

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



# 會德豐

始創於一八五七年

## 會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

### 二〇一五年度全年業績公告

#### 核心業務保持動力

##### 香港發展物業摘要

- One Bay East 及 The Parkside 港幣一百五十五億元的已簽訂銷售額確認入賬。
- 已簽訂銷售額達港幣一百二十九億元，商用物業自二〇一二年起作出穩定貢獻。
- 住宅項目－銷情理想，進一步證明以客為本、注重質素的方針獲市場認同：
  - CAPRI 的 419 個單位四週內預售出 93%，銷售所得為港幣三十四億元。
  - Peninsula East 兩日內預售全部 256 個單位，銷售所得為港幣二十億元。
  - The Parkside 預售了餘下的 34 個單位及部分車位，銷售所得為港幣六億元。
  - Island Residence 及 Kensington Hill 預售了 59 個單位，銷售所得為港幣五億元。
- 商業項目－環球金融機構需求持續：
  - One HarbourGate 西座商廈及西座商舖以港幣五十九億元預售予中國人壽，是三年內第三宗全幢商廈成交。
  - The Parkside 商場平台以港幣五億元預售。
- 旗下管理的土地儲備面積共八百七十萬平方呎，包括兩幅於二〇一五年購入位於日出康城的住宅地塊，總樓面面積合共一百九十萬平方呎。
- 已預售但尚未確認入賬的銷售額為港幣一百二十五億元，當中逾 90% 將於未來十八個月內入賬。

## 會德豐集團綜合業績摘要

- 集團核心盈利增加 31%至港幣一百零六億元。
- 綜合前的會德豐業績：
  - 核心盈利增加 83%至港幣四十億元，受 One Bay East 及 The Parkside 的銷售額確認入賬帶動。
  - 會德豐對集團核心盈利的貢獻增加至 38%。
  - 財務狀況穩健，淨負債比率下降至 16.0%，於二〇一六年到期的債務少於 3%。
  - 已簽訂銷售額帶來穩定現金流，港幣一百億元的應收銷售款項將於未來十八個月內收回。
- 九龍倉：
  - 應佔核心盈利增加 12%至港幣六十三億元。
  - 核心業務香港投資物業的收入及營業盈利分別增加 7%至港幣一百二十二億元及 6%至港幣一百零五億元。
  - 會德豐持有的股權由 55.6%（截至二〇一四年十二月三十一日）增加至 59.2%（截至二〇一五年十二月三十一日）。
- 會德豐地產新加坡：
  - 應佔核心盈利為港幣三億元。
  - The Panorama、Scotts Square、Ardmore Three 及富陽市施家園村（杭州）售出共 428 個住宅單位，銷售所得為四億零一百萬新加坡元。

## 集團業績

若不計入投資物業重估收益及特殊項目，核心盈利為港幣一百零五億九千八百萬元（二〇一四年：港幣八十一億零三百萬元）。

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

## 股息

第一次中期股息每股 42.5 仙已於二〇一五年九月二十三日派發。第二次中期股息（「第二次中期股息」）每股 72.5 仙將於二〇一六年四月二十九日派發予在二〇一六年四月十二日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一五年度每股合共派發股息港幣 1.15 元（二〇一四年：港幣 1.0675 元）。

## 業務評議

### 核心業務 — 香港發展物業

已簽訂銷售額合共為港幣一百二十九億元，住宅銷售及商業銷售各佔 50%。

住宅方面，年內推出三個新住宅項目預售，銷售額達港幣六十五億元。CAPRI 於十一月推出，推出的 419 個單位四週內已預售 93%，銷售額達港幣三十四億元。Peninsula East 兩日內預售全部 256 個單位，總銷售所得為港幣二十億元。Island Residence 於九月份推出，預售了 40 個單位，銷售所得為港幣二億元。The Parkside 預售了餘下的 34 個單位及部分車位，銷售所得為港幣六億元。Kensington Hill 再預售了 19 個單位，銷售所得為港幣三億元。

商業方面，主要金融機構繼續選擇長期扎根於香港。One HarbourGate 西座商廈及西座商舖於十一月以港幣五十九億元全幢預售予中國人壽，是三年內第三宗全幢商廈成交，銷售額合共為港幣一百六十億元。One HarbourGate 位於紅磡的商業中心，面臨維港，由兩幢甲級商廈及兩幢商舖組成，總樓面面積合共 673,000 平方呎。另外，The Parkside 商場平台整體以港幣五億元售出，總樓面面積合共 51,000 平方呎。

銷售額確認入賬於二〇一五年錄得港幣一百五十五億元，主要由 One Bay East 及 The Parkside 帶動，與過往年度相比增幅顯著。One Bay East 是位於九龍東第二個核心商業區的甲級寫字樓項目，已按進度落成並交付宏利及花旗集團，標誌這個價值一百億元的交易完成。The Parkside 在十二月份取得入伙紙，並確認港幣五十二億元的銷售額，項目計劃於二〇一六年交付。截至二〇一五年十二月三十一日，已預售但尚未確認入賬的銷售額為港幣一百二十五億元，當中逾90%將於未來十八個月內予以確認。

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

## 企業社會責任與「社、企共勉」

本集團致力維持高質素的**企業管治**。會德豐已於十月份出版其首份獨立的環境、社會及管治報告。會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）亦連續第四年出版其企業社會責任報告，今年是第二年按照「**全球報告倡議組織指引（GRI G4）**」準則撰寫報告，以及是首年對報告作出獨立審核。年內，會德豐地產的職員義工籌辦了六十九個**企業社會責任項目**，並身體力行參與其中，累積**義工服務時數達九百小時**。會德豐地產對社區服務的投入，連續第二年獲英國皇家特許測量師學會「年度企業社會責任大獎」嘉許。

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

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

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

本集團追求卓越的品質及服務。會德豐地產（香港）有限公司的企業網站於二〇一六年二月榮獲 W<sup>3</sup> Awards 銀獎，證明我們的網上推廣同樣出色。

會德豐有限公司是九龍倉集團有限公司和會德豐地產（新加坡）有限公司的主要股東。以下匯報該兩間公司截至二〇一五年十二月三十一日止年度的業務及業績。

### 九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）59.2%權益的投資

香港投資物業縱使面對市況欠佳，令收入增長放緩，但相關業績依然穩健。收入增加7%至港幣一百二十一億六千五百萬元，營業盈利增加6%至港幣一百零五億一千六百萬元。該集團旗下位處黃金地段的優質購物商場繼續為零售商提供最佳經營環境，亦為購物者帶來一站式生活時尚體驗。

中國投資物業開始帶來成果。收入增加16%至港幣二十三億零五百萬元，營業盈利增加25%至港幣十二億四千三百萬元。成都國際金融中心位置優越、佔地寬敞、管理優秀，其商場收入增加25%至人民幣六億零五百萬元，零售銷售額則增加55%至人民幣三十三億元。其寫字樓的租務工作正進行得如火如荼，90,200平方米已獲承租，當中近50,000平方米在二〇一五年租出，租金躋身全城最高之列。成都尼依格羅酒店是馬哥孛羅酒店旗下新奢華品牌首間「優雅都會時尚」酒店，於四月開始試業，旋即成為舉行城中盛事的首選地點，並奪得第五屆中國酒店大獎「最佳新酒店品牌－奢華類」及二〇一五年中國悅旅「最佳新開酒店」獎項。

一系列國際金融中心項目現正全速進行，預期有關項目將帶來可觀盈利並創優增值。長沙國金中心及重慶國金中心的商場計劃於二〇一七年開幕，將得以把握華西／華中大城市以體驗為主導的強大消費能力。目前長沙國金中心230,000平方米大型商場有逾75%樓面及重慶國金中心102,000平方米商場有85%樓面招租或正與租戶洽商租約。

中國發展物業應佔已簽訂銷售額增加21%至人民幣二百六十億元，較全年目標超出20%。若計入合營公司及聯營公司，收入增加18%至港幣二百七十四億零四百萬元，營業盈利增加51%至港幣四十二億元。已推出市場銷售或預售的項目共有五十四個，遍及十四個城市。截至年杪為止，已預售但尚未確認入賬的銷售額（已扣除營業稅）增加至人民幣二百五十億元。

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

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

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

## 財務評議

### (I) 二〇一五年度業績評議

#### 會德豐（未綜合上市附屬公司會德豐地產新加坡及九龍倉業績）

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

#### 會德豐集團

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

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

#### 收入及營業盈利

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

#### 投資物業

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

## **發展物業**

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

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

內地方面，獲確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別增加 17%至港幣一百八十億一千八百萬元（二〇一四年：港幣一百五十四億二千六百萬元）及 36%至港幣二十二億六千六百萬萬元（二〇一四年：港幣十六億六千九百萬元），主要因為有更多期數落成及整體利潤較高的項目確認收入。

## **酒店**

收入及營業盈利分別減少 3%至港幣十五億四千九百萬元（二〇一四年：港幣十六億元）及 28%至港幣二億七千八百萬元（二〇一四年：港幣三億八千七百萬元），部分受到香港收入下跌所影響及部分受到常州馬哥孛羅酒店及成都尼依格羅酒店的早期營業虧損所影響。

## **物流**

收入及營業盈利分別減少 14%至港幣二十八億四千八百萬元（二〇一四年：港幣三十三億一千九百萬元）及 34%至港幣六億八千九百萬元（二〇一四年：港幣十億五千一百萬元），主要因為全球貿易流動緩慢令現代貨箱碼頭所處理的吞吐量下降所致。

## **通訊、媒體及娛樂**

收入及營業盈利分別減少 3%至港幣三十五億零一百萬元（二〇一四年：港幣三十六億一千六百萬萬元）及 47%至港幣一億一千二百萬元（二〇一四年：港幣二億一千一百萬元）。九倉電訊的營業盈利增加 3%至港幣三億六千二百萬元（二〇一四年：港幣三億五千二百萬元），而有線寬頻的營業虧損則擴大至港幣二億四千六百萬萬元（二〇一四年：港幣一億四千萬萬元）。

## 投資及其它

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

## 投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一五年十二月三十一日的賬面值微升至港幣三千二百五十億元（二〇一四年：港幣三千一百六十九億元），其中包括根據按結算日進行的獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣三千零五十三億元，產生重估收益港幣七十三億六千萬元（二〇一四年：港幣二百八十億八千七百萬元），已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百九十七億元以成本列報，直至在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

## 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣二億四千萬元（二〇一四年：港幣十七億五千八百萬元），主要包括一項非經常性會計虧損為數港幣十六億二千萬元（會德豐集團應佔港幣九億一千六百萬）（詳見下文），以及其它雜項支出港幣三千萬元，上述支出被現代貨箱碼頭出售太倉集裝箱碼頭業務的權益而產生的一項為數港幣九億零八百萬元的收益（會德豐集團應佔港幣三億六千一百萬元）及出售可供出售投資所得的淨盈利港幣五億零二百萬元局部抵銷。

為數港幣十六億二千萬元的會計虧損乃九龍倉於二〇一五年六月將其綠城中國控股有限公司（「綠城」）的全部 24.3%權益，由聯營公司重新分類為可供出售投資而被當作以當時市值出售而產生。綠城權益於二〇一二年六月以港幣二十七億二千九百萬元購入，當時以權益法入賬為聯營公司，並產生一項會計收益（為負商譽）港幣二十二億三千三百萬元。

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

## 財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣二十億九千二百萬元（二〇一四年：港幣二十一億九千五百萬元）。若不計入掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣四億四千七百萬元（二〇一四年：港幣二億六千四百萬元），未扣除撥作資產成本港幣十



七億三千一百萬元（二〇一四年：港幣十八億四千五百萬元）前的財務支出減少 11%至港幣三十三億七千六百萬元（二〇一四年：港幣三十七億七千六百萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣十六億四千五百萬元（二〇一四年：港幣十九億三千一百萬元）。集團是年實際借貸年息率下降至 2.8%（二〇一四年：3.1%）。

#### **所佔聯營公司及合營公司業績**

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

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

#### **所得稅**

稅項支出為港幣四十七億一千萬元（二〇一四年：港幣四十億一千五百萬元），包括為內地投資物業的公允價值收益作出的遞延稅項撥備港幣四億八千八百萬元（二〇一四年：港幣五億四千三百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 22%至港幣四十二億二千二百萬元（二〇一四年：港幣三十四億七千二百萬元），主要因為投資物業分部及發展物業分部所確認的盈利較高。

#### **非控股股東權益**

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

#### **股東應佔盈利**

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

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

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

茲將來自會德豐、會德豐地產新加坡和九龍倉的股東應佔集團盈利分析如下：

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

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

九龍倉於截至二〇一五年十二月三十一日止年度的盈利減少 55%至港幣一百六十億二千四百萬元（二〇一四年：港幣三百五十九億三千萬元）。若不計入投資物業重估收益淨額及特殊項目，九龍倉的核心盈利增加 5%至港幣一百零九億六千九百萬元（二〇一四年：港幣一百零四億七千四百萬元）。

## (II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

### 股東權益與總權益

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

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

### 資產

集團的總資產為港幣五千一百二十八億元（二〇一四年：港幣五千一百七十六億元）。總營業資產（即不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產）為港幣四千七百五十億元（二〇一四年：港幣四千八百四十七億元）。

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

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

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

### 負債及負債比率

集團於二〇一五年十二月三十一日的負債淨額減少港幣一百七十七億元或 18% 至港幣七百八十九億元（二〇一四年：港幣九百六十六億元），此乃由港幣一千零六十二億元的債務減港幣二百七十三億元的銀行存款及現金所得。若不計入會德豐地產新加坡的現金淨額港幣五億元及九龍倉的負債淨額港幣四百七十二億元（該等負債淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權），會德豐的負債淨額則減少港幣三十七億元至港幣三百二十二億元（二〇一四年：港幣三百五十九億元）。茲將按各集團計算的負債淨額分析如下：

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

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

### 財務及備用信貸額

集團於二〇一五年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共為港幣一千五百三十五億元（二〇一四年：港幣一千六百零二億元），當中港幣一千零六十二億元已被提取。茲將信貸分析如下：

|            | 可用信貸<br>港幣十億元 | 總負債<br>港幣十億元 | 未提取信貸<br>港幣十億元 |
|------------|---------------|--------------|----------------|
| 會德豐        | 56.3          | 32.7         | 23.6           |
| 會德豐地產新加坡集團 | 3.9           | 2.8          | 1.1            |
| 九龍倉集團      | 93.3          | 70.7         | 22.6           |
| 集團         | <b>153.5</b>  | <b>106.2</b> | <b>47.3</b>    |

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

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

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯波動。

為有利於集團進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以人民幣、港元、美元和新加坡元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇一五年十二月三十一日的總市值為港幣一百二十五億元（二〇一四年：港幣一百一十四億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

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

## 主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一五年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

### A. 主要資本性與發展開支

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

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣七十八億元，主要涉及支付日出康城第七期項目的地價及香港發展物業項目的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣二億元的開支主要涉及支付其中國及新加坡發展物業項目的建築費用。

- iii. 九龍倉的開支合共為港幣二百三十四億元，包括涉及投資物業開支港幣五十四億元（主要是海港城的翻新費用及內地國際金融中心項目的建築費用）、涉及發展物業開支港幣一百六十八億元（主要涉及中國項目），以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣十二億元。

## B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一五年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣七百六十億元，當中港幣三百八十九億元已承擔。茲將承擔按分部分分析如下：

|                   | 於二〇一五年十二月三十一日 |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
|                   | 已承擔<br>港幣百萬元  | 未承擔<br>港幣百萬元  | 總額<br>港幣百萬元   |
| <b>會德豐</b>        |               |               |               |
| 投資物業              | —             | —             | —             |
| 發展物業              | 12,765        | 12,833        | 25,598        |
|                   | <u>12,765</u> | <u>12,833</u> | <u>25,598</u> |
| <b>會德豐地產新加坡集團</b> |               |               |               |
| 投資物業              | 1             | —             | 1             |
| 發展物業              | 841           | 1,810         | 2,651         |
|                   | <u>842</u>    | <u>1,810</u>  | <u>2,652</u>  |
| <b>九龍倉集團</b>      |               |               |               |
| 投資物業              | 10,741        | 5,621         | 16,362        |
| 發展物業              | 12,259        | 16,289        | 28,548        |
| 非物業及其它            | 2,293         | 554           | 2,847         |
|                   | <u>25,293</u> | <u>22,464</u> | <u>47,757</u> |
| 按分部分分析：           |               |               |               |
| 投資物業              | 10,742        | 5,621         | 16,363        |
| 發展物業              | 25,865        | 30,932        | 56,797        |
| 非物業及其它            | 2,293         | 554           | 2,847         |
| <b>集團總額</b>       | <u>38,900</u> | <u>37,107</u> | <u>76,007</u> |
| 按地域分析：            |               |               |               |
| 香港投資物業            | 2,027         | 477           | 2,504         |
| 香港發展物業            | 13,224        | 12,833        | 26,057        |
| 中國投資物業            | 8,714         | 5,144         | 13,858        |
| 中國發展物業            | 11,939        | 17,891        | 29,830        |
| 新加坡               | 703           | 208           | 911           |
| 物業總額              | <u>36,607</u> | <u>36,553</u> | <u>73,160</u> |
| 非物業及其它            | 2,293         | 554           | 2,847         |
| <b>集團總額</b>       | <u>38,900</u> | <u>37,107</u> | <u>76,007</u> |

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

### (III) 人力資源

於二〇一五年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 15,500 人，其中包括約 2,400 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

**綜合收益表**  
截至二〇一五年十二月三十一日止年度

|                          | 附註    | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------|-------|----------------|----------------|
| 收入                       | 2     | 57,431         | 40,953         |
| 直接成本及營業費用                |       | (31,879)       | (20,555)       |
| 銷售及推銷費用                  |       | (2,217)        | (1,541)        |
| 行政及公司費用                  |       | (1,727)        | (1,600)        |
| 未扣除折舊、攤銷、<br>利息及稅項前的營業盈利 |       | 21,608         | 17,257         |
| 折舊及攤銷                    | 3     | (1,555)        | (1,528)        |
| <b>營業盈利</b>              | 2 及 3 | 20,053         | 15,729         |
| 投資物業之公允價值增加              |       | 7,360          | 28,087         |
| 其它支出淨額                   | 4     | (240)          | (1,758)        |
|                          |       | 27,173         | 42,058         |
| 財務支出                     | 5     | (2,092)        | (2,195)        |
| 所佔除稅後業績：                 |       |                |                |
| 聯營公司                     |       | 1,241          | 2,203          |
| 合營公司                     |       | 222            | 918            |
| 除稅前盈利                    |       | 26,544         | 42,984         |
| 所得稅                      | 6     | (4,710)        | (4,015)        |
| <b>是年盈利</b>              |       | 21,834         | 38,969         |
| <b>應佔盈利：</b>             |       |                |                |
| 股東                       |       | 14,232         | 22,009         |
| 非控股股東權益                  |       | 7,602          | 16,960         |
|                          |       | 21,834         | 38,969         |
| <b>每股盈利</b>              | 7     |                |                |
| 基本                       |       | 港幣 7.00 元      | 港幣 10.83 元     |
| 攤薄                       |       | 港幣 7.00 元      | 港幣 10.83 元     |



**綜合全面收益表**  
截至二〇一五年十二月三十一日止年度

|                     | 二〇一五年<br>港幣百萬元  | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
|---------------------|-----------------|----------------|
| 是年盈利                | <u>21,834</u>   | <u>38,969</u>  |
| <b>其它全面收益</b>       |                 |                |
| 其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目： |                 |                |
| 匯兌虧損：               | (6,654)         | (1,126)        |
| 折算海外業務              | (6,537)         | (1,126)        |
| 出售一間附屬公司轉撥至損益內      | (117)           | —              |
| 可供出售投資之重估（虧損）／收益淨額： | (3,215)         | 1,558          |
| 重估（虧損）／盈餘           | (2,573)         | 1,460          |
| 出售轉撥至損益內            | (642)           | 98             |
| 所佔聯營公司／合營公司其它全面收益   | (1,355)         | (288)          |
| 其它                  | 10              | 9              |
| 是年其它全面收益            | <u>(11,214)</u> | <u>153</u>     |
| 是年全面收益總額            | <u>10,620</u>   | <u>39,122</u>  |
| <b>應佔全面收益總額：</b>    |                 |                |
| 股東                  | 7,279           | 22,484         |
| 非控股股東權益             | 3,341           | 16,638         |
|                     | <u>10,620</u>   | <u>39,122</u>  |

**綜合財務狀況表**  
二〇一五年十二月三十一日

| 附註             | 二〇一五年<br>港幣百萬元   | 二〇一四年<br>港幣百萬元   |
|----------------|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>   |                  |                  |
| 投資物業           | 325,044          | 316,860          |
| 物業、廠房及設備       | 22,804           | 25,052           |
| 聯營公司權益         | 20,857           | 25,648           |
| 合營公司權益         | 18,481           | 19,911           |
| 可供出售投資         | 12,475           | 11,390           |
| 商譽及其它無形資產      | 305              | 305              |
| 遞延稅項資產         | 732              | 673              |
| 衍生金融工具資產       | 769              | 1,041            |
| 其它非流動資產        | 289              | 212              |
|                | <b>401,756</b>   | <b>401,092</b>   |
| <b>流動資產</b>    |                  |                  |
| 擬作出售的物業        | 76,184           | 88,148           |
| 存貨             | 46               | 48               |
| 貿易及其它應收賬項      | 9 7,154          | 6,713            |
| 衍生金融工具資產       | 352              | 287              |
| 銀行存款及現金        | 27,266           | 21,279           |
|                | <b>111,002</b>   | <b>116,475</b>   |
| <b>總資產</b>     |                  |                  |
|                | <b>512,758</b>   | <b>517,567</b>   |
| <b>非流動負債</b>   |                  |                  |
| 衍生金融工具負債       | (2,102)          | (1,408)          |
| 遞延稅項負債         | (10,836)         | (10,529)         |
| 其它遞延負債         | (334)            | (315)            |
| 銀行借款及其它借款      | (95,681)         | (107,134)        |
|                | <b>(108,953)</b> | <b>(119,386)</b> |
| <b>流動負債</b>    |                  |                  |
| 貿易及其它應付賬項      | 10 (26,493)      | (26,231)         |
| 出售物業定金         | (23,092)         | (18,508)         |
| 衍生金融工具負債       | (620)            | (1,124)          |
| 應付稅項           | (2,229)          | (1,658)          |
| 銀行借款及其它借款      | (10,512)         | (10,744)         |
|                | <b>(62,946)</b>  | <b>(58,265)</b>  |
| <b>總負債</b>     |                  |                  |
|                | <b>(171,899)</b> | <b>(177,651)</b> |
| <b>資產淨額</b>    |                  |                  |
|                | <b>340,859</b>   | <b>339,916</b>   |
| <b>資本及儲備</b>   |                  |                  |
| 股本             | 2,949            | 2,949            |
| 儲備             | 198,718          | 188,257          |
| <b>股東權益</b>    | <b>201,667</b>   | <b>191,206</b>   |
| <b>非控股股東權益</b> | <b>139,192</b>   | <b>148,710</b>   |
| <b>權益總額</b>    | <b>340,859</b>   | <b>339,916</b>   |

## 財務報表附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》（「《財報準則》」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港《公司條例》適用的規定編製。本財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

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

香港會計師公會已頒布若干《財報準則》修訂，並在本集團當前的會計期間首次生效。

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

此等修訂對集團於當前或過往會計期間的業績或財務狀況並無重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

本全年業績公告內載入有關截至二〇一五年及二〇一四年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料作為前期呈報資料，並不構成本公司的法定年度財務報表，惟摘錄自此等財務報表。香港《公司條例》（第622章）第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

按照香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二〇一四年十二月三十一日止年度財務報表，及將於適當時間遞交截至二〇一五年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司的核數師已就該兩個年度的財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條（或等同根據前香港公司條例（第32章）第141條內列載的相約要求）作出的聲明。

## 2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把經營分部合計以組成以下應列報的分部。

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

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

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

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

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

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

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

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

(a) 分部收入及業績之分析

|                       | 收入<br>港幣<br>百萬元 | 營業盈利<br>港幣<br>百萬元 | 投資物業<br>公允價值<br>港幣<br>百萬元 | 其它支出<br>淨額<br>港幣<br>百萬元 | 財務<br>支出<br>港幣<br>百萬元 | 聯營公司<br>港幣<br>百萬元 | 合營公司<br>港幣<br>百萬元 | 除稅前<br>盈利<br>港幣<br>百萬元 |
|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 截至二〇一五年<br>十二月三十一日止年度 |                 |                   |                           |                         |                       |                   |                   |                        |
| 投資物業                  | 15,054          | 12,163            | 7,360                     | 111                     | (1,311)               | -                 | -                 | 18,323                 |
| 香港                    | 12,387          | 10,690            | 6,555                     | -                       | (1,302)               | -                 | -                 | 15,943                 |
| 中國內地                  | 2,305           | 1,243             | 968                       | 111                     | (9)                   | -                 | -                 | 2,313                  |
| 新加坡                   | 362             | 230               | (163)                     | -                       | -                     | -                 | -                 | 67                     |
| 發展物業                  | 33,718          | 6,810             | -                         | (1,498)                 | (112)                 | 897               | 187               | 6,284                  |
| 香港                    | 15,459          | 4,470             | -                         | -                       | -                     | 2                 | (71)              | 4,401                  |
| 中國內地                  | 18,018          | 2,266             | -                         | (1,532)                 | (93)                  | 895               | 258               | 1,794                  |
| 新加坡                   | 241             | 74                | -                         | 34                      | (19)                  | -                 | -                 | 89                     |
| 酒店                    | 1,549           | 278               | -                         | -                       | (4)                   | -                 | -                 | 274                    |
| 物流                    | 2,848           | 689               | -                         | 627                     | (194)                 | 266               | 35                | 1,423                  |
| 碼頭                    | 2,739           | 676               | -                         | 668                     | (194)                 | 188               | 35                | 1,373                  |
| 其它                    | 109             | 13                | -                         | (41)                    | -                     | 78                | -                 | 50                     |
| 通訊、媒體及娛樂              | 3,501           | 112               | -                         | 2                       | (34)                  | -                 | -                 | 80                     |
| 有線寬頻                  | 1,510           | (246)             | -                         | 2                       | (3)                   | -                 | -                 | (247)                  |
| 電訊                    | 1,991           | 362               | -                         | -                       | (31)                  | -                 | -                 | 331                    |
| 其它                    | -               | (4)               | -                         | -                       | -                     | -                 | -                 | (4)                    |
| 分部之間的收入               | (437)           | -                 | -                         | -                       | -                     | -                 | -                 | -                      |
| 分部總額                  | 56,233          | 20,052            | 7,360                     | (758)                   | (1,655)               | 1,163             | 222               | 26,384                 |
| 投資及其它                 | 1,198           | 752               | -                         | 518                     | (437)                 | 78                | -                 | 911                    |
| 公司費用                  | -               | (751)             | -                         | -                       | -                     | -                 | -                 | (751)                  |
| 集團總額                  | 57,431          | 20,053            | 7,360                     | (240)                   | (2,092)               | 1,241             | 222               | 26,544                 |

截至二〇一四年  
十二月三十一日止年度

|          |        |        |        |         |         |       |      |        |
|----------|--------|--------|--------|---------|---------|-------|------|--------|
| 投資物業     | 14,198 | 11,503 | 28,087 | 69      | (1,381) | -     | -    | 38,278 |
| 香港       | 11,780 | 10,208 | 27,973 | 18      | (1,347) | -     | -    | 36,852 |
| 中國內地     | 1,984  | 991    | 429    | 51      | (34)    | -     | -    | 1,437  |
| 新加坡      | 434    | 304    | (315)  | -       | -       | -     | -    | (11)   |
| 發展物業     | 17,198 | 2,367  | -      | (1,917) | (101)   | 1,100 | 865  | 2,314  |
| 香港       | 1,669  | 718    | -      | -       | -       | 2     | 906  | 1,626  |
| 中國內地     | 15,426 | 1,669  | -      | (1,917) | (100)   | 1,098 | (41) | 709    |
| 新加坡      | 103    | (20)   | -      | -       | (1)     | -     | -    | (21)   |
| 酒店       | 1,600  | 387    | -      | -       | (6)     | -     | -    | 381    |
| 物流       | 3,319  | 1,051  | -      | (61)    | (246)   | 332   | 53   | 1,129  |
| 碼頭       | 3,206  | 1,034  | -      | (20)    | (246)   | 234   | 53   | 1,055  |
| 其它       | 113    | 17     | -      | (41)    | -       | 98    | -    | 74     |
| 通訊、媒體及娛樂 | 3,616  | 211    | -      | 1       | (37)    | -     | -    | 175    |
| 有線寬頻     | 1,666  | (140)  | -      | 1       | -       | -     | -    | (139)  |
| 電訊       | 1,950  | 352    | -      | -       | (37)    | -     | -    | 315    |
| 其它       | -      | (1)    | -      | -       | -       | -     | -    | (1)    |
| 分部之間的收入  | (469)  | -      | -      | -       | -       | -     | -    | -      |
| 分部總額     | 39,462 | 15,519 | 28,087 | (1,908) | (1,771) | 1,432 | 918  | 42,277 |
| 投資及其它    | 1,491  | 1,039  | -      | 150     | (424)   | 771   | -    | 1,536  |
| 公司費用     | -      | (829)  | -      | -       | -       | -     | -    | (829)  |
| 集團總額     | 40,953 | 15,729 | 28,087 | (1,758) | (2,195) | 2,203 | 918  | 42,984 |

## (b) 分部之間的收入之分析

|          | 二〇一五年            |                          |                   | 二〇一四年            |                          |                   |
|----------|------------------|--------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|-------------------|
|          | 總收入<br>港幣<br>百萬元 | 分部之間<br>的收入<br>港幣<br>百萬元 | 集團收入<br>港幣<br>百萬元 | 總收入<br>港幣<br>百萬元 | 分部之間<br>的收入<br>港幣<br>百萬元 | 集團收入<br>港幣<br>百萬元 |
| 投資物業     | 15,054           | (206)                    | 14,848            | 14,198           | (185)                    | 14,013            |
| 發展物業     | 33,718           | -                        | 33,718            | 17,198           | -                        | 17,198            |
| 酒店       | 1,549            | -                        | 1,549             | 1,600            | -                        | 1,600             |
| 物流       | 2,848            | -                        | 2,848             | 3,319            | -                        | 3,319             |
| 通訊、媒體及娛樂 | 3,501            | (78)                     | 3,423             | 3,616            | (94)                     | 3,522             |
| 投資及其它    | 1,198            | (153)                    | 1,045             | 1,491            | (190)                    | 1,301             |
|          | <b>57,868</b>    | <b>(437)</b>             | <b>57,431</b>     | <b>41,422</b>    | <b>(469)</b>             | <b>40,953</b>     |

## (c) 分部營業資產之分析

|             | 二〇一五年   | 二〇一四年   |
|-------------|---------|---------|
|             | 港幣百萬元   | 港幣百萬元   |
| 投資物業        | 326,522 | 318,516 |
| 香港          | 261,495 | 254,098 |
| 中國內地        | 58,737  | 57,493  |
| 新加坡         | 6,290   | 6,925   |
| 發展物業        | 118,548 | 134,668 |
| 香港          | 40,431  | 41,425  |
| 中國內地        | 69,490  | 84,572  |
| 新加坡         | 8,627   | 8,671   |
| 酒店          | 7,728   | 7,208   |
| 物流          | 18,244  | 20,197  |
| 碼頭          | 17,245  | 19,148  |
| 其它          | 999     | 1,049   |
| 通訊、媒體及娛樂    | 3,918   | 4,088   |
| 有線寬頻        | 1,189   | 1,284   |
| 電訊          | 2,729   | 2,804   |
| 分部營業資產總額    | 474,960 | 484,677 |
| 未能作出分配的公司資產 | 37,798  | 32,890  |
| 總資產         | 512,758 | 517,567 |

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

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

|      | 二〇一五年  | 二〇一四年  |
|------|--------|--------|
|      | 港幣百萬元  | 港幣百萬元  |
| 發展物業 | 33,273 | 40,267 |
| 物流   | 6,065  | 5,292  |
| 集團總額 | 39,338 | 45,559 |

#### (d) 其它分部資料

|          | 資本性支出          |                | 增加於聯營公司及<br>合營公司的權益 |                | 折舊及攤銷          |                |
|----------|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
|          | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元      | 二〇一四年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
| 投資物業     | 6,047          | 8,012          | -                   | -              | 125            | 104            |
| 香港       | 1,892          | 1,438          | -                   | -              | 37             | 27             |
| 中國內地     | 4,137          | 6,559          | -                   | -              | 86             | 75             |
| 新加坡      | 18             | 15             | -                   | -              | 2              | 2              |
| 發展物業     | -              | -              | 3,487               | 4,644          | -              | -              |
| 香港       | -              | -              | 155                 | 201            | -              | -              |
| 中國內地     | -              | -              | 3,332               | 4,443          | -              | -              |
| 酒店       | 372            | 759            | -                   | -              | 208            | 204            |
| 物流       | 294            | 403            | 8                   | 2              | 457            | 469            |
| 碼頭       | 294            | 402            | 8                   | 2              | 454            | 466            |
| 其它       | -              | 1              | -                   | -              | 3              | 3              |
| 通訊、媒體及娛樂 | 538            | 504            | -                   | -              | 765            | 751            |
| 有線寬頻     | 207            | 188            | -                   | -              | 351            | 348            |
| 電訊       | 331            | 316            | -                   | -              | 414            | 403            |
| 集團總額     | 7,251          | 9,678          | 3,495               | 4,646          | 1,555          | 1,528          |

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣一億一千六百萬元（二〇一四年：港幣一億五千二百萬元）。除(i)二〇一五年九龍倉被當作將其綠城中國控股有限公司（「綠城」）的全部24.3%權益出售而產生的非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元、(ii)二〇一四年本集團的附屬公司為中國內地進行的發展物業項目作出港幣二十二億七千萬元的減值撥備及(iii)折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

#### (e) 地域資料

|      | 收入             |                | 營業盈利           |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
| 香港   | 35,080         | 21,386         | 16,309         | 12,728         |
| 中國內地 | 21,685         | 18,977         | 3,406          | 2,701          |
| 新加坡  | 666            | 590            | 338            | 300            |
| 集團總額 | 57,431         | 40,953         | 20,053         | 15,729         |

  

|      | 指定非流動資產        |                | 總營業資產          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
| 香港   | 281,207        | 273,492        | 318,352        | 312,144        |
| 中國內地 | 101,326        | 106,406        | 141,691        | 156,938        |
| 新加坡  | 9,363          | 10,143         | 14,917         | 15,595         |
| 集團總額 | 391,896        | 390,041        | 474,960        | 484,677        |

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干可供出售投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

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

### 3. 營業盈利

|                   | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 營業盈利的計算已扣除／(計入)：  |                |                |
| 折舊及攤銷             |                |                |
| －用作經營租賃的資產        | 162            | 169            |
| －物業、廠房及設備         | 1,197          | 1,164          |
| －租賃土地             | 69             | 74             |
| －備用節目             | 127            | 121            |
| 總折舊及攤銷            | 1,555          | 1,528          |
| 職工成本(附註 a)        | 4,057          | 4,141          |
| 核數師酬金             |                |                |
| －核數服務             | 30             | 30             |
| －其它服務             | 4              | 4              |
| 已售確認銷售物業的成本       | 25,450         | 14,174         |
| 通訊設備及服務之經營租賃的租金支出 | 74             | 63             |
| 物業、廠房及設備減值        | 45             | —              |
| 貿易應收賬項減值          | 10             | 18             |
| 投資物業租金收入毛額(附註 b)  | (15,054)       | (14,198)       |
| 投資物業直接營業費用        | 2,712          | 2,546          |
| 廠房及設備之經營租賃的租金收入   | (16)           | (9)            |
| 利息收入(附註 c)        | (454)          | (733)          |
| 投資股息收入            | (333)          | (352)          |
| 出售物業、廠房及設備的虧損     | 2              | 4              |

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款港幣三億零八百萬元(二〇一四年：港幣二億九千萬)及已扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一四年：港幣二百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣六千二百萬元(二〇一四年：港幣一億二千二百萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十四億七千八百萬元(二〇一四年：港幣二十億三千九百萬元)。



- (c) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產（主要包括銀行存款）的利息收入港幣三億八千四百萬元（二〇一四年：港幣六億二千二百萬元）。

#### 4. 其它支出淨額

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

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

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

- (b) 現代貨箱碼頭出售太倉集裝箱碼頭業務50%權益而產生港幣九億零八百萬元的收益。
- (c) 出售可供出售投資之淨盈利港幣五億零二百萬元（二〇一四年：港幣四千三百萬元），已包括轉撥自投資重估儲備的重估盈餘（未扣除非控股股東權益部分）港幣六億四千二百萬元（二〇一四年：虧損港幣九千八百萬元）。
- (d) 外匯收益淨額港幣四千萬元（二〇一四年：港幣一億六千萬元），已包括外匯期貨合約公允價值虧損港幣一億五千萬元（二〇一四年：港幣一億九千八百萬元）。

二〇一四年，九龍倉及會德豐地產（新加坡）有限公司分別為中國內地發展物業項目作出港幣十八億一千二百萬元及港幣四億五千八百萬元的減值撥備，及出售一項中國內地發展物業項目而確認港幣三億一千九百萬元的盈利。

## 5. 財務支出

|           | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 利息支出：     |                |                |
| 銀行借款及透支   | 1,332          | 1,351          |
| 其它借款      | 1,616          | 1,869          |
| 總利息支出     | 2,948          | 3,220          |
| 其它財務支出    | 428            | 556            |
| 減：撥作資產成本  | (1,731)        | (1,845)        |
|           | 1,645          | 1,931          |
| 公允價值虧損：   |                |                |
| 跨貨幣利率掉期合約 | 420            | 131            |
| 利率掉期合約    | 27             | 133            |
|           | 447            | 264            |
| 總額        | 2,092          | 2,195          |

## 6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

|                  | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 本期所得稅            |                |                |
| 香港               |                |                |
| —是年撥備            | 2,378          | 1,712          |
| —以往年度撥備之高估       | (21)           | (56)           |
| 香港以外地區           |                |                |
| —是年撥備            | 1,214          | 946            |
| —以往年度撥備之（高估）／低估  | (9)            | 14             |
|                  | 3,562          | 2,616          |
| 中國內地土地增值稅（附註 c）  | 411            | 515            |
| 遞延稅項             |                |                |
| 投資物業之公允價值變動      | 488            | 543            |
| 源自及撥回暫時性差額       | 282            | 397            |
| 現確認以往未確認之稅務虧損之利益 | (33)           | (56)           |
|                  | 737            | 884            |
| 總額               | 4,710          | 4,015          |

(a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利以16.5%（二〇一四年：16.5%）稅率計算。

- (b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25%（二〇一四年：25%）稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%（二〇一四年：10%）稅率計算的中國預扣所得稅及以17%（二〇一四年：17%）稅率計算的新加坡所得稅。
- (c) 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有發展物業開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (d) 截至二〇一五年十二月三十一日止年度，所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十一億一千一百萬元（二〇一四年：港幣十六億五千五百萬元），已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

## 7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

### (a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

|        | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
|--------|----------------|----------------|
| 股東應佔盈利 | <u>14,232</u>  | <u>22,009</u>  |

### (b) 普通股加權平均數

|                     | 二〇一五年<br>股數          | 二〇一四年<br>股數          |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | <u>2,031,849,287</u> | 2,031,849,287        |
| 具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權   | —                    | —                    |
| 用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | <u>2,031,849,287</u> | <u>2,031,849,287</u> |

## 8. 股東應佔股息

|                      | 二〇一五年<br>每股港幣元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>每股港幣元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 已宣布派發及已付<br>第一次中期股息  | 0.425          | 864            | 0.3850         | 782            |
| 結算日後宣布派發的<br>第二次中期股息 | <u>0.725</u>   | <u>1,473</u>   | <u>0.6825</u>  | <u>1,387</u>   |
|                      | <u>1.150</u>   | <u>2,337</u>   | <u>1.0675</u>  | <u>2,169</u>   |

- (a) 於結算日後宣布派發的第二次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。
- (b) 二〇一四年的第二次中期股息港幣十三億八千七百萬元已於二〇一五年批准及派發。

## 9. 貿易及其它應收賬項

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

|             | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 貿易應收賬項      |                |                |
| 零至三十日       | 750            | 783            |
| 三十一日至六十日    | 171            | 169            |
| 六十一日至九十日    | 77             | 74             |
| 九十日以上       | 105            | 81             |
|             | <u>1,103</u>   | <u>1,107</u>   |
| 應計銷售款項      | 647            | 16             |
| 其它應收賬項及預付賬項 | 5,404          | 5,590          |
|             | <u>7,154</u>   | <u>6,713</u>   |

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

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

## 10. 貿易及其它應付賬項

於二〇一五年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

|           | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一四年<br>港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 貿易應付賬項    |                |                |
| 零至三十日     | 414            | 425            |
| 三十一日至六十日  | 274            | 244            |
| 六十一日至九十日  | 34             | 48             |
| 九十日以上     | 130            | 127            |
|           | <b>852</b>     | <b>844</b>     |
| 租賃按金及客戶按金 | 4,140          | 3,721          |
| 應付建築費用    | 9,979          | 11,085         |
| 應付聯營公司款項  | 3,052          | 2,781          |
| 應付合營公司款項  | 3,422          | 2,299          |
| 其它應付賬項    | 5,048          | 5,501          |
|           | <b>26,493</b>  | <b>26,231</b>  |

## 11. 財務業績審閱

截至二〇一五年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一五年十二月三十一日止年度之業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

## 企業管治守則

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

就第一項偏離而言，由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此相關的偏離被視為合適的安排。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

## 購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 暫停過戶登記

為確定股東可收取第二次中期股息的權利，本公司將於二〇一六年四月十一日（星期一）至二〇一六年四月十二日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派第二次中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一六年四月八日（星期五）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

此外，為確定股東可出席快將於二〇一六年五月十六日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票的權利，本公司將於二〇一六年五月十三日（星期五）至二〇一六年五月十六日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須於二〇一六年五月十二日（星期四）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於上述地址的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

公司秘書

陳永生

香港 二〇一六年三月十日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生和鄭陶美蓉女士，以及七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日燦先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。