
累積折舊						
於二〇一五年七月一日	2,952	-	1,764	2,410	3,274	10,400
年度折舊	325	-	133	577	467	1,502
出售	-	-	-	(351)	(112)	(463)
撥往合營企業	-	-	-	-	(7)	(7)
匯兌差額	(21)	-	(1)	-	(19)	(41)
於二〇一六年六月三十日及七月一日	3,256	-	1,896	2,636	3,603	11,391
年度折舊	<b>321</b>	-	<b>136</b>	<b>569</b>	<b>399</b>	<b>1,425</b>
出售	-	-	-	<b>(88)</b>	<b>(120)</b>	<b>(208)</b>
撥往供出售物業	-	-	-	-	<b>(4)</b>	<b>(4)</b>
匯兌差額	<b>(2)</b>	-	-	-	<b>(2)</b>	<b>(4)</b>
於二〇一七年六月三十日	<b>3,575</b>	-	<b>2,032</b>	<b>3,117</b>	<b>3,876</b>	<b>12,600</b>
二〇一七年六月三十日賬面淨值	<b>9,878</b>	<b>8,438</b>	<b>4,160</b>	<b>2,741</b>	<b>1,760</b>	<b>26,977</b>
二〇一六年六月三十日賬面淨值	10,234	6,655	4,153	2,884	1,520	25,446

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 12 聯營公司

	2017	2016
非上市公司股份，成本值減減值撥備	28	37
香港上市公司股份，成本值	983	732
所佔收購後儲備	3,695	3,787
	<b>4,706</b>	4,556
應收聯營公司往來款	18	20
	<b>4,724</b>	4,576
香港上市公司股票市值	<b>3,757</b>	2,802

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：

	2017	2016
投資物業	2,198	1,386
其他非流動資產	3,838	3,130
流動資產	1,428	2,139
流動負債	(872)	(1,054)
非流動負債	(1,886)	(1,045)
資產淨值	<b>4,706</b>	4,556
收入	<b>3,036</b>	2,932
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	22	291
本年度溢利	<b>428</b>	602

各主要聯營公司資料載列於二〇一七年年報中的「主要聯營公司」一節內。

## 13 合營企業

	2017	2016
非上市公司股份，成本值減減值撥備	3,097	3,098
所佔收購後儲備	47,863	43,304
	<b>50,960</b>	46,402
應收合營企業往來款	8,157	9,829
	<b>59,117</b>	56,231

除按市場利率計息款項港幣六億二千七百萬元(二〇一六年：港幣九億五千九百萬元)外，其他應收合營企業往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。



### 13 合營企業(續)

本集團於其合營企業收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2017	2016
投資物業	<b>67,906</b>	62,762
其他非流動資產	<b>4,197</b>	3,841
流動資產	<b>15,467</b>	17,370
流動負債	<b>(12,734)</b>	(15,421)
非流動負債	<b>(23,876)</b>	(22,150)
資產淨值	<b>50,960</b>	46,402
收入	<b>7,897</b>	7,630
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	<b>4,216</b>	872
本年度溢利	<b>7,170</b>	3,614

各主要合營企業資料載列於二〇一七年年報中的「主要合營企業」一節內。

### 14 應收放款

	2017	2016
應收放款	<b>5,430</b>	1,617
減：已列入流動資產於一年內收取之金額	<b>(449)</b>	(582)
	<b>4,981</b>	1,035

應收放款包括應收按揭放款以物業為抵押，及於年結日二十五年(二〇一六年：二十五年)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。

於二〇一七年六月三十日，百分之零點六(二〇一六年：百分之零點三)應收放款已逾期但並無減值。其中百分之九十七(二〇一六年：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。於二〇一七年六月三十日及二〇一六年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 15 其他金融資產

	2017	2016
<b>持有至到期日之債務證券</b>		
海外上市債務證券	81	121
香港上市債務證券	582	616
	<b>663</b>	737
<b>可供出售債務證券</b>		
海外上市債務證券	40	143
香港上市債務證券	368	334
非上市債務證券	11	-
	<b>419</b>	477
<b>可供出售股本證券</b>		
海外上市股本證券	689	714
香港上市股本證券	1,318	1,170
非上市股本證券	286	228
	<b>2,293</b>	2,112
	<b>3,375</b>	3,326
<b>上市證券市值</b>		
海外上市	811	981
香港上市	2,279	2,142
	<b>3,090</b>	3,123

## 16 無形資產

	經營權資產	電訊牌照	商譽	總值
成本				
於二〇一五年七月一日	6,934	2,492	35	9,461
增加	-	-	116	116
於二〇一六年六月三十日及七月一日	6,934	2,492	151	9,577
增加	-	2,287	-	2,287
於二〇一七年六月三十日	<b>6,934</b>	<b>4,779</b>	<b>151</b>	<b>11,864</b>
累積攤銷及減值				
於二〇一五年七月一日	4,373	998	-	5,371
攤銷	258	190	-	448
減值	-	-	4	4
於二〇一六年六月三十日及七月一日	4,631	1,188	4	5,823
攤銷	259	255	-	514
減值	-	-	3	3
於二〇一七年六月三十日	<b>4,890</b>	<b>1,443</b>	<b>7</b>	<b>6,340</b>
於二〇一七年六月三十日賬面淨值	<b>2,044</b>	<b>3,336</b>	<b>144</b>	<b>5,524</b>
於二〇一六年六月三十日賬面淨值	2,303	1,304	147	3,754

經營權資產指根據與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排參與收費道路基建發展、財務、營運及保養所產生之隧道、引道、樓宇及機電裝置成本，按其有限使用期二十七年以直線法攤銷。

## 16 無形資產(續)

電訊牌照指預付款及於牌照有效期內應付固定年費之現值，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

	2017	2016
供出售已落成物業存貨	34,903	28,638
供出售待發展/發展中物業	111,506	116,206
	<b>146,409</b>	144,844

## 18 應收賬項、預付款項及其他

	說明	2017	2016
應收賬項、按金及預付款項		16,880	23,485
收購物業按金		176	378
應收顧客合約工程款項	18a	93	149
短期放款		449	582
衍生金融工具	18b	215	430
		<b>17,813</b>	25,024

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九十三億七千六百萬元(二〇一六年：港幣一百四十九億六千九百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之八十八(二〇一六年：百分之九十四)，六十一至九十天佔百分之二(二〇一六年：百分之一)，而超過九十天則為百分之十(二〇一六年：百分之五)。

於二〇一七年六月三十日，百分之十九(二〇一六年：百分之十)的應收貿易賬項已逾期但並無減值。其中百分之六十九(二〇一六年：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。於二〇一七年六月三十日及二〇一六年六月三十日呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 18 應收賬項、預付款項及其他(續)

### 18a. 應收/(付)顧客合約工程款項

	說明	2017	2016
已產生之合約成本加確認溢利減確認虧損		<b>2,406</b>	2,115
減：進度付款		<b>(2,314)</b>	(1,974)
		<b>92</b>	141
呈列方式：			
列入流動資產內之應收顧客款項	18	<b>93</b>	149
列入流動負債內之應付顧客款項	22	<b>(1)</b>	(8)
		<b>92</b>	141

### 18b. 衍生金融工具

	說明	2017		2016	
		資產	負債	資產	負債
公平價值對沖	18 & 22				
– 利率掉期		<b>151</b>	<b>165</b>	235	223
– 貨幣掉期		<b>57</b>	<b>2</b>	195	–
		<b>208</b>	<b>167</b>	430	223
現金流對沖					
– 利率掉期		–	–	–	2
不指定為會計對沖					
– 利率掉期		<b>7</b>	–	–	–
– 遠期外匯合約		–	<b>4</b>	–	–
		<b>7</b>	<b>4</b>	–	–
		<b>215</b>	<b>171</b>	430	225

於年結日，本集團持有被指定為公平價值對沖之未到期利率掉期合約及貨幣掉期合約分析如下：

	名義本金	
	2017	2016
定息轉浮息利率掉期合約到期日		
– 一年內	–	477
– 一年後及五年內	<b>3,918</b>	3,918
– 五年後	<b>300</b>	300
	<b>4,218</b>	4,695
貨幣掉期合約到期日		
– 一年後及五年內	<b>3,877</b>	–
– 五年後	<b>3,102</b>	6,979
	<b>6,979</b>	6,979



## 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一點一一(二〇一六年：百分之一點一六)將定息掉換至浮息。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一億六千六百萬元(二〇一六年：增加港幣二億二千萬元)，連同相應同等數額有對沖風險之被對沖借款公平價值一併被確認於綜合收益表內。

於年結日，本集團持有未到期的現金流對沖工具，用以對沖本集團浮息借款的現金流變動風險之浮息轉定息利率掉期合約分析如下：

	名義本金	
	2017	2016
浮息轉定息利率掉期合約到期日		
一年內	12	146
一年後及五年內	-	12
	<b>12</b>	158

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三二(二〇一六年：百分之四點五三)。掉期合約以公平價值計算，年內其公平價值增加港幣二百萬元(二〇一六年：港幣一百萬元)已確認於綜合全面收益表內，並將於被對沖預期現金流影響損益時轉至綜合收益表中。

於年結日，本集團持有部分不指定為會計對沖的利率掉期合約及遠期外匯合約總名義金額為港幣四十億一千五百萬元(二〇一六年：無)，年內其公平價值增加港幣三百萬元(二〇一六年：無)被確認於綜合收益表內。

## 19 其他金融資產

	2017	2016
<b>按公平價值計入損益的金融資產</b>		
海外上市股本證券	8	-
香港上市股本證券	578	573
海外上市債務證券	75	-
	<b>661</b>	573
<b>一年內到期之可供出售債務證券</b>		
海外上市債務證券	98	278
香港上市債務證券	-	148
	<b>98</b>	426
<b>持有至到期日之一年內到期之債務證券</b>		
海外上市債務證券(市值：港幣四千萬元 (二〇一六年：港幣一億二千五百萬元))	39	119
	<b>798</b>	1,118

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 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六十一為港元(二〇一六年：百分之七十三)，百分之三十二為人民幣(二〇一六年：百分之二十五)，百分之七為美元(二〇一六年：百分之二)。

## 21 銀行及其他借項

	說明	2017	2016
無抵押銀行透支		156	153
一年內須償還之長期銀行及其他借項	23	5,234	17,333
		<b>5,390</b>	17,486

## 22 業務及其他應付賬項

	說明	2017	2016
應付賬款及應付費用		25,548	25,672
應付顧客合約工程款項	18a	1	8
應付非控股權益		1,188	1,588
衍生金融工具	18b	171	225
		<b>26,908</b>	27,493

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二十三億二千萬元(二〇一六年：港幣二十三億零三百萬元)，其賬齡為：少於六十天佔百分之六十七(二〇一六年：百分之七十五)，六十一天至九十天佔百分之五(二〇一六年：百分之二)，而超過九十天則為百分之二十八(二〇一六年：百分之二十三)。

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

	2017	2016
無抵押銀行透支	156	153
長期銀行及其他借款	67,170	80,608
	<b>67,326</b>	80,761

## 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	2017	2016
<b>有抵押銀行借款，其償還期為</b>			
一年內		256	250
一年後及兩年內		456	256
兩年後及五年內		829	1,295
五年後		35	41
		<b>1,576</b>	1,842
<b>無抵押銀行借款，其償還期為</b>			
一年內		4,748	7,963
一年後及兩年內		5,523	3,386
兩年後及五年內		23,537	29,865
五年後		1,514	115
		<b>35,322</b>	41,329
<b>債券及票據，其償還期為</b>			
一年內		230	9,120
一年後及兩年內		4,332	-
兩年後及五年內		14,674	8,292
五年後		11,036	20,025
		<b>30,272</b>	37,437
		<b>67,170</b>	80,608
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	21	<b>(5,234)</b>	(17,333)
		<b>61,936</b>	63,275

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	
	2017	2016	2017	2016
有抵押銀行借款	1,320	1,592	1,320	1,592
無抵押銀行借款	30,574	33,366	30,468	33,235
債券及票據	30,042	28,317	30,192	29,065
	<b>61,936</b>	63,275	<b>61,980</b>	63,892

- (a) 於二〇一七年六月三十日，本集團訂立總名義金額為港幣四十二億一千八百萬元(二〇一六年：港幣四十六億九千五百萬元)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六十九億七千九百萬元(二〇一六年：港幣六十九億七千九百萬元)之貨幣掉期合約來對沖外幣債項之本金償還(見綜合財務報表說明第18b項)。借項賬面值包括按攤銷成本計算之項目及可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動成分。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 23 銀行及其他借項(續)

- (b) 有抵押銀行借款指集團附屬公司以其若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保的銀行借款。
- (c) 上述銀行借款有不同的償還期但不超過二〇三一年九月(二〇一六年：二〇二七年五月)，借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之二點一四(二〇一六年：百分之二點二一)。由Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited、SmarTone Finance Limited及北京新東安有限公司發行之債券及票據賬面值分別為港幣二百八十四億八千一百萬元、港幣十五億六千一百萬元及港幣二億三千萬元(二〇一六年：港幣三百五十八億八千五百萬元、港幣十五億五千二百萬元及無)。債券及票據有不同的償還期但不超過二〇二七年六月(二〇一六年：二〇二六年八月)，無抵押及借款利率適當時作對沖後，實際利率為每年百分之三點四四(二〇一六年：百分之三點五六)。
- (d) 以不同貨幣為單位(貨幣掉期後)的借項賬面值如下：

	2017	2016
港幣	45,373	50,184
美元	11,571	19,708
人民幣	10,382	10,869
	<b>67,326</b>	80,761

## 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
於二〇一五年七月一日	4,843	12,257	(398)	122	16,824
在綜合收益表扣減/(計入)	438	997	106	(21)	1,520
匯兌差額	(90)	(847)	11	(8)	(934)
於二〇一六年六月三十日及七月一日	5,191	12,407	(281)	93	17,410
在綜合收益表扣減/(計入)	<b>438</b>	<b>1,100</b>	<b>127</b>	<b>(15)</b>	<b>1,650</b>
匯兌差額	<b>(15)</b>	<b>(118)</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>(130)</b>
於二〇一七年六月三十日	<b>5,614</b>	<b>13,389</b>	<b>(151)</b>	<b>78</b>	<b>18,930</b>

於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣五十二億二千六百萬元(二〇一六年：港幣五十一億零五百萬元)，其中港幣一億六千一百萬元(二〇一六年：港幣一億七千三百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇二二年(二〇一六年：二〇二〇年)。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

	2017	2016
資產報廢及其他責任	47	48
電訊牌照之合同責任	168	203
	<b>215</b>	251

## 26 股本

	2017		2016	
	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	2,895	70,384	2,876	68,451
行使購股權發行之股票	1	132	1	116
行使認股權發行之股票	-	-	18	1,817
期末	<b>2,896</b>	<b>70,516</b>	2,895	70,384

### (a) 行使認股權證

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

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

### (b) 行使購股權

於截至二〇一七年六月三十日止年度內，經行使購股權發行一百一十三萬三千股股份（二〇一六年：八十四萬六千股股份）。

## 27 永久資本證券

於二〇一七年五月二十三日，Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited（「發行者」）發行由本公司提供擔保之五億美元優先永久資本證券。永久資本證券之分派以每年四點四五厘定息計算及每半年於期末支付，惟分派可由集團酌情遞延，本公司及發行者在此情況下將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券作出分派或贖回、減少、註銷、回購或以其他方式作出收購。本集團可於二〇二〇年五月二十三日或以後贖回永久資本證券，該等證券無固定到期日及於綜合財務狀況表中以權益入賬。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 28 購股權計劃

本公司於二〇一二年十一月十五日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)取代於二〇〇二年十二月五日採納之前購股權計劃(「前購股權計劃」)。公司董事局可授出購股權予合資格僱員包括本公司及附屬公司執行董事認購本公司股票。本公司採納購股權計劃詳情已載列於二〇一七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，於截至二〇一七年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2016年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2017年 6月30日
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	1,088,000	-	-	(1,088,000)	-
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	877,000	-	(806,000)	(40,000)	31,000
			1,965,000	-	(806,000)	(1,128,000)	31,000
加權平均行使價(港幣)			107.64	-	96.15	116.16	96.15

在前購股權計劃下，於截至二〇一六年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				
			於2015年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	於2016年 6月30日
2010年7月12日	港幣111.40元	2011年7月12日至 2015年7月11日	766,000	-	(766,000)	-	-
2011年7月11日	港幣116.90元	2012年7月11日至 2016年7月10日	1,188,000	-	-	(100,000)	1,088,000
2012年7月11日	港幣96.15元	2013年7月11日至 2017年7月10日	962,000	-	(56,000)	(29,000)	877,000
			2,916,000	-	(822,000)	(129,000)	1,965,000
加權平均行使價(港幣)			108.61	-	110.36	112.24	107.64

(b) 購股權被行使詳情

年內，經行使購股權發行八十萬六千股股份(二〇一六年：八十二萬二千股股份)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百一十六元八角二仙(二〇一六年：港幣一百二十元五角四仙)。

## 28 購股權計劃(續)

### 新購股權計劃

年內，並無任何購股權根據新購股權計劃被授出。

(a) 在新購股權計劃下，於截至二〇一七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2017年 6月30日
			於2016年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	843,000	-	(211,000)	(10,000)	622,000
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	1,072,000	-	(116,000)	(10,000)	946,000
			<b>1,915,000</b>	<b>-</b>	<b>(327,000)</b>	<b>(20,000)</b>	<b>1,568,000</b>
加權平均行使價(港幣)			<b>104.82</b>	<b>-</b>	<b>103.90</b>	<b>104.55</b>	<b>105.01</b>

在新購股權計劃下，於截至二〇一六年六月三十日止年度內用以認購本公司普通股的購股權變動如下：

授出日期	行使價	行使期限	購股權數目				於2016年 6月30日
			於2015年 7月1日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效/註銷	
2013年7月12日	港幣102.30元	2014年7月12日至 2018年7月11日	897,000	-	(22,000)	(32,000)	843,000
2014年7月11日	港幣106.80元	2015年7月11日至 2019年7月10日	1,080,000	-	(2,000)	(6,000)	1,072,000
			1,977,000	-	(24,000)	(38,000)	1,915,000
加權平均行使價(港幣)			104.76	-	102.68	103.01	104.82

(b) 購股權被行使詳情

年內，經行使購股權發行三十二萬七千股股份(二〇一六年：二萬四千股股份)。於行使時的相關加權平均股價為每股港幣一百一十八元四角六仙(二〇一六年：一百二十一元五角四仙)。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 29 母公司財務狀況表

	說明	2017	2016
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	29(a)	<b>30,161</b>	30,200
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司往來款		<b>160,854</b>	154,308
應收賬項、預付款項及其他		<b>3</b>	-
銀行存款及現金		<b>36</b>	29
		<b>160,893</b>	154,337
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付賬項		<b>(42)</b>	(52)
<b>流動資產淨值</b>		<b>160,851</b>	154,285
<b>資產淨值</b>		<b>191,012</b>	184,485
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	<b>70,516</b>	70,384
儲備金	29(b)	<b>120,496</b>	114,101
<b>股東權益</b>		<b>191,012</b>	184,485

董事：

郭炳聯

雷霆

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇一七年年報中的「主要附屬公司」一節內。

(b) 年內儲備金之變動如下：

	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇一五年七月一日	5,376	106,432	111,808
購股權被行使所發行之股票轉入股本	(23)	-	(23)
以權益結算之股權支付確認	5	-	5
本年度溢利	-	12,293	12,293
已派截至二〇一五年六月三十日末期股息	-	(6,944)	(6,944)
已派本年度中期股息	-	(3,038)	(3,038)
於二〇一六年六月三十日及七月一日	5,358	108,743	114,101
購股權被行使所發行之股票轉入股本	<b>(20)</b>	-	<b>(20)</b>
以權益結算之股權支付確認	<b>1</b>	-	<b>1</b>
購股權失效	<b>(21)</b>	-	<b>(21)</b>
本年度溢利	-	<b>17,727</b>	<b>17,727</b>
已派截至二〇一六年六月三十日末期股息	-	<b>(8,107)</b>	<b>(8,107)</b>
已派本年度中期股息	-	<b>(3,185)</b>	<b>(3,185)</b>
於二〇一七年六月三十日	<b>5,318</b>	<b>115,178</b>	<b>120,496</b>

於二〇一七年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千一百五十一億七千八百萬元(二〇一六年：港幣一千零八十七億四千三百萬元)。



### 30 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

	2017	2016
投資物業公平價值變動前之營業溢利	29,526	28,856
折舊及攤銷	1,939	1,950
無形資產減值	3	4
出售附屬公司溢利	-	(436)
出售投資物業溢利	(289)	(11)
出售固定資產虧損	5	12
出售可供出售投資項目溢利	(82)	(52)
投資項目股息收入	(115)	(120)
利息收入	(136)	(171)
股權支付	8	6
匯兌差額	44	99
<b>營運資金變動前之營業溢利</b>	<b>30,903</b>	30,137
供出售物業減少	11,066	12,389
供出售待發展物業增加	(13,541)	(13,264)
存貨減少/(增加)	152	(302)
應收賬項、預付款項及其他減少/(增加)	6,770	(6,313)
按公平價值計入損益的金融資產(增加)/減少	(88)	173
業務及其他應付賬項增加	35	4,442
已收取售樓訂金增加/(減少)	3,482	(6,928)
<b>營運產生之現金流入</b>	<b>38,779</b>	20,334

#### (b) 收購附屬公司

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

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

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 30 綜合現金流量表說明(續)

### (c) 出售附屬公司及資產

失去控制權時之資產及負債分析：

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

### (d) 期末結存現金及現金等值項目分析

	2017	2016
銀行存款及現金	<b>31,274</b>	30,048
銀行透支	<b>(156)</b>	(153)
	<b>31,118</b>	29,895
減：超過三個月到期之銀行存款	<b>(6,037)</b>	(11,986)
減：抵押銀行存款	<b>(7)</b>	(7)
	<b>25,074</b>	17,902

### 31 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：

	2017	2016
投資物業	<b>18,310</b>	15,402
供出售已落成物業存貨	<b>167</b>	163
供出售待發展物業	<b>85</b>	84
	<b>18,562</b>	15,649
業務及其他應付賬項	<b>314</b>	294
稅項	<b>90</b>	62
遞延稅項	<b>154</b>	143
	<b>558</b>	499
收入	<b>928</b>	858
支出	<b>210</b>	205

### 32 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	
		2017	2016	2017	2016
利息收入	a	-	-	<b>38</b>	84
租金收入	b	-	-	<b>2</b>	1
租金支出	b	<b>1</b>	1	<b>55</b>	54
提供服務之其他收益	c	<b>144</b>	118	<b>30</b>	32
貨物購置及服務	c	-	-	<b>557</b>	652

- (a) 有關聯營公司及合營企業在年結日的未償還餘額分別在綜合財務報表說明第12及13項中已予披露。
- (b) 本集團在日常業務過程中按一般商業條款與關連人士訂立物業租約協議。
- (c) 向關連人士購置貨物及服務與提供服務是按正常業務的價格及條款進行，與本集團其他供應商或客戶相若。

董事酬金(即主要管理人員薪酬)在綜合財務報表說明第5項已予披露。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 33 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：

	2017	2016
(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	<b>4,214</b>	4,702
已批准但未簽約	<b>555</b>	470
(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	<b>1,289</b>	1,582
已批准但未簽約	<b>40</b>	48
(c) 就銀行及財務機構給予合營企業的借款所作的保證承擔港幣十五億元(二〇一六年：港幣十一億零八百萬元)及其他擔保港幣四百萬元(二〇一六年：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。

## 34 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：

	2017	2016
一年內	<b>15,166</b>	14,339
一年至五年	<b>16,841</b>	17,487
五年後	<b>1,816</b>	2,216
	<b>33,823</b>	34,042

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：

	2017	2016
一年內	<b>1,224</b>	1,242
一年至五年	<b>1,394</b>	1,413
五年後	<b>704</b>	871
	<b>3,322</b>	3,526



## 35 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(二〇一六年：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，賬面總值為港幣二十一億四千四百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣一千六百萬元)(二〇一六年：港幣二十四億零七百萬元(其中包括銀行存款及現金港幣一千五百萬元))用以擔保其銀行借款。

## 36 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

於每個報告日，本集團投資物業(包括發展中投資物業)以公平價值計量，此乃根據獨立合資格之測量師作出之估值計算。在適當時估值取決於若干估算，當中包括公平市值租金、適當的資本化率、租賃期滿後新訂租金潛在變化及重建之可能性。此外，發展中投資物業之估值亦取決於預計完成物業發展所需成本及發展商之預期邊際利潤。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

於每個報告日，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) 供出售物業變現淨值

供出售物業(包括供出售已落成物業及供出售待發展/發展中物業)變現淨值之計算，乃根據本集團評估市場情況在正常營業程序下可能之最終售價扣除所有預計之銷售費用及完成物業發展所需成本而決定。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 36 重要會計判斷及估算(續)

### (d) 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。

### (e) 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。

## 37 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收聯營公司及合營企業往來款、應收放款、業務應收賬項、銀行存款及現金、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他長期負債。此等金融工具已披露於有關綜合財務報表說明中。

本集團在業務範圍內須承擔各種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。集團按財務管理政策及常規來管理這些金融工具之風險，概述如下：

### (a) 外匯風險

因本集團的資產及業務現金流量及借貸大部分以港元為主，外匯風險並未對本集團構成重大風險。本集團以可行及有成本效益的外匯遠期合約以達至將外匯風險減至最低的目標。本集團的外匯風險主要來自於中國內地及新加坡物業發展及投資活動的資產淨值之外幣換算風險。在適當時本集團會通過用相關外幣借款作為投資項目的融資。中國內地及新加坡的附屬公司，聯營公司及合營企業的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於綜合全面收益表。

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的外匯借貸，銀行存款及現金之外匯風險。在適當時本集團會以貨幣掉期合約來對沖有關外幣借貸之外匯風險。以其他貨幣為主的資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇一七年六月三十日，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/減少約港幣三億二千萬元(二〇一六年：港幣十三億三千六百萬元)。其他全面收益將減少/增加港幣六千四百萬元(二〇一六年：港幣七千四百萬元)。

## 37 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。

於二〇一七年六月三十日，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/增加約港幣七千三百萬元(二〇一六年：港幣一億八千一百萬元)。

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。二〇一六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。

於二〇一七年六月三十日，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/減少約港幣六千一百萬元及港幣二億五千二百萬元(二〇一六年：分別為港幣五千萬元及港幣二億七千九百萬元)。

### (d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自業務客戶、應收放款、衍生金融工具及銀行與金融機構存款。

本集團的業務客戶主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行貸款利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每年年結日，本集團會審閱各項業務應收賬的可收回金額以確定無法追收金額有足夠減值撥備。

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的信貸風險為列於綜合財務報表上已扣除任何減值撥備各項金融資產之賬面值。除綜合財務報表說明第33項所述由公司作出的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大信貸風險之其他擔保。

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 37 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。

於二〇一七年六月三十日	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	25,548	25,550	20,560	3,401	1,495	94
應付非控股權益	22	1,188	1,188	1,188	-	-	-
銀行及其他借項	21 & 23	67,326	75,951	7,264	12,104	42,801	13,782
其他長期負債	25	215	263	-	62	163	38
衍生金融工具	18b	171	182	(11)	(1)	190	4
		94,448	103,134	29,001	15,566	44,649	13,918

於二〇一六年六月三十日	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	25,672	25,679	21,023	2,725	1,827	104
應付非控股權益	22	1,588	1,588	1,588	-	-	-
銀行及其他借項	21 & 23	80,761	89,766	19,594	5,319	43,214	21,639
其他長期負債	25	251	287	-	62	187	38
衍生金融工具	18b	225	235	89	(10)	156	-
		108,497	117,555	42,294	8,096	45,384	21,781

### (f) 公平價值

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

業務應收賬項，銀行存款，業務應付賬項，應付費用及短期借款之公平價值與其賬面值相若，因為此資產與負債於短期內到期。

利率掉期的公平價值是以市場利率衍生的合適收益曲線來貼現預計未來現金流量的現值計量。



## 37 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。

於二〇一七年六月三十日

	第一級	第二級	總計
<b>金融資產</b>			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	138	-	138
香港上市債務證券	368	-	368
非上市債務證券	11	-	11
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	689	-	689
香港上市股本證券	1,318	-	1,318
非上市股本證券	-	8	8
按公平價值計入損益的金融資產			
海外上市股本證券	8	-	8
香港上市股本證券	578	-	578
海外上市債務證券	75	-	75
衍生金融工具			
利率掉期	-	158	158
貨幣掉期	-	57	57
	<b>3,185</b>	<b>223</b>	<b>3,408</b>
<b>金融負債</b>			
衍生金融工具			
利率掉期	-	165	165
貨幣掉期	-	2	2
遠期外匯合約	-	4	4
	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>171</b>

# 綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 37 金融風險管理(續)

### (f) 公平價值(續)

於二〇一六年六月三十日

	第一級	第二級	總計
<b>金融資產</b>			
可供出售債務證券			
海外上市債務證券	421	–	421
香港上市債務證券	482	–	482
可供出售股本證券			
海外上市股本證券	714	–	714
香港上市股本證券	1,170	–	1,170
非上市股本證券	–	11	11
按公平價值計入損益的金融資產			
香港上市股本證券	573	–	573
衍生金融工具			
利率掉期	–	235	235
貨幣掉期	–	195	195
	3,360	441	3,801
<b>金融負債</b>			
衍生金融工具			
利率掉期	–	225	225

### 38 資本管理

本集團的資本管理目的是維持強大的資本根基以支持其業務發展，在持續提供回報給股東時維持謹慎的財務槓桿水平。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨債項與股東權益比率。集團淨債項定義為總借款減銀行存款及現金。股東權益包括綜合財務狀況表所列之股本及公司股東應佔儲備。為維持或調整資本結構，本集團將調節派息，發行新股，籌集新債項融資或出售資產以減低負債。

年底淨債項與股東權益比率如下：

	2017	2016
抵押銀行借款	1,576	1,842
無抵押銀行及其他借款	65,750	78,919
總借款	67,326	80,761
減：銀行存款及現金	(31,274)	(30,048)
淨債項	36,052	50,713
股東權益	498,215	468,707
淨債項與股東權益比率	7.2%	10.8%

### 39 比較數字

部分比較數字已重新陳述，以符合本年度表列。

### 40 綜合財務報表通過

載於第165至224頁之綜合財務報表於二〇一七年九月十四日獲董事局通過。

## 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二〇一七年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之附屬公司。

除特別註明外，下列之主要附屬公司均在香港註冊及經營、為非上市公司及由本公司間接持有。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
新意網集團有限公司 (在香港上市)	2	74.03	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	232,261,683
數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	3	68.24	電訊系統經營	110,581,245
新鴻基地產代理有限公司	7	100	物業管理及代理	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司	8	100	投資控股	2,287,658,338
飛騰財務有限公司	7	100	財務	200
忠誠財務有限公司	7	100	借貸融資及投資控股	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司	7	100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司	7	100	保險	75,000,000
新鴻基建築設計有限公司	7	100	圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司		100	樓宇建築	40,000,000
新輝(建築管理)有限公司		100	樓宇建築及工程管理	2
恒安工程有限公司		100	消防及機械工程	50,000
安輝機械工程有限公司		100	機械租賃	100,000
康業服務有限公司		100	物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司	7	100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註10)9,999,998
萊利國際有限公司		100	酒店經營	2
Access Orient Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
和光有限公司		100	地產投資	1
Additech Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Advance Vision Enterprises Limited		100	地產投資	2
機場空運中心有限公司		100	空運中心	100
Annadale Development Limited		100	地產發展及投資	2
Antanpark Limited	1	100	地產投資	1美元
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Artsland Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Assured Outcome Limited	1	100	地產投資	1美元
Barnard Enterprises Limited	1	75	地產投資	100美元
Beauty Marble Investment Limited		100	地產投資	2



名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本/ 註冊資本*
		總股本權益(%)			(港幣)
北京新城廣場房地產有限公司	6c	100		地產投資	9,000,000美元*
北京新東安有限公司	6a	100		地產投資	129,000,000美元*
Best Numbers Limited	1	100		地產投資	1美元
Best Winners Limited	1	100		地產投資及酒店經營	1美元
Biliboss Ltd.	1	100		地產投資	1美元
兆興投資有限公司		100		地產發展及貿易	2
Branhall Investments Limited	1	100		地產投資	2
		100			(註10)39,999,998
Brave One Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
輝強有限公司		100		地產發展及投資	2
Buratto Limited	1	100		地產投資	1美元
Capital Mind Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Champion Dynasty Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Champion Era Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
創福集團有限公司		100		地產發展	1
Cheerlord Investment Ltd.	1	100		地產投資及酒店經營	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
City Lion Investment Limited	1	100		地產投資	1美元
兆盛有限公司		100		地產發展及投資	2
Classic Best Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Classic Success Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Connick Limited	1	100		地產投資	1美元
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
Entero Company Limited	9	100		地產投資	200
Even Decade Limited	1	100		地產投資	1美元
Ever Channel Limited		100		地產投資	2
晶信有限公司		100		地產投資	1
永快有限公司		100		地產發展及投資	2
Evermax Development Limited		100		地產發展及投資	2
Excellent Chance Limited	1	100		地產投資	1美元
Fame Amuse Limited	1	100		地產發展及投資	1美元
Fast Commerce Global Limited	1	100		地產投資	1美元
Fit Sharp Limited	1	100		地產投資	1美元
Forever Glory Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Fortin International Limited	1	100		地產發展及投資	1美元
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

# 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)
Fortune Yield Investment Limited		100	地產投資	2
佛山市新普房地產開發有限公司	6c	100	地產發展及投資	34,000,000美元*
東莞創紀房地產開發有限公司	6c	100	地產發展	121,000,000美元*
Full Market Limited		100	地產投資	2
富棠置地有限公司	7	100	地產投資	300,000
其異有限公司		100	地產投資	2
Gleamland Limited	1	100	地產投資	1美元
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註10)999,998
Good Assets Limited		100	地產發展	1
忠域有限公司		100	地產發展及投資	1
Great Assets Global Limited	1	100	地產投資	1美元
合統有限公司		100	地產發展及投資	1
建程有限公司		100	地產投資	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*
Hambrook Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Harbour Vantage Limited		100	地產貿易及工程管理	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
軒佳投資有限公司		100	地產投資及貿易	5,000
亨匯投資有限公司		100	地產發展及投資	1
海港貨櫃服務有限公司		100	中流作業	40,000,000
Honenberg Limited		100	地產投資	2
香港商用航空中心有限公司		35	商用航空中心	1,000,000
Hong Kong Sky Deck Limited		100	觀景台	1
鴻基財務投資控股有限公司		100	地產投資	200
Jayan Company Limited		100	地產投資及投資控股	2
仲益有限公司		100	地產發展及投資	1
Jugada Company Limited		100	地產投資	2
Kamchatka Company Limited		100	地產投資	200
Kamsford Hong Kong Limited		100	地產投資	16,500,000
Kartasun Limited		100	地產投資	2
Kimrose Investments Ltd.	1	100	地產投資	1美元
堅達投資有限公司		100	地產貿易	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	地產貿易及投資控股	2

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
		總股本權益(%)			
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		地產投資及酒店經營	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
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		地產投資及投資控股	10,000
Morison Limited	1	100		地產投資	1美元
Moscova Company Limited	7	100		地產投資	200
力新清潔有限公司		100		清潔服務	100,000
Obvio Yip Company Limited	7	100		地產發展及投資	15,000,000,000
安成創富有限公司		100		地產貿易及投資控股	1
舉捷有限公司		60		地產投資	10
奧匯有限公司		100		酒店發展及地產投資	1
利宙企業有限公司		100		地產發展	1
Pacotilla Company Limited		100		地產投資	200
Panaview Ltd.	1	100		地產發展	1美元
Partner Sino Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
Pawling Limited	1	100		地產投資	1美元
寶崙有限公司		100		地產發展	1
Pontamell Limited	1	100		地產投資	1美元
Potential Area Limited	1	100		地產投資	1美元
Profit Richness Ltd.	1	100		地產投資	1美元
Progress Success Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Protasan Limited		100		地產投資	100
Red Stand Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Rinnovare Limited	1	100		地產投資	1美元
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70		收費道路經營	10,000
Score Best Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Scott Global Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
森萬有限公司		100		酒店經營	2
上海中環廣場房地產有限公司	6a	80		地產投資	42,000,000美元*
上海環貿廣場房地產有限公司	6c	100		地產發展及投資	290,500,000美元*
上海新鴻基環貿廣場房地產有限公司	6c	100		地產發展及投資	90,000,000美元*
上海新鴻基威德房地產有限公司	6c	100		地產投資	人民幣1,200,000,000元*

# 主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
		總股本權益(%)			
上海新鴻基威京房地產有限公司	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	18,000,000美元*
Sharp Act Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Shubbery Company Limited		100		地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Silver Knight Developments Limited	1	100		地產投資	1美元
駿球有限公司		100		地產發展	1
Smithtown Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
日騰有限公司		100		地產投資	2
Speed Wise Limited	7	100		地產投資	2
Speedway Assets Limited	1	100		地產投資	1美元
Spring Bliss Investments Limited	1	100		地產投資	1美元
Standard Top Limited		100		地產投資	2
Starry View Holdings Limited	1	100		地產投資	1美元
Startrack Company Limited		100		地產投資	200
Success Wide Holdings Limited	1	100		地產投資	1美元
Sun Carol Company Limited		100		地產投資	200
新鴻基發展(中國)有限公司		100		投資控股	20,000,000
上海新陸一房地產有限公司	6c	100		地產投資	214,482,000美元*
上海新陸二房地產有限公司	6c	100		地產投資	121,355,000美元*
上海新中楊房地產有限公司	6c	100		地產發展及投資	165,000,000美元*
新鴻基國金中心房地產(南京)有限公司	6c	100		地產投資	人民幣721,914,400元*
新鴻基環貿廣場房地產(蘇州)有限公司	6b	90		地產發展及投資	人民幣1,800,000,000元*
Sung Hung Kai Properties (Capital Market) Limited	5,7	100		財務	10美元
新地投資(廣州)有限公司	6c	100		投資控股	90,000,000美元*
新鴻基秘書服務有限公司	7	100		秘書服務	200
新元朗中心物業管理有限公司		100		地產投資及管理	(註11)25,000 (註12)25,000
Sunfez Company Limited		100		地產投資	200
日富企業有限公司		100		地產投資	4,000,000
Tainam Holdings Limited	1	100		地產投資	1美元
添財發展有限公司		100		地產投資	2
Tenuta Limited	1	100		地產投資	1美元
Time Bliss 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
高港發展有限公司		100		地產發展及投資	1
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
展良有限公司		100		地產發展	1
True Vantage Global Limited	1	100		地產投資	1美元
Tsi Mai Company Limited		100		地產投資	200

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)
Tuxedos Company Limited		100	地產投資及貿易	200
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1美元
United Way Investments Limited	4,7	100	商標持有者	1美元
		100		(註10)83,400美元
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	1美元
Vast Earn Property Corp.	1	100	地產投資	2美元
偉鴻發展有限公司	7	100	投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100	地產投資	300
Wealth Capsule Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
豐譽企業有限公司		100	地產投資	1
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
Wellden Limited		100	地產投資	2
Wensley Developments Limited	1	100	地產投資	1美元
Wetland Park Management Service Limited		100	地產發展及投資	2
和茂有限公司		100	地產投資	2
威信停車場管理(控股)有限公司		100	投資控股及停車場經營	1,000
宏博投資有限公司		100	地產發展及投資	1
榮隆企業有限公司		100	地產投資	2
偉城發展有限公司		100	地產發展	2
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. 可贖回股。
  11. 「A」股。
  12. 「B」股。



## 主要合營企業

董事局認為載列一份完整之合營企業公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇一七年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之合營企業公司。

除特別註明外，下列之主要合營企業公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別/ 註冊股本
		總股本權益(%)			
+ Altomatic Limited		50		地產投資	普通股
# 華潤新鴻基房地產(杭州)有限公司	5	40		地產發展及投資	註冊股本
# 華潤新鴻基房地產(無錫)有限公司	5	40		地產發展及投資	註冊股本
# 金彩龍國際有限公司		50		地產發展	普通股
+ 添星發展有限公司		50		地產發展	普通股
+ Glorious Concrete (BVI) Limited	4	50		預製件製造	普通股
+ 永輝混凝土(香港)有限公司		50		混凝土製造	普通股
#+ 翠谷工程有限公司		20		垃圾堆填	普通股
#+ 廣州市富景房地產開發有限公司	3	33.3		地產發展	註冊股本
# 廣州宏城廣場房地產開發有限公司	6	50		地產投資	註冊股本
# 杭州潤鴻置業有限公司	5	40		地產發展	註冊股本
IFC Development Limited	1	50		地產投資	普通股
翠玉地產資源有限公司		25		地產貿易及投資	普通股
# 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司		50		貨倉經營	普通股
+ Newfoundworld Investment Holdings Limited	1	20		投資控股	普通股
#+ Orchard Turn Holding Pte. Ltd.	2	50		投資控股	普通股
+ Ranny Limited		50		地產投資	普通股
#+ River Trade Terminal Co. Ltd.	1	50		內河貨運碼頭	普通股
#+ Senica International Limited	4	22.5		投資控股	普通股
#+ 上海莘天置業有限公司	3	35		地產發展及投資	註冊股本
盛意發展有限公司		25		地產投資	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		地產貿易	普通股

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(%)			
<sup>#+</sup> 佛山市新升房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新鋒房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新晉房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新駿房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新昊房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新匯房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本
<sup>#+</sup> 佛山市新景房地產開發有限公司	5	50		地產發展	註冊股本

<sup>+</sup> 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

<sup>#</sup> 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二〇一七年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之聯營公司。

除特別註明外，下列之主要聯營公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔		業務	股份類別
		總股本權益(%)			
<sup>#+</sup> 載通國際控股有限公司 (在香港上市)	1	36.40		公共運輸	普通股
<sup>#+</sup> 隆益投資有限公司		29		地產發展及投資	普通股
<sup>#+</sup> 香港駕駛學院有限公司		30		駕駛學院	普通股
<sup>#+</sup> Onluck Finance Limited		35.44		財務	普通股
<sup>#+</sup> Treasure Peninsula Limited		29		財務	普通股

<sup>+</sup> 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

<sup>#</sup> 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](http://www.shkp.com)

