



會德豐

始創於一八五七年

會 德 豐 有 限 公 司

二 〇 一 五 年 年 報

目錄

3	公司資料
4	主席報告書
6	財務撮要
8	業務評議
17	財務評議
25	企業管治報告
37	董事會報告書
54	獨立核數師報告
55	綜合收益表
56	綜合全面收益表
57	綜合財務狀況表
58	綜合權益變動表
59	綜合現金流量表
62	財務報表附註
104	主要會計政策
121	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
128	主要物業撮要表
138	十年財務摘要

此乃白頁 特意留空

公司資料

董事會

吳宗權(主席兼常務董事)
吳天海(副主席)
梁志堅(副主席)
徐耀祥(執行董事兼集團財務總監)
黃光耀

非執行董事

鄭陶美蓉

獨立非執行董事

周德熙
梁國偉
史亞倫*
鄧日樂
丁午壽*
謝秀玲*
余灼強*

* 審核委員會成員

秘書

陳永生

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

香港畢打街二十號
會德豐大廈二十三樓
電話：(852) 2118 2118
傳真：(852) 2118 2018
網址：www.wheelockcompany.com

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

主席報告書

受到貨幣、股票及信貸市場持續波動所影響，加上對油價及難民問題的憂慮為地緣政治形勢增添變數，過去十二個月的經營環境仍然充滿挑戰。

隨着美國經濟呈現好轉跡象及環球需求一體化，各主要經濟體系正著力推動增長，而利率走勢依然是市場焦點。

中國推行的深化改革將會維持數年，隨着由一九七八年至二〇一三年的繁榮增長期結束後，承接的「第二波經濟增長期」繼而開展。

香港憑藉穩定、開放及持續增長的經濟，以及幾近全民就業，使其得以維持固有地位。

宏利、花旗及中國人壽等跨國企業均購入One Bay East及One HarbourGate等會德豐物業作為地區總部，充份顯示他們對香港前景充滿信心。

會德豐擁有多元化的土地儲備，面積達到870萬平方呎，平均地價為每平方呎港幣3,420元（不包括九龍倉的山頂物業組合）。集團的「O'South澳南」及寫字樓項目組合分別為集團帶來港幣86億元及港幣160億元的收入。「O'South澳南」的四個項目已售出兩個；而四幢商廈已售出三幢。集團現有的土地儲備將足以應付未來數年的發展需要。

縱然面對具挑戰的營商環境，集團於二〇一五年的核心盈利增長31%至港幣106億元。核心

盈利達至歷史高位是由於項目時間的配合，增長主要受核心業務保持動力所帶動。

業務表現

香港發展物業方面 – 集團於二〇一五年在香港簽訂的銷售額達港幣129億元，住宅及商業組合各佔一半。雖然二手市場銷情疲弱，但於年內推出的新住宅項目反應理想。Peninsula East、CAPRI、Island Residence、The Parkside及Kensington Hill合共為集團帶來港幣65億元銷售額。商業組合方面，One HarbourGate西座全幢以港幣59億元預售予中國人壽。過去三年三宗全幢商廈成交總額達港幣160億元。集團將繼續以力臻產品精益求精及貨如輪轉為核心業務策略。

九龍倉的投資物業方面 – 受貨幣匯率波動及全球價格失衡影響消費者，香港零售市場出現放緩。透過主要附屬公司九龍倉集團有限公司，集團在香港龐大的投資物業組合於二〇一五年錄得穩定增長及再次證明於逆市中，仍能表現穩健。在中國內地，受成都國際金融中心強勁表現帶動，集團的收入及營業盈利均錄得增長。而重慶及長沙國金中心商場將於未來數年分階段開幕，勢將能推動集團未來的長遠增長。

企業社會責任及「社、企共勉」

集團的企業社會責任專注於四大範疇，包括企業管治、可持續發展、「學校起動」計劃及社會服務。

企業管治方面，會德豐已於十月出版首份獨立《環境、社會及管治報告》，而會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）亦於八月出版了第四份及經獨立審核的《企業社會責任報告》。

可持續發展方面，自二〇一三年起，集團售出的項目中有90%已獲得「綠建環評」(BEAM PLUS)或「領先能源與環境設計」(LEED)認證，充份反映我們致力達至綠色建築物的標準。

「學校起動」計劃為企業贊助商提供一個開放式平台，透過向學校提供財務資助及義工服務的支持，為資源匱乏的學生提供支援。目前參與該計劃的中學數目已增至50間，受惠的學生超過42,000名。而「學校起動獎學金」計劃的設立，為表現優異的學生提供財政資助以升讀大學。集團有幸得到超過35家善心機構以及我們義工組的鼎力支持，以順利達成這些里程碑。

社會服務方面，會德豐與公益金連續第三年攜手合辦「百萬泳」活動，成功籌得超過港幣400萬元善款，用於支持青少年服務。去年，由會德豐員工所組成的義工團隊共投放超過

900小時參加了69個企業社會責任活動。會德豐地產連續第二年榮獲英國皇家特許測量師學會頒發「年度社會責任大獎」，以表揚集團對社區作出貢獻。

結語

集團的核心業務是香港發展物業。我們奉行積極管理以客為本的優質資產組合，達至貨如輪轉的發展策略。經驗豐富的管理團隊、審慎的財務管理及不斷求進的精神將繼續作為集團賴以成功的關鍵。我們亦將繼續加強本身實力，以面對未來瞬息萬變的挑戰及機遇。

本人謹代表董事會向董事及員工團隊對集團所作出的不懈努力、竭誠奉公與同心建樹致以衷心謝意。

主席
吳宗權

香港 二〇一六年三月十日

財務撮要

業績及財務狀況

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	變動
業績			
收入	57,431	40,953	+40%
營業盈利	20,053	15,729	+27%
核心盈利(附註1)	10,598	8,103	+31%
未計入物業重估收益前的盈利	9,974	7,035	+42%
股東應佔盈利	14,232	22,009	-35%
是年股息總額	2,337	2,169	+8%
每股盈利			
基礎盈利	港幣 5.22 元	港幣 3.99 元	+31%
未計入物業重估收益	港幣 4.91 元	港幣 3.46 元	+42%
股東應佔盈利	港幣 7.00 元	港幣 10.83 元	-35%
每股股息			
第一次中期	42.50 仙	38.50 仙	+10%
第二次中期	72.50 仙	68.25 仙	+6%
是年每股股息總額	115.00 仙	106.75 仙	+8%
財務狀況			
資產總額	512,758	517,567	-1%
營業資產總額(附註2)	474,960	484,677	-2%
投資物業	325,044	316,860	+3%
負債淨額	78,927	96,599	-18%
股東權益	201,667	191,206	+5%
權益總額	340,859	339,916	+0%
已發行股數(百萬)	2,032	2,032	-
每股資產淨值	港幣 99.26 元	港幣 94.11 元	+5%
負債淨額與權益總額比率	23.2%	28.4%	-5.2 百分點

財政年度/ 期間	未計入物業 重估收益前 的盈利				股東 應佔盈利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股 資產淨值 港元	每股盈利			每股股息 仙
	核心盈利 港幣百萬元	重估收益前 的盈利 港幣百萬元	應佔盈利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元					核心盈利 港元	未計入物業 重估收益 港元	股東 應佔盈利 港元	
2006/07	3,008	3,008	6,310	99,542	49,262	24.25	1.48	1.48	3.11	12.50		
2007(附註3)	3,460	3,361	7,615	114,159	56,651	27.88	1.70	1.65	3.75	12.50		
2008	3,385	2,284	3,432	135,902	65,108	32.04	1.67	1.12	1.69	12.50		
2009	3,711	4,408	10,459	158,551	76,898	37.85	1.83	2.17	5.15	12.50		
2010	4,582	4,974	20,194	193,076	100,372	49.40	2.26	2.45	9.94	12.50		
2011	9,038	8,359	22,866	235,194	122,562	60.32	4.45	4.11	11.25	50.00		
2012	7,267	8,734	26,935	285,880	152,041	74.83	3.58	4.30	13.26	110.00		
2013	7,822	7,724	16,954	311,572	166,582	81.99	3.85	3.80	8.34	100.00		
2014	8,103	7,035	22,009	339,916	191,206	94.11	3.99	3.46	10.83	106.75		
2015	10,598	9,974	14,232	340,859	201,667	99.26	5.22	4.91	7.00	115.00		

附註：

- (1) 核心盈利不包括應佔投資物業重估收益淨額及其它特殊項目。請參照編列於第139頁的十年財務摘要附註(a)。
- (2) 營業資產不包括未能作出分配的公司資產，主要包括若干可供出售投資、遞延稅項資產及銀行存款及現金。
- (3) 於二〇〇七年本公司的財政年度終結日已由三月三十一日改為十二月三十一日。
- (4) 請參照編列於第138至139頁的十年財務摘要。

集團盈利及資產成分剖析

	股東應佔盈利				股東權益			
	2015		2014		2015		2014	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
會德豐有限公司	4,012	38	2,197	27	39,309	17	43,424	19
會德豐地產(新加坡)有限公司	263	2	250	3	12,610	5	13,842	6
九龍倉集團有限公司	6,323	60	5,656	70	182,006	78	169,810	75
核心盈利	10,598	100	8,103	100	233,925	100	227,076	100
特殊項目(附註1)	(624)		(1,068)					
	9,974		7,035					
投資物業重估收益	4,258		14,974					
股東應佔盈利	14,232		22,009					
每股盈利	港幣7.00元		港幣10.83元					
企業項目(附註2)					(32,258)		(35,870)	
股東權益					201,667		191,206	
每股股東權益					港幣99.26元		港幣94.11元	

附註：

- (1) 請參照編列於第139頁的十年財務摘要附註(a)。
- (2) 企業項目代表本公司及其它附屬公司的負債淨額。

業務評議



商用物業
已簽訂銷售額

港幣64億元

核心業務 – 香港發展物業

已簽訂銷售額合共為港幣一百二十九億元，
住宅銷售及商業銷售各佔50%。

住宅方面，年內推出三個新住宅項目預售，
銷售額達港幣六十五億元。CAPRI於十一月
推出，推出的419個單位四週內已預售
93%，銷售額達港幣三十四億元。
Peninsula East兩日內預售全部256個單
位，總銷售所得為港幣二十億元。Island



Residence於九月份推出，預售了40個單位，銷售所得為港幣二億元。The Parkside預售了餘下的34個單位及部分車位，銷售所得為港幣六億元。Kensington Hill再預售了19個單位，銷售所得為港幣三億元。

商業方面，主要金融機構繼續選擇長期扎根於香港。One HarbourGate西座商廈及西座商舖於十一月以港幣五十九億元全幢預售予中國人壽，是三年內第三宗全幢商廈成交，銷售額合共為港幣一百六十億元。One

HarbourGate位於紅磡的商業中心，面臨維港，由兩幢甲級商廈及兩幢商舖組成，總樓面面積合共673,000平方呎。另外，The Parkside商場平台整體以港幣五億元售出，總樓面面積合共51,000平方呎。

銷售額確認入賬於二〇一五年錄得港幣一百五十五億元，主要由One Bay East及The Parkside帶動，與過往年度相比增幅顯著。One Bay East是位於九龍東第二個核心商業區的甲級寫字樓項目，已按進度落

業務評議 (續)

成並交付宏利及花旗集團，標誌這個價值一百億元的交易完成。The Parkside在十二月份取得入伙紙，並確認入賬港幣五十二億元的銷售額，項目計劃於二〇一六年交付。截至二〇一五年十二月三十一日，已預售但尚未確認入賬的銷售額為港幣一百二十五億元，當中逾90%將於未來十八個月內確認入賬。

土地儲備方面，截至二〇一五年十二月三十一日，旗下管理的土地儲備達八百七十萬平方呎。年內透過港鐵公司招標購入兩幅位於日出康城的住宅地塊，總樓面面積合共一百九十萬平方呎。土地儲備組合足夠應付未來數年發展，而且地理位置富競爭力，當中96%位於市區及79%面臨維港。

企業社會責任與「社、企共勉」

本集團致力維持高質素的企業管治。會德豐已於十月份出版其首份獨立的《環境、社會及管治

報告》。會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)亦連續第四年出版其《企業社會責任報告》，今年是第二年按照「全球報告倡議組織指引(GRI G4)」準則撰寫報告，以及是首年對報告作出獨立審核。年內，會德豐地產的職員義工籌辦了六十九個企業社會責任項目，並身體力行參與其中，累積義工服務時數達九百小時。會德豐地產對社區服務的投入，連續第二年獲英國皇家特許測量師學會「年度社會責任大獎」嘉許。

可持續發展仍是本集團重視的議題，促進可持續發展乃本集團的政策。自二〇一三年起，90%已出售項目均取得「綠建環評」認證或「領先能源與環境設計」認證，反映我們全力達致綠色建築標準。此外，我們在減少辦公室碳排放方面的努力，亦連續第四年獲世界自然基金會香港分會「低碳辦公室計劃」黃金標籤認證嘉許。

「學校起動」計劃是於二〇一一年推出的青少年發展計劃，旨在為資源匱乏的基層中學學生提供支援。目前有三十五間機構參與計劃，每間機構支持一間或多間學校。二〇一五年再有六間中學加入計劃，令參與學校增至五十間，共有四萬二千名中學學生受惠，佔本港較低組別中學學生的30%。二〇一五年「學校起動」計劃增設獎學金，將支援擴大至資助傑出的基層學生於本地大學繼續學業。每名合資格學生在大學的四年學習期間，最高可獲港幣十萬元獎學金，二〇一五年有五十八名學生受惠。

二〇一五年「公益金會德豐百萬泳」再次取得佳績，有超過五百名泳手參與，籌得超過港幣四百萬元善款。此活動推廣健康生活方式，同時籌款支持本地青少年服務。

本集團追求卓越的品質及服務。會德豐地產(香港)有限公司的企業網站於二〇一六年二月榮獲W³ Awards銀獎，證明我們的網上推廣同樣出色。

會德豐有限公司是九龍倉集團有限公司和會德豐地產(新加坡)有限公司的主要股東。

以下匯報該兩間公司截至二〇一五年十二月三十一日止年度的業務及業績。

九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」) 59.2% 權益的投資

香港投資物業縱使面對市況疲弱，令增長放緩，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。該集團旗下位處黃金地段的優質購物商場繼續為零售商提供最佳經營環境，亦為購物者帶來一站式生活時尚體驗。

中國投資物業開始帶來成果。收入增加16%至港幣二十三億零五百萬元，營業盈

業務評議 (續)

利增加**25%**至港幣十二億四千三百萬元。

成都國際金融中心位置優越、佔地寬敞、管理優秀，其商場收入增加25%至人民幣六億零五百萬元。其寫字樓的租務工作正進行得如火如荼，90,200平方米(總樓面面積的33%)已獲承租，當中近50,000平方米在二〇一五年租出，租金躋身全城最高之列。成都尼依格羅酒店是馬哥孛羅酒店旗下新奢華品牌首間「優雅都會時尚」酒店，於四月開始試業，旋即成為舉行城中盛事的首選地點，更成為近期「中英城鎮化論壇」的主辦會場。

一系列國際金融中心項目現正全速進行，預期有關項目將帶來可觀盈利並創優增值。長沙國金中心及重慶國金中心的商場計劃於二〇一七年開幕，將得以把握華西／華中大城市以體驗為主導的強大消費能力。目前長沙國金中心230,000平方米





CAPRI

將軍澳
唐賢街 33 號

業務評議 (續)

大型商場有逾75%樓面及重慶國金中心102,000平方米商場有85%樓面招租或正與租戶洽商租約。

中國發展物業應佔已簽訂銷售額增加21%至人民幣二百六十億元，較全年目標超出21%。若計入合營公司及聯營公司，收入增加18%至港幣二百七十四億零四百萬元，營業盈利增加51%至港幣四十二億元。已推出市場銷售或預售的項目共有五十四個，遍及十四個城市。截至年杪為止，已預售但尚未確認入賬的銷售額(已扣除營業稅)增加至人民幣二百五十億元。

會德豐地產(新加坡)有限公司 (「會德豐地產新加坡」) 75.8% 權益的投資

新加坡方面，三個住宅項目共售出257個單位，銷售所得為三億六千萬新加坡元。The Panorama於年內再預售出244個單位，銷售所得為三億一千七百萬新加坡元；迄今推出的600個單位已售出94%。Scotts Square及Ardmore Three再售出13個單位，銷售額為四千三百萬新加坡元。中國方面，富陽市施家園村(杭州)住宅項目於七月份推出，成功預售出171個單位，銷售所得為四千一百萬新加坡元。

投資物業包括會德豐廣場及Scotts Square商場，表現持續穩定。會德豐廣場整體出租率為**100%**。Scotts Square商場現正重整租戶組合，開設「Pedder on Scotts」20,000平方呎多品牌旗艦店，將為租戶組合注入新活力，充分提升商場價值。





ONE HARBOURGATE

紅磡
紅鸞道 18 號

業務評議 (續)



1



2

1 「會德豐攝影比賽—極目維港」
公開組冠軍—夏卓雄

2 圖片提供：Rogan Coles

財務評議

(I) 二〇一五年度業績評議

會德豐(未綜合上市附屬公司會德豐地產新加坡及九龍倉業績)

會德豐的核心盈利增加83%至港幣四十億一千二百萬元(二〇一四年:港幣二十一億九千七百萬元)。這主要是One Bay East及The Parkside落成所得的盈利貢獻所致。

會德豐集團

集團的核心盈利增加31%至港幣一百零五億九千八百萬元(二〇一四年:港幣八十一億零三百萬元)。這主要是發展物業盈利較高及租金收入強韌所致。

股東應佔集團盈利減少35%至港幣一百四十二億三千二百萬元(二〇一四年:港幣二百二十億零九百萬元),因為投資物業重估收益較少。

收入及營業盈利

集團收入增加40%至港幣五百七十四億三千一百萬元(二〇一四年:港幣四百零九億五千三百萬元),主要因為確認入賬的物業銷售額較高及租金收入增加。營業盈利增加27%至港幣二百億五千三百萬元(二〇一四年:港幣一百五十七億二千九百萬元),主要因為香港及中國的發展物業營業盈利較高。

投資物業

收入及營業盈利的增長均較過往年度慢,惟仍有6%增幅,分別為港幣一百五十億五千四百萬元(二〇一四年:港幣一百四十一億九千八百萬元)及港幣一百二十一億六千三百萬元(二〇一四年:港幣一百一十五億零三百萬元),乃商場租約帶來穩健的基本租金,以及寫字樓續租租金穩步上升所致。內地的租金收入增加16%至港幣二十三億零五百萬元(二〇一四年:港幣十九億八千四百萬元),乃受惠於成都國際金融中心收入持續上升。

發展物業

收入及營業盈利分別增加96%至港幣三百三十七億一千八百萬元(二〇一四年:港幣一百七十一億九千八百萬元)及188%至港幣六十八億一千萬元(二〇一四年:港幣二十三億六千七百萬元)。

香港方面,獲確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別增加826%至港幣一百五十四億五千九百萬元(二〇一四年:港幣十六億六千九百萬元)及523%至港幣四十四億七千萬元(二〇一四年:港幣七億一千八百萬元),主要是One Bay East及The Parkside落成所確認的盈利與二〇一四年Lexington Hill相比較高。One Bay East及The Parkside於年內落成,兩個項目全部單位沽清,得以分別確認港幣九十九億二千五百萬元及港幣五十二億一千六百萬元的收入。

內地方面,獲確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別增加17%至港幣一百八十億一千八百萬元(二〇一四年:港幣一百五十四億二千六百萬)及36%至港幣二十二億六千六百萬(二〇一四年:港幣十六億六千九百萬元),主要因為有更多期數落成及整體利潤較高的項目確認收入。

酒店

收入及營業盈利分別減少3%至港幣十五億四千九百萬元(二〇一四年:港幣十六億元)及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及部分受到常州馬哥孛羅酒店及成都尼依格羅酒店的早期營業虧損所影響。

物流

收入及營業盈利分別減少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)及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),主要因為全球貿易流動緩慢令現代貨箱碼頭所處理的吞吐量下降所致。

財務評議(續)

通訊、媒體及娛樂

收入及營業盈利分別減少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)及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(二〇一四年：港幣三億五千二百萬元)，而有線寬頻的營業虧損則擴大至港幣二億四千六百萬元(二〇一四年：港幣一億四千萬元)。

投資及其它

營業盈利為港幣七億五千二百萬元(二〇一四年：港幣十億三千九百萬元)，大部分為股息及利息收入。

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三千二百五十億元(二〇一四年：港幣三千一百六十九億元)，其中包括根據按結算日進行的獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣三千零五十三億元，產生重估收益港幣七十三億六千萬元(二〇一四年：港幣二百八十億八千七百萬元)，已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百九十七億元以成本列報，直至在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二億四千萬元(二〇一四年：港幣十七億五千八百萬元)，主要包括一項非經常性會計虧損為數港幣十六億二千萬元(會德豐集團應佔港幣九億一千六百萬元)(詳見下文)，以及其它雜項支出港幣三千萬元，上述支出被現代貨箱碼頭出售太倉集裝箱碼頭業務的權益而產生的一項為數港幣九億零八百萬元的收益(會德豐集團應佔港幣三億六千一百萬元)及出售可供出售投資所得的淨盈利港幣五億零二百萬元局部抵銷。

為數港幣十六億二千萬元的會計虧損乃九龍倉於二〇一五年六月將其綠城中國控股有限公司(「綠城」)的全部24.3%權益，由聯營公司重新分類為可供出售投資而被當作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，當時以權益法入賬為聯營公司，並產生一項會計收益(為負商譽)港幣二十二億三千三百萬元。

二〇一四年業績計入了為若干內地發展物業項目作出的減值撥備港幣二十二億七千萬元，這又因出售一個內地發展物業項目所得盈利港幣三億一千九百萬元、出售可供出售投資所得盈利港幣四千三百萬元及其它雜項收入港幣一億五千萬元局部抵銷。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣二十億九千二百萬元(二〇一四年：港幣二十一億九千五百萬元)。若不計入掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣四億四千七百萬元(二〇一四年：港幣二億六千四百萬元)，未扣除撥作資產成本港幣十七億三千一百萬元(二〇一四年：港幣十八億四千五百萬元)前的財務支出減少11%至港幣三十三億七千六百萬元(二〇一四年：港幣三十七億七千六百萬元)，而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣十六億四千五百萬元(二〇一四年：港幣十九億三千一百萬元)。集團是年實際借貸年息率下降至2.8%(二〇一四年：3.1%)。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利減少44%至港幣十二億四千一百萬元(二〇一四年：港幣二十二億零三百萬元)，主要因為二〇一四年購入Hotel Properties Limited(「HPL」)的所佔負商譽港幣七億零七百萬元，以及自二〇一五年六月起綠城由聯營公司重新分類為可供出售投資非以權益法入賬而令內地發展物業投資分部所佔聯營公司盈利減少至港幣八億九千五百萬元(二〇一四年：港幣十億九千八百萬元)。

所佔合營公司盈利減少76%至港幣二億二千二百萬元(二〇一四年：港幣九億一千八百萬元)，主要因為香港發展物業由二〇一四年錄得盈利港幣九億零六百萬元(主要來自柯士甸合營項目的盈利確認)轉為二〇一五年錄得虧損港幣七千一百萬元，惟亦因內地發展物業由二〇一四年錄得虧損港幣四千一百萬元轉為二〇一五年錄得盈利貢獻港幣二億五千八百萬元而被局部抵銷。

所得稅

稅項支出為港幣四十七億一千萬元(二〇一四年：港幣四十億一千五百萬元)，包括為內地投資物業的公允價值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22%至港幣四十二億二千二百萬元(二〇一四年：港幣三十四億七千二百萬元)，主要因為投資物業分部及發展物業分部所確認的盈利較高。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利減少55%至港幣七十六億零二百萬元(二〇一四年：港幣一百六十九億六千萬元)，主要因為九龍倉的淨盈利減少。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少35%至港幣一百四十二億三千二百萬元(二〇一四年：港幣二百二十億零九百萬元)。每股盈利為港幣7.00元(二〇一四年：港幣10.83元)。

若不計入應佔投資物業重估收益(已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益)港幣四十二億五千八百萬元(二〇一四年：港幣一百四十九億七千四百萬元)，股東應佔集團盈利則增加42%至港幣九十九億七千四百萬元(二〇一四年：港幣七十億三千五百萬元)。

若進一步扣除特殊項目，核心盈利則增加31%至港幣一百零五億九千八百萬元(二〇一四年：港幣八十一億零三百萬元)。每股核心盈利為港幣5.22元(二〇一四年：港幣3.99元)。

茲將來自會德豐、會德豐地產新加坡和九龍倉的股東應佔集團盈利分析如下：

盈利來自	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
會德豐	4,012	2,197
會德豐地產新加坡集團	263	250
九龍倉集團	6,323	5,656
核心盈利	10,598	8,103
應佔出售太倉集裝箱碼頭業務而產生的收益	361	–
應佔視為出售綠城而產生的虧損	(916)	–
應佔若干金融工具的按市價入賬虧損及匯兌	(69)	(156)
應佔購入HPL的負商譽	–	536
應佔物業減值撥備	–	(1,448)
未計入投資物業重估收益前盈利	9,974	7,035
投資物業重估收益(扣除遞延稅項後)	4,258	14,974
股東應佔盈利	14,232	22,009

財務評議(續)

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於截至二〇一五年十二月三十一日止年度的盈利為四千零三十萬新加坡元(二〇一四年：四千三百一十萬新加坡元)。按照《香港財務報告準則》，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣二億一千七百萬元(二〇一四年：港幣二億七千二百萬元)。

九龍倉於截至二〇一五年十二月三十一日止年度的盈利減少55%至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)。若不計入投資物業重估收益淨額及特殊項目，九龍倉的核心盈利增加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)。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一五年十二月三十一日，股東權益增加5%至港幣二千零一十七億元(二〇一四年：港幣一千九百一十二億元)，或每股港幣99.26元(二〇一四年：每股港幣94.11元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加至港幣三千四百零九億元(二〇一四年：港幣三千三百九十九億元)。

資產

集團的總資產為港幣五千一百二十八億元(二〇一四年：港幣五千一百七十六億元)。總營業資產(即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)為港幣四千七百五十億元(二〇一四年：港幣四千八百四十七億元)。

集團的投資物業組合為港幣三千二百五十億元，佔總營業資產68%。香港的海港城(不包括三間酒店)及時代廣場合共價值港幣二千一百七十四億元，佔投資物業組合市值的67%。九龍倉的內地投資物業為港幣五百八十一億元，包括以成本列報為數港幣一百七十一億元的興建中投資物業。

其它主要營業資產包括發展中及待沽物業港幣七百六十二億元、於聯營公司及合營公司的權益(主要為中國發展物業及港口項目)港幣三百九十三億元及物業、廠房與設備港幣二百二十八億元。

按地域分布，集團於內地的營業資產(主要為物業及貨櫃碼頭)為港幣一千四百一十七億元(二〇一四年：港幣一千五百六十九億元)，佔集團總營業資產的30%(二〇一四年：32%)。

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港幣一百七十七億元或18%至港幣七百八十九億元(二〇一四年：港幣九百六十六億元)，此乃由港幣一千零六十二億元的債務減港幣二百七十三億元的銀行存款及現金所得。若不計入會德豐地產新加坡的現金淨額港幣五億元及九龍倉的負債淨額港幣四百七十二億元(該等負債淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權)，會德豐的負債淨額則減少港幣三十七億元至港幣三百二十二億元(二〇一四年：港幣三百五十九億元)。茲將按各集團計算的負債淨額分析如下：

	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
負債/(現金)淨額		
會德豐	32,258	35,870
會德豐地產新加坡集團	(528)	1,470
九龍倉集團	47,197	59,259
集團	78,927	96,599

於二〇一五年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率(綜合計算)下降至23.2%(二〇一四年：28.4%)。若不計入會德豐地產新加坡的現金淨額及九龍倉的負債淨額，會德豐的負債淨額與股東權益的比率(按應佔資產淨值計算)則下降至16.0%(二〇一四年：18.8%)。

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為港幣一千五百三十五億元(二〇一四年：港幣一千六百零二億元)，當中港幣一千零六十二億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	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
會德豐	56.3	32.7	23.6
會德豐地產新加坡集團	3.9	2.8	1.1
九龍倉集團	93.3	70.7	22.6
集團	153.5	106.2	47.3

上述負債中，為數港幣一百五十一億元(二〇一四年：港幣一百九十二億元)的負債以賬面值合共港幣五百一十八億元(二〇一四年：港幣六百五十三億元)的若干發展物業、投資物業及物業、廠房與設備作抵押。

集團的債務主要以美元、港元、人民幣和新加坡元為本位。該等借款分別用於為集團的投資物業、發展物業和港口投資提供資金。

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、美元和新加坡元為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇一五年十二月三十一日的總市值為港幣一百二十五億元(二〇一四年：港幣一百一十四億元)，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

是年集團的營業業務在營運資金變動前的現金流入為港幣二百零九億元(二〇一四年：港幣一百六十三億元)，為數港幣一百一十八億元(二〇一四年：港幣二十四億元)的營運資金及其它變動，令營業業務淨現金流入增加/減少至港幣三百二十七億元(二〇一四年：港幣一百三十九億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百一十三億元(二〇一四年：港幣一百一十一億元)，主要涉及內地投資物業項目的建築費用、增加於九龍倉的權益及於聯營公司的投資，這又被出售可供出售投資所得淨款項及現代貨箱碼頭出售太倉集裝箱碼頭業務所得款項抵銷。

財務評議(續)

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／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	674	—	674
發展物業	7,099	—	7,099
	7,773	—	7,773
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	18	—	18
發展物業	87	151	238
	105	151	256
九龍倉集團			
投資物業	1,218	4,137	5,355
發展物業	889	15,912	16,801
非物業及其它	1,151	53	1,204
	3,258	20,102	23,360
按分部分析：			
投資物業	1,910	4,137	6,047
發展物業	8,075	16,063	24,138
非物業及其它	1,151	53	1,204
集團總額	11,136	20,253	31,389

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣七十八億元，主要涉及支付日出康城第七期項目的地價及香港發展物業項目的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣二億元的開支主要涉及支付其中國及新加坡發展物業項目的建築費用。
- iii. 九龍倉的開支合共為港幣二百三十四億元，包括涉及投資物業開支港幣五十四億元(主要是海港城的翻新費用及內地國際金融中心項目的建築費用)、涉及發展物業開支港幣一百六十八億元(主要涉及中國項目)，以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣十二億元。

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七百六十億元，當中港幣三百八十九億元已承擔。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	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	–	–	–
發展物業	12,765	12,833	25,598
	12,765	12,833	25,598
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	1	–	1
發展物業	841	1,810	2,651
	842	1,810	2,652
九龍倉集團			
投資物業	10,741	5,621	16,362
發展物業	12,259	16,289	28,548
非物業及其它	2,293	554	2,847
	25,293	22,464	47,757
按分部分析：			
投資物業	10,742	5,621	16,363
發展物業	25,865	30,932	56,797
非物業及其它	2,293	554	2,847
集團總額	38,900	37,107	76,007
按地域分析：			
香港投資物業	2,027	477	2,504
香港發展物業	13,224	12,833	26,057
中國投資物業	8,714	5,144	13,858
中國發展物業	11,939	17,891	29,830
新加坡	703	208	911
物業總額	36,607	36,553	73,160
非物業及其它	2,293	554	2,847
集團總額	38,900	37,107	76,007

- i. 會德豐為數港幣二百五十六億元的承擔主要涉及香港發展物業的地價和建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣二十六億元的承擔主要涉及新加坡發展物業的建築費用港幣九億元及內地發展物業的建築費用港幣十七億元。
- iii. 九龍倉為數港幣四百七十八億元的承擔主要包括涉及投資物業開支港幣一百六十四億元、涉及發展物業的地價和建築費用港幣二百八十五億元，以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣二十九億元。
- iv. 上述承擔及計劃開支將由各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，建築費用則主要由預售收益及項目融資撥付。其它可挪用資源包括可供出售投資。

財務評議(續)

(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 15,500 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

會德豐是一間以香港、中國和新加坡為重心的地產公司。集團擁有貴重的投資物業組合，賬面值逾港幣三千二百五十億元，應佔土地儲備當中有七千五百萬平方呎作發展用途，以及有四千一百萬平方呎作投資用途。

集團以旗下的上市附屬公司九龍倉和會德豐地產新加坡的穩健現金流及資產作為後盾，為集團全資附屬公司會德豐地產提供財力，讓其專注經營在香港的核心地產發展業務。集團目前在香港管理的土地儲備達八百七十萬平方呎，當中包括山頂其中一個最大型的高級住宅物業組合、在澳南的低密度臨海住宅項目、在九龍東佔一重要席位的商住項目和九龍南市中心組合。

二〇一五年，在香港已簽訂的銷售額達港幣一百二十九億元，涉及樓面面積一百萬平方呎。二〇一六年，集團將保持動力，計劃推售五個項目，包括四個住宅項目及一個商業項目。

上市公司九龍倉是會德豐的核心投資，專注在香港及內地發展優質投資物業。九龍倉擁有全球其中一個最貴重的物業組合，於二〇一五年年杪的賬面值為港幣三千一百億元。這當中包括香港兩個最成功的購物商場 – 海港城和時代廣場。九龍倉亦為內地最活躍的香港發展商之一，其於內地的應佔土地儲備達八百四十萬平方米，分佈十五個城市。二〇一五年已簽訂的銷售額達人民幣二百六十億元，涉及樓面面積一百四十萬平方米。

會德豐地產新加坡繼續帶領集團在新加坡的業務發展，目前於當地擁有八十萬平方呎的發展土地儲備。該公司亦在當地的購物黃金地段烏節路經營優質商用物業。

(V) 業務策略

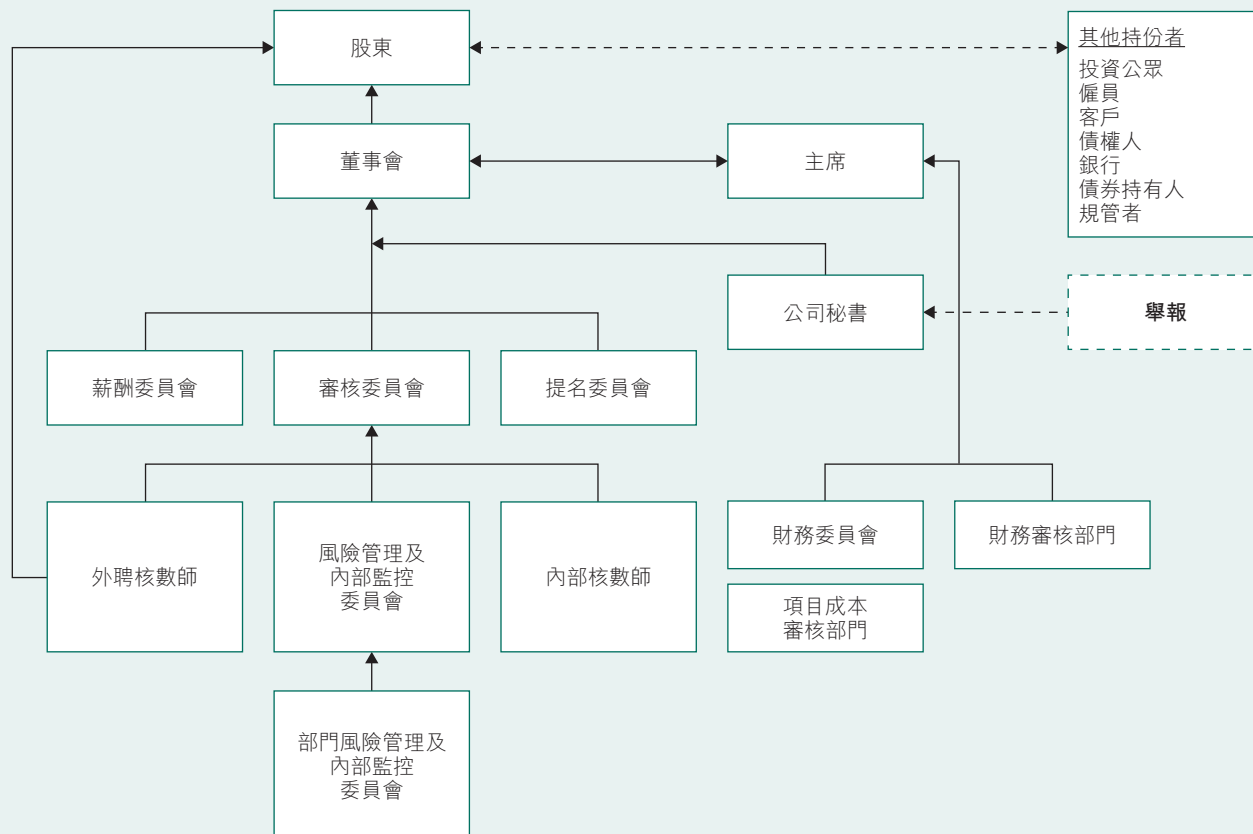
會德豐透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動集團核心業務的持續增長：

1. 建立和維持多元化和具競爭力的土地儲備，適時購置土地及保持貨如輪轉；
2. 發揮在選址和購地、規劃和設計、執行、銷售及市場推廣方面的能力；
3. 強化組織能力，並凝聚專業團隊的力量，致力建立品牌；及
4. 實行審慎嚴謹的財務管理，確保集團的可持續發展。

企業管治報告

(A) 企業管治架構

本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：



(B) 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。

茲將第一項偏離相關守則條文的原因列述於下文(E)部。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

(C) 董事的證券交易

在本財政年度之前，本公司已採納一套自訂的操守守則以規管董事的證券交易（「公司守則」），其條款不低於《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」）規定的所須標準。本公司已向所有本公司董事特地作出查詢，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。

(D) 董事會

(I) 董事會組成、董事會／股東大會開會數目及董事出席會議次數

本公司的董事會根據本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。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董事會會議及一次股東大會。董事會組成及董事出席會議的詳情如下：

董事	出席次數／會議數目	
	董事會會議	股東大會
吳宗權(主席兼常務董事)	4/4	1/1
吳天海(副主席)	4/4	1/1
梁志堅(副主席)	3/4	1/1
徐耀祥(執行董事兼集團財務總監)	4/4	0/1
黃光耀	4/4	1/1
非執行董事		
鄭陶美蓉	4/4	1/1
獨立非執行董事		
周德熙	4/4	1/1
梁國偉	4/4	1/1
史亞倫	4/4	1/1
鄧日燊	4/4	1/1
丁午壽	2/4	1/1
謝秀玲	4/4	0/1
余灼強	3/4	0/1

本公司的每一名董事均按其才幹、經驗和地位，以及其可能對本集團的適當指引及業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

在截至二〇一五年十二月三十一日止年度內，本公司主席在執行董事不在場的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行過一次會議。

本公司主席吳宗權先生是吳光正先生的兒子，而吳光正先生於二〇一五年五月十九日卸任前乃本公司的高級董事。

(II) 董事會運作

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出符合本公司利益的決策。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、周年報告及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、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，或向董事定期發放最新資訊及資料，讓董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。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，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

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。

(III) 董事的持續專業發展

本公司已安排董事參與培訓課程，相關培訓課程著重上市公司董事的角色、職能及責任。除本公司安排的培訓外，若干董事亦有參與由其它公司籌辦的培訓，並向本公司提供所接受培訓的記錄。

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)
吳宗權	A, C
吳天海	A, C
梁志堅	A, C
徐耀祥	A, C
黃光耀	A, C
鄭陶美蓉	C
周德熙	A, C
梁國偉	A, C
史亞倫	A, C
鄧日樂	A, C
丁午壽	A, C
謝秀玲	A, B, C
余灼強	A, C

註解：

- A: 出席研討會及／或議會及／或論壇
- B: 於研討會及／或議會及／或論壇上作演講
- C: 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等等

(E) 主席及行政總裁

吳宗權先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了守則條文第A.2.1條，該條文規定主席及行政總裁的角色應由不同人士擔任。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(其中過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。

此外，主席由副主席吳天海先生、副主席梁志堅先生、執行董事兼集團財務總監徐耀祥先生及董事黃光耀先生協助。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，而彼亦實質上履行行政總裁職責，直接負責集團的若干主要業務單位。

(F) 非執行董事

本公司全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事(包括獨立非執行董事)，其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。每名已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(i)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(ii)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。

(G) 董事委員會

(I) 審核委員會

本公司已設立一個審核委員會，全部成員皆為本公司的獨立非執行董事。

全部審核委員會成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。此外，史亞倫先生和謝秀玲女士持有適當的專業資格及／或於財務方面具有經驗。

在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過四次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
史亞倫(審核委員會主席)	4/4
丁午壽	2/4
謝秀玲	4/4
余灼強	4/4

(i) 審核委員會的職權範圍與《企業管治守則》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：

(A) 與本公司外聘核數師的關係

- (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。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。

(B) 審閱本公司的財務資料

- (a) 監察本公司財務報表以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。委員會在向董事會提交相關報表及報告前對報表及報告作出審閱時，應特別針對下列事項：
- (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(B)(a)項而言：
- (i) 委員會成員應與本公司的董事會及高級管理人員聯絡。委員會每年須至少與本公司的外聘核數師開會兩次；及
 - (ii) 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。

(C) 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系統；有關檢討涵蓋所有方面的監控，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，就有關風險管理和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和內部監控的陳述；
- (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；

企業管治報告(續)

- (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事宜；
 - (h) 就《上市規則》守則條文所載的事宜向董事會匯報；
 - (i) 檢討本公司設定的以下安排：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。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。
- (D) 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方面的政策及常規；
 - (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
 - (e) 研究其它由董事會界定的課題。
- (ii) 本集團已採納《舉報政策及程序》，並將權責轉授審核委員會。相關的進一步資料載於第34頁的分節「(II) 常規及程序」下的第三段。
- (iii) 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其它工作的摘要如下：
- (a) 批准外聘核數師的薪酬及委任和聘用條款；
 - (b) 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；
 - (c) 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(i)(B)段有關審核委員會的各點職責；
 - (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
 - (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；及
 - (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

(II) 薪酬委員會

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於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，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
丁午壽(薪酬委員會主席)	1/1
史亞倫	1/1
吳宗權	1/1

(i) 薪酬委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：

- (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；
- (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；
- (c) 以下兩種情況其中一種：
 - (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
 - (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。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)；
- (d) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (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；
- (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；
- (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他自己的薪酬；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。

(ii) 在獲轉授權責下，薪酬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) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；

企業管治報告(續)

- (b) 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金；及
- (c) 檢討董事及審核委員會成員的酬金水平。

支付予本公司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袍金(支付率目前為每年港幣225,000元)、支付予每名本公司其他董事的袍金(支付率目前為每年港幣150,000元)及支付予每名同時擔任本公司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。

(III) 提名委員會

本公司已設立一個提名委員會，由三位成員組成，包括本公司主席(出任提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事丁午壽先生和史亞倫先生。

於截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，提名委員會並無舉行任何會議。

- (i) 提名委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文相符。茲將提名委員會的主要職責臚列如下：
 - (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公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議以補足；
 - (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之獨立性；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。
- (ii) 董事會已採納《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達致多元化觀點及支援其達到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所帶來的裨益。

目前，董事會內有過半數董事為獨立非執行董事。彼等具有在國際及本地企業發展事業的多方面經驗，把工程、金融及銀行、投資銀行、法律、製造業及創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、衛生福利、教育、監管及政治。

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。董事會會就本集團業務的特定需要，繼續不時檢討其成員組合。

(IV) 企業管治職能

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，該等職責載列於第30頁的「(D) 監管本公司的企業管治事宜」一段內。

(H) 核數師酬金

本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所於截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度提供的核數及其它服務的費用分別為港幣三千萬元及港幣四百萬元。

(I) 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重大誤述或損失，而非絕對地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，持續監察及評估相關系統是否有效。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運作的風險。

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風險管理及內部監控系統的舉措。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本集團的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	主席為徐耀祥先生 其餘三名成員為梁志堅先生、黃光耀先生及李偉中先生
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。

企業管治報告(續)

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，本集團有多元化業務，在互動的環境下經營，不同業務分部面對不斷變化的風險。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。

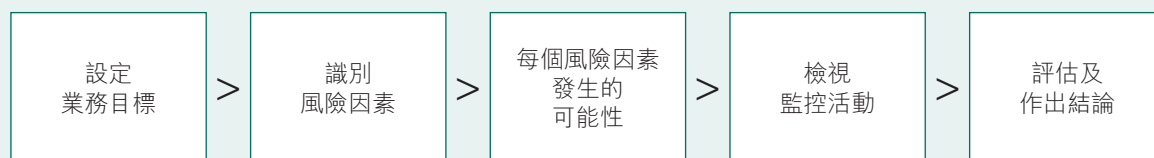
每個運作單位的責任範圍及權力限制有明確界定以確保有效地互相制衡。本集團已設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權下被挪用或出售、妥善保存會計記錄、保證供內部使用或向外公布的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，於有需要時作出改善，以應對業務、經營及監管環境的變化。

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副主席及集團財務總監或本公司審核委員會。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及整個集團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，外聘核數師可查閱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結論並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按次序排列風險，制定適當措施將風險監控在可接受水平，尤其注重防止欺詐措施。

(IV) 年度確認

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監控，以及本集團在會計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；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51至52頁的董事會報告書內。

(J) 董事對財務報表的責任

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本集團截至該日止年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合《公司條例》（香港法例第622章）及適用的《上市規則》之披露條文規定。

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：

- (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) 作出審慎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）。

(K) 與股東的溝通

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），使股東得以在掌握相關資料的情況下行使他們的權利，以及讓股東及投資界別與本公司積極溝通。

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，並會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.wheelockcompany.com)供下載。網站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。

企業管治報告(續)

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。

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。

(L) 股東的權利

(I) 召開股東大會

根據《公司條例》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大會(股東週年大會除外)。

(II) 向董事會提出查詢

本公司的企業網站(www.wheelockcompany.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。

股東根據上文L(I)及L(III)兩節就《公司條例》第566條及第615條而提出的任何書面要求，必須送達本公司註冊辦事處(香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓)以送交本公司。

(M) 憲章文件的修訂

於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任何更改。

董事會報告書

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121至124頁。

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）附表五載於本年報下列不同分部，該等分部是本董事會報告書的組成部分：

- 「主席報告書」(第4至5頁)
- 「業務評議」(第8至16頁)
- 「財務撮要」(第6至7頁)及「財務評議」(第17至24頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第51至52頁)

於本財政年度內全年，本集團已妥為遵守對本集團有重大影響的有關法律及規例，包括《廣播條例》、《公司條例》、《競爭條例》（於二〇一五年十二月十四日生效）、《僱傭條例》、《最低工資條例》、《一手住宅物業銷售條例》、《證券及期貨條例》、《電訊條例》、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《公司收購、合併及股份回購守則》。

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

業績、盈利分配及儲備

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55頁的綜合收益表及第56頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動情況，編列於第58頁的綜合權益變動表及第98至99頁的財務報表附註第24條內。

股息

第一次中期股息每股42.5仙已於二〇一五年九月派發。第二次中期股息每股72.5仙將於二〇一六年四月二十九日派發予在二〇一六年四月十二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1.15元(二〇一四年：港幣1.0675元)。

董事會報告書(續)

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況分別編列於第72頁及第76頁的財務報表附註第8條及第9條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣四千三百萬元。

董事

於本財政年度內及／或於本財政年度結束至本報告書日期期間，出任本公司董事的人士的姓名為吳宗權先生、吳光正先生(於二〇一五年五月十九日卸任)、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生、周德熙先生、鄭陶美蓉女士、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日樂先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。

吳天海先生、鄭陶美蓉女士、梁國偉先生、史亞倫先生及謝秀玲女士，將依據本公司組織章程細則第106A條於快將舉行的股東週年大會上輪值卸任董事之職。彼等皆符合資格，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之間概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

於本財政年度內及／或於本財政年度結束至本報告書日期期間，在本公司的附屬公司出任董事的全部人士的名單載於第53頁的(K)分部「附屬公司的董事」。

對董事的彌償

根據本公司的組織章程細則，在法律容許的範圍內，各董事就其執行／履行職務或與此有關之情況下而可能蒙受或招致之一切損失或責任有權從本公司的資產中獲得彌償。

此外，在本財政年度內及截至本報告書日期，本公司已續投適當的董事及高級職員責任保險，為本公司董事及本公司旗下附屬公司的董事就針對彼等的法律行動提供適當保障。

交易、安排及合約利益

本公司或其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，並無訂立任何本公司董事或與本公司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。

管理合約

於本財政年度內，並無有關管理本公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

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本公司的附屬公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）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本公司董事）有關認購本公司普通股及九龍倉普通股的若干未被行使的認股權外，本公司或其任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司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。

根據該兩項計劃各自的規例（該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及監管規則所制約），發行本公司或九龍倉股份的認購價及可行使相關認股權的期限皆由本公司或九龍倉的董事會決定，惟有關的認購價須不少於下列三者中的最高者：(i) 書面要約內所列的指示價格；(ii) 在認股權授予日期在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的收市價；及(iii) 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，本公司或九龍倉均無根據上述股份認購權計劃配發及發行任何股份予本公司任何董事。本公司及九龍倉股份認購權計劃的進一步資料載於第 47 至 49 頁。

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。

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。

承董事會命
秘書
陳永生

香港 二〇一六年三月十日

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介等事宜

(i) 董事

吳宗權 主席兼常務董事 (37歲)

吳先生自二〇一三年起出任本公司董事及常務董事。他於二〇一四年一月成為主席。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。他是本集團的香港地產發展分支會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)的副主席兼常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。他現任中華人民共和國(「中國」)中國人民政治協商會議(「政協」)第十二屆北京市委員會委員、香港地產建設商會會董及香港總商會經濟政策委員會委員。

吳先生畢業於美國普林斯頓大學建築系本科，並於二〇一〇年獲香港科技大學商學院和美國西北大學凱洛格管理學院聯合頒授的工商管理碩士學位(行政人員工商管理碩士課程)。吳先生於二〇〇五年加入本集團之前，曾於瑞士聯合銀行(UBS)房地產企業融資及UBS Triton基金工作，主要負責資產併購與資產管理。他亦曾任職於Hamptons International。吳先生是吳光正先生的兒子，而吳光正先生曾任本公司高級董事，惟彼已於二〇一五年五月十九日卸任。

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六百零五萬元(二〇一五年：港幣五百七十二萬元)。

吳天海 副主席 (63歲)

吳先生自一九八八年起出任本公司董事，一九九五年出任副主席。他是九龍倉(本公司主要公眾上市附屬公司)的主席兼常務董事。吳先生在本公司旗下多間其它附屬公司出任董事，亦在本公司其中三間公眾上市附屬公司擔任主席，該三間公司為海港企業有限公司(「海港企業」)、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)和會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)。此外，他亦是公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited(「JBHL」)的主席，以及Hotel Properties Limited(其為本公司的公眾上市聯營公司)的非執行董事。他曾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二十七日辭任。

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盆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)。

梁志堅 副主席 (77歲)

梁先生自二〇一二年起出任本公司副主席。他亦是會德豐地產及會德豐地產(香港)有限公司(「會德豐地產香港」)的主席(該兩間公司皆為本公司的全資附屬公司)。梁先生在香港的地產發展、建築、管理及相關業務方面有豐富經驗。他曾於兩間公眾上市公司出任董事，該兩間公司為新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司。他現任香港地產建設商會執行委員會主席。根據本集團目前與梁先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，梁先生於二〇一六年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百四十六萬元(二〇一五年：港幣五百四十六萬元)。

徐耀祥 執行董事兼集團財務總監 (69歲)

徐先生 *FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, FCIS, CGA-Canada* 自一九九八年起出任本公司董事，二〇〇三年出任本公司執行董事，目前亦為集團財務總監。他是九龍倉的副主席兼集團財務總監，有線寬頻的董事，會德豐地產的副主席，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。徐先生亦為JBHL的董事。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，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五百零九萬元(二〇一五年：港幣四百七十九萬元)。

黃光耀 董事 (51歲)

黃先生自二〇一〇年起出任本公司董事。他於一九八九年加入本集團，現任會德豐地產及會德豐地產香港的常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事，目前全盤負責本集團於香港的物業發展及相關業務。黃先生亦為香港總商會地產及基建委員會副主席及香港地產建設商會法律小組成員。他亦是香港綠色建築議會董事會成員、香港僱主聯合會理事會成員、英國皇家特許測量師學會資深會員及該學會的外事及公共關注理事會成員，以及地產代理監管局B類別人士(相關行業)成員。

黃先生於二〇一五年二月再次獲委任為香港特區政府中央政策組特邀顧問，此前他於二〇一三年至二〇一五年完成首次的兩年任期，以及於二〇〇九年及二〇一〇年出任非全職顧問。他曾任香港考試及評核局香港中學文憑考試應用學習科目委員會增選委員，任期由二〇一三年四月至二〇一五年八月。黃先生畢業於美國威斯康辛大學，取得工商管理碩士學位。根據本集團目前與黃先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，黃先生於二〇一六年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百四十一萬元(二〇一五年：港幣四百一十九萬元)。

周德熙 GBS 董事 (73歲)

周先生自二〇一二年起出任本公司獨立非執行董事。周先生於一九六七年畢業於香港大學。他於一九八八年至二〇〇二年期間於香港政府擔任多個主要官員職位，包括工商局局長、文康廣播局局長及衛生福利司。周先生於二〇〇二年獲香港特區政府頒授金紫荊星章。他現任兩間香港公眾上市公司的獨立非執行董事，該兩間公司為澳門博彩控股有限公司及貿易通電子貿易有限公司。

鄭陶美蓉 董事 (69歲)

鄭女士自二〇一二年起出任本公司非執行董事。鄭女士是一位資深銀行家，在金融界累積逾三十五年經驗，於企業及商業銀行以及投資銀行擔任高層管理職位逾二十五年。鄭女士於一九九〇年加入法國巴黎銀行，過去二十五年在該集團內出任多個高級職位。鄭女士自二〇一〇年起出任法國巴黎財富管理銀行亞太區主席及行政總裁，以及法國巴黎財富管理銀行執行委員會成員。

鄭女士加入法國巴黎銀行前，在美國大通銀行香港分行任職十八年，在控管及營運方面出任多個職位。鄭女士曾出任由香港特區政府財政司司長曾俊華先生擔任主席的銀行業務諮詢委員會的成員，並在一九八五年至一九八九年基本法草擬期間出任香港特區基本法諮詢委員會成員。

董事會報告書(續)

鄭女士於二〇〇六年十月獲中國傑出女企業家聯誼會選為「中國百名傑出女企業家」。二〇〇七年十月及二〇一二年五月，鄭女士分別獲頒授法國「Chevalier de l'Ordre National du Merite」及「Chevalier de l'Ordre de la Legion d'Honneur」的國家性榮銜。二〇一一年八月，鄭女士獲《亞洲金融雜誌》(FinanceAsia)選為財經界二十位傑出女性之一。

梁國偉 董事 (56歲)

梁先生自二〇一三年起出任本公司獨立非執行董事。他持有劍橋大學經濟及法律文學士學位及英屬哥倫比亞大學法學士學位。他取得英格蘭及威爾斯、紐約州以及加拿大英屬哥倫比亞省的律師執業資格，其後先後任職於投資銀行及私募基金管理層，專注於亞太區內的投資項目。在他的事業歷程中，他曾於倫敦、溫哥華、紐約及香港工作。梁先生現任多間私人商業企業的董事。

史亞倫 JP 董事 (72歲)

史亞倫先生自二〇一二年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司審核委員會成員兼主席，以及本公司提名委員會和薪酬委員會成員。史亞倫先生由一九九七年起直至二〇〇一年十二月退休前，是全球主要投資銀行瑞士信貸第一波士頓(「瑞信波士頓」)太平洋區的副主席。加入瑞信波士頓前，他於一九八三年至一九九四年出任怡富集團行政總裁，並於一九九四年至一九九六年升任該集團主席。史亞倫先生擁有逾二十七年亞洲區投資銀行的經驗，曾兩度獲選為聯交所理事會成員。他曾為香港特區政府經濟顧問委員會成員，並曾任香港政府公司法改革常務委員會委員達十年之久。他於二〇〇二年至二〇一四年出任醫院管理局公積金計劃信託人。

史亞倫先生於一九六四年畢業於英國布里斯托大學，取得法律學士(榮譽)學位，並分別於一九六七年及一九七〇年取得英國及香港的律師資格。史亞倫先生亦為雲頂香港有限公司和粵海置地控股有限公司(兩者皆在聯交所上市)的董事，以及Noble Group Limited(在新加坡證券交易所上市)的董事。他亦是American Indochina Resorts Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的私人公司)的董事，該公司擁有位於越南峴港的Nam Hai Resort。

史亞倫先生曾於皇冠環球集團有限公司(前稱卓越金融有限公司)(在聯交所上市)出任董事一職直至二〇一四年五月二十七日辭任。

鄧日燦 BBS, JP 董事 (63歲)

鄧先生 BSc, MBA 自二〇一二年起出任本公司獨立非執行董事。他為美國加州 Santa Clara 大學工商管理碩士及美國加州 Menlo 學院工商管理學士。鄧先生現任昇和有限公司之主席兼董事長、公眾上市的景福集團有限公司之副主席、公眾上市的美麗華酒店企業有限公司之執行董事、公眾上市的恒生銀行有限公司之獨立非執行董事，及多間私營商業機構之董事。此外，鄧先生是鄧肇堅何添慈善基金顧問。

丁午壽 SBS, JP 董事 (73歲)

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司薪酬委員會成員兼主席，以及本公司審核委員會和提名委員會成員。丁先生是開達集團有限公司(公眾上市公司)及開達實業有限公司的主席。他亦是公眾上市的卓能(集團)有限公司的獨立非執行董事。丁先生現任香港無錫商會有限公司、香港工業總會、香港中華廠商聯合會及香港玩具廠商會有限公司的名譽會長，以及香港塑膠業廠商會有限公司之永遠名譽會長。

丁先生亦為香港總商會等其它多個商貿機構及公眾委員會的成員。他亦是香港科技大學顧問委員會永遠名譽委員。此外，他亦出任江蘇省政協委員會委員。

謝秀玲 JP 董事 (63歲)

謝女士 *FCPA (HKICPA), CPA, CA (Canada)* 自二〇一三年起出任本公司獨立非執行董事。她亦擔任本公司審核委員會成員。謝女士是領展資產管理有限公司(前稱領匯管理有限公司)(其為領展房地產投資信託基金(前稱領匯房地產投資信託基金)的管理人，是一間香港公眾上市公司)及星展銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事。她在美國洛杉磯加州大學取得數學(榮譽)文學士學位及金融／會計工商管理碩士學位，並在加拿大多倫多取得特許會計師資格。她於一九九一年香港醫院管理局成立時加入該局，至二〇一三年八月底退休前是該局的財務總監及總監(財務及資訊科技服務)。她現任香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客座教授和香港大學審核委員會成員，並出任多個慈善機構及非政府組織的董事會及委員會成員。

余灼強 董事 (65歲)

余先生自二〇一〇年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司審核委員會成員。余先生是太平洋製罐中國控股有限公司的創辦人、董事總經理及主席；太平洋製罐是中國具領導地位的飲品罐製造商之一。余先生在美國麻薩諸塞州伍斯特理工學院取得機械工程理學士學位及在紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。他在紐約通用電氣公司開始其事業，其後加入康涅狄格州斯坦福德市的大陸製罐公司。余先生在市場推廣及財務範疇擔任高級職位，並於一九八八年獲晉升為大陸製罐香港有限公司的董事總經理。他於一九九一年向該公司辭呈，隨後創立了太平洋製罐。余先生亦為伍斯特理工學院的校董會成員。

附註：本公司確認已收到了本公司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)項內的本公司主席兼常務董事、兩名副主席及執行董事兼集團財務總監直接負責，彼等被視為本集團的高級管理人員。

(B) 董事的證券權益

(I) 股份及債務證券權益

茲將本公司現任董事於二〇一五年十二月三十一日佔有本公司，本公司旗下三間附屬公司九龍倉、有線寬頻和Wheelock Finance Limited，以及綠城(此公司被視為本公司的相聯法團)的股份及／或債務證券實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別相對於該等公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

董事會報告書(續)

	持有數量 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司 – 普通股		
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
九龍倉 – 普通股		
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
丁午壽	659,024 (0.0217%)	個人權益
有線寬頻 – 普通股		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
Wheelock Finance Limited		
– 於二〇一七年到期的港元保證票據		
黃光耀	5,000,000 港元	個人權益
– 於二〇一八年到期的美元保證票據		
黃光耀	1,300,000 美元	個人權益
– 於二〇二二年到期的港元保證票據		
黃光耀	5,000,000 港元	個人權益
綠城中國控股有限公司		
– 債權證		
吳天海	人民幣 5,000,000 元	個人權益
– 於二〇一八年到期的美元債券		
梁志堅	500,000 美元	個人權益
– 於二〇一八年到期的美元定息票據		
黃光耀	600,000 美元	個人權益
– 於二〇二〇年到期的美元定息票據		
黃光耀	600,000 美元	個人權益

附註：上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一五年十二月三十一日所持有的本公司及／或其附屬公司的認股權權益。相關認股權權益的詳情分別載於下文(B)(II)分節「本公司認股權權益」及(B)(III)分節「九龍倉認股權權益」內。

(II) 本公司認股權權益

茲將按照本公司的股份認購權計劃授出／可行使及由本公司現任董事(及／或其各自的聯繫人)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	賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目 (佔全部已發行股份數目的百分比)		每股認購價 (港幣元)
		於二〇一五年 一月一日	於二〇一五年 十二月三十一日	
吳宗權(附註b)	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98
梁志堅	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98
黃光耀	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98

附註：

- (a) 上述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本公司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) 於二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日，吳宗權先生的一名聯繫人吳光正先生(彼為吳宗權先生的父親)持有若干本公司認股權，相關詳情載於下文(C)分節「主要股東權益」內。吳光正先生所持之相關認股權不包括在上述之吳宗權先生所持之認股權之內。
- (c) 於本財政年度內，並無任何本公司董事及／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，及本公司並無向任何本公司董事及／或任何董事之任何聯繫人賦授任何本公司認股權。

(III) 九龍倉認股權權益

在本財政年度內，九龍倉本身有一項股份認購權計劃(「九龍倉計劃」)。茲將按照九龍倉計劃授出／可行使及由本公司現任董事(及／或其各自的聯繫人)於截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內，持有可認購九龍倉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	於二〇一五年 十二月三十一日 持有的認股權涉及的 九龍倉股份總數 (佔全部已發行 股份數目的百分比)		認股權涉及的九龍倉股份數目		每股認購價 (港幣元)
	賦授日期 (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		
			於二〇一五年 一月一日	於二〇一五年 十二月三十一日	
吳宗權(附註iii)	800,000 (0.026%)	04/07/2011	800,000	800,000	55.15
吳天海	3,500,000 (0.116%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20
徐耀祥	2,200,000 (0.073%)	04/07/2011	1,200,000	1,200,000	55.15
		05/06/2013	1,000,000	1,000,000	70.20
黃光耀	800,000 (0.026%)	04/07/2011	800,000	800,000	55.15

附註：

- (i) 上述在二〇一一年七月四日賦授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九龍倉認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一(即最多可行使相關九龍倉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尚未行使認股權除外，該等認股權於四年內分四期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的四分之一(即最多可行使相關九龍倉股份總數的四分之一)，第一、第二、第三及第四期分別於二〇一二年、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。
- (ii) 上述在二〇一三年六月五日賦授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九龍倉認股權同樣地於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一(即最多可行使相關九龍倉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。

董事會報告書(續)

- (iii) 於二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日，吳宗權先生的一名聯繫人吳光正先生(彼為吳宗權先生的父親)持有若干九龍倉認股權，相關詳情載於下文(C)分節「主要股東權益」內。吳光正先生所持之相關認股權不包括在上述之吳宗權先生所持之認股權之內。
- (iv) 於本財政年度內，並無任何本公司董事及／或其聯繫人所持有的九龍倉認股權已期滿失效或被行使或被取消，及九龍倉並無向任何本公司董事及／或任何董事之任何聯繫人賦授任何九龍倉認股權。

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《上市規則》本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一五年十二月三十一日皆無持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，以及該等股份相對於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(百分比)
(i) 吳光正先生(附註1及5)	241,979,652 (11.91%)
(ii) 吳包陪容女士(附註5)	241,979,652 (11.91%)
(iii) HSBC Trustee (C. I.) Limited	995,221,678 (48.98%)

附註：

- (1) 上述股東(i)的權益不包括其若干本公司認股權的個人權益，相關詳情載於下文附註(3)內。
- (2) 上述股東(i)及股東(ii)所列的股份權益出現重疊情況，該等股份乃涉及同一批股份。
- (3) 於二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日，上述股東(i)持有本公司在二〇一三年六月十四日賦授之認股權，相關認股權涵蓋2,000,000股本公司股份(佔全部已發行股份總數的0.098%)，其認購價及有效期／行使期限與本公司同日向其董事賦授的認股權所適用的價格／期限相同(如上文(B)「董事的證券權益」一節下的(II)分節所述，該分節附註(a)註明相關期限)。於本財政年度內，並無股東(i)所持有的本公司認股權已期滿失效或被行使或被取消，及本公司並無向股東(i)賦授任何本公司認股權。
- (4) 於二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日，上述股東(i)持有九龍倉在二〇一一年七月四日及在二〇一三年六月五日賦授之認股權，相關認股權分別涵蓋1,500,000股及2,000,000股九龍倉股份，其各自的認購價及有效期／行使期限與九龍倉同樣在該兩個日期向若干本公司董事(徐耀祥先生的特殊情況除外，該情況在上文(B)「董事的證券權益」一節下的(III)分節附註(i)已註明)賦授的認股權各自所適用的價格／期限相同(如上文(B)「董事的證券權益」一節下的(III)分節所述，該分節附註(i)及(ii)註明相關期限)。於本財政年度內，並無股東(i)所持有的九龍倉認股權已期滿失效或被行使或被取消，及九龍倉並無向股東(i)賦授任何本公司認股權。
- (5) 在按照適用法律及／或《上市規則》披露本公司及九龍倉認股權權益而言，股東(i)是股東(ii)的聯繫人，吳宗權先生則是股東(i)和股東(ii)的聯繫人。股東(i)所持有的相關認股權權益(不包括在上述股東(ii)被視為持有的本公司股份權益之內)的詳情載於上文附註(3)及(4)內，而吳宗權先生所持有的相關認股權權益(不包括在上述股東(i)及／或股東(ii)被視為持有的權益之內)的詳情則載於上文(B)「董事的證券權益」一節下的(II)及(III)分節內。

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。

(D) 股份認購權計劃

(I) 本公司股份認購權計劃摘要(「本公司計劃」)

- (a) 本公司計劃的目的：
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合營公司的附屬公司)的全職及／或兼職僱員及／或董事。
- (c) (i) 於本年報日期根據本公司計劃可予發行的本公司普通股(「公司股份」)總數：
190,684,928
- (ii) 於本年報日期190,684,928股普通股佔已發行公司股份總數的百分率：
9.38%
- (d) 根據本公司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

董事會報告書(續)

(h) 認購價的釐定基準：

認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：

(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)；及

(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)。

(i) 本公司計劃尚餘的有效期：

約五年(於二〇二一年六月八日屆滿)

(II) 尚未行使的本公司認股權的詳情

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(包括本公司董事)而尚未行使的本公司認股權(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及變動(如有)臚列如下：

賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目		有效期/行使期限 (日/月/年)	於行使認股權時
	於二〇一五年 一月一日	於二〇一五年 十二月三十一日		就每股須付的 認購價 (港幣元)
14/06/2013	2,500,000	2,500,000	15/06/2013 – 14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2014 – 14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2015 – 14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2016 – 14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2017 – 14/06/2018	39.98
總數：	12,500,000	12,500,000		

附註：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。

(III) 尚未行使的九龍倉認股權的詳情等事宜

九龍倉計劃的條款、條件及相關資料(在作出必要的變動下)在所有要項上與本公司計劃者(上文(D)(I)節下所載)完全相同，惟就(D)(I)(c)分節下(i)及(ii)項而言，九龍倉計劃的相關股份數目/百分率分別為281,024,732股及9.27%。

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」的僱傭合約的九龍倉及/或其附屬公司的僱員及/或董事(當中若干人亦是本公司董事)而尚未行使的九龍倉認股權(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及變動(如有)臚列如下：

賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目				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		
(i) 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	55.15
	2,320,000	(300,000)	-	2,020,000	05/07/2013 - 04/07/2016	55.15
	2,320,000	(300,000)	-	2,020,000	05/07/2014 - 04/07/2016	55.15
	2,320,000	-	(300,000)	2,020,000	05/07/2015 - 04/07/2016	55.15
	10,820,000	(900,000)	(300,000)	9,620,000		
(ii) 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	70.20
	2,500,000	-	(400,000)	2,100,000	06/06/2015 - 05/06/2018	70.20
	2,500,000	-	(400,000)	2,100,000	06/06/2016 - 05/06/2018	70.20
	2,500,000	-	(400,000)	2,100,000	06/06/2017 - 05/06/2018	70.20
	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) 九龍倉股份在緊接九龍倉認股權如上文所述在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。
- (2) 上述於本財政年度內期滿失效的認股權涉及合共2,300,000股的九龍倉股份，乃按照九龍倉計劃的條款而期滿失效。
- (3) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何九龍倉認股權已期滿失效或被授出、被行使或被取消。

(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。

董事會報告書(續)

(F) 主要客戶及供應商

在截至二〇一五年十二月三十一日止財政年度內：

- (a) 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)佔本集團購買總額不足30%；及
- (b) 本集團的五個最大客戶所佔的收入總額佔本集團收入總額不足30%。

(G) 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，或還款期限逾一年的銀行貸款、透支及/或其它借款的數額及資料，已編列於第87至88頁的財務報表附註第20條內。

(H) 公眾持股量

根據本公司於本報告書日期可以得悉、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。

(I) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及/或其附屬公司的若干關連交易的資料(其詳情已在較早前於日期為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) 九龍倉與WGL的概括租賃協議

九龍倉(其為本公司的上市附屬公司)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九龍倉集團所擁有的零售/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。

於二〇一四年九月二十六日，九龍倉與WGL訂立了一項概括租賃協議(「概括租賃協議」)，有效期由二〇一五年一月一日起至二〇一七年十二月三十一日止，為期三年。概括租賃協議旨在(其中包括)規管三年有效期內九龍倉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，以及釐定其內所涉及的租金的每年上限總額。

由於WGL由一項以吳光正先生(彼為本公司前高級董事，亦是本公司的主要股東)作為財產授予人的信託間接全資擁有，故根據《上市規則》，概括租賃協議及其所規管及/或涉及的多項交易(統稱為「概括租賃協議交易」)，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應收WGL集團的租金年總額(不得超逾上述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。

- (II) 於第102頁的財務報表附註第28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)」段中所述的交易則並不構成本公司的關連交易。

(III) 董事的確認等事宜

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上文(I)(i)段內所述的概括租賃協議交易，並確認概括租賃協議交易：

- (a) 由本集團在其日常業務中訂立；
- (b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (c) 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。

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概括租賃協議交易的協議條款進行；
- (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及服務，相關交易在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行。

(J) 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現存主要風險及不明朗因素。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當前及可預見的風險，採取防範措施以避免或減輕風險帶來的不利影響。

發展物業涉及的風險

發展物業是本集團的核心業務，主要位於香港、中國內地和新加坡。因此，發展物業分部須視乎香港、中國內地和新加坡的經濟、政治與法律方面的發展情況。

香港的發展物業市場一直受多方面影響，包括經濟及市場狀況、建築成本上升、環境問題、政府審批及經立法或行政措施推行的政府政策。香港特區政府近年實行管制措施，包括實施《一手住宅物業銷售條例》、徵收較高的印花稅及限制居所貸款。

近年，中國內地的發展物業市場一直同時受國內經濟趨勢及政府政策影響，例如在房地產市場採納分類調控措施及雙方調控措施、按揭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。新加坡的發展物業市場近來亦受到新加坡政府推行降溫措施所影響。

董事會報告書(續)

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，本集團積極評估香港、中國內地和新加坡的整體經濟、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，本集團均會就所有方面進行詳盡的可行性及壓力測試，將商業及法律風險減至最低。

投資物業涉及的風險

投資分部是本集團另一核心業務，投資物業資產佔本集團總資產超過63%。由於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。

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，並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，而在這種情況下業績或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變化，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。本集團亦規劃長期的策略性宣傳推廣，維持投資物業的品牌知名度及價值。

非物業業務

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。

本集團在亞太地區經營十四間酒店，當中六間乃本集團自置。酒店表現通常受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)影響而出現高度波動。

本集團的通訊、媒體及娛樂分部在競爭激烈的市場中面對新科技下快速轉變的用戶行為。

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所產生的影響，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、外幣、權益價格及信貸。這些風險的詳情及相關管理政策見第92至98頁財務報表附註第23條。

(K) 附屬公司的董事

於本財政年度內及／或由本財政年度結束至二〇一六年三月十日(本公司董事會報告書日期)期間，於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內，列為附屬公司的所有相關公司擔任董事的所有人士之名稱按筆劃序臚列如下：

名稱	名稱	名稱
于家啟	容永成	黃志光
孔慶安	徐耀祥	黃志潔
毛立鵬	海寧	黃佩芝
毛滿金 *	郝建民	黃倩如 *
王玲	馬惟善	黃旋
包靜國	高璟山 *	楊何蓓茵
史習平	張一	楊應元
左勇權	張孟坤	溫福娘
吳天海	張杰瑞	葉忠孝
吳光正 *	張家龍 *	壽柏年 *
吳宗權	張媛媛	趙長清 *
吳冠	張貴能	趙應春
吳勇為	張路	潘國輝
吳福良 *	曹學昭	蔣瑞福
李永前	梁君彥	蔡小玲
李玉芳	梁志堅	蔡光傑
李玉彬 *	梁秉釗	鄧思敬
李青岸	梁殷而	鄧偉棟 *
李春農 *	梁錦祥	黎子明
李偉中	符致遠	盧偉民
李國維	符偉雄	蕭文豪
李雷	許仲瑛	蕭福興
李駿	郭志成	薛建平
杜景仁	郭勇	顏昭朗 *
肖爭光 *	郭騫	魏青山
周安橋	陳小平	譚志偉 *
周明權	陳永生	譚偉才
易志明	陳美金	關則豪
林得恩	陳國邦	關漢光 *
林敏成	陳啟綽	嚴剛
林鎮安	陳景全	Admirable Corporation
林銻鏐	陳維良	Andrea Limited
邵友松	陳穎岩	CHAVALIT Uttasart
邵永官	陳穎儀	HEBERT Dominic
施道敦	陳錫華	KELLY Simon
柯禮賢	陸美麗	MACLEOD Malcolm
胡曉明	陸觀豪	MCCARTHY Colm Martin
凌妙顏	麥理勤	OFLANAGAN Aidan
凌緣庭	曾展章	TAKIZAWA Kazumasa
凌學風	湯聖明	WILLIAMS Richard Gareth
唐恩達 *	黃永勝	ZEMAN Allan
孫騏	黃光耀	

* 二〇一六年三月十日或之前不再為董事。

獨立核數師報告



致會德豐有限公司股東

(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55至127頁會德豐有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下合稱「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布的《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財務報表作出意見。我們是按照香港《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它用途。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布的《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，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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，並已遵照香港《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

二〇一六年三月十日

綜合收益表

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
收入	1	57,431	40,953
直接成本及營業費用		(31,879)	(20,555)
銷售及推銷費用		(2,217)	(1,541)
行政及公司費用		(1,727)	(1,600)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		21,608	17,257
折舊及攤銷	2	(1,555)	(1,528)
營業盈利	1及2	20,053	15,729
投資物業之公允價值增加		7,360	28,087
其它支出淨額	3	(240)	(1,758)
財務支出	4	27,173	42,058
所佔除稅後業績：		(2,092)	(2,195)
聯營公司		1,241	2,203
合營公司	11(d)	222	918
除稅前盈利		26,544	42,984
所得稅	5	(4,710)	(4,015)
是年盈利		21,834	38,969
應佔盈利：			
股東		14,232	22,009
非控股股東權益		7,602	16,960
		21,834	38,969
每股盈利	7		
基本		港幣 7.00 元	港幣 10.83 元
攤薄		港幣 7.00 元	港幣 10.83 元

在第62至第127頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。從本年度盈利分派予本公司股東之股息詳情刊列於附註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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
是年盈利	21,834	38,969
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
匯兌虧損：	(6,654)	(1,126)
折算海外業務	(6,537)	(1,126)
出售一間附屬公司轉撥至損益內	(117)	-
可供出售投資之重估(虧損)/收益淨額：	(3,215)	1,558
重估(虧損)/盈餘	(2,573)	1,460
出售轉撥至損益內	(642)	98
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(1,355)	(288)
其它	10	9
是年其它全面收益	(11,214)	153
是年全面收益總額	10,620	39,122
應佔全面收益總額：		
股東	7,279	22,484
非控股股東權益	3,341	16,638
	10,620	39,122

在第62至第127頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二〇一五年十二月三十一日

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	325,044	316,860
物業、廠房及設備	9	22,804	25,052
聯營公司權益	10	20,857	25,648
合營公司權益	11	18,481	19,911
可供出售投資	12	12,475	11,390
商譽及其它無形資產	13	305	305
遞延稅項資產	22	732	673
衍生金融工具資產	16	769	1,041
其它非流動資產		289	212
		401,756	401,092
流動資產			
擬作出售的物業	14	76,184	88,148
存貨		46	48
貿易及其它應收賬項	15	7,154	6,713
衍生金融工具資產	16	352	287
銀行存款及現金	17	27,266	21,279
		111,002	116,475
總資產		512,758	517,567
非流動負債			
衍生金融工具負債	16	(2,102)	(1,408)
遞延稅項負債	22	(10,836)	(10,529)
其它遞延負債		(334)	(315)
銀行借款及其它借款	20	(95,681)	(107,134)
		(108,953)	(119,386)
流動負債			
貿易及其它應付賬項	18	(26,493)	(26,231)
出售物業定金	19	(23,092)	(18,508)
衍生金融工具負債	16	(620)	(1,124)
應付稅項	5(d)	(2,229)	(1,658)
銀行借款及其它借款	20	(10,512)	(10,744)
		(62,946)	(58,265)
總負債		(171,899)	(177,651)
資產淨額		340,859	339,916
資本及儲備			
股本	24(a)	2,949	2,949
儲備		198,718	188,257
股東權益		201,667	191,206
非控股股東權益		139,192	148,710
權益總額		340,859	339,916

在第62至第127頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席兼常務董事
吳宗權

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

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							
	股本	投資重估及			盈餘儲備	股東權益	非控股	
		股本溢價	其它儲備	匯兌儲備		總額	股東權益	權益總額
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	1,016	1,914	915	6,292	156,445	166,582	144,990	311,572
二〇一四年權益變動：								
盈利	-	-	-	-	22,009	22,009	16,960	38,969
其它全面收益	-	-	1,282	(811)	4	475	(322)	153
出售轉撥至盈餘儲備(附註10d)	-	-	(1,200)	(14)	1,214	-	-	-
全面收益總額	-	-	82	(825)	23,227	22,484	16,638	39,122
增加一間附屬公司權益	-	-	-	-	4,159	4,159	(9,840)	(5,681)
以股份為基礎作支付之費用	-	-	84	-	-	84	38	122
認股權於一間附屬公司失效	-	-	(6)	-	6	-	-	-
一間附屬公司贖回可換股債券	-	-	(55)	-	55	-	-	-
已付二〇一三年第二次中期股息	-	-	-	-	(1,321)	(1,321)	-	(1,321)
已付二〇一四年第一次中期股息	-	-	-	-	(782)	(782)	-	(782)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(3,116)	(3,116)
過渡至二〇一四年三月三日之 無票面值制度(附註24a)	1,933	*(1,914)	*(19)	-	-	-	-	-
二〇一四年十二月三十一日及 二〇一五年一月一日	2,949	-	1,001	5,467	181,789	191,206	148,710	339,916
二〇一五年權益變動：								
盈利	-	-	-	-	14,232	14,232	7,602	21,834
其它全面收益	-	-	(2,208)	(4,749)	4	(6,953)	(4,261)	(11,214)
全面收益總額	-	-	(2,208)	(4,749)	14,236	7,279	3,341	10,620
一間附屬公司發行股份	-	-	(9)	-	-	(9)	59	50
增加一間附屬公司權益	-	-	-	-	5,397	5,397	(11,010)	(5,613)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
以股份為基礎作支付之費用	-	-	45	-	-	45	17	62
認股權於一間附屬公司失效	-	-	(16)	-	16	-	-	-
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	-	-	(1,387)	(1,387)	-	(1,387)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	-	-	(864)	(864)	-	(864)
非控股股東注資一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	876	876
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(2,797)	(2,797)
二〇一五年十二月三十一日	2,949	-	(1,187)	718	199,187	201,667	139,192	340,859

* 於二〇一四年三月三日，股本溢價港幣十九億一千四百萬元和股本贖回儲備港幣一千九百萬元(包括在投資重估及其它儲備內)已根據香港《公司條例》(第622章)轉撥至股本內。

在第62至第127頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

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	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
營業的現金流入	(a)	20,930	16,298
營運資金變動	(a)	16,634	2,632
來自營業的現金	(a)	37,564	18,930
已付利息淨額		(2,943)	(2,807)
已付利息		(3,402)	(3,642)
已收利息		459	835
已收聯營公司股息		871	559
已收合營公司股息		172	255
已收投資股息		333	354
已付香港利得稅		(1,759)	(1,492)
已付海外稅項		(1,562)	(1,866)
營業業務所得的現金淨額		32,676	13,933
投資業務			
增添投資物業		(6,118)	(7,191)
增添物業、廠房及設備		(1,306)	(1,708)
增添備用節目		(116)	(118)
增加聯營公司權益淨額		(1,592)	(2,103)
減少合營公司權益淨額		250	2,091
增加一間附屬公司權益		(5,613)	(5,681)
購入可供出售投資		(8,557)	(339)
出售一間附屬公司及一間合營公司所得淨款項	(c)	1,275	–
出售可供出售投資所得款項		10,541	1,210
出售投資物業所得款項		–	47
出售物業、廠房及設備所得淨款項		5	9
(增加)／已收長期應收賬項		(49)	1
贖回可換股證券		–	2,729
存放逾三個月後到期的銀行存款淨額		(1)	(70)
投資業務所用的現金淨額		(11,281)	(11,123)
融資活動			
提取銀行借款及其它借款		24,908	39,237
償還銀行借款及其它借款		(35,078)	(44,783)
一間附屬公司以認購權計劃發行股份所得款項		50	–
非控股股東注資一間附屬公司		876	–
已付股東股息		(2,251)	(2,103)
已付非控股股東股息		(2,797)	(3,116)
融資活動所用的現金淨額		(14,292)	(10,765)
現金及現金等值增加／(減少)淨額		7,103	(7,955)
於一月一日的現金及現金等值		21,179	29,315
匯率變動的影響		(1,117)	(181)
於十二月三十一日的現金及現金等值	(b)	27,165	21,179

在第62至第127頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表(續)

截至二〇一五年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

a) 營業盈利與來自營業的現金對賬

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
營業盈利	20,053	15,729
調整：		
利息收入	(454)	(733)
投資股息收入	(333)	(352)
折舊及攤銷	1,555	1,528
物業、廠房及設備減值	45	–
出售物業、廠房及設備的虧損	2	4
以股份為基礎作支付之費用	62	122
營業現金流入	20,930	16,298
增加發展中並擬作出售的物業	(15,679)	(15,458)
減少待沽物業	26,592	14,522
減少／(增加)存貨	2	(1)
增加貿易及其它應收賬項	(510)	(1,641)
增加貿易及其它應付賬項	2,248	3,311
增加出售物業定金	4,584	2,129
減少衍生金融工具	(167)	(24)
營運資金變動之匯兌差額	(421)	(220)
其它非現金項目	(15)	14
營運資金變動	16,634	2,632
來自營業的現金	37,564	18,930

b) 現金及現金等值

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金(附註17)	27,266	21,279
減：逾三個月後到期的銀行存款	(101)	(100)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	27,165	21,179

c) 出售一間附屬公司及一間合營公司所得淨款項

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予第三者。出售該等附屬公司及合營公司之現金流及淨資產如下：

	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)
出售淨資產	290
出售所得總額	744
餘下股東權益公允價值	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
出售一間附屬公司及一間合營公司所得的現金及現金等值淨流入分析：	
出售所得總額	744
減：出售現金及現金等值	(22)
減：直接支出及其它	(46)
	676
由買家償還股東借款	599
出售一間附屬公司及一間合營公司所得的現金及現金等值淨流入	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。本集團並沒有把經營分部合計以組成以下應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

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、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括亞太區的酒店業務。九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)目前在亞太區經營十四間酒店，其中六間為九龍倉自置。

物流分部主要包括由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由有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)經營的收費電視、互聯網及多媒體和其它業務，以及由九倉電訊有限公司(「九倉電訊」)經營的電訊業務。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業 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
截至二〇一五年 十二月三十一日止年度								
投資物業	15,054	12,163	7,360	111	(1,311)	-	-	18,323
香港	12,387	10,690	6,555	-	(1,302)	-	-	15,943
中國內地	2,305	1,243	968	111	(9)	-	-	2,313
新加坡	362	230	(163)	-	-	-	-	67
發展物業	33,718	6,810	-	(1,498)	(112)	897	187	6,284
香港	15,459	4,470	-	-	-	2	(71)	4,401
中國內地	18,018	2,266	-	(1,532)	(93)	895	258	1,794
新加坡	241	74	-	34	(19)	-	-	89
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)
分部之間收入	(437)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	56,233	20,052	7,360	(758)	(1,655)	1,163	222	26,384
投資及其它	1,198	752	-	518	(437)	78	-	911
公司費用	-	(751)	-	-	-	-	-	(751)
集團總額	57,431	20,053	7,360	(240)	(2,092)	1,241	222	26,544
截至二〇一四年 十二月三十一日止年度								
投資物業	14,198	11,503	28,087	69	(1,381)	-	-	38,278
香港	11,780	10,208	27,973	18	(1,347)	-	-	36,852
中國內地	1,984	991	429	51	(34)	-	-	1,437
新加坡	434	304	(315)	-	-	-	-	(11)
發展物業	17,198	2,367	-	(1,917)	(101)	1,100	865	2,314
香港	1,669	718	-	-	-	2	906	1,626
中國內地	15,426	1,669	-	(1,917)	(100)	1,098	(41)	709
新加坡	103	(20)	-	-	(1)	-	-	(21)
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)
分部之間收入	(469)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	39,462	15,519	28,087	(1,908)	(1,771)	1,432	918	42,277
投資及其它	1,491	1,039	-	150	(424)	771	-	1,536
公司費用	-	(829)	-	-	-	-	-	(829)
集團總額	40,953	15,729	28,087	(1,758)	(2,195)	2,203	918	42,984

財務報表附註(續)

b) 分部之間的收入之分析

	2015			2014		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	15,054	(206)	14,848	14,198	(185)	14,013
發展物業	33,718	-	33,718	17,198	-	17,198
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	1,198	(153)	1,045	1,491	(190)	1,301
	57,868	(437)	57,431	41,422	(469)	40,953

c) 分部營業資產之分析

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
投資物業	326,522	318,516
香港	261,495	254,098
中國內地	58,737	57,493
新加坡	6,290	6,925
發展物業	118,548	134,668
香港	40,431	41,425
中國內地	69,490	84,572
新加坡	8,627	8,671
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	474,960	484,677
未能作出分配的公司資產	37,798	32,890
總資產	512,758	517,567

未能作出分配的公司資產主要包括若干可供出售投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
發展物業	33,273	40,267
物流	6,065	5,292
集團總額	39,338	45,559

d) 其它分部資料

	資本性支出		增加於聯營公司及 合營公司的權益		折舊及攤銷	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
投資物業	6,047	8,012	-	-	125	104
香港	1,892	1,438	-	-	37	27
中國內地	4,137	6,559	-	-	86	75
新加坡	18	15	-	-	2	2
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	7,251	9,678	3,495	4,646	1,555	1,528

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付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(i)二〇一五年九龍倉被當作將其綠城中國控股有限公司（「綠城」）的全部24.3%權益出售而產生的非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元、(ii)二〇一四年本集團的附屬公司為中國內地進行的發展物業項目作出港幣二十二億七千萬元的減值撥備及(iii)折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

e) 地域資料

	收入		營業盈利	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	35,080	21,386	16,309	12,728
中國內地	21,685	18,977	3,406	2,701
新加坡	666	590	338	300
集團總額	57,431	40,953	20,053	15,729

	指定非流動資產		總營業資產	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	281,207	273,492	318,352	312,144
中國內地	101,326	106,406	141,691	156,938
新加坡	9,363	10,143	14,917	15,595
集團總額	391,896	390,041	474,960	484,677

財務報表附註(續)

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。

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而權益投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其確實的營業地域。

2. 營業盈利

a) 營業盈利

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(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	1,197	1,164
– 租賃土地	69	74
– 備用節目	127	121
總折舊及攤銷	1,555	1,528
職工成本(附註i)	4,057	4,141
核數師酬金		
– 核數服務	30	30
– 其它服務	4	4
已售確認銷售物業的成本	25,450	14,174
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	74	63
物業、廠房及設備減值	45	–
貿易應收賬項減值	10	18
投資物業租金收入毛額(附註ii)	(15,054)	(14,198)
投資物業直接營業費用	2,712	2,546
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(16)	(9)
利息收入(附註iii)	(454)	(733)
投資股息收入	(333)	(352)
出售物業、廠房及設備的虧損	2	4

附註：

- (i) 職工成本包括界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款港幣三億零八百萬元(二〇一四年：港幣二億九千萬元)及已扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一四年：港幣二百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣六千二百萬元(二〇一四年：港幣一億二千二百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣十四億七千八百萬元(二〇一四年：港幣二十億三千九百萬元)。
- (iii) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產(主要包括銀行存款)的利息收入港幣三億八千四百萬元(二〇一四年：港幣六億二千二百萬元)。

b) 董事薪酬

董事薪酬是按照香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司披露董事利益資料》第2部的規定披露如下：

	薪金、津貼及			退休金計劃	2015	2014
	袍金 港幣千元	實物福利 港幣千元	非硬性的花紅 港幣千元	的供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元	酬金總額 港幣千元
董事會						
吳宗權	225	5,715	11,000	568	17,508	13,139
吳天海	197	7,243	15,500	18	22,958	21,452
梁志堅	150	5,456	10,000	-	15,606	13,560
徐耀祥	150	4,787	8,500	-	13,437	11,823
黃光耀	150	4,194	9,000	624	13,968	11,694
非執行董事						
鄭陶美蓉	150	-	-	-	150	100
獨立非執行董事						
周德熙	150	-	-	-	150	100
梁國偉	150	-	-	-	150	100
史亞倫(附註ii)	225	-	-	-	225	150
鄧日燊	150	-	-	-	150	100
丁午壽(附註ii)	225	-	-	-	225	150
謝秀玲(附註ii)	225	-	-	-	225	128
余灼強(附註ii)	225	-	-	-	225	150
前董事						
吳光正(附註iii)	140	6,653	-	-	6,793	45,735
	2,512	34,048	54,000	1,210	91,770	118,381
二〇一四年總額	1,828	42,402	73,000	1,151		118,381

附註：

- (i) 截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止年度，集團並沒有已付或應付離職補償及／或促使加入集團所得利益予本公司的董事。
- (ii) 截至二〇一五年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收／應收取港幣七萬五千元(二〇一四年：港幣五萬元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。謝秀玲女士由二〇一四年六月十日起委任為本公司的審核委員會成員。
- (iii) 吳光正先生已在二〇一五年五月十九日起退休及停止擔任為本公司的董事。
- (iv) 除上述薪酬外，本公司的若干董事獲授予本公司及九龍倉認購權計劃之認股權，詳情於附註21披露。

c) 五位最高薪僱員

截至二〇一五年十二月三十一日止年度，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：三位)僱員的酬金相關資料分析如下：

財務報表附註(續)

(i) 酬金總額

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	11	15
退休金計劃的供款	1	1
非硬性的花紅	19	43
	31	59

(ii) 酬金級別

	2015 人數	2014 人數
級別(以港幣計算)		
15,000,001元至15,500,000元	1	-
15,500,001元至16,000,000元	1	-
16,000,001元至16,500,000元	-	1
17,500,001元至18,000,000元	-	1
24,500,001元至25,000,000元	-	1
	2	3

3. 其它支出淨額

是年其它支出淨額為港幣二億四千萬元(二〇一四年：港幣十七億五千八百萬元)，主要包括：

- a) 一項非經常性會計虧損為數港幣十六億二千萬元，乃九龍倉於二〇一五年六月不再對綠城有重大影響後，九龍倉於綠城的全部24.3%權益被當作以當時市值出售而產生，該項權益並重新分類為可供出售投資。

綠城權益由九龍倉於二〇一二年六月以港幣二十七億二千九百萬元購入，當時以權益法入賬為聯營公司時，並產生一項會計收益(為負商譽)港幣二十二億三千三百萬元。

- b) 現代貨箱碼頭出售太倉集裝箱碼頭業務50%權益而產生港幣九億零八百萬元的收益。

- c) 出售可供出售投資之淨盈利港幣五億零二百萬元(二〇一四年：港幣四千三百萬元)，已包括轉撥自投資重估儲備的重估盈餘(未扣除非控股股東權益部分)港幣六億四千二百萬元(二〇一四年：虧損港幣九千八百萬元)。

- d) 外匯收益淨額港幣四千萬元(二〇一四年：港幣一億六千萬元)，已包括外匯期貨合約公允價值虧損港幣一億五千萬(二〇一四年：港幣一億九千八百萬元)。

二〇一四年，九龍倉及會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)分別為中國內地發展物業項目作出港幣十八億一千二百萬元及港幣四億五千八百萬元的減值撥備，及出售一個中國內地發展物業項目而確認港幣三億一千九百萬元的盈利。

4. 財務支出

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	1,332	1,351
其它借款	1,616	1,869
總利息支出	2,948	3,220
其它財務支出	428	556
減：撥作資產成本	(1,731)	(1,845)
	1,645	1,931
公允價值虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	420	131
利率掉期合約	27	133
	447	264
總額	2,092	2,195

- a) 撥作資產成本的利息的平均年息率約為2.4% (二〇一四年：2.3%)。
- b) 總利息支出包括以攤銷成本列報的附息借款之利息合共港幣十九億七千八百萬元 (二〇一四年：港幣二十三億四千三百萬元)。
- c) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

5. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
– 是年撥備	2,378	1,712
– 以往年度撥備之高估	(21)	(56)
香港以外地區		
– 是年撥備	1,214	946
– 以往年度撥備之(高估)／低估	(9)	14
	3,562	2,616
中國內地土地增值稅(附註5c)	411	515
遞延稅項(附註22)		
投資物業之公允價值變動	488	543
源自及撥回暫時性差額	282	397
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(33)	(56)
	737	884
總額	4,710	4,015

財務報表附註(續)

- a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利以 16.5% (二〇一四年：16.5%) 稅率計算。
- b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以 25% (二〇一四年：25%) 稅率計算的中國企業所得稅，以最高 10% (二〇一四年：10%) 稅率計算的中國預扣所得稅及以 17% (二〇一四年：17%) 稅率計算的新加坡所得稅。
- c) 根據土地增值稅暫行條例，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、借貸成本及所有發展物業開支)) 按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- d) 綜合財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- e) 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十一億一千一百萬元 (二〇一四年：港幣十六億五千五百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。
- f) 中國稅務法就中國內地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% 稅率計算預扣所得稅。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，本集團就中國內地附屬公司累計盈利作出預扣所得稅撥備港幣一億四千五百萬元 (二〇一四年：港幣一億七千六百萬)，該盈利於可見之未來會派發股息至其中國內地境外直接控股公司。
- g) 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
除稅前盈利	26,544	42,984
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	4,533	7,446
不可作抵扣支出的稅務影響	500	540
毋須課稅收入的稅務影響	(333)	(826)
毋須課稅投資物業之公允價值收益的稅務影響	(1,061)	(4,563)
以往年度撥備之高估淨額	(30)	(42)
未確認之稅務虧損的稅務影響	499	561
未確認之稅務虧損作稅務扣減的稅務影響	(179)	(104)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(33)	(56)
銷售物業的土地增值稅	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／未派發盈利之預扣所得稅	145	176
實際的總稅項支出	4,710	4,015

6. 股東應佔股息

	2015 每股港幣元	2015 港幣百萬元	2014 每股港幣元	2014 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息	0.425	864	0.3850	782
結算日後宣布派發的第二次中期股息	0.725	1,473	0.6825	1,387
	1.150	2,337	1.0675	2,169

- a) 於結算日後宣布派發的第二次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。
- b) 二〇一四年的第二次中期股息港幣十三億八千七百萬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按下列數據計算：

a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
股東應佔盈利	14,232	22,009

b) 普通股加權平均數

	2015 股數	2014 股數
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,849,287
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 認股權	–	–
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,849,287

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 原值或估值			
二〇一四年一月一日	247,565	34,450	282,015
匯兌差額	(399)	(74)	(473)
增加	1,268	6,619	7,887
出售	(29)	–	(29)
重新分類	12,325	(12,952)	(627)
重估盈餘	28,086	1	28,087
二〇一四年十二月三十一日及二〇一五年一月一日	288,816	28,044	316,860
匯兌差額	(2,871)	(884)	(3,755)
增加	821	5,059	5,880
重新分類	(1,340)	39	(1,301)
重估盈餘	7,198	162	7,360
二〇一五年十二月三十一日	292,624	32,420	325,044
b) 上列資產的原值或估值分析如下：			
二〇一五年估值	292,624	12,740	305,364
原值	–	19,680	19,680
	292,624	32,420	325,044
二〇一四年估值	288,816	9,577	298,393
原值	–	18,467	18,467
	288,816	28,044	316,860
c) 業權：			
二〇一五年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	217,606	173	217,779
中期契約	27,724	15,184	42,908
	245,330	15,357	260,687
位於香港以外地區			
永久年期	1,282	–	1,282
長期契約	4,998	–	4,998
中期契約	41,014	17,063	58,077
	292,624	32,420	325,044
二〇一四年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	211,285	250	211,535
中期契約	29,334	12,303	41,637
	240,619	12,553	253,172
位於香港以外地區			
永久年期	1,529	–	1,529
長期契約	5,380	–	5,380
中期契約	41,288	15,491	56,779
	288,816	28,044	316,860

d) 投資物業重估

本集團之興建中的投資物業在其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，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列報之投資物業由獨立專業測量師公司萊坊測計師行有限公司和 Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測量師公司專業測量師是香港測量師學會和新加坡測量與評估師學會的資深專業會員，均具有在香港、中國內地和新加坡從事物業估值的豐富工作經驗。

投資物業重估時產生之盈餘或虧損，已於綜合收益表內確認，並以「投資物業之公允價值增加」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《香港財務報告準則》（「《財務準則》」）第13號「公允價值計算」所界定估值方法採用的數據分為三個級別。級別分類的界定如下：

第一級估值： 僅使用第一級數據計量的公允價值，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： 使用第二級數據計量的公允價值，即可觀察的數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察的數據為沒有市場的數據。

第三級估值： 使用重大不可觀察的數據計量的公允價值。

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。本集團投資物業歸類為第三級估值分析如下：

	第三級				總額 港幣百萬元
	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	
經常性以公允價值計量					
二〇一五年十二月三十一日					
香港	150,163	82,062	25,282	563	258,070
中國內地	18,292	21,493	1,229	-	41,014
新加坡	3,874	2,406	-	-	6,280
	172,329	105,961	26,511	563	305,364
二〇一四年十二月三十一日					
香港	146,123	79,177	24,487	409	250,196
中國內地	18,237	21,752	1,299	-	41,288
新加坡	4,240	2,669	-	-	6,909
	168,600	103,598	25,786	409	298,393

財務報表附註(續)

年內第三級公允價值計量結餘變動如下：

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一四年一月一日	247,565	13,193	260,758
匯兌差額	(399)	–	(399)
增加	1,268	281	1,549
出售	(29)	–	(29)
重新分類	12,325	(3,898)	8,427
重估盈餘	28,086	1	28,087
二〇一四年十二月三十一日及二〇一五年一月一日	288,816	9,577	298,393
匯兌差額	(2,871)	–	(2,871)
增加	821	481	1,302
重新分類	(1,340)	2,520	1,180
重估盈餘	7,198	162	7,360
二〇一五年十二月三十一日	292,624	12,740	305,364

截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止年度內，並沒有於第一級及第二級之間轉撥、或於第三級轉入或轉出。

本集團之政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

估值程序

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。於每個中期及年度結算日，估值報告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、中國內地及新加坡已落成的寫字樓及商場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參考其經重大調整收益的風險。

若干位於香港發展中／重建中的寫字樓及住宅物業，估值是根據其發展潛力，並參考發展中／重建中的物業假設於評估日落成時的公允價值及減去預計建築成本、財務成本及盈利和風險系數。

第三級估值方法

重大不可觀察數據列表如下：

已落成投資物業	加權平均值			
	資本比率		市場租金	
	2015	2014	2015	2014
香港			(每平方呎)	(每平方呎)
- 商場	5.2%	5.2%	港幣 278 元	港幣 271 元
- 寫字樓	4.2%	4.2%	港幣 50 元	港幣 48 元
- 住宅	4.0%	4.0%	港幣 58 元	港幣 57 元
中國內地			(每平方米)	(每平方米)
- 商場	7.1%	7.5%	人民幣 388 元	人民幣 372 元
- 寫字樓	6.4%	6.4%	人民幣 186 元	人民幣 184 元
- 住宅	5.0%	5.0%	人民幣 242 元	人民幣 236 元
新加坡			(每平方呎)	(每平方呎)
- 商場	5.2%	5.2%	新加坡 16.8 元	新加坡 16.8 元
- 寫字樓	4.3%	4.3%	新加坡 10.7 元	新加坡 11.0 元

已落成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。

估值師按發展中投資物業於結算日的市場狀況估算物業至完成期成本及盈利和風險系數。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制作的發展預算一致。發展中投資物業的公允價值計量是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，租約期起初一般為一年至十年。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。
- f) 集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
於一年內	12,028	10,249
於一年後但五年內	17,719	15,151
於五年後	1,345	1,574
	31,092	26,974

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) 原值						
二〇一四年一月一日	4,904	6,770	2,089	17,615	11,786	43,164
匯兌差額	(11)	(5)	(7)	(20)	-	(43)
增加	4	704	42	633	408	1,791
出售	-	-	-	(369)	(47)	(416)
購入一間附屬公司	-	-	-	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	17,933	12,146	45,072
匯兌差額	(160)	(143)	(119)	(216)	-	(638)
增加	5	344	32	562	428	1,371
出售	-	-	-	(108)	(42)	(150)
出售一間附屬公司	(606)	-	-	(2,148)	-	(2,754)
攤銷	-	-	-	(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	16,079	12,532	43,416
累積折舊、攤銷及減值						
二〇一四年一月一日	909	1,355	-	7,748	8,972	18,984
匯兌差額	(1)	(2)	-	(4)	-	(7)
本年折舊	74	78	-	714	541	1,407
出售時撥回	-	-	-	(358)	(45)	(403)
購入一間附屬公司	-	-	-	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	-	8,139	9,468	20,020
匯兌差額	(19)	(45)	-	(57)	-	(121)
本年折舊	69	92	-	724	543	1,428
出售時撥回	-	-	-	(103)	(40)	(143)
出售一間附屬公司	(117)	-	-	(573)	-	(690)
攤銷	-	-	-	(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	-	8,247	9,972	20,612
賬面淨值						
二〇一五年十二月三十一日	3,233	7,156	2,023	7,832	2,560	22,804
二〇一四年十二月三十一日	3,915	6,555	2,110	9,794	2,678	25,052

美利大廈項目的土地及建築分別應佔的成本未能作出可靠的分配，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。

b) 業權：

	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
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
位於香港以外地區						
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
位於香港以外地區						
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

管理層會在每個結算日對物業、廠房及設備的價值進行評估，以決定有否出現任何減值跡象。管理層會以物業的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)為估計資產的可收回數額來進行評估。於二〇一五年，若干過時設備的減值虧損為港幣四千五百萬元(二〇一四年：港幣零元)已在綜合收益表內確認。

10. 聯營公司權益

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港上市 應佔資產淨值	-	7,384
非上市 應佔資產淨值	8,317	8,023
商譽	1,961	1,853
	10,278	9,876
應收聯營公司款項	10,579	8,388
	20,857	18,264
總額	20,857	25,648
應付非上市聯營公司款項(附註18)	(3,052)	(2,781)
	17,805	22,867
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124至125頁。
- b) 除本集團給予一聯營公司之貸款港幣三億七千一百萬元(二〇一四年：港幣三億七千一百萬元)為須付息外，應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收聯營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。

應付聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

- c) 上市聯營公司權益代表九龍倉於二〇一四年十二月三十一日投資綠城的24.3%權益，在二〇一五年內重新分類為可供出售投資。
- d) 非上市聯營公司權益包括一間由會德豐地產新加坡組成的聯營公司68 Holdings Pte. Ltd. (「68 Holdings」)(集團持有40%權益)，就Hotel Properties Limited (「HPL」)全部權益進行強制性全面要約。

於二〇一四年，在綜合收益表內的所佔聯營公司除稅後業績已計入會德豐地產新加坡購入HPL的所佔負商譽港幣七億零七百萬元。會德豐地產新加坡相應地將之前涉及HPL股份持有作可供出售投資累計於公允價值儲備的港幣十八億七千一百萬元(會德豐集團應佔金額為港幣十二億一千四百萬元)轉撥至盈餘儲備。

- e) 商譽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)包括在非上市聯營公司權益，主要有關現代貨箱碼頭(九龍倉持有67.6%權益的附屬公司)購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生的商譽。於Mega SCT之權益乃根據於二〇〇七年簽訂了有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。

f) 以上所有聯營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。

g) 聯營公司的財務資料摘要

於二〇一五年十二月三十一日，並沒有與集團個別重要的聯營公司。下表呈列於二〇一四年十二月三十一日在綜合財務報表一間重要聯營公司綠城的財務資料摘要（經會計政策任何差異及與綜合財務報表內的賬面值對賬調整後）。在二〇一五年內，綠城已不是本集團一間聯營公司（附註3a）。

	2014 人民幣百萬元
非流動資產	20,816
流動資產	106,328
非流動負債	(24,524)
流動負債	(67,775)
淨資產	34,845
收入	32,049
持續性經營盈利及全面收益總額	3,210
已收聯營公司股息	284
集團聯營公司權益對賬	
聯營公司淨資產毛額	34,845
聯營公司非控股股東權益	(8,190)
聯營公司發行的永久證券	(3,015)
經扣除聯營公司的非控股股東權益及永久證券 等同港幣百萬元	23,640 29,965
集團實際權益	24.3%
	港幣百萬元
集團所佔聯營公司淨資產	7,304
收購的重估盈餘	80
綜合財務報表內賬面值	7,384

個別非重要聯營公司總計資料摘要如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
總計綜合財務報表個別非重要聯營公司賬面值	10,278	9,876
集團應佔聯營公司總計金額		
持續性經營盈利	1,241	1,529
其它全面收益	(545)	(19)
全面收益總額	696	1,510

財務報表附註(續)

11. 合營公司權益

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
應佔資產淨值	8,860	10,739
商譽	-	54
	8,860	10,793
應收合營公司款項	9,621	9,118
總額	18,481	19,911
應付合營公司款項(附註18)	(3,422)	(2,299)
	15,059	17,612

- a) 於二〇一五年十二月三十一日，各主要合營公司的有關資料已詳列於第125頁。
- b) 除本集團給予若干合營公司之貸款為數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)為須付息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收合營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。
- 應付合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。
- c) 以上所有合營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。
- d) 個別非重要合營公司總計資料摘要如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
總計綜合財務報表個別非重要合營公司賬面值	8,860	10,793
集團應佔合營公司總計金額		
持續性經營盈利	222	918
其它全面收益	(810)	(68)
全面收益總額	(588)	850

12. 可供出售投資

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
按市值列報的上市投資		
– 香港	10,580	8,951
– 香港以外地區	1,862	2,406
按原值列報非上市投資	33	33
	12,475	11,390

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
原值			
二〇一四年一月一日	297	12	309
增加	8	-	8
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			
二〇一四年一月一日、二〇一四年十二月三十一日 及二〇一五十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
二〇一五年十二月三十一日	305	-	305
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為基礎，並無錄得減值。

14. 擬作出售的物業

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	68,642	79,043
待沽物業	7,542	9,105
	76,184	88,148

- a) 於二〇一五年十二月三十一日，預期在一年後始完成的發展中並擬作出售的物業為數港幣四百三十九億七千二百萬元(二〇一四年：港幣五百五十三億一千九百萬元)。
- b) 於二〇一五年十二月三十一日，發展中並擬作出售的物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業之定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)。
- c) 發展中並擬作出售的物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額列報。於二〇一五年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣一百二十二億二千七百萬元(二〇一四年：港幣一百一十七億八千二百萬元)。

財務報表附註(續)

- d) 於二〇一五年十二月三十一日，包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地(包括購買地塊定金)及永久年期土地之賬面值摘要如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,588	1,580
中期契約	22,404	26,171
	23,992	27,751
位於香港以外地區		
永久年期	3,876	4,202
長期契約	26,319	33,423
中期契約	626	1,384
	30,821	39,009
	54,813	66,760

15. 貿易及其它應收賬項

a) 賬齡分析

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	750	783
三十一日至六十日	171	169
六十一日至九十日	77	74
九十日以上	105	81
	1,103	1,107
應計銷售款項	647	16
其它應收賬項及預付賬項	5,404	5,590
	7,154	6,713

應計銷售款項主要是在結算日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到臨時入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額(繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出)包括在應計銷售款項內。

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未來一年內收回。

b) 貿易應收賬項的減值

貿易應收賬項的減值虧損是在呆壞準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關的數額的可能性極低，則減值虧損會直接在貿易應收賬項內撇銷。

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成分析如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
於一月一日	91	91
已確認減值虧損	10	18
已撇銷未能收回款項	(15)	(18)
於十二月三十一日	86	91

c) 沒有減值的貿易應收賬項

於二〇一五年十二月三十一日，集團95%（二〇一四年：93%）的貿易應收賬項並沒有出現減值跡象，而當中的88%（二〇一四年：91%）為沒有逾期或逾期少於兩個月的應收賬項。

根據本集團過往的經驗，倘若這些逾期應收賬項的信貸質素並無重大改變，該等應收賬項仍被視作可全數收回及毋需作出減值撥備。集團也沒有就這些賬項持有任何抵押品。

16. 衍生金融工具

	2015		2014	
	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
按公允價值計入損益內				
定息至浮息利率掉期合約	564	49	611	287
浮息至定息利率掉期合約	–	447	–	354
跨貨幣利率掉期合約	539	2,042	583	1,449
外匯期貨合約	13	184	85	442
其它衍生工具	5	–	49	–
總額	1,121	2,722	1,328	2,532
分析				
非流動	769	2,102	1,041	1,408
流動	352	620	287	1,124
總額	1,121	2,722	1,328	2,532

財務報表附註(續)

於結算日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	2015		2014	
	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				
於一年內到期	6	-	-	-
於一年後但於五年內到期	305	35	425	278
於五年後到期	253	14	186	9
	564	49	611	287
浮息至定息利率掉期合約				
於一年後但於五年內到期	-	310	-	169
於五年後到期	-	137	-	185
	-	447	-	354
跨貨幣利率掉期合約				
於一年內到期	1	154	-	-
於一年後但於五年內到期	309	780	370	542
於五年後到期	229	1,108	213	907
	539	2,042	583	1,449
外匯期貨合約				
於一年內到期	11	51	85	404
於一年後但於五年內到期	2	118	-	38
於五年後到期	-	15	-	-
	13	184	85	442
其它衍生工具				
於一年內到期	5	-	-	-
於一年後但於五年內到期	-	-	49	-
	5	-	49	-
總額	1,121	2,722	1,328	2,532

a) 於結算日尚未到期的衍生金融工具的名義數額分析如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	37,816	34,705
浮息至定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	25,882	25,508
外匯期貨合約	71,796	37,651

- b) 假設有關於合約於結算日平倉，衍生金融工具資產為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具，其公允價值的轉變將於綜合收益表內確認。
- c) 是年內，外匯期貨合約虧損為港幣一億五千萬元(二〇一四年：港幣一億九千八百萬元)，已確認於綜合收益表內。
- d) 是年內，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四億二千萬元(二〇一四年：港幣一億三千一百萬元)及港幣二千七百萬元(二〇一四年：港幣一億三千三百萬元)，已於綜合收益表的財務成本內確認。
- e) 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議(「ISDA」)提供抵銷機制的若干情況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，因沒有一方行使其權利去抵銷於財務狀況表內已確認數額。

17. 銀行存款及現金

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
銀行存款及現金	27,266	21,279

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港幣二百二十九億一千一百萬元(二〇一四年：等同港幣一百六十九億四千五百萬元)，該等存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出。
- b) 只限用於若干指定中國內地的發展物業項目之銀行存款人民幣三十一億七千八百萬元(等同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(等同港幣四十二億六千萬元))及預售新加坡物業其中部分售樓收入的新加坡元存款等同港幣六億五千萬元(二〇一四年：港幣二億零八百萬元)，而該等新加坡元存款乃根據新加坡「Project Account Rules-1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等發展物業項目的相關支出。

財務報表附註(續)

實際銀行存款年利率為1.6%(二〇一四年:2.6%)。

銀行存款及現金是以下列貨幣為本位:

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
人民幣	22,772	16,350
港幣	728	1,994
美元	351	642
新加坡元	3,403	2,278
其它貨幣	12	15
	27,266	21,279

18. 貿易及其它應付賬項

於二〇一五年十二月三十一日,此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下:

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	414	425
三十一日至六十日	274	244
六十一日至九十日	34	48
九十日以上	130	127
	852	844
租賃按金及客戶按金	4,140	3,721
應付建築費用	9,979	11,085
應付聯營公司款項(附註10)	3,052	2,781
應付合營公司款項(附註11)	3,422	2,299
其它應付賬項	5,048	5,501
	26,493	26,231

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣三十九億二千二百萬元(二〇一四年:港幣三十五億八千二百萬元),主要為租賃按金及客戶按金。集團認為折現該等貿易及其它應付賬項的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或確認為收入或須於接獲通知時償還。

19. 出售物業定金

出售物業定金為港幣五十五億五千八百萬元(二〇一四年:港幣十七億九千萬元)預期於一年後於綜合收益表內確認為收入。

20. 銀行借款及其它借款

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
於一年內到期	2,803	–
於一年後而在兩年內到期	20,316	2,899
於兩年後而在五年內到期	15,411	34,003
於五年後到期	10,833	11,888
	49,363	48,790
銀行借款(有抵押)		
於一年內到期	3,200	4,557
於一年後而在兩年內到期	1,975	3,822
於兩年後而在五年內到期	9,939	10,787
	15,114	19,166
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	4,509	6,187
於一年後而在兩年內到期	2,500	14,177
於兩年後而在五年內到期	34,707	28,552
於五年後到期	–	1,006
	41,716	49,922
銀行借款及其它借款總額	106,193	117,878
以上借款的還款期分析：		
非流動借款		
於一年後而在兩年內到期	24,791	20,898
於兩年後而在五年內到期	60,057	73,342
於五年後到期	10,833	12,894
	95,681	107,134
流動借款		
於一年內到期	10,512	10,744
銀行借款及其它借款總額	106,193	117,878

- a) 管理層認為集團的借款是以下列貨幣為本位(已包括詳列於附註23b的跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約之影響)：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
港幣	101,242	42,761
新加坡元	2,631	2,820
人民幣	2,320	3,501
美元	–	64,574
日圓	–	4,222
	106,193	117,878

財務報表附註(續)

- b) 集團借款利率(已包括分別詳列於附註23a及23b的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)概況如下：

	2015		2014	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借款				
債券及票據	3.0	3,887	3.0	3,909
銀行借款	2.6	8,230	2.6	8,230
		12,117		12,139
浮息借款				
債券及票據	3.0	45,476	3.0	44,881
銀行借款	1.9	48,600	2.0	60,858
		94,076		105,739
借款總額		106,193		117,878

- c) 除了合共港幣三百三十一億八千九百萬元(二〇一四年：港幣三百一十二億二千七百萬元)的借款是以公允價值列賬外，所有其它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償還。
- d) 本集團的總債務包括由九龍倉及會德豐地產新加坡分別所借的借款，為數港幣七百零七億七百萬元及港幣二十八億二千三百萬元(二〇一四年：港幣七百七十九億八千四百萬元及港幣三十八億七千二百萬元)，而該等借款對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權。
- e) 於二〇一五年十二月三十一日，集團的銀行備用信貸以賬面總值港幣五百一十八億一千七百萬元(二〇一四年：港幣六百五十三億二千萬元)的若干發展物業、投資物業及物業、廠房及設備以作擔保。
- f) 上列若干借款乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候綜合有形資產淨額及借款對綜合有形資產淨額的比例分別不得少於及高於若干水平。是年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

21. 以股份為基礎作支付的交易

a) 公司

本公司於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人士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)根據認購權書面要約(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)公司股份在認購權授予日期的收市價(以香港聯合交易所有限公司(「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(以聯交所日報表所載者為準)；及(iv)一股公司股份的面值(自二〇一四年三月三日香港《公司條例》(第622章)實行廢除之票面值下不適用)。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

- (i) 授予認股權條款及條件如下：

	認股權數目	認股權合約期
授予公司董事認股權：		認股權授予日
- 於二〇一三年六月十四日	12,500,000	後五年

- (ii) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量，乃根據「Binomial Model」，並按授予認股權的條款及條件計量。於二〇一五年十二月三十一日止年度，並沒有授予新的認股權。

- (iii) 截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止年內，並沒有認股權被行使、取消或失效。

於二〇一五年十二月三十一日，尚未行使認股權之行使價為港幣39.98元及加權平均剩餘合約期為兩年半。

- (iv) 就授予本公司董事之認股權，根據本集團會計政策附註(y)(i)估計，截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2015 港幣千元	2014 港幣千元
吳宗權	5,303	9,087
梁志堅	5,303	9,087
徐耀祥	2,652	4,544
黃光耀	5,303	9,087
吳光正(於二〇一五年五月十九日卸任)	1,346	6,058
	19,907	37,863

b) 九龍倉

九龍倉於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權九龍倉董事向合資格參與人士以代價港幣十元購入認股權以認購九龍倉之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認購權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購九龍倉股份的每股指示價格；(ii)九龍倉股份在認購權授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(iii)九龍倉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(以聯交所日報表所載者為準)；及(iv)一股九龍倉股份的面值(自二〇一四年三月三日香港《公司條例》(第622章)實行廢除之票面值下不適用)。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

財務報表附註(續)

(i) 授予認股權條款及條件如下：

	九龍倉認股權數目	認股權合約期
授予九龍倉董事認股權：		
- 於二〇一一年七月四日	9,000,000	認股權授予日
- 於二〇一三年六月五日	11,750,000	後五年
授予九龍倉集團僱員認股權：		
- 於二〇一一年七月四日	3,100,000	認股權授予日
- 於二〇一三年六月五日	1,500,000	後五年
授出認股權總數	25,350,000	

(ii) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量，乃根據柏力克 - 舒爾斯期權定價模式及「Binomial Model」，並按授予認股權的條款及條件計量。於二〇一五年十二月三十一日止年度，並沒有授予新的認股權。

(iii) 認股權的變動及加權平均行使價詳情如下：

授予日	行使價 港幣元	行使期間	2015 認股權數目					二〇一五年 十二月三十一日 可行使	剩餘合約期
			二〇一五年 一月一日	是年已授予	是年已行使	是年已失效	二〇一五年 十二月三十一日		
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	半年
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	兩年半
			23,320,000	-	(900,000)	(2,300,000)	20,120,000	15,920,000	
加權平均行使價(港幣元)			63.22	-	55.15	68.24	63.00	61.11	

授予日	行使價 港幣元	行使期間	2014 認股權數目					二〇一四年 十二月三十一日 可行使	剩餘合約期
			二〇一四年 一月一日	是年已授予	是年已行使	是年已失效	二〇一四年 十二月三十一日		
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	一年半
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	三年半
			24,470,000	-	-	(1,150,000)	23,320,000	13,500,000	
加權平均行使價(港幣元)			63.30	-	-	64.97	63.22	60.72	

是年，加權平均股價於認股權行使日為港幣 59.12 元(二〇一四年：港幣零元)。

(iv) 就授予九龍倉董事及僱員之九龍倉認股權(當中包括本公司的董事)，根據本集團會計政策附註(y)(i)估計，截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2015 港幣千元	2014 港幣千元
吳宗權	548	1,225
吳天海	7,235	12,890
徐耀祥	4,131	7,593
黃光耀	548	1,225
吳光正(於二〇一五年五月十五日卸任)	2,656	12,890
	15,118	35,823

22. 遞延稅項

a) 於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
遞延稅項負債	10,836	10,529
遞延稅項資產	(732)	(673)
遞延稅項負債淨額	10,104	9,856

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年之變動如下：

	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	2,731	6,976	(109)	(602)	8,996
於綜合收益表內扣除/(計入)	277	543	(14)	78	884
匯兌差額	(2)	(21)	(1)	-	(24)
二〇一四年十二月三十一日 及二〇一五年一月一日	3,006	7,498	(124)	(524)	9,856
於綜合收益表內扣除/(計入)	260	488	(4)	(7)	737
匯兌差額	(45)	(456)	11	1	(489)
二〇一五年十二月三十一日	3,221	7,530	(117)	(530)	10,104

財務報表附註(續)

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：

	2015		2014	
	可扣除的暫時性 差額／稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣除的暫時性 差額／稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	1,430	278	1,732	338
稅務虧損的未來利益				
– 香港	5,427	895	5,057	835
– 香港以外地區	3,110	778	3,208	802
	8,537	1,673	8,265	1,637
	9,967	1,951	9,997	1,975

於二〇一五年十二月三十一日，由於用以抵銷稅務虧損的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團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。就現時的稅務制度下，源自香港及新加坡的營運的稅務虧損不會有期限。源自中國內地營運的稅務虧損可作抵銷隨後年度的應課稅盈利，其可用作抵銷的年期由產生年起長達五年。

23. 財務風險管理及公允價值

本集團在一般業務過程中承受有關利率、外匯、權益價格、流動性及信貸等波動帶來的財務風險。為管理該等風險，財務委員會負責制定、堅守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帶來的影響。庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務運作模式與集團各營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及為集團提供有成本效益的資金。

集團在認為有需要時會以衍生工具(主要為外匯期貨合約、利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約)作為融資、對沖交易，以及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為投機的衍生交易及投資於有重大槓桿效應的金融產品。

a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自集團的借款。浮息借款使集團需承受現金流量利率風險，定息借款則使集團需承受公允價值利率風險。為管理利率風險，集團根據既定政策及透過定期檢討，以減低集團整體資金成本為重點，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

根據集團現行的策略，集團簽訂了若干利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，名義數額為港幣三百零六億三千九百萬元(二〇一四年：港幣二百九十三億五千四百萬元)，該等合約實際上將等同數額的定息票據轉為浮息借款。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量與該等票據的利息支出時間相同。

為確保未來數年部分資金成本的穩定性，集團簽訂了若干份十年至十五年期浮息轉定息的利率掉期合約(名義數額為港幣八十二億三千萬元)，同時亦簽訂了兩年期定息轉浮息的利率掉期合約(名義數額為港幣八十二億三千萬元)。該項安排實際上將集團於二〇一一年至二〇一二年往後八年至十三年部分浮息借款的利率鎖定在界乎於2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一五年十二月三十一日，在計入上述之利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，集團的借款大約89%(二〇一四年：90%)為浮息，餘下11%(二〇一四年：10%)則為定息(見附註20b)。

根據在二〇一五年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率增加／減少1%(二〇一四年：1%)(所有其它可變因素維持不變)，估計會導致集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加分別約港幣四億九千一百萬元(二〇一四年：港幣五億零四百萬元)。這已計入附息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被應用於重估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

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，其次在中國內地及新加坡，現金流量亦大部分以港幣、人民幣及新加坡元為本位，因此集團需承受分別在中國內地的發展物業和有關港口營運投資及會德豐地產新加坡於新加坡的發展物業項目，在人民幣及新加坡元的外幣風險。

財務報表附註(續)

集團也需要就以美元、日圓及新加坡元為本位的長期借款承受外幣風險。預計的外幣支出主要為利息支出、償還本金和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，集團可簽訂外匯期貨合約及掉期合約，從而管理因上述預期外幣交易(並非以個別公司的功能貨幣為本位)所引致的外幣風險。

集團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，其借款是以港幣或美元為本位。為了管理中國內地投資項目現有及未來資本性開支的整體財務成本，集團採用多樣化融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約。按照現行的會計準則，該等掉期合約及外匯期貨合約需以市值列報及並需將市值變動在綜合收益表內確認。

下表詳列了集團於結算日因確認外幣資產或負債(並非以集團的功能貨幣為本位)而產生的外幣風險承擔。因折算海外營運的財務報表為集團所採用的列賬貨幣所產生的匯兌差額及公司間的結存(被視為投資於附屬公司的性質)所產生的外幣風險則不包括在內。

	2015						2014							
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	澳元 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	英鎊 百萬元	澳元 百萬元	歐羅 百萬元
銀行存款及現金	14	147	2	8	-	1	30	11	2	1	-	-	1	-
可供出售投資	321	-	-	-	604	-	311	-	-	-	1,705	51	-	13
貿易及其它應收賬項	10	-	-	-	-	-	17	-	-	-	-	1	-	-
貿易及其它應付賬項	(32)	-	(4)	-	-	(2)	(36)	(2)	(4)	-	-	-	(2)	-
銀行借款及其它借款	(5,463)	(2,110)	(21,955)	(770)	-	(175)	(6,148)	(1,748)	(21,951)	(770)	-	-	(175)	-
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	(5,127)	(1,633)	(21,957)	(1,012)	604	(176)	(5,775)	(1,413)	(21,953)	(1,019)	1,705	52	(176)	5
外匯期貨合約的名義數額 按公允價值計入損益內	7,233	-	62,764	-	(604)	-	(5,539)	-	62,764	-	(1,705)	(51)	-	(13)
跨貨幣利率掉期合約的 名義數額	(1,519)	1,950	(40,764)	1,020	-	175	(1,480)	1,450	(40,764)	1,280	-	-	175	-
預期的採購	(82)	-	-	-	-	-	(44)	-	-	-	-	-	-	-
整體風險淨額	505	317	43	8	-	(1)	(12,838)	37	47	261	-	1	(1)	(8)

另於二〇一五年十二月三十一日，由於集團在中國內地的附屬公司(以人民幣為功能貨幣)，持有以港幣/美元為本位的銀行存款及現金、貿易及其它應付賬項、銀行借款及公司間借款而承擔港幣/美元的外幣風險分別為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和港幣三億二千八百萬元(二〇一四年：分別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和港幣五億五千五百萬元)。

根據在二〇一五年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團需承擔外幣可能出現的外匯匯率變動，估計對本集團的除稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步敏感度分析於折算內地營運在人民幣兌港幣匯率上升/下跌1%(二〇一四年：1%)，會導致集團權益總額增加/減少港幣十一億五千四百萬元(二〇一四年：港幣十二億七千萬)。

c) 權益價格風險

本集團需要承擔分類為可供出售投資的權益及債務投資所產生的權益價格風險。

集團可供出售投資組合中所持上市投資及按該等投資的長期增長潛力和回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到集團的投資組合的表現，因此以股票市場指數的變動來測定對集團權益及債務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的敏感度分析，集團的可供出售投資市值增加／減少10%（二〇一四年：10%）（所有其它可變因素維持不變）估計不會對集團的除稅後盈利構成任何影響（除非出現減值）。集團的權益總額則會增加／減少港幣十二億四千四百萬元（二〇一四年：港幣十一億三千六百萬元）。分析是以與二〇一四年相同的基準進行。

d) 流動性風險

本集團採用審慎的流動性風險管理政策，持有餘裕現金和隨時可銷售變現的證券的儲備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保持靈活性，並可應付短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理大部分是由庫務部中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

部分非全資附屬公司需按照公司既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，以及提取借款以應付預期現金需求。

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

財務報表附註(續)

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 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	(106,193)	(112,491)	(10,478)	(27,209)	(62,997)	(11,807)
貿易及其它應付賬項	(26,493)	(26,493)	(22,571)	(2,136)	(1,577)	(209)
利率掉期合約	68	329	105	129	16	79
跨貨幣利率掉期合約	(1,503)	(349)	20	153	(208)	(314)
外匯期貨合約	(171)	(171)	(40)	(36)	(53)	(42)
其它衍生工具	5	5	5	-	-	-
	(134,287)	(139,170)	(32,959)	(29,099)	(64,819)	(12,293)
二〇一四年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(117,878)	(121,494)	(12,543)	(21,241)	(75,393)	(12,317)
貿易及其它應付賬項	(26,231)	(26,231)	(22,649)	(2,021)	(1,316)	(245)
利率掉期合約	(30)	(44)	17	33	(1)	(93)
跨貨幣利率掉期合約	(866)	296	185	106	209	(204)
外匯期貨合約	(357)	(357)	(319)	(37)	(1)	-
其它衍生工具	49	49	-	49	-	-
	(145,313)	(147,781)	(35,309)	(23,111)	(76,502)	(12,859)

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，銀行可要求本公司代為償還。於二〇一五年十二月三十一日有可能被要求代為償還的最高金額為港幣三百二十八億九千一百萬元(二〇一四年：港幣三百一十一億五千六百萬元)。

e) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等值和場外衍生金融工具。根據每一項核心業務既定的信貸政策及程序，該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，集團已有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外，集團會參考客戶的還款記錄及財政實力，以及其業務營運的經濟環境來評估其潛在的信貸風險。

銀行現金、存放於金融機構的存款及涉及衍生金融工具的投資及交易，需與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信貸風險。

集團並無重大的信貸集中風險。最大的信貸風險已列報於綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值。除了於附註26所列有關集團發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團面對重大信貸風險之擔保。

f) 公允價值資產及負債

(i) 公允價值列報之資產及負債

下表呈列於結算日本集團金融工具之公允價值在經常性基礎下根據《財報準則》第13號界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，估值技術的可觀察性和重要性的數據是參考在附註8d內的定義來決定。

公允價值列報之金融工具

根據《財報準則》第13號金融工具以公允價值計量的資料如下：

	於十二月三十一日公允價值計量分類為					
	2015			2014		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	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	12,442	-	12,442	11,357	-	11,357
衍生金融工具：						
- 利率掉期合約	-	564	564	-	611	611
- 跨貨幣利率掉期合約	-	539	539	-	583	583
- 外匯期貨合約	-	13	13	-	85	85
- 其它衍生工具	5	-	5	49	-	49
	12,447	1,116	13,563	11,406	1,279	12,685
負債						
衍生金融工具：						
- 利率掉期合約	-	(496)	(496)	-	(641)	(641)
- 跨貨幣利率掉期合約	-	(2,042)	(2,042)	-	(1,449)	(1,449)
- 外匯期貨合約	-	(184)	(184)	-	(442)	(442)
銀行借款及其它借款：						
- 債券及票據	-	(30,858)	(30,858)	-	(29,904)	(29,904)
- 銀行借款	-	(2,331)	(2,331)	-	(1,323)	(1,323)
	-	(35,911)	(35,911)	-	(33,759)	(33,759)

於二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止年度，金融工具並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團的政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

第二級的公允價值計算運用的估值技術及數據

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

外匯期貨合約的公允價值(第二級)是根據結算日的期貨匯率及合約匯率相比計算。

銀行借款及其它借款的公允價值(第二級)是根據現金流折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率去折現到期日與該評估債務一致的相若類型借款。

(ii) 非公允價值列報之資產及負債

本集團以成本或攤銷成本列報的金融資產及負債與其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(續)

g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護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，也為其他利益相關者提供利益。

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，並因應集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，集團界定債務淨額為借款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和本公司權益股東應佔儲備。權益總額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：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
銀行借款及其它借款總額(附註20)	106,193	117,878
減：銀行存款及現金(附註17)	(27,266)	(21,279)
負債淨額	78,927	96,599
股東權益	201,667	191,206
權益總額	340,859	339,916
負債淨額與權益總額比率	23.2%	28.4%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

24. 股本及其它儲備

a) 股本

	2015 股數	2014 股數	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
已發行及實收普通股 一月一日	2,031,849,287	2,031,849,287	2,949	1,016
過渡至二〇一四年三月三日之 無票面值制度	-	-	-	1,933
十二月三十一日	2,031,849,287	2,031,849,287	2,949	2,949

根據香港《公司條例》(第622章)，過渡至無票面值制度已在二〇一四年三月三日自動生效。於該日，根據《公司條例》(第622章)附表11第37條，股本溢價賬及任何資本贖回儲備已成為本公司股本。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。自該日起，所有公司股本的變動已根據《公司條例》(第622章)第4及5部入賬。普通股的持有人擁有不時收取已宣布之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於本公司的剩餘資產所有普通股均享有同等排名。

- b) 除了股本及其它法定資本儲備外，集團權益包括處理可供出售投資重估變動的投資重估儲備、處理根據會計政策附註(y)(i)的未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它資本儲備及處理根據會計政策附註(r)折算海外營運的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

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。

本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。

公司的權益內之個別賬項於年內的變動顛列如下：

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	其它 股本儲備 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	1,016	1,914	19	46	3,095	6,090
盈利	-	-	-	-	2,846	2,846
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	38	-	38
已付二〇一三年第二次中期股息	-	-	-	-	(1,321)	(1,321)
已付二〇一四年第一次中期股息	-	-	-	-	(782)	(782)
過渡至二〇一四年三月三日之 無票面值制度(附註24a)	1,933	(1,914)	(19)	-	-	-
二〇一四年十二月三十一日及 二〇一五年一月一日	2,949	-	-	84	3,838	6,871
盈利	-	-	-	-	2,907	2,907
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	22	-	22
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	-	-	(1,387)	(1,387)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	-	-	(864)	(864)
二〇一五年十二月三十一日	2,949	-	-	106	4,494	7,549

- c) 於二〇一五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣四十四億九千四百萬元(二〇一四年：港幣三十八億三千八百萬元)。

財務報表附註(續)

25. 公司財務狀況表

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益		9,393	11,876
流動資產			
應收賬項及預付費用		1	23
總資產		9,394	11,899
非流動負債			
銀行借款		-	(5,000)
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(9)	(28)
應付一間附屬公司款項		(1,836)	-
		(1,845)	(28)
總負債		(1,845)	(5,028)
資產淨額		7,549	6,871
資本及儲備			
股本		2,949	2,949
儲備		4,600	3,922
權益總額	24(b)	7,549	6,871

主席兼常務董事
吳宗權

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

26. 或然負債

- a) 於二〇一五年十二月三十一日，本集團為若干聯營公司及合營公司就有關信貸作出擔保的或然負債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)，當中已提取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)。
- b) 於二〇一五年十二月三十一日，九龍倉集團就銀行向購買其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)。九龍倉集團的聯營公司及合營公司也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)。
- c) 本公司並無就附屬公司、聯營公司及合營公司的借款及其它銀行備用信貸作出的擔保而確認任何遞延收入因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為港幣零元。

27. 承擔

於二〇一五年十二月三十一日，本集團尚有承擔詳列如下：

a) 計劃開支

	2015			2014		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	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	1,728	1,011	2,739
中國內地	8,714	5,144	13,858	6,221	9,909	16,130
新加坡	1	-	1	6	-	6
	10,742	5,621	16,363	7,955	10,920	18,875
發展物業						
香港	13,224	12,833	26,057	5,323	15,159	20,482
中國內地	11,939	17,891	29,830	12,700	27,204	39,904
新加坡	702	208	910	1,122	225	1,347
	25,865	30,932	56,797	19,145	42,588	61,733
物業總額						
香港	15,251	13,310	28,561	7,051	16,170	23,221
中國內地	20,653	23,035	43,688	18,921	37,113	56,034
新加坡	703	208	911	1,128	225	1,353
	36,607	36,553	73,160	27,100	53,508	80,608
(II) 非物業及其它						
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
總額	38,900	37,107	76,007	27,661	55,883	83,544

財務報表附註(續)

- (i) 物業承擔主要為在未來數年支付的土地及建築費用，及須在二〇一六年支付的應佔地價款項港幣四十億元(二〇一四年：港幣七億元)。
- (ii) 發展物業的開支包括於香港聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣一億元(二〇一四年：港幣五億元)，及於中國內地聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣一百一十四億元(二〇一四年：港幣一百四十九億元)。
- b)** 除上述以外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目及其它開支承擔為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元(二〇一四年：港幣七億六千六百萬元)為已承擔。
- 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，每項租賃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。總經營租賃承擔詳列如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年內	50	52
於一年後而在五年內	97	127
於五年後	24	33
	171	212

28. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司之間的交易已於綜合賬抵銷。除下文所述的交易外，截至二〇一五年十二月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

- 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分擁有公司)所得的租金收入為港幣十二億零八百萬元(二〇一四年：港幣十一億四千八百萬元)。該等交易被視為與連繫人士之間的交易，其中港幣十億五千萬元(二〇一四年：港幣九億九千八百萬元)根據上市規則披露亦構成關連交易。
- b)** 本集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及五位最高薪僱員的數額已於附註2b及2c內披露。

除上文所述交易外，本集團的應收及應付連繫人士款項已於附註10及11內披露。

29. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布若干《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)的修訂，並在本集團當前的會計期間首次生效。

《財報準則》2010 – 2012年系列年度之改進
《財報準則》2011 – 2013年系列年度之改進

此等修訂對集團於當前或過往會計期間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。

第104至第120頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團有關的這些政策後的會計政策。

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修訂及新準則，該等修訂及新準則在截至二〇一五年十二月三十一日止年度尚未生效及未被本集團採用編製本財務報表。以下該等修訂及新準則可能對本集團有關：

	於以下日期或其後 開始的會計期間生效
《財報準則》2012 – 2014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《會計準則》第28號(修訂) 「投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或投入」	二〇一六年一月一日
《財報準則》第11號(修訂)「收購合營業務權益的會計處理」	二〇一六年一月一日
《會計準則》第1號(修訂)「披露計劃」	二〇一六年一月一日
《會計準則》第16號及第38號(修訂)「釐清折舊及攤銷之可接受方法」	二〇一六年一月一日
《財報準則》第9號「金融工具」	二〇一八年一月一日
《財報準則》第15號「來自客戶合約的收入」	二〇一八年一月一日

採用該修訂對本集團的綜合財務報表預期不會構成任何重大影響。本集團現正評估《財報準則》第9號和《財報準則》第15號的影響。

31. 財務報表通過

此財務報表已於二〇一六年三月十日經董事會通過並批准發出。

主要會計政策

A. 遵例聲明

本財務報表是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《香港財務報告準則》、《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》適用的規定編製。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》(「上市規則」)披露規定。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若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本集團和本公司的本會計期間首次生效或可供提早採用。開始應用這些與本集團有關的新訂和經修訂財報準則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及合營公司的權益。

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它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。

非控股股東權益是指並不屬於本公司擁有(直接或間接)之附屬公司權益部分，及本集團並未與該等權益持有者達成額外協議，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以計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表的權益內列示，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盈利之形式呈報，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及公司股東應佔權益之形式呈報。非控股股東所提供之借款及其它有契約的債務，按有關負債之性質及根據附註(o)或(p)所載，於綜合財務狀況表呈報為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動(在沒有喪失控制權的情況下)，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，但不須調整商譽及確認損益。

當本集團喪失對一附屬公司之控制權的情況下，則按等同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持有該附屬公司之權益則按公允價值確認，而此金額可被視為首次確認為金融資產(見附註(f))的公允價值，或(如適用)首次確認為聯營公司或合營公司的投資成本(見附註(c)(ii))。

本公司財務狀況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持有作銷售用途外(或包括在被界定為持有作銷售的組合)，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，另調整本集團應佔該投資的可辨別淨資產的公允價值超出成本之金額(如有)。往後，就本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(c)(iii)及(k)所載有關該投資的任何減值損失。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的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它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。於綜合賬目已對聯營公司和合營公司的財務資料作出調整(如有需要)，以確保與本集團所採用的會計政策一致。

主要會計政策(續)

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。

如一間聯營公司投資轉變為一間合營公司投資或反之亦然，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於損益內。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(見附註(f))的公允價值。

(iii) 商譽

商譽指

- (a) 轉讓代價的公允價值、被收購者的非控股股東權益及本集團在收購前持有之權益的公允價值之總和；
超逾
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被收購者之可辨別資產及負債淨額的公允價值。

當(b)是大於(a)時，超出之金額當作一議價收購並立即確認為損益。

商譽按成本減除累計減值虧損列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或現金生產單位之組合，而預期該現金生產單位／組合是可從業務合併中產生協同效應之得益，商譽須每年接受減值測試(附註(k))。

年內出售的現金生產單位，任何應佔購入商譽均須包括在計算出售項目的損益內。

D. 投資物業及物業、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正在興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

投資物業按公允價值記入財務狀況表中，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，則以成本減減值（見附註(k)）列報。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售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分類為投資物業。被分類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。發展中酒店物業以成本值減減值虧損報值。

(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) 報廢或出售物業、廠房及設備所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售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) 酒店及會所物業

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。

發展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。

主要會計政策(續)

(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。

其它持作自用的其它物業、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：

- (i) 持作買賣證券的投資分類為流動資產，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(s)(v)確認的股息及利息收入。
- (ii) 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，分類為「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。
- (iii) 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(s)(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，亦於損益內確認。
- (iv) 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。本集團會在初次確認後在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在綜合收益表中確認。然而，如屬符合現金流動對沖會計條件的衍生工具或對沖海外營運投資淨額，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))。

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但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合收益表的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合收益表中。

(ii) 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債的現金流量變動、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險對沖，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直接於其它全面收益確認及獨立累計於權益中。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合收益表中確認。

如對沖的預期交易其後確認為非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合收益表造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合收益表內確認(例如利息收入或支出的確認)。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合收益表造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合收益表內確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或集團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) 對海外營運投資淨額的對沖

對於用作對海外營運的投資淨額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它全面收益中確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，直至出售該海外營運時為止；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在綜合收益表中確認。

主要會計政策(續)

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，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

- 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分類為投資物業。如果分類為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註(d)(i))；及
- 以經營租賃持有作自用的土地，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時，以融資租賃持有方式入賬(而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外)。就此而言，租賃的開始時間是指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

如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合收益表中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入均在綜合收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綜合收益表中扣除。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期以直線法攤銷(分類為投資物業或發展中並擬作出售的物業除外)。

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

如本集團以融資租賃獲得資產的使用權，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)確認為物業、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(如集團可能取得資產的所有權)內沖銷資產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)(ii)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綜合收益表中，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計入綜合收益表中。

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，按加速法計入綜合收益表中。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撤銷。

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和權益證券投資和其它流動與非流動應收款項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 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的變動，該減值可轉回。
- 就以成本列賬的非上市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同類金融資產於當時市場的回報率折現(如果折現會造成重大的影響)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。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收款項以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)預計未來現金流量的現值之間的差額計量。

如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合收益表轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超逾其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

主要會計政策(續)

- 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綜合收益表中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資於綜合收益表中確認的減值虧損不會透過綜合收益表轉回。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確認。

可供出售債務證券之公允價值其後增加，若是可客觀地與已確認減值虧損有關連，減值虧損可轉回。在此情況下，轉回減值虧損於綜合收益表內確認。

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，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。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是否減值跡象而作出估計。

- 計算可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，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組合(即現金生產單位)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生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。當資產賬面金額或其現金產生單元高於其可收回數額時，便會就現金產生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生單元(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(如能計量)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，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；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綜合收益表中。

– 中期財務報告及減值

根據《香港聯合交易所有限公司上市規則》，本集團須按《會計準則》第34號「中期財務報告」編製有關年度首六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。假設有關於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，該增加於其它全面收益確認（不在綜合收益表確認）。

L. 擬作出售的物業

(i) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況（即估計銷售價格減出售物業支出）而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表確認。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本、原材料、工資、其它直接費用及適當比例的間接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表內確認。

主要會計政策(續)

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. 貿易及其它應收賬項

貿易及其它應收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；但如應收款為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

O. 附息借款

當附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，該附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。

其它附息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入賬，而初始確認的金額與贖回價值兩者之間的任何差異與任何利息和應付費用均以實際利率法於借款期內在綜合收益表中確認。

P. 貿易及其它應付賬項

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

Q. 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括須按要償還及為集團現金管理中的銀行透支。

R. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外營運的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。以公允價值列賬的非貨幣性外幣資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。

海外營運之業績則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。

如出售海外營運，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營運的相關累積兌換差額轉撥至綜合收益表內。

S. 收入之確認

收入是以收取或應收代價款之公允價值計算。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，以等額在收益表確認；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。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內入賬。
- (ii) 出售擬作出售的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工證明書的較後者(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定金和分期付款，則計入財務狀況表內。
- (iii) 通訊、媒體及娛樂、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、建築或生產需要長時間才可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。其它的借貸成本於產生期間列為支出。

主要會計政策(續)

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終止或完成時，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，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則分別在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異(即可抵扣或應課稅的暫時性差額)而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

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稅項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(不包括業務合併的部分)。

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。在其它情況下，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

於每個報告期間，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅溢利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

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) 本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。在本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債的情況下，本期及遞延稅項資產才會分別抵銷本期及遞延負債。

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。
- (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營公司（或該聯營公司或合營公司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營公司。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合營公司，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成員公司，提供主要管理人員服務給集團或集團的母公司。

W. 發出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已發出的財務擔保

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到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項的合約。

主要會計政策（續）

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為貿易及其它應付賬項內的遞延收入。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集團政策而予確認。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

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若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，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘若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. 分部匯報

經營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，個別重大經營分部不會合併計算，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分此等準則，則該等經營分部可能會被合併計算。

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或「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（轉入其它法定資本儲備）或期權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

(ii) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

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。

(iii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合收益表內列為支出。

Z. 重大會計估計和判斷

附註23載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

(i) 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在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量下除外。投資物業的市場價值乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

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

(ii) 評估就物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

評估就物業、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。

主要會計政策(續)

(iii) 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終出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的折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。

(iv) 評估發展中並擬作出售的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。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險折現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生的未來已折現現金流量。這些估計就參考所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、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。集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整。

(v) 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
A) 九龍倉				
* 九龍倉集團有限公司	香港	港幣29,440,902,473元分為 3,031,027,327股	59%	控股公司
地產				
九龍倉置業有限公司	香港	港幣2元分為2股	59%	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	59%	地產
九龍倉物業有限公司	香港	港幣2元分為2股	59%	地產
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	59%	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	59%	地產
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	59%	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	59%	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元分為 3,000,000股	59%	地產
康泰源有限公司	香港	港幣500,000元分為 500,000股	59%	地產
Olinda Limited	香港	港幣20元分為2股	59%	地產
新達中心有限公司	香港	港幣10,000元分為 10,000股	59%	地產
Wharf China Holdings Limited				
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	59%	控股公司
iii 上海龍興房產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	59%	控股公司
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	59%	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	200,000,000人民幣	59%	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	223,533,440人民幣	59%	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	58%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	59%	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	2,377,000,000美元	59%	地產
ii 長沙時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	59%	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	40,000,000美元	59%	地產
ii 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,192,000,000美元	59%	地產
九龍倉中國地產發展有限公司	英屬處女群島	20,000,000人民幣	59%	地產
ii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	1,000,000股每股1美元	59%	控股公司
ii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	59%	地產
iii 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	165,000,000美元	59%	地產
i 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	3,500,000美元	50%	地產
ii 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	33%	地產
ii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	59%	地產
ii 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	155,000,000美元	59%	地產
ii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	220,000,000美元	59%	地產
ii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	307,580,000美元	59%	地產
ii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	26,000,000港幣	59%	地產
ii 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	59%	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	537,500,000港幣	59%	地產
		166,800,000美元	59%	地產

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

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
ii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	59%	地產
ii 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	274,000,000美元	59%	地產
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	59%	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	111,400,000美元	59%	地產
ii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	144,600,000美元	59%	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	146,990,000美元	59%	地產
ii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	310,000,000美元	59%	地產
ii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	320,000,000美元	59%	地產
ii 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	59%	地產
ii 洋立房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	418,000,000港幣	59%	地產
ii 望華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	1,080,000,000港幣	59%	地產
ii 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	59%	地產
ii 常州湖畔置業有限公司	中華人民共和國	180,000,000美元	59%	地產
ii 常州河畔置業有限公司	中華人民共和國	69,300,000美元	59%	地產
ii 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	172,000,000美元	59%	地產
* 海港企業有限公司	香港	港幣3,641,350,047元分為 708,750,000股	42%	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	34%	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	42%	地產
ii 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	42%	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	59%	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	59%	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	40%	貨櫃碼頭
i 深圳大鏟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	26%	貨櫃碼頭
酒店				
Wharf Hotels Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	59%	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	59%	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	59%	酒店
香港酒店有限公司	香港	港幣100,000元分為 100,000股	42%	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	59%	酒店
太子酒店有限公司	香港	港幣2元分為2股	59%	酒店
Smart Event Investments Limited	香港	港幣1元分為1股	42%	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	59%	酒店
ii 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	59%	酒店
ii 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	7,000,000美元	42%	酒店

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
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	59%	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	44%	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	44%	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	59%	電訊
電腦按連有限公司	香港	港幣 20,000,000 元分為 40,000 股	59%	電腦服務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	港幣 20 元分為 2 股	59%	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	港幣 2 元分為 2 股	59%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500 股每股 1 美元	59%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000 股每股 1 美元	59%	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	港幣 5,000,000 元分為 5,000,000 股	59%	融資
Wharf Finance (No. 1) Limited	香港	港幣 2 元分為 2 股	59%	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島／香港	500 股每股 1 美元	59%	融資
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	59%	融資
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2 股每股 1 新加坡元	59%	融資
B) 會德豐(九龍倉以外)				
* 會德豐地產(新加坡)有限公司	新加坡	398,853,292 股每股 1 新加坡元 及 797,706,584 股 每股 0.825 新加坡元	76%	控股公司／地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000 股每股 1 新加坡元	76%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000 股每股 1 新加坡元	76%	地產
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2 股每股 1 新加坡元	76%	投資
Pinehill Investments Pte. Ltd	新加坡	1,000,000 股每股 1 新加坡元	76%	地產
ii 富匯房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	262,000,000 美元	76%	地產
其它				
Amblegreen Company Limited	香港	港幣 1 元分為 1 股	100%	地產
Active Talent Holdings Limited	香港	港幣 1 元分為 1 股	100%	地產
Easy Merit Holdings Limited	香港	港幣 1 元分為 1 股	100%	地產
Ever Merits Investments Limited	香港	港幣 1 元分為 1 股	100%	地產
Fortune Precision Limited	香港	港幣 2 元分為 2 股	100%	地產
Great Horwood Limited	香港	港幣 2 元分為 2 股	100%	地產
Handy Solution Limited	香港	港幣 1 元分為 1 股	100%	地產
夏利文物業管理有限公司	香港	港幣 19,800 元分為 198 股	100%	物業管理
Harriman Leasing Limited	香港	港幣 1,000,490 元分為 100,049 股及港幣 500 元 分為 50 股無投票權股	80%	租務代理
Janeworth Company Limited	香港	港幣 550,000,000 元分為 550,000,000 股	100%	地產
Joint Vision Limited	香港	港幣 10,000 元分為 10,000 股	100%	地產

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

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
Leading Elite Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Marnav Holdings Limited	香港	港幣1,000,000元分為 1,000,000股	100%	地產
博龍國際發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100%	投資
Meritgold Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Precise Treasure Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Samover Company Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Titano Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Universal Sight Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Ventures Smart Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Wascott Property Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
會德豐中國有限公司	香港	港幣2元分為2股	100%	控股公司
隆豐國際發展有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	100%	管理服務
Wheelock Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	融資
Wheelock Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100%	融資
Wheelock Finance (No. 1) Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	融資
會德豐地產有限公司	香港	港幣8,004,905,000元分為 40,000,000,000股	100%	控股公司
會德豐地產(香港)有限公司	香港	港幣1,000元分為10股	100%	地產服務及管理
會德豐旅遊有限公司	香港	港幣500,000元分為 50,000股	100%	旅遊代理
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
九龍倉 - 地產				
Start Treasure Limited	香港	普通股	9%	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	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	30%	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	30%	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
佛山依雲觀園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
佛山依雲孝德房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	20%	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	20%	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	15%	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	15%	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
浙江綠九置業有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
杭州綠九濱聞置業有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產

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
九龍倉－物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	12%	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	8%	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	10%	貨櫃碼頭
蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	14%	貨櫃碼頭
會德豐地產(新加坡)有限公司				
68 Holdings Pte. Ltd.	新加坡	普通股	30%	投資控股
Hotel Properties Limited	新加坡	普通股	17%	酒店及投資控股

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
九龍倉－地產				
Market Prospect Limited	香港	普通股	30%	地產
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	24%	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	18%	地產
天津贏起房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35%	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	30%	地產

* 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：

- (a) 所有附屬公司、聯營公司及合營公司全為間接持有。
- (b) 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公司、聯營公司及合營公司。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

二〇一五年十二月三十一日

(c) 下列詳述由本集團的附屬公司所發行的債務證券：

附屬公司／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
A) 九龍倉(九龍倉擔保)		
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇一六年到期的港幣定息保證票據	港幣2.5億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
Wharf Finance Limited	於二〇一六年到期的港幣定息保證票據	港幣4.3億元
	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幣定息保證票據	港幣1.6億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣3.26億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元
	於二〇一八年到期的港幣浮息保證票據	港幣1億元
	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幣定息保證票據	港幣3億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣1.5億元
	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幣定息保證票據	港幣3.45億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣4.24億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣0.6億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣3.12億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣3.82億元
	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幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二三年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣5億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.95億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.85億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.77億元
	於二〇二五年到期的港幣定息保證票據	港幣8億元
	於二〇二七年到期的港幣定息保證票據	港幣2.3億元
	於二〇四〇年到期的港幣定息保證票據	港幣2.5億元

Wharf Finance (No. 1) Limited	於二〇一六年到期的港幣定息保證票據	港幣 1.67 億元
	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幣定息保證票據	港幣 1.13 億元
	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幣定息保證票據	港幣 3 億元
	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幣定息保證票據	港幣 2.4 億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣 5.5 億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣 1.8 億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣 2 億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣 1 億元
	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

B) 會德豐(九龍倉以外) (公司擔保)

Wheelock Finance Limited	於二〇一六年到期的港幣定息保證票據	港幣 4.4 億元
	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣 3 億元
	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣 5 億元
	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣 11 億元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	5 億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	5.35 億美元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣 1 億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣 2 億元
	於二〇一八年到期的美元定息保證票據	5 億美元
	於二〇一九年到期的港幣定息保證票據	港幣 3 億元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.15 億澳元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.5 億澳元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣 1 億元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣 2 億元
	於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	3.5 億新加坡元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣 1 億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣 4.45 億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣 4.5 億元

主要物業撮要表

二〇一五年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
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 (有665個房間的酒店)
港威酒店	308,000	-	-	-	308,000 (有397個房間的酒店)
太子酒店	350,000	-	-	-	350,000 (有393個房間的酒店)
九龍太平洋會	139,000	-	-	-	139,000 (會所)
	8,350,000	4,263,000	2,049,000	670,000	1,368,000
時代廣場					
銅鑼灣嬰東街	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 (工業)
山頂賓古道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	-	-
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓	199,800	199,800	-	-	-
黃竹坑香葉道2號One Island South	90,500	-	90,500	-	-
	5,225,000	1,867,200	1,733,600	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	13,900,000	6,130,200	3,782,600	1,728,200	2,259,000
物業(發展)					
油塘東源街5號Peninsula East	255,600	-	42,600	213,000	-
紅磡紅鸞道18號One HarbourGate	673,400	647,800	25,600	-	-
西營盤高街98號Kensington Hill	60,100	-	-	60,100	-
筲箕灣筲箕灣道163號Island Residence	81,200	-	14,900	66,300	-
將軍澳唐寶街33號Capri	379,200	-	86,000	293,200	-
將軍澳第65C1區地盤	569,400	-	74,900	494,500	-
屯門掃管笏地盤	376,900	-	-	376,900	-
何文田常富街1號One Homantin	387,700	-	-	387,700	-
將軍澳第68B2區地盤	856,000	-	147,600	708,400	-
啟德第1H區地盤	412,900	-	8,300	404,600	-
將軍澳日出康城第五期	1,101,500	-	-	1,101,500	-
將軍澳日出康城第七期	756,300	-	-	756,300	-
將軍澳日出康城第九期	1,120,600	-	-	1,120,600	-
	7,030,800	647,800	399,900	5,983,100	-

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	59%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	59%
	(a) KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	59%
	(a) KML 11 S.D.	2880	1981	不適用	59%
	(a) KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	59%
	(a) KML 11 S.B. 及 D.	2880	1981/83	不適用	59%
	(a) KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	59%
	(a) KML 11 S.B. 及 D.	2880	1998/99	不適用	59%
58,814	KML 91 S.A. 及 KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	42%
	(a) KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	59%
	(a) KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	59%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	59%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. 及 R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	59%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	59%
48,438	KTIL 713	2047	2019	地基工程施工中	59%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	59%
不適用	RBL 512 及 1004	2027/28	1974/77	不適用	59%
29,640	RBL 556 S.A.R.P. 及 S.B.	2035	2001	不適用	59%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	上蓋工程施工中	59%
97,670	RBL 534 S.E., S.F. 及 R.P.	2028	2020	地基工程施工中	59%
76,726	RBL 836	2029	2017	上蓋工程施工中	59%
165,809	NKIL 5805, 5806 及 5982	2047	1984	重建策劃中	59%
12,286	IL 7 R.P. 及 IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	不適用	59%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	42%
不適用	ML 99 S.A., S.C. 及 R.P. 及 ML 100 S.A., S.B. 及 R.P.	2854	1984	不適用	100%
不適用	AIL 374	2121	2011	不適用	100%
68,136	9036	2063	2017	裝修工程進行中	42%
42,625	YTIL 40 RP	2062	2016	上蓋工程施工中	59%
147,499	KIL 11111	2061	2016	上蓋工程施工中	100%
7,553	IL 767 S.B., S.C 及 S.D.	2861	2016	上蓋工程施工中	100%
9,709	SIL 547 R.P. 及 SIL 481 S.B. 若干地段	2071	2017	上蓋工程施工中	100%
171,890	TKOTL 125	2063	2017	上蓋工程施工中	100%
149,856	TKOTL 112	2063	2017	上蓋工程施工中	100%
289,918	TMTL 427	2063	2017	上蓋工程施工中	100%
83,034	KIL 11228	2063	2018	上蓋工程施工中	100%
295,159	TKOTL 126	2063	2018	上蓋工程施工中	100%
82,603	NKIL 6541	2064	2019	地基工程施工中	100%
200,199	TKOTL 70 R.P. G地盤	2052	2019	地基工程施工中	100%
541,881	TKOTL 70 R.P. C1地盤	2052	2020	地基工程施工中	100%
138,479	TKOTL 70 R.P. J地盤	2052	2021	策劃中	100%

主要物業撮要表(續)

二〇一五年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益 - 附註h)					
油塘油塘灣部分地段	596,000	-	11,000	585,000	-
山頂聶歌信山道8號	162,000	-	-	162,000	-
	758,000	-	11,000	747,000	-
香港物業(發展)總面積	7,788,800	647,800	410,900	6,730,100	-
香港總面積	21,688,800	6,778,000	4,193,500	8,458,300	2,259,000
中國內地					
物業(投資)					
已落成投資物業					
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 (有253個房間的酒店)
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 (有133個房間的酒店)
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 (有兩間共417個房間的酒店)
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地區重慶國金中心 (所佔權益 - 附註h)	2,202,000	1,463,000	547,000	-	192,000 (有246個房間的酒店 以100%公司權益計算)
	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 (有356個房間的酒店)
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 (有271個房間的酒店、 酒店式公寓及一間 國賓館)
四川省成都市錦江區紅星路3段1號 國際金融中心3座成都尼依格羅酒店	443,000	-	-	-	443,000 (有230個房間的酒店)
	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

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
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	9%
250,930	IL9007	2060	2016	上蓋工程施工中	30%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	59%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	59%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	59%
(c)	不適用	2039	2008	不適用	59%
(d)	不適用	2047	2009	不適用	59%
(e)	不適用	2047	2013/14	不適用	59%
(f)	不適用	2047/57	2014	不適用	59%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	58%
(e)	不適用	2047	2016	裝修工程進行中	59%
(f)	不適用	2047/57	2016	上蓋工程已完成	59%
229,069	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	34%
800,452	不適用	2051	2017	上蓋工程施工中	59%
1,299,000	不適用	2055	2016	上蓋工程已完成及裝修工程進行中	59%
516,021	不適用	2050/60	2016	上蓋工程施工中	30%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	59%
842,531	不適用	2048	2014	不適用	42%
(e)	不適用	2047	2015	不適用	59%

主要物業撮要表(續)

二〇一五年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
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•璞僑洋房	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) 鉅悅府	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	-
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	-

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	42%
2,563,134	不適用	2050/80	2018	上蓋工程施工中	59%
1,180,262	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	59%
914,000	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	59%
258,358	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	59%
553,442	不適用	2051/81	2015	不適用	59%
1,315,296	不適用	2081	2018	上蓋工程施工中	59%
211,685	不適用	2086	2019	策劃中	59%
198,596	不適用	2085	2017	策劃中	59%
638,000	不適用	2077	2012	不適用	42%
877,772	不適用	2081	2014	不適用	59%
585,723	不適用	2081	2017	上蓋工程施工中	59%
170,825	不適用	2043/63	2018	上蓋工程施工中	33%
526,905	不適用	2083	2016	上蓋工程施工中	59%
3,654,152	不適用	2076	2016	上蓋工程施工中	59%
2,501,747	不適用	2081	2018	上蓋工程施工中	59%
5,425,454	不適用	2077	2017	上蓋工程施工中	34%
1,276,142	不適用	2078	2019	上蓋工程施工中	59%
3,314,418	不適用	2078	2018	上蓋工程施工中	59%
1,416,822	不適用	2078	2017	上蓋工程施工中	59%
2,121,662	不適用	2048/78	2019	上蓋工程施工中	59%
558,000	不適用	2083	2016	上蓋工程施工中	59%
160,000	不適用	2079	2013	不適用	59%
761,520	不適用	2045/75	2013	不適用	59%
884,459	不適用	2046/76	2014	不適用	59%
(d)	不適用	2047/77	2019	上蓋工程施工中	59%

主要物業撮要表(續)

二〇一五年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
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項目月壘	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	-
杭州富陽市受降鎮施家園村間祝公路/向陽路項目	3,629,000	-	-	3,629,000	-
	43,343,000	2,666,000	1,228,000	39,449,000	-
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益 - 附註h)					
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 項目依雲天匯	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壘	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昆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
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	-

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
800,882	不適用	2053/83	2018	上蓋工程施工中	59%
1,130,000	不適用	2050/80	2016	上蓋工程施工中	59%
454,000	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	59%
(c)	不適用	2069	2009	不適用	59%
3,210,772	不適用	2082	2020	上蓋工程施工中	76%
1,976,237	不適用	2077	2014	不適用	30%
2,867,600	不適用	2047/77	2012	不適用	30%
1,155,000	不適用	2048/78	2013	不適用	30%
1,526,900	不適用	2070	2017	上蓋工程施工中	30%
603,900	不適用	2080	2014	不適用	30%
639,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	30%
1,069,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	30%
305,722	不適用	2055/85	2018	上蓋工程施工中	30%
1,181,300	不適用	2081	2016	上蓋工程施工中	20%
783,000	不適用	2082	2016	上蓋工程施工中	20%
582,000	不適用	2085	2018	地基工程施工中	15%
680,000	不適用	2085	2018	地基工程施工中	15%
511,560	不適用	2079	2012	不適用	30%
902,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	30%
648,056	不適用	2082	2015	不適用	30%
1,156,979	不適用	2052/62	2020	上蓋工程施工中	11%
2,046,685	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	30%
756,000	不適用	2053/83	2017	上蓋工程已完成	30%
448,224	不適用	2054/84	2016	上蓋工程施工中	30%
114,539	不適用	2054/84	2018	上蓋工程施工中	30%
207,772	不適用	2055/85	2019	策劃中	30%

主要物業撮要表(續)

二〇一五年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)
寧波寶慶寺3#-2地塊鉑翠灣	17,000	-	-	17,000	-
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#, 7#, 8#, 12#及13#泊環廷	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地區國際社區	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	66,442,074	5,084,264	3,528,903	57,291,277	537,630
中國內地總面積	93,334,874	20,126,064	11,434,903	58,441,277	3,332,630
新加坡					
物業(投資)					
烏節路501號會德豐廣場	465,700	221,800	243,900	-	-
史各士路6及8號Scotts Square(商場平台)	130,900	-	130,900	-	-
新加坡物業(投資)總面積	596,600	221,800	374,800	-	-
物業(發展)					
阿摩園3號Ardmore Three之部分單位	136,200	-	-	136,200	-
史各士路6及8號Scotts Square之部分單位	38,300	-	-	38,300	-
宏茂橋The Panorama	655,600	-	-	655,600	-
新加坡物業(發展)總面積	830,100	-	-	830,100	-
新加坡總面積	1,426,700	221,800	374,800	830,100	-
集團物業(投資)	41,389,400	21,393,800	12,063,400	2,878,200	5,054,000
集團物業(發展)	75,060,974	5,732,064	3,939,803	64,851,477	537,630
集團總面積(附註j)	116,450,374	27,125,864	16,003,203	67,729,677	5,591,630

附註：

- 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- 無錫國際金融中心之部分，地盤總面積為313,867平方呎。
- Scotts Square之部分，地盤總面積為71,137平方呎。
- 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。
- 上述面積包括已預售發展物業但未確認於財務報表之面積16,549,600平方呎(香港889,200平方呎、中國內地15,154,000平方呎及新加坡506,400平方呎)。
- 除上述樓面面積外，集團應佔車位(主要在中國內地)總面積約三千六百萬平方呎。
- 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。

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
524,250	不適用	2080	2015	不適用	30%
708,142	不適用	2080	2017	上蓋工程施工中	30%
922,475	不適用	2083	2018	上蓋工程施工中	35%
2,212,128	不適用	2048/78	2014 及以後	上蓋工程施工中	18%
1,002,408	不適用	2057	2016	上蓋工程施工中	23%
2,335,535	不適用	2050/60	2018	上蓋工程施工中	30%
6,080,656	不適用	2047/57	2019	上蓋工程施工中	24%
1,619,360	不適用	2050/80	2016	上蓋工程施工中	30%
不適用	不適用	2089	1993	不適用	76%
(g)	不適用	永久	2011	不適用	76%
54,981	不適用	永久	2014	不適用	76%
(g)	不適用	永久	2011	不適用	76%
198,942	不適用	2112	2017	上蓋工程施工中	76%

十年財務摘要

港幣百萬元	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006/07
									(附註e)	
綜合收益表										
收入	57,431	40,953	35,071	33,124	34,558	24,186	18,957	22,583	17,915	16,096
營業盈利	20,053	15,729	14,938	15,570	17,730	11,384	9,507	9,420	10,428	7,650
核心盈利(附註a)	10,598	8,103	7,822	7,267	9,038	4,582	3,711	3,385	3,460	3,008
未計入物業重估收益前的盈利	9,974	7,035	7,724	8,734	8,359	4,974	4,408	2,284	3,361	3,008
股東應佔盈利	14,232	22,009	16,954	26,935	22,866	20,194	10,459	3,432	7,615	6,310
股東應佔股息	2,337	2,169	2,032	2,235	1,016	254	254	254	254	254
綜合財務狀況表										
投資物業	325,044	316,860	282,015	250,729	200,497	161,953	126,789	108,830	105,836	95,085
物業、廠房和設備	22,804	25,052	24,180	19,888	19,002	18,410	18,522	21,866	19,554	16,171
聯營公司權益	20,857	25,648	19,003	16,046	9,331	7,725	5,513	5,438	5,096	531
合營公司權益	18,481	19,911	21,603	21,219	18,297	16,485	7,551	7,989	4,555	788
金融投資	12,475	11,390	13,246	14,843	7,065	10,676	4,885	2,279	7,622	7,088
擬作出售的物業	76,184	88,148	87,178	65,007	60,909	37,233	25,824	24,660	19,805	15,386
銀行存款及現金	27,266	21,279	29,345	30,016	42,668	27,540	27,756	22,927	13,079	10,235
其它資產	9,647	9,279	10,244	12,018	6,343	6,214	7,966	4,217	3,578	3,743
資產總額	512,758	517,567	486,814	429,766	364,112	286,236	224,806	198,206	179,125	149,027
銀行借款及其它借款	(106,193)	(117,878)	(123,640)	(103,257)	(95,682)	(65,682)	(46,634)	(45,623)	(34,991)	(25,806)
其它負債	(65,706)	(59,773)	(51,602)	(40,629)	(33,236)	(27,478)	(19,621)	(16,681)	(29,975)	(23,679)
資產淨額	340,859	339,916	311,572	285,880	235,194	193,076	158,551	135,902	114,159	99,542
股本	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949
儲備	198,718	188,257	163,633	149,092	119,613	97,423	73,949	62,159	53,702	46,313
股東權益	201,667	191,206	166,582	152,041	122,562	100,372	76,898	65,108	56,651	49,262
非控股股東權益	139,192	148,710	144,990	133,839	112,632	92,704	81,653	70,794	57,508	50,280
權益總額	340,859	339,916	311,572	285,880	235,194	193,076	158,551	135,902	114,159	99,542
負債淨額	78,927	96,599	94,295	73,241	53,014	38,142	18,878	22,696	21,912	15,571
財務資料										
每股資料										
每股盈利(港元)										
- 核心盈利	5.22	3.99	3.85	3.58	4.45	2.26	1.83	1.67	1.70	1.48
- 未計入物業重估收益	4.91	3.46	3.80	4.30	4.11	2.45	2.17	1.12	1.65	1.48
- 股東應佔盈利	7.00	10.83	8.34	13.26	11.25	9.94	5.15	1.69	3.75	3.11
每股資產淨值(港元)	99.26	94.11	81.99	74.83	60.32	49.40	37.85	32.04	27.88	24.25
每股股息(仙)(附註b)	115.00	106.75	100.00	110.00	50.00	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
財務比率										
負債淨額與權益總額比率(%)	23.2%	28.4%	30.3%	25.6%	22.5%	19.8%	11.9%	16.7%	19.2%	15.6%
盈利利息比率(倍數)(附註c)	6.4	4.6	4.6	6.2	10.2	13.5	16.1	8.2	8.6	7.7
股東權益回報(%) (附註d)	7.2%	12.3%	10.6%	19.6%	20.5%	22.8%	14.7%	5.6%	14.4%	14.0%
盈利股息比率(%)										
- 核心盈利	22.1%	26.8%	26.0%	30.8%	11.2%	5.5%	6.8%	7.5%	7.3%	8.4%
- 股東應佔盈利	16.4%	9.9%	12.0%	8.3%	4.4%	1.3%	2.4%	7.4%	3.3%	4.0%

附註：

- (a) 核心盈利不包括應佔投資物業重估收益淨額及特殊項目包括若干金融工具的按市價入賬變動及匯兌、物業減值撥備及其它非經常性項目，當中包括於二〇一五年出售太倉集裝箱碼頭業務的50%權益而產生的收益及出售綠城的權益(重新分類為一項可供出售投資)而產生的虧損、於二〇一四年購入Hotel Properties Limited的負商譽、於二〇一二年購入綠城權益的會計收益、於二〇一〇年重估香港空運貨站權益/稅項撥回及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場/健威坊的盈餘。
- (b) 二〇一二年及二〇一一年的每股股息各包括特別股息每股25.0仙。
- (c) 盈利利息比率按照未計利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以財務支出(未扣除撥作資產成本及未計入公允價值收益/虧損)。
- (d) 股東權益回報按照股東應佔盈利除以該年平均股東權益。
- (e) 本公司在二〇〇七年年底已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本公司二〇〇七年止九個月財政期間則綜合了九龍倉二〇〇七年全年度的財務報表。
- (f) 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《財報準則》。

設計及製作：緯豐財經印刷有限公司
網址：www.ref.com.hk

本年報以環保紙張印製。紙漿基本無氯氣漂染成分。

