

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。



CHEUNG KONG PROPERTY HOLDINGS LIMITED

長江實業地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1113)

二零一五年度董事會主席業務報告

業務摘要

	2015 ^{附註1}	2014	變幅
收入 ^{附註2}	港幣百萬元 58,793	港幣百萬元 32,227	+82%
投資物業重估前之溢利	15,568	12,051	+29%
投資物業重估（稅後淨額）	1,545	5,017	-69%
股東應佔溢利	17,113	17,068	-
每股溢利	港幣 4.43 元	港幣 4.42 元	-
每股末期股息	港幣 1.05 元	不適用	不適用
每股全年股息	港幣 1.40 元	不適用	不適用

附註1：二零一五年度業績包括(i)長實集團*之房地產業務全年業績，及(ii)和黃集團**之房地產業務於房地產業務合併***後由二零一五年六月三日至十二月三十一日（二百一十二天）之業績。

附註2：收入包括集團收入港幣 572 億 8,000 萬元及集團攤佔合資企業之收入港幣 15 億 1,300 萬元。

全年盈利

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣 171 億 1,300 萬元。每股溢利為港幣 4 元 4 角 3 分。

股息

董事會現建議開派二零一五年度末期股息每股港幣 1 元 5 分，給予二零一六年五月十九日（星期四）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述股息連同年度內已派發之中期股息每股港幣 3 角 5 分，二零一五年全年合共派息每股為港幣 1 元 4 角。上述二零一五年度末期股息，如獲二零一六年度股東週年大會通過，將於二零一六年六月一日（星期三）派發。

* 「長實集團」指二零一五年六月三日前之長江和記實業有限公司及其附屬公司。

** 「和黃集團」指二零一五年六月三日前之和記黃埔有限公司及其附屬公司。

*** 「房地產業務合併」指長實集團及和黃集團根據二零一五年六月三日完成之重組及合併方案將各自所有房地產業務合併並轉歸集團旗下。

業務展望

優化資產 強化實力

二零一五年是長江實業地產有限公司（「集團」）重整地產業務以啟動新發展的一年，集團於二零一五年六月三日在香港聯交所主版正式上市，標誌其在經重組業務架構下開展新一頁。

集團目前主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理，並持有三個上市房地產投資信託權益，旗下多元化物業組合遍佈多個地區，包括香港、內地、新加坡及英國。經納入長實集團*及和黃集團**多項不同類別高質素地產項目，集團優質物業組合相應大幅擴展，資產類別及地域分佈亦更趨多元化，憑藉強化的規模效益、營運基礎及發展實力，持續鞏固其現有業務根基及企業優勢。

業務回顧

本報告為集團成立及上市後首份年報，其業績包括(i)長實集團之房地產業務全年業績，及(ii)和黃集團之房地產業務於房地產業務合併***後由二零一五年六月三日至十二月三十一日之業績。於業績期內，集團各主要業務範疇持續表現穩健，投資物業之公平值於期內亦有所增加，但仍反映集團一貫物業估值政策以穩健保守為原則。集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核股東應佔溢利為港幣 171 億 1,300 萬元，與長實集團房地產業務去年度之溢利相若，但投資物業重估前之溢利為 155 億 6,800 萬元，較去年度上升 29%，而投資物業重估增值則較去年為少。

* 「長實集團」指二零一五年六月三日前之長江和記實業有限公司及其附屬公司。

** 「和黃集團」指二零一五年六月三日前之和記黃埔有限公司及其附屬公司。

*** 「房地產業務合併」指長實集團及和黃集團根據二零一五年六月三日完成之重組及合併方案將各自所有房地產業務合併並轉歸集團旗下。

物業發展

長實集團及和黃集團各自發展之物業項目已全數轉歸集團旗下，而兩集團的合資項目亦已成為集團附屬公司，集團優質發展物業組合及市場覆蓋面相應擴大，惟去年香港及內地房地產市場持續面對不少挑戰，集團按既定計劃審慎有序推展及發售物業項目，整體銷售收入及收益均符合預期。

物業投資

經併入和黃集團多項提供優質租金收入的商業項目如長江集團中心、和記大廈及華人行等，集團投資物業組合規模獲顯著提升，目前投資物業總建築面積約達 150 萬平方米，為一穩固現金流來源，為集團提供穩定經常性收益，及補充物業銷售的週期性收入。本港零售市道轉弱對商舖租金構成一定下調壓力，經營情況較過去數年困難。集團新增投資物業的租金貢獻可抵銷部分影響，加上優質長期租戶基礎及多元商戶組合有助穩定投資物業之租金收入，本年度集團物業租務收益錄得穩健增幅。

酒店及服務套房業務

集團酒店及服務套房組合納入和黃集團多項大型高級酒店及服務套房項目，客房總數超過一萬六千間，整體組合規模壯大，協同效益亦因此加強。惟環球經濟前景不明朗，旅客需求減少，使酒店業經營環境越趨困難，集團酒店及服務套房業務亦受一定影響。

物業及項目管理

集團持續優化物業及項目管理業務以支援其發展及投資物業。經併入和黃集團相關項目後，集團管理的物業總樓面面積相應上升。

業務發展策略

誠如中期報告所述，集團將致力推動業務長期持續發展以為股東創富增值，以地產業務為主之策略，推行以下各項重點業務措施，繼續釋放集團深厚發展潛力及啟動新增長：

- **繼續專注發展核心市場**：集團將按市場經營環境及業務發展步伐，繼續專注發展於香港、內地及海外的核心市場，進一步鞏固其市場地位。
- **持續增加投資物業所得經常性收入**：集團將不時評估及策略性調整銷售及投資物業比重，繼續增加及改善現有投資物業組合及優化租戶基礎，提供穩定經常性收入以補充其物業銷售之現金流，並發揮物業長期資本增值潛力。
- **提升酒店及服務套房組合的規模及品牌定位**：集團將選擇性擴大其酒店及服務套房組合，積極管理現有組合及提升現有酒店品牌定位，同時致力改善營運效率，提升酒店及服務套房價值。
- **優化土地儲備以平衡穩定及增長**：集團將貫徹嚴謹土地收購方針，適時購進價格合適的優質土地，並積極管理及優化土地儲備以配合市況及其中期與長期發展需要。
- **恪守嚴謹財務管理方針**：集團將恪守負債比率維持於健康水平的嚴謹財務管理政策，維持穩健資金流動性以靈活及適時把握收購及投資機遇，並對其資本使用實施審慎財務管理，有效運用資本資源以推動未來增長。
- **開拓其他收入來源**：為使集團維持長期持續性發展及增長，並平衡集團現金流因地產發展物業週期性之影響，集團將積極考慮開拓其他收入來源。

展望未來

環球經濟及金融市場將繼續面對不穩定因素，美國利率正常化帶來影響未明，歐洲、日本及其他國家經濟依然放緩，原油及商品價格持續低迷，加上部分國家的政治問題，影響全球經濟復甦，各行各業均面對不同程度的艱難及挑戰。

鑑於中央政府積極落實穩定經濟增長及完善和調整宏觀經濟政策，故縱然經濟發展會有波動，預期內地長遠經濟前景將維持平穩向好。正如中期報告所述，內地推動「一帶一路」長遠發展策略，將為多個行業帶來發展機遇，亦為香港提供無限商機，有利香港長遠經濟發展。

受房地產相關政策影響，香港住宅物業市場於期內繼續整固。內地樓市方面，隨著中央政府推出以房地產去庫存為基調的樓市措施，市場氣氛及物業交投可望改善。兩地物業價格水平將繼續受建築成本及發展銷售開支持續上升所影響，而長遠發展方向則繼續由房屋政策所主導。

於期內，集團以合理價格成功投得將軍澳日出康城第八期項目，總投資預計約港幣 100 億元。鑑於世界市場日趨全球化及一體化，近年香港及海外地產市場如新加坡及英國均有不少新加入市場的營運商帶來競爭，在競投土地方面採取極進取價格策略，故成功以合理價格購入土地絕不容易。集團將繼續以香港及內地地產業務為主，如有適當機遇，會根據土地發展潛力及價格合理的審慎原則於香港及內地購買土地，以保障股東合理回報。集團於香港、內地及海外的現有土地儲備，可供未來數年業務發展所需。

集團目前資金充裕，只有低單位數字負債比率，在發揮資金最大效益以為股東爭取最佳回報的大前提下，集團將積極尋求不同業務範疇的優質投資機會。如有符合以下考量因素的其他類別投資項目，包括 (1)能長期增加穩固收入，提供穩健流動資金；(2)於短中期內有收入，有助提升集團整體利潤；及 (3)使集團派息能力進一步增強，集團亦會認真考慮及參與，在現有穩固發展根基及強健流動資金基礎上，邁向更壯闊發展台階。

集團業務以地產佔比重最大，並視香港及內地為重點市場，亦以擁有國際性業務的跨國企業為發展定位，匯聚投資、營運、財務、風險管理等不同範疇專業人才，按「發展不忘穩健」原則及以股東利益為依歸，把握世界各地具發展潛力之合適投資機遇，而海外投資所得盈利最終會透過派息令股東受惠。惟世界政經局勢多變難料，全球經濟存在隱憂，集團將密切留意環球經濟發展趨勢，小心經營及作好應變準備，審慎樂觀面對二零一六年之挑戰。

處身充滿競爭及挑戰的全球化年代，具智慧、創意澎湃、經驗豐富及勤奮忠誠的員工，是集團最寶貴的資產。謹藉此機會，對董事會同仁及本集團各部門忠心員工年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席
李嘉誠

香港，二零一六年三月十七日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於二零一五年內完成之物業包括：

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
維港·星岸	九龍內地段 11120 號	33,979	100%
嵐山 第II期	大埔市地段 183 號 之餘段	16,892	100%
DIVA	內地段 3319 號之餘段	6,606	100%
娉廷	元朗丈量約分 121 地段 第 2129 號	6,076	100%
香葉道項目	香港仔內地段 354 號 之分段 A 及餘段	30,099	100%
新名門	新加坡湯申路上段	43,781	100%
譽天下 第3期	北京順義區	102,088	100%
高逸尚城 第 1B 期	上海普陀區	136,476	60%
湖畔名邸 911 北地塊	上海嘉定區	180,480	100%
嘉里不夜城 第三期	上海閘北區	104,253	24.75%
御翠灣 第 1A 及 1B 期	長春國家高新技術 產業開發區	235,485	100%
御翠園 第 4A 及 4B 期	長春淨月經濟開發區	45,378	100%

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
南城都匯 第 5B 期	成都高新區	148,035	100%
御峰 1 號及 8A 號地塊	重慶楊家山	198,326	95%
玥湖園 G19 號地塊	重慶兩江新區	73,175	100%
海逸豪庭 第 D2b 期	東莞環崗湖	73,870	99.82%
漣岸花園 第 1A 期	佛山禪城區	21,839	100%
珊瑚灣畔 第 4A 期	廣州番禺區	76,963	100%
逸翠莊園 第 1A 期	廣州增城	1,500	100%
漣城 第 1B、1C、2A 及 2B 期	南京建鄴區	212,139	100%
曉港名城 6 號地塊	青島市北區	226,478	90%
臻水岸苑 第 1 期	上海青浦區	31,415	100%
瀧灣苑 第 1 期	上海青浦區	75,211	100%
世紀匯廣場 辦公樓 1 座	上海浦東新區	64,882	50%
御沁園 第 5A 期	上海浦東新區	37,730	85%
G/M 及 H 地塊項目	深圳福田區	45,000	50%
世紀江尚中心 第 1B 期	武漢江漢區	258,828	100%
逸翠園 第 4A 期	西安高新區	134,899	100%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零一六年完成物業有：

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
峻滢 II	將軍澳市地段 111 號	51,000	100%
淺水灣道項目	鄉郊建屋地段 177 號	6,613	100%
牛潭尾項目	元朗丈量約分 105 地段 第 2086 號	9,392	100%
悅目	紅磡內地段 556 號	9,740	100%
世宙	元朗市地段 518 號	61,700	100%
VIVA	九龍海旁地段 53 號 A 段 6、7、8、9 及 10 分段 之餘段及九龍海旁地段 53 號 A 段 8 分段 A 段 之餘段	3,575	100%
君柏	九龍內地段 11125 號	36,630	80%
譽天下 第 4 期	北京順義區	250,335	100%
廣州國際玩具城 第 2B 及 2C1 期	廣州黃埔區	101,562	60%
御湖名邸 第 2 (一) 及 3 期	廣州黃埔區	135,280	80%
高逸尚城 第 2 期標段 1	上海普陀區	62,033	60%
湖畔名邸 911 南地塊	上海嘉定區	24,312	100%
御翠園 第 4A 及 4B 期	長春淨月經濟開發區	160,332	100%
御峰 8B 號地塊	重慶楊家山	11,286	95%

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
玥湖園 G18-A 及 G18-B 號地塊	重慶兩江新區	201,427	100%
海逸豪庭 第 D2a 及 H 期	東莞環崗湖	87,548	99.82%
小窩灣 第 5B 期	大連金州新區	57,445	100%
漣岸花園 第 1B、2A 及 2B 期	佛山禪城區	163,553	100%
漣城 第 1A、1B、1C 及 2C 期	南京建鄴區	146,305	100%
曉港名城 5 號地塊	青島市北區	253,612	90%
臻水岸苑 第 2 期	上海青浦區	47,510	100%
瀧灣苑 第 2A 期	上海青浦區	76,000	100%
世紀匯廣場 商業及辦公樓 2 座	上海浦東新區	153,575	50%
世紀江尚中心 第 2A 及 2B 期	武漢江漢區	302,056	100%
世紀都會 第 1 期	武漢江漢區	205,354	100%
逸翠園 第 4B 期	西安高新區	184,774	100%
Chelsea Waterfront HF4 及 HF5 座	倫敦切爾西/富爾姆	4,741	95%

3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

香港

- (1) 二零一五年十月：本集團一全資附屬公司經公開招標成功投得位於將軍澳市地段 70 號之餘段 H 地盤之土地，將與香港鐵路有限公司合作發展該土地。該地盤面積約 16,638 平方米，可建樓面面積約 97,000 平方米，將發展為住宅物業。
- (2) 年度內本集團繼續尋求機會購入具發展潛力之物業及農地，部分物業及農地現正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。

內地及海外

- (3) 年度內本集團繼續在內地及海外適時推展項目發展、銷售及出租。

物業銷售

本年度已確認之物業銷售收入（包括攤佔合資企業）為港幣 490 億 5,900 萬元（二零一四年 — 港幣 263 億 4,800 萬元），以住宅單位銷售為主，包括（一）本港物業項目 — 環宇海灣、緻藍天、嵐山第一及二期、DIVA 和維港•星岸；（二）內地物業項目 — 上海高逸尚城第 1B 期和湖畔名邸 911 北地塊、北京譽天下第 3 期、南京漣城第 1B 及 1C 期、武漢世紀江尚中心第 1B 期、重慶御峰 1 號地塊、成都南城都匯第 3、4、5A 及 5B 期、青島曉港名城 2、3、4 及 6 號地塊；及（三）新加坡新名門，並以地方概括如下：

地方	2015	2014
	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	15,924	19,407
內地	29,405	5,731
新加坡	3,724	1,210
其他	6	-
	49,059	26,348

本年度物業銷售收益（包括攤佔合資企業）為港幣 155 億 2,200 萬元（二零一四年 — 港幣 85 億 100 萬元），並來自以下地方：

地方	2015	2014
	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	4,769	6,709
內地	10,093	1,401
新加坡	688	379
其他	(28)	12
	15,522	8,501

此外，本集團於年度內將持有重慶大都會廣場作為租賃用途之合資企業的權益售予匯賢產業信託，並獲利港幣 13 億 6,600 萬元。

二零一六年度物業銷售收益將主要來自香港維港·星岸、峻滢 II、世宙和君柏、北京譽天下第 4 期、南京漣城第 1 及 2 期、武漢世紀江尚中心第 1 及 2 期和世紀都會第 1 期及若干其他預期將會完成之項目的住宅單位銷售。此外，本集團發展興建位於本港香葉道之商業物業，其買賣交易將於二零一六年完成，並為集團溢利帶來收益。

在本港，峻滢 II 的所有住宅單位已於年度內完成預售，世宙的住宅單位自該項目於二零一五年十一月推出預售以來經已累售約七成，而君柏的住宅單位將於短期內推出預售。在內地，多個住宅項目之銷售/預售在各主要城市進展良好，而在較小城市則頗為緩慢。

於年終結算日，本集團所佔尚未確認之合約物業銷售如下：

地方	銷售金額
	港幣百萬元
香港	15,768
內地	6,866
英國	839
	23,473

並擁有約 1,360 萬平方米的可開發土地儲備（不包括農地及已完成物業，但包括發展商於合作發展項目之權益），其中約 70 萬平方米、1,250 萬平方米及 40 萬平方米分別位於香港、內地及海外。

物業租務

本年度物業租務收入（包括攤佔合資企業）為港幣 51 億 3,800 萬元（二零一四年 — 港幣 23 億 3,100 萬元），其中包括（一）以往由長江和記實業有限公司及其附屬公司（「長實集團」）所持有之物業組合全年之租金收入，及（二）以往由和記黃埔有限公司及其附屬公司（「和黃集團」）所持有之物業組合由二零一五年六月三日（於綜合財務報表附註 1 所描述有關長實房地產集團及和記房地產集團之房地產業務合併的完成日期（「完成日期」））至年終結算日之租金收入如下：

以往由下列集團持有之物業組合	2015	2014
	港幣百萬元	港幣百萬元
長實集團	2,339	2,331
和黃集團	2,799	-
	5,138	2,331

集團投資物業大多數位於香港，主要包括寫字樓、零售及工業物業，分別佔年度內物業租務收入 41%、41% 及 8%。

本年度物業租務收益（包括攤佔合資企業）為港幣 45 億 1,300 萬元（二零一四年 — 港幣 20 億 6,900 萬元），並來自以下地方：

地方	2015	2014
	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	4,195	1,835
內地	272	225
海外	46	9
	4,513	2,069

於年終結算日，本集團持有約 150 萬平方米之投資物業組合如下：

地方	寫字樓	零售	工業	總額
	百萬平方米	百萬平方米	百萬平方米	百萬平方米
香港	0.4	0.3	0.6	1.3
內地	0.1	0.1	-	0.2
	0.5	0.4	0.6	1.5

並按專業估值，採用介乎約 4% 至 8% 的資本化比率計算，錄得公平值增加港幣 14 億 800 萬元（二零一四年 — 港幣 45 億 4,200 萬元）。本集團亦攤佔合資企業之投資物業公平值增加港幣 1,600 萬元（二零一四年 — 港幣 5 億 1,000 萬元）。

酒店及服務套房業務

本年度之酒店及服務套房業務收入（包括攤佔合資企業）為港幣 40 億 500 萬元（二零一四年 — 港幣 28 億 9,500 萬元），其中包括（一）以往由長實集團所擁有之酒店及服務套房全年之營運收入及（二）以往由和黃集團所擁有之酒店及服務套房由完成日期至年終結算日之營運收入如下：

以往由下列集團擁有之酒店及服務套房	2015	2014
	港幣百萬元	港幣百萬元
長實集團	2,589	2,895
和黃集團	1,416	-
	4,005	2,895

集團之酒店及服務套房組合包括十五間位於香港之酒店及服務套房、四間位於內地之酒店、一間位於巴哈馬群島之酒店，合共超過一萬六千間房間。年度內，集團酒店及服務套房業務於香港、內地及巴哈馬群島所錄得之平均房價分別為港幣 831 元、港幣 650 元及港幣 769 元，而平均入住率分別為 88.2%、61.2% 及 56.5%。

本年度之酒店及服務套房業務於扣除土地及樓宇折舊後的收益（包括攤佔合資企業）為港幣 12 億 7,900 萬元（二零一四年 — 港幣 12 億 2,700 萬元），並來自以下地方：

地方	2015	2014
	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	1,387	1,240
內地	(27)	(13)
海外	(81)	-
	1,279	1,227

集團酒店及服務套房業務年度內之邊際收益，受合併酒店及服務套房組合於完成日期後之較低邊際經營利潤所影響而比去年減少，然而平均酒店經營溢利仍錄得每月每平方米港幣 191 元，若以集團酒店及服務套房物業於年終結算日的總賬面值計算，年收益率達 16.2%。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理收入(包括攤佔合資企業)為港幣 5 億 9,100 萬元(二零一四年 — 港幣 6 億 5,300 萬元)，其中包括(一)以往由長實集團所管理之物業及項目全年之管理費收入，及(二)以往由和黃集團所管理之物業及項目由完成日期至年終結算日之管理費收入如下：

以往由下列集團管理之物業及項目	2015	2014
	港幣百萬元	港幣百萬元
長實集團	468	653
和黃集團	123	-
	591	653

本年度物業及項目管理收益(包括攤佔合資企業)為港幣 2 億 5,700 萬元(二零一四年 — 港幣 2 億 1,500 萬元)，並來自以下地方：

地方	2015	2014
	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	185	165
內地	30	14
海外	42	36
	257	215

若干以往為長實集團及和黃集團所持有並由長實集團按成本收取管理費之合資企業，自完成日期起經已成為附屬公司。故此，收取這些附屬公司的管理費不會被確認為收入，而管理成本會作為項目成本入賬，物業及項目管理收入雖因此而減少，但邊際收益則有所改善。

於年終結算日，本集團所管理之物業樓面總面積約 2,200 萬平方米，預期該面積會隨着本集團之物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。本集團將致力為集團所管理之物業提供優質服務。

房地產投資信託之權益

於年終結算日，集團上市房地產投資信託之權益如下：

	主要業務	實際權益
匯賢產業信託	投資內地辦公室、零售物業，以及酒店及服務套房	32.4%
置富產業信託	投資香港零售物業	27.9%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	19.2%

集團房地產投資信託之權益於年度內溢利收益達港幣 5 億元，包括（一）長實集團於完成日期前收取之現金分派港幣 2 億 8,700 萬元；（二）本集團於完成日期後收取置富產業信託及泓富產業信託之現金分派港幣 1 億 4,600 萬元；及（三）攤佔匯賢產業信託之溢利港幣 6,700 萬元，該產業信託已由完成日期起成為聯營公司。

財務概覽

資金流動性及融資

本集團監控流動資金需求以中短期為基礎，並相應地安排銀行及其他借款。

於年終結算日，本集團之銀行借款為港幣 610 億元，還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣 58 億元，於二至五年內到期借款為港幣 517 億元，及於五年後到期借款為港幣 35 億元。

本集團於年終結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為 5.3%。負債淨額以總借款減銀行結存及定期存款港幣 459 億元計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之和。

本集團擁有大量現金，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

理財政策

本集團對外匯風險管理持審慎態度，而借款主要以浮息為基礎。本集團定期管理及檢討其面對之匯率及利率風險。於匯率或利率不明朗或變化大時及在適當時候，本集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以抵銷匯率及利率波動之風險。

於年終結算日，本集團之銀行借款約 73.7% 為港幣及美元；其餘為人民幣及英鎊，主要為內地及英國之物業項目融資。本集團物業發展收入以港幣及人民幣為主，而持有現金結存大部分為港幣及人民幣。本集團於海外之物業項目亦提供外幣收入，包括英鎊及新加坡元，並就營運所需持有該等外幣現金。

資產抵押

於年終結算日，若干集團物業資產總額達港幣 214 億 5,000 萬元（二零一四年 — 無）已就內地及海外物業項目所需銀行借款作為抵押。

或有負債

於年終結算日，本集團提供擔保予（一）合作發展項目之土地提供者就其可攤分收入不少於港幣 5 億 7,600 萬元（二零一四年 — 港幣 5 億 8,800 萬元）；及（二）若干內地銀行就其借出抵押貸款達港幣 16 億 7,800 萬元（二零一四年 — 無）予購買集團發展及銷售之物業的人士。

僱員

於年終結算日，本集團之主要業務僱用約二萬一千四百名員工，年度內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣 41 億 3,900 萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則

本公司董事會（「董事會」）及管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

除下文所披露者外，於二零一五年六月三日（本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市之日期）至二零一五年十二月三十一日期間內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文及（如適用）建議最佳常規。就企業管治守則第 A.5.1 至 A.5.4 條守則條文而言，本公司並未設立提名委員會。由於董事會負責不時審閱董事會之架構、人數及組成，並委任新董事，以確保董事會由具備配合本公司業務所需才識及經驗之人士組成，加上董事會全體共同負責審訂董事（尤其是董事會主席及董事總經理）之繼任計劃，因此本公司認為目前不需設立提名委員會。

集團致力達致並維持開放性、廉潔度及問責性。為貫徹履行此方針及符合企業管治守則，本公司已制訂「處理舉報有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為之程序」。此外，本公司已制訂「處理機密資料、消息披露，以及買賣證券之政策」，供本公司僱員予以遵從。

審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。本公司已於二零一五年二月二十六日成立審核委員會（「審核委員會」），並根據企業管治守則當時條文制訂其書面職權範圍及不時因應現行相關條文作出修訂。

本公司審核委員會由三位獨立非執行董事張英潮先生（審核委員會主席）、周年茂先生及洪小蓮女士組成。審核委員會之主要職責包括審查及監察本集團之財務匯報系統及內部監控程序、審閱本集團之財務資料、檢閱本公司與外聘核數師之關係，以及履行由董事會轉授之企業管治職能。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止之年度業績已由審核委員會審閱，並由本公司之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行所審核。

薪酬委員會

為符合企業管治守則，本公司已於二零一五年二月二十六日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），其大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員包括董事會主席李嘉誠先生，以及兩位獨立非執行董事洪小蓮女士（薪酬委員會主席）及張英潮先生。

股東週年大會

本公司二零一六年度股東週年大會訂於二零一六年五月十三日（星期五）下午二時四十五分假座香港九龍紅磡德豐街 20 號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行。股東週年大會通告將按上市規則之規定在適當時間刊登及寄發予股東。

暫停辦理股票過戶登記手續

本公司將由二零一六年五月十日（星期二）至二零一六年五月十三日（星期五），包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為確定出席二零一六年度股東週年大會並於會上投票之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於二零一六年五月九日（星期一）下午四時三十分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

末期股息將派發予於二零一六年五月十九日（星期四）（即確定收取末期股息權利之記錄日期）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。為確保收取建議末期股息之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於二零一六年五月十九日（星期四）下午四時三十分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

於本文件日期，本公司之董事為執行董事李嘉誠先生（主席）、李澤鉅先生（董事總經理兼副主席）、甘慶林先生（副董事總經理）、葉德銓先生（副董事總經理）、鍾慎強先生、趙國雄先生、周偉淦先生、鮑綺雲小姐及吳佳慶小姐，以及獨立非執行董事張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、馬世民先生及葉元章先生。

綜合收益表
截至2015年12月31日止年度

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
集團收入	57,280	24,038
攤佔合資企業之收入	1,513	8,189
總額	<u>58,793</u>	<u>32,227</u>
集團收入	57,280	24,038
投資及其他收益	580	784
營運成本		
物業及有關成本	(32,587)	(12,985)
薪金及有關支出	(2,475)	(525)
利息及其他融資成本	(549)	(815)
折舊	(508)	(286)
服務費	(357)	(892)
其他支出	(323)	(106)
	(36,799)	(15,609)
攤佔合資企業之溢利	311	2,836
攤佔聯營公司之溢利	67	-
投資物業之公平值增加	1,408	4,542
售出合資企業之溢利	1,366	2,349
除稅前溢利	<u>24,213</u>	<u>18,940</u>
稅項	(6,305)	(1,624)
除稅後溢利	<u>17,908</u>	<u>17,316</u>
應佔溢利		
股東	17,113	17,068
非控股股東	795	248
	<u>17,908</u>	<u>17,316</u>
每股溢利	港幣4.43元	港幣4.42元

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
股息		
已派發中期股息	1,351	不適用
擬派末期股息	4,053	不適用
	<u>5,404</u>	<u>不適用</u>
每股股息		
中期股息	港幣0.35元	不適用
末期股息	港幣1.05元	不適用

綜合全面收益表
截至2015年12月31日止年度

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
除稅後溢利	<u>17,908</u>	<u>17,316</u>
可轉入損益之其他全面收益(虧損)		
伸算香港以外業務財務報表之匯兌虧損	(3,476)	(147)
可出售投資公平值得益(虧損)	(80)	435
攤佔合資企業之其他全面虧損	(175)	(1,631)
不可轉入損益之其他全面虧損		
重新計量界定福利責任之虧損	<u>(46)</u>	<u>-</u>
其他全面虧損	<u>(3,777)</u>	<u>(1,343)</u>
全面收益總額	<u>14,131</u>	<u>15,973</u>
應佔全面收益總額		
股東	13,643	15,726
非控股股東	<u>488</u>	<u>247</u>
	<u>14,131</u>	<u>15,973</u>

綜合財務狀況表
2015年12月31日結算

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	18,614	9,928
投資物業	119,959	33,285
合資企業	4,393	45,897
聯營公司	7,743	-
可出售投資	5,451	7,172
長期應收貸款	1,892	301
遞延稅項資產	2,256	-
	<u>160,308</u>	<u>96,583</u>
流動資產		
物業存貨	153,301	73,259
應收賬款、按金及預付款項	12,335	1,810
借予長江實業(集團)有限公司 附屬公司款項	-	1,210
銀行結存及定期存款	45,861	10,354
	<u>211,497</u>	<u>86,633</u>
流動負債		
銀行及其他借款	5,772	250
應付賬款及費用	14,785	4,502
客戶訂金	11,832	5,991
欠長江實業(集團)有限公司及 其附屬公司款項	-	70,707
稅項準備	4,238	1,346
	<u>36,627</u>	<u>82,796</u>
流動資產淨值	<u>174,870</u>	<u>3,837</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	55,217	350
遞延稅項負債	10,096	999
退休金責任	178	-
	<u>65,491</u>	<u>1,349</u>
資產淨值	<u><u>269,687</u></u>	<u><u>99,071</u></u>
上列項目代表：		
股本	3,860	-
股本溢價	250,951	-
合併股本	-	93
儲備	8,285	96,161
股東權益	263,096	96,254
非控股股東權益	6,591	2,817
權益總額	<u><u>269,687</u></u>	<u><u>99,071</u></u>

附註：

(1) 本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務和物業及項目管理。

年度內各經營業務之收入如下：

	集團		合資企業		總額	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
物業銷售	48,141	19,389	918	6,959	49,059	26,348
物業租務	4,935	1,908	203	423	5,138	2,331
酒店及服務套房業務	3,767	2,213	238	682	4,005	2,895
物業及項目管理	437	528	154	125	591	653
	<u>57,280</u>	<u>24,038</u>	<u>1,513</u>	<u>8,189</u>	<u>58,793</u>	<u>32,227</u>

年度內，本集團於香港以外經營業務之收入(包括合資企業)佔收入總額58% (2014年 - 24%) 及來自以下地方：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
內地	30,271	6,352
新加坡	3,781	1,262
其他	175	9
	<u>34,227</u>	<u>7,623</u>

年度內各經營業務之收益貢獻如下：

	集團		合資企業		總額	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
物業銷售	15,469	6,577	53	1,924	15,522	8,501
物業租務	4,398	1,769	115	300	4,513	2,069
酒店及服務套房業務	1,206	952	73	275	1,279	1,227
物業及項目管理	176	154	81	61	257	215
	<u>21,249</u>	<u>9,452</u>	<u>322</u>	<u>2,560</u>	<u>21,571</u>	<u>12,012</u>
房地產投資信託權益					500	537
					<u>22,071</u>	<u>12,549</u>
利息及其他融資成本					(549)	(815)
投資物業之公平值增加						
集團					1,408	4,542
合資企業					16	510
售出合資企業之溢利					1,366	2,349
其他					43	529
稅項						
集團					(6,305)	(1,624)
合資企業					(142)	(724)
非控股股東應佔溢利					(795)	(248)
股東應佔溢利					<u>17,113</u>	<u>17,068</u>

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
長江實業(集團)有限公司及其附屬公司	355	1,142
銀行及其他	1,032	103
	<u>1,387</u>	<u>1,245</u>
減：資本化金額	(838)	(430)
	<u>549</u>	<u>815</u>
已售物業成本	<u>29,797</u>	<u>11,708</u>

- (3) 香港利得稅準備乃根據年度內估計應課稅溢利以稅率16.5% (2014年 - 16.5%) 計算。香港以外稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以該地之已頒佈稅率計算。遞延稅項準備乃基於暫時性差異以適用之已頒佈稅率為基準計算。

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
本期稅項		
香港	1,414	1,364
香港以外	3,359	231
遞延稅項	1,532	29
	<u>6,305</u>	<u>1,624</u>

- (4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以總公司於合併完成日(定義見附註6)已發行股份3,859,678,500股計算，視同該等股份於各相關的整個年度經已發行。
- (5) 本集團之應收貿易賬款主要包括物業銷售及租務之應收款項。各發展項目之銷售條款有異，並根據當時市場情況而定。物業銷售通常於根據買賣合同條款收取售價全數後完成，偶然也會提供遞延付款方式給買方，惟需支付溢價。租金及按金需由租客按租務合同條款預繳。

於年終結算日，應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
一個月內	9,244	1,487
二至三個月	60	43
三個月以上	55	19
	<u>9,359</u>	<u>1,549</u>

於年終結算日，應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
一個月內	4,956	1,563
二至三個月	48	24
三個月以上	52	31
	<u>5,056</u>	<u>1,618</u>

- (6) 為籌備將本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)以介紹方式上市，在有關長江和記實業有限公司(「長和實業」)及其附屬公司(「長實集團」)與和記黃埔有限公司及其附屬公司(「和黃集團」)之併購方案完成後，長實集團之房地產業務與其相關公司(「長實房地產集團」)與和黃集團之房地產業務與其相關公司(「和記房地產集團」)合併(「房地產業務合併」)並重組為本集團的一部分，而緊隨其後，本公司從根據房地產業務合併而產生之股本溢價中以資本化股本溢價方式發行股份予長和實業之股東。房地產業務合併於2015年6月3日完成(「合併完成日」)，本公司股份在同日於香港交易所上市。

本綜合財務報表在所有列報年度均計入長實房地產集團的資產及負債，並在房地產業務合併完成時，以合併完成日之賬面值計入和記房地產集團的資產及負債。本綜合財務報表在所有列報年度均計入長實房地產集團之業績及現金流，並由合併完成日起至年終結算日計入和記房地產集團之業績及現金流。

國際會計準則委員會已頒佈多項全新及經修訂之國際財務報告準則(「IFRSs」)。採納於本集團2015年1月1日起會計年度生效之IFRSs對本集團業績及財務狀況無重大影響；至於其他仍未生效之IFRSs，本集團現正評估其對本集團業績及財務狀況之影響。

- (7) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。