

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



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：12)

二零一五年全年業績公佈

董事局主席報告

致本公司各股東：

本人謹代表董事局報告本集團截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之業績。

股東應佔盈利

集團截至二零一五年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣二百一十三億二千六百萬元，較去年度之港幣一百六十七億五千二百萬元，增加港幣四十五億七千四百萬元或 27%。每股盈利為港幣 6.46 元(二零一四年：因應二零一五年派發紅股調整為港幣 5.11 元)。

若撇除投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及稅項)，集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利^註為港幣一百一十億零九百萬元，較去年度之港幣九十八億一千八百萬元，增加港幣十一億九千一百萬元或 12%。每股基礎盈利為港幣 3.33 元 (二零一四年：因應二零一五年派發紅股調整為港幣 2.99 元)。

註：為使集團基礎盈利完全撇除公允價值變動之影響，就本年度內售出之投資物業所產生之應佔盈利已予加回相關之累計投資物業公允價值變動，以計算基礎盈利。上年度之基礎盈利及每股基礎盈利之比較數字亦已重列，以達到與本年度表達基準一致。

股東應佔資產淨值

於二零一五年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣二千五百一十二億四千七百萬元，即每股資產淨值約為港幣 76.00 元。

根據集團現行會計政策，非投資物業權益重估盈餘(見註)及上市聯營公司市值盈餘(見註)並未(且亦將不會)在集團之綜合財務報表中反映。為求令股東對集團之資產淨值作進一步了解，特此提供下列數據供股東參考：

	港幣億元	每股港元
<u>股份市值</u>		
於二零一五年十二月三十一日之市值 (乃按本公司股份於香港聯合交易所有限公司之當日收市價計算)	1,570.70	47.50
<u>資產淨值</u>		
<u>賬面</u>		
於二零一五年十二月三十一日集團綜合財務報表所列載之股東應佔資產淨值	2,512.47	76.00
<u>戴德梁行估值及上市聯營公司市值</u>		
若經下述非投資物業權益重估盈餘及上市聯營公司 市值盈餘(見註)調整後之二零一五年十二月三十一日 股東應佔資產淨值	3,309.34	100.10

戴德梁行估值未有計及集團在粉嶺北、洪水橋及坪輦三個新發展區擁有共約一千一百萬平方呎已入藍圖土地之未來上蓋發展收益，其貢獻甚大，土儲充足，前景亮麗。

註: **非投資物業權益重估盈餘:** 根據集團會計政策，集團物業權益中只有投資物業及發展中投資物業需於報告期間結束日以公允價值計量。所有其餘物業權益(「非投資物業權益」)乃按成本減去累計折舊及減值虧損，或成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。為提供額外資料予股東參考，獨立專業測計師行戴德梁行獲聘請就非投資物業權益於二零一五年十二月三十一日之價值進行公開市場估值。假若集團就非投資物業權益按該二零一五年十二月三十一日之公開市場估值計算，相對其於同日之應佔賬面值，將產生約港幣五百零五億九千二百萬元之應佔未變現(已扣減稅項)盈餘淨額(「非投資物業權益重估盈餘」)。

上市聯營公司市值盈餘: 除物業權益外，集團之綜合財務報表中有另一重大價值之項目，為持有上市聯營公司(計有香港中華煤氣有限公司、香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司)之權益之長期投資。假若集團根據該等上市聯營公司於二零一五年十二月三十一日之市值計算(乃按該等上市聯營公司股份於香港聯合交易所有限公司之當日收市價計算)，集團於該等上市聯營公司權益之應佔市值合共超出其應佔賬面值約港幣二百九十億零九千五百萬元(「上市聯營公司市值盈餘」)。

假若於二零一五年十二月三十一日集團之股東應佔資產淨值，加上上述非投資物業權益重估盈餘及上市聯營公司市值盈餘合共約港幣七百九十六億八千七百萬元，經調整後資產淨值將為港幣三千三百零九億三千四百萬元或每股約港幣 100.10 元。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元零七仙予於二零一六年六月十三日(星期一)登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣三角八仙，截至二零一五年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣一元四角五仙(二零一四年：每股港幣一元一角)。

建議派發之末期股息將以現金支付及估計將於二零一六年六月二十三日(星期四)派發給各股東。

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一六年六月十三日(星期一)登記在公司股東名冊內之股東，分配率為每十股股份可獲派送一股已繳足新股(二零一四年：每十股股份可獲派送一股紅股)。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一六年六月二十三日(星期四)寄出。

業務回顧

集團截至二零一五年十二月三十一日止財政年度股東應佔基礎盈利為港幣一百一十億零九百萬元，增長12%。當中物業銷售稅前盈利，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，較去年增加18%至港幣三十九億八千萬元。而應佔稅前租金收入淨額，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，則較去年上升10%至港幣六十三億零三百萬元。

香港

物業銷售

儘管香港金融管理局於二零一五年年初推行新一輪收緊按揭措施，本港樓市在外圍經濟穩定及住屋需求殷切所帶動下，於二零一五年上半年仍保持暢旺。然而，由於市場憂慮美國息率重拾升軌，加上預期短期內將有更多一手住宅樓盤推出，買家觀望令樓市交投於年底轉趨淡靜。

期內集團物業銷售整體表現相當理想，於本年度推出樓盤計有馬鞍山「迎海·駿岸」（「迎海」第四期），以及多個“The H Collection”市區重建精品住宅項目（包括銅鑼灣「雋琚」、筲箕灣「柏匯」、紅磡「傲形」、馬頭角「迎豐」，以及旺角「曉珀·御」及「利奧坊·曉岸」）。銷售中之其他項目，如半山「天匯」、馬鞍山「迎海」（第一至三期）及元朗「尚悅」等亦深受買家歡迎。另外，半山「天匯」有四個原持作出租之豪宅單位，亦於本年度內出售。連同若干優質工商物業，集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，自佔之香港物業銷售總額達港幣一百一十四億七千二百萬元。

本年度完結後，集團再接再厲，推出多個在建項目。當中長沙灣「海柏匯」及半山「帝滙豪庭」於二零一六年一月推出，至於馬鞍山「迎海·御峰」（「迎海」第五期）亦已於二零一六年三月開售。

物業發展

集團於二零一五年六月以港幣三十六億二千八百九十萬元，從政府公開招標中投得一幅位於屯門掃管笏，鄰近哈羅香港國際學校兼可飽覽海景之住宅用地。現計劃發展成為豪華住宅項目，可提供約一千九百個住宅單位。與此同時，集團已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目亦增添至四十五個，此等項目自佔樓面面積約三百八十萬平方呎。

集團透過不同途徑擴充在本港之土地儲備。當中單憑購入市區舊樓重建項目（即未計及發展新界土地，或參與公開競投及招標之項目）已為集團提供大量可供物業發展之用地。連同更改新界土地用途，以及近年成功投得之發展項目，除有少量作出租用途外，在未來數年將為集團提供充足之銷售樓面（資料詳列如下）。

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		項目 數目	集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零一六年銷售之樓面：				
1.	已開售主要發展項目尚餘單位	(表一) 23	0.9	
2.	擬於二零一六年開售之項目	(表二) 7	0.6	
		小計：	1.5	其中約六十七萬平方呎自佔樓面為舊樓重建項目
(乙) 市區項目：				
3.	舊有市區地盤發展中項目	(表三) 4	1.1	暫未定開售日期，其中兩個仍有待與政府達成補地價協議
4.	新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權	(表四) 17	1.4	預計大部份可於二零一七年至二零一八年開售或出租
5.	新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以上業權	(表五) 28	2.4	預計大部份可於二零一八年至二零二零年開售
6.	新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權	(表六) 34	0.9	各項目有待購入全部業權方可落實重建
7.	九龍尖沙咀中間道 15 號 (透過公開招標購入)	1	0.3	擬完成發展後持作收租物業
		小計：	6.1	
		以上(甲)及(乙)類發展項目之總計：	7.6	

(丙) 新界主要發展中項目：

- 粉嶺北/古洞	4.0	(註二)
- 和生圍	0.9	(註二)
- 上水青山公路 — 古洞段 丈量約份第 92 約地段第 2640 號	0.6	
- 新購入之屯門市地段第 500 號 第 56 區管翠路項目	0.8	
- 其他	0.4	
	<hr/>	
	小計：	6.7
	<hr/>	
	(甲)至(丙)項之總計：	14.3
	<hr/>	

註一：樓面面積乃根據目前屋宇署批則或政府之城市規劃，以及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

(表一) 已開售主要發展項目，尚餘未售出之單位

正在出售之發展項目有二十三個：

項目名稱及位置	地盤 面積 (平方呎)	樓面 面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔 權益 (%)	於二零一五年 十二月三十一日	
					尚餘住宅 單位數目	尚餘實用 面積 (平方呎)
1. 迎海 (第一至四期) 馬鞍山烏溪沙路8號	992,749	2,617,684	商住	59.00	585	555,694
2. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	28	27,694
3. 逸峯 粉嶺馬適路1號	95,800	538,723	商住	33.41	9	9,382
4. 曉珀* 界限街 51 號	5,880	52,919	商住	100.00	5	3,463
5. 曉尚* 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	4	1,836
6. 曉蒼* 賈炳達道33號	3,582	31,632	商住	100.00	5	2,452
7. 維峯* 北角歌頓道3號	7,386	61,602	商住	100.00	8	4,665
8. 尚匯* 灣仔告士打道212號	11,545	113,977	住宅	100.00	8	10,530
9. 天匯* 半山干德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	18	48,450
10. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	6	17,017
11. 翠峰 唐人新村 孖峰嶺路23號	78,781	78,781	住宅	100.00	6	12,762

12.	城中匯 紅磡寶其利街121號	6,268	55,557	商住	33.41	12	4,995
13.	曉盈* 長沙灣福榮街188號	7,350	62,858	商住	100.00	5	3,158
14.	曉悅* 長沙灣福華街571號	7,560	63,788	商住	100.00	10	3,660
15.	倚南* 鴨脷洲大街68號	7,953	65,761	商住	100.00	57	31,378
16.	雋琚* 銅鑼灣重士街8號	6,529	65,267	住宅	79.762	60	30,068
17.	曉珀•御* 旺角界限街68號	6,750	60,750	商住	100.00	39	42,373
18.	傲形* 紅磡馬頭圍道200號	4,905	41,313	商住	100.00	68	16,923
19.	柏匯* 筲箕灣成安街33號	7,513	80,079	商住	100.00	110	28,545
20.	利奧坊•曉岸* 旺角利得街11號	19,600	176,373	商住	100.00	159	40,259
21.	迎豐* 馬頭角道50號	11,400	102,567	商住	100.00	174	43,349
22.	Global Gateway Tower* 長沙灣永康街 61A-61E及63號	28,004	336,052	工業	100.00	不適用	153,240 (註)
23.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	不適用	60,359 (註)
小計：						<u>1,376</u>	<u>1,152,252</u>
集團自佔面積：						<u>883,571</u>	

註： 為寫字樓或工業建築面積。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供尚餘自佔面積約四十四萬平方呎。

(表二) 擬於二零一六年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列七個項目將於二零一六年發售：

項目名稱及位置	地盤 面積 (平方呎)	樓面 面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔 權益 (%)	住宅 單位 數目	住宅 樓面面積 (平方呎)
1. 海柏匯* 長沙灣通州街208號 (已於二零一六年一月開售)	6,528	55,077	商住	33.41	161	39,844 (註一)
2. 帝滙豪庭* 半山羅便臣道23號 (已於二零一六年一月開售)	31,380	156,901	住宅	25.07	90	138,379 (註一)
3. 迎海•御峰 (迎海第五期) 馬鞍山烏溪沙路8號 (已於二零一六年三月開售)	49,648	332,956	住宅	59.00	176	288,050 (註一)
4. 尖沙咀山林道 38-40A 號*	4,586	55,031	商業	100.00	不適用	55,031 (註二)
5. 深水埗南昌街 1-19 號*	8,559	77,031	商住	100.00	129	54,000
6. 何文田勝利道 7 號*	9,865	83,242	商住	100.00	250	73,991
7. 巨昇中心 九龍灣宏光道 8 號	21,528	171,191	寫字樓	100.00	不適用	171,191 (註二)
				小計：	806	820,486
				集團自佔面積：		572,166

註一：為住宅實用面積。

註二：為商業/寫字樓建築面積。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供自佔面積約二十三萬平方呎。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有四項舊有物業正在策劃重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百一十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 建成後 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來 建成後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 香港中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里 (註一)	9,067	135,995	19.10	25,968
2. 香港山頂盧吉道 29 號	23,649	11,824	100.00	11,824
3. 香港北角京華道 18 號 (註一及註二)	52,689	329,755	100.00	329,755
4. 九龍油塘灣 (註三)	810,454	3,991,981	19.47	777,124
合共：	895,859	4,469,555		1,144,671

註一：收租項目。

註二：經城市規劃委員會批准發展成為寫字樓，現正就補地價金額向政府提出上訴。

註三：經修訂之發展大綱圖已於二零一五年二月獲批，現時有待與政府達成補地價協議方可落實。

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權

新收購市區重建項目，有十七個已購入全部業權，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下。如無不可預見之阻延，預計大部份出售項目可於二零一七年至二零一八年開售或出租：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
<u>香港</u>		
1. 西環皇后大道西 450-456G 號	28,027	272,327
2. 北角英皇道 852-858 號及民新街 21-39 號	17,720	168,640
3. 半山羅便臣道 62C 號及 西摩臺 6 號	3,853	30,824
4. 灣仔莊士敦道 206-212 號	4,341	65,115 (註一)
5. 香港仔田灣街 12-18 號	4,060	37,042
6. 上環忠正街 1-3 號	1,612	13,702
小計：	59,613	587,650
<u>九龍</u>		
7. 大角咀嘉善街 8-30A 號	19,519	174,573
8. 大角咀角祥街 25-29 號	22,885	205,965
9. 深水埗西洋菜北街 456-462A 號	12,298	110,682 (註二)
10. 石硤尾巴域街 1-15 號	9,788	78,304
11. 石硤尾南昌街 202-208 號	4,200	33,600
12. 石硤尾南昌街 214-220 號	4,200	33,600
13. 長沙灣元州街 342-348 號	4,579	38,922
14. 長沙灣元州街 352-354 號	2,289	19,457
15. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,577 (註二)
16. 九龍城福佬村道 69-83 號	9,543	81,116 (註二)
17. 紅磡黃埔街 31-33 號	3,000	25,500
小計：	98,811	860,296
合共：	158,424	1,447,946

註一：擬完成發展後持作收租物業。

註二：有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成以上業權

新收購市區重建項目，有二十八個已購入八成以上業權，須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計以下大部份項目可於二零一八年至二零二零年開售。以目前政府城市規劃計算之預計樓面面積如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
香港		
1. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	306,920
2. 半山堅道 73-73E 號	6,781	60,659
3. 灣仔活道 13-15 號	3,993	33,941
4. 西灣河太祥街 2 號	13,713	123,417
5. 香港仔石排灣道 85-95 號	4,950	42,075
6. 香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790
7. 大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171
8. 上環忠正街 9-17 號	3,902	33,167
9. 鰂魚涌濱海街 40-46 號 (集團佔該項目 50%權益)	3,734	15,870
10. 鰂魚涌濱海街 72-94 號 (集團佔該項目 50%權益)	11,488	54,568
11. 鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-22 號 (集團佔該項目 50%權益)	6,696	31,806
小計：	111,482	735,384
九龍		
12. 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號及 崇志街 18A-30 號	23,031	207,277
13. 佐敦德成街 2A-2F 號	10,614	84,912
14. 深水埗西洋菜北街 464-466 號及 黃竹街 50-56 號	10,667	96,003
15. 大角咀利得街 35-47 號、角祥街 2-16 號及 福澤街 32-44 號	20,114	180,973
16. 大角咀嘉善街 1 號、大角咀道 39-53 號及 博文街 2 號	9,642	86,775
17. 何文田窩打老道 74-74C 號及 祐滿街 15-25 號 (集團佔該項目 49%權益)	10,677	39,240
18. 石硤尾巴域街 21-27 號	5,288	42,304
19. 石硤尾南昌街 210-212 號	2,100	16,800

20.	石硤尾耀東街 3-8 號	7,312	58,496
21.	紅磡機利士南路 6-28 號及必嘉街 76-78 號	19,975	179,775
22.	紅磡黃埔街 1-21C 號及必嘉街 80-86 號	19,725	177,525
23.	紅磡黃埔街 2-16A 號	14,400	129,600
24.	紅磡機利士南路 30-44 號及必嘉街 75-77 號	13,175	118,575
25.	紅磡黃埔街 23-25 號及必嘉街 79-81 號	2,625	23,625
26.	紅磡黃埔街 26-36A 號及必嘉街 83-85 號	9,775	87,975
27.	紅磡黃埔街 39-41 號及寶其利街 12A-12B 號	2,800	25,200
28.	紅磡寶其利街 18-22A 號及 機利士南路 46-50 號	7,000	63,000
	小計：	188,920	1,618,055
	合共：	300,402	2,353,439

(表六) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權

集團另有三十四個遍佈港九市區各交通樞紐之項目正在進行收購，共有自佔土地面積約二十三萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為二百一十萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為九十萬平方呎。

以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

上述之發展項目，當中以下列項目較具規模(尤其若干鄰近並可一併發展之項目)。現將該等項目預計之每呎樓面地價及建築費額外資料詳附如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後 總樓面面積 (平方呎)	預計每呎樓面 地價 (港幣元)	預計每呎樓面 建築費 (註五) (港幣元)	參考前文
1. 西環皇后大道西 450-456G 號	28,027	272,327 (註一)	5,000	4,600	表四項目 1
2. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	472,185 (註二)	10,200 (註四)	4,800	表五項目 1
3. 北角英皇道 852-858 號及 民新街 21-39 號	17,720	168,640 (註三)	6,200	3,700	表四項目 2
4. 石硤尾巴域街、 南昌街及耀東街	45,525	409,367 (註二)	5,400 (註四)	3,700	此乃表四項目 10 至 12, 表五項目 18 至 20, 以及歸類於表六若干項目組成
5. 大角咀角祥街/利得街/福澤街/嘉善街/大角咀道/博文街					
利奧坊•曉岸	19,600	176,373			表一項目 20
嘉善街 8-30A 號	19,519	174,573			表四項目 7
角祥街 25-29 號	22,885	205,965			表四項目 8
利得街 35-47 號、 角祥街 2-16 號及 福澤街 32-44 號	20,114	180,973			表五項目 15
嘉善街 1 號、 大角咀道 39-53 號及 博文街 2 號	9,642	86,775			表五項目 16
小計:	91,760	824,659 (註二)	5,700 (註四)	4,300	
6. 紅磡機利士南路/必嘉街/黃埔街/寶其利街					
黃埔街 31-33 號	3,000	25,500			表四項目 17
機利士南路 6-28 號及 必嘉街 76-78 號	19,975	179,775			表五項目 21
黃埔街 1-21C 號及 必嘉街 80-86 號	19,725	177,525			表五項目 22
黃埔街 2-16A 號	14,400	129,600			表五項目 23
機利士南路 30-44 號及	13,175	118,575			表五項目 24

必嘉街 75-77 號						
黃埔街 23-25 號及	2,625	23,625				表五項目 25
必嘉街 79-81 號						
黃埔街 26-36A 號及	9,775	87,975				表五項目 26
必嘉街 83-85 號						
黃埔街 39-41 號及	2,800	25,200				表五項目 27
寶其利街 12A-12B 號						
寶其利街 18-22A 號及	7,000	63,000				表五項目 28
機利士南路 46-50 號						
其他已購入兩成以上	22,975	208,275				表六
至八成以下業權之						
項目						
	小計:	115,450	1,039,050	6,500	4,000	
			(註二)	(註四)		
7. 北角京華道 18 號	52,689	329,755	(註六)	3,300		表三項目 3
		(註一)				
8. 上水青山公路—古洞段	154,280	555,398	5,200	4,320		
丈量約份第 92 約		(註一)				
地段第 2640 號						
9. 尖沙咀中間道 15 號	28,309	339,646	13,800	3,500		
		(註一)				
10. 屯門市地段第 500 號	261,953	785,341	4,620	4,000		
第 56 區管翠路		(註三)				

註一: 以上預計樓面面積乃以目前政府屋宇署批則而估計。實際面積以最後批准作實。

註二: 以上預計樓面面積乃以目前政府城市規劃而估計。此外，該重建項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權後方可落實。

註三: 以上預計樓面面積乃以目前政府城市規劃而估計，存在不確定性，待批則後方可落實。

註四: 「地價」乃以目前樓價推算完成併購時所需之總開支。

註五: 「建築費」乃以目前之建築成本水平而推算，並未計及建築期內之通脹及一切不可預知因素。

註六: 現正就補地價金額向政府提出上訴。

土地儲備

集團於二零一五年六月投得之屯門掃管笏住宅用地資料如下：

地點	地盤面積 (平方呎)	土地 用途	集團 所佔權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)
新界屯門市地段第 500 號第 56 區管翠路	261,953	住宅	100.00	785,341

此外，集團亦繼續透過收購市區舊樓作重建之用，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項均為行之有效擴展土地儲備途徑，既令土地來源較易掌握，成本亦較低，為集團帶來長遠之發展收益。

本年度內集團透過「補地價仲裁先導計劃」，完成對新界元朗市地段 527 號之商住項目之補地價手續，為全港首宗透過該計劃成功達成補地價手續之個案。該項目地盤面積約六千一百三十一平方呎，自佔可建商住樓面共約一萬六千九百五十四平方呎。

就以近期推售之市區重建項目旺角「利奧坊·曉岸」為例。以實用面積計算，所售出之單位每平方呎平均售價約港幣一萬七千元，而收購所需之成本每平方呎約港幣四千三百元(未計建築費及其他費用)。至於透過更改土地用途發展而成之馬鞍山「迎海·駿岸」(「迎海」第四期)，所售出之單位每平方呎平均售價約港幣一萬五千元，而購入成本每平方呎(包括購入新界土地及補價)則只約為港幣四千一百元(未計建築費及其他費用)。由此可見，市區舊樓重建及透過更改土地用途之新界住宅發展項目之盈利貢獻甚為理想。

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百四十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
進行發展中物業樓面 (註)	13.4
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.9
	小計：
	14.3
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	10.1
	合共：
	24.4

註：當中包括粉嶺北/古洞及和生圍之項目，其可發展面積合共約四百九十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

如前文所述，集團擁有四十五個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零一七年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百八十萬平方呎，總地價成本估計約港幣二百四十三億元，即使其中包括收購高價之地下舖位及位處半山西摩道寶貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣六千四百元。

集團於本年度完成統一收購九龍城福佬村道 69-83 號、上環忠正街 1-3 號，以及紅磡黃埔街 31-33 號項目之全部業權。此外，透過收購毗鄰物業，令灣仔莊士敦道 206-212 號，以及紅磡兩個分別位於機利士南路 6-28 號/必嘉街 76-78 號，以及寶其利街 18-22A 號/機利士南路 46-50 號之地盤面積擴大。

位於北角京華道 18 號之工業用地，集團計劃重建發展成為寫字樓，並已就補地價金額向政府提出上訴。至於油塘灣商住項目亦已申請換地。

新界土地

截至二零一五年十二月底，集團持有約四千五百萬平方呎新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已於期內獲得行政長官會同行政會議批准。集團於粉嶺北新發展區內共擁有二百四十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中兩幅分別位於粉嶺北及古洞之土地向政府申請換地，已獲政府同意進一步處理，兩幅土地面積分別約十七萬四千平方呎及四萬五千平方呎，預計可發展之樓面面積分別約為六十萬平方呎及三十四萬平方呎，另有三幅位於粉嶺北之土地亦已向政府申請換地，三幅土地面積分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬一千平方呎及二十四萬平方呎。位於粉嶺北之四幅土地，預計可為集團提供共約四十四萬平方呎之商場樓面面積及三百六十四萬平方呎住宅樓面面積。有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。至於每平方呎樓面建築費則估計大約港幣四千元。

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。集團在原來之《新界東北新發展區規劃及工程研究》內之坪輦/打鼓嶺藍圖內，擁有約一百三十四萬平方呎之土地，並在旁邊擁有約一百零九萬平方呎之土地，合共約二百四十三萬平方呎擴大範圍之土地。此外，政府為增加房屋土地供應，亦於期內先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。本集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃，集團於區內擁有約六百三十一萬平方呎土地。根據「初步發展大綱圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

此外，位於元朗和生圍別墅發展及濕地保育項目，已獲城市規劃委員會批准。該項目佔地約二百二十三萬平方呎，可提供約八十九萬平方呎之住宅樓面，興建約四百幢獨立屋。補地價手續正在進行中，有待與政府就補地價數目達成協議後，方能落實。至於每平方呎樓面建築費則估計大約港幣七千五百元。

收租物業

集團於本年度在本港之應佔租金總收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，較去年增加 7% 至港幣六十四億零四百萬元，而應佔稅前租金淨收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，則較去年上升 6% 至港幣四十九億五千萬元。其中單就集團擁有 40.77% (二零一四年：40.76%) 應佔權益之國際金融中心項目，於本年度內所貢獻之自佔租金總收入達港幣十八億六千五百萬元 (二零一四年：港幣十八億一千二百萬元)。集團主要出租物業於二零一五年十二月底之出租率為 97%。此外，集團持有約一萬個泊車位為另一租金收入來源。

隨著集團佔有一半權益，位於尖沙咀天文臺道 8 號樓面面積達十六萬平方呎之寫字樓物業建成後，集團於二零一五年十二月三十一日，在本港之已建成自佔收租物業組合已達九百一十萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	4.6	50.5
寫字樓	3.7	40.7
工貿商廈	0.4	4.4
住宅及套房酒店	0.4	4.4
總計：	9.1	100.0

以區域劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.3	25.3
九龍	3.0	33.0
新界	3.8	41.7
總計：	9.1	100.0

由於訪港旅遊業持續放緩，加上美國擬調升利率令經濟前景蒙上陰影，影響市民消費意欲，致本港零售業總銷貨價值於二零一五年全年下跌 3.7%。然而，集團旗下多個位處人口稠密之新市鎮兼以迎合本地民生消費為主之大型購物商場，租金增長仍保持理想，除部份正進行翻新或租戶組合重整外，於二零一五年十二月底近乎全部租出。如此佳績實有賴集團推出多項有效措施以提升各商場之吸引力及鞏固其競爭優勢。例如，集團銳意將「KOLOUR 千色匯」品牌打造成時尚商場系列，當中元朗「千色廣場」及荃灣「城市中心 I 及 II」於本年度已分別改稱為「元朗千色匯」及「荃灣千色匯 I 及 II」。「元朗千色匯」經過調整租戶組合及提升定位後，租金及顧客人流均錄得可觀升幅。而「荃灣千色匯 I」亦正進行連串翻新工程，完成後將可為顧客帶來全新之購物體驗。此外，將軍澳「新都城中心二期」亦推出顧客累積購物優惠及 iBeacon 技術，務求加強顧客與租戶之互動聯繫。

由於內地企業爭相進駐本港，加上新供應有限，令本港寫字樓租賃市場於本年度表現較佳。集團旗下位於核心商業區之優質寫字樓物業，如中環「國際金融中心」、北角「友邦廣場」、上環「金龍中心」及「富衛金融中心」，租務表現均相當理想。至於集團於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 — 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道 78 號」及「百本中心」，續租及新租之租金增長亦相當理想。為進一步提升租值及吸引優質租戶，集團正繼續為「友邦廣場」、「富衛金融中心」及「金龍中心」分期進行翻新工程。

酒店

二零一五年全年訪港過夜旅客人數下跌 3.9%，加上集團旗下之香港麗東酒店已於二零一五年八月結業，以便重建改作寫字樓用途。因此，集團酒店業務於本年度內，連同應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，稅前盈利減少 23% 至港幣二億五千一百萬元。獲《福布斯旅遊指南 2015》頒發四項五星大獎之香港四季酒店，其入住率及房價均維持在高水平，至於「龍景軒」更被《2016 年米芝蓮指南港澳版》冠為至高三星級別之尊尚食府。集團餘下兩間麗東酒店（即設有三百一十七間客房之北角麗東軒，以及設有五百九十八間客房之觀塘麗東酒店），面對同業競爭日趨激烈，房價及入住率均有所下降。

建築

集團旗下「迎海」高層式住宅大樓、大角咀市區重建綜合發展項目，以及京華道寫字樓項目，在備受全球業界尊崇之「國際房地產大獎賽」中，獲評定為 2015 年度亞太地區至高五星得主，充份印證集團開發各類物業，均追求盡善盡美。當中「迎海」更於總評選中，被評為各地區之冠，而奪得「最佳國際高層住宅建築」殊榮。此外，「迎海」亦為全港首個榮獲美國綠色建築協會頒發「社區發展領先能源與環境設計」(LEED-ND) 預定認證之項目，確認「迎海」已超越一般「環保建築」而達致「環保社區」之水平，成功促成社群及自然環境和諧共融而令周遭社區受惠。

集團取得如此佳績，實有賴各部門群策群力，細心規劃每個建築環節。例如，集團廣泛採納領先能源與環境設計(LEED)及建築環境評估方法升級版(BEAM Plus)所提倡之環保元素，除研發並採用預制組件外，集團亦自行承辦各發展項目之地基工程，務求加快工程進度，減少對地盤周邊社區造成滋擾。上述措施在現時勞工短缺及建材成本上漲下，既有助減省人手及材料損耗，亦令品質及成本效益有所提升。此外，因應集團現有多個在建項目，集團因此透過大量採購合適建材並招攬更多優質承判商，以規模優勢進一步削減建築成本開支。

本年度內在香港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔權益 (%)	自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 城中匯 紅磡寶其利街 121 號	6,268	55,557	商住	33.41	18,562
2. 維峯 北角歌頓道 3 號	7,386	61,602	商住	100.00	61,602
3. 曉珀 界限街 51 號	5,880	52,919	商住	100.00	52,919
4. 尖沙咀天文臺道8號	13,765	165,170	寫字樓/ 商業	50.00	82,585
5. Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E及63號	28,004	336,052	工業	100.00	336,052
6. 曉盈 長沙灣福榮街188號	7,350	62,858	商住	100.00	62,858
7. 迎海•星灣御 (迎海第三期) 馬鞍山烏溪沙路8號	228,285	816,817	商住	59.00	481,922
				合共：	<u><u>1,096,500</u></u>

內地方面，集團建築部對所有項目之投標評審、合約履行、開發進度以至產品質素等關鍵範疇，均設有既定標準，且全程監控並作定期意見回饋，務求各項目之建築質素貫徹如一，同樣超卓。

物業管理

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港及內地合共管理逾八萬個住宅及工商業單位、八百萬平方呎商場及寫字樓樓面面積，以及二萬個車位。

物業管理團隊深信優秀之建築質素，再配以周全細心之售後物業管理服務，可收相得益彰之效。當中近年屢獲建築大獎之馬鞍山「迎海」，於本年度榮獲香港設施管理學會頒發「卓越設施管理獎 2015」，以嘉許其領導業界之服務質素。為使住戶可以盡情享受璀璨都市生活，物業管理成員公司為一系列位於市區之“The H Collection”精品住宅，提供自成一家之一站式優質配套服務。此外，集團對內地項目之物業管理服務質素亦同樣要求嚴謹，當中廣州「恒寶華庭」及長沙「恒基•凱旋門」分別獲頒「2014年廣東省守合同重信用企業」及「2013年度住宅小區物業服務等級評比二等獎」。

物業管理成員公司一直謹守前線崗位，實踐集團對服務社群及肩負起企業公民責任之承諾。繼早前《耆樂年》之後，物業管理團隊再以《菁英年》為主題推動社會大眾關注青少年全人發展。其義工服務團隊除奪得「第四屆香港傑出企業公民獎 — 義工隊組別」金獎外，亦再次贏得「最高服務時數獎 — 冠軍」，締造十度獲取該項至高殊榮之紀錄。

中國內地

二零一五年房地產市場以「去庫存」為主力方向。期內中央政府多次下調首套房最低首付比例，亦取消多項限購措施。同時，央行持續五次降息、降準。雖然對房地產市場需求具有明顯刺激作用，但要達到「去庫存」之實際成效，仍需加強執行力度及有賴整體經濟增長。一二線城市庫存壓力見持續下降，而三四線城市仍未有實質好轉。全年樓市銷售，一線及部份二線城市量價齊升，惟其他城市銷售增速還是明顯落後。

本年度內建成以下項目：

項目名稱	發展類別	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 重慶「翔龍江畔城」2A,2B,3及4期	住宅	100	1.9
2. 成都環貿廣場「天曜」8-11座	住宅	30	0.1
3. 西安「恒基·碧翠錦華」2B期	住宅	100	0.8
4. 宜興「譽瓏湖濱」1D期及第39座	住宅	100	0.3
5. 徐州「雍景新城」2A期	住宅	100	0.9
6. 西安「御錦城」4-R1期部份及4-R2期	住宅/商業	50	0.4
7. 大連「金石灘」1A期	住宅	50	0.4
8. 上海「恒基旭輝中心」	住宅/商業	50	0.6
		總計：	5.4

集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」，為本港上市之房地產開發商)於二零一五年四月攜手合作，各佔一半權益共同開發一幅位於蘇州高新區之住宅用地。該地塊早前以人民幣十四億元購入，佔地約一百八十萬平方呎，可提供總樓面面積逾四百二十萬平方呎。

集團亦於二零一五年四月與旭輝及龍湖地產有限公司簽訂協議，分別佔 35%、35%及 30%權益，共同開發一幅位於上海市松江區之住宅用地。該幅面積約八十六萬平方呎之土地早前以人民幣六億二千九百萬元購入，項目建成後可提供總樓面面積逾一百一十萬平方呎。

集團於二零一五年七月以人民幣三十八億七千二百萬元，獨自投得一幅位處上海徐匯濱江發展區，面積約二十萬平方呎之優質商辦用地。徐匯濱江地區為黃浦外灘之延伸地帶，深具潛力發展成為日後之商貿中心，而地塊旁建有龍耀路地鐵站，且配有大幅綠化帶。集團現計劃發展該幅用地成為一幢坐擁一百八十萬平方呎甲級寫字樓樓面，兼有二十萬平方呎商場之地標式高層大廈，令集團內地投資物業組合更具規模。

於二零一五年十二月三十一日，集團有自佔樓面面積約二百九十萬平方呎之存貨。此外，於十四個城市亦擁有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約一億一千六百七十萬平方呎，當中約 78% 可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
上海	2.7
廣州	14.5
小計：	<u>17.2</u>
二線城市	
鞍山	17.6
長沙	11.9
成都	3.6
大連	9.1
福州	1.2
南京	1.3
瀋陽	10.6
蘇州	13.8
鐵嶺	8.7
西安	13.0
徐州	1.8
宜興	6.9
小計：	<u>99.5</u>
總計：	<u>116.7</u>

* 不包括地庫及停車場面積

土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	91.3	78
商業	12.4	11
寫字樓	10.6	9
其他 (包括會所、學校及社區設施)	2.4	2
總計：	<u>116.7</u>	<u>100</u>

物業銷售

集團於本年度錄得自佔合約銷售金額約港幣七十二億九千萬港元，而售出自佔樓面面積則達七百三十萬平方呎，較去年分別增加 40% 及 26%。大部份自佔合約銷售來自蘇州「水漾花城」、上海「恒基旭輝中心」、南京「玲瓏翠谷」、宜興「恒基·譽瓏湖濱」、以及西安「恒基·碧翠錦華」及「御錦城」等主要項目。

此外，於二零一五年七月，集團將其佔有 51% 權益之「杭州恒基旭輝府」項目，以六千六百三十萬美元售予合作方旭輝之公司，此因集團除該合資項目外，在杭州沒有其他自資開發管理之項目。

收租物業

於二零一五年十二月三十一日，集團在內地擁有七百三十萬平方呎已建成投資物業，主要為位於北京、上海及廣州市等主要城市市中心之寫字樓及購物商場。在市場租金上漲，以及新建成之上海「六八八廣場」盈利貢獻增加所帶動下，集團本年度應佔租金總收入增長 18% 至港幣十七億四千八百萬元，而應佔稅前租金淨收入亦提升 23% 至港幣十三億五千三百萬元。

在上海市，座落於南京東路地鐵站上蓋之「恒基名人商業大廈」，本年度租金收入大幅提升且近乎全部租罄。繼 PUMA 旗艦店開業後，該商場新引入之遊戲體驗館亦將於二零一六年開幕。集團將不斷為該商場調整租戶組合，務求為顧客提供更多元化之消費體驗，同時亦提升商戶之營業額。座落於南京西路且樓面面積達七十一萬平方呎之「六八八廣場」，於二零一五年年底已全部租罄，並由新百倫及陽獅集團等多家知名跨國企業所承租。座落於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，憑藉其高效率之營運管理，為集團提供穩定且可觀之租金收益。位處閘北區之「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」，本年度租金收入均穩步上升而出租率亦保持高企，預計日後隨著附近之蘇州河區域發展將可進一步受惠。

在北京市，位於朝陽商務中心區之「環球金融中心」，自二零零九年落成以來，已吸引多家知名金融機構及跨國企業承租。該國際甲級綜合寫字樓已近乎全部租罄，租金總收入更較去年上升 17%。至於位處北京火車站旁之「恒基中心」，該商場為旅客及本地居民提供無可比擬之購物便利，於二零一五年十二月三十一日之出租率超過 94%。該商場現正部署於二零一六年啟動資產提升計劃。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，於二零一五年十二月底之出租率逾 91%。著名服裝品牌優衣庫預計將於二零一六年第三季開業，進一步鞏固該商場作為全城潮流服飾焦點之地位。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

截至二零一五年十二月三十一日止年度，恒發之股東應佔綜合盈利為港幣四億四千九百萬元，較去年錄得虧損達港幣七百萬元有顯著改善，主要由於本年度內就杭州錢江三橋之通行費收費權，獲頒終局仲裁裁決而錄得一次性收益港幣三億五千五百萬元，而於二零一四年十二月一日才購入之「千色 Citistore」業務亦帶來全年盈利貢獻港幣一億零三百萬元所致。

杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」）自二零一二年三月二十日起，被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費。因此於二零一二年九月十七日合營公司向中國國際經濟貿易仲裁委員會（「中國仲裁委員會」）提交仲裁申請（「仲裁」）。中國仲裁委員會仲裁庭於二零一五年四月三十日發出終局仲裁裁決，並對該仲裁各當事人具有法律約束力。杭州市人民政府在該仲裁裁決後九十日內付清補償款人民幣三億七千六百萬元（「補償款」）。就上述支付款項之所有應繳內地稅金（「內地稅款」）概由杭州市人民政府負責支付，並由杭州市人民政府辦理有關清繳內地稅款手續。基於上述終局仲裁裁決，恒發錄得盈利港幣二億一千五百萬元，乃相等於補償款人民幣三億七千六百萬元經折合為港幣四億七千一百萬元（經扣除恒發應佔有關仲裁費用），再 (i) 扣除恒發對收費大橋經營權及合營公司相關淨資產之減值虧損共港幣三億七千九百萬元（「合營公司減值」）；(ii) 撥回應佔合營公司匯兌儲備港幣一億三千八百萬元；及 (iii) 扣除基建業務於二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間之經營虧損合共港幣一千五百萬元。將恒發非控股權益對合營公司減值及經營虧損所應佔之虧損合共港幣一億四千萬元加回後，恒發股東應佔之一次性收益為港幣三億五千五百萬元。由於杭州市人民政府已如期於二零一五年七月二十九日全數支付補償款，收費協議及合資合同因此已被解除，恒發不再承擔無論作為合營公司股東，或與合營公司或杭州錢江三橋有關的任何義務、責任或費用，亦不再繼續享有作為合營公司股東的任何收益和分配權利。

零售業務現已成為恒發唯一經營項目。由於訪港旅客人數下滑，加上經濟前景不明朗及冬季氣溫異常和暖，影響消費意欲，本港零售業銷售於二零一五年第四季明顯轉弱，致全年零售業總銷貨價值下跌 3.7%。但由於恒發旗下「千色 Citistore」業務主要為本地顧客提供日常家庭起居所需，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，其自營貨品連同寄售及特許專櫃之銷售款總額僅輕微下跌 0.7%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年 ^(註)
	港幣百萬元	港幣百萬元
自營貨品銷售款額	443	431
寄售及特許專櫃銷售款額	1,451	1,476
總計:	1,894	1,907

註：由於恒發於二零一四年十二月一日方完成收購「千色 Citistore」，因此截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字僅供參考。

「千色 Citistore」於本年度第四季之銷售自營貨品收入，受本港天氣異常和暖影響而有所下跌。然而，其全年銷售自營貨品總收入仍較去年之港幣四億三千一百萬元增長約 3%，達港幣四億四千三百萬元。當中家居用品及玩具類別佔全年銷貨收入總額約 53%，而時裝及配件類別則佔約 34%，餘下約 13%則來自美容化妝及食品類別。

「千色 Citistore」經常檢視其貨品種類。因應市場趨勢及顧客喜好，於本年度引入多項備受歡迎兼毛利較高之貨品，加上積極宣傳及改善顧客服務，其銷售額因此得以提升，而毛利率亦保持為 36%。

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過將部份店舖位置授權予特許經營商，供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架，區域或位置銷售寄售商自有商品。各寄售及特許專櫃均以銷售分成或基本租金(如有)並以較高者計收形式租出，其收入被列為「千色 Citistore」之租金收入。本年度此等寄售及特許專櫃之銷售總額較往年有輕微下跌，惟所提供之租金總收入則持平為港幣四億二千九百萬元。

整體而言，由於(i)本年度第四季受本港天氣異常和暖影響以致盈利貢獻減少；(ii)為期九年且每三年提升租金之新租約租賃協議自二零一四年十月起生效，全期租金需按年平均攤銷下，本年度正值租賃期初因而賬面租金支出較實際支出為高；以及(iii)去年由於舊租約提前終止，從免租金額撥備回撥而錄得一次性淨收益港幣一千七百萬元，「千色 Citistore」於截至二零一五年十二月三十一日止年度之稅後盈利因此較去年減少 27% 或港幣三千九百萬元，至港幣一億零三百萬元。

預期下年度整體經濟有所放緩，恒發將為「千色 Citistore」採購更多新穎貨品、不斷改進店內裝飾及陳列方式，務求為顧客帶來耳目一新之購物體驗；並且將繼續推出多項創新推廣活動，嚴格控制成本，以進一步提升「千色 Citistore」整體業績。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

二零一五年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣七十三億零二百萬元，較上年度增加港幣一億九千三百萬元，上升約3%。該集團本年度投資港幣六十三億五千六百萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定資產，以拓展及配合本港和內地各項現有及新增業務之持續發展。

本港煤氣業務

二零一五年本港煤氣銷售量為28,404百萬兆焦耳，較上年度下降1.5%；而全年爐具銷售量達255,730台，銷售額較上年度上升6.4%。截至二零一五年年底，客戶數目達1,839,261戶，較上年度增加19,326戶，輕微上升1.1%。二零一五年八月一日生效之煤氣標準收費上調有助該集團抵銷部分成本之增加。

中國內地業務發展

於二零一五年十二月底，香港中華煤氣持有港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083）已發行股份總數約62.53%。不包括人民幣未變現匯兌虧損及長春燃氣股份有限公司（「長春燃氣」）焦炭廠報廢撥備，該附屬公司於二零一五年度之股東應佔稅後溢利為港幣十二億零二百萬元，較上年度增加約1%。期內由於人民幣貶值，計入未變現匯兌虧損及長春燃氣報廢撥備後，港華燃氣之股東應佔稅後溢利為港幣八億零七百萬元，較上年度減少約23%。港華燃氣在項目開發方面亦有所發展，二零一五年共新增三個管道燃氣項目，分別位於山東省日照市五蓮縣、河北省保定市安新縣和安徽省蕪湖市江北新區；另新增兩個中游管道項目及一個汽車加氣站項目，分別為安徽省宣城至黃山天然氣支線及下游城市燃氣項目、山東省泰安市泰港燃氣中游長輸管線項目，以及黑龍江省齊齊哈爾市興企祥汽車加氣站項目。二零一五年六月，標準普爾評級服務公司將港華燃氣之長期企業信貸評級由「BBB」調升至「BBB+」；長期大中華區信貸評級維持在「cnA+」；評級展望為「穩定」。此外，穆迪投資者服務公司亦於同年七月將港華燃氣之發行人信貸評級由「Baa2」調升至「Baa1」，評級展望為「穩定」。

該集團之城市燃氣業務進展良好，去年共取得四個新項目。包括旗下之港華燃氣在內，該集團截至二零一五年年底之內地城市燃氣項目總數已達一百三十一個，遍佈二十三個省、自治區和直轄市；全年總售氣量約一百五十五億立方米，較上年度輕微增長2%，燃氣客戶已增加至約2,090萬戶，增長10%。

該集團之天然氣中游項目運作良好，包括安徽省和河北省之天然氣管線項目、吉林省和河南省天然氣支線項目，以及廣東液化天然氣接收站項目。港華燃氣亦於二零一五年年內新增兩個天然氣中游項目，分別為安徽省宣城至黃山天然氣支線及下游城市燃氣項目，以及山東省泰安市泰港燃氣中游長輸管線項目。該集團在江蘇省常州市金壇區利用地下鹽穴建設之儲氣庫正在興建中，是內地首個由城市燃氣企業組建之地下儲氣庫，總儲量約四億標準立方米，第一期工程建設1.3億標準立方米儲量，預計將於今年第三季竣工。

天然氣之上游供應市場亦正面臨改革。二零一五年七月一日，上海石油天然氣交易中心正式投入試運行，有助進一步推進內地天然氣價格市場化。該交易中心由合共十家公司組建成立，該集團亦為股東之一。

二零一五年是該集團以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場之十週年，至今共投資和營運六個水務項目，分別為江蘇省蘇州市吳江區和安徽省蕪湖市之供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區和蕪湖市江北新區供水獨資項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區內之供水和污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目。另該集團亦於去年透過江蘇省蘇州市吳江區項目推出「衍悅」高端桶裝純淨水，起步拓展內地飲用水市場。

截至二零一五年年底，連同港華燃氣之項目，該集團已於內地二十五個省、自治區和直轄市取得合共二百二十二個項目，較上年度增加二十個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、環保能源應用、能源資源開發和利用，以及電訊等項目。

新興環保能源業務

該集團透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下企業(統稱「易高」)致力開拓之新興環保能源業務之發展亦穩步向前。

易高在本港之主要業務包括航空燃油儲存庫設施、專用液化石油氣加氣站及垃圾堆填區沼氣應用等，業務皆運作暢順良好。二零一五年易高航空燃油儲存庫之周轉量為 607 萬噸。液化石油氣加氣站業務平穩，為本港的士及小巴業界提供優質可靠之燃料供應。東北新界堆填區沼氣項目經營多年來環保效益明顯，在此基礎上易高於年內亦啟動了在東南新界堆填區沼氣應用項目，預計二零一六年年中投產，進一步提升該集團沼氣利用之比例。

易高位於泰國之油田項目雖然面對國際油價持續下滑及內地經濟放緩之衝擊，但整體運作順暢，年內亦成功鑽出數口高產井，二零一五年之產油量進一步提升至 186 萬桶，相對二零一四年增長 36%。

易高位於山西省晉城市之煤層氣液化生產廠營運平穩順暢。位於江蘇省徐州市之焦爐氣甲烷化生產液化天然氣項目建設已大部分完成，預計可於二零一六年第二季度試投產，增加易高液化天然氣之生產能力。此外，易高現正計劃於內蒙古自治區呼和浩特市建設液化天然氣項目，預計於二零一七年年年底投產，以供應當地之重載車輛使用。

易高位於陝西、山東、山西、河南和遼寧等省份之天然氣加氣站網絡正在逐步成形，目前已投入運作、在建及籌建中之加氣站共有六十個，並陸續擴展至其他省份。

易高於江蘇省張家港市正在興建一座低質非食用生物油脂提質廠，每年可處理約二十二萬噸棕櫚酸化油而轉化成高價值之化工產品及低硫燃料，預計明年初可建成試產。

易高已成功開發新技術把農林廢物透過熱解氣化及甲烷化之過程轉化為天然氣，以及水解為乙酰丙酸作為生產清潔油品添加劑之原料。易高計劃在河北省啟動先導項目，預計於明年初開始產出天然氣。

易高在內蒙古自治區之煤制甲醇廠於二零一五年整體營運順暢，去年中完成了甲醇生產之增容工程，每日已可產出超過一千一百噸甲醇，全年之甲醇產量進一步提升至逾三十萬噸，增長26%。此外，易高利用自主研發之工藝技術把甲醇深加工至穩定輕烴(一種可替代汽油之化學品)項目正在試產階段。

易高亦正致力研發利用創新之資源轉化技術以生產高增值之環保新能源，這方面之科研發展工作，尤其在高温煤焦油轉化碳素材料、含油粉煤提質利用及農廢物轉化天然氣及油品添加劑等方面，均已取得不少具突破性之科研成果，經濟及環保效益顯著。

融資計劃

該集團自二零零九年設立中期票據發行計劃以來，於二零一五年發行中期票據合共港幣十四億五千七百萬元，年期由十年至十五年。截至二零一五年十二月三十一日止，該集團已發行合共相當於港幣一百一十八億元之中期票據，年期由五年至四十年，息率平均為定息3.47%，年期平均為十五年。

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

截至二零一五年十二月三十一日止年度，香港小輪除稅後綜合溢利約為港幣一億九千三百萬元，比對二零一四年之除稅後綜合溢利港幣十億三千一百萬元，下降 81%。

於回顧年內，香港小輪之溢利主要來自出售「城中匯」及「逸峯」之住宅單位。溢利下跌主要因為本年度小型發展項目「城中匯」竣工出售所得之盈利對比上年度大型發展項目「逸峯」竣工出售所得之盈利大幅減少所致。

於二零一五年，香港小輪之溢利來自出售八十三個「城中匯」及十九個「逸峯」之住宅單位，純利合共約港幣一億五千八百萬元。「城中匯」及「逸峯」於年底之未出售住宅單位分別為十二個及十個。

於二零一六年一月，香港小輪分批開售「海柏匯」之住宅單位，反應理想。該項目擁有總樓面面積約五萬五千平方呎並預計於二零一七年內完成。

其商舖毛租金及其他收入共港幣七千八百萬元。「逸峯」之兩層商業樓層建築面積約為十三萬六千平方呎，「逸峯」商舖出租情況滿意及其於年底已確認之出租率為 79%。「城中匯」商業樓層之店舖已於二零一五年第三季交付租客使用及其於年底已簽訂租約之面積為 97%。該商業樓層建築面積約為一萬平方呎。「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖已全數租出，而「港灣豪庭廣場」之商舖於年底之出租率約為 98%。

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務之經營溢利錄得港幣一千四百萬元，相對去年增加 69%。

由於本地旅客及消費市場持續疲弱，旅遊業務之虧損錄得港幣九百五十萬元，和去年相比，虧損增加 17%。

年內，證券投資錄得虧蝕港幣一百六十萬元，主要因為證券減值虧損較證券收入及出售證券之溢利為多。

出售「逸峯」及「城中匯」兩個物業剩餘住宅單位，將為香港小輪二零一六年之主要收益，而預計於二零一七年完成之「海柏匯」則為二零一六年內其主要銷售項目。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，美麗華收入錄得穩定增長，約為港幣三十二億五千一百萬元，較去年上升4%（二零一四年：港幣三十一億二千七百萬元）。股東應佔溢利約為港幣十三億五千五百萬元（二零一四年：港幣十三億零一百萬元），按年增長4%。扣除投資物業公允價值淨增加後，股東應佔基本溢利按年增長29%至約港幣七億二千九百萬元（二零一四年：港幣五億六千七百萬元）。二零一五年的財務業績已連續第五年錄得增長。

酒店及服務式公寓業務之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA) 為約港幣二億三千九百萬元，按年下降2%。美麗華酒店系列在年內獲得多個獎項，包括The Mira Hong Kong獲得二零一五年度World Luxury Spa Awards「Best Luxury Hotel Spa」、問月酒店獲得二零一五年度《TTG旅遊大獎》「亞太區最佳精品酒店」、二零一五年度《World Boutique Hotel Awards》「亞洲最佳城市精品酒店」。

物業租賃業務於二零一五年穩健增長，租金收入增長5%至港幣八億三千四百萬元，EBITDA則按年上升7%至港幣七億二千四百萬元。其收租物業包括位處尖沙咀黃金地段逾一百萬平方呎的購物商場和寫字樓。期內完成資產優化計劃中的多個階段性工程。其中美麗華商場中庭部份的裝修於第一季度落成，而金巴利道外牆亦進行了翻新，彌敦道與金巴利道交界處新建了一個街舖。美麗華商場於二零一五年一月推出「食四方」。美麗華商場和Mira Mall共有七家米芝蓮星級食肆及推介餐廳，其中一家二星餐廳、一家一星餐廳及三家推介餐廳均位於「食四方」，兩家推介餐廳則位於Mira Mall。

餐飲業務穩步增長，收入較去年度上升20%至港幣四億六千七百萬元，EBITDA錄得約港幣四千五百萬元盈利，較去年上升約1.8倍。二零一五年八月份推出的全新翠亨貴賓咭計劃，旨在建立及加強翠亨邨和川菜餐廳雲陽的食客忠誠度和歸屬感。雲陽再次被列入《香港澳門米芝蓮指南》，於二零一五年第三度成為米芝蓮評審必比登推介食府，令二零一五年的宴會收入增加。另外，School Food於期內繼續擴張，新增四家分店，分別位於旺角、黃埔、太古及屯門。

期內，外遊業務持續增長，尤其長線旅遊項目。該集團旅遊業務收入上升4%至港幣十二億七千五百萬元，EBITDA則上升39%至港幣七千四百萬元。美麗華旅遊於二零一五年四月贊助備受熱捧的電視劇《武則天》，除了提升其知名度外，報團人數亦相繼增加。該集團將繼續投放資源升級網上預訂功能，以吸納更多客戶。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於二零一五年十二月三十一日，淨借貸(包括股東貸款港幣十一億八千五百萬元 (二零一四年：港幣五十億二千一百萬元)) 為港幣四百零三億一千七百萬元 (二零一四年：港幣三百七十四億二千萬元)，而借貸比率為 16% (二零一四年：15.7%)。

於二零一五年三月，集團與二十二間國際知名銀行及本地財務機構組成之銀團，簽訂一項總額高達港幣一百八十億元，為期五年之定期/循環貸款協議。此為集團歷來規模最龐大之已簽定銀團貸款項目，充份反映銀行業界對集團鼎力支持及信賴。

鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂若干中期及長期之港元利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份之港元借貸，由浮息轉為以固定利息計算，相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

展望

近期環球金融市場動盪，加上憂慮內地經濟放緩，均對本港經濟增長構成壓力。本地樓市近期出現調整，然而目前按揭息率尚處於歷史低位，仍能支持買家之置業意欲。

集團於本年度從不同途徑補充在本港之土地儲備，並取得理想進展：(一)集團於二零一五年六月再以港幣三十六億二千八百九十萬元投得一幅位於屯門掃管笏之住宅用地；(二)集團已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目已增至四十五個，自佔樓面面積有三百八十萬平方呎，可供二零一七年或之後出售或出租。「市區舊樓重建」項目現已進入收成期，將持續為集團帶來豐厚收益，以及(三) 集團持有之新界土地亦增至四千五百萬平方呎，繼續為全港擁有最多新界土地之發展商。

「銷售」一繼「海柏匯」、「帝滙豪庭」及「迎海•御峰」近期成功開售後，集團亦計劃年內推售兩個市區重建精品住宅，以及兩個商業/寫字樓項目。連同尚餘存貨，集團在本港有逾二千一百個住宅單位及四十三萬平方呎優質商辦樓面於二零一六年可供出售。透過上述多元化渠道補充土地儲備，為集團長遠之物業發展規劃提供穩定之土地供應，令物業銷售業務持續發展。

內地方面，二零一六年房地產行業之政策，預料仍以「去庫存」為重點。深化分類調控、刺激需求及控制供應之措施將逐步推行。年內資金供應亦將持續寬鬆，而首付和利率有進一步下降空間，期望增加住宅需求。集團將在一線城市及極具潛力之二線城市，積極物色優質住宅及辦公項目，亦將繼續與內地發展商進行合作開發。

「租務」方面，集團現時在本港擁有已建成自佔收租物業約九百一十萬平方呎，絕大部分為優質辦公樓面及大型商場，而在內地各主要城市另持有約七百三十萬平方呎之收租物業。此規模龐大且質素卓越之投資物業組合，於本年度為集團帶來應佔租金總收入(包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻)合共港幣八十一億五千二百萬元。於二零一五年七月，集團以人民幣三十八億七千二百萬元投得一幅位處上海徐匯濱江發展區，面積約二十萬平方呎之優質商辦用地。香港方面，多個收租項目正在興建或規劃中(例如北角京華道寫字樓項目、灣仔莊士敦道舊樓重建項目，以及從公開招標中投得之尖沙咀中間道項目等)，集團收租物業組合不斷擴展，租金收入將進一步提升。

「**聯營公司**」—香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，亦為集團帶來穩定之經常性收益。其中香港中華煤氣為香港歷史最悠久之公用事業機構，於內地二十五個省、自治區及直轄市已合共取得二百二十二個項目，業務範疇涵蓋城市燃氣、水務、污水處理、天然氣管道、新能源、電訊，以及生產與燃氣相關之物料和設備。憑藉在香港及內地合共擁有超過二千二百七十萬戶燃氣客戶，加上其他業務範疇亦相當廣泛，定能為集團帶來可觀收益。

集團自一九七六年成立，經過四十年之經營，業務迅速發展。三大主要盈利支柱：「**銷售**」、「**租務**」及「**聯營公司**」，除為股東帶來豐厚之穩定收益外，亦是集團龐大珍貴資產持續增長之基礎，憑藉雄厚之資產實力，充裕之財務資源，加上集團已擁有一支經驗豐富之精幹專業團隊，對未來挑戰除可應付裕如外，更能把握機遇，令業務繼續不斷壯大成長。

致謝

本人謹藉此機會，對董事局同寅之英明領導，以及全體員工努力不懈之工作表現，深表謝意。

主席
李兆基

香港，二零一六年三月二十一日

業績

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
收入	三	23,641	23,371
直接成本		(12,669)	(14,168)
		10,972	9,203
其他收益	四	450	560
其他收入淨額	五	524	405
分銷及推廣費用		(1,298)	(1,192)
行政費用		(2,078)	(2,020)
未計入投資物業及發展中投資物業公允價值 變動之經營盈利		8,570	6,956
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	六	7,310	5,538
已計入投資物業及發展中投資物業公允價值 變動之經營盈利		15,880	12,494
融資成本	七(a)	(842)	(859)
應佔聯營公司盈利減虧損		4,247	4,181
應佔合營企業盈利減虧損		4,053	2,657
除稅前盈利	七	23,338	18,473
所得稅	八	(1,464)	(1,533)
本年度盈利		21,874	16,940

綜合損益表
截至二零一五年十二月三十一日止年度（續）

	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		21,326	16,752
非控股權益		548	188
本年度盈利		<u>21,874</u>	<u>16,940</u>
<i>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利</i>			
<i>（賬目所示每股盈利）</i>			
基本及攤薄	十(a)	<u>港幣6.46元</u>	<u>港幣5.11元*</u>
<i>按不包括投資物業及發展中投資物業</i>			
<i>公允價值變動（扣除遞延稅項後）</i>			
<i>之影響之每股盈利</i>			
<i>（每股基礎盈利）</i>			
基本及攤薄	十(b)	<u>港幣3.33元</u>	<u>港幣2.99元*</u>

* 就二零一五年派發之紅股作出調整。

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本年度盈利	21,874	16,940
本年度其他全面收益（除稅及重新分類調整後）：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
－應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(11)	(27)
其後可能被重新分類至損益之項目：		
－匯兌差額：匯兌儲備之變動淨額	(3,253)	(248)
－現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額	(243)	(342)
－可供出售證券：公允價值儲備之變動淨額	164	133
－應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(1,584)	(302)
本年度其他全面收益	(4,927)	(786)
本年度全面收益總額	16,947	16,154
應佔：		
本公司股東	16,461	15,969
非控股權益	486	185
本年度全面收益總額	16,947	16,154

綜合財務狀況表
於二零一五年十二月三十一日

		於二零一五年 十二月三十一日 附註 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		128,597	117,836
其他物業、廠房及設備		1,692	1,869
無形經營權	十二	-	361
聯營公司權益		51,953	50,146
合營企業權益		35,619	32,365
衍生金融工具		300	318
其他金融資產		8,322	7,423
遞延稅項資產		527	556
		227,010	210,874
流動資產			
購買物業訂金		4,820	5,463
存貨	十三	81,556	80,101
應收賬款及其他應收款	十四	8,371	8,520
保管賬存款		2,733	1,719
現金及銀行結餘		11,779	10,303
		109,259	106,106
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十五	19,098	17,304
銀行借款及透支		10,216	13,590
擔保票據		2,192	-
同母系附屬公司借款		8	409
應付稅項		790	937
		32,304	32,240
流動資產淨值		76,955	73,866
總資產減流動負債		303,965	284,740

綜合財務狀況表
於二零一五年十二月三十一日（續）

	於二零一五年 十二月三十一日 附註 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債		
銀行借款	24,798	12,968
擔保票據	13,705	16,144
同母系附屬公司借款	1,177	4,612
衍生金融工具	1,773	1,473
遞延稅項負債	6,243	6,326
	47,696	41,523
資產淨值	256,269	243,217
資本及儲備		
股本	52,345	52,010
其他儲備	198,902	186,140
本公司股東應佔權益總額	251,247	238,150
非控股權益	5,022	5,067
權益總額	256,269	243,217

附註：

一 編製基準

二零一五年度初步全年業績公佈所載列截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》（第622章）第436條所列載有關該等法定財務報表需作出之披露進一步資料如下：

按香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部份之要求，本公司已將截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表呈交予公司註冊處處長，並將在適當時候呈交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩年之財務報表發表報告。核數師報告均為無保留意見，沒有包括提及核數師在無作出保留意見之情況下，以強調方式提請垂注參考之任何事項；及沒有包括按香港《公司條例》（第622章）第406(2)條、第407(2)條或(3)條所列載而作出之聲明。

法定財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》（此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）及香港公認會計原則之規定而編製。法定財務報表亦符合香港《公司條例》適用的有關編製財務報表之規定。法定財務報表同時符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

除以下資產及負債是按公允價值列賬外，編製法定財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 被劃歸為可供出售證券之金融工具；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業及發展中投資物業。

二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之下列《香港財務報告準則》之修訂：

- 《香港會計準則》第十九號「*界定福利計劃－僱員供款*」之修訂

此修訂緩解若干從員工或第三方對界定福利計劃供款的會計處理方法之複雜性。當此等供款符合修訂所提及的實際情況，該公司是允許確認此等供款以作減少該時期的服務成本，而不是包含此等供款用予計算其界定福利責任。此修訂並不會影響法定財務報表，由於本公司之聯營公司所運行之界定福利計劃之全部供款均來自其所屬集團，並不涉及員工或第三方之供款。

- 二零一零年至二零一二年及二零一一年至二零一三年《香港財務報告準則》系列年度之改進

兩個系列年度之改進包含九個準則之修訂與其他準則之相應修訂，其中《香港會計準則》第二十四號「*關連人士披露*」已經修訂並擴大「關連人士」之定義包括向報告實體提供主要管理人員服務的管理實體，並要求披露支付予管理實體提供主要管理人員服務之費用金額。本集團並未從管理實體獲得主要管理人員服務，因此該修訂不會對本集團之關連人士披露產生影響。

本集團並沒有採納於本會計期間尚未生效之新準則及新詮釋。

截至法定財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零一五年十二月三十一日止年度尚未生效，亦並沒有在法定財務報表內採納之數項修訂及新準則。

本集團現正評估此等修訂及新準則預期在首次應用期間產生之影響。到目前為止，除《香港財務報告準則》第九號「*金融工具*」及《香港財務報告準則》第十五號「*與客戶合約之收入*」需待本集團完成詳細審閱並因此於現階段不可能合理估計其對本集團財務報表之影響外，本集團認為採納前述之修訂及新準則對本集團之財務報表不可能構成重大影響。

三 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、酒店經營及管理、百貨公司經營及管理和其他收入（主要包括產生自建築工程、基建項目、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地之收入）。

主要項目分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銷售物業	15,690	15,466
租金收入	5,589	5,009
酒店業務	99	188
百貨業務	879	867
其他	1,384	1,841
總額（附註十一(b)）	23,641	23,371

四 其他收益

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銀行利息收入	193	364
其他利息收入（註）	124	30
其他	133	166
	450	560

註：截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之其他利息收入包括本集團於上述年度內收到由退還土地訂金所產生之相關逾期利息收入（除稅前）分別為港幣114,000,000元及港幣13,000,000元。

五 其他收入淨額

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
來自恒發已確認之補償款(扣除有關仲裁費用後)及經扣除合營公司減值之其他收入淨額(註)	230	-
出售附屬公司收益淨額	52	140
出售收益/(虧損)淨額自：		
— 投資物業	164	602
— 其他物業、廠房及設備	(4)	(4)
其他物業、廠房及設備撇除	(21)	(25)
其他物業、廠房及設備之減值虧損	(10)	-
衍生金融工具公允價值收益淨額	84	-
出售可供出售證券收益淨額	164	2
可供出售證券之減值虧損	(1)	(362)
持有至期滿日之債務證券之減值虧損	(15)	-
應收貿易賬款之(減值虧損)/減值虧損回撥(附註十一(c))	(25)	1
壞賬撇除	(2)	(10)
存貨撥備淨額	(147)	(5)
衍生金融工具實現虧損淨額	-	(26)
外幣兌換收益/(虧損)淨額	93	(9)
其他	(38)	101
	524	405

註：參閱本業績之附註十二對「恒發」(本公司之附屬公司)、「補償款」、「仲裁」及「合營公司減值」之定義。除上述之補償款港幣230,000,000元以外，恒發之基建業務之直接成本及行政費用分別為港幣13,000,000元及港幣2,000,000元已於本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認，並因此引致合計收入淨額港幣215,000,000元，此金額亦相等於恒發已確認截至二零一五年十二月三十一日止年度之已終止營運業務之盈利港幣215,000,000元。

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一五年十二月三十一日由獨立專業測量師行戴德梁行（其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗）以市值基準進行重估。

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法，即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

據此，公允價值收益淨額為港幣7,310,000,000元（二零一四年：港幣5,538,000,000元）及其相關之遞延稅項支出為港幣11,000,000元（二零一四年：港幣42,000,000元）已在本年度之綜合損益表內確認。

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行利息	714	748
須於五年內全部償還之借款之利息	823	1,019
須於五年後償還之借款之利息	73	73
其他借貸成本	185	181
	<hr/>	<hr/>
	1,795	2,021
減：資本化之數額（註）	(953)	(1,162)
	<hr/>	<hr/>
	842	859
	<hr/>	<hr/>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率（此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款及透支、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金）介乎3.58%至6.20%之間（二零一四年：介乎3.66%至6.29%之間）之息率資本化。

七 除稅前盈利 (續)

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：(續)

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	176	164
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、津貼及實物福利	1,944	1,866
界定供款退休計劃之供款	84	84
	2,028	1,950
(d) 其他項目：		
折舊	129	151
減：資本化之數額	-	(6)
	129	145
外幣兌換收益淨額	(207)	(160)
現金流量對沖：外幣兌換虧損		
淨額由權益重新分類	114	169
	(93)	9
無形經營權之攤銷	10	31
銷售成本		
— 待銷售之已建成物業	10,025	11,217
— 存貨	361	339
核數師酬金		
— 審核服務	20	20
— 非審核服務	8	4
經營租賃費用：租賃物業之最低		
租賃支付款項	244	204
扣除直接支銷港幣1,422,000,000元		
(二零一四年：港幣1,337,000,000元)		
後投資物業之租金收入(註(i))	(3,964)	(3,533)
扣除直接支銷後之其他租金收入		
(註(i)及(ii))	(396)	(361)
可供出售證券投資之股息收入		
— 上市	(166)	(88)
— 非上市	(9)	(140)

註：

- (i) 租金收入包括或然租金收入港幣226,000,000元(二零一四年：港幣233,000,000元)。
- (ii) 其中包括關於百貨業務分部之其他租金收入港幣231,000,000元(二零一四年：港幣238,000,000元)。

八 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本期稅項 - 香港利得稅撥備		
本年度撥備	843	683
以往年度撥備少計/(多計)	19	(8)
	<hr/> 862 <hr/>	<hr/> 675 <hr/>
本期稅項 - 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	408	484
以往年度撥備(多計)/少計	(41)	3
	<hr/> 367 <hr/>	<hr/> 487 <hr/>
本期稅項 - 土地增值稅撥備		
本年度撥備	100	156
以往年度撥備多計	(93)	(2)
	<hr/> 7 <hr/>	<hr/> 154 <hr/>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	228	217
	<hr/> 1,464 <hr/>	<hr/> 1,533 <hr/>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%(二零一四年:16.5%)稅率計算(經計入由香港特別行政區政府允許於二零一四年/二零一五年課稅年度應付稅款一次性寬減75%(每項業務上限為港幣20,000元)後)(二零一四年:經計入由香港特別行政區政府允許於二零一三年/二零一四年課稅年度應付稅款一次性寬減75%(每項業務上限為港幣10,000元)後)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支)而釐定。

九 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣 3 角 8 仙 (二零一四年：每股港幣 3 角 4 仙)	1,256	1,020
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股 港幣1元7仙 (二零一四年：每股港幣7角6仙)	3,538	2,280
	<u>4,794</u>	<u>3,300</u>

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准 及支付之末期股息每股港幣7角6仙 (二零一四年：每股港幣7角4仙)	<u>2,280</u>	<u>1,997</u>

十 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣21,326,000,000元(二零一四年：港幣16,752,000,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均股數3,303,000,000股普通股(二零一四年：3,281,000,000股普通股*)，計算如下：

	二零一五年 百萬股	二零一四年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	3,000	2,699
就以股代息而發行之普通股股份之加權 平均股數	3	14
就二零一四年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	-	270
就二零一五年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	300	298
本年度普通股之加權平均股數 (二零一四年：經調整)	<u>3,303</u>	<u>3,281</u>

於本年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於兩年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

* 就二零一五派發之紅股作出調整。

十 每股盈利（續）

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利（「基礎盈利」）港幣11,009,000,000元（二零一四年：港幣9,818,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	21,326	16,752
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動（附註六）	(7,310)	(5,538)
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響（附註六）	11	42
本年度內應佔投資物業公允價值變動（扣除遞延稅項後）：		
— 聯營公司	(864)	(796)
— 合營企業	(2,814)	(1,188)
本年度內出售投資物業之累計公允價值變動（扣除稅項後）(註)：		
— 附屬公司	774	773
— 聯營公司及合營企業	76	-
非控股權益之影響	(190)	(227)
基礎盈利	11,009	9,818
每股基礎盈利	港幣3.33元	港幣2.99元*

* 就二零一五年派發之紅股作出調整。

註： 為使本集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本年度內售出之投資物業之累計公允價值變動（已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內）港幣616,000,000元（二零一四年：港幣526,000,000元）於計算基礎盈利時已獲加回。相應截至二零一四年十二月三十一日止年度之基礎盈利及每股基礎盈利之比較數字亦已重列，以達到與本年度表達基準一致。

十一 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
酒店業務	:	酒店經營及管理
百貨業務	:	百貨公司經營及管理
其他	:	建築工程、基建項目、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考產生自各個須報告分部之收入及各個須報告分部之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行利息收入、存貨（撥備）/ 撥備轉回、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目（如未分配之總公司及企業費用淨額）之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔			
	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	應佔 收入 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元
截至二零一五年十二月三十一日止年度												
物業發展												
香港	12,091	3,805	334	95	12,425	3,900	(1,254)	(551)	11,171	3,349		
中國內地	3,599	287	2,040	355	5,639	642	(3)	(11)	5,636	631		
	<u>15,690</u>	<u>4,092</u>	<u>2,374</u>	<u>450</u>	<u>18,064</u>	<u>4,542</u>	<u>(1,257)</u>	<u>(562)</u>	<u>16,807</u>	<u>3,980</u>		
物業租賃												
香港	3,852	2,786	2,574	2,179	6,426	4,965	(22)	(15)	6,404	4,950		
中國內地	1,737	1,343	11	10	1,748	1,353	-	-	1,748	1,353		
	(註(ii)) <u>5,589</u>	<u>4,129</u>	<u>2,585</u>	<u>2,189</u>	<u>8,174</u>	<u>6,318</u>	<u>(22)</u>	<u>(15)</u>	<u>8,152</u>	<u>6,303</u>		
酒店業務	99	(31)		282		251		-		251		
百貨業務	879	301		-		301		(38)		263		
其他	1,384	1,045		(105)		940		30		970		
	<u>23,641</u>	<u>9,536</u>		<u>2,816</u>		<u>12,352</u>		<u>(585)</u>		<u>11,767</u>		
公用事業及能源	-	-		3,633		3,633		-		3,633		
	<u>23,641</u>	<u>9,536</u>		<u>6,449</u>		<u>15,985</u>		<u>(585)</u>		<u>15,400</u>		
銀行利息收入		193		147		340		(5)		335		
存貨撥備淨額		(147)		(5)		(152)		-		(152)		
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(1,012)		(257)		(1,269)		(32)		(1,301)		
經營盈利		8,570		6,334		14,904		(622)		14,282		
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		7,310		3,684		10,994		(44)		10,950		
融資成本		(842)		(600)		(1,442)		8		(1,434)		
除稅前盈利		15,038		9,418		24,456		(658)		23,798		
所得稅		(1,464)		(1,118)		(2,582)		110		(2,472)		
本年度盈利		<u>13,574</u>		<u>8,300</u>		<u>21,874</u>		<u>(548)</u>		<u>21,326</u>		

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一五年十二月三十一日止年度								
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iv))								
— 上市聯營公司								
香港中華煤氣有限公司	-	704	23	-	(408)	319	2,712	3,031
美麗華酒店企業有限公司	-	557	59	-	83	699	-	699
香港小輪(集團)有限公司	42	17	-	-	6	65	-	65
— 非上市聯營公司	291	153	-	-	8	452	-	452
	333	1,431	82	-	(311)	1,535	2,712	4,247
應佔合營企業盈利減虧損(註(v))	(1)	3,924	134	-	(4)	4,053	-	4,053
	332	5,355	216	-	(315)	5,588	2,712	8,300

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔			
	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	應佔 收入 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元
截至二零一四年十二月三十一日止年度												
物業發展												
香港	10,122	2,443	1,355	451	11,477	2,894	(1,211)	(178)	10,266	2,716		
中國內地	5,344	418	1,221	245	6,565	663	(29)	(3)	6,536	660		
	<u>15,466</u>	<u>2,861</u>	<u>2,576</u>	<u>696</u>	<u>18,042</u>	<u>3,557</u>	<u>(1,240)</u>	<u>(181)</u>	<u>16,802</u>	<u>3,376</u>		
物業租賃												
香港	3,540	2,570	2,482	2,100	6,022	4,670	(20)	(12)	6,002	4,658		
中國內地	1,469	1,086	11	10	1,480	1,096	-	-	1,480	1,096		
	(註(ii)) <u>5,009</u>	<u>3,656</u>	<u>2,493</u>	<u>2,110</u>	<u>7,502</u>	<u>5,766</u>	<u>(20)</u>	<u>(12)</u>	<u>7,482</u>	<u>5,754</u>		
酒店業務	188	47		279		326		-		326		
百貨業務	867	323		-		323		(7)		316		
其他	1,841	238		(31)		207		5		212		
	<u>23,371</u>	<u>7,125</u>		<u>3,054</u>		<u>10,179</u>		<u>(195)</u>		<u>9,984</u>		
公用事業及能源	-	-		3,669		3,669		-		3,669		
	<u>23,371</u>	<u>7,125</u>		<u>6,723</u>		<u>13,848</u>		<u>(195)</u>		<u>13,653</u>		
銀行利息收入		364		158		522		(20)		502		
存貨撥備淨額		(5)		(15)		(20)		-		(20)		
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(528)		(272)		(800)		2		(798)		
經營盈利		<u>6,956</u>		<u>6,594</u>		<u>13,550</u>		<u>(213)</u>		<u>13,337</u>		
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		5,538		1,988		7,526		(20)		7,506		
融資成本		(859)		(570)		(1,429)		7		(1,422)		
除稅前盈利		<u>11,635</u>		<u>8,012</u>		<u>19,647</u>		<u>(226)</u>		<u>19,421</u>		
所得稅		(1,533)		(1,174)		(2,707)		38		(2,669)		
本年度盈利		<u>10,102</u>		<u>6,838</u>		<u>16,940</u>		<u>(188)</u>		<u>16,752</u>		

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一四年十二月三十一日止年度								
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iv))								
— 上市聯營公司								
香港中華煤氣有限公司	-	370	22	-	(194)	198	2,752	2,950
美麗華酒店企業有限公司	-	583	60	-	(58)	585	-	585
香港小輪(集團)有限公司	271	57	-	-	4	332	-	332
— 非上市聯營公司	-	309	-	-	5	314	-	314
	271	1,319	82	-	(243)	1,429	2,752	4,181
應佔合營企業盈利減虧損(註(v))	257	2,268	128	-	4	2,657	-	2,657
	528	3,587	210	-	(239)	4,086	2,752	6,838

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

註：

- (i) 上述之收入乃扣除分部間收入後列示，該分部間收入有關物業租賃之須報告分部為港幣327,000,000元（二零一四年：港幣273,000,000元）及有關其他之須報告分部為港幣1,670,000,000元（二零一四年：港幣2,180,000,000元）。
- (ii) 物業租賃分部之收入包括租金收入港幣4,947,000,000元（二零一四年：港幣4,425,000,000元）及與租金相關之收入港幣642,000,000元（二零一四年：港幣584,000,000元），本年度合共為港幣5,589,000,000元（二零一四年：港幣5,009,000,000元）。
- (iii) 本年度未分配之總公司及企業費用淨額已扣除出售附屬公司收益淨額港幣52,000,000元（二零一四年：港幣140,000,000元）（見附註五）及出售投資物業收益淨額港幣164,000,000元（二零一四年：港幣602,000,000元）（見附註五）。撇除上述收益後，本集團未分配之總公司及企業費用為港幣1,228,000,000元（二零一四年：港幣1,270,000,000元）。
- (iv) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣1,431,000,000元（二零一四年：港幣1,319,000,000元），已包括本年度內投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項後）港幣864,000,000元（二零一四年：港幣796,000,000元）。
- (v) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣3,924,000,000元（二零一四年：港幣2,268,000,000元），已包括本年度內投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項後）港幣2,814,000,000元（二零一四年：港幣1,188,000,000元）。

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、無形經營權、聯營公司權益及合營企業權益（統稱為「特定非流動資產」）之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置而言，投資物業及其他物業、廠房及設備乃根據該資產之實物之所在地、無形經營權則指其被分配業務之所在地、而聯營公司權益及合營企業權益則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	18,279	16,531	176,287	164,148
中國內地	5,362	6,840	41,574	38,429
	<u>23,641</u>	<u>23,371</u>	<u>217,861</u>	<u>202,577</u>
	(附註三)	(附註三)		

十一 分部報告（續）

(c) 其他分部資料

	攤銷及折舊		應收貿易賬款之減值虧損 /(減值虧損回撥)	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展	20	15	-	-
物業租賃	10	9	2	(1)
酒店業務	41	41	-	-
百貨業務	27	23	-	-
其他	41	88	23	-
	139	176	25	(1)

十二 無形經營權

由於下列事宜，有關杭州錢江三橋（「錢江三橋」）之無形經營權已於截至二零一五年十二月三十一日止年度內全數減值：

有關杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心(即前稱為杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處)(「杭州收費處」)由二零一二年三月二十日起暫停支付錢江三橋之通行費收入予本集團，杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」，為恒基兆業發展有限公司（「恒發」）（本公司之附屬公司）之附屬公司）已於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會（「國際仲裁委員會」）就杭州收費處為第一被申請人及杭州市人民政府為第二被申請人提交仲裁申請書（「仲裁」），藉此請求裁決，其中包括第一被申請人及第二被申請人須繼續履行彼等於一份日期為二零零四年二月五日由本集團與杭州收費處簽訂之協議（「收費方式協議」）之責任，向合營公司支付錢江三橋之通行費，並且須承擔相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。

十二 無形經營權（續）

於二零一五年四月三十日，國際仲裁委員會仲裁庭提出（其中包括）下列之終局仲裁裁決，並對該仲裁各當事人具有法律約束力：

- (i) 杭州市人民政府在該仲裁裁決發出後九十日內將向恒發付清補償款人民幣376,000,000元(相等於港幣477,000,000元)（「補償款」）。杭州市人民政府已如期於二零一五年七月二十九日全數支付補償款；
- (ii) 當恒發收到補償款時，收費方式協議及(其中包括) 恒發(透過其持有合營公司60%權益之全資附屬公司)與杭州錢江三橋綜合經營公司(其持有合營公司餘下40%權益)於一九九七年一月八日簽訂之「中外合資經營杭州恒基錢江三橋有限公司合同」（統稱「合資合同」）將被解除；
- (iii) 當合資合同解除時，恒發不再承擔無論作為合營公司股東，或與合營公司或錢江三橋有關之任何義務、責任及費用，亦不再繼續享有作為合營公司股東之任何收益和分配權利；及
- (iv) 恒發需承擔本案仲裁費用及若干其他仲裁庭調解費總額之50%、相關仲裁員之費用以及由合營公司因本仲裁案所支付之律師費(須就合營公司最終支付之律師費作出調整)。

基於補償款(扣除有關仲裁費用)港幣471,000,000元及經 (i) 扣除恒發對收費大橋經營權及合營公司相關資產淨值之減值虧損港幣379,000,000元（「合營公司減值」）；(ii) 確認撥回應佔合營公司匯兌儲備港幣138,000,000元至截至二零一五年十二月三十一日止年度之其他全面收益；及(iii) 扣除由二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間基建業務之經營虧損合共港幣15,000,000元，截至二零一五年十二月三十一日止年度基建業務確認盈利港幣215,000,000元。經計入恒發之非控股權益應佔合營公司減值及經營虧損合共港幣140,000,000元後，恒發產生一次性收入港幣355,000,000元並按此本集團應佔69.27%金額為港幣246,000,000元。

十三 存貨

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	10,130	9,888
供發展後銷售之待發展/發展中物業	61,884	60,615
待銷售之建成物業	9,460	9,518
	81,474	80,021
其他業務		
存貨	82	80
	81,556	80,101

十四 應收賬款及其他應收款

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
應收分期款	2,146	1,281
應收貸款	236	50
應收賬款、預付費用及按金	5,781	6,968
應收客戶合約工程款	18	31
應收聯營公司款項	144	138
應收合營企業款項	46	52
	8,371	8,520

- (i) 除為數港幣2,059,000,000元（二零一四年：港幣1,762,000,000元）之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。
- (ii) 應收貸款包括港幣200,000,000元（二零一四年：港幣50,000,000元）及港幣36,000,000元（二零一四年：無）為有抵押、付息且其年利率分別為香港銀行同業拆息利率加5.65%（二零一四年：香港銀行同業拆息利率加5.65%）及香港銀行同業拆息利率加4.00%（二零一四年：無）之貸款。此款項預期於報告期間結束日之一年內收回及無逾期亦無減值。
- (iii) 於報告期間結束日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款（扣除呆賬撥備後）之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	2,888	1,885
逾期一個月至三個月內	73	31
逾期三個月至六個月內	24	78
逾期超過六個月	63	66
	3,048	2,060

十四 應收賬款及其他應收款 (續)

- (iv) 本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠的按金以減低潛在信貸風險。

至於其他應收賬款方面，所給予客戶的信貸條款乃按每一個客戶的財政實力和過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之數額已計提足夠的減值虧損撥備。

- (v) 應收聯營公司及合營企業款項均無抵押及免息、無固定還款期及無逾期亦無減值。

十五 應付賬款及其他應付款

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	8,484	8,505
應付客戶合約工程款	16	54
租約及其他按金	1,412	1,320
已收預售樓宇訂金	8,235	6,404
衍生金融工具	3	-
應付聯營公司款項	143	140
應付合營企業款項	805	881
	19,098	17,304

- (i) 除為數港幣845,000,000元(二零一四年：港幣818,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還外，集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於一年內或於接獲通知時償還。上述之數額包括一筆為數港幣24,000,000元(二零一四年：港幣25,000,000元)之款項乃無抵押及附息且其年利率為3.50%(二零一四年：3.50%)。

十五 應付賬款及其他應付款 (續)

(ii) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,686	1,298
於一個月後但三個月內到期	1,120	1,635
於三個月後但六個月內到期	1,183	1,273
於六個月後到期	2,599	2,486
	6,588	6,692

(iii) 應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

十六 業績之審閱

截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之數字與本集團本年度之綜合財務報表內之數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面之意見。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻(虧損)		
	截至十二月三十一日止年度 二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至十二月三十一日止年度 二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
— 物業發展	15,690	15,466	+1%	4,092	2,861	+43%
— 物業租賃	5,589	5,009	+12%	4,129	3,656	+13%
— 酒店業務	99	188	-47%	(31)	47	-166%
— 百貨業務	879	867	+1%	301	323	-7%
— 其他業務	1,384	1,841	-25%	1,045	238	+339%
	23,641	23,371	+1%	9,536	7,125	+34%

截至十二月三十一日止年度		
二零一五年	二零一四年	增加
港幣百萬元	港幣百萬元	%

本公司股東應佔盈利

— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	21,326	16,752	+27%
— 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」)(註)	11,009	9,818	+12%

註：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)，並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本年度內售出之投資物業之累計公允價值變動(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣616,000,000元(二零一四年：港幣526,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。相應截至二零一四年十二月三十一日止年度之基礎盈利及每股基礎盈利之比較數字亦已重列，以達到與本年度表達基準一致。

撇除對截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度股東應佔基礎盈利之若干一次性收入/支出項目之影響後，兩個年度內之股東應佔經調整基礎盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	11,009	9,818	1,191	+12%
減：				
一次性(收入)/支出項目 –				
本集團應佔來自補償款及合營公司減 值之一次性收入項目(參閱以下「其 他業務」一段)	(246)	-	(246)	
於本年度內出售若干可供出售證券收 益	(164)	-	(164)	
出售整幢投資物業之除稅後總收益淨 額	(64)	(557)	493	
本集團持有於報告日期結束日尚未行 使之股票掛鈎衍生金融工具之公允 價值收益	(84)	-	(84)	
於本年度內本集團於市場購買美麗華 酒店企業有限公司(「美麗華」)合共 7,177,000 股股份而產生之議價收 購收益	(85)	-	(85)	
撥回於中國內地一項已終止發展項目 之已計提土地拆遷成本	-	(113)	113	
位於中國內地之地塊獲退還土地訂金 之逾期利息收入(扣除稅項後)	(80)	(10)	(70)	
計劃退回位於中國內地之一個發展地 塊所引致之項目費用減值(扣除稅項 後)	50	-	50	
投資於一項可供出售證券之減值虧損	1	362	(361)	
經調整基礎盈利	10,337	9,500	837	+9%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入－附屬公司

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少)	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	12,091	10,122	1,969	+19%
中國內地	3,599	5,344	(1,745)	-33%
	<u>15,690</u>	<u>15,466</u>	<u>224</u>	+1%

截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之總收入主要來自「曉珀」、「維峯」、「Global Gateway Tower」、「曉盈」及「迎海·星灣御」（該等物業發展項目均於本年度內竣工完成）合計港幣 8,344,000,000 元，以及來自其他已完成之項目（主要包括「天匯」、「尚悅」、「富匯半島」、「曉尚」及「曉譽」等）合計港幣 3,747,000,000 元。相比之下，截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之總收入，主要包括港幣 5,412,000,000 元來自於該年度內竣工完成之物業發展項目，以及港幣 4,710,000,000 元來自其他已完成之主要項目。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之總收入主要來自於本年度內竣工完成並交付出售單位予買家之物業發展項目，即為重慶市「翔龍江畔城」2A 期、西安市「恒基·碧翠錦華」2B 期及宜興市「恒基·響瓏湖濱」1D 期，合計港幣 1,806,000,000 元，以及來自其他二零一五年以前已竣工完成並交付出售單位予買家之項目主要包括長沙市「恒基·凱旋門」2B 期及重慶市「翠庭苑」等項目，合計港幣 1,793,000,000 元。相比之下，截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之總收入，主要包括港幣 4,775,000,000 元來自於該年度內竣工完成之物業發展項目，及港幣 569,000,000 元來自於二零一四年以前竣工完成並交付出售單位予買家之物業發展項目。

除稅前盈利－附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少) 港幣百萬元	%
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	3,349	2,716	633	+23%
中國內地	631	660	(29)	-4%
	<u>3,980</u>	<u>3,376</u>	<u>604</u>	+18%

截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣 633,000,000 元（或 23%），主要是由於誠如上述總收入之增加所引致。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣 29,000,000 元（或 4%），主要是由於誠如上述總收入之減少所引致，惟被來自本年度本集團之一間聯營公司所持有位於中國內地物業發展項目因竣工完成引致除稅前盈利貢獻增加（如下文所述）而部份抵銷。

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少) 港幣百萬元	%
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元		
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、 聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	3,530	2,680	850	+32%
聯營公司	426	327	99	+30%
合營企業	24	369	(345)	-93%
	<u>3,980</u>	<u>3,376</u>	<u>604</u>	+18%

本集團應佔附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止年度物業銷售之除稅前盈利貢獻增加港幣 850,000,000 元（或 32%），主要是由於誠如上述本年度位於香港之物業發展項目因竣工完成而增加總收入所引致。

本集團應佔聯營公司截至二零一五年十二月三十一日止年度物業銷售之除稅前盈利貢獻增加港幣 99,000,000 元（或 30%），主要是由於本集團應佔來自「逸峯」項目（為本集團旗下上市聯營公司香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）所持有之項目，並於二零一四年度內竣工完成）之除稅前盈利貢獻減少港幣 305,000,000 元，惟被下列之增加而抵銷：(i)本集團應佔來自「城中匯」項目（為香港小輪於本年度內竣工完成之另一個項目）之除稅前盈利貢獻港幣 30,000,000 元；及(ii)本集團應佔來自位於中國內地之「上海恒基•旭輝中心」項目（為本集團之一間聯營公司持有並於本年度內竣工完成之項目）之除稅前盈利貢獻港幣 376,000,000 元。

本集團應佔合營企業截至二零一五年十二月三十一日止年度物業銷售之除稅前盈利貢獻減少港幣 345,000,000 元（或 93%），主要是由於本集團應佔來自位於香港之「Mount Parker Residences」，及位於中國內地之西安市「御錦城」及「成都環貿廣場」（全部均為本集團之合營企業所持有之項目）之除稅前盈利貢獻合共減少港幣 358,000,000 元。

物業租賃

總收入－附屬公司

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	3,852	3,540	312	+9%
中國內地	1,737	1,469	268	+18%
	<u>5,589</u>	<u>5,009</u>	<u>580</u>	+12%

除稅前淨租金收入－附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前淨租金收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	4,950	4,658	292	+6%
中國內地	1,353	1,096	257	+23%
	<u>6,303</u>	<u>5,754</u>	<u>549</u>	+10%

	截至十二月三十一日止年度		增加	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、 聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	4,114	3,644	470	+13%
聯營公司	731	689	42	+6%
合營企業	1,458	1,421	37	+3%
	<u>6,303</u>	<u>5,754</u>	<u>549</u>	+10%

來自香港之總收入及除稅前淨租金收入之增加，主要是由於香港之投資物業組合於截至二零一五年十二月三十一日止年度內之平均租金整體較去年同期有所增加。

來自中國內地之總收入及除稅前淨租金收入之增加，主要是由於位於上海市之「六八八廣場」（該項目於二零一四年五月竣工完成）之新貢獻、以及位於北京市之「環球金融中心」增加之貢獻，由於北京市中心商業區甲級寫字樓物業之強勁需求及有限供應之情況下，使北京市之「環球金融中心」能從增加出租率及與租客簽訂新租約及續租時提高租金水平而獲益。位於上海市之「六八八廣場」及位於北京市之「環球金融中心」（全部均為本集團之全資附屬公司所持有項目）之除稅前租金淨收入貢獻之顯著增長，亦為上述來自附屬公司之除稅前租金淨收入按年增加 13% 之主要因素。

酒店業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度之收入減少港幣 89,000,000 元（或 47%）至港幣 99,000,000 元，及截至二零一五年十二月三十一日止年度之經營虧損為港幣 31,000,000 元（二零一四年：經營盈利港幣 47,000,000 元）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團旗下之「麗東」酒店錄得(i)平均入住率 53.4%，較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度之 73.5%按年顯著下跌；及(ii)平均每天房價較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度按年下跌 14%。上述之下跌乃主要由於(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度，從中國內地到訪香港之旅客人數較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度有所下降，因而導致香港酒店行業經歷嚴峻市場情況；(ii)香港於二零一五年下半年市場氣氛和經濟環境之不利發展；及(iii)香港麗東酒店於二零一五年八月二十五日停止經營業務並作重建發展為一項寫字樓物業。

百貨業務

於二零一四年十二月一日，恒基兆業發展有限公司（「恒發」，為本公司之附屬公司）完成從本集團收購 Citistore (Hong Kong) Limited（「香港千色店」），並成為恒發之全資附屬公司。香港千色店經營百貨業務。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，收入增加港幣 12,000,000 元（或 1%）至港幣 879,000,000 元。盈利貢獻則減少港幣 22,000,000 元（或 7%）至港幣 301,000,000 元，主要是由於(i)荃灣店地下層於二零一五年七月至八月期間進行裝修工程，因此導致位於該處之若干商戶之盈利貢獻減少港幣 5,000,000 元；及(ii)二零一五年十一月至十二月期間之香港零售市場氣氛較相應二零一四年十一月至十二月兩個月期間低迷，因此導致盈利貢獻減少港幣 12,000,000 元。

其他業務

其他業務主要包括建築工程、基建項目、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

有關基建業務，請參閱本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度業績公佈（此財務回顧乃其中一部份）之董事局主席報告所載列「業務回顧」一節中有關「恒基兆業發展有限公司（「恒發」）」一段。於二零一五年四月三十日（為國際仲裁委員會仲裁庭就有關仲裁所授出之終局仲裁裁決之日期），恒發已對有關錢江三橋之無形經營權作出全數減值。杭州市人民政府已於二零一五年七月二十九日全數支付補償款。按補償款(扣除有關仲裁費用)港幣471,000,000元及經(i)扣除恒發對收費大橋經營權及合營公司相關資產淨值於二零一五年四月三十日之減值虧損港幣379,000,000元(「合營公司減值」)；(ii)確認撥回應佔合營公司於二零一五年四月三十日之匯兌儲備港幣138,000,000元；及(iii)扣除由二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間合營公司之經營虧損合共港幣15,000,000元後，截至二零一五年十二月三十一日止年度基建業務確認盈利港幣215,000,000元，較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度之經營虧損港幣54,000,000元，盈利貢獻按年增加港幣269,000,000元。經計入恒發之非控股權益應佔合營公司減值及合營公司之經營虧損合共港幣140,000,000元後，恒發產生一次性收入港幣355,000,000元並按此本集團應佔69.27%金額為港幣246,000,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，其他業務之收入較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度減少港幣 457,000,000 元（或 25%）。此乃主要由於建築工程收入減少港幣 514,000,000 元，其主要原因為「逸峯」項目於二零一四年度內已竣工完成，工程施工合同所產生之收入貢獻並沒有再次發生，惟該減少合共被下列事項而減緩：(i)提供財務借貸服務之利息收入增加港幣 26,000,000 元；及(ii)建築材料貿易之收入貢獻增加港幣 27,000,000 元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，其他業務之盈利貢獻較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度增加港幣 807,000,000 元（或 339%）。此乃主要是由於(i)誠如上述之原因，來自基建業務之盈利貢獻增加港幣 269,000,000 元；(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售若干可供出售證券之收益港幣 164,000,000 元；(iii)本集團持有股票掛鈎衍生金融工具於報告日期結束日尚未行使，以致本集團確認公允價值收益港幣 84,000,000 元；及(iv)相應截至二零一四年十二月三十一日止年度投資於一項可供出售證券之減值虧損港幣 362,000,000 元並沒有再次發生，惟合共被下列事項而部份抵銷：(v)誠如上述之原因，建築工程虧損增加港幣 9,000,000 元；及(vi)相應截至二零一四年十二月三十一日止年度，撥回於中國內地一項已終止發展項目之已計提土地折遷成本所產生之一次性收入港幣 113,000,000 元，並沒有再次發生。

聯營公司

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 4,247,000,000 元（二零一四年：港幣 4,181,000,000 元），較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度增加港幣 66,000,000 元（或 2%）。撇除截至二零一五年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）港幣 864,000,000 元（二零一四年：港幣 796,000,000 元）後，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損（已調整加回於本年度內售出之投資物業之累計公允價值變動港幣 76,000,000 元（二零一四年：零），以使與以上一段「收入及盈利」中「註」項所表達之基準一致）為港幣 3,459,000,000 元（二零一四年：港幣 3,385,000,000 元），較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度增加港幣 74,000,000 元（或 2%）。按年增加除稅後基礎盈利，主要是由於以下原因：

- (i) 本集團應佔美麗華之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 237,000,000 元，主要是由於本年度應佔出售投資物業收益港幣 132,000,000 元（已調整加回於本年度內售出之投資物業之累計公允價值變動港幣 76,000,000 元（二零一四年：零），以使與以上一段「收入及盈利」中「註」項所表達之基準一致）及於本年度內本集團於市場購買美麗華合共 7,177,000 股股份而產生之議價收購收益港幣 85,000,000 元（二零一四年：零）；
- (ii) 本集團應佔來自位於中國內地之「上海恒基•旭輝中心」項目（為本集團之一間聯營公司持有並於本年度內竣工完成之項目）之除稅後基礎盈利貢獻港幣 291,000,000 元（二零一四年：零）；

- (iii) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）之除稅後基礎盈利貢獻減少港幣 241,000,000 元，主要是由於國際油價下跌導致不利影響、中國內地之工業生產增長下降及人民幣於本年度內貶值；及
- (iv) 本集團應佔香港小輪之除稅後基礎盈利貢獻減少港幣 225,000,000 元，主要是由於來自銷售「逸峯」物業項目（為二零一四年度內竣工完成之項目）之應佔可觀除稅後盈利貢獻港幣 253,000,000 元並沒有再次發生。

合營企業

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣 4,053,000,000 元（二零一四年：港幣 2,657,000,000 元），較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度增加港幣 1,396,000,000 元（或 53%）。撇除本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）港幣 2,814,000,000 元（二零一四年：港幣 1,188,000,000 元）後，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 1,239,000,000 元（二零一四年：港幣 1,469,000,000 元），較相應截至二零一四年十二月三十一日止年度減少港幣 230,000,000 元（或 16%）。按年除稅後基礎盈利減少，主要是由於本集團應佔來自位於香港之「Mount Parker Residences」、及位於中國內地之西安市「御錦城」及「成都環貿廣場」等合營物業發展項目物業銷售之除稅後盈利貢獻合共減少港幣 270,000,000 元。

融資成本

截至二零一五年十二月三十一日止年度，確認為支出之融資成本（包括利息支出及其他借貸成本）為港幣 842,000,000 元（二零一四年：港幣 859,000,000 元）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本為港幣 1,795,000,000 元（二零一四年：港幣 2,021,000,000 元）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率約為 3.69%（二零一四年：年利率約為 4.0%）。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣 7,310,000,000 元（二零一四年：港幣 5,538,000,000 元）。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一五年十二月三十一日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃已發行及尚未償還（並由本公司擔保償還）之票據賬面總金額為港幣10,202,000,000元（二零一四年：港幣10,420,000,000元），票據償還期限為介乎四年至二十年（二零一四年：介乎四年至二十年）之間。該等票據已包括在本集團於二零一五年十二月三十一日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及）。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
— 一年內	12,408	13,590
— 一年後但兩年內	8,454	6,940
— 兩年後但五年內	28,389	20,512
— 五年後	1,660	1,660
同母系附屬公司借款	1,185	5,021
債務總額	52,096	47,723
減：		
現金及銀行結餘	(11,779)	(10,303)
債務淨額	40,317	37,420
股東權益	251,247	238,150
借貸比率（%）	16.0%	15.7%

於二零一五年十二月三十一日，經計及指定為現金流量對沖工具之掉期合約之影響後，54%（二零一四年：60%）之集團債務總額為附帶固定利率之借款。

借貸比率乃根據本集團於報告日期結束日之債務淨額及股東權益計算。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
經營盈利（計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前）加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	<u>13,192</u>	<u>11,810</u>
利息支出（利息資本化前）	<u>1,610</u>	<u>1,840</u>
利息償付比率（倍）	<u>8</u>	<u>6</u>

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告日期結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元，英鎊及新加坡元計值之擔保票據（「票據」）、以日圓計值之若干銀行借款（「日圓借款」）、及以美元計值之定息債券（「債券」）。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一五年十二月三十一日為 672,000,000 美元、50,000,000 英鎊、200,000,000 新加坡元及 10,000,000,000 日圓（二零一四年：672,000,000 美元、50,000,000 英鎊、200,000,000 新加坡元及 10,000,000,000 日圓）之票據、債券及日圓借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一五年十二月三十一日為港幣 11,700,000,000 元（二零一四年：港幣 12,000,000,000 元）之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

重大收購及出售

重大收購

於二零一五年六月十七日，本公司之一間全資附屬公司透過公開投標按作價港幣 3,628,900,000 元收購一幅位於新界屯門第五十六區管翠路之地塊。該地塊將供發展作為待銷售之住宅項目用途。

於二零一五年七月三十日，本公司之一間全資附屬公司中標並按作價人民幣 3,872,000,000 元（相等於港幣 4,636,000,000 元）收購一幅位於中國內地上海市徐匯區濱江地區之優質寫字樓/商業發展地塊。該地塊將供發展作為綜合租賃項目之用途。

重大出售

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團以總代價港幣 141,000,000 元出售若干整項投資物業包括合共 219 個私家停車場泊位及若干自行車停放處，並因此本集團確認出售收益合共港幣 64,000,000 元。

除上述之交易外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何其他重大收購或出售。

資產抵押

除於二零一五年十二月三十一日總賬面值為港幣 689,000,000 元（二零一四年：港幣 646,000,000 元）之若干可供出售證券及持有至期滿日之債務證券乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度以外，於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。

資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 27,173,000,000 元（二零一四年：港幣 26,303,000,000 元）。此外，本集團應佔聯營公司及合營企業之資本承擔為港幣 2,221,000,000 元（二零一四年：港幣 3,104,000,000 元）。

本集團計劃以本集團內部產生之現金流、銀行存款、從資本市場募集之資金（包括但不限於一般銀行信貸）及從債務資本市場募集之資金等等方式融資截至二零一六年十二月三十一日止年度之資本性支出需求。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 1,375,000,000 元（二零一四年：港幣 2,019,000,000 元），其中包括：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書金額為港幣 38,000,000 元（二零一四年：港幣 536,000,000 元），減少主要是由於曾授出有關「迎海·星灣御」項目（本集團位於香港之物業發展項目，並已於二零一五年十月獲發出入伙紙並竣工完成）建築活動之銀行擔保得以解除；
- (ii) 本公司就有關一家實體（於二零一五年十二月三十一日，本公司以可供出售證券之方式持有該實體之股份）所訂立之若干銀行貸款及借款作出擔保金額為港幣零元（二零一四年：港幣 232,000,000 元），原因乃該銀行貸款及借款已由上述實體於二零一五年十二月三十一日全部償還；及
- (iii) 本集團代於中國內地物業單位之買家（相關之房產證於二零一五年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣 1,324,000,000 元（二零一四年：港幣 1,234,000,000 元），該等擔保於房產證發出後將被解除。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團約有 7,910 名全職僱員（二零一四年：8,560 名），人數比對於二零一四年十二月三十一日減少 650 名，其中包括 559 名中國內地項目業務之僱員，主要是由於集團在中國內地若干發展項目進行營運技術上之調整，引入項目代管提供項目管理、建設以至營銷等服務，使部份職位重疊，故須實施精簡架構並裁減項目部份職位。所減少之人數中亦包括 50 名本集團於中國內地之基建業務僱員，此乃由於恒發對合營公司之無形經營權及有關資產淨值於二零一五年四月三十日作出全數減值後已終止營運基建業務所致。

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣 2,176,000,000 元（二零一四年：港幣 2,088,000,000 元），其中包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 148,000,000 元（二零一四年：港幣 138,000,000 元）；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 2,028,000,000 元（二零一四年：港幣 1,950,000,000 元）。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零一六年五月三十一日(星期二)至二零一六年六月二日(星期四)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一六年五月三十日(星期一)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利

本公司將於二零一六年六月八日(星期三)至二零一六年六月十三日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一六年六月七日(星期二)下午四時三十分前，送達上述地址本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除就有關以股代息計劃及於二零一五年七月九日派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於二零一六年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為其本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一六年三月二十一日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、劉王泉、郭炳濠及黃浩明；(2) 非執行董事：李王佩玲及李達民；以及(3) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驍、梁希文、潘宗光及鍾瑞明。