



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

股份代號：12

二零一五年年報



公司簡介

恒基兆業地產有限公司乃由主席李兆基博士大紫荊勳賢於一九七六年所創立，現為一間於香港及內地均具領導地位之地產發展集團。其核心業務包括物業發展及物業投資。此外亦直接持有一間上市附屬公司恒基兆業發展有限公司及三間上市聯營公司，即香港中華煤氣有限公司（該公司持有一間上市附屬公司港華燃氣有限公司之股份權益）、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之股份權益。

恒基地產自一九八一年在香港上市，至今已發展成為本港最大地產發展商之一。於二零一五年十二月三十一日，恒基地產之市值達港幣一千五百七十億元，連同旗下之上市附屬公司及聯營公司，總市值為港幣三千五百八十億元。

本公司以垂直整合方式經營，並以項目管理、建築、物業管理及財務服務支持其核心業務。恒基地產旗下所有業務，均致力提供最優質產品、最稱心服務、及最切合環保及可持續發展需要，務求對股東、客戶以至社會大眾均能提升價值。

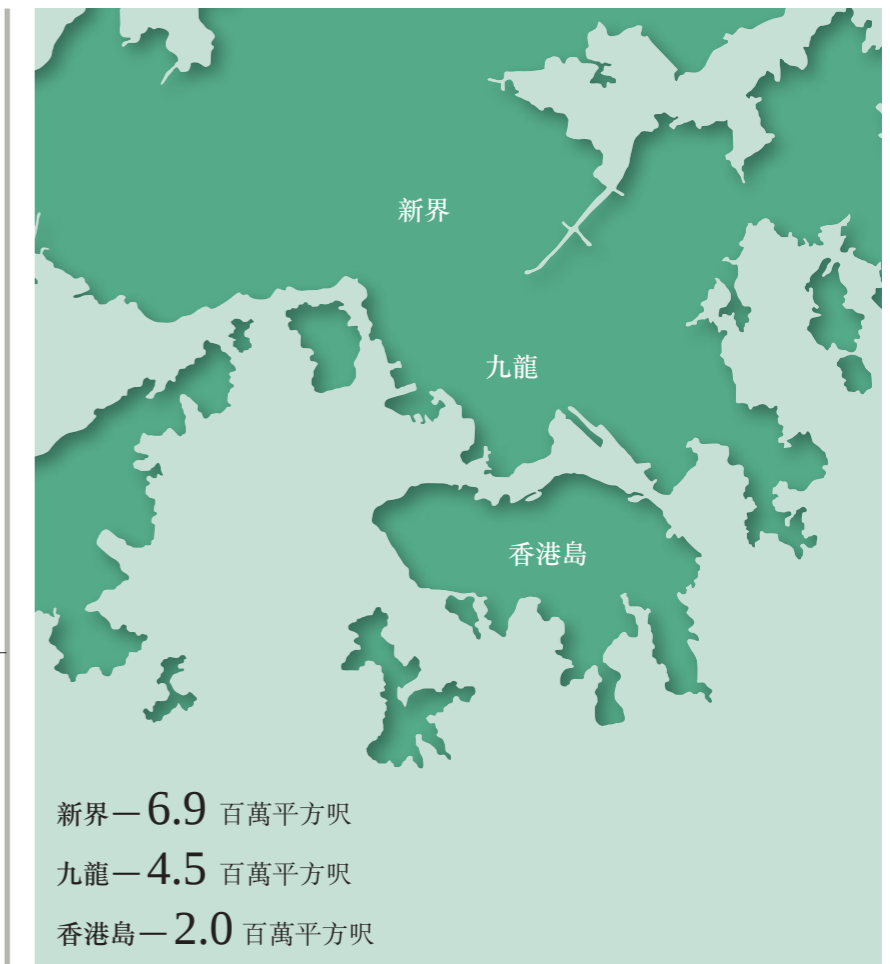
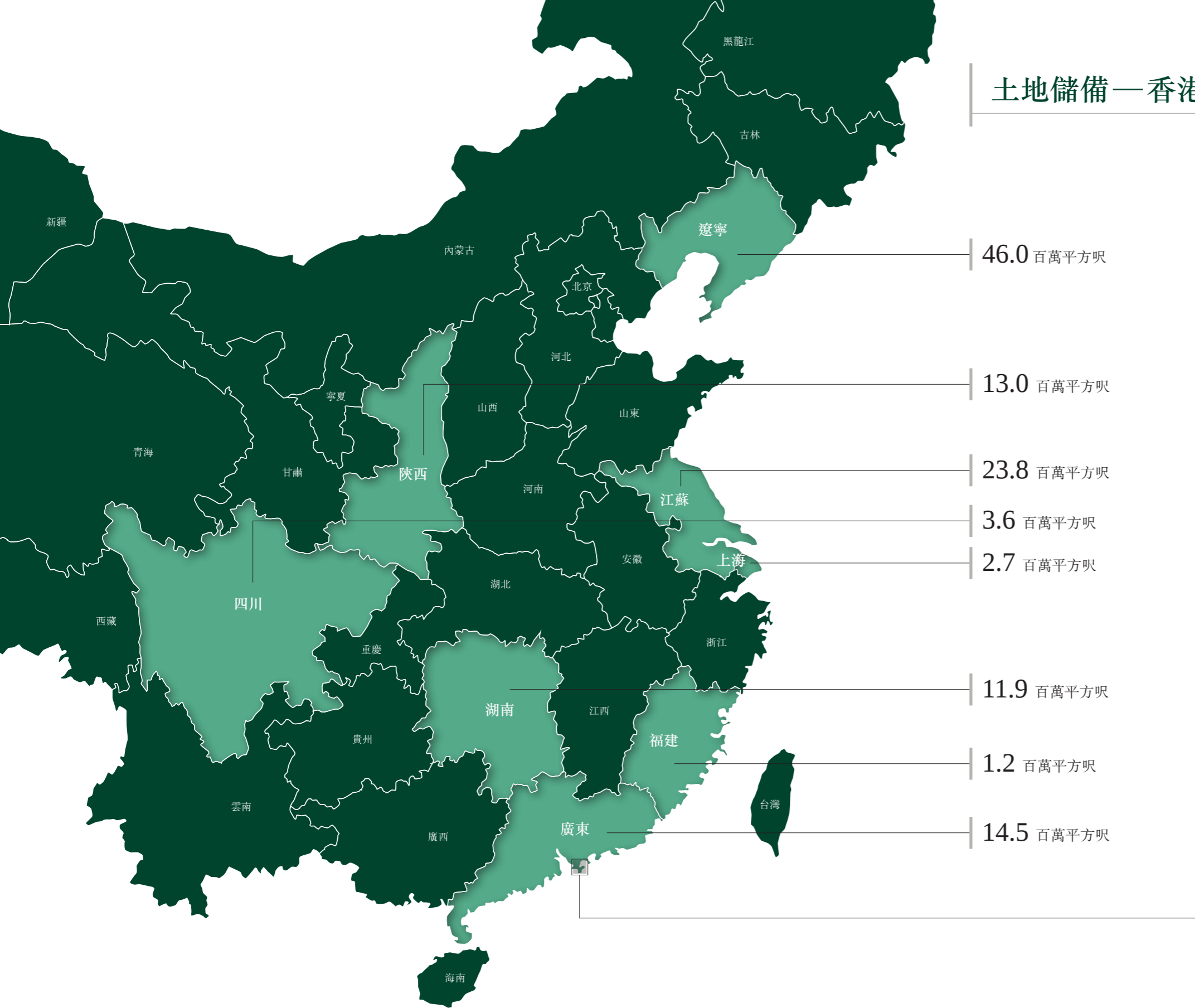
目錄

封面內頁	公司簡介
2	土地儲備 — 香港及內地
4	獎項及榮譽
6	集團架構
7	二零一五年全年業績摘要
10	董事局主席報告
	業務檢討
	香港業務
44	主要物業發展進度
54	主要已建成收租物業
	內地業務
60	主要物業發展進度
69	主要已建成收租物業
70	業務模式及策略方向
72	財務回顧
84	五年財務摘要
86	可持續發展及企業社會責任
88	企業管治報告
104	董事局報告
121	董事及高層管理人員個人資料
129	財務報表
130	獨立核數師報告
230	公司資料
233	股東週年大會通告
236	財務日程表

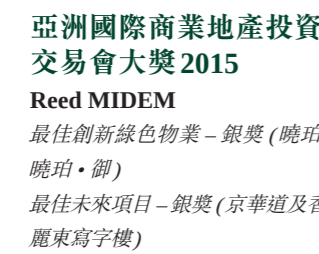
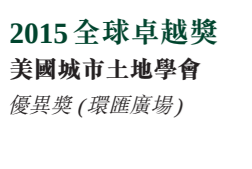
前瞻性陳述

本年報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所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素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。

土地儲備—香港及內地



上圖展示了集團於2015年12月31日在香港及內地龐大、平衡而分佈廣泛之可供發展土地儲備，它以地區劃分為所自佔可建樓面面積，這些優質的地塊將發展為一系列的商業及住宅項目，預計可在未來數年為集團帶來可觀的收入。



獎項及榮譽



1. 全國綠色建築先鋒獎
中國綠色建築與節能專業委員會
2. 綠色建築設計標識 (GBDL)
中國綠色建築委員會、中國綠色建築與
節能(香港)委員會
三星級(京華道18號)
3. 香港建築環境評估 (BEAM)
建築環境評估協會
白金級別(迎海第一期、六八八廣場
- 上海)
暫定白金級別(迎海第四及第五期)
金級別(問月酒店)
4. 綠建環評 (BEAM Plus) (新建建築)
香港綠色建築議會
金級(曉譽)
暫定銀級(尚珺及迎豐)
5. 領先能源與環境設計 (LEED)
美國綠色建築協會
白金評級前期認證(結構體)(京華道
18號)
金評級前期認證(社區發展)(迎海)
金評級(新建建築)(問月酒店)
金評級(結構體)(六八八廣場-上海)

6. 傑出上市企業大獎2015
資本壹週
恒基地產及香港中華煤氣
7. BCI Asia 十大公司獎2015
BCI Asia
十大最傑出地產發展商大獎2015
8. 2015年第五屆亞洲最佳企業管治大獎
《亞洲企業管治》
最佳企業社會責任、最佳投資者關係
公司及最佳投資者關係專員
9. 2015 第一財經中國房地產價值榜
《第一財經日報》
港資港股TOP 10
10. 2015年ARC國際年報獎
MerComm, Inc.
金獎(2014年可持續發展及企業社會
責任報告)
嘉許獎(主席報告:地產發展組別)
11. 2015年Galaxy國際年報獎
MerComm, Inc.
優異獎(年報-印刷:房地產發展/服務)
12. 2014 / 15 商界展關懷
香港社會服務聯會
(恒基地產、香港中華煤氣、香港小輪、
美麗華、美麗華旅遊、恒益、偉邦及
冠威)

13. 恒生可持續發展企業指數系列
恒生指數有限公司
成份公司(恒基地產、香港中華煤氣及
港華燃氣)
14. 第十四屆香港職業安全健康大獎
職業安全健康局
安全表現大獎(其他行業組別)
(香港中華煤氣)
安全管理制度大獎(其他行業組別)
- 金獎(香港中華煤氣)
職安健年報大獎-銀獎(香港中華煤氣)
15. 2014香港建造商會安全獎
香港建造商會
2014年度安全嘉許獎(裕民)
16. 2015年度TTG旅遊大獎
TTG Asia
亞太區最佳精品酒店(問月酒店)
17. 福布斯亞洲最佳中小上市企業大獎
福布斯亞洲
亞太地區中小企業200強(香港小輪)
18. 企業可持續發展大獎2015
世界綠色組織
(香港中華煤氣、恒益及偉邦)
19. 綠色辦公室獎勵計劃
世界綠色組織
「環球愛心企業」標誌
(香港中華煤氣、恒益及偉邦)
「綠色辦公室」標誌
(香港中華煤氣、恒益及偉邦)

2015-2016年度國際房地產大獎 國際房地產大獎

- 國際最佳高層住宅項目(迎海第二及第三期)
- 亞太區最佳高層住宅項目(迎海第二及第三期)
- 亞太區最佳住宅屋苑建築項目(迎海第四及第五期)
- 香港最佳住宅景觀建築項目-五星級別(迎海第一期)
- 香港最佳高層住宅項目-五星級別(迎海第二及第三期)
- 香港最佳住宅屋苑建築項目-五星級別(迎海第四及第五期)
- 香港最佳綜合發展建築項目-五星級別(大角咀市區重建項目「利奧坊·曉岸」)
- 香港最佳商廈建築項目-五星級別(京華道18號)

中國卓越物業大獎2015 全國工商聯房地產商會 香港分會及Ensign Media

- 最佳商廈(香港及澳門)(環匯廣場)
- 最佳精品式住宅物業(香港及澳門)
- 優異獎(曉珀及曉珀·御)

亞洲國際商業地產投資 交易會大獎2015 Reed MIDEM

- 最佳創新綠色物業-銀獎(曉珀及曉珀·御)
- 最佳未來項目-銀獎(京華道及香港麗東寫字樓)

2015全球卓越獎 美國城市土地學會 優異獎(環匯廣場)

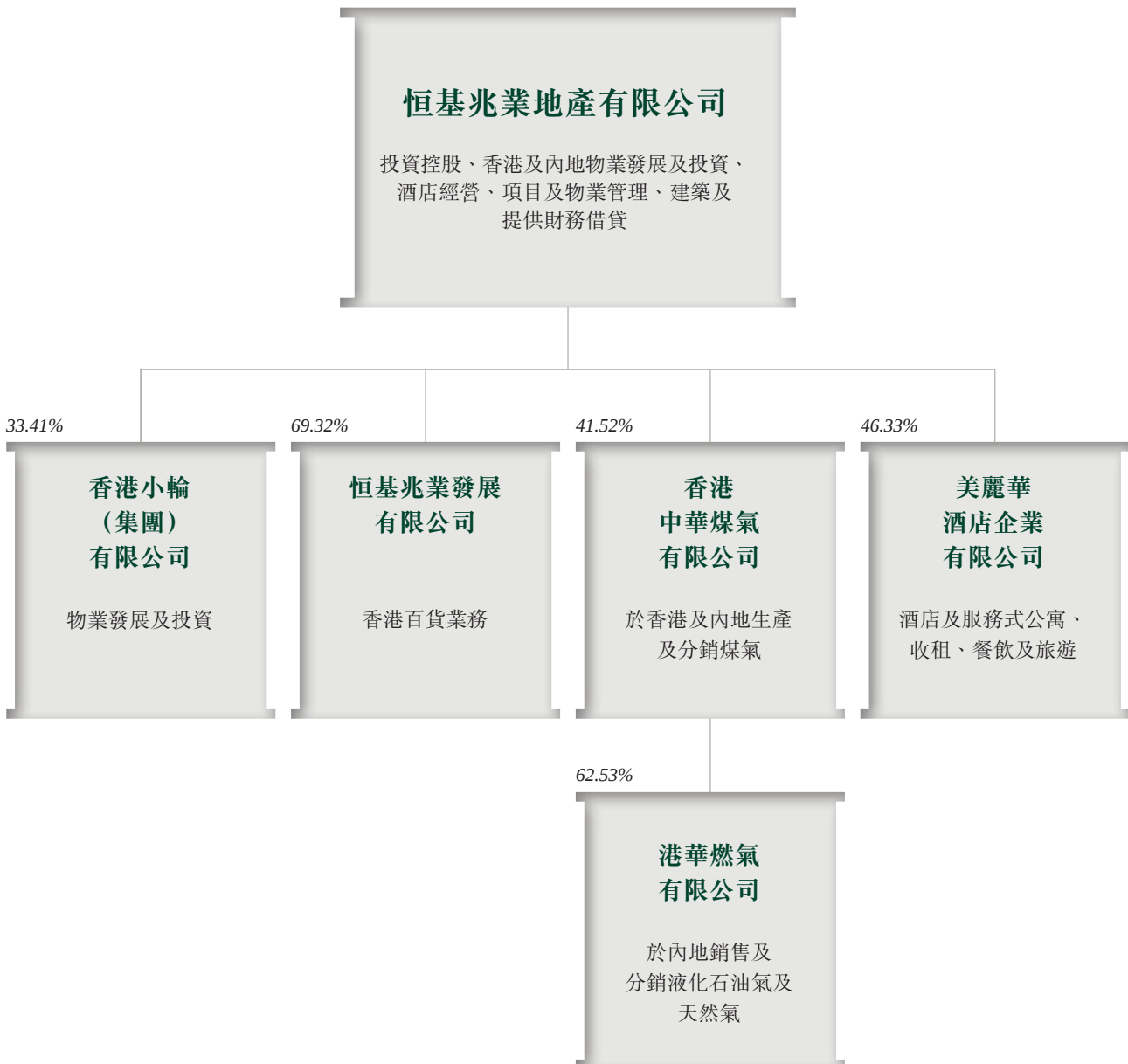
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2015年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,570億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣3,580億元



附註：上述所有應佔權益(包括聯營公司所持權益)之百分比均為於2015年12月31日之數字。

二零一五年全年業績摘要

	註	截至十二月三十一日止財政年度		變動
		二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	
物業銷售				
— 營業額	1	16,807	16,802	+0.03%
— 稅前盈利貢獻	1	3,980	3,376	+18%
物業租賃				
— 租金總收入	1	8,152	7,482	+9%
— 稅前租金淨收入	1	6,303	5,754	+10%
股東應佔盈利				
— 基礎盈利	2	11,009	9,818	+12%
— 公佈盈利		21,326	16,752	+27%
		港幣	港幣	
每股盈利				
— 基礎盈利	2, 3	3.33	2.99	+11%
— 公佈盈利	3	6.46	5.11	+26%
每股股息		1.45	1.10	+32%
配發紅股		每 10 股派 1 股	每 10 股派 1 股	不變
		於二零一五年 十二月三十一日 港幣	於二零一四年 十二月三十一日 港幣	變動
每股資產淨值	3	76.00	79.38	-4%
淨借貸相對股東權益		16.0%	15.7%	+0.3 百分點
		百萬平方呎	百萬平方呎	
香港物業				
土地儲備 (以自佔樓面面積計)				
— 進行發展中物業樓面	4	13.4	13.0	
— 主要已開售項目可售尚餘樓面		0.9	0.9	
小計：		14.3	13.9	
— 已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面		10.1	9.9	
合共：		24.4	23.8	
新界土地 (以自佔土地面積計)		45.0	44.5	
中國內地物業				
土地儲備 (以自佔樓面面積計)				
— 待發展/發展中之物業樓面		116.7	126.1	
— 已建成可售存貨樓面		2.9	2.5	
— 已建成各類收租物業樓面		7.3	7.3	
		126.9	135.9	

註 1：此金額包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻。

註 2：撇除集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業所持有投資物業之公允價值變動 (已扣減稅項) 後。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本集團應佔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。

註 3：根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以調整派發紅股後之加權平均股份數目計算。而每股資產淨值則按各報告期間結束日之已發行股份數目計算。

註 4：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。





DOUBLE COVE

- 國際房地產大獎 — 三項大獎
- 亞太區房地產大獎 — 四項大獎 (五星級別)
- 中國卓越物業大獎 — 最佳住房 (中國)、最佳大型住房 (香港)
- 領先能源與環境設計 — 社區發展 (金評級前期認證)
- 香港建築環境評估 (白金級別)



迎海
馬鞍山 — 香港

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。



李兆基博士大紫荊勳賢
主席兼總經理

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
股份市值		
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
資產淨值		
賬面		
於二零一五年十二月三十一日集團綜合財務報表所載之股東應佔資產淨值	2,512.47	76.00
戴德梁行估值及上市聯營公司市值		
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



迎海(馬鞍山—香港)

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)。

董事局主席報告

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

			集團自估 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	預計大部分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	預計大部分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	
	小計：		6.7	
	(甲)至(丙)項之總計：		14.3	

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，部分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. 曉薈* 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* 半山千德道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 唐人新村仔峰嶺路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

董事局主席報告

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)
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. 雋珺* 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：	1,376	1,152,252
				集團自佔面積：		883,571

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。

董事局主席報告

(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，預計大部分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)
香港		
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
九龍		
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》向法院申請強制拍賣，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，預計以下大部分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

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)
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：	1,618,055
	合共：	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	

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
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號及必嘉街75-77號	13,175	118,575			表五項目 24
黃埔街23-25號及必嘉街79-81號	2,625	23,625			表五項目 25
黃埔街26-36A號及必嘉街83-85號	9,775	87,975			表五項目 26
黃埔街39-41號及寶其利街12A-12B號	2,800	25,200			表五項目 27
寶其利街18-22A號及機利士南路46-50號	7,000	63,000			表五項目 28
其他已購入兩成以上至八成以下 業權之項目	22,975	208,275			表六
	小計：	115,450	1,039,050 (註二)	6,500 (註四)	4,000
7. 北角京華道18號	52,689	329,755 (註一)	(註六)	3,300	表三項目 3
8. 上水青山公路—古洞段 丈量約份第92約地段第2640號	154,280	555,398 (註一)	5,200	4,320	
9. 尖沙咀中間道15號	28,309	339,646 (註一)	13,800	3,500	
10. 屯門市地段第500號第56區管翠路	261,953	785,341 (註三)	4,620	4,000	

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第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為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之新市鎮，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



元朗千色匯 (元朗－香港)

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，除部分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。



新都城中心二期 (將軍澳－香港)



香港四季酒店龍景軒餐廳

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。

董事局主席報告

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：	1,096,500

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，一線及部分二線城市量價齊升，惟其他城市銷售增速還是明顯落後。

董事局主席報告

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期部分及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。

董事局主席報告

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：	17.2
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：	99.5
總計：	116.7

* 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：	116.7	100

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%。大部分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。



六八八廣場 (靜安區—上海市)



千色 Citistore

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。

董事局主席報告

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 港幣百萬元	二零一四年 ^(註) 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分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末投產，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。



易高於內蒙古之煤制甲醇廠

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%。



城中匯(紅磡—香港)

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「港灣家庭廣場」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。



問月酒店 (銅鑼灣—香港)

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分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，乃將集團部分之港元借貸，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」— 繼「海柏匯」、「帝匯豪庭」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



THE H COLLECTION

- 亞太區房地產大獎 — 香港最佳大型住宅建築設計 (五星級)
- 亞洲國際商業地產投資交易會大獎 — 最佳創新綠色物業 (銀獎)
- 中國卓越物業大獎 — 最佳住房 (香港) (優異獎)
- 香港建築信息模擬設計大獎
- 綠建環評 (新建建築) (暫定金級)



曉珀·御
旺角 — 香港





預計可於二零一八年年年底前落成之項目發展進度

馬鞍山烏溪沙路8號 — 迎海 (本集團佔59%)



迎海 (馬鞍山—香港) (效果圖)

地盤面積

1,042,397 平方呎

樓面面積

2,950,640 平方呎

住宅單位數目

3,535

完工日期

二零一六年三月二十一日 (第四期)

預計完工日期

二零一六年第二季 (第五期)

由舉世知名 Rogers Stirk Harbour + Partners 設計之「迎海」，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。此外，在備受全球業界尊崇之「國際房地產大獎賽」中，「迎海」更被選為冠絕全球各地，而奪得「2015年最佳國際高層住宅建築」殊榮。該臨海發展項目坐擁天然雙灣半島地理優勢，既可飽覽吐露港一帶壯麗景色，又鄰近港鐵烏溪沙總站。該項目分五期完成，當中第一至第三期項目經已落成，其卓越建築質素及細心之交樓服務，備受買家及住客讚賞。餘下之兩期項目正進行上蓋建築工程。當中第四及第五期已分別於二零一五年八月及二零一六年三月推售。

長沙灣福華街571號 — 曉悅 (本集團佔100%)

地盤面積
7,560 平方呎
樓面面積
63,788 平方呎
住宅單位數目
187
完工日期
二零一六年三月二日



曉悅 (長沙灣-香港) (效果圖)

「曉悅」為一幢二十七層高之商住物業，鄰近長沙灣及荔枝角地鐵站，附近亦有運動場及體育館等多項文娛康樂設施，滿足都市人追求多姿多彩之生活要求。

銅鑼灣重士街8號 — 雋琚 (本集團佔79.762%)

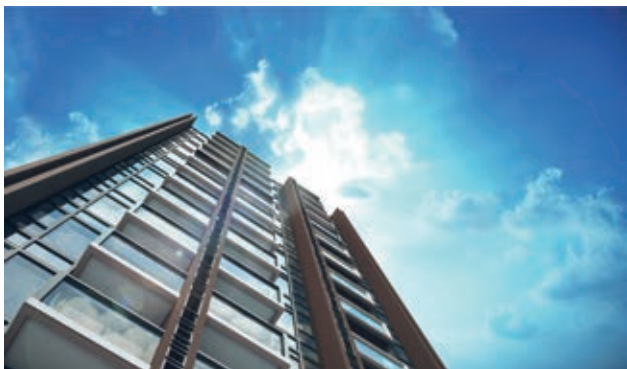
地盤面積
6,529 平方呎
樓面面積
65,267 平方呎
住宅單位數目
119
預計完工日期
二零一六年第三季



雋琚 (銅鑼灣-香港) (效果圖)

「雋琚」位處特色食肆林立之大坑，加上銅鑼灣購物區及維多利亞公園可信步即至，住客購物消閒均方便無比。該項樓高三十七層之住宅大樓現正進行上蓋建築工程，並且於二零一五年一月推售。

紅磡馬頭圍道200號 — 傲形 (本集團佔100%)



傲形 (紅磡 - 香港) (效果圖)

地盤面積
4,905 平方呎
樓面面積
41,313 平方呎
住宅單位數目
120
預計完工日期
二零一六年第四季

該項目鄰近正在興建之港鐵沙中線馬頭圍站。上蓋工程經已展開，將發展為一幢商住物業。該項目已於二零一五年五月推售。

筲箕灣成安街33號 — 柏匯 (本集團佔100%)



柏匯 (筲箕灣 - 香港) (效果圖)

地盤面積
7,513 平方呎
樓面面積
80,079 平方呎
住宅單位數目
234
預計完工日期
二零一六年第四季

鄰近西灣河港鐵站，兼且周遭配套設施齊全，在此港島東優越地段之上將興建一幢住宅與零售樓面兼備之物業。該項目於二零一五年八月推售時，市場反應熱烈，現正進行上蓋工程。

鴨脷洲大街68號 — 倚南 (本集團佔100%)

地盤面積
7,953 平方呎
樓面面積
65,761 平方呎
住宅單位數目
106
預計完工日期
二零一七年第一季

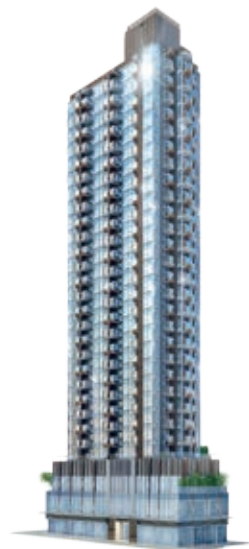


倚南 (鴨脷洲—香港) (效果圖)

「倚南」之住客可眺望香港仔海峽湛藍海景，加上享有鄰近未來港鐵南港島線利東站之交通優勢，定必成為區內地標式住宅。該項目現正進行上蓋工程。

馬頭角道50號 — 迎豐 (本集團佔100%)

地盤面積
11,400 平方呎
樓面面積
102,567 平方呎
住宅單位數目
300
預計完工日期
二零一七年第二季



迎豐 (馬頭角—香港) (效果圖)

地盤鄰近正在興建之港鐵沙中線土瓜灣站，將會發展成為商住綜合物業。根據政府之啟德發展計劃，該項目附近將建有體育城及都會公園等眾多文娛康樂設施。該項目已於二零一五年十一月推售，並正進行上蓋工程。

尖沙咀山林道 38-40A 號 (本集團佔 100%)

地盤面積

4,586 平方呎

樓面面積

55,031 平方呎

預計完工日期

二零一七年第二季

此項目鄰近佐敦港鐵站，加上建築質素良好，設計新穎及設施先進，建成後必成為繁盛之尖沙咀區商廈新指標。該項目現正進行上蓋工程。

旺角利得街 11 號 — 利奧坊·曉岸 (本集團佔 100%)



利奧坊·曉岸 (旺角—香港) (效果圖)

地盤面積

19,600 平方呎

樓面面積

176,373 平方呎

住宅單位數目

448

預計完工日期

二零一七年第三季

位於西九龍毗鄰奧運港鐵站的「利奧坊·曉岸」，其獨特彎曲波浪外型設計一脈相承，商場與商場之間互相連接，加上配合人流走向的「川流大道」和中央戶外廣場供文化消閒活動，重塑出一個匯聚人氣、熱鬧多元的理想生活圈，既有商業區的無限動力，又有住宅區的悠閒感覺。上蓋工程經已展開，一個令人期待的消閒熱點即將建成而活現眼前。該項目乃集團於區內數個大型發展之首個推售項目，自二零一五年十月推售以來，市場反應一直非常理想。

半山羅便臣道23號 — 帝滙豪庭 (本集團佔25.07%)

地盤面積
31,380 平方呎
樓面面積
156,901 平方呎
住宅單位數目
90
預計完工日期
二零一七年第四季

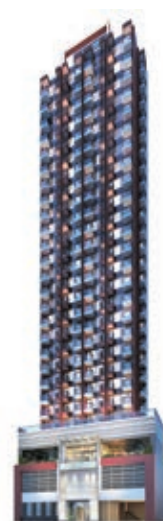


帝滙豪庭 (半山區—香港) (效果圖)

該項樓高三十層之豪華府第，座落於半山尊貴地段，於二零一六年一月推售時備受買家歡迎。項目現正進行上蓋工程。

長沙灣通州街208號 — 海柏匯 (本集團佔33.41%)

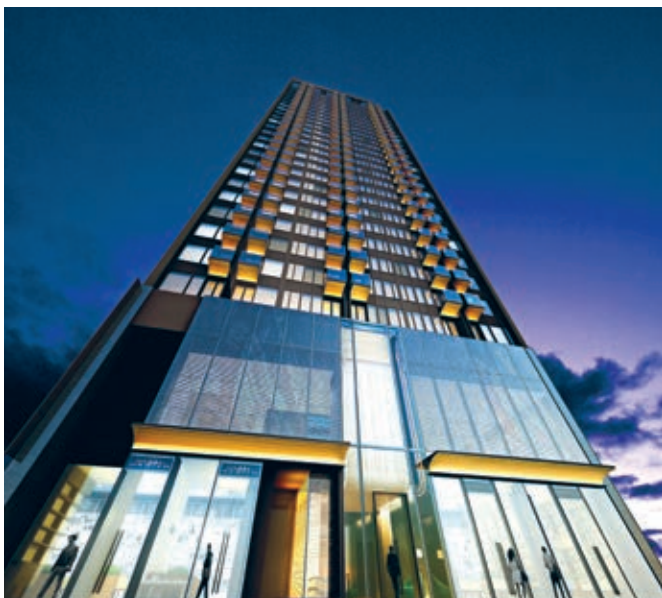
地盤面積
6,528 平方呎
樓面面積
55,077 平方呎
住宅單位數目
161
預計完工日期
二零一八年第二季



海柏匯 (長沙灣—香港) (效果圖)

樓高二十九層之「海柏匯」，享有鄰近公園之翠綠園景。至於西鐵線及東涌線兩線交匯之南昌港鐵站，亦信步可達，往返香港各區均無比方便。「海柏匯」現正進行上蓋工程，並已於二零一六年一月推售。

何文田勝利道7號(本集團佔100%)



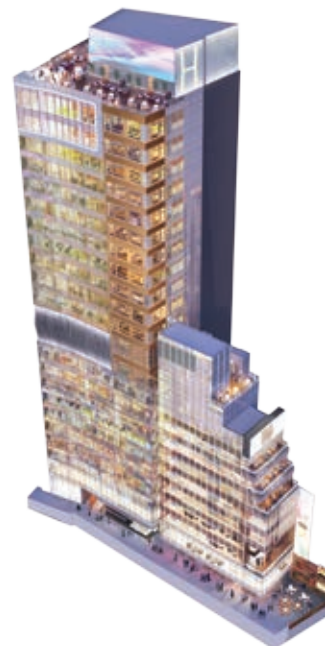
勝利道7號(何文田—香港)(效果圖)

地盤面積
9,865 平方呎
樓面面積
83,242 平方呎
住宅單位數目
250
預計完工日期
二零一八年第二季

座落高尚住宅地段且鄰近旺角購物區，該精品住宅項目提供寧靜舒適之居住環境之餘，亦令住客可緊貼城市脈搏。地基工程現正展開，該幢樓高二十七層之住宅大樓建成後，高層單位將可飽覽加多利山翠綠景致。

中環砵甸乍街45-47號及伊沙里 (本集團佔19.10%)

地盤面積
9,067 平方呎
樓面面積
135,995 平方呎
預計完工日期
二零一八年第二季



砵甸乍街45-47號及伊沙里 (中環—香港) (效果圖)

該商業項目位處中環核心地帶，加上鄰近港鐵站，交通網絡四通八達。兼且貼鄰蘭桂坊，四周精品食肆及國際名店雲集，匯聚高消費人流，勢必成為高端消閒購物熱點。上蓋工程現正展開，建成後將持作出租物業。

各類發展項目之位置

已開售尚有餘貨之主要發展項目

- | | |
|--------------|-------------------------|
| 1 迎海 (第一至四期) | 13 曉盈 |
| 2 尚悅 | 14 曉悅 |
| 3 逸峯 | 15 倚南 |
| 4 曉珀 | 16 雋瑤 |
| 5 曉尚 | 17 曉珀·御 |
| 6 曉薈 | 18 傲形 |
| 7 維峯 | 19 柏匯 |
| 8 尚匯 | 20 利奧坊·曉岸 |
| 9 天匯 | 21 迎豐 |
| 10 名家匯 | 22 Global Gateway Tower |
| 11 翠峰 | 23 東貿廣場 |
| 12 城中匯 | |

擬於二零一六年開售之項目

- 24 海柏匯
- 25 帝滙豪庭
- 26 迎海·御峰
- 27 尖沙咀山林道 38-40A 號
- 28 深水埗南昌街 1-19 號
- 29 何文田勝利道 7 號
- 30 巨昇中心

舊有市區地盤發展中項目

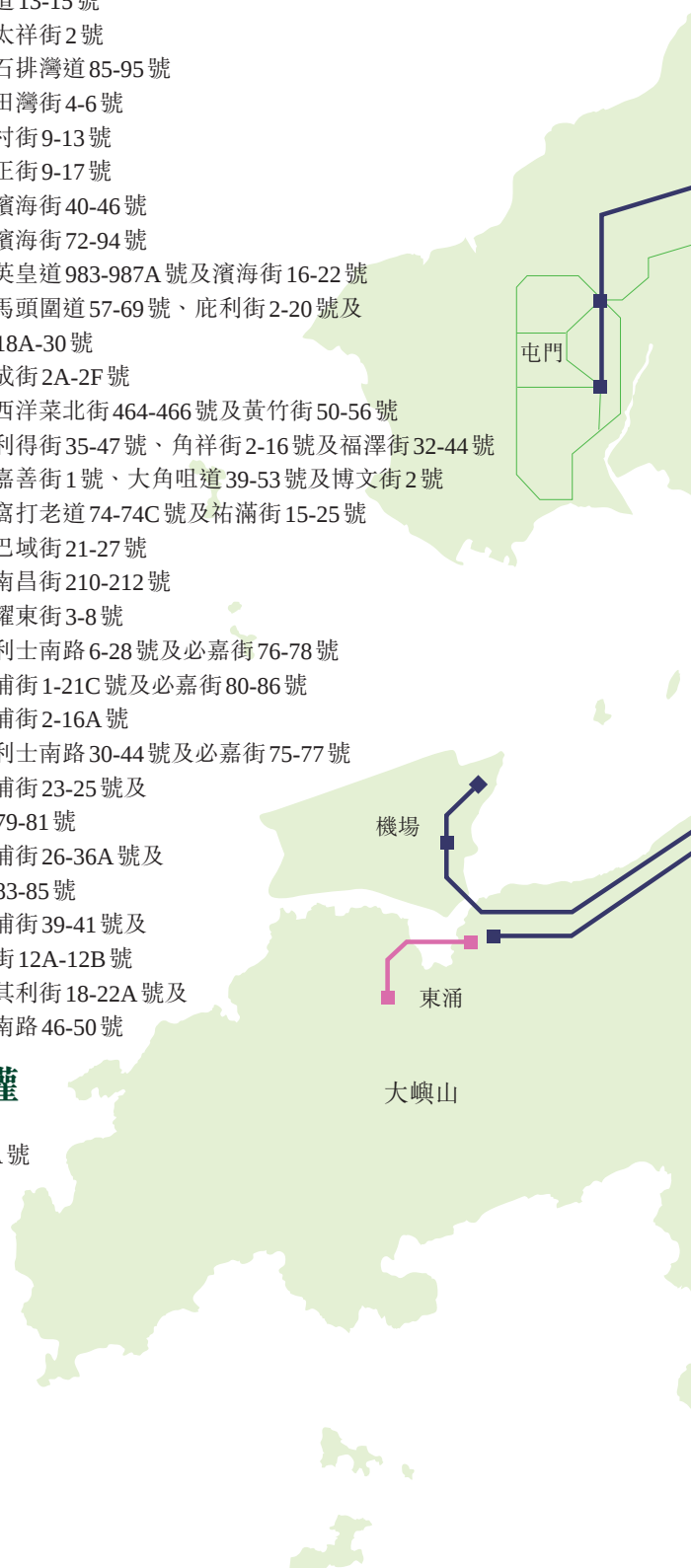
- 31 中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里
- 32 山頂盧吉道 29 號
- 33 北角京華道 18 號
- 34 油塘灣

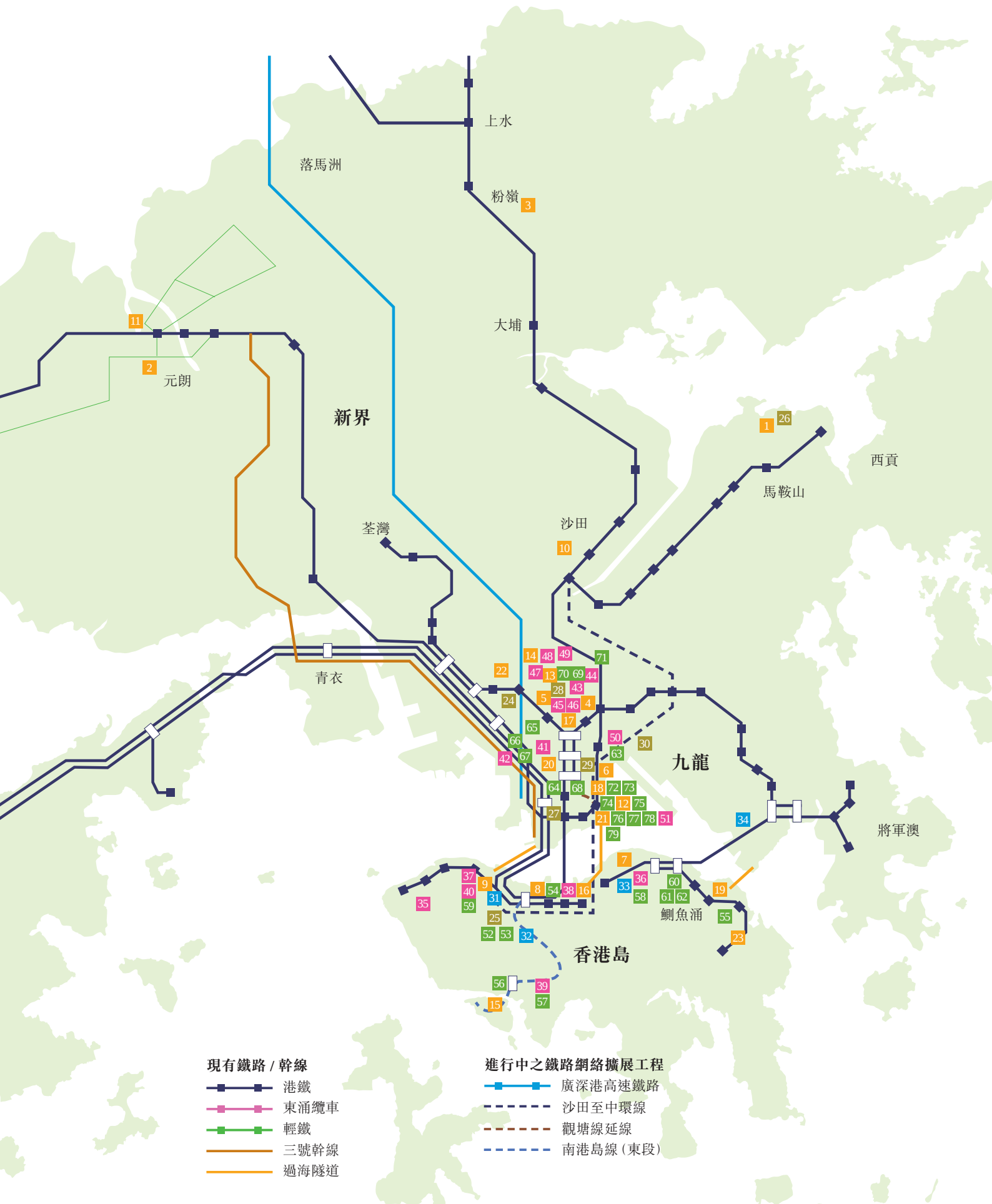
新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| 35 西環皇后大道西 450-456G 號 | 43 深水埗西洋菜北街 456-462A 號 |
| 36 北角英皇道 852-858 號
及民新街 21-39 號 | 44 石硤尾巴城街 1-15 號 |
| 37 半山羅便臣道 62C 號及西摩臺 6 號 | 45 石硤尾南昌街 202-208 號 |
| 38 灣仔莊士敦道 206-212 號 | 46 石硤尾南昌街 214-220 號 |
| 39 香港仔田灣街 12-18 號 | 47 長沙灣元州街 342-348 號 |
| 40 上環忠正街 1-3 號 | 48 長沙灣元州街 352-354 號 |
| 41 大角咀嘉善街 8-30A 號 | 49 長沙灣永隆街 11-19 號 |
| 42 大角咀角祥街 25-29 號 | 50 九龍城福佬村道 69-83 號 |
| | 51 紅磡黃埔街 31-33 號 |

新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以上業權

- 52 半山西摩道 4A-4P 號
- 53 半山堅道 73-73E 號
- 54 灣仔活道 13-15 號
- 55 西灣河太祥街 2 號
- 56 香港仔石排灣道 85-95 號
- 57 香港仔田灣街 4-6 號
- 58 大坑新村街 9-13 號
- 59 上環忠正街 9-17 號
- 60 鰂魚涌濱海街 40-46 號
- 61 鰂魚涌濱海街 72-94 號
- 62 鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-22 號
- 63 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號及崇志街 18A-30 號
- 64 佐敦德成街 2A-2F 號
- 65 深水埗西洋菜北街 464-466 號及黃竹街 50-56 號
- 66 大角咀利得街 35-47 號、角祥街 2-16 號及福澤街 32-44 號
- 67 大角咀嘉善街 1 號、大角咀道 39-53 號及博文街 2 號
- 68 何文田窩打老道 74-74C 號及祐滿街 15-25 號
- 69 石硤尾巴城街 21-27 號
- 70 石硤尾南昌街 210-212 號
- 71 石硤尾耀東街 3-8 號
- 72 紅磡機利士南路 6-28 號及必嘉街 76-78 號
- 73 紅磡黃埔街 1-21C 號及必嘉街 80-86 號
- 74 紅磡黃埔街 2-16A 號
- 75 紅磡機利士南路 30-44 號及必嘉街 75-77 號
- 76 紅磡黃埔街 23-25 號及必嘉街 79-81 號
- 77 紅磡黃埔街 26-36A 號及必嘉街 83-85 號
- 78 紅磡黃埔街 39-41 號及寶其利街 12A-12B 號
- 79 紅磡寶其利街 18-22A 號及機利士南路 46-50 號





現有鐵路 / 幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

進行之鐵路網絡擴展工程

- 廣深港高速鐵路
- 沙田至中環線
- 觀塘線延線
- 南港島線 (東段)

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契屆滿年期	本集團所估權益(%)	所估樓面面積(平方呎)					所估車位數目
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	
香港島									
惠苑	半山麥當奴道36號	2895	100.00	108,214	-	-	-	108,214	49
金龍中心	中環德輔道中170-188號	2050	100.00	-	21,842	134,450	-	156,292	-
富衛金融中心	中環德輔道中308-320號	2865	100.00	-	31,987	182,373	-	214,360	-
友邦廣場	北角電器道183號	2047	100.00	-	22,338	490,072	-	512,410	207
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	40.77	-	53,465	319,833	-	373,298	71
國際金融中心二期 (33至52, 55, 56及 77至88樓除外)	中環金融街8號	2047	40.77	-	207,474	451,857	-	659,331	189
四季匯	中環金融街8號	2047	40.77	216,103	-	-	-	216,103	7
問月酒店	灣仔謝斐道388-390號	2026	100.00	66,128	-	-	-	66,128	-
九龍									
荷李活中心	旺角彌敦道610號	2047	33.33	-	33,511	64,422	-	97,933	-
宏基中心	新蒲崗大有街29號	2047	100.00	-	-	-	150,212	150,212	-
威達工商商業中心	新蒲崗八達街9號	2047	100.00	-	-	161,998	-	161,998	40
恒龍工商中心 (前稱創匯)	長沙灣永康街79號	2023	100.00	-	-	172,113	-	172,113	76
宏利金融中心	觀塘偉業街223-231號	2050	88.50	-	47,860	919,004	-	966,864	394
鴻圖道78號	觀塘鴻圖道78號	2047	100.00	-	-	-	119,995	119,995	16
百本中心	觀塘鴻圖道52號	2047	100.00	-	-	-	125,114	125,114	-
友邦九龍金融中心	新蒲崗太子道東712號	2047	100.00	-	-	216,593	-	216,593	70
百匯軒	旺角荔枝角道33號	2026	100.00	-	13,620	-	-	13,620	-
星匯居	長沙灣通州街500號	2055	100.00	-	53,443	-	-	53,443	-
天文臺道8號	尖沙咀天文臺道8號	2064	50.00	-	45,312	37,273	-	82,585	32
新界									
粉嶺中心	粉嶺新運路33號	2047	100.00	-	151,513	-	-	151,513	302
花都廣場	粉嶺百和路88號	2047	60.00	-	94,657	-	-	94,657	130
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100.00	-	195,280	-	-	195,280	78
匡湖居	西貢丈量約份第210約地段第526號	2047	40.00	-	9,566 (註)	-	-	9,566	151

業務檢討 — 香港業務 · 主要已建成收租物業

名稱	位置	地契 屆滿 年期	本集團 所佔權益 (%)	所佔樓面面積(平方呎)					所佔車位 數目
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	
荃灣千色匯I (前稱荃灣城市中心I)	荃灣翠安街68號	2047	74.96	-	138,555	156,981	-	295,536	100
荃灣千色匯II (前稱荃灣城市中心II)	荃灣青山道145-165號	2047	100.00	-	155,022	-	-	155,022	85
灣景廣場	荃灣大河道88號	2047	100.00	-	154,259	-	-	154,259	104
沙田中心	沙田橫壆街2-16號	2047	100.00	-	100,029	-	-	100,029	408
沙田廣場	沙田正街21-27號	2047	77.55	-	114,730	-	-	114,730	67
新港城A及B座	馬鞍山鞍誠街18號	2047	100.00	-	9,305	-	-	9,305	-
新港城C及D座	馬鞍山鞍誠街22號	2047	100.00	-	10,236	-	-	10,236	-
新港城N, P, Q及R座	馬鞍山鞍誠街8號	2047	100.00	-	58,881	-	-	58,881	186
新港城中心	馬鞍山鞍誠街18號	2047	100.00	-	532,637	-	-	532,637	829
新港城廣場	馬鞍山西沙路628號	2047	100.00	-	79,642	-	-	79,642	224
元朗千色匯 (前稱千色廣場)	新界元朗教育路1號	2047	100.00	-	140,341	-	-	140,341	51
新寶城商場	將軍澳銀澳路1號	2047	100.00	-	35,186	-	-	35,186	-
牽晴間購物廣場	粉嶺一鳴路23號	2047	100.00	-	87,766	-	-	87,766	-
新都城中心二期商場	將軍澳欣景路8號	2047	100.00	-	956,849	-	-	956,849	669
都會家庭 — 新都城中心 三期商場	將軍澳貿業路8號	2047	100.00	-	266,954	-	-	266,954	233
東薈城	大嶼山東涌達東路20號	2047	20.00	-	92,536	32,280	-	124,816	233
豫豐花園	屯門福亨村路8號	2052	100.00	-	30,139	-	-	30,139	250
迎海薈	馬鞍山烏溪沙路8號	2060	59.00	-	58,131	-	-	58,131	328
			總計：	390,445	4,003,066	3,339,249	395,321	8,128,081	5,579

註：集團另自佔一百二十一個船位及三十個旱場船位。

主要已建成收租物業

主要已建成收租物業

- | | |
|-------------|---------------------|
| 1 惠苑 | 26 灣景廣場 |
| 2 金龍中心 | 27 沙田中心 |
| 3 富衛金融中心 | 28 沙田廣場 |
| 4 友邦廣場 | 29 新港城A及B座 |
| 5 國際金融中心一期 | 30 新港城C及D座 |
| 6 國際金融中心二期 | 31 新港城N, P, Q及R座 |
| 7 四季匯 | 32 新港城中心 |
| 8 問月酒店 | 33 新港城廣場 |
| 9 荷李活中心 | 34 元朗千色匯 |
| 10 宏基中心 | 35 新寶城商場 |
| 11 威達工貿商業中心 | 36 牽晴間購物廣場 |
| 12 恒龍工商中心 | 37 新都城中心二期商場 |
| 13 宏利金融中心 | 38 都會豪庭 — 新都城中心三期商場 |
| 14 鴻圖道78號 | 39 東薈城 |
| 15 百本中心 | 40 豫豐花園 |
| 16 友邦九龍金融中心 | 41 迎海薈 |
| 17 百匯軒 | |
| 18 星匯居 | |
| 19 天文臺道8號 | |
| 20 粉嶺中心 | |
| 21 花都廣場 | |
| 22 時代廣場商場 | |
| 23 匡湖居 | |
| 24 荃灣千色匯I | |
| 25 荃灣千色匯II | |

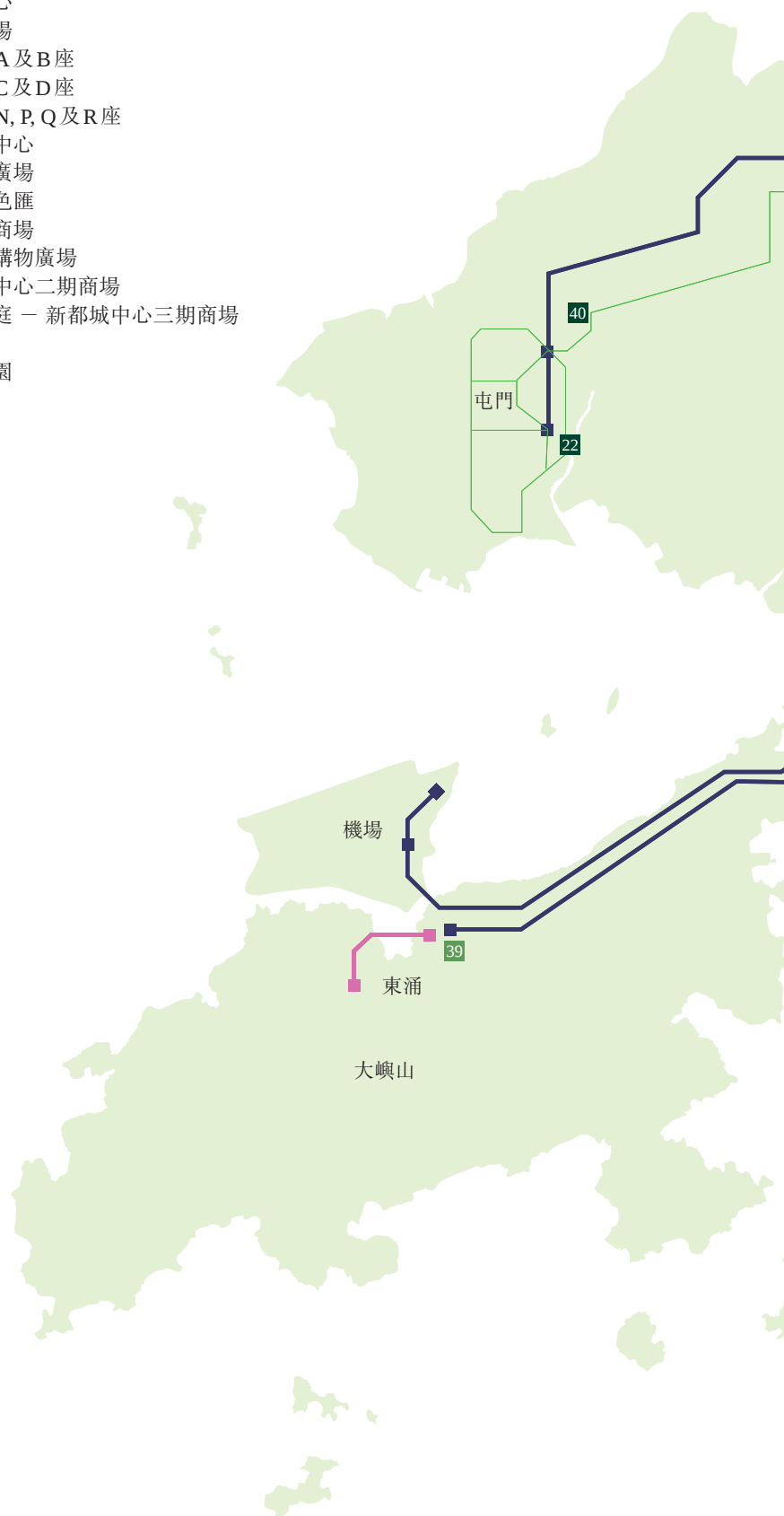
- 住宅 / 酒店套房
- 商業
- 寫字樓
- 工商 / 工業
- 商業及寫字樓

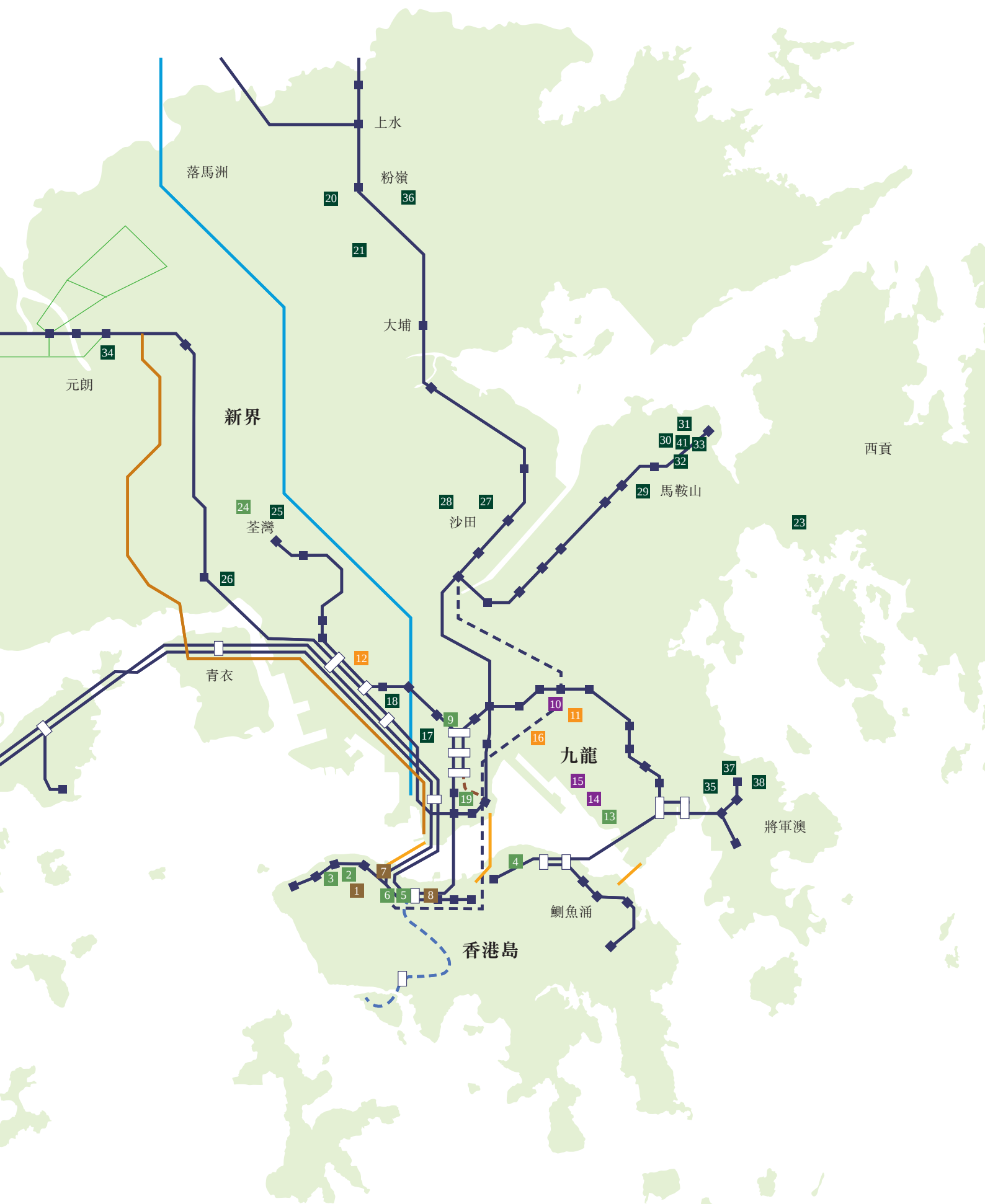
現有鐵路 / 幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

進行之鐵路網絡擴展工程

- 廣深港高速鐵路
- 沙田至中環線
- 觀塘線延線
- 南港島線(東段)







HENDERSON
恒隆

ENVIRONMENTALLY
FRIENDLY BUILDING
绿色环保 降低能耗

21-28



HENDERSON 688廣場

- 領先能源與環境設計（金級別）
- 香港建築環境評估（白金級別）
- 智能建築大廈（優異級別）
- 靜安區商業商務樓宇安全生產標準化建設（五星級證書）
- 上海市靜安區物業管理優秀大廈證書



六八八廣場
靜安區 — 上海市

主要物業發展進度

鞍山市

恒基·凱旋門 (本集團佔100%)



恒基·凱旋門 (鞍山市) 效果圖

「恒基·凱旋門」座落鞍山市市中心，鄰近環境優美之玉佛山公園，將分期發展成為總樓面面積約三百五十萬平方呎之高檔住宅小區。一期為營銷中心。二期住宅樓面面積約一百二十萬平方呎，另有約一萬八千平方呎商舖樓面，已於二零一三年動工興建，預期可於二零一六年第四季落成。三期發展在規劃中。

長沙市

恒基·凱旋門 (本集團佔100%)



恒基·凱旋門 (長沙市)

「恒基·凱旋門」分三期興建，共提供約六百七十萬平方呎之優質住宅樓面，當中樓高三十三層並以凱旋門作為其建築設計風格之大樓，已成為星沙新城當地之新地標。第1，2A及2B期項目經已竣工。至於第三期項目則將提供約三百二十七萬平方呎之住宅樓面、三十六萬平方呎之酒店式公寓、商業及小學等配套設施，預計可於二零一六年至二零一九年期間陸續落成。

成都市

成都環貿廣場 (本集團佔 30%)



成都環貿廣場 (成都市) 效果圖

成都環貿廣場位處東大街商業金融核心地段，臨近二環路，毗鄰沙河，眺望塔子山森林公園。成都環貿廣場為地鐵上蓋項目，已通車之地鐵二號線及規劃中之地鐵八號線在此匯合，離成都高鐵東客站亦僅兩站之隔，前往其他省市非常便捷。項目總樓面面積逾一千三百萬平方呎，包括高達二百八十米的雙子塔樓，被譽為「天府門廊」。整個綜合項目匯聚甲級寫字樓、大型時尚購物商場、五星級酒店、天際觀景平台及豪華住宅於一體。首期住宅「天曜」總樓面面積合共約一百六十萬平方呎，已推出市場發售。

大連市

恒基·碧桂園金石灘項目 (本集團佔 50%)



恒基·碧桂園金石灘項目 (大連市) 效果圖

項目位於金石灘風景區，鄰近輕軌站及楓葉國際中學。整個項目佔地約三百二十萬平方呎，將分期發展成為低密度豪華住宅項目，並具備住客會所及商業配套設施，為大約一千六百戶家庭提供樓面面積合共約一百四十萬平方呎，當中逾九百個住宅單位經已完工。

廣州市

海珠廣場 (本集團佔 100%)



海珠廣場 (廣州市) 效果圖

座落越秀商務中心區之海珠廣場，將為集團另一地標式綜合發展項目。該項目總樓面面積逾一百八十萬平方呎，當中包括約八十四萬平方呎之高檔商場，以及兩幢樓面面積共逾九十八萬平方呎之辦公大樓。項目位於珠江江畔，並處於地鐵二號線及六號線之交匯處 – 海珠廣場地鐵站之上。現已完成建築設計，並即將動工興建。

南京市

玲瓏翠谷 (本集團佔 100%)



玲瓏翠谷 (南京市)

該項目座落仙林新城，佔地約一百六十萬平方呎，將分三期發展成為豪華住宅社區，並提供幼兒園、文娛康體、社區中心等配套設施，合共提供樓面面積約一百一十萬平方呎。隨著多間院校及大學陸續遷入，加上仙林地鐵站開通運作，該著名大學城之社區及交通配套日趨完善。首期工程於二零一三年落成，第二期項目隨即於二零一四年首季動工，並預期可於二零一六年第二季完成。

上海市

上海恒基旭輝中心 (本集團佔 50%)



上海恒基旭輝中心 (上海市) 效果圖

一幅位於閔行虹橋核心商務區，佔地約九十一萬平方呎之地塊，將發展成為可售面積約一百三十五萬平方呎之優質寫字樓，兼具豪華住宅及商業樓面，提供總可售面積逾一百七十三萬平方呎。

徐匯濱江商業項目 (本集團佔 100%)



徐匯濱江商業項目 (上海市) 效果圖

項目位處黃浦江延伸地帶西岸傳媒港範圍，將成為徐匯濱江發展區之區內核心。該項目坐擁交通及臨江優勢，並計劃發展成為一幢坐擁樓面約一百八十萬平方呎甲級寫字樓，以及約二十萬平方呎商場之地標性建築。

金河灣 (本集團佔 100%)



金河灣 (瀋陽市) 效果圖

項目位處風光明媚之蒲河新區，附近有月牙湖、蒲河及公園山丘等天然美景，將發展成為低密度及小高層住宅社區，合共提供約七百五十六萬平方呎樓面面積。首期之六十八間低密度住宅，樓面面積約二十六萬平方呎，已於二零一四年落成。第二期工程建有三百一十六間低密度及一幢小高層住宅，合共提供約一百一十五萬平方呎樓面面積，將於二零一六年第一季建成。

蘇州市

水漾花城 (本集團佔 100%)



水漾花城 (蘇州市)

水漾花城為相城區之社區綜合發展項目，由於周邊設施不斷改善，令交通更為便捷。配合蘇州有江南水鄉之美譽，項目將揉合其水鄉特色作為建築風格。整個項目將分六期發展，總樓面面積超過六百三十六萬平方呎。第一至第三期合共二千二百七十六個豪華府第已經落成，涉及之總樓面面積逾二百七十九萬平方呎。第四期備有六百八十二個豪華住宅，合共約八十六萬平方呎將於二零一六年下半年竣工。第五期一千二百三十三個豪華住宅，合共約一百四十萬平方呎，已於二零一四年第四季動工，餘下的第六期八百八十四個豪華住宅，合共約九十九萬平方呎亦正動工興建。

毗鄰水漾花城住宅社區為綜合商業項目，首期樓面面積約九十九萬平方呎，現正進行主體施工工程，預計於二零一六年第四季度竣工。

恒基·旭輝城 (本集團佔50%)



恒基·旭輝城 (蘇州市) 效果圖

項目座落於高新區潛墅關開發區，佔地約一百八十萬平方呎，將為三千八百六十二個家庭提供住宅樓面面積合共逾四百二十萬平方呎，另備有配套設施。項目將分三期建成，預計整個項目可於二零一九年第二季竣工。

鐵嶺市

恒基·名匯廣場 (前稱「新城中心發展項目」)(本集團佔100%)



恒基·名匯廣場 (鐵嶺市) 效果圖

毗鄰環境優美之如意湖，位於市政府行政中心旁佔地約二百七十五萬平方呎之地塊，將發展成為匯集展覽中心、寫字樓及商業設施之綜合項目，總樓面面積約四百九十萬平方呎。第1A期約三十八萬平方呎樓面已於二零一四年第三季動工。

西安市

御錦城 (本集團佔 50%)



御錦城 (西安市) 效果圖

「御錦城」為集團與新加坡凱德城鎮開發私人有限公司共同發展之項目。該項目位於河景秀麗之滄霸生態園內，並有地鐵連接市中心。該項目全部建成時將擁有樓面面積約三千二百四十萬平方呎，可為二萬八千個家庭提供家園。其中第1A、1B (C1及C2)、2A、3A (C1及C2) 及2R6期，總樓面面積合共為八百三十七萬平方呎，已於早前落成。至於第4-R1期及第2-R2期，住宅樓面面積分別約一百六十四萬平方呎及二百四十五萬平方呎，部分已於二零一五年落成。

恒基·碧翠錦華 (本集團佔 100%)



恒基·碧翠錦華 (西安市)

座落於市內交通要塞東二環路之金花北路路段，並且鄰近胡家廟地鐵站，「恒基·碧翠錦華」將分三期發展，為二千七百四十四個家庭提供住宅樓面面積合共逾三百四十七萬平方呎。第一期約四十九萬平方呎樓面面積已全部售罄，並於二零一二年落成。第二期約二百二十萬平方呎之豪華高層住宅單位，於二零一二年首季動工。當中第2A及2B期已竣工及交付買家使用。至於2C期則於二零一四年第四季預售，並預計可於二零一六年年底落成。此外，項目第三期將提供約七十八萬平方呎樓面面積之豪華住宅單位，亦已於二零一四年第三季動工，並分兩批分別於二零一七年第三季及二零一九年第二季交付買家使用。

徐州市

恒基·雍景新城 (本集團佔 100%)



恒基·雍景新城 (徐州市)



「恒基·雍景新城」坐享大龍湖天然美景，交通便利，兼且具備完善設施，完全切合中高檔置業人士之需求。項目分四期發展豪華大宅、高層住宅、商業物業及配套設施，合共為三千五百四十一個家庭提供約四百五十萬平方呎住宅樓面。此外，項目亦建有約六十五萬平方呎商業樓面。

宜興市

恒基·譽瓏湖濱 (本集團佔 100%)



恒基·譽瓏湖濱 (宜興市)



位處湖景優美清靜之東瀆新區，距離市中心僅五分鐘車程，「恒基·譽瓏湖濱」將分八期開發成為具備高、低層住宅樓群之湖畔綜合社區，合共為逾六千八百戶提供約九百萬平方呎樓面面積。F地塊第1A/1B/1C期合共提供約一百八十萬平方呎住宅樓面面積，以及第1D期所提供之商住樓面合共約三十萬平方呎，均已落成。至於B1地塊第1A/1B/1C期提供住宅及商業樓面面積分別約一百四十萬平方呎及五萬平方呎，現已動工，並可望於二零一六年第四季落成。

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契屆滿 年期	本集團 所佔權益 (%)	商業	所佔樓面面積 (平方呎)			車庫
					寫字樓	合共		
北京市								
環球金融中心	朝陽區東三環中路1號	2044	100.00	187,082	1,975,212	2,162,294	–	
恒基中心	東城區建國門內大街18號	2033	100.00	922,363	–	922,363	210,868	
上海市								
名人商業大廈	黃埔區南京東路300號	2053	100.00	425,396	429,109	854,505	181,143	
六八八廣場	靜安區南京西路688號	2044	100.00	49,807	660,829	710,636	209,631	
港匯中心二座	徐匯區虹橋路3號	2043	100.00	–	687,981	687,981	–	
上海不夜城廣場	閘北區天目西路547號	2042	100.00	293,448	142,353	435,801	93,782	
恒匯國際大廈	閘北區恒豐路568號	2042	100.00	65,467	368,658	434,125	74,938	
環智國際大廈	閘北區恒豐路436號	2042	100.00	52,922	355,883	408,805	71,016	
廣州市								
恒寶廣場	荔灣區寶華路133號	2040	100.00	699,875	–	699,875	216,157	
總計：				2,696,360	4,620,025	7,316,385	1,057,535	

業務模式及策略方向

業務模式

恒基地產採取多元化業務模式，包括中港物業投資、策略投資及物業發展之「三大業務支柱」。物業投資及策略投資為本集團提供可靠增長之收入來源，而物業發展業務為溢利增長動力。

本集團以垂直整合方式經營香港物業發展業務，確保項目在設計、發展、建築、銷售及管理發展項目有效地執行。本集團以具成本效益方法增加土地儲備，在市區收購舊樓重建項目及更改新界土地用途，從而以合理之成本獲得發展用地。在中國內地，本集團集中於中產人士佔多之二、三線城市開發以住宅為主之大型發展項目，同時於一線城市擁有優質之商業投資物業組合。

本集團於香港擁有具規模且多元化物業投資組合，主要包括位於核心區之寫字樓及購物商場，以及若干位於港鐵站上蓋或沿線策略性區域之大型購物商場。在中國內地，本集團在主要地區擁有揉合創新設計及質素良好之大型商業綜合項目，作為收租物業。

有關策略性投資方面，本集團為三間上市公司之最大股東，即香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）、美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）及香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）。中華煤氣乃主要於香港及中國內地生產及經營分銷煤氣。美麗華乃主要經營物業投資、酒店經營及餐飲業務。香港小輪乃經營物業發展及投資。中華煤氣為一間公用事業企業，可為本集團提供龐大收入。

策略方向

本集團採取以下的策略，致力長遠為股東爭取最大的價值：

以低地價成本建造可持續未來

本集團透過收購市區舊樓重建項目，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，兼且成本合理，可為本集團帶來長遠之發展收益。

本集團作為可持續發展之物業發展商，在業務發展過程中，一向重視環保。本集團主動奉行環保政策及充分考慮社會之需要及關注。

位於主要地域之物業投資帶來穩定收入

本集團之多元化投資物業組合乃位於黃金地段之商業物業，為本集團提供穩定及經常性收入。再者，由本集團之上市附屬公司 — 恒基兆業發展有限公司主要在本集團物業直接經營百貨業務可令投資物業增值及出租率提升。

擴展中國內地市場

於中國內地之物業發展及物業投資為本集團帶來具潛質地域性擴展。本集團將積極擴大內地土地儲備，集中首次置業及升級用家為主之項目。除物色自主開發項目外，亦繼續與內地發展商合作開發項目。

持有策略投資作為穩定回報

持有三間上市聯營公司：中華煤氣、美麗華及香港小輪之策略投資為本集團帶來穩定持續回報。尤其中華煤氣之獨特業務性質可補足本集團核心業務之物業發展及物業投資，並可使恒基地產解決本集團之地產發展業務週期。

審慎財務策略

本集團採納審慎財務及庫務策略。本集團一直保持低至溫和水平的負債，並備有充裕未動用之中期銀行承諾信貸額。本集團與各主要商業銀行一直保持良好關係，並透過不同金融市場發行債券，以致力分散資金來源。

財務回顧

管理層討論及分析

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		增加
	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			
— 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本集團應佔累計公允價值變動(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。

財務回顧

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) 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		
基礎盈利	11,009	9,818	1,191	+12%
(減)/加：				
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益項目 (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) 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		
按地區貢獻：				
香港	12,091	10,122	1,969	+19%
中國內地	3,599	5,344	(1,745)	-33%
	15,690	15,466	224	+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·譽龍湖濱」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「雍翠名門」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。

財務回顧

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%
	3,980	3,376	604	+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）而部分抵銷。

	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%
	3,980	3,376	604	+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。

財務回顧

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%
	5,589	5,009	580	+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 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	4,950	4,658	292	+6%
中國內地	1,353	1,096	257	+23%
	6,303	5,754	549	+10%
	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%
	6,303	5,754	549	+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之年報（此財務回顧乃其中一部分）之董事局主席報告「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，恒發產生一次性收益港幣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分抵銷：(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本集團應佔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(二零一四年：零)(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%）。

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。

財務回顧

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	13,192	11,810
利息支出 (利息資本化前)	1,610	1,840
利息償付比率 (倍)	8	6

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工程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，本公司以可供出售權益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，使部分職位重疊，故須實施精簡架構並裁減項目部分職位。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）。

五年財務摘要

		截至十二月三十一日止年度				
		二零一一年 (重列) 港幣百萬元	二零一二年 (重列) 港幣百萬元	二零一三年 (重列) 港幣百萬元	二零一四年 (重列) 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
	附註					
本年度盈利	一及三	17,184	20,201 [^]	15,948	16,752	21,326
本年度基礎盈利	一、二及三	6,186 [^]	8,116 [^]	9,232 [^]	9,818 [^]	11,009
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	一、三及五	5.59	6.36 [^]	4.93	5.11	6.46
每股基礎盈利	一、二、三及五	2.01 [^]	2.55 [^]	2.86 [^]	2.99 [^]	3.33
每股股息	—	1.00	1.06	1.06	1.10	1.45

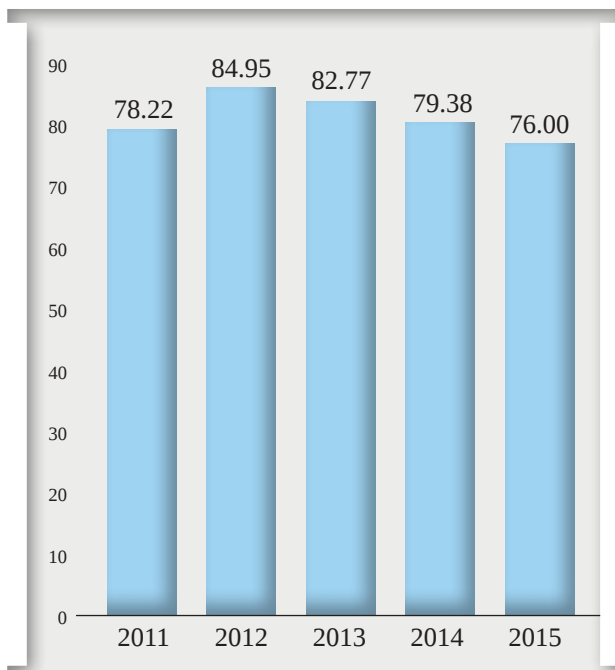
		於十二月三十一日				
		二零一一年 (重列) 港幣百萬元	二零一二年 (重列) 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
	附註					
投資物業		90,424	98,509	106,931	117,836	128,597
其他物業、廠房及設備		2,347	2,563	1,941	1,869	1,692
聯營公司權益	三	40,092 [^]	42,403 [^]	48,108	50,146	51,953
共同控制公司/ 合營企業權益		23,722	29,588	31,046	32,365	35,619
存貨		68,204	76,403	80,233	80,101	81,556
淨借貸	四	36,890	35,205	38,344	37,420	40,317
資產淨值	一及三	185,311 [^]	205,163 [^]	223,402	238,150	251,247
淨借貸相對資產淨值		19.9%	17.2%	17.2%	15.7%	16.0%
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	一、三及五	78.22 [^]	84.95 [^]	82.77	79.38	76.00

[^] 分別按照下文附註二及三所述之基礎盈利及每股基礎盈利表達基準之改變及集團會計政策變動而重列。

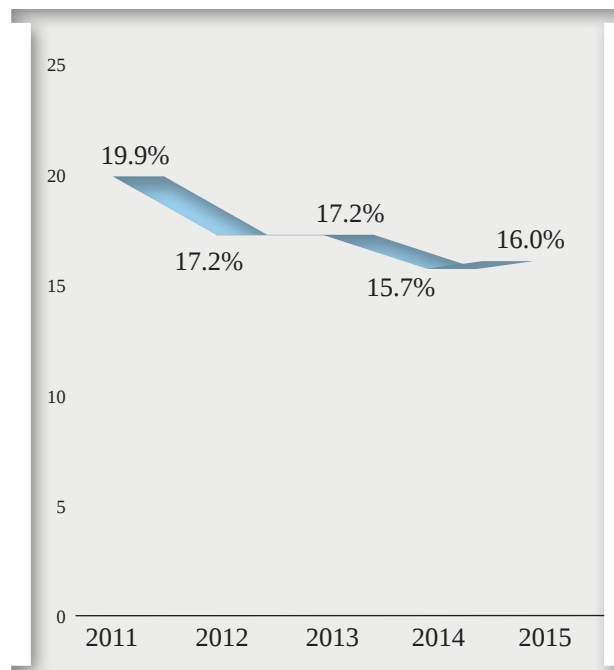
附註：

- 一 以上所示或提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 二 「基礎盈利」和「每股基礎盈利」的定義載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報內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附註十四(b)。
- 三 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於採納經修訂之《香港會計準則》第十九號「僱員福利」，因此本集團之若干聯營公司已改變其對界定福利計劃之會計政策。此會計政策變動已追溯應用，即重列於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之結餘，及相應調整截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字。
- 四 淨借貸乃指銀行借款及透支、擔保票據及同母系附屬公司借款之總額減除現金及銀行結餘。
- 五 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」，於截至二零一四年、二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止各年度之每股盈利均以經調整紅股股份（於二零一五年七月派發）影響後之加權平均股份數目計算。
於截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止各年度之每股盈利均以經調整紅股股份（於二零一四年七月派發）影響後之加權平均股份數目計算。
於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止各年度之每股盈利均以經調整紅股股份（於二零一三年七月派發）影響後之加權平均股份數目計算。
另每股資產淨值則以各報告期間結束日當日之已發行股份數目計算。

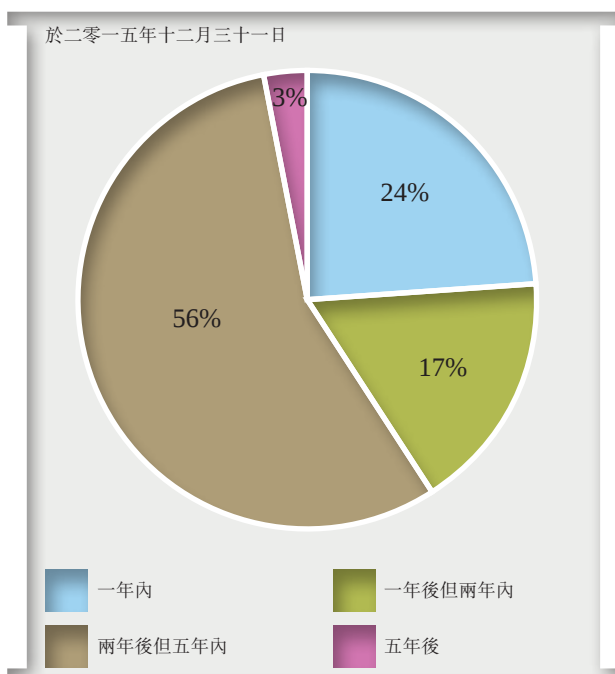
每股資產淨值 (港幣)



淨借貸相對資產淨值 (%)



集團之銀行及其他借款償還期^{註一}

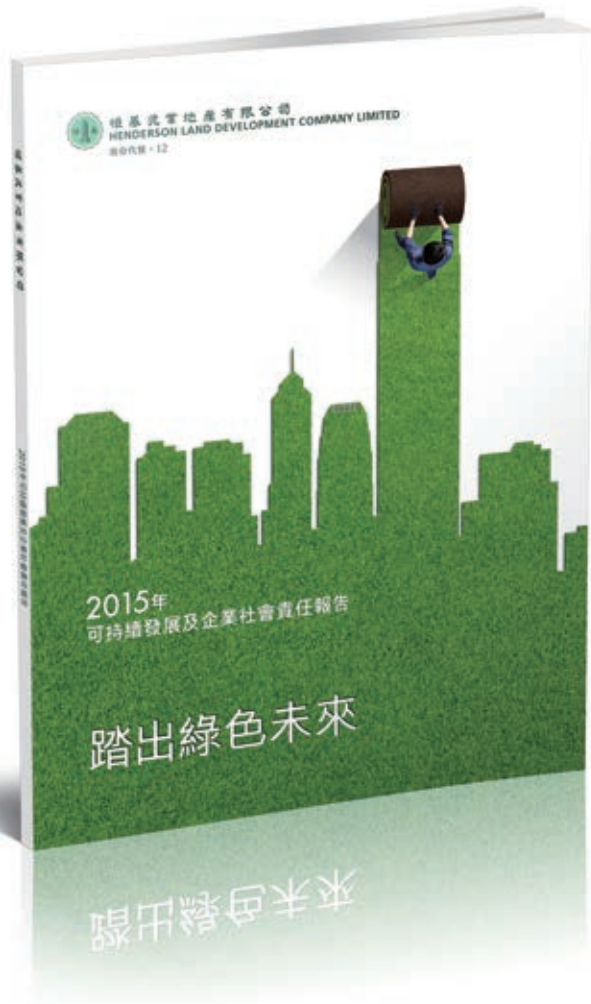


每股基礎盈利/股息 (港幣)



註一：不包括同母系附屬公司借款。

可持續發展及企業社會責任



本章節概述恒基地產在可持續發展方面的策略及成就，有關這方面更多的資訊，請參閱上載於本公司網站 www.hld.com 之二零一五年可持續發展及企業社會責任報告。

集團高度重視社會責任和誠信，並處處考慮和關心持份者的需要。恒基地產以全面的環保及企業社會責任政策為綱領，貫徹於整體管理策略、決策過程以至企業文化，務求在經濟、社會和環境方面，均達致最佳效益，造福社群。集團奉行企業社會責任，無論在工作環境質素、環境保

護、營運方式，以至社區參與等範疇，均達致並務求高出於適用法例和規則之基本要求。集團亦致力與持份者保持高透明度之良好溝通，同時切實執行環保政策，確保業務營運的每一個層面，都能充分結合環境考量，並適用於集團員工及供應鏈。

恒基地產憑著創新設計和創意思維，繼續成為推動環保設計及可持續發展的業界先驅之一。年內，集團的環保建築專才與不同部門的員工群策群力，透過跨專業協作和交流，成功創出眾多有關環保設計的新意念，以及更多環保的施工方式。

在二零一五年，恒基地產再度榮獲多個獎項，以表揚集團在可持續發展方面的成就。至今，集團已獲得九個領先能源與環境設計 (LEED) 認證、十八個香港建築環境評估 (BEAM) 認證、十七個綠建環評 (BEAM Plus) 認證及四個綠色建築設計標識 (GBDL) 評級。這些獲認證的項目包括十三個寫字樓及商業項目、十九個住宅項目及一個酒店項目。

集團旗下之物業管理附屬公司一直致力提升其管理之物業的環保表現。例如，冠威制定和推行了環保指引 (EI)，當中包括按照 ISO 14001 訂定之排放標準。此外，偉邦和恒益管理的五十六個物業撰寫了零碳報告，詳述他們的能源消耗情況，另有五個物業取得「綠色機構標誌」，及四十九個物業項目取得香港環保卓越計劃「減碳證書」。

恒基地產積極支持員工發展，透過增進員工的技能和知識，推動集團業務持續發展和成功。集團每年均為員工舉辦全面的內部培訓課程，提升員工的專業技能，確保他們能應付業務發展上的需求。於報告年內，集團為員工提供了共約十六萬小時之培訓，包括六十三個內部培訓課程，內容十分廣泛，涵蓋語文、談判技巧、電腦應用、商業講座，及多項健康及安全課程和講座。

恒基地產十分重視健康及安全，並致力在各個業務營運範疇將風險減至最低，為所有僱員及地盤職工，締造安全和受保障的工作環境。集團嚴謹的安全措施，令旗下建築地盤的意外率，保持在遠低於二零一五年所訂立千分之十以下的目標。年內，裕民每一千名工人之意外率為6.4。

恒基地產主動透過不同渠道，向客戶收集對產品及服務的意見，不斷完善我們的產品和服務，滿足客戶的需求。就集團之物業管理服務，香港中文大學於二零一五年再次獲委託進行年度客戶服務調查，結果顯示住戶對恒益及偉邦之管理服務的整體滿意度分別為99.6%及98.5%，印證了集團成功實踐提供高質素客戶服務的長期承諾。

集團期望為供應鏈發揮正面的影響，我們合作的供應商共逾二千六百個，年度總開支約港幣七十億元。集團致力與供應商建立和維持良好的長期合作關係，提升我們的環境、社會及管治表現，從而改善他們對環境及社會帶來的影響。

作為一間負責任及具備視野的企業，恒基地產對風險管理採取全面而周詳的考量，涵蓋各個業務及營運層面。對集團構成持續影響的風險包括供應鏈中的環境、社會及管治風險，以及帶來更廣泛影響的氣候變化風險。我們策略性地處理這些風險，制定政策以減少其影響。

多年以來，恒基地產透過企業公益活動及鼓勵員工參與義務工作，積極推動多元化的社會公益項目，不但投放人力物力，集團之高級管理層更身體力行參與其中。年內，集團與多個非政府機構緊密合作，推動、支持及參與了超過九十個社區項目，以及十五個義工活動，積極貢獻社會。

年內，集團旗下三隊義工隊，以及香港中華煤氣的「煤氣溫馨義工隊」和香港小輪的「有心人義工隊」持續參與和支持饒富意義的公益項目，扶助弱勢社群、推廣藝術文化及環保教育，總服務時數合共逾二十三萬小時。集團將繼續策劃嶄新的社區項目，加強與非政府機構的長期合作關係，持續為社會帶來正面的改變。

作為香港具領導地位的地產發展商之一，恒基地產以促進社會繁榮安定、推動可持續發展為己任。集團來年將繼續精益求精，致力提升可持續發展表現。

企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

1) 對企業管治之承擔

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務遵守規則及規例，並符合適用守則及標準。

2) 企業管治守則

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。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任主席及總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

3) 董事局

a) 董事責任及向其作出之協助

董事局負責本公司之管理，計有制訂業務策略、領導及督導本公司事務；通過中期報告及年報、中期與全年業績之公佈及新聞稿；商討派息政策；通過發行、配售或出售本公司證券或債券或授予有關本公司證券或債券之期權；及檢討風險管理及內部監控系統之功能，包括檢討本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算之足夠性。董事局負責整體決策，至於考慮工作的細節則交由董事局執行委員會（「執行委員會」）負責。

管理人員團隊則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

每名董事均確保彼能付出足夠時間及精神以處理本公司之事務。每名董事於接受委任時均會向本公司披露彼於上市公司之董事職務或於公眾組織所擔任之職位以及其他重大承擔，其中包括該等上市公司或公眾組織之名稱。本公司亦已要求董事適時向本公司提供該等資料之任何變動。每位董事亦須向本公司披露彼之投入時間。有關董事投入時間之資料載於下列「董事投入時間及培訓」之分段下。

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。本公司亦會通知董事有關企業管治守則條文之更新，以便董事了解最新守則條文之要求及協助彼等履行其職責。董事亦獲提供月報，內容載有集團定期之財務資料，以及重要事件、業務前景及業務相關事宜之撮要。該月報載列了有關本公司之表現及狀況之評估，令董事易於掌握。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

b) 企業管治功能

本公司於二零一二年成立企業管治委員會，負責就企業管治守則之要求履行企業管治功能。有關企業管治委員會之資料載於以下第4段「董事局委員會」。

c) 董事局組成

董事局現有以下二十位成員：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李兆基博士 (主席兼總經理)	李王佩玲	鄺志強
李家傑博士 (副主席)	李達民	高秉強教授
林高演博士 (副主席)		胡經昌
李家誠 (副主席)		胡家驃
葉盈枝		梁希文
孫國林		潘宗光教授
李鏡禹		鍾瑞明博士
馮李煥琮		
劉壬泉		
郭炳濠		
黃浩明		

董事之個人資料詳列於本年報第121頁至第125頁。李兆基博士為李家傑博士及李家誠先生之父親，李寧先生(曾為本公司之執行董事，直至二零一五年六月二日退任；及現為本公司上市附屬公司恒基兆業發展有限公司(「恒發」)之執行董事)之岳父，以及李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網頁。

董事局包括男性及女性董事，彼等具有不同背景及/或對本集團業務有廣闊的專業知識。董事局中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡，以使董事局具有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

所有非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期訂明為不多於三年，並須根據本公司之組織章程細則(「細則」)於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值告退及可膺選連任。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合上市規則之規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。本公司亦已符合最少三份之一董事局成員須為獨立非執行董事之要求。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之任何關係。董事局認為，各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

d) 董事之委任及重選

董事局依照細則有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，以合理水平的謹慎、技巧及努力行事之最佳候選人士將獲推薦予董事局以供選擇。提名委員會首先根據職權範圍及本公司董事局成員多元化政策商議新董事之提名及任命，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。

根據細則，董事局內新委任之董事須於即將舉行之股東週年大會上重選。此外，接近三份之一人數之董事(包括以特定任期委任)須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任；而董事局會確定各董事至少每三年輪值告退一次。本公司以委任函委任各董事，每封函件載列其委任之主要條款及條件。

獨立非執行董事之委任乃遵守上市規則第3.13條所列有關評估獨立性的指引。

e) 董事局會議

i) 會議次數及董事出席記錄

董事局不時及每年不少於四次開會以討論本公司事務及交流意見。截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事局舉行四次會議以批准中期/全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之水平、討論本公司重要事宜及一般運作以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議記錄載列於第97頁之表內。

於本年度內，非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行了一次會議。此外，根據企業管治守則，於執行董事沒有參與會議之情況下，主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行了一次會議。

ii) 會議之常規及進行

董事局定期會議之通告於舉行會議前最少十四天送交全體董事，而其他董事局及委員會會議則一般發出合理通知。全體董事在適時及於每次董事會/委員會會議舉行之前至少三日，均獲送交有關議程及相關董事會文件。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事局會議及委員會會議之會議記錄。會議記錄初稿一般會於各會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署之定稿皆可供董事查閱，副本則送予全體董事作為紀錄。

f) 利益衝突

倘若董事於董事局將予考慮的事項中存有重大的利益衝突，本公司將會召開討論有關事項之會議而不會以傳閱董事決議案之方式尋求董事認可。根據細則，被視為於該事項中存有重大利益之董事須就該事項放棄表決，且不會被計入出席會議的法定人數。

g) 董事及要員責任保險

本公司已安排董事及要員責任保險，以彌償董事及高層管理人員可能需要承擔任何因本公司業務所產生之潛在責任。

本公司亦就董事適當履行責任而引起之任何索償（重大疏忽或故意不當行為則除外）會全面根據適用法例及規則所許可之範圍向董事作出補償。

h) 董事投入時間及培訓

本公司已接獲每名董事確認於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務的確認。所有董事已向本公司披露他們於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。將於二零一六年股東週年大會膺選連任之董事，於過去三年在上市公眾公司出任董事之資料已載於一般授權通函中。有關董事之其他資料，載於本年報第121頁至第125頁之董事個人資料中。

於本年度內，本公司安排講者向本公司之董事就相關議題（重點在董事之角色、功能及職責以及企業管治）舉行講座及演講。於本年度內，已舉行之講座議題包括 i)「風險管理」、ii)「合約（第三者權利）條例，第623章」及 iii)「中國一帶一路策略」。本公司提供每月最新法例及規則予董事閱讀。本公司亦鼓勵董事參加外界舉辦之講座及研討會以加強彼等知識以履行作為董事之職責。本公司定期向董事提供由專業機構舉辦之研討會之資料，並由公司秘書部處理研討會之報名事宜。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，所有董事於二零一五年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，及閱讀最新法例及規則及其他有關參考資料。

4) 董事局委員會

董事局已成立五個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。

董事局委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局作出報告。審核委員會之成員如下：

獨立非執行董事

鄺志強 (主席)

高秉強教授

胡經昌

梁希文

主席具備上市規則所規定之適當專業資格。審核委員會中概無成員於彼等各自獲委任之日期前一年內曾為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。董事局預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍亦載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及風險管理及內部監控系統。審核委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零一五年十二月三十一日止年度，審核委員會已履行之主要職務包括審閱及推薦重聘核數師、批准聘任核數師之條款（包括酬金）及審核計劃、審閱截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期報告及中期業績公佈、審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及全年業績公佈、審閱本集團稽核部之工作及評估本集團之風險管理及內部監控系統之成效。此外，審核委員會與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事

李兆基博士

林高演博士

獨立非執行董事

胡經昌 (主席)

鄺志強

高秉強教授

各成員在釐定公眾公司行政人員薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列其特定職責為獲董事局授予職責釐訂個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇及就本公司董事及高層管理人員之薪酬政策及架構向本公司董事局提出建議。薪酬委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員及高層管理人員之薪酬架構及二零一六年薪酬之增幅水平，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。

依照公司條例及上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第172頁至第174頁財務報表附註九中，而高層管理人員薪酬按等級之分析詳列於第174頁中。董事袍金訂為每位執行董事/非執行董事每年港幣十萬元、每位獨立非執行董事每年港幣二十萬元及每名獨立非執行董事作為(i)審核委員會之成員每年額外酬金港幣二十五萬元、(ii)提名委員會之成員每年額外酬金港幣五萬元、(iii)薪酬委員會之成員每年額外酬金港幣五萬元及(iv)企業管治委員會之成員每年額外酬金港幣十萬元，直至本公司於股東大會上另行決定為止。董事之其他酬金則由董事局不時參照董事之職責以釐定及經薪酬委員會審閱。

c) 提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事

李兆基博士 (主席，如缺席，由高秉強教授任主席)

林高演博士

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

各成員在向董事局提名董事上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向提名委員會提供足夠資源以履行其職責。提名委員會可諮詢獨立專業意見，並由本公司負責開支。

職權範圍書載列其特定職責為根據董事局成員多元化政策檢討董事局的架構、人數及組成，並就任何為配合公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。董事局成員多元化政策列明甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括(但不局限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了二次會議以評核本公司之獨立非執行董事之獨立性、檢討董事局之人數及人選及董事局成員多元化政策。另亦推薦延長本公司兩名獨立非執行董事之任期。經上述檢討後，提名委員會認為，董事局成員多元化政策為適合及有效。

提名委員會知悉鄺志強先生(「鄺先生」)及高秉強教授(「高教授」)均自二零零四年起擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。根據企業管治守則，彼等各自之建議續任須獲股東於即將舉行之股東週年大會以獨立決議案形式審議通過。

鄺先生為本公司審核委員會之主席，以及薪酬委員會及提名委員會之成員。高教授為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。於彼等在任期間，鄺先生及高教授符合擔任獨立非執行董事獨立性之所有要求。除此之外，多年來彼等為本公司帶來客觀及獨立意見，及維持彼等之獨立角色，提名委員會之成員認為鄺先生及高教授之長期服務不會影響彼等之獨立判斷及滿意鄺先生及高教授具備可繼續履行獨立非執行董事之角色所需之品格、誠信和經驗。鄺先生及高教授亦均為恒發之獨立非執行董事。鄺先生及高教授於本集團並無擔任任何管理層角色。提名委員會之成員根據往年彼等之獨立工作範圍，以及彼等之年度獨立確認函已全面遵守上市規則第3.13條，提名委員會之成員滿意鄺先生及高教授之獨立性，彼等過往逾九年之服務及擔任恒發之共同董事職務，均不會影響彼等之獨立判斷。

d) 企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年十月成立，成員包括：

獨立非執行董事

鍾瑞明博士 (主席)

梁希文

潘宗光教授

各成員在企業管治事務上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向企業管治委員會提供足夠資源以履行其職責。

職權範圍書載列其職責為制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，以及監察該政策及常規以遵守法律及監管規則。企業管治委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

於本年度，企業管治委員會舉行了一次會議以檢討本公司於企業管治之政策及常規，以及為二零一五年企業管治報告制定工作計劃。

e) 董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席記錄

下表展示截至二零一五年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會會議及股東週年大會之出席記錄：

	出席會議次數/開會次數				企業管治 委員會	股東 週年大會
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會		
執行董事：						
李兆基 (主席兼總經理)	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
李家傑	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
林高演	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
李家誠	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
葉盈枝	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
孫國林	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
李鏡禹	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
馮李煥琮	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
劉壬泉	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
李寧	1/1 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
郭炳濤	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
黃浩明	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事：						
李王佩玲	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
李達民	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：						
鄺志強	4/4	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
高秉強	4/4	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
胡經昌	4/4	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
胡家驃	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
梁希文	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1	1/1
潘宗光	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
鍾瑞明	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1	0/1
歐肇基	1/1 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1

備註： 1. 李寧先生及歐肇基先生於二零一五年六月二日退任前只舉行了一次董事局會議。

5) 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零一五年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團於期後年結之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第 130 頁核數師報告內。

6) 核數師薪酬

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務可收取約港幣 20,000,000 元（二零一四年：港幣 20,100,000 元）及港幣 8,300,000 元（二零一四年：港幣 3,700,000 元），所提供之非審核服務為稅務服務、企業及諮詢服務及其他報告服務。

7) 標準守則

本公司已採納上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則為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。

8) 持續關連交易

本公司獨立非執行董事及核數師審閱了刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易。

9) 內幕消息政策

董事局於二零一二年十二月通過及採納內幕消息政策，為本集團之董事、高層人員及所有相關僱員（有可能擁有未公開之內幕消息）提供指引，以確保根據相關適用法例及規則平等及適時地向公眾發佈內幕消息。內幕消息政策已載列於本公司網頁。

10) 企業社會責任

本公司為於二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

企業社會責任委員會於二零一二年成立，由一名副主席擔任主席及多名董事及部門主管出任委員，以協助董事局檢討企業社會責任之政策及監督有關事項，包括工作環境質素、環境保護、營運慣例及社區參與。企業社會責任政策及企業社會責任委員會之職權範圍已採納及載列於本公司網站。

於本年度，企業社會責任委員會舉行了一次會議以檢討本公司於企業社會責任之政策及表現，以及制定來年之策略。獨立可持續發展及企業社會責任報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

11) 內部審計、風險管理及內部監控

內部審計

董事局有責任維持可靠及有效之風險管理及內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。

本公司之稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控以及風險管理有效地發揮運作。

此外，本公司已於公司內聯網中建立一個電子郵件之連結，以供員工直接向副主席反映對本集團營運之意見或關注。本公司於其網頁設立電郵連結，讓持份者可自由提供對本公司營運之意見及建議，本公司就所提出之問題採取適當之行動。同時亦認為本公司會計及財務匯報職能方面有足夠的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算。

風險管理及內部監控

成功的風險管理對本集團業務之長遠增長及可持續發展乃不可缺少。董事局負責制訂策略、業務目標及風險偏好以及確保檢討風險管理及內部監控系統之有效性，及監督管理人員對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察。根據企業管治守則，管理人員應向董事局提供該等系統有效性的確認。

風險管理需具有前瞻性以確保重大風險：

- 得以識別；
- 於考慮其發生之影響及可能性後得以評估；及
- 通過確定適當的控制和應對措施，並評估建議之紓緩方案之成本效益，從而作出有效管理

i) 風險管理方針

本集團之風險管理綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。

董事局透過「上而下」方針，尤其注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。

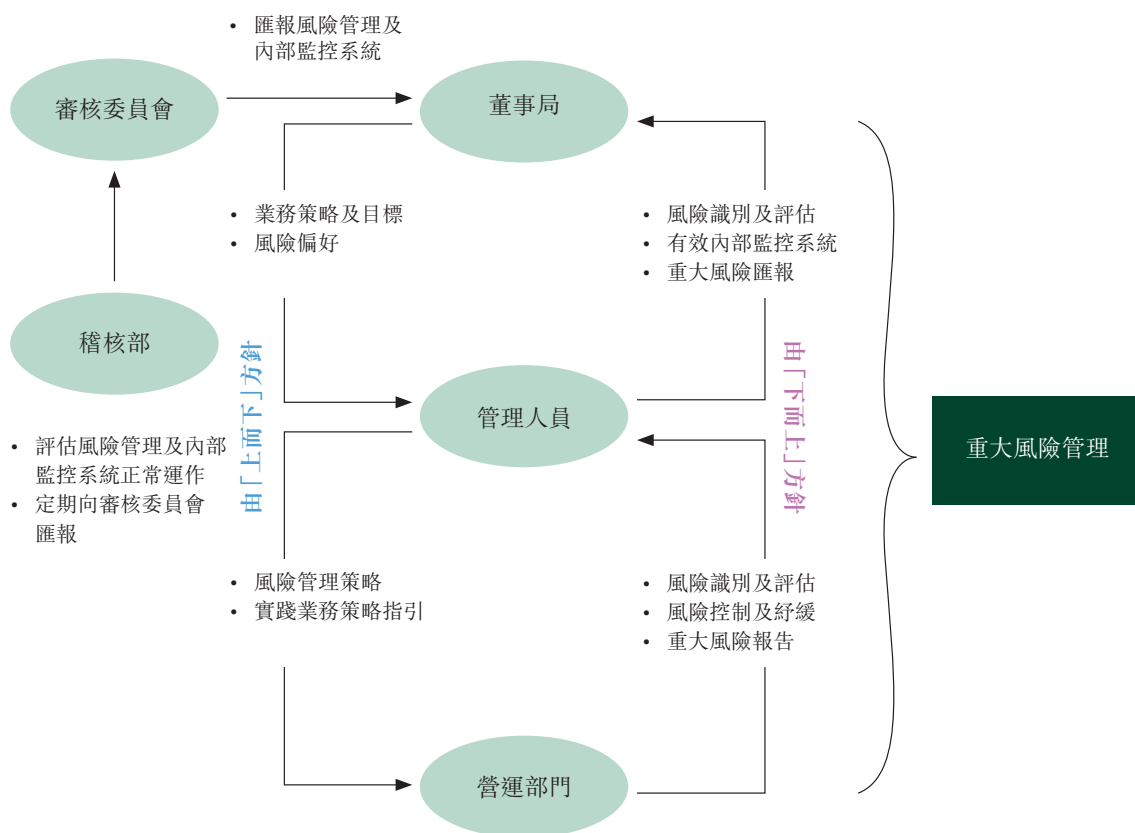
本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施及監察相關風險管理及內部監控系統。過程包括保持風險登記冊所列明重大風險細節，連同本集團重要部門匯報之監控措施。「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事局考慮重大風險。

為配合守則條文之修訂，審核委員會之職權範圍已被修改，使其包括檢討風險管理和監控系統的責任。此外，風險管理政策已獲採納作為風險管理及內部監控系統之指引。風險管理政策已載列於本公司網站。

ii) 風險管理報告及框架

稽核部透過審核，從而評估截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之風險管理及內部監控系統之正常運作。擬將評估程序持續進行。審核委員會檢討及考慮由稽核部呈上風險管理審查結果後，向本公司董事局匯報及向董事局確認風險管理及內部監控系統有效及足夠。

下圖概述了本集團對於風險管理由「上而下」及「下而上」方面之互補之綜合方案。



iii) 重大風險及監控/紓緩

透過風險識別及評估程序，若干重大風險得以識別。有關本集團之該等重大風險連同相關內部監控措施或紓緩概述如下：

a) 法規及條例風險

作為一間多元化物業發展及投資、建築及房地產開發上市公司，本集團受廣泛內地及香港政府政策及法規監管，當中包括香港之公司條例、財務及稅務法例、一手住宅物業銷售條例及建築法例及法規，以及香港上市規則。

若未有遵守任何此等政策及法規，可對本集團造成損害，延遲其項目發展及影響其能力達致主要目標。

本集團致力透過制定內部指引、經常培訓員工、賦予充裕時間執行檢討程序、由有經驗的員工及諮詢外部專家來處理合規事宜，從而遵守適用於其營運之相關政策、法規及指引。

b) 經濟風險

本集團依賴自身經營地區之經濟情況。環球經濟不明朗、美國加息之可能性、中國內地經濟增長放緩及香港可能經濟疲弱都會對本集團之盈利能力有不利影響。

本集團檢視並優化其資產組合，以確保其有足夠成本效益和效率。本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情況及現行投資及業務策略之適合性，來監控經濟逆轉風險。

c) 市場風險

本集團營運之地區皆屬競爭激烈，若未能在價格、產品質素及規格或服務的水平方面作出有效競爭，可能會對本集團業績產生不利影響。市場供求情況亦屬影響本集團表現主要因素之一。

本集團透過緊貼追蹤物業市場情況、加強其品牌及產品質素，並訂立適當之銷售策略應對市場需求來管理市場風險。

d) 財務風險

有效可靠之財務管理系統乃本集團業務之重要一環。本集團或會面對及受若干因素所影響，例如現金流短缺、財務成本上升及貨幣波動。

本集團內之財務團隊，透過監控財務市場狀況及制訂合適財政策略，從而提供財務管理之支持。本集團與銀行界保持開放和積極的關係、安排不同融資渠道訂立不同條款及不同年期之貸款融資及確保繼續評估交易方之風險。

e) *形象/商譽風險*

本集團之商譽乃其最有價值之資產之一，屬業務持續成功之主要部分。物業發展過程中有可能出現反對或示威、延誤交收住宅單位及質素問題均可能會影響本集團形象。

本集團致力透過招聘、培訓、發展和保留一個多元化人才隊伍，以應付潛在投訴及確保適當的質量交付。本集團不時安排品牌宣傳活動及維持良好的公共關係。

f) *銷售、租務、建築及物業發展風險*

本集團持續進行其經盡心規劃之物業發展及建築項目。本集團透過設立各種完善措施，確保達優質水平之發展項目，於符合成本預算下準時建成。

儘管本集團確保有穩健管理監控及執行監控系統，但仍會面對發展及銷售成本偶有上升、物業發展延誤、承建商力有不及和合同爭議。租賃業務則面對最低風險。

12) 公司秘書

公司秘書須協助董事局，確保有良好資訊交流及董事局嚴謹地遵守政策和程序。公司秘書負責就管治事務上向董事局提出建議，並推動董事之入職及專業發展。

於年度內，公司秘書已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

13) 股東權利及投資者關係

董事局致力與股東持續保持對話，並就本集團之重大發展向股東及投資者作出適時披露。

本公司之股東週年大會為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年大會之通告會安排在該股東週年大會舉行前最少足二十個營業日發送各股東。所有董事局委員會之主席均獲邀參加股東週年大會。董事局主席及所有董事委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答任何提問。核數師亦獲邀參加股東週年大會以回答有關進行核數、編製及核數師報告之內容、會計政策及核數師之獨立性之問題。本公司之政策為促進股東參與本公司之事務及於股東週年大會上與股東就公司業務及前景直接溝通。

根據上市規則，股東於股東大會上所作之任何表決必須以點票方式進行。大會主席於股東大會向股東解釋以點票方式進行表決之詳細程序，以確保股東理解該投票程序。投票表決之結果則會於股東大會後下一個營業日在本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站內刊登。此外，股東大會主席會就每項實際獨立之事宜提出個別決議案。

根據公司條例第566條，代表不少於股東大會所有股東總表決權之5%之股東，可向本公司發出召開股東大會之要求。該要求必須列明大會上處理之一般性質及可包含在該大會恰當地動議並擬於該大會動議之決議文本。要求可以印本形式或電子形式，由股東認證及遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址 ir@hld.com。此外，有關一間公司需舉行之股東週年大會，根據公司條例第615條及第616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就相關決議表決的股東的總表決權不少於2.5%之股東，或不少於五十名在該股東週年大會上就該決議有表決權之股東，可以印本形式或電子形式要求公司將該項決議之通知書傳閱予股東於股東週年大會上考慮，而該要求須由提出之股東認證。該要求須遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址 ir@hld.com。

股東可透過公司投資者關係部（電話號碼為2908 8392或電郵地址為 ir@hld.com）聯絡本公司向董事局查詢，或直接於股東大會上提問。

本公司亦維持股東通訊政策以處理股東向董事局之查詢及提供聯絡細節確保該等查詢能妥善傳達。股東通訊政策載列於本公司網頁。

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係，所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。本公司於公佈中期或全年業績後均會與分析員開會，以增加與投資者之溝通。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本集團已設立網頁（網址為 <http://www.hld.com>），以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈及新聞稿、業務發展及營運、財務資料、企業管治守則及其他資料均於該網頁內刊登。

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

主要業務

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司於本年度之主要業務包括物業發展及投資、建築工程、酒店業務、財務、百貨業務、發展計劃管理、投資控股及物業管理。

本集團收入及經營盈利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第 183 頁至第 188 頁財務報表附註十五中。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及未來業務發展的討論均載於本年報內第 10 頁至第 69 頁之主席報告及業務檢討。有關本集團可能面對的風險及不明朗因素載於財務回顧第 72 頁至第 83 頁及企業管治報告第 88 頁至第 103 頁。財政年度結束後，並沒有影響本集團之重大事件。本年報內第 84 頁及第 85 頁之五年財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策，適當考慮影響環境因素，以減低企業營運對環境之影響。此外，本集團環保政策及與員工、顧客、供應商及持份者關係之討論，分別刊載於本年報內第 86 頁及第 87 頁之可持續發展及企業社會責任及本年報內第 88 頁至第 103 頁之企業管治報告，以及一份獨立可持續發展及企業社會責任報告。

一手住宅物業銷售條例(第 621 章)(「一手住宅條例」)旨在規管香港一手住宅物業之銷售及推廣活動，以提高銷售一手住宅物業的透明度、公平性，及保障消費者。本集團著重遵守一手住宅條例之規定，透過制定內部程序，亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，確保售樓書及其他有關供公眾閱覽之文件資料之準確性。

本集團亦致力保障及正確使用個人資料。在租賃、銷售及推廣物業過程中，當收集、處理及使用該等資料時，本集團遵守個人資料(私隱)條例(第 486 章)及不時由個人資料私隱專員公署發出之指引，管理有關個人資料以保障私隱，其中包括物業之買家。

此外，本集團遵守商標、版權和其他知識產權之規定，在使用產品和藝術品作銷售推廣住宅單位之前獲得商標和版權擁有人之同意。為恰當使用及保護本集團之利益，已選擇具信譽品牌名稱及物業名稱，按香港商標條例(第 559 章)註冊。

本公司已遵守公司條例(第 622 章)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及證券及期貨條例(第 571 章)的規定，其中包括資料的披露及企業管治，集團亦已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之守則。

附屬公司

本公司於二零一五年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第 221 頁至第 227 頁。

集團盈利

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第 131 頁至第 229 頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零一五年十月八日派發中期股息每股港幣三角八仙。董事局已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)登記在本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。

建議派發之末期股息將以現金支付，並預期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，分配率為每持有十股股份可獲派送一股新股(二零一四年：每持有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。

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣 23,000,000 元(二零一四年：港幣 71,000,000 元)。

投資物業及其他物業、廠房及設備

本年度投資物業及其他物業、廠房及設備之增減詳列於第 189 頁至第 193 頁財務報表附註十六中。

銀行借款及透支、擔保票據與中期票據計劃

本公司及本集團於二零一五年十二月三十一日之銀行借款及透支、擔保票據與中期票據計劃資料分別詳列於第 207 頁至第 209 頁財務報表附註廿九及三十中。

資本化之利息

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度內資本化之利息支出已編列於第170頁財務報表附註八(a)中。

儲備

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度儲備之增減詳列於第218頁財務報表附註九(b)中。

發行股份及股本

於本年度內，本公司按每持有十股股份獲派送一股紅股之基準發行300,033,920股紅股，就以股取代二零一四年度末期現金股息已按每股市值港幣54.41元發行4,801,477股股份及就取代二零一五年度中期現金股息已按每股市值港幣47.58元發行1,557,870股股份。發行紅股之理由為使股東享有按比例增持本公司之股份數目而無須承擔任何成本，而以股代息股份之發行理由為給予股東按市值增加其於本公司投資的機會，而無須承擔經紀佣金、印花稅及相關交易成本。

本公司股本之資料詳列於第219頁及第220頁財務報表附註九(c)中。

集團財務摘要

本集團截至二零一五年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第84頁及第85頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第42頁至第69頁。

董事酬金

依照公司條例(第622章)及上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第172頁至第174頁財務報表附註九中。

董事

本財政年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李兆基博士 (主席兼總經理)	李王佩玲	鄺志強
李家傑博士 (副主席)	李達民	高秉強教授
林高演博士 (副主席)		胡經昌
李家誠 (副主席)		胡家驃
葉盈枝		梁希文
孫國林		潘宗光教授
李鏡禹		鍾瑞明博士
馮李煥琮		歐肇基 (於二零一五年六月二日退任)
劉壬泉		
李 寧 (於二零一五年六月二日退任)		
郭炳濠		
黃浩明		

由於李寧先生作為恒基兆業發展有限公司（「恒發」）之執行董事，彼擬投入更多時間營運恒發之「千色 Citistore」業務及歐肇基先生作為恒發之獨立非執行董事，有意投入彼之時間及憑藉彼豐富之財務及銀行經驗，就恒發新業務發展提供意見，故李寧先生及歐肇基先生於二零一五年六月二日舉行之股東週年大會退任。董事局謹藉此向彼等對本公司所作出之支持、竭誠服務及寶貴貢獻表示衷心謝意。

李鏡禹先生、郭炳濠先生、黃浩明先生、李達民先生、鄺志強先生、高秉強教授、潘宗光教授及鍾瑞明博士依照本公司之組織章程細則第 116 條及企業管治守則，於即將舉行之股東週年大會上輪值告退。

郭炳濠先生、黃浩明先生、李達民先生、鄺志強先生、高秉強教授及潘宗光教授已表示願意膺選連任。李鏡禹先生及鍾瑞明博士表示不再膺選連任，並將於即將舉行之股東週年大會完結時退任。鄺志強先生及高秉強教授擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。根據企業管治守則，彼等之續任須獲股東於即將舉行之股東週年大會以獨立決議案形式審議通過。

本財政年度及截至本報告日期止本公司之附屬公司董事名單已載列於本公司網站 www.hld.com「企業管治」項內。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零一五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股(除文義另有所指外)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1	10,619,949		2,368,258,714		2,378,878,663	71.94
	李家傑	1				2,368,258,714	2,368,258,714	71.62
	李家誠	1				2,368,258,714	2,368,258,714	71.62
	李達民	2	150,467				150,467	0.00
	李王佩玲	3	44,092				44,092	0.00
	李鏡禹	4	363,145		28,501		391,646	0.01
	馮李煥琮	5	1,702,847				1,702,847	0.05
	胡家驃	6		2,662			2,662	0.00
	鍾瑞明	7	66,550				66,550	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	8			2,115,274,943		2,115,274,943	69.41
	李家傑	8				2,115,274,943	2,115,274,943	69.41
	李家誠	8				2,115,274,943	2,115,274,943	69.41
	李達民	9	6,666				6,666	0.00
	李鏡禹	10	1,001,739				1,001,739	0.03
香港中華煤氣有限公司	李兆基	11			4,800,418,503		4,800,418,503	41.52
	李家傑	11				4,800,418,503	4,800,418,503	41.52
	李家誠	11				4,800,418,503	4,800,418,503	41.52
	潘宗光	12				150,596	150,596	0.00
香港小輪(集團)有限公司	李兆基	13	799,220		119,017,090		119,816,310	33.63
	李家傑	13				119,017,090	119,017,090	33.41
	李家誠	13				119,017,090	119,017,090	33.41
	林高濱	14	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	15	465,100				465,100	0.13
	梁希文	16	2,250				2,250	0.00
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	17			319,464,100		319,464,100	46.12
	李家傑	17				319,464,100	319,464,100	46.12
	李家誠	17				319,464,100	319,464,100	46.12

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
港華燃氣有限公司	李兆基	18			1,666,590,813		1,666,590,813	62.53
	李家傑	18				1,666,590,813	1,666,590,813	62.53
	李家誠	18				1,666,590,813	1,666,590,813	62.53
恒基兆業有限公司	李兆基	19			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	20			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	21	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	19				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	20				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	21				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	19				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	20				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	21				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	Best Homes Limited	李兆基	22			26,000		26,000
李家傑		22				26,000	26,000	100.00
李家誠		22				26,000	26,000	100.00
威永投資有限公司	李家傑	23			5,000	5,000	10,000	100.00

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
端輝投資有限公司	馮李煥琮	24	2,000				2,000	20.00
Furnline Limited	李兆基	25			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	26			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	25				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	26				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	25				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	26				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	盈基發展有限公司	馮李煥琮	27	50				50
喜田地產有限公司	李兆基	28			100		100	100.00
	李家傑	28				100	100	100.00
	李家誠	28				100	100	100.00
Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	29			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	30			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	29				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	30				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	29				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	30				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其聯繫公司（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一五年十二月三十一日止年度內並無參與任何其他安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

股票掛鈎協議

於二零一五年十二月三十一日，本公司並無股票掛鈎協議，並且於本回顧年度內，本公司亦無訂立股票掛鈎協議。

主要股東及其他人士權益

於二零一五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

好倉

	股份權益總數	百分比權益
主要股東：		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,368,258,714	71.62
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,368,258,714	71.62
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,368,258,714	71.62
恒基兆業有限公司 (附註1)	2,366,262,916	71.56
Yamina Investment Limited (附註1)	1,079,345,656	32.64
Believegood Limited (附註1)	544,968,195	16.48
South Base Limited (附註1)	544,968,195	16.48
主要股東以外之人士：		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	253,497,312	7.67
達邦投資有限公司 (附註1)	287,300,463	8.69

附註：

1. 該等股份中，李兆基博士實益擁有10,619,949股，而其餘之2,368,258,714股中，(i) 990,908,319股由恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有；(ii) 287,300,463股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 253,497,312股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；544,968,195股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；104,431,156股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；96,094,504股由Mei Yu Ltd. 全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；80,354,489股由World Crest Ltd. 全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及World Crest Ltd. 為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；(iv) 7,457,060股由香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）之全資附屬Superfun Enterprises Limited擁有，恒基兆業地產有限公司（「恒地」）持有煤氣41.52%，而恒兆則持有恒地71.56%；(v) 1,995,798股由富生有限公司（「富生」）擁有；及(vi) 852,078股及399,340股分別由香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而恒地持有香港小輪33.41%（列載於附註13）。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
2. 該等股份由李達民先生實益擁有。
3. 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
4. 該等股份中，李鏡禹先生實益擁有363,145股，而其餘之28,501股由李鏡禹先生及其妻子各擁有50%之銀禧建業有限公司擁有。
5. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
6. 該等股份由胡家驪先生之妻子擁有。
7. 該等股份由鍾瑞明博士實益擁有。
8. 該等股份中，(i) 恒地全資擁有之Kingslee S.A. 之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股；及(ii) 3,000,000股及1,406,000股分別由香港小輪之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而恒地持有香港小輪33.41%。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及恒基兆業發展有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
9. 該等股份由李達民先生實益擁有。
10. 該等股份由李鏡禹先生實益擁有。
11. 該等股份中，Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有2,672,405,723股及1,037,979,286股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有1,090,033,494股；及Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為恒地全資擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及煤氣的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
12. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
13. 該等股份中，李兆基博士實益擁有799,220股，而其餘之119,017,090股股份中，恒地全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有48,817,090股及Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及香港小輪的股份權益。李家傑先生及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。

14. 該等股份由林高演博士實益擁有。
15. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
16. 該等股份由梁希文先生實益擁有。
17. 該權益包括267,416,250股股份及52,047,850份認股權證，當中恒地全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited擁有100,612,750股及20,122,550份認股權證、Multiglade Holdings Limited擁有86,298,500股及15,824,300份認股權證及Threadwell Limited擁有80,505,000股及16,101,000份認股權證。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
18. 該等股份由煤氣之全資附屬Hong Kong & China Gas (China) Limited、Planwise Properties Limited及Superfun Enterprises Limited擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣（列載於附註11）及港華燃氣有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
19. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
20. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
21. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
22. 該等股份中，(i) 10,400股由恒地擁有；及(ii) 15,600股由恒兆全資附屬Manifest Investments Limited擁有。
23. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑博士實益擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由恒地間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基（中國）投資有限公司擁有。
24. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
25. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
26. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
27. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
28. 該等股份中，(i) 80股由恒地之全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii) 10股由恒兆之全資附屬恒基財務有限公司擁有；及(iii) Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各擁有5股，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各自之A股（「A股」）之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited於喜田地產有限公司之所有權益及承擔所有責任。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
29. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
30. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。

交易、安排或合約權益及持續關連交易

本集團在本年度內曾與下文所述之人士(即就香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)而言屬「關連人士」)達成交易及安排：

- (一) (i) 恒基財務有限公司(恒基兆業有限公司一間全資附屬公司)不時貸款予本公司附屬公司恒基兆業地產代理有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司，所欠款項則參照香港銀行同業拆息基準或由中國人民銀行所發佈之人民幣貸款基準利率(如適用)計算利息。於二零一五年十二月三十一日結算時，恒基兆業地產代理有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司欠恒基財務有限公司之款項分別約為港幣1,034,000,000元、港幣26,000,000元及港幣125,000,000元。此等款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。
- (ii) 由李兆基博士家族之私人信託間接控制之業主公司(「業主公司」)(當中包括恒基兆業有限公司集團)與本公司之全資附屬公司，恒基兆業地產代理有限公司及裕民建築有限公司之附屬公司等就有關若干業主公司之物業管理及建築而訂立之合約於年結日仍然有效。

李兆基博士、李家傑博士及李家誠先生為本公司之最終控股公司恒基兆業有限公司之董事(於恒基兆業有限公司或信託之權益詳情載於「披露權益資料」一節內)，被視為對上述交易、安排及合約有利益關係。

- (二) 於二零一五年十二月三十一日，恒基中國集團有限公司(「恒基中國」)(本公司一間全資附屬公司)及李家傑博士擁有一間各佔一半之合營企業威永投資有限公司(「威永」)。威永持有中國上海宛平南路470號地塊權益。

李家傑博士同意根據彼於威永之股本權益貸款及已提供貸款予威永，按恒基中國與李家傑博士於一九九六年三月十五日訂立之一項協議，規定雙方所有現時及未來向威永貸出之墊款均為無抵押，並須按照相同之條款及同一息率或不收取利息而提供。於二零一五年十二月三十一日，李家傑博士向威永墊支之款項為港幣80,000,000元，而由二零零三年一月一日至二零一五年十二月三十一日止，李家傑博士墊支之款項未有收取利息。

- (三) 截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團曾借予下列非全資附屬公司及聯營公司無抵押貸款作為營運資金，全部款項皆可要求即時償還：

輝恒發展有限公司

威永投資有限公司

Futime Investment Limited

鉅業發展有限公司

恒新石業有限公司

豐收發展有限公司

恒輝混凝土有限公司

Solar Classics Limited

本公司或其附屬公司之若干董事擁有上述公司權益。本集團及該等董事之聯繫人按各佔股本權益貸款予該等公司。本集團及該等董事之聯繫人為上述個別公司提供之貸款同為雙方均按一般同等商務條件計算利息或不收取利息及無擔保。

- (四) 本公司以一份公佈形式披露下述各項持續關連交易。根據上市規則第14A條，本公司須遵照申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

本集團及 Shau Kee Financial Enterprises Limited 集團（「SKFE 集團」）（由本公司主席兼總經理李兆基博士之家族信託所控制）持有陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）（根據香港證券及期貨事務監察委員會所發出之房地產投資信託基金守則（「房託守則」）而成立之信託基金）基金單位百分比總數因高於30%，根據上市規則，陽光房地產基金被香港聯交所視為本公司之關連人士。

誠如二零一五年五月十三日之公佈，載述以下協議書/契約項下於截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度為本集團與陽光房地產基金集團擬進行的持續關連交易設置新的每年上限，及訂立一份日期為二零一五年五月十二日之第三份補充協議（「第三份補充協議」）以延長本公司之一間全資附屬公司恒基陽光物業管理有限公司（「物業管理人」）之委任期如下：

- (a) 恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）與物業管理人於二零零六年十一月二十九日簽訂一份物業管理協議（而陽光房地產基金集團旗下之多間物業公司於其後加入該協議，並分別經二零零九年四月二十八日及二零一二年六月二十五日之補充協議，及再經第三份補充協議所補充）。協議有關由物業管理人就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務。代價為陽光房地產基金之有關物業之物業收益總額之每年3%，以及按基本租金或許可證費用計算佣金。根據恒基陽光及物業管理人簽訂之第三份補充協議，就提供有關物業相關管理服務，物業管理人之委任期已獲延長至二零一八年六月三十日（「物業管理交易」）；

- (b) SKFE集團之附屬公司Uplite Limited作為授予人、本公司之附屬公司恒基陽光作為管理人及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為信託人於二零零六年五月二十六日簽訂一份信託契約(經分別於二零零六年六月一日、二零零六年十一月二十八日、二零零九年四月二十八日、二零一零年七月二十三日、二零一二年四月三十日及二零一五年三月十六日之補充契約所補充,而最後之補充契約是因應房託守則之修改,擴大陽光房地產基金投資範圍等),其中包括有關委任恒基陽光為陽光房地產基金之管理人以管理及營運陽光房地產基金,恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金有關財政年度之物業價值每年0.4%之基本費用,以及陽光房地產基金物業收入淨額每年3%之浮動費用(費用可根據恒基陽光之選擇以陽光房地產基金單位及/或現金形式支付)。恒基陽光亦可就有關陽光房地產基金收購物業而收取收購服務費用及有關陽光房地產基金出售物業(如適用)而收取沽售服務費用以及若干償付費(「資產管理交易」);
- (c) 物業管理人與本公司之附屬公司宏力保安服務有限公司(「宏力」)不時簽訂協議,有關向陽光房地產基金所擁有之物業提供保安及相關服務,保安服務交易之協議年期不等,而一般為短期以至二十四個月。費用透過投標/報價形式或商業磋商釐定。於二零一五年四月十六日,雙方簽訂一份協議,就向陽光房地產基金集團所擁有之一項物業提供相關服務,年期為二十四個月,日期為二零一五年五月一日至二零一七年五月一日,向宏力支付固定之每月費用約港幣190,000元(「保安服務交易」);及
- (d) 本集團成員與陽光房地產基金集團成員可能不時訂立提供有關陽光房地產基金之物業之其他輔助物業服務之協議或安排(「其他輔助物業服務交易」)。

陽光房地產基金集團根據物業管理交易、資產管理交易、保安服務交易及其他輔助物業服務交易應付予本集團之最高總額將會不超過以下所述:

截至二零一五年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)
167	175	197	219

截至二零一五年十二月三十一日止年度,本集團已就物業管理交易收取港幣48,664,000元、資產管理交易收取港幣87,928,000元及保安服務交易收取港幣2,408,000元,合共為港幣139,000,000元;惟並無收取其他輔助物業服務費用(統稱為「陽光房地產基金交易」)。

本公司之獨立非執行董事已審閱及確認陽光房地產基金交易乃(a)屬本集團之正常及一般業務;(b)按照一般商業條款進行;及(c)根據有關交易之各自協議/契約進行及條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師亦已確認陽光房地產基金交易並無任何事情使其認為 (a) 未獲董事局批准；(b) 在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(c) 在各重大方面沒有根據該等交易之相關協議/契約進行；及(d) 超逾以上所述各自之上限。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第 3000 號之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」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」，審查本集團之持續關連交易。根據上市規則第 14A.56 條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司已將有關函件之經簽署副本提交予香港聯交所。

- (五) 詳列於第 215 頁及第 216 頁財務報表附註卅八中之關連人士的重大交易包括交易構成持續關連交易，並已遵照上市規則項下之披露規定。

除上述披露外，在年結日或本年度內任何時間，本公司、其控股公司、任何附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何令本公司董事享有重大權益之重要交易、安排或合約。

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第 8.10 條，本公司董事在截至二零一五年十二月三十一日止年度及於該日擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

本公司主席李兆基博士及本公司董事李家傑博士及李家誠先生於同樣從事香港及中國物業投資及發展之公司出任董事及/或被視為擁有權益。該等與本集團從事相同業務之公司乃經營涉及不同類型及/或地區之物業發展及投資，然而，本集團與該等公司乃按各自利益獨立地經營本身業務，故認為兩者間未有競爭存在。

服務合約

各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約年期超過三年或規定僱主不可在一年內終止其服務，除非作出賠償（法定賠償除外）。

管理合約

本公司於本年度內並無訂立有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及/或行政之合約（定義見公司條例（第 622 章）第 543 條）。

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截至二零一五年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要客戶及供應商

截至二零一五年十二月三十一日止年度內：

- (一) 本集團之最大及首五個最大供應商所佔之購買額總數分別佔本集團之總購買額約 22.4% 及 30.6%；及
- (二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總收入佔本集團之總收入不足 30%。

就本公司所知，本年度內，本公司之董事、其緊密聯繫人及股東（據董事所知擁有本公司之已發行股數超過百分之五）於任何本集團之五大供應商並無擁有重大權益。

管理層討論及分析

截至二零一五年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析詳列於第 72 頁至第 83 頁。

可持續發展及企業社會責任

獨立可持續發展及企業社會責任報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

退休福利計劃

本集團的香港僱員均參與職業退休金計劃條例所界定的定額供款公積金計劃 — 恒基兆業公積金（「公積金」）或下述的另一界定供款計劃（「另項界定供款計劃」）或於強制性公積金計劃條例（「強積金條例」）登記之計劃（「強積金」）。

公積金的供款是按僱員的基本月薪由參與的僱主按 4% 至 6% 比率支付，僱員則支付 2%。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪 5% 共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低應付供款額。截至二零一五年十二月三十一日止年度內，並無已動用之沒收供款（二零一四年：無）。於二零一五年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款（二零一四年：無）。

於二零零零年十二月一日或之後，僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除強積金條例規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至二零一五年十二月三十一日止年度內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣 1,800,000 元（二零一四年：港幣 1,500,000 元），而於二零一五年十二月三十一日，並無尚可動用之沒收供款（二零一四年：無）。

本集團亦為國內僱員參與由中國政府組織及施行之養老保險計劃，只需負責按僱員工資總額之若干百分比作出供款。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度共有退休福利成本港幣 88,000,000 元（二零一四年：港幣 87,000,000 元）計入損益賬。

獲准許之彌償

根據本公司章程細則，本公司每名董事或其他高級人員有權在彼執行職務或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任（公司條例（第 622 章）最大程度准許之情況下），可獲得從本公司之資產中撥付彌償。

此外，本公司制定彌償協議，載有獲准許之彌償條文（根據公司條例（第 622 章）第 469(2) 條）惠及本公司董事現正生效，並在本財政年度一直生效。本公司於本財政年度已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當之保障。

貸款協議載有關於控股股東須履行的條件

本公司透過數間全資附屬公司作為借款人，分別向多組銀團取得以下貸款，該等貸款均由本公司分別作出擔保：

- (i) 於二零一一年六月取得一項港幣一百億元五年期之信貸及循環信貸額；
- (ii) 於二零一四年一月取得一項港幣一百三十八億元四年期之信貸、五年期之信貸及循環信貸額；及
- (iii) 於二零一五年三月取得一項港幣一百八十億元五年期之信貸及循環信貸額。

二零一零年取得一項港幣一百三十二億五千萬元五年期之信貸及循環信貸額已於二零一五年六月全數償付。

就上述各項貸款而言，若本公司被視為由李兆基博士及/或其家族成員及/或彼等當中任何一方控制之公司，或李兆基博士及/或其家族成員及/或彼等當中任何一方控制之公司身為受益人之任何信託以外之其他人士最終控制，則視為失責事件。若發生任何失責事件，則該等貸款各自之結欠款項（如有）可能即時到期及須於收到通知時償還。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事局所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

核數師

於本屆股東週年大會，將提呈一項議案委任畢馬威會計師事務所繼續出任本公司核數師。

企業管治

企業管治報告載於第88頁至第103頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李兆基

主席

香港，二零一六年三月二十一日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李兆基博士，大紫荊勳章，87歲，本公司之創辦人，自一九七六年出任本公司主席兼總經理，在香港已從物業發展逾六十年。彼亦為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。彼為恒基兆業發展有限公司之創辦人，而彼於二零一五年七月一日退任該公司主席兼總經理一職後繼續擔任該公司執行董事。此外，他亦為香港中華煤氣有限公司之主席、新鴻基地產發展有限公司副主席以及香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼曾擔任上市公司東亞銀行有限公司之獨立非執行董事，直至彼於二零一三年四月二十四日辭任。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、Believegood Limited及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士為李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄，李佩雯小姐、李家傑博士及李家誠先生之父親及李寧先生之岳父。

李家傑博士，金紫荊星章，太平紳士，52歲，為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會常務委員，自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入時，已主要負責恒基地產集團於中國之業務發展。彼為恒基兆業有限公司(「恒兆」)副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席以及香港中華煤氣有限公司及東亞銀行有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼曾擔任上市公司銀泰百貨(集團)有限公司(現稱為銀泰商業(集團)有限公司)之非執行董事，直至彼於二零一三年五月三十一日退任。彼獲香港特別行政區政府於二零零九年委任為太平紳士及於二零一五年頒授金紫荊星章(GBS)。彼自二零一六年一月一日起獲委任為香港貿易發展局理事會成員，任期為兩年。彼於二零零九年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一四年七月獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士學位。根據證券及期貨條例，恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該公司之董事。彼為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐之胞弟、李家誠先生之胞兄、李寧先生之內弟及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

林高演博士，64歲，於一九八二年加入本公司，並自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士持有香港大學理學士(榮譽)學位，具有超過四十二年銀行及物業發展經驗。彼亦為香港小輪(集團)有限公司主席、恒基兆業發展有限公司副主席及香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港大學教研發展基金副主席及復旦大學教育發展基金會董事。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。彼於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

董事及高層管理人員個人資料

李家誠先生，44歲，為中國人民政治協商會議北京市第十二屆委員會委員，並曾為廣西壯族自治區第十屆委員會委員及佛山市第十屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及自二零零五年出任副主席，曾在加拿大接受教育。李先生為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼於二零一五年七月一日由恒基兆業發展有限公司副主席一職調任為主席兼總經理。彼亦為美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員。根據證券及期貨條例，恒兆、Believegood Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐及李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

葉盈枝先生，67歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼畢業於香港大學及倫敦經濟學院，並為律師及執業會計師。葉先生具有超過三十五年之公司財務，企業及投資管理經驗。

孫國林先生，銅紫荊星章，太平紳士，69歲，於一九九七年加入本公司，並自二零零二年一月出任本公司執行董事。彼亦為上市公司中海物業集團有限公司之獨立非執行董事。孫先生為香港地產行政師學會副會長及香港地產建設商會個人會員。彼於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長，具有超過四十五年物業管理經驗。彼獲香港特別行政區政府分別於二零零五年頒授榮譽勳章及於二零一五年頒授銅紫荊星章(BBS)，並於二零一一年獲委任為太平紳士。

李鏡禹先生，89歲，自一九七六年出任本公司執行董事。於一九七三年本公司之母公司恒基兆業有限公司註冊成立時李先生加入該公司，並協助本公司主席從物業發展逾六十年。根據證券及期貨條例，Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。

馮李煥琮女士，77歲，自一九七六年出任本公司執行董事。馮女士於一九七四年加入本公司之母公司恒基兆業有限公司（「恒兆」）任職司庫，並自一九七九年出任恒兆執行董事。馮女士現為恒兆、恒基地產及恒基發展等集團之總司庫。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而馮女士為該等公司之董事。馮女士為李兆基博士及李達民先生之胞妹及李家傑博士、李家誠先生、李佩雯小姐及李寧先生之親屬。

董事及高層管理人員個人資料

劉壬泉先生，69歲，自一九八七年出任本公司執行董事，具有超過四十五年銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為香港小輪(集團)有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該兩間公司均為上市公司。

郭炳濠先生，63歲，於一九八七年加入本公司，並自一九九三年出任本公司執行董事。郭先生持有理學(工程)學士學位、理學(行政管理學)碩士學位及測量學(房地產發展)深造文憑。郭先生為英國特許銀行學會會員，在任職本公司以前曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司(即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人)之非執行董事。根據證券及期貨條例，Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而郭先生為該公司之董事。郭先生亦為香港大學建築學院房地產及建設系名譽教授。

黃浩明先生，太平紳士，55歲，於一九九六年加入本公司，並自二零一零年九月出任本公司執行董事。彼同時為地產發展部總經理。黃先生為註冊專業測量師，具有超過三十一年地產估值、買賣及發展經驗。彼於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

非執行董事

李王佩玲女士，銀紫荊星章，太平紳士，67歲，自一九九六年出任本公司董事及於二零零四年調任本公司非執行董事。李太為胡關李羅律師行合夥人，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。李太積極參與公共事務，現為香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會之委員以及證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會之成員。李太亦為長江基建集團有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事，以及鷹君集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。李太曾任強制性公積金計劃管理局及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。

李達民先生，78歲，自一九七六年出任本公司董事，從事本港地產發展逾四十年。李先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事，而該公司為上市公司。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之胞弟、馮李煥琮女士之胞兄及李家傑博士、李家誠先生、李佩雯小姐及李寧先生之親屬。

獨立非執行董事

鄭志強先生，66歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年在英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄭先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業發展有限公司、雅居樂地產控股有限公司、中國遠洋控股股份有限公司、中國電力國際發展有限公司、周大福珠寶集團有限公司、中信國際電訊集團有限公司、環球數碼創意控股有限公司、新創建集團有限公司、東英金融投資有限公司及豐盛機電控股有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄭先生亦曾擔任中國誠通發展集團有限公司之獨立非執行董事直至二零一三年十一月一日。

高秉強教授，**太平紳士**，65歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。高教授畢業於香港大學，持有理學士(榮譽)學士學位，以及美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士碩士學位和哲學博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院機電工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室(Bell Labs)從事研究工作。高教授為上市公司恒基兆業發展有限公司之獨立非執行董事。

胡經昌先生，**銅紫荊星章**，**太平紳士**，65歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼現為利昌金舖有限公司之常務董事。彼亦為有利集團有限公司、恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡家驊先生，53歲，自二零一二年三月一日起出任為本公司獨立非執行董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾斯、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生為清華大學名譽校董、獲中華人民共和國司法部委任為中國委托公証人及為香港特別行政區律師紀律審裁團之執業律師成員。胡先生曾任亞司特律師事務所合夥人及洛希爾父子(香港)有限公司(「洛希爾父子」)董事。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。胡先生曾擔任胡寶星爵士作為本公司非執行董事之替代董事。彼現為騏利集團之董事、信溢投資策劃有限公司之首席執行官、觀韜律師事務所之主席(國際)及觀韜律師事務所(香港)之顧問。彼亦為胡寶星爵士作為新鴻基地產發展有限公司非執行董事之替代董事及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，而該兩間公司均為上市公司。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

董事及高層管理人員個人資料

梁希文先生，81歲，自一九八一年出任本公司董事及於二零零四年調任為非執行董事，於二零一二年八月二十二日，梁先生調任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之成員。梁先生為特許測計師。彼亦為恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司及香港中華煤氣有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

潘宗光教授，**金紫荊星章**，**太平紳士**，76歲，自二零一二年十月二十五日起出任為本公司之獨立非執行董事及企業管治委員會成員。潘教授早年考獲香港大學理學學士、英國倫敦大學哲學博士及高級理學博士，並在美國加州理工學院及南加州大學從事博士後研究。彼亦於二零零九年獲香港理工大學頒授榮譽人文學博士學位。潘教授現為精進基金有限公司(註冊非牟利慈善組織)會長及香港理工大學榮休校長及教授，彼於二零零九年一月退休前，擔任香港理工大學校長之職達十八年，並在香港一直致力推動大學教育四十年。潘教授於一九八九年獲委任為非官守太平紳士(JP)、於一九九一年獲頒英國官佐勳章(OBE)勳銜、於二零零二年獲香港特區政府頒授金紫荊星章(GBS)及於二零零八年獲頒「傑出領袖獎(教育)」。此外，潘教授曾獲委任為立法局議員(一九八五年至一九九一年)及中國人民政治協商會議全國委員會委員(一九九八年至二零一三年)，並為中國內地多間著名大學名譽講座教授。潘教授現任理文造紙有限公司之非執行董事，以及本公司聯營公司香港中華煤氣有限公司、合和公路基建有限公司及其士國際集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼曾擔任上市公司嘉華國際集團有限公司之獨立非執行董事，直至二零一五年七月三十一日辭任。

鍾瑞明博士，**金紫荊星章**，**太平紳士**，64歲，自二零一二年十一月八日起出任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司之企業管治委員會之主席。鍾博士於香港大學畢業取得理學士學位，持有香港中文大學工商管理碩士學位，及獲香港城市大學頒授榮譽社會科學博士學位。彼為香港會計師公會資深會員。彼為第十屆、第十一屆及第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。鍾博士為前香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁。鍾博士為本公司聯營公司美麗華酒店企業有限公司、中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、旭日企業有限公司、中國光大控股有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、中國建設銀行股份有限公司及金茂投資及金茂(中國)投資控股有限公司之獨立非執行董事，而該等公司皆於香港聯合交易所有限公司上市。鍾博士亦為中國建築股份有限公司之獨立董事，而該公司於上海證券交易所上市。彼亦曾任中國光大銀行股份有限公司之獨立董事(該公司於上海證券交易所上市)。彼亦曾擔任上市公司玖龍紙業(控股)有限公司之獨立非執行董事，直至二零一三年三月三日退任。

高層管理人員

余惠偉先生，太平紳士，55歲，於二零一三年加入本公司，現任地產策劃(一)部總經理。彼為香港建築師學會資深會員、香港項目管理學會榮譽資深會員及政府認可人士(建築師)。余先生具有超過三十年物業規劃及設計、項目管理、品質管理、成本管理、土地收購及客戶服務等專業經驗。彼亦對文化藝術、創新綠色建築及文物保育項目發展具有一定經驗。余先生於二零一三年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。余先生於二零一四年獲委任為地產代理監管局專業發展委員會主席。加盟本公司前，他曾擔任上市公司信和置業有限公司執行董事。

郭文祥先生，62歲，於二零零五年加入本公司，現任地產策劃(二)部總經理。郭先生擁有項目策劃經理及建築師的專業資格。彼持有香港大學建築學士(榮譽)學位，香港大學建築項目管理碩士學位及清華大學高級行政人員工商管理碩士學位。郭先生為香港建築師學會資深會員及英國項目管理協會會員，具有超過三十七年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

梁錦亮先生，62歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼持有國際房地產理學碩士學位及管理學深造文憑，為香港測量師學會資深會員、英國皇家測量師學會資深會員及註冊專業測量師，具有超過三十九年之土地及物業發展經驗。在加入本公司之前，梁先生曾在香港政府地政總署任職總產業測量師，具有超過二十年之政府土地出售、換地、契約修訂及補地價等經驗。彼為數個政府諮詢委員會委員。

黃永灝先生，銅紫荊星章，太平紳士，58歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為英國土木工程師學會、香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章工程師註冊條例註冊之香港註冊工程師。黃先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零一四年獲頒授銅紫荊星章(BBS)。他曾擔任香港建造商會會長、建造業訓練局主席及建造業訓練委員會主席。黃先生現為香港科技園公司董事、香港機場管理局董事及香港建造商會永遠監督。

鄭育麟先生，67歲，自一九九四年加入本公司，現為工程部高級總經理。彼為香港工程師學會、英國土木工程師學會及結構工程師學會之會員。彼具有超過三十五年之結構、土木及土力工程之專業經驗。

董事及高層管理人員個人資料

黃文華先生，50歲，自二零一二年十二月加入本公司，現為營業部高級總經理。彼持有香港律師之專業資格及現時為香港律師會物業委員會之成員。彼持有香港大學之法律學士學位及法學專業證書。彼亦為香港地產建設商會個人會員。在加入本公司前，黃先生於土地及有關物業發展工作方面具有超過二十二年之法律專業經驗，並曾為香港其中之一大型國際法律事務所之合夥人。

林達民先生，56歲，於一九八三年加入本公司，現任營業(一)部總經理。林先生持有澳洲悉尼科技大學工程管理學碩士學位及香港理工大學管理學文憑，現時為香港地產行政師學會普通會員、香港市務學會行政人員會士及中國綠色建築認證經理，並具有超過三十二年之物業銷售策劃經驗。

韓家輝先生，52歲，於二零一三年加入本公司，現任營業(二)部總經理。彼為英國皇家測量師學會及香港測量師學會會員。彼具有超過二十九年之物業收購、發展、銷售、市場推廣及融資經驗，參與之項目分佈於香港、中國內地、台灣及日本等地。彼加盟本公司前，曾擔任梁振英測量師行(現為戴德梁行)之始創董事、信和置業之聯席董事及英資高富諾集團之亞洲區執行董事/發展部董事總經理。

蔡涯棉先生，**銅紫荊星章**，**太平紳士**，58歲，於二零一三年加入本公司，現任中國營銷及買地負責人。彼畢業於香港浸會學院工商管理系及持有澳門東亞大學工商管理碩士學位。彼從事房地產業務三十五年，擁有豐富香港及內地房地產市場知識及經驗。蔡先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零一五年獲頒授銅紫荊星章(BBS)。彼現為香港房屋委員會資助房屋小組委員會委員、香港房地產協會有限公司副會長及香港地產行政師學會副會長。

李佩雯小姐，55歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部高級總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士(榮譽)學位，具有超過三十一年之市場發展經驗。李小姐為李兆基博士之長女、李寧先生之配偶、李家傑博士及李家誠先生之胞姊及李達民先生及馮李煥瑋女士之親屬。

薛伯榮先生，68歲，於一九九一年加入本公司，現任集團租務部總經理。薛先生為英國特許秘書及行政人員公會會員、香港地產行政師學會資深會員及香港地產建設商會個人會員，並具有超過三十五年之市場發展、租務及物業管理經驗。

黃劍榮博士，54歲，於二零一一年加入本公司成為集團顧問，負責就其專長領域，如銷售及推廣、租賃及項目管理，向恒地集團提供意見，現時亦兼任資產拓展部總經理，就恒地集團之物業發展及投資組合之資產品牌方面提供意見。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，而彼持有上海財經大學金融博士學位。彼加盟恒地集團前，曾擔任中渝置地控股有限公司之執行董事及領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)之策劃及發展總監。彼亦曾於新鴻基地產集團任職超過十年。

董事及高層管理人員個人資料

廖祥源先生，58歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲Monash大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生，53歲，於二零零七年六月加入本公司出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。彼在英國及香港具有超過二十五年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入本公司前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

顏雪芳小姐，58歲，自二零零五年一月加入本公司，現為企業傳訊部總經理。顏小姐畢業於美國威斯康辛州大學。彼具有超過三十年之銀行及房地產業之經驗，並曾擔任企業傳訊、市務、零售銀行及電子商務之要職。在加入本公司前，顏小姐任職香港旅遊發展局之企業傳訊及公關總經理。

財務報表

130	獨立核數師報告
131	綜合損益表
132	綜合損益及其他全面收益表
133	綜合財務狀況表
135	綜合權益變動表
137	綜合現金流量表
139	財務報表附註
221	主要附屬公司
228	主要聯營公司
229	主要合營企業

獨立核數師報告



獨立核數師報告 致恒基兆業地產有限公司各成員

(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131頁至第229頁恒基兆業地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一五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損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

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佈的《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,以使綜合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綜合財務報表發表意見。我們是按照香港《公司條例》第405條之規定,僅向閣下(作為整體)報告。除此以外,我們的報告不可用作其他用途。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佈的《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,以合理確定此綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行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,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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二零一五年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的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

二零一六年三月二十一日

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	五	23,641	23,371
直接成本		(12,669)	(14,168)
其他收益	六	10,972	9,203
其他收入淨額	七	450	560
分銷及推廣費用		524	405
行政費用		(1,298)	(1,192)
		(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	十六(a)	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	八(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	八	23,338	18,473
所得稅	十一(a)	(1,464)	(1,533)
本年度盈利		21,874	16,940
應佔：			
本公司股東		21,326	16,752
非控股權益		548	188
本年度盈利		21,874	16,940
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利(賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	十四(a)	港幣6.46元	港幣5.11元*
按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)			
之影響之每股盈利(每股基礎盈利)			
基本及攤薄	十四(b)	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。

第139頁至第229頁之附註屬本財務報表之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十二。

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

	附註	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)：	十三		
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

第 139 頁至第 229 頁之附註屬本財務報表之一部分。

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 附註 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
非流動資產			
投資物業	十六	128,597	117,836
其他物業、廠房及設備	十六	1,692	1,869
無形經營權	十七	-	361
聯營公司權益	十九	51,953	50,146
合營企業權益	二十	35,619	32,365
衍生金融工具	廿一	300	318
其他金融資產	廿二	8,322	7,423
遞延稅項資產	十一(c)	527	556
		227,010	210,874
流動資產			
購買物業訂金	廿三	4,820	5,463
存貨	廿四	81,556	80,101
應收賬款及其他應收款	廿五	8,371	8,520
保管賬存款		2,733	1,719
現金及銀行結餘	廿七	11,779	10,303
		109,259	106,106
流動負債			
應付賬款及其他應付款	廿八	19,098	17,304
銀行借款及透支	廿九	10,216	13,590
擔保票據	三十	2,192	-
同母系附屬公司借款	卅一	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

		於二零一五年 附註 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
非流動負債			
銀行借款	廿九	24,798	12,968
擔保票據	三十	13,705	16,144
同母系附屬公司借款	卅一	1,177	4,612
衍生金融工具	廿一	1,773	1,473
遞延稅項負債	十一(c)	6,243	6,326
		47,696	41,523
資產淨值		256,269	243,217
資本及儲備	卅二		
股本	卅九(c)	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

由董事局於二零一六年三月二十一日核准並許可發出。

董事

李兆基

李達民

第 139 頁至第 229 頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

附註	分配予本公司股東										非控股 權益	權益總額	
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	物業重估 儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	合計			
	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	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
於二零一四年一月一日之結餘	5,398	45,127	20	16	8,436	346	30	(1)	164,030	223,402	4,598	228,000	
二零一四年之權益變動：													
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	16,752	16,752	188	16,940	
本年度其他全面收益	十三(c)	-	-	-	(552)	169	(373)	-	(27)	(783)	(3)	(786)	
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(552)	169	(373)	-	16,725	15,969	185	16,154	
轉撥至其他儲備	-	-	-	-	-	-	-	4	(4)	-	-	-	
就以股代息而發行之股份	卅九(c)	1,465	-	-	-	-	-	-	-	1,465	-	1,465	
派發之紅股股份	卅九(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	-	-	-	-	-	(1,997)	(1,997)	-	(1,997)	
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	-	-	-	-	-	(1,020)	(1,020)	-	(1,020)	
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(744)	(744)	
成立一間非全資擁有之附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
非控股權益科款淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,358	1,358	
出售附屬公司之部分權益	十八	-	-	-	-	-	-	-	331	331	(331)	-	
於二零一四年三月三日過渡至 無股票面值機制	卅九(c)	45,147	(45,127)	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	
於二零一四年十二月三十一日 之結餘		52,010	-	-	16	7,884	515	(343)	3	178,065	238,150	5,067	243,217

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

附註	分配予本公司股東								非控股 權益	權益總額
	股本 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元		
於二零一五年一月一日之結餘	52,010	16	7,884	515	(343)	3	178,065	238,150	5,067	243,217
二零一五年之權益變動：										
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	21,326	21,326	548	21,874
本年度其他全面收益	十三(c)	-	(4,293)	(256)	(305)	-	(11)	(4,865)	(62)	(4,927)
本年度全面收益總額		-	(4,293)	(256)	(305)	-	21,315	16,461	486	16,947
轉撥至其他儲備		-	-	-	-	84	(84)	-	-	-
就以股代息而發行之股份	卅九(c)	335	-	-	-	-	-	335	-	335
派發之紅股股份	卅九(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	-	-	-	(2,280)	(2,280)	-	(2,280)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	-	-	-	(1,256)	(1,256)	-	(1,256)
應佔聯營公司之儲備		-	-	-	-	5	(168)	(163)	-	(163)
支付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	(190)	(190)
增加投資一間附屬公司之權益		-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
償還予非控股權益淨額		-	-	-	-	-	-	-	(340)	(340)
於二零一五年十二月三十一日之結餘		52,345	16	3,591	259	(648)	195,592	251,247	5,022	256,269

第 139 頁至第 229 頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

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
營運活動			
除稅前盈利		23,338	18,473
調整項目：			
— 利息收入		(529)	(534)
— 可供出售證券投資股息收入	八(d)	(175)	(228)
— 出售投資物業及其他物業、廠房及設備收益淨額	七	(160)	(598)
— 其他物業、廠房及設備撇除	七	21	25
— 其他物業、廠房及設備之減值虧損	七	10	—
— 存貨撥備淨額	七	147	5
— 壞賬撇除	七	2	10
— 應收貿易賬款之減值虧損/(減值虧損回撥)	七	25	(1)
— 衍生金融工具實現虧損淨額	七	—	26
— 出售附屬公司收益淨額	七及卅四(b)	(52)	(140)
— 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益淨額(定義於附註十七)	七	(230)	—
— 可供出售證券之減值虧損	七	1	362
— 出售可供出售證券收益淨額	七	(164)	(2)
— 衍生金融工具公允價值收益淨額	七	(84)	—
— 持有至期滿日之債務證券之減值虧損	七	15	—
— 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	十六(a)	(7,310)	(5,538)
— 融資成本	八(a)	842	859
— 攤銷及折舊	八(d)	139	176
— 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)
— 外幣兌換收益淨額		(246)	(108)
營運資金變動前之營運盈利		7,290	5,949
增加應收分期款及應收貸款		(1,052)	(420)
減少長期應收款		—	14
減少購買物業訂金		395	126
(增加)/減少存貨(除透過收購附屬公司取得及轉撥至 投資物業/自投資物業轉撥外)		(7,030)	139
減少/(增加)應收賬款、預付費用及按金		476	(1,844)
減少應收客戶合約工程款		13	78
(增加)/減少保管賬存款		(1,014)	224
(增加)/減少被限制使用現金		(968)	857
(減少)/增加應付賬款及應付費用		(8)	460
(減少)/增加應付客戶合約工程款		(38)	27
增加租約及其他按金		124	123
增加/(減少)已收預售樓宇訂金		2,095	(3)
營運業務所得的現金		283	5,730
已收利息		207	132
已付稅款			
— 香港		(465)	(936)
— 香港以外		(803)	(517)
營運活動所(用)/得的現金淨額		(778)	4,409

綜合現金流量表

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
投資活動			
購買投資物業及其他物業、廠房及設備之支出		(729)	(5,233)
出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得款項		321	850
(借款予)/償還自聯營公司		(800)	437
(借款予)/償還自合營企業		(683)	843
增加投資聯營公司		(92)	(1)
增加投資合營企業		(19)	-
購入可供出售證券之款項		(266)	(1,147)
購入持有至期滿日之債務證券之款項		(191)	(970)
出售可供出售證券所得款項		670	7
收購附屬公司之現金流出淨額	卅四(a)	(74)	(77)
前年度出售附屬公司所得款項		-	928
出售附屬公司所得款項淨額	卅四(b)	106	265
增加投資附屬公司		(44)	(2)
已收利息		323	405
已收聯營公司股息		1,838	1,736
已收合營企業股息		1,165	1,839
來自恒發之補償款所產生之現金流入淨額 (扣除現金及現金等價物後)(定義於附註十七)		439	-
可供出售證券派款		35	-
已收可供出售證券股息		167	228
增加於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款		(680)	(69)
投資活動所得的現金淨額		1,486	39
融資活動			
(償還予)/借入自非控股權益淨額		(342)	1,338
銀行新來借款		36,766	16,237
償還銀行借款		(28,062)	(18,046)
償還擔保票據所得款項淨額		-	(1,910)
減少同母系附屬公司借款		(3,820)	(423)
支付利息及其他借貸成本		(1,890)	(2,107)
支付本公司股東之股息		(3,201)	(1,553)
支付非控股權益股息		(190)	(744)
融資活動所用的現金淨額		(739)	(7,208)
現金及現金等價物減少之淨額		(31)	(2,760)
於一月一日之現金及現金等價物		8,560	11,355
外幣兌換率變動之影響		(64)	(35)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿七	8,465	8,560

第139頁至第229頁之附註屬本財務報表之一部分。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

一 一般資料

恒基兆業地產有限公司（「本公司」）於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處及主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期72樓至76樓。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、酒店業務及管理、百貨業務及管理、建築工程、基建項目、財務借貸、項目管理、投資控股以及物業管理。

二 主要會計政策

(a) 合規聲明

本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。本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。本財務報表同時符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）適用之披露規定。以下是本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）所採用之主要會計政策概要。

(b) 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於計算其界定福利責任。此修訂並不會影響本財務報表，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。

二 主要會計政策(續)

(b) 會計政策變動(續)

截至本財務報表刊發日，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，亦並沒有在本財務報表內採納之數項修訂及新準則，當中包括以下可能與本集團相關之修訂及新準則：

	於以下日期或其後 開始之會計期間生效
二零一二年至二零一四年《香港財務報告準則》系列年度之改進	二零一六年一月一日
《香港財務報告準則》第十號及《香港會計準則》第二十八號「投資者及其聯營公司及合營企業之間的資產出售或投入」之修訂	二零一六年一月一日
《香港財務報告準則》第十一號「收購合營業務權益之會計處理」之修訂	二零一六年一月一日
《香港會計準則》第一號「披露計劃」之修訂	二零一六年一月一日
《香港會計準則》第十六號及《香港會計準則》第三十八號「澄清可接納的折舊及攤銷方法」之修訂	二零一六年一月一日
《香港會計準則》第二十七號「採用權益法於獨立財務報表」之修訂	二零一六年一月一日
《香港財務報告準則》第九號「金融工具」	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」	二零一八年一月一日

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。

此外，香港《公司條例》(第622章)第9部分「帳目及審計」之規定於本財政年度開始實施。採納此條例主要影響綜合財務報表中資料之呈報與披露，其主要改變包括本公司之財務狀況表需以附註形式，而不是以主要報表披露；更新任何參照至香港《公司條例》(第622章)和取代不再於香港《公司條例》(第622章)中使用之若干詞彙為《香港財務報告準則》中使用之詞彙。

(c) 財務報表之編製基準

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司，以及本集團於聯營公司和合營企業之權益。

除以下資產及負債是按公允價值列賬(見下文所載之會計政策)外，編製本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(參閱附註二(g))；
- 衍生金融工具(參閱附註二(h))；及
- 投資物業及發展中投資物業(參閱附註二(j)(i))。

二 主要會計政策(續)

(c) 財務報表之編製基準(續)

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》之財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出之報告金額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有異於該等估計。

管理層會不時審閱各項估計及相關假設。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間內確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及估計金額不確定因素之主要來源，已載列於附註三。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團對其參與投資於實體所面對或擁有回報變化之權利、及能夠對實體行使權力以影響回報金額時，則本集團已控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只會考慮由本集團及其他各方所持有之實質性權利。

於附屬公司之投資由控制權啟始日期起至控制權終止日期止期間，於本綜合財務報表內綜合入賬。集團內部往來結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生之任何未變現盈利，均於編製綜合財務報表時全數撤銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之撤銷方法與未變現收益相同，但撤銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益之持有人訂立任何額外條款以導致本集團整體就這些權益需承擔符合金融負債定義之合約責任。就每項企業合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨額之比例之基準，以計量任何非控股權益。

非控股權益列示於綜合財務狀況表內之權益項目中，與本公司股東應佔權益分開列示。非控股權益所佔本集團業績之金額，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司股東之間作出分配之形式，在綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表中列示。

本集團於附屬公司之權益變動，倘若不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益之金額以反映相對權益之變動，但不會調整商譽及不會確認損益。

二 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

當本集團失去於一間附屬公司之控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司之全部權益，所產生之收益或虧損在損益中確認。當於前附屬公司失去控制權之時，獲保留之任何權益以公允價值確認，此金額被視為初始確認金融資產之公允價值(參閱附註二(g))，或投資於聯營公司或合營企業初始確認之成本(參閱附註二(e))(如適用)。

除附屬公司之投資被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售集團)外，本公司財務狀況表所示於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損(參閱附註二(n))後列賬。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但並不控制或聯合控制其管理層之實體，包括參與其財務及經營政策之決定。

合營企業乃一項安排，據此本集團或本公司及其他各方在合約上同意分享該項安排之控制權，及享有該項安排淨資產之權利。

於聯營公司或合營企業之投資是按權益法於本綜合財務報表入賬，惟已被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售集團)除外。根據權益法，該投資是先以成本入賬，然後就本集團所佔被投資公司於收購日可辨別資產淨值之公允價值超出投資成本(如有)之金額作出調整。此後，就本集團所佔被投資公司資產淨值之收購後變更及與投資有關之減值虧損(參閱附註二(n))對該投資作出調整。於收購日公允價值超出成本之金額、本集團所佔被投資公司於收購後之除稅後業績及於本年度內之減值虧損，均在綜合損益表內確認，而本集團所佔被投資公司之其他全面收益中於收購後之除稅後項目，則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過其應佔聯營公司或合營企業之權益時，本集團應佔之權益便會減低至零，並且不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定義務或代被投資公司作出付款者則除外。就此而言，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，以及實質上構成本集團於聯營公司或合營企業投資淨額中作為長期權益之部分。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現盈利及虧損，均按本集團於被投資公司應佔之權益基準撇銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值除外，未變現虧損將即時在損益中確認。

如果投資於一家聯營公司成為投資於一家合營企業(反之亦然)，所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

二 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業(續)

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或對合營企業擁有共同控制權時，按出售有關被投資公司之全部權益列賬，由此產生之收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響或共同控制權日期所保留於前被投資公司之任何權益乃按公允價值確認，此金額被視為金融資產初始確認之公允價值(參閱附註二(g))。

除被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售集團)外，本公司財務狀況表中所示於聯營公司及合營企業之投資乃按成本減去減值虧損(參閱附註二(n))後列賬。

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)之金額：

- (i) 所轉讓代價款之公允價值、於被收購方之非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益之公允價值三者合計；
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量之公允價值淨額。

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。由業務合併所產生之商譽將分配至預計受惠於因合併而產生協同作用之每一個或一組現金產出單元，並且每年接受減值測試(參閱附註二(n))。

於本年度內出售之現金產出單元，於計算其出售損益時將計入任何應佔購入商譽之金額。

二 主要會計政策(續)

(g) 其他債務及權益證券投資

本集團有關債務及權益證券投資(於附屬公司、聯營公司和合營企業之投資除外)之政策如下:

債務及權益證券投資初始以公允價值(即交易價格)列賬,除非首次確認時之公允價值與交易價格不同,且公允價值為相同資產或負債於活躍市場中之報價或使用可觀察市場數據之估值技術計算。成本包括應佔交易成本,除非另有說明如下。該等投資其後視乎其分類入賬如下:

非衍生金融資產具有固定或可確定付款金額和到期日,以及集團有明確的能力和意向持有至期滿日,分類為持有至期滿日證券。持有至期滿日證券初始以公允價值列賬,於每個報告期間結束日按實際利率法以釐定攤銷成本並減去減值虧損計量(參閱附註二(n))。另外,由於持有至期滿日之債務證券之攤銷成本改變帶來之外幣匯兌損益需於損益中確認。

不屬於以上類別之證券投資則劃歸為可供出售證券。本集團會在每個報告期間結束日重新計量其公允價值,由此產生之任何收益或虧損在其他全面收益中確認及於權益內之公允價值儲備中獨立累積計算。惟當權益證券投資無法在活躍市場中取得相同工具之市場報價及不能可靠地計量其公允價值時,該等投資應以成本減去減值虧損(參閱附註二(n))後於財務狀況表中確認者除外。權益證券之股息收入則按載於附註二(x)(vii)之會計政策於損益中確認。

終止確認投資或投資出現減值(參閱附註二(n))時,於權益中確認之累計收益或虧損將會重新分類至損益。本集團會在承諾購入/出售投資日期或於投資屆滿日期確認/終止確認有關之投資。

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具乃按公允價值初始確認,並於每個報告期間結束日重新計量其公允價值。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時於損益中確認,惟倘若衍生工具合乎現金流量對沖會計要求則除外,在該等情況下所產生之收益或虧損將視乎對沖項目之性質予以確認(參閱附註二(i))。

二 主要會計政策(續)

(i) 現金流量對沖

倘若衍生金融工具獲指定為對沖一項已確認之資產或負債或非常可靠地預計之交易之現金流量變動或已承諾未來交易之相關外匯風險，於重新計量該衍生金融工具之公允價值時所產生之收益或虧損中之有效部分於其他全面收益中確認及於權益內之對沖儲備中獨立累積計算，而非有效部分則立刻於損益中確認。

若對沖之預期交易其後確認為一項非金融資產或非金融負債，有關收益或虧損將由權益重新分類至並包括於該非金融資產或負債之初始成本或其他賬面值內。

若對沖之預期交易其後確認為一項金融資產或金融負債，有關收益或虧損將於與該所購入之金融資產或承擔之金融負債對損益產生影響(例如當確認利息收入或支出時)之期間由權益重新分類至損益。

除上述兩項政策所涵蓋之現金流量對沖外，有關收益或虧損將於與該對沖之預期交易對損益產生影響之期間由權益重新分類至損益。

當對沖工具已到期或已出售、已被終止或已被行使、或實體撤回已確立之對沖關係但被對沖之預計交易仍然預期發生，則有關累計至當時之收益或虧損會保留於權益內直至該預計之交易發生，並按照上述政策予以確認。若該對沖交易預期不會發生，有關之累計未變現收益或虧損會立刻自權益重新分類至損益。

二 主要會計政策(續)

(j) 投資物業及其他物業、廠房及設備

(i) 投資物業及發展中投資物業

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(參閱附註二(m)(i))方式擁有或持有之土地及/或樓宇。當中包括持有尚未確定未來用途之土地、及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業用途之物業。

投資物業按公允價值列賬，除非物業於報告期間結束日仍在興建或發展中及物業之公允價值於當時未能可靠地計量。投資物業公允價值之變動、或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入乃按照附註二(x)(ii)所述方式列賬。

當本集團以經營租賃方式持有物業權益以賺取租金收入及/或資本增值，相關之權益會按每項物業之情況劃歸為投資物業。劃歸為投資物業之任何該等物業權益之列賬方式與以融資租賃(參閱附註二(m)(i))方式持有之權益一樣，而其適用之會計政策也跟以融資租賃方式出租之其他投資物業相同。租賃支出乃按照附註二(m)所述方式入賬。

(ii) 其他物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊(參閱附註二(k))及減值虧損(參閱附註二(n))後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；
- 分類為融資租賃下自用租賃土地；及
- 其他廠房及設備項目。

自建物業、廠房及設備項目之成本包括物料成本、直接工資成本、拆卸和清除項目及修復項目所在場地之成本之初始估計金額(如適用)，以及適當比例之間接生產成本及借貸成本(參閱附註二(z))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與項目賬面金額之間之差額釐定，並於報廢或出售之日期在損益中確認。任何相關之物業重估盈餘將會由物業重估儲備轉撥至保留盈利，而不會重新分類至損益。

二 主要會計政策(續)

(k) 折舊

- (i) 投資物業及發展中投資物業
投資物業及發展中投資物業不計提折舊。
- (ii) 酒店物業、分類為融資租賃下自用租賃土地及其他土地及樓宇
物業之租賃土地成本在未屆滿之地契年期內計提折舊。相關之樓宇成本在各自未屆滿之地契年期或四十年(兩者中較短者為準)內按直線法計提折舊。

(iii) 其他廠房及設備項目

按其他廠房及設備項目之成本減去其估計剩餘價值(如有)，在其下述估計可使用期限內以直線法計提折舊：

— 物業裝修、傢具及裝置	5年
— 其他	2至10年

當一項物業、廠房及設備之組成部分有不同之可使用期限，相關項目之成本會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分則獨立計提折舊。資產之可使用期限及剩餘價值(如有)均每年進行審閱。

(l) 無形經營權

無形經營權乃按成本減去累計攤銷及減值虧損(參閱附註二(n))後列賬。

無形經營權之成本乃以直線法按其餘下年期計提攤銷。

無形經營權會在出售或在預期持續使用該資產不會帶來經濟效益時終止確認。終止確認無形經營權所產生之損益乃按出售所得款項淨額與資產之賬面金額之間之差額釐定，並於終止確認資產時於損益中確認。

二 主要會計政策(續)

(m) 租賃資產

倘若本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用一項特定資產或多項資產之權利，則該項安排(包括一宗交易或一系列交易)乃為租賃或包括租賃。該釐定乃根據評估該項安排之實質性而作出(無論安排是否具備租賃之法律形式)。

(i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃方式持有之資產，並且該租賃將擁有資產之絕大部分風險和回報轉移至本集團，相關之資產便會劃歸為以融資租賃方式持有。倘若租賃不會將擁有資產之絕大部分風險和回報轉移至本集團者，則劃歸為經營租賃惟下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業，會按照每項物業之情況劃歸為投資物業。倘若劃歸為投資物業，則會以融資租賃方式持有入賬(參閱附註二(j)(i))；及
- 以經營租賃方式持作自用之土地，但無法在租賃啟始時將其土地之公允價值與建於土地之樓宇之公允價值分開計量，乃按以融資租賃方式持有入賬，惟樓宇亦清楚地以經營租賃方式持有除外。就此而言，租賃啟始是指本集團首次訂立租賃之時間，或自前承租人接收樓宇之時間，或有關樓宇之建造日(如為較遲者)。

(ii) 經營租賃費用

當本集團以經營租賃方式獲得資產之使用，則根據租賃條款期限所涵蓋之會計期間內，以等額方式在損益中扣除所支付款項，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所獲取之租賃激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

以經營租賃持有土地之收購成本乃按直線法於租賃條款期限內攤銷，惟劃歸為投資物業(參閱附註二(j)(i))或持作供發展後銷售之待發展/發展中物業(參閱附註二(o)(ii))除外。

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值

(i) 債務及權益證券投資及其他應收款之減值

按成本或攤銷成本列賬或已劃歸為可供出售證券之債務及權益證券投資及其他流動和非流動應收款，均於每個報告期間結束日審閱以釐定是否出現客觀之減值證據。客觀之減值證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變以致對債務人造成不利影響；及
- 可供出售證券投資之公允價值重大或持續下跌低於其成本值。

倘若任何上述證據存在，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

- 對於投資於聯營公司及合營企業按權益法於本綜合財務報表入賬(參閱附註二(e))，其減值虧損乃根據該投資之整體可收回金額比較其賬面金額，按照附註二(n)(ii)之基準計量。如果按照附註二(n)(ii)用以計量可收回金額之估計出現了有利之變化，則減值虧損可予以撥回。
- 對於按成本值列賬之非上市權益證券，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以同類金融資產按現時市場之回報率貼現(當貼現之影響為重大時)估計未來現金流量，並以兩者之差異計量。按成本值列賬之權益證券之減值虧損不可撥回。

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(i) 債務及權益證券投資及其他應收款之減值(續)

- 對於以攤銷成本列賬之貿易及其他流動應收賬款和其他金融資產，減值虧損乃根據資產之賬面值及以金融資產原實際利率(即該等資產於初始確認時計算之實際利率)貼現(當貼現之影響為重大時)估計未來現金流量，並以兩者之差異計量。當該等金融資產含有類似風險特徵時，例如類似之逾期情況及並未有個別被評估為減值，則有關之評估減值會以集體形式進行。以集體形式評估減值之金融資產之未來現金流量，乃根據與集體形式評估減值之金融資產具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損情況為基準計量。

倘若於往後期間，減值虧損金額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後發生之事項有聯繫，則該減值虧損於損益內撥回。減值虧損之撥回不可以使資產之賬面值超於以往年度倘若沒有確認減值虧損之資產賬面值。

- 對於可供出售證券而言，已在公允價值儲備中確認之累計虧損將會重新分類至損益。在損益中確認之累計虧損為購買成本與當時公允價值之間之差額，並減去就該資產以往在損益中已確認之任何減值虧損。

可供出售證券已在損益中確認之減值虧損不會通過損益撥回。這些資產其後之任何公允價值增加會在其他全面收益中確認。

減值虧損直接於相應資產中撇銷，惟就包括於應收賬款及其他應收款中之應收貿易賬款所確認之減值虧損，其收回情況屬存疑而不渺茫者除外。在此情況下，呆賬之減值虧損透過撥備賬記錄。當本集團信納收回機會渺茫，被視為無法收回之金額會直接於應收貿易賬款中撇銷，而任何列入撥備賬與此債項有關之金額將會被撥回。其後若收回以往已在撥備賬中扣除之金額，則會在撥備賬中撥回。撥備賬內之其他變動及其後收回以往已直接撇銷之金額則於損益內確認。

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值

於每個報告期間結束日審閱內部和外來之信息，以確定下列資產是否可能出現減值、或是以往確認之減值虧損已經不再存在或可能已經減少之跡象(商譽則除外)：

- 其他物業、廠房及設備；
- 無形經營權；
- 商譽；及
- 於本公司之財務狀況表中投資於附屬公司、聯營公司及合營企業。

如果出現任何上述跡象，便需估計資產之可收回金額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象，其可收回金額亦於每年度進行估算。

- 計算可收回金額
資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按照能反映當時市場評估對貨幣時間值及資產特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。當資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組合類別(即現金產出單元)來釐定可收回金額。
- 確認減值虧損
倘若資產或所屬現金產出單元之賬面值高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認之減值虧損會作出分配，首先用以減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)之任何商譽之賬面值，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)後所得金額或其使用價值(如能釐定)。
- 減值虧損撥回
就商譽以外之資產而言，倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利之變化，有關減值虧損將會撥回。商譽之減值虧損不會撥回。

所撥回之減值虧損根據以往年度倘若並無確認減值虧損之資產賬面值為限。所撥回之減值虧損在確認撥回之年度內計入損益中。

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須就本財政年度之首六個月編製符合《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」規定之中期財務報告。本集團於上述中期期末採用了與於本財政年度終結時會採用之相同減值測試、確認及撥回準則(參閱附註二(n)(i)及(ii))。

已於中期確認有關商譽、可供出售證券、及按成本列賬之非上市權益證券之減值虧損不會於隨後期間撥回，儘管該減值評估於該等中期所屬之財政年度終結時進行並確認沒有虧損、或虧損金額較少。因此，倘若可供出售證券之公允價值於餘下之年度期間或隨後任何期間內增加，該增加金額於其他全面收益(而不會於損益)內確認。

(o) 存貨

存貨乃以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本和可變現淨值之釐定方法如下：

(i) 供發展後銷售之租賃土地

供發展後銷售之租賃土地之成本為購買成本及付予有關政府機構之土地補價(如有)。可變現淨值乃參照管理層按當時市場情況之估計而釐定。

(ii) 供發展後銷售之待發展/發展中物業

供發展後銷售之待發展/發展中物業之成本包括可明確識別之成本，包括土地收購成本、累計發展、物料及供應品成本、工資及其他直接費用、及按合理基礎分配之經營費用和已資本化之借貸成本(參閱附註二(z))。可變現淨值為估計之售價(根據當時市場情況)減去項目至竣工及於銷售物業時所需之估計成本。

(iii) 待銷售之建成物業

待銷售之建成物業之成本包括項目之土地成本及開發成本的總額，意指所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所發生之成本，並按未出售物業應佔該發展項目之土地及發展成本總額之比例釐定。可變現淨值為估計之售價(根據當時市場情況)減去銷售物業時所需之估計成本。

(iv) 零售、餐飲存貨及外購商品

成本乃以加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本。可變現淨值指正常業務中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

銷售存貨時，其賬面值於相關收入獲確認之期間內確認為支出。存貨之任何撇賬金額以達致可變現淨值、及存貨之所有虧損，均於撇賬或虧損之發生期間內確認為支出。當存貨之撇賬出現任何撥回時，則於撥回出現期間內沖減列作支出之存貨金額。

二 主要會計政策(續)

(p) 建築合約

建築合約乃指一份就建造一項資產或一組資產與客戶洽商之合約，並且該客戶能規範主要結構設計。合約收入之會計政策載列於附註二(x)(iv)。在能夠可靠地估計建築合約之結果的情形下，合約成本將會參照合約於報告期間結束日之完成程度確認為支出。當合約總成本可能超過合約總收入時，預期損失將會即時確認為支出。當未能可靠地估計建築合約之結果時，則合約成本於其產生之期間內確認為支出。

於報告期間結束日之在建工程合約乃以所涉及之成本淨額加上已確認之盈利，再減去已確認之虧損及進度款，並按適用之情況下於財務狀況表中以「應收客戶合約工程款」(作為資產)或「應付客戶合約工程款」(作為負債)列示。客戶尚未支付之進度款則記入「應收賬款、預付費用及按金」內。在工程開始前收到的款項則記入「應付賬款及應付費用」內。

(q) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按實際利率法以計算其攤銷成本並減去呆賬減值撥備(參閱附註二(n))後列賬，惟應收款為提供予關連人士且不設任何固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大者則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值撥備後列賬。

(r) 附息借款

附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而最初確認之金額與贖回價值之間之任何差額則以實際利率法於借款期內連同任何應付利息及費用在損益中確認。

(s) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。除財務擔保負債乃根據附註二(w)(i)計量外，應付賬款及其他應付款乃其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

(t) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及短期而具高流動性之投資(即可以隨時換算為已知數量之現金額及價值變動風險不大、並在購入後三個月內到期)。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還、並構成本集團現金管理部分之銀行透支。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(u) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務之年度內累計。當遞延付款或結算及因此造成重大影響時，有關金額將按其現值列賬。

(v) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本年度所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在損益內確認，但與其他全面收益或直接於權益內確認之項目相關者，則有關之稅款分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

本年度所得稅乃按本年度應課稅收入根據已執行或於報告期間結束日實質上已執行之稅率計算估計應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時性差異所產生，乃指資產和負債於財務報表中之賬面金額與其計稅基礎之間之差異。遞延稅項資產亦由未利用可抵扣稅務虧損及未利用稅款抵減產生。

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能動用該資產來抵扣之未來應課稅盈利者)均予以確認。支持確認由可扣稅暫時性差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅盈利包括因撥回目前存在之應課稅暫時性差異而產生之金額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時性差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣稅務虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅務虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用未利用可抵扣稅務虧損或稅款抵減撥回之同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債之暫時性差異乃產生自以下有限之例外情況：由商譽所產生但不可在稅務方面獲得扣減之暫時性差異；不影響會計或應課稅盈利之初始確認資產或負債(必需不屬於業務合併之部分)之暫時性差異；以及投資於附屬公司之暫時性差異(如屬應課稅差異，則只限於本集團可以控制撥回之時間及很可能在可預見之將來不會撥回之差異；或如屬可扣稅差異，則只限於很可能在將來撥回之差異)。

二 主要會計政策(續)

(v) 所得稅(續)

當投資物業按附註二(j)(i)所載之會計政策以其公允價值列賬，遞延稅項金額乃以於報告期間結束日按賬面金額出售該等資產所適用之稅率計量，惟該物業應予以折舊，並按旨在於一段時間內耗用該物業所含絕大部分經濟利益(而非透過出售)之業務模式持有者除外。在所有其他情況下，遞延稅項金額乃按照資產與負債賬面金額之預期實現或結算方式，根據已生效或於報告期間結束日實質上已生效之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

於每個報告期間結束日均對遞延稅項資產之賬面值作出審閱，並在預期不再可能獲得足夠之應課稅盈利以令相關之稅務利益得以使用之情形下，該遞延稅項資產之賬面值將會調低。如在日後預期很可能獲得足夠之應課稅盈利，則有關調低將予以撥回。

因宣派股息所產生之額外所得稅於支付有關股息責任被確立時予以確認。

本期所得稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動金額會分開列示，並且不予抵銷。當本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，並且在符合以下附帶條件之情況下，方可以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期所得稅項資產和負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，其必須與同一稅務機關就以下其中一項所徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，惟這些實體計劃在每個日後預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以變現之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產及結算本期稅項負債，或同時變現該資產及結算該負債。

二 主要會計政策(續)

(w) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

財務擔保泛指要求發行人(即擔保人)須於擔保受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而蒙受損失時,向持有人償付指定款項之合約。

當本集團發出財務擔保時,該擔保之公允價值最初會被確認為包括在應付賬款及其他應付款內之遞延收入。當發行財務擔保時,公允價值之釐定,乃參照公平進行交易中同類服務之收取費用(當有關資訊可以獲得時)或參照利率差額(乃按放款人所收取實際利率比對當沒有財務擔保時放款人將會收取之估計利率,並以該資訊可以可靠地估計)。當發行該擔保時已收取或應收取代價款時,則該代價款根據本集團適用於該資產類別之政策予以確認。當沒有收取或應收取之代價款時,則於最初確認任何遞延收入時即時於損益內確認其相對之開支。

最初以遞延收入確認之擔保金額按擔保期限於損益內攤銷,作為發出財務擔保之收入。此外,倘若(i)擔保合約持有人很可能要求本集團履行擔保合約;及(ii)向本集團索償之款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內有關擔保之金額(即最初確認之金額減累計攤銷),則須按附註二(w)(ii)方法計提撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務,因履行該義務預期會導致含有經濟利益之資源外流並可作出可靠之估計時,則需就實現時間或涉及金額未明朗之其他負債確認撥備。當貨幣時間價值重大時,則按預計履行義務所需資源之現值計提撥備。

當含有經濟利益之資源外流之可能性較低,或無法對有關金額作出可靠之估計時,則該義務應披露為或然負債,惟經濟利益資源外流之可能性極低者則除外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在負債,亦需被披露為或然負債,惟經濟利益資源外流之可能性極低者則除外。

二 主要會計政策(續)

(x) 收入確認

收入乃按已收或應收代價款之公允價值計量。當經濟效益很可能會流入本集團並且收入及成本(如適用)亦能夠可靠地計量時，收入需根據下列基準於損益中確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待出售物業所產生之收入於簽訂買賣協議或有關政府機構發出入伙紙/建築完成證明書(以較遲之時間為準)，即有關物業擁有權之風險及回報已轉移予買家時確認。在確認收入日期前就銷售物業已收取之訂金及分期付款則記入財務狀況表中之已收預售樓宇訂金內。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額方式於損益中確認，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所授出之租賃激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金於其產生之會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。

(iv) 建築合約之收入

當建築合約之結果能可靠地估計時：

- 固定價格合約之收入會以完工百分比之方法確認，參考直至當日所涉及之工程成本與預計合約總成本之百分比計量；及
- 加本加成合約之收入會參照期內所涉及之可收回成本加上一個總費用收入之適當比例部分(乃參照已產生之成本與預計合約總成本之比例計算)而確認。

當建築合約之結果不可以可靠地估計，收入之確認只限於已產生之工程成本中很有可能收回之該成本部分。

(v) 酒店業務

酒店業務收入於提供服務時確認。

(vi) 銷貨收入

百貨業務之銷貨收入於貨物送出(即客戶接納貨物及其擁有權之相關風險和回報)時確認。銷貨收入於扣減任何銷售折扣後確認。

二 主要會計政策(續)

(x) 收入確認(續)

(vii) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利獲確立時予以確認。
- 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(y) 外幣換算

本年度內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算之貨幣資產及負債則按報告期間結束日之外幣匯率換算。匯兌收益或虧損於損益中確認。

按歷史成本計量及以外幣計算之非貨幣資產及負債乃按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算並以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按計量公允價值當日之外幣匯率換算。

境外業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港幣。財務狀況表項目(包括二零零五年七月一日或之後收購之境外業務合併計算時產生之商譽)則按報告期間結束日之外幣匯率換算為港幣,所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認,並於權益內之匯兌儲備中獨立累計。於二零零五年七月一日之前收購之境外業務合併計算時產生之商譽則按收購境外業務當日之外幣匯率換算為港幣。

出售境外業務時,該境外業務有關之累計匯兌差額將會於確認出售項目盈虧時從權益重新分類至損益。

(z) 借貸成本

就需要長時間建造才可以投入擬定用途或出售之資產而言,其直接相關之借貸成本會予以資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於所涉及年度內於損益中列支。

屬於合資格資產成本一部分之借貸成本,應於該資產涉及開支、借貸成本及使資產投入擬定用途或出售所必須之準備工作進行期間開始資本化。於使合資格資產投入擬定用途或出售所必須之絕大部分準備工作中止或完成時,借貸成本便會暫停或停止資本化。

二 主要會計政策(續)

(aa) 關連人士

(a) 倘若有關人士出現下列情況，則該人士或該人士之近親家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員之一。

(b) 倘若符合下列任何條件，則一間實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同母系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體之就僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受上述第(a)項內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層人員之一。
- (viii) 該實體，或任何本集團之成員(該實體是其中一個部分)，提供主要管理人員的服務予本集團或本集團之母公司。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時可能對該人士施予影響或被該人士影響之家庭成員。

(ab) 分部報告

營運分部及本財務報表所呈報之每個分部項目之金額，乃自本集團定期向最高層行政管理人員提供之財務資料中識別。最高層行政管理人員根據該等資料分配資源予本集團不同業務及地域，並評估該等業務及地域之表現。

就財務呈報而言，個別重大營運分部不會結合呈報，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者則除外。倘若並非個別重大之營運分部符合大部分此等準則，則該等營運分部可被結合呈報。

三 會計估計及判斷

在應用本集團會計政策時之估計金額不確定因素及關鍵會計判斷之主要來源，如下所述：

(a) 投資物業及發展中投資物業之估值

根據附註十六所載，投資物業及發展中投資物業由獨立專業測量師行評估及據此以公允價值列賬。

估值師於評估投資物業之公允價值時所採用之評估方法會涉及若干估計，其中包括類似物業（於相同地點及狀況）之現行市場租金、適當之貼現率及預期未來之市場租金。在倚賴此估值報告前，管理層已作出判斷及認為評估之方法能反映現行之市場狀況。

發展中投資物業乃按該物業之估計公允價值估值，並假設該物業根據有關發展計劃完成並扣除至完成建設時之估計成本、融資成本及合理利潤。

(b) 非流動資產之減值

當情況顯示其他物業、廠房及設備之賬面值可能不可收回時，該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。當資產之可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於釐定可收回金額時需要作出重大判斷，本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用一項合適之貼現率以貼現此等現金流量。

(c) 物業發展存貨之減值

管理層對物業發展存貨之賬面值定時審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值低於賬面值時，將會對物業發展存貨作出撇賬減值。

於釐定待銷售之建成物業之可變現淨值時，管理層參照包括最近成交個案、由獨立物業測量師所提供之市場調查報告及內部資料等之當時市場數據作為基準。

有關供發展後銷售之待發展租賃土地及供發展後銷售之待發展/發展中物業，其可變現淨值之估計須應用已調整風險貼現率於該等物業估計未來所產生之現金流量。此等估算需對預期樓宇售價（參考近期附近地區之銷售交易）、新物業銷售速度、推廣費用（包括因促銷導致之價格折讓）及有關物業至竣工之估計成本，法律和監管架構及一般市場情況作出判斷。

(d) 遞延稅項資產之確認

本集團於二零一五年十二月三十一日確認有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已載於附註十一(c)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以使能利用該遞延稅項資產之相關稅務利益。倘若產生之未來實際應課稅盈利少於預期金額，則該遞延稅項資產可能出現撥回，並將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值

關於信貸、流動資金、利率及外匯面對之風險從本集團業務之正常過程中產生，本集團亦面對於其他實體權益證券投資所產生之股票價格風險。本集團所面對之風險及本集團用於管理有關風險之財務風險管理政策與實務，敘述如下：

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於銀行存款、衍生金融工具、應收分期款、貸款、租金及其他應收賬款。管理層備有信貸政策並持續監察該等信貸風險。

現金存款會存放於信貸良好之財務機構，而本集團對每一間財務機構設置額度。本集團會與信貸良好之交易對手執行涉及衍生金融工具之交易。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行彼等之責任。

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之按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款方面，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及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。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

本集團客戶數目龐大，因此信貸風險並不集中。本集團所面對之最大信貸風險以財務狀況表中每一項金融資產之賬面值為限。除於附註卅七所列示本集團之財務擔保外，本集團並無給予任何擔保致使本集團將面對信貸風險。

有關本集團源自應收賬款及其他應收款之信貸風險之進一步量化披露，詳見附註廿五。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中安排以應付預計資金需求。本集團之政策為定期監控其現時及預計流動資金需求及其遵守貸款契諾之情況，以確保本集團能維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠之信貸額度，預備以應付短期及長期之流動資金需求。

鑑於分類為非流動負債之同母系附屬公司借款(參閱附註卅一)、應付聯營公司款項及應付合營企業款項(參閱附註廿八)並無固定還款期，披露其於報告期間結束日之剩餘合約到期情況並不可行。除此以外，下表列載了本集團所持有之非衍生金融負債及衍生金融負債於報告期間結束日以合約未貼現現金流(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)於報告期間結束日當時利率計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期為準之剩餘合約到期情況：

	二零一五年 合約未貼現現金流出						二零一四年 合約未貼現現金流出					
	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計	賬面值	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計	賬面值
	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款及透支	10,594	3,014	22,765	-	36,373	35,014	13,889	4,810	8,788	-	27,487	26,558
擔保票據	2,925	6,215	7,066	1,902	18,108	15,897	783	3,088	13,330	1,977	19,178	16,144
應付賬款及應付費用	8,461	24	-	-	8,485	8,484	8,480	1	26	-	8,507	8,505
租約及其他按金	591	460	308	53	1,412	1,412	527	545	207	41	1,320	1,320
同母系附屬公司借款 (流動部分)	8	-	-	-	8	8	423	-	-	-	423	409
	22,579	9,713	30,139	1,955	64,386	60,815	24,102	8,444	22,351	2,018	56,915	52,936

	二零一五年 合約未貼現現金流入/(出)					二零一四年 合約未貼現現金流入/(出)				
	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計
	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	港幣百萬元	港幣百萬元
按淨額結算衍生工具： 持有作現金流量對沖工具 之利率掉期合約	(292)	(289)	(778)	(542)	(1,901)	(295)	(293)	(841)	(773)	(2,202)
按總額結算衍生工具： 持有作現金流量對沖工具 之跨貨幣利率掉期合約：										
一流出	(421)	(1,689)	(8,011)	(270)	(10,391)	(419)	(420)	(9,682)	(283)	(10,804)
一流入	400	1,359	7,684	274	9,717	403	403	9,149	289	10,244

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險來自利率變動對主要以浮動利率計息之附息借款之影響。本集團審慎監察其利率風險和定息及浮息借款水平，並於有需要時考慮對沖重大之利率風險。本集團之利率資料由管理層監察並列載於下述(ii)項。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約，以使本集團取得由以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據(參閱附註三十)及以日圓計值之銀行借款之本金已被轉換成港元之固定利率水平港元資金。因此，本集團對沖下列期間內可能產生之利率風險：(i)每批以美元及英鎊計值並於二零一七年至二零二二年到期之擔保票據之全部金額，其於二零一五年十二月三十一日之本金總額為162,000,000美元(二零一四年：162,000,000美元)及50,000,000英鎊(二零一四年：50,000,000英鎊)(參閱附註三十)由發行日至到期日期間；(ii)以美元計值並於二零一九年到期之擔保票據之全部金額，其於二零一五年十二月三十一日之本金總額為500,000,000美元(二零一四年：500,000,000美元)(參閱附註三十)由發行日至到期日期間；(iii)根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據計劃以美元及新加坡元計值之擔保票據之全部金額，其於二零一五年十二月三十一日之本金總額為10,000,000美元及200,000,000新加坡元(二零一四年：10,000,000美元及200,000,000新加坡元)(參閱附註三十)由發行日至到期日期間；及(iv)以日圓計值之銀行借款全部金額，其於二零一五年十二月三十一日之總本金金額為10,000,000,000日圓(二零一四年：10,000,000,000日圓)由借款日至還款日期間。

本集團亦與若干銀行交易對手簽訂利率掉期合約用作對沖若干以港元計值之浮息銀行借款(其於二零一五年十二月三十一日之總本金金額為港幣11,700,000,000元(二零一四年：港幣12,000,000,000元))由借款日至還款日期間可能產生之利率風險。

此等跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約指定作為由擔保票據及銀行借款所產生之利率及外匯風險之現金流量對沖。

該等掉期合約於二零一六年六月十三日至二零二六年十月二十日(二零一四年：二零一六年六月十三日至二零二六年十月二十日)之間到期，與有關擔保票據到期日及銀行借款還款日相同，其掉期利率為固定，年利率介乎於1.63%至5.735%(二零一四年：1.23%至5.735%)。於二零一五年十二月三十一日，本集團所簽訂之掉期合約之公允價值分別為港幣216,000,000元(二零一四年：港幣318,000,000元)(為衍生金融資產)及港幣1,776,000,000元(二零一四年：港幣1,473,000,000元)(為衍生金融負債)。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，此等金額已確認為衍生金融工具(參閱附註廿一)。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(ii) 利率資料

下表詳列於報告期間結束日本集團之銀行借款及透支、擔保票據及同母系附屬公司借款之利率資料，此乃經計及指定為現金流量對沖工具之掉期合約(參閱上述(i)項)之影響：

	二零一五年		
	固定/浮動	實際利率	金額 港幣百萬元
銀行借款及透支	浮動	0.66%-6.35%	22,839
銀行借款	固定	2.38%-4.18%	12,175
擔保票據	固定	3.65%-5.74%	15,897
同母系附屬公司借款	浮動	1.45%-6.65%	1,185

	二零一四年		
	固定/浮動	實際利率	金額 港幣百萬元
銀行借款及透支	浮動	0.65%-6.35%	13,990
銀行借款	固定	2.23%-4.70%	12,568
擔保票據	固定	3.65%-5.74%	16,144
同母系附屬公司借款	浮動	1.05%-6.65%	5,021

(iii) 敏感度分析

假設於二零一五年十二月三十一日利率一般增加/減少不多於100個基點(二零一四年：100個基點)，而此變動應用在該日已存在之衍生及非衍生金融工具所面對之利率風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣83,000,000元(二零一四年：港幣59,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔利率風險之金融工具。以二零一四年而言，該分析乃按同一基準進行。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險

本集團擁有之資產及經營之業務主要位於香港及中國內地，現金流量大部分分別以港幣及人民幣計值。本集團以港幣列報其業績。

本集團所面對之主要外匯風險來自其於中國內地之物業發展及投資活動，此等營運之功能貨幣為人民幣。如適當及符合成本效益時，本集團會參照此等投資之將來人民幣融資需求及有關回報，以人民幣借款作融資。

本集團所承擔之外匯風險亦有來自以美元、英鎊、新加坡元、歐元、加拿大元及日圓計值之現金存款，若干以美元計值之可供出售證券和持有至期滿日之債務證券及若干以人民幣計值之可供出售證券(全部均於二零一五年十二月三十一日並沒有作對沖安排)。於二零一五年十二月三十一日，以美元計值之現金存款為313,000,000美元(二零一四年：219,000,000美元)及以美元計值之可供出售證券和持有至期滿日之債務證券為299,000,000美元(二零一四年：124,000,000美元)。由於港幣與美元掛鈎，本集團預期此等現金存款、可供出售證券和持有至期滿日之債務證券並無任何重大之外匯風險。就以英鎊、新加坡元、歐元、加拿大元及日圓計值之現金存款及以人民幣計值之可供出售證券而言，由於此等結餘並非重大，因此本集團認為所面對之外匯風險為低。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約用作對沖本集團由以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據(參閱附註三十)及若干以日圓計值之銀行借款所產生之外匯風險，並因此以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據及若干以日圓計值之銀行借款之本金已被轉換成港幣，詳情載於附註四(c)(i)。

(ii) 敏感度分析

假設於二零一五年十二月三十一日相關之外幣升值/貶值不多於5%(二零一四年：5%)，而此變動應用在本集團之每一實體於該日已存在並以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之衍生及非衍生金融工具所面對之外匯風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣15,000,000元(二零一四年：港幣28,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設匯率改變已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔外匯風險之金融工具。以二零一四年而言，該分析乃按同一基準進行。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(e) 股票價格風險

本集團面對分類為可供出售證券之金融投資(參閱附註廿二)所產生之股票價格及公允價值變動之風險。

本集團在挑選可供出售證券投資組合中之上市投資時會根據該等投資之長期增長潛力及回報，並定期監察其表現是否符合預期。假設於二零一五年十二月三十一日，本集團之上市可供出售證券市值增加/減少不多於10%(二零一四年：10%)(所有其他可變因素維持不變)，本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣272,000,000元(二零一四年：港幣278,000,000元)。本集團之上市可供出售證券市值之任何增加或減少並不會對本集團之除稅後盈利構成任何影響，惟其已減值者則除外。

上述敏感度分析乃假設股市指數或其他相關風險變數於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團面對股票價格風險之金融工具。該分析亦假設本集團金融投資之公允價值將根據相關股市指數或其他相關風險變數之歷史相互關係而變動，並且本集團之可供出售證券概不會因為相關股市指數或其他相關風險變數下跌而被視為減值，及所有其他可變因數維持不變。以二零一四年而言，該分析乃按同一基準進行。

(f) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

公允價值等級

下表呈列按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之金融工具。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產及負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃市場數據未能提供之輸入數據。
- 第三級估值：以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續) 公允價值等級(續)

	於二零一五年 十二月三十一日 之公允價值	於二零一五年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
金融資產：			
可供出售證券：			
— 上市(附註廿二)	2,716	2,716	—
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿一)	216	—	216
— 其他衍生金融工具(附註廿一)	84	84	—
金融負債：			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿一)	928	—	928
— 利率掉期合約(附註廿一)	848	—	848
<hr/>			
	於二零一四年 十二月三十一日 之公允價值	於二零一四年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
金融資產：			
可供出售證券：			
— 上市(附註廿二)	2,783	2,783	—
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿一)	318	—	318
金融負債：			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿一)	812	—	812
— 利率掉期合約(附註廿一)	661	—	661

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認當期公允價值等級之間所發生之轉移。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公允價值乃根據每份合約之條款及到期情況，經考慮目前之利率及掉期交易對手之信貸可靠程度後，把估計未來現金流量貼現至現值計算。

(ii) 以非公允價值列報之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

- 若干應收聯營公司及合營企業款項及所有應付聯營公司及合營企業款項
若干應收聯營公司及合營企業款項及所有應付聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。
- 非上市投資
非上市可供出售證券金額為港幣1,123,000,000元(二零一四年：港幣1,083,000,000元)(參閱附註廿二)，並無活躍市場之市場公開價格，而其公允價值並不能可靠地計量。於報告期間結束日，有關投資以成本減去減值虧損後確認。
- 持有至期滿日之債務證券
持有至期滿日之債務證券金額為港幣1,135,000,000元(二零一四年：港幣958,000,000元)(參閱附註廿二)於報告期間結束日以攤銷成本減去減值虧損後確認，其公允價值為港幣1,164,000,000元(二零一四年：港幣912,000,000元)。

五 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(附註十五(b))	23,641	23,371

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

六 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。

七 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 減值之其他收益淨額(註)	230	—
出售附屬公司收益淨額(附註卅四(b))	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(附註十六(a))	(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(附註十五(c)及廿五(b))	(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：參閱本財務報表附註十七對「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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

八 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
	1,795	2,021
減：資本化之金額(註)	(953)	(1,162)
	842	859

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。

	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

董事酬金之詳情載於附註九。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

八 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
(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(附註十六(a))	129	151
減:資本化之金額	-	(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(附註十七)	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)。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

九 董事酬金

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：

	二零一五年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李兆基博士	120	21,766	–	–	21,886
李家傑博士	120	17,689	572	18	18,399
林高演博士	120	9,270	20,750	555	30,695
李家誠	120	12,899	2,828	670	16,517
葉盈枝	100	8,467	14,560	507	23,634
孫國林	100	6,536	6,423	390	13,449
李鏡禹	100	3,562	293	211	4,166
馮李煥琮	100	4,673	4,386	279	9,438
劉壬泉	100	16	–	–	116
李寧	70	3,648	581	218	4,517
郭炳濠	200	4,526	1,273	271	6,270
黃浩明	100	8,678	12,950	519	22,247
非執行董事					
李王佩玲	150	150	–	–	300
李達民	120	–	–	–	120
獨立非執行董事					
鄭志強	220	530	–	–	750
高秉強教授	220	530	–	–	750
胡經昌	220	530	–	–	750
梁希文	270	680	–	–	950
胡家驃	200	–	–	–	200
潘宗光教授	200	100	–	–	300
鍾瑞明博士	200	100	–	–	300
歐肇基	510	190	–	–	700
截至二零一五年 十二月三十一日 止年度之總額	3,660	104,540	64,616	3,638	176,454

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

九 董事酬金(續)

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：(續)

	二零一四年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李兆基博士	120	18,763	—	—	18,883
李家傑博士	120	16,984	540	17	17,661
林高演博士	120	8,892	21,110	534	30,656
李家誠	120	12,375	1,760	644	14,899
葉盈枝	100	8,124	14,880	487	23,591
孫國林	100	6,240	6,060	374	12,774
李鏡禹	100	3,372	281	202	3,955
馮李煥琮	100	4,464	4,136	268	8,968
劉壬泉	100	—	—	—	100
李寧	102	3,444	550	207	4,303
郭炳濠	200	4,332	1,230	260	6,022
黃浩明	100	8,316	7,680	499	16,595
非執行董事					
李王佩玲	150	150	—	—	300
李達民	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
鄭志強	220	530	—	—	750
高秉強教授	220	530	—	—	750
胡經昌	220	530	—	—	750
梁希文	270	680	—	—	950
胡家驃	200	—	—	—	200
潘宗光教授	200	100	—	—	300
鍾瑞明博士	200	100	—	—	300
歐肇基	600	100	—	—	700
截至二零一四年 十二月三十一日 止年度之總額					
	3,782	98,026	58,227	3,492	163,527

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩年度內：

- (i) 應付本公司執行董事之所有董事袍金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務，而應付本公司執行董事之所有薪金、津貼、實物福利、酌定花紅及退休金供款均有關彼等管理本公司及/或其附屬公司事務而作出之服務；及

截至二零一五年十二月三十一日止年度

九 董事酬金(續)

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩年度內：(續)

- (ii) 應付本公司非執行董事及獨立非執行董事之所有酬金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務。

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)(d)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第3部分之披露，並無有利於董事、其控制之法人團體及關聯實體之貸款、擬似貸款或其他交易(二零一四年：無)。

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)(e)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第4部分之披露，截至二零一五年十二月三十一日止年度內及於二零一五年十二月三十一日，本公司或任何其控股公司、附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何致令本公司董事及其關聯實體於報告期間結束日或於報告期間任何時間內享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零一四年：無)。

本集團於本年度及上年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

十 五名最高酬金人士及高層管理人員酬金

(a) 五名最高酬金人士

在五名最高酬金人士中，全部(二零一四年：全部)均為董事，彼等之酬金已在附註九內披露。

(b) 高層管理人員之酬金

除上述披露於附註九和十(a)之董事酬金及五名最高酬金人士外，高層管理人員之酬金(其個人簡介載列於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報(本財務報表為其中一部分)之「董事及高層管理人員個人資料」內)分類為以下等級：

	二零一五年 人數	二零一四年 人數
酬金等級(港幣)(註)		
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1	3
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	2	3
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	3	1
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	1	1
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	1	—
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	—	2
港幣9,000,001元至港幣10,000,000元	3	2
港幣10,000,001元至港幣11,000,000元	1	—
港幣11,000,001元至港幣12,000,000元	—	2
港幣12,000,001元至港幣13,000,000元	2	—
港幣13,000,001元至港幣14,000,000元	1	1
	15	15

註：包括薪酬、津貼及實物福利、酌定花紅及退休金供款。

十一 所得稅

(a) 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)
	862	675
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
	367	487
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)
	7	154
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	228	217
	228	217
	1,464	1,533

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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十一 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
除稅前盈利	23,338	18,473
按有關稅務司法管轄區適用之利得稅稅率計算除稅前盈利之稅項	3,983	3,240
應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損之稅項影響	(1,392)	(1,142)
不可扣減支出之稅項影響	120	240
毋須計稅收入之稅項影響	(1,459)	(1,214)
確認以往年度未被確認之暫時性差異之稅項影響	9	-
未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響	312	370
使用以往年度稅務虧損之稅項影響	(71)	(41)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損之稅項影響	(23)	(37)
稅務彌償保證收回	(5)	(2)
一次性香港利得稅退稅	(2)	(1)
土地增值稅	5	116
預提所得稅	9	9
以往年度撥備多計淨額	(22)	(5)
實際稅項支出	1,464	1,533

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十一 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

綜合財務狀況表中已確認之遞延稅項(資產)/負債組成部分及本年度內之變動如下：

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 多於有關之 折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	支出對銷 及資本化 港幣百萬元	業務合併之 公允價值 調整 港幣百萬元	應收出售 收費橋樑 之收費權 代價款 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一四年一月一日	1,224	3,333	529	1,127	11	(569)	(22)	5,633
匯兌調整	(1)	(9)	-	-	-	-	-	(10)
於損益內扣除/(計入)	131	42	43	(66)	(5)	72	-	217
於儲備內計入(附註十三(a))	-	-	-	-	-	-	(68)	(68)
出售附屬公司(附註四(b))	(2)	-	-	-	-	-	-	(2)
於二零一四年十二月三十一日	1,352	3,366	572	1,061	6	(497)	(90)	5,770
於二零一五年一月一日	1,352	3,366	572	1,061	6	(497)	(90)	5,770
匯兌調整	(31)	(200)	(3)	-	-	-	-	(234)
於損益內扣除/(計入)	164	11	(64)	(26)	-	144	(1)	228
於儲備內計入(附註十三(a))	-	-	-	-	-	-	(48)	(48)
於二零一五年十二月三十一日	1,485	3,177	505	1,035	6	(353)	(139)	5,716
						二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額						(527)	(556)	
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額						6,243	6,326	
						5,716	5,770	

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十一 所得稅(續)

(d) 未確認之遞延稅項資產：

有關以下項目之遞延稅項資產未被確認：

	二零一五年		二零一四年	
	可扣稅 暫時性差異/ 未使用稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣稅 暫時性差異/ 未使用稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅暫時性差異	14	2	30	5
因稅務虧損而產生之將來稅務 利益				
香港(註(i))				
— 經稅務局評估	2,430	401	2,041	337
— 未經稅務局評估	6,481	1,069	5,529	912
香港以外(註(ii))	899	225	1,050	263
	9,810	1,695	8,620	1,512
	9,824	1,697	8,650	1,517

註：

(i) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

(ii) 稅務虧損可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

本集團並無確認若干附屬公司於可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損之相關遞延稅項資產，原因是該等附屬公司不大可能產生足夠未來應課稅盈利以抵銷有關之可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十二 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
	4,794	3,300

於報告期間結束後擬派發之末期股息尚未在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)	2,280	1,997

十三 其他全面收益

(a) 有關其他全面收益之各個組成部分之稅項影響

	二零一五年			二零一四年		
	除稅前金額 港幣百萬元	稅項回撥 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元	除稅前金額 港幣百萬元	稅項回撥 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元
匯兌差額：						
匯兌儲備之淨變動	(3,253)	–	(3,253)	(248)	–	(248)
現金流量對沖：						
對沖儲備之淨變動	(291)	48	(243)	(410)	68	(342)
可供出售證券：						
公允價值儲備之淨變動	164	–	164	133	–	133
應佔聯營公司及合營企業 之其他全面收益	(1,595)	–	(1,595)	(329)	–	(329)
本年度其他全面收益	(4,975)	48	(4,927)	(854)	68	(786)
	(附註十一(c))			(附註十一(c))		

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十三 其他全面收益(續)

(b) 有關其他全面收益組成部分(包括重新分類調整)

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
匯兌差額：		
— 於換算境外公司財務報表時	(3,115)	(198)
— 應佔合營公司轉回匯兌儲備時重新分類調整轉入損益之金額 (見附註十七)	(138)	—
— 於出售一間附屬公司時重新分類調整轉入損益之金額	—	(50)
本年度內於其他全面收益內確認之匯兌儲備變動淨額	(3,253)	(248)
現金流量對沖：		
— 本年度內確認之對沖工具公允價值變動之有效部分	(405)	(579)
— 重新分類調整轉入損益之金額	114	169
— 於其他全面收益內計入之遞延稅項淨額	48	68
本年度內於其他全面收益內確認之對沖儲備變動淨額	(243)	(342)
可供出售證券：		
— 本年度內確認之公允價值變動	327	(227)
— 於出售時重新分類調整轉入損益之金額	(164)	(2)
— 於減值虧損時重新分類調整轉入損益之金額	1	362
本年度內於其他全面收益內確認之公允價值儲備變動淨額	164	133

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十三 其他全面收益(續) (c) 於每一項權益

	分配予本公司股東							非控股 權益	其他全面 收益總額
	物業重估 儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	合計		
	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		
二零一四年									
匯兌差額：									
—於換算境外公司財務報表時	-	(195)	-	-	-	-	(195)	(3)	(198)
—於出售一間附屬公司時重新分類調整 轉入損益之金額	-	(50)	-	-	-	-	(50)	-	(50)
現金流量對沖：									
—公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(483)	-	-	(483)	-	(483)
—由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	141	-	-	141	-	141
可供出售證券：									
—公允價值變動	-	-	(227)	-	-	-	(227)	-	(227)
—於出售時重新分類調整轉入損益之金額	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	(2)
—於減值虧損時重新分類調整轉入損益 之金額	-	-	362	-	-	-	362	-	362
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	(307)	36	(31)	-	(27)	(329)	-	(329)
本年度其他全面收益	-	(552)	169	(373)	-	(27)	(783)	(3)	(786)
二零一五年									
匯兌差額：									
—於換算境外公司財務報表時	-	(3,095)	-	-	-	-	(3,095)	(20)	(3,115)
—應佔合營公司轉回匯兌儲備時重新分類 調整轉入損益之金額(見附註十七)	-	(96)	-	-	-	-	(96)	(42)	(138)
現金流量對沖：									
—公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(338)	-	-	(338)	-	(338)
—由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	95	-	-	95	-	95
可供出售證券：									
—公允價值變動	-	-	327	-	-	-	327	-	327
—於出售時重新分類調整轉入損益之金額	-	-	(164)	-	-	-	(164)	-	(164)
—於減值虧損時重新分類調整轉入損益 之金額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	(1,102)	(420)	(62)	-	(11)	(1,595)	-	(1,595)
本年度其他全面收益	-	(4,293)	(256)	(305)	-	(11)	(4,865)	(62)	(4,927)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十四 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)	3,303	3,281

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。

* 就二零一五年派發之紅股作出調整。

(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(附註十六(a))	(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(附註十一(c))	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本集團應佔累計公允價值變動(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。

十五 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相關業績。

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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十五 分部報告(續)

(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內，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：

	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		非控股權益應佔		本公司股東應佔			
	收入 港幣百萬元 (註(i))	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	合併 收入 港幣百萬元	綜合 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
	15,690	4,092	2,374	450	18,064	4,542	(1,257)	(562)	16,807	3,980
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)) 5,589	4,129	2,585	2,189	8,174	6,318	(22)	(15)	8,152	6,303
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
	23,641	9,536		2,816		12,352		(585)		11,767
公用事業及能源	-	-		3,633		3,633		-		3,633
	23,641	9,536		6,449		15,985		(585)		15,400
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		13,574		8,300		21,874		(548)		21,326

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十五 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

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十五 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 (註(i))	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	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
	15,466	2,861	2,576	696	18,042	3,557	(1,240)	(181)	16,802	3,376
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)) 5,009	3,656	2,493	2,110	7,502	5,766	(20)	(12)	7,482	5,754
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
	23,371	7,125		3,054		10,179		(195)		9,984
公用事業及能源	-	-		3,669		3,669		-		3,669
	23,371	7,125		6,723		13,848		(195)		13,653
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		6,956		6,594		13,550		(213)		13,337
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		11,635		8,012		19,647		(226)		19,421
所得稅		(1,533)		(1,174)		(2,707)		38		(2,669)
本年度盈利		10,102		6,838		16,940		(188)		16,752

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十五 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

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)(見附註七)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)(見附註七)。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)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十五 分部報告(續)

(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 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
香港	18,279	16,531	176,287	164,148
中國內地	5,362	6,840	41,574	38,429
	23,641	23,371	217,861	202,577
	(附註五)	(附註五)		

(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 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
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)

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	融資租賃下 自用租賃 土地權益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：									
於二零一四年一月一日	103,035	3,896	106,931	836	239	984	1,379	3,438	110,369
匯兌調整	(68)	(36)	(104)	-	-	-	(1)	(1)	(105)
添置	416	5,149	5,565	-	-	-	54	54	5,619
出售									
— 透過出售附屬公司 (附註四(b))	(52)	-	(52)	-	-	-	(1)	(1)	(53)
— 其他	(235)	-	(235)	-	-	-	(66)	(66)	(301)
撇除	-	-	-	-	-	-	(43)	(43)	(43)
重估盈餘	5,510	28	5,538	-	-	-	-	-	5,538
轉撥至投資物業及 其他土地及樓宇	4,051	(4,057)	(6)	-	6	-	-	6	-
自存貨轉入	199	-	199	-	53	-	-	53	252
於二零一四年十二月三十一日	112,856	4,980	117,836	836	298	984	1,322	3,440	121,276
代表：									
成本	-	-	-	836	298	984	1,322	3,440	3,440
估值	112,856	4,980	117,836	-	-	-	-	-	117,836
	112,856	4,980	117,836	836	298	984	1,322	3,440	121,276
累計折舊及減值虧損：									
於二零一四年一月一日	-	-	-	264	34	161	1,038	1,497	1,497
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)
本年度折舊(附註八(d))	-	-	-	21	7	20	103	151	151
出售時撥回	-	-	-	-	-	-	(58)	(58)	(58)
撇除	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)	(18)
於二零一四年十二月三十一日	-	-	-	285	41	181	1,064	1,571	1,571
賬面淨值：									
於二零一四年十二月三十一日	112,856	4,980	117,836	551	257	803	258	1,869	119,705

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) 賬面值對賬(續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	融資租賃下 自用租賃 土地權益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：									
於二零一五年一月一日	112,856	4,980	117,836	836	298	984	1,322	3,440	121,276
匯兌調整	(1,926)	-	(1,926)	-	(5)	-	(16)	(21)	(1,947)
添置									
— 透過出售附屬公司 (附註卅四(a))	2	-	2	-	-	-	-	-	2
— 其他	381	352	733	2	-	-	77	79	812
出售	(797)	-	(797)	-	-	-	(69)	(69)	(866)
撤除									
— 有關合營公司 (定義於附註十七)	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)	(8)
— 其他	-	-	-	-	-	-	(28)	(28)	(28)
重估盈餘	6,847	463	7,310	-	-	-	-	-	7,310
轉撥至投資物業	54	-	54	-	(67)	-	-	(67)	(13)
自存貨轉入 / (轉撥至存貨)									
淨額	387	4,998	5,385	-	(26)	-	-	(26)	5,359
於二零一五年十二月三十一日	117,804	10,793	128,597	838	200	984	1,278	3,300	131,897
代表：									
成本	-	-	-	838	200	984	1,278	3,300	3,300
估值	117,804	10,793	128,597	-	-	-	-	-	128,597
	117,804	10,793	128,597	838	200	984	1,278	3,300	131,897
累計折舊及減值虧損：									
於二零一五年一月一日	-	-	-	285	41	181	1,064	1,571	1,571
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)	(13)
折舊(附註八(d))	-	-	-	21	4	20	84	129	129
出售時撥回	-	-	-	-	-	-	(62)	(62)	(62)
本年度減值虧損(附註七)	-	-	-	-	10	-	-	10	10
轉撥至投資物業	-	-	-	-	(13)	-	-	(13)	(13)
撤除									
— 有關合營公司 (定義於附註十七)	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)	(7)
— 其他	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)	(7)
於二零一五年十二月三十一日	-	-	-	306	42	201	1,059	1,608	1,608
賬面淨值：									
於二零一五年十二月三十一日	117,804	10,793	128,597	532	158	783	219	1,692	130,289

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(b) 物業賬面淨值之分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	9,777	8,526
— 中期租約	84,439	77,872
	94,216	86,398
位於香港以外並簽有		
— 長期租約	31	77
— 中期租約	33,395	32,972
— 短期租約	2,428	—
	35,854	33,049
	130,070	119,447

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

公允價值等級

本集團按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之投資物業及發展中投資物業。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃市場數據未能提供之輸入數據。
- 第三級估值：以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

公允價值等級(續)

	於二零一五年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一五年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
		第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
投資物業：			
— 位於香港	86,773	—	86,773
— 位於中國內地	31,031	—	31,031
發展中投資物業：			
— 位於香港	6,033	—	6,033
— 位於中國內地	4,760	4,760	—

於二零一四年十二月三十一日，本集團之以公允價值計量之投資物業並沒有分類為第一級與第二級公允價值等級。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認當期公允價值等級之間所發生之轉移。

估值過程

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。

本集團管理層已審閱由獨立測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告期間結束日進行，並由高層管理人員審閱及批准。

估值方法

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。

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

第二級公允價值計量所使用之輸入數據

位於中國內地之發展中投資物業之公允價值是使用直接市場比較法來釐定，即參照近期可比較物業之售價(按市場上公開之數據每平方呎售價基準)。

第三級公允價值計量所使用之輸入數據

下表呈列重大不可觀察輸入數據：

已建成投資物業

	資本化比率範圍		出租率範圍	
	二零一五年 %	二零一四年 %	二零一五年 %	二零一四年 %
位於香港				
—零售	2.75%-5.5%	2.75%-5.5%	22%-100%	61%-100%
—寫字樓/工業	3.5%-4.0%	3.5%-4.5%	82%-97%	91%-100%
—住宅	2.25%-2.75%	2.25%-2.75%	71%-92%	70%-96%
位於中國內地				
—零售	5.5%-8.0%	5.5%-8.0%	18%-100%	46%-100%
—寫字樓	6.5%-7.5%	6.5%-7.5%	96%-100%	38%-100%

已建成投資物業之公允價值計量與出租率呈正面相關性，而與資本化比率呈負面相關性。

發展中投資物業

	建造項目之估計成本	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
位於香港	58 - 1,178	1,072 - 1,223

發展中投資物業之公允價值計量與完成建造之估計成本(即建造項目之估計成本減去於報告期間結束日實際之項目開發費用支出)呈負面相關性。

(d) 所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義之物業，已被分類為投資物業。

十七 無形經營權

	收費橋樑經營權	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	954	957
匯兌調整	-	(3)
減值	(954)	-
於十二月三十一日	-	954
累計攤銷：		
於一月一日	593	563
匯兌調整	-	(1)
本年度攤銷(附註八(d))	10	31
減值時撥回	(603)	-
於十二月三十一日	-	593
賬面淨值：		
於十二月三十一日	-	361

本年度之攤銷金額已列入綜合損益表中之「直接成本」內。

該項收費橋樑為位於中國內地浙江省杭州市之杭州錢江三橋(「錢江三橋」)。

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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十七 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，恒發產生一次性收益港幣355,000,000元並按此本集團應佔69.27%金額為港幣246,000,000元。

因此，於二零一五年四月三十日，有關錢江三橋之無形經營權已全數減值及其合營公司之資產及負債亦終止確認。

十八 附屬公司權益

於二零一五年十二月三十一日，重大地影響本集團之業績，資產及負債之主要附屬公司之明細詳列於第221頁至227頁。

與一家附屬公司之交易 - 恒發

於二零一四年十二月一日，本公司以現金代價港幣935,000,000元完成出售其於Camay Investment Limited及其附屬公司Citistore (Hong Kong) Limited及Puretech Investment Limited(統稱為「目標集團」)之全部股份予恒發。因此，本公司出售其於目標集團之部分權益予非控股權益金額為港幣262,000,000元，此金額亦已包括在截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表中所列示之「出售附屬公司之部分權益」港幣331,000,000元內。

十九 聯營公司權益

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
非上市股份		
應佔資產淨值	2,090	1,799
應收聯營公司款項	1,228	402
	3,318	2,201
減：減值虧損	-	-
	3,318	2,201
於香港上市之股份		
應佔資產淨值，包括於收購時所產生之商譽	48,635	47,945
	51,953	50,146
上市股份市值	77,730	81,005

除應收一間聯營公司款項港幣1,000,000元為附息且其年利率為港元優惠利率減3%(二零一四年：應收一間聯營公司款項港幣3,000,000元為附息且其年利率為港元優惠利率減3%)外，所有應收聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回及並無逾期亦無減值。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十九 聯營公司權益(續)

所有聯營公司均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零一五年十二月三十一日主要聯營公司之明細詳列於第228頁。

重大聯營公司之財務資料概要(經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬)，披露如下：

	香港中華煤氣有限公司(註)	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
聯營公司之總額：		
流動資產	23,633	24,641
非流動資產	92,038	89,877
流動負債	(23,181)	(20,690)
非流動負債	(30,288)	(31,515)
權益	62,202	62,313
收入	29,591	31,615
持續營運業務之經營盈利	8,179	8,103
其他全面收益	(3,180)	(973)
全面收益總額	4,999	7,130
自聯營公司已收股息	1,580	1,436
與本集團之聯營公司權益賬面值之對賬：		
聯營公司之資產淨值總額	62,202	62,313
永續資本證券賬面值	(2,354)	(2,354)
非控股權益	(6,918)	(7,242)
股東應佔權益	52,930	52,717
本集團之權益	41.52%	41.51%
本集團應佔聯營公司之股東應佔權益	21,977	21,883
商譽	17,517	17,508
於本綜合財務報表之賬面值	39,494	39,391
上市股份市值	72,966	77,505

註：香港中華煤氣有限公司之主要業務為生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務。其獨特之業務性質對本集團之物業發展及物業投資兩項核心業務作出輔助作用，並理順本集團物業發展業務之週期性。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

十九 聯營公司權益(續)

並非個別重大之聯營公司匯總資料：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大之聯營公司賬面值總額	12,459	10,755
本集團應佔上述聯營公司總額：		
持續營運業務之經營盈利	1,216	1,231
其他全面收益	(75)	3
全面收益總額	1,141	1,234

二十 合營企業權益

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
應佔資產淨值	27,748	25,051
應收合營企業款項	7,871	7,314
	35,619	32,365

除應收合營企業款項港幣2,000,000元及港幣204,000,000元為附息且其年利率分別為港元優惠利率及香港銀行同業拆息利率加0.5%(二零一四年：港幣3,000,000元及港幣195,000,000元為附息且其年利率分別為港元優惠利率及香港銀行同業拆息利率加0.5%)外，所有應收合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回及並無逾期亦無減值。

所有合營企業均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零一五年十二月三十一日主要合營企業之明細詳列於第229頁。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

二十 合營企業權益(續)

重大合營企業之財務資料概要(經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬),披露如下:

	Central Waterfront Property Investment Holdings Limited(註)	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
合營企業之總額:		
流動資產	877	866
非流動資產	88,201	80,832
流動負債	(2,005)	(1,960)
非流動負債	(18,280)	(18,199)
權益	68,793	61,539
於上述資產及負債內包括:		
現金及現金等價物	361	306
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(17,409)	(17,375)
收入	5,863	5,732
投資物業之公允價值增加	7,394	2,438
持續營運業務之經營盈利	10,667	5,583
其他全面收益	(34)	17
全面收益總額	10,633	5,600
自合營企業已收股息	1,156	1,197
於上述盈利內包括:		
折舊及攤銷	(91)	(109)
利息收入	-	1
利息支出	(391)	(413)
所得稅支出	(656)	(621)
與本集團之合營企業權益賬面值之對賬:		
合營企業之資產淨值總額	68,793	61,539
本集團之權益	34.21%	34.21%
本集團應佔合營企業之資產淨值及於本綜合財務報表之賬面值	23,534	21,052

註: Central Waterfront Property Investment Holdings Limited 乃由本公司及其合營夥伴於英國處女群島註冊成立及於香港經營。其附屬公司主要於香港經營國際金融中心綜合項目物業投資及酒店業務。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

二十 合營企業權益(續)

並非個別重大之合營企業匯總資料：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大之合營企業賬面值總額	12,085	11,313
本集團應佔上述合營企業總額：		
持續營運業務之經營盈利	403	747
其他全面收益	(323)	7
全面收益總額	80	754

廿一 衍生金融工具

	二零一五年		二零一四年	
	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
現金流量對沖：				
跨貨幣利率掉期合約(附註四(f)(i))	216	928	318	812
利率掉期合約(附註四(f)(i))	-	848	-	661
現金流量對沖合計(附註四(c)(i))	216	1,776	318	1,473
現金流量對沖以外：				
其他衍生金融工具(附註四(f)(i))	84	-	-	-
	300	1,776	318	1,473
代表：				
非流動部分	300	1,773	318	1,473
流動部分(附註廿八)	-	3	-	-
	300	1,776	318	1,473

(a) 本集團與若干銀行交易對手訂立之掉期合約包括：

- 用作對沖以美元、英鎊、及新加坡元計值之擔保票據(參閱附註三十)(其於二零一五年十二月三十一日之本金總額為672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元(二零一四年：672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元))及以日圓計值之銀行借款(其於二零一五年十二月三十一日之總本金金額為10,000,000,000日圓(二零一四年：10,000,000,000日圓))所產生之利率風險及外匯風險之跨貨幣利率掉期合約；及
- 用作對沖若干以港元計值之銀行借款(其於二零一五年十二月三十一日之總本金金額為港幣11,700,000,000元(二零一四年：港幣12,000,000,000元))所產生之利率風險之利率掉期合約。

此等跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約指定作為由擔保票據及銀行借款所產生之利率風險及外匯風險之現金流量對沖。此等掉期合約到期日介乎二零一六年六月十三日至二零二六年十月二十日(二零一四年：二零一六年六月十三日至二零二六年十月二十日)期間。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

廿一 衍生金融工具(續)

- (b) 於二零一五年十二月三十一日，其他衍生金融工具之賬面值代表於二零一五年十二月三十一日仍未行使的由美麗華酒店企業有限公司(本集團之上市聯營公司)發行之紅利認股權證之公允價值。

廿二 其他金融資產

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
可供出售證券		
非上市(附註四(f)(ii))	1,123	1,083
上市(附註四(f)(i))：		
— 香港	2,637	2,783
— 香港以外	79	—
	3,839	3,866
持有至期滿日之債務證券(附註四(f)(ii))		
上市：		
— 香港	522	367
— 香港以外	613	591
	1,135	958
應收分期款	2,306	1,679
應收貸款	1,042	920
	8,322	7,423
上市之可供出售證券市值(附註四(f)(i))	2,716	2,783
上市之持有至期滿日之債務證券市值(附註四(f)(ii))	1,164	912
已減值之個別可供出售證券市值	480	885

(a) 可供出售證券

於二零一五年十二月三十一日，本集團若干上市之可供出售證券被確定為已減值，此乃基於其公允價值重大或持久地下跌至低於其成本值。按照載列於附註二(n)(i)之會計政策，該等可供出售證券已在損益中確認減值虧損。

於二零一五年十二月三十一日可供出售證券賬面值中包括金額合共為港幣91,000,000元之可供出售證券(二零一四年：港幣83,000,000元)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。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無使用該等信貸額度。

廿二 其他金融資產(續)

(b) 持有至期滿日之債務證券

除一筆賬面值為數港幣20,000,000元(二零一四年：無)之債務證券因發行企業拖欠應支付利息而已減值以外，所有持有至期滿日之債務證券均為上市、由良好信貸評級之企業所發行及並無逾期亦無減值。

於二零一五年十二月三十一日持有至期滿日之債務證券賬面值中包括金額合共為港幣598,000,000元之債務證券(二零一四年：港幣563,000,000元)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。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無使用該等信貸額度。

(c) 應收分期款

應收分期款為自報告期間結束日起一年後到期之應收樓價之分期款。列入「其他金融資產」內之結餘並無逾期亦無減值。於報告期間結束日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿五)。

(d) 應收貸款

於二零一五年十二月三十一日，應收貸款包括港幣684,000,000元及港幣358,000,000元為有抵押、附息且其年利率分別為香港銀行同業拆息利率加4%及12%(二零一四年：應收貸款包括港幣200,000,000元及港幣720,000,000元為有抵押、附息且其年利率分別為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%)之貸款。此款項於報告期間結束日一年後到期及無逾期亦無減值。

預期於一年內收回之流動部分港幣236,000,000元(二零一四年：港幣50,000,000元)已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿五)。

廿三 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括購買分別位於中國內地及澳門之若干土地/物業所付之訂金分別為港幣3,834,000,000元(二零一四年：港幣4,250,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一四年：港幣561,000,000元)。

廿四 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

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

廿四 存貨(續)

物業發展存貨賬面值之分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	24,357	21,888
— 中期租約	37,713	37,545
	62,070	59,433
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	10,766	11,934
— 中期租約	8,638	8,654
	19,404	20,588
	81,474	80,021
包括：		
— 預計超過一年後完成之物業	51,525	54,364

廿五 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(附註廿二)	2,146	1,281
應收貸款(附註廿二)	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(附註廿六)	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

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。

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、附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%(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。

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。

廿五 應收賬款及其他應收款(續)

(a) 賬齡分析

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

本集團之信貸政策詳情載列於附註四(a)。

(b) 應收貿易賬款之減值

除非本集團信納收回款項機會渺茫，在此情況下，減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(參閱附註二(n)(i))，否則應收貿易賬款之減值虧損會透過撥備賬記錄。

本年度呆賬撥備之變動如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於一月一日	60	61
匯兌差額	(2)	-
減值虧損確認/(回撥)(附註七及十五(c))	25	(1)
於十二月三十一日	83	60

於二零一五年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款港幣83,000,000元(二零一四年：港幣60,000,000元)被釐定為個別出現減值。個別出現減值之應收賬款是與財政出現困難之客戶有關，經管理層評估後，預期只可以收回部分之應收賬款。因此，本集團已於本年度內為這些被認為不能收回之賬款確認減值虧損。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

廿五 應收賬款及其他應收款(續)

(c) 並無減值之應收貿易賬款

既非個別或集體減值之應收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
無逾期亦無減值	2,279	911
逾期少於一個月	609	974
逾期多於一個月但少於三個月	73	31
	682	1,005
	2,961	1,916

無逾期亦無減值之應收賬款是與近期並無拖欠還款紀錄之客戶有關。

逾期但並無減值之應收賬款與多名客戶有關，該等客戶與本集團之交易紀錄良好。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被認為可全數收回，因此毋須為該等結餘作減值撥備。

廿六 應收/(應付)客戶合約工程款

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於報告期間結束日履行中之工程合約：		
已產生之工程成本加已確認之盈利減虧損	325	550
進度款	(323)	(573)
工程淨值	2	(23)
以上項目代表：		
應收客戶合約工程款(附註廿五)	18	31
應付客戶合約工程款(附註廿八)	(16)	(54)
	2	(23)

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

廿七 現金及銀行結餘

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	6,771	6,930
銀行存款及現金	5,008	3,373
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	11,779	10,303
減：		
於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(928)	(247)
被限制使用現金	(2,380)	(1,408)
現金及現金等價物	8,471	8,648
銀行透支(附註廿九)	(6)	(88)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	8,465	8,560

於二零一五年十二月三十一日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘中包括於中國內地受外匯管制之銀行存款結餘，當中包括港幣2,380,000,000元(二零一四年：港幣1,408,000,000元)之金額乃被限制使用，主要包括於中國內地正進行預售之若干物業發展項目之建築保證金。

廿八 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(附註廿六)	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(附註廿一)	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

- (a) 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%)。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

廿八 應付賬款及其他應付款(續)

(b) 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

(c) 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。

廿九 銀行借款及透支

於二零一五年十二月三十一日，銀行借款及透支須於下列期限償還：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	10,216	13,590
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	2,711	4,595
— 兩年後但五年內	22,087	8,373
	24,798	12,968
	35,014	26,558

於二零一五年十二月三十一日，無抵押銀行借款及透支分析如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
無抵押銀行借款	35,008	26,470
銀行透支(附註廿七)	6	88
	35,014	26,558

本集團之若干銀行信貸須符合與本集團之若干財務狀況表項目比率及最低資產淨值要求有關之契諾，這是與財務機構訂立貸款安排時之常見規定。倘若本集團違反任何契諾將會導致已提取之銀行信貸須於要求時償還。本集團定期監控並遵守契諾。本集團對流動資金風險管理之進一步詳情載列於附註四(b)。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

三十 擔保票據

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於二零一七年至二零二二年到期之擔保票據	1,830	1,860
於二零一九年到期之擔保票據	3,865	3,864
按中期票據計劃發行之擔保票據	10,202	10,420
	15,897	16,144

於二零一五年十二月三十一日，擔保票據須於下列期限償還：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	2,192	–
一年後並已包括於非流動負債		
– 一年後但兩年內	5,743	2,345
– 兩年後但五年內	6,302	12,139
– 五年後	1,660	1,660
	13,705	16,144
	15,897	16,144

(a) 於二零一七年至二零二二年到期之擔保票據

於二零零七年七月二十五日，本公司透過一間全資附屬公司於美國及歐洲私人配售本金總額為325,000,000美元及50,000,000英鎊之擔保借款票據（「二零零七年票據」）。其中本金總額為163,000,000美元之二零零七年票據於截至二零一四年十二月三十一日止年度內償還。因此，於二零一五年十二月三十一日，本金總額152,000,000美元及50,000,000英鎊之二零零七年票據之票面息率為固定利率，年利率介乎6.18%至6.38%，須每半年支付利息。而餘下本金總額10,000,000美元之二零零七年票據之票面息率為浮動利率並參考三個月倫敦銀行同業拆息為基準，須每季度支付利息。二零零七年票據由本公司提供擔保及其到期日介乎二零一七年七月二十五日至二零二二年七月二十五日期間。

(b) 於二零一九年到期之擔保票據

於二零零九年九月十七日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為500,000,000美元之擔保票據（「二零零九年票據」），發行價相等於二零零九年票據本金之99.795%。二零零九年票據之票面息率為固定利率，年利率為5.50%，須每半年支付利息。二零零九年票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一九年九月十七日。

三十 擔保票據 (續)

(c) 根據中期票據計劃 (「計劃」) 而發行之擔保票據

於二零一五年十二月三十一日根據計劃發行而仍未償還之擔保票據之賬面值如下：

- (i) 於二零一一年九月十九日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 200,000,000 新加坡元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.00%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一八年九月十九日。
- (ii) 於二零一一年九月二十三日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣 220,000,000 元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.03%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年九月二十三日。
- (iii) 於二零一一年九月二十六日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣 656,000,000 元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.03%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年九月二十七日。
- (iv) 於二零一一年十月二十日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 10,000,000 美元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 5.20%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二六年十月二十日。
- (v) 於二零一一年十月二十八日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣 250,000,000 元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.03%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年十月二十八日。
- (vi) 於二零一一年十一月十日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣 309,000,000 元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.80%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零三一年十一月十日。
- (vii) 於二零一一年十一月十一日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 200,000,000 新加坡元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 3.865%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一六年十一月十一日。
- (viii) 於二零一二年二月十四日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 400,000,000 美元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.75%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一七年二月十四日。
- (ix) 於二零一二年二月十五日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 200,000,000 新加坡元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 3.65%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一六年二月十五日。
- (x) 於二零一二年二月二十二日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 300,000,000 美元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.75%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一七年二月十四日。

卅一 同母系附屬公司借款

除為數港幣8,000,000元(二零一四年：港幣409,000,000元)乃預期於一年內償還外，所有同母系附屬公司借款均為無抵押、付息及無固定還款期，並預期不會於一年內償還。

卅二 資本及儲備

(a) 權益內項目之變動

本集團綜合權益內之每一項目之期初至期末結餘之對賬載列於綜合權益變動表內。本公司權益內之每一項目之年初至年末變動詳情載於附註卅九。

(b) 儲備之性質及用途

(i) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。當該其他土地及樓宇重新分類為投資物業時，該其他土地及樓宇之公允價值累計增加於重新分類日計入物業重估儲備中，及於報廢或出售有關物業時轉撥至保留盈利。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有由兌換境外業務之財務報表所產生之外幣兌換差額。此儲備乃按照會計政策附註二(y)所載處理。

(iii) 公允價值儲備

公允價值儲備包括於報告期間結束日所持有可供出售證券之累計公允價值變動淨額及按照會計政策附註二(g)及二(n)(i)所載處理。

(iv) 對沖儲備

對沖儲備包括衍生金融工具之公允價值累計變動淨額之有效部分，即獲指定為對沖一項已確認之資產或負債或非常可靠地預計之交易之現金流量變動或已承諾未來交易之相關外匯風險，並按照附註二(i)所載之現金流量對沖會計政策處理。

(v) 其他儲備

其他儲備包括成立於中國內地之企業之法定儲備。根據中華人民共和國(「中國」)適用於外資全資擁有企業之條例及守則，外資全資擁有企業在年度內需要轉撥按中國會計守則計算之除稅後盈利之不少於10%至儲備基金，直至此儲備基金之結存達至該企業註冊資本之50%。

卅三 資本管理

本集團進行資本管理之主要目標是確保本集團有持續經營之能力，從而能夠持續為股東帶來財務上回報及藉合理成本以籌措財政資源。

本集團以審慎之財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩健之資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況之顯著轉變對資本架構作出調整。

本集團是以借貸比率為監控其資本架構之基準。借貸比率乃為經營物業發展及物業投資業務公司最普遍採用之量度資本管理標準之一。借貸比率是根據本集團於報告期間結束日之債務淨額（為本集團之銀行及其他借款及同母系附屬公司借款合計（「債務總額」）減現金及銀行結餘）及股東權益而計算所得。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團之財務策略（比對截至二零一四年十二月三十一日止年度並無改變）是以具吸引力之借貸成本取得長期融資，藉以支持本集團來年於香港及中國內地之土地儲備發展。於本年度內，本集團持續維持低借貸比率水平，此有助於儘量減低任何因本地及/或國際金融市場、資本市場以及經濟情況之不可預見之負面變化所帶來之不良影響。

本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之借貸比率如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銀行及其他借款（包括擔保票據）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%

於本年度內及於二零一五年十二月三十一日，除一間從事財務借貸業務之全資附屬公司由《銀行業條例》規管外，本公司或任何其他附屬公司均不受制於外部施加之資本規定。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

卅四 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團收購若干附屬公司。本集團收購之附屬公司之資產及所承擔之負債之公允價值如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
投資物業(附註十六(a))	2	–
存貨	72	77
資產淨值及總代價	74	77
代表：		
已付現金代價	74	77
收購所產生之現金流出淨額：		
已付現金代價	(74)	(77)

(b) 出售附屬公司

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度內出售一間附屬公司。該等出售對本集團之資產及負債有以下影響：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
投資物業及其他物業、廠房及設備(附註十六(a))	–	53
存貨	54	940
應收賬款及其他應收款	–	4
現金及現金等價物	–	17
股東借款	–	(3)
同母系附屬公司借款	–	(2)
應付賬款及應付費用	–	(79)
遞延稅項負債(附註十一(c))	–	(2)
本期稅項負債	–	(2)
資產淨值	54	926
合營企業權益	–	(737)
匯兌儲備撥回	–	(50)
專業費用支出	–	3
出售收益淨額(附註七)	52	140
總代價	106	282
代表：		
已收現金代價	106	282
出售所產生之現金流入淨額：		
已收現金代價	106	282
出售之現金及現金等價物	–	(17)
	106	265

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

卅五 資本承擔項目

於二零一五年十二月三十一日，本集團未於本財務報表計提之資本承擔項目如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
(a) 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	6,060	9,458
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	21,113	16,845
	27,173	26,303
(b) 本集團應佔聯營公司及合營企業之資本承擔項目：		
就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	1,178	1,879
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	1,043	1,225
	2,221	3,104

卅六 重要租賃安排

於二零一五年十二月三十一日，本集團為經營租賃之出租人及承租人。本集團不可解除之經營租賃承擔如下：

(a) 出租人

本集團以經營租賃租出若干土地/物業。這些租賃一般初步為期一年至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。有關出租物業之賬面淨值已刊載於附註十六。

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應收之最低租賃付款額總額如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
一年內	4,619	4,454
一年後但五年內	5,084	4,777
五年後	444	493
	10,147	9,724

卅六 重要租賃安排(續)

(b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一年至五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
一年內	240	217
一年後但五年內	160	274
	400	491

卅七 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (a) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)事項(「出售」)，本集團與陽光房地產基金簽訂稅務契約。根據該等稅務契約，本集團承諾賠償予陽光房地產基金於完成出售時(「完成」)或之前所發生之任何稅務債項、回補直至完成時所授之商業樓宇免稅額及資本性免稅額及於完成或之前物業重新分類所產生之任何稅務債項。於二零一五年十二月三十一日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣13,000,000元(二零一四年：港幣17,000,000元)。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，本公司就有關擔保本集團之附屬公司及工程就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書之或然負債為港幣38,000,000元(二零一四年：港幣536,000,000元)。
- (c) 於二零一五年十二月三十一日，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)所訂立之若干銀行借款作出擔保合共金額為港幣零元(二零一四年：港幣232,000,000元)。
- (d) 於二零一五年十二月三十一日，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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易

除披露於本財務報表其他地方內之交易及結餘外，本集團於本年度內進行下列重大關連人士交易：

(a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與同母系附屬公司於本年度之重大關連人士交易如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
其他利息支出 (註(i))	77 [#]	218 [#]
銷售建築材料 (註(iii))	–	23
銷售佣金收入 (註(iii))	11	19
行政費用收入 (註(ii))	9	8

(b) 與聯營公司及合營企業之交易

本集團與聯營公司及合營企業於本年度之重大關連人士交易如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
建築工程/維修保養收入 (註(ii))	–	580
租金支出 (註(iii))	133	134
場地相關費用 (註(iii))	55	60
管理費收入 (註(iii))	11	31
貸款安排費收入 (註(iii))	–	26
保安服務費收入 (註(iii))	25	23
其他利息收入 (註(i))	6	19
銷售佣金收入 (註(iii))	–	13

(c) 與關連公司之交易

本集團與關連公司 (由本集團一名董事之私人家族信託所控制) 於本年度之重大關連人士交易如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銷售建築物料 (註(iii))	8	–
租金收入 (註(iii))	19	15
稅務彌償保證收回	5	–

截至二零一五年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易 (續)

(c) 與關連公司之交易 (續)

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘並參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率或中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率計算。
- (ii) 此等交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零一五及二零一四年十二月三十一日之同母系附屬公司借款可參考本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表，而其條款已載於附註卅一。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之應收/應付聯營公司及合營企業款項已載於附註十九、二十、廿五及廿八。

(d) 與陽光房地產基金之交易

本集團與陽光房地產基金 (按照上市規則其自二零零九年四月三十日起被視為本公司之關聯人士) 於本年度內之重大關連人士交易如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入	49 [#]	48 [#]
資產管理服務費收入	88 [#]	81 [#]
租金支出	10	9
保安服務費收入	2 [#]	2 [#]

以上之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。於二零一五年十二月三十一日應收陽光房地產基金之款項為港幣26,000,000元 (二零一四年：港幣29,000,000元)。此款項為無抵押、免息及無固定還款期，並已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內 (附註廿五)。

(e) 與本公司一名董事擁有之一間公司之交易

本公司董事李家傑博士透過其擁有一間公司 (「實體」) 於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過此聯營公司持有位於中國內地之發展項目之權益。實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。

於二零一五年十二月三十一日，該實體向上述聯營公司墊支之款項總額為港幣80,000,000元[#] (二零一四年：港幣80,000,000元[#])。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(f) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註九。

[#] 該等關連人士交易亦構成上市規則所界定之關連交易及/或持續關連交易，有關詳情載列於本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年報內之董事局報告中「交易、安排或合約權益及持續關連交易」一段。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

卅九 本公司之財務狀況表及儲備變動

(a) 財務狀況表

	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
非流動資產		
附屬公司權益	152,763	148,734
聯營公司權益	94	93
合營企業權益	71	123
	152,928	148,950
流動資產		
應收賬款及其他應收款	67	67
現金及銀行結餘	1	1
	68	68
流動負債		
應付賬款及其他應付款	20	21
	20	21
流動資產淨值	48	47
總資產減流動負債	152,976	148,997
非流動負債		
應付附屬公司款項	27,459	25,655
應付聯營公司款項	9	7
應付合營企業款項	138	248
	27,606	25,910
資產淨值	125,370	123,087
資本及儲備		
股本	52,345	52,010
儲備	73,025	71,077
權益總額	125,370	123,087

由董事局於二零一六年三月二十一日核准並許可發出。

董事

李兆基
李達民

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

卅九 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 儲備變動

	附註	股份溢價 港幣百萬元	資本贖回 儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零一四年一月一日之結餘		45,127	20	68,560	113,707
二零一四年之儲備變動：					
本年度盈利及全面收益總額		-	-	5,534	5,534
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	(1,997)	(1,997)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	(1,020)	(1,020)
於二零一四年三月三日過渡至 無股票票面值機制	卅九(c)	(45,127)	(20)	-	(45,147)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日之結餘		-	-	71,077	71,077
二零一五年之儲備變動：					
本年度盈利及全面收益總額		-	-	5,484	5,484
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	(2,280)	(2,280)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	(1,256)	(1,256)
於二零一五年十二月三十一日之結餘		-	-	73,025	73,025

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

卅九 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零一五年 百萬股	二零一四年 百萬股	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本：				
於一月一日	3,000	2,699	52,010	5,398
於二零一四年三月三日過渡至無股票 票面值機制(註(i))	—	—	—	45,147
就以股代息而發行之股份(註(ii))	6	31	335	1,465
派發之紅股股份(註(iii))	300	270	—	—
於十二月三十一日	3,306	3,000	52,345	52,010

(i) 香港《公司條例》之過渡性無票面值制度於二零一四年三月三日已自動生效。於該日，按照香港《公司條例》(第622章)附表11第37條，股份溢價賬及資本贖回儲備之任何餘額已經納入為本公司之股本之一部分。此改變對已發行股份的數目或任何股東之相對權利並沒有影響。自該日起，所有股本之變動已按照香港《公司條例》(第622章)第4及第5部分的要求而進行。

(ii) 就以股代息而發行之股份

於二零一五年七月九日，關於截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息，本公司根據以股代息計劃按發行價每股港幣54.41元發行及配發4,801,477股股份。除不能享有上述末期股息之外，所發行之4,801,477股股份在各方面與當時已發行股份享有同等權利。

於二零一五年十月八日，關於截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息，本公司根據以股代息計劃按發行價每股港幣47.58元發行及配發1,557,870股股份。除不能享有上述中期股息之外，所發行之1,557,870股股份在各方面與當時已發行股份享有同等權利。

於二零一四年七月十八日，關於截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息，本公司根據以股代息計劃按發行價每股港幣46.46元發行及配發31,037,724股股份。除不能享有上述末期股息之外，所發行之31,037,724股股份在各方面與當時已發行股份享有同等權利。

於二零一四年十月二十一日，關於截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息，本公司根據以股代息計劃按發行價每股港幣55.79元發行及配發405,722股股份。除不能享有上述中期股息之外，所發行之405,722股股份在各方面與當時已發行股份享有同等權利。

據此並按照列載於香港《公司條例》(第622章)附表11第37條，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司之股本增加約港幣335,000,000元(二零一四年：港幣1,465,000,000元)。

卅九 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(c) 股本(續)

(iii) 派發之紅股股份

本公司於二零一五年七月九日合共發行300,033,920股紅股股份予於二零一五年六月十日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股已繳足新股。

本公司於二零一四年七月十八日合共發行269,899,614股紅股股份予於二零一四年六月十七日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股已繳足新股。

根據於二零一四年三月三日生效之香港《公司條例》(第622章)第135條，由於公司的股份不再有票面值，因此本公司的股本並沒有改變。

(d) 可分派之儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司根據香港《公司條例》(第622章)第6部分之規定而計算之可分派予本公司股東之儲備合共為港幣73,025,000,000元(二零一四年：港幣71,077,000,000元)。如載列於附註十二(a)，於報告期間結束日後，董事擬派發末期股息每股港幣1元7仙(二零一四年：每股港幣7角6仙)，總數為港幣3,538,000,000元(二零一四年：港幣2,280,000,000元)。此末期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

四十 非調整之報告期間結束日後事項

董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註十二。

四十一 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

四十二 直屬母公司及最終控股公司

於二零一五年十二月三十一日，董事認為本集團之直屬母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編製供公眾使用之財務報表。

主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日

主要附屬公司之詳情如下：

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(a) 物業發展				
(i) 於香港註冊及經營業務				
啟智國際有限公司		1	—	100
寶煒有限公司	(i)	1	—	100
Capital Matrix Limited		1	—	100
嘉理有限公司		2	—	100
宇堡有限公司		1	—	100
恒雄有限公司	(i)	1	—	100
翔穎有限公司		1	—	100
國達發展有限公司		1	—	100
明保有限公司	(i)	2	—	100
雋偉有限公司	(i)	1	—	100
鉅晶有限公司	(i)	1	—	100
銳金有限公司		1	—	100
恒丰有限公司		10,000	—	100
豐收發展有限公司		840	—	82.86
鴻順置業有限公司	(i)			
— 普通股		3,940,200	—	100
— 無投票權遞延股份		2,000,000	—	100
聚寶企業有限公司	(i)	1	—	100
朗富發展有限公司	(i)	1,000	—	100
旺勝有限公司	(i)	2	—	100
安豐發展有限公司	(i)	2	—	100
沛成發展有限公司		2	—	100
裕銀發展有限公司		2	—	100
展騰投資有限公司	(i)	1	—	100
信彩發展有限公司		10,000	—	100
進禧有限公司		1,000	—	100
超運投資有限公司	(i)	1	—	100
崇英有限公司	(i)	1	—	100
Sure Partner Limited		1	—	100
軒發有限公司		1	—	100
三耀有限公司	(i)	1	—	100
民遠有限公司	(i)	1	—	100
成傑發展有限公司		2	—	100
榮彩發展有限公司	(i)	2	100	—

主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日

	已發行/實繳 註冊股本	權益擁有之百分比 本公司	附屬公司	應佔附屬公司 盈利之百分比
(a) 物業發展(續)				
(ii) 於中國內地成立及經營業務				
<i>中外合作經營企業</i>				
北京高億房地產開發有限公司	81,000,000 美元	–	100	100
北京恒兆置業有限公司	人民幣 655,000,000 元	–	100	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比 本公司	附屬公司
(b) 物業投資				
於香港註冊及經營業務				
實冠置業有限公司	(i)	2	–	100
Carry Express Investment Limited	(i)	100,000	–	100
地隆置業有限公司	(i)	200	–	100
怡穎發展有限公司	(i)	2	–	100
凱峯企業有限公司	(i)			
– A 股		14,990,000	100	–
– B 股		200	–	–
聰明居有限公司	(i)	2	–	100
康翠發展有限公司	(i)			
– A 股		100	100	–
– B 股		2	–	–
敬新有限公司	(i)	2	100	–
崇景建業有限公司	(i)			
– 普通 A 股		2	100	–
– 無投票權遞延股份 A 股		2,000,000	100	–
– B 股		2	–	–
希祿發展有限公司	(i)	10,000	–	100

主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(c) 財務				
(i) 於香港註冊及經營業務				
廣冠發展有限公司		1	–	100
恒基(中國)財務有限公司	(i)	10,000	–	100
恒基國際財務有限公司		25,000,000	100	–
Henderson Land Credit (2010) Limited	(i)	1	–	100
Henderson Land Credit (2014) Limited	(i)	1	–	100
Henderson Land Credit (2015) Limited	(i)	1	–	100
Henderson Land Finance (2011) Limited	(i)	1	–	100
地財有限公司	(i)	1,000,000	–	100
寶遠財務有限公司		2	–	100
裕時發展有限公司	(i)	2	–	100
成冠發展有限公司		2	–	100
(ii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Hansom Technology Limited	(i)	1 美元	–	100
Henderson Land Finance Limited		1 美元	100	–
Henderson Land MTN Limited	(i)	1 美元	–	100
Henland Finance (2012) Limited		1 美元	–	100
Henson Finance Limited	(i)	1 美元	–	100
Midlink Limited	(i)	1 美元	–	100
St. Helena Holdings Co. Limited		3 美元	–	100
(iii) 於新加坡註冊，在香港經營業務				
Henderson Land MTN (S) Pte. Limited	(i)	1 美元	–	100

主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(d) 建築				
於香港註冊及經營業務				
裕民建築有限公司		35,000,000	100	–
置嘉建築機械有限公司		1	–	100
享寶建築有限公司		1	–	100
恒麗建築有限公司		2	–	100
恒順建築有限公司		2	–	100
恒達建築有限公司		200	–	100
香港預製構件有限公司		2	–	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(e) 物業管理				
於香港註冊及經營業務				
比華利山(物業管理)有限公司		2	–	100
花都廣場管理有限公司		10	–	60
冠威管理有限公司		2	–	100
恒鞍物業管理有限公司		2	–	100
恒益物業管理有限公司		10,000,000	100	–
恒基陽光資產管理有限公司	(i)	38,800,000	–	100
恒基陽光物業管理有限公司	(i)	1	–	100
新都城管理有限公司		2	–	100
港灣豪庭管理有限公司		2	–	100
天盛管理有限公司		2	–	100
新港城物業管理有限公司		2	–	100
偉邦物業管理有限公司		2	100	–

主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(f) 投資控股				
(i) 於香港註冊及經營業務				
賓勝置業有限公司		2	–	100
順好有限公司	(i)	1	–	100
中國投資集團有限公司		300,000,000	–	100
兆權發展有限公司		2	100	–
踞威置業有限公司		2	–	100
登銘置業有限公司		2	–	100
迪斯利置業有限公司				
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		1,000	–	100
豐道置業有限公司		200	100	–
Gainwise Investment Limited		2	–	100
Graf Investment Limited	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		200	–	100
恒基中國地產有限公司	(i)	3,000,000,000	–	100
恒基兆業發展有限公司		612,926,901	–	69.27
Macrostar Investment Limited				
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		2	–	100
敏昌發展有限公司	(i)	2	100	–
敏勝置業有限公司		2	–	100
Medley Investment Limited				
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		200	–	100
謙耀置業有限公司		2	100	–
Mount Sherpa Limited	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		20	–	100
Paillard Investment Limited	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		200	–	100
達榮發展有限公司	(i)	1,000	100	–
偉輝發展有限公司		55	100	–
Wiselin Investment Limited	(i)	2	–	100

主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(f) 投資控股 (續)				
(ii) 於香港註冊，在中國內地經營業務				
恒新石業有限公司	(i)	10,000	64	–
(iii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Cobase Limited	(i)	1 美元	–	100
Comax Investment Limited		1 美元	–	100
Higgins Holdings Limited	(i)	1 美元	–	100
Multiglade Holdings Limited	(i)	1 美元	–	100
Richful Resources Limited	(i)	1 美元	–	100
Starland International Limited	(i)	1 美元	100	–
新麗投資有限公司		1 美元	–	100
Threadwell Limited	(i)	1 美元	–	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(g) 百貨公司經營				
於香港註冊及經營業務				
Citistore (Hong Kong) Limited		1	–	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(h) 酒店管理及經營				
於香港註冊及經營業務				
恒基兆業發展酒店管理有限公司	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		2	–	100
麗東軒(北角)有限公司	(i)	2	100	–
麗東酒店(觀塘)有限公司	(i)	1	–	100

主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(i) 管理及代理服務				
於香港註冊及經營業務				
恒基租務代理有限公司	(i)	1	–	100
恒基物業代理有限公司		200,000	–	100
恒基兆業地產代理有限公司	(i)	200	100	–
(j) 專業服務及其他				
於香港註冊及經營業務				
恒愛慈善基金有限公司		–	–	100
恒基溫暖工程基金有限公司		–	100	–
宏力保安服務有限公司	(i)			
– 普通股		10,000	–	100
– 非累積優先股		400	–	100
成威有限公司	(i)	1	–	100
(k) 基建				
於中國內地成立及經營業務				
中外合作經營企業				
天津津寧路橋建設發展有限公司		23,680,000	–	70

註：

(i) 經由畢馬威會計師事務所審核之公司。

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司。

主要聯營公司

於二零一五年十二月三十一日

除特別註明外，所有主要聯營公司均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
上市公司			
香港小輪(集團)有限公司	—	33.41	地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、旅遊業務及證券投資
美麗華酒店企業有限公司	—	46.33	收租業務、酒店及服務式公寓、飲食業務及旅遊業務
香港中華煤氣有限公司	—	41.52	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務
非上市公司			
星際發展有限公司	—	33.33	物業投資
上海旭弘置業有限公司(於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展及投資

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要聯營公司。

主要合營企業

於二零一五年十二月三十一日

除特別註明外，所有主要合營企業均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
顯中國際有限公司	—	50	物業收購、發展及投資控股
Billion Ventures Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	50	投資控股
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	34.21	投資控股
迎海管理有限公司	—	50	物業管理服務
祥寶投資(成都)有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	30	物業發展
Newfoundworld Holdings Limited	—	20	物業投資及酒店經營
盛意發展有限公司	—	25	物業發展
盛恒(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
盛兆(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
添富利物業有限公司	—	49.18	物業發展
尚悅管理有限公司	—	50	物業管理服務

上表載列董事認為對本集團本集團業績、資產或負債有重大影響之主要合營企業。

董事局

執行董事

李兆基博士 (主席兼總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李家誠 (副主席)

葉盈枝

孫國林

李鏡禹

馮李煥琮

劉壬泉

郭炳濠

黃浩明

非執行董事

李王佩玲

李達民

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

胡家驃

梁希文

潘宗光教授

鍾瑞明博士

審核委員會

鄺志強*

高秉強教授

胡經昌

梁希文

薪酬委員會

胡經昌*

李兆基博士

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

提名委員會

李兆基博士*

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

* 委員會主席

企業管治委員會

鍾瑞明博士*

梁希文

潘宗光教授

公司秘書

廖祥源

註冊辦事處

香港中環金融街8號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

國際互聯網址 : <http://www.hld.com>

電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心46樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司 (股份代號: 12)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式在美國買賣

(票據代號: HLDCY)

證券識別統一號碼: 425166303)

授權代表

林高演博士

廖祥源

核數師

畢馬威會計師事務所

律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

渣打銀行

集團行政人員

李兆基博士

GBM, DBA (Hon), DSSc (Hon), LLD (Hon)

總經理

李家傑博士

GBS, JP, DBA (Hon)

副總經理

林高演博士

FCILT, FHKIoD, DB (Hon)

副總經理

李家誠

副總經理

葉盈枝

LLB, FCIS

助理總經理

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝

LLB, FCIS

執行董事

地產策劃(一)部

余惠偉

*JP, BA (AS), B Arch, FHKIA, HonFHKIPM,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK)*

總經理

地產策劃(二)部

郭文祥

*BA (AS), B Arch (Dist), MSc (Con P Mgt),
EMBA, FHKIA, MAPM, RIBA,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),
PRC Class 1 Registered Architect Qualification*

總經理

蕭陞揚

*B. Arch (Hons), HKIA,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),
PRC Class 1 Registered Architect Qualification*

高級副總經理

地產發展部

黃浩明

JP, MSc, MEcon, FHKIS, MRICS, MCI Arb, RPS (GP)

執行董事

余漢坤

MH, JP

總經理

梁樹基

*BA (Hons), MHKIP, MRTPI,
MCIP, RPP (HK), MCILT, MCI Arb, AHKI Arb*

副總經理

地產計劃部

梁錦亮

MSc, PGDMS, FHKIS, FRICS, RPS (GP)

總經理

建築部

黃永灝

BBS, JP, BSc, FICE, FHKIE, FIHT, FHKIHT, RPE

總經理

陳偉賢

APHK

副總經理

工程部

鄭育麟

*BSc(Eng), C Eng, MICE, MIStructE, MHKIE, RPE,
Registered Structural Engineer, Registered Geotechnical
Engineer, Authorized Person (List II), PRC Class 1
Registered Structural Engineer Qualification*

高級總經理

樓宇品質規劃部

林錫江

總經理

營業部

黃文華

LLB, PCLL, Solicitor

高級總經理

營業(一)部

林達民

MEM(UTS), DMS, EHKIM, MHIREA,

CHINA GBL MANAGER

總經理

營業(二)部

韓家輝

BSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)

總經理

中國營銷中心

蔡涯棉

BBS, JP

負責人

集團租務部

李佩雯

BHum (Hons)

高級總經理

薛伯榮

ACIS, FHIREA

總經理

物業管理部

孫國林

BBS, JP, MH, FHIREA

執行董事

零售及酒店管理部

李寧

BSc, MBA

總經理

工商物業部

吳岳均

總經理

總經理部

倪同喜

FRICS, MHKIS, AACI

經理

黃劍榮博士

BA(AS), B. Arch, PhD (Finance), FHKIA,

Registered Architect (HK), Authorized Person (List 1, HK)

集團顧問

財務部

劉壬泉

執行董事

李鏡禹

執行董事

郭炳濤

BSc, MSc, Post-Graduate Diploma in Surveying, ACIB

執行董事

出納部

馮李煥琮

總司庫

人力資源部

林高演博士

FCILT, FHKIoD, DB (Hon)

執行董事

黃應健

MSc, MBA, BBA, DMS, MIHRM

總經理

公司秘書部

廖祥源

BEc, FCPA, CA (Aust), FCS, FCIS

總經理

會計部

黃永基

BSc (Econ), FCA

總經理

稽核部

蔡錦輝

B Comm, CPA(Canada), CMA

總經理

資訊科技部

甘德璋

總經理

企業傳訊部

顏雪芳

BBA

總經理

股東週年大會通告

本公司謹訂於二零一六年六月二日(星期四)上午十一時三十分，假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行股東週年大會，商議下列事項：

- 一 省覽及接納本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之已審核財務報表、董事局及核數師報告。
- 二 通過派發末期股息(不設以股代息)。
- 三 重選退任董事。
- 四 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列各項議案為普通決議案：

(A) 「動議：在獲得香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據本決議案而發行本公司之新股份上市及買賣後，按照董事局之建議，本公司於二零一六年六月十三日將本公司之新股份(「紅股」)數目相等於已發行之總股份數目之十分之一，以無代價分派及發行予於二零一六年六月十三日名列於本公司股東名冊內之人士，比例為當日每持有十股本公司股份獲派一股紅股；根據本決議案而配發及發行之紅股將與本公司現有之已發行股份在各方面均享有同樣權益，惟不會獲派本公司就截至二零一五年十二月三十一日止財政年度宣派或建議派付之任何股息。此外，授權董事局出售任何因上述分派而出現之零碎紅股及將所得之淨收益撥歸本公司所有，並授權董事局辦理一切所需及恰當的手續及事項，以便發行紅股。」

(B) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間(定義見本決議案(c)段)內，按照一切適用法例及聯交所或其他任何證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以回購本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股份；
- (b) 依據上文(a)段之批准而回購本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行之總股份數目百分之十(惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整)，而上述批准亦須受此限制；及

- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指本決議案通過之日至下列任何一項最早發生之期間：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 依據本公司組織章程細則或香港法例第六百二十二章公司條例本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
 - (iii) 本決議案所載之權力經由股東於股東大會上通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。」

(C) 「動議：

- (a) 無條件授予董事局一般性權力，於有關期間內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司額外股份，並訂立及授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或期權（包括但不限於供股、可轉換本公司股份之認股權證、紅利認股權證、債券、債權證、票據及其他證券）；惟所涉及之股份總數（惟因根據(i)供股權的配發；或(ii)行使授予本公司及/或本公司之附屬公司僱員之任何認購股份期權計劃或類似安排之股份期權；或(iii)行使本公司或本公司之任何附屬公司可能發行之任何認股權證或可換股票據之認購權或轉換權；或(iv)根據本公司之組織章程細則以股代息而增發之股份則除外）不得超過於本決議案日期本公司已發行之總股份數目百分之二十（惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整），並且上述批准須受有關限制；及

- (b) 就本決議案而言：

「有關期間」一詞與召開本大會之通告內第五項之(B)項普通決議案所賦予之涵義相同；及

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人（及有權參與該建議之本公司其他證券持有人（如適用））按彼等當時持有該等股份（或該等其他證券（如適用））之比例提呈配售本公司之股份或發行期權、認股權證或任何賦予認購本公司股份權利之其他證券之建議（惟本公司董事局認為必須或適宜時，可就零碎股份或按照任何香港以外地區之法律之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排）。

股東週年大會通告

(D) 「動議」：

將相當於本公司自授予董事局一般性權力之日起依據召開本大會之通告內第五項之(B)項普通決議案授予董事局行使本公司權力回購本公司之股份總數，加入董事局根據召開本大會之通告內第五項之(C)項普通決議案可依據一般授權配發、發行及處理本公司額外股份或同意有條件或無條件配發、發行及處理之總股份數目內，藉以擴大授予董事局當時已生效之一般性權力（根據該項授權，董事局可行使本公司之權力配發股份），惟加入一般授權內之回購股份數目，不得超過於本決議案日期本公司已發行之總股份數目百分之十（惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整）。」

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一六年四月二十五日

註冊辦事處：
香港中環金融街8號
國際金融中心二期
72-76樓

註：

- (一) 於上述會議，主席將會根據組織章程細則第80條，運用其權力安排各項決議案以點票方式進行表決。
- (二) 凡有權出席上述會議及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及發言及投票，根據有關代表委任書所訂明，股東亦可根據所持之各股數分別委任其代表，代表人不必為本公司之股東。代表委任書連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）（或該授權文件之經公證核證副本）必須於股東週年大會或其任何續會舉行四十八小時前（或如有人要求在超過四十八小時後投票，須於有關投票方式表決前不少於二十四小時）送達本公司註冊辦事處香港中環金融街8號國際金融中心二期72-76樓。
- (三) 為決定合資格出席上述會議之股東身份，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，暫停接受辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席上述會議，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。
- (四) 為決定合資格享有建議派發之末期股息及紅股之股東身份，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。建議之末期股息及紅股會派發予於二零一六年六月十三日（星期一）名列在本公司股東名冊內之股東。
- (五) 一份載有關於上述第五項之(A)及(B)項（包括有關之說明函件）普通決議案詳情之通函將寄予股東以供參閱。
- (六) 關於上述第五項之(C)及(D)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照公司條例第一百四十四條及第一百四十一條及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則而提出，藉以確保董事局在公司擬配發及發行不超過本公司已發行之總股份數目之百分之二十之新股及依據上述第五項之(B)項普通決議案之一般授權而回購之股份時，獲得靈活及絕對之處理權。然而，除已披露者外（如有），董事局茲聲明本公司現並無任何根據上述所尋求之批准授權而發行新股之計劃。
- (七) 如通過上述第二項及第五項(A)項之普通決議案，末期股息將於二零一六年六月二十三日（星期四）派發，而紅股之股票將於同日寄發予本公司各股東。

財務日程表

中期業績	已於二零一五年八月二十日(星期四)公佈
全年業績	已於二零一六年三月二十一日(星期一)公佈
年報	已於二零一六年四月二十五日(星期一)寄予股東
暫停辦理股份過戶登記手續	(1) 為決定合資格出席股東週年大會及於會上投票之股東身份，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)暫停辦理股份過戶登記手續 (2) 為決定合資格享有建議派發之末期股息及紅股之股東身份，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)暫停辦理股份過戶登記手續
股東週年大會	將於二零一六年六月二日(星期四)舉行
股息 — 中期	已於二零一五年十月八日(星期四)派發每股港幣三角八仙(可選擇以股代息)
— 末期(建議)	將於二零一六年六月二十三日(星期四)派發每股港幣一元零七仙(不設以股代息)
— 紅股(建議)	每持有十股股份派送一股紅股
派送紅股(建議)	股票將於二零一六年六月二十三日(星期四)寄予股東

概念、設計及製作：凸版快捷有限公司

本年報採用環保紙張印刷



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED