

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



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

(認股權證代號：1441)

二〇一四/一五年度全年業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇一五年六月三十日止的年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百九十八億二千五百萬元，去年為港幣二百一十四億一千五百萬元。每股基礎溢利為港幣七元七仙，去年為港幣七元九角五仙。

回顧年內，賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣三百一十億八千二百萬元及港幣十一元九仙，上年度則為港幣三百三十五億二千萬元及港幣十二元四角五仙。賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值增加為港幣一百二十三億五千萬元，上年度的相應數值為港幣一百二十八億三千八百萬元。

股息

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

業務回顧

物業銷售及租金收入

物業銷售收益

連同合作項目的收益，回顧年內財務報表錄得的物業銷售收益為港幣二百一十七億零四百萬元，為集團帶來港幣七十三億三千二百萬元的溢利，上年度的相應溢利為港幣一百零五億一千一百萬元。本年度的合約銷售總額表現非常理想，按所佔權益計算超過港幣三百七十五億元；該合約銷售總額主要會反映在往後年度入賬的收益。自二〇一五年七月起計算的合約銷售總額約達港幣六十億元。

租金收入

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

香港地產業務

土地儲備

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

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
天水圍市地段第33號	住宅 / 商舖	100	1,219,000
天水圍市地段第34號	住宅 / 商舖	100	1,040,000
天榮站發展項目	住宅 / 商舖	合作發展	982,000
大埔市地段第225號	住宅	100	901,000
屯門市地段第515號	住宅	100	476,000
屯門市地段第539號	住宅 / 商舖	100	307,000
總計			4,925,000

集團近年積極增添土地，令土地儲備持續增加。截至二〇一五年六月底，集團在香港的總土地儲備達五千零八十萬平方呎，包括二千八百七十萬平方呎已落成投資物業，以及二千二百一十萬平方呎發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團持有逾三千萬平方呎農地，分佈於新界各區，大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途的不同階段。

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

地產發展

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

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

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

集團年內在香港建成逾一百萬平方呎樓面，其中九十萬平方呎為住宅物業。

項目	地點	物業用途	集團所佔 權益 (百分率)	所佔總 樓面面積 (平方呎)
峻巒第一期	元朗青山公路潭尾段 18 號	住宅 / 商舖	100	780,000
瓏山一號	粉嶺聯興街 39 號	住宅 / 商舖	100	140,000
W50	黃竹坑道 50 號	寫字樓	100	120,000
總計				1,040,000

投資物業

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

零售物業組合

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

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

集團悉力提升現有商場的物業資產質素以保持競爭力。旺角新世紀廣場的商場翻新和改裝，充分體現集團對追求卓越質素的堅持。商場的英文名稱改為 MOKO，並於今年八月完成翻新，

引入多間首度在區內或本港開業的國際品牌商店和餐廳食肆。商場改動間隔後設有主題樓層並加裝扶手電梯，帶來更多人流，同時讓顧客倍感方便。商場目前全數租出，並錄得顯著的租金收入增長。

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

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

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

另一方面，緊鄰港鐵北角站的北角滙將提供逾十四萬平方呎零售樓面，匯聚各式商戶，服務周邊居民、附近上班族及遊客。

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

寫字樓物業組合

回顧年內，香港大部分地區的甲級寫字樓錄得溫和的租金增長及低空置率。

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

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

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

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

內地地產業務

土地儲備

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

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

地產發展

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

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

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

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

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
環貿廣場二期寫字樓	上海陝西南路 288 號	寫字樓	100	630,000
杭州萬象城 第二期 A 及 B	杭州錢江新城	寫字樓 / 商舖	40	798,000
之江九里	杭州之江珊瑚沙路 76 號	住宅	40	781,000
太湖國際社區 第七期 A 及 B	無錫太湖新城	住宅 / 商場	40	1,177,000
峻林 第一期 A 及 B	廣州天河區林和東路	住宅 / 商舖	70	651,000
天盈廣場	廣州珠江新城	寫字樓	33.3	221,000
天環	廣州天河路 218 號	商場	50	431,000
御華園第一期 B	廣州花都獅嶺大道東 1 號	住宅 / 商舖	100	1,072,000
悅城第二期 B	成都雙流縣	住宅	91	750,000
天曜 第一期 B 及 C	成都錦江區	住宅 / 商舖	40	429,000
總計				6,940,000

投資物業

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

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

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

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

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

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

北京 APM 商場位於王府井核心地段，是集團在北京的重要收租物業。集團透過優化北京 APM 的租戶組合，進一步提升商場的

業務表現，令商場銷售額錄得穩健增長。回顧年內，北京 APM 引入接近三十個新商戶，商場將增設專區售賣較普及的高級商品，以吸引當地居民和遊客。另外，新東安廣場寫字樓的出租率高，續租租金升幅可觀。

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

其他業務

酒店

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

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

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

電訊及資訊科技

數碼通

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

新意網

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

基建及其他業務

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

集團財務

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

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

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

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

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

企業管治

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

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

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

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

可持續發展

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

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

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

成功的可持續發展策略必須經得起時間考驗，因此集團致力延續傳統，透過高質素的產品締造優質顧客體驗。市場重視與品質相關的事宜，例如樓宇的硬件和長期保養，因應市場需要，悉力延續以上傳統至關重要。涵蓋整個集團的長期計劃「新·繫·品質」旨在從政策和業務運作兩方面，為集團確立最高的品質指標；在「新·繫·品質」配合下，集團成為首家為新出售香港住宅物業提供三年維修保證的發展商，目前這項保證在香港來說仍是獨一無二。「提升質素意見獎勵計劃」已成立二十二年，該計劃令集團上下更加重視提升產品和服務質素。

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

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

展望

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

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

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

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

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

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

內地方面，集團兩個位於廣州的商場將於二〇一六年開業，分

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

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

如無不可預測情況，預期集團下個財政年度的業績將令人鼓舞。

致謝

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

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇一五年九月十日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一五年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇一四年度之比較數字：-

綜合收益表

截至二〇一五年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇一五年	二〇一四年
收入	2(a)	66,783	75,100
銷售成本		(38,989)	(44,989)
毛利		27,794	30,111
其他淨收益		594	1,009
銷售及推銷費用		(3,269)	(3,761)
行政費用		(2,341)	(2,377)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	22,778	24,982
投資物業之公平價值增加		10,987	12,131
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		33,765	37,113
財務支出		(2,445)	(2,308)
財務收入		265	258
淨財務支出	3	(2,180)	(2,050)
所佔業績 (已包括扣除遞延稅項後之所佔投資物業 公平價值增加港幣二十一億七千四百萬元 (二〇一四年：港幣二十四億八千八百萬元))：			
聯營公司		493	426
合營企業		5,057	5,041
	2(a) & 6(b)	5,550	5,467
稅前溢利	4	37,135	40,530
稅項	5	(4,771)	(6,195)
本年度溢利	2(a)	32,364	34,335
應佔：			
公司股東		31,082	33,520
非控股權益		1,282	815
		32,364	34,335

(以港幣為單位)

公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	6(a)		
基本		\$11.09	\$12.45
攤薄後		\$10.98	\$12.43
每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	6(b)		
基本		\$7.07	\$7.95
攤薄後		\$7.01	\$7.94

綜合全面收益表

截至二〇一五年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	二〇一五年	二〇一四年
本年度溢利	32,364	34,335
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬項之匯兌差額	(49)	(755)
現金流對沖之公平價值虧損	(3)	-
可供出售投資項目		
— 公平價值收益/(虧損)	117	(100)
— 售出項目後之公平價值收益撥入綜合收益表	-	(233)
— 公平價值變動之遞延稅項	-	(1)
	117	(334)
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(支出)/收益	(358)	29
其後不會重新歸入損益的項目：		
所佔聯營公司之其他全面(支出)/收益	(19)	118
本年度其他全面支出	(312)	(942)
本年度全面收益總額	32,052	33,393
應佔本年度全面收益總額：		
公司股東	30,772	32,640
非控股權益	1,280	753
	32,052	33,393

綜合財務狀況表

於二〇一五年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇一五年	二〇一四年
非流動資產			
投資物業		309,205	277,640
固定資產		25,621	25,376
聯營公司		4,018	4,044
合營企業		52,957	49,545
應收放款		820	628
其他金融資產		3,210	2,899
無形資產		4,090	4,539
		<u>399,921</u>	<u>364,671</u>
流動資產			
供出售物業		149,750	149,409
存貨		294	299
應收賬項、預付款項及其他	7	20,690	23,394
其他金融資產		894	747
銀行存款及現金		32,561	18,528
		<u>204,189</u>	<u>192,377</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(10,816)	(9,241)
業務及其他應付賬項	8	(25,690)	(25,283)
已收取售樓訂金		(13,904)	(5,538)
稅項		(7,323)	(6,493)
		<u>(57,733)</u>	<u>(46,555)</u>
流動資產淨值		<u>146,456</u>	<u>145,822</u>
資產總額減流動負債		<u>546,377</u>	<u>510,493</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(72,316)	(74,490)
遞延稅項		(16,824)	(15,753)
其他長期負債		(419)	(561)
		<u>(89,559)</u>	<u>(90,804)</u>
資產淨值		<u>456,818</u>	<u>419,689</u>
資本及儲備			
股本		68,451	53,464
儲備金		382,575	361,319
股東權益		<u>451,026</u>	<u>414,783</u>
非控股權益		<u>5,792</u>	<u>4,906</u>
權益總額		<u>456,818</u>	<u>419,689</u>

綜合財務報表說明：

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

於本年度業績初步公佈中載有有關截至二〇一五年及二〇一四年六月三十日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇一四年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至二〇一五年六月三十日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見。

本綜合財務報表已按照香港會計師公會已頒佈的香港財務報告準則及詮釋（合稱「香港財務報告準則」），及香港公司條例（第622章）及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）之披露規定編製。此外，香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審計」已於本財政年度內生效，本綜合財務報表之若干資料呈報及披露亦有所改變。除了投資物業及若干金融工具按公平價值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

除下述的會計政策變動外，所使用之會計政策與編製截至二〇一四年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。

(b) 會計政策之變動

在本會計年度內，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂及詮釋（統稱為「新香港財務報告準則」）。該等修訂適用於本集團由二〇一四年七月一日開始之財政年度。

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

採納以上新香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

直至本綜合財務報表被批准予以發佈日期為止，香港會計師公會頒佈多項於年內尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本。以下為與本集團相關的新訂及經修訂準則及修訂本。

香港財務報告準則之修訂	2012-2014 年香港財務報告準則系列年度之改進 ¹
香港會計準則第 1 號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第 16 號及第 38 號之修訂	澄清折舊及攤銷可接納的方法 ¹
香港會計準則第 27 號之修訂	獨立財務報表權益法 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第 10 號, 第 12 號 及香港會計準則第 28 號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第 11 號之修訂	收購合營業務權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 15 號	與客戶合約之收入 ²

¹於 2016 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

²於 2017 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

³於 2018 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

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

(2) 分部資料

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

(a) 分部收入及業績

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

截至二〇一五年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業銷售						
香港	11,067	4,446	186	125	11,253	4,571
中國內地	6,609	1,672	3,842	1,092	10,451	2,764
新加坡	-	-	-	(3)	-	(3)
	17,676	6,118	4,028	1,214	21,704	7,332
物業租賃						
香港	12,910	9,975	2,765	2,324	15,675	12,299
中國內地	3,143	2,456	176	64	3,319	2,520
新加坡	-	-	687	533	687	533
	16,053	12,431	3,628	2,921	19,681	15,352
酒店經營	4,136	1,058	702	235	4,838	1,293
電訊	18,659	1,251	-	-	18,659	1,251
運輸基建及物流	3,549	1,137	2,870	308	6,419	1,445
其他業務	6,710	1,501	471	72	7,181	1,573
	66,783	23,496	11,699	4,750	78,482	28,246
其他淨收益		594		79		673
未分配的行政費用		(1,312)		-		(1,312)
未計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		22,778		4,829		27,607
投資物業之公平價值增加		10,987		2,290		13,277
已計入投資物業之公平價值 變動的營業溢利		33,765		7,119		40,884
淨財務支出		(2,180)		(297)		(2,477)
稅前溢利		31,585		6,822		38,407
稅項						
- 集團		(4,771)		-		(4,771)
- 聯營公司		-		(45)		(45)
- 合營企業		-		(1,227)		(1,227)
本年度溢利		26,814		5,550		32,364

截至二〇一四年六月三十日止年度

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

物業銷售業績已包括有關香港及中國內地預售物業項目之銷售及推銷費用分別為港幣五億九千三百萬元（二〇一四年：港幣一億八千萬）及港幣四千四百萬元（二〇一四年：港幣一億五千八百萬元）。相關物業銷售收入將於物業落成之財政年度內確認。

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

其他淨收益主要包括出售投資物業淨收益、股票及債券投資項目淨收入。

(b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	二〇一五年	二〇一四年
香港	55,645	63,761
中國內地	10,280	10,585
其他	858	754
	<u>66,783</u>	<u>75,100</u>

(3) 淨財務支出

	二〇一五年	二〇一四年
利息支出	2,717	2,517
名義非現金利息	67	81
減：撥作資本性支出之金額	(339)	(290)
	<u>2,445</u>	<u>2,308</u>
銀行存款之利息收入	(265)	(258)
	<u>2,180</u>	<u>2,050</u>

(4) 稅前溢利

	二〇一五年	二〇一四年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	9,836	21,648
存貨銷售成本	13,719	8,557
折舊及攤銷	1,523	1,476
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	449	402
土地及樓宇、資產、收發站及專線之經營租約租金	1,447	1,399
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	6,626	6,162
股權支付	12	18
核數師酬金	22	21
出售按公平價值計入損益的金融資產虧損	9	-
可供出售投資項目減值撥備	5	-
出售固定資產虧損	23	-
及計入：		
上市及非上市投資股息收入	113	123
上市及非上市債務證券利息收入	62	71
售出可供出售投資項目溢利	60	238
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	-	3
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值收益	91	69
出售固定資產溢利	-	8

(5) 稅項

	二〇一五年	二〇一四年
本年度稅項		
香港利得稅	2,952	2,760
往年準備之低估	5	248
	<u>2,957</u>	<u>3,008</u>
香港以外稅項	746	1,168
往年準備之高估	-	(2)
	<u>746</u>	<u>1,166</u>
	<u>3,703</u>	<u>4,174</u>
遞延稅項計入		
投資物業之公平價值變動	754	1,633
其他暫時差異之產生及回撥	314	388
	<u>1,068</u>	<u>2,021</u>
	<u>4,771</u>	<u>6,195</u>

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

(6) 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣三百一十億八千二百萬元（二〇一四年：港幣三百三十五億二千萬元）計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億零三百七十萬九千四百零一股（二〇一四年：二十六億九千二百九十九萬二千八百七十九股）計算。攤薄後每股溢利是按年內加權平均股數二十八億二千九百八十五萬八千七百九十三股（二〇一四年：二十六億九千六百六十一萬九千二百八十三股），此乃包括年內已發行股份之加權平均股數及假設所有尚餘購股權及認股權證在被視作沒有作價下行使時的加權平均股數二千六百一十四萬九千三百九十二股（二〇一四年：三百六十二萬六千四百零四股）計算。

(b) 每股基礎溢利

此外，集團以不包括投資物業估值變動淨額之影響的可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百九十八億二千五百萬元（二〇一四年：港幣二百一十四億一千五百萬元）來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現。溢利之對賬如下：

	二〇一五年	二〇一四年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>31,082</u>	<u>33,520</u>
投資物業公平價值之增加	(10,987)	(12,131)
相關遞延稅項計入之影響	754	1,633
出售投資物業扣除遞延稅項後之		
公平價值已變現收益		
- 附屬公司	982	733
- 聯營公司及合營企業	111	-
所佔聯營公司及合營企業業績		
- 投資物業之公平價值收益	(2,290)	(2,228)
- 相關遞延稅項計入/(扣減)之影響	<u>116</u>	<u>(260)</u>
	(11,314)	(12,253)
非控股權益	<u>57</u>	<u>148</u>
投資物業估值變動淨額之影響	<u>(11,257)</u>	<u>(12,105)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u>19,825</u>	<u>21,415</u>

(7) 應收賬項、預付款項及其他

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

包括在本集團應收賬項、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣八十七億四千八百萬元（二〇一四年：港幣一百零八億七千九百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之八十七（二〇一四年：百分之九十二），六十一至九十天佔百分之一（二〇一四年：百分之一），而超過九十天則為百分之十二（二〇一四年：百分之七）。

(8) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的應付貿易賬項為港幣二十三億八千五百萬元（二〇一四年：港幣二十二億八千九百萬元），其賬齡為：少於六十天佔百分之七十九（二〇一四年：百分之七十八），六十一至九十天佔百分之二（二〇一四年：百分之二），而超過九十天則為百分之十九（二〇一四年：百分之二十）。

財務檢討

營業業績檢討

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

截至二〇一五年六月三十日止年度，可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業淨公平價值變動之影響為港幣一百九十八億二千五百萬元，較去年港幣二百一十四億一千五百萬元減少港幣十五億九千萬元或百分之七點四。溢利減少主要是香港物業銷售溢利貢獻較低。

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

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

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

本集團酒店業務包括所佔合營企業之營業溢利貢獻為港幣十二億九千三百萬元，較去年輕微增加港幣四千一百萬元或百分之三點三。二〇一五年首六個月香港酒店業面對嚴峻挑戰，到訪遊客數量增長明顯放緩，旅遊消費疲弱及酒店房價競爭激烈。本集團會繼續實行積極措施來提高效率及在充滿挑戰的經營環境中優化收益。

本集團運輸基建及物流包括所佔合營企業和聯營公司之營業溢利持續增長，總營業溢利為港幣十四億四千五百萬元，較去年增加百分之十三點一。集團及所佔合營企業之其他業務主要包括物業管理、新意網的數據中心及百貨公司的營運均有穩定增長，總營業溢利增加百分之八點六至港幣十五億七千三百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

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

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息覆蓋率。於二〇一五年六月三十日的負債比率（按淨債項相對公司股東資金比例來計算）為百分之十一點二，二〇一四年六月三十日為百分之十五點七。利息覆蓋率（按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算）為九點三倍，去年為十一點一倍。

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

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

此外，集團亦得到銀行保證提供大量未動用的有承諾信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。

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

(b) 庫務政策

集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇一五年六月三十日，集團約百分之七十九的銀行及其他借項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十一為經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險減到最少。於二〇一五年六月三十日，集團的借項總額約百分之六十二為港元借款及百分之二十四為美元借款，全部均為對集團於香港業務營運的融資，及餘下百分之十四為人民幣借款則為中國內地物業項目建築費用的融資。所有中國內地項目的土地收購均以注入資本方式由集團權益及內部產生資金支付。

於二〇一五年六月三十日，集團的借項總額大概百分之六十一為浮息借款，當中包括已透過利率掉期合約由定息掉換浮息的借款，而百分之三十九為定息借款。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇一五年六月三十日，本集團未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖名義本金總額為港幣四十億二千三百萬元，有關浮息掉換定息掉期合約之現金流對沖名義本金為港幣一億八千一百萬元和貨幣掉期合約（用以對沖償還外幣借項本金）名義本金總額為港幣九十四億五千一百萬元。

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

資產抵押

於二〇一五年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣七百萬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二十八億七千七百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇一五年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣七億零二百萬元（二〇一四年六月三十日：港幣九億三千九百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇一五年六月三十日之僱員人數約三萬七千人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣九十三億四千萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本集團亦設有購股權計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。本公司之前購股權計劃及新購股權計劃之詳情已載於年報內之「購股權計劃」部分。

釐定董事薪酬之準則

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

股息

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

若建議的末期股息在即將舉行的本公司股東週年大會（「二〇一五年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將於二〇一五年十一月二十六日（星期四）派發予於二〇一五年十一月十八日（星期三）名列在本公司股東名冊（「股東名冊」）內之本公司股東（「股東」）。本公司之股份交易將由二〇一五年十一月十六日（星期一）起除息。

股東週年大會

二〇一五年股東週年大會將於二〇一五年十一月十二日（星期四）舉行。二〇一五年股東週年大會通告將在適當時間登載及寄發予股東及本公司認股權證持有人（「認股權證持有人」）。

暫停辦理股份及認股權證過戶登記日期

- (1) 為釐定有權出席二〇一五年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由二〇一五年十一月九日（星期一）至二〇一五年十一月十二日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶，亦不會因行使本公司之認股權證附帶之認購權而配發股份。為確保合資格出席二〇一五年股東週年大會並於會上投票，
 - (i) 股東須於二〇一五年十一月六日（星期五）下午四時三十分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書（統稱「股份過戶文件」），辦理登記；及
 - (ii) 認股權證持有人須於二〇一五年十一月二日（星期一）下午四時三十分前呈交所有認購表格連同有關認股權證證明書及行使款項（統稱「行使認股權證文件」），辦理登記。
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二〇一五年十一月十八日（星期三）暫停辦理股份及認股權證之過戶登記手續。於當日將不會登記股份或認股權證過戶（包括不會因行使認股權證附帶之認購權而配發股份）。為確保享有建議之末期股息之權利，
 - (i) 股東須於二〇一五年十一月十七日（星期二）下午四時三十分前呈交股份過戶文件，辦理登記；及
 - (ii) 認股權證持有人須於二〇一五年十一月十一日（星期三）下午四時三十分前呈交行使認股權證文件，辦理登記。

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

購入、出售或贖回上市證券

截至二〇一五年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

截至二〇一五年六月三十日止年度之業績經已由本公司審核委員會審閱，而本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

遵守企業管治守則

於截至二〇一五年六月三十日止年度內，本公司已遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文A.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因於二〇一四年七月一日至二〇一四年十二月十八日期間內，責任均由兩名人士（即當時兩位聯席主席兼董事總經理）所分擔。再者，所有重大決定均一直經由董事局成員及適合之董事局委員會委員以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有四名非執行董事及七名獨立非執行董事，他們提供多方面之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

建議採納新組織章程細則

為使本公司之組織章程細則（「章程細則」）切合於二〇一四年三月起生效之公司條例，於二〇一五年股東週年大會上，將提呈一項特別決議案（「特別決議案」），以供股東考慮並酌情批准採納新章程細則。

特別決議案及修訂現有章程細則之主要範圍概要將載於本公司的通函內，而該通函將連同二〇一四至一五年年報一併寄發予股東及認股權證持有人。

年報

載有本公司根據上市規則所規定須詳列的所有財務及其他有關資料的二〇一四至一五年年報，將於二〇一五年十月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並寄發印刷本予股東及認股權證持有人。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一五年九月十日

於本文件之日，董事局由八名執行董事郭炳聯（主席兼董事總經理）（郭顯灃為其替代董事）、黃植榮（副董事總經理）、雷霆（副董事總經理）、郭基輝、鄭準、陳國威（首席財務總監）、董子豪及馮玉麟；四名非執行董事李兆基（副主席）、胡寶星（胡家驪為其替代董事）、關卓然及黃奕鑑；以及七名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁樺涇及梁高美懿組成。