

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

### 二〇一六年度全年業績公告

#### 二〇一六市優，銷售創新高

##### 香港發展物業摘要

- 已簽約銷售額增加 71%，創下港幣二百二十一億元的歷史新高。
- 住宅物業已簽約銷售額增加 156% 至港幣一百六十九億元，佔已簽約銷售額 76%，是增長的動力來源。
  - 全部新推售單位的平均銷售率達 92%。
  - Mount Nicholson 已售出六幢洋房及 16 個分層單位，所得款項為港幣一百億元或每平方呎港幣 81,300 元（應佔港幣五十億元）。兩個相連分層單位以破紀錄呎價港幣 104,800 元售出。
  - Savannah 推售單位已預售 99%，所得款項為港幣五十四億元，延續澳南組合的銷售佳績。
  - ONE HOMANTIN 銷售勢頭理想，推售單位已預售 86%，所得款項為港幣四十三億元。
- **One HarbourGate** 東座商廈及東座商舖全幢以港幣四十五億元售出，是連續四年內第四宗全幢商廈成交。
- 已預售但尚未確認入賬銷售額增加 27% 至港幣一百五十九億元，鎖定未來收入來源。
- 旗下管理以市區為主的土地儲備維持於八百二十萬平方呎，包括年內購入觀塘一幅住宅用地。

## 會德豐集團財務狀況

- 集團核心盈利增加 11%至港幣一百一十八億元的紀錄新高。
- 集團應佔九龍倉的核心盈利增加至港幣八十三億元。
- 財務狀況穩健及持貨力強，淨負債比率為 14.6%，而綜合前的會德豐淨負債比率為 13.8%。

## 集團業績

若不計入投資物業重估收益及特殊項目，核心盈利為港幣一百一十八億一千一百萬元（二〇一五年：港幣一百零五億九千八百萬元）。

股東應佔集團盈利為港幣一百六十二億九千四百萬元（二〇一五年：港幣一百四十二億三千二百萬元），每股盈利為港幣 8.02 元（二〇一五年：港幣 7.00 元）。

## 股息

第一次中期股息每股 45.0 仙已於二〇一六年九月十九日派發。第二次中期股息（「第二次中期股息」）每股 85.0 仙將於二〇一七年四月二十八日派發予在二〇一七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。二〇一六年度每股合共派發股息港幣 1.30 元（二〇一五年：港幣 1.15 元）。

## 業務評議

### 核心業務 — 香港發展物業

已簽約銷售額增加 71%至港幣二百二十一億元的歷史新高，其中住宅物業已簽約銷售額佔 76%。增長強勁由成功推售多元化產品所帶來的貢獻所推動，包括山頂豪宅項目、澳南住宅項目及甲級寫字樓，展現集團全方位的銷售能力。

住宅物業已簽約銷售額增加 156%至港幣一百六十九億元，是增長的動力來源，令集團躋身二〇一六年銷售成績最佳的發展商之一。年內推出四個新的住宅項目，所有推售單位的平均銷售率達 92%。銷售成績令人鼓舞，顯示我們提供以客為本的產品及服務的努力日益得到認同，亦證明我們貨如輪轉的業務策略行之有效。

山頂超級豪宅 **Mount Nicholson** 於二〇一六年二月開售，年內成功售出六幢洋房及 16 個分層單位，所得款項為港幣一百億元，集團應佔港幣五十億元。項目中面積最大的 1 號洋房以港幣十一億元售出，該洋房擁有 9,950 平方呎居住面積、壯麗的海港景色、私人花園及戶外泳池。兩個相連分層單位 16A 及 B 面積合共 8,702 平方呎以破紀錄呎價港幣 104,800 元售出。**Mount Nicholson** 銷售成績理想，再次反映市場對山頂尊尚宅第的需求強勁。

**ONE HOMANTIN** 自二〇一六年三月開售後，銷情漸趨暢旺，423 個推售單位已預售 86%，所得款項為港幣四十三億元。港鐵何文田站於十月啟用，進一步提升項目吸引力和市場需求。繼 **ONE HOMANTIN** 後，**Savannah** 於五月開售，798 個推售單位已成功預售 99%，所得款項為港幣五十四億元，延續澳南項目 **The Parkside** 及 **CAPRI** 的銷售佳績。綠地環抱的低密度項目 **NAPA** 於十月中開售，201 個推售單位已預售 74%，所得款項為港幣十億元。

商業物業已簽約銷售額為港幣五十二億元。**One HarbourGate** 東座商廈及東座商舖全幢於七月以港幣四十五億元售出，是連續四年內第四宗全幢商廈成交。**One HarbourGate** 已於二〇一六年交付中國人壽及祥祺集團。**One HarbourGate** 及 **One Bay East** 這兩個甲級寫字樓項目成功吸引跨國企業如宏利、花旗集團和中國人壽進駐，設立可容納超過一萬名僱員的地區總部，顯示集團對核心商業區的發展發揮重要貢獻。

落成量方面，年內有四個項目落成，包括 **One HarbourGate**、**Kensington Hill**、**Mount Nicholson** 及 **Peninsula East**。已預售但尚未落成的已簽約銷售額，即已預售但尚未確認入賬銷售額，增加 27%至港幣一百五十九億元，鎖定未來收入來源。

旗下管理的土地儲備維持於八百二十萬平方呎，足夠應付未來四至五年發展，並以市區為主，位置遍及香港的關鍵策略性地區，包括山頂、核心商業區、澳南及日出康城。為補充及強化市區土地儲備，集團於十一月透過公開投標以港幣六十四億元或每平方呎港幣 7,700 元購入觀塘一幅住宅用地。該地塊的最高總樓面面積為 826,546 平方呎，位於發展成熟的住宅區，擁有完善的交通網絡連接主要核心商業區。

### 企業社會責任與「社、企共勉」

會德豐致力對可持續發展作出貢獻及對社會發揮正面影響力。我們本着「社、企共勉」的理念，肩負起企業社會責任，務求為我們的人才、環境及社區創造長遠持久的價值。

「學校起動」計劃是於二〇一一年推出的青少年發展計劃，旨在為條件稍遜的基層中學學生提供各種機會，協助他們為日後升學及就業作好準備。計劃續獲社會各界肯定，現正步入另一新階段，支持夥伴在二〇一六年大增近四倍至 42 個，包括 31 間企業、五間本地大學、三間領事館及三個政府機構。支持夥伴作出巨大投入及貢獻，迄今已有 43,000 名來自 51 間中學的學生受惠。二〇一六年有 73 名學生獲「學校起動」計劃獎學金，入讀本地大學繼續學業。連同去年 58 名得主，至今共有 131 名基層學生，每人在修讀四年大學課程期間最高可獲港幣十萬元的經濟援助。獎學金呼應「學校起動」計劃的願景，啟發下一代規劃人生、開拓光明前路。

會德豐與公益金在過去三年成功合辦三屆「公益金會德豐百萬泳」，該活動已成為香港最受歡迎年度慈善體育活動之一。二〇一六年參加接力賽的隊伍增至 123 支，參與泳手來自 15 個家庭、71 間企業、25 間學校及 12 支紀律部隊；最年長泳手為 74 歲，最年幼僅 5 歲，有助我們將健康生活推廣至各年齡階層。活動除比賽外，亦有為小朋友而設的攤位遊戲，及有啦啦隊為參賽者打氣，故不單是泳手比併的機會，亦是一家大細的同樂日。年內活動籌得超過港幣四百萬元，善款將用於支援本地青少年服務。

集團在規劃、設計、採購、興建、銷售及推廣以至物業管理各個階段的策略中，充分體現**可持續發展、卓越產品及服務**。我們協調價值鏈中各部分採納國際標準。在可持續發展方面，旗下幾乎所有項目均遵從綠建環評新建建築（BEAM Plus）指引，全力支持綠色建築標準。One HarbourGate 榮獲中國卓越物業大獎「最佳環保開發項目」及「最佳辦公室開發項目」。One Bay East 則贏得英國皇家特許測量師學會香港分會的「可持續發展成就團隊大獎」。在卓越產品及服務方面，會德豐地產有限公司連續第五年入選 BCI Asia「十大地產發展商」。

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二〇一六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」）61.6%權益的投資**

香港物業的核心盈利增加 35%至超過港幣一百億元。至於中國物業，儘管人民幣貶值，其核心盈利仍有 16%增長，錄得超過港幣二十六億元。因此，物業佔核心盈利的比率攀升至 92%，證明其主要策略重點正確。投資物業核心盈利增加 6%至港幣八十八億元，受惠於出租率高及續租租金理想。香港方面，投資物業表現持續穩健，總收入增加 6%至港幣一百二十九億元，營業盈利增加 7%至港幣一百一十三億元。海港城、時代廣場和荷里活廣場的收入錄得 3%至 6%的增長，表現穩健。寫字樓需求穩定，持續推動續租租金及收入上升。

中國方面，二〇一六年受匯率波動影響港幣折算，拖低中國投資物業的增長幅度。收

入增加2%至港幣二十四億元，營業盈利增加 1%至港幣十三億元。成都國際金融中心表現繼續超越競爭對手。其大型商場匯聚近 300 個國際頂級品牌，當中逾 100 個品牌更是首次進駐華西地區。該商場更屢獲殊榮，包括國際購物中心協會的「2016 年 VIVA 設計與開發大獎」，成為中國首個獲此全球最高榮譽的商業項目。知名商戶對成都國際金融中心寫字樓的需求依然殷切，目前已租出近 110,000 平方米（佔總樓面面積 40%），租金水平屬成都最高之列。

一系列國際金融中心項目的計劃現正全速發展，以加強經常性收入基礎。重慶國金中心計劃於二〇一七年第三季開幕，包括一個面積達 114,000 平方米的商場平台及重慶尼依格羅酒店。商場超過 90%樓面現正招租或正與主要租戶作最後洽商。長沙國金中心計劃於二〇一七年年尾開幕，該佔地 254,000 平方米的大型商場勢將成為湖南省購物、餐飲、生活時尚及休閒熱點，以及眾多著名零售商爭相進駐之地。商場超過 85%樓面現正招租或洽租，證明零售商對九龍倉集團的管理執行能力投下信任一票，並且對長沙市有待開發的潛力有信心。

若按應佔份額計入合營公司及聯營公司的收入及盈利，發展物業在香港及中國的已簽約銷售額及收入分別攀升至港幣四百億元及港幣三百七十億元，兩者均創下歷史新高，核心盈利則增長近三倍，接近港幣四十億元。中國發展物業收入增加 12%至港幣三百零七億元，營業盈利增加 22%至港幣五十一億元。雖然政府推出新一輪樓市降溫措施，但市場氣氛樂觀，推動九龍倉的應佔已簽約銷售額增加 21%至人民幣三百一十四億元，較目標超出 31%。年杪時已預售但尚未確認入賬銷售額增加至人民幣二百七十四億元，涉及一百二十萬平方米物業。

首間尼依格羅酒店於二〇一五年在成都國際金融中心開業，標誌九龍倉集團邁向開拓品牌的新時代。在香港，把中環前地標美利大廈改建為尼依格羅酒店 The Murray 的計劃進行得如火如荼，該新酒店設有 336 間客房，計劃於二〇一七年年尾開幕。另外，九龍倉於二〇一六年出售九倉電訊全部股權，其產生的港幣七十三億元收益已確認入賬。

## 策略評估

### 通訊、媒體及娛樂

九龍倉集團於二〇一六年年初就其於通訊、媒體及娛樂業務的投資展開評估，委聘 Goldman Sachs (Asia) L.L.C 為財務顧問。與多個潛在第三方經過長時間討論，結論是全面撤出業務。

九倉電訊的全部股權於二〇一六年十一月以港幣九十五億元出售。有關出售淨收益為港幣七十三億元，並已確認入賬。

有線寬頻作為九龍倉集團於通訊、媒體及娛樂分部之僅餘業務，九龍倉集團與其潛在買家的商討已全部中止，並未達成出售協議。九龍倉集團現時對有線寬頻的資金承擔於期滿後將不會延續。

### **投資物業**

就九龍倉集團部分投資物業資產，以介紹形式分拆上市，並透過實物分派予股東之可行性研究正在展開。直接獨立分拆或能為投資者提供更多及更佳的選擇。將盡快提供評估利弊的建議作考慮。

### **會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）76.2%權益的投資**

會德豐地產新加坡持續錄得穩定表現。發展物業方面，新加坡及杭州的住宅項目分別帶來四億三千五百萬新加坡元及人民幣五億六千萬元的已簽約銷售額。投資物業方面，截至二〇一六年十二月三十一日，會德豐廣場的寫字樓及商場皆幾近全數租出。

## 財務評議

### (I) 二〇一六年度業績評議

#### 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）

會德豐的核心盈利為港幣三十億八千五百萬元（二〇一五年：港幣四十億一千二百萬元），主要因為二〇一六年落成及確認入賬的總樓面面積較少。

#### 會德豐集團

集團的核心盈利增加11%至港幣一百一十八億一千一百萬元（二〇一五年：港幣一百零五億九千八百萬元），創歷來新高。這主要是中國及香港的發展物業盈利較高及租金收入強韌所致。

雖然是年投資物業重估收益較少，股東應佔集團盈利增加14%至港幣一百六十二億九千四百萬元（二〇一五年：港幣一百四十二億三千二百萬元），包括九龍倉出售全部九倉電訊有限公司（「九倉電訊」）股權所得的一次性應佔收益港幣四十四億一千六百萬元。

#### 收入及營業盈利

集團收入及營業盈利皆增加5%，分別為港幣六百零五億七千九百萬元（二〇一五年：港幣五百七十四億三千一百萬元）及港幣二百一十一億三千五百萬元（二〇一五年：港幣二百億五千三百萬元）。

#### 投資物業

收入增加5%至港幣一百五十七億三千六百萬元（二〇一五年：港幣一百五十億五千四百萬元），營業盈利增加6%至港幣一百二十八億三千七百萬元（二〇一五年：港幣一百二十一億六千三百萬元）。香港收入及營業盈利分別增加5%及6%，受惠於商場基本租金穩健及寫字樓續租租金穩步上升。內地收入及營業盈利分別溫和增加2%及1%，或以人民幣計算則上升9%及7%（人民幣於二〇一六年貶值6%）。

#### 發展物業

收入增加8%至港幣三百六十五億三千九百萬元（二〇一五年：港幣三百三十七億一千八百萬元），營業盈利增加7%至港幣七十二億五千三百萬元（二〇一五年：港幣六十八億一千萬元）。

香港方面，確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別為港幣一百三十四億九千七百萬（二〇一五年：港幣一百五十四億五千九百萬元）及港幣三十七億七千二百

萬元（二〇一五年：港幣四十四億七千萬）。One HarbourGate 已落成並售出全部兩座商廈，得以確認港幣一百零三億五千萬元的收入。Peninsula East 及 Kensington Hill 亦已落成；截至年杪，前者的住宅單位已售罄及作出港幣十九億八千五百萬元的收入貢獻，後者則售出 93%住宅單位及作出港幣十一億四千五百萬元的收入貢獻。

內地方面，因有更多項目落成，確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別增加 20% 至港幣二百一十六億七千萬（二〇一五年：港幣一百八十億一千八百萬元）及 43% 至港幣三十二億三千四百萬元（二〇一五年：港幣二十二億六千六百萬元）。

### **酒店**

收入及營業盈利分別增加 2% 至港幣十五億八千七百萬元（二〇一五年：港幣十五億四千九百萬元）及 4% 至港幣二億八千九百萬元（二〇一五年：港幣二億七千八百萬元）。香港收入受疲弱市場拖累，內地新開的酒店則開始作出貢獻。

### **物流**

收入減少 4% 至港幣二十七億四千八百萬元（二〇一五年：港幣二十八億四千八百萬元）。營業盈利增加 4% 至港幣七億一千九百萬（二〇一五年：港幣六億八千九百萬元），主要因為現代貨箱碼頭營運成本下降。

### **通訊、媒體及娛樂**

收入下跌 10% 至港幣三十一億四千五百萬元（二〇一五年：港幣三十五億零一百萬元），營業盈利下跌 47% 至港幣五千九百萬元（二〇一五年：港幣一億一千二百萬元）。九龍倉於二〇一六年十一月出售九倉電訊，九倉電訊的收入貢獻因而減少 13%，其營業盈利則增加 3% 至港幣三億七千二百萬元（二〇一五年：港幣三億六千二百萬元）。有線寬頻的營業虧損擴大至港幣三億一千三百萬元（二〇一五年：港幣二億四千六百萬元）。

### **投資及其它**

營業盈利為港幣七億一千九百萬元（二〇一五年：港幣七億五千二百萬元），主要為股息和利息收入。

### **投資物業之公允價值收益**

集團的投資物業組合於二〇一六年十二月三十一日的賬面值上升 1% 至港幣三千二百九十一億元（二〇一五年：港幣三千二百五十億元），其中包括按當日獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣三千零九十六億元，是年產生重估收益港幣五億九千七百萬元（二〇一五年：港幣七十三億六千萬），已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百九十五億元以成本列報，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。

### 其它收入／(支出) 淨額

其它收入淨額為港幣六十三億四千一百萬元（二〇一五年：支出港幣二億四千萬元），主要包括九龍倉出售九倉電訊全部權益所得收益港幣七十二億六千萬元。

二〇一五年，九龍倉將其綠城中國控股有限公司（「綠城」）權益由聯營公司重新分類為金融投資而被視為出售全部 24.3%綠城權益所產生的一項非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元及現代貨箱碼頭出售太倉集裝箱碼頭業務 50%權益所產生的收益港幣九億零八百萬元獲確認入賬。

### 財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十四億八千四百萬元（二〇一五年：港幣二十億九千二百萬元）。若不計入掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣二億六千一百萬元（二〇一五年：虧損港幣四億四千七百萬元），未扣除撥作資產成本港幣十五億一千七百萬元（二〇一五年：港幣十七億三千一百萬元）前的財務支出減少 3%至港幣三十二億六千二百萬元（二〇一五年：港幣三十三億七千六百萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣十七億四千五百萬元（二〇一五年：港幣十六億四千五百萬元）。集團是年實際借貸年息率為 3.2%（二〇一五年：2.8%）。

### 所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利減少 4%至港幣十一億九千萬元（二〇一五年：港幣十二億四千一百萬元），因為內地發展物業的盈利貢獻較低。

所佔合營公司盈利大幅增加至港幣十九億八千四百萬元（二〇一五年：港幣二億二千二百萬元），主要是香港 Mount Nicholson 及有更多內地發展物業項目落成所致。

### 所得稅

稅項支出為港幣四十六億九千一百萬元（二〇一五年：港幣四十七億一千萬元），包括為內地投資物業公允價值收益作出的遞延稅項撥備港幣二千三百萬元（二〇一五年：港幣四億八千八百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加11%至港幣四十六億六千八百萬元（二〇一五年：港幣四十二億二千二百萬元），主要因為投資物業分部及中國發展物業分部確認入賬的盈利較高。

### 非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利增加15%至港幣八十七億七千八百萬元（二〇一五年：港幣七十六億零二百萬元），主要因為九龍倉的淨盈利增加。

### 股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加14%至港幣一百六十二億九千四百萬元（二〇一五年：港幣一百四十二億三千二百萬元）。按二十億三千三百萬已發行股份加權平均計算，每股盈利為港幣 8.02 元（二〇一五年：按二十億三千二百萬已發行股份計算，港幣 7.00 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）港幣三億零七百萬元（二〇一五年：港幣四十二億五千八百萬元），股東應佔集團盈利則增加60%至港幣一百五十九億八千七百萬元（二〇一五年：港幣九十九億七千四百萬元）。

若進一步扣除特殊項目，核心盈利則增加11%至港幣一百一十八億一千一百萬元（二〇一五年：港幣一百零五億九千八百萬元）。每股核心盈利為港幣 5.81 元（二〇一五年：港幣 5.22 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：

|                     | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 盈利來自                |                |                |
| 會德豐                 | 3,085          | 4,012          |
| 會德豐地產新加坡集團          | 428            | 263            |
| 九龍倉集團               | 8,298          | 6,323          |
| 核心盈利                | 11,811         | 10,598         |
| 應佔出售九倉電訊而產生的收益      | 4,416          | —              |
| 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)          |
| 其它                  | (240)          | (69)           |
| 未計入投資物業重估收益前盈利      | 15,987         | 9,974          |
| 投資物業重估收益（扣除遞延稅項後）   | 307            | 4,258          |
| 股東應佔盈利              | 16,294         | 14,232         |

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的盈利為五千八百三十萬新加坡元（二〇一五年：四千零三十萬新加坡元）。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二億九千六百萬元（二〇一五年：港幣二億一千七百萬元）。

九龍倉於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的盈利增加 34%至港幣二百一十四億四千萬元（二〇一五年：港幣一百六十億二千四百萬元）。若不計入特殊項目，九龍倉的核心盈利增加 25%至港幣一百三十七億五千四百萬元（二〇一五年：港幣一百零九億六千九百萬元）。

### **提前採用《香港財務報告準則》第 9 號「金融工具」**

本集團自二〇一六年一月一日起於綜合財務報表中提前採用《香港財務報告準則》第 9 號「金融工具」之完整版本。因此，以往按照《香港會計準則》第 39 號分類為可供出售投資的港幣八十九億五千萬元股本證券，在採用此準則後被歸類為股本投資，以公允價值計量並計入其它全面收益內。集團是年出售股本證券所產生的虧損港幣一億五千四百萬元，計入其它全面收益而非以往般計入收益表內（二〇一五年：盈利港幣三億八千七百萬元計入收益表內）。

## **(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔**

### **股東權益與總權益**

於二〇一六年十二月三十一日，股東權益增加 7%至港幣二千一百五十四億元（二〇一五年：港幣二千零一十七億元），或按二十億三千五百萬已發行股份計算，每股港幣 105.85 元（二〇一五年：按二十億三千二百萬已發行股份計算，每股港幣 99.26 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 3%至港幣三千四百九十五億元（二〇一五年：港幣三千四百零九億元）。

### **資產及負債**

集團的總資產增加 1%至港幣五千二百零四億元（二〇一五年：港幣五千一百二十八億元）。總營業資產（即不包括銀行存款及現金、金融及遞延稅項資產）微跌至港幣四千六百八十一億元（二〇一五年：港幣四千七百五十億元），主要因為發展物業銷售所致，惟又因投資物業增加而得以減緩。

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）減少至港幣一千二百二十六億元（二〇一五年：港幣一千四百一十七億元），佔集團總營業資產 26%（二〇一五年：30%）。

### 投資物業

集團的投資物業組合（包括在集團總營業資產內）增加 1%至港幣三千二百九十一億元（二〇一五年：港幣三千二百五十億元），佔總營業資產 70%。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣二千一百九十億元，佔投資物業組合市值 67%。九龍倉的內地投資物業為港幣五百八十五億元，包括以成本列報為數港幣一百六十七億元的發展中投資物業。

### 擬作出售物業

於二〇一六年十二月三十一日持有擬作出售的發展物業為港幣七百零一億元（二〇一五年：港幣七百六十二億元），主要包括香港物業港幣三百九十七億元、中國物業港幣二百五十五億元及新加坡物業港幣四十九億元。

### 聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益為港幣三百五十一億元（二〇一五年：港幣三百九十三億元），主要是於內地和香港進行的多個合營發展物業項目。

### 出售物業定金

出售物業定金增加 33%至港幣三百零六億元（二〇一五年：港幣二百三十一億元），反映內地、香港及新加坡待確認為收入的已簽約銷售額有所增加。

### 負債及負債比率

集團於二〇一六年十二月三十一日的負債淨額減少 35%或港幣二百七十九億元至港幣五百一十億元（二〇一五年：港幣七百八十九億元），乃集團的經常性營業現金流入強勁、發展物業銷售額創新高及出售九倉電訊所致。負債淨額是由港幣九百五十億元的債務減港幣四百四十億元的銀行存款及現金（包括九龍倉存於內地銀行港幣一百九十六億元的存款及現金，及存於香港銀行港幣八十七億元的存款，存款期超過三個月）所得。若不計入會德豐地產新加坡的現金淨額港幣二十五億元及九龍倉的負債淨額港幣二百三十八億元（該等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二十五億元至港幣二百九十七億元（二〇一五年：港幣三百二十二億元）。茲將各集團的負債淨額分析如下：

| 負債／（現金）淨額  | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 會德豐        | 29,674         | 32,258         |
| 會德豐地產新加坡集團 | (2,534)        | (528)          |
| 九龍倉集團      | 23,837         | 47,197         |
| 集團         | <u>50,977</u>  | <u>78,927</u>  |

於二〇一六年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率（綜合計算）下降至14.6%（二〇一五年：23.2%）。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13.8%（二〇一五年：16.0%）。

### 財務及備用信貸額

集團於二〇一六年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共為港幣一千四百六十五億元（二〇一五年：港幣一千五百三十五億元），當中港幣九百五十億元已被提取。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        | 68.8          | 34.2         | 34.6           |
| 會德豐地產新加坡集團 | —             | —            | —              |
| 九龍倉集團      | 77.7          | 60.8         | 16.9           |
| 集團         | <u>146.5</u>  | <u>95.0</u>  | <u>51.5</u>    |

上述負債中，為數港幣一百三十六億元（二〇一五年：港幣一百五十一億元）的負債以賬面值合共港幣四百三十五億元（二〇一五年：港幣五百一十八億元）的若干發展物業、投資物業和物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務主要以美元、港元和人民幣為本位。該等借款主要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。集團亦持有一個股本及債券投資組合，於二〇一六年十二月三十一日的總市值為港幣九十五億元（二〇一五年：港幣一百二十五億元），該投資組合可在有需要時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的現金流入為港幣二百一十八億元（二〇一五年：港幣二百零九億元）。為數港幣九十八億元（二〇一五年：港幣一百一十八億元）的營運資金及其它變動，令營業業務淨現金流入增加至港幣三百一十六億元（二〇一五年：港幣三百二十七億元），主要因為發展物業預售有所增加。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣五十九億元（二〇一五年：港幣一百一十三億元），主要涉及內地投資物業的建築費用、存款期超過三個月的銀行存款及增加於九龍倉的權益，惟部分被出售九倉電訊所得淨額所抵銷。

## 主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一六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              | 652             | —             | 652           |
| 發展物業              | 14,767          | —             | 14,767        |
|                   | 15,419          | —             | 15,419        |
| <b>會德豐地產新加坡集團</b> |                 |               |               |
| 投資物業              | 9               | —             | 9             |
| 發展物業              | 488             | 140           | 628           |
|                   | 497             | 140           | 637           |
| <b>九龍倉集團</b>      |                 |               |               |
| 投資物業              | 2,862           | 4,465         | 7,327         |
| 發展物業              | 219             | 12,356        | 12,575        |
| 非物業及其它            | 1,836           | 113           | 1,949         |
|                   | 4,917           | 16,934        | 21,851        |
| 按分部分析：            |                 |               |               |
| 投資物業              | 3,523           | 4,465         | 7,988         |
| 發展物業              | 15,474          | 12,496        | 27,970        |
| 非物業及其它            | 1,836           | 113           | 1,949         |
| <b>集團總額</b>       | <b>20,833</b>   | <b>17,074</b> | <b>37,907</b> |

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣一百五十四億元，主要涉及支付日出康城第九期項目和觀塘項目的地價，以及支付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六億元的開支主要涉及支付其新加坡及中國發展物業項目的建築費用。
- iii. 九龍倉的開支合共為港幣二百一十九億元，包括投資物業開支港幣七十三億元（主要是內地國際金融中心項目的建築費用）、發展物業開支港幣一百二十六億元，以及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣十九億元。九龍倉的開支不包括年內從會德豐購入會德豐大廈的內部收購。

## B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一六年十二月三十一日，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六百一十四億元，當中港幣二百五十五億元已承擔。茲將承擔按分部分分析如下：

|                   | 於二〇一六年十二月三十一日 |               | 總額<br>港幣百萬元   |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
|                   | 已承擔<br>港幣百萬元  | 未承擔<br>港幣百萬元  |               |
| <b>會德豐</b>        |               |               |               |
| 投資物業              | —             | —             | —             |
| 發展物業              | 10,603        | 14,138        | 24,741        |
|                   | <u>10,603</u> | <u>14,138</u> | <u>24,741</u> |
| <b>會德豐地產新加坡集團</b> |               |               |               |
| 投資物業              | 7             | —             | 7             |
| 發展物業              | 255           | 1,572         | 1,827         |
|                   | <u>262</u>    | <u>1,572</u>  | <u>1,834</u>  |
| <b>九龍倉集團</b>      |               |               |               |
| 投資物業              | 5,025         | 6,730         | 11,755        |
| 發展物業              | 7,959         | 12,729        | 20,688        |
| 非物業及其它            | 1,644         | 749           | 2,393         |
|                   | <u>14,628</u> | <u>20,208</u> | <u>34,836</u> |
| 按分部分分析：           |               |               |               |
| 投資物業              | 5,032         | 6,730         | 11,762        |
| 發展物業              | 18,817        | 28,439        | 47,256        |
| 非物業及其它            | 1,644         | 749           | 2,393         |
| <b>集團總額</b>       | <u>25,493</u> | <u>35,918</u> | <u>61,411</u> |
| 按地域分析：            |               |               |               |
| 香港投資物業            | 990           | 429           | 1,419         |
| 香港發展物業            | 10,603        | 14,138        | 24,741        |
| 中國投資物業            | 4,035         | 6,301         | 10,336        |
| 中國發展物業            | 8,073         | 14,098        | 22,171        |
| 新加坡               | 148           | 203           | 351           |
| 物業總額              | <u>23,849</u> | <u>35,169</u> | <u>59,018</u> |
| 非物業及其它            | 1,644         | 749           | 2,393         |
| <b>集團總額</b>       | <u>25,493</u> | <u>35,918</u> | <u>61,411</u> |

- i. 會德豐為數港幣二百四十七億元的承擔主要涉及香港發展物業的建築費用。

- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣十八億元的承擔主要涉及新加坡發展物業的建築費用港幣三億元及內地發展物業的建築費用港幣十五億元。
- iii. 九龍倉為數港幣三百四十八億元的承擔主要包括投資物業的開支港幣一百一十七億元、發展物業的建築費用港幣二百零七億元，以及酒店、現代貨箱碼頭和有線寬頻的開支港幣二十四億元。
- iv. 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、銀行及其它借款及預售收益撥付。其它可挪用資源包括股本及債券投資。

### (III) 人力資源

於二〇一六年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 14,400 人，其中包括約 2,300 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**  
截至二〇一六年十二月三十一日止年度

|                          | 附註    | 二〇一六年<br>港幣百萬元   | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------|-------|------------------|----------------|
| 收入                       | 2     | <b>60,579</b>    | 57,431         |
| 直接成本及營業費用                |       | <b>(34,447)</b>  | (31,879)       |
| 銷售及推銷費用                  |       | <b>(1,956)</b>   | (2,217)        |
| 行政及公司費用                  |       | <b>(1,629)</b>   | (1,727)        |
| 未扣除折舊、攤銷、<br>利息及稅項前的營業盈利 |       | <b>22,547</b>    | 21,608         |
| 折舊及攤銷                    | 3     | <b>(1,412)</b>   | (1,555)        |
| <b>營業盈利</b>              | 2 及 3 | <b>21,135</b>    | 20,053         |
| 投資物業之公允價值增加              |       | <b>597</b>       | 7,360          |
| 其它收入／(支出) 淨額             | 4     | <b>6,341</b>     | (240)          |
|                          |       | <b>28,073</b>    | 27,173         |
| 財務支出                     | 5     | <b>(1,484)</b>   | (2,092)        |
| 所佔除稅後業績：                 |       |                  |                |
| 聯營公司                     |       | <b>1,190</b>     | 1,241          |
| 合營公司                     |       | <b>1,984</b>     | 222            |
| 除稅前盈利                    |       | <b>29,763</b>    | 26,544         |
| 所得稅                      | 6     | <b>(4,691)</b>   | (4,710)        |
| <b>是年盈利</b>              |       | <b>25,072</b>    | 21,834         |
| <b>應佔盈利：</b>             |       |                  |                |
| 股東                       |       | <b>16,294</b>    | 14,232         |
| 非控股股東權益                  |       | <b>8,778</b>     | 7,602          |
|                          |       | <b>25,072</b>    | 21,834         |
| <b>每股盈利</b>              | 7     |                  |                |
| 基本                       |       | <b>港幣 8.02 元</b> | 港幣 7.00 元      |
| 攤薄                       |       | <b>港幣 8.01 元</b> | 港幣 7.00 元      |

**綜合全面收益表**  
截至二〇一六年十二月三十一日止年度

|                          | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 是年盈利                     | <u>25,072</u>  | <u>21,834</u>  |
| 其它全面收益                   |                |                |
| 其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：      |                |                |
| 匯兌虧損：                    | (5,652)        | (6,654)        |
| 折算海外業務                   | (5,652)        | (6,537)        |
| 出售一間附屬公司轉撥至損益內           | —              | (117)          |
| 債券投資之虧損淨額（二〇一五年：可供出售投資）： | (28)           | (3,215)        |
| 重估虧損                     | (9)            | (2,573)        |
| 出售轉撥至損益內                 | (19)           | (642)          |
| 所佔聯營公司／合營公司其它全面收益        | (1,099)        | (1,355)        |
| 其它                       | 14             | 10             |
| 不會重新分類為盈利或虧損的項目：         |                |                |
| 股本投資之公允價值變動              | (747)          | —              |
| 是年其它全面收益                 | (7,512)        | (11,214)       |
| 是年全面收益總額                 | <u>17,560</u>  | <u>10,620</u>  |
| 應佔全面收益總額：                |                |                |
| 股東                       | 11,911         | 7,279          |
| 非控股股東權益                  | 5,649          | 3,341          |
|                          | <u>17,560</u>  | <u>10,620</u>  |

**綜合財務狀況表**  
二〇一六年十二月三十一日

|              | 附註 | 二〇一六年<br>港幣百萬元   | 二〇一五年<br>港幣百萬元   |
|--------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b> |    |                  |                  |
| 投資物業         |    | 329,057          | 325,044          |
| 物業、廠房及設備     |    | 20,756           | 22,804           |
| 聯營公司權益       |    | 17,539           | 20,857           |
| 合營公司權益       |    | 17,578           | 18,481           |
| 股本及債券投資      |    | 9,530            | —                |
| 可供出售投資       |    | —                | 12,475           |
| 商譽及其它無形資產    |    | 298              | 305              |
| 遞延稅項資產       |    | 705              | 732              |
| 衍生金融工具資產     |    | 324              | 769              |
| 其它非流動資產      |    | 609              | 289              |
|              |    | <b>396,396</b>   | <b>401,756</b>   |
| <b>流動資產</b>  |    |                  |                  |
| 擬作出售的物業      |    | 70,050           | 76,184           |
| 存貨           |    | 29               | 46               |
| 貿易及其它應收賬項    | 9  | 9,567            | 7,154            |
| 衍生金融工具資產     |    | 429              | 352              |
| 銀行存款及現金      |    | 43,964           | 27,266           |
|              |    | <b>124,039</b>   | <b>111,002</b>   |
| <b>總資產</b>   |    |                  |                  |
|              |    | <b>520,435</b>   | <b>512,758</b>   |
| <b>非流動負債</b> |    |                  |                  |
| 衍生金融工具負債     |    | (2,073)          | (2,102)          |
| 遞延稅項負債       |    | (10,700)         | (10,836)         |
| 其它遞延負債       |    | (305)            | (334)            |
| 銀行借款及其它借款    |    | (69,055)         | (95,681)         |
|              |    | <b>(82,133)</b>  | <b>(108,953)</b> |
| <b>流動負債</b>  |    |                  |                  |
| 貿易及其它應付賬項    | 10 | (28,881)         | (26,493)         |
| 出售物業定金       |    | (30,599)         | (23,092)         |
| 衍生金融工具負債     |    | (777)            | (620)            |
| 應付稅項         |    | (2,639)          | (2,229)          |
| 銀行借款及其它借款    |    | (25,886)         | (10,512)         |
|              |    | <b>(88,782)</b>  | <b>(62,946)</b>  |
| <b>總負債</b>   |    |                  |                  |
|              |    | <b>(170,915)</b> | <b>(171,899)</b> |
| <b>資產淨額</b>  |    |                  |                  |
|              |    | <b>349,520</b>   | <b>340,859</b>   |
| <b>資本及儲備</b> |    |                  |                  |
| 股本           | 11 | 3,075            | 2,949            |
| 儲備           |    | 212,290          | 198,718          |
| <b>股東權益</b>  |    | <b>215,365</b>   | <b>201,667</b>   |
| 非控股股東權益      |    | 134,155          | 139,192          |
| <b>權益總額</b>  |    | <b>349,520</b>   | <b>340,859</b>   |

## 財務報表附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料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《財報準則》、《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》（第622章）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二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈若干經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。此等修訂對集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績或財務狀況並無重大影響。

本集團已於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中提前採用《財報準則》第9號「金融工具」（《財報準則》第9號）之完整版本。除下述變動外，採用《財報準則》第9號對本集團財務報表並無重大影響。

《財報準則》第9號引入金融資產分類及計量的新規定，分類及計量基準視乎本集團的業務模式以管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵而定。《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」（「《會計準則》第39號」）採用的已產生虧損減值模式被新的預期信貸虧損模式所取代，因此有關虧損事件將不再需要於確認減值準備之前發生，以及引入新的對沖會計模式，對沖比率須與實體的管理層用作風險管理用途的對沖比率相同。

於二〇一六年一月一日，本公司董事對於該日的集團金融資產及是年業績作出審閱及重新評估。初始採用《財報準則》第9號對本集團金融資產及業績的影響如下：

- (i) 港幣八十九億五千萬元的股本證券（非作買賣目的），其以往分類為可供出售投資並按照《會計準則》第39號的指引下於每個結算日以公允價值計量，現被歸類為股本投資，以公允價值計量並計入其它全面收益內。是年集團盈利增加港幣一億五千四百萬元，該數額為出售股本證券所產生的虧損，計入其它全面收益而非以往般計入收益表內（二〇一五年：盈利港幣三億八千七百萬元）。

(ii) 減值是基於預期信貸虧損模式所計量，對本集團的租金、銷售及貿易應收賬項不會構成重大財務影響。

除前面所述外，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。

本全年業績公告所載入有關截至二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司該等財政年度的法定年度財務報表，惟摘錄自該等財務報表。香港《公司條例》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《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二〇一五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個年度之財務報表發出核數師報告。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《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

## 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（「九倉電訊」）經營的電訊業務。九龍倉已於二〇一六年十一月出售全部九倉電訊股權。

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、若干股本及債券投資、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 | 其它收入/<br>(支出)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 |
|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 截至二〇一六年<br>十二月三十一日止年度 |                 |                   |                           |                              |                       |                   |                   |                        |
| 投資物業                  | 15,736          | 12,837            | 597                       | (49)                         | (1,394)               | -                 | -                 | 11,991                 |
| 香港                    | 13,035          | 11,356            | 1,286                     | 54                           | (1,349)               | -                 | -                 | 11,347                 |
| 中國內地                  | 2,350           | 1,253             | (376)                     | (103)                        | (45)                  | -                 | -                 | 729                    |
| 新加坡                   | 351             | 228               | (313)                     | -                            | -                     | -                 | -                 | (85)                   |
| 發展物業                  | 36,539          | 7,253             | -                         | (411)                        | (145)                 | 875               | 1,973             | 9,545                  |
| 香港                    | 13,497          | 3,772             | -                         | -                            | (81)                  | 1                 | 1,634             | 5,326                  |
| 中國內地                  | 21,670          | 3,234             | -                         | (457)                        | (52)                  | 874               | 339               | 3,938                  |
| 新加坡                   | 1,372           | 247               | -                         | 46                           | (12)                  | -                 | -                 | 281                    |
| 酒店                    | 1,587           | 289               | -                         | -                            | (4)                   | -                 | -                 | 285                    |
| 物流                    | 2,748           | 719               | -                         | (161)                        | (152)                 | 244               | 11                | 661                    |
| 碼頭                    | 2,635           | 710               | -                         | (120)                        | (152)                 | 166               | 11                | 615                    |
| 其它                    | 113             | 9                 | -                         | (41)                         | -                     | 78                | -                 | 46                     |
| 通訊、媒體及娛樂              | 3,145           | 59                | -                         | -                            | (29)                  | -                 | -                 | 30                     |
| 有線寬頻                  | 1,406           | (313)             | -                         | 1                            | (6)                   | -                 | -                 | (318)                  |
| 電訊                    | 1,739           | 372               | -                         | (1)                          | (23)                  | -                 | -                 | 348                    |
| 分部之間的收入               | (430)           | -                 | -                         | -                            | -                     | -                 | -                 | -                      |
| 分部總額                  | 59,325          | 21,157            | 597                       | (621)                        | (1,724)               | 1,119             | 1,984             | 22,512                 |
| 投資及其它                 | 1,254           | 719               | -                         | 6,962                        | 240                   | 71                | -                 | 7,992                  |
| 公司費用                  | -               | (741)             | -                         | -                            | -                     | -                 | -                 | (741)                  |
| 集團總額                  | 60,579          | 21,135            | 597                       | 6,341                        | (1,484)               | 1,190             | 1,984             | 29,763                 |

|                       |        |        |       |         |         |       |      |        |
|-----------------------|--------|--------|-------|---------|---------|-------|------|--------|
| 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 |

## (b) 分部之間的收入之分析

|          | 二〇一六年            |                          |                   | 二〇一五年            |                          |                   |
|----------|------------------|--------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|-------------------|
|          | 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     | 15,736           | (251)                    | 15,485            | 15,054           | (206)                    | 14,848            |
| 發展物業     | 36,539           | -                        | 36,539            | 33,718           | -                        | 33,718            |
| 酒店       | 1,587            | -                        | 1,587             | 1,549            | -                        | 1,549             |
| 物流       | 2,748            | -                        | 2,748             | 2,848            | -                        | 2,848             |
| 通訊、媒體及娛樂 | 3,145            | (63)                     | 3,082             | 3,501            | (78)                     | 3,423             |
| 投資及其它    | 1,254            | (116)                    | 1,138             | 1,198            | (153)                    | 1,045             |
|          | <b>61,009</b>    | <b>(430)</b>             | <b>60,579</b>     | <b>57,868</b>    | <b>(437)</b>             | <b>57,431</b>     |

## (c) 分部營業資產之分析

|             | 二〇一六年          | 二〇一五年          |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 港幣百萬元          | 港幣百萬元          |
| 投資物業        | 330,337        | 326,522        |
| 香港          | 265,355        | 261,495        |
| 中國內地        | 59,111         | 58,737         |
| 新加坡         | 5,871          | 6,290          |
| 發展物業        | 110,493        | 118,548        |
| 香港          | 51,511         | 40,431         |
| 中國內地        | 50,766         | 69,490         |
| 新加坡         | 8,216          | 8,627          |
| 酒店          | 8,361          | 7,728          |
| 物流          | 17,732         | 18,244         |
| 碼頭          | 16,727         | 17,245         |
| 其它          | 1,005          | 999            |
| 通訊、媒體及娛樂    | 1,193          | 3,918          |
| 有線寬頻        | 1,193          | 1,189          |
| 電訊          | -              | 2,729          |
| 分部營業資產總額    | <b>468,116</b> | <b>474,960</b> |
| 未能作出分配的公司資產 | <b>52,319</b>  | <b>37,798</b>  |
| 總資產         | <b>520,435</b> | <b>512,758</b> |

未能作出分配的公司資產主要包括若干股本及債券投資、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：

|      | 二〇一六年         | 二〇一五年         |
|------|---------------|---------------|
|      | 港幣百萬元         | 港幣百萬元         |
| 發展物業 | 28,970        | 33,273        |
| 物流   | 5,974         | 6,065         |
| 集團總額 | <b>34,944</b> | <b>39,338</b> |

#### (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          |                |
|----------|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
|          | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一六年<br>港幣百萬元      | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
| 投資物業     | 7,988          | 6,047          | -                   | -              | 112            | 125            |
| 香港       | 3,514          | 1,892          | -                   | -              | 37             | 37             |
| 中國內地     | 4,465          | 4,137          | -                   | -              | 74             | 86             |
| 新加坡      | 9              | 18             | -                   | -              | 1              | 2              |
| 發展物業     | -              | -              | 1,130               | 3,487          | -              | -              |
| 香港       | -              | -              | 243                 | 155            | -              | -              |
| 中國內地     | -              | -              | 887                 | 3,332          | -              | -              |
| 酒店       | 1,021          | 372            | -                   | -              | 206            | 208            |
| 物流       | 431            | 294            | -                   | 8              | 421            | 457            |
| 碼頭       | 431            | 294            | -                   | 8              | 418            | 454            |
| 其它       | -              | -              | -                   | -              | 3              | 3              |
| 通訊、媒體及娛樂 | 497            | 538            | -                   | -              | 673            | 765            |
| 有線寬頻     | 238            | 207            | -                   | -              | 324            | 351            |
| 電訊       | 259            | 331            | -                   | -              | 349            | 414            |
| 集團總額     | 9,937          | 7,251          | 1,130               | 3,495          | 1,412          | 1,555          |

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣一億二千二百萬元（二〇一五年：港幣一億一千六百萬元）。除(i)為若干發展物業項目及資產作出港幣十二億九千六百萬元的減值撥備、(ii)折舊及攤銷及(iii)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           |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
| 香港   | 33,538         | 35,080         | 16,422         | 16,309         |
| 中國內地 | 25,240         | 21,685         | 4,205          | 3,406          |
| 新加坡  | 1,801          | 666            | 508            | 338            |
| 集團總額 | 60,579         | 57,431         | 21,135         | 20,053         |

  

|      | 指定非流動資產        |                | 總營業資產          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
| 香港   | 285,975        | 281,207        | 331,395        | 318,352        |
| 中國內地 | 94,239         | 101,326        | 122,634        | 141,691        |
| 新加坡  | 8,966          | 9,363          | 14,087         | 14,917         |
| 集團總額 | 389,180        | 391,896        | 468,116        | 474,960        |

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干股本及債券投資、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按其確實的營業地域。

### 3. 營業盈利

|                   | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<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        | 161            | 162            |
| －物業、廠房及設備         | 1,081          | 1,197          |
| －租賃土地             | 60             | 69             |
| －備用節目             | 110            | 127            |
| 總折舊及攤銷            | <u>1,412</u>   | <u>1,555</u>   |
| 職工成本(附註 a)        | 4,039          | 4,057          |
| 核數師酬金             |                |                |
| －核數服務             | 31             | 30             |
| －其它服務             | 3              | 4              |
| 已售確認銷售物業的成本       | 27,769         | 25,450         |
| 通訊設備及服務之經營租賃的租金支出 | 71             | 74             |
| 物業、廠房及設備減值        | —              | 45             |
| 貿易應收賬項減值          | 1              | 10             |
| 投資物業租金收入毛額(附註 b)  | (15,736)       | (15,054)       |
| 投資物業直接營業費用        | 2,743          | 2,712          |
| 廠房及設備之經營租賃的租金收入   | (34)           | (16)           |
| 利息收入(附註 c)        | (575)          | (454)          |
| 投資股息收入            | (238)          | (333)          |
| 出售物業、廠房及設備的虧損     | <u>5</u>       | <u>2</u>       |

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)的供款港幣三億一千五百萬元(二〇一五年：港幣三億零八百萬元)及已扣除沒收的供款港幣二百萬元(二〇一五年：港幣三百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣九千二百萬元(二〇一五年：港幣六千二百萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十一億一千四百萬元(二〇一五年：港幣十四億七千八百萬元)。
- (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)的利息收入港幣五億二千三百萬元(二〇一五年：港幣三億八千四百萬元)。

#### 4. 其它收入／(支出) 淨額

是年其它收入淨額為港幣六十三億四千一百萬元（二〇一五年：支出港幣二億四千萬元），主要包括：

- (a) 九龍倉出售九倉電訊全部權益所得收益港幣七十二億六千萬。
- (b) 匯兌收益淨額港幣三億一千萬元（二〇一五年：港幣四千萬），已包括外匯期貨合約公允價值收益港幣七千六百萬（二〇一五年：虧損港幣一億五千萬）。
- (c) 為若干發展物業項目及資產作出的減值撥備港幣十二億九千六百萬。

二〇一五年，確認九龍倉將其綠城權益由聯營公司重新分類為金融投資而被視為出售全部24.3%綠城權益所產生的一項非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元及現代貨箱碼頭出售太倉集裝箱碼頭業務50%權益所產生的收益港幣九億零八百萬元。

#### 5. 財務支出

|              | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 利息支出：        |                |                |
| 銀行借款及透支      | 1,085          | 1,332          |
| 其它借款         | 1,641          | 1,616          |
| 總利息支出        | 2,726          | 2,948          |
| 其它財務支出       | 536            | 428            |
| 減：撥作資產成本     | (1,517)        | (1,731)        |
|              | 1,745          | 1,645          |
| 公允價值虧損／(收益)： |                |                |
| 跨貨幣利率掉期合約    | 48             | 420            |
| 利率掉期合約       | (309)          | 27             |
|              | (261)          | 447            |
| 總額           | 1,484          | 2,092          |

## 6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

|                        | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>本期所得稅</b>           |                |                |
| 香港                     |                |                |
| —是年撥備                  | 2,338          | 2,378          |
| —以往年度撥備之高估             | (7)            | (21)           |
| 香港以外地區                 |                |                |
| —是年撥備                  | 1,215          | 1,214          |
| —以往年度撥備之高估             | (61)           | (9)            |
|                        | <u>3,485</u>   | <u>3,562</u>   |
| <b>中國內地土地增值稅（附註 c）</b> | <u>727</u>     | <u>411</u>     |
| <b>遞延稅項</b>            |                |                |
| 投資物業之公允價值變動            | 23             | 488            |
| 源自及撥回暫時性差額             | 518            | 282            |
| 現確認以往未確認之稅務虧損之利益       | (62)           | (33)           |
|                        | <u>479</u>     | <u>737</u>     |
| <b>總額</b>              | <u>4,691</u>   | <u>4,710</u>   |

- (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%（二〇一五年：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%（二〇一五年：25%）稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%（二〇一五年：10%）稅率計算的中國預扣所得稅及以17%（二〇一五年：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) 截至二〇一六年十二月三十一日止年度，聯營公司及合營公司所佔稅項為港幣十一億七千八百萬元（二〇一五年：港幣十一億一千一百萬元），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

|        | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|--------|----------------|----------------|
| 股東應佔盈利 | <b>16,294</b>  | 14,232         |

### (b) 普通股加權平均數

|                     | 二〇一六年<br>股數          | 二〇一五年<br>股數   |
|---------------------|----------------------|---------------|
| 用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | <b>2,032,702,292</b> | 2,031,849,287 |
| 具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權   | <b>266,158</b>       | -             |
| 用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | <b>2,032,968,450</b> | 2,031,849,287 |

## 8. 股東應佔股息

|                      | 二〇一六年<br>每股港幣元 | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>每股港幣元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 已宣布派發及已付<br>第一次中期股息  | <b>0.450</b>   | <b>915</b>     | 0.425          | 864            |
| 結算日後宣布派發的<br>第二次中期股息 | <b>0.850</b>   | <b>1,729</b>   | 0.725          | 1,473          |
|                      | <b>1.300</b>   | <b>2,644</b>   | 1.150          | 2,337          |

(a) 按二十億三千五百萬股（二〇一五年：二十億三千二百萬股）已發行普通股計算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) 二〇一五年的第二次中期股息港幣十四億七千三百萬元已於二〇一六年批准及派發。

## 9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一六年十二月三十一日，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：

|             | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 貿易應收賬項      |                |                |
| 零至三十日       | 500            | 750            |
| 三十一日至六十日    | 132            | 171            |
| 六十一日至九十日    | 31             | 77             |
| 九十日以上       | 143            | 105            |
|             | <u>806</u>     | <u>1,103</u>   |
| 應計銷售款項      | 252            | 647            |
| 其它應收賬項及預付賬項 | 8,509          | 5,404          |
|             | <u>9,567</u>   | <u>7,154</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

於二〇一六年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

|           | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 貿易應付賬項    |                |                |
| 零至三十日     | 413            | 414            |
| 三十一日至六十日  | 280            | 274            |
| 六十一日至九十日  | 39             | 34             |
| 九十日以上     | 189            | 130            |
|           | <u>921</u>     | <u>852</u>     |
| 租賃按金及客戶按金 | 4,235          | 4,140          |
| 應付建築費用    | 11,087         | 9,979          |
| 應付聯營公司款項  | 3,376          | 3,052          |
| 應付合營公司款項  | 2,587          | 3,422          |
| 其它應付賬項    | 6,675          | 5,048          |
|           | <u>28,881</u>  | <u>26,493</u>  |

## 11. 股本

|                   | 二〇一六年<br>股數          | 二〇一六年<br>港幣百萬元 | 二〇一五年<br>股數          | 二〇一五年<br>港幣百萬元 |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| 已發行及實收普通股         |                      |                |                      |                |
| 於一月一日             | 2,031,849,287        | 2,949          | 2,031,849,287        | 2,949          |
| 股份認購權計劃下<br>發行的股份 | <u>2,850,000</u>     | <u>126</u>     | <u>—</u>             | <u>—</u>       |
| 於十二月三十一日          | <u>2,034,699,287</u> | <u>3,075</u>   | <u>2,031,849,287</u> | <u>2,949</u>   |

## 12. 財務業績審閱

截至二〇一六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。

於初步公告內所載列的集團截至二〇一六年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註所列的財務數字已由本公司核數師，畢馬威會計師事務所（執業會計師）與集團該年度經審核綜合帳項所載之金額作比較，兩者金額一致。根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》，畢馬威會計師事務所就此所進行之工作，並不構成審核、審閱或其他委聘保證，因此核數師不會就本公告發表任何保證意見。

## 企業管治守則

於截至二〇一六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，因此相關安排被視為合適。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，本公司將於二〇一七年四月十二日（星期三）至二〇一七年四月十三日（星期四）（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，須於二〇一七年四月十一日（星期二）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二〇一七年五月十一日（星期四）舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票的權利，本公司將於二〇一七年五月八日（星期一）至二〇一七年五月十一日（星期四）（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，須於二〇一七年五月五日（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 二〇一七年三月十日

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、鄧日燊先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。