

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



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

二〇一六/一七年度全年業績

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元。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元。

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。

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
總計			2,762,000

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 IIIB	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
總計				4,056,000

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。加上直通主要的交通網絡，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。

北角滙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。北角滙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。北角滙將設有戶外餐飲區，讓顧客在壯麗的海景包圍下享受寧靜的時刻。毗鄰北角滙的海滙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 V City 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。

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。

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。

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销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
總計				5,213,000

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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功效。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。

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。

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，新閱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。

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 and 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。

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

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇一七年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇一六年度之比較數字：-

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	二〇一七年	二〇一六年
收入	2(a)	78,207	91,184
銷售成本		(42,433)	(56,445)
毛利		35,774	34,739
其他淨收益		927	763
銷售及推銷費用		(4,708)	(4,250)
行政費用		(2,467)	(2,396)
未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利	2(a)	29,526	28,856
投資物業之公平價值增加		13,810	8,769
已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利		43,336	37,625
財務支出		(1,987)	(2,289)
財務收入		278	234
淨財務支出	3	(1,709)	(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		428	602
合營企業		7,170	3,614
	2(a) & 6(b)	7,598	4,216
稅前溢利	4	49,225	39,786
稅項	5	(6,750)	(6,390)
本年度溢利	2(a)	42,475	33,396
應佔：			
公司股東		41,782	32,666
永久資本證券持有人		18	-
非控股權益		675	730
		42,475	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)	6(a)		
基本		\$14.43	\$11.31
攤薄後		\$14.43	\$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)	6(b)		
基本		\$8.97	\$8.37
攤薄後		\$8.97	\$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)

	二〇一七年	二〇一六年
本年度溢利	42,475	33,396
可能其後重新歸入損益的項目：		
境外業務折算賬目之匯兌差額		
— 年內之匯兌差額	(926)	(5,914)
— 售出境外業務之匯兌收益撥回	-	(112)
	(926)	(6,026)
現金流對沖		
— 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
	2	1
可供出售投資項目		
— 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)
	192	(286)
所佔聯營公司及合營企業之其他全面虧損	(274)	(794)
其後不會重新歸入損益的項目：		
所佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	43	(55)
本年度其他全面虧損	(963)	(7,160)
本年度全面收益總額	41,512	26,236
應佔本年度全面收益總額：		
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
	41,512	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	二〇一七年	二〇一六年
非流動資產			
投資物業		337,980	318,517
固定資產		26,977	25,446
聯營公司		4,724	4,576
合營企業		59,117	56,231
應收放款		4,981	1,035
其他金融資產		3,375	3,326
無形資產		5,524	3,754
		<u>442,678</u>	<u>412,885</u>
流動資產			
供出售物業		146,409	144,844
存貨		444	596
應收賬項、預付款項及其他	7	17,813	25,024
其他金融資產		798	1,118
銀行存款及現金		31,274	30,048
		<u>196,738</u>	<u>201,630</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(5,390)	(17,486)
業務及其他應付賬項	8	(26,908)	(27,493)
已收取售樓訂金		(10,458)	(6,976)
稅項		(8,216)	(7,116)
		<u>(50,972)</u>	<u>(59,071)</u>
流動資產淨值		<u>145,766</u>	<u>142,559</u>
資產總額減流動負債		<u>588,444</u>	<u>555,444</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(61,936)	(63,275)
遞延稅項		(18,930)	(17,410)
其他長期負債		(215)	(251)
		<u>(81,081)</u>	<u>(80,936)</u>
資產淨值		<u>507,363</u>	<u>474,508</u>
資本及儲備			
股本		70,516	70,384
儲備金		427,699	398,323
股東權益		<u>498,215</u>	<u>468,707</u>
永久資本證券		3,910	-
非控股權益		5,238	5,801
權益總額		<u>507,363</u>	<u>474,508</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二〇一七年及二〇一六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。本公司已遞交截至二〇一六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二〇一七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之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。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。

(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 ⁴
香港會計準則第 7 號之修訂	披露計劃 ¹
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 ¹
香港會計準則第 40 號之修訂	投資物業之轉撥 ³
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 ³
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 ³
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 ²
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	與客戶合約之收入及相關修訂 ³
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ⁵
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 ³
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 ⁵

¹ 於 2017 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

² 於待確定日期或以後開始之會計期間生效

³ 於 2018 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

⁴ 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

⁵ 於 2019 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效

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

(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

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
	<u>91,184</u>	<u>29,413</u>	<u>10,562</u>	<u>4,327</u>	<u>101,746</u>	<u>33,740</u>
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		<u>29,180</u>		<u>4,216</u>		<u>33,396</u>

物業銷售業績包括香港及中國內地有關預售物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣七億三千五百萬元（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。

(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：

	二〇一七年	二〇一六年
香港	68,060	82,262
中國內地	9,747	8,197
其他	400	725
	<u>78,207</u>	<u>91,184</u>

(3) 淨財務支出

	二〇一七年	二〇一六年
利息支出	2,352	2,543
名義非現金利息	32	52
減：撥作資本性支出之金額	(397)	(306)
	<u>1,987</u>	<u>2,289</u>
銀行存款之利息收入	(278)	(234)
	<u>1,709</u>	<u>2,055</u>

(4) 稅前溢利

	二〇一七年	二〇一六年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	21,756	26,992
存貨銷售成本	4,531	13,828
折舊及攤銷	1,425	1,502
無形資產攤銷(包括在銷售成本內)	514	448
無形資產減值	3	4
土地及樓宇、收發站及專線之經營租約租金	1,615	1,538
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	7,455	6,948
股權支付	8	6
核數師酬金	22	23
按公平價值計入損益的金融資產之公平價值虧損	53	173
出售固定資產虧損	5	12
及計入：		
上市及非上市投資項目股息收入	131	120
債務證券利息收入	94	102
售出可供出售投資項目溢利	82	52
出售按公平價值計入損益的金融資產溢利	22	1

(5) 稅項

	二〇一七年	二〇一六年
本年度稅項		
香港利得稅	3,728	3,618
往年準備之低估	19	17
	<u>3,747</u>	<u>3,635</u>
香港以外稅項	1,344	1,241
往年準備之低估/(高估)	9	(6)
	<u>1,353</u>	<u>1,235</u>
	<u>5,100</u>	<u>4,870</u>
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
	<u>1,650</u>	<u>1,520</u>
	<u>6,750</u>	<u>6,390</u>

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇一六年：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，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：

	二〇一七年	二〇一六年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>41,782</u>	<u>32,666</u>
投資物業之公平價值增加		
附屬公司	(13,810)	(8,769)
聯營公司	(22)	(291)
合營企業	(4,373)	(938)
相關遞延稅項計入之影響		
附屬公司	1,134	1,042
合營企業	157	66
非控股權益	<u>63</u>	<u>20</u>
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現收益	(16,851)	(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	<u>1,034</u>	<u>374</u>
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>(15,817)</u>	<u>(8,496)</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u><u>25,965</u></u>	<u><u>24,170</u></u>

(7) 應收賬項、預付款項及其他

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

包括在本集團應收賬項、預付款項及其他應收賬項內的應收貿易賬項為港幣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）。

(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）。

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 IIIB、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元，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	5,390	17,486
一年後及兩年內	10,311	3,642
兩年後及五年內	39,040	39,452
五年後	12,585	20,181
銀行及其他借項總額	<u>67,326</u>	<u>80,761</u>
銀行存款及現金	31,274	30,048
淨債項	<u>36,052</u>	<u>50,713</u>

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）。

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。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。

股息

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二〇一七年六月三十日止年度之末期股息每股港幣三元正（二〇一六年：每股港幣二元八角）。連同於二〇一七年三月二十三日派發之中期股息每股港幣一元一角，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。

股東週年大會

二〇一七年股東週年大會將於二〇一七年十一月九日（星期四）舉行。二〇一七年股東週年大會通告將在適當時間登載及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (1) 為釐定有權出席二〇一七年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由二〇一七年十一月六日（星期一）至二〇一七年十一月九日（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。為確保合資格出席二〇一七年股東週年大會並於會上投票，股東須於二〇一七年十一月三日（星期五）下午四時三十分或之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。
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二〇一七年十一月十五日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續；於當日將不會登記股份過戶。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於二〇一七年十一月十四日（星期二）下午四時三十分或之前呈交股份過戶文件，辦理登記。
- (3) 股份過戶文件須呈交至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇一七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。

審核及風險管理委員會

截至二〇一七年六月三十日止年度之業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱，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

於截至二〇一七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，他們提供不同之經驗、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。

年報

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇一六至一七年年報，將於二〇一七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。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇一七年九月十四日

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)(郭顯濃為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、鄺準、董子豪及馮玉麟；三名非執行董事李兆基(副主席)、胡寶星(胡家驃為其替代董事)及關卓然；以及七名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁樺涇及梁高美懿組成。