



九龍倉集團有限公司

股份代號：4

二 六年業績公布

「營業基礎穩健 營業額及營業盈利均有所增長」

- 核心物業海港城和時代廣場佔集團總資產幾近 60%，兩者的營業額合共上升 12% 至港幣四十七億二千二百萬元，營業盈利則上升 14% 至港幣三十四億一千四百萬元。
- 於二 六年年底及二 七年年初在成都、蘇州和無錫購入更多位置上佳的地塊，於中國內地的土地儲備及投資物業由二 六年年初的一千七百萬平方呎上升至現在逾五千萬平方呎。若干較早前已開展的計劃料於二 七年開始作出盈利貢獻。
- 現代貨箱碼頭於國內港口的投資步伐加快，深圳大鵬灣第一批泊位將於二 七年年年底開始營業。本週初已簽訂了有關發展位於大連大窯灣碼頭的策略性合作架構協議。

集團業績

- 集團營業額上升 7%，創下港幣一百三十三億六千四百萬元（二 五年：港幣一百二十五億四千三百萬元）的新高。
- 營業盈利上升 8% 至港幣六十四億七千一百萬元（二 五年：港幣六十億零三百萬元）。
- 淨借貸成本增加至港幣八億二千四百萬元（二 五年：港幣五億六千二百萬元），平均實際借貸年利率為 4.7%（二 五年：3.6%）。
- 集團的投資物業價值按二 六年十二月三十一日市值已重估為港幣八百六十六億八千四百萬元，產生了一項扣除遞延稅項前重估盈餘港幣七十八億六千八百萬元（二 五年：港幣一百一十五億一千三百萬元）。

- 稅項支出（不計入投資物業重估盈餘的遞延稅項）上升 98% 至港幣十億六千五百萬元（二〇一五年：港幣五億三千八百萬元），主要因為有線寬頻通訊有限公司於二〇一六年錄得一項遞延稅項支出港幣二千八百萬元，而於二〇一五年則錄得一項一次過遞延稅項抵免港幣三億零五百萬元所致。
- 若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔集團純利則減少 5% 至港幣四十二億八千五百萬元（二〇一五年：港幣四十四億九千九百萬元）。
- 若計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔集團純利則減少 23% 至港幣一百零七億五千七百萬元（二〇一五年：港幣一百三十八億八千八百萬元）。
- 每股盈利為港幣 4.39 元（二〇一五年：港幣 5.67 元）。
- 資產淨值增加至每股港幣 30.70 元（二〇一五年：港幣 26.71 元）。
- 負債淨額為港幣一百六十九億元（二〇一五年：港幣一百六十一億元）。負債淨額與股東權益比率為 22.5%，而負債淨額與總資產比率則為 21.1%（二〇一五年：分別為 24.6% 及 23.4%）。

分部概覽

- 地產投資：營業額上升 12% 至港幣五十六億七千七百萬元（二〇一五年：港幣五十億七千三百萬元），營業盈利上升 15% 至港幣三十九億七千三百萬元（二〇一五年：港幣三十四億六千五百萬元）。
- 物流：營業額為港幣三十五億零六百萬元（二〇一五年：港幣三十五億三千四百萬元），營業盈利為港幣十八億八千七百萬元（二〇一五年：港幣十九億三千五百萬元）。
- 通訊、媒體及娛樂：營業額為港幣三十九億四千七百萬元（二〇一五年：港幣三十九億三千七百萬元），營業盈利為港幣二億七千萬元（二〇一五年：港幣四億八千六百萬元）。
- 展望未來，集團將把握中國內地蓬勃的經濟增長以及創造財富的潛力，繼續發掘更多收購和擴展的機會。

集團業績

截至二〇一六年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣一百零七億五千七百萬元（二〇一五年：港幣一百三十八億八千八百萬元）。基本及攤薄後的每股盈利均為港幣 4.39 元（二〇一五年：港幣 5.67 元）。

股息

截至二〇一六年十二月三十一日止年度的中期股息每股 36 仙（二〇一五年：36 仙），已於二〇一六年十月二十日派發，該項股息總額為港幣八億八千一百萬元（二〇一五年：港幣八億八千一百萬元）。董事會建議在二〇一七年五月二十五日（星期五）召開的股東週年大會上，提呈通過在二〇一七年六月一日派發截至二〇一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股 44 仙（二〇一五年：44 仙），予在二〇一七年五月二十五日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣十億七千七百萬元（二〇一五年：港幣十億七千七百萬元）。若建議獲得通過，二〇一六年度全年股息將合共為每股 80 仙（二〇一五年：80 仙）。

管理層討論及分析

業務評議

海港城

集團核心投資物業資產海港城於二〇一六年期間的營業額為港幣三十七億二千二百萬元，較二〇一五年增加 12%，營業盈利增加 14%至港幣二十五億七千四百萬元。海港城於二〇一六年年底重新估值（按成本減累積折舊列報價值的三家酒店不計在內）為港幣四百八十七億六千五百萬元，佔集團總資產 41%。

商場

海港城商場的營業額增長 14%至港幣十四億七千二百萬元。平均出租率維持於 96%的水平，錄得理想的租金增長。年內，海港城租戶每平方米平均銷售額錄得 16%的增加，十二月份更創下超過港幣一千四百元的新高。

海洋中心一樓 30,000 平方呎全新零售樓面已於二〇一六年六月啟用。新零售樓面原為停車場，改建後大大增加了樓面價值。另外，海洋中心四樓的改建工程料將於二〇一七年第三季竣工。

不斷改進租戶組合、檢討租戶分區和布局，以及進行強勢宣傳推廣活動，均有助海港城在競爭愈趨激烈的市場上保持領先。

寫字樓

受續租租金強勁增長帶動，寫字樓的收入上升 10%至港幣十一億零四百萬元。不少企業有擴展業務和改善辦公室環境的需求，加上遷離商業中心區的持續趨勢，這些情況皆對寫字樓單位的需求作出支持。平均出租率維持於 95%，在二〇一六年到期的租約中，續租率達 72%。

時代廣場

集團另一核心資產時代廣場在二〇一六年的營業額超過港幣十億元，較二〇一五年增加 13%，營業盈利增加 13%至港幣八億四千萬元。時代廣場於二〇一六年年底重新估值為港幣一百九十二億元，佔集團總資產 16%。

商場

時代廣場商場的營業額為港幣七億零六百萬元，較二〇一五年增加 12%。年內商場平均出租率大致維持於 100%，租金錄得理想增長。租戶的銷售額亦有穩健增長，二〇一六年十二月份的每平方米平均銷售額增加了 12%。時代廣場依然是舉辦城中焦點活動的首選，當中包括各式各樣的社區及文化活動。

寫字樓

二〇一六年期間，由於續訂租金增長強勁，寫字樓的營業額上升 15% 至港幣二億九千四百萬元。寫字樓出租率於二〇一六年年底維持於 93%，全年租金水平穩步增加。

中國業務

中國經濟增長為香港和海外公司提供了許多具吸引力的投資機會，集團亦購入更多地塊增加其於中國的投資。集團於內地的土地儲備及投資物業現已逾五千萬平方呎，覆蓋北京、上海、重慶、武漢、大連、成都、蘇州和無錫等八個城市。

此外，三項已落成的物業，即北京首都時代廣場、大上海時代廣場及重慶時代廣場的平台商場，全皆表現理想。二〇一六年期間租金收入上升 15%，營業盈利則上升 53%。

投資物業

北京首都時代廣場在二〇一六年全年的寫字樓平均出租率維持於超過 90%，平台商場現正進行商戶組合改革。大上海時代廣場在二〇一六年全年的寫字樓、商場和公寓的平均出租率維持於接近或超過 90% 的水平。重慶時代廣場的平台商場為面積五十七萬八千平方呎的百貨公司，已於二〇一四年十二月開幕。

發展中項目

二百四十萬平方呎的綜合物業武漢時代廣場預計於二〇一七年年底落成。於二〇一六年年底，第三及第四座推出單位中已預售了 72%。

大連時代廣場將發展為商場（二十萬平方呎）及住宅（一百三十萬平方呎）物業，並附有停車場設施，預計於二〇一八年年中落成。

位於上海的南京西路一七一七號，將建成甲級寫字樓連商場，總樓面面積達一百六十萬平方呎，預計於二〇一九年年中竣工。

位於成都的東大街十一號將發展成六百一十萬平方呎的綜合項目，預計於二〇二一年完工。另一位於成都的地塊高新區十號於二〇一六年四月以八億二千九百萬人民幣購入，計劃發展為六百一十萬平方呎的豪宅連商場項目。

上海匯寧花園 286 個單位已開始預售，推出單位中已預售了 57%，預計匯寧花園將於二〇一七年第一季落成。

新購入地塊

於二〇一六年十二月及二〇一七年一月，集團分別於蘇州、無錫和成都購入了三個位置上佳的地段。

蘇州地段以十二億六千八百萬人民幣購入，地段位於城東的上佳位置，與一個擁有二十七個洞的哥爾夫球會所為鄰，集團現正計劃發展成低密度豪宅項目，總樓面面積將為三百一十萬平方呎。無錫地段以十五億三千一百萬人民幣購入，由兩塊地塊組成，集團計劃把兩塊地塊分別發展成高尚住宅(一千零七十萬平方呎)和超級商業項目(三百六十萬平方呎) 集團第三塊成都地塊座落於雙流發展區，以三億一千一百萬人民幣購入，將發展成綜合項目，總樓面面積逾一千零二十萬平方呎。

現代貨箱碼頭

現代貨箱碼頭由經營一個港口(香港)正快速地發展為經營多個策略性港口組合。位於長江三角洲的太倉碼頭自二〇〇四年起開始業務。位於珠江三角洲的大鏟灣碼頭將於二〇〇七年年底投入運作。最近亦已簽訂發展位於大連大窯灣碼頭的策略性合作架構協議。

儘管吞吐量有7%的增長，現代貨箱碼頭的收入及營業盈利在二〇〇六年分別減少2%及4%，此乃主要由於貨櫃類別的組成中，出現較多的轉運及中轉貨物以及香港和華南地區競爭日益增加所致。上半年表現尤其偏軟，吞吐量僅有輕微增長。下半年業務回復正常，卻未能全數彌補上半年的低降。

香港業務

二〇〇六年全年吞吐量上升7%至五百四十二萬個標準箱，吞吐量增長主要受集散、轉運及亞洲區內的貨運量所帶動。於二〇〇六年年底，現代貨箱碼頭在葵涌貨櫃市場的佔有率維持於33.8%。

中國投資

於二〇〇六年十二月，現代貨箱碼頭以港幣三十一億六千八百萬元的代價增持 Mega SCT(擁有第一、第二和第三期)權益至30%，餘下權益則由招商局持有。招商局承擔成本分階段完成提升SCT第三期處理能力後，現代貨箱碼頭於Mega SCT的權益將逐漸攤薄至20%。

現代貨箱碼頭擁有65%權益的深圳西部大鏟灣項目第一期有五個泊位，設計處理能力達二百五十萬個標準箱。第一批泊位將於二〇〇七年年底開始運作。這將令現代貨箱碼頭本身於珠江三角洲的處理能力由7.5個泊位增加至12.5個泊位。

現代貨箱碼頭擁有51%權益的太倉項目第一期已於二〇〇四年開始運作。第一期的吞吐量大幅增長86%至四十六萬七千個標準箱，反映亞洲區內相互間的貿易增長強勁。現代貨箱碼頭擁有70%權益的第二期第一批泊位已於二〇〇六年九月開始運作，第二期有四個泊位，預計於二〇〇七年年底全面完成。

其它業務

其它香港物業

荷里活廣場的營業額錄得 6% 的增長至港幣二億七千七百萬元。二〇一六年全年平均出租率大致維持於接近 100%。

位於深井的碧堤半島的第一、二、三及五座已於二〇一六年年初落成。於二〇一六年年底，已累積售出 1,378 個單位（或 84%）。擎天半島經已售罄。

位於堅尼地城的域多利道六十號由集團上市附屬公司海港企業全資擁有。該物業已於二〇一六年八月落成。全部 73 個單位已幾近售罄。

Gough Hill Residences 由五幢豪華洋房組成，已於二〇一六年十月落成。其中兩幢洋房已於二〇一六年迅速售出，平均每平方呎港幣二萬八千元。另外一幢洋房則於二〇一七年三月以每平方呎港幣三萬元售出。

集團正積極尋求出售非核心資產的機會。

馬哥孛羅酒店

三家位於海港城的酒店在二〇一六年期間均表現強勁。受到平均房租增長 20%，以及整體入住率達 90%，較去年為高所支持，酒店及會所總收入上升 15% 至港幣九億四千四百萬元。

豪華五星級的深圳馬哥孛羅好日子酒店於二〇一六年九月開業。北京華灑馬哥孛羅大酒店預計於二〇一七年六月開幕。集團位於武漢時代廣場的五星級馬哥孛羅酒店預計於二〇一八年年初開幕，而座落成都東大街十一號地塊的馬哥孛羅酒店則預計於二〇一一年開幕。

有線寬頻

營業額上升 4% 至港幣二十五億四千八百萬元，然而由於節目製作成本不斷上升，以及市場推廣和定價策略的競爭愈趨激烈，導致除稅前盈利下跌 26% 至港幣二億一千萬元。

收費電視的總收入增長 1%，營業盈利則減少 26% 至港幣二億四千八百萬元。收費電視的訂戶人數於二〇一六年年底增長 7% 至七十八萬六千戶。

互聯網及多媒體服務的營業額上升 7% 至港幣五億九千六百萬元，營業盈利增長 66% 至港幣一億二千九百萬元。寬頻上網訂戶數目按年增長 2% 至三十二萬八千戶。話音電話線批發由去年的十二萬條攀升至十六萬八千條。

九倉電訊

二〇一六年期間，九倉電訊集團受市場佔有率增長減慢以及於二〇一五年向客戶提供割喉式優惠所影響，因此營業額驟降 6% 至港幣十三億八千四百萬元，營業虧損達港幣六千四百萬元。已安裝固網線數增長三萬九千條或 7% 至五十六萬二千條，市場佔有率為 13%。

財務評議

(I) 業績評議

營業額

集團營業額增長 7%，創下港幣一百三十三億六千四百萬元的新高，二〇一五年則為港幣一百二十五億四千三百萬元。地產投資分部依然是集團收入增長的主要來源。

地產投資分部收入增長 12% 至港幣五十六億七千七百萬元，此乃主要由各分部錄得租金及相關收入增長所帶動。國內的地產投資收入亦錄得雙位數字的增長。

物流分部收入輕微下跌至港幣三十五億零六百萬元（二〇一五年：港幣三十五億三千四百萬元），收入下跌主要反映現代貨箱碼頭收入下跌，此乃由於香港和華南地區貨櫃類別的組成轉變及競爭日益增加所致。

通訊、媒體及娛樂分部的收入為港幣三十九億四千七百萬元（二〇一五年：港幣三十九億三千七百萬元）。儘管競爭愈趨激烈，有線寬頻的收費電視和寬頻上網業務的收入分別增長了 1% 和 7%。然而由於市場競爭劇烈，收入增長局部被電訊業務收入減少 6% 所抵銷。

地產發展分部的收入增長港幣二億四千萬元至港幣二億九千三百萬元，此乃主要由於域多利道六十號於二〇一六年落成後住宅單位銷售收益獲確認所致。

營業盈利

集團的營業盈利增加 8% 至港幣六十四億七千一百萬元（二〇一五年：港幣六十億零三百萬元），此乃主要由地產投資分部的營業盈利增長 15% 至港幣三十九億七千三百萬元所帶動。

物流分部的營業盈利下跌 2% 至港幣十八億八千七百萬元，此乃主要由於現代貨箱碼頭錄得較低收入及較高直接承辦商成本所致。

通訊、媒體及娛樂分部方面，儘管收入輕微增加，營業盈利卻減少 44% 至港幣二億七千萬港元。收費電視營業盈利下跌 26% 至港幣二億四千八百萬元，此乃由於購買及製作二〇〇六國際足協世界盃成本增加以及改善電影平台節目和網絡改組涉及較高成本所致。此外，在資訊科技及電訊部分競爭加劇和價格下降的環境下，集團的電訊業務單位錄得營業虧損港幣六千四百萬元，二〇〇五年則錄得盈利港幣一億零四百萬元。另一方面，寬頻上網業務的營業盈利錄得新高，達港幣一億二千九百萬元，較二〇〇五年高 66%。

投資分部盈利增加港幣三億二千九百萬元，此乃主要來自二〇〇六年出售若干證券及兩幢 Gough Hill 洋房和四幢紅莓閣洋房（全部皆為非買賣物業）所致。

其它項目

集團盈利計入了一項因集團的投資物業價值於二〇〇六年十二月三十一日重估為港幣八百六十六億八千四百萬元而產生的重估盈餘港幣七十八億六千八百萬元（二〇〇五年：港幣一百一十五億一千三百萬元）。

此外，亦計入了一項淨撥回港幣一億元，主要包括九倉電訊為其廢棄固定資產撇賬港幣一億元及就若干發展物業撥回港幣二億元。

借貸成本

二〇〇六年的淨借貸成本增加至港幣八億二千四百萬元（二〇〇五年：港幣五億六千二百萬元）。淨借貸成本增加主要乃由於利率較高，以及因現代貨箱碼頭擴展港口投資活動而導致借貸增加所致。淨借貸成本中已扣除撥作相關資產的成本為港幣七千萬元（二〇〇五年：港幣八百萬元）。集團在二〇〇六年的平均實際借貸年利率為 4.7%，二〇〇五年則為 3.6%。

所佔聯營公司及共同發展公司盈利減虧損

所佔聯營公司及共同發展公司盈利減虧損（除稅後）減少至港幣二億零八百萬元（二〇〇五年：港幣四億一千二百萬元），反映出二〇〇六年聯營公司進行較少物業銷售所致。

稅項

稅項支出減少 6% 至港幣二十四億二千九百萬元（二〇〇五年：港幣二十五億八千三百萬元）。若不計入投資物業重估盈餘的遞延稅項港幣十三億六千四百萬元（二〇〇五年：港幣二十億四千五百萬元），稅項支出則為港幣十億六千五百萬元，較二〇〇五年增加港幣五億二千七百萬元。稅項支出增加主要由於有線寬頻通訊有限公司於二〇〇六年錄得一項遞延稅項支出港幣二千八百萬元，而於二〇〇五年則錄得一項一次過遞延稅項抵免港幣三億零五百萬元。

少數股東權益

少數股東權益減少港幣三億零五百萬元至港幣六億三千七百萬元（二〇一五年：港幣九億四千二百萬元），此乃主要由於二〇一五年下半年集團增持現代貨箱碼頭及有線寬頻權益後少數股東權益減少所致。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利達港幣一百零七億五千七百萬元，減少 23%（二〇一五年：港幣一百三十八億八千八百萬元）。每股盈利為港幣 4.39 元（二〇一五年：港幣 5.67 元）。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣六十四億七千二百萬元，股東應佔集團純利則為港幣四十二億八千五百萬元，較二〇一五年的港幣四十四億九千九百萬元減少 5%。

(II) 流動資金與財務資源

總權益

於二〇一六年十二月三十一日，股東應佔集團資產淨值增加至港幣七百五十一億六千二百萬元，或每股港幣 30.70 元，於二〇一五年十二月三十一日則重新編列為港幣六百五十三億七千四百萬元，或每股港幣 26.71 元。

為符合《會計準則》第 19 號的修訂，於二〇一六年一月一日，股東應佔集團綜合資產淨值已由原來的港幣六百五十三億一千三百萬元，重新編列為港幣六百五十三億七千四百萬元。此乃由於對在二〇一五年十二月三十一日的界定福利退休計劃全部未確認精算增益予以確認所致。

截至二〇一六年十二月三十一日，集團的總權益（包括少數股東權益）為港幣七百九十九億一千八百萬元，較截至二〇一五年十二月三十一日重新編列的港幣六百八十五億二千六百萬元，增加 17%。

資產淨值附加資料

為更佳地反映股東應佔相關資產淨值，茲將對根據財報準則編製的賬面資產淨值所作出的調整臚列如下：

	股東應佔資產淨值	
	總額 港幣百萬元	每股 港幣元
於二〇一六年十二月三十一日的賬面資產淨值 (根據財報準則編製)	75,162	30.70
經調整： -		
現代貨箱碼頭 (67.6%)		
- 根據最新交易價格	7,661	3.13
有線寬頻 (73.6%)		
- 根據二〇一六年十二月三十一日的市值 (每股港幣 1.82 元)	1,041	0.43
酒店物業		
- 根據獨立估值師於二〇一六年十二月三十一日 進行的價值重估	3,676	1.50
香港的投資物業重估盈餘的遞延稅項*	10,658	4.35
於二〇一六年十二月三十一日 經調整相關資產淨值	<u>98,198</u>	<u>40.11</u>
於二〇一五年十二月三十一日 經調整相關資產淨值	<u>87,474</u>	<u>35.74</u>

* 因香港並無徵收資本增值稅，如上述投資物業在目前稅制下以重估價值出售，已計入綜合資產負債表的遞延稅項負債總額港幣一百零六億六千萬元（相等於每股港幣 4.35 元）將不須繳付。因此，上述計算並無計入根據會計準則第 40 號及會計準則詮釋第 21 號而作出的遞延稅項，以更清晰地反映股東應佔資產淨值。

集團的經營業務帶來的淨現金收入

是年集團的經營業務帶來的淨現金流入減少至港幣三十七億元（二〇一五年：港幣五十億元），此乃主要由於發展中待沽物業投資增加，以及繳付的利息增加所致。用於投資活動的淨現金達港幣二十一億元，主要包括集團的資本性開支港幣三十六億元，此數額乃主要用於內地的港口計劃，且局部被出售投資、物業及固定資產所得收益共港幣十九億元所抵銷。

資本性開支

茲將年內集團的核心業務所引致的資本性開支及於二〇一六年十二月三十一日的相關資本承擔分析如下：

業務單位	公司	二〇一六年 的資本性開支 港幣百萬元	於二〇一六年 十二月三十一日的 資本承擔	
			已批准 及簽約 港幣百萬元	已批准 但未簽約 港幣百萬元
地產投資	其它			
中國		97	932	117
海港城		243	107	53
其它物業	其它	130	1	-
		<u>470</u>	<u>1,040</u>	<u>170</u>
九倉電訊		309	60	102
		<u>779</u>	<u>1,100</u>	<u>272</u>
現代貨箱碼頭 (擁有 67.6%權益)		3,446	3,854	3,302
有線寬頻 (擁有 73.6%權益)		200	13	121
		<u>4,425</u>	<u>4,967</u>	<u>3,695</u>
於二〇一五年十二月三十一日		<u>1,760</u>	<u>1,143</u>	<u>3,099</u>

地產投資分部的資本性開支主要包括若干裝修及翻新支出以提升集團的投資物業（主要為海港城）質素及增加其價值。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要與網絡提升和擴展及添置電視製作設備有關，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建大鏟灣第一期及太倉項目第二期港口。集團擁有 67.6%權益的現代貨箱碼頭的資本性開支項目由該公司自行融資，而有線寬頻和九倉電訊的資本性開支項目則從營業現金流量撥付。

集團於二〇一六年十二月三十一日的計劃開支及其它承擔約為港幣一百六十億元（二〇一五年十二月三十一日：港幣三十五億元），主要用於國內的發展中待沽物業，另外港幣六億元用於有線寬頻的節目製作開支，以及港幣三億元用於通訊、媒體及娛樂的若干租賃承擔及通訊網絡設備。

負債比率

集團的負債淨額由二〇一五年十二月三十一日的港幣一百六十一億元，增加至二〇一六年十二月三十一日的港幣一百六十九億元，此乃由為數港幣二百零七億元的債務減為數港幣三十八億元的存款和現金的所得數額所組成。集團的債務包括由現代貨箱碼頭所借為數港幣五十五億元的借款（二〇一五年十二月三十一日：

港幣三十二億元)，而該等借款對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。

截至二〇一六年十二月三十一日，負債淨額與股東權益比率為 22.5%，而負債淨額與總權益比率則為 21.1%，分別較截至二〇一五年十二月三十一日的 24.6% 及 23.4%（重新編列）為佳。

財務及可用信貸

由於集團的經常性營業現金流入強勁，及市場的流動資金充裕，集團持續於本地市場以具競爭力的利率籌集資金。在二〇一六年，集團已取消其若干較高利息毛利率及或較短還款期的備用信貸，並以較優惠條件的借貸取代，集團亦因此得以進一步減少其平均借貸利息毛利率。

集團可挪用的貸款信貸及債券達港幣三百五十億元。茲將於二〇一六年十二月三十一日可用信貸中尚未償還的貸款總額港幣二百零七億元分析如下：

	二〇一六年十二月三十一日			
	可用信貸 港幣億元	總負債 港幣億元		未提取信貸 港幣億元
本公司 全資附屬公司				
承諾信貸	177	140	68%	37
非承諾信貸	22	8	4%	14
	<u>199</u>	<u>148</u>	<u>72%</u>	<u>51</u>
非全資附屬公司				
承諾及非承諾信貸				
- 現代貨箱碼頭有限公司	140	55	26%	85
- 有線寬頻通訊有限公司	7	-	-	7
- 其它	4	4	2%	-
	<u>350</u>	<u>207</u>	<u>100%</u>	<u>143</u>

截至二〇一六年十二月三十一日，集團借貸中有為數港幣七億零六百萬元的債務乃以賬面值為港幣三十五億二千七百萬元的若干固定資產作按揭。

集團的借貸主要以港元、美元和人民幣為本位。全部以美元為本位的借貸皆已有效地透過遠期外匯合約方式交換成以港元為本位的借貸。

集團嚴格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波動。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持合理水平的餘裕現金。於二〇一六年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售的投資組合，市值為港幣二十九億元。

(III) 人力資源

於二〇一六年十二月三十一日，集團旗下僱員約 12,000 人（二〇一五年十二月三十一日：12,600 人）。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。二〇一六年度的職工成本總額為港幣二十三億三千一百萬元（二〇一五年：港幣二十二億一千六百萬元）。

企業管治常規守則

於本財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此該項偏離乃被視為合適者。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（其中包括頗多的獨立非執行董事）的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

綜合損益賬

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
營業額	2	13,364	12,543
其他收入淨額	3	415	74
		13,779	12,617
直接成本及營業費用		(4,653)	(4,201)
銷售及推銷費用		(701)	(620)
行政及公司費用		(688)	(587)
未扣除折舊、攤銷、利息 及稅項前的營業盈利		7,737	7,209
折舊及攤銷		(1,266)	(1,206)
營業盈利	4	6,471	6,003
投資物業之公平價值增加		7,868	11,513
其他計入淨額	5	100	47
		14,439	17,563
借貸成本	6	(824)	(562)
所佔聯營公司盈利減虧損		196	425
所佔共同發展公司盈利減虧損		12	(13)
除稅前盈利		13,823	17,413
稅項	7(丙)	(2,429)	(2,583)
是年盈利		11,394	14,830
應佔是年盈利			
公司股東		10,757	13,888
少數股東權益		637	942
		11,394	14,830
是年股息			
是年已宣佈派發之中期股息		881	881
結算日後擬派發之末期股息		1,077	1,077
		1,958	1,958
每股盈利			
基本	8	港幣 4.39 元	港幣 5.67 元
攤薄後	8	港幣 4.39 元	港幣 5.67 元

綜合資產負債表

二〇〇六年十二月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
非流動資產			
固定資產			
投資物業		86,684	78,224
租賃土地		3,662	1,430
其他物業、機器及設備		11,852	11,004
		<u>102,198</u>	<u>90,658</u>
商譽及其他無形資產		306	297
聯營公司		781	1,638
共同發展公司		788	896
可供出售投資		2,921	1,677
長期應收款項		371	410
備用節目		186	143
界定福利退休計劃資產		230	150
遞延稅項資產		429	468
衍生金融工具資產		17	54
		<u>108,227</u>	<u>96,391</u>
流動資產			
存貨		5,288	4,488
應收貿易及其他賬項	9	1,981	1,105
衍生金融工具資產		12	-
存款及現金		3,769	2,508
		<u>11,050</u>	<u>8,101</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬項	10	(4,926)	(4,848)
短期貸款及透支		(4,667)	(4,403)
衍生金融工具負債		(3)	(14)
應付稅項		(390)	(608)
		<u>(9,986)</u>	<u>(9,873)</u>
淨流動資產/(負債)		<u>1,064</u>	<u>(1,772)</u>
資產總額減流動負債		<u>109,291</u>	<u>94,619</u>

綜合資產負債表(續)
二〇〇六年十二月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
非流動負債			
長期借款		(16,003)	(14,155)
遞延稅項		(13,116)	(11,672)
其他遞延負債		(254)	(263)
衍生金融工具負債		-	(3)
		<u>(29,373)</u>	<u>(26,093)</u>
淨資產		<u>79,918</u>	<u>68,526</u>
資本及儲備			
股本		2,448	2,448
儲備		72,714	62,926
股東權益		<u>75,162</u>	<u>65,374</u>
少數股東權益		4,756	3,152
總權益		<u>79,918</u>	<u>68,526</u>

財務報表附註

1. 主要會計政策及呈報基準

本財務報表已按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》(「財務準則」) (此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「會計準則」)和詮釋)、香港公認會計原則和香港《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》披露規定。

除下述的會計政策變動外，編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一五年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

甲) 會計準則第 19 號「僱員福利」

在以往年度，計算本集團就界定福利退休計劃承擔的責任時，如果任何累計未確認的精算增益或損失超過界定福利責任的現值與計劃資產的公平價值兩者中較高額的 10%，超額部分會在參與計劃的僱員的預計平均尚餘工作年期內在綜合損益賬中確認；否則不會確認精算增益或損失。

由二〇一六年一月一日起，本集團追溯採納了會計準則第 19 號(修訂)另一替代的確認政策，所有界定福利退休計劃的精算損益全數可於損益外直接在權益確認。於二〇一六年一月一日及二〇一五年一月一日的股東權益分別增加港幣六千一百萬元及港幣三千萬元，而於二〇一六年一月一日及二〇一五年一月一日的少數股東權益則分別增加港幣三千六百萬元及港幣四千萬元。根據會計準則第 19 號(修訂)的規定，採納此修訂後，綜合確認收支報表已取代綜合權益轉變報表。

乙) 發出財務擔保「會計準則第 39 號修訂本「金融工具: 確認及計量」: 財務擔保合約」

在以往年度，本集團發出的財務擔保按財報準則第 4 號「保險合約」及會計準則第 37 號「撥備、或有債務及或有資產」以或有債務披露。除非因該等擔保很可能被要求補償，否則無須就該等財務擔保作出撥備。

由二〇一六年一月一日起，本集團改變有關其發出財務擔保之會計政策，以符合會計準則第 39 號修訂本之財務擔保合約。根據新政策，按會計準則第 39 號發出的財務擔保應作財務負債入賬，如公平價值能可靠地計算，財務擔保則最初按公平價值計算。其後應按最初確認的款額減去累計攤銷，或根據會計準則第 37 號釐定的撥備款額(如有)，以較高者計算。

採納該修訂對本集團二〇一五年及二〇一六年財務年度的經營業績及財務狀況沒有任何影響。

丙) 國際財務報告解釋公告第4號「確定一項協議是否包含租賃」

在以往年度，本集團以法定形式確定租賃。由二〇一六年一月一日起，本集團根據國際財務報告解釋公告第4號的要求評估所有合同，以確定合同是否包含租賃。因此，本集團確定若干合同雖非以租賃的法定形式出現，但授予本集團使用若干特定由供應商擁有的資產的權利以換取一系列的付款，因此，包含了應按照會計準則第17號「租賃」列帳的租賃安排。

因此，於營業盈利扣除的營業租賃支出，及按照國際財務報告解釋公告第4號修訂的定義的營業租賃承擔，已連同比較數字於財務報表披露。

2. 分部資料

(甲) 業務分部

i. 收入及業績	分部收入		分部業績	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
地產投資	5,677	5,073	3,973	3,465
香港	4,390	3,952	3,498	3,124
中國	343	298	130	85
酒店	944	823	345	256
通訊、媒體及娛樂	3,947	3,937	270	486
收費電視	1,895	1,884	248	337
互聯網及多媒體	596	558	129	78
電訊	1,384	1,478	(64)	104
其他	72	17	(43)	(33)
物流	3,506	3,534	1,887	1,935
碼頭	3,096	3,149	1,727	1,800
其他	410	385	160	135
	13,130	12,544	6,130	5,886
地產發展	293	53	(4)	7
投資及其他	285	225	677	348
內部分部收入(附註)	(344)	(279)	-	-
	13,364	12,543	6,803	6,241
未能分部收入及支出			(332)	(238)
營業盈利			6,471	6,003
投資物業之公平價值增加			7,868	11,513
其他計入淨額			100	47
電訊			(100)	-
地產發展			200	47
			14,439	17,563
借貸成本			(824)	(562)
聯營公司			196	425
地產發展			96	305
碼頭			100	118
投資及其他			-	2
共同發展公司				
碼頭			12	(13)
除稅前盈利			13,823	17,413

地產投資收入包括為數港幣三十八億零二百萬元的投資物業租金毛額(二
五年：港幣三十三億六千三百萬元)。

附註：綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
地產投資	91	82
通訊、媒體及娛樂 投資及其他	253 -	196 1
	<u>344</u>	<u>279</u>

ii. 資產及負債	資產		負債	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	88,959	81,169	3,896	4,074
香港	81,900	74,573	1,462	1,708
中國	6,666	6,169	2,279	2,224
酒店	393	427	155	142
通訊、媒體及娛樂	4,835	5,407	977	1,177
收費電視	1,243	1,560	384	532
互聯網及多媒體	631	706	133	134
電訊	2,939	3,133	460	500
其他	22	8	-	11
物流	11,138	7,470	6,330	4,167
碼頭	10,935	7,282	6,276	4,117
其他	203	188	54	50
	<u>104,932</u>	<u>94,046</u>	<u>11,203</u>	<u>9,418</u>
地產發展	7,542	5,614	978	550
未能分部	6,803	4,832	27,178	25,998
總資產/負債	<u>119,277</u>	<u>104,492</u>	<u>39,359</u>	<u>35,966</u>

未能分部項目主要包括財務及企業資產、帶息借款及企業和融資支出。

在地產發展分部中包括由本集團所佔的聯營公司進行的地產發展項目的權益港幣三億五千二百萬元（二〇〇五年：港幣十一億三千四百萬元）。

iii. 其他資料	資本性支出		折舊及攤銷	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
地產投資	430	775	98	102
香港	297	684	15	18
中國	97	48	18	14
酒店	36	43	65	70
通訊、媒體及娛樂	655	693	950	902
收費電視	238	242	320	334
互聯網及多媒體	64	103	188	214
電訊	309	313	418	341
其他	44	35	24	13
物流	3,484	1,105	218	202
碼頭	3,446	1,103	204	191
其他	38	2	14	11
集團總額	4,569	2,573	1,266	1,206

除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(乙) 經營地域分部

於本財政年度內，本集團的收入及營業業績逾 90% 乃源自香港。

於資產負債表結算日，分部資產總額及年度內分部資產之資本性支出按地域分析如下：

資產及資本性支出	資產		資本性支出	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	102,504	94,793	1,514	2,508
中國	16,773	9,699	3,055	65
	119,277	104,492	4,569	2,573

3. 其他收入淨額

其他收入淨額主要為出售可供出售投資的收入淨額港幣五千三百萬元（二〇〇五年：港幣五千九百萬元），當中包括一項撥自投資重估儲備的重估盈餘港幣三百萬元（二〇〇五年：港幣四千萬元）及出售投資及其他物業收入港幣三億六千二百萬元（二〇〇五年：港幣一千五百萬元）。

4. 營業盈利

營業盈利的計算：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
已扣除：-		
折舊		
- 用作經營租賃的資產	91	88
- 其他固定資產	1,042	1,012
	<u>1,133</u>	<u>1,100</u>
攤銷		
- 備用節目	100	81
- 租賃土地	30	25
- 其他無形資產	3	-
	<u>1,266</u>	<u>1,206</u>
總折舊及攤銷	1,266	1,206
員工成本	2,331	2,216
包括：		
界定供款退休計劃（包括強制性公積金） 的供款（扣除沒收的供款港幣六百萬元 （二〇〇五年：港幣五百萬元））	82	76
界定福利退休計劃的負債增加	9	13
核數師酬金		
- 核數服務	12	10
- 其他服務	1	2
是年出售買賣物業之成本	275	47
出售固定資產之虧損	10	13
通訊設備及服務之 經營租賃的租金支出	136	147
及計入：-		
租金收入減直接支出，包括： 或有租金	3,777	3,390
或有租金	323	236
匯兌收益	82	59
利息收入	147	80
上市投資股息收入	71	55
非上市投資股息收入	121	115
機器及設備之經營租賃的租金收入	95	99

5. 其他計入淨額

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
撥回物業準備之淨額	200	47
廣播及通訊設備的撇銷	(100)	-
	<u>100</u>	<u>47</u>

6. 借貸成本

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
利息：-		
銀行借款及透支攤還年期在五年內	478	323
其他攤還年期在五年內之借款	332	249
其他攤還年期超過五年之借款	75	6
其他借貸成本	9	(8)
	<u>894</u>	<u>570</u>
減：撥作資產成本 *	(70)	(8)
是年借貸成本淨值	<u>824</u>	<u>562</u>

* 借貸成本資本化的年息率為 4.4% 至 5.1% (二 五年：1.3% 至 4.6%)。

總利息成本包括非於損益賬按公平價值處理的浮息借款之利息支出港幣六億二千四百萬元 (二 五年：港幣四億二千五百萬元)。

7. 稅項

(甲) 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 17.5% (二
五年：17.5%) 稅率計算。

(乙) 海外稅項乃按照對本集團徵稅之國家之適用稅率計算。

(丙) 綜合損益賬內稅項支出之組成如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
是年稅項		
香港利得稅	814	678
以往年度稅項準備之低估	134	28
	<u>948</u>	<u>706</u>
海外稅項	2	2
	<u>950</u>	<u>708</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	1,364	2,045
源自及撥回暫時差異	166	150
以往未確認稅項虧損現在確認	(51)	(320)
	<u>1,479</u>	<u>1,875</u>
	<u>2,429</u>	<u>2,583</u>

(丁) 截至二 六年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項為港幣二千五百
萬元(二 五：港幣二千四百萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度之股東應佔盈利港幣一百零七億五千七百萬元(二 五
年：港幣一百三十八億八千八百萬元)及年內已發行之加權平均數二十四億四千
八百萬股(二 五年：二十四億四千八百萬股)普通股而計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度之股東應佔盈利港幣一百零七億五千七百萬元(二
五年：港幣一百三十八億八千八百萬元)及年內就所有可攤薄盈利的潛在普通
股的影響作出調整後的加權平均數二十四億四千八百萬股(二 五年：二十四
億四千八百萬股)普通股而計算。

截至二 六年十二月三十一日止年度，並沒有未行使之認購權。

9. 應收貿易及其他賬項

於二〇〇六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）及其賬齡的分析如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	331	346
三十一日至六十日	229	220
六十一日至九十日	70	45
九十日以上	72	61
	<u>702</u>	<u>672</u>

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。

10. 應付貿易及其他賬項

於二〇〇六年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡的分析如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	332	281
三十一日至六十日	88	373
六十一日至九十日	18	57
九十日以上	169	168
	<u>607</u>	<u>879</u>

11. 業績評議

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司的核數師亦協定同意本初步業績期公告。

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、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一七年五月十八日（星期五）至二〇一七年五月二十五日（星期五）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一七年五月十七日（星期四）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

謹啟

香港 二〇一七年三月二十一日

於本公布日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士和吳梓源先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。

「請同時參閱本公布於二〇一七年三月二十二日的南華早報及信報刊登的內容。」