

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



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

二零一六年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利

集團截至二零一六年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣二百一十九億一千六百萬元，較去年度之港幣二百一十三億二千六百萬元，增加港幣五億九千萬元或3%。每股盈利為港幣6.03元(二零一五年：因應二零一六年派發紅股調整為港幣5.87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)，集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣一百四十一億六千九百萬元，較去年度之港幣一百一十億零九百萬元，增加港幣三十一億六千萬元或29%。每股基礎盈利為港幣3.90元(二零一五年：因應二零一六年派發紅股調整為港幣3.03元)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元一角三仙予於二零一七年六月十三日(星期二)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四角二仙，截至二零一六年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣一元五角五仙(二零一五年：每股港幣一元四角五仙)。

建議派發之末期股息將以現金支付及估計將於二零一七年六月二十一日(星期三)派發給各股東。

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一七年六月十三日(星期二)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(二零一五年：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二零一七年六月二十一日(星期三)寄出。

業務回顧

集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度股東應佔基礎盈利為港幣一百四十一億六千九百萬元，增長29%。當中物業銷售稅前盈利，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，較去年增加0.2%至港幣三十九億八千七百萬元。而應佔稅前租金收入淨額，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，則較去年上升3%至港幣六十四億八千一百萬元。此外，出售數項非核心投資物業共錄得收益淨額港幣三十九億三千萬元。

香港

物業銷售

本港樓市自去年第二季轉趨活躍。因應樓價持續上升，政府於二零一六年十一月對非首次置業人士，調高住宅物業交易從價印花稅率至劃一15%。政府此次新一輪需求抑壓措施，以及美國其後加息，皆令整體市場氣氛在年底時稍趨審慎。

集團本年度所推售之項目，包括馬鞍山「迎海·御峰」（「迎海」第五期）、半山「帝滙豪庭」、何文田「加多利軒」、以及長沙灣「海柏匯」及「南昌一號」，市場反應良好。此外，集團亦重新推售半山「天匯」、馬鞍山「迎海」（第一至四期）及多個「The H Collection」市區重建精品住宅，銷情亦相當理想。集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度，自佔之香港住宅物業銷售總額達港幣一百億八千二百萬元。

年內，集團以港幣四十三億六千八百萬元售出整幢位於上環之寫字樓物業——「金龍中心」，總樓面面積約十五萬六千平方呎。連同售出長沙灣「Global Gateway Tower」之工業單位，以及馬頭角「迎豐」及筲箕灣「柏匯」商舖等多項非住宅項目，銷售所得之自佔收入合共約港幣四十八億一千一百萬元。計及上述之住宅銷售總額，集團於本年度在本港自佔售樓收入達港幣一百四十八億九千三百萬元，較上年度之港幣一百一十四億七千二百萬元增加30%。

本年度結束後，半山「輝煌臺」十二個原持作出租之商舖，於二零一七年一月以港幣五億一千五百萬元（將予以調整）售出。「觀塘麗東酒店」及北角「麗東軒」，於二零一七年二月亦分別以約港幣二十二億四千八百萬元（將予以調整）及港幣十億元（將予以調整）售出。至於「高爾夫·御苑」及「創豪坊」則於二零一七年三月推售，市場反應理想。

物業發展

集團已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目達三十九個，此等項目自佔總樓面面積約有三百八十萬平方呎。

集團透過不同途徑擴充在本港之土地儲備，除有少量作出租用途外，在未來數年將為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		項目 數目	集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零一七年銷售之樓面：				
1.	已開售主要發展項目尚餘單位	(表一) 25	0.7	
2.	擬於二零一七年開售之項目	(表二) 8	1.3	
		小計：	2.0	其中約八十萬平方呎自佔樓面來自舊樓重建項目
(乙) 市區項目：				
3.	舊有市區地盤發展中項目	(表三) 5	1.4	暫未定開售日期，其中一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	1.8	預計大部份可於二零一八年至二零一九年開售或出租
5.	新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成或以上業權	(表五) 22	2.0	預計大部份可於二零一九年至二零二一年開售
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) 30	0.8	各項目有待成功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：	6.3	
		以上(甲)及(乙)類項目之總計：	8.3	

(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)
- 屯門市地段第 500 號 第 56 區管翠路項目 (透過公開招標購入)	0.8	
- 元朗市地段 524 號	0.1	
- 其他	0.3	
	<hr/>	
	小計：	6.1
	<hr/>	
	(甲)至(丙)項之總計：	14.4
	<hr/>	

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

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之發展項目有二十五個：

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 (%)	於二零一六年 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 (第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	1,006,407	2,960,031	商住	59.00	269	396,308
2. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	22	22,464
3. 逸峯 粉嶺馬適路1號	95,800	538,723	商住	33.41	7	7,217
4. 曉珀* 界限街 51 號	5,880	52,919	商住	100.00	2	950
5. 曉尚* 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	3	1,542
6. 曉蒼* 賈炳達道33號	3,582	31,632	商住	100.00	4	2,014
7. 天匯* 半山干德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	13	34,398
8. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	4	11,742
9. 翠峰 唐人新村 仔峰嶺路23號	78,781	78,781	住宅	100.00	6	12,762
10. 城中匯 紅磡寶其利街121號	6,268	55,557	商住	33.41	6	2,499
11. 曉盈* 長沙灣福榮街188號	7,350	62,858	商住	100.00	3	2,130
12. 曉悅* 長沙灣福華街571號	7,560	63,788	商住	100.00	6	2,439
13. 倚南* 鴨脷洲大街 68 號	7,953	65,761	商住	100.00	17	8,080

14.	雋琿* 銅鑼灣重士街8號	6,529	65,267	住宅	79.762	28	13,083
15.	曉珀•御* 旺角界限街68號	6,750	60,750	商住	100.00	31	33,327
16.	傲形* 紅磡馬頭圍道200號	4,905	41,314	商住	100.00	32	8,053
17.	柏匯* 筲箕灣成安街33號	7,513	80,090	商住	100.00	23	8,334
18.	利奧坊•曉岸* 旺角利得街11號	19,600	176,373	商住	100.00	12	4,993
19.	迎豐* 馬頭角道50號	11,400	102,570	商住	100.00	10	2,709
20.	海柏匯* 長沙灣通州街208號	6,528	55,077	商住	33.41	16	3,663
21.	帝滙豪庭* 半山羅便臣道23號	31,380	156,901	住宅	50.00 (註一)	28	47,195
22.	南昌一號* 長沙灣南昌街1,3號 通州街180號	8,559	77,029	商住	100.00	90	40,193
23.	加多利軒* 何文田勝利道7號	9,865	83,245	商住	100.00	140	38,783
24.	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	126,311 (註二)
25.	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 (註二)
					小計：	772	891,548
					集團自佔面積：		675,438

註一：此乃本集團根據「互換契諾公契及管理協議」與參與之發展商按比例分別分配有關住宅單位後所佔之權益。

註二：為寫字樓或工業面積。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供尚餘自佔面積約三十四萬平方呎。

(表二) 擬於二零一七年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列八個項目將於二零一七年發售：

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. 高爾夫•御苑 青山公路古洞段 88 號 (位於粉嶺香港哥爾夫球會 側，並已於二零一七年三月 開售)	154,280	555,399	住宅	100.00	590	496,619 (註一)
2. 創豪坊 九龍灣宏光道 8 號 (已於二零一七年三月開售)	21,528	171,194	寫字樓	100.00	不適用	185,301 (註二)
3. 西環皇后大道西 460 號*	28,027	272,301	商住	100.00	645	222,238
4. 元朗市地段 527 號 (註三)	6,131	21,453	商住	79.03	63	19,290
5. 北角英皇道 856 號*	17,720	177,783	商住	100.00	464	150,074
6. 香港仔田灣街 12-18 號*	4,060	37,566	商住	100.00	142	34,994
7. 尖沙咀山林道 38 號*	4,586	55,031	商業	100.00	不適用	55,031 (註二)
8. 創匯國際中心 長沙灣永康街 79 號	14,343	172,113	寫字樓	100.00	不適用	172,113 (註二)
				小計：	1,904	1,335,660
				集團自佔面積：		1,331,615

註一：為住宅實用面積。

註二：為商業/寫字樓面積。

註三：尚待取得預售樓花同意書。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供自佔面積約四十六萬平方呎。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有五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一百四十萬平方呎，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 號 (註一)	9,067	135,995	19.10	25,975
2. 香港山頂盧吉道 29A 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	329,752	100.00	329,752
4. 香港北角電氣道 218 號 (註一)	9,600	143,993	100.00	143,993
5. 九龍油塘灣 (註三)	810,454	3,991,981	22.80	910,172
合共：	<u>905,459</u>	<u>4,613,545</u>		<u>1,421,716</u>

註一：收租項目。

註二：現正發展成為寫字樓，預計於二零一七年年中落成。

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

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權

新收購市區重建項目，有十七個已購入全部業權，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下。如無不可預見之阻延，預計大部份出售項目可於二零一八年至二零一九年開售或出租：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
<u>香港</u>		
1. 上環忠正街 1-17 號	7,071	60,104
2. 上環樓梯臺 1-4 號	2,860	14,300
3. 灣仔莊士敦道 206-212 號	4,339	65,087 (註一)
4. 半山羅便臣道 62C 號及 西摩臺 6 號	3,851	33,099
5. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	306,921
小計：	70,587	479,511
<u>九龍</u>		
6. 大角咀嘉善街 8-30A 號	19,519	175,555
7. 大角咀角祥街 25-29 號	22,885	205,965
8. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及 黃竹街 50-56 號	22,965	206,685 (註二)
9. 石硤尾巴域街 1-15 號 及南昌街 202-220 號	20,288	162,304
10. 佐敦德成街 2A-2F 號	10,614	84,912
11. 長沙灣元州街 342-348 號	4,579	38,922
12. 長沙灣元州街 352-354 號	2,289	19,457
13. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,585 (註二)
14. 九龍城福佬村道 69-83 號	9,543	83,015 (註二)
15. 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
16. 紅磡黃埔街 31-33 號	3,000	25,500
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
小計：	155,900	1,307,417
合共：	226,487	1,786,928

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 — 已購八成或以上業權

新收購市區重建項目，有二十二個已購入八成或以上業權，須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計以下大部份項目可於二零一九年至二零二一年開售。以目前政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

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. 半山堅道 73-73E 號	6,781	60,659
2. 灣仔活道 13-17 號	6,008	51,068
3. 西灣河太祥街 2 號	13,713	123,417
4. 香港仔石排灣道 83-95 號	6,078	57,741
5. 香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790
6. 大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171
7. 鰂魚涌濱海街 24-46 號 (集團佔該項目 50%權益)	10,604	50,369
8. 鰂魚涌濱海街 72-94 號 (集團佔該項目 50%權益)	11,488	54,568
9. 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：	65,127	462,589
九龍		
10. 大角咀利得街 35-47 號、角祥街 2-16 號及 福澤街 32-44 號	20,114	181,009
11. 大角咀嘉善街 1 號、大角咀道 39-53 號及 博文街 2 號	9,642	86,778
12. 石硤尾巴域街 17-27 號	7,725	61,800
13. 石硤尾耀東街 3-10 號	9,750	78,000
14. 紅磡機利士南路 2-28 號及必嘉街 76-78 號	23,375	210,375
15. 紅磡黃埔街 1-21C 號及必嘉街 80-86 號	19,725	177,525
16. 紅磡黃埔街 2-16A 號	14,400	129,600
17. 紅磡黃埔街 22-24 號及必嘉街 88-90A 號	4,675	42,075
18. 紅磡機利士南路 30-44 號及必嘉街 75-77 號	13,175	118,575
19. 紅磡黃埔街 23-29 號及 35-37 號及必嘉街 79-81 號	8,625	77,625
20. 紅磡黃埔街 26-40A 號及必嘉街 83-85 號	13,175	118,575
21. 紅磡黃埔街 39-41 號、寶其利街 12A-22A 號及 機利士南路 46-50 號	11,900	107,100
22. 土瓜灣土瓜灣道 68A-70C 號、下鄉道 14-16 號、麗華街 1-7 號及美華街 2-8 號	22,023	149,141
小計：	178,304	1,538,178
合共：	243,431	2,000,767

(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二十一萬平方呎，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一百八十六萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為八十萬平方呎。

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。

土地儲備

集團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之途徑，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。同時亦可惠澤人群。透過收樓重建，舊樓原有業主可換樓安居，改善居住環境，而舊區外觀亦因而煥然一新，重拾活力；至於新界土地更改用途後，土地資源得以有效運用，令更多市民可享有品味脫俗，環境清幽之理想居停。

集團致力重建市區舊樓及發展新界土地，除對股東帶來可觀收益外、對住客、租戶、以至環境保育及社區發展，均有巨大貢獻。就以位於北角京華道 18 號之重建項目，以及馬鞍山「迎海」為例：

- (1) 集團北角京華道 18 號前「亞洲凍倉」工業用地，於二零一六年七月以約港幣二十二億一千八百七十萬元與政府達成更改土地用途及補地價協議，預計於二零一七年年中完成重建為樓面面積達三十三萬平方呎之甲級寫字樓。連同原購入成本，該項目每平方呎樓面地價約港幣八千七百元。京華道 18 號寫字樓項目不單以設施先進見稱，其著重環境和諧之設計，令該項目獲得多項殊榮，並被譽為大都會之建築典範。集團細心策劃此市區臨海項目，租戶可飽覽維港景緻之餘，在此貴重地段上預留之綠化通道，亦為鄰近社區引入清新海風及提供自然光線。
- (2) 集團佔有 59% 權益之馬鞍山「迎海」，整個項目樓面面積達二百九十五萬平方呎，合共三千五百三十五個住宅單位。項目首期於二零一二年九月推出預售。截至二零一六年十二月底止，整個項目已售出住宅單位逾 92%，累計銷售總額達港幣二百七十八億三千九百萬元。當中一頂層特色單位，以實用面積計算，更以平均每平方呎售價約港幣二萬二千八百元，創出同區新高。「迎海」由國際建築大師理查·羅傑斯(Lord Richard Rogers) 匠心設計，其「園林中之生活」發展意念亦兼顧環保建築、園林設計、自然保育以至藝術品味等各項細節，令該項目在各範疇均屢獲殊榮。當中包括在「2016 年度優質建築大獎」評選中，於香港住宅項目(多幢)組別贏得至高殊榮。同業、學者以及政府官員實地參觀考察後，均對集團將農地發展成為住宅之餘，仍可保存周遭天然面貌，令社區與自然環境和諧共融表示由衷讚賞。

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百一十萬平方呎，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)	13.7
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.7
	小計： 14.4
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	9.7
	合共： 24.1

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

除上述已作銷售安排之項目外，集團擁有三十九個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零一八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二百六十一億元，即使其中包括收購高價之地下舖位及位處半山西摩道珍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六千九百元。

集團本年度完成統一收購六個項目（分別位於半山西摩道 4A-4P 號、上環忠正街 1-17 號、佐敦德成街 2A-2F 號、深水埗西洋菜北街 464-466 號及黃竹街 50-56 號、土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號及崇志街 18A-30 號，以及何文田窩打老道 74-74C 號及祐滿街 15-25 號）之全部業權。此外，透過收購毗鄰物業，令現在位於紅磡黃埔街、機利士南路及寶其利街之多個地盤面積擴大。

如上文所述，位於北角京華道 18 號之工業用地，已於二零一六年七月與政府達成更改土地用途及補地價協議。該寫字樓項目每平方呎樓面地價(計及補地價)及預計建築費分別約港幣八千七百元及港幣三千三百元，將成為集團龐大資產組合內另一貴重臨海物業。此外，油塘灣商住項目亦已進行申請換地。

新界土地

集團於二零一六年十二月底持有約四千四百八十萬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獲得行政長官會同行政會議批准。集團於粉嶺北新發展區內共擁有二百四十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中兩幅分別位於粉嶺北及古洞之土地向政府申請換地，已獲政府同意進一步處理，兩幅土地面積分別約十七萬二千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。以上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。

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，亦先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究》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，集團於區內擁有約六百三十五萬平方呎土地。根據「初步發展大綱圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

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

繼二零一五年年底，集團透過「補地價仲裁先導計劃」完成對元朗市地段第 527 號商住項目之補地價手續後，集團本年度亦曾原則上同意就另一個案提出仲裁申請。然而，集團最終決定接納地政總署之補地價建議而撤銷仲裁。有關項目位於元朗市地段第 524 號，地盤面積四萬八千九百三十三平方呎，自佔可建住宅樓面共十三萬五千三百二十四平方呎，有關補地價金額為港幣二億九千八百三十八萬元。

政府於二零一四年十月推出之「補地價仲裁先導計劃」試行兩年，目標乃促使補地價協議早日達成，以便加快房屋和其他土地用途之供應。政府已延長此先導計劃兩年，至二零一八年十月。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。

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、聯營公司及合營公司貢獻，較去年增加 2% 至港幣六十五億四千萬元，而應佔稅前租金淨收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，則較去年上升 4% 至港幣五十一億三千二百萬元。其中單就集團擁有 40.77% 應佔權益之國際金融中心項目，於本年度所貢獻之自佔租金總收入達港幣十九億一千八百萬元 (二零一五年：港幣十八億六千五百萬元)。集團主要出租物業於二零一六年十二月底之出租率為 97%。此外，集團持有約九千個泊車位為另一租金收入來源。

於二零一六年十二月三十一日，集團於本港擁有已建成之自佔收租物業樓面面積約八百八十萬平方呎：

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	52
寫字樓	3.4	38
工貿商廈	0.4	5
住宅及套房酒店	0.4	5
總計：	8.8	100

以區域劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.2	25
九龍	2.8	32
新界	3.8	43
總計：	8.8	100

政府統計處資料顯示，受訪港旅客消費下跌所影響，二零一六年本港零售業總銷貨價值較去年下跌 8.1%。然而，憑藉推出多項有效之推廣活動，兼且不斷提升物業資產質素，集團旗下各主要購物商場 (除部份正進行翻新或租戶組合重整外) 於二零一六年十二月底均近乎全部租出，且錄得溫和租金升幅。以將軍澳「新都城中心二期」為例，自從推出顧客累積購物優惠後，成功促進顧客與商戶更緊密聯繫。至於「荃灣千色匯 I」完成裝修工程後，亦為顧客帶來更新穎且多姿多彩之購物體驗。集團其他區域性購物商場，如「沙田中心」及「粉嶺中心」等，亦正進行翻新工程以保持競爭優勢。至於座落住宅項目「利奧坊·曉岸」之基座，樓面面積約四萬平方呎之零售商場，預計可於二零一七年年尾投入營運，令集團旗下之商場及零售物業組合進一步擴大。

受惠於新供應有限，兼且內地企業之需求依然殷切，本港寫字樓租務市場持續向好。集團旗下有多項不同類別之寫字樓物業，且遍及多個地區，為各行各業提供多元化選擇。集團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」以及上環「富衛金融中心」，於本年度均表現理想。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」，大部份租約續租及新租亦錄得理想租金升幅。另外，位於北角京華道 18 號之臨海優質地塊，現正發展成為樓高二十五層總樓面面積約三十三萬平方呎之甲級寫字樓。該項目由世界知名之西沙佩利建築事務所設計，預計於二零一七年年中落成時將成為另一都會新地標。現時租務推廣反應甚為熱烈，已接獲不少跨國集團及內地企業查詢。連同鄰近正進行設施提升工程，樓面面積達五十一萬平方呎之「友邦廣場」，以及即將由「香港麗東酒店」重建而成樓面面積約十四萬平方呎之甲級商廈項目，集團在北角區將建成坐擁約一百萬平方呎優質寫字樓樓面之商業樞紐，進一步鞏固在區內之領導地位。

酒店

近年訪港旅客人數持續下跌，令本港酒店業經營日趨困難。為提升集團之資產回報，「香港麗東酒店」已於二零一五年結業，並正重建轉作寫字樓用途。集團餘下兩間麗東酒店，即「觀塘麗東酒店」及北角「麗東軒」，於二零一七年二月亦分別以約港幣二十二億四千八百萬元(將予以調整)及港幣十億元(將予以調整)售出。「觀塘麗東酒店」之交易預期將於二零一七年十月完成，而「麗東軒」之成交將於所有先決條件達成後起計兩個月之屆滿日期進行(惟不得遲於二零一七年八月十七日)。

至於「香港四季酒店」作為本港酒店業界之翹楚，其入住率及平均房價均保持理想，並繼續取得多項殊榮。當中包括獲《福布斯旅遊指南2016》評為全球最佳五星級別項目之一，而《2017年米芝蓮指南港澳版》亦向「龍景軒」頒發至高三星榮譽。

建築

集團對各類物業發展項目，均追求盡善盡美。當中「迎海」在「2016年度優質建築大獎」評選中，於香港住宅項目(多幢)組別脫穎而出，贏得至高殊榮。該項兩年一度之「優質建築大獎」，由九大專業學會所提名之評審小組經嚴格挑選而頒發，向為業界推崇為最具公信力及最權威之卓越成就。此外，新近落成之市區重建項目「維峯」及「曉悅」，憑藉精細建築手工，經香港專業驗樓學會及本地傳媒驗收測試後一致讚好。至於位於北角京華道18號之甲級寫字樓項目，亦在首屆「亞太地區優良智慧綠建築暨系統產品獎」中奪得亞太地區至高鉑金獎。

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)所提倡之能源效益及環保元素，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，並參與生產玻璃幕牆，務求加快工程進度，減少對地盤周邊社區造成滋擾。以上措施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。

集團亦相當關注建築團隊於地盤之工作安全。由於集團積極防範安全隱患並提供相關培訓，集團建築意外事故率遠低於本港同業之平均水平。因此集團於本年度獲得「公德地盤嘉許計劃獎」、「積極推動安全獎」及「安全嘉許獎」等多項殊榮，以表揚對推動工業安全所作出之巨大貢獻。

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. 曉悅 長沙灣福華街 571 號	7,560	63,788	商住	100.00	63,788
2. 迎海•駿岸 (迎海第四期) 馬鞍山烏溪沙路8號	194,532	387,166	住宅	59.00	228,428
3. 迎海•御峰 (迎海第五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	49,648	332,956	住宅	59.00	196,444
4. 倚南 鴨脷洲大街 68 號	7,953	65,761	商住	100.00	65,761
5. 雋琚 銅鑼灣重士街 8 號	6,529	65,267	住宅	79.762	52,058
				合共：	606,479

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，確保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、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位。

集團對旗下所有發展項目之物業管理，以至顧客服務，要求嚴格。物業管理成員公司因此一直致力提供周全服務，除日常清潔及保安外，亦包括園藝綠化及其他家居支援等多項增值服務，務求令住客及租戶生活均舒適無憂。此外，集團內地發展項目同樣享有高質素之物業管理服務，當中廣州「恒寶華庭」獲頒「2015年度多寶地區維護穩定及治安綜合治理先進單位」，並且連續四年榮獲「廣東省守合同重信用企業獎」。

為貫徹集團「家•築動愛」之承諾，物業管理成員公司一直謹守前線崗位，積極以關愛行動為香港締造更美好家園。繼早前《耆樂年》之後，物業管理團隊再以《菁英年》為主題，推動社會大眾關注年青新一代全人發展。其義工服務團隊於二零一六年十二月亦再獲頒發「最高服務時數獎 — 冠軍」，締造十一度獲取該項至高殊榮之紀錄。

中國內地

二零一六年上半年房地產政策以「去庫存」為主基調，中央接連頒佈下調首付比例、降低稅負、放寬信貸等寬鬆措施，個別城市亦因應當地情況實施「去庫存」刺激方案。受寬鬆貨幣環境及賣地競價激烈影響，熱點城市房價快速攀升。下半年，政策分化進一步顯現：一方面，熱點城市加強限購、限貸等調控力度及各項監管措施再度出台，以抑制投資投機需求；另一方面，三四線城市仍維持「去庫存」策略，從供需兩端改善市場環境。

物業銷售

由於全年樓市甚為活躍，集團於本年度從各發展項目錄得自佔合約銷售總金額約港幣八十四億七千二百萬元，而售出自佔樓面面積達七百九十萬平方呎，較去年分別增加 16%及 8%，其中蘇州「水漾花城」及「恒基旭輝城」、長沙「恒基·凱旋門」、上海「安貝爾花園」及上海「恒基旭輝中心」、南京「玲瓏翠谷」、宜興「譽瓏湖濱」及西安「御錦城」等為銷售主力項目。

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. 南京「玲瓏翠谷」2期	住宅	100	0.6
2. 長沙「恒基·凱旋門」3A期	住宅	100	1.3
3. 徐州「恒基·雍景新城」2B期	住宅	100	1.2
4. 蘇州「水漾花城」F1F2-1A及1B期	商業	100	1.1
5. 西安「御錦城」4-R1及2R2期部份	商業/住宅	50	1.7
6. 西安「恒基·碧翠錦華」2C期	住宅	100	0.6
7. 宜興「譽瓏湖濱」B1地塊1期	住宅	100	1.6
8. 瀋陽「金河灣」2期	住宅	100	1.1
9. 鞍山「恒基·凱旋門」2期	住宅	100	1.3
10. 上海「安貝爾花園」	住宅	35	0.4
11. 上海「恒基旭輝中心」3期	辦公樓	50	0.2
		總計：	11.1

集團加強與內地房企的項目合作，以集團房地產經驗、品牌及財政實力與當地發展商快速開發周期及低成本造價結合，使項目達到更佳成效。年內，與旭輝控股(集團)有限公司（“旭輝”）的合作更為緊密，按二零一六年九月及十二月訂立之協議，旭輝將參與開發集團在蘇州、宜興及長沙之現有項目。

於二零一六年十二月三十一日，集團有自佔樓面面積約三百七十萬平方呎之存貨。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九千一百萬平方呎，當中約 75%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	2.1
廣州	14.5
小計：	<u>16.6</u>
二線城市	
鞍山	16.3
長沙	6.1
成都	3.6
大連	9.1
福州	1.1
南京	0.6
瀋陽	9.5
蘇州	5.4
鐵嶺	8.7
西安	10.7
徐州	0.6
宜興	2.7
小計：	<u>74.4</u>
總計：	<u>91.0</u>

* 不包括地庫及停車場面積

土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	68.6	75
商業	11.0	12
寫字樓	9.7	11
其他 (包括會所、學校及社區設施)	1.7	2
總計：	<u>91.0</u>	<u>100</u>

收租物業

集團銳意主要城市中心地段增添具潛質以辦公樓為主之商業地塊，作為長期持有投資物業。集團於二零一七年一月補充核心收租物業儲備，購入上海徐匯區黃浦江南延伸段商辦用地，可建樓面面積共約九十六萬平方呎，計劃興建約八十六萬平方呎寫字樓及約十萬平方呎商舖，將與二零一五年七月購入之鄰近地塊，共同發展為大型綜合項目。

集團選擇出售部份非核心收租物業，包括較早期完成及已分拆出售之項目。集團於二零一六年年尾簽訂協議，以約港幣三十二億六千一百萬元(將予以調整)出售北京「恒基中心」商場連車位非核心物業。交易已於二零一七年二月完成。北京「恒基中心」商場連車位售出後，集團於二零一六年年尾在內地擁有約六百四十萬平方呎已建成投資物業。受期內人民幣兌港元貶值達 6% 所影響，集團本年度應佔租金總收入下跌 3% 至港幣十七億元，至於應佔稅前租金淨收入則下跌 0.3% 至港幣十三億四千九百萬元。

在北京市，「環球金融中心」近期成功招攬丸紅(中國)、中信金融及美國道富銀行等多家著名跨國企業及金融機構進駐，令該項座落於朝陽商務中心區之國際甲級寫字樓，於二零一六年年尾之整體出租率達 96%。

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」，於本年度榮獲「物業管理優秀示範項目」榮譽。其商場於二零一六年十二月底出租率逾 98%，現正計劃引進更多運動主題商戶及特色餐廳，務求為顧客帶來更豐富之消費體驗，並提升商戶之營業額。位於南京西路之「六八八廣場」，其辦公樓租務表現亦同樣理想，於二零一六年十二月底之出租率達 98%。至於座落於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，於二零一六年年尾之出租率逾九成。鄰近上海火車站之「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」表現理想，於二零一六年年尾之出租率分別為 98% 及 97%。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，以潮流服飾及環球美食兼備而見稱。著名連鎖服裝品牌「優衣庫」已於二零一六年第二季開業，而日本永旺株式會社旗下之「美思佰樂」超市亦計劃於二零一七年進駐。集團將繼續引入更多名店及調整租戶組合，進一步鞏固該商場的定位。

由於集團旗下之物業遍及內地多個主要城市，因此成為零售商戶舉辦全國性推廣活動之理想合作夥伴。其中台灣知名音樂鈴品牌「知音文創」，於本年度曾於北京「環球金融中心」、廣州「恆寶廣場」，以及上海「恆基名人商業大廈」開設快閃店，獨家銷售其音樂鈴及推出工作坊。該項推廣活動反應熱烈，吸引不少傳媒報導。

集團多年來一直致力優化內地投資物業組合。在二零一五年七月購入之上海「徐匯濱江項目」，將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。連同集團於二零一七年一月所購入，鄰近一幅可建約九十六萬平方呎樓面之商辦用地，該大型投資物業項目落成時將成為徐匯濱江發展區之區內核心建設。此外，座落於廣州越秀區之「海珠廣場站項目」，為集團另一地標式綜合發展項目。該項目臨近珠江江畔，並與兩條地鐵線相連，現已動工興建。將建成兩幢樓面共九十萬平方呎之辦公大樓，以及約八十萬平方呎之商場。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零一六年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一億元。去年度因杭州錢江三橋之通行費收費權，獲頒終局仲裁裁決而帶來一次性收益港幣三億五千五百萬元，令股東應佔盈利達港幣四億四千九百萬元，若撇除該一次性項目之財務影響，去年度經調整後之股東應佔盈利為港幣九千四百萬元。因此恒發截至二零一六年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利港幣一億元，較去年度經調整後之股東應佔盈利增加港幣六百萬元或 6%。

恒發現時在六個人口稠密之住宅社區（即荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳、大角咀及屯門），設有名為「千色 Citistore」之百貨公司，致力以合理及具競爭力之價格，為顧客提供種類繁多之貨品，從而享受一站式之購物樂趣。為使顧客有更舒適之購物環境，馬鞍山店於二零一七年一月已遷往同一商場另一地點繼續經營。

恒發推出多項新猷提升「千色 Citistore」各門店之吸引力，以及其品牌之知名度。就以馬鞍山店為例，所引入之 CITIZEN'S EDIT 時裝概念店及 CTBeatZ 活動平台，為顧客帶來耳目一新之購物體驗。其中 CITIZEN'S EDIT 搜羅各地潮流服飾品牌，並作限量發售，以切合都市年輕人注重獨特個人風格之要求。至於 CTBeatZ 則舉辦多項創意活動及工作坊（從品酒，以至料理及工藝品創作），令顧客對產品資訊及生活體驗更添充實。此外，除繼續運用網絡社交平台(如 Facebook 及 Instagram) 進行產品展示、優惠推廣及品牌宣傳外，「千色 Citistore」於二零一六年四月亦推出網上購物平台「oncitinet」，務求開拓市場，並提供更多渠道方便顧客購物。

受到訪港旅客消費減少，以及本地居民消費意欲低迷所影響，二零一六年本港零售業總銷貨價值較去年下跌 8.1%。然而，「千色 Citistore」所提供之貨品多為可負擔之家居必需品，同年其自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年僅輕微下跌 0.7%。

由於零售業界爭相減價促銷，「千色 Citistore」回顧期內銷售自營貨品收入下跌 2%至港幣四億三千四百萬元，而毛利率亦由去年之 36% 輕微降至 35%。當中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約 52%，而時裝 類別則佔約 33%，餘下約 15%則來自食品及美容化妝類別。

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部份店舖位置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。各特許及寄售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。本年度內，此等特許及寄售專櫃之銷售總額輕微下跌 0.3%至港幣十四億四千六百萬元，惟所提供之租金總收入則保持平穩為港幣四億三千萬元。

面對整體銷售所得款額有所下跌，「千色 Citistore」加強控制各類開支，以保持業績表現。因此，儘管因馬鞍山門店搬遷而錄得開業前期費用，「千色 Citistore」於回顧期內之整體經營開支仍有所減少。稅後盈利貢獻較去年只減少港幣六百萬元或 6%至港幣九千七百萬元。

整體而言，計及恒發於二零一五年取得之現金補償款所產生之利息，以及總部之日常開支後，恒發於本年度來自持續營運業務之股東應佔盈利為港幣一億元，較去年度之港幣九千四百萬元(撇除前文所述之一次性收益後)，增加港幣六百萬元或 6%。

展望未來，本港零售業競爭將日趨激烈。有見及此，恒發繼近期成功推出 CITIZEN'S EDIT 及 CTBeatZ 後，將繼續不斷創新求變，提升各門店之購物環境，並提供更多優質貨品，以滿足顧客之品味要求。恒發亦將加強宣傳推廣及成本監控，以推動「千色 Citistore」業績持續增長。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

本年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣七十三億四千一百萬元，較上年度增加港幣三千九百萬元，上升 0.53%。該集團本年度投資港幣六十二億五千七百萬元於生產設施、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

二零一六年本港煤氣銷售量較上年度上升1.4%，達28,814百萬兆焦耳；而全年爐具銷售量達275,361台，銷售額為港幣十六億三千四百萬元，較上年度上升24.9%，主要受惠於新落成住宅項目之增長。截至二零一六年年底，客戶數目達1,859,414戶，較上年度增加20,153戶，輕微上升1.1%。

中國內地公用事業業務

於二零一六年十二月底，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64.12%。港華燃氣於二零一六年度之業務增長理想，股東應佔稅後溢利為港幣九億七千四百萬元，較上年度增加約21%。

港華燃氣於二零一六年新增了四川省分布式能源項目及設立了港華能源投資(深圳)有限公司，該兩個項目皆為分布式能源項目。二零一六年穆迪投資者服務公司維持港華燃氣之發行人信貸評級為「Baa1」，評級展望為「穩定」。標準普爾評級服務公司亦維持港華燃氣之長期企業信貸評級為「BBB+」，長期大中華區信貸評級維持在「cnA+」，評級展望為「穩定」。

包括旗下之港華燃氣在內，香港中華煤氣截至二零一六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；全年總售氣量約一百七十一億四千萬立方米，較上年度增長10.3%，燃氣客戶則增加至約二千三百一十萬戶，增長11%。

香港中華煤氣之聯營公司 — 安徽省天然氣開發股份有限公司於今年一月十日在上海證券交易所上市，該公司為安徽省內以天然氣長輸管網建設營運為核心、集下游分銷業務於一體之大型綜合營運商。

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天然氣地下儲氣庫，總儲量約為四億六千萬標準立方米。第一期工程建設一億五千萬標準立方米儲量，預計將於今年第二季竣工。

香港中華煤氣以「港華」為品牌之天然氣汽車加氣站分佈於全國不同省份，至今已建成一百零九座，業務進展良好。除此之外，該集團亦積極開發水上加氣業務，現正參與投資一個於長江流域江蘇段擁有六個水上躉船加注站點之合資項目，屬全國首個擁有沿長江流域最多加注站點之項目。該項目已於二零一三年九月建成及投運了全國首艘水上躉船式液化天然氣加注站。

香港中華煤氣以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十一年，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。此外，「華衍水務」在蘇州工業園區正在興建一座每日處理五百噸廚餘、綠化廢棄物及垃圾滲濾液轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥田料之廠房，為其首個此類型之變廢為寶項目，預計將於二零一八年第三季投產。

新興環保能源業務

香港中華煤氣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在內地之發展亦穩步向前。

易高在本港之主要業務包括航空燃油儲存庫設施、專用液化石油氣汽車加氣站及垃圾堆填區沼氣應用等，其在二零一六年之業務運作皆順暢良好。易高航空燃油儲存庫之全年周轉量約為六百二十萬噸，為易高提供穩步增長之收益。易高液化石油氣汽車加氣站之業務平穩及盈利理想。易高之東北新界堆填區沼氣項目經營多年來環保效益明顯，東南新界堆填區沼氣應用項目之工程亦進展順利，預計可於今年上半年投產。

易高位於泰國之油田項目二零一六年大部分時間面對國際油價持續低迷之衝擊，全年產油量下降至一百三十七萬桶，對項目之盈利帶來較大影響。

易高位於陝西、內蒙古、寧夏、山東、山西、江蘇、河南和遼寧等省份和自治區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六十二座。

易高位於江蘇省張家港市之非食用生物油脂提質項目每年可自約二十二萬噸棕櫚酸化油抽取並轉化成高價值之油酸及其他化工產品，預計此項目可於今年第三季建成試產。此外，位於江蘇省徐州市之焦爐氣甲烷化生產液化天然氣項目之建設工程已基本完成，預計可於今年上半年進行試產。

易高之科研團隊成功開發世界領先之熱解及水解新技術，可把農林廢物轉化為合成氣、糠醛與乙酰丙酸等綠色基礎化學原料。易高於河北省之先導項目已順利啟動，預計可於今年下半年試投產。

易高在內蒙古自治區鄂爾多斯市之煤化工項目於二零一六年整體營運順暢，年內產出甲醇超過三十一萬噸，甲醇提質生產穩定輕烴裝置亦在按計劃進行升級優化工程。此外，易高啟動新一輪之項目建設工程，把40%之煤制合成氣轉化為十二萬噸更高價值之乙二醇，爭取於今年年底前試投產。

截至二零一六年年底，連同港華燃氣之項目，香港中華煤氣已於內地二十六個省、自治區和直轄市取得合共二百四十一個項目，較上年度增加十九個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、能源高效應用、新興環保能源開發和利用，以及電訊等。

融資計劃

香港中華煤氣自二零零九年設立中期票據發行計劃。於二零一六年發行中期票據合共港幣十三億二千八百萬元，年期由十年至十二年。截至二零一六年十二月三十一日止，此中期票據發行金額達港幣一百一十九億元，年期由十年至四十年，息率平均為定息3.6%，年期平均為15.5年。

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

香港小輪截至二零一六年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣二億三千七百萬元，比對二零一五年之除稅後綜合溢利港幣一億九千三百萬元，增加23%。於回顧年內，其溢利主要來自出售「城中匯」、「逸峯」及「亮賢居」之住宅單位。

於二零一六年，香港小輪出售「城中匯」、「逸峯」及「亮賢居」之溢利合共港幣一億二千九百萬元。「城中匯」及「逸峯」於年底未出售之單位分別為六個及七個。「海柏匯」之銷售情況理想，於年內已售出一百四十五個單位，佔總單位數目90%。

香港小輪商舖毛租金收入約港幣八千九百萬元，於二零一六年年底，「城中匯」商業樓層之出租率為97%，「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖已全部租出，「港灣豪庭」商舖之出租率為98%，而「逸峯廣場」已簽訂租約之出租率為84%。

香港小輪透過與郭炳湘博士擁有之帝國集團控股有限公司之50%/50%合營公司，於去年八月成功以港幣二十七億零八百八十萬元，投得新界屯門48區青山公路 - 青山灣段之屯門市地段第547號住宅用地一幅。地塊對面為黃金海岸，後面則為哈羅香港國際學校。該土地面積為165,766平方呎，可建樓面面積約為六十六萬三千平方呎，每呎樓面地價約港幣四千一百元，比對隨後附近土地的投標樓面地價計算，相對甚為便宜。項目前期設計及準備工程正在進行，將於六年內分階段興建住宅單位約一千八百個。

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣一千四百萬元經營溢利，與去年相若。

於回顧年內，旅遊業務錄得港幣七百九十萬元虧損。但香港小輪於二零一六年十月出售旅遊業務予美麗華旅遊有限公司，錄得一次性盈利港幣四百六十萬元。

年內，證券投資錄得虧蝕港幣七百萬元，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「城中匯」及「逸峯」兩個物業剩餘單位之收益將為香港小輪二零一七年之主要收入。

美麗華酒店企業有限公司 (「美麗華」)

美麗華截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之收入約為港幣三十一億一千八百萬元，較去年度之港幣三十二億五千一百萬元輕微減少4%。美麗華的投資物業公允價值淨增加港幣七億二千三百萬元至港幣一百三十四億零二百萬元，較去年上升6%。受惠於投資物業公允價值淨增加，其本年度股東應佔溢利為港幣十二億七千七百萬元，按年上升4%。扣除出售諾士佛臺6號的一次性收益及投資物業公允價值淨增加後，股東應佔基本溢利則按年下跌4%至約港幣五億八千萬。

美麗華旗下的酒店及服務式公寓於本年度錄得收入為港幣六億三千八百萬元，除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利 (EBITDA)約為港幣二億二千八百萬元，兩者按年均下跌約5%。俱為Design Hotels™ 設計酒店網絡成員之The Mira Hong Kong 及問月酒店(Mira Moon)，於年內加入SPG 俱樂部為成員酒店。SPG 俱樂部是全球知名的酒店及度假村計劃，SPG成功帶來更多海外商務及高端客戶群，增強美麗華各酒店於國際市場中的知名度，有助提升酒店的客戶組合，亦同時提升整體業務表現。

提供四百九十二間客房的The Mira Hong Kong，於二零一六年之平均入住率及平均房價略為下跌。管理層採取積極措施，重新檢討營運流程，省卻重疊工序，靈活調配人手，有效減少勞動成本支出達3%。提供九十一間客房的問月酒店，於二零一六年的平均入住率及平均房價均能與去年持平，餐飲收入亦比去年取得滿意增長。位於上海虹橋路古北新區的美麗華公寓，年內保持理想的經營情況，除了有部分單位翻新及租客變更外，公寓所有單位均長期租出。

美麗華的收租業務於二零一六年表現堅穩，租金收入錄得港幣八億二千九百萬元，EBITDA 則錄得港幣七億二千四百萬元，與去年度大致持平。美麗華大廈及美麗華商場為該集團主要收租物業，合共一百萬平方呎，並與毗鄰其酒店The Mira Hong Kong 緊密相連，提供極佳之會議場地。

美麗華大廈為樓高十八層甲級寫字樓，提供每層約三萬八千平方呎樓面面積，年內成功引進更多半零售客戶，半零售貿易已增加至辦公樓面積的20%以上。美麗華商場提供零售面積逾五十萬平方呎，平均呎租及平均出租率與去年持平。Mira Mall 共有四層購物樓層。年內商場推出多項人氣推廣活動，如麒麟啤酒節及首個於商場內舉行之音樂節，結合音樂表演與原創市集，為商場加添夏日熾熱氣氛；而聖誕節互動遊戲，亦為商場帶來別樹一幟的北歐特色聖誕。受惠於各項推廣及商場活動，美麗華商場全年平均人流較去年上升8%。帶動租戶提升銷售額。二零一七年，美麗華將進一步融合美麗華商場及Mira Mall，為顧客帶來更全面的購物與消閒體驗。

美麗華餐飲業務收入錄得約港幣四億四千八百萬元，與去年相若，而EBITDA下降至港幣四千二百萬元。年內其餐飲業務之消費人次稍為減少，而人均消費則保持平穩。其中，國金軒、翠亨邨等中菜餐廳業務表現理想。美麗華年內推出的年糕和月餅等傳統美食，深受市民歡迎。

因本港經濟轉趨放緩致上半年旅遊業務表現未如理想，但下半年業務表現好轉。本年度收入為港幣十一億九千八百萬元，EBITDA 則下降至港幣三千萬元。年內，美麗華完成收購香港油蔴地旅遊有限公司（「油蔴地旅遊」），本年度油蔴地旅遊為美麗華帶來港幣二千三百萬元收入。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於二零一六年十二月三十一日，淨借貸(包括股東貸款港幣三億一千六百萬元 (二零一五年十二月三十一日：港幣十一億八千五百萬元)) 為港幣三百三十四億三千四百萬元 (二零一五年十二月三十一日：港幣四百零三億一千七百萬元)，而借貸比率為 12.7% (二零一五年十二月三十一日：16.0%)。

於本年度內，集團銷售及預售發展項目，並將一項具規模之投資物業整座出售，令流入之現金大幅提升。集團清還一項總額為港幣一百億元之五年期銀團貸款及循環信貸，以及四年期及五年期之中期票據合共四億新加坡元。

此外，由於集團已增加訂立雙邊循環銀行信貸，因此自二零一七年以來，集團已清還五年期之無評級公眾債券合共七億美元。而一項總額為港幣六十九億元之四年期銀團貸款及循環貸款，亦已提早全數清還。

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利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份借貸，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

現時環球經濟充滿多項不明朗因素，當中包括美國新任總統日後推行之政策對全球貿易以至利率走勢之影響，以及英國脫歐後之前景等。然而，香港作為配套完善之國際金融中心，兼且港幣幣值相對穩定，定能吸引資金持續流入。加上本地居民置業需求仍然殷切，對本港樓市應有一定支持。

「銷售」— 繼「高爾夫·御苑」及「創豪坊」近期成功開售後，集團計劃於今年再推售四個住宅項目，以及兩個商業/寫字樓物業。連同尚餘存貨，集團在本港有約二千六百個住宅單位及六十萬平方呎優質商辦樓面於二零一七年可供出售。此外，集團現時所持有三十九個已購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目，總自佔樓面面積達三百八十萬平方呎，可緊接於二零一八年或之後推售或招租。集團所擁有之新界土地亦為全港發展商之冠，土地面積達四千四百八十萬平方呎。集團過往多年透過多重途徑補充土地儲備，現已步入收成期，取得穩定之土地供應作長遠物業發展規劃，有利物業銷售業務可持續發展。

內地方面，預計「化解房地產庫存，促進房地產持續健康發展」兩個基本點於二零一七年保持不變。針對一、二線熱點城市所推行之樓市調控政策將會持續，由於新樓供應量有限，預計當地樓市將平穩發展。集團將繼續於一線及極具潛力之二線城市物色項目，務求擴大土地儲備。同時亦會加強與內地發展商合作，以推動業務發展。

此外，自二零一六年十二月完成以港幣四十三億六千八百萬元出售「金龍中心」後，再有數項非核心投資物業及酒店近月相繼售出(計有位於北京之「恒基中心」商場連車位，位於香港半山之「輝煌臺」商舖，以及「觀塘麗東酒店」及北角之「麗東軒」兩座酒店)，銷售金額合共約港幣七十億二千四百萬元，預計可於二零一七年入賬。

「租務」方面，本年度集團應佔租金總收入(包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻)為港幣八十二億四千萬元，另在本港及內地均有多項大型收租物業正在興建。當中北角京華道 18 號寫字樓項目及「利奧坊·曉岸」之商場可望如期於二零一七年内建成，將為集團在本港已建成之總自佔收租物業樓面面積增添約三十七萬平方呎，至約九百二十萬平方呎。其他在建之收租項目(包括尖沙咀中間道商業項目、北角電氣道及灣仔莊士敦道重建項目)亦進展順利。

至於內地，集團於二零一六年年終擁有約六百四十萬平方呎之已建成收租物業，並於二零一七年一月，投得一幅位於上海市徐匯區黃浦江南伸延段，可建樓面面積共約九十六萬平方呎之商辦用地。連同早前購入之另一鄰近地塊，將發展成為樓面面積近三百萬平方呎之大型綜合項目。另一大型在建收租物業為廣州海珠廣場站項目。

在香港及內地收租物業組合不斷擴展下，集團經常性租金收入將持續增加。

「聯營公司」— 香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團經常性收入另一穩定來源。其中香港中華煤氣為本港首家公用事業機構，現已發展成為跨行業集團，於內地所經營之二百四十一個項目遍及二十六個省、自治區及直轄市。憑藉在香港及內地合共擁有近二千五百萬戶管道燃氣客戶，加上不斷開發其他業務範疇，該公司定能為集團帶來可觀收益。

集團經歷多年努力「播種」，透過大量收集新界土地及積極併購舊樓以作重建，已在本港取得可觀之土地儲備，供業務長期穩定發展。而不斷擴大之收租物業以及於聯營公司之投資，均為集團帶來穩定之長期收益。集團現已進入「收成期」，成功建立龐大且珍貴之資產組合，及持續增長之基礎。馬鞍山之「迎海」、各 H Collection 精品住宅，如西九龍「利奧坊·曉岸」，以及北角京華道等市區重建項目，實為最佳之「收成」例子。

另一方面，近期本港地價在市場競爭加劇下不斷飆升。惟集團現時已有足夠之土地儲備供應未來數年發展之用。憑藉集團雄厚之資產實力、充裕之財務資源，加上擁有具豐富經驗之精幹專業團隊，定能把握機遇攀得更高，為股東創造更佳業績。如無不可預見之情況，集團下年度業績將有理想表現。

致謝

李鏡禹先生及鍾瑞明博士於二零一六年六月二日，分別退任本公司執行董事以及獨立非執行董事。本人謹此向李鏡禹先生及鍾瑞明博士對本公司所作出之支持、竭誠服務及寶貴貢獻表示衷心感謝，尤其感謝李鏡禹先生長期服務董事局達四十年。此外，本人亦謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，表示衷心謝意。

主席
李兆基

香港，二零一七年三月二十一日

業績

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
收入	三	25,568	23,641
直接成本		(14,702)	(12,669)
		10,866	10,972
其他收益	四	496	450
其他收入淨額	五	2,283	524
分銷及推廣費用		(1,212)	(1,298)
行政費用		(1,903)	(2,078)
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		10,530	8,570
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	六	7,013	7,310
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		17,543	15,880
融資成本	七(a)	(882)	(842)
應佔聯營公司盈利減虧損		3,891	4,247
應佔合營企業盈利減虧損		3,889	4,053
除稅前盈利	七	24,441	23,338
所得稅	八	(2,255)	(1,464)
本年度盈利		22,186	21,874

綜合損益表
截至二零一六年十二月三十一日止年度（續）

	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		21,916	21,326
非控股權益		270	548
本年度盈利		<u>22,186</u>	<u>21,874</u>
<i>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利</i> <i>（賬目所示每股盈利）</i>			
基本及攤薄	+(a)	<u>港幣6.03元</u>	<u>港幣5.87元*</u>
<i>按不包括投資物業及發展中投資物業</i> <i>公允價值變動（扣除遞延稅項後）</i> <i>之影響之每股盈利</i> <i>（每股基礎盈利）</i>			
基本及攤薄	+(b)	<u>港幣3.90元</u>	<u>港幣3.03元*</u>

* 就二零一六年派發之紅股作出調整。

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
本年度盈利	22,186	21,874
本年度其他全面收益（除稅及重新分類調整後）：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
－應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	3	(11)
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	(3,577)	(3,253)
－現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額	45	(243)
－可供出售證券：公允價值儲備之變動淨額	68	164
－應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(1,089)	(1,584)
本年度其他全面收益	(4,550)	(4,927)
本年度全面收益總額	17,636	16,947
應佔：		
本公司股東	17,386	16,461
非控股權益	250	486
本年度全面收益總額	17,636	16,947

綜合財務狀況表
於二零一六年十二月三十一日

		於二零一六年 十二月三十一日 附註 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		131,850	128,597
其他物業、廠房及設備		1,419	1,692
聯營公司權益		53,936	51,953
合營企業權益		38,728	35,619
衍生金融工具		358	300
其他金融資產		10,854	8,322
遞延稅項資產		377	527
		<u>237,522</u>	<u>227,010</u>
流動資產			
購買物業訂金	十二	4,608	4,820
存貨	十三	75,242	81,556
應收賬款及其他應收款	十四	10,651	8,371
保管賬存款		1,289	2,733
現金及銀行結餘		22,966	11,779
		<u>114,756</u>	<u>109,259</u>
分類為待出售之出售集團資產		<u>3,220</u>	<u>-</u>
		<u>117,976</u>	<u>109,259</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十五	21,223	19,098
銀行借款及透支		14,392	10,216
擔保票據		5,760	2,192
同母系附屬公司借款		-	8
應付稅項		1,054	790
		<u>42,429</u>	<u>32,304</u>
分類為待出售之出售集團資產之相關負債		<u>32</u>	<u>-</u>
		<u>42,461</u>	<u>32,304</u>
流動資產淨值		<u>75,515</u>	<u>76,955</u>
總資產減流動負債		<u>313,037</u>	<u>303,965</u>

綜合財務狀況表
於二零一六年十二月三十一日（續）

	於二零一六年 十二月三十一日 附註 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債		
銀行借款	28,086	24,798
擔保票據	7,846	13,705
同母系附屬公司借款	316	1,177
衍生金融工具	906	1,773
遞延稅項負債	6,582	6,243
	43,736	47,696
資產淨值	269,301	256,269
資本及儲備		
股本	52,345	52,345
其他儲備	211,189	198,902
	263,534	251,247
本公司股東應佔權益總額	263,534	251,247
非控股權益	5,767	5,022
	269,301	256,269
權益總額	269,301	256,269

附註：

一 編製基準

二零一六年度初步全年業績公佈所載列截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》（第622章）第436條所列載有關該等法定財務報表需作出之披露進一步資料如下：

按香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部份之要求，本公司已將截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表呈交予公司註冊處處長，並將在適當時候呈交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

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

法定財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》（此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）及香港公認會計原則之規定而編製。法定財務報表亦符合香港《公司條例》（第622章）適用的有關編製財務報表之規定。法定財務報表同時符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

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

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

分類為待出售之非流動資產及出售集團會以賬面值及公允價值減出售成本後之較低者列值。

二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團之本會計期間首次生效之《香港財務報告準則》修訂。此次發展並未對本集團之本期間或以前期間業績及財務狀況之編製或呈報構成重大影響。

本集團並沒有採納於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零一六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者：

	於以下日期或其後 開始之會計期間生效
《香港會計準則》第七號「現金流量表：披露計劃」 之修訂	二零一七年一月一日
《香港會計準則》第十二號「所得稅：確認來自未實現虧損的遞延稅項資產」之修訂	二零一七年一月一日
《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
《香港財務報告準則》第十六號「租賃」	二零一九年一月一日

採用《香港會計準則》第七號之修訂、《香港會計準則》第十二號之修訂、《香港財務報告準則》第九號及《香港財務報告準則》第十六號不會對綜合財務報表構成重大影響。至於物業銷售之收入確認，其現有政策載於綜合財務報表附註。根據《香港財務報告準則》第十五號，當客戶取得合約訂明的產品或服務時方會確認出售產品或提供服務之收入。管理層正評估採用《香港財務報告準則》第十五號之影響，根據初步評估，預期採用有關準則可能會改變物業銷售所產生之收入之確認時間。

三 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、百貨公司經營及管理、酒店經營及管理和其他收入（主要包括產生自建築工程、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：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銷售物業	17,679	15,690
租金收入	5,559	5,589
百貨業務	871	879
酒店業務	78	99
其他	1,381	1,384
總額（附註十一(b)）	<u>25,568</u>	<u>23,641</u>

四 其他收益

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銀行利息收入	327	193
其他利息收入（註）	9	124
其他	160	133
	<u>496</u>	<u>450</u>

註：截至二零一六年及二零一五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）分別為港幣零元及港幣114,000,000元。

五 其他收入淨額

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
出售附屬公司收益淨額	1,959	52
出售(虧損)/收益淨額自：		
— 投資物業	(32)	164
— 其他物業、廠房及設備	-	(4)
其他物業、廠房及設備撇除	-	(21)
其他物業、廠房及設備之減值虧損	-	(10)
衍生金融工具公允價值收益淨額		
— 利率掉期合約(註(i))	597	-
— 其他衍生金融工具	78	84
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益 (註(ii))	(12)	-
贖回持有至期滿日之債務證券之實現收益 淨額	11	-
持有至期滿日之債務證券之減值虧損 回撥/(減值虧損)	12	(15)
出售可供出售證券收益淨額	2	164
可供出售證券之減值虧損	(21)	(1)
應收貿易賬款之減值虧損(附註十一(c))	(11)	(25)
壞賬撇除	(4)	(2)
存貨撥備淨額	(332)	(147)
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收益淨額 (註(iii))	-	230
外幣兌換收益淨額	108	93
其他	(72)	(38)
	2,283	524

註：

- (i) 此金額代表於本年度若干現金流量對沖非有效部分之公允價值變動。
- (ii) 由權益重新分類至損益之累計虧損淨額(除稅前)港幣12,000,000元(二零一五年：港幣零元)，乃由於本公司之全資附屬公司之若干銀行貸款及擔保票據(為對沖項目)及其相關利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約(為對沖工具)之間的對沖關係於年度內撤銷。

五 其他收入淨額 (續)

註：(續)

- (iii) 有關恒基兆業發展有限公司(「恒發」,本公司之附屬公司)持有位於中國內地杭州市之杭州錢江三橋(「錢江三橋」)無形經營權,於二零一五年四月三十日,中國國際經濟貿易仲裁委員會(「中國仲裁委員會」)仲裁庭提出若干終局仲裁裁決,對仲裁(見下文所述)各當事人(包括恒發)具有法律約束力。於二零一二年九月十七日,杭州恒基錢江三橋有限公司(「合營公司」,恒發之附屬公司並擁有錢江三橋之經營權)向中國仲裁委員會就杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心(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」)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按一份日期為二零零四年二月五日由合營公司與杭州收費處簽訂之協議,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。

由於中國仲裁委員會仲裁庭提出之終局仲裁裁決,恒發自杭州市人民政府獲得一筆金額為人民幣376,000,000元(相等於港幣477,000,000元)之款項(「補償款」)。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。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」);及(ii)確認撥回應佔合營公司匯兌儲備港幣138,000,000元至相應截至二零一五年十二月三十一日止年度之其他全面收益,於相應截至二零一五年十二月三十一日止年度確認收益淨額為港幣230,000,000元。

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一六年十二月三十一日由獨立專業測量師行戴德梁行(其員工具備香港測量師學會之會員資格,且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)以市值基準進行重估。

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

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

據此,公允價值收益淨額為港幣7,013,000,000元(二零一五年:港幣7,310,000,000元)及其相關之遞延稅項支出為港幣445,000,000元(二零一五年:港幣11,000,000元)已在本年度之綜合損益表內確認。

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	751	714
須於五年內全部償還之借款之利息	786	823
須於五年後償還之借款之利息	27	73
其他借貸成本	176	185
	<hr/>	<hr/>
	1,740	1,795
減：資本化之數額（註）	(858)	(953)
	<hr/>	<hr/>
	882	842
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率（此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款及透支、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金）介乎2.97%至4.70%之間（二零一五年：介乎3.58%至6.20%之間）之息率資本化。

七 除稅前盈利 (續)

除稅前盈利已扣除／(計入) 下列各項：(續)

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	177	176
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	1,952	1,944
界定供款退休計劃之供款	88	84
	2,040	2,028
(d) 其他項目：		
折舊	106	129
外幣兌換收益淨額	(210)	(207)
現金流量對沖：外幣兌換虧損		
淨額由權益重新分類	102	114
	(108)	(93)
無形經營權之攤銷	-	10
銷售成本		
— 待銷售之已建成物業	12,206	10,025
— 存貨	293	361
核數師酬金		
— 審核服務	18	20
— 非審核服務	10	8
經營租賃費用：租賃物業之最低		
租賃支付款項	220	244
扣除直接支銷港幣1,319,000,000元 (二零一五年：港幣1,422,000,000元)		
後投資物業之租金收入(註(i))	(4,084)	(3,964)
扣除直接支銷港幣263,000,000元 (二零一五年：港幣274,000,000元)		
後之其他租金收入(註(ii)及(iii))	(384)	(396)
可供出售證券投資之股息收入		
— 上市	(164)	(166)
— 非上市	(99)	(9)

註：

- (i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣37,000,000元(二零一五年：港幣35,000,000元)。
- (ii) 其他租金收入包括或然租金收入港幣188,000,000元(二零一五年：港幣191,000,000元)。
- (iii) 除稅前淨租金收入包括關於百貨業務分部之除稅前淨租金收入港幣235,000,000元(二零一五年：港幣231,000,000元)。

八 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
本期稅項 - 香港利得稅撥備		
本年度撥備	756	843
以往年度撥備(多計)/少計	(9)	19
	<u>747</u>	<u>862</u>
本期稅項 - 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	471	408
以往年度撥備多計	(37)	(41)
	<u>434</u>	<u>367</u>
本期稅項 - 土地增值稅撥備		
本年度撥備	263	100
以往年度撥備多計	(5)	(93)
	<u>258</u>	<u>7</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	816	228
	<u>816</u>	<u>228</u>
	<u>2,255</u>	<u>1,464</u>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%(二零一五年:16.5%)稅率計算(經計入由香港特別行政區政府允許於二零一五年/二零一六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(二零一四年/二零一五年課稅年度:港幣20,000元))後)。

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

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

九 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣 4 角 2 仙 (二零一五年：每股港幣 3 角 8 仙)	1,528	1,256
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股 港幣1元1角3仙(二零一五年：每股港幣1元7仙)	<u>4,110</u>	<u>3,538</u>
	<u>5,638</u>	<u>4,794</u>

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准 及支付之末期股息每股港幣1元7仙 (二零一五年：每股港幣7角6仙)	<u>3,538</u>	<u>2,280</u>

十 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣21,916,000,000元(二零一五年：港幣21,326,000,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均股數3,637,000,000股普通股(二零一五年：3,633,000,000股普通股*)，計算如下：

	二零一六年 百萬股	二零一五年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	3,306	3,000
就以股代息而發行之普通股股份之加權 平均股數	-	3
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
就二零一六年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	331	330
本年度普通股之加權平均股數 (二零一五年：經調整)	<u>3,637</u>	<u>3,633</u>

於本年度及截至二零一五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。

* 就二零一六派發之紅股作出調整。

十 每股盈利（續）

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括本年度內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14,169,000,000元（二零一五年：港幣11,009,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	21,916	21,326
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動（附註六）	(7,013)	(7,310)
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響（附註六）	445	11
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	(867)	(864)
— 合營企業	(2,436)	(2,814)
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	2,257	774
— 聯營公司及合營企業	-	76
非控股權益之影響	(133)	(190)
基礎盈利	14,169	11,009
每股基礎盈利	港幣3.90元	港幣3.03元*

* 就二零一六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，於本年度內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動（除稅後）（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本公司股東應佔盈利之內）港幣2,119,000,000元（二零一五年：港幣616,000,000元）於計算基礎盈利時已獲加回。

十一 分部報告

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

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨業務	:	百貨公司經營及管理
酒店業務	:	酒店經營及管理
其他	:	建築工程、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、出售物業權益、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目（如未分配之總公司及企業費用淨額）之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日年度，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔			
	收入 (註(i)) 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	應佔 收入 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元
截至二零一六年十二月三十一日止年度												
物業發展												
香港	9,951	2,752	115	76	10,066	2,828	(960)	(286)	9,106	2,542		
中國內地	7,728	1,085	2,740	369	10,468	1,454	(5)	(9)	10,463	1,445		
	<u>17,679</u>	<u>3,837</u>	<u>2,855</u>	<u>445</u>	<u>20,534</u>	<u>4,282</u>	<u>(965)</u>	<u>(295)</u>	<u>19,569</u>	<u>3,987</u>		
物業租賃												
香港	3,871	2,894	2,684	2,244	6,555	5,138	(15)	(6)	6,540	5,132		
中國內地	1,688	1,339	12	10	1,700	1,349	-	-	1,700	1,349		
	(註(ii)) <u>5,559</u>	<u>4,233</u>	<u>2,696</u>	<u>2,254</u>	<u>8,255</u>	<u>6,487</u>	<u>(15)</u>	<u>(6)</u>	<u>8,240</u>	<u>6,481</u>		
百貨業務	871	298		-		298		(36)		262		
酒店業務	78	(21)		272		251		-		251		
其他	1,381	717		(97)		620		(19)		601		
	<u>25,568</u>	<u>9,064</u>		<u>2,874</u>		<u>11,938</u>		<u>(356)</u>		<u>11,582</u>		
公用事業及能源	-	-		3,596		3,596		-		3,596		
	<u>25,568</u>	<u>9,064</u>		<u>6,470</u>		<u>15,534</u>		<u>(356)</u>		<u>15,178</u>		
銀行利息收入		327		100		427		(5)		422		
存貨撥備淨額		(332)		(1)		(333)		-		(333)		
出售物業權益(註(iv))		1,927		1		1,928		11		1,939		
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(456)		(307)		(763)		13		(750)		
經營盈利		10,530		6,263		16,793		(337)		16,456		
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		7,013		3,316		10,329		(5)		10,324		
融資成本		(882)		(679)		(1,561)		17		(1,544)		
除稅前盈利		16,661		8,900		25,561		(325)		25,236		
所得稅		(2,255)		(1,120)		(3,375)		55		(3,320)		
本年度盈利		<u>14,406</u>		<u>7,780</u>		<u>22,186</u>		<u>(270)</u>		<u>21,916</u>		

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	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
截至二零一六年十二月三十一日止年度							
應佔聯營公司盈利減虧損(註(v))							
— 上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	-	713	21	(407)	327	2,721	3,048
美麗華酒店企業有限公司	-	613	52	(38)	627	-	627
香港小輪(集團)有限公司	37	38	-	5	80	-	80
— 非上市聯營公司	33	99	-	4	136	-	136
	70	1,463	73	(436)	1,170	2,721	3,891
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))	171	3,584	130	4	3,889	-	3,889
	241	5,047	203	(432)	5,059	2,721	7,780

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (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
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元			百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
截至二零一五年十二月三十一日止年度										
物業發展										
香港	12,091	3,805	334	95	12,425	3,900	(1,254)	(551)	11,171	3,349
中國內地	3,599	287	2,040	355	5,639	642	(3)	(11)	5,636	631
	<u>15,690</u>	<u>4,092</u>	<u>2,374</u>	<u>450</u>	<u>18,064</u>	<u>4,542</u>	<u>(1,257)</u>	<u>(562)</u>	<u>16,807</u>	<u>3,980</u>
物業租賃										
香港	3,852	2,786	2,574	2,179	6,426	4,965	(22)	(15)	6,404	4,950
中國內地	1,737	1,343	11	10	1,748	1,353	-	-	1,748	1,353
	(註(ii)) <u>5,589</u>	<u>4,129</u>	<u>2,585</u>	<u>2,189</u>	<u>8,174</u>	<u>6,318</u>	<u>(22)</u>	<u>(15)</u>	<u>8,152</u>	<u>6,303</u>
百貨業務	879	301		-		301		(38)		263
酒店業務	99	(31)		282		251		-		251
其他	1,384	1,045		(105)		940		30		970
	<u>23,641</u>	<u>9,536</u>		<u>2,816</u>		<u>12,352</u>		<u>(585)</u>		<u>11,767</u>
公用事業及能源	-	-		3,633		3,633		-		3,633
	<u>23,641</u>	<u>9,536</u>		<u>6,449</u>		<u>15,985</u>		<u>(585)</u>		<u>15,400</u>
銀行利息收入		193		147		340		(5)		335
存貨撥備淨額		(147)		(5)		(152)		-		(152)
出售物業權益(註(iv))		216		56		272		(43)		229
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(1,228)		(313)		(1,541)		11		(1,530)
經營盈利		8,570		6,334		14,904		(622)		14,282
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		7,310		3,684		10,994		(44)		10,950
融資成本		(842)		(600)		(1,442)		8		(1,434)
除稅前盈利		15,038		9,418		24,456		(658)		23,798
所得稅		(1,464)		(1,118)		(2,582)		110		(2,472)
本年度盈利		<u>13,574</u>		<u>8,300</u>		<u>21,874</u>		<u>(548)</u>		<u>21,326</u>

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	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(v))							
— 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(vi))							
	(1)	3,924	134	(4)	4,053	-	4,053
	332	5,355	216	(315)	5,588	2,712	8,300

十一 分部報告（續）

(a) 須報告分部業績（續）

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（二零一五年：港幣327,000,000元）及有關其他之須報告分部為港幣2,368,000,000元（二零一五年：港幣1,670,000,000元）。
- (ii) 物業租賃分部之收入包括租金收入港幣5,022,000,000元（二零一五年：港幣4,947,000,000元）及與租金相關之收入港幣537,000,000元（二零一五年：港幣642,000,000元），本年度合共為港幣5,559,000,000元（二零一五年：港幣5,589,000,000元）。
- (iii) 本年度未分配之總公司及企業費用淨額為港幣456,000,000元（二零一五年：港幣1,228,000,000元）已扣除利率掉期合約公允價值收益淨額港幣597,000,000元（二零一五年：港幣零元）（見附註五）。撇除上述收益後，本集團未分配之總公司及企業費用淨額為港幣1,053,000,000元（二零一五年：港幣1,228,000,000元）。
- (iv) 於加回本集團應佔其出售投資物業並累計至出售時之公允價值收益港幣1,991,000,000元（二零一五年：港幣415,000,000元）後，本集團已確認該等出售投資物業之收益總額為港幣3,930,000,000元並列入本集團截至二零一六年十二月三十一日之基礎盈利（二零一五年：港幣592,000,000元並列入本集團截至二零一五年十二月三十一日之基礎盈利）。
- (v) 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1,463,000,000元（二零一五年：港幣1,431,000,000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867,000,000元（二零一五年：港幣864,000,000元）。
- (vi) 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3,584,000,000元（二零一五年：港幣3,924,000,000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2,436,000,000元（二零一五年：港幣2,814,000,000元）。

十一 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、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、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	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	16,114	18,279	187,715	176,287
中國內地	9,454	5,362	38,218	41,574
	25,568	23,641	225,933	217,861
	(附註三)	(附註三)		

(c) 其他分部資料

	攤銷及折舊		應收貿易賬款之(減值虧損回撥)/減值虧損	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展	11	20	-	-
物業租賃	6	10	(5)	2
百貨業務	25	27	-	-
酒店業務	31	41	-	-
其他	33	41	16	23
	106	139	11	25

十二 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別港幣3,591,000,000元(二零一五: 港幣3,834,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一五年: 港幣561,000,000元)，有關獲得位於中國內地及澳門之若干土地/物業。

就有關位於澳門之土地所支付之訂金，預設條件尚未達成。各協議方均已同意延長達到預設條件之日期。倘若該交易不繼續進行，本集團有權收回上述已支付之訂金。

十三 存貨

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	10,334	10,130
供發展後銷售之待發展/發展中物業	54,440	61,884
待銷售之建成物業	10,388	9,460
	75,162	81,474
其他業務		
存貨	80	82
	75,242	81,556

十四 應收賬款及其他應收款

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
應收分期款	1,561	2,146
應收貸款	293	236
應收賬款、預付費用及按金	8,686	5,781
應收客戶合約工程款	22	18
衍生金融工具	7	-
應收聯營公司款項	6	144
應收合營企業款項	76	46
	10,651	8,371

- (i) 除為數港幣2,866,000,000元（二零一五年：港幣2,059,000,000元）之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。
- (ii) 於二零一五年十二月三十一日，應收貸款包括港幣200,000,000元為有抵押、付息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加5.65%並已於本年度內全部償還。因此，二零一六年應收貸款之承前餘額為港幣36,000,000元。

於二零一六年十二月三十一日，應收貸款包括港幣114,000,000元（此金額包括上述之應收貸款餘額港幣36,000,000元）及港幣179,000,000元為有抵押、付息且其年利率分別為香港銀行同業拆息利率加4%及香港銀行同業拆息利率加12%。此款項預期於報告期間結束日之一年內收回。

應收貸款款項無逾期亦無減值。

十四 應收賬款及其他應收款（續）

- (iii) 於報告期間結束日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款（扣除呆賬撥備後）之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	2,426	2,888
逾期一個月或以上至三個月內	44	73
逾期三個月或以上至六個月內	13	24
逾期超過六個月或以上	55	63
	<u>2,538</u>	<u>3,048</u>

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

至於其他應收賬款方面，所給予客戶的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。

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

十五 應付賬款及其他應付款

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用(轉撥至出售集團之項目除外)	7,748	8,484
應付客戶合約工程款	2	16
租約及其他按金(轉撥至出售集團之項目除外)	1,748	1,412
已收預售樓宇訂金	8,353	8,235
衍生金融工具	318	3
應付聯營公司款項	401	143
應付合營企業款項	2,653	805
	<u>21,223</u>	<u>19,098</u>

十五 應付賬款及其他應付款（續）

- (i) 除為數港幣819,000,000元（二零一五年：港幣845,000,000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22,000,000元（二零一五年：港幣24,000,000元）之款項乃付息且其年利率為1.75%（二零一五年：3.50%）。
- (ii) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,874	1,686
於一個月後但三個月內到期	508	1,120
於三個月後但六個月內到期	512	1,183
於六個月後到期	3,055	2,599
	<u>5,949</u>	<u>6,588</u>

- (iii) 應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

十六 業績之審閱

截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之數字與本集團本年度之綜合財務報表內之數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面之意見。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一六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		
	截至十二月三十一日止年度 二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至十二月三十一日止年度 二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
- 物業發展	17,679	15,690	+13%	3,837	4,092	-6%
- 物業租賃	5,559	5,589	-1%	4,233	4,129	+3%
- 百貨業務	871	879	-1%	298	301	-1%
- 酒店經營及 其他業務	1,459	1,483	-2%	696	1,014	-31%
	<u>25,568</u>	<u>23,641</u>	+8%	<u>9,064</u>	<u>9,536</u>	-5%

	截至十二月三十一日止年度		增加 %
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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)	21,916	21,326	+3%
- 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)	14,169	11,009	+29%

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(除稅後)(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2,119,000,000元(二零一五年：港幣616,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

撇除對截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度基礎盈利之若干一次性收入/支出項目之影響後，兩個財政年度內之經調整基礎盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	14,169	11,009	3,160	+29%
(減)/加：				
一次性(收入)/支出項目 - 本集團應佔來自補償款(參閱以下 「酒店經營及其他業務」一段) 之一次性收益淨額	-	(246)	246	
有關利率掉期合約衍生金融工具之 公允價值收益(扣除稅項後)	(499)	-	(499)	
年度內退回位於中國內地之一個 發展地塊所引致之賬面淨值減值	75	50	25	
若干可供出售證券之出售收益	(2)	(164)	162	
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)	80	
經調整基礎盈利	<u>13,743</u>	<u>10,569</u>	<u>3,174</u>	+30%

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

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	9,951	12,091	(2,140)	-18%
中國內地	7,728	3,599	4,129	+115%
	<u>17,679</u>	<u>15,690</u>	<u>1,989</u>	+13%

截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入(乃有關本集團附屬公司持有之項目)來自「曉悅」、「迎海·駿岸」、「迎海·御峰」、「倚南」及「雋琚」(該等全部物業發展項目均於本年度內竣工完成)合計港幣 6,812,000,000 元，以及來自其他主要已完成項目(例如「天匯」、「迎海·星灣御」及「尚匯」等項目)合計港幣 3,139,000,000 元。相比之下，相應截至二零一五年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入來自於該年度內竣工完成之物業發展項目港幣 8,344,000,000 元，以及來自其他已完成項目港幣 3,747,000,000 元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入(乃有關本集團附屬公司持有之項目)主要來自出售於本年度內竣工完成及交付單位予買家之物業發展項目，即為長沙市「恒基·凱旋門」第 3A 期、南京市「玲瓏翠谷」第 2 期、徐州市「恒基·雍景新城」第 2B 期、蘇州市「水漾花城」第 F1F2-1A 及 1B 期、宜興市「恒基·響瓏湖濱」B1 地塊第 1 期及鞍山市「恒基·凱旋門」第 2 期合計港幣 4,671,000,000 元，及來自於二零一六年一月一日以前竣工完成並出售及交付單位予買家之其他物業發展項目港幣 1,852,000,000 元。相比之下，相應截至二零一五年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入包括港幣 1,806,000,000 元來自於出售於該年度內竣工完成及交付單位予買家之物業發展項目，以及來自於二零一五年一月一日以前竣工完成並出售及交付單位予買家之其他物業發展項目港幣 1,793,000,000 元。

除稅前盈利 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，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	%
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,542	3,349	(807)	-24%
中國內地	1,445	631	814	+129%
	<u>3,987</u>	<u>3,980</u>	<u>7</u>	+0.2%

截至二零一六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減少港幣 807,000,000 元(或 24%)，主要是由於誠如上述有關來自本集團附屬公司持有之香港物業銷售項目之總收入減少所引致。

截至二零一六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增加港幣 814,000,000 元(或 129%)，主要是由於誠如上述有關來自本集團附屬公司持有之中國內地物業銷售項目之總收入增加所引致，以及本集團應佔位於上海市「車墩安貝爾花園」項目(於二零一六年十月竣工完成及為本集團擁有 35% 權益之合營企業所持有)之物業銷售除稅前盈利貢獻港幣 206,000,000 元(二零一五年：無)。

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少) 港幣百萬元	%
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	3,542	3,530	12	+0.3%
聯營公司	187	426	(239)	-56%
合營企業	258	24	234	+975%
	<u>3,987</u>	<u>3,980</u>	<u>7</u>	+0.2%

本集團應佔聯營公司截至二零一六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，主要是由於本集團應佔來自位於中國內地之上海市「恒基旭輝中心」項目(為本集團之一間聯營公司持有、並於二零一五年度內竣工完成之項目)之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣 234,000,000 元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團應佔合營企業之物業銷售除稅前盈利貢獻增加，主要是由於本集團應佔位於中國內地之上海市「車墩安貝爾花園」項目(為於本年度內竣工完成之項目)之物業銷售除稅前盈利貢獻港幣 206,000,000 元(二零一五年：無)，以及本集團應佔來自位於中國內地之西安市「御錦城」之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 26,000,000 元。

物業租賃

總收入 - 附屬公司

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，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/(減少)	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	3,871	3,852	19	+1%
中國內地	1,688	1,737	(49)	-3%
	<u>5,559</u>	<u>5,589</u>	<u>(30)</u>	<u>-1%</u>

除稅前租金淨收入 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，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租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	5,132	4,950	182	+4%
中國內地	1,349	1,353	(4)	-0.3%
	<u>6,481</u>	<u>6,303</u>	<u>178</u>	<u>+3%</u>

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：

附屬公司	4,227	4,114	113	+3%
聯營公司	761	731	30	+4%
合營企業	1,493	1,458	35	+2%
	<u>6,481</u>	<u>6,303</u>	<u>178</u>	<u>+3%</u>

就香港而言，截至二零一六年十二月三十一日止年度，總收入之輕微增加乃由於本年度內總收入不包括本集團向租戶收回之差餉港幣 127,000,000 元，原因為差餉作為租金支銷乃由租戶承擔支付。相比之下，相應截至二零一五年十二月三十一日止年度，總收入包括本集團向租戶收回之差餉港幣 118,000,000 元。就不包括本集團向租戶收回差餉之對等比較下，相應截至二零一五年十二月三十一日止年度之總收入則成為港幣 3,734,000,000 元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度之總收入港幣 3,871,000,000 元較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度按年增加 4%，此反映位於香港之投資物業組合於截至二零一六年十二月三十一日止年度內之平均租金自然增長。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零一六年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年減少 3%，但截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅前租金淨收入貢獻則與上年度相對持平穩定。租金收入減少乃由於人民幣匯兌港元於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度下跌約 6% 所影響。然而，除稅前租金淨收入之穩定表現主要乃由於提高營運效率，因而導致於截至二零一六年十二月三十一日止年度之行政費用有所節省，並且引致除稅前租金淨收入相對租金收入之比率，由相應截至二零一五年十二月三十一日止年度之 77% 增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度之 79%。其中，就位於上海市之「六八八廣場」而言，租金收入及除稅前租金淨收入均按年分別顯著增加約 22% 及 56%。另一方面，位於北京市之「環球金融中心」經歷租金收入按年減少 6%，原因乃由於本年度內若干名租戶提前解除租約，因而導致出租率由於二零一五年十二月三十一日之 99% 下跌至於二零一六年十二月三十一日之 96%，此外除稅前租金淨收入按年減少 9% 乃由於本年度內稅務政策措施之變化引致房產稅支出有所增加。

百貨業務

百貨業務是由 Citistore (Hong Kong) Limited (「香港千色店」，為本公司之附屬公司恒基兆業發展有限公司之全資附屬公司) 營運。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，百貨業務之收入貢獻為港幣 871,000,000 元 (二零一五年：港幣 879,000,000 元)，較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度按年減少港幣 8,000,000 元 (或 1%)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，盈利貢獻為港幣 298,000,000 元 (二零一五年：港幣 301,000,000 元)，較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度按年減少港幣 3,000,000 元 (或 1%)。此減少主要由於香港零售市場氣氛於截至二零一六年十二月三十一日止年度內有所減弱所引致。

酒店經營及其他業務

酒店經營包括截至二零一六年十二月三十一日止年度內本集團旗下之兩間酒店，即「北角麗東軒」及「觀塘麗東酒店」。其他業務主要包括建築工程、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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，酒店經營及其他業務之收入較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度減少港幣 24,000,000 元(或 2%)至港幣 1,459,000,000 元，主要是由於：(i)酒店經營之收入減少港幣 21,000,000 元，乃由於「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，因而引致收入貢獻之損失；及(ii)建築工程收入減少港幣 204,000,000 元，主要是由於本年度內「迎海」項目已竣工完成；惟被(iii)提供第一按揭貸款及第二按揭貸款予物業買家之利息收入增加港幣 64,000,000 元；(iv)來自投資之股息收入增加港幣 100,000,000 元；及(v)出售租賃土地、及提供清潔和保安服務收入合共增加港幣 39,000,000 元而部分抵銷。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，酒店經營及其他業務之盈利貢獻較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度減少港幣 318,000,000 元(或 31%)至港幣 696,000,000 元，主要是由於：(i)於相應截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自基建業務補償款之一次性收益港幣 215,000,000 元並沒有再次發生(誠如以上「收入及盈利」一段中所述，有關本集團應佔之金額為港幣 246,000,000 元)；及(ii)於相應截至二零一五年十二月三十一日止年度，若干可供出售證券之出售收益減少港幣 162,000,000 元，然而本集團亦同時確認(iii)於本年度內來自提供第一按揭貸款及第二按揭貸款予物業買家利息收入之盈利貢獻增加港幣 71,000,000 元；及(iv)由於「香港麗東酒店」停止經營業務(誠如上述)，以致酒店業務之經營虧損減少港幣 10,000,000 元。

聯營公司

本集團截至二零一六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 3,891,000,000 元(二零一五年：港幣 4,247,000,000 元)，較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度減少港幣 356,000,000 元(或 8%)。撇除截至二零一六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 867,000,000 元(二零一五年：港幣 864,000,000 元)後，本集團截至二零一六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為港幣 3,024,000,000 元(二零一五年(重列)：港幣 3,459,000,000 元，已調整加回於該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，以使與以上「收入及盈利」一段中「註」項所表達之基準一致)，較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度減少港幣 435,000,000 元(或 13%)。

除稅後基礎盈利之按年減少主要是由於下列原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 14,000,000 元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港燃氣業務保持穩定增長，但中國內地公用燃氣及新能源業務則受到人民幣貶值及國際油價低迷所影響；

- (ii) 本集團應佔香港小輪(集團)有限公司之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 1,000,000 元，主要是由於本集團應佔物業租賃之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 7,000,000 元，惟被本集團應佔來自物業銷售之除稅後盈利貢獻減少港幣 5,000,000 元而部分抵銷；
- (iii) 本集團應佔美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之除稅後基礎盈利貢獻減少港幣 191,000,000 元，主要是由於本集團應佔於相應截至二零一五年十二月三十一日止年度投資物業「諾士佛台」出售收益港幣 132,000,000 元並沒有再次發生、及截至二零一六年十二月三十一日止年度內本集團於市場購買合共 3,302,000 股美麗華股份而產生之議價收購收益減少港幣 54,000,000 元；及
- (iv) 本集團應佔來自位於中國內地之上海市「恒基旭輝中心」項目物業銷售之除稅後盈利貢獻減少港幣 258,000,000 元。

合營企業

本集團截至二零一六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 3,889,000,000 元(二零一五年：港幣 4,053,000,000 元)，較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度減少港幣 164,000,000 元(或 4%)。撇除本集團截至二零一六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 2,436,000,000 元(二零一五年：港幣 2,814,000,000 元)後，本集團截至二零一六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 1,453,000,000 元(二零一五年：港幣 1,239,000,000 元)，較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度增加港幣 214,000,000 元(或 17%)。此按年之增加主要是由於本集團應佔位於中國內地上海市「車墩安貝爾花園」項目(為於二零一六年十月竣工完成之合營企業項目)之物業銷售除稅後盈利貢獻港幣 156,000,000 元(二零一五年：無)。

融資成本

截至二零一六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 882,000,000 元(二零一五年：港幣 842,000,000 元)。截至二零一六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 1,740,000,000 元(二零一五年：港幣 1,795,000,000 元)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率如下：(i)有關本集團於香港之銀行及其他借款，約為 2.95%(二零一五年：約為 3.54%)；及(ii)有關本集團於中國內地之銀行及其他借款，約為 4.66%(二零一五年：約為 6.00%)。整體而言，按本集團於二零一六年十二月三十一日之債務總額港幣 56,400,000,000 元(二零一五年：港幣 52,096,000,000 元)(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及)並且其中本集團於香港之銀行及其他借款約佔 99.5%(二零一五年：98.7%)，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率約為 2.97%(二零一五年：約為 3.69%)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所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 7,013,000,000 元(二零一五年：港幣 7,310,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一六年十二月三十一日，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 8,004,000,000 元(二零一五年：港幣 10,202,000,000 元)，票據償還期限為介乎五年至二十年(二零一五年：介乎四年至二十年)之間。該等票據已包括在本集團於二零一六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：

	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一五年 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	20,152	12,408
- 一年後但兩年內	6,712	8,454
- 兩年後但五年內	28,681	28,389
- 五年後	539	1,660
同母系附屬公司借款	316	1,185
債務總額	56,400	52,096
減：		
現金及銀行結餘	(22,966)	(11,779)
債務淨額	33,434	40,317
股東權益	263,534	251,247
借貸比率(%)	12.7%	16.0%

於二零一六年十二月三十一日，經計及指定為現金流量對沖工具之掉期合約之影響後，集團債務總額之 45%(二零一五年：54%)為附帶固定利率之借款。

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	15,007	13,192
利息支出(利息資本化前)	1,564	1,610
利息償付比率(倍)	10	8

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，而本集團於報告期間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。就本金總額於二零一六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(二零一五年：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二零一六年十二月三十一日為港幣 11,450,000,000 元(二零一五年：港幣 11,700,000,000 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

重大出售

於二零一六年九月十五日，本集團與一名獨立第三方簽訂一份買賣協議，據此本集團透過出售其全資附屬公司之全部已發行股份及相關股東貸款，連同該附屬公司所持有的一間公司之全部權益(而後者持有位於香港之投資物業「金龍中心」)。該項出售已於二零一六年十二月一日完成。本集團收取經調整後之總代價港幣 4,348,000,000 元，並確認出售附屬公司收益淨額並列為截至二零一六年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利港幣 1,956,000,000 元。若加回累計至二零一六年六月三十日止(為簽訂買賣協議前「金龍中心」之最新近估值日期)「金龍中心」之公允價值增加港幣 1,876,000,000 元，本集團確認截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得出售附屬公司收益並列為截至二零一六年十二月三十一日止年度之本集團基礎盈利港幣 3,832,000,000 元。

於二零一六年十二月八日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此本集團透過出售其全資附屬公司之全部已發行股份及相關股東貸款，連同該附屬公司所持有的一間中外合作經營企業之全部權益(而後者持有位於中國內地北京市之投資物業「北京恒基中心」)，總代價為港幣 3,261,000,000 元(可予調整)。該項出售已於二零一七年二月八日完成，而出售附屬公司收益並列為本集團基礎盈利之金額將於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度內確認。

除上述之交易外，截至二零一六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之任何重大收購或任何其他重大出售。

資產抵押

除於二零一六年十二月三十一日總賬面值為港幣 411,000,000 元(二零一五年：港幣 689,000,000 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，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 27,493,000,000 元(二零一五年：港幣 27,173,000,000 元)。此外，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 2,122,000,000 元(二零一五年：港幣 2,221,000,000 元)。

本集團計劃以本集團內部產生之現金流、銀行存款、銀行融資及過往從資本市場募集之資金等方式，對截至二零一七年十二月三十一日止年度之資本性支出需求提供資金。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 2,130,000,000 元(二零一五年：港幣 1,375,000,000 元)，其中：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目就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 40,000,000 元(二零一五年：港幣 38,000,000 元)；及
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買家(相關之房產證於二零一六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 2,077,000,000 元(二零一五年：港幣 1,324,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團有 8,032 名全職僱員(二零一五年：8,133 名(經調整以包括日薪員工))。

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣 2,190,000,000 元(二零一五年：港幣 2,176,000,000 元)，其中包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 150,000,000 元(二零一五年：港幣 148,000,000 元)；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 2,040,000,000 元(二零一五年：港幣 2,028,000,000 元)。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零一七年五月三十日(星期二)至二零一七年六月五日(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。為確保享有出席本屆股東週年大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年五月二十九日(星期一)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利

本公司將於二零一七年六月九日(星期五)至二零一七年六月十三日(星期二)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二零一七年六月八日(星期四)下午四時三十分前，送達上述地址本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除就二零一六年六月二十三日派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於二零一七年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

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

前瞻性陳述

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

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一七年三月二十一日

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