



九龍倉

始創於一八八六年

2015年報

九龍倉集團有限公司
股份代號: 4



公司簡介

九龍倉集團有限公司(股份代號：4)始創於一八八六年，集團實力雄厚，綜合資產總值達港幣四千四百四十億元。憑藉「創建明天」這理念和卓越的執行力，集團多年來的表現穩健及具高效益。早於五十年前恆生指數成立之初，九龍倉已成為七家成份股之一，至今仍是交投最活躍及最多人持有的本地藍籌股之一。過去十年，每股盈利已經增加一倍，每股股息增長了138%，年複合增長率達9%。

九龍倉活躍於中港兩地，以地產發展為策略重點，並以收購土地、項目發展及市場推廣等能力見稱。集團卓越的商場發展及零售管理傲視同儕。旗下九龍倉酒店業務擁有新發展的酒店項目、現代貨箱碼頭擁有尤具價值的港口；集團更擁有本港獨一無二的通訊、媒體及娛樂業務。

集團在香港及中國的投資物業組合持續增長，已成為集團的主要增長動力。二〇一五年，投資物業組合的賬面值為港幣三千一百億元，佔集團核心盈利的76%。

海港城和時代廣場是投資物業組合的旗艦項目。前者為全球注目的地標，是零售商戶作品牌展示作用之地點，也為國際展區內的購物聖地。後者獨特的十七層設計、加上精挑細選之商戶組合，令其成為全球最成功的直立式商場之一。

集團的投資物業組合亦擴展至中環核心商業區、山頂，及位於九龍東的第二個核心商業區。

集團近年在中環收購的物業包括在二〇一三年購入的著名地標美利大廈(現正改建成獨一無二的都會時尚酒店)，二〇一四年購入位於皇后大道中的卡佛大廈，以及在二〇一五年後購入位於畢打街的會德豐大廈寫字樓及一個優質舖位。

香港的山頂是尊貴及罕有的豪宅地段。集團的山頂物業組合擁有一系列專屬豪華住宅，應佔總樓面面積約四十萬平方呎。

隨着集團發展「九龍東海旁物業組合」，九龍東的龐大潛力將釋放出來。該組合位處活力十足的第二個核心商業區，涵蓋九龍貨倉、九倉電訊廣場及母公司會德豐的One Bay East，前臨全長五百米的海岸線，盡享維港景緻。

國內投資物業加上五個國際金融中心開始為集團帶來盈盈碩果，其中成都國際金融中心第一期已於二〇一四年初開幕，規模較小的無錫國金中心則於二〇一四年年底啟用；重慶國金中心計劃於二〇一七年開幕，而長沙國金中心和蘇州國際金融中心亦將相繼落成。當中，成都國際金融中心和長沙國金中心的規模及重要性足以媲美海港城，勢將成為當地地標。時代•奧特萊斯是集團另一發展策略，位於成都的項目已打穩基礎，位於長沙的項目亦即將開業。

國內發展物業方面，二〇一五年應佔合同銷售額創下人民幣二百六十億元的紀錄，較二〇一四年上升21%，年終的未確認銷售額(已扣除商業稅)增加至人民幣二百五十億元。集團目前的土地儲備為八百四十萬平方米，遍布十五個城市。未來集團將繼續採取審慎方針購入土地，並聚焦一線及優秀的二線城市。

馬哥孛羅酒店目前在亞太區經營十四間酒店，其中六間為集團擁有。集團正積極籌備多個酒店項目，以擴大馬哥孛羅在亞太區的酒店組合。集團全新奢華品牌尼依格羅，提供一系列高雅都會時尚酒店，首間尼依格羅酒店已於二〇一五年四月在成都國際金融中心開幕。位於香港中環的美利大廈現正改建成尼依格羅酒店，並預計於二〇一七年開幕。

九龍倉「創建明天」理念也伸延至「社、企共勉」方面。除了旗艦學校項目「學校起動」計劃外，集團的「九龍倉全港中學生繪畫比賽」和「建築設計實習計劃」近年亦備受注目。在逾一千名企業義工的支持下，集團更推出一系列「社、企共勉」的關心社群項目，惠及社會不同階層。集團亦入選為「恒生可持續發展企業指數」成份股之一，該指數涵蓋香港首三十名可持續發展的企業領導者，彰顯集團在履行企業社會責任的優秀表現。

目錄

1	公司簡介	
4	公司資料	
5	集團業務架構	
7	主席報告書	
12	財務撮要	
14	業務評議	
64	獎項及殊榮	
68	企業社會責任	
80	財務評議	
86	企業管治報告	
106	董事會報告	
123	獨立核數師報告	
124	綜合收益表	
125	綜合全面收益表	
126	綜合財務狀況表	
127	綜合權益變動表	
128	綜合現金流量表	
130	財務報表附註	
170	主要會計政策	
183	主要附屬公司、聯營公司及 合營公司	
188	主要物業撮要表	
198	十年財務摘要	
16	海港城	
24	時代廣場	
32	荷里活廣場	
34	山頂物業組合及 其它香港物業	
40	中國投資物業	
50	中國發展物業	
54	九龍倉酒店業務	
58	現代貨箱碼頭	
62	通訊、 媒體及娛樂	

公司資料

董事會

吳天海先生(主席兼常務董事)
周安橋先生(第一副主席)
李玉芳女士(副主席)
徐耀祥先生(副主席兼集團財務總監)
凌緣庭女士
陳國邦先生

獨立非執行董事

歐肇基先生
陳坤耀教授
方剛議員
捷成漢先生
唐寶麟先生
楊永強教授

公司秘書

許仲瑛先生

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

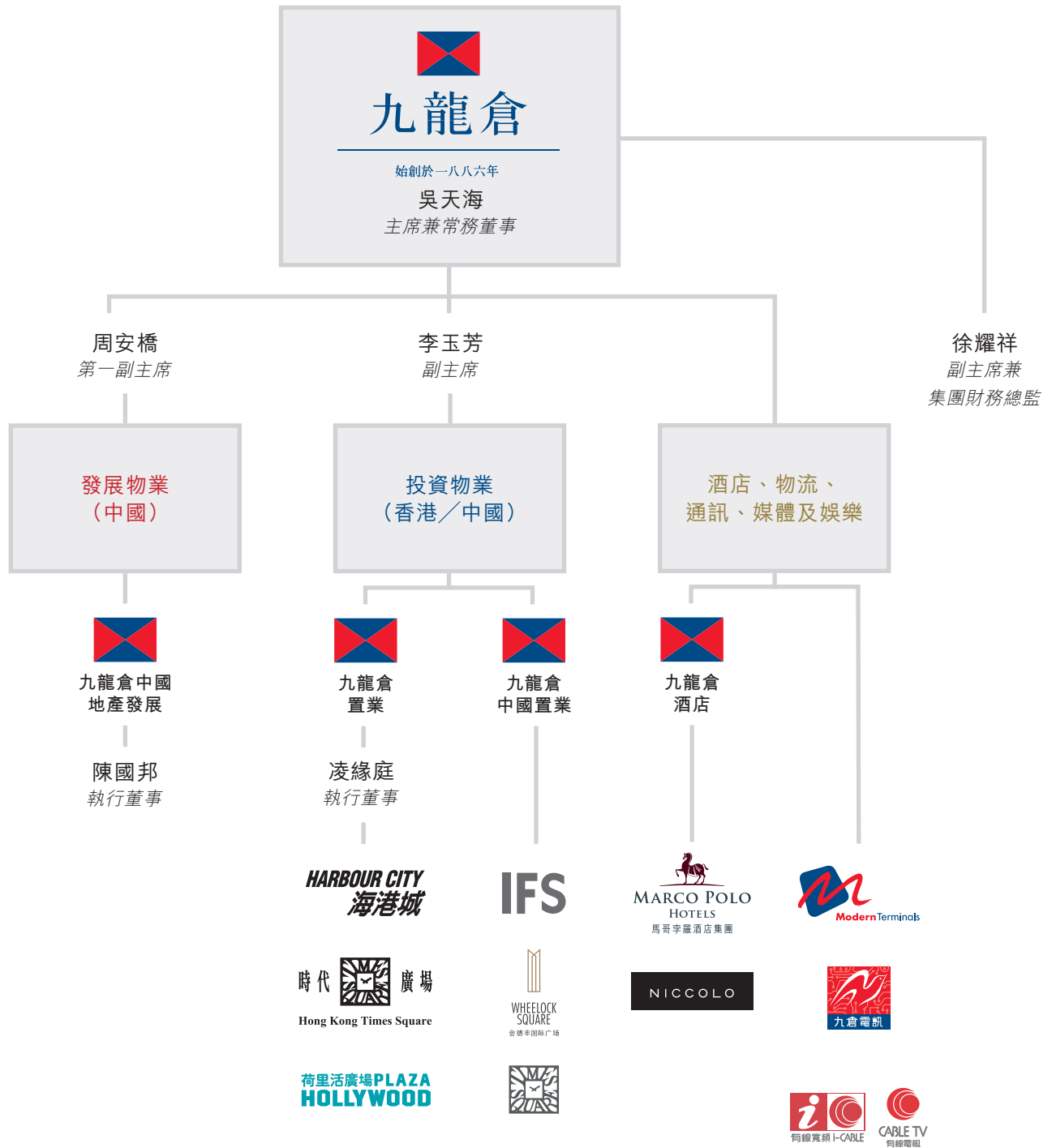
註冊主任

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓
電話：(852) 2118 8118
傳真：(852) 2118 8018
網址：www.wharfholdings.com

集團業務架構



集團秉承「創建明天」的理念，
在過去幾十年創下多項先河，這包括
興建全港第一個全天候商場（海運大廈）、
全港首個及唯一創下零售銷售總額佔香港
零售業銷售總額逾7%佳績的商場（海港城）、
首個達十七層高之多層直立式商場（時代廣場），
以及全港首幢四十層高之工業大廈（有線電視大樓）。

九龍倉「創建明天」的理念亦伸延至其它範疇，
包括興建香港首個郵輪碼頭（海運大廈）、
香港首個貨箱碼頭（現代貨箱碼頭）、
香港首條海底隧道（紅磡海底隧道）、
首個電子隧道收費系統（駕易通）、
本地首個多頻道收費電視台（有線電視）及
全球首個二十四小時粵語新聞頻道（有線新聞台）。

主席報告書

主席報告書

本人十分榮幸首次以九龍倉主席的身份向股東發表主席報告書。首先，我謹向前主席吳光正先生致以最衷心的謝忱。吳先生在服務集團三十七年後，於二〇一五年五月舉行的股東周年大會上退任董事會主席一職。在吳先生的領導下，集團多年來不斷演變革新，令集團成為本地企業的表率。

經濟概況

無論從哪方面來看，二〇一五年對香港來說都是困難的一年。全球經濟已進入低增長時代，發達國家的經濟持續疲弱，新興國家的經濟亦正在放緩。美國加息、匯率波動，以及中國處於改革轉型階段，令全球經濟前景更加不明朗。

二〇一五年，中國錄得6.9%的經濟增長，是二十五年來增長步伐最緩慢的一年，反映中國在經濟「新常态」下以較慢但高質素增長、更具持續性、更環保的方向發展。內地經濟邁向服務業和消費主導的結構性轉型，進展良好；消費開支佔國內生產總值增幅的66%，是自二〇〇一年以來的最大貢獻。發展蓬勃的服務業，更首次佔國內生產總值超過一半，達50.5%。房地產方面，面對經濟增長放緩，中國政府推出連串寬鬆措施刺激物業成交。然而，由於中國經濟「追落後」的高增長階段已於數年前結束，因此審慎之計是以中國經濟增長放緩作為業務規劃的基礎。

二〇一五年，香港經濟增長2.4%，幅度溫和。主要由於港元強勢，港人增加外遊而訪港旅客人數減少，令本已經營困難的零售和酒店業雪上加霜。此外，有些遊客感覺香港有欠好客甚至欠安全也令情況進一步惡化。結果，訪港旅客總數下跌2.5%至五千九百三十萬人次，而零售業總銷售額則下跌3.7%至港幣四千七百五十二億元。有人形容現時的零售市道正面對自一九九七年金融危機以來最惡劣的環境。

業務表現

我們卓越的管理和執行能力，引領業務渡過艱難時期。集團的核心業務—投資物業抗逆力強，為集團業績帶來支持。在市道疲弱下，集團旗下三個商場包括海港城、時代廣場及荷里活廣場的零售銷售額下跌，但在群聚效應、作為國際品牌的展示窗櫺，以及優越地利等多項獨特優勢的支持下，三個商場的租金均錄得穩健增長。寫字樓於年內的表現令人滿意。

投資物業核心盈利上升9%至港幣八十三億元，令投資物業對核心盈利的貢獻增至76%（二〇一四年為73%），使投資物業重估盈餘淨額在市況不明朗的情況下仍達到港幣六十二億元。我們秉持積極主動的營運方針，在各商場推出一系列提升措施和創新的市務推廣活動，透過更精彩的一站式購物娛樂體驗，吸引新客和常客光顧。

海港城仍然是全球知名的地標式商場，也是世界頂級品牌的必爭之地。商場作為區內國際展示場的獨特定位，吸引新晉及為人追捧的品牌進駐。我們又繼續提升零售服務的水平，網羅最獨特不凡的品牌，並特別加強餐飲服務，為顧客帶來更多驚喜和樂趣。商場目前正進行一系列升級工程，包括在海運大廈擴建一幢四層高新翼，以提升這個一站式購物聖地的競爭優勢。

時代廣場仍然是全球最成功的直立式商場之一。集團進行商戶組合重整及一系列提升工程，包括把九樓和十樓改裝成為生活時尚集中地、在十三A樓新設兒童天地，以及遷移部分租戶並換上全新形象。上述種種均進展理想，將可進一步釋放這個地標式商場的潛在價值，為顧客帶來最新的時尚及餐飲選擇。

集團在中國的投資物業開始踏入收成期，收入增加16%至港幣二十三億元，營業盈利增加25%至港幣十二億元。成都國際金融中心的業績一枝獨秀，商場的卓越表現超越集團預期。其優越位置和獨特定位，遠遠拋離競爭對手。寫字樓租務進度符合預期，並網羅了多家從事金融服務的租戶。集團旗下首間「高雅都會時尚」酒店尼依格羅酒店開業不到一年，客房收入已冠全城，並且獲頒多個獎項，包括CHINA MAG頒發的「Best Luxury Wedding Hotel」、第五屆中國酒店大獎—「最佳新酒店品牌—奢華類」，以及由《漫旅Travel+Leisure》雜誌主辦的二〇一五年漫旅•中國旅行獎「最佳新開酒店獎」。

中國內地商場是集團提升收入和資產價值的新動力上，當中的一大支柱。成都的時代•奧特萊斯和國際金融中心表現持續強勁，而以商場作為發展重點的重慶國金中心和長沙國金中心，會致力把握未來數年由消費體驗帶動的消費熱潮。成都國際金融中心和長沙國金中心均位於所在城市中央商務區的核心地帶，其規模及市場定位足以媲美香港的海港城和時代廣場。

發展物業方面，集團按應佔份額計算的已簽約銷售額創下人民幣二百六十億元的紀錄水平，較二〇一四年上升21%，並超越目標。年終的未確認銷售額(已扣除商業稅)增加至人民幣二百五十億元。如按應佔份額計入合營公司和聯營公司，集團的收入上升18%至港幣二百七十四億元，營業盈利上升51%至港幣四十二億元。集團將繼續採取審慎方針增購土地，並聚焦數個目標城市。按應佔份額計算，集團於二〇一五/一六年度直接或透過合營公司在北京、杭州和佛山以人民幣六十八億元購入七幅土地作發展。

財務業績

在租務穩健及內地項目相繼落成的支持下，集團核心盈利增加5%至港幣一百一十億元。連同投資物業重估盈餘淨額及其他特殊項目，股東應佔盈利為港幣一百六十億元，每股盈利為港幣5.29元。總資產穩企港幣四千四百四十億元，其中投資物業組合上升3%至港幣三千一百億元，而發展物業組合(不包括合營公司和聯營公司)則減至港幣三百八十億元。扣除匯兌及投資儲備減少後，資產賬面淨值增加至港幣三千零八十億元(或每股港幣101.53元)。

集團維持穩健的財政狀況。年底的負債淨額減少港幣一百二十億元至港幣四百七十億元。負債比率降至14.9%(二〇一四年為18.9%)。

董事會已宣佈，第二次中期股息每股港幣1.35元(二〇一四年為港幣1.26元)，以代替派發末期股息，令全年股息達每股港幣1.90元(二〇一四年為港幣1.81元)。

「社、企共勉」

集團對於在社區投資方面的努力獲得社會認同，深感欣慰。「創建明天」是集團多年來的理念，引領集團在企業社會責任作出貢獻。我們透過「社、企共勉」旗下多個項目實現長遠願景，致力為社會帶來正面影響及恒久的價值。

主席報告書

「學校起動」計劃是集團為支援學習條件稍遜的學生而設的項目。自二〇一一年推出至今，已擴展至五十間中學，支援四萬二千多名有需要的香港學生。該計劃透過一系列活動，培養學生的自信心，啟發他們升學及就業的志向。今年一月在荷里活廣場舉辦每年一度的聯校活動「趁墟做老闆」，在數日間讓五百名來自二十五間參與學校的學生一嚐創業及營商的滋味。計劃還安排公司參觀活動、提供工作體驗及其他職場發展的機會，以及舉辦連串暑期活動，協助學生創造有意義的人生。另一項活動「聯校教師專業發展日」則獲五十間參與中學逾二千六百名校長及老師參與。

去年九月，集團支持「香港海洋日2015」，組成一支員工隊伍與其他專業潛水員一起清潔西貢橋咀洲附近的水域。約二百名參與「學校起動」計劃的學生則參加生態導賞團和水肺潛水，透過觀賞海底美景，加強他們對海洋保育的意識。

本人在此衷心感謝企業夥伴和各業務分部的同事鼎力支持，讓學校起動計劃得以繼續擴展。

「九龍倉全港中學生繪畫比賽」繼續提升大眾對文化藝術的興趣，同時培養本地的年輕藝術人才。比賽首十八名的得獎者可申請「九龍倉藝術獎學金」，在本地及海外大學修讀與藝術有關的學位課程。獎學金自四年前推出以來，共有九位學生獲得資助，於國際知名學府修讀藝術及設計課程。

二〇一一年至今，集團的「建築設計實習計劃」一共為十二位來自本地大學建築系研究學院的優秀畢業生提供財政資助，讓他們前往法國、德國、意大利、瑞士、英國、印度及日本等地的著名建築事務所實習，實現夢想。

我們還按照「全球報告倡議組織」(GRI)的國際認可指引，發表首份獨立成刊的《企業社會責任報告》，報告涵蓋集團香港主要業務在經濟、環境及社會方面的表現。

展望

各國的復甦步伐不一、貨幣政策分歧令資金流向更趨波動、加上油價下跌及利率上升，令二〇一六年的環球經濟前景蒙上陰霾。我們必須時刻警惕貨幣的「競爭性貶值」，以免各國能夠分享的經濟成果被蠶食。美國和中國必須擔當主導角色，引領其他國家免墮陷阱。隨著美國量化寬鬆政策接近尾聲，世界各國需要逐步推行適當的財政刺激措施。

香港緊貼全球第二大經濟體將繼續利好本港的發展。中國承諾把國內生產總值的年增長率維持在至少6.5%，而最新五年規劃(二〇一六至二〇二〇年)的目標是在二〇二〇年年底前建立小康社會。中國正邁向由內需和市場帶動的經濟模式，「新常態」將帶來新的挑戰和風險。雖然如此，更健康的內銷市場將帶來新的增長來源，並提升中國的競爭力。在各項議題中，中國政府就二〇二〇年實現國內生產總值和居民人均收入比二〇一〇年翻一番的承諾，將加快內地未來數十年城市化和財富累積的速度。香港作為領先全球的超級服務平台，正好受惠於中國城市化、服務業集約化及消費熱潮所帶來的服務需求。集團已蓄勢以待把握這些發展機遇。

香港方面，預期本地經濟於二〇一六年將有1%至2%的增長，而二〇一七至二〇二〇年間每年將有約3%的增長。香港的零售和酒店行業短期內可能持續疲弱，但政府正投入資金並採取更多措施來振興旅遊業。施工中的港珠澳大橋將有助促進三地的更緊密合作，以及刺激本港零售和個人服務平台的經濟活動。

近年日圓和歐元大幅貶值，對香港，尤其是本地零售業造成打擊，國際品牌已進行並會繼續調整產品價格，但這並不代表永久的結構性調整。

集團以管理和執行方面的卓越往績，贏取租戶、顧客和投資者的信心，透過旗下具標誌性和位置優越的物業，提供穩定和高效率的經營環境。續租租金上調也證明了集團旗下商場的吸引力不斷提高及需求持續，使我們作為國際品牌展場的地位屹立不倒。

我謹代表所有股東和董事仝人，向年內專心致志、發揮專業精神和作出重大貢獻的全體員工表示衷心謝意。

過去九龍倉安然渡過多個跌宕起伏的經濟周期。本人衷心感謝吳光正先生為集團奠下穩固的基礎。集團擁有位置優越獨特的優質資產、經驗豐富的管理團隊，以及熱誠專業的員工。我與他們共事多年，深信集團定能繼續克服種種挑戰，迎風而立。

吳天海

主席兼常務董事

香港

二〇一六年三月九日

財務撮要

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	變動
業績			
收入	40,875	38,136	+7%
營業盈利	14,853	14,283	+4%
核心盈利(附註a)	10,969	10,474	+5%
未計入物業重估盈餘前的盈利	9,793	8,247	+19%
股東應佔盈利	16,024	35,930	-55%
股息	5,759	5,486	+5%
每股盈利			
核心盈利	港幣3.62元	港幣3.46元	+5%
未計入物業重估盈餘	港幣3.23元	港幣2.72元	+19%
股東應佔盈利	港幣5.29元	港幣11.86元	-55%
每股股息			
首次中期股息	港幣0.55元	港幣0.55元	-
第二次中期股息	港幣1.35元	港幣1.26元	+7%
總數	港幣1.90元	港幣1.81元	+5%
財務狀況			
資產總額	443,916	444,658	-
營業資產總額(附註b)	414,770	422,412	-2%
投資物業總額	310,177	301,890	+3%
負債淨額	47,197	59,259	-20%
股東權益	307,728	305,495	+1%
總權益	317,180	314,111	+1%
已發行之股數(百萬股)	3,031	3,030	-
每股資產淨值	港幣101.53元	港幣100.82元	+1%
負債淨額與總權益比率	14.9%	18.9%	-4.0% pt

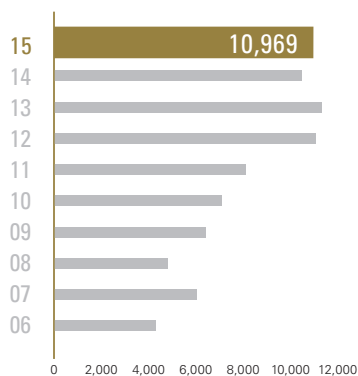
附註：

(a) 核心盈利不包括投資物業重估盈餘、因重新分類綠城為可供出售投資而被視作出售綠城的虧損、出售太倉集裝箱碼頭50%權益的收益及若干金融工具按市價入賬的差異。

(b) 營業資產不包括企業資產而其中包括金融投資，遞延稅項資產及現金。

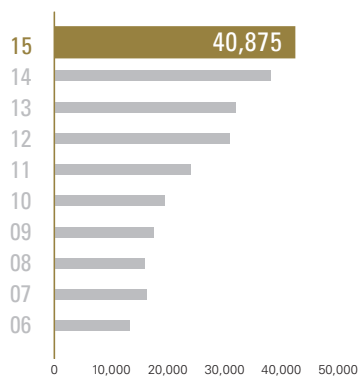
核心盈利

(港幣百萬元)



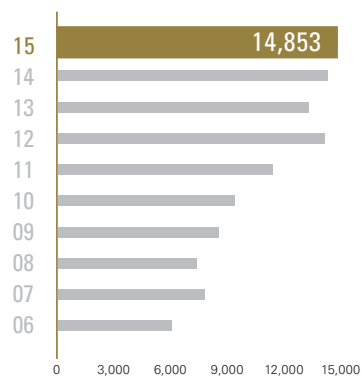
收入

(港幣百萬元)



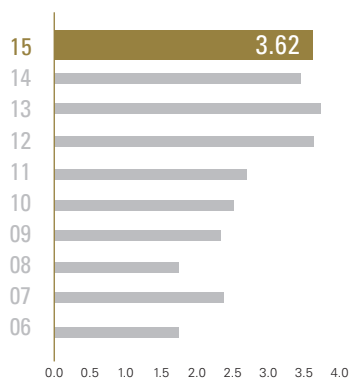
營業盈利

(港幣百萬元)



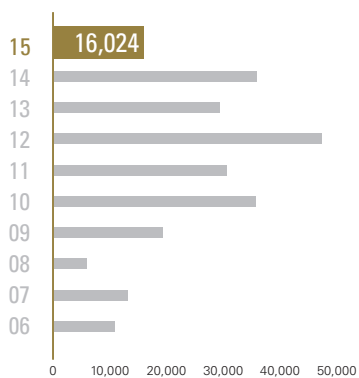
每股核心盈利

(港幣元)



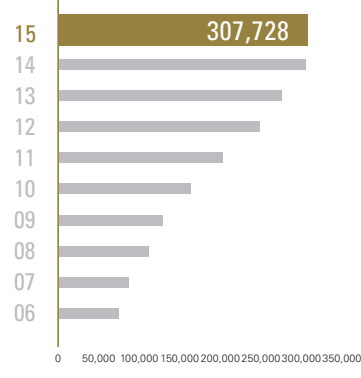
股東應佔盈利

(港幣百萬元)



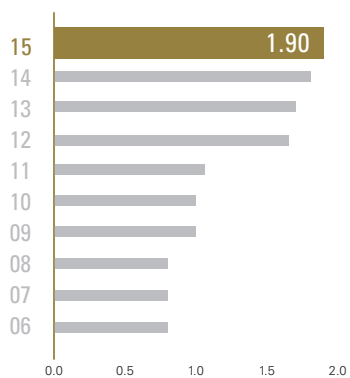
股東權益

(港幣百萬元)



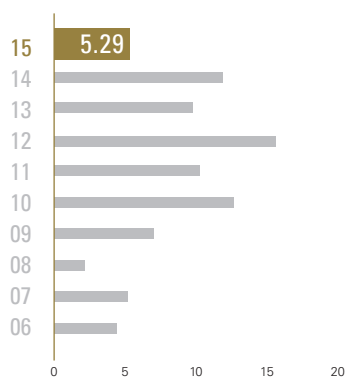
每股股息

(港幣元)



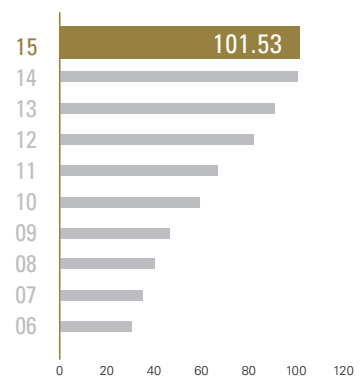
每股股東應佔盈利

(港幣元)



每股資產淨值

(港幣元)





業務評議

- 16 海港城
- 24 時代廣場
- 32 荷里活廣場
- 34 山頂物業組合及其它香港物業
- 40 中國投資物業
- 50 中國發展物業
- 54 九龍倉酒店業務
- 58 現代貨箱碼頭
- 62 通訊、媒體及娛樂

- 縱使市況疲弱，令香港投資物業的增長放緩，但相關業績依然穩健。收入增加7%至港幣一百二十一億六千五百萬元，營業盈利增加6%至港幣一百零五億一千六百萬元。集團位處黃金地段的優質購物商場，為零售商提供最理想的營商環境和具效益的市場定位，同時也讓顧客能盡享一站式生活時尚體驗。另一方面，寫字樓的收入表現理想，為業績增添動力。
- 中國投資物業開始帶來盈盈碩果，收入上升16%，達港幣二十三億零五百萬元，營業盈利則上升25%，達港幣十二億四千三百萬元。成都國際金融中心表現持續強勁，商場表現更勝預期。其別樹一幟的市場定位，令它在競爭激烈的市場中脫穎而出。
- 中國發展物業方面，如按應佔份額計入合營公司和聯營公司，集團的收入上升18%至港幣二百七十四億零四百萬元，營業盈利上升51%至港幣四十二億元。
- 透過馬哥孛羅酒店，集團目前在亞太區經營十四間酒店，其中六間為集團自置。集團計劃於未來數年在亞太區新增多間酒店以擴大酒店組合規模。
- 歐洲及美國經濟出現隱憂，繼續拖累全球貿易流量，導致華南地區的貨櫃吞吐量較上一年度微跌4%。深圳貨櫃碼頭的吞吐量增加2%，而葵青貨櫃碼頭的吞吐量則下跌12%。
- 九龍倉通訊麾下的通訊、媒體及娛樂業務佔集團整體收入的9%及營業盈利的1%。

／ 營業資產

172,292

港幣百萬元

／ 收入

9,882

港幣百萬元

／ 營業盈利

7,846

港幣百萬元





海港城

香港廣東道

業務評議

海港城

海港城的整體收入(包括酒店)增加3%至港幣九十八億八千二百萬元，營業盈利增加5%至港幣七十八億四千六百萬元。

商場

商場的收入上升5%至港幣五十九億四千九百萬元。出租率維持於幾近100%的水平。

即使市況疲弱，海港城仍是區內國際知名的地標式商場，雲集了全球最知名品牌。海港城是全球最具效益的商場之一，憑藉群聚效應(商場樓面連綿二百萬平方呎，加上廣東道三分之一英里長的臨街商舖)及頂級商戶組合，海港城繼續備受零售商青睞。佔地六百萬平方呎的「大海港城」建築群位於尖沙咀的「黃金一方哩」之內，該區人流如鯽，購物、娛樂、餐飲及生活時尚應有盡有，而海港城正正處於當中的中心地帶。海港城致力提升租戶組合，引進朝氣勃勃和洋溢青春氣息的生活時尚品牌，帶領潮流，並舉辦別出心裁的推廣活動，令顧客喜出望外。除此之外，海港城更不斷提升物業質素，務求為顧客帶來源源不絕的驚喜和新鮮感。

J. Crew、Miu Miu(廣東道)、Pandora、Philipp Plein、Rado和Sulwhasoo等新店進駐後，令本已令人目不暇給的租戶組合更多姿多彩。另外，海港城引入了多間品味出眾並首次在香港或九龍開店的商戶，包括Christian Louboutin Men、Issey Miyake、Maison Margiela和Tea WG Boutique，為顧客增添更多購物和餐飲體驗。

多個知名時裝品牌繼續表示有意擴充在海港城的門店，已承諾擴充的商戶包括Bottega Veneta、Giuseppe Zanotti、Jimmy Choo(旗艦店)、Prada和Roger Vivier，而部分表現理想的生活時尚品牌，例如LOG-ON，亦已乘勢擴充店面。



海運大廈的翻新工程如期進行，並已漸見雛形，將進一步為海港城創優增值。有關工程包括提升第三階的零售和食肆，進度理想。同時，Ballin、Leonard Paris、MM6、Pleats Please和Vivienne Westwood Café等新店吸引更多客流。海運大廈的擴建大樓可望於二〇一七年年中落成啟用，並將開設可飽覽維港美景和對岸港島天際線的新食肆。

港威商場第四階的改建工程已完成，Adidas(旗艦店)和China Tang首次在九龍開設的新店和其他具備賞心悅目的購物概念的商舖，將於二〇一六年開幕。

海港城創意盎然的推廣活動，令其領導地位更形鞏固。在「快樂搜尋•眾裡尋Wally」活動中，Martin Handford珍貴的原創手稿首次在亞洲展出，參觀人流源源不絕，媒體亦作廣泛報導。另外，為支持由韓國駐港總領事館舉辦的「韓國十月文化節」，海運大廈前庭展出近一百個立體韓國字型花燈。聖誕節期間，海港城與香港迪士尼樂園合作，將海運大廈變身為以「Happily Ever After」為主題的聖誕大街，注入樂園十週年誌慶的歡樂氣氛，超過四十位迪士尼經典卡通人物與眾同樂，歡渡聖誕佳節。

寫字樓

市場對海港城寫字樓的需求依然殷切，主要源於銀行金融界和內地公司的需求。續租租金增長令收入增加9%至港幣二十三億一千七百萬元。新租約租金維持穩定，年杪的出租率達98%，續租率為76%。



業務評議

海港城

營業資產

十二月三十一日	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	163,300	159,700	+2%
酒店及會所*(估值)	8,020	8,420	-5%
其它資產	972	954	+2%
總營業資產	172,292	169,074	+2%

* 酒店及會所在財務報表以成本值扣除折舊報值。

收入

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	變動
商場	5,949	5,674	+5%
寫字樓	2,317	2,121	+9%
服務式住宅	301	301	-
酒店及會所	1,315	1,454	-10%
總收入	9,882	9,550	+3%

營業盈利

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	變動
商場	5,312	5,066	+5%
寫字樓	1,977	1,793	+10%
服務式住宅	195	195	-
酒店及會所	362	420	-14%
總營業盈利	7,846	7,474	+5%

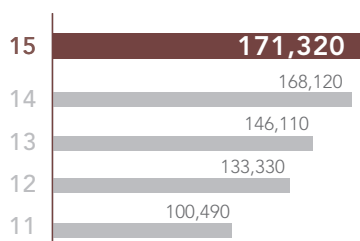


組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	2,049,000	5,949	99	96,639
寫字樓	4,263,000	2,317	98	56,481
服務式住宅	670,000	301	71	10,180
酒店及會所	1,368,000	1,315	85	8,020

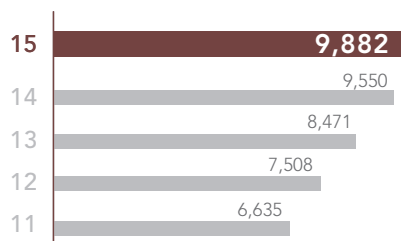
物業價值

(港幣百萬元)



收入

(港幣百萬元)



業務評議

海港城

商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)	銷售額百分比 (%)
時裝	37.8	29.1	25.0
皮革用品—皮鞋、手袋及相關業務	21.9	13.1	26.4
珠寶飾物、美容及配飾	19.2	7.8	21.7
百貨公司、糖果糕餅店	8.6	19.6	12.1
酒樓、快餐、其它餐飲及娛樂	3.5	15.4	3.1
兒童時裝、玩具及相關業務	3.0	5.1	2.3
電子及影音設備	2.2	1.9	7.0
運動服裝	2.1	2.2	1.5
其他	1.7	5.8	0.9
總計	100	100	100

海港城仍是區內知名的地標式商場，雲集了全球最知名品牌。



／ 總樓面面積為
8.35 百萬平方呎
每年訪客達
80+ 百萬人次

／ 高級時裝臨街店面達
1/3 英里
媲美東京銀座、
巴黎Avenue Montaigne 及
紐約第五大道最繁盛地段

／ 零售銷售總額達
港幣 **307** 億元

／ 每月每平方呎的平均零售銷售額達
港幣 **2,377** 元



／ 營業資產

54,114

港幣百萬元

／ 收入

2,687

港幣百萬元

／ 營業盈利

2,346

港幣百萬元





時代廣場

香港銅鑼灣

業務評議

時代廣場

即使有部分零售面積暫時關閉作翻新工程，收入仍增加6%至港幣二十六億八千七百萬元，營業盈利亦增加3%至港幣二十三億四千六百萬元。

商場

時代廣場具有獨特的十七層設計，加上精挑細選之商戶組合，令其成為全球最成功的直立式商場之一。該購物地標位於銅鑼灣港鐵站之上，屹立於「大時代廣場」建築群的核心。在管理層卓越的領導下，時代廣場的租金收入持續增長，商場收入上升7%至港幣二十億一千七百萬元，出租率則維持於99%。

新店計有AMOREPACIFIC、Burberry Beauty、kikki.K、Kurt Geiger、Laura Mercier、M.A.C、Origins和Stuart Weitzman，令時代廣場的貨品類別更包羅萬有。部分現有租戶遷移舖位，並換上全新形象，包括Adidas、Camper、馬莎百貨和Max & Co.，提升了租戶組合的整體質素。此外，新加入的餐飲名店包括Greenhouse by Gaia Group、Häagen-Dazs dessert café和Joe & The Juice，令餐飲選擇更加豐富。



在位於十三A樓新設的「Kids Square」，Kingkow、Marks & Spencer Baby和Watsons Baby等知名兒童用品品牌已經進駐，更能迎合不同顧客的購物需要。

九樓全層和十樓部分樓面改裝成為生活時尚總匯的工程已經完成，Donguri Republic、LABO Hair & Nail by IL COLPO、LensCrafters、OSIM、OTO、Sugarman、Tic Tac Time和Tissot等多間新店已經進駐，提升了一站式生活時尚體驗。十樓部分樓面已經易名為「Square on 9th floor」，目前店舖有韓冰、生活館和Metro Kids by Metro Books，帶動更高人流。

不斷推陳出新的推廣活動成功舉行，帶來無限驚喜。時代廣場舉辦了多個親子活動，包括迪士尼彼思動畫暑期猛片「玩轉腦朋友」展覽、香港首次舉辦的「星球大戰武士學堂」、「Gundam Docks at Hong Kong II」，以及華納兄弟夏季猛片「小飛俠：魔幻始源」電影展覽，而主角Hugh Jackman更親臨香港現身時代廣場，使相關活動成為城中熱話，吸引大量人流。

寫字樓

續租租金增長令收入略為增加至港幣六億七千萬元。年杪的出租率達98%。續租率維持於65%。

時代廣場具有獨特的十七層設計，
加上精挑細選之商戶組合，令其成為
全球最成功的直立式商場之一。



業務評議

時代廣場

營業資產

十二月三十一日	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	54,070	52,100	+4%
其它資產	44	42	+5%
總營業資產	54,114	52,142	+4%

收入

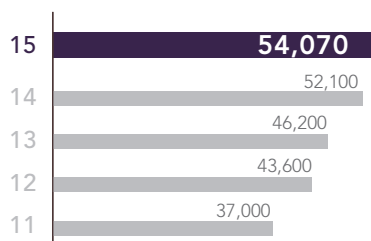
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	變動
商場	2,017	1,883	+7%
寫字樓	670	661	+1%
總收入	2,687	2,544	+6%

營業盈利

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	變動
商場	1,775	1,701	+4%
寫字樓	571	575	-1%
總營業盈利	2,346	2,276	+3%

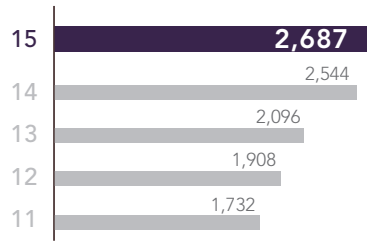
物業價值

(港幣百萬元)



收入

(港幣百萬元)



／ 總樓面面積為
1.97 百萬平方呎
每年訪客達
65+ 百萬人次

／ 港島區票房
#1
位於十三樓、設有五個放映院共
八百九十八個座位的天際影院

／ 零售銷售總額達
港幣 **91** 億元

／ 每月每平方呎的平均零售銷售額達
港幣 **1,517** 元



業務評議

時代廣場

商場租戶組合(按租金、面積及銷售計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)	銷售額百分比 (%)
時裝	34.3	23.7	22.6
珠寶飾物、美容及配飾	33.2	16.6	26.6
百貨公司、糖果糕餅店	14.1	21.1	26.0
酒樓、快餐、其它餐飲及娛樂	7.3	25.9	7.6
電子及影音設備	5.0	5.4	12.6
運動服裝	4.6	3.4	3.8
其它	1.5	3.9	0.8
總計	100	100	100



組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	936,000	2,017	99	38,731
寫字樓	1,033,000	670	95	15,339





荷里活廣場

香港九龍東

業務評議

荷里活廣場

荷里活廣場是東九龍區具領導地位的購物商場，年內表現穩健。收入增加3%至港幣五億二千九百萬元，營業盈利則維持於港幣三億九千八百萬元的水平。年杪的出租率達96%。商戶組合經精心調整後，締造更多業務增長良機。

荷里活廣場坐落於東九龍區優越地段，該區是香港第二個核心商業區，都會動力無可比擬，正發展成一個中產人士密集的住宅區，增長潛力龐大。荷里活廣場建於鑽石山港鐵站上蓋，並直駁鑽石山巴士總站，交通四通八達，待港鐵沙中綫建成後，該站將擴建成為該綫與現有港鐵網絡的中轉站。它亦毗鄰大老山隧道入口，是連接九龍東、新界及遠至深圳的交通樞紐。荷里活廣場盡佔地利優勢，附近有多個文化地標和旅遊熱點，令它較區內其他商場更具特色。

荷里活廣場特意採用無上蓋物業的設計，使商場可作靈活規劃。高效益的設計佈局(可出租的總樓面面積達65%)，加上商場有超過二百五十間商店、二十間餐廳及一間設有六個放映院共一千六百一十四個座位、於九龍東票房稱冠的戲院，為顧客及商戶創造不可多得的群聚效應，有效加強商場的競爭力。

／ 零售銷售總額達

港幣 **26** 億元

／ 每年訪客達

20+ 百萬人次

商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)	銷售額百分比 (%)
酒樓、快餐及其它餐飲及娛樂	22.2	34.5	21.2
珠寶飾物、美容及配飾	21.5	12.6	18.4
時裝	20.1	21.2	14.2
百貨公司、健康及糖果糕餅店	13.6	13.3	15.6
旅遊、電訊及其它服務	7.9	4.8	7.5
電子及影音設備	6.7	5.7	16.7
運動服裝	5.3	4.7	4.3
其它	2.7	3.2	2.1
總計	100	100	100

山頂物業組合 及 其它香港物業





Mount Nicholson — 林蔭大道設計概念圖

／ 營業資產

31,318

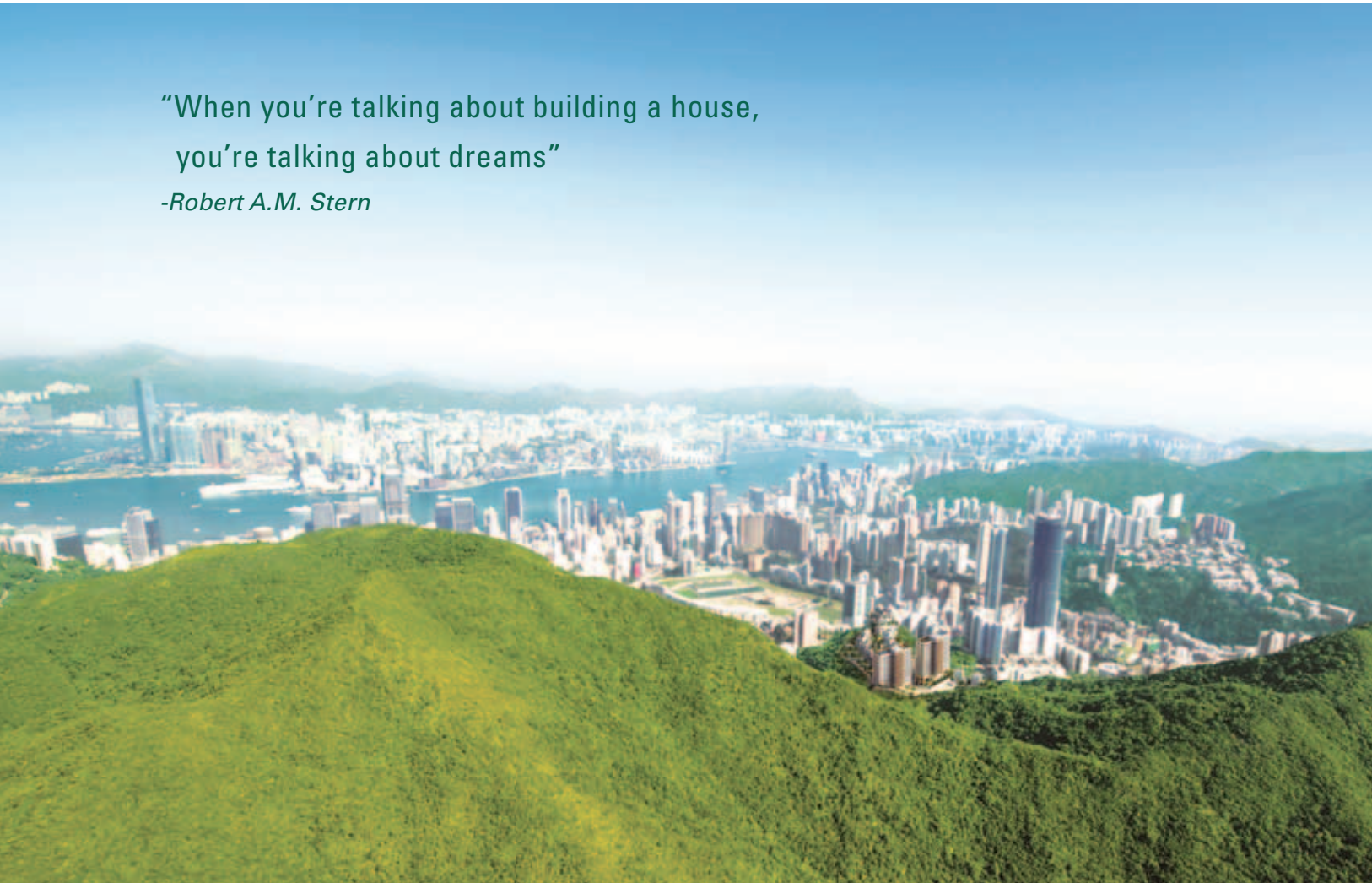
港幣百萬元

業務評議

山頂物業組合

“When you’re talking about building a house,
you’re talking about dreams”

-Robert A.M. Stern



九龍倉在山頂擁有一系列專屬豪華住宅，地段尊貴及罕有。

山頂物業組合

九龍倉的山頂物業組合位於香港最尊貴的地段，地位顯赫，是品味雅致的專屬豪華住宅。該組合的應佔總樓面面積約四十萬平方呎，價值估計合共港幣二百八十億元(或平均每平方呎港幣七萬元)，是尊貴優雅居停的典範。

聶歌信山是集團與南豐集團各佔一半權益的合營發展項目，集團應佔樓面面積為十六萬二千平方呎，現發展為可飽覽維港景緻的超級豪華住宅。物業的入伙紙已批出，並於二〇一六年二月開始向目標買家招標推售，首幢洋房以港幣八億三千萬元售出，樓面價為每平方呎港幣八萬七千八百元。

山頂物業組合的重建項目包括種植道1號、種植道11號及山頂道77號(分別設有二十間洋房、七間洋房和八間洋房)，現正進行上蓋/地基工程。

應佔總樓面面積

397,200

平方呎

聶歌信山道8號

162,000 平方呎

種植道1號

91,000 平方呎

種植道11號

46,000 平方呎

CHELSEA COURT

43,000 平方呎

山頂道77號

42,200 平方呎

紅莓閣

13,000 平方呎

山頂物業組合及其它香港物業

營業資產

十二月三十一日	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	變動
物業	25,514	24,472	+4%
於聯營公司及合營公司權益	3,838	3,739	+3%
物業存貨及發展中物業	1,194	856	+39%
其它資產	772	239	+223%
總營業資產	31,318	29,306	+7%

其它香港物業

中環

集團自二〇一三年在核心商業區購入多項物業。二〇一三年，集團以港幣四十四億元購入位於花園道的著名地標美利大廈，總樓面面積為三十三萬平方呎，正改建成一間都會時尚酒店。二〇一四年，集團以港幣五十八億元購入位於皇后大道中的優質零售和寫字樓物業卡佛大廈，總樓面面積為十八萬九千平方呎。二〇一六年三月，集團以港幣六十二億元購入位於畢打街與德輔道中交界的會德豐大廈整幢寫字樓及一個優質舖位，總樓面面積為二十萬四千平方呎，毛利率約每年3.2%。

九龍東

九龍東蘊藏龐大潛力，正逐步釋放，而集團發展的「九龍東海旁組合」必將因而受惠。該組合位處動力十足的第二個核心商業區，由九龍貨倉、九倉電訊廣場及母公司會德豐的One Bay East組成，前臨全長五百米的海岸線，盡享維港景緻。九倉電訊廣場重建計劃的地基工程進度理想。Peninsula East是一個住宅物業重建項目，鄰近油塘港鐵站，預計於二〇一六年落成。全部二百五十六個單位於二〇一五年四月推售，在首兩日內迅即售罄，銷售所得總額為港幣二十億元。

物業項目撮要	商場	寫字樓	住宅	應佔總樓面面積(平方呎)
香港中環				
卡佛大廈	•	•		189,000
會德豐大廈(於二〇一六年三月購入)	•	•		204,000
九龍東				
九倉電訊廣場(發展中項目)	•	•		534,000
九龍貨倉(策劃中的重建項目)	•		•	829,000
Peninsula East(發展中項目)	•		•	256,000
油塘合營項目(策劃中的重建項目)	•		•	596,000



卡佛大廈

香港中環



會德豐大廈

香港中環



國金中心

成都

中國 投資物業



業務評議

中國投資物業

中國投資物業開始帶來盈盈碩果，收入上升16%，達港幣二十三億零五百萬元，營業盈利則上升25%，達港幣十二億四千三百萬元。成都國際金融中心表現持續強勁，商場表現更勝預期。其別樹一幟的市場定位，令它在競爭激烈的市場中脫穎而出。

成都國際金融中心

商場

商場的收入上升25%，達人民幣六億零五百萬元。商場的出租率幾達100%。

成都國際金融中心的大型商場自二〇一四年正式開幕以來，憑藉優越的位置、群聚效應、世界級的管理和服務，以及十五米高的戶外熊貓藝術裝置，一躍成為華西地區的潮流指標和一站式時尚購物和娛樂地標。面積廣闊的購物中心名店林立，匯聚了接近三百家國際名牌商店，當中逾一百個知名品牌更是首次進駐華西地區。商場內設有一個佔地七千七百平方米的雕塑花園，展出全球各地藝術家的雕塑作品。UA(IMAX)電影院、保齡球場和真雪溜冰場等娛樂設施均備受顧客歡迎。

新加入的品牌和餐廳包括Creemee J、Ed Hardy、Hollys Coffee、Hublot、Roberto Cavalli Junior、Shiseido SPA、Zenith、皇城老媽和南小館，令商場的商戶組合和餐飲選擇更加豐富。商場曾舉辦多項帶動人流的推廣活動，包括「2015 International Vertical Marathon – Chengdu」和「黏黏怪物運動會」，後者的一大特色是沿紅星路架設一百四十米長的吹氣跑道。成都國際金融中心於二〇一五年屢獲殊榮，計有「二〇一五年ICSC亞太購物中心大獎(設計和開發類 – 新開發項目)」金獎和中國西部商業地產聯盟與四川省連鎖商業協會合辦的「2015 Western Commercial Real Estate Value List – The Most Demonstrative City Complex in Western China」，以表揚其專業的商場管理。

寫字樓

成都國際金融中心設有三幢超甲級寫字樓，為華西地區的同級商廈定下最高標準。它不單是跨國公司、金融企業和其他大型企業設立寫字樓的首選地點，租戶更可借助成都國際金融中心與業務夥伴聯繫，進行緊密無縫的商務活動。知名租戶對寫字樓有殷切需求，而租務工作正進行得如火如荼。總樓面面積的33%(約九萬零二百平方米)已獲承租，其中近五萬平方米於二〇一五年租出。每月租金介乎每平方米人民幣一百三十元至一百七十元不等，屬成都的最高水平。

成都時代•奧特萊斯

成都時代•奧特萊斯規模龐大，場內有超過二百五十個蜚聲國際的品牌以折扣價出售貨品，客流量穩佔前列位置。該項目佔地達六萬三千平方米，二〇一五年的零售銷售額相對二〇一四年錄得16%的增長。





上海會德豐國際廣場

浦西南京西路

會德豐國際廣場

會德豐國際廣場樓高二百七十米，是浦西最高及位置最佳的優質寫字樓，交通網絡配套完善，故成為跨國公司及大型企業的首選地點。廣場毗鄰延安高架路，並位處靜安寺地鐵站對面，有班次頻密的列車直達浦東國際機場。它同時位於外灘與中山西路之間，其西面是虹橋國際機場。

年杪的出租率維持於98%，續租率則為81%，續租租金水平穩健，達11%。會德豐國際廣場在服務和管理方面表現出色，屢獲殊榮，獎項包括上海靜安區公安管治委員會頒發的「二〇一四年靜安區安全單位」和靜安區安全生產委員會辦公室頒發的「靜安區商業商務樓宇安全生產標準化建設五星級」。

大上海時代廣場

大上海時代廣場位於淮海中路，是高級購物商場，租戶包括全中國最大的連卡佛百貨和大型生活時尚專門店CitySuper。商場出租率幾達100%，持續提升租戶組合和餐飲選擇為顧客帶來新鮮感。廣場以人物為主題的推廣活動，成功吸引年輕顧客，並與一家大小保持互動。「朱銘藝術展中國巡迴展」在中國的第四站於大上海時代廣場舉行，令人流急增，銷售額也因而上升。年杪的寫字樓接近全部租出，續租率為82%。



中國投資物業

發展中

本集團現正全速發展一系列國際金融中心和時代•奧特萊斯項目，務求提高增長動力。有關項目預計會帶來可觀盈利和顯著提高資產價值。由於成都的時代•奧特萊斯和國際金融中心表現理想，集團繼續以零售作為重慶國金中心和長沙國金中心的發展重點，以把握華西地區和華中大城市於未來數年以消費體驗為主導的強勁增長。

成都國際金融中心和長沙國金中心均由享負盛名的建築師設計，並位處所在城市中央商務區的核心地帶，發展宏圖更超越香港的海港城和時代廣場，不單是在規模方面，在當地的市場定位亦然，詳情請看下表。

多用途發展項目	香港海港城	成都國際金融中心	長沙國金中心
發展面積及項目性質	面積達九百一十萬平方呎 (商場：二百萬、寫字樓：四百三十萬、三間酒店共一千四百五十五間客房、服務式住宅及一間私人會所)	面積達八百二十萬平方呎 (商場：二百二十萬、寫字樓：三百一十萬、一間豪華酒店共二百三十間客房及服務式住宅)	面積達一千一百萬平方呎 (商場：二百五十萬、寫字樓：四百八十萬及二間酒店共四百一十七間客房)
臨街店面全長	1/3英里	1/3英里	近1/2英里
位置	尖沙咀 鄰近天星碼頭和巴士總站	位於紅星路、大慈寺路及北紗帽街交界，以及春熙路商圈，是成都最繁盛的步行購物區*	坐落芙蓉區解放路黃金地段*。毗鄰其中一條最繁盛的步行購物街黃興路，兩旁均是金融機構及傳統購物中心
鐵路	步行到尖沙咀港鐵站只需五分鐘	直通地鐵站，是2號綫和3號綫的換車站	地底通道連接日後建成的1號綫(施工中)和2號綫的五一廣場站

* 仿如香港核心商業區中環、銅鑼灣及尖沙咀的混合體

長沙國金中心

長沙國金中心是大規模的多用途發展項目，設有佔地二十三萬平方米的大型購物商場，勢必成為湖南省的購物、餐飲、生活時尚和休閒熱點。目前，超過75%的總零售面積現正招租或處於洽商租約的階段。

長沙國金中心的超卓質素為日後的寫字樓物業訂下新的品質標準，是以湖南省為基地的金融機構最理想的營運據點。

第三間尼依格羅酒店將會在長沙國金中心開幕。

重慶國金中心

重慶國金中心由集團擁有50%權益，坐落重慶新中央商務區江北區。發展項目包括一個面積十萬零二千平方米的商場平台，以及於平台上一座標誌性的三百米高塔樓和另外四座大樓，是該區最大規模的混合式發展項目。重慶國金中心以精品版的海港城為定位，並設有大型購物商場、甲級寫字樓和第三間尼依格羅酒店。商場目前超過85%的面積正向租戶招租，或正與主要租戶和各行業的大型企業作最後洽商。第二和第三座寫字樓超過80%的樓面面積已售出。整個項目預期於二〇一六年全部竣工，商場則計劃於二〇一七年年初開幕。

蘇州國際金融中心

蘇州國際金融中心由集團擁有80%權益，是一幢樓高四百五十米的地標式建築物，坐落中央商務區，可俯瞰金雞湖，並毗鄰星湖街地鐵站(1號綫)。項目總樓面面積為二十七萬八千平方米，內設國際甲級寫字樓、豪華公寓及一間擁有一百三十三個客房的尼依格羅酒店。整個項目計劃於二〇一七年竣工。

長沙時代•奧特萊斯

長沙時代•奧特萊斯是一個面積達七萬平方米的發展項目，位處長沙市西北面，直達多條連接長沙與多個國家級熱門旅遊景點(例如張家界和洞庭湖)的公路幹線(包括地鐵和高速公路)。該項目現正處於施工階段，預計於二〇一六年竣工。

業務評議

中國投資物業





國金中心

蘇州



國金中心

長沙

中國 發展物業

如按應佔份額計入合營公司和聯營公司，收入上升18%至港幣二百七十四億零四百萬元，而營業盈利上升51%至港幣四十二億元。二〇一五年有總樓面面積一百五十八萬七千平方米(二〇一四年：一百六十六萬二千平方米)的物業落成和確認入賬。

鑑於經濟放緩，政府於二〇一五年推出寬鬆措施以支持物業市場。集團在已簽約應佔銷售額增加21%至人民幣二百六十億元，較目標高21%。截至年杪為止，未確認銷售額(已扣除商業稅)增加至人民幣二百五十億元，涉及面積一百四十萬平方米的物業。

國內物業項目銷售概況

地區	城市	銷售項目 數目	已簽訂 銷售額(%)	已售樓面面積(%)
華東	常州、杭州、寧波、 上海、蘇州及無錫	29	78	67
華西	成都及重慶	10	9	16
華南	佛山及廣州	8	4	8
華北及其他地區	北京、天津、 大連及武漢	7	9	9



在華東地區，集團在上海、蘇州和杭州的項目反應理想。上海的濱江壹十八、周浦和九龍倉•蘭宮項目進一步售出合共十三萬一千八百平方米，銷售所得為人民幣五十八億元。按應佔份額計算，南站項目和玉蘭公館進一步售出三萬二千七百平方米，銷售所得合共人民幣十三億元。在蘇州，時代上城、碧堤半島及國賓1號進一步售出合共二十九萬零六百平方米，銷售所得為人民幣五十五億元。至於杭州，九龍倉•碧璽•璞瓏洋房和九龍倉•君璽進一步售出八萬六千四百平方米，銷售所得合共人民幣二十九億元。在中國其它地區開售的項目也受市場熱烈追捧。

集團於二〇一五年直接或透過合營公司，在北京、杭州和佛山購入六幅土地；按應佔份額計算，代價合共為人民幣四十七億元，總樓面面積為二十六萬平方米。集團並於二〇一六年二月透過合營公司在北京購入另一幅土地，按應佔份額計算，代價為人民幣二十一億元，總樓面面積為四萬七千八百平方米。目前的發展物業土地儲備為五百九十萬平方米，遍及十四個城市。

集團在購入其它土地時，將繼續嚴守紀律和採取審慎的態度，聚焦數個目標城市。

中國發展物業

國內主要發展物業項目表

	應佔總樓面面積(平方米)
華東－常州	
鳳凰湖 (前稱「鳳凰湖03地塊項目」)	245,000
鳳凰湖墅	183,000
時代上院	132,000
華東－杭州	
九龍倉・君廷	155,000
綠城・之江一號	114,000
綠城九龍倉・錢塘明月	94,000
九龍倉・君璽	82,000
九龍倉・碧璽・璞瓏洋房	77,000
杭州雍景灣	62,000
九龍倉・世紀華府	52,000
瓏璽(拱墅區申花單元GS05-R21-A01地塊項目)	52,000
華東－寧波	
鉑悅府	104,000
華東－上海	
上海浦東黃埔江項目	136,000
上海南站項目	133,000
上海周浦項目蘭廷	98,000
靜安花園	71,000
華東－蘇州	
蘇州時代上城	347,000
碧堤半島	260,000
國賓1號	52,000
華東－無錫	
碧璽	322,000
時代上城	252,000
時代上河	151,000
華西－成都	
時代小鎮	397,000
成都環貿廣場	340,000
時代上城	222,000
御園	84,000
華西－重慶	
國際社區	267,000
重慶紫御江山	260,000
重慶寰宇天下	76,000



應佔總樓面面積(平方米)

華南		
	佛山依雲華府	118,000
	佛山依雲雍景灣	84,000
	佛山依雲曦城	70,000
華北及其他地區		
	北京朝陽區酒仙橋亮馬K項目	48,000
	大連桃源里	144,000
	天津雍景灣	90,000
	武漢月璽	66,000

以上項目的落成年份，可參考編列於第188至197頁的主要物業撮要表。

九龍倉 酒店業務

／ 自置及
合約管理酒店

19家

馬哥孛羅酒店 香港

馬哥孛羅香港酒店
港威酒店
太子酒店

中國

北京中奧馬哥孛羅大酒店
長沙馬哥孛羅酒店*(二〇一九年)
常州馬哥孛羅酒店
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店
晉江馬哥孛羅酒店
深圳馬哥孛羅好日子酒店
廈門馬哥孛羅東方大酒店
武漢馬哥孛羅酒店

菲律賓

宿霧馬哥孛羅酒店
達沃馬哥孛羅酒店
馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店

* 發展中

尼依格羅酒店

成都尼依格羅酒店
香港The Murray*(二〇一七年)
重慶尼依格羅酒店*(二〇一七年)
長沙尼依格羅酒店*(二〇一七年)
蘇州尼依格羅酒店*(二〇一八年)





業務評議

九龍倉酒店業務

集團目前在亞太區經營十四間酒店，其中六間為集團自置。集團計劃於未來數年在亞太區新增多間酒店以擴大酒店組合，該些新酒店風格低調奢華、設計非凡，服務至臻完美，將迅速提升馬哥孛羅酒店的產品質素，以配合來自世界各地旅客的需求。

集團全新奢華品牌以尼依格羅命名，提供一系列的高雅都會時尚酒店。首間尼依格羅酒店於二〇一五年四月在成都國際金融中心開幕。成都尼依格羅酒店的服務達世界級水準，故開業後旋即成為舉行城中盛事的首選地點，當中包括最近舉行的「中英城鎮化論壇」。成都尼依格羅酒店於開業後短短一年便成為成都客房收入最高的酒店之一，更囊括多個獎項殊榮，證明集團成功開拓新的酒店品牌。

另外三間尼依格羅酒店將於重慶、長沙及蘇州的國金中心開幕。長沙馬哥孛羅酒店與長沙尼依格羅酒店將一同進駐長沙國金中心，加上新開業的常州馬哥孛羅酒店和馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店，為集團的酒店設定了新的標準。馬哥孛羅酒店將繼續在不同城市實現穩健的表現和提供於全球點評指數(GRI™)中優於同儕的服務水平，這可預見賓客再次造訪的機會大增，以及確保新客戶及收入來源。

美利大廈是著名的香港地標，現正按計劃改建成一間高雅都會時尚酒店，並計劃於二〇一七年開幕。



常州馬哥孛羅酒店



The Murray · 香港

現代 貨箱碼頭

全港首個貨箱碼頭營運商，
成立逾四十載。





／ 營業資產

17,245

港幣百萬元

／ 吞吐量
(應佔總額)

7.7

百萬個標準箱

業務評議

現代貨箱碼頭

歐洲及美國經濟出現隱憂，繼續拖累全球貿易流量。華南地區於二〇一五年的貨櫃吞吐量較上一年度微跌4%。深圳貨櫃碼頭的吞吐量增加2%，而葵青貨櫃碼頭的吞吐量則下跌12%。深圳及葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為60%和40%。

由於市況轉差令吞吐量下降，加上核心聯盟的貨運量出現變化，現代貨箱碼頭在香港約定的吞吐量減少至四百五十萬個標準箱，綜合收入為港幣二十七億三千九百萬元，較二〇一四年低15%。營業盈利為港幣六億七千六百萬元，較二〇一四年低35%。

在內地方面，深圳大鏟灣碼頭的吞吐量微跌2%至一百二十萬個標準箱，而蘇州太倉國際門戶的吞吐量則增加23%至二百二十萬個標準箱。深圳蛇口集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有20%權益)的吞吐量減少3%至四百六十萬個標準箱。深圳赤灣集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有8%應佔權益)則處理了二百三十萬個標準箱。

二〇一五年七月，現代貨箱碼頭向寧波港股份有限公司出售其於太倉集裝箱碼頭業務的50%間接股權，出售收益為港幣九億零八百萬元(已經計入有關其尚餘的50%權益的重估增值)，並已於二〇一五年入賬。

如不計因人民幣匯價波動而導致的港幣二億三千九百萬元匯兌虧損(二〇一四年：虧損港幣二千萬元)，股東應佔盈利總額上升66%至港幣十六億四千一百萬元。

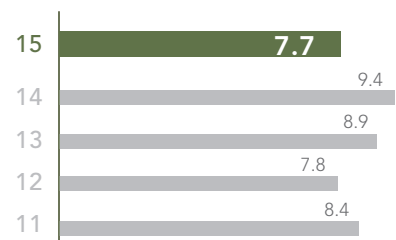


營業資產

十二月三十一日	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	變動
固定資產	11,526	14,196	-19%
於聯營公司／合營公司權益	5,075	4,253	+19%
商譽	297	297	+0%
其它資產	347	402	-14%
總營業資產	17,245	19,148	-10%



吞吐量
(應佔總額)
(百萬個標準箱)



通訊、媒體及娛樂

有線寬頻

隨著香港經濟下滑及競爭加劇，有線寬頻的廣告時段及用戶收益亦受影響。對應用戶數目減少，有線寬頻爭取為價位增值，在年末初見成效，用戶收入趨於穩定。但何時見底，尚言之過早。我們將竭力提升有線寬頻的服務及品牌，繼續在高清頻道，網絡架構設施及節目內容作出明智的投資。

九倉電訊

我們踏入開業二十週年新里程，亦同時勇於面對挑戰。在經濟疲弱下，商業客戶在資訊、通訊和技術(「ICT」)投資方面更趨審慎。然而，無懼市場競爭激烈，九倉電訊憑藉能為客戶提供多元及超卓ICT方案的雄厚實力，繼續穩健發展。業務收入增長達2%至港幣十九億九千一百萬元。營業盈利增長達3%至港幣三億六千二百萬元。核心固網收入增長穩固。數據業務方面，得力於全面「光進銅退」全光纖網絡覆蓋，在市場滲透亦取得進展。自由現金流量增長達18%至港幣四億五千萬元。

二〇一五年以後，九倉電訊購入了PIHK Network Limited，該公司經營以非網絡基建為基礎的商業互聯網服務，成績斐然。客戶群、收入及盈利增加後的規模，將有利九倉電訊在商業用戶市場競爭中脫穎而出，其香港工商企業客戶將增至接近六萬個。

策略評估

在九龍倉通訊麾下的的通訊、媒體及娛樂業務，佔集團二〇一五年整體收入的9%及營業盈利的1%。今天的市場狀況比起二十年前集團開展此業務時已出現巨大改變，而蛻變步伐只會更急更快。集團最近開始為這業務作策略評估，為提升業務而審視不同方案。此評估並沒有既定完成的時間表。在進行評估期間，集團會一如既往著力執行營運及業務大計。



獎項及殊榮

海港城

- ／ 在Google香港二〇一五年「熱爆本地好去處手機搜尋排行榜」中名列榜首，並在「熱爆關鍵字手機搜尋排行榜」中排名第六位
- ／ HKMA/TVB傑出市場策劃獎特別大獎－「三十週年獎－成就卓越市場策劃」
- ／ 二〇一五年大中華區艾菲獎－「十大品牌」

蜘蛛俠：

- ／ 二〇一五年ICSC中國購物中心大獎－「市場策劃」金獎
- ／ 第六屆金鼠標・網絡營銷大賽－「創意傳播類」銅獎
- ／ The Golden Globe Tigers Awards – 「Marketing Campaign of the Year」
- ／ The Marketing Events Awards 2015－「Best Event – Consumer」銅獎

夢想起航・史諾比藝術及生活展覽：

- ／ The Golden Globe Tigers Awards – 「Best Use of Social Media in Marketing」
- ／ AMEC Awards 2015 – 「Most Innovative Use of Measurement in a Digital Campaign」銀獎
- ／ The Marketing Events Awards 2015 – 「Best PR Strategy」銀獎

情・尋朱古力：

- ／ 第六屆中國經典傳播虎嘯大獎－「商業服務(含電商)類」銀獎
- ／ The Marketing Events Awards 2015－「Best Digital Integration」銅獎

Unveiling VITA –The New Home of Beauty:

- ／ The Marketing Events Awards 2015 – 「Best Event, Targeted Community」銅獎



時代廣場

「一代醒獅」展覽：

- Global Awards for Brand Excellence – 「Award for Brand Excellence in Retail Sector」
- PR Awards 2015 – 「Best PR Idea」金獎、「Best PR Campaign – Consumer」銀獎、「Best PR Campaign – Public Services」銀獎
- The Marketing Events Awards 2015 – 「Most Creative Event」銅獎

海賊王主題展覽：

- 2015 PMAA Dragons of Asia Award – 「Best Use of Public Relations」銀獎
- The Marketing Events Awards 2015 – 「Best Stunt」銀獎

成都國際金融中心

- 二〇一五年ICSC亞太購物中心大獎 – 「設計和開發類 – 新開發項目」金獎，入圍角逐其全球獎項
- 二〇一五年ICSC中國購物中心大獎 – 「設計和開發類 – 新開發項目」金獎；「市場策劃」銀獎（「I AM HERE!」項目）
- 第六屆金鼠標 • 網絡營銷大賽 – 「跨媒體整合類」銅獎（「100多啦A夢秘密道具博覽」項目）
- 第十二屆中國商業地產行業地產論壇 – 「中國商業地產城市標杆項目」

荷里活廣場

「敢 • 追夢 – 仁川二〇一四亞洲殘疾人運動會」：

- PR Awards 2015 – 「Best Engagement – Targeted Community」銀獎、「Best PR Campaign – Corporate Social Responsibility」銀獎
- The Marketing Events Awards 2015 – 「Best Event – CSR」銅獎

會德豐國際廣場

- 金鎖匙國際聯盟 – 「6S管理創新獎」及「中國金鎖匙服務精選物業」
- 上海市物業管理行業協會 – 「上海市靜安區物業管理優秀大廈」

重慶時代廣場

- 新浪重慶「最讚事件微營銷獎」
- 獲重慶日報報業集團、重慶軌道集團及都市熱報社頒發「重慶百萬軌道族最喜愛商場」



業務評議

獎項及殊榮

馬哥孛羅酒店集團

- ／ The Marketing Events Awards 2015 –「Best Experiential Event」銀獎(馬哥孛羅德國啤酒節)
- ／ 武漢馬哥孛羅酒店獲英國駐武漢總領事館頒發「最具創意合作伙伴」獎
- ／ 成都尼依格羅雜誌《漫遊Travel + Leisure》頒發二〇一五年漫旅 • 中國旅行獎「最佳新開酒店」獎
- ／ 成都尼依格羅榮獲二〇一五年中國悅旅「最佳新開酒店」獎

有線寬頻通訊

- ／ 有線寬頻通訊及旗下九間公司獲積金局頒發「2014/15年積金好僱主」
- ／ 二〇一五年紐約國際電視電影節優異獎



九倉電訊/WeB

- ／ 第十五屆資本傑出成就獎 –「傑出光纖商業寬頻供應商」及「傑出雲端服務供應商」獎項
- ／ 連續三年獲Hong Kong Business頒發「2014最佳企業獎 – 固網及寬頻 – 電訊」
- ／ 雜誌《e-zone》舉辦的「e-世代品牌大獎2015」 – 「最佳企業雲端平台」獎
- ／ 連續四年獲「Your Choice @ Focus香港白領最喜愛品牌大獎 – 商業光纖寬頻及雲端服務」獎項
- ／ 香港資訊及通訊科技獎二〇一五 – 「最佳中小企資訊科技(產品)獎 – 特別嘉許」



現代貨箱碼頭

- ／ Navis Inspire Awards 2015創新組別獎
- ／ 二〇一五年無障礙網頁嘉許計劃－「網站組別」銀獎，為全港首家獲此嘉許的貨箱碼頭營運商

天星小輪

- ／ 二〇一五年君子企業調查－「君子企業典範獎」
- ／ 獲旅遊網站TripAdvisor頒發年度卓越獎
- ／ 二〇一五年無障礙網頁嘉許計劃－連續兩年獲「網站組別」金獎
- ／ 香港建築中心「十築香港－我最愛的・香港百年建築」



港威豪庭

- ／ 連續五年獲Squarefoot頒發「最佳服務式住宅」獎項
- ／ 連續四年獲財經雜誌《資本一週》頒發「服務大獎 2015」

太平洋會

- ／ 香港環境卓越大獎銀獎(酒店及康樂會所)
- ／ ISO 22000食品安全管理系統認證



企業 社會責任

為未來建設
可持續發展社區





企業社會責任

我們的企業社會責任方針

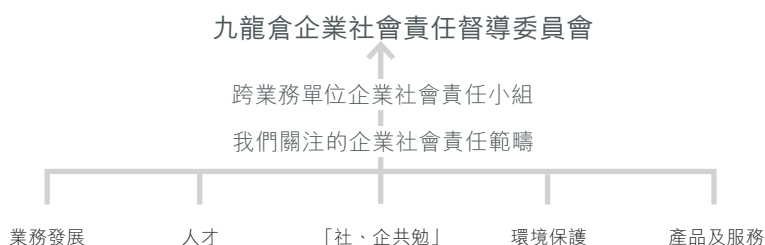
九龍倉集團有限公司秉承「創建明天」的願景，致力促進可持續發展，並為社區締造正面價值。我們以「社、企共勉」這理念履行企業社會責任，矢志為我們的社區、環境及員工創造恒久的價值。

企業社會責任督導委員會於二〇一四年成立，由集團的高層管理人員包括主席、副主席、財務總監及業務分部代表組成。委員會或會邀請業務分部負責採購、項目或營運等不同職能的同事參與會議，確保集團上下朝着共同目標進發。

委員會為集團及業務分部訂定企業社會責任整體策略，確保業務發展與集團企業社會責任的目標與承諾一致。

二〇一五年，集團出版了首份獨立成刊的企業社會責任報告，披露集團在企業社會責任方面的表現。報告是根據全球報告倡議組織的指引編寫。此外，九龍倉亦入選為「恒生可持續發展企業指數」成份股之一，該指數涵蓋香港首三十名可持續發展的企業領導者。

企業社會責任架構



「社、企共勉」

「學校起動」計劃

「學校起動」計劃是一個公開平台，理念源自九龍倉的「社、企共勉」項目。這項多元化的學校改進先導計劃，旨在為學習條件稍遜的中學生提供各種機會。在二〇一五年，有六間學校加入計劃，令參與學校的總數增至五十間，企業及其他夥伴總數亦增至三十五間，受惠學生人數已達四萬二千人。

在二〇一五年五月，「學校起動」計劃聯同香港中文大學推出特別研劃的English *WeCan*。此活動為語文能力較弱的中一學生而設，旨在提升他們學習英語的信心。約有二百名來自二十五間「學校起動」計劃學校的中一學生，參與為期十五個星期的課堂。四十名中大學生及二十名企業義工亦有參與這項饒富意義的活動，親身指導學生，令學生的英文水平顯著提升。二〇一五年更推出獎學金計劃，至今為五十八名入讀大學的「學校起動」計劃學生減輕財政負擔。

35

家合作夥伴

50

間「學校起動」
計劃學校

42,000

名受惠學生



企業社會責任

集團及業務單位一向不遺餘力支持社區活動，尤為注重培育青少年、協助有需要人士及推廣文化藝術。去年，超過一千名員工共投入一萬二千小時提供義工服務。

青少年發展

自二〇一一年至今，集團的「建築設計實習計劃」已為來自本地大學的十二名傑出建築系碩士畢業生提供資助，讓他們到世界各地包括法國、德國、意大利、瑞士、英國、印度及日本等地的著名建築事務所實習。

藝術與文化

「九龍倉全港中學生繪畫比賽」繼續提升大眾對文化藝術的興趣，同時培養本地的年青藝術人才。去年比賽的十八名得獎者獲邀參與短期藝術課程，以及參加上海藝術文化交流團。他們更可申請「九龍倉藝術獎學金」在本地及海外大學修讀藝術學位課程。自獎學金在四年前推出以來，共有九位學生獲資助，於國際知名學府修讀藝術及設計課程，當中包括芝加哥藝術學院和倫敦藝術大學中央聖馬丁藝術與設計學院。



資助 **12** 名建築系
碩士及

9 名年輕藝術人才
實現夢想



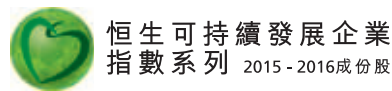
企業社會責任

我們的環境

九龍倉一向承諾善用天然資源，並減低業務營運對環境造成的影響。我們致力超越法定要求，並採取國際的標準去管理能源、用水、物料、碳排放及廢物。我們更是首批於環境保護署碳足跡資料庫公開碳排放的上市公司之一。此外，現代貨箱碼頭及九倉電訊均獲ISO14001環境管理系統認證，可見其環境表現備受認同。

優化資源管理

集團致力透過更佳的資源管理及持續監察，使公司的營運更加環保。各個業務單位會根據其規模及營運模式推行環境改善措施。當中，我們提升了照明及空調系統，以提高能源效益；測試以太陽能作為大廈的輔助電源；更換車輛、機器及設備，以減低燃料消耗及空氣污染；安裝更高效能的設備以節約用水。我們持續推行廢物循環再用及回收計劃，除了為減輕香港垃圾堆填區的負荷出一分力外，更可提高業務單位減廢的意識。





企業社會責任

我們的人才

作為提倡平等機會的僱主，九龍倉在招聘時秉承用人唯才的原則。集團制定了各項僱員及就業的政策和標準，涵蓋防貪、反歧視、人權、人才招聘及晉升、良好工作環境，申訴機制，以及員工身心健康等。

培訓與發展

我們透過不同的培訓及職業發展課程，提升員工的工作技能及讓他們獲得更佳的工作機會。在二〇一五年，集團為員工提供不同種類的培訓，包括技能提升、專業發展、職業健康與安全及防貪等。業務單位亦安排適切的入職培訓與指導計劃，幫助新員工適應公司文化及工作環境。九龍倉優質服務學院更為前線員工提供多元化的內部培訓課程。

員工參與

我們相信鼓勵坦誠溝通及作息平衡的工作環境能讓員工在工作上發揮最佳表現。集團及業務單位透過不同渠道，例如：員工通訊、問卷調查、小組討論及午餐會以了解員工的需要，從而在管理上精益求精。我們亦會舉辦不同的康樂活動及提供支援服務，以締造和諧共融的工作環境及舒緩員工的壓力。在二〇一五年，九龍倉員工康樂會為員工及其家屬舉辦了約三十個康樂活動；業務單位亦舉辦了各式各樣的康樂活動，邀請員工一同參與。

／ 1,000+ 名員工

投入

12,000+ 小時

幫助有需要人士



企業社會責任

我們的產品及服務

集團擁有多元化的業務及客戶群，致力為顧客提供高質素的产品及服務。我們定期評估產品及服務，並與顧客保持緊密的聯繫，確保品質達到法定及業界標準，以及滿足顧客的期望。集團根據《個人資料(私隱)條例》處理顧客的資料，以保障顧客的私隱及權利。

職業健康及安全

九龍倉著重員工和顧客的健康及安全。業務單位成立了工作小組或部門，辨識潛在的健康及安全風險，適時進行改善計劃。我們亦會定期為員工及合約僱員提供培訓及舉辦相關活動。

我們為保障員工及顧客的安全，實施了各項安全程序及計劃，例如為旗下的商場及物業進行定期安全檢驗；每年為天星小輪進行全面的檢測及維修；九龍倉酒店及太平洋會根據國際標準確保食物的質素及安全；現代貨箱碼頭連續第八年獲發「持續進步安全管理確認計劃」第三級確認證書，肯定其操作上及保障員工安全的表現。

供應商管理

集團及業務單位按規定的政策及程序，採用與我們的社會、環境及員工實務準則一致的供應商及承建商。集團定期檢討供應商的質素，確保他們遵守本地法律及集團的要求。

企業社會責任報告

集團將根據全球報告倡議組織(GRI)的G4級水平指引，撰寫一份更全面的企業社會責任報告，刊載九龍倉在可持續發展方面的表現，報告將於二〇一六年下半年發布。





財務評議

(I) 二〇一五年度業績評議

集團二〇一五年的核心盈利按年增加5%至港幣一百零九億六千九百萬元(二〇一四年：港幣一百零四億七千四百萬元)，主要反映投資物業表現穩健，其核心盈利錄得9%增長至港幣八十三億四千六百萬元，佔集團核心盈利的76%(二〇一四年：73%)。發展物業核心盈利(包括合營公司及聯營公司但不包括綠城)增加48%至港幣十二億一千一百萬元，乃利潤較高的項目有更多期數落成及確認收入所致。

股東應佔盈利為港幣一百六十億二千四百萬元(二〇一四年：港幣三百五十九億三千萬元)，減少55%，主要因為年結時重估投資物業產生較低的重估盈餘所致。

收入及營業盈利

投資物業收入增長較過往年度緩慢，惟仍增加8%至港幣一百四十四億七千萬元(二〇一四年：港幣一百三十三億九千七百萬元)。香港方面增加7%至港幣一百二十一億六千五百萬元，乃海港城及時代廣場的商場租約持續帶來穩健的基本租金，以及寫字樓續租租金穩步上升所致。內地方面，收入增加16%至港幣二十三億零五百萬元，受惠於成都國際金融中心收入持續上升。營業盈利增加8%至港幣一百一十七億五千九百萬元(二〇一四年：港幣一百零八億九千九百萬元)，香港方面增加6%至港幣一百零五億一千六百萬元，內地方面增加25%至港幣十二億四千三百萬元。

發展物業所確認的物業銷售額較去年上升16%至港幣一百八十億一千八百萬元(二〇一四年：港幣一百五十五億三千九百萬元)，營業盈利增加27%至港幣二十二億四千一百萬元(二〇一四年：港幣十七億六千二百萬元)，因為內地項目的整體利潤較高。若計入合營公司及聯營公司所確認的應佔銷售額，中國發展物業總銷售額確認增加18%至港幣二百七十四億零四百萬元(二〇一四年：港幣二百三十二億七千萬元)及營業盈利增加51%至港幣四十二億元(二〇一四年：港幣二十七億七千九百萬元)。

酒店收入下跌3%至港幣十五億四千九百萬元(二〇一四年：港幣十六億元)。香港收入受疲弱的市場拖累，惟在中國內地新開的酒店帶來新收入來源而得以抵銷不利影響。營業盈利減少28%至港幣二億七千八百萬元(二〇一四年：港幣三億八千七百萬元)，部分受到香港收入下跌所影響，另部分受到常州馬哥孛羅酒店及成都尼依格羅酒店的前期營業虧損所影響。

物流收入下跌14%至港幣二十八億四千八百萬元(二〇一四年：港幣三十三億一千九百萬元)，營業盈利下跌34%至港幣六億八千九百萬元(二〇一四年：港幣十億五千一百萬元)，主要反映在全球貿易流動減慢的情況下現代貨箱碼頭所處理的吞吐量有所下降。

通訊、媒體及娛樂的收入下跌3%至港幣三十五億零一百萬元(二〇一四年：港幣三十六億一千六百萬元)，其中九倉電訊收入增加2%，有線寬頻則錄得9%跌幅。營業盈利縮減47%至港幣一億一千二百萬元(二〇一四年：港幣二億一千一百萬元)；九倉電訊的營業盈利增加3%至港幣三億六千二百萬元，有線寬頻的營業虧損卻擴大至港幣二億四千六百萬元。

投資及其它的收入下跌24%至港幣七億八千七百萬元(二〇一四年：港幣十億三千五百萬元)，營業盈利則下跌35%至港幣四億六千四百萬元(二〇一四年：港幣七億一千四百萬元)，主要因為利息收入減少。

綜合收入及營業盈利分別上升7%及4%至港幣四百零八億七千五百萬元及港幣一百四十八億五千三百萬元。

中國發展物業已簽訂銷售額

集團已簽訂的物業銷售額(應佔合營公司和聯營公司的銷售額包括在內，惟綠城除外)為人民幣二百六十億四千四百萬元(二〇一四年：人民幣二百一十四億五千四百萬元)，錄得21%增幅。尚未確認的銷售額增加至人民幣二百四十六億三千五百萬元(二〇一四年：人民幣二百一十九億二千一百萬元)，將於各項發展物業項目分階段落成時確認入賬。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一五年十二月三十一日的賬面值微升至港幣三千一百零二億元(二〇一四年：港幣三千零一十九億元)，其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千九百二十九億元，產生重估收益港幣六十七億二千九百萬元(二〇一四年：港幣二百八十二億九千三百萬元)。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣六十二億三千一百萬元(二〇一四年：港幣二百七十六億八千三百萬元)已計入綜合收益表內。

發展中的投資物業為數港幣一百七十三億元以成本列報，並未以公允價值予以列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，方以公允價值予以列報。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣四億六千萬元(二〇一四年：港幣十七億四千三百萬元)，主要計入了一項非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元，該項目乃集團於二〇一五年六月將綠城由聯營公司重新分類為金融投資時，集團於綠城的全部24.3%權益被視為以當時市值出售而產生。綠城之權益於二〇一二年六月以港幣二十七億二千九百萬元購入，以權益法入賬為聯營公司，並產生一項賬面收益(為負商譽)港幣二十二億三千三百萬元。

上述支出被現代貨箱碼頭出售其太倉集裝箱碼頭業務的部份股權而產生的一項為數港幣九億零八百萬元的收益及出售可供出售投資所得的淨盈利港幣一億八千七百萬元局部抵銷。

二〇一四年的支出淨額包括為若干內地發展物業項目作出的減值撥備港幣十八億一千二百萬元。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十八億七千九百萬元(二〇一四年：港幣十九億三千萬元)，當中包括按照現行的會計準則計入跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣四億零六百萬元(二〇一四年：港幣二億三千萬元)。扣除非控股股東權益後的按市價入賬虧損淨額為港幣四億零五百萬元(二〇一四年：港幣二億二千九百萬元)。

若不計入按市價入賬未變現虧損及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣二十一億五千一百萬元(二〇一四年：港幣二十六億零四百萬元)，減少了港幣四億五千三百萬元。集團是年實際借貸利率為2.8%(二〇一四年：3.2%)。

若不計入按市價入賬未變現虧損，並扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣六億七千八百萬元(二〇一四年：港幣九億零四百萬元)後，財務支出為港幣十四億七千三百萬元(二〇一四年：港幣十七億元)，減少了港幣二億二千七百萬元。

所佔聯營公司及合營公司業績(除稅後)

聯營公司的應佔盈利減少8%至港幣十一億五千六百萬元(二〇一四年：港幣十二億六千二百萬元)，主要因為二〇一五年六月綠城由聯營公司重新分類為金融投資後以非權益法入賬。其它內地發展物業增加至港幣七億四千二百萬元(二〇一四年：港幣二億四千七百萬元)。

合營公司錄得港幣二億三千六百萬元的盈利(二〇一四年：虧損港幣一千一百萬元)，乃受惠於內地發展物業盈利貢獻較高。

所得稅

是年稅項支出為港幣三十八億二千九百萬元(二〇一四年：港幣三十七億三千萬元)，包括為本期內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣四億八千八百萬元(二〇一四年：港幣五億四千三百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加5%至港幣三十三億四千一百萬元(二〇一四年：港幣三十一億八千七百萬元)，主要因為投資物業及發展物業分部的盈利較高。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利增加58%至港幣七億八千二百萬元(二〇一四年：港幣四億九千四百萬元)，反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所增加。

股東應佔盈利

截至二〇一五年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣一百六十億二千四百萬元(二〇一四年：港幣三百五十九億三千萬元)，減少55%，主要因為年結時重估投資物業而得出較低的重估盈餘。按三十億三千一百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣5.29元(二〇一四年：按三十億三千萬股股份計算，每股基本盈利為港幣11.86元)。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣六十二億三千一百萬元(二〇一四年：港幣二百七十六億八千三百萬元)，是年股東應佔集團盈利則為港幣九十七億九千三百萬元(二〇一四年：港幣八十二億四千七百萬元)，增加19%。

集團核心盈利按年上升5%至港幣一百零九億六千九百萬元(二〇一四年：港幣一百零四億七千四百萬元)，當中76%來自投資物業，11%來自發展物業。投資物業核心盈利增加9%至港幣八十三億四千六百萬元(二〇一四年：港幣七十六億二千四百萬元)，發展物業核心盈利(包括合營公司及聯營公司貢獻，但不包括綠城投資)增加48%至港幣十二億一千一百萬元(二〇一四年：港幣八億一千六百萬萬元)。每股核心盈利為港幣3.62元(二〇一四年：港幣3.46元)。

核心盈利是集團主要業務分部的業績指標，乃扣除是年投資物業重估收益淨額、被視為出售綠城所產生的虧損港幣十六億二千萬元(二〇一四年：無)、現代貨箱碼頭出售其太倉集裝箱碼頭業務權益所得收益港幣六億一千三百萬元及若干金融工具按市價入賬應佔虧損及匯兌淨額港幣一億六千九百萬元(二〇一四年：港幣二億二千九百萬元)後所得。

財務評議

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一五年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣二十二億元或1%至港幣三千零七十七億元(二〇一四年：港幣三千零五十五億元)，相等於按三十億三千一百萬股已發行股份計算每股為港幣101.53元(二〇一四年：按三十億三千萬股已發行股份計算，每股港幣100.82元)。股東權益已計入本年折算內地資產淨值時產生的匯兌虧損港幣六十五億元及投資重估虧損港幣二十億元。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加港幣三十一億元至港幣三千一百七十二億元(二〇一四年：港幣三千一百四十一億元)。

資產

截至二〇一五年十二月三十一日止，集團的總資產為港幣四千四百三十九億元(二〇一四年：港幣四千四百四十七億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)為港幣四千一百四十八億元(二〇一四年：港幣四千二百二十四億元)。

集團的總資產包括為數港幣三千一百零二億元的投資物業組合，該組合佔集團總營業資產的75%，當中包括兩項核心資產—香港的海港城和時代廣場，兩者的估值分別為港幣一千六百三十三億元(不包括三間馬哥孛羅酒店)及港幣五百四十一億元，合共佔投資物業組合的70%。內地的投資物業為港幣五百八十一億元，包括以成本列值為數港幣一百七十一億元的興建中投資物業。

發展物業(主要在內地)為港幣三百七十八億元(二〇一四年：港幣四百七十五億元)。此外，由聯營公司及合營公司進行的內地發展物業為港幣二百五十五億元(二〇一四年：港幣三百二十四億元)。其它主要營業資產包括物業、廠房及設備港幣二百二十八億元。

以地區劃分而言，內地營業資產(以物業及碼頭項目為主)為港幣一千三百九十八億元(二〇一四年：港幣一千五百五十一億元)，佔集團總營業資產的34%(二〇一四年：37%)。

負債及負債比率

集團於二〇一五年十二月三十一日的負債淨額減少了港幣一百二十一億元或20%至港幣四百七十二億元(二〇一四年：港幣五百九十三億元)，這是由港幣七百零七億元的債務減港幣二百三十五億元的銀行存款和現金所得。負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業及其它附屬公司的負債淨額港幣七十三億元(二〇一四年：港幣一百零三億元)，而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣三百九十九億元(二〇一四年：港幣四百九十億元)。茲將負債淨額分析如下：

	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
負債／(現金)淨額		
九龍倉(不包括下列附屬公司)	39,863	48,965
現代貨箱碼頭	8,763	11,023
海港企業	(1,647)	(767)
有線寬頻	218	38
	47,197	59,259

於二〇一五年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為14.9%(二〇一四年：18.9%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一五年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共港幣九百三十三億元，當中港幣七百零七億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一五年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
本公司／全資附屬公司			
承諾銀行信貸	41.6	25.6	16.0
債務證券	31.0	31.0	—
	72.6	56.6	16.0
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭	14.3	9.0	5.3
—海港企業	5.8	4.8	1.0
—有線寬頻	0.6	0.3	0.3
	93.3	70.7	22.6

上述負債中有為數港幣四十億元(二〇一四年：港幣七十八億元)乃以賬面值合共港幣二百四十三億元(二〇一四年：港幣三百九十九億元)的若干投資物業、發展物業及物業、廠房及設備的按揭作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為集團在內地的投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯波動。

為有利於集團進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金(主要以人民幣、港元和美元為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。此外，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣八十一億元(二〇一四年：港幣三十七億元)，該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣一百六十億元(二〇一四年：港幣一百五十一億元)的營運資金變動前淨現金流入，營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入增加至港幣二百四十一億元(二〇一四年：港幣一百八十三億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣七十三億元(二〇一四年：港幣一百零七億元)，主要涉及內地投資物業的建築費用及購入可供出售投資淨額，同時被現代貨箱碼頭出售太倉所得款項抵銷。

財務評議

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一五年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

		香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業	投資物業	1,218	4,137	5,355
	發展物業	889	15,912	16,801
		2,107	20,049	22,156
其它	酒店	357	15	372
	現代貨箱碼頭	257	37	294
	九倉電訊	330	1	331
	有線寬頻	207	-	207
		1,151	53	1,204
集團總額		3,258	20,102	23,360

i. 投資物業於年內的開支主要涉及海港城的翻新工程及內地國際金融中心項目的建築費用。

ii. 發展物業於二〇一五年的開支包括涉及聯營公司及合營公司進行的發展物業項目應佔港幣八十五億元。

iii. 現代貨箱碼頭的資本性開支主要是碼頭設備，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則主要是技術及設備。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一五年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣四百七十八億元，當中港幣二百五十三億元已承擔。茲將承擔按分部分分析如下：

		於二〇一五年十二月三十一日		
		已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業	香港	2,027	477	2,504
	中國內地	8,714	5,144	13,858
		10,741	5,621	16,362
發展物業	香港	459	-	459
	中國內地	11,800	16,289	28,089
		12,259	16,289	28,548
其它	酒店	1,999	235	2,234
	現代貨箱碼頭	150	24	174
	九倉電訊	119	50	169
	有線寬頻	25	245	270
		2,293	554	2,847
集團總額		25,293	22,464	47,757

物業承擔主要為在未來數年分階段支付的地價款項及建築費用(應佔聯營公司及合營公司的承擔包括在內)。

上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源(包括餘裕現金)、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要以預售收益及項目借貸自行融資，其它可挪用資源包括可供出售投資。

(III) 人力資源

於二〇一五年十二月三十一日，集團旗下僱員約有14,600人，其中包括約2,400名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

(IV) 業務模式

優質投資物業是九龍倉業務模式的骨幹，其提供的價值包括租金收入增長和資本增值。該等物業創造的經常性現金流更為股東帶來穩定而持續上升的股息。集團在審慎借貸下保持充裕財力適時選擇性地把握新的投資機會。

按年初港幣二千九百六十億元的資產基礎計算，營運中的投資物業於二〇一五年提供港幣一百六十億元的回報(包括資本增值)。香港的海港城及時代廣場在港幣二千二百五十億元的資產基數下帶來港幣一百三十億元的回報，佔總回報逾80%，樓面面積合計超過一千萬平方呎，於二〇一五年帶來港幣一百二十六億元的收入及港幣一百零二億元的營業現金流。

發展中的全新投資物業為一系列國際金融中心，當中以位於成都及長沙市中心的國金項目為首。成都及長沙國金中心的發展成本共達港幣四百億元，每個的規模均最少與海港城相若，並以在各自的市場上建立同樣的主導地位為設計目標。成都國際金融中心的商場及三幢寫字樓(包括一間新酒店成都尼依格羅)已落成。長沙國金中心計劃於二〇一六年起分階段落成。其餘兩個位於重慶及蘇州的國金項目亦正在發展中。無錫國金中心已於二〇一四年落成。

這個貴重的投資物業組合亦為九龍倉擴展其它業務提供所需的財力。

自二〇〇七年起，九龍倉成為內地最活躍的香港發展商之一。二〇一五年已簽訂的銷售額達人民幣二百六十億元，二〇〇七年來的應佔銷售總額已逾人民幣一千一百二十億元。九龍倉目前的內地發展物業組合共達五百九十萬平方米，賬面值達人民幣五百九十億元。

在香港，集團土地儲備共有三百二十萬平方呎，單位價值遠遠較高。山頂物業組合是包含多項物業的獨特組合。

除了房地產外，集團的主要業務還包括酒店、港口及通訊業務。這些業務全部為集團提供經常性盈利，其中許多需要使用土地資源。

(V) 業務策略

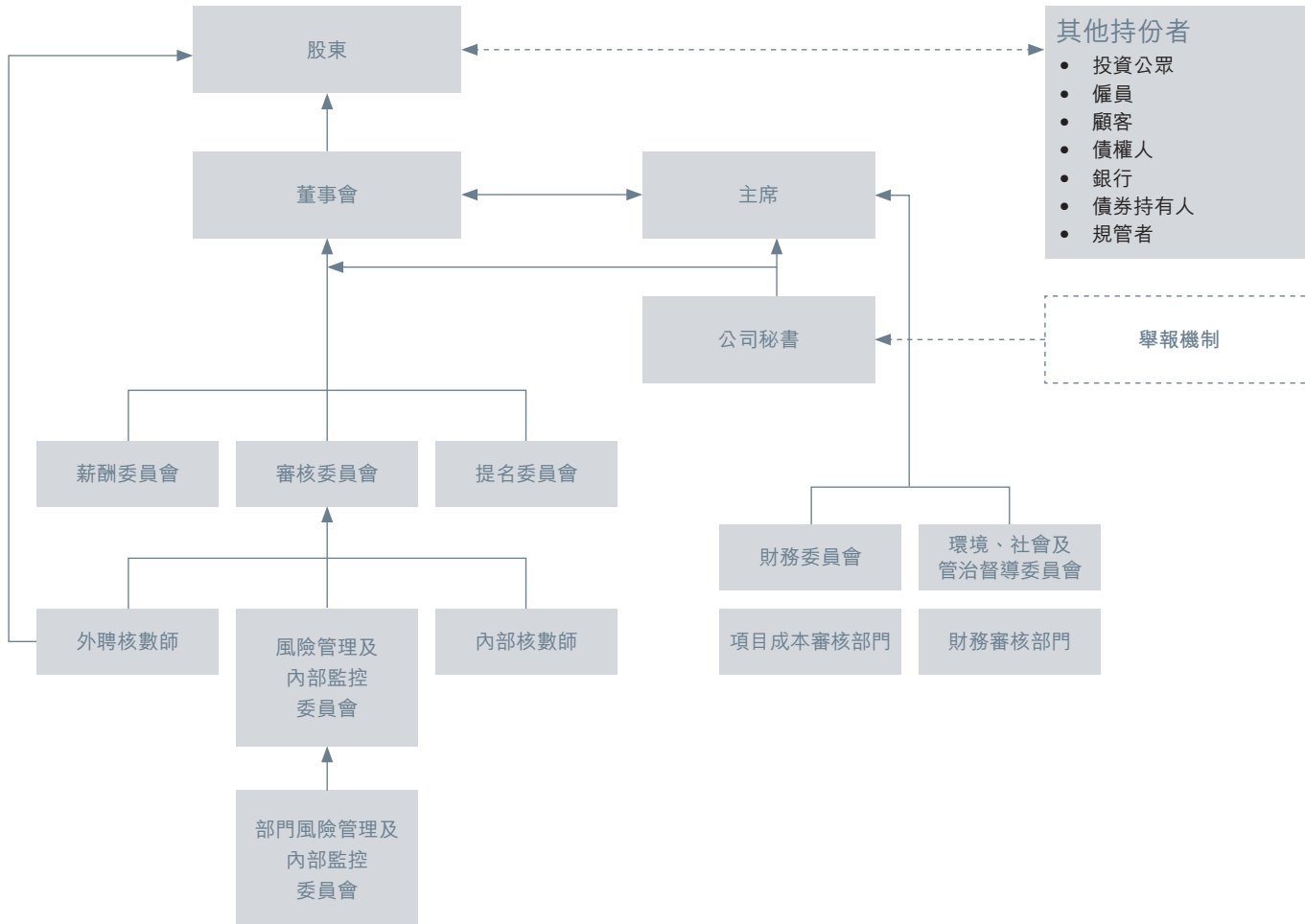
集團透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動業務的持續增長：

1. 繼續在現有及新投資物業的規劃、設計、租賃管理及市場推廣方面建立領導地位，提升組合價值至最高水平；
2. 藉海港城及時代廣場的成功經驗、優越地利、與主要租戶的緊密關係，選擇性地擴大投資物業組合，以大大提升其增值潛力；
3. 藉選址、購地、發展規劃和設計、建築、打造優質品牌及市場推廣各方面的核心競爭力，於內地經營地產發展業務；
4. 繼續善用在內地市場的專業知識、國際標準及內地專才，建立可持續的本地化業務架構；及
5. 實行審慎嚴格的財務管理，確保時刻維持可持續發展。

企業管治報告

企業管治架構

集團目前的企業管治、風險管理及內部監控框架如下圖所示：



企業管治常規

於截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「上市規則」)附錄十四所載的《企業管治守則》(「守則」)內所有守則條文，惟載於下文A.2.1及F.1.3項內的兩項偏離則除外。

茲將有關原則的應用及上述偏離《守則》條文的原因列述於下文相關項目。本公司於本財政年度內的主要企業管治原則及企業管治常規摘要如下：

I. 守則條文

參考守則	守則條文
A.	董事
A.1	董事會 企業管治原則 董事會應負有領導及監控公司的責任，並應集體負責統管並監督公司事務以促使公司成功。董事應該客觀行事，所作決策須符合公司的最佳利益。 董事會應定期檢討董事向公司履行職責所需付出的貢獻，以及有關董事是否付出足夠時間履行職責。
遵守情況	企業管治常規
優於規定	本公司董事會(「董事會」)在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內舉行了四次定期會議，絕大部分有權出席會議的本公司董事(「董事」)均有出席。董事出席記錄詳情見載於第93頁的列表。 根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或其它電子通訊方式出席會議。 就各董事會定期會議發出議程前，所有董事均被諮詢是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。 於每次召開定期會議前一個月發出正式通知，而全部其它臨時召開的會議則給予恰當的通知期。 本公司的公司秘書(「公司秘書」)擬備所有董事會及其轄下委員會的會議記錄及／或書面決議案，並記錄會上商議的事項及達致的決定。 每次董事會及其轄下委員會會議結束後，於合理時段內把董事會及其轄下委員會會議記錄／決議案送交全體董事／其轄下委員會成員作評議及記錄。 董事會及其轄下委員會會議記錄／決議案可供董事／其轄下委員會成員查閱。董事會會議結束後，於合理時段內保存會議記錄的最終定稿作記錄之用。 會議記錄對董事會／其轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。 若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。

企業管治報告

	<p>重要事項以董事在董事會會議上通過決議案的方式作出決定，或在某些情況下以書面決議案方式處理，以便全體董事(包括獨立非執行董事)在知悉有關事項，並就其發表意見(倘適當)後，方批准該事項。</p> <p>根據本公司的組織章程細則，董事不得就其或其任何聯繫人佔有重大權益的任何合約或安排作出投票或被計入法定人數之內。</p> <p>本公司已為董事及高級管理層購買合適的責任保險。</p>
--	--

參考守則 守則條文

A.2 主席及行政總裁 企業管治原則

每家發行人在經營管理上皆有兩大方面 — 董事會的經營管理和業務的日常管理。這兩者之間必須清楚區分，以確保權力和授權分布均衡，不致權力僅集中於一位人士。

遵守情況 企業管治常規

符合規定 主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，並以常務董事的身份直接負責集團的若干主要單位的業務。

執行董事對彼各自負責的業務單位的業務方向及營運效率在行政上負全部責任，並向主席負責。

在執行董事及公司秘書協助下，主席致力確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並及時收到準確、清晰、充分及可靠的資訊。

主席在適當情況下考慮將其他董事提議的任何事項加入議程中。主席可將這項責任轉授指定的董事或公司秘書。

主席負主要責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。

主席鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司最佳利益。主席鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。

主席確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保本公司股東(「股東」)意見可傳達至整個董事會。

主席提倡公開、積極討論的文化，促進董事(特別是非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。

主席至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。

參考守則	守則條文
A.2.1	主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。
遵守情況	企業管治常規
不符合規定	吳光正先生在二〇一五年五月十五日卸任前出任本公司主席，實際上亦是本公司的行政總裁，此後吳天海先生接任主席，並繼續擔任本公司常務董事一職，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的《守則》條文。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此相關的偏離被視為合適的安排。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中半數乃獨立非執行董事)的運作，已足夠確保權力和授權分布均衡。

參考守則	守則條文
A.3	董事會組成 企業管治原則
	董事會應根據公司業務而具備適當所需技能、經驗和多元化觀點。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以便能夠有效地作出獨立判斷。
遵守情況	企業管治常規
優於規定	<p>董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，茲將於是年內在任董事的姓名臚列如下：</p> <p>前主席 吳光正先生(於二〇一五年五月十五日卸任)</p> <p>主席兼常務董事 吳天海先生(職銜於二〇一五年五月十五日更改)</p> <p>第一副主席 周安橋先生(職銜於二〇一五年五月十五日更改)</p> <p>副主席 李玉芳女士(職銜於二〇一五年五月十五日更改)</p> <p>副主席兼集團財務總監 徐耀祥先生(職銜於二〇一五年五月十五日更改)</p> <p>董事 凌緣庭女士 陳國邦先生(委任於二〇一五年五月十五日生效)</p> <p>獨立非執行董事 歐肇基先生 陳坤耀教授 方剛議員 捷成漢先生 唐寶麟先生 楊永強教授 錢果豐博士(於二〇一六年一月一日辭任) 李維文先生(於二〇一五年九月二日辭任)</p>

企業管治報告

	<p>董事個人資料載於第109至112頁。</p> <p>截至本企業管治報告日期，董事會由十二位董事組成，包括六位獨立非執行董事。</p> <p>本公司就董事會的架構、人數及組成不時作出檢討，確保董事會由具備配合本公司業務所需技能及經驗之人士組成。獨立非執行董事的獨立性乃根據《上市規則》相關條例及規定而作出評核。</p> <p>在所有公司通訊中已按董事類別及職務(包括主席兼常務董事、第一副主席、副主席及獨立非執行董事的姓名)披露董事會的組成。</p> <p>本公司在其企業網站及聯交所網站上提供最新的董事會成員名單，並列明其角色和職能，以及註明其是否獨立非執行董事。</p>
參考守則	守則條文
A.4	委任、重選和罷免 企業管治原則
	<p>新董事的委任程序應正式、經審慎考慮並具透明度，並應設定有秩序的董事繼任計劃。所有董事均應每隔若干時距即重新選舉。發行人必須就任何董事辭任或遭罷免解釋原因。</p>
遵守情況	企業管治常規
符合規定	<p>所有董事(包括獨立非執行董事)須每三年卸任，並須經重選連任。</p> <p>董事會全體負責委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重選。根據本公司組織章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。新任董事之任期至本公司下次股東大會(如屬填補臨時空缺)或至下屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)(如屬增添董事會成員)為止，並合資格於同一股東大會上應選連任。</p> <p>各獨立非執行董事已根據《上市規則》之規定提交確認其符合獨立性之週年確認。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合《上市規則》有關獨立性指引之規定，並根據該指引條文屬獨立人士。</p> <p>非執行董事任期一般在獲委任為董事或(如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事)最後一次獲重選為董事三年後屆滿。</p> <p>每名已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(1)由股東在相關股東週年大會上通過一項獨立決議案批准；及(2)在發出會議通告的同時，給予股東關於董事會相信有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的原因的進一步資料。</p>

A.5	提名委員會
遵守情況	企業管治常規
符合規定	<p>本公司已按照《守則》設立一個提名委員會，其大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會的成員包括本公司主席兼常務董事吳天海先生(提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事捷成漢先生及唐寶麟先生。</p> <p>提名委員會的職權範圍與《守則》內的條文相符。提名委員會主要負責當董事會出缺時提名候選人予董事會批准以填補空缺。提名委員會的主要職責如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議； (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見； (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及 (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。 <p>提名委員會的角色及權力載於其職權範圍內，其職權範圍已公開上載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com。</p> <p>在截至二〇一五年十二月三十一日止年度內，提名委員會並無舉行會議，而提名委員會以傳閱決議案的形式作出建議的決定摘要如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 吳光正先生卸任主席職位及委任吳天海先生繼任主席，於二〇一五年五月十五日生效； (b) 周安橋先生的職銜更改為第一副主席，徐耀祥先生和李玉芳女士的職銜更改為副主席，於二〇一五年五月十五日生效；及 (c) 委任陳國邦先生為董事，於二〇一五年五月十五日生效。 <p>董事會於二〇一四年採納了《董事會成員多元化政策》。根據該政策，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升公司的整體表現裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司董事會層面日益多元化是策略目標的關鍵元素。董事的委任均以用人唯才為原則，充分顧及董事會成員多元化的裨益。</p> <p>目前，董事會內有一半董事為獨立非執行董事。彼等具有在國際及本地企業多方面的工作經驗，把地產發展及投資、銀行、物流及運輸、醫療保健服務、學術及企業等不同領域的專業背景帶入董事會。彼等亦現任或曾任中港兩地的公共服務要職，範疇涵蓋商務、工商業、教育、監管及政治。</p> <p>董事會成員組合反映不同的文化及教育背景、專業發展、服務任期、對本公司的認識，以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。董事會認為目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務的均衡及多元化技能和經驗。董事會會顧及集團業務的特定需要，繼續不時檢討其成員組合。</p>

企業管治報告

參考守則 守則條文

A.6 **董事責任**
企業管治原則

每名董事須時刻瞭解其作為公司董事的職責，以及公司的經營方式、業務活動及發展。

遵守情況 企業管治常規

符合規定 新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為董事的職責及責任。

本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發放定期更新及資料，讓董事保持對彼等作為本公司董事的職責，以及本集團的經營方式、業務活動和發展的瞭解。

本公司已安排董事參與培訓課程及論壇，相關培訓課程及論壇着重上市公司董事的角色、職能及責任，以及規例更新及發展事宜。自二〇一二年一月起，全體董事須向本公司提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。

根據公司秘書所保存的培訓記錄，於本財政年度內，所有現任董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料列述如下：

董事	培訓類別(見註解)
吳天海先生	B
周安橋先生	A, B
李玉芳女士	A, B
徐耀祥先生	A, B
凌緣庭女士	A, B
陳國邦先生(委任於二〇一五年五月十五日生效)	A, B
歐肇基先生	A, B
陳坤耀教授	A, B
方剛議員	A, B
捷成漢先生	A, B
唐寶麟先生	B
楊永強教授	A, B

註解：

A： 出席研討會及／或議會及／或論壇

B： 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等等

獨立非執行董事就本公司之未來業務路向及策略規劃提供獨立見解及意見。

獨立非執行董事定期審閱本公司的財務資料及營運表現。

獨立非執行董事獲邀擔任本公司董事會轄下委員會成員。

各執行董事對其負責的業務範疇及運作均有實際知識及相關專長。董事對本公司業務的關注程度，應按其投入的時間、質素，以及因應其知識及專長作出之貢獻予以衡量。

本公司已就有關所有職員買賣集團及其聯繫公司證券事宜設定書面指引，指引內容不比《上市規則》附錄十內載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）寬鬆。

每名董事於接受委任時向本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它重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

董事姓名	會議次數(已出席/有權出席)			股東週年大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	
吳光正先生 (於二〇一五年五月十五日卸任)	2/2	不適用	1/1	1/1
吳天海先生	4/4	不適用	不適用	1/1
周安橋先生	3/4	不適用	不適用	1/1
李玉芳女士	4/4	不適用	不適用	1/1
徐耀祥先生	4/4	不適用	不適用	1/1
凌緣庭女士	4/4	不適用	不適用	1/1
陳國邦先生 (委任於二〇一五年五月十五日生效)	1/2	不適用	不適用	不適用
歐肇基先生	4/4	4/4	不適用	1/1
陳坤耀教授	3/4	不適用	不適用	1/1
錢果豐博士 (辭任於二〇一六年一月一日生效)	1/4	不適用	不適用	1/1
方剛議員	3/4	3/4	不適用	1/1
捷成漢先生	2/4	1/4	1/1	0/1
李維文先生 (辭任於二〇一五年九月二日生效)	0/3	2/3	1/1	0/1
唐寶麟先生	4/4	不適用	不適用	1/1
楊永強教授	3/4	1/1	不適用	0/1
舉行會議總數	4	4	1	1

絕大部分獨立非執行董事均有出席上一次於二〇一五年五月舉行的股東週年大會，惟有三名董事因於相關的時間有其它重要事務而缺席。上一次於二〇一五年五月舉行的股東週年大會全體董事的出席記錄詳情見上表。

參考守則 守則條文

A.7 資料提供及使用
企業管治原則

董事應獲提供適當的適時資料，其形式及質素須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其職責及責任。

遵守情況 企業管治常規

符合規定 為確保董事就董事會會議上提出之討論事項掌握充份資料以作出決定，會議文件均於董事會定期會議召開前不少於三天送交董事。

公司秘書及集團財務監督均出席所有董事會定期會議，以就企業管治、條例監管及會計與財務等事宜向董事會提供意見(倘適當)。

董事與集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並獲提供進一步佐證資料(倘適當)。

企業管治報告

參考守則	守則條文
B.	董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核
B.1	薪酬的水平與組成及披露 <i>企業管治原則</i> 應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金及全體董事薪酬待遇的政策。
遵守情況	企業管治常規
符合規定	<p>本公司已設立一個薪酬委員會，大部分成員為獨立非執行董事。</p> <p>薪酬委員會成員包括本公司主席吳光正先生(於二〇一五年五月十五日卸任)及吳天海先生(委任於二〇一五年五月十五日起生效)，以及兩位獨立非執行董事捷成漢先生(薪酬委員會主席)、李維文先生(辭任於二〇一五年九月二日起生效)及唐寶麟先生(委任於二〇一五年九月二日起生效)。</p> <p>薪酬委員會之主要職責包括就董事及本公司高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時議決之企業目標及方針，檢討全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇。</p> <p>薪酬委員會的職權範圍與《守則》內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：</p> <p>(a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；</p> <p>(b) 因應董事會所訂立的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；</p> <p>(c) 以下兩種情況其中一種：</p> <p>(i) 獲董事會轉授職責，釐訂個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或</p> <p>(ii) 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。</p> <p>此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；</p> <p>(d) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；</p> <p>(e) 考慮同類公司支付的薪酬、董事及高級管理人員須付出的時間及職責以及集團內其它職位的僱用條件；</p> <p>(f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若有關賠償未能與合約條款一致，則亦須公平合理，不致過多；</p>

- (g) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若有關安排未能與合約條款一致，則亦須合理適當；
- (h) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐訂其個人之薪酬；及
- (i) 向股東建議如何就任何須根據《上市規則》取得股東批准的董事服務合約進行表決。

薪酬委員會的角色及權力載於其職權範圍內，其職權範圍已公開上載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com。

在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會舉行了一次會議。薪酬委員會成員的出席詳情見載於第93頁的列表。

薪酬委員會獲董事會轉授權力及責任，其在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；及
- (b) 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金。

薪酬委員會已就董事及高級管理人員之薪酬建議及其它人力資源問題(包括但不限於繼任計劃、重要人事變動，以及招聘及挽留合資格人才政策)諮詢本公司主席的意見。

支付予董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予本公司主席的酬金(支付率目前為每年港幣225,000元)、支付予每名其他董事的酬金(支付率目前為每年港幣150,000元)及支付予每名同時擔任審核委員會成員的董事的酬金(支付率目前為每年港幣75,000元)，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。支付予高級管理人員的薪酬詳情見第135頁財務報表附註第2(b)條。

為確保薪酬委員會可就本集團未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及有關之市場趨勢及資料)之詳情。

人事部負責提供行政支援及執行經薪酬委員會批核之薪酬待遇及其它人力資源決定。

企業管治報告

參考守則	守則條文
C.	問責及核數
C.1	財務匯報 <i>企業管治原則</i> <i>董事會應平衡、清晰及全面地評核公司的表現、情況及前景。</i>
遵守情況	企業管治常規
符合規定	<p>全體董事每月均獲提供集團之主要業務活動回顧及主要財務資料。</p> <p>董事負責監察截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及集團截至該日止年度之財務狀況，及集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的《上市規則》之披露條文規定。</p> <p>在編製截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合香港財務報告準則；(ii) 作出適當及合理的判斷及估計；及(iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。 <p>董事並不察覺有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力(按《守則》第C.1.3條所指)。</p> <p>基於本公司對長遠產生或保留價值的基礎(業務模式)及實現本公司所立目標的策略，董事滿意本集團表現(按《守則》第C.1.4條所指)。</p> <p>本公司會計部由具專業會計師資格之集團財務監督掌管，在該部門協助下，董事確保集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。</p> <p>董事並確保集團財務報表適時予以刊發。</p> <p>本公司外聘核數師就集團財務報表所作之申報責任聲明載於第123頁之獨立核數師報告內。</p> <p>董事會於所有股東通訊中，對集團之業績及狀況作出清晰、平衡及容易理解的評審。</p> <p>董事會知悉適用規則及規例中有關適時披露股價敏感資料或本公司相關事宜的規定，並將在適當時批准刊發有關公告。公司秘書與法律顧問緊密合作，就交易事項及交易建議的重要性及敏感程度諮詢其意見，並據此向董事會提出建議。</p>

參考守則	守則條文
C.2	風險管理及內部監控 企業管治原則 董事會應確保公司的風險管理及內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及公司的資產。
遵守情況	企業管治常規
優於規定	因適用於本公司截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度的經修訂《守則》規定，集團於年內提升了風險管理及內部監控系統。詳情請參閱第104至105頁「風險管理及內部監控系統」分節。

參考守則	守則條文
C.3	審核委員會 企業管治原則 董事會應就如何應用財務匯報、風險管理及內部監控原則及如何維持與核數師適當的關係作出正規及具透明度的安排。
遵守情況	企業管治常規
優於規定	會議記錄由公司秘書擬備，於每次會議後一段合理時間內發送給各審核委員會成員。 本公司已設立一個審核委員會，全部成員皆為獨立非執行董事，成員包括方剛議員(審核委員會主席)、歐肇基先生、捷成漢先生、李維文先生(辭任於二〇一五年九月二日起生效)及楊永強教授(委任於二〇一五年九月二日起生效)。 概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人擔任本公司審核委員會成員。全部成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由集團的核數師協助。 本公司於年內採納了一套經修訂的審核委員會職權範圍(「經修訂審核委員會職權範圍」)，以符合《守則》的新近修訂。經修訂審核委員會職權範圍與《守則》內載的條文及香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下： (i) 與本公司外聘核數師的關係 <ul style="list-style-type: none"> (a) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題； (b) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。審核委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；及 (c) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。委員會應就任何需要採取行動或改善的事項向董事會報告，並提出建議。

企業管治報告

(II) 審閱本公司的財務資料

- (a) 監察本公司財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。審核委員會在向董事會提交相關報表及報告前，應特別針對下列事項加以審閱：
 - (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 是否遵守會計準則；及
 - (vi) 是否遵守有關財務申報的《上市規則》及法律規定；
- (b) 就上述(II)(a)項而言：—
 - (i) 審核委員會成員應與董事會及高級管理人員聯絡。審核委員會每年須至少與本公司的外聘核數師開會兩次；及
 - (ii) 審核委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或需要反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員或監察職員或核數師(內部或外聘)提出的事項。

(III) 監管本公司財務申報制度、風險管理及內部監控系統

- (a) 在風險管理及內部監控委員會的支援下，檢討本公司的風險管理及內部監控制度，有關檢討涵蓋所有監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控；
- (b) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，討論內容應包括本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足；
- (c) 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究，及審閱載入年報的有關風險管理及內部監控的陳述；
- (d) 確保內部和外聘核數師的工作得到協調；審閱並批准年度內部審核計劃；確保內部審核功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位，以對本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控系統是否足夠及有效進行分析及獨立評估；以及檢討及監察內部審核功能的成效；
- (e) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (f) 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (g) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的問題；
- (h) 就《上市規則》守則條文所載的事宜向董事會匯報；

- (i) 檢討本公司制定讓本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其它方面可能發生的不正當行為提出關注的安排。委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；
- (j) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係；及
- (k) 研究其它由董事會界定的課題。

(IV) 監管本公司的企業管治事宜

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 研究其它由董事會界定的課題。

審核委員會的角色及權力(包括《守則》條文第C.3.3條內載列者)載於其職權範圍內，其職權範圍已公開上載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com。

在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行了四次會議。審核委員會成員的出席詳情見載於第93頁的列表。

審核委員會在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 於審核工作開始前，先檢討外聘核數師的年度審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (b) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (d) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文第C.3(II)(a)項所述有關審核委員會的各點職責；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；
- (f) 檢討本集團的財務監控、風險管理及內部監控制度；
- (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面；
- (h) 審查舉報個案及相關調查結果；
- (i) 檢討本集團的企業管治事宜及相關報告；
- (j) 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況；及
- (k) 檢討及建議董事會批准《經修訂審核委員會職權範圍》。

企業管治報告

	<p>審核委員會向董事會建議，復聘畢馬威會計師事務所出任本公司二〇一六年度的外聘核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。</p> <p>於截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度，本公司外聘核數師收取核數服務費用約港幣二千三百萬元及稅務與其它服務費用約港幣二百萬元。</p> <p>若審核委員會認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。</p>
參考守則	守則條文
D.	董事會權力的轉授
D.1	<p>管理功能 企業管治原則</p> <p>公司應有一項正式的預定計劃，列載特別要董事會作決定的事項及授權管理層決定的事項。</p>
遵守情況	企業管治常規
符合規定	董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資決定，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。
參考守則	守則條文
D.2	<p>董事會轄下的委員會 企業管治原則</p> <p>董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。</p>
遵守情況	企業管治常規
符合規定	<p>董事會已成立三個轄下委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各個委員會的職權範圍已分別列載於上文第C.3項、第B.1項及第A.5項內。</p> <p>董事會轄下委員會於董事會會議向董事會匯報其決定及建議。</p>
參考守則	守則條文
D.3	企業管治職能
遵守情況	企業管治常規
符合規定	本公司的企業管治職能現時主要由董事會負責，此安排繼續維持不變，而董事會已將確保本公司的企業管治職能獲適切履行的相關責任指派予審核委員會。審核委員會在這方面的職權範圍包括各項與企業管治事宜有關的職責，該等職責載列於上文第99頁「(IV)監管本公司的企業管治事宜」一段內。

參考守則	守則條文
E.	與股東的溝通
E.1	<p>有效溝通</p> <p>企業管治原則</p> <p>董事會應負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其它全體會議與股東溝通及鼓勵他們的參與。</p>
遵守情況	企業管治常規
符合規定	<p>本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼集團的策略和目標。</p> <p>本公司已在二〇一五年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送有關通知。</p> <p>每項實際獨立的事宜，均在本公司股東大會上以個別決議案提呈，包括選舉個別董事。</p> <p>二〇一五年股東週年大會於二〇一五年五月十五日假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，董事(包括董事會主席及董事委員會主席)出席了二〇一五年股東週年大會，惟薪酬委員會主席捷成漢先生因於會議期間有其它重要事務而缺席，由另外兩名薪酬委員會成員代表出席。董事出席二〇一五年股東週年大會的詳情見載於第93頁的列表。本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所出席了二〇一五年股東週年大會，會議期間其代表宣讀了核數師報告，並可讓股東提問。</p> <p>本公司認同透明度及問責的基礎重要性。管理層相信透過持續與投資界別、傳媒及公眾作積極的對話以清晰地表達公司策略、業務強項及弱項、增長機會及威脅以及未來前景，股東的價值可最有效地提升。為達到此目標，本公司致力公平及適時地向股東及公眾提供作出投資決定合理所需的重要資料。</p> <p>董事會知悉有關披露可能對股價有重大影響的內幕消息的法定責任，並已制定程序以確保與公眾(包括投資界別及傳媒)的所有溝通皆屬公平，而且不會選擇性地發放重大的非公開資料。</p> <p>本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司企業網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com供下載。此外，本公司充份利用互聯網廣為向股東提供資料。網站提供了可向董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，並載有本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報會和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。</p> <p>本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可方便、平等及適時地取得不偏不倚而又容易理解的本公司資料(包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況)，讓股東及投資界別與本公司積極溝通。</p>

企業管治報告

參考守則	守則條文
E.2	<p>以投票方式表決 企業管治原則</p> <p>公司應確保股東熟悉以投票方式進行表決的詳細程序。</p>
遵守情況	企業管治常規
符合規定	<p>股東有機會實際參與股東大會及於會上投票，並獲告知規管股東大會的規則，包括投票程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 股東獲提供股東大會日期、地點及議程等足夠及適時的資料，以及有關在大會上作出決定的議題的全面及適時的資料； (b) 在合理限制下，股東有機會向董事會發問包括關於周年外聘審核的問題、提出事項列入股東大會議程，以及提呈決議案； (c) 股東實際參與主要企業管治決定； (d) 股東可就董事會成員及主要行政人員的薪酬政策發表意見；及 (e) 股東可親身投票或委任代表代其投票，而股東親身作出的投票或委任代表代其作出的投票具有相同效力。 <p>本公司就股東以書面點票方式表決沿用以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 於股東大會上向股東提呈的所有決議案，在大會開始時由主席要求以書面點票方式表決。股東大會的通函及通告內表述了主席要求以書面點票方式表決的意向。 (b) 在大會要求進行書面點票前，主席或公司秘書向股東解釋以書面點票方式表決的程序，並解答股東任何問題。 (c) 本公司確保所作出的投票會被恰當地點算及記錄，以及委任獨立監票員於股東大會上點算票數。 (d) 投票結果於同一日公布，以及不遲於股東大會之後的營業日於本公司的網站及聯交所的網站發布。
參考守則	守則條文
F.	<p>公司秘書 企業管治原則</p> <p>公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵循董事會政策及程序。公司秘書負責透過主席及／或行政總裁向董事會提供管治事宜方面意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。</p>
遵守情況	企業管治常規
符合規定	<p>公司秘書是本公司有經驗的僱員，對本公司的日常事務有所認識。所有董事可取得公司秘書的意見和享用他的服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。</p> <p>公司秘書亦在安排董事參加由本公司的核數師籌辦的培訓課程上擔當協調人角色。</p>

參考守則	守則條文
F.1.3	公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。
遵守情況	企業管治常規
不符合規定	本公司的公司秘書在過去直接向本公司副主席匯報，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。隨著二〇一五年五月十五日生效的本公司主席變動，公司秘書已開始直接向本公司主席匯報，因此本公司現已全面遵守《守則》條文第F.1.3條。

董事進行證券交易的標準守則

於截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，本公司已自行採納一套董事證券交易的操守守則（「公司守則」），其條款不低於《標準守則》規定的所須標準。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等在本財政年度內已遵守《標準守則》及／或《公司守則》內列載的所須標準。

股東的權利

I. 召開股東特別大會

根據《公司條例》（香港法例第622章）第566條，在佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東提出書面要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

II. 向董事會提出查詢

本公司的企業網站(www.wharfholdings.com)提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，股東可隨時用以向本公司董事會提出查詢。

III. 於股東大會上提呈建議

- (i) 股東建議候選人在股東週年大會上參選董事的程序，載於本公司企業網站的企業管治一欄內。
- (ii) 在股東週年大會上提呈動議決議案的程序如下：

根據《公司條例》第615條，股東在符合下列條件的情況下，可提出書面要求在本公司的股東週年大會上動議決議案：

- 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- 最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

相關書面要求必須－

- (a) 指出有待發出通知所關乎的決議；
- (b) 經所有提出該要求的人認證；及
- (c) 於該要求所關乎的股東週年大會舉行前的六個星期之前送抵本公司；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通知發出之時。

股東根據《公司條例》第566條及第615條而向本公司提出的任何書面要求必須送達本公司註冊辦事處(香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓)。

企業管治報告

憲章文件的修訂

在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，本公司的憲章文件並無重大更改。

風險管理及內部監控系統

(I) 風險管治架構

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統承擔全部責任，以保障本公司及其股東的整體利益。為此，董事會監督及審批本集團的風險管理及內部監控策略與政策，相關策略與政策旨在評估及釐定風險性質及程度符合本集團的策略目標及風險承受能力，主要目的是合理地保證不會出現嚴重誤述或損失，而非消除未能達成業務目標的風險。

向董事會匯報的審核委員會獲授權責，在風險管理及內部監控委員會協助下，持續監察及評估系統是否有效。審核委員會的職權範圍在二〇一五年十一月予以更新，正式將風險管理納入職責範圍。

本集團本著其長期以來的審慎管理原則，制定了一個穩固而全面的框架，以管理機構內多個分部內不同業務單位的風險。

風險管理及內部監控委員會

二〇一五年，風險管理及內部監控委員會正式成立，以代替前身的內部監控委員會，作為進一步提升本集團內部監控及風險管理系統的舉措。它基本上演化自原有的內部監控框架(該框架自二〇〇四年以來一直運作)，其組成部分包括業務單位的部門內部監控委員會，及企業層面的不同監控職能部門，其中包括財務委員會、項目成本審核部門及財務審核部門。

在加強的框架下，風險管理及內部監控委員會在風險管理及內部監控系統的持續管理起重要作用，其特點如下：

目的	協助審核委員會履行監督本集團風險管理及內部監控系統的責任
組成	由副主席兼集團財務總監擔任主席 其餘三名成員包括兩名執行董事及公司秘書
架構	就所有涉及風險管理及內部監控的事宜向審核委員會負責 監督部門風險管理及內部監控委員會，而部門風險管理及內部監控委員會則負責識別及匯報職能上的風險，以及持續監督及監察風險管理及內部監控系統
範疇及職責	根據下文進一步闡述的認證程序，協助審核委員會定期檢討本集團風險管理及內部監控系統是否有效 向審核委員會匯報已識別風險、相關評估及風險管理策略 指導及監察部門風險管理及內部監控委員會妥善運作，及不時向審核委員會匯報重大的內部監控問題 就設定目標、制定內部監控框架、政策及程序擔當諮詢角色

部門風險管理及內部監控委員會設於業務單位層面，由各部門的主要管理人員及有內部監控職能的人員組成。作為部門諮詢組織，部門風險管理及內部監控委員會負責實施本集團的監控政策及持續評估相關業務單位的監控活動。

(II) 常規及程序

作為一個企業集團，本集團有多元化的業務，經營環境不斷互動變化，不同的業務單位亦面對不同的風險。本集團內的風險管理及內部監控不僅是一連串程序，更與日常運作互動，首要自主權屬於各業務單位，董事會負責監管。

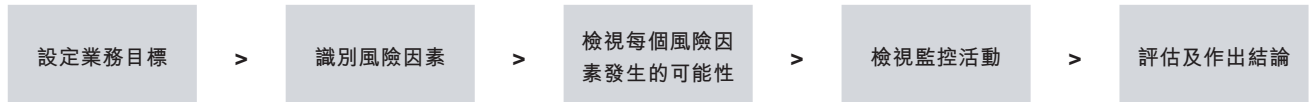
每個運作單位的責任範圍及權力限制有明確界定以確保有效地互相制衡。本集團已設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權下被挪用或出售、妥善保存會計記錄、保證供內部使用或向外公布的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，有需要時作出改善，以應對業務、經營及監管環境的變更。

此外，本集團已採納《舉報政策及程序》，並將權責轉授審核委員會。《舉報政策及程序》讓僱員及其他與本集團有往來者（如客戶及供應商）當遇到集團內任何懷疑不當行為時，可在保密情況下，向公司秘書提出彼等關注的事宜，而接獲的任何及所有相關投訴會被轉介本公司審核委員會及／或主席兼常務董事及／或集團財務總監。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及整個集團各內部監控架構的成效。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師可取得完整的內部審核報告。

(III) 定期檢討

在風險管理及內部監控委員會領導下，以COSO(Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)框架為基準，最少每年對整個集團內的系統進行一次全面檢討。部門風險管理及內部監控委員會協調每個業務單位作自我評估，程序如下圖所示。



部門風險管理及內部監控委員會匯報檢討及結果，對每個個別業務單位的風險管理及監控活動是否有效作出結論；風險管理及內部監控委員會則作整體檢討及作出結論向審核委員會及董事會匯報。這類檢討會定期進行，讓本集團有機會識別風險並列出先後次序，制定適當措施將風險監控在可接受水平，尤其注重防止詐騙方面。

(IV) 年度確認

在截至二〇一五年十二月三十一日止年度內，審核委員會在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，已對本集團的風險管理及內部監控系統及程序是否有效作出檢討，檢討範圍涵蓋所有方面的監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，以及本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的（其中包括）資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。業務及企業單位主管已向部門風險管理及內部監控委員會呈交管理層以核證方式確認風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要，部門風險管理及內部監控委員會將之作出整合並向審核委員會匯報。

根據審核委員會的檢討結果，董事認為本集團截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統及程序有效及足夠。

本集團遇到的主要風險及不明朗因素的討論載於第120至122頁的董事會報告內。

董事會報告

董事會謹將截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第183至186頁。

業績及盈利分配

本集團截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第124頁的綜合收益表及第125頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配編列於第127頁的綜合權益變動表內。

股息

第一次中期股息每股港幣0.55元已於二〇一五年九月二十一日派發。第二次中期股息每股港幣1.35元將於二〇一六年四月二十六日派發予在二〇一六年四月六日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一五年度每股合共派發股息港幣1.90元(二〇一四年：港幣1.81元)。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣三千七百萬元。

股本

於本財政年度內，有900,000股本公司普通股予以發行，現金代價總額為港幣四千九百六十三萬五千元。該等股份為較早前根據本公司的股份認購權計劃以行使時每股港幣55.15元的認購價而授出的認購權。

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第164頁的財務報表附註第24條內。

股票掛鈎協議

除於第116至117頁所披露的股份認購權計劃及據該計劃而授出的任何未被行使的認股權外，於本財政年度內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

業務審視

本集團業務的討論及分析按照《公司條例》(香港法例第622章)附表五載於下列本年報內不同分部，該等分部是本董事報告的組成部分：

- 「公司簡介」(第1至2頁)
- 「主席報告書」(第7至11頁)
- 「業務評議」(第14至67頁)
- 「財務撮要」(第12至13頁)及「財務評議」(第80至85頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第120至122頁)
- 「報告日後事項」(第169頁綜合財務報表附註第31條)

此外，本集團在環境、社會及管治方面的表現在企業社會責任報告有詳細描述，該報告可於本公司的企業網站(www.wharfholdings.com)下載。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事會成員為吳光正先生(於二〇一五年五月十五日卸任)、吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士、陳國邦先生(於二〇一五年五月十五日獲委任)、歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士(辭任於二〇一六年一月一日起生效)、方剛議員、捷成漢先生、李維文先生(辭任於二〇一五年九月二日起生效)、唐寶麟先生和楊永強教授。

在二〇一五年股東週年大會後獲委任為董事的陳國邦先生將依據本公司組織章程細則第97條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，而歐肇基先生、陳坤耀先生、捷成漢先生和凌緣庭女士亦將依據本公司組織章程細則第106(A)條於該股東週年大會上卸任董事之職。卸任董事皆符合資格，並願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主在一年內不可在無須賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

於本財政年度內及截至本報告日期，於本公司之附屬公司擔任董事之人士的名單編列於第122頁「(L)附屬公司董事」分節。

於交易、安排或合約的權益

除第119至120頁「(J)關連交易的披露」分節所披露者外，本公司任何附屬公司、本公司的最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立任何董事或與董事有關連的實體直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要交易、安排及合約。

董事會報告

管理合約

於本財政年度內，本公司沒有訂立或存在有關公司的全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照本公司的股份認購權計劃及按照會德豐有限公司(「會德豐」)的股份認購權計劃分別授予本集團旗下公司的若干僱員／董事(其中若干人在本財政年度內為董事)有關認購本公司普通股及會德豐普通股的若干未被行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司均無參與任何安排，致令董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該兩項計劃的規例(該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及規則所制約)，發行本公司及／或會德豐股份各自的認購價及可行使相關認股權的期限皆分別由本公司及／或會德豐的董事會決定，惟有關的認購價須不少於下列三者中的最高者：(a)書面要約內所列的指示價格；(b)在認股權授予日期在聯交所的收市價；及(c)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權要約當日起計十年。

在本財政年度內，本公司及／或會德豐並無根據本公司及／或會德豐的股份認購權計劃分別配發及發行其任何股份予在本財政年度內為董事的任何人士。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，在法律容許的範圍內，各董事有權按其可能產生或就或因其執行及／或履行職務時所產生及／或與其職責、權力或職務有關的所有成本、費用、虧損及負債獲得彌償。

本公司已聯同控股公司(會德豐)及兩間上市附屬公司(海港企業有限公司及有線寬頻通訊有限公司)，為董事續投責任保險，相關保險在本財政年度全年直至本報告日期仍然生效，為各集團公司的董事(包括董事)提供適當保障。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第109至122頁。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港 二〇一六年三月九日

其它公司資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介

(i) 董事

吳天海先生 主席兼常務董事 (年齡：63)

吳先生於一九八一年加入本公司，自一九八九年起出任常務董事，並於二〇一五年成為主席。他亦出任本公司提名委員會成員兼主席及本公司薪酬委員會成員。

在多間香港和新加坡上市公司之中，吳先生出任本公司的控股公司會德豐有限公司(「會德豐」)的副主席，海港企業有限公司(「海港企業」)、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)、Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)及會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席，以及Hotel Properties Limited(會德豐的公眾上市聯營公司)的非執行董事。他曾出任綠城中國控股有限公司(「綠城」，於香港公眾上市)的非執行董事，惟已於二〇一五年三月辭任。

吳先生於一九五二年在香港出生，並在香港成長。他於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞盆城的瑞益學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他是香港總商會常務副主席及香港僱主聯合會諮議會成員。

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一六年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣七百八十二萬元(二〇一五年：港幣七百二十四萬元)。

周安橋先生 第一副主席 (年齡：65)

周先生自二〇一一年七月起出任本公司董事，並於二〇一五年五月成為第一副主席。他亦為九龍倉中國地產發展有限公司的主席，負責管理本集團於中國內地的發展物業業務。他於二〇〇六年加入本集團。

周先生在香港和中國內地的金融及地產行業有豐富經驗，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。他畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。周先生亦為於香港公眾上市的香港經濟日報集團有限公司之獨立非執行董事。他曾於二〇一五年三月至二〇一五年七月出任綠城的非執行董事及副主席。

根據本集團目前與周先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，周先生於二〇一六年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百六十六萬元(二〇一五年：港幣五百四十四萬元)。

李玉芳女士 副主席 (年齡：59)

李女士自二〇〇三年起出任本公司董事，並於二〇一五年五月成為副主席。她亦為九龍倉置業有限公司和九龍倉中國置業有限公司的主席，負責管理本集團於香港和中國內地的投資物業組合。

李女士曾於二〇一〇年七月至二〇一二年七月出任海港企業(本公司旗下一間公眾上市附屬公司)的董事。她畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。她亦為於香港公眾上市的Joyce之董事。

根據本集團目前與李女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，李女士於二〇一六年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百九十六萬元(二〇一五年：港幣五百六十萬元)。

徐耀祥先生 副主席兼集團財務總監 (年齡：69)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, FCIS, CGA-Canada是本公司副主席兼集團財務總監，亦是會德豐(本公司的控股公司)的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐/九龍倉集團，並於一九九八年出任會德豐董事。他亦是有線寬頻及Joyce(兩者皆於香港公眾上市)的董事，以及會德豐地產有限公司的副主席。他曾任海港企業和會德豐地產新加坡的董事，已於二〇一五年八月辭任；亦曾任綠城的非執行董事，已於二〇一五年七月辭任。

根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，在不計入由會德豐及/或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，徐先生於二〇一六年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百零八萬元(二〇一五年：港幣三百八十萬元)。

董事會報告

凌緣庭女士 董事 (年齡：44)

凌女士BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS自二〇一三年四月十一日起出任本公司董事。她於二〇〇四年加入本集團。她亦為九龍倉置業有限公司的執行董事，負責(其中包括)管理本集團於香港的核心投資物業海港城、時代廣場及荷里活廣場。她曾於二〇一二年七月一日至二〇一三年四月十日出任海港企業的董事。凌女士是特許測量師，持有土地管理一級榮譽學士學位，在房地產業界有豐富經驗。

根據本集團目前與凌女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，凌女士於二〇一六年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百八十八萬元(二〇一五年：港幣三百七十萬元)。

陳國邦先生 董事 (年齡：55)

陳先生於一九九三年加入本集團，自二〇一五年五月起出任本公司董事。他一直參與本集團於中國及香港的各項地產發展項目。他是九龍倉中國地產發展有限公司和九龍倉中國置業有限公司(兩者皆為本公司的全資附屬公司)的執行董事。陳先生目前執行本集團的中國發展物業策略，以及管理本集團在中國的大型投資物業建築項目。他曾於二〇一三年四月至二〇一五年五月出任本公司的公眾上市附屬公司海港企業的董事。

陳先生畢業於香港理工大學，是土木及結構工程會士。他是香港工程師學會及英國土木工程師學會會員，以及英國工程協會的特許工程師。

根據本集團目前與陳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，陳先生於二〇一六年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百三十九萬元(二〇一五年：港幣三百二十萬元)。

歐肇基先生 OBE 董事 (年齡：69)

歐先生ACA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB自二〇一二年十月二十二日起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會成員。他是一名資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁，及於一九九八年九月至二〇〇二年四月擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。

歐先生現為恒基陽光資產管理有限公司的主席及非執行董事(該公司乃公眾上市的陽光房地產投資信託基金的管理人)，亦是公眾上市的恒基兆業發展有限公司的獨立非執行董事，以及另外兩間香港公眾上市公司香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司的非執行董事。歐先生曾於二〇〇二年九月至二〇一二年十月出任會德豐(本公司的控股公司)的獨立非執行董事，及曾於二〇一二年十二月至二〇一五年六月出任恒基兆業地產有限公司的獨立非執行董事；該兩間公司皆於香港公眾上市。歐先生受專業會計訓練，是英國特許會計師，以及英國特許公認會計師公會和香港會計師公會的資深會員。

陳坤耀教授 GBS, CBE, JP 董事 (年齡：71)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他在一九九五年九月至二〇〇七年八月出任香港嶺南大學校長，現為香港公開大學榮譽教授和香港大學香港人文社會研究所傑出院士，並出任香港大學專業進修學院主席及深圳前海創新研究院院長。他於一九九一年至一九九二年出任香港立法局議員，一九九二年至一九九七年出任香港行政局成員。他現任香港公眾上市的第一太平有限公司的董事，亦曾任公眾上市的亞洲衛星控股有限公司的董事。

陳教授為香港大學文學士和社會科學碩士，以及牛津大學哲學博士。他於一九九三年獲委任為太平紳士，一九九五年獲頒授大英帝國司令勳章，二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

方剛議員 SBS, JP 董事 (年齡: 72)

方先生自一九九三年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會成員兼主席。他為陶比(香港)有限公司行政總裁及志豐製衣廠有限公司常務董事。

方先生目前代表批發及零售功能組別出任立法會議員。他為優質旅遊服務協會顧問、香港零售管理協會零售及批發界功能組別代表，以及香港製衣業總商會會董。方先生曾任瑪嘉烈醫院和葵涌醫院的醫院管治委員會主席，以及醫院管理局、香港旅遊發展局、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會及香港機場管理局成員。

方先生於北卡羅萊納州大學畢業，在該校取得紡織工程科學學士及碩士學位。方先生於二〇〇八年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，他亦為太平紳士。

捷成漢先生 BBS 董事 (年齡: 59)

捷成漢先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。他為捷成洋行有限公司主席及公眾上市的希慎興業有限公司非執行董事。他現任多項公職，包括世界自然基金會香港分會理事、紐約洛克菲勒兄弟基金會附屬機構亞洲文化協會理事會副主席及成員、香港科技大學商學院顧問委員會成員、香港貿易發展局香港／歐盟商業委員會成員、亞洲協會香港中心諮詢委員會成員和理事會成員及香港紅十字會顧問團成員。

捷成漢先生在德國及丹麥接受教育，繼而在德國及英國修讀了兩年銀行業，並於一九七八年至一九八一年在瑞士St. Gallen大學修讀工商管理。

捷成漢先生於二〇〇一年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，二〇〇六年獲丹麥女王頒授Dannebrog銀十字勳章，獲授予「Dannebrog騎士」稱號，二〇〇八年獲德國政府頒授十字功勞勳章，並於二〇一一年一月獲丹麥女王頒授「Hofjægermester」銜頭。二〇一四年，捷成漢先生再獲丹麥封為「Dannebrog一等騎士」。自二〇一五年起，他亦擔任廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員。同年捷成漢先生亦獲香港科技大學商學院頒授工商管理榮譽博士。

唐寶麟先生 董事 (年齡: 60)

唐寶麟先生自二〇一三年十一月十八日起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員。他於一九七六年畢業於劍橋大學，獲頒授經濟學文學學士學位，其後取得文學碩士學位。他畢業後隨即加入太古集團，為該集團效力的三十年間曾出任多個高級管理層職位，負責國際性業務，範疇涵蓋航空、航運及地產。他於一九九四年獲委任為國泰航空有限公司的董事，同年出任副董事總經理，一九九六年出任董事總經理，一九九八年出任副主席兼行政總裁，二〇〇五年獲委任為主席。他曾於二〇〇五年一月至二〇〇六年一月出任太古股份有限公司的主席，及於一九九五年三月至二〇〇六年八月出任香港飛機工程有限公司的主席。他曾於二〇〇九年十月至二〇一六年三月出任金沙中國有限公司的獨立非執行董事。

唐寶麟先生現任香港公眾上市公司太平洋航運集團有限公司的執行主席。他亦是Green Dragon Gas Limited及Greka Drilling Limited的非執行董事，該兩間公司分別在倫敦證券交易所及倫敦證券交易所的另類投資市場上市。

董事會報告

楊永強教授 GBS, OBE, JP 董事 (年齡: 69)

楊教授MBBS(HK), FHKAM, FHKCCM, FHKCP, FFPHM(UK), FRCP(Edin), FRCP(Lond), FRCP(Glasg), FRACMA, FRACP是公共衛生學講座教授、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院院長及該院的醫療體系、政策及管理學部主管。他的研究興趣包括醫療體系、服務及政策，重點關注系統思維理論在醫療體系中的應用以研究醫療體系中各個複雜要素及其相互影響，從而促進健康。楊教授現與環太平洋大學聯盟國際學院、亞洲醫療體系強化建設網絡及世界銀行學院就醫療體系及政策培訓進行研究。他於二〇〇九年七月至二〇一四年六月出任亞洲醫療體系強化建設網絡的主席，現擔任學術會議的小組領導。楊教授亦是新加坡國立大學倡議改善亞洲衛生的國際顧問委員會成員，該組織致力對亞洲公共衛生及醫療體系發展的思維理論及政策制訂作出貢獻。

楊教授於一九九九年至二〇〇四年出任香港特別行政區政府(「香港政府」)衛生福利及食物局局長，一九九〇年至一九九九年出任香港醫院管理局行政總裁，負責管理及革新公立醫院系統。

作為臨床醫生，楊教授開創預防乙型肝炎和愛滋病的公共醫療服務。他曾任本地及國際專業團體多項要職。楊教授在一九九三年獲委任為太平紳士，一九九七年獲頒授大英帝國官佐勳章。二〇〇五年，他獲香港政府頒授金紫荊星章，表揚他在公共服務的貢獻。

附註：

- (1) 會德豐(吳天海先生及徐耀祥先生為該公司的董事)擁有按《證券及期貨條例》第十五部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。
- (2) 吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和陳國邦先生全部現任本公司旗下若干附屬公司的董事。
- (3) 本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(ii) 高級管理人員

本集團各項業務分別由名列於上文A(i)項內的首六名董事直接負責，並由主席兼常務董事領導，僅該六名董事被視為本集團的高級管理人員。

(B) 董事的證券權益

(i) 股份及債權證權益

茲將董事於二〇一五年十二月三十一日佔有本公司、會德豐(其為本公司的母公司、本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)和現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)，及本公司另外一間相聯法團(本公司分別佔該兩間相聯法團超過20%已發行股份權益)綠城中國控股有限公司(「綠城」)的股份及／或債務證券實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券分別佔該五間公司已發行股份數目的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	所持數量／金額 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司		
吳天海	804,445 (0.0265%)	個人權益
歐肇基	100,000 (0.0033%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
楊永強	15,000 (0.0005%)	個人權益
會德豐		
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
綠城		
吳天海	人民幣5,000,000元	個人權益
周安橋	330,000 (0.02%)	個人權益

附註：

- (1) 上文披露的股份權益不包括董事於二〇一五年十二月三十一日持有的本公司及／或相聯法團的認股權權益。相關認股權權益的詳情分別載於下文(ii)分節「本公司認股權權益」及(iii)分節「會德豐認股權權益」內。
- (2) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該法團所佔有的權益。

董事會報告

(ii) 本公司認股權權益

茲將按照本公司股份認購權計劃授出／可行使及由本公司現任董事於截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內持有可認購本公司普通股的認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一五年 十二月三十一日的總數 (佔已發行股份數目 百分比)	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目		每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期限 (日/月/年)
			於二〇一五年 一月一日	於二〇一五年 十二月三十一日		
吳天海	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾
周安橋	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾
李玉芳	3,320,000 (0.11%)	04/07/2011	1,320,000	1,320,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾
徐耀祥	2,200,000 (0.07%)	04/07/2011	1,200,000	1,200,000	55.15	05/07/2012 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	1,000,000	1,000,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾
凌緣庭	1,250,000 (0.04%)	04/07/2011	500,000	500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	750,000	750,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾
陳國邦	1,250,000 (0.04%)	04/07/2011	500,000	500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	750,000	750,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾

附註：

- (1) 本公司在二〇一一年七月四日授出而在二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日仍未行使的認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一一年、二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使，惟：
 - (i) 在二〇一五年十二月三十一日由徐耀祥先生所持有的相關認股權分四期行使，每一期涵蓋300,000股認股權，分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使；及
 - (ii) 在二〇一五年十二月三十一日由李玉芳女士所持有的相關認股權分五期行使，第一期涵蓋120,000股認股權，於二〇一一年七月五日起可予行使，其餘四期每期涵蓋300,000股認股權，分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使。
- (2) 本公司在二〇一三年六月五日授出而在二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日仍未行使的認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月六日起可予行使。
- (3) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何董事及／或其聯繫人所持有的本公司認股權已期滿失效或被行使或被取消，及於本財政年度內本公司並無向任何董事及／或其聯繫人授出任何本公司認股權。

(iii) 會德豐認股權權益

茲將按照會德豐股份認購權計劃授出／可行使及由本公司現任董事於截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內持有可認購會德豐普通股的全部認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目		每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期限 (日/月/年)
		於二〇一五年 一月一日	於二〇一五年 十二月三十一日 (佔已發行股份 數目百分比)		
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98	15/06/2013 - 14/06/2018

附註：

- (a) 在二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日仍未行使的會德豐認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關會德豐股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月十五日起可予行使。
- (b) 於本財政年度內，並無任何董事所持有的會德豐認股權已期滿失效或被行使或被取消，及於本財政年度內會德豐並無向任何董事授出任何會德豐認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《標準守則》(或任何其他適用守則)董事及／或本公司的行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何董事或本公司行政總裁於二〇一五年十二月三十一日皆無持有或被視為佔有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一五年十二月三十一日亦無持有或被視為佔有可認購任何本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的任何權利。

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇一五年十二月三十一日直接或間接就5%或以上的本公司任何類別有投票權股份佔有權益的所有有關者(董事不計在內)名稱，彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,789,006,608 (59.02%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	1,789,006,608 (59.02%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被視為持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited(「LL」)、WF Investment Partners Limited(「WIPL」)及Wheelock Investments Limited(「WIL」)所持有的權益，其中LL被視為持有248,871,072股股份(8.21%)的權益，WIPL被視為持有1,349,610,536股股份(44.53%)的權益High Fame Investments Limited被視為持有187,525,000股股份(6.19%)的權益，和WIL被視為持有1,789,006,608股股份(59.02%)的權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一五年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

董事會報告

(D) 股份認購權計劃

(I) 股份認購權計劃摘要(「該計劃」)

- (a) 該計劃的目的：
讓董事及／或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達至成功作出貢獻。
- (b) 資格：
合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司(「聯營公司」包括共同發展公司、聯營公司的附屬公司及共同發展公司的附屬公司)的全職及／或兼職僱員及／或董事。
- (c) (i) 於本年報日期根據該計劃可予發行的本公司股本中的普通股(「公司股份」)總數：
281,024,732股
- (ii) 於本年報日期可予發行的公司股份佔已發行股本的百分率：
9.27%
- (d) 根據該計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：
除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行公司股份的1%
- (e) 行使認股權認購公司股份的期限：
發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限
- (f) 認股權行使前必須持有的最短期限：
除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限
- (g) (i) 申請或接納認股權所須繳付的代價：
港幣10.00元
- (ii) 付款或通知付款的期限：
發出認股權要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限
- (iii) 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：
不適用
- (h) 認購價的釐定基準：
認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列四者中的最高者：
- (i) 根據認股權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；
- (ii) 公司股份在認股權授予日期(必須為聯交所交易日)的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；
- (iii) 公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(同樣以聯交所日報表所載者為準)；及
- (iv) 一股公司股份的面值(不適用，因二〇一四年三月三日實施新《公司條例》(香港法例第622章)開始，票面值已被廢除)。
- (i) 該計劃尚餘的有效期限：
約五年(於二〇二一年六月八日屆滿)

(II) 已授出的認股權的詳細資料

已授予本公司董事的本公司認股權的詳細資料及在本財政年度內的相關變動載列於「本公司認股權權益」分節。

茲將授予若干名與本集團簽訂了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員(其中六名為本公司董事)而尚未行使的所有本公司認股權(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)於本財政年度內的資料臚列如下：

授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目				有效期/行使期限 (日/月/年)	於行使 認股權時就 每股須付的 認購價 (港幣元)
	於二〇一五年 一月一日	年內行使	年內 期滿失效	於二〇一五年 十二月三十一日		
04/07/2011	1,540,000	-	-	1,540,000	05/07/2011 - 04/07/2016	55.15
	2,320,000	(300,000)	-	2,020,000	05/07/2012 - 04/07/2016	
	2,320,000	(300,000)	-	2,020,000	05/07/2013 - 04/07/2016	
	2,320,000	(300,000)	-	2,020,000	05/07/2014 - 04/07/2016	
	2,320,000	-	(300,000)	2,020,000	05/07/2015 - 04/07/2016	
	10,820,000	(900,000)	(300,000)	9,620,000		
05/06/2013	2,500,000	-	(400,000)	2,100,000	06/06/2013 - 05/06/2018	70.20
	2,500,000	-	(400,000)	2,100,000	06/06/2014 - 05/06/2018	
	2,500,000	-	(400,000)	2,100,000	06/06/2015 - 05/06/2018	
	2,500,000	-	(400,000)	2,100,000	06/06/2016 - 05/06/2018	
	2,500,000	-	(400,000)	2,100,000	06/06/2017 - 05/06/2018	
	12,500,000	-	(2,000,000)	10,500,000		
總數：	23,320,000	(900,000)	(2,300,000)	20,120,000		

附註：

- (1) 於本財政年度內，根據本公司股份認股權計劃的條款，共有2,300,000股本公司股份的認股權已期滿失效。
- (2) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司認股權已期滿失效或被授出、被行使或被取消。
- (3) 本公司股份在緊接認股權於本財政年度內被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣59.04元。

(E) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是界定供款計劃(包括強制性公積金)，由獨立受託人管理，分別由本集團及僱員同時按僱員薪金的若干百分率為基準供款。本集團所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數僱主供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中國政府營運的國家管理社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司須按工資支出的若干百分率作出供款注入該社保基金。就中國內地僱員的退休福利，作出指定供款予該社保基金是本集團唯一的責任。

董事會報告

(F) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司五位董事吳天海先生、周安橋先生、徐耀祥先生、陳國邦先生和李玉芳女士亦為會德豐及／或會德豐旗下若干附屬公司及／或聯營公司（「會德豐集團」）的董事，因此根據聯交所《上市規則》第8.10(2)條被視為在會德豐集團佔有權益。

會德豐集團對物業資產及酒店業務的發展及／或投資，被視為本集團的競爭業務。然而，由於本集團在地產及酒店業務有豐富經驗，有能力在與會德豐集團各不相涉的情況下繼續獨立經營。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）本集團與會德豐集團各自的(i)作出售及／或作投資用途的物業發展；(ii)物業租賃業務；及(iii)酒店業務現時及繼續會在公平原則下經營。

(G) 主要顧客及供應商

在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內：

- (i) 本集團的五個最大供應商所佔的購買總額（不包括購買資本項目），佔本集團的購買總額不足30%；及
- (ii) 本集團的五個最大客戶所佔的營業總額佔本集團的營業總額不足30%。

(H) 債權證、銀行貸款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一五年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內的債權證、銀行貸款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第154至155頁的財務報表附註第二十條內，而還款期限逾一年者則編列於第154至155頁的財務報表附註第二十條內。

(I) 公眾持股量

根據本公司於本報告日期可以得悉，而本公司董事亦知悉的公開資料，本公司於截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(J) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的關連交易的資料(其詳情已在較早前於日期為二〇一五年一月五日、二〇一一年十二月三十日及二〇一四年九月二十六日的本公司公告內予以披露，並按《上市規則》規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)臚列如下：

(i) 北京地塊合營項目

於二〇一五年一月五日，本集團和招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)集團聯同兩家獨立合營方北京華潤曙光房地產開發有限公司(「北京華潤」)及深圳平安不動產有限公司(「深圳平安」)(統稱為「合營方」)訂立了兩項合作協議(「合作協議」)，旨在透過兩間項目公司共同競投及發展兩幅北京地塊，地盤總面積約117,226.1平方米，最高可建樓面面積約338,174平方米(「北京地塊」)，本集團、招商場產、北京華潤及深圳平安就該兩幅地塊的擁有權比例分別為25:24:26:25及25:26:24:25。兩間項目公司的初次註冊資本分別為人民幣一億元(折合約港幣一億二千七百萬元)及人民幣一千萬元(折合約港幣一千三百萬元)，相關資本由每個合營方按其擁有權比例出資。完成注資後，本集團分別擁有該兩間項目公司的25%權益。相關交易旨在擴大本集團的資產及盈利基礎。

北京地塊乃合營方透過二〇一五年一月五日在中華人民共和國北京舉行的政府土地拍賣購入，總地價為人民幣八十六億九千萬元(折合約港幣一百一十億一千六百萬元)。根據合作協議的條款，該地價由兩間項目公司承擔，合營方按擁有權比例以股東貸款形式提供融資。

招商地產乃招商局集團有限公司擁有51.89%權益的附屬公司，而招商局集團有限公司則為本公司旗下一間非全資附屬公司的間接主要股東，因此，在本集團訂立合作協議之時，招商地產被視為本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》，相關交易對本公司而言構成關連交易。

(ii) 概括租賃協議

本公司旗下若干附屬公司作為業主，與Wisdom Gateway Limited(「WGL」)旗下若干附屬公司、聯營公司及／或聯號公司作為租戶(「合資格租戶」)，訂有多項於本財政年度內存在而具有效力的租約，業主藉這些租約將若干由本集團所擁有的零售／商用物業租予合資格租戶經營多項零售業務，包括連卡佛店及City Super店。

在二〇一一年十二月三十日，本公司與WGL訂立了一項概括租賃協議(「概括租賃協議」)，有效期為三年，由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止。概括租賃協議旨在(其中包括)規管三年有效期內本集團成員公司將所擁有的物業租予合資格租戶所涉及的多項持續關連交易，以及規定其內所涉及的租金的每年上限總額。

於二〇一四年九月二十六日，本公司與WGL訂立了概括續租協議(「概括續租協議」)，新的有效期由二〇一五年一月一日開始，於二〇一七年十二月三十一日屆滿，為期三年。概括續租協議旨在規管(其中包括)新訂的三年有效期內本集團成員公司將所擁有的物業租予WGL集團成員公司及其聯營或聯號公司所涉及的租金的每年上限總額，該金額訂定為每年港幣十五億八千萬。

由於WGL乃由一項以本公司前董事吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，故根據《上市規則》，概括租賃協議及補充協議以及該等協議所規管及／或涉及的多項交易(統稱為「概括租賃協議交易」)，以及概括續租協議，對本公司而言構成持續關連交易。

就截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度，九龍倉集團根據概括租賃協議而已收WGL集團的年租總額(不得超逾較早前於上述日期為二〇一四年九月二十六日的公告內予以披露的相關每年上限金額)為港幣十億五千萬元。

董事會報告

(iii) 董事及核數師的確認

- (a) 本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述J(ii)段內的概括租賃協議交易，並確認概括租賃協議交易：
- (1) 由本集團在其日常業務中訂立；
 - (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
 - (3) 根據概括租賃協議交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。
- (b) 董事會已根據《上市規則》第14A.56條，委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為：

- (1) 概括租賃協議交易並未獲本公司董事會批准；
 - (2) 概括租賃協議交易在各重大方面沒有根據相關協議的條款進行；
 - (3) 在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額(如適用)；及
 - (4) 若任何交易涉及由本集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行。
- (iv) 於第167頁的財務報表附註第26條內予以披露的與連繫人士的交易，(a)段中所述的交易構成本公司的關連交易(根據《上市規則》的定義)，而(b)段中所述的交易則構成本公司的全面豁免關連交易，並已遵守適用的《上市規則》規定。

(K) 主要風險及不明朗因素

以下是被認為有可能對本集團業務、經營業績及財務狀況有重大影響的主要風險及不明朗因素的清單。惟以下清單並非詳盡無遺，經濟及其它狀況隨時間改變均有可能產生其它風險及不明朗因素。本集團採用風險管理及內部監控框架來識別機構內不同層面目前及可預見的風險，採取預防範措施以避免或減輕風險帶來的不利影響。

投資物業涉及的風險

投資分部是本集團的核心業務，投資物業資產佔本集團總資產超過70%。當中大部分物業位於香港及中國內地，兩地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市況(包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪)影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

投資物業是按《香港財務報告準則》於每個報告期以公允價值列報於財務狀況表。公允價值由獨立專業測量師提供，以收入資本化方法將物業收入淨額予以資本化，並考慮約滿後新訂租約的風險對收益率作出重大調整，在綜合收益表中確認公允價值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下有可能未能反映本集團的營運及現金流表現。

為此，本集團定期評估經濟環境的轉變，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以維持競爭力。時刻保養資產於最佳質素及建立多元化的優質租戶組合亦有助本集團增加收入及抗衡放緩的經濟。本集團規劃長期的策略性宣傳推廣，維持投資物業的品牌及價值。

發展物業涉及的風險

發展物業是本集團另一重大業務，尤其在中國內地的發展物業。發展物業分部受制於中國內地的經濟、政治與法律方面的發展情況及周邊地區經濟體。近年，中國內地的發展物業市場變動一直同時受國內經濟趨勢及政府政策影響，這包括但不限於在房地產市場採納分類調控措施及雙方調控措施、抵押水平及擁有權的政策改變、息率改變、供求狀況及整體經濟動盪。本集團的發展物業分部預期將繼續面對這些風險，這有可能影響本集團的投資策略和業務模式，以及發展物業的表現。

為此，本集團積極評估中國內地整體經濟、政治與法律方面的發展情況及物業市場，以決定可行的收購及銷售策略。在收購每個潛在項目前，均會就所有方面進行詳盡的可行性研究及壓力測試，將商業及法律風險減至最低。

物流分部涉及的風險

本集團在香港及中國內地經營貨櫃碼頭。全球貿易增長低迷的情況很可能會在二〇一六年持續，打擊貨運量增長及對航運公司構成壓力，令航運公司進一步節約及重整航運網絡。宏觀經濟環境的下行風險較上行風險多，全球貿易增長在今年復甦的機會不大，而歐洲的不明朗因素日益增加亦可能進一步削弱市道。

重組網絡導致很高的生意流失風險，尤其是轉運方面。建立新聯盟的討論亦牽涉不會直接受這些交易影響的航運公司，故對個別碼頭營運商的淨影響尚不確定。

現代貨箱碼頭繼續尋求更多吞吐量的同時，將專注改善營運表現及履行客戶要求，把現金流提升至最高水平及鞏固財務狀況。多年期計劃內的下一步已經展開，以增加營運效率及基建能力，帶來的裨益將見於二〇一六年及二〇一七年。

酒店分部涉及的風險

本集團在亞太地區擁有十四間酒店，當中六間乃本集團自置。酒店表現通常受制於可預測及不可預測的因素(包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變)所導致的高度波動。例如中央政府近期於內地推行反貪腐運動，深圳居民一簽多行政策改變，加上周邊地區外幣匯率變動，已改變了非常倚賴內地訪港旅客增長的旅遊業及酒店業的發展模式。

為此，酒店分部密切評估地緣政治前景及不同國家的經濟發展，以建立符合本集團風險承受能力的酒店組合。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，制定業務策略(包括市場推廣及定價)，以保障及提升盈利能力。

通訊、媒體及娛樂分部涉及的風險

本集團的通訊、媒體及娛樂分部在擠擁的市場中面對新科技下快速轉變的用戶行為。

有線寬頻的情況尤其如此。有線寬頻在競爭非常激烈的電視市場下經營，市場上有大量嶄新的本地製作節目及頻道，當中有為數不少的節目由免費電影提供。用戶需求疲弱加上市場供應過剩，令有線寬頻更難重獲盈利。這情況在持續投資以維持競爭力及為未來建設至為重要之時，對有線寬頻的現金狀況有不利影響。縱然如此，有線寬頻致力投資節目內容及網絡基建。如在短期內獲發免費電視牌照，將有助有線寬頻憑藉其電視製作專長及廣播基建，開發新收入來源及鞏固其在本地製作節目內容的聲譽。

董事會報告

另一方面，九倉電訊正面對兩大可損害其盈利的威脅，即經濟大幅或持續放緩令公司陸續倒閉或縮減規模，及價格競爭壓力導致收益減少。然而，與競爭對手相比，九倉電訊具有提供豐富ICT產品及方案組合及「光纖直達桌面網絡」覆蓋更全面的能力，故亦擁有獨特的捆綁能力及擴大市場佔有率的潛力，帶來額外的高質收入，以中和宏觀市場環境轉變而產生的任何不利影響。

法律及監管合規風險

本集團在香港、多個內地城市及多個亞太地區有多元化業務組合，如未能預測監管變動的走勢或應對相關規例，則有可能導致違反當地法律或規例，屆時不單蒙受經濟損失，亦會損害本集團聲譽。為降低相關風險，本集團積極評估有關方面的發展情況的影響，並就新法律及規例以及立法趨勢與監管機構及外聘顧問保持緊密聯繫，確保有效地妥為遵守相關法規。

財務風險

本集團日常業務中面對的財務風險包括利率風險、外幣風險、權益價格風險及信用風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第159至164頁財務報表附註第23條。

(L) 附屬公司董事

於本財政年度內及截至二〇一六年三月九日(本公司董事報告日期)，在本公司截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表列為附屬公司的全部該等公司擔任董事的全部人士之姓名臚列如下：—

Andrea Limited

陳景全
陳國邦
陳錫華
陳永生*
陳穎儀

Chavalit Uttasart

張家龍*
張孟坤
趙應春
蔡小玲
周安橋
周明權
鄧偉棟*
施道敦
唐恩達*
符致遠
符偉雄
郭勇
郝建民
海寧
胡曉明
黃旋
許仲瑛
孔慶安*
柯禮賢
關漢光*
關則豪
黎子明
林鎮安
林鏗鏘
李玉芳
凌緣庭

梁錦祥
梁君彥
李國維
李雷
李駿
李青岸
李永前
李玉彬*
凌妙顏
盧偉民
陸觀豪
馬惟善
麥理勤
吳天海
吳梓源*
顏昭朗*
溫福娘
包靜國
壽柏年*
薛建平
邵永官
邵友松
孫騏
史習平
譚偉才
陳金美
鄧思敬
湯聖明
曾展章
曹學昭
蔡光傑
徐耀祥
魏青山

黃志光
黃志潔
黃光耀
黃佩芝
黃倩如*
吳宗權
吳光正*
吳福良*
吳冠
吳勇為
肖爭光*
葉忠孝
楊何蓓茵
易志明
嚴剛
楊應元
于家啟
ZEMAN Allan
張杰瑞
張路
張媛媛
張一
左勇權
王玲
毛立鵬
毛滿金*
李春農*
郭志成
凌學風
陳小平
高璟山*
陸美麗
趙長清*

* 於二〇一六年三月九日已辭任董事
(上述姓名排列次序與本年報英文版本一致。)

獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司全體股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第124至187頁九龍倉集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一五年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其它附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照新香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映貴公司及貴集團於二〇一五年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的集團財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓
二〇一六年三月九日

綜合收益表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
收入	1	40,875	38,136
直接成本及營業費用		(21,282)	(19,472)
銷售及推銷費用		(1,560)	(1,363)
行政及公司費用		(1,632)	(1,496)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		16,401	15,805
折舊及攤銷	2	(1,548)	(1,522)
營業盈利	2	14,853	14,283
投資物業之公允價值增加		6,729	28,293
其它支出淨額	3	(460)	(1,743)
財務支出	4	21,122	40,833
除稅後所佔業績：		(1,879)	(1,930)
聯營公司		1,156	1,262
合營公司	11	236	(11)
除稅前盈利		20,635	40,154
所得稅	5	(3,829)	(3,730)
是年盈利		16,806	36,424
應佔盈利			
公司股東		16,024	35,930
非控股股東權益		782	494
		16,806	36,424
每股盈利	7		
基本		港幣5.29元	港幣11.86元
攤薄後		港幣5.29元	港幣11.86元

在第130頁至187頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註6。

綜合全面收益表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
是年盈利	16,806	36,424
其它全面收益		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
匯兌差額：	(5,554)	(426)
折算海外業務	(5,437)	(426)
轉撥至損益內－出售附屬公司	(117)	-
可供出售投資之重估虧損淨額：	(2,032)	(76)
重估虧損	(1,508)	(76)
轉撥至損益內－出售	(524)	-
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	(1,272)	(288)
其它	10	9
是年其它全面收益	(8,848)	(781)
是年全面收益總額	7,958	35,643
應佔全面收益總額：		
公司股東	7,629	35,157
非控股股東權益	329	486
	7,958	35,643

在第130頁至187頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇一五年十二月三十一日

	附註	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	310,177	301,890
物業、廠房及設備	9	22,779	25,027
聯營公司權益	10	17,785	22,449
合營公司權益	11	17,612	19,030
可供出售投資	12	8,102	3,740
商譽及其它無形資產	13	305	305
遞延稅項資產	22	700	673
衍生金融工具資產	16	585	885
其它非流動資產		237	209
		378,282	374,208
流動資產			
待沽物業	14	37,768	47,543
存貨		46	48
應收貿易及其它賬項	15	3,974	3,851
衍生金融工具資產	16	336	283
銀行存款及現金	17	23,510	18,725
		65,634	70,450
總資產		443,916	444,658
非流動負債			
衍生金融工具負債	16	(1,558)	(1,071)
遞延稅項負債	22	(10,748)	(10,425)
其它遞延負債		(334)	(315)
銀行借款及其它借款	20	(62,244)	(69,331)
		(74,884)	(81,142)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	18	(22,681)	(23,664)
銷售物業按金	19	(18,854)	(14,496)
衍生金融工具負債	16	(612)	(1,116)
應付稅項	5(d)	(1,242)	(1,476)
銀行借款及其它借款	20	(8,463)	(8,653)
		(51,852)	(49,405)
總負債		(126,736)	(130,547)
淨資產		317,180	314,111
資本及儲備			
股本	24	29,441	29,376
儲備		278,287	276,119
股東權益		307,728	305,495
非控股股東權益		9,452	8,616
總權益		317,180	314,111

在第130頁至187頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席兼集團財務總監

綜合權益變動表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	股東權益							非控股 股東權益	總權益
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估及 其它儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總股東權益		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一四年一月一日	3,030	26,339	7	1,080	9,332	235,769	275,557	8,698	284,255
於二〇一四年之權益變動：									
盈利	-	-	-	-	-	35,930	35,930	494	36,424
其它全面收益	-	-	-	(314)	(464)	5	(773)	(8)	(781)
全面收益總額	-	-	-	(314)	(464)	35,935	35,157	486	35,643
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	84	-	-	84	-	84
認股權失效	-	-	-	(11)	-	11	-	-	-
可換股價券贖回	-	-	-	(99)	-	99	-	-	-
已付二〇一三年第二次中期股息	-	-	-	-	-	(3,636)	(3,636)	-	(3,636)
已付二〇一四年第一次中期股息	-	-	-	-	-	(1,667)	(1,667)	-	(1,667)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(568)	(568)
過渡至於二〇一四年三月三日之 無票面值制度(附註24(a))	26,346	(26,339)	(7)	-	-	-	-	-	-
二〇一四年十二月三十一日及 二〇一五年一月一日	29,376	-	-	740	8,868	266,511	305,495	8,616	314,111
於二〇一五年之權益變動：									
盈利	-	-	-	-	-	16,024	16,024	782	16,806
其它全面收益	-	-	-	(1,855)	(6,546)	6	(8,395)	(453)	(8,848)
全面收益總額	-	-	-	(1,855)	(6,546)	16,030	7,629	329	7,958
行使認股權	65	-	-	(15)	-	-	50	-	50
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	40	-	-	40	-	40
認股權失效	-	-	-	(28)	-	28	-	-	-
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	-	-	-	(3,819)	(3,819)	-	(3,819)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	-	-	-	(1,667)	(1,667)	-	(1,667)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	876	876
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(365)	(365)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
二〇一五年十二月三十一日	29,441	-	-	(1,118)	2,322	277,083	307,728	9,452	317,180

在第130頁至187頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	15,951	15,108
營運資本變動	(a)	11,887	6,992
來自營業的現金	(a)	27,838	22,100
已付利息淨額		(1,808)	(1,797)
已付利息		(2,172)	(2,527)
已收利息		364	730
已收聯營公司／合營公司股息		1,061	824
已收投資股息		174	154
已付香港利得稅		(1,730)	(1,367)
已付香港以外地區稅項		(1,482)	(1,661)
營業業務所得的現金淨額		24,053	18,253
投資活動			
增加投資物業		(5,436)	(9,463)
增加物業、廠房及設備		(1,297)	(1,696)
增加備用節目		(116)	(118)
增加聯營公司淨額		(1,592)	(2,103)
減少合營公司淨額		252	25
出售物業、廠房及設備所得		5	9
購入可供出售投資		(5,827)	(73)
可換股證券贖回		-	2,729
購入附屬公司權益		-	(6)
出售附屬公司及聯營公司所得	(c)	1,275	-
出售投資物業所得		-	47
出售可供出售投資所得		5,447	-
增加到期日多於三個月銀行存款		(1)	(70)
投資活動所用的現金淨額		(7,290)	(10,719)
融資活動			
行使認股權所得		50	-
新增銀行及其它借款		19,261	26,961
償還銀行及其它借款		(25,361)	(34,417)
附屬公司非控股股東注資		876	-
已付公司股東股息		(5,486)	(5,303)
已付非控股股東股息		(365)	(568)
融資活動所用的現金淨額		(11,025)	(13,327)
現金及現金等價項目增加／(減少)		5,738	(5,793)
於一月一日現金及現金等價項目結存		18,625	24,485
匯率轉變的影響		(954)	(67)
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		23,409	18,625
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(b)	23,409	18,625

在第130頁至187頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表附註

a. 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
營業盈利	14,853	14,283
調整：		
利息收入	(363)	(633)
投資應收股息	(174)	(152)
折舊及攤銷	1,548	1,522
出售物業、廠房及設備之虧損	2	4
物業、廠房及設備減值	45	-
以股份為基礎作支付之費用	40	84
營業現金流入	15,951	15,108
增加待沽發展中物業	(8,337)	(7,653)
減少待沽物業	15,038	13,291
減少／(增加)存貨	2	(1)
(增加)／減少應收貿易及其它賬項	(188)	103
增加應付貿易及其它賬項	1,363	2,035
增加／(減少)出售物業按金	4,358	(834)
(減少)／增加衍生金融工具	(334)	37
其它非現金項目	(15)	14
營運資本變動	11,887	6,992
來自營業的現金	27,838	22,100

b. 現金及現金等價項目

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註17)	23,510	18,725
減：到期日多於三個月銀行存款	(101)	(100)
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	23,409	18,625

c. 出售附屬公司及合營公司淨額所得

截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本集團出售一間附屬公司及一間合營公司的權益給第三者。出售該等附屬公司及合營公司之淨資產及現金流如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	2,064
其它資產	360
負債	(2,130)
非控股股東權益	(4)
淨資產出售	290
出售所得總額	744
餘下股東權益公允值	328
淨資產出售賬面值	(290)
直接支出	(29)
匯兌儲備變現	155
出售盈利	908
出售附屬公司及合營公司之所得的現金淨額及現金等價項目分析：	
出售所得總額	744
減：出售現金及現金等價項目	(22)
減：直接支出及其它	(46)
由買家償還股東貸款	676
	599
出售所得的現金淨額及現金等價項目	1,275

財務報表附註

1. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港及中國內地。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港及中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括在亞太地區酒店業務，現本集團在亞太地區經營十四間酒店，其中六間為本集團擁有。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)所營運的收費電視、互聯網及多媒體服務及其它業務。分部並包括九倉電訊有限公司管理之電訊業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

a. 分部收入及收益之分析

二〇一五年度全年	收入	營業盈利	投資物業之 公允價值	其它支出 淨額	財務支出	聯營公司	合營公司	除稅前盈利
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	14,470	11,759	6,729	111	(1,255)	-	-	17,344
香港	12,165	10,516	5,761	-	(1,246)	-	-	15,031
中國內地	2,305	1,243	968	111	(9)	-	-	2,313
發展物業	18,018	2,241	-	(1,542)	(93)	890	201	1,697
香港	-	(25)	-	-	-	18	(57)	(64)
中國內地	18,018	2,266	-	(1,542)	(93)	872	258	1,761
酒店	1,549	278	-	-	(4)	-	-	274
物流	2,848	689	-	627	(194)	266	35	1,423
碼頭	2,739	676	-	668	(194)	188	35	1,373
其它	109	13	-	(41)	-	78	-	50
通訊、媒體及娛樂	3,501	112	-	2	(34)	-	-	80
有線寬頻	1,510	(246)	-	2	(3)	-	-	(247)
電訊	1,991	362	-	-	(31)	-	-	331
其它	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)
內部分部收入	(298)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	40,088	15,079	6,729	(802)	(1,580)	1,156	236	20,818
投資及其它	787	464	-	342	(299)	-	-	507
企業支出	-	(690)	-	-	-	-	-	(690)
集團總額	40,875	14,853	6,729	(460)	(1,879)	1,156	236	20,635
二〇一四年度全年								
投資物業	13,397	10,896	28,293	69	(1,303)	-	-	37,955
香港	11,413	9,905	27,864	18	(1,269)	-	-	36,518
中國內地	1,984	991	429	51	(34)	-	-	1,437
發展物業	15,539	1,762	-	(1,778)	(100)	930	(64)	750
香港	113	93	-	-	-	9	(23)	79
中國內地	15,426	1,669	-	(1,778)	(100)	921	(41)	671
酒店	1,600	387	-	-	(6)	-	-	381
物流	3,319	1,051	-	(61)	(246)	332	53	1,129
碼頭	3,206	1,034	-	(20)	(246)	234	53	1,055
其它	113	17	-	(41)	-	98	-	74
通訊、媒體及娛樂	3,616	211	-	1	(37)	-	-	175
有線寬頻	1,666	(140)	-	1	-	-	-	(139)
電訊	1,950	352	-	-	(37)	-	-	315
其它	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
內部分部收入	(370)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	37,101	14,307	28,293	(1,769)	(1,692)	1,262	(11)	40,390
投資及其它	1,035	714	-	26	(238)	-	-	502
企業支出	-	(738)	-	-	-	-	-	(738)
集團總額	38,136	14,283	28,293	(1,743)	(1,930)	1,262	(11)	40,154

財務報表附註

b. 內部分部收入之分析

	二〇一五年			二〇一四年		
	收入總額 港幣百萬元	內部分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	收入總額 港幣百萬元	內部分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	14,470	(148)	14,322	13,397	(144)	13,253
發展物業	18,018	-	18,018	15,539	-	15,539
酒店	1,549	-	1,549	1,600	-	1,600
物流	2,848	-	2,848	3,319	-	3,319
通訊、媒體及娛樂	3,501	(78)	3,423	3,616	(94)	3,522
投資及其它	787	(72)	715	1,035	(132)	903
	41,173	(298)	40,875	38,506	(370)	38,136

c. 分部營業資產之分析

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
投資物業	311,641	303,498
香港	252,904	246,005
中國內地	58,737	57,493
發展物業	73,239	87,421
香港	5,685	4,703
中國內地	67,554	82,718
酒店	7,728	7,208
物流	18,244	20,197
碼頭	17,245	19,148
其它	999	1,049
通訊、媒體及娛樂	3,918	4,088
有線寬頻	1,189	1,284
電訊	2,729	2,804
分部營業資產總額	414,770	422,412
未能分部企業資產	29,146	22,246
資產總額	443,916	444,658

未能分部企業資產主要包括若干金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
發展物業	29,332	36,187
物流	6,065	5,292
集團總額	35,397	41,479

d. 其它分部資料

	資本性支出		聯營公司及 合營公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一五年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	5,355	13,316	-	-	118	98
香港	1,218	6,757	-	-	32	23
中國內地	4,137	6,559	-	-	86	75
發展物業	-	-	3,487	4,644	-	-
香港	-	-	155	201	-	-
中國內地	-	-	3,332	4,443	-	-
酒店	372	759	-	-	208	204
物流	294	403	8	2	457	469
碼頭	294	402	8	2	454	466
其它	-	1	-	-	3	3
通訊、媒體及娛樂樂	538	504	-	-	765	751
有線寬頻	207	188	-	-	351	348
電訊	331	316	-	-	414	403
集團總額	6,559	14,982	3,495	4,646	1,548	1,522

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣一億一千六百萬元(二〇一四年：港幣一億五千二百萬元)。除了(i)一項非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元，來自本集團於綠城中國控股有限公司(「綠城」)的24.3%權益被視作全部出售而產生。(ii)於二〇一四年，本集團旗下的附屬公司為在中國內地若干發展物業作出之減值撥備港幣十八億一千二百萬元及(iii)折舊及攤銷，本集團並無重大非現金支出。

e. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一五年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	19,152	19,126	11,409	11,549
中國內地	21,685	18,977	3,406	2,701
新加坡	38	33	38	33
集團總額	40,875	38,136	14,853	14,283

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一五年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	271,671	264,523	275,016	267,328
中國內地	101,340	106,443	139,754	155,084
集團總額	373,011	370,966	414,770	422,412

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干可供出售投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

財務報表附註

2. 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	162	169
— 其它物業、廠房及設備	1,190	1,158
— 租賃土地	69	74
— 備用節目	127	121
總折舊及攤銷	1,548	1,522
應收貿易賬項減值	10	18
物業、廠房及設備減值	45	—
員工成本(附註(i))	3,632	3,740
核數師酬金		
— 核數服務	23	23
— 其它服務	2	2
是年確認買賣物業之成本	15,000	13,291
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	74	63
投資物業租金收入(附註(ii))	(14,470)	(13,397)
投資物業直接營運支出	2,584	2,402
機器及設備之經營租賃的租金收入	(16)	(9)
利息收入(附註(iii))	(363)	(633)
投資股息收入	(174)	(152)
出售物業、廠房及設備之虧損	2	4

附註：

- i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二億八千七百萬元(二〇一四年：港幣二億七千一百萬元)並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一四年：港幣二百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣四千萬元(二〇一四年：港幣八千四百萬元)。
- ii. 租金收入包括或有租金港幣十四億七千六百萬元(二〇一四年：港幣二十億三千六百萬元)。
- iii. 由財務資產所得的利息收入港幣三億六千三百萬元(二〇一四年：港幣六億零二百萬元)主要為銀行存款，並以攤銷成本入賬。

b. 董事酬金

根據新香港公司條例(第383章)附表1節規定，及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露的年度董事酬金披露如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼、 及實物福利 港幣千元	非硬性花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	二〇一五年 酬金總額 港幣千元	二〇一四年 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳光正(附註iv)	83	5,411	-	-	5,494	32,591
吳天海(附註iv)	197	7,243	15,500	18	22,958	21,452
周安橋	150	5,440	10,000	18	15,608	17,680
李玉芳	150	5,605	9,500	837	16,092	16,143
徐耀祥	150	4,787	8,500	-	13,437	11,823
凌緣庭	150	3,695	4,000	365	8,210	8,971
陳國邦(附註v)	95	2,022	4,000	300	6,417	-
吳梓源(附註iii)	-	-	-	-	-	24,923
獨立非執行董事						
歐肇基(附註ii)	225	-	-	-	225	150
陳坤耀	150	-	-	-	150	100
錢果豐(附註vii)	150	-	-	-	150	100
方剛(附註ii)	225	-	-	-	225	150
捷成漢(附註ii)	225	-	-	-	225	150
李維文(附註ii及vi)	151	-	-	-	151	128
詹康信	-	-	-	-	-	66
唐寶麟	150	-	-	-	150	100
楊永強(附註ii)	175	-	-	-	175	50
	2,426	34,203	51,500	1,538	89,667	134,577
二〇一四年總額	1,794	42,681	89,000	1,102	-	134,577

- i. 截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付／須付予本公司的董事。
- ii. 包括截至二〇一五年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的審核委員會成員酬金港幣七萬五千元(二〇一四年：港幣五萬元)。
- iii. 由二〇一五年一月一日起吳梓源先生退任本公司董事的職位。
- iv. 由二〇一五年五月十五日起吳光正先生卸任本公司主席及董事的職位，並由吳天海先生繼任為本公司主席。
- v. 由二〇一五年五月十五日起陳國邦先生獲委任本公司董事的職位。
- vi. 由二〇一五年九月二日起李維文先生已辭呈本公司的獨立非執行董事的職位。
- vii. 由二〇一六年一月一日起錢果豐先生已辭呈本公司的獨立非執行董事的職位。
- viii. 除以上酬金之外，本公司按採納的股份認購計劃授予本公司或其附屬公司之若干董事及僱員認股權。有關本公司授予股份認股權詳列於附註21(d)。

財務報表附註

c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的兩位(二〇一四年：無)僱員的酬金相關資料分析如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
酬金總額		
薪金、津貼及實物福利	10	-
退休金計劃的供款	1	-
酌情花紅	20	-
總額	31	-

	二〇一五年 人數	二〇一四年 人數
級別(以港幣計算)		
13,500,001元至14,000,000元	1	-
17,000,001元至17,500,000元	1	-
	2	-

3. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣四億六千萬元(二〇一四年：港幣十七億四千三百萬元)主要包括：

- a. 一項非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元，來自本集團在二〇一五年六月不再對綠城有重大影響後，集團於綠城的全部24.3%權益，被視作以當時市價出售而產生，並重新分類為可供出售投資。

本集團在二〇一二年六月以港幣二十七億二千九百萬元購入綠城權益而成為一間以權益法入賬的聯營公司，並產生一項賬面收益(為負商譽)港幣二十二億三千三百萬元。

- b. 現代貨箱碼頭出售其於太倉集裝箱碼頭業務的50%權益而產生的收益港幣九億零八百萬元。
- c. 淨匯兌盈餘港幣一億一千一百萬元(二〇一四年：港幣一億二千三百萬元)當中包括遠期外匯合約之公允價值盈餘港幣二千四百萬元(二〇一四年：虧損港幣二千九百萬元)。
- d. 出售可供出售投資的盈餘淨額港幣一億八千七百萬元(二〇一四年：無)，當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估盈餘港幣五億二千四百萬元。
- e. 於二〇一四年本集團旗下的附屬公司為在中國內地若干發展物業作出減值撥備港幣十八億一千二百萬元。

4. 財務支出

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	1,018	1,091
其它借款	938	1,196
總利息支出	1,956	2,287
其它財務支出	195	317
減：撥作資產成本	(678)	(904)
	1,473	1,700
公允價值虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	379	97
利率掉期合約	27	133
	406	230
總額	1,879	1,930

- a. 利息資本化的平均年息率約為2.4%(二〇一四年：2.0%)。
- b. 總利息支出包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出為港幣十六億零五百萬元(二〇一四年：港幣十八億九千三百萬元)。
- c. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

財務報表附註

5. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
—本年度稅項準備	1,592	1,540
—以往年度稅項準備之高估	(21)	(56)
香港以外地區		
—本年度稅項準備	1,073	860
—以往年度稅項準備之(高估)/低估	(5)	9
	2,639	2,353
中國土地增值稅(附註5(c))	411	515
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	488	543
源自及撥回暫時差異	304	375
以往未確認稅項虧損現在確認	(13)	(56)
	779	862
總額	3,829	3,730

- 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇一四年：16.5%)稅率計算。
- 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照25%(二〇一四年：25%)稅率計算及中國預提所得稅按照最多10%稅率計算。
- 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- 於財務狀況表內的應收/應付稅項預期於一年內收回/繳納。
- 截至二〇一五年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十億八千二百萬元(二〇一四年：港幣十三億八千九百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。
- 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國附屬公司之累計盈利作出稅項準備港幣一億四千五百萬元(二〇一四年：港幣一億五千四百萬元)是由於該盈利於可見之未來會派發股息至其境外直接控股公司。

g. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
除稅前盈利	20,635	40,154
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	3,553	6,987
非扣減支出的稅項影響	375	402
非應課稅收入的稅項影響	(242)	(329)
投資物業之公允價值轉變的稅項影響	(951)	(4,598)
以往年度稅項準備的高估淨額	(26)	(47)
未予以確認的稅項虧損額	487	425
未確認的稅項虧損額抵銷	(138)	(97)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	(13)	(56)
未確認暫時差異的影響	(30)	6
買賣物業的土地增值稅	411	515
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	258	368
已派發／可能派發股息預提所得稅	145	154
實際的總稅項支出	3,829	3,730

6. 股東應佔股息

	二〇一五年 每股港幣元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 每股港幣元	二〇一四年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之首次中期股息	0.55	1,667	0.55	1,667
結算日後宣布派發之第二次中期股息	1.35	4,092	1.26	3,819
	1.90	5,759	1.81	5,486

- a. 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千一百萬股(二〇一四年：三十億三千一百萬股)普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一四年第二次中期股息港幣三十八億一千九百萬元已於二〇一五年批准及派發。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣一百六十億二千四百萬元(二〇一四年：港幣三百五十九億三千萬元)及年內已發行之加權平均數三十億三千一百萬股(二〇一四年：三十億三千萬股)普通股而計算。

財務報表附註

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 成本值或估值			
二〇一四年一月一日	229,150	31,947	261,097
匯率調整	(91)	(74)	(165)
增添	6,988	6,215	13,203
出售	(29)	–	(29)
轉撥	12,319	(12,828)	(509)
重估盈餘	28,292	1	28,293
二〇一四年十二月三十一日及二〇一五年一月一日	276,629	25,261	301,890
匯率調整	(2,390)	(884)	(3,274)
增添	647	4,550	5,197
轉撥	(1,340)	975	(365)
重估盈餘	6,567	162	6,729
二〇一五年十二月三十一日	280,113	30,064	310,177
b. 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇一五年估值	280,113	12,740	292,853
成本值	–	17,324	17,324
	280,113	30,064	310,177
二〇一四年估值	276,629	9,577	286,206
成本值	–	15,684	15,684
	276,629	25,261	301,890

於年內，以成本值入賬的興建中投資物業增添數額為港幣四十億六千九百萬元(二〇一四年：港幣五十九億三千四百萬元)。

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
c. 業權：			
二〇一五年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	211,375	–	211,375
中期契約	27,724	13,001	40,725
	239,099	13,001	252,100
位於香港以外			
中期契約	41,014	17,063	58,077
	280,113	30,064	310,177
二〇一四年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	206,007	–	206,007
中期契約	29,334	9,770	39,104
	235,341	9,770	245,111
位於香港以外			
中期契約	41,288	15,491	56,779
	276,629	25,261	301,890

d. 投資物業重估

本集團興建中的投資物業在公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者會以公允價值計量。

於二〇一五年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司一萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如有)，按市值對投資物業作出估值。

投資物業重估時產生之盈餘或虧絀，已於綜合收益表中以「投資物業之公允價值增加」一項列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《財報準則》第13號公允價值計算所界定估值方法採用的輸入元素分為三個級別。級別分類的說明如下：

第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

本集團以公允價值計量的投資物業並沒有歸類為第一級及第二級。歸類為第三級估值的本集團投資物業分析如下：

	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	第三級 住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
經常性以公允價值計量					
於二〇一五年十二月三十一日					
香港	149,325	76,982	25,282	250	251,839
中國內地	18,292	21,493	1,229	–	41,014
	167,617	98,475	26,511	250	292,853
於二〇一四年十二月三十一日					
香港	145,296	74,897	24,487	238	244,918
中國內地	18,237	21,752	1,299	–	41,288
	163,533	96,649	25,786	238	286,206

財務報表附註

年內該等第三級公允價值計量金額的變動情況如下：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一四年一月一日	229,150	13,193	242,343
匯率調整	(91)	–	(91)
增添	6,988	281	7,269
出售	(29)	–	(29)
轉撥	12,319	(3,898)	8,421
重估盈餘	28,292	1	28,293
於二〇一四年十二月三十一日及二〇一五年一月一日	276,629	9,577	286,206
匯率調整	(2,390)	–	(2,390)
增添	647	481	1,128
轉撥	(1,340)	2,520	1,180
重估盈餘	6,567	162	6,729
於二〇一五年十二月三十一日	280,113	12,740	292,853

截至二〇一四及二〇一五年十二月三十一日止年度並沒有於第一級及第二級之間調動、或於第三級轉入或轉出。

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

估值過程

本集團由獨立估值師進行估值評估，透過查證所有主要數據及評估物業估值的合理性以作財務報告之目的。於每個中期及年度報告日，估值報告會對公允價值計量的變動作出分析並由高級管理人員作出審閱及批准。

估值方法

在香港及中國內地已落成的寫字樓及商場物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並考慮其收益率的重大調整的風險。

若干位於香港仍在發展／重新發展中的寫字樓及住宅物業，其估值乃按重新發展為基準，以發展／重新發展的物業假設於評估日落成時之公允價值減去預計建築成本、財務成本及溢利和風險系數。

第三級的估值方法

已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

	資本化比率		加權平均值	
			市場租金	
	二〇一五年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一四年
香港			每平方呎港幣	每平方呎港幣
— 商場	5.2%	5.2%	285元	278元
— 寫字樓	4.2%	4.2%	49元	47元
— 住宅	4.0%	4.0%	58元	57元
中國			每平方米人民幣	每平方米人民幣
— 商場	7.1%	7.5%	388元	372元
— 寫字樓	6.4%	6.4%	186元	184元
— 住宅	5.0%	5.0%	242元	236元

投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

估值師按興建中投資物業於結算日的市場狀況估算物業的至完成期成本及溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識所製作的發展預算一致。興建中投資物業的公允價值與成本及風險系數呈負面相關性。

- e. 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為二年至十年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。
- f. 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低未來可收的租約收入摘要如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
於一年內	11,616	9,776
於一年後但五年內	17,187	14,720
於五年後	1,333	1,534
	30,136	26,030

財務報表附註

9. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	通訊、媒體 及娛樂設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 成本值						
二〇一四年一月一日	4,904	6,770	2,089	17,562	11,786	43,111
匯率調整	(11)	(5)	(7)	(19)	-	(42)
增添	4	704	42	621	408	1,779
出售	-	-	-	(367)	(47)	(414)
購買一間附屬公司	-	-	-	36	-	36
重新分類	-	517	(14)	38	(1)	540
二〇一四年十二月三十一日及 二〇一五年一月一日	4,897	7,986	2,110	17,871	12,146	45,010
匯率調整	(160)	(143)	(119)	(214)	-	(636)
增添	5	344	32	553	428	1,362
出售	-	-	-	(107)	(42)	(149)
出售一間附屬公司	(606)	-	-	(2,148)	-	(2,754)
撤銷	-	-	-	(14)	-	(14)
重新分類	12	447	-	70	-	529
二〇一五年十二月三十一日	4,148	8,634	2,023	16,011	12,532	43,348
累積折舊及減值						
二〇一四年一月一日	909	1,355	-	7,714	8,972	18,950
匯率調整	(1)	(2)	-	(3)	-	(6)
本年折舊	74	78	-	708	541	1,401
出售時撥回	-	-	-	(356)	(45)	(401)
購買一間附屬公司	-	-	-	34	-	34
重新分類	-	-	-	5	-	5
二〇一四年十二月三十一日及 二〇一五年一月一日	982	1,431	-	8,102	9,468	19,983
匯率調整	(19)	(45)	-	(57)	-	(121)
本年折舊	69	92	-	717	543	1,421
出售時撥回	-	-	-	(102)	(40)	(142)
出售一間附屬公司	(117)	-	-	(573)	-	(690)
撤銷	-	-	-	(14)	-	(14)
減值	-	-	-	44	1	45
重新分類	-	-	-	87	-	87
二〇一五年十二月三十一日	915	1,478	-	8,204	9,972	20,569
賬面淨值						
二〇一五年十二月三十一日	3,233	7,156	2,023	7,807	2,560	22,779
二〇一四年十二月三十一日	3,915	6,555	2,110	9,769	2,678	25,027

興建中的酒店物業包括美利大廈因其應佔土地及建築成本不能可靠地分配，其總額港幣四十九億四千七百萬元(二〇一四年：港幣四十六億二千五百萬元)已包括在酒店及會所物業內，不需作出折舊。

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	通訊，媒體 及娛樂設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
b. 業權						
二〇一五年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	82	122	–	6	–	210
中期契約	886	5,023	–	2,923	–	8,832
	968	5,145	–	2,929	–	9,042
位於香港以外						
中期契約	2,265	2,011	2,023	1,613	–	7,912
	3,233	7,156	2,023	4,542	–	16,954
二〇一四年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	82	140	–	6	–	228
中期契約	907	4,703	–	2,885	–	8,495
	989	4,843	–	2,891	–	8,723
位於香港以外						
中期契約	2,926	1,712	2,110	2,701	–	9,449
	3,915	6,555	2,110	5,592	–	18,172

c. 物業、廠房及設備減值

於每個結算日管理層會對物業、廠房及設備的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。該評估會以每個資產的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)的可收回數額來進行評估。於二〇一五年，因考慮淘汰若干設備而作出減值撥備港幣四千五百萬元(二〇一四年：無)，並已確認於綜合收益表內。

財務報表附註

10. 聯營公司權益

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
於香港上市		
應佔資產淨值	-	7,384
非上市		
應佔資產淨值	7,225	6,949
商譽	1,961	1,853
	9,186	8,802
應收聯營公司款項	8,599	6,263
	17,785	15,065
總額	17,785	22,449
應付非上市聯營公司款項(附註18)	(3,083)	(2,798)
	14,702	19,651
上市聯營公司市值	-	4,041

- a. 於二〇一五年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第185頁。
- b. 本集團於二〇一四年十二月三十一日擁有上市聯營公司「綠城」的24.3%權益，在二〇一五年重新分類為可供出售投資。
- c. 在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司的貸款合共港幣三億七千一百萬元(二〇一四年：港幣十八億二千萬元)，為無抵押及附帶利息貸款。該等貸款為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。款項並沒有逾期或出現減值。
- 在應付聯營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。
- d. 非上市聯營公司包括總額港幣十九億六千一百萬元(二〇一四年：港幣十八億五千三百萬元)的商譽，其中主要為本集團持有67.6%權益的附屬公司一現代貨箱碼頭購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生。該交易是根據於二〇〇七年簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- e. 上述所有聯營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。

f. 聯營公司財務資料摘要

於二〇一五年十二月三十一日，本集團沒有個別主要聯營公司。以下為二〇一四年十二月三十一日，主要聯營公司綠城中國控股有限公司「綠城」的財務資料摘要，所有與會計政策的任何差異已作調整及與綜合財務報表中的賬面值已對賬。在二〇一五年，綠城不再為本集團的聯營公司(附註3(a))。

	二〇一四年 人民幣百萬元
流動資產	106,328
非流動資產	20,816
流動負債	(67,775)
非流動負債	(24,524)
淨資產	34,845
收入	32,049
年內利潤及全面收益總額	3,210
已收聯營公司股息	284

	二〇一四年 人民幣百萬元
--	-----------------

本集團持有聯營公司權益的對賬

聯營公司的資產淨值總額	34,845
聯營公司的非控股股東權益	(8,190)
聯營公司的可換股證券	(3,015)
經扣除聯營公司的非控股股東權益及可換股證券之聯營公司淨資產	23,640
折合港幣百萬元	29,965
本集團實際權益	24.3%

	二〇一四年 港幣百萬元
本集團應佔聯營公司的資產淨值	7,304
於購入時重估盈餘	80
綜合財務報表中的賬面值	7,384

個別非重要聯營公司總計資料如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
個別非重要聯營公司於綜合財務報表中的總賬面值	9,186	8,802
本集團應佔聯營公司總額		
是年盈利	1,156	588
是年其它全面收益	(462)	(19)
是年全面收益總額	694	569

財務報表附註

11. 合營公司權益

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
應佔資產淨值	7,999	9,864
商譽	-	54
	7,999	9,918
應收合營公司款項	9,613	9,112
	17,612	19,030
應付合營公司款項(附註18)	(2,524)	(2,045)
	15,088	16,985

於二〇一五年十二月三十一日各主要合營公司之有關資料已詳列於第186頁。本集團主要合營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。

在應收合營公司款項中包括借給合營公司的貸款港幣三十一億二千一百萬元(二〇一四年：港幣二十九億七千三百萬元)，為附帶利息貸款。應收合營公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月收回。該等應收款項並沒有逾期或出現減值。

應付合營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

本集團沒有個別重要的合營公司。合營公司總計資料如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
個別非重要合營公司於綜合財務報表中的總賬面值	7,999	9,918
本集團應佔合營公司總額		
是年盈利／(虧損)	236	(11)
其它全面收益	(810)	(68)
全面收益總額	(574)	(79)

12. 可供出售投資

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
按市值列賬的上市投資		
— 香港上市	6,493	2,468
— 海外上市	1,583	1,246
按成本值列賬的非上市投資	26	26
	8,102	3,740

可供出售投資包括港幣二千六百萬元(二〇一四年：港幣二千六百萬元)以成本值減撥備(如有)列賬。

13. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本值			
於二〇一四年一月一日	297	12	309
增添	8	-	8
於二〇一四年十二月三十一日及二〇一五年十二月三十一日	305	12	317
累計攤銷			
於二〇一四年一月一日、二〇一四年十二月三十一日及 二〇一五年十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
於二〇一五年十二月三十一日	305	-	305
於二〇一四年十二月三十一日	305	-	305

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一五年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以使用價值計算。經測試後並不需作出減值。

14. 待沽物業

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
待沽發展中物業	32,289	40,797
待沽物業	5,479	6,746
	37,768	47,543

- 於二〇一五年十二月三十一日，預期港幣一百七十七億八千一百萬元(二〇一四年：港幣二百五十三億二千一百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。
- 待沽發展中物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業的訂金港幣三億九千四百萬元(二〇一四年：港幣五億零六百萬元)。
- 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中較底數額報值。於二〇一五年十二月三十一日，按可變現淨值報值的物業總面賬為港幣六十六億四千萬(二〇一四年：港幣六十五億二千九百萬元)。
- 於二〇一五年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	566	588
位於香港以外 長期契約	24,955	31,979
中期契約	626	1,384
	26,147	33,951

財務報表附註

15. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

於二〇一五年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	625	749
三十一日至六十日	167	165
六十一日至九十日	74	74
九十日以上	105	79
	971	1,067
其它應收賬項及預付	3,003	2,784
	3,974	3,851

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

b. 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損是在準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關的數額的可能性極低時，則減值虧損會直接在應收貿易賬項內撤銷。

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分分析如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
於一月一日	91	91
減值撥備	10	18
撤銷未能收回款項	(15)	(18)
於十二月三十一日	86	91

c. 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一五年十二月三十一日，94%(二〇一四年：93%)的集團應收貿易賬項並沒有減值，而當中的86%(二〇一四年：91%)為沒有逾期或逾期少於兩個月。

根據本集團過往的經驗，由於顧客的信貸質素沒有重大改變，已過期結餘被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

16. 衍生金融工具

	二〇一五年		二〇一四年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
於收益表按公允價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	394	40	499	263
浮息至定息利率掉期合約	-	447	-	354
跨貨幣利率掉期合約	527	1,556	583	1,142
遠期外匯合約	-	127	81	428
其它衍生工具	-	-	5	-
總額	921	2,170	1,168	2,187
分析				
流動	336	612	283	1,116
非流動	585	1,558	885	1,071
總額	921	2,170	1,168	2,187

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇一五年		二〇一四年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
到期日少於一年	6	-	-	-
到期日在一至五年	161	26	332	254
到期日多於五年	227	14	167	9
總額	394	40	499	263
浮息至定息利率掉期合約				
到期日在一至五年	-	310	-	169
到期日多於五年	-	137	-	185
總額	-	447	-	354
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	1	154	-	-
到期日在一至五年	307	683	370	479
到期日多於五年	219	719	213	663
總額	527	1,556	583	1,142
遠期外匯合約				
到期日少於一年	-	43	81	396
到期日在一至五年	-	84	-	32
總額	-	127	81	428
其它衍生工具				
到期日在一至五年	-	-	5	-
總額	921	2,170	1,168	2,187

財務報表附註

- a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	21,690	19,585
浮息至定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	19,226	18,852
遠期外匯合約	42,719	28,142

- b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。
- c. 於年內遠期外匯合約的盈餘為港幣二千四百萬元(二〇一四年：虧損港幣二千九百萬元)，於綜合收益表內確認。
- d. 於年內跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公允價值虧損分別為港幣三億七千九百萬元(二〇一四年：港幣九千七百萬元)及港幣二千七百萬元(二〇一四年：港幣一億三千三百萬元)，於綜合收益表內的財務支出確認。
- e. 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議在若干情況可供抵銷的機制下進行衍生工具交易。於二〇一五年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具因沒有一方人士行使其權利去抵銷於財務報表已確認的數額。

17. 銀行存款及現金

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
銀行存款及現金	23,510	18,725

於二〇一五年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a. 存放在中國內地的銀行存款等同為港幣二百二十八億四千一百萬元(二〇一四年：港幣一百六十九億三千五百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。
- b. 只用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款人民幣三十一億七千八百萬元折合港幣三十七億九千三百萬元(二〇一四年：人民幣三十三億六千一百萬元折合港幣四十二億六千萬元)。

銀行存款實際利率為1.9%(二〇一四年：3.2%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
人民幣	22,772	16,350
港幣	435	1,919
美元	288	440
新加坡幣	11	9
其它貨幣	4	7
	23,510	18,725

18. 應付貿易及其它賬項

於二〇一五年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	390	396
三十一日至六十日	258	235
六十一日至九十日	32	48
九十日以上	128	123
	808	802
租金及客戶按金	3,982	3,552
建築成本應付賬項	7,980	9,599
應付聯營公司款項	3,083	2,798
應付合營公司款項	2,524	2,045
其它應付賬項	4,304	4,868
	22,681	23,664

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣三十八億一千九百萬元(二〇一四年：港幣三十四億六千萬元)，主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

19. 出售物業按金

出售物業按金為港幣四十二億八千一百萬元(二〇一四年：港幣十三億二千二百萬元)預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

財務報表附註

20. 銀行借款及其它借款

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
攤還年期少於一年	2,363	-
攤還年期在一至二年	10,255	2,459
攤還年期在二至五年	10,495	19,046
攤還年期多於五年	7,752	8,648
	30,865	30,153
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	1,991	3,465
攤還年期在一至二年	360	2,416
攤還年期在二至五年	1,617	1,892
	3,968	7,773
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	4,109	5,188
攤還年期在一至二年	2,500	8,779
攤還年期在二至五年	29,265	25,085
攤還年期多於五年	-	1,006
	35,874	40,058
銀行借款及其它借款總額	70,707	77,984
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	8,463	8,653
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	54,492	59,677
攤還年期多於五年	7,752	9,654
	62,244	69,331
銀行借款及其它借款總額	70,707	77,984

- a. 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位(包括詳列於附註23(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
港幣	68,579	29,366
人民幣	2,128	3,376
美元	-	41,670
日圓	-	3,572
	70,707	77,984

- b. 集團借貸利率(包括詳列於附註23(a)及(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)如下：

	二〇一五年		二〇一四年	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借貸				
債券及票據	3.0	3,787	3.0	3,809
銀行借款	2.6	8,230	2.6	8,230
		12,017		12,039
浮息借貸				
債券及票據	3.0	27,078	3.0	26,344
銀行借款	2.0	31,612	2.3	39,601
		58,690		65,945
借貸總額		70,707		77,984

- c. 除了合共港幣一百五十一億四千五百萬元(二〇一四年：港幣一百四十億九千五百萬元)的貸款是以公允價值列賬外，所有其他帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。
- d. 本集團的借貸總額包括若干於中國內地的附屬公司、現代貨箱碼頭及海港企業的銀行借款合共港幣一百四十四億七千六百萬元(二〇一四年：港幣一百六十五億零四百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇一五年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣二百四十二億七千八百萬元(二〇一四年：港幣三百九十八億六千三百萬元)的若干發展中物業、投資物業和物業、廠房及設備以作擔保。
- f. 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候有關集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

財務報表附註

21. 以股份為基礎作支付的交易

本公司於二〇一一年六月採納股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認股權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；(ii)公司股份在認股權授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(iii)公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(同樣以聯交所日報表所載者為準)；及(iv)一股公司股份的面值(於二〇一四年三月三日生效之新香港《公司條例》(第622章)已廢除票面價，此項並不適用)。已授予認股權分為五部份，當中第一部份已於授予日歸屬，餘下四部份於授予日後一至四年間歸屬。

a. 授予認股權詳情如下：

	認股權數目	剩餘合約期
授予董事認股權：		
- 於二〇一一年七月四日	9,000,000	認股權授予
- 於二〇一三年六月五日	11,750,000	日後五年
授予其它僱員認股權：		
- 於二〇一一年七月四日	3,100,000	認股權授予
- 於二〇一三年六月五日	1,500,000	日後五年
已授予認股權總額	25,350,000	

b. 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予日的認股權之公允價值以柏力克—舒爾斯期權定價模式及「Binomial Model」計量，並計及期權授予條款及條件。於二〇一五年十二月三十一日期間，沒有授予新認股權。

c. 認股權的變動及加權平均行使價如下：

二〇一五年			認股權數目						
授予日	行使價	行使期	於二〇一五年 一月一日	年度內授予	年度內行使	年度內失效	於二〇一五年 十二月三十一日	二〇一五年 十二月三十一日 可供行使	剩餘合約期
二〇一一年 七月四日	55.15	二〇一一年七月五日 至二〇一六年七月四日	10,820,000	-	(900,000)	(300,000)	9,620,000	9,620,000	0.5年
二〇一三年 六月五日	70.20	二〇一三年六月六日 至二〇一八年六月五日	12,500,000	-	-	(2,000,000)	10,500,000	6,300,000	2.5年
			23,320,000	-	(900,000)	(2,300,000)	20,120,000	15,920,000	
加權平均行使價(港幣)			63.22	-	55.15	68.24	63.00	61.11	

二〇一四年			認股權數目						
授予日	行使價	行使期	於二〇一四年 一月一日	年度內授予	年度內行使	年度內失效	於二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 十二月三十一日 可供行使	剩餘合約期
二〇一一年 七月四日	55.15	二〇一一年七月五日 至二〇一六年七月四日	11,220,000	-	-	(400,000)	10,820,000	8,500,000	1.5年
二〇一三年 六月五日	70.20	二〇一三年六月六日 至二〇一八年六月五日	13,250,000	-	-	(750,000)	12,500,000	5,000,000	3.5年
			24,470,000	-	-	(1,150,000)	23,320,000	13,500,000	
加權平均行使價(港幣)			63.30	-	-	64.97	63.22	60.72	

年內，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣59.12元(二〇一四年：港幣無)。

d. 就本公司授予公司董事之認股權，依據本集團會計政策附註y(i)估計，於截至二〇一四年及二〇一五年十二月三十一日止期間確認於綜合收益表內之相關支出如下：

	二〇一五年 港幣千元	二〇一四年 港幣千元
吳光正(由二〇一五年五月十五日起退任)	2,656	12,890
吳天海	7,235	12,890
周安橋	7,235	12,890
李玉芳	7,235	12,890
吳梓源(由二〇一五年一月一日起退任)	-	12,890
徐耀祥	4,131	7,593
凌緣庭	2,670	4,738
陳國邦(由二〇一五年五月十五日起獲委任)	1,690	-
	32,852	76,781

財務報表附註

22. 遞延稅項

a. 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
遞延稅項負債	10,748	10,425
遞延稅項資產	(700)	(673)
遞延稅項負債淨額	10,048	9,752

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	超逾 有關折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一四年一月一日	2,644	6,976	(109)	(602)	8,909
於綜合收益表扣除	255	543	(14)	78	862
購買一間附屬公司	3	-	-	-	3
匯兌調整	-	(21)	(1)	-	(22)
二〇一四年十二月三十一日 及二〇一五年一月一日	2,902	7,498	(124)	(524)	9,752
於綜合收益表扣除	270	488	(4)	25	779
匯兌調整	(39)	(456)	11	1	(483)
二〇一五年十二月三十一日	3,133	7,530	(117)	(498)	10,048

b. 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	二〇一五年		二〇一四年	
	可扣稅之 暫時差異/ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅務資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時差異/ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅務資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時性差異	446	111	552	137
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
— 香港	4,481	739	3,970	655
— 香港以外	3,110	778	3,208	802
	7,591	1,517	7,178	1,457
	8,037	1,628	7,730	1,594

於二〇一五年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。香港以外的稅務虧損(主要來自中國內地)則可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

23. 財務風險管理及公允價值

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責制定、維繫及監察集團的財務管理政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。集團的庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

集團在必要時，會以遠期外匯合約、利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約等衍生工具，作為融資、對沖及風險管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大損杆效益的金融產品。

a. 利率風險

集團的利率風險主要來自集團借款，浮息借貸使集團承擔現金流量利率風險，定息借貸則使集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險，集團透過界定政策及以減低集團的資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣一百一十九億一千萬元(二〇一四年：港幣一百零六億二千七百萬元)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

為了保證未來數年部分的確實的資金成本，集團簽訂了若干名義數額為港幣八十二億三千萬元的十至十五年浮息至定息利率掉期合約，同時亦簽定了二年同等名義數額的定息至浮息利率掉期合約。該等安排由二〇一一年至二〇一二年往後的八至十三年，有效地將集團部份的浮息借貸鎖定範圍由2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一五年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，大約83%(二〇一四年：85%)集團的借貸為浮息，餘下17%(二〇一四年：15%)則為定息(見附註20(b))。

根據於二〇一五年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%(二〇一四年：1%)及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣四億七千三百萬元(二〇一四年：四億二千一百萬元)。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於結算日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於結算日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對本集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一四年相同的基準進行。

b. 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營首要在香港及次要在中國內地，現金流亦大部份以港幣及人民幣為本位，集團因此承擔中國內地的物業發展及有關港口營運投資人民幣的外幣風險。

本集團也需要就以美元、日元及新加坡幣為單位的借款承擔外幣風險。預計的外幣支出主要與利息支出、本金還款和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，本集團可簽訂遠期外匯合約及掉期合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

財務報表附註

本集團的大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國內地投資項目現有及將來資本性開支的財務成本，集團採用一分散融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。按照現有的會計準則，掉期合約及遠期外匯合約以市值列報及市值變動於綜合收益表確認。

下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結餘，均不會計入貨幣風險。

	二〇一五年					二〇一四年						
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	澳元 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	英鎊 百萬元	澳元 百萬元	歐羅 百萬元
本集團												
銀行存款及現金	6	147	-	-	-	4	11	-	-	-	-	-
可供出售投資	203	-	-	-	-	160	-	-	-	-	-	-
應收貿易及其它賬項	7	-	-	-	-	14	-	-	-	1	-	-
應付貿易及其它賬項	(32)	-	(4)	-	(2)	(36)	(2)	(4)	-	-	(2)	-
銀行借款及其它借貸	(3,279)	(1,950)	(11,955)	(420)	(110)	(3,793)	(1,650)	(11,951)	(420)	-	(110)	-
公司間結存	23	330	-	(250)	-	51	326	-	(250)	-	-	(8)
已確認資產及負債產生的風險總額	(3,072)	(1,473)	(11,959)	(670)	(112)	(3,600)	(1,315)	(11,955)	(670)	1	(112)	(8)
遠期外匯合約的名義數額												
—於收益表按公允價值處理	4,636	-	52,764	-	-	(4,594)	-	52,764	-	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約名義數額	(938)	1,950	(40,764)	670	110	(899)	1,450	(40,764)	930	-	110	-
機會極高的預測採購	(82)	-	-	-	-	(44)	-	-	-	-	-	-
整體風險淨額	544	477	41	-	(2)	(9,137)	135	45	260	1	(2)	(8)

此外，於二〇一五年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司也由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項、銀行借款及公司間借款而分別承擔港幣三億三千二百萬元、港幣八百萬元、港幣十八億五千一百萬元及港幣三億二千八百萬元(二〇一四年：分別承擔港幣四億一千三百萬元、港幣一千三百萬元、港幣四十二億二千七百萬元及港幣五億五千五百萬元)。

根據於二〇一五年十二月三十一日進行的敏感度分析，估計會導致本集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動，預期對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步對中國內地業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%，本集團權益總額將增加／減少港幣十一億三千七百萬元(二〇一四年：港幣十二億五千二百萬元)。

c. 權益價格風險

本集團需要承擔劃歸為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選可供出售投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一五年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少10%（所有其它可變因素維持不變），估計除非出現減值，否則不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣八億零八百萬元（二〇一四年：港幣三億七千一百萬元）。分析是以與二〇一四年相同的基準進行。

d. 流動性風險

集團有一保守流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及滿足短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照公司已制定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於結算日以合約未折現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息按結算日當時利率及匯率計算的利息支出）和本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	1年內或接 獲通知時 港幣百萬元	1年後 但2年內 港幣百萬元	2年後 但5年內 港幣百萬元	5年後 港幣百萬元
二〇一五年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(70,707)	(74,345)	(7,443)	(14,856)	(43,460)	(8,586)
應付貿易及其它賬項	(22,681)	(22,681)	(18,862)	(2,091)	(1,529)	(199)
遠期外匯合約	(127)	(127)	(43)	(14)	(43)	(27)
跨貨幣利率掉期合約	(1,029)	(501)	(9)	123	(284)	(331)
利率掉期合約	(93)	48	(9)	48	(52)	61
	(94,637)	(97,606)	(26,366)	(16,790)	(45,368)	(9,082)
二〇一四年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(77,984)	(78,265)	(9,438)	(13,069)	(46,976)	(8,782)
應付貿易及其它賬項	(23,664)	(23,664)	(20,204)	(1,955)	(1,267)	(238)
遠期外匯合約	(347)	(347)	(315)	(32)	-	-
跨貨幣利率掉期合約	(559)	80	151	73	120	(264)
利率掉期合約	(118)	(543)	(82)	(89)	(244)	(128)
其它衍生工具	5	5	-	5	-	-
	(102,667)	(102,734)	(29,888)	(15,067)	(48,367)	(9,412)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還，而於二〇一五年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣六百四十八億元（二〇一四年：港幣七百一十億元）。

財務報表附註

e. 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等價項目及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註27列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

f. 資產及負債的公允價值

i. 以公允價值列報的資產及負債

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性詳述附註8(d)。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	公允價值計量於二〇一五年十二月三十一日歸類為		
	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產			
可供出售投資：			
— 上市投資	8,076	—	8,076
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	394	394
— 跨貨幣利率掉期合約	—	527	527
	8,076	921	8,997
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	127	127
— 利率掉期合約	—	487	487
— 跨貨幣利率掉期合約	—	1,556	1,556
銀行借款及其它借款			
— 債券及票據	—	14,217	14,217
— 銀行借款	—	928	928
	—	17,315	17,315

公允價值計量於二〇一四年十二月三十一日歸類為

	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
可供出售投資：			
— 上市投資	3,714	—	3,714
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	81	81
— 利率掉期合約	—	499	499
— 跨貨幣利率掉期合約	—	583	583
— 其它衍生工具	5	—	5
	3,719	1,163	4,882
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	428	428
— 利率掉期合約	—	617	617
— 跨貨幣利率掉期合約	—	1,142	1,142
銀行借款及其它借款			
— 債券及票據	—	13,170	13,170
— 銀行借款	—	925	925
	—	16,282	16,282

於二〇一四年及二〇一五年十二月三十一日年度，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

ii. 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或折舊報值的金融資產及負債對於二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

財務報表附註

g. 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其它利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註20)	70,707	77,984
減：銀行存款及現金(附註17)	(23,510)	(18,725)
負債淨額	47,197	59,259
股東權益	307,728	305,495
總權益	317,180	314,111
負債淨額與股東權益比率	15.3%	19.4%
負債淨額與總權益比率	14.9%	18.9%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

24. 股本及儲備

a. 股本

	二〇一五年 股數(百萬)	二〇一四年 股數(百萬)	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
一月一日	3,030	3,030	29,376	3,030
過渡至二〇一四年三月三日之無票面值制度	-	-	-	26,346
行使認股權	1	-	65	-
十二月三十一日	3,031	3,030	29,441	29,376

香港《公司條例》(第622章)，無票面值制度的過渡性條文已於二〇一四年三月三日生效。於此日，根據公司條例附表11第37條所載，股本溢價及資本贖回儲備已納入股本內。此變動對已發行股份數目或任何股東的相關權益並無任何影響。此日後，所有股本的改變將按照條例附表第4及5部的要求處理。普通股持有人擁有不時收取已宣佈之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於所有普通股均同等享有本公司的剩餘資產。

- b. 除了股本及其它法定資本儲備外，本集團權益包括處理重估可供出售投資之變動投資重估儲備、根據會計政策附註(y)(i)處理未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它儲備及處理折算海外業務的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備附註(r)。

本集團於二〇一五年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣十三億八千二百萬元(二〇一四年：港幣九億三千四百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的每一項權益於年內的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	資本贖回儲備 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司						
二〇一四年一月一日	3,030	26,339	7	344	29,894	59,614
盈利	-	-	-	-	10,216	10,216
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	84	-	84
認股權失效	-	-	-	(11)	-	(11)
可換股債券贖回	-	-	-	(99)	99	-
已付二〇一三年第二次中期股息	-	-	-	-	(3,636)	(3,636)
已付二〇一四年第一次中期股息	-	-	-	-	(1,667)	(1,667)
過渡至二〇一四年三月三日之無票面值制度	26,346	(26,339)	(7)	-	-	-
二〇一四年十二月三十一日及 二〇一五年一月一日	29,376	-	-	318	34,906	64,600
盈利	-	-	-	-	12,147	12,147
行使認股權	65	-	-	(15)	-	50
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	40	-	40
認股權失效	-	-	-	(28)	-	(28)
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	-	-	(3,819)	(3,819)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	-	-	(1,667)	(1,667)
二〇一五年十二月三十一日	29,441	-	-	315	41,567	71,323

- c. 於二〇一五年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣四百一十五億六千七百萬元(二〇一四年：港幣三百四十九億零六百萬元)。
- d. 於結算日後董事會宣佈派發第二次中期股息每股港幣1.35元(二〇一四年：第二次中期股息：每股港幣1.26元)，派息總額港幣四十億九千二百萬元按三十億三千一百萬股股份計算(二〇一四年：港幣三十八億一千九百萬元按三十億三千一百萬股股份計算)。該項股息於結算日並未確認為負債。

財務報表附註

25. 公司財務狀況表

	附註	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司		91,927	88,697
應收聯營公司款項		371	371
		92,298	89,068
流動資產			
應收賬項		2	8
銀行存款及現金		23	2
		25	10
總資產		92,323	89,078
流動負債			
應付賬項		(51)	(45)
應付附屬公司款項		(20,416)	(23,900)
應付聯營公司款項		(533)	(533)
		(21,000)	(24,478)
淨資產		71,323	64,600
資本及儲備			
股本	24	29,441	29,376
儲備		41,882	35,224
總權益		71,323	64,600

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席兼集團財務總監

26. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 在截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶（該等租戶為本公司的最終控股公司主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份擁有公司）所得的租金收入為港幣十一億九千九百萬元（二〇一四年：港幣十一億四千三百萬元）。該等交易被視為與連繫人士的交易，其中的港幣十億五千萬元（二〇一四年：港幣九億九千八百萬元）根據上市規則亦構成關連交易。
- b. 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註10及11內披露。

27. 或然負債

於二〇一五年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣七百五十億二千七百萬元（二〇一四年：港幣七百九十三億三千九百萬元）。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣九十四億零一百萬元（二〇一四年：港幣九十九億一千四百萬元）其中港幣八十四億九千四百萬元（二〇一四年：港幣九十二億五千九百萬元）已提取。

於二〇一五年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣八十八億八千三百萬元（二〇一四年：港幣七十八億三千九百萬元）。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣十四億二千八百萬元（二〇一四年：港幣十二億二千八百萬元）。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

財務報表附註

28. 承擔

於二〇一五年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

a. 計劃開支

	二〇一五年			二〇一四年		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	2,027	477	2,504	1,598	1,011	2,609
中國內地	8,714	5,144	13,858	6,221	9,909	16,130
	10,741	5,621	16,362	7,819	10,920	18,739
發展物業						
香港	459	-	459	1,123	-	1,123
中國內地	11,800	16,289	28,089	12,520	25,325	37,845
	12,259	16,289	28,548	13,643	25,325	38,968
物業總額						
香港	2,486	477	2,963	2,721	1,011	3,732
中國內地	20,514	21,433	41,947	18,741	35,234	53,975
	23,000	21,910	44,910	21,462	36,245	57,707
(II) 非物業						
酒店	1,999	235	2,234	173	2,042	2,215
現代貨箱碼頭	150	24	174	277	16	293
九倉電訊	119	50	169	106	109	215
有線寬頻	25	245	270	5	208	213
	2,293	554	2,847	561	2,375	2,936
集團總額	25,293	22,464	47,757	22,023	38,620	60,643

i. 物業承擔主要為未來幾年的建築成本及須在二〇一六年償付的應佔地價款項港幣十二億元(二〇一四年：港幣七億元)。

ii. 發展物業的開支承擔包括合營公司及聯營公司的應佔承擔，分別於香港為港幣一億三千六百萬元(二〇一四年：港幣四億七千九百萬元)及於內地為港幣一百一十三億五千萬元(二〇一四年：港幣一百四十九億一千萬元)。

b. 除上述以外，通訊、媒體及娛樂的備用節目及其它開支承擔港幣七億三千四百萬元(二〇一四年：港幣八億三千六百萬元)，當中港幣六億七千萬(二〇一四年：港幣七億六千六百萬元)為已授權及簽約。

c. 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。總經營租賃支出承擔分析如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年以內	50	52
於一年後而在五年內	97	127
於五年後	24	33
	171	212

29. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布若干經修訂的《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)及註釋，並在本集團的本個會計期間首次生效。

《財報準則》二〇一〇年至二〇一二年系列年度之改進
《財報準則》二〇一一年至二〇一三年系列年度之改進

此等修訂對集團於當前或過往業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

本集團因採用最新及經修訂之財報準則之會計政策已詳載於第170頁至182頁的主要會計政策內。

30. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項經修訂及新準則，因在二〇一五年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《財報準則》二〇一二年至二〇一四年系列年度之改進	二〇一六年一月一日
《財報準則》第10號及香港會計準則第28號(經修訂) — 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	二〇一六年一月一日
《財報準則》第11號(經修訂) — 購入合營業務會計法	二〇一六年一月一日
香港會計準則第1號(經修訂) — 披露計劃	二〇一六年一月一日
香港會計準則第16號(經修訂)及香港會計準則第38號 — 澄清可接納的之折舊及攤銷方法	二〇一六年一月一日
《財報準則》第15號 — 來自客戶合約收入	二〇一八年一月一日
《財報準則》第9號 — 金融工具	二〇一八年一月一日

採納該等新準則對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。本集團現正對財務準則第9號及第15號之影響進行評估。

31. 結算日後事項

董事已於結算日後宣佈派發第二次中期股息。詳情已於附註6披露。

32. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一五年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

33. 財務報表通過

財務報表於二〇一六年三月九日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

a. 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》(「會計準則」)及《詮釋》)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註29。

b. 財務報表的編製基準

截至十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(z)。

c. 綜合基準

i. 附屬公司和非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團參與該實體業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對該實體行使權力以影響回報金額時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其他人士持有)。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於公司之附屬公司的權益部份，及本集團並未與該等權益持有者達成附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表內的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度溢利之形式列示，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與公司股東應佔權益之形式列示。非控股股東提供借款及其它有契約的義務，將根據附註(o)或(p)所載有關的情況，於綜合財務狀況表列示為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動不對控制權有所改變，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去對一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產(附註(f))的公允價值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或合營公司投資(附註(c)(ii))。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

ii. 聯營公司和合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營公司為本集團或本公司及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

除聯營公司或合營公司的投資被界定為可銷售外(或包括在被界定為可銷售的出售組合)，於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，另調整本集團於購入後應佔該投資的可辨別淨資產所超出成本之任何金額。往後，需調整在收購後本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(c)(iii)及(k)所載有關該投資的減值損失。任何超出收購日之成本、本集團應佔該投資收購後和已除稅的業績及年度內之任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應佔該投資收購後和已除稅之其他全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。聯營公司和合營公司的會計政策會在需要時作出變更以確保與本集團採取的會計政策保持一致。

當本集團對聯營公司或合營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或合營公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和合營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司或合營公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合收益表中確認。

如一間聯營公司轉變為一間合營公司或反之亦然，其保留的權益不用重新計量，而該投資將繼續採用權益法入賬。

在其它情況，當本集團喪失對聯營公司之重大影響或合營公司的共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益內。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產(附註(f))的公允價值。

在個別公司財務狀況表所示於聯營公司或合營公司的投資是按成本減去減值虧損報值。

iii. 商譽

商譽指

- (a) 對轉讓價的公允價值之總和、任何被購入者的非控股股東權益金額及本集團以往曾經持有該被購入者的股東權益；超出
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)是大於(a)時，此超出金額當作一議價收購並立即確認為損益。

主要會計政策

商譽按成本減除累計減值損失列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或一組合之現金生產單位，而預計該現金生產單位是可從業務合併中獲得協同效應，以及須每年接受減值測試(附註(k))。

年內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

d. 投資物業和物業、廠房及設備

i. 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及現正興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

除了投資物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入財務狀況表中。如興建中投資物業的公允價值不可可靠地計量，則以成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(k))。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(s)(i)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(i)。

ii. 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。興建中的酒店物業則按成本減去減值虧損報值。

iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。成本值包括物料、直接勞工、合適比例的運作費用及收購、建設或生產需要相當時間才投入擬定用途的設備的直接借貸成本。

iv. 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

v. 報廢或處置物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在綜合收益表中確認。

e. 物業、廠房及設備折舊

折舊乃將物業、廠房及設備成本值減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算。

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店與會所物業

酒店與會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

興建中酒店物業按可使用時始計算折舊。

iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備是按照成本值及根據由2年至20年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

iv. 持作自用的其它物業、廠房及設備

所有其它持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據地契剩餘年期內及預計可用年限之較短者釐定的比率，以直線法計算折舊。

其它持作自用的物業、廠房及設備是按照成本值及根據由3年至25年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

當一項物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

f. 債務和權益證券投資

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資，本集團及本公司的債務和權益證券投資政策如下：

債務和權益證券(除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)投資按公允價值，即交易價值初始列賬，除非於初始確認時的公允價值有別於交易價值，該公允價值是以一個資產或負債相類似的活躍市場報價或按使用來自可觀察的市場數據之估值方法。成本值包括有關交易成本，除以下所列之例外。這些投資根據其分類按以下方法入賬：

持作買賣證券的投資歸劃為流動資產，所有相關的交易成本於綜合收益表確認。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的淨收益或虧損不包括任何按照會計政策附註s(iv)及(v)確認的股息及利息收入。

本集團及／或本公司有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，劃歸為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損後記入財務狀況表。

不屬於以上類別的證券投資劃歸為可供出售投資。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均於其它全面收益確認及獨立累計於權益中投資重估儲備內。若權益證券投資沒有一個相類似工具的活躍市場報價，及其公允價值不能可靠地計量，則以成本或減值(見附註(k))於財務狀況表內確認。根據會計政策附註s(iv)及t(v)，權益證券的股息收入及債務證券的利息收入以實際利率計算並確認於損益賬內。因債務證券的攤銷成本改變而產生的匯兌收益及虧損，亦於確認為損益表內。

終止確認投資或投資減值時(見附註(k))，確認於權益中的累計收益或虧損將會轉撥至損益表內。本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

g. 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認，於每個結算日重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時確認於損益內。如符合現金流量對沖會計或對境外經營淨投資對沖條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認(附註(h))。

主要會計政策

h. 對沖

i. 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認肯定承擔，或該資產負債或肯定承擔所應佔的特定風險並可能影響溢利和虧損的已識別部分的公允價值改變的風險的對沖。公允價值對沖按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖風險應佔對沖項目的損益均記入綜合收益表中。

ii. 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其它全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效部分則即時確認於損益內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認金融資產或金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所收購資產或所承擔負債對損益造成影響(例如確認利息收入或支出時)的期間內確認於綜合收益表內。

至於上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所對沖預期交易對損益造成影響的期間內在綜合收益表中確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合收益表中確認。

iii. 對境外經營淨投資的對沖

對於用作對境外經營淨投資的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其其它全面收益中確認並獨立累計在權益中的匯兌儲備內，直至處置該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時確認於損益內。

i. 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

i. 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註(d)(i))；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

ii. 以經營租賃方式持有的資產

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表中列支；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益表中列支。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期(分類為投資物業或持作銷售發展除外)以直線法攤銷。

iii. 以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)記入物業、廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如本公司或本集團很可能取得資產的所有權)內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(e)。減值虧損按照附註(k)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益表中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間於損益表中扣除。

j. 備用節目

備用節目包括於本集團電視頻道播放的代製節目及就特許協議購得的節目的播放權，以及用於特許協議的代製節目及電影。

播放權按成本減累計攤銷(當可用年限並非為無限)及減值損失在財務狀況表報值；攤銷則根據特許期或日後估計播放次數，按加速法計入損益。節目採購後的有關支出在發生時確認為費用。自製節目的成本在發生時攤銷。

用於特許協議的代製節目及電影的成本包括直接及間接製作費用，並以攤銷後成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據每齣節目／電影當年總收入與管理層預測該節目從各方面最終能產生的所有收入的比率攤銷。

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

k. 資產減值

i. 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資(除了附屬公司)和其它流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售證券，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 聯營公司及合營公司的投資以權益法確認於綜合財務報表內(見附註(c)(ii))，其減值虧損是以整體投資可收回金額與按附註(k)(ii)的賬面金額之間的差額計量。若按附註(k)(ii)用以計量賬面金額的估計有利好的變動，該減值可轉回。
- 就以成本列賬的非掛牌權益證券和其它金融資產而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以同類金融資產的當時市場回報率折現(如果折現會造成重大的影響)的預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回。

主要會計政策

- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收賬及其它金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現(如果折現會造成重大的影響)的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益表轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售投資而言，已直接在投資重估儲備中確認的累計虧損會轉至綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在損益表中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資已在損益表中確認的減值虧損不會通過損益表轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在其它全面收益表內確認。

而可供出售債務證券之公允價值其後增加，而該增加是可客觀地與已確認減值損失後發生的事件有關連，減值損失可轉回。在此情況下，轉回減值損失於損益表內確認。

減值虧損會直接沖銷相應的資產，但就應收賬項確認的減值虧損而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值虧損會採用準備賬來記錄。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬項，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在綜合收益表內確認。

ii. 其它資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其有否減值跡象而作出估計。

- 可收回數額的計算

資產的可收回數額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

當資產賬面金額或其現金產出單元高於其可收回數額時，便會在損益內確認減值虧損為開支。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

- 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回(包括已於中期業績報告計算在內)。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益內。

– 中期財務報告及減值

根據《上市規則》，本集團須按《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編制有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽、可供出售證券投資及按成本值入賬證券投資的減值損失未有於下一期轉回。假設有關中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。因此，若可供出售證券投資公允價值於餘下的會計期間或往後期間增加，該增加直接於全面收益表確認（不在損益內確認）。

I. 待沽物業

i. 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定（此變現淨值是指預期可沽物業減因銷售而產生的費用）。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

ii. 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本及物料、工資、其它直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用和銷售成本，再計及預期最終達致的價格後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

m. 存貨

存貨是按照成本值與可變現值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

n. 應收貿易及其它賬項

應收貿易及其它賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬；但如應收款為向連繫人士提供之無限定還款期及免息的貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

o. 帶息借款

當帶息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於結算日按公允價值重新計量，公允價值的變動於綜合收益表中確認。

其它帶息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初次確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初次確認之金額與贖回價值之間的任何差異與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在綜合收益表中確認。

主要會計政策

p. 應付貿易及其它賬項

應付貿易及其它賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

q. 現金和現金等價項目

現金和現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

r. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。外幣結餘之以公平值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允值的兌換率折算。

海外業務之業績以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。財務狀況表項目內包括於二〇〇五年一月一日或之後購買海外業務而產生的商譽，則按結算日的兌換率折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。

如出售海外業務，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外業務的相關累積兌換差額至綜合收益表內。

s. 收入確認

倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- i. 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- ii. 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完成證明的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入在財務狀況表內。
- iii. 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- iv. 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- v. 利息收入按實際利率法累計確認。
- vi. 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

t. 借貸成本

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其它借貸成本於產生期間列為支出。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。當合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

u. 所得稅

- i. 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它收益或直接在權益中確認。
- ii. 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- iii. 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損及稅款抵免產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認(不包括企業合併的部分)。

當投資物業根據附註(d)(i)所載按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- iv. 當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債的情況下，當期和遞延稅項資產才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債。

v. 連繫人士

- i. 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：
 - (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。

主要會計政策

ii. 在以下任何情況下，一實體會視為與本集團有連繫：

- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫)。
- (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業(或該聯營公司或合資企業與該另一實體均屬同一集團)。
- (c) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
- (d) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
- (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (h) 該實體或集團內任何人員為集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

w. 發出財務擔保，準備和或有負債

i. 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本公司政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

ii. 其它準備和或有負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

x. 分部報告

營運分部及本財務報告附註之各分部項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。高級管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大營運分部不會累積計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等營運分類可能會被累積計算。

y. 僱員福利

i. 以股份為基礎作支付之費用

授予僱員的股份期權按公允價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以柏力克－舒爾斯期權定價模式及「Binomial Model」計量，並會計及期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公允價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年在綜合收益表中列支／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄股份期權。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入股份溢價賬）或期權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

ii. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

z. 重大會計估計和判斷

附註23載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定下除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估價師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市道，並參考當時市場售價和合適的資本化比率而達成。

— 評估物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

評估物業、廠房及設備的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗（視乎操作因素）、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討物業、廠房及設備可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

— 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算／預測均經管理層批准。

主要會計政策

— 評估發展中物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i)採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用(包括促銷的價格折讓)和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市道。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

— 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一五年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
# 九龍倉置業有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
海港城置業有限公司	香港	港幣330,100,000元分為20,000股	100	地產
九龍倉物業有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	地產
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	地產
荷里活廣場有限公司	香港	港幣10,000,000元分為10,000,000股	100	地產
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	100	地產
# 九龍倉發展有限公司	香港	港幣7,000,000,000元分為7,000,000,000股	100	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元分為3,000,000股	100	地產
康泰源有限公司	香港	港幣500,000元分為500,000股	100	地產
Olinda Limited	香港	港幣20元分為2股	100	地產
新達中心有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	100	地產
# Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
ii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
iii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	200,000,000人民幣	100	地產
iv 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	223,533,440人民幣	100	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	98	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	100	地產
iii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	2,377,000,000美元	100	地產
iv 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	100	地產
v 長沙時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	40,000,000美元	100	地產
vi 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	1,192,000,000美元	100	地產
vii 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	20,000,000人民幣	100	地產
九龍倉中國地產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
ii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
iii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	165,000,000美元	100	地產
iv 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	3,500,000美元	85	地產
i 上海龍中房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
ii 上海和源房地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	100	地產
iii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	155,000,000美元	100	地產
iv 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	220,000,000美元	100	地產
v 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	307,580,000美元	100	地產
vi 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	26,000,000港幣	100	地產
vii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	100	地產
viii 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	537,500,000港幣	100	地產
ix 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000美元	100	地產
x 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	100	地產
xi 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	274,000,000美元	100	地產
xii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	100	地產
xiii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	111,400,000美元	100	地產
xiv 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	144,600,000美元	100	地產
xv 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	146,990,000美元	100	地產
xvi 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	310,000,000美元	100	地產
xvii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	320,000,000美元	100	地產
xviii 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	126,000,000美元	100	地產
xix 洋立房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	418,000,000港幣	100	地產
xx 望華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	1,080,000,000港幣	100	地產
xxi 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	106,000,000美元	100	地產
xxii 常州湖畔置業有限公司	中華人民共和國	180,000,000美元	100	地產
xxiii 常州河畔置業有限公司	中華人民共和國	69,300,000美元	100	地產
xxiv 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	172,000,000美元	100	地產

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一五年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
* 海港企業有限公司	香港	港幣3,641,350,047元分為708,750,000股	71	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	4,000,000,000人民幣	57	地產
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	229,800,000美元	71	地產
iii 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	70,000,000人民幣	71	地產
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
天星小輪有限公司	香港	港幣7,200,000元分為1,440,000股	100	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣82,049,200元分為70,116股	68	貨櫃碼頭
i 深圳大鵬灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	4,095,195,813人民幣	44	貨櫃碼頭
酒店				
# Wharf Hotels Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉香港酒店有限公司(前稱馬哥孛羅酒店有限公司)	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	酒店
香港酒店有限公司	香港	港幣100,000元分為100,000股	71	酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	港幣1,000元分為1,000股	100	酒店
太子酒店有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	酒店
Smart Event Investments Limited	香港	港幣1元分為1股	71	酒店
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店
iii 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	100	酒店
iv 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	7,000,000美元	71	酒店
通訊、媒體及娛樂				
# 九龍倉通訊有限公司	香港	港幣10,000,000元分為1,000,000股	100	控股公司
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	港幣6,857,598,956元分為2,011,512,400股	74	控股公司
香港有線電視有限公司	香港	港幣750,000,000元分為750,000,000股	74	收費電視、互聯網及 多媒體服務
九倉電訊有限公司	香港	港幣740,000,000元分為740,000,000股	100	電訊
電腦按連有限公司	香港	港幣20,000,000元分為40,000股	100	電腦服務

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	管理服務
iv Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
iv Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
# Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為5,000,000股	100	融資
iv Wharf Finance (No.1) Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
iv Wharf Finance (HK) Limited (前稱Wharf Finance (2014) Limited)	英屬處女群島／香港	10股每股1美元	100	融資
iv Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd	新加坡	2股每股1元新加坡幣	100	融資

聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
Start Treasure Limited	香港	普通股	15	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津雍景灣房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山招商九龍倉房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲觀園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲孝德房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京亞林東房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
北京亞林西房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
浙江綠九置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州綠九濱聞置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	21	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	14	控股公司
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	17	貨櫃碼頭
蘇州現代貨櫃碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	24	貨櫃碼頭

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一五年十二月三十一日

合營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
Market Prospect Limited	香港	普通股	50	地產
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	60	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產

直接持有的附屬公司

* 上市公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業

附註：

(甲) 於二〇一五年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司。

(乙) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬、聯營公司及合營公司。

(丙) 以下債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保。

附屬／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	2.5億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	2億港元
Wharf Finance Limited	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	4.3億港元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	3億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	6億美元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1.6億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3.26億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一八年到期的港元浮息保證票據	1億港元
	於二〇一八年到期的日圓定息保證票據	20億日圓
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1.5億港元
	於二〇一九年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.7億澳元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.25億澳元
	於二〇一九年到期的澳元浮息保證票據	0.15億澳元
	於二〇一九年到期的美元浮息保證票據	0.1億美元
	於二〇二〇年到期的美元浮息保證票據	0.2億美元
	於二〇二一年到期的美元定息保證票據	0.5億美元
	於二〇二一年到期的港元定息保證票據	3.45億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	4.24億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	0.6億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.12億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.82億港元
	於二〇二二年到期的美元定息保證票據	0.6億美元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元
於二〇二四年到期的港元定息保證票據	5億港元	
於二〇二四年到期的港元定息保證票據	2億港元	
於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.95億港元	
於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.85億港元	
於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.77億港元	
於二〇二五年到期的港元定息保證票據	8億港元	
於二〇二七年到期的港元定息保證票據	2.3億港元	
於二〇四〇年到期的港元定息保證票據	2.5億港元	
Wharf Finance (No. 1) Limited	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	1.67億港元
	於二〇一六年到期的新加坡元定息保證票據	1.6億新加坡元
	於二〇一六年到期的人民幣定息保證票據	1.5億人民幣
	於二〇一六年到期的美元浮息保證票據	0.58億美元
	於二〇一七年到期的港元定息保證票據	1.13億港元
	於二〇一八年到期的人民幣定息保證票據	8億人民幣
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一九年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇一九年到期的港元定息保證票據	2.4億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	5.5億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	1.8億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	1億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	3億人民幣	
於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	2.6億新加坡元	
於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣	
於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	100億日圓	
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	於二〇一八年到期的新加坡元定息保證票據	2.5億新加坡元

主要物業撮要表

二〇一五年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
香港					
物業(投資)					
尖沙咀海港城					
海運大廈	511,000	-	511,000	-	-
海洋中心	987,000	613,000	374,000	-	-
九倉電訊中心	223,000	223,000	-	-	-
世界商業中心	223,000	223,000	-	-	-
環球金融中心	512,000	512,000	-	-	-
海洋廊	460,000	-	460,000	-	-
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	-	-
港威大廈第二期	2,636,000	1,551,000	415,000	670,000	-
馬哥孛羅香港酒店	760,000	14,000	175,000	-	571,000
港威酒店	308,000	-	-	-	308,000
太子酒店	350,000	-	-	-	350,000
九龍太平洋會	139,000	-	-	-	139,000
	8,350,000	4,263,000	2,049,000	670,000	1,368,000
時代廣場					
銅鑼灣雲東街	1,969,000	1,033,000	936,000	-	-
荷里活廣場					
鑽石山龍蟠街3號	562,000	-	562,000	-	-
其它					
官塘海濱道九倉電訊廣場	534,000	529,000	5,000	-	-
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	-	-	-	566,000
山頂寶吉道8號及32號種植道紅莓閣之部分單位	13,000	-	-	13,000	-
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-
山頂種植道11號Mountain Court	46,000	-	-	46,000	-
山頂種植道1號	91,000	-	-	91,000	-
山頂道77號	42,200	-	-	42,200	-
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	829,000	-	6,000	823,000	-
中區皇后大道64至70A號卡佛大廈	188,700	105,400	83,300	-	-
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-
	4,934,700	1,667,400	1,643,100	1,058,200	566,000
中環紅棉路美利大廈	325,000	-	-	-	325,000
香港物業(投資)總面積	13,609,700	5,930,400	3,692,100	1,728,200	2,259,000
物業(發展)					
荃灣海盛路11號One Midtown	1,900	-	-	-	1,900
油塘東源街5號Peninsula East	255,600	-	42,600	213,000	-
	257,500	-	42,600	213,000	1,900
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益-附註g)					
油塘油塘灣部分地段	596,000	-	11,000	585,000	-
山頂轟歌信山道8號	162,000	-	-	162,000	-
	758,000	-	11,000	747,000	-
香港物業(發展)總面積	1,015,500	-	53,600	960,000	1,900
香港總面積	14,625,200	5,930,400	3,745,700	2,688,200	2,260,900

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	346,719	KPP 83	2033	1966	不適用	100%
	126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
	(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	100%
(有665個房間的酒店)	58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	71%
(有397個房間的酒店)	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(有393個房間的酒店)	(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(會所)	48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
	112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	100%
	280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
(工業)	48,438	KTIL 713	2047	2019	地基工程施工中	100%
	不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	100%
	不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
	29,640	RBL 556 S.A.R.P. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
	32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	上蓋結構工程施工中	100%
	97,670	RBL 534 S.E., S.F. & R.P.	2028	2020	地基工程施工中	100%
	76,726	RBL 836	2029	2017	上蓋結構工程施工中	100%
	165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	100%
	12,286	IL 7 R.P. & IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	不適用	100%
	不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	71%
	68,136	9036	2063	2017	裝修工程進行中	71%
	66,000	TWIL 36	2047	2012	不適用	100%
	42,625	YTIL 40 RP	2062	2016	上蓋結構工程施工中	100%
	816,872	YTML 22餘段及伸延部分， YTML 28及伸延部分， YTML 29及伸延部分， 及YTML 12、32及33 及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	14.9%
	250,930	IL9007	2060	2016	上蓋結構工程施工中	50%

主要物業撮要表

二〇一五年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
中國內地					
物業(投資)					
已完成投資物業					
上海市淮海中路93-111號 大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
武漢市江安區沿江大道160號 武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-
成都市雙流縣雙楠大道中段633號 時代·奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界 成都國際金融中心	5,349,000	3,136,000	2,213,000	-	-
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	1,592,000	1,592,000	-	-	-
上海市靜安區南京西路1717地塊 會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	-	-
	10,580,800	6,221,800	4,164,000	195,000	-
發展中投資物業					
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界 成都國際金融中心	774,000	-	-	774,000	-
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	450,000	-	-	-	450,000
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街 蘇州國際金融中心	2,989,000	2,558,000	-	181,000	250,000
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	7,805,000	4,799,000	2,425,000	-	581,000
湖南省長沙市金洲新區工業集中區歐洲北路168號 時代·奧特萊斯	770,000	-	770,000	-	-
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心 (所佔權益-附註g)	2,202,000	1,463,000	547,000	-	192,000
	14,990,000	8,820,000	3,742,000	955,000	1,473,000
武漢市江安區沿江大道160號 武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000
江蘇省常州市新北區河海東路88號 常州馬哥孛羅酒店	474,000	-	-	-	474,000
中國四川省成都市錦江區紅星路3段1號 國際金融中心成都尼依格羅酒店	443,000	-	-	-	443,000
	1,322,000	-	-	-	1,322,000
中國內地物業(投資)總面積	26,892,800	15,041,800	7,906,000	1,150,000	2,795,000

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	148,703	不適用	2043	1999	不適用	100%
	95,799	不適用	2050	2004	不適用	100%
	(b)	不適用	2053	2008	不適用	100%
	(c)	不適用	2039	2008	不適用	100%
	(d)	不適用	2047	2009	不適用	100%
	(e)	不適用	2047	2013/2014	不適用	100%
	(f)	不適用	2047/57	2014	不適用	100%
	136,432	不適用	2049	2010	不適用	98%
	(e)	不適用	2047	2016	裝修工程進行中	100%
(有253個房間的酒店)	(f)	不適用	2047/57	2016	上蓋工程已完成	100%
(有133個房間的酒店)	229,069	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	57%
(有兩間共417個房間的酒店)	800,452	不適用	2051	2017	上蓋工程施工中	100%
	1,299,000	不適用	2055	2016	上蓋工程已完成及 裝修工程進行中	100%
(有246個房間的酒店 以100%公司所有權計)	516,021	不適用	2050/60	2016	上蓋工程施工中	50%
(有356個房間的酒店)	(b)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(有271個房間的酒店， 酒店式公寓及一間國賓館)	842,531	不適用	2048	2014	不適用	71%
(有230個房間的酒店)	(e)	不適用	2047	2015	不適用	100%

主要物業撮要表

二〇一五年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
物業(發展)					
江蘇省常州市新北區中華恐龍園時代上院	1,426,000	-	-	1,426,000	-
常州市新北區漢陽路與玉龍路交界鳳凰湖花園	1,970,000	-	-	1,970,000	-
常州市新北區黃河路與鳳翔路交界常州鳳凰湖項目	2,638,000	-	-	2,638,000	-
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉C/D地塊九龍倉·碧璽·璽悅·璞僱洋房	825,000	-	-	825,000	-
杭州文暉路FG05地塊九龍倉·君璽	883,000	-	-	883,000	-
杭州富陽市富春街道迎賓北路/豐收路 九龍倉·世紀華府	562,000	-	78,000	484,000	-
杭州市余杭區09省道/康信路項目九龍倉·君廷	1,666,000	-	-	1,666,000	-
杭州市拱墅區申花單元GS05-R21-14地塊·瓏璽	456,000	-	-	456,000	-
杭州市拱墅區申花單元GS05-R21-A01地塊·瓏璽	565,000	-	-	565,000	-
上海市楊浦區新江灣城D1地塊上海璽園	3,000	-	-	3,000	-
上海市松江區祥和路2號蘭宮	233,000	-	-	233,000	-
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊上海浦東黃浦江	1,464,000	-	-	1,464,000	-
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	763,000	-	-	763,000	-
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊蘭廷	1,053,000	-	-	1,053,000	-
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊國賓1號	562,000	-	-	562,000	-
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	2,802,000	-	-	2,802,000	-
蘇州市蘇州工業園區現代大道蘇州時代上城	3,740,000	-	-	3,740,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	1,625,000	313,000	-	1,312,000	-
無錫市南長區太湖廣場時代上城	2,717,000	-	-	2,717,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫璽園	442,000	-	-	442,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧璽	3,462,000	-	-	3,462,000	-
寧波市康莊南路和北環西路交匯處東南隅(天合家園北)鉞悅府	1,116,000	-	-	1,116,000	-
成都市東大街·經華南路及大田坎街交界成都市錦江區雍錦匯	387,000	-	-	387,000	-

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	3,585,273	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	71%
	2,563,134	不適用	2050/80	2018	上蓋工程施工中	100%
	1,180,262	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	100%
	914,000	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	100%
	258,358	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	100%
	553,442	不適用	2051/81	2015	不適用	100%
	1,315,296	不適用	2081	2018	上蓋工程施工中	100%
	211,685	不適用	2086	2019	策劃中	100%
	198,596	不適用	2085	2017	策劃中	100%
	638,000	不適用	2077	2012	不適用	71%
	877,772	不適用	2081	2014	不適用	100%
	585,723	不適用	2081	2017	上蓋工程施工中	100%
	170,825	不適用	2043/63	2018	上蓋工程施工中	55%
	526,905	不適用	2083	2016	上蓋工程施工中	100%
	3,654,152	不適用	2076	2016	上蓋工程施工中	100%
	2,501,747	不適用	2081	2018	上蓋工程施工中	100%
	5,425,454	不適用	2077	2017	上蓋工程施工中	57%
	1,276,142	不適用	2078	2019	上蓋工程施工中	100%
	3,314,418	不適用	2078	2018	上蓋工程施工中	100%
	1,416,822	不適用	2078	2017	上蓋工程施工中	100%
	2,121,662	不適用	2048/78	2019	上蓋工程施工中	100%
	558,000	不適用	2083	2016	上蓋工程施工中	100%
	160,000	不適用	2079	2013	不適用	100%

主要物業撮要表

二〇一五年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府時代廣場	56,000	5,000	38,000	13,000	-
成都市站華路與府城大道交界高新區10號地塊時代·晶科名苑	2,000	-	-	2,000	-
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊時代小鎮	4,277,000	2,348,000	962,000	967,000	-
雙流縣華陽街道清河社區8組·公興街道藕塘村5組時代上城	2,392,000	-	88,000	2,304,000	-
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	907,000	-	62,000	845,000	-
武漢市漢陽區琴台大道武漢月湖B項目月臺	710,000	-	-	710,000	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	10,000	-	-	10,000	-
	39,714,000	2,666,000	1,228,000	35,820,000	-
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益-附註g)					
蘇州市蘇州工業園區臨湖路南, 迎湖路東西兩側 蘇州雍景灣	3,000	-	-	3,000	-
佛山市新城區裕和路以北、天虹路以南項目 依雲水岸	40,000	-	13,000	3,000	24,000
佛山市禪城區魁奇路北項目依雲上城	35,000	-	35,000	-	-
佛山市南海區獅山辦事處農場村委會項目 依雲曦城	758,000	-	26,000	716,000	16,000
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區 A地塊項目依雲天涯	2,000	-	2,000	-	-
佛山市禪城區季華大橋北側, 東平河西側 禪西新城南莊綠島湖地塊依雲雍景灣	902,000	-	41,000	859,000	2,000
佛山市南海區獅山羅村北湖一路南海區羅村 孝德湖北面地塊依雲華府	1,270,000	-	89,000	1,163,000	18,000
佛山市禪城區文華路東側, 彩虹路北側依雲臻園	433,000	-	27,000	403,000	3,000
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目東蒼城	181,000	-	8,000	159,000	14,000
北京市朝陽區來廣營鄉項目北京臻園	398,000	-	11,000	387,000	-
北京市豐台區亞林東地塊項目中國鑿	429,000	-	-	319,000	110,000
北京市豐台區亞林西地塊項目昆崙城	481,000	-	43,000	335,000	103,000
天津市河東區衛國道與靖江路交界 靖江路地塊項目雍華府	34,000	-	2,000	32,000	-
天津河東區河東路與崑崙路交口海河地塊天津雍景灣	974,000	-	50,000	878,000	46,000
上海浦東新區唐鎮五街坊180/1丘項目玉蘭公館	4,000	-	-	4,000	-
上海徐匯區漕河涇小區278a-05/278b-02/278b-04 南站商務區地塊	1,428,000	1,182,000	219,000	-	27,000

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	761,520	不適用	2045/75	2013	不適用	100%
	884,459	不適用	2046/76	2014	不適用	100%
	(d)	不適用	2047/77	2019	上蓋工程施工中	100%
	800,882	不適用	2053/83	2018	上蓋工程施工中	100%
	1,130,000	不適用	2050/80	2016	上蓋工程施工中	100%
	454,000	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	100%
	(c)	不適用	2069	2009	不適用	100%
	1,976,237	不適用	2077	2014	不適用	50%
	2,867,600	不適用	2047/77	2012	不適用	50%
	1,155,000	不適用	2048/78	2013	不適用	50%
	1,526,900	不適用	2070	2017	上蓋工程施工中	50%
	603,900	不適用	2080	2014	不適用	50%
	639,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	50%
	1,069,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	50%
	305,722	不適用	2055/85	2018	上蓋工程施工中	50%
	1,181,300	不適用	2081	2016	上蓋工程施工中	33%
	783,000	不適用	2082	2016	上蓋工程施工中	33%
	582,000	不適用	2085	2018	地基工程施工中	25%
	680,000	不適用	2085	2018	地基工程施工中	25%
	511,560	不適用	2079	2012	不適用	50%
	902,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	50%
	648,056	不適用	2082	2015	不適用	50%
	1,156,979	不適用	2052/62	2020	上蓋工程施工中	19%

主要物業撮要表

二〇一五年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
杭州市西湖區轉塘鎮之江國家旅遊度假區綠城·之江1號	1,225,000	-	83,000	1,142,000	-
杭州市蕭山區金惠路綠城九龍倉·錢塘明月	1,010,000	-	76,000	934,000	-
杭州拱墅區申花單元項目R21-02-A和R21-01地塊雍景灣	669,000	-	44,000	617,000	8,000
杭州蕭山北干街道城北村錢塘明月·玉府	280,000	-	5,000	275,000	-
杭州濱江區濱江R21-6、7地塊	410,000	-	-	410,000	-
寧波寶慶寺3#-2地塊鉞翠灣	17,000	-	-	17,000	-
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#, 7#, 8#, 12#及13#泊璟廷	395,000	-	-	395,000	-
大連中山區解放路桃源區不朽巷桃源里	1,550,000	-	-	1,550,000	-
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區成都環貿廣場	3,659,074	1,236,264	390,903	1,865,277	166,630
重慶市江北區江北城寰宇天下	813,000	-	40,000	773,000	-
重慶市江北區江北城紫御江山	2,796,000	-	169,000	2,627,000	-
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	2,877,000	-	901,000	1,976,000	-
天津市河北區鐵東路北寧灣	26,000	-	26,000	-	-
	23,099,074	2,418,264	2,300,903	17,842,277	537,630
中國內地物業(發展)總面積	62,813,074	5,084,264	3,528,903	53,662,277	537,630
中國內地總面積	89,705,874	20,126,064	11,434,903	54,812,277	3,332,630
集團物業(投資)	40,502,500	20,972,200	11,598,100	2,878,200	5,054,000
集團物業(發展)	63,828,574	5,084,264	3,582,503	54,622,277	539,530
集團總面積(附註i)	104,331,074	26,056,464	15,180,603	57,500,477	5,593,530

附註：

- (a) 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- (b) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- (c) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- (d) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- (e) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- (f) 無錫國際金融中心之部分，地盤總面積為313,867平方呎。
- (g) 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- (h) 中國內地發展物業總面積包括14,928,000平方呎已預售但未確認之面積。
- (i) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約三千二百萬平方呎，主要在中國內地。
- (j) 二〇一六年二月，集團在北京市購入一地塊以發展一個合營項目總樓面面積為515,000平方呎。

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	2,046,685	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	50%
	756,000	不適用	2053/83	2017	上蓋工程已完成	50%
	448,224	不適用	2054/84	2016	上蓋工程施工中	50%
	114,539	不適用	2054/84	2018	上蓋工程施工中	50%
	207,772	不適用	2055/85	2019	策劃中	50%
	524,250	不適用	2080	2015	不適用	50%
	708,142	不適用	2080	2017	上蓋工程施工中	50%
	922,475	不適用	2083	2018	上蓋工程施工中	60%
	2,212,128	不適用	2048/78	2014及以後	上蓋工程施工中	30%
	1,002,408	不適用	2057	2016	上蓋工程施工中	39%
	2,335,535	不適用	2050/60	2018	上蓋工程施工中	50%
	6,080,656	不適用	2047/57	2019	上蓋工程施工中	40%
	1,619,360	不適用	2050/80	2016	上蓋工程施工中	50%

十年財務摘要

截至十二月三十一日	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	40,875	38,136	31,887	30,856	24,004
營業盈利	14,853	14,283	13,280	14,170	11,388
核心盈利(附註a)	10,969	10,474	11,298	11,040	8,083
未計入物業重估盈餘前的盈利	9,793	8,247	12,206	13,927	6,727
股東應佔盈利	16,024	35,930	29,380	47,263	30,568
股東應佔股息	5,759	5,486	5,151	4,998	3,211
綜合財務狀況表					
投資物業	310,177	301,890	261,097	231,522	184,057
物業、廠房及設備	22,779	25,027	24,161	19,870	18,984
聯營公司權益	17,785	22,449	19,205	16,673	10,198
合營公司權益	17,612	19,030	19,585	19,530	16,934
可供出售投資	8,102	3,740	3,744	3,868	2,703
待沽物業	37,768	47,543	53,764	48,915	47,511
銀行存款及現金	23,510	18,725	24,515	18,795	32,528
其它資產	6,183	6,254	8,981	9,825	5,058
資產總額	443,916	444,658	415,052	368,998	317,973
銀行及其它借款	(70,707)	(77,984)	(82,587)	(74,420)	(75,993)
其它負債	(56,029)	(52,563)	(48,210)	(37,672)	(31,106)
淨資產	317,180	314,111	284,255	256,906	210,874
股本：票面值	-	-	3,030	3,029	3,029
其它法定資本儲備	-	-	26,346	26,285	26,285
股本及其它法定資本儲備	29,441	29,376	29,376	29,314	29,314
儲備	278,287	276,119	246,181	219,187	173,943
股東權益	307,728	305,495	275,557	248,501	203,257
非控股股東權益	9,452	8,616	8,698	8,405	7,617
總權益	317,180	314,111	284,255	256,906	210,874
負債淨額	47,197	59,259	58,072	55,625	43,465
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
—核心盈利	3.62	3.46	3.73	3.64	2.70
—未計入物業重估盈餘	3.23	2.72	4.03	4.60	2.25
—股東應佔盈利	5.29	11.86	9.70	15.60	10.22
每股資產淨值(港幣)	101.53	100.82	90.94	82.04	67.10
每股股息(港仙)	190.00	181.00	170.00	165.00	106.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	15.3%	19.4%	21.1%	22.4%	21.4%
淨負債佔總權益(%)	14.9%	18.9%	20.4%	21.7%	20.6%
利息倍數(倍)(附註c)	7.6	6.1	5.8	7.4	7.9
股東權益回報(%(附註b))	5.2%	12.4%	11.2%	20.9%	16.7%
派息率(%)					
—核心盈利	52.5%	52.4%	45.6%	45.3%	39.7%
—股東應佔盈利	35.9%	15.3%	17.5%	10.6%	10.5%

截至十二月三十一日	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	19,380	17,553	15,940	16,208	13,364
營業盈利	9,372	8,554	7,406	7,832	6,056
核心盈利(附註a)	7,088	6,420	4,796	6,043	4,285
未計入物業重估盈餘前的盈利	7,905	7,817	4,194	5,947	4,285
股東應佔盈利	35,750	19,256	5,816	13,143	10,757
股東應佔股息	2,930	2,754	2,203	2,093	1,958
綜合財務狀況表					
投資物業	148,241	115,492	98,410	95,782	86,684
物業、廠房及設備	18,397	18,510	21,183	18,831	15,514
聯營公司權益	5,510	4,238	4,009	4,182	781
合營公司權益	15,350	7,551	7,989	4,555	788
可供出售投資	3,362	1,331	706	2,858	2,921
待沽物業	29,732	17,797	17,272	9,235	5,784
銀行存款及現金	16,900	18,412	15,886	7,717	3,769
其它資產	5,276	7,130	3,099	3,011	3,036
資產總額	242,768	190,461	168,554	146,171	119,277
銀行及其它借款	(49,589)	(39,844)	(38,009)	(31,282)	(20,670)
其它負債	(22,530)	(15,029)	(13,030)	(22,887)	(18,689)
淨資產	170,649	135,588	117,515	92,002	79,918
股本：票面值	2,754	2,754	2,754	2,448	2,448
其它法定資本儲備	16,573	16,573	16,573	7,758	7,758
股本及其它法定資本儲備	19,327	19,327	19,327	10,206	10,206
儲備	143,762	109,219	91,748	76,158	64,956
股東權益	163,089	128,546	111,075	86,364	75,162
非控股股東權益	7,560	7,042	6,440	5,638	4,756
總權益	170,649	135,588	117,515	92,002	79,918
負債淨額	32,689	21,432	22,123	23,565	16,901
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	2.51	2.33	1.75	2.38	1.75
— 未計入物業重估盈餘	2.79	2.84	1.53	2.34	1.75
— 股東應佔盈利	12.64	6.99	2.12	5.17	4.39
每股資產淨值(港幣)	59.22	46.68	40.33	35.28	30.70
每股股息(港仙)	100.00	100.00	80.00	80.00	80.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	20.0%	16.7%	19.9%	27.3%	22.5%
淨負債佔總權益(%)	19.2%	15.8%	18.8%	25.6%	21.1%
利息倍數(倍)(附註c)	12.9	16.5	8.1	8.7	8.7
股東權益回報(%) (附註b)	24.5%	16.1%	5.9%	16.3%	15.3%
派息率(%)					
— 核心盈利	41.3%	42.9%	45.9%	34.6%	45.7%
— 股東應佔盈利	8.2%	14.3%	37.9%	15.9%	18.2%

附註：

- (a) 核心盈利不包括投資物業重估盈餘、金融工具按市價入賬的變動、物業的減值撥備及其它非經常性項目，當中包括於二〇一五年，來自重新分類綠城為可供出售投資而被視作出售綠城之虧損港幣十六億二千萬元及出售太古倉集裝箱碼頭50%權益而產生的收益港幣六億一千三百萬元。於二〇一二年因認購綠城權益而確認一項會計收益港幣二十二億三千三百萬元，於二〇一〇年重估香港空運貨站的權益所產生的盈餘／稅項撥回合共港幣十二億四千六百萬元及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場之盈利港幣十三億九千三百萬元。
- (b) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除以是年平均股東權益計算。
- (c) 利息倍數按照未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利除以財務成本(不扣除資產成本及不計入公允價虧損／盈利)。
- (d) 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財報準則。

藝術作品來源：

周俊輝《Tsim Sha Tsui》p.14

裴俊晟《Costume of Painter – kotkkoji girls》p.68-69





九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfholdings.com