

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



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00010)

二零一五年度全年業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	14
綜合財務報表附註	17
其他資料	25
詞彙	27

財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

業績

	二零一五年	二零一四年	變幅
收入	9,528	17,606	-46%
物業租賃	8,330	7,792	+7%
物業銷售	1,198	9,814	-88%
營業溢利	6,955	13,406	-48%
物業租賃	6,110	5,987	+2%
物業銷售	845	7,419	-89%
股東應佔純利	3,211	6,825	-53%
每股盈利 (港元)	\$2.37	\$5.04	-53%
每股股息 (港元)	\$0.80	\$0.81	-1%
中期 (已派發)	\$0.19	\$0.19	-
末期 (建議)	\$0.61	\$0.62	-2%

基本業績

	二零一五年	二零一四年	變幅
股東應佔基本純利	2,700	5,730	-53%
每股基本盈利 (港元)	\$1.99	\$4.23	-53%

財務狀況

	二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日	變幅
股東權益	75,470	76,026	-1%
資產淨值	140,302	144,696	-3%
(淨債項) / 淨現金	(5,848)	228	不適用
財務比率			
淨債項股權比率	4.2%	淨現金	不適用
債項股權比率	26.6%	27.7%	-1.1 個百分點
每股股東權益 (港元)	\$55.7	\$56.1	-1%
每股資產淨值 (港元)	\$103.5	\$106.8	-3%

業務回顧

集團業績

截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於出售較少住宅單位，集團的整體收入減少百分之四十六至港幣九十五億二千八百萬元，整體營業溢利相應下降百分之四十八至港幣六十九億五千五百萬元。集團的物業租賃租金收入增長百分之七至港幣八十三億三千萬元，主要受惠於內地和香港物業組合的持續增長。

股東應佔基本純利減少百分之五十三至港幣二十七億元。計入較去年為少的投資物業重估收益後，股東應佔純利同比減少百分之五十三至港幣三十二億一千一百萬元，每股盈利亦相應下降至港幣二元三角七仙。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	二零一五年	二零一四年	變幅	二零一五年	二零一四年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	8,330	7,792	+7%	6,110	5,987	+2%
中國內地	4,625	4,354	+6%	3,005	3,090	-3%
香港	3,705	3,438	+8%	3,105	2,897	+7%
物業銷售	1,198	9,814	-88%	845	7,419	-89%
總計	9,528	17,606	-46%	6,955	13,406	-48%

股息

董事局建議以現金方式派發二零一五年度末期股息，每股港幣六角一仙（二零一四年：港幣六角二仙）。末期股息將於二零一六年五月十八日派發予於二零一六年五月五日名列本公司股東名冊的股東。連同已派發的中期股息每股港幣一角九仙（二零一四年：港幣一角九仙），二零一五年度的全年股息為每股港幣八角（二零一四年：港幣八角一仙）。

物業租賃

截至二零一五年十二月三十一日止年度，整體物業租賃的租金收入上升百分之七至港幣八十三億三千萬元。內地物業組合的租金收入增長百分之六，主要受惠於自二零一四年第三季起相繼開業的多項物業的租金收入貢獻。內地物業組合佔集團物業租賃的租金收入及營業溢利的百分比，分別為百分之五十六及百分之四十九。受惠於資產優化工程帶來的裨益，香港物業組合的租金收入錄得百分之八的穩健增長。集團物業租賃的營業溢利較去年上升百分之二至港幣六十一億一千萬元。

中國內地

二零一五年，內地的零售市場充滿挑戰。由於經濟增長放緩及股票市場於二零一五年中出現調整，高端商品銷情持續下跌。眾多高端品牌暫緩擴張計劃，或進行品牌整合和減少店舖數目，這些無可避免地導致租金下調及／或租出率下降。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，內地的租金收入達港幣四十六億二千五百萬元，較去年增長百分之六。物業租賃的租金收入增長，除受惠於上海物業組合的增長外，自二零一四年第三季起相繼開業的物業亦帶動增長。新的物業包括兩座購物商場，分別為於二零一四年九月開業的天津的恒隆廣場，及於二零一五年十二月開始試業的大連的恒隆廣場。無錫的恒隆廣場辦公樓及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓，亦分別於二零一四年十月及二零一五年一月開業。這些新物業的租金收入貢獻，抵銷了瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場這兩座購物商場的租金收入下跌的影響。

由於新的物業於首個租賃期的營業利潤一般較低，內地物業組合的整體營業溢利因而減少百分之三至港幣三十億五百萬元，整體物業租賃的邊際利潤率下降六個基點至百分之六十五。

中國內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	租金收入 (港幣百萬元)			租出率 (於二零一五年底)	
	二零一五年	二零一四年	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場·上海	1,669	1,618	+3%	97%	98%
港匯恒隆廣場·上海	1,627	1,595	+2%	97%	97%
皇城恒隆廣場·瀋陽	170	166	+2%	90%	不適用
市府恒隆廣場·瀋陽	282	283	-	87%	42%*
恒隆廣場·濟南	335	336	-	88%	不適用
恒隆廣場·無錫	296	293	+1%	72%	70%*
恒隆廣場·天津	241	63	不適用*	86%	不適用
恒隆廣場·大連	5	不適用	不適用*	54%	不適用
總計	4,625	4,354	+6%		

*開業日期：恒隆廣場·天津購物商場於二零一四年九月開業；恒隆廣場·無錫辦公樓於二零一四年十月開業；市府恒隆廣場·瀋陽辦公樓於二零一五年一月開業；恒隆廣場·大連購物商場於二零一五年十二月十八日（開始試業）。

● 購物商場

我們在內地的八座購物商場於二零一五年度合共錄得港幣三十二億八千七百萬元的租金收入，較去年增長百分之六。該八座購物商場分布於六個城市，其中上海及瀋陽各兩座，濟南、無錫、天津及大連各一座。在天津和大連的購物商場為新近落成，天津的恒隆廣場於二零一四年九月開業，大連的恒隆廣場則於二零一五年十二月十八日開始試業。

儘管上海的零售環境充滿挑戰，我們在上海的兩座旗艦購物商場——恒隆廣場和港匯恒隆廣場的租金收入合共較去年增長百分之六至港幣二十億八千一百萬元。上海的恒隆廣場的租金收入較去年增加百分之九至港幣八億八千五百萬元，港匯恒隆廣場的租金收入則增加百分之三至港幣十一億九千六百萬元。這兩座購物商場於二零一五年繼續享有租金調升，於本結算日的租出率均達百分之九十七。儘管內地的高端商品銷情普遍放緩，上海的恒隆廣場和港匯恒隆廣場這兩座購物商場的零售額均較去年有所增長。

我們在上海的資產優化計劃進展良好。恒隆廣場的優化工程已於二零一五年九月展開，預期於二零一七年中完成，而港匯恒隆廣場的優化工程將於二零一六年底展開。優化工程將分階段在晚間進行，以減低對租戶和顧客的影響。

於本結算日，集團在上海以外共營運六座購物商場。這些物業處於不同階段的培育期，由試業十四天至營業五年不等。它們於二零一五年度的表現各異，大致上開業時間較長的物業表現較佳。六座購物商場的租金收入合共為港幣十二億六百萬元，較去年上升百分之六。

受惠於租出率上升，瀋陽的皇城恒隆廣場於二零一五年的租金收入增長百分之二。租出率上升兩個基點至本結算日的百分之九十。受惠於有效的市場推廣活動，皇城恒隆廣場的零售額增長百分之二。於二零一五年，濟南的恒隆廣場引入更多新式購物、娛樂及時尚生活商戶，租出率因此較去年底上升三個基點至百分之八十八，然而商場的零售額則減少百分之二。濟南的恒隆廣場於二零一五年的租金收入持平。

於二零一五年，許多高端品牌在內地二線城市均面對困難的經營環境，出現銷售額下跌的情況，部分甚至撤出市場。瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場這兩座購物商場的租出率直接受此影響，分別下跌至百分之八十七及百分之七十二。這兩座購物商場的零售額（無錫的不包括汽車銷售額）均下降百分之三。

開業滿一年的天津的恒隆廣場購物商場，於二零一五年底的租出率上升一個基點至百分之八十六。該商場最近榮獲二零一五年「亞洲國際房地產大獎」的「最佳創新綠色建築」及「最佳零售項目」兩個類別的金獎殊榮。

最新落成的購物商場大連的恒隆廣場，於二零一五年十二月十八日開始試業。該座新地標的總樓面面積達二十二萬平方米，是我們迄今在內地最大的購物商場，提供嶄新的消閒娛樂和購物體驗。商場設有一個世界級溜冰場，及配備十個影廳的電影院，其中最大的影廳設有四百個座位。由於零售市道放緩，加上大部分國際品牌在內地減少店舖數目或暫緩開設新店的情況下，於本結算日共有一百二十四個租戶於本商場開業，等同於百分之二十一的租出率，同時另有八十三個租戶現正進行店舖裝修，相等於百分之三十三的租出率。如計入已承諾的租約，其於二零一五年底的租出率達百分之六十三。

● 辦公樓

二零一五年，我們在內地的辦公樓組合的租金收入上升百分之九至港幣十二億三百萬元。該組合包括五座甲級辦公樓，其中三座位於上海（即兩座於恒隆廣場及一座於港匯恒隆廣場），以及無錫的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場各一座，後兩者分別於二零一四年十月及二零一五年一月開業。

由於上海的辦公樓供應量持續增加，我們在上海的三座辦公樓的租金收入因而下降百分之一。上海的恒隆廣場兩座辦公樓的租金收入較去年減少百分之二，主要由於我們調低租金

以吸納世界級租戶擴充其業務。除此以外，其他的續租和新租約均取得優於市場的租金水平。租出率較去年底上升六個基點至百分之九十八。受惠於租金調升，港匯恒隆廣場辦公樓的租金收入增長百分之一至港幣二億九千六百萬元。上海的恒隆廣場兩座辦公樓由二零一五年六月開始進行資產優化工程，其中辦公樓一期的大堂已於二零一五年十二月展現新面貌，預計整個優化工程將分期於二零一七年完成。

於本結算日，無錫的恒隆廣場辦公樓的租出率為百分之七十，瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓則為百分之四十二。這兩座管理專業的世界級辦公樓，均在其市場奠定領導地位。

- 住宅及服務式寓所

由於整體氛圍受到鄰近建築工程的影響，上海的港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所的平均租出率下降，租金收入因此減少百分之七至港幣一億三千五百萬元。

香港

香港租賃物業組合的租金收入及營業溢利分別上升百分之八及百分之七，至港幣三十七億五百萬元及港幣三十一億五百萬元，整體租賃邊際利潤率為百分之八十四。

香港物業租賃組合

	租金收入 (港幣百萬元)			租出率 (於二零一五年底)
	二零一五年	二零一四年	變幅	
商舖	1,983	1,842	+8%	98%
辦公樓及工業 / 辦公樓	1,261	1,161	+9%	95%
住宅及服務式寓所	316	295	+7%	75%
停車場	145	140	+4%	不適用
總計	3,705	3,438	+8%	

- 商舖

儘管香港整體零售額於二零一五年回落，我們的香港商舖組合的租金收入仍增長百分之八至港幣十九億八千三百萬元，主要受惠於租金調升。租出率於二零一五年底保持於百分之九十八。

多項資產優化工程於二零一五年相繼完成，並漸見成效。銅鑼灣 Fashion Walk 於二零一五年五月展現全新面貌，其現代化和時尚氛圍為顧客帶來非凡的購物體驗。多個嶄新的國際品牌及特色概念店匯聚一堂，進一步鞏固 Fashion Walk 的地位和形象。煥然一新的食街提供多采多姿的國際美食。期待已久的 H&M 全球旗艦店已於二零一五年十月三十日在恒隆中心盛大開幕。Fashion Walk 的「時尚指數」創意市場推廣活動，榮獲「2015 金帆廣告大獎」中的五項殊榮，其中包括最高榮譽的「金帆全場大獎」，確立 Fashion Walk 成功轉化為銅鑼灣的時尚熱點，提供獨特的戶內戶外兼備的購物體驗。

旺角的雅蘭中心於二零一五年三月完成為期三年的優化計劃，不但為商場帶來簇新風貌，同時提升了購物氛圍和商舖組合。旺角的家樂坊於二零一五年六月展開優化工程，星巴克在香港最大的單層概念店已於二零一五年十二月在家樂坊開業，為咖啡愛好者提供獨特體驗。H&M 繼在銅鑼灣恒隆中心開設全球旗艦店後，亦將於二零一六年一月在家樂坊開設另一家總樓面面積達五萬四千平方呎的大型商店。

所有資產優化工程已陸續為集團帶來額外收益。銅鑼灣商舖組合儘管受到年內優化工程的影響，租金收入仍上升百分之十五，旺角雅蘭中心的租金收入則按年上升百分之十四。

我們的中環商舖組合錄得百分之十一的租金收入增長。其他的地區商場，包括九龍東的淘大商場和港島東的康怡廣場，租金收入分別錄得百分之九及百分之六的升幅。

二零一五年，雖然香港整體零售額較去年下跌百分之三，這是自二零零三年實施自由行以來，香港整體零售額首次下跌。然而，集團的香港商舖的租戶銷售額於撇除優化工程期間的影響後，按年錄得百分之七的增長。銅鑼灣商舖組合大致完成優化工程後，零售額較去年上升百分之十二。淘大商場的零售額增長百分之九，雅蘭中心及康怡廣場的零售額均按年上升百分之六。

● 辦公樓

香港整體辦公樓租賃市場於二零一五年表現理想。許多來自內地的金融機構在中環等主要商業地區設立辦事處，因而刺激辦公樓租金上升。截至二零一五年十二月三十一日止年度，集團的香港辦公樓組合的整體租金收入在租金調升的帶動下，增長百分之九至港幣十二億六千一百萬元。本年結日的租出率為百分之九十五。集團的中環辦公樓組合包括渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行，租金收入穩健增長百分之七。匯聚多個特定主題行業的銅鑼灣恒隆中心，租金收入增長百分之十二，本年末租出率上升一個基點至百分之九十六。旺角的辦公樓組合享有百分之十一的租金收入增長，本年末租出率為百分之九十四。

- 住宅及服務式寓所

我們的香港住宅及服務式寓所於二零一五年度錄得穩健增長，租金收入上升百分之七至港幣三億一千六百萬元。高端住宅的租金收入上升百分之十。港島東的康蘭居錄得百分之三的租金收入增長。

物業銷售

集團於二零一五年售出六十三個住宅單位（二零一四年：四百一十二個）及部分停車位。由於售出的住宅單位較去年少，物業銷售收入因此減少百分之八十八至港幣十一億九千八百萬元。整體邊際利潤率為百分之七十一。售出的六十三個住宅單位包括十個君臨天下單位（二零一四年：二百六十一個）、三十六個浪澄灣單位（二零一四年：一百五十一個），及最後十七個碧海藍天單位（二零一四年：無）。

於本結算日，已落成的住宅物業包括藍塘道23-39項目的十八間半獨立式大宅、六百七十二個浪澄灣單位、兩個君臨天下複式單位及兩個君逸山單位，這些單位將於市況合適時推售。

物業重估

二零一五年，集團的投資物業組合錄得重估收益港幣六億七千六百萬元。我們的投資物業組合由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。香港投資物業的重估收益為港幣九億四千七百萬元，主要受惠於銅鑼灣及旺角的商舖物業組合大致完成資產優化後租金顯著調升，和中環辦公樓估值上升。內地投資物業組合則錄得重估減值港幣二億七千一百萬元，主要由於瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場這兩座購物商場的估值下降所致。於二零一五年十二月三十一日，香港投資物業組合的估值為港幣五百九十七億三千三百萬元，而內地投資物業組合的估值為港幣七百七十六億五百萬元。

物業發展及資本承擔

隨著瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓於去年一月份落成，以及大連的恒隆廣場購物商場於二零一五年十二月試業後，集團的發展中投資物業的總值較去年減少港幣八十九億二百萬元至港幣一百六十七億九百萬元。集團在內地的發展中投資物業現包括昆明及武漢的項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下期數。這些項目涵蓋購物商場、辦公樓和服務式寓所等。集團於本結算日的資本承擔主要用於上述項目，金額為三百九十億元。

昆明的恒隆廣場已開始進行地基工程。該項目的總樓面面積達四十三萬四千平方米，包括一座世界級購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及約二千個停車位。該購物商場計劃於二零一八年底開業。

武漢的恒隆廣場為一個綜合性的商業物業項目，其總樓面面積達四十六萬平方米，包括一座樓面面積達十七萬七千平方米的購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及約二千四百個停車位。該項目計劃於二零一九年底起分期落成。

流動資金及財務資源

集團繼續保持雄厚的財務狀況，和高度的靈活性以應付所有資本承擔。我們亦備有多元化的融資渠道以抓緊投資機遇及／或應對不可預見的情況。

● 流動資金管理

於二零一五年十二月三十一日，集團的現金及銀行存款結餘為港幣三百一十四億八千二百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣四百零三億二千三百萬元）。約百分之九十六的流動資金為人民幣銀行存款，用作支付內地項目未來的施工費。現金及銀行存款結餘減少的主要原因，是我們善用內部資金償還了部分的銀行貸款，這是集團進一步優化資本結構的策略之一。

於年末的現金及銀行存款結餘貨幣種類分布如下：

	二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類:				
人民幣	30,164	95.8%	35,592	88.3%
港幣	1,306	4.2%	4,721	11.7%
美元	12	-	10	-
現金及銀行存款結餘總額	31,482	100%	40,323	100%

除流動資金外，集團於本結算日擁有備用銀行承諾信貸總額約港幣一百八十一億一千五百萬元，以及按三十億美元中期票據計劃發行債券的平台。連同強勁的經營業務現金流，集團擁有充裕的財務實力，可滿足現有項目及新投資機遇的資金需要。

● 債務管理

集團於二零一五年十二月三十一日的債項總額為港幣三百七十三億三千萬元，較去年底減少港幣二十七億六千五百萬元。年內，來自物業銷售的款項用於償還部分港幣浮息銀行貸款。為進一步減低外匯風險，集團增加了在內地借取人民幣貸款，以支付各項發展中項目的施工費。

集團保持合適的定息及浮息債項及還款期組合，以減低利率及再融資的風險。下表列示浮息銀行貸款及固定利率債券的比重。

	二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
港幣浮息銀行貸款	13,695	36.7%	17,973	44.8%
人民幣浮息銀行貸款	11,031	29.5%	9,531	23.8%
固定利率債券	12,604	33.8%	12,591	31.4%
債項總額	37,330	100%	40,095	100%

集團的整體債項組合的加權平均償還期延長至三點六年（二零一四年度：三點四年）。於二零一五年十二月三十一日的債項總額的償還期如下：

	二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期:				
一年內	6,640	17.8%	7,937	19.8%
一年後但兩年內	2,062	5.5%	6,175	15.4%
兩年後但五年內	14,567	39.0%	9,549	23.8%
五年後	14,061	37.7%	16,434	41.0%
債項總額	37,330	100%	40,095	100%

● 外匯管理

集團面對的外匯風險主要源於內地業務，及持有和內地業務相關的若干人民幣銀行存款。此外，集團因兩次發行各五億美元債券而面對美元匯率風險。

如情況合適，集團會使用衍生金融工具以控制及對沖外匯風險，但我們嚴格禁止使用衍生工具作投機用途。

(甲) 人民幣外匯風險

集團的人民幣外匯風險主要來自兩方面。其一來自內地附屬公司的淨資產，主要包括投資物業如購物商場、辦公樓、服務式寓所，以及發展中項目；此外，主要為支付內地發展中項目未來的施工費而持有人民幣存款。

因應內地業務，我們致力達致一個在現行法規允許的情況下以人民幣對外借貸的合適水平。鑑於相關投資和營運均位於內地，集團因此必然面對這些以人民幣計價的淨資產的外匯風險。截止二零一五年十二月三十一日止，在內地的淨資產金額達人民幣六百三十億元。於結算日將相關淨資產換算為港幣，產生的年度匯兌虧損為港幣四十八億元記帳於匯兌儲備。

隨着集團於內地持續擴展業務，於二零一五年十二月三十一日的資本承擔總額為人民幣三百三十億元。這包括發展中項目昆明的恒隆廣場、武漢的恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場的餘下期數。集團已制訂了一個外匯風險管理框架，以管理這些資本承

擔所引發的外匯風險。在綜合考慮多項因素，包括現行法規對當地人民幣借貸水平的規範、營商環境、項目發展時間表等，集團定期檢視內地業務的資金需求。

於本結算日，人民幣存款總額為港幣三百零一億六千四百萬元，其中在香港的人民幣存款為港幣二百一十九億二千六百萬元。這些在香港的人民幣存款可滿足我們於內地業務的資金需要。年內，因換算該等人民幣存款而產生之年度匯兌虧損為港幣十三億元記帳於匯兌儲備。

隨着內地業務計劃的調整和相關法規的變更，我們在內地業務的資金需求將不時調整。如情況許可，我們亦將適時檢視貨幣對沖的安排。

(乙) 美元外匯風險

已發行的固定利率債券總額為港幣一百二十六億四百萬元，其中以美元結算的債券金額約為港幣七十七億五千一百萬元（十億美元）。相關的美元外匯風險以同等值的貨幣掉期合約對沖。貨幣掉期合約除了固定了集團其後支付債券利息和償還本金的美元匯率外，亦藉此節省美元債券餘下年期的部分利息支出，但此僅為對沖外匯風險之附帶得益。然而，會計準則規定貨幣掉期合約必須於每個結算日按市值計價，其公平值的變動須計入當期的其他收入／虧損。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的貨幣掉期合約的未實現公平值減值為港幣一億一百萬元。所有貨幣掉期合約於合約屆滿前錄得的公平值收益／減值，將於該合約屆滿時歸零。

● 負債率及利息保障倍數

於二零一五年十二月三十一日，集團的淨債項結餘為港幣五十八億四千八百萬元（二零一四年：淨現金港幣二億二千八百萬元），淨債項股權比率及債項股權比率分別為百分之四點二（二零一四年：淨現金）及百分之二十六點六（二零一四年：百分之二十七點七）。二零一五年的利息保障倍數為十四倍（二零一四年：二十五倍）。

- 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

本集團於二零一五年十二月三十一日並無任何重大的或然負債。

展望

二零一六年，內地和香港的營商環境仍將充滿挑戰。市場預期美國聯邦儲備局將步入加息周期，為內地和香港的經濟前景帶來不確定因數，而零售市場亦將持續整固。

涉及零售供應的市場調整，將為我們提供機遇，讓我們得以物色一些具新構思或產品的全新零售商。現有的零售商將執行全方位的策略來重塑品牌、重新定位、重新設計店舖和商品、提升店內購物體驗，以及更有效地結合網上和實體店的經營模式。市場的調整將持續直至達成一個「新常態」。在這個調整的過程中，我們將進一步優化購物商場的商舖組合，部份商舖的租金因而調升，部份或會調減。

我們繼續為上海的恒隆廣場的購物商場進行大型優化工程，以配合高端品牌的變革，及達致一個更活潑的租戶組合。上海的港匯恒隆廣場亦將於二零一六年底展開優化工程。預計二零一六年度，新的大連的恒隆廣場購物商場的租金收入將可遞增。我們將繼續為無錫的恒隆廣場和瀋陽的市府恒隆廣場這兩座購物商場進行租戶組合重整。內地物業組合的其他租金收入增長動力，將來自租出無錫和瀋陽辦公樓的餘下單位。

預期香港的零售市場將持續面對內地旅客減少及消費疲弱的局面。受惠於資產優化工程的裨益及多元化的物業組合，預期我們在香港的租賃物業組合將保持較佳的競爭力。我們為銅鑼灣和旺角的商舖組合、康怡廣場和淘大商場這些租賃物業注入了新元素，使其較傳統的高端元素更具吸引力，令他們的租戶組合更為豐富，其租金收入預期可錄得增長。此外，預期香港的辦公樓的需求可保持良好的勢頭，我們的香港辦公樓物業組合將可受惠於租金調升。如無不可預見的情況，我們在香港的租賃物業有望來年持續表現穩健。

我們將於住宅市道合適時出售部分住宅單位。

綜合損益表
截至二零一五年十二月三十一日止年度（經審核）

	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
收入	2 (甲)	9,528	17,606
直接成本及營業費用		(2,573)	(4,200)
毛利		6,955	13,406
其他收入淨額	3	53	73
行政費用		(728)	(705)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		6,280	12,774
投資物業之公平值淨增加		676	1,712
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		6,956	14,486
利息收入		1,142	1,090
財務費用		(1,147)	(827)
(淨財務費用) / 淨利息收入	4	(5)	263
應佔合營企業溢利		256	355
除稅前溢利	2 (甲) 及 5	7,207	15,104
稅項	6 (甲)	(1,216)	(2,368)
年度溢利		5,991	12,736
應佔年度溢利：			
股東		3,211	6,825
非控股權益		2,780	5,911
		5,991	12,736
每股盈利	8 (甲)		
基本		港元 2.37	港元 5.04
攤薄		港元 2.37	港元 5.03

綜合損益及其他全面收入表
截至二零一五年十二月三十一日止年度（經審核）

	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
年度溢利		5,991	12,736
其他全面收入	6 (乙)		
其後可重新分類至損益之項目：			
投資估值儲備變動淨額		(38)	16
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		(6,144)	(1,021)
年度其他全面收入		<u>(6,182)</u>	<u>(1,005)</u>
年度全面收入總額		<u><u>(191)</u></u>	<u><u>11,731</u></u>
應佔年度全面收入總額：			
股東		(39)	6,262
非控股權益		(152)	5,469
		<u><u>(191)</u></u>	<u><u>11,731</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日（經審核）

	<i>附註</i>	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	9	137,338	128,357
發展中投資物業	9	16,709	25,611
其他物業，廠房及設備		338	306
合營企業權益		3,455	3,300
其他資產		1,343	1,438
遞延稅項資產		19	23
		<u>159,202</u>	<u>159,035</u>
流動資產			
現金及銀行存款		31,482	40,323
應收賬款及其他應收款	10	1,170	1,947
待售物業		3,852	4,068
		<u>36,504</u>	<u>46,338</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借貸		6,640	7,937
應付賬款及其他應付款	11	7,353	8,249
應付稅項		577	1,606
		<u>14,570</u>	<u>17,792</u>
流動資產淨值		<u>21,934</u>	<u>28,546</u>
資產總值減流動負債		<u>181,136</u>	<u>187,581</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		30,690	32,158
遞延稅項負債		10,144	10,727
		<u>40,834</u>	<u>42,885</u>
資產淨值		<u>140,302</u>	<u>144,696</u>
資本及儲備			
股本		3,893	3,893
儲備		71,577	72,133
股東權益		<u>75,470</u>	<u>76,026</u>
非控股權益		64,832	68,670
總權益		<u>140,302</u>	<u>144,696</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有有關截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料。雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406(2)、407(2)及 407(3)節提出其他意見。

本綜合財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》(HKFRSs)編製，而該準則統稱涵蓋香港會計師公會頒布之《香港會計準則》(HKASs)，香港公認會計原則及香港公司條例之規定編製。本報表亦根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則作出適當披露。

除下述的會計政策變動外，本財務報表所使用之會計政策及計算方法與截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所用的相同。

本會計期間，香港會計師公會頒布多項經修訂之《香港財務報告準則》，並於本集團當前之會計期間開始生效。與本集團的財務報表有關的修訂如下：

- 2010-2012 年香港財務報告準則系列年度之改進
- 2011-2013 年香港財務報告準則系列年度之改進

該兩項改進共修改九項會計準則及其他準則內的相應項目。當中香港會計準則第二十四號關聯方披露的「關聯方」定義擴大至包括向財報實體提供企業管理服務之管理公司，並需要披露相關服務開支。因本集團並未有接受任何管理公司所提供之企業管理服務，所以此修訂對本集團的關聯方披露並沒有任何影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

2. 收入與分部資料

本集團按其提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部分別是香港及中國內地的物業租賃，及香港的物業銷售。

2. 收入與分部資料（續）

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及中國內地的商舖／商場、辦公樓、住宅、服務式寓所及停車位。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，唯合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。分部資產包括以公平值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。

(甲) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
分部				
物業租賃				
- 中國內地	4,625	4,354	3,005	3,090
- 香港	3,705	3,438	3,105	2,897
	8,330	7,792	6,110	5,987
物業銷售				
- 香港	1,198	9,814	845	7,419
分部總額	9,528	17,606	6,955	13,406
其他收入淨額			53	73
行政費用（附註）			(728)	(705)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			6,280	12,774
投資物業之公平值淨增加			676	1,712
- 於香港之租賃物業			947	1,623
- 於中國內地之租賃物業			(271)	89
(淨財務費用) / 淨利息收入			(5)	263
- 利息收入			1,142	1,090
- 財務費用			(1,147)	(827)
應佔合營企業溢利			256	355
除稅前溢利			7,207	15,104

附註： 行政費用包括股權費用港幣一億五千萬元（二零一四年：港幣一億五千七百萬元）。股權費用為授予僱員的股份期權於歸屬期內之公平值的攤銷，本集團沒有因此產生現金流出。

2. 收入與分部資料（續）

(乙) 分部總資產

分部	總資產	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
物業租賃		
- 中國內地	95,189	96,318
- 香港	60,344	58,917
	155,533	155,235
物業銷售		
- 香港	3,874	5,054
分部總額	159,407	160,289
合營企業權益	3,455	3,300
其他資產	1,343	1,438
遞延稅項資產	19	23
現金及銀行存款	31,482	40,323
總資產	195,706	205,373

3. 其他收入淨額

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
出售投資物業收益	69	3
出售上市投資項目收益	62	-
上市投資項目之股息收入	-	4
非上市投資項目之股息收入	1	-
未實現財務衍生工具的公平值虧損（附註）	(101)	-
匯兌收益淨額	22	64
其他	-	2
其他收入淨額	53	73

附註：財務衍生工具為貨幣掉期合約，其目的為按中期票據計劃所發行的美元債券固定匯率。

4. 淨財務費用

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	<u>1,142</u>	<u>1,090</u>
借貸利息	1,470	1,464
其他借貸成本	<u>121</u>	<u>129</u>
借貸成本總額	1,591	1,593
減：借貸成本資本化	<u>(444)</u>	<u>(766)</u>
財務費用	<u>1,147</u>	<u>827</u>
(淨財務費用) / 淨利息收入	<u>(5)</u>	<u>263</u>

5. 除稅前溢利

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	216	1,802
職工成本，包括僱員股權費用港幣一億五千萬元 (二零一四年：港幣一億五千七百萬元)	1,395	1,211
折舊	<u>55</u>	<u>52</u>

6. 稅項

(甲) 香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以百分之十六點五(二零一四年: 百分之十六點五)計算。中國所得稅主要為中國企業所得稅按百分之二十五(二零一四年: 百分之二十五)計算, 及中國預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從中國內地之外商投資企業獲取由二零零八年一月一日起產生之盈利所派發之股息均須按百分之五繳納預提所得。

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本年稅項		
香港利得稅	467	1,517
過往年度多提撥備	(8)	(33)
	<u>459</u>	<u>1,484</u>
中國所得稅	743	762
	<u>1,202</u>	<u>2,246</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	(68)	23
其他原自及撥回暫時性差額	82	99
	<u>14</u>	<u>122</u>
稅項支出總額	<u><u>1,216</u></u>	<u><u>2,368</u></u>

(乙) 年內, 在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

7. 股息

(甲) 年度股息

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
已宣布及派發中期股息每股港幣一角九仙 (二零一四年：港幣一角九仙)	257	257
於結算日後擬派發末期股息每股港幣六角一仙 (二零一四年：港幣六角二仙)	827	840
年度股息總額	<u>1,084</u>	<u>1,097</u>

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

(乙) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息港幣八億四千一百萬元（根據每股港幣六角二仙並按派息日之已發行股份總數計算），於本年度批准及派發（二零一四年內批准及派發的上年度末期股息：港幣八億二千七百萬元）。

8. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利之計算

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 - 股東應佔純利	<u>3,211</u>	<u>6,825</u>
	股份數目	
	二零一五年 百萬股	二零一四年 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,355	1,353
具攤薄作用之潛在股份之影響 - 股份期權	2	5
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,357</u>	<u>1,358</u>

8. 每股盈利

(乙) 股東應佔基本純利，即不包括扣除相關遞延稅項及非控股權益後的投資物業公平值變動，之計算如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
股東應佔純利	<u>3,211</u>	<u>6,825</u>
投資物業之公平值變動之影響	(676)	(1,712)
相關遞延稅項之影響	(68)	23
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	<u>(96)</u>	<u>(205)</u>
	(840)	(1,894)
非控股權益	<u>329</u>	<u>799</u>
	(511)	(1,095)
股東應佔基本純利	<u><u>2,700</u></u>	<u><u>5,730</u></u>

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	二零一五年	二零一四年
基本	港元 1.99	港元 4.23
攤薄	<u>港元 1.99</u>	<u>港元 4.22</u>

9. 投資物業與發展中投資物業

(甲) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計港幣五十億三千四百萬元（二零一四年：港幣六十二億六千三百萬元）。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一五年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市場價值基準進行估值。

10. 應收賬款及其他應收款

(甲) 已計入應收賬款及其他應收款的應收賬款賬齡分析（以到期日為基礎）如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
現期及一個月內	42	1,008
一至三個月	8	8
三個月以上	4	8
應收賬款總額	<u>54</u>	<u>1,024</u>

本集團定期檢閱其應收賬款，並嚴格監控藉以將任何相關的信貸風險減至最低。本集團執行明確的信貸政策，涵蓋對租戶的嚴謹信貸評估及收取租賃按金。租客除支付租賃按金外，亦需預繳有關租賃物業的月度租金。來自物業銷售的應收賬款乃按買賣協議的條款釐定。除本集團所發展之物業銷售外，本集團並無就此等數額持有任何抵押品。

(乙) 本集團的其他應收款包括港幣二億九千八百萬元於中國內地購買土地的押金（二零一四年：港幣三億一千七百萬元）。

11. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款的應付賬款賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
一個月內到期	2,150	4,350
三個月後到期	583	565
應付賬款總額	<u>2,733</u>	<u>4,915</u>

其他資料

僱員

於二零一五年十二月三十一日，僱員人數為四千七百八十八人（包括香港僱員一千二百七十四人及內地僱員三千五百一十四人）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，僱員費用總額為港幣十三億九千五百萬元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，確保其符合相關條例規定及市場環境。本集團設有行政人員股份期權計劃，並為所有僱員提供專業的優質培訓。

購回、出售或贖回上市證券

本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

遵守企業管治守則

本年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四《企業管治守則》所載之守則條文規定。

審核委員會

截至二零一五年十二月三十一日的全年業績已經由本公司的審核委員會審閱。本公司的核數師畢馬威會計師事務所，已審核集團的綜合財務報表，並無保留意見。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期 (首尾兩天包括在內)	二零一六年四月二十七日至二十八日
截止辦理股份過戶	二零一六年四月二十六日下午四時三十分
記錄日期	二零一六年四月二十八日
股東周年大會	二零一六年四月二十八日

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	二零一六年五月五日
截止辦理股份過戶	二零一六年五月四日下午四時三十分
記錄日期	二零一六年五月五日
末期股息派發日期	二零一六年五月十八日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一六年一月二十八日

於本公布日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳南祿先生及何孝昌先生

非執行董事：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、徐立之教授、廖長江先生及廖柏偉教授

詞彙

財務術語

財務費用：借貸利息及其他借貸成本扣除資本化的借貸成本

債項總額：銀行貸款及其他借貸總額扣除尚未攤銷之其他借貸成本

淨債項/現金：現金及銀行存款扣除債項總額

股東應佔純利：年度溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

股東應佔基本純利：股東應佔純利扣除投資物業公平值之淨變動（包括扣減相關遞延稅項及非控股權益所佔部分）

財務比率

$$\begin{array}{l} \text{每股} \\ \text{基本盈利} \end{array} = \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{已發行股份加權平均數}} \qquad \begin{array}{l} \text{債項} \\ \text{股權比率} \end{array} = \frac{\text{債項總額}}{\text{總權益}}$$

$$\begin{array}{l} \text{每股} \\ \text{資產淨值} \end{array} = \frac{\text{資產淨值}}{\text{已發行股份加權平均數}} \qquad \begin{array}{l} \text{淨債項} \\ \text{股權比率} \end{array} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

$$\begin{array}{l} \text{利息} \\ \text{保障倍數} \end{array} = \frac{\text{未計入投資物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$$