

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



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

二〇一五年全年業績公告

核心投資物業表現穩健

摘要

- 集團核心盈利增加 5%至港幣一百一十億元。
- 投資物業核心盈利增加 9%至港幣八十三億元。
- 投資物業在艱難的市況中帶來重估盈餘淨額港幣六十二億元。
- 投資物業佔集團核心盈利的百分比增加至 76% (二〇一四年：73%)。
- 總資產為港幣四千四百四十億元。
 - 投資物業組合增加 3%至港幣三千一百億元。
 - 發展物業 (不計入合營公司及聯營公司) 減少至港幣三百八十億元。
- 負債淨額減少港幣一百二十億元至港幣四百七十億元。
- 負債淨額與權益比率下降至 15%以下 (二〇一四年：19%)。
- 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)。

集團業績

是年核心盈利增加 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）。

若計入投資物業重估盈餘及其它會計收益／虧損，是年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），較二〇一四年減少 55%。每股基本盈利為港幣 5.29 元（二〇一四年：港幣 11.86 元）。

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）。

業務評議

香港投資物業

縱使市況欠佳，令香港投資物業的收入增長放緩，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之餘，也使購物者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。

海港城

整體收入（不包括酒店）增加 6%至港幣八十五億六千七百萬元，營業盈利增加 6%至港幣七十四億八千四百萬元。

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。

即使市場疲弱，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。海港城是世界各地芸芸銷售額最高的商場之一，其商場樓面連綿二百萬平方呎，擁有頂級商戶組合，仍然最受零售商青睞。「大海港城」建築群位於尖沙咀的「黃金一方哩」之內，覆蓋約六百萬平方呎的面積，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，往往令顧客喜出望外。除此之外，海港城更不斷主動提升物業質素，務求為顧客帶來源源不絕的驚喜和新鮮感。

Miu Miu（廣東道）、*Philipp Plein*、*J. Crew*、*Pandora*、*Sulwhasoo* 和 *Rado* 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獨特並首次在香港或九龍開店的商戶，包括 *Maison Margiela*、*Issey Miyake*、*Christian Louboutin Men* 和 *Tea WG Boutique*，為顧客增添更多購物和餐飲體驗。

多個知名時裝品牌已表示有意擴充在海港城的門店，已承諾擴充的商戶包括 *Jimmy Choo*（旗艦店）、*Bottega Veneta*、*Prada*、*Giuseppe Zanotti* 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，並已漸見眉目，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餐飲店，工程進度理想。*Ballin*、*Leonard Paris*、*MM6*、*Pleats Please* 和 *Vivienne Westwood Café* 等新店吸引了更多客流。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愜意購物概念的商舖，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，將樂園十週年誌慶的歡樂氣氛，帶到換上以「*Happily Ever After*」為主題的聖誕大街新裝的海運大廈，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

來自銀行金融界別和內地公司對寫字樓的需求不斷上升，令海港城寫字樓依然需求殷切。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%。

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

時代廣場位於銅鑼灣的「大時代廣場」建築群之核心，其商場具有獨特的十七層設計、精挑細選之商戶組合，加上有位於地面的地標式露天廣場和直通銅鑼灣港鐵站之便，令其成為全球最成功的直立式商場之一。在卓越的管理層領導下，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*、*Laura Mercier*、*M.A.C*、*Origins*、*Stuart Weitzman*、*Kurt Geiger* 和 *kikki.K*，令時代廣場的貨品類別更形包羅萬有。部分現有租戶遷移舖位，並換上全新形象，包括 *馬莎百貨*、*Adidas*、*Camper* 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 *Haagen-Dazs dessert café*、*Greenhouse by Gaia Group* 和 *Joe & The Juice*，令餐飲選擇更豐富。

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中心的工程已經完成，*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 *Metro Kids by Metro Books*、*韓冰* 和 *生活館*，人流也因而更高。

不斷推陳出新的推廣活動取得成功，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%。

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。

東九龍區是香港第二個核心商業區，都會動力無可比擬，而荷里活廣場位處該區中心地帶，再輔以完善的交通配套設施，增長潛力可觀。荷里活廣場位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。它亦位於大老山隧道入口，是連接九龍東、新界及遠至深圳的交通總匯。荷里活廣場盡佔地利優勢，又與多個文化地標和旅遊熱點為鄰，令其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，高效益的設計佈局不單令商場可將65%的總樓面面積出租，商場內超過二百五十間零售店、二十間餐廳及一個設有六個放映廳及一千六百一十四個座位的戲院，也能為購物人士及商戶創造不可多得的群聚效應，從而加強商場的競爭力。

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。成都國際金融中心別樹一幟的市場定位，令其在不利的市況中依然有出色表現，繼續帶來可觀貢獻，而商場的業績更遠超本集團預期。

營運中

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，已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 7,700 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很受顧客歡迎。

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購物人流的推廣活動，包括「2015 International Vertical Marathon – Chengdu」和「成都國際金融中心 x Sticky Monster Lab Sports Meet」，而第二項活動的特色

是沿紅星路架設 140 米長的吹氣 Sticky Monster Lab City Runway。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）」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開設寫字樓的首選，租戶更可借助成都國際金融中心的卓越質素，與業務夥伴聯繫，進行無縫商務活動。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。

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%，租戶組合和餐飲選擇時刻精益求精，務求為顧客帶來新鮮感。廣場以人物為主題的推廣活動，成功吸引年輕顧客的注意力，並能保持與顧客的家庭和兒童互動。「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%。

成都時代·奧特萊斯

成都時代·奧特萊斯規模龐大，佔地達六萬三千平方米，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，故在客流量方面穩佔前列位置，二〇一五年的零售銷售額錄得 16% 的增長。

發展中

本集團有一系列國際金融中心和時代·奧特萊斯的項目，現正全速進行，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，並位處所在城市的策略性中央商務區核心地帶，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。

多用途發展項目	成都國際金融中心	長沙國金中心
總發展面積 <i>香港的海港城面積達九百一十萬平方呎，而時代廣場則達二百二十萬平方呎</i>	八百二十萬平方呎，包括佔地二百二十萬平方呎的商場、三幢超甲級寫字樓、一幢豪華住宅大廈和一間尼依格羅酒店	一千一百萬平方呎，包括佔地二百五十萬平方呎的商場、建於商場之上兩幢分別樓高四百五十二米和三百一十五米的大樓，內設高級零售店、甲級寫字樓和一間尼依格羅酒店
臨街店面 <i>海港城的廣東道臨街店面全長達五百三十米</i>	五百三十米	七百米
位置 <i>與兼採香港核心商業區中環、銅鑼灣和尖沙咀特點的混合體相近</i>	位於紅星路、大慈寺路及北紗帽街交界，是成都最繁盛的步行購物區	座落芙蓉區解放路黃金地段，與全國其中一條最繁盛的購物街—黃興路商業步行街—近在咫尺；一旁是金融機構，另一旁是傳統購物區
地鐵站	直通地鐵站，是2號綫和3號綫的換車站	在地底連接日後建成的1號綫（施工中）和2號綫的五一廣場站
落成日期	全部落成：二〇一六年	由二〇一六年起分期落成，商場預計於二〇一七年第三季開幕

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%的總零售面積現正向租戶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，座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、甲級寫字樓和第二間尼依格羅酒店。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，座落中央商務區，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）。現正處於施工階段，預計於二〇一六年竣工。

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。

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、Bellagio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·璞麗洋房和九龍倉·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供物業發展使用的土地；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供物業發展使用的土地，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。如計及中國投資物業，目前的土地儲備為八百四十萬平方米，遍及十五個城市。

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，並會集中於部分目標城市。

山頂物業組合和其它香港物業

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。該項目的應佔總樓面面積逾三十九萬七千平方呎，價值估計合共港幣二百八十億元，平均樓面價約為每平方呎港幣七萬元。

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。物業已分別於二〇一五年十月和二〇一六年二月取得入伙紙，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。

其它香港物業

九龍東蘊藏無限潛力，正蓄勢待發，而集團發展的「九龍東海旁組合」必將因而受惠。該項目位處動力十足的第二個核心商業區，由九龍貨倉、九倉電訊廣場及會德豐的 One Bay East 組成，擁有全長五百米的海岸線，享有維港景緻。

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。

酒店

集團目前在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中六間為集團自置。集團計劃於未來數年陸續增建新酒店（包括六間自置酒店），以在亞太區建立更龐大的馬哥孛羅酒店網絡。新建的酒店將以獨特的設計為重點，並會致力提供最貼心的服務。

集團近年開始經營以奢華品牌尼依格羅命名的「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，更成為最近的「中英城鎮化論壇」的主辦會場。成都尼依格羅酒店設有二百三十間豪華客房和套房，並提供多種各具特色的餐飲選擇，而宴會廳和茵園禮堂更可俯瞰成都國際金融中心的雕塑花園。因此，時尚的旅客都傾向在成都尼依格羅酒店住宿，享受稱心滿意的體驗。成都尼依格羅酒店是成都客房收入最高的酒店之一，更於開業後短短一年內榮獲 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」和由漫旅 Travel+雜誌主辦的二〇一五年漫旅·中國旅行獎－「最佳新開酒店獎」。

另外三間選址優越的尼依格羅酒店，將陸續於重慶、長沙及蘇州的國金中心開幕。

美利大廈是著名的香港地標，現正按計劃改建成一間別樹一幟、格調高雅的都會時尚酒店，並將於二〇一七年開幕。

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，現代貨箱碼頭的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，深圳大鵬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。

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，我們爭取為價位增值，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睿智的投資。

九倉電訊

我們喜迎開業二十週年里程碑，亦同時勇於面對挑戰。在經濟疲弱下，商業客戶在資訊、通信和技術(年里程碑，亦同投資投資方面更趨審慎。然而，無懼市場競爭激烈，憑藉我們能為客戶提供多樣性及超卓的ICT方案的雄厚實力，九倉電訊繼續穩健發展。業務收入增長達2%至港幣十九億九千一百萬。營業盈利增長達3%至港幣三億六千二百萬。核心固網收入增長穩固。數據業務方面，得力於全面的光纖到桌面網絡覆蓋範圍，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。

二〇一五年結束後，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並脫穎而出，其香港工商企業客戶將增至接近60,000個。

策略評估

在九龍倉通訊麾下的的通訊、媒體及娛樂業務，分別佔集團二〇一五年整體收入及營業盈利的9%及1%。今天的市場狀況比起二十年前，我們開展此業務時，已出現巨大改變，而蛻變步伐只會更急快。我們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。在進行階段當中，集團目標一如既往，如常著力執行營運及業務大計。

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強韌，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：港幣一百零八億九千六百萬元），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。集團是期實際借貸利率為 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。

(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：

負債／(現金) 淨額	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
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。

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
	<u>2,107</u>	<u>20,049</u>	<u>22,156</u>
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
	<u>1,151</u>	<u>53</u>	<u>1,204</u>
集團總額	<u>3,258</u>	<u>20,102</u>	<u>23,360</u>

- 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
	<u>10,741</u>	<u>5,621</u>	<u>16,362</u>
發展物業			
香港	459	-	459
中國內地	11,800	16,289	28,089
	<u>12,259</u>	<u>16,289</u>	<u>28,548</u>
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
	<u>2,293</u>	<u>554</u>	<u>2,847</u>
集團總額	<u>25,293</u>	<u>22,464</u>	<u>47,757</u>

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。

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	2	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		(1,548)	(1,522)
營業盈利	2 及 3	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	4	(460)	(1,743)
		21,122	40,833
財務支出	5	(1,879)	(1,930)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		1,156	1,262
合營公司		236	(11)
除稅前盈利		20,635	40,154
所得稅	6	(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

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	<u>16,806</u>	<u>36,424</u>
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	<u>(8,848)</u>	<u>(781)</u>
是年全面收益總額	<u>7,958</u>	<u>35,643</u>
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
	<u>7,958</u>	<u>35,643</u>

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		310,177	301,890
物業、廠房及設備		22,779	25,027
聯營公司權益		17,785	22,449
合營公司權益		17,612	19,030
可供出售投資		8,102	3,740
商譽及其它無形資產		305	305
遞延稅項資產		700	673
衍生金融工具資產		585	885
其它非流動資產		237	209
		378,282	374,208
流動資產			
待沽物業		37,768	47,543
存貨		46	48
應收貿易及其它賬項	9	3,974	3,851
衍生金融工具資產		336	283
銀行存款及現金		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		(1,558)	(1,071)
遞延稅項負債		(10,748)	(10,425)
其它遞延負債		(334)	(315)
銀行借款及其它借款		(62,244)	(69,331)
		(74,884)	(81,142)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(22,681)	(23,664)
銷售物業按金		(18,854)	(14,496)
衍生金融工具負債		(612)	(1,116)
應付稅項		(1,242)	(1,476)
銀行借款及其它借款		(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		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

財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料已按照香港會計師公會頒佈所有適用的《香港財務報告準則》（「香港財務準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務準則》、《香港會計準則》及《詮釋》）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

除以下提及的變動外，編製本財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

本會計期間，香港會計師公會頒佈若干經修訂之香港財務準則，並於本集團當前之會計期間開始生效。

《香港財務準則》2010 - 2012年系列年度之改進

《香港財務準則》2011 - 2013年系列年度之改進

此等修訂對集團於當前或過往的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

公告中載有有關截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料，並不構成本公司於該等年度之法定財務報表，惟此財務資料均摘錄自該等財務報表。香港《公司條例》（第622章）第436條規定披露的此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處遞交截至二〇一四年十二月三十一日止年度之財務報表，及將於適當時間遞交截至二〇一五年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之財務報表發出核數師報告。該等核數師報告並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 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馬哥孛羅酒店，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。

2. 分部資料

a. 分部收入及收益之分析

	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值 港幣 百萬元	其它 支出 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營 公司 港幣 百萬元	合營 公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一五年十二月三十一日								
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
二〇一四年十二月三十一日								
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

2. 分部資料

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的金融投資、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：

	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

2. 分部資料
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 港幣	二〇一四年 港幣	二〇一五年 港幣	二〇一四年 港幣	二〇一五年 港幣	二〇一四年 港幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	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	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。

2. 分部資料
e. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 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 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 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。

3. 營業盈利

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
— 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 a)	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 b)	(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 c)	(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：

- a. 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)。
- b. 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)。
- c. 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。

4. 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：港幣零元)，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。

5. 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

6. 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
是期稅項		
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
	<u>2,639</u>	<u>2,353</u>
中國土地增值稅 (附註 c)	<u>411</u>	<u>515</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	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)
	<u>779</u>	<u>862</u>
總額	<u><u>3,829</u></u>	<u><u>3,730</u></u>

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度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。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅按照 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。
- c. 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。
- d. 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。

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。

8. 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
	<u>1.90</u>	<u>5,759</u>	<u>1.81</u>	<u>5,486</u>

- 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。

9. 應收貿易及其它賬項

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
	<u>971</u>	<u>1,067</u>
其它應收賬項及預付	3,003	2,784
	<u>3,974</u>	<u>3,851</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，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。

10. 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
	<u>808</u>	<u>802</u>
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
	<u>22,681</u>	<u>23,664</u>

11. 業績評議

截至二〇一五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。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一五年十二月三十一日止年度之業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治守則

於截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中涉及兩項偏離則除外，該兩項偏離為：(i)守則條文第 A.2.1 條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii)守則條文第 F.1.3 條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

就第一項偏離而言，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，因此該項偏離被視為合適。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，已足夠確保權力與職權的平衡。就第二項偏離而言，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。隨着於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。

購買、出售或贖回證券

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。

暫停過戶登記

為確定股東有權收取上述第二次中期股息，本公司將於二〇一六年四月六日（星期三）至二〇一六年四月七日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派第二次中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一六年四月五日（星期二）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，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

為確定股東有權出席將於二〇一六年五月十一日（星期三）舉行的股東週年大會及於會上投票，本公司將於二〇一六年五月十日（星期二）至二〇一六年五月十一日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須於二〇一六年五月九日（星期一）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，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

公司秘書

許仲瑛

香港 二〇一六年三月九日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、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，以及六位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、唐寶麟先生和楊永強教授。