



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

股份代號：12

二零一六年年報



公司簡介

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

恒基地產自一九八一年在香港上市，至今已發展成為本港最大地產發展商之一。於二零一六年十二月三十一日，恒基地產之市值達港幣一千五百億元，連同旗下之上市附屬公司及聯營公司，總市值為港幣三千五百億元。

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

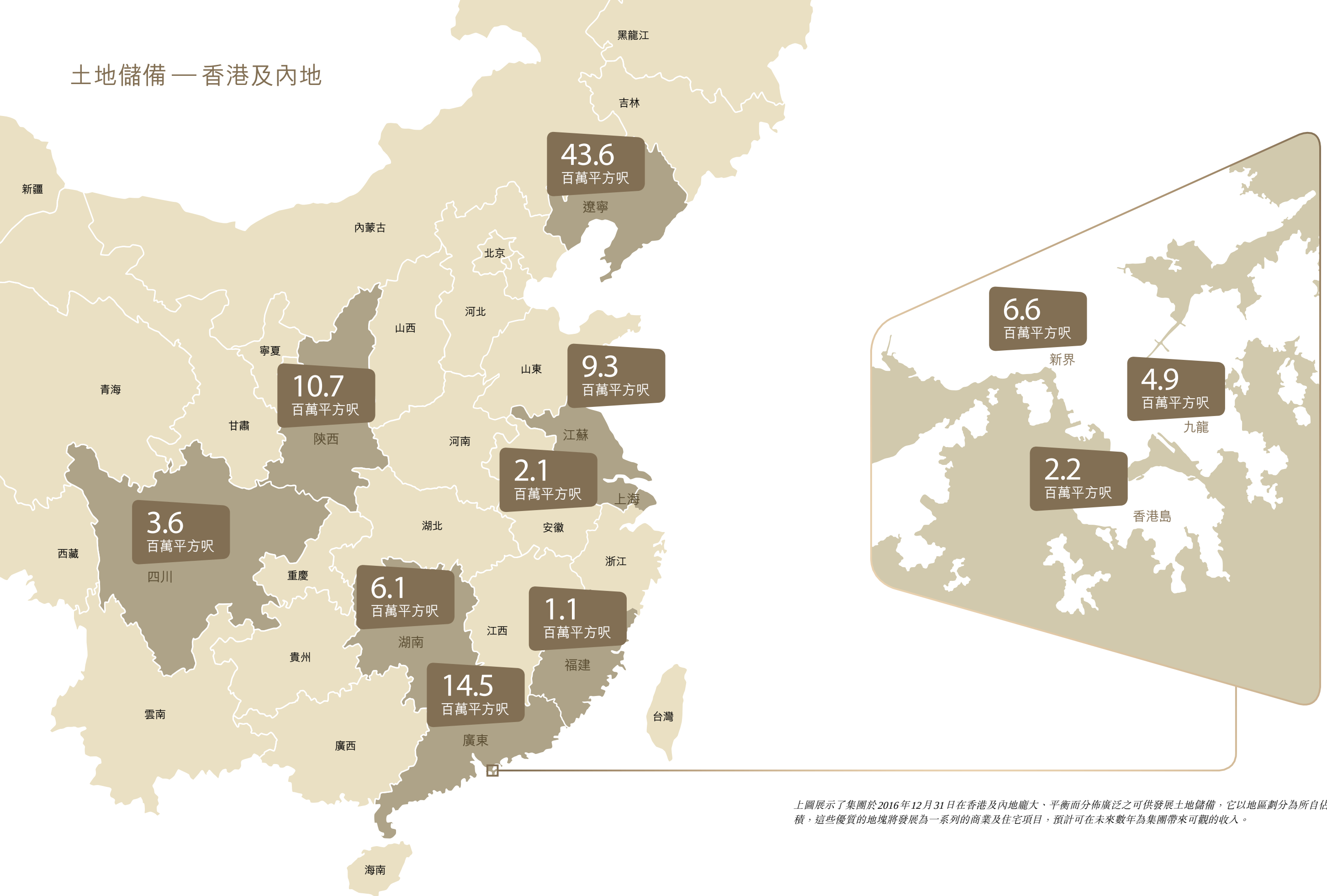
目錄

封面內頁	公司簡介
2	土地儲備 — 香港及內地
4	獎項及榮譽
6	集團架構
7	二零一六年全年業績摘要
10	董事局主席報告
	業務檢討
	香港業務
42	主要物業發展進度
54	主要已建成收租物業
	內地業務
60	主要物業發展進度
69	主要已建成收租物業
70	業務模式及策略方向
72	財務回顧
84	五年財務摘要
86	可持續發展及企業社會責任
88	企業管治報告
104	董事局報告
121	董事及高層管理人員個人資料
129	財務報表
130	獨立核數師報告
238	公司資料
241	股東週年大會通告
244	財務日程表

前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

土地儲備 — 香港及內地



上圖展示了集團於2016年12月31日在香港及內地龐大、平衡而分佈廣泛之可供發展土地儲備，它以地區劃分為所佔可建樓面面積，這些優質的地塊將發展為一系列的商業及住宅項目，預計可在未來數年為集團帶來可觀的收入。

獎項及榮譽



2016-2017年度
亞太區房地產大獎
國際房地產大獎
香港最佳商廈建築項目 –
五星級別(環匯廣場)
香港商廈 – 優異獎(環匯廣場)



中國卓越物業大獎2016
PropertyGuru
最佳綜合用途發展項目(香港及澳門)
(砵典乍街45號)



亞太區綠色建築
領袖大獎2016
世界綠色建築委員會
可持續發展建築設計及表現
領袖(住宅)(迎海)



2016年度優質建築大獎
香港房屋經理學會、
香港建造商會、香港建
築師學會及其他六個專
業團體/商會
大獎(香港住宅項目[多幢])
(迎海)

- 2016年新興市場景觀建築大獎
Cityscape Global
未來休閒及酒店項目類別 – 大獎
(砵典乍街45號)
- WELL 健康建築標準認證
國際WELL健康建築研究所
金級前期認證(結構體)(京華道18號)
- 香港建築環境評估(BEAM)
建築環境評估協會
鉑金級別(迎海第二及三期、金龍中心)
- 綠建環評(BEAM Plus)(新建建築)
香港綠色建築議會
暫定鉑金級(中間道15號)
暫定銀級(嘉善街8-30A號、
英皇道856號、皇后大道西460號及
高爾夫·御苑)
- 領先能源與環境設計(LEED)
美國綠色建築協會
鉑金評級前期認證(結構體)
(電氣道218號)
- 2016年環保建築大獎
香港綠色建築議會
優異獎(新建建築類別)
(電氣道218號)
生態環境服務建設網絡特別嘉獎
(新建建築類別)(迎海)
入圍項目(綠建領導類別)(恒基地產)
入圍項目(新建建築類別)(中間道15號)
- 傑出上市企業大獎2016
《資本壹週》
- 2016年BCI Asia十大公司獎
BCI Asia
十大最傑出地產發展商
- 2016年ARC國際年報獎
MerComm, Inc.
銅獎(內頁設計：可持續發展及企業
社會責任報告)
嘉許獎(封面相片/設計：可持續發展及
企業社會責任報告)
- 2015/2016年度Mercury國際年報獎
MerComm, Inc.
金獎(年報 – 整體表現：可持續發展及
企業社會責任報告)
- 2016年國際另類投資評論大獎(IAIR)
《國際另類投資評論》(IAIR)
年度公司 – 可持續項目發展
- 2016/17商界展關懷
香港社會服務聯會
(恒基地產、香港小輪、美麗華、
美麗華旅遊、恒益、偉邦及冠威)
- 恒生可持續發展企業指數系列
恒生指數有限公司
成份公司(恒基地產、香港中華煤氣及
港華燃氣)
- 2015年香港建造商會安全獎
香港建造商會
積極推動安全獎(裕民)
安全嘉許獎(恒麗、恒順及恒達)
- 企業可持續發展大獎2016
世界綠色組織
港華燃氣
- 最佳精品酒店
《Travel Weekly Asia》
問月酒店
- 企業社會責任表揚計劃
「工業獻愛心」2016
香港工業總會
卓越關懷大獎 – 企業組別(香港小輪)
- 2015年國際傑出顧客關係服務獎
亞太顧客服務協會
最佳企業環保領袖(物業管理)
(恒益及偉邦)
最佳顧客服務中心(物業管理)
(恒益及偉邦)
連續十四年國際傑出顧客關係服務獎
(偉邦)
- 卓越設施管理獎2016
香港設施管理學會
卓越設施管理獎(商場)(美麗華商場)



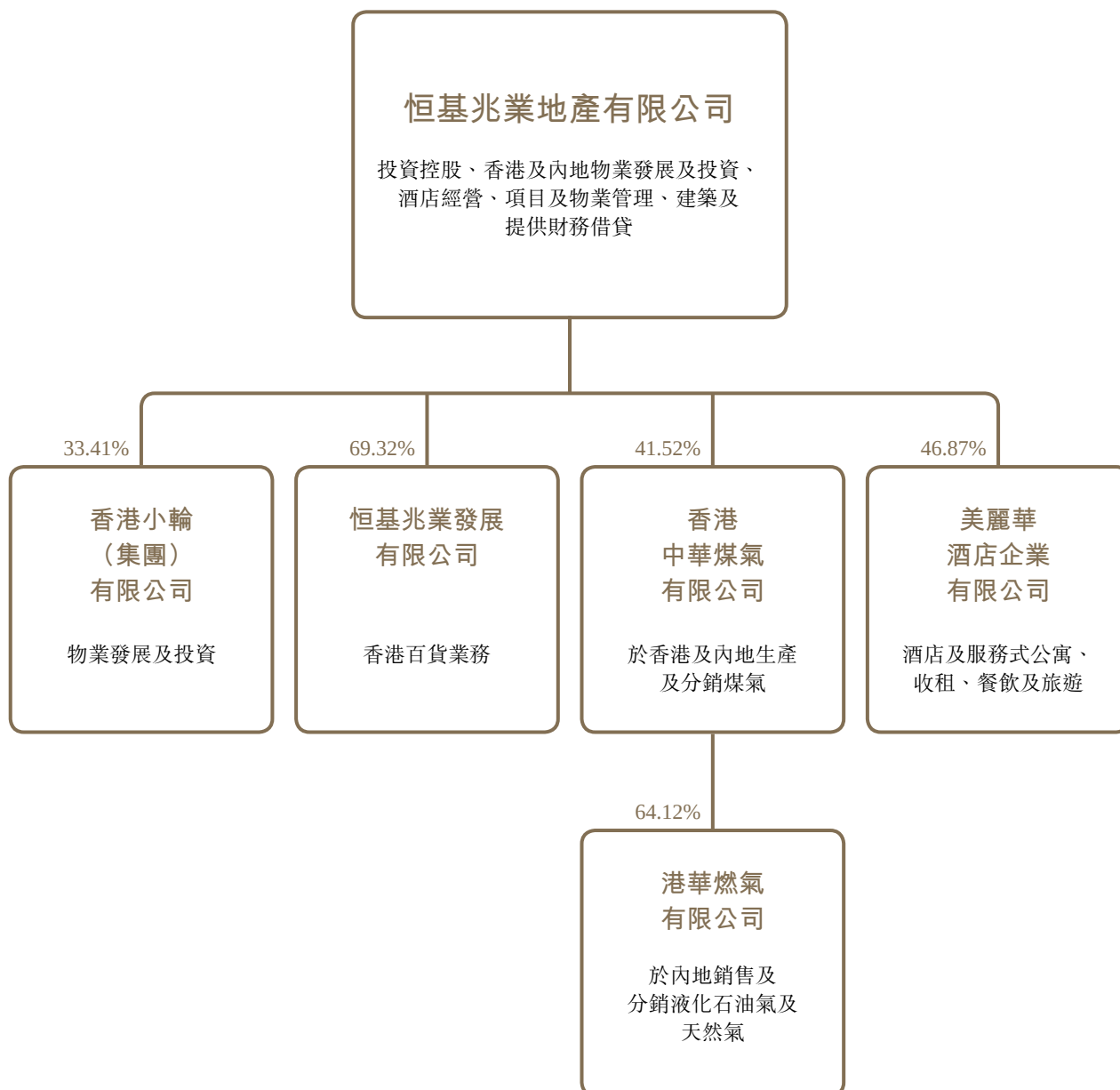
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2016年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,500億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣3,500億元



附註：上述所有應佔權益(包括聯營公司所持權益)之百分比均為於2016年12月31日之數字。

二零一六年全年業績摘要

	註	截至十二月三十一日止財政年度		變動
		二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	
物業銷售				
— 營業額	1	19,569	16,807	+16%
— 稅前盈利貢獻	1	3,987	3,980	+0.2%
物業租賃				
— 租金總收入	1	8,240	8,152	+1%
— 稅前租金淨收入	1	6,481	6,303	+3%
股東應佔盈利				
— 基礎盈利	2	14,169	11,009	+29%
— 公佈盈利		21,916	21,326	+3%
		港幣	港幣	
每股盈利				
— 基礎盈利	2, 3	3.90	3.03 (重列)	+29%
— 公佈盈利	3	6.03	5.87 (重列)	+3%
每股股息		1.55	1.45	+7%
配發紅股		每10股派1股	每10股派1股	不變
		於二零一六年 十二月三十一日 港幣	於二零一五年 十二月三十一日 港幣	變動
每股資產淨值	3	72.46	69.08 (重列)	+5%
淨借貸相對股東權益		12.7%	16.0%	-3.3百分點
		百萬平方呎	百萬平方呎	
香港物業				
土地儲備(以自估樓面面積計)				
— 進行發展中物業樓面	4	13.7	13.4	
— 主要已開售項目可售尚餘樓面		0.7	0.9	
小計：		14.4	14.3	
— 已建成各類收租物業(連酒店)樓面		9.7	10.1	
合共：		24.1	24.4	
新界土地(以自估土地面積計)		44.8	45.0	
中國內地物業				
土地儲備(以自估樓面面積計)				
— 待發展/發展中之物業		91.0	116.7	
— 已建成可售存貨		3.7	2.9	
— 已建成各類收租物業		6.4	7.3	
		101.1	126.9	

註1：此金額包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻。

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

註3：根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以調整派發紅股後之加權平均股份數目計算。於二零一六年十二月三十一日之每股資產淨值按當日已發行股份數目計算，而於二零一五年十二月三十一日之每股資產淨值則按當日已發行股份數目計算後，並因應二零一六年派發紅股而作出調整。

註4：當中包括粉嶺北/古洞及和生圍之項目，其可發展面積合共約四百九十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。



迎海
馬鞍山 — 香港

董事局主席報告

股東應佔盈利

集團截至二零一六年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣二百一十九億一千六百萬元，較上年度之港幣二百一十三億二千六百萬元，增加港幣五億九千萬元或3%。每股盈利為港幣6.03元（二零一五年：因應二零一六年派發紅股調整為港幣5.87元）。

若撇除投資物業及發展中投資物業之公允價值變動（已扣減非控股權益及稅項），集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣一百四十一億六千九百萬元，較上年度之港幣一百一十億零九百萬元，增加港幣三十一億六千萬元或29%。每股基礎盈利為港幣3.90元（二零一五年：因應二零一六年派發紅股調整為港幣3.03元）。

李兆基博士大紫荊勳賢
主席兼總經理



董事局主席報告

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元一角三仙予於二零一七年六月十三日（星期二）登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣四角二仙，截至二零一六年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣一元五角五仙（二零一五年：每股港幣一元四角五仙）。

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

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一七年六月十三日（星期二）登記在本公司股東名冊內之股東，分配率為每十股股份可獲派送一股已繳足新股（二零一五年：每十股股份可獲派送一股紅股）。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一七年六月二十一日（星期三）寄出。

業務回顧

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

香港

物業銷售

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

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

年內，集團以港幣四十三億六千八百萬元售出整幢位於上環之寫字樓物業——「金龍中心」，總樓面面積約十五萬六千方呎。連同售出長沙灣「Global Gateway Tower」之工業單位，以及馬頭角「迎豐」及筲箕灣「柏匯」商舖等多項非住宅項目，銷售所得之自佔收入合共約港幣四十八億一千一百萬元。計及上述之住宅銷售總額，集團於本年度在本港自佔售樓收入達港幣一百四十八億九千三百萬元，較上年度之港幣一百一十四億七千二百萬元增加30%。



高爾夫·御苑(古洞－香港)(效果圖)

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

物業發展

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

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

董事局主席報告

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		項目數目	集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零一七年銷售之樓面：				
1.	已開售主要發展項目尚餘單位	(表一) 25	0.7	
2.	擬於二零一七年開售之項目	(表二) 8	1.3	
小計：			2.0	其中約八十萬平方呎自估樓面來自舊樓重建項目
(乙) 市區項目：				
3.	舊有市區地盤發展中項目	(表三) 5	1.4	暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4.	新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權	(表四) 17	1.8	預計大部份可於二零一八年至二零一九年開售或出租
5.	新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成或以上業權	(表五) 22	2.0	預計大部份可於二零一九年至二零二一年開售
6.	新收購市區舊樓重建項目 — 已購二成以上至八成以下業權	(表六) 30	0.8	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
7.	九龍尖沙咀中間道15號 (透過公開招標購入)	1	0.3	擬完成發展後持作收租物業
小計：			6.3	
以上(甲)及(乙)類項目之總計：			8.3	
(丙) 新界主要發展中項目：				
—	粉嶺北/古洞		4.0	(註二)
—	和生圍		0.9	(註二)
—	屯門市地段第500號第56區管翠路項目 (透過公開招標購入)		0.8	
—	元朗市地段524號		0.1	
—	其他		0.3	
小計：			6.1	
(甲)至(丙)項之總計：			14.4	

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

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之發展項目有二十五個：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展類別	集團所佔 權益 (%)	於二零一六年 十二月三十一日	
					尚餘住宅 單位數目	尚餘實用 面積 (平方呎)
1. 迎海(第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	1,006,407	2,960,031	商住	59.00	269	396,308
2. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	22	22,464
3. 逸峯 粉嶺馬適路1號	95,800	538,723	商住	33.41	7	7,217
4. 曉珀* 界限街51號	5,880	52,919	商住	100.00	2	950
5. 曉尚* 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	3	1,542
6. 曉薈* 賈炳達道33號	3,582	31,632	商住	100.00	4	2,014
7. 天匯* 半山干德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	13	34,398
8. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	4	11,742
9. 翠峰 唐人新村孖峰嶺路23號	78,781	78,781	住宅	100.00	6	12,762
10. 城中匯 紅磡寶其利街121號	6,268	55,557	商住	33.41	6	2,499
11. 曉盈* 長沙灣福榮街188號	7,350	62,858	商住	100.00	3	2,130
12. 曉悅* 長沙灣福華街571號	7,560	63,788	商住	100.00	6	2,439
13. 倚南* 鴨脷洲大街68號	7,953	65,761	商住	100.00	17	8,080

董事局主席報告

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展類別	集團所佔 權益 (%)	於二零一六年 十二月三十一日	
					尚餘住宅 單位數目	尚餘實用 面積 (平方呎)
14. 雋琚* 銅鑼灣重士街8號	6,529	65,267	住宅	79.762	28	13,083
15. 曉珀·御* 旺角界限街68號	6,750	60,750	商住	100.00	31	33,327
16. 傲形* 紅磡馬頭圍道200號	4,905	41,314	商住	100.00	32	8,053
17. 柏匯* 筲箕灣成安街33號	7,513	80,090	商住	100.00	23	8,334
18. 利奧坊·曉岸* 旺角利得街11號	19,600	176,373	商住	100.00	12	4,993
19. 迎豐* 馬頭角道50號	11,400	102,570	商住	100.00	10	2,709
20. 海柏匯* 長沙灣通州街208號	6,528	55,077	商住	33.41	16	3,663
21. 帝滙豪庭* 半山羅便臣道23號	31,380	156,901	住宅	50.00 (註一)	28	47,195
22. 南昌一號* 長沙灣南昌街1,3號及 通州街180號	8,559	77,029	商住	100.00	90	40,193
23. 加多利軒* 何文田勝利道7號	9,865	83,245	商住	100.00	140	38,783
24. Global Gateway Tower* 長沙灣永康街61A-61E及63號	28,004	336,052	工業	100.00	不適用	126,311 (註二)
25. 東貿廣場 柴灣利翠街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	不適用	60,359 (註二)
小計：					772	891,548
集團自佔面積：						675,438

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

註二：為寫字樓或工業面積。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供尚餘自佔面積約三十四萬平方呎。

董事局主席報告

(表二) 擬於二零一七年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列八個項目將於二零一七年發售：

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

註一：為住宅實用面積。

註二：為商業/寫字樓面積。

註三：尚待取得預售樓花同意書。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供自佔面積約四十六萬平方呎。

董事局主席報告

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有五項舊有物業正在策劃重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百四十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來建成後 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來建成後 之自佔樓面面積 (平方呎)
1. 香港中環砵甸乍街45號 (註一)	9,067	135,995	19.10	25,975
2. 香港山頂盧吉道29A號	23,649	11,824	100.00	11,824
3. 香港北角京華道18號 (註一及註二)	52,689	329,752	100.00	329,752
4. 香港北角電氣道218號 (註一)	9,600	143,993	100.00	143,993
5. 九龍油塘灣 (註三)	810,454	3,991,981	22.80	910,172
合共：	905,459	4,613,545		1,421,716

註一：收租項目。

註二：現正發展成為寫字樓，預計於二零一七年年中落成。

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

董事局主席報告

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權

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

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
香港		
1. 上環忠正街 1-17 號	7,071	60,104
2. 上環樓梯臺 1-4 號	2,860	14,300
3. 灣仔莊士敦道 206-212 號	4,339	65,087 (註一)
4. 半山羅便臣道 62C 號及西摩臺 6 號	3,851	33,099
5. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65% 權益)	52,466	306,921
小計：	70,587	479,511
九龍		
6. 大角咀嘉善街 8-30A 號	19,519	175,555
7. 大角咀角祥街 25-29 號	22,885	205,965
8. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及黃竹街 50-56 號	22,965	206,685 (註二)
9. 石硤尾巴域街 1-15 號及南昌街 202-220 號	20,288	162,304
10. 佐敦德成街 2A-2F 號	10,614	84,912
11. 長沙灣元州街 342-348 號	4,579	38,922
12. 長沙灣元州街 352-354 號	2,289	19,457
13. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,585 (註二)
14. 九龍城福佬村道 69-83 號	9,543	83,015 (註二)
15. 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號及崇志街 18A-30 號	23,031	207,277
16. 紅磡黃埔街 31-33 號	3,000	25,500
17. 何文田窩打老道 74-74C 號及祐滿街 15-25 號 (集團佔該項目 49% 權益)	10,677	39,240
小計：	155,900	1,307,417
合共：	226,487	1,786,928

註一：擬完成發展後持作收租物業。

註二：有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成或以上業權

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

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
香港		
1. 半山堅道73-73E號	6,781	60,659
2. 灣仔活道13-17號	6,008	51,068
3. 西灣河太祥街2號	13,713	123,417
4. 香港仔石排灣道83-95號	6,078	57,741
5. 香港仔田灣街4-6號	1,740	14,790
6. 大坑新村街9-13號	2,019	18,171
7. 鯽魚涌濱海街24-46號 (集團佔該項目50%權益)	10,604	50,369
8. 鯽魚涌濱海街72-94號 (集團佔該項目50%權益)	11,488	54,568
9. 鯽魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-22號 (集團佔該項目50%權益)	6,696	31,806
小計：	65,127	462,589
九龍		
10. 大角咀利得街35-47號、角祥街2-16號及福澤街32-44號	20,114	181,009
11. 大角咀嘉善街1號、大角咀道39-53號及博文街2號	9,642	86,778
12. 石硤尾巴域街17-27號	7,725	61,800
13. 石硤尾耀東街3-10號	9,750	78,000
14. 紅磡機利士南路2-28號及必嘉街76-78號	23,375	210,375
15. 紅磡黃埔街1-21C號及必嘉街80-86號	19,725	177,525
16. 紅磡黃埔街2-16A號	14,400	129,600

董事局主席報告

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
17. 紅磡黃埔街22-24號及必嘉街88-90A號	4,675	42,075
18. 紅磡機利士南路30-44號及必嘉街75-77號	13,175	118,575
19. 紅磡黃埔街23-29號及35-37號及必嘉街79-81號	8,625	77,625
20. 紅磡黃埔街26-40A號及必嘉街83-85號	13,175	118,575
21. 紅磡黃埔街39-41號、寶其利街12A-22A號及機利士南路46-50號	11,900	107,100
22. 土瓜灣土瓜灣道68A-70C號、下鄉道14-16號、麗華街1-7號及美華街2-8號	22,023	149,141
	小計：	178,304
	合共：	243,431
		1,538,178
		2,000,767

(表六) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購二成以上至八成以下業權

集團另有三十個遍佈港九市區各交通樞紐之項目正在進行收購，共有自佔土地面積約二十一萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百八十六萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為八十萬平方呎。

以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

土地儲備

集團繼續透過收購市區舊樓作重建之用，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項均為行之有效擴展土地儲備之途徑，既令土地來源較易掌握，成本亦較低，為集團帶來長遠之發展收益。同時亦可惠澤人群。透過收樓重建，舊樓原有業主可換樓安居，改善居住環境，而舊區外觀亦因而煥然一新，重拾活力；至於新界土地更改用途後，土地資源得以有效運用，令更多市民可享有品味脫俗，環境清幽之理想居停。

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

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

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百一十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
進行發展中物業樓面 (註)	13.7
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.7
小計：	14.4
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	9.7
合共：	24.1

註：當中包括粉嶺北/古洞及和生圍之項目，其可發展面積合共約四百九十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團擁有三十九個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零一八年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百八十萬平方呎，總地價成本估計約港幣二百六十一億元，即使其中包括收購高價之地下舖位及位處半山西摩道珍貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣六千九百元。

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

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

新界土地

集團於二零一六年十二月底持有約四千四百八十萬平方呎新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已獲得行政長官會同行政會議批准。集團於粉嶺北新發展區內共擁有二百四十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中兩幅分別位於粉嶺北及古洞之土地向政府申請換地，已獲政府同意進一步處理，兩幅土地面積分別約為十七萬二千平方呎及四萬五千平方呎，預計可發展之樓面面積分別約為六十萬平方呎及三十四萬平方呎，另有三幅位於粉嶺北之土地亦已向政府申請換地，三幅土地面積分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬一千平方呎及二十四萬平方呎。以上位於粉嶺北之四幅土地，預計可為集團提供共約四十四萬平方呎之商場樓面面積及三百六十四萬平方呎住宅樓面面積。有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。集團在原來之《新界東北新發展區規劃及工程研究》內之坪輦/打鼓嶺藍圖內，擁有約一百三十四萬平方呎之土地，並在旁邊擁有約一百零九萬平方呎之土地，合共約二百四十三萬平方呎擴大範圍之土地。此外，政府為增加房屋土地供應，亦先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。本集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃，集團於區內擁有約六百三十五萬平方呎土地。根據「初步發展大綱圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人之新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

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

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

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



國際金融中心商場 (中環 - 香港)

收租物業

集團於本年度在本港之應佔租金總收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司貢獻，較去年增加2%至港幣六十五億四千萬元，而應佔稅前租金淨收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，則較去年上升4%至港幣五十一億三千二百萬元。其中單就集團擁有

40.77%應佔權益之國際金融中心項目，於本年度所貢獻之自佔租金總收入達港幣十九億一千八百萬元（二零一五年：港幣十八億六千五百萬元）。集團主要出租物業於二零一六年十二月底之出租率為97%。此外，集團持有約九千個泊車位為另一租金收入來源。

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

以類別劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	4.6	52
寫字樓	3.4	38
工業	0.4	5
住宅及套房酒店	0.4	5
總計：	8.8	100

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

董事局主席報告

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

受惠於新供應有限，兼且內地企業之需求依然殷切，本港寫字樓租務市場持續向好。集團旗下有多項不同類別之寫

字樓物業，且遍及多個地區，為各行各業提供多元化選擇。集團於核心商業區之優質寫字樓物業，如中環「國際金融中心」、北角「友邦廣場」以及上環「富衛金融中心」，於本年度均表現理想。至於集團於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 — 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道78號」及「百本中心」，大部份租約續租及新租亦錄得理想租金升幅。另外，位於北角京華道18號之臨海優質地塊，現正發展成為樓高二十五層總樓面面積約三十三萬平方呎之甲級寫字樓。該項目由世界知名之西沙佩利建築事務所設計，預計於二零一七年年中落成時將成為另一都會新地標。現時租務推廣反應甚為熱烈，已接獲不少跨國集團及內地企業查詢。連同鄰近正進行設施提升工程，樓面面積達五十一萬平方呎之「友邦廣場」，以及即將由「香港麗東酒店」重建而成樓面面積約十四萬平方呎之甲級商廈項目，集團在北角區將建成坐擁約一百萬平方呎優質寫字樓樓面之商業樞紐，進一步鞏固在區內之領導地位。



新都城中心二期（將軍澳－香港）



香港四季酒店 Caprice 餐廳

酒店

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

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

建築

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

董事局主席報告

集團取得如此佳績，實有賴各部門群策群力，細心規劃每個建築環節。例如，集團廣泛採納領先能源與環境設計（LEED）及建築環境評估方法升級版（BEAM Plus）所提倡之能源效益及環保元素，除研發並採用預制組件外，集團亦自行承辦各發展項目之地基工程，並參與生產玻璃幕牆，務求加快工程進度，減少對地盤周邊社區造成滋擾。以上措施既有助減省人手及材料損耗，亦令品質及成本效益有所提升。此外，因應集團現有多個在建項目，集團因此透過大量採購合適建材並招攬更多優質承判商，以規模優勢進一步削減建築成本開支。

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

本年度內在香港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團所佔 權益 (%)	自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 曉悅 長沙灣福華街571號	7,560	63,788	商住	100.00	63,788
2. 迎海·駿岸 (迎海第四期) 馬鞍山烏溪沙路8號	194,532	387,166	住宅	59.00	228,428
3. 迎海·御峰 (迎海第五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	49,648	332,956	住宅	59.00	196,444
4. 倚南 鴨脷洲大街68號	7,953	65,761	商住	100.00	65,761
5. 雋琚 銅鑼灣重士街8號	6,529	65,267	住宅	79.762	52,058
				合共：	606,479

內地方面，集團建築部對所有項目之投標評審、合約履行、開發進度以至產品質素等關鍵範疇，均設有既定標準，且全程監控並作定期意見回饋，確保各項目之建築質素貫徹如一，同樣超卓。

物業管理

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港及內地合共管理逾八萬個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位。

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

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

中國內地

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

物業銷售

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

董事局主席報告

本年度內建成以下項目：

項目名稱	發展類別	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 南京「玲瓏翠谷」2期	住宅	100	0.6
2. 長沙「恒基·凱旋門」3A期	住宅	100	1.3
3. 徐州「恒基·雍景新城」2B期	住宅	100	1.2
4. 蘇州「水漾花城」F1F2-1A及1B期	商業	100	1.1
5. 西安「御錦城」4-R1及2R2期部份	商業/住宅	50	1.7
6. 西安「恒基·碧翠錦華」2C期	住宅	100	0.6
7. 宜興「譽瓏湖濱」B1地塊1期	住宅	100	1.6
8. 瀋陽「金河灣」2期	住宅	100	1.1
9. 鞍山「恒基·凱旋門」2期	住宅	100	1.3
10. 上海「安貝爾花園」	住宅	35	0.4
11. 上海「恒基旭輝中心」3期	辦公樓	50	0.2
總計：			11.1

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

董事局主席報告

於二零一六年十二月三十一日，集團有自佔樓面面積約三百七十萬平方呎之存貨。此外，於十四個城市亦擁有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約九千一百萬平方呎，當中約75%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
上海	2.1
廣州	14.5
	小計：
	16.6
二線城市	
鞍山	16.3
長沙	6.1
成都	3.6
大連	9.1
福州	1.1
南京	0.6
瀋陽	9.5
蘇州	5.4
鐵嶺	8.7
西安	10.7
徐州	0.6
宜興	2.7
	小計：
	74.4
	總計：
	91.0

* 不包括地庫及停車場面積

土地儲備之用途

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

董事局主席報告

收租物業

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

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

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



六八八廣場（靜安區－上海市）

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

董事局主席報告

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

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

集團多年來一直致力優化內地投資物業組合。在二零一五年七月購入之上海「徐匯濱江項目」，將發展成為一幢坐擁樓面約一百八十萬平方呎甲級寫字樓，以及約二十萬平方呎商場之地標。連同集團於二零一七年一月所購入，鄰近一幅可建約九十六萬平方呎樓面之商辦用地，該大型投資物業項目落成時將成為徐匯濱江發展區之區內核心建設。此外，座落於廣州越秀區之「海珠廣場站項目」，為集團另一地標式綜合發展項目。該項目臨近珠江江畔，並與兩條地鐵線相連，現已動工興建。將建成兩幢樓面共九十萬平方呎之辦公大樓，以及約八十萬平方呎之商場。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

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

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

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



千色 Citistore

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

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

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部份店舖位置供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架，區域或位置銷售寄售商自有商品。各特許及寄售專櫃均以銷售分成或基本租金（如有）並以較高者計收形式租出，其收入被列為「千色 Citistore」之租金收入。本年度內，此等特許及寄售專櫃之銷售總額輕微下

跌0.3%至港幣十四億四千六百萬元，惟所提供之租金總收入則保持平穩為港幣四億三千萬元。

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

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

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

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

本年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣七十三億四千一百萬元，較上年度增加港幣三千九百萬元，上升0.53%。該集團本年度投資港幣六十二億五千七百萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定資產，以拓展及配合本港和內地各項現有及新增業務之持續發展。

本港煤氣業務

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

中國內地公用事業業務

於二零一六年十二月底，香港中華煤氣持有港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083）已發行股份總數約64.12%。港華燃氣於二零一六年度之業務增長理想，股東應佔稅後溢利為港幣九億七千四百萬元，較上年度增加約21%。

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

包括旗下之港華燃氣在內，香港中華煤氣截至二零一六年年末之內地城市燃氣項目總數已達一百三十一個，

遍佈二十三個省、自治區和直轄市；全年總售氣量約一百七十一億四千萬立方米，較上年度增長10.3%，燃氣客戶則增加至約二千三百一十萬戶，增長11%。

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

該集團在江蘇省常州市金壇區利用地下鹽穴建設之儲氣庫正在興建中，是內地首個由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫，總儲量約為四億六千萬標準立方米。第一期工程建設一億五千萬標準立方米儲量，預計將於今年第二季竣工。

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

香港中華煤氣以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十一年，至今共投資和營運六個水務項目，分別為江蘇省蘇州市吳江區和安徽省蕪湖市的供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區和蕪湖市江北新區供水獨資項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區內之供水和污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目。此外，「華衍水務」在蘇州工業園區正在興建一座每日處理五百噸廚餘、綠化廢棄物及垃圾滲濾液轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥田料



易高於內蒙古之煤化工廠

之廠房，為其首個此類型之變廢為寶項目，預計將於二零一八年第三季投產。

新興環保能源業務

香港中華煤氣透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下企業（統稱「易高」）致力開拓之新興環保能源業務在內地之發展亦穩步向前。

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

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

易高位於陝西、內蒙古、寧夏、山東、山西、江蘇、河南和遼寧等省份和自治區之天然氣加氣站網絡正在逐步成形，目前已投入運作、在建及籌建中之加氣站共有六十二座。

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

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

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

董事局主席報告

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

融資計劃

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

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

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

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

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



逸峯(粉嶺 - 香港)

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

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣一千四百萬元經營溢利，與去年相若。

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

董事局主席報告

年內，證券投資錄得虧蝕港幣七百萬，主要因為證券減值虧損較證券收入及出售證券之溢利為多。

出售「城中匯」及「逸峯」兩個物業剩餘單位之收益將為香港小輪二零一七年之主要收入。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

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

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

提供四百九十二間客房的The Mira Hong Kong，於二零一六年之平均入住率及平均房價略為下跌。管理層採取積極措施，重新檢討營運流程，省卻重疊工序，靈活調配人手，有效減少勞動成本支出達3%。提供九十一間客房的問月酒店，於二零一六年的平均入住率及平均房價均能與去年持平，餐飲收入亦比去年取得滿意增長。位於上海虹橋路古

北新區的美麗華公寓，年內保持理想的經營情況，除了有部分單位翻新及租客變更外，公寓所有單位均長期租出。

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

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



美麗華商場（尖沙咀－香港）

董事局主席報告

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

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

集團財務

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

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

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

鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂若干中期及長期之利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份借貸，由浮息轉為以固定利息計算，相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

展望

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

「銷售」— 繼「高爾夫·御苑」及「創豪坊」近期成功開售後，集團計劃於今年再推售四個住宅項目，以及兩個商業/寫字樓物業。連同尚餘存貨，集團在本港有約二千六百個住宅單位及六十萬平方呎優質商辦樓面於二零一七年可供出售。此外，集團現時所持有三十九個已購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目，總自佔樓面面積達三百八十八萬平方呎，可緊接於二零一八年或之後推售或招租。集團所擁有之新界土地亦為全港發展商之冠，土地面積達四千四百八十萬平方呎。集團過往多年透過多重途徑補充土地儲備，現已步入收成期，取得穩定之土地供應作長遠物業發展規劃，有利物業銷售業務可持續發展。

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

此外，自二零一六年十二月完成以港幣四十三億六千八百萬元出售「金龍中心」後，再有數項非核心投資物業及酒店近月相繼售出（計有位於北京之「恒基中心」商場連車

董事局主席報告

位，位於香港半山之「輝煌臺」商舖，以及「觀塘麗東酒店」及北角之「麗東軒」兩座酒店），銷售金額合共約港幣七十億二千四百萬元，預計可於二零一七年入賬。

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

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

在香港及內地收租物業組合不斷擴展下，集團經常性租金收入將持續增加。

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

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

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

致謝

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

主席

李兆基

香港，二零一七年三月二十一日



THE H COLLECTION

曉珀·御
旺角 - 香港

主要物業發展進度

預計可於二零一九年年底前落成之項目發展進度

紅磡馬頭圍道 200 號 —
傲形(本集團佔 100%)

地盤面積

4,905 平方呎

樓面面積

41,314 平方呎

住宅單位數目

120

完工日期

二零一七年一月二十七日



傲形 (紅磡 - 香港) (效果圖)

「傲形」為一幢二十六層高商住物業，鄰近正在興建之港鐵沙中線馬頭圍站。附近亦有多項文娛康樂設施（如海心公園及高山劇場），完全切合都市人追求高質素之生活品味要求。

筲箕灣成安街 33 號 —
柏匯(本集團佔 100%)

地盤面積

7,513 平方呎

樓面面積

80,090 平方呎

住宅單位數目

234

完工日期

二零一七年三月一日



柏匯 (筲箕灣 - 香港) (效果圖)

此樓高三十層之商住項目，座落於港島東優越地段，鄰近港鐵西灣河站，部份高層單位可遠眺維港景緻。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

旺角利得街11號 —
利奧坊·曉岸
(本集團佔100%)

地盤面積

19,600平方呎

樓面面積

176,373平方呎

住宅單位數目

448

預計完工日期

二零一七年第二季



利奧坊·曉岸 (旺角 - 香港) (效果圖)

位於西九龍毗鄰港鐵奧運站的「利奧坊·曉岸」，其獨特彎曲波浪外型設計一脈相承，商場與商場之間互相連接，加上配合人流走向的「川流大道」和中央戶外廣場供文化消閒活動，重塑出一個匯聚人氣、熱鬧多元化之理想生活圈，既有商業區的無限動力，又有住宅區的悠閒感覺。上蓋工程經已展開，一個令人期待的消閒熱點即將建成而活現眼前。集團於區內有多個大型發展，「利奧坊·曉岸」為首個推售項目。其零售商場樓面面積約四萬平方呎，預計可於二零一七年年尾投入營運，與作為「西九龍食街」的地區特色產生協同效應，帶來耳目一新的多元化消費體驗。

馬頭角道50號 —
迎豐 (本集團佔100%)

地盤面積

11,400平方呎

樓面面積

102,570平方呎

住宅單位數目

300

預計完工日期

二零一七年第二季



迎豐 (馬頭角 - 香港) (效果圖)

「迎豐」鄰近正在興建之港鐵沙中線土瓜灣站，將提供三百個住宅單位，另設兩層商場基座。根據政府之啟德發展計劃，該項目附近將建有體育城及都會公園等眾多文娛康樂設施。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

北角京華道18號
(本集團佔100%)

地盤面積

52,689 平方呎

樓面面積

329,752 平方呎

預計完工日期

二零一七年第二季



京華道18號(北角 - 香港)

位於北角京華道之臨海優質地塊，現正進行上蓋工程，將發展成為樓高二十五層而總樓面面積約三十三萬平方呎之甲級寫字樓。該項目由世界知名之西沙佩利建築事務所設計，預計落成時將成為另一都會新地標。現時租務推廣反應甚為熱烈，已接獲不少跨國集團及內地企業查詢。

尖沙咀山林道38號
(本集團佔100%)

地盤面積

4,586 平方呎

樓面面積

55,031 平方呎

預計完工日期

二零一七年第三季



山林道38號(尖沙咀 - 香港)(效果圖)

此銀座式商業項目樓高二十一層，鄰近港鐵佐敦站，加上設計創新及設施先進，勢必成為繁盛之尖沙咀區商廈新指標。該項目現正進行上蓋工程。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

長沙灣通州街 208 號 —
海柏匯 (本集團佔 33.41%)

地盤面積

6,528 平方呎

樓面面積

55,077 平方呎

住宅單位數目

161

預計完工日期

二零一七年第四季



海柏匯 (長沙灣 - 香港) (效果圖)

樓高二十六層之「海柏匯」，坐擁壯麗維港以及鄰近翠綠公園雙重景緻。交通網絡配套亦相當完善，與西鐵線及東涌線交匯之港鐵南昌站信步可達。此商住物業現正進行上蓋工程，並已於二零一六年一月推售。

元朗唐人新村丈量約份第 122 約地段第 1752 號 (本集團佔 100%)

地盤面積

27,864 平方呎

樓面面積

27,864 平方呎

住宅單位數目

16

預計完工日期

二零一七年第四季



唐人新村丈量約份第 122 約地段第 1752 號 (元朗 - 香港) (效果圖)

項目位處清幽翠綠之環境，將提供十六幢三層式洋房。現正進行上蓋建築工程。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

半山羅便臣道23號 —
帝滙豪庭(本集團佔25.07%*)

地盤面積

31,380平方呎

樓面面積

156,901平方呎

住宅單位數目

90

預計完工日期

二零一八年第一季



帝滙豪庭(半山區 - 香港)(效果圖)

「帝滙豪庭」座落於半山區尊貴地段，為一幢樓高三十層之豪華府第，於二零一六年一月推售時市場反應熱烈。項目現正進行上蓋工程。

(*根據「互換契諾公契及管理協議」與參與之發展商按比例分別分配有關住宅單位後，本集團所佔之權益為50%。)

中環砵甸乍街45號
(本集團佔19.10%)

地盤面積

9,067平方呎

樓面面積

135,995平方呎

預計完工日期

二零一八年第二季



砵甸乍街45號(中環 - 香港)(效果圖)

該商業項目位處中環核心地帶，加上鄰近港鐵站，交通四通八達。兼且貼鄰蘭桂坊，四周食肆及名店雲集，匯聚高消費人流，勢必成為高端購物消閒熱點。上蓋工程現正展開，建成後將持作收租之用。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

何文田勝利道7號 —
加多利軒(本集團佔100%)

地盤面積

9,865 平方呎

樓面面積

83,245 平方呎

住宅單位數目

250

預計完工日期

二零一八年第三季



加多利軒(何文田 - 香港)(效果圖)

鄰近加多利山高尚住宅區，且信步可至港鐵旺角東站，該幢樓高二十七層之商住項目既提供寧靜舒適之居住環境，亦令住客可緊貼城市脈搏。上蓋工程現正展開，自二零一六年十月推售以來，銷情甚為理想。

長沙灣南昌街1,3號及通州街180號
— 南昌一號(本集團佔100%)

地盤面積

8,559 平方呎

樓面面積

77,029 平方呎

住宅單位數目

129

預計完工日期

二零一八年第四季



南昌一號(長沙灣 - 香港)(效果圖)

「南昌一號」鄰近通州街公園及南昌公園，居住環境綠意盎然。兼且購物商場及港鐵站皆近在咫尺，為住戶帶來無可比擬之生活便利。項目現正進行上蓋工程，經精心規劃下，此樓高三十八層之商住大廈日後大部份單位將可享有優美海景。該項目已於二零一六年十月推售。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

元朗市地段527號
(本集團佔79.03%)

地盤面積

6,131 平方呎

樓面面積

21,453 平方呎

住宅單位數目

63

預計完工日期

二零一九年第一季



元朗市地段527號 (元朗 - 香港) (效果圖)

該地盤鄰近集團另一發展項目 - 「尚悅」，將興建一幢商住物業。地基工程現正展開。

北角英皇道856號
(本集團佔100%)

地盤面積

17,720 平方呎

樓面面積

177,783 平方呎

住宅單位數目

464

預計完工日期

二零一九年第一季



英皇道856號 (北角 - 香港) (效果圖)

該項三十二層高之商住大廈項目，鄰近港鐵鰂魚涌站，高層單位可擁覽維港海景或寶馬山之翠綠景緻。上蓋建築工程經已展開。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

大角咀嘉善街8-30A 號
(本集團佔 100%)

地盤面積

19,519 平方呎

樓面面積

175,555 平方呎

住宅單位數目

514

預計完工日期

二零一九年第一季



嘉善街8-30A號(大角咀 - 香港)(效果圖)

此商住物業鄰近集團之項目「利奧坊·曉岸」及港鐵奧運站，四周社區發展成熟，各式文康設施及購物中心齊備。項目現正進行上蓋建築工程。

青山公路古洞段88號 —
高爾夫·御苑(本集團佔 100%)

地盤面積

154,280 平方呎

樓面面積

555,399 平方呎

住宅單位數目

590

預計完工日期

二零一九年第二季



高爾夫·御苑(古洞 - 香港)(效果圖)

「高爾夫·御苑」前臨香港哥爾夫球會，毗鄰行政長官粉嶺別墅及香港賽馬會－雙魚河鄉村會所，在此尊貴非凡地段之上將建有二十五幢洋房，以及八座住宅大樓。其玻璃幕牆設計通透時尚，令室內光線充沛之餘，住戶更可飽覽開揚之翠綠景緻。項目現正進行上蓋建築工程，並已於二零一七年三月展開預售。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

香港仔田灣街12-18號
(本集團佔100%)

地盤面積

4,060 平方呎

樓面面積

37,566 平方呎

住宅單位數目

142

預計完工日期

二零一九年第二季



田灣街12-18號 (香港仔 - 香港) (效果圖)

該項目現正進行地基工程，將發展成為二十四層高之精品住宅，配以零售商舖。

西環皇后大道西460號
(本集團佔100%)

地盤面積

28,027 平方呎

樓面面積

272,301 平方呎

住宅單位數目

645

預計完工日期

二零一九年第三季

項目座落港鐵「香港大學」站之上，鄰近名校林立，地基工程已經完成，將發展成為樓高三十五層之商住物業。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

北角電氣道218號
(本集團佔100%)

地盤面積

9,600 平方呎

樓面面積

143,993 平方呎

預計完工日期

二零一九年第四季



電氣道218號(北角 - 香港)(效果圖)

該項目由前「香港麗東酒店」重建而成，將提供一幢二十二層高之甲級寫字樓，再配以兩層商舖樓面、一層平台花園以及兩層地下停車場。地基工程正在進行。該項目鄰近港鐵站，兼可遠眺維港海景，將與鄰近之「友邦廣場」及京華道臨海甲級寫字樓，組成北角區之商業樞紐。

各類發展項目之位置

已開售尚有餘貨之主要發展項目

- 1 迎海 (第一至五期)
- 2 尚悅
- 3 逸峯
- 4 曉珀
- 5 曉尚
- 6 曉薈
- 7 天匯
- 8 名家匯
- 9 翠峰
- 10 城中匯
- 11 曉盈
- 12 曉悅
- 13 倚南
- 14 雋琚
- 15 曉珀·御
- 16 傲形
- 17 柏匯
- 18 利奧坊·曉岸
- 19 迎豐
- 20 海柏匯
- 21 帝滙豪庭
- 22 南昌一號
- 23 加多利軒
- 24 Global Gateway Tower
- 25 東貿廣場

擬於二零一七年開售之項目

- 26 高爾夫·御苑
- 27 創豪坊
- 28 西環皇后大道西460號
- 29 元朗市地段527號
- 30 北角英皇道856號
- 31 香港仔田灣街12-18號
- 32 尖沙咀山林道38號
- 33 創匯國際中心

舊有市區地盤發展中項目

- 34 中環砵甸乍街45號
- 35 山頂盧吉道29A號
- 36 北角京華道18號
- 37 北角電氣道218號
- 38 油塘灣

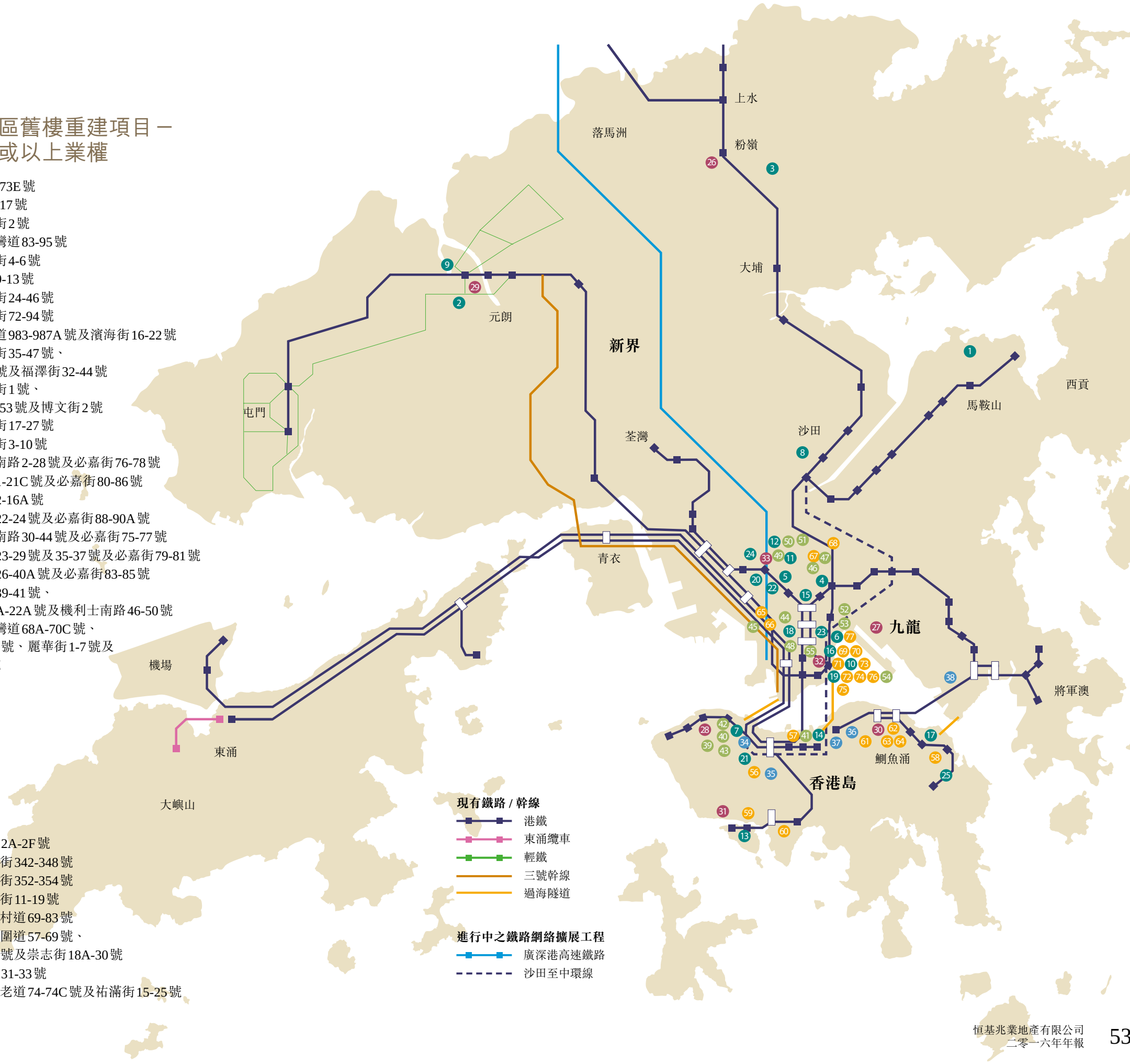
新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權

- 39 上環忠正街1-17號
- 40 上環樓梯臺1-4號
- 41 灣仔莊士敦道206-212號
- 42 半山羅便臣道62C號及西摩臺6號
- 43 半山西摩道4A-4P號
- 44 大角咀嘉善街8-30A號
- 45 大角咀角祥街25-29號
- 46 深水埗西洋菜北街456-466號及黃竹街50-56號
- 47 石硤尾巴域街1-15號及南昌街202-220號

新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成或以上業權

- 56 半山堅道73-73E號
- 57 灣仔活道13-17號
- 58 西灣河太祥街2號
- 59 香港仔石排灣道83-95號
- 60 香港仔田灣街4-6號
- 61 大坑新村街9-13號
- 62 鰂魚涌濱海街24-46號
- 63 鰂魚涌濱海街72-94號
- 64 鰂魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-22號
- 65 大角咀利得街35-47號、角祥街2-16號及福澤街32-44號
- 66 大角咀嘉善街1號、大角咀道39-53號及博文街2號
- 67 石硤尾巴域街17-27號
- 68 石硤尾耀東街3-10號
- 69 紅磡機利士南路2-28號及必嘉街76-78號
- 70 紅磡黃埔街1-21C號及必嘉街80-86號
- 71 紅磡黃埔街2-16A號
- 72 紅磡黃埔街22-24號及必嘉街88-90A號
- 73 紅磡機利士南路30-44號及必嘉街75-77號
- 74 紅磡黃埔街23-29號及35-37號及必嘉街79-81號
- 75 紅磡黃埔街26-40A號及必嘉街83-85號
- 76 紅磡黃埔街39-41號、寶其利街12A-22A號及機利士南路46-50號
- 77 土瓜灣土瓜灣道68A-70C號、下鄉道14-16號、麗華街1-7號及美華街2-8號

- 48 佐敦德成街2A-2F號
- 49 長沙灣元州街342-348號
- 50 長沙灣元州街352-354號
- 51 長沙灣永隆街11-19號
- 52 九龍城福佬村道69-83號
- 53 土瓜灣馬頭圍道57-69號、庇利街2-20號及崇志街18A-30號
- 54 紅磡黃埔街31-33號
- 55 何文田窩打老道74-74C號及祐滿街15-25號



現有鐵路 / 幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

進行之鐵路網絡擴展工程

- 廣深港高速鐵路
- 沙田至中環線

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契 屆滿 年期	本集團 所佔權益 (%)	所佔樓面面積(平方呎)					所佔車位 數目
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業	合共	
香港島									
惠苑	半山麥當奴道 36 號	2895	100.00	108,214	-	-	-	108,214	49
富衛金融中心	中環德輔道中 308-320 號	2865	100.00	-	31,987	182,373	-	214,360	-
友邦廣場	北角電氣道 183 號	2047	100.00	-	22,338	490,072	-	512,410	207
國際金融中心一期	中環港景街 1 號	2047	40.77	-	53,465	319,833	-	373,298	71
國際金融中心二期 (33 至 52, 55, 56 及 77 至 88 樓除外)	中環金融街 8 號	2047	40.77	-	207,474	451,857	-	659,331	189
四季匯	中環金融街 8 號	2047	40.77	216,103	-	-	-	216,103	7
問月酒店	灣仔謝斐道 388-390 號	2026	100.00	66,128	-	-	-	66,128	-
九龍									
荷李活中心	旺角彌敦道 610 號	2047	33.33	-	33,511	64,422	-	97,933	-
宏基中心	新蒲崗大有街 29 號	2047	100.00	-	-	-	150,212	150,212	-
威達工貿商業中心	新蒲崗八達街 9 號	2047	100.00	-	-	161,998	-	161,998	40
宏利金融中心	觀塘偉業街 223-231 號	2050	88.50	-	47,860	919,004	-	966,864	394
鴻圖道 78 號	觀塘鴻圖道 78 號	2047	100.00	-	-	-	119,995	119,995	16
鴻圖道 52 號 (前稱百本中心)	觀塘鴻圖道 52 號	2047	100.00	-	-	-	125,114	125,114	-
友邦九龍金融中心	新蒲崗太子道東 712 號	2047	100.00	-	-	216,593	-	216,593	70
百匯軒	旺角荔枝角道 33 號	2026	100.00	-	13,620	-	-	13,620	-
星匯居	長沙灣通州街 500 號	2055	100.00	-	53,443	-	-	53,443	-
天文臺道 8 號	尖沙咀天文臺道 8 號	2064	50.00	-	45,312	37,273	-	82,585	32
新界									
粉嶺中心	粉嶺新運路 33 號	2047	100.00	-	151,513	-	-	151,513	302
花都廣場	粉嶺百和路 88 號	2047	60.00	-	94,657	-	-	94,657	130
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100.00	-	195,280	-	-	195,280	78
匡湖居	西貢丈量約份第 210 約地段第 526 號	2047	40.00	-	9,566 (註)	-	-	9,566	151
荃灣千色匯 I	荃灣翠安街 68 號	2047	74.96	-	138,555	156,981	-	295,536	100
荃灣千色匯 II	荃灣青山道 145-165 號	2047	100.00	-	155,022	-	-	155,022	85

業務檢討 — 香港業務 · 主要已建成收租物業

名稱	位置	地契 屆滿 年期	本集團 所佔權益 (%)	所佔樓面面積(平方呎)					所佔車位 數目
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業	合共	
灣景廣場	荃灣大道 88 號	2047	100.00	-	154,259	-	-	154,259	104
沙田中心	沙田橫壆街 2-16 號	2047	100.00	-	100,029	-	-	100,029	408
沙田廣場	沙田正街 21-27 號	2047	77.55	-	114,730	-	-	114,730	67
新港城 A 及 B 座	馬鞍山鞍誠街 18 號	2047	100.00	-	9,305	-	-	9,305	-
新港城 C 及 D 座	馬鞍山鞍誠街 22 號	2047	100.00	-	10,236	-	-	10,236	-
新港城 N, P, Q 及 R 座	馬鞍山鞍誠街 8 號	2047	100.00	-	58,881	-	-	58,881	186
新港城中心	馬鞍山鞍祿街 18 號	2047	100.00	-	532,637	-	-	532,637	829
新港城廣場	馬鞍山西沙路 628 號	2047	100.00	-	79,642	-	-	79,642	224
元朗千色匯	元朗教育路 1 號	2047	100.00	-	140,341	-	-	140,341	51
新寶城商場	將軍澳銀澳路 1 號	2047	100.00	-	35,186	-	-	35,186	-
牽晴間購物廣場	粉嶺一鳴路 23 號	2047	100.00	-	87,766	-	-	87,766	-
新都城中心二期商場	將軍澳欣景路 8 號	2047	100.00	-	956,849	-	-	956,849	669
都會豪庭 — 新都城中心 三期商場	將軍澳賢業路 8 號	2047	100.00	-	266,954	-	-	266,954	233
東薈城	大嶼山東涌達東路 20 號	2047	20.00	-	92,536	32,280	-	124,816	233
豫豐花園	屯門福亨村路 8 號	2052	100.00	-	30,139	-	-	30,139	250
迎海薈	馬鞍山烏溪沙路 8 號	2060	59.00	-	58,131	-	-	58,131	328
			總計：	390,445	3,981,224	3,032,686	395,321	7,799,676	5,503

註：集團另自佔一百二十一個船位及三十個旱塢船位。



恒基·誉珑岛



恒基·誉珑岛

恒基·誉珑岛
— THE ISLAND —

誉珑岛
宜兴市

主要物業發展進度

鞍山市

恒基·凱旋門 (本集團佔 100%)



恒基·凱旋門 (鞍山市) 效果圖

「恒基·凱旋門」座落鞍山市市中心，鄰近環境優美之玉佛山公園，將分期發展成為總樓面面積約三百五十萬平方呎之高檔住宅小區。一期為營銷中心。二期住宅樓面面積約一百二十萬平方呎，另有約一萬八千平方呎商舖樓面，已於二零一三年動工興建，並於二零一六年十月交付。三期住宅樓面面積約七十一萬平方呎，已於二零一六年八月動工興建，四期發展項目現正在規劃中。

長沙市

恒基·凱旋門 (本集團佔 100%*)



恒基·凱旋門 (長沙市)

「恒基·凱旋門」分三期興建，共提供約六百七十萬平方呎之優質住宅樓面，當中樓高三十三層並以凱旋門作為其建築設計風格之大樓，已成為星沙新城當地之新地標。第 1、2A、2B 及 3A 期項目已經竣工交付，引進之長沙名校“大同星沙小學”已經開學。餘下之項目則將提供約二百零五萬平方呎之住宅樓面、三十二萬平方呎之酒店式公寓、商業等配套設施，預計可於二零一八年至二零一九年期間陸續落成。

(*旭輝控股(集團)有限公司(“旭輝”)將參與開發第 3B 及 3C 期，佔分攤成本及經濟利益 30%。)

業務檢討 — 內地業務 · 主要物業發展進度

成都市

成都環貿廣場 (本集團佔 30%)



成都環貿廣場 (成都市)



成都環貿廣場位處東大街商業金融核心地段，臨近二環路，毗鄰沙河，眺望塔子山公園。成都環貿廣場為地鐵上蓋項目，已通車之地鐵二號線及規劃中之地鐵八號線在此匯合，離成都高鐵東客站亦僅兩站之隔，前往其他省市非常便捷。項目總樓面面積逾一千三百萬平方呎，匯聚甲級寫字樓、大型時尚購物商場、商業設施及豪華住宅於一體。首期住宅「天曜」總樓面面積合共約一百六十萬平方呎，已售罄並竣工交付。面積逾五百萬平方呎二期綜合體項目全面施工中，其中推出五百四十多個單位的住宅認購踴躍。

大連市

恒基 · 碧桂園金石灘項目 (本集團佔 50%)



恒基 · 碧桂園金石灘項目 (大連市)



項目位於金石灘風景區，鄰近輕軌站及楓葉國際中學。整個項目佔地約三百二十萬平方呎，將分期發展成為低密度豪華住宅項目，並具備住客會所及商業配套設施，為大約一千六百戶家庭提供樓面面積合共約一百四十萬平方呎，當中首期逾九百個住宅單位及商業配套設施已經竣工交付。二期已全面開工，將於二零一七年開售。

廣州市

海珠廣場站項目 (本集團佔 100%)



海珠廣場站項目 (廣州市) 效果圖

座落越秀商務中心區之海珠廣場站項目，將為集團另一地標式綜合發展物業。該項目總樓面面積逾一百八十萬平方呎，當中包括約八十四萬平方呎之高檔商場，以及兩幢樓面面積共逾九十八萬平方呎之辦公大樓。項目位於珠江江畔，並處於地鐵二號線及六號線之交匯處 – 海珠廣場地鐵站之上。設計已完成，現在興建中，計劃於二零一九年年底竣工。

南京市

玲瓏翠谷 (本集團佔 100%)



玲瓏翠谷 (南京市)

該項目座落仙林新城，佔地約一百六十萬平方呎，將分三期發展成為豪華住宅社區，並提供幼兒園、文娛康體、社區中心等配套設施，合共提供樓面面積約一百一十萬平方呎。隨著多間院校及大學陸續遷入，加上仙林中心地鐵站開通運作，該著名大學城之社區及交通配套日趨完善。首期工程於二零一三年落成，第二期項目隨即於二零一四年首季動工，並於二零一六年第二季完成。目前以商業及社區配套為主的三期正施工中。

業務檢討 — 內地業務 · 主要物業發展進度

上海市

恒基旭輝中心 (本集團佔 50%)



恒基旭輝中心 (上海市)

一幅位於閔行虹橋核心商務區，佔地約九十一萬平方呎之地塊，將發展成為可售面積約一百三十五萬平方呎之優質寫字樓，兼具豪華住宅及商業樓面，提供總可售面積逾一百七十三萬平方呎，將於二零一七年年中全面完成。

徐匯濱江商業項目 (本集團佔 100%)



徐匯濱江商業項目 (上海市) 效果圖

項目位處黃浦江延伸地帶西岸傳媒港範圍，將成為徐匯濱江發展區之區內核心。該項目坐擁交通及臨江優勢，並計劃發展成為一幢坐擁樓面約一百八十萬平方呎甲級寫字樓，以及約二十萬平方呎商場之地標性建築。項目計劃二零一九年年底前竣工，現樁基工程已完工，正進行地下基抗支護工程施工。

業務檢討 — 內地業務 · 主要物業發展進度

金河灣 (本集團佔100%)



金河灣 (瀋陽市)

項目位處風光明媚之蒲河新區，附近有月牙湖、蒲河及公園山丘等天然美景，將發展成為低密度及小高層住宅社區，合共提供約七百五十六萬平方呎樓面面積。首期之六十八間低密度住宅，樓面面積約二十六萬平方呎，已於二零一四年落成。第二期工程建有三百一十六間低密度及一幢小高層住宅，合共提供約一百一十五萬平方呎樓面面積，亦已於二零一六年第三季建成。

蘇州市

水漾花城 (本集團佔100%*)



水漾花城 (蘇州市)

水漾花城為相城區之社區綜合發展項目，由於周邊設施不斷改善，令交通更為便捷。配合蘇州有江南水鄉之美譽，項目將採合其水鄉特色作為建築風格。整個項目將分六期發展，總樓面面積超過六百三十六萬平方呎。第一至第三期合共二千二百七十六個豪華府第經已落成，涉及之總樓面面積逾二百七十九萬平方呎。第四期備有六百八十二個豪華住宅，合共約九十一萬平方呎亦已於二零一六年下半年竣工。第五期一千二百三十三個豪華住宅，合共約一百四十五萬平方呎，已於二零一四年第四季動工，餘下的第六期八百九十二個豪華住宅，合共約一百零九萬平方呎正動工興建。毗鄰水漾花城住宅社區為綜合商業項目，首期樓面面積約九十九萬平方呎，主體施工工程已大致完成，預計於二零一七年第二季竣工。

(*旭輝將參與開發第五期(第24號及30號棟)及六期，佔分攤成本及經濟利益30%。)

業務檢討 — 內地業務 · 主要物業發展進度

恒基 · 旭輝城 (本集團佔 50%)



恒基 · 旭輝城 (蘇州市) 效果圖

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

鐵嶺市

恒基 · 名匯廣場 (本集團佔 100%)



恒基 · 名匯廣場 (鐵嶺市) 效果圖

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

西安市

御錦城 (本集團佔 50%)



御錦城 (西安市) 效果圖



「御錦城」為集團與新加坡凱德城鎮開發私人有限公司共同發展之項目。該項目位於河景秀麗之滄瀟生態園內，並有地鐵連接市中心。該項目全部建成時將擁有樓面面積約三千二百四十萬平方呎，可為二萬八千多個家庭提供家園。其中第1A、1B (C1及C2)、2A、3A (C1及C2)、2R6、4R1及2R2 (C1及C2) 期，總樓面面積合共為一千二百五十九萬平方呎，已於早前落成。第2R4期住宅樓面面積約一百八十五萬平方呎，即將於二零一七年年尾落成。至於第3R2期及2R5期第一標段，住宅樓面面積分別約二百一十六萬平方呎及一百五十二萬平方呎，也已分別於二零一六年第四季及二零一七年第一季開工建設，並將於二零一七年上半年相繼開盤銷售。此外，4M1地塊綜合購物商場第一期也將於二零一七年年中期開工建設，為本項目及周邊區域提供更完善的商業配套。

恒基 · 碧翠錦華 (本集團佔 100%)



恒基 · 碧翠錦華 (西安市)



座落於市內交通要塞東二環路之金花北路路段，並且鄰近胡家廟地鐵站，「恒基 · 碧翠錦華」將分三期發展，為二千七百四十四個家庭提供住宅樓面面積合共逾三百四十七萬平方呎。第一期約四十九萬平方呎樓面面積已全部售罄，並於二零一二年落成。第二期約二百二十萬平方呎之豪華高層住宅單位，於二零一二年首季動工。當中第2A及2B期已竣工及交付買家使用。至於2C期則於二零一四年第四季預售，並於二零一六年十二月落成。此外，項目第三期將提供約七十八萬平方呎樓面面積之豪華住宅單位，亦已於二零一四年第三季動工，並分兩批將分別於二零一七年第三季及二零一九年第二季交付買家使用。

徐州市

恒基 · 雍景新城 (本集團佔 100%)



恒基 · 雍景新城 (徐州市)

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

宜興市

恒基 · 譽瓏湖濱 (本集團佔 100%*)



恒基 · 譽瓏湖濱 (宜興市)

位處湖景優美清靜之東海新區，距離市中心僅五分鐘車程，「恒基 · 譽瓏湖濱」將分六期開發成為具備高、低層住宅樓群之湖畔綜合社區，合共為逾六千八百戶提供約九百萬平方呎樓面面積。

F地塊第1A/1B/1C期合共提供約一百八十萬平方呎住宅樓面面積，以及第1D期所提供之商住樓面合共約三十萬平方呎，均已落成。至於B1地塊第1A/1B/1C期提供住宅及商業樓面面積分別約一百四十萬平方呎及五萬平方呎，亦已於二零一六年第四季落成。未開發期數為F地塊2-3期及B1地塊2-3期，商住樓面合共約五百四十五萬平方呎，合共逾四千三百戶。F地塊2A期現已開工，預計二零一九年第三季度完成。

(*旭輝將參與開發F地塊2A、2B、3期及B1地塊2及3期，佔分攤成本及經濟利益50%。)

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契屆滿 年期	本集團 所佔權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)			所佔車位 數目
				商業	寫字樓	合共	
北京							
環球金融中心	朝陽區東三環中路 1 號	2044	100.00	212,644	1,999,947	2,212,591	1,163
上海							
名人商業大廈	黃埔區南京東路 300 號	2053	100.00	406,618	427,980	834,598	272
六八八廣場	靜安區南京西路 688 號	2044	100.00	49,807	660,829	710,636	404
港匯中心二座	徐匯區虹橋路 3 號	2043	100.00	–	687,981	687,981	–
恒匯國際大廈	閘北區恒豐路 568 號	2042	100.00	65,467	368,658	434,125	186
環智國際大廈	閘北區恒豐路 436 號	2042	100.00	52,922	355,882	408,804	163
不夜城廣場	閘北區天目西路 547 號	2042	100.00	293,448	142,353	435,801	272
廣州							
恒寶廣場	荔灣區寶華路 133 號	2040	100.00	653,557	–	653,557	347
總計：				1,734,463	4,643,630	6,378,093	2,807

業務模式及策略方向

業務模式

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

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

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

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

策略方向

本集團採取以下的策略，致力長遠為股東爭取最大的價值：

以低地價成本建造可持續未來

本集團透過收購市區舊樓重建項目，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項均為行之有效擴展土地儲備途徑，既令土地來源較易掌握，兼且成本合理，可為本集團帶來長遠之發展收益。

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

位於主要地域之物業投資帶來穩定收入

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

擴展中國內地市場

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

業務模式及策略方向

持有策略投資作為穩定回報

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

審慎財務策略

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

財務回顧

管理層討論及分析

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

收入及盈利

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

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	增加 %
本公司股東應佔盈利			
— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	21,916	21,326	+3%
— 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)(「基礎盈利」)(註)	14,169	11,009	+29%

註：本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)，並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本年度內售出之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣2,119,000,000元(二零一五年：港幣616,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

財務回顧

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

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

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入－附屬公司

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

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

財務回顧

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

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

除稅前盈利－附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	2,542	3,349	(807)	-24%
中國內地	1,445	631	814	+129%
	3,987	3,980	7	+0.2%

截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣807,000,000元（或24%），主要是由於誠如上述有關來自本集團附屬公司持有之香港物業銷售項目之總收入減少所引致。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣814,000,000元（或129%），主要是由於誠如上述有關來自本集團附屬公司持有之中國內地物業銷售項目之總收入增加所引致，以及本集團應佔位於上海市「車墩安貝爾花園」項目（於二零一六年十月竣工完成及為本集團擁有35%權益之合營企業所持有）之物業銷售除稅前盈利貢獻港幣206,000,000元（二零一五年：無）。

財務回顧

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元		
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻:</i>				
附屬公司	3,542	3,530	12	+0.3%
聯營公司	187	426	(239)	-56%
合營企業	258	24	234	+975%
	3,987	3,980	7	+0.2%

本集團應佔聯營公司截至二零一六年十二月三十一日止年度物業銷售之除稅前盈利貢獻減少，主要是由於本集團應佔來自位於中國內地之上海市「恒基旭輝中心」項目（為本集團之一間聯營公司持有、並於二零一五年度內竣工完成之項目）之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣234,000,000元。

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

物業租賃

總收入 – 附屬公司

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

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻:</i>				
香港	3,871	3,852	19	+1%
中國內地	1,688	1,737	(49)	-3%
	5,559	5,589	(30)	-1%

財務回顧

除稅前租金淨收入 – 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，本集團按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	5,132	4,950	182	+4%
中國內地	1,349	1,353	(4)	-0.3%
	6,481	6,303	178	+3%
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	4,227	4,114	113	+3%
聯營公司	761	731	30	+4%
合營企業	1,493	1,458	35	+2%
	6,481	6,303	178	+3%

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

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

財務回顧

百貨業務

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

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

酒店經營及其他業務

酒店經營包括截至二零一六年十二月三十一日止年度內本集團旗下之兩間酒店，即「北角麗東軒」及「觀塘麗東酒店」。其他業務主要包括建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，酒店經營及其他業務之收入較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度減少港幣24,000,000元(或2%)至港幣1,459,000,000元，主要是由於：(i) 酒店經營之收入減少港幣21,000,000元，乃由於「香港麗東酒店」於二零一五年八月二十五日停止經營業務並作重建發展為一項寫字樓物業，因而引致收入貢獻之損失；及(ii) 建築工程收入減少港幣204,000,000元，主要是由於本年度內「迎海」項目已竣工完成；惟被(iii) 提供第一按揭貸款及第二按揭貸款予物業買家之利息收入增加港幣64,000,000元；(iv) 來自投資之股息收入增加港幣100,000,000元；及(v) 出售租賃土地、及提供清潔和保安服務收入合共增加港幣39,000,000元而部分抵銷。

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

財務回顧

聯營公司

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣3,891,000,000元（二零一五年：港幣4,247,000,000元），較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度減少港幣356,000,000元（或8%）。撇除截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）港幣867,000,000元（二零一五年：港幣864,000,000元）後，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣3,024,000,000元（二零一五年（重列）：港幣3,459,000,000元，已調整加回於該年度內售出之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動港幣76,000,000元，以使與以上「收入及盈利」一段中「註」項所表達之基準一致），較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度減少港幣435,000,000元（或13%）。

除稅後基礎盈利之按年減少主要是由於下列原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣14,000,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港燃氣業務保持穩定增長，但中國內地公用燃氣及新能源業務則受到人民幣貶值及國際油價低迷所影響；
- (ii) 本集團應佔香港小輪（集團）有限公司之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣1,000,000元，主要是由於本集團應佔物業租賃之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣7,000,000元，惟被本集團應佔來自物業銷售之除稅後盈利貢獻減少港幣5,000,000元而部分抵銷；
- (iii) 本集團應佔美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）之除稅後基礎盈利貢獻減少港幣191,000,000元，主要是由於本集團應佔於相應截至二零一五年十二月三十一日止年度投資物業「諾士佛台」出售收益港幣132,000,000元並沒有再次發生、及截至二零一六年十二月三十一日止年度內本集團於市場購買合共3,302,000股美麗華股份而產生之議價收購收益減少港幣54,000,000元；及
- (iv) 本集團應佔來自位於中國內地之上海市「恒基旭輝中心」項目物業銷售之除稅後盈利貢獻減少港幣258,000,000元。

財務回顧

合營企業

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣3,889,000,000元（二零一五年：港幣4,053,000,000元），較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度減少港幣164,000,000元（或4%）。撇除本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）港幣2,436,000,000元（二零一五年：港幣2,814,000,000元）後，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣1,453,000,000元（二零一五年：港幣1,239,000,000元），較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度增加港幣214,000,000元（或17%）。此按年之增加主要是由於本集團應佔位於中國內地上海市「車墩安貝爾花園」項目（為於二零一六年十月竣工完成之合營企業項目）之物業銷售除稅後盈利貢獻港幣156,000,000元（二零一五年：無）。

融資成本

截至二零一六年十二月三十一日止年度，確認為支出之融資成本（包括利息支出及其他借貸成本）為港幣882,000,000元（二零一五年：港幣842,000,000元）。截至二零一六年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本為港幣1,740,000,000元（二零一五年：港幣1,795,000,000元）。

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

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣7,013,000,000元（二零一五年：港幣7,310,000,000元）。

財務回顧

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一六年十二月三十一日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃已發行及尚未償還（並由本公司擔保償還）之票據賬面總金額為港幣8,004,000,000元（二零一五年：港幣10,202,000,000元），票據償還期限為介乎五年至二十年（二零一五年：介乎四年至二十年）之間。該等票據已包括在本集團於二零一六年十二月三十一日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及）。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

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

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

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

財務回顧

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
經營盈利（計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前） 加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	15,007	13,192
利息支出（利息資本化前）	1,564	1,610
利息償付比率（倍）	10	8

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據（「票據」）、以日圓計值之銀行借款（「日圓借款」）、及以美元計值之定息債券（「債券」）。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一六年十二月三十一日為672,000,000美元、50,000,000英鎊、200,000,000新加坡元及10,000,000,000日圓（二零一五年：672,000,000美元、50,000,000英鎊、200,000,000新加坡元及10,000,000,000日圓）之票據、債券及日圓借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一六年十二月三十一日為港幣11,450,000,000元（二零一五年：港幣11,700,000,000元）之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

財務回顧

重大收購及出售

重大出售

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

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

除上述之交易外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關附屬公司之任何重大收購或任何其他重大出售。

資產抵押

除於二零一六年十二月三十一日總賬面值為港幣411,000,000元（二零一五年：港幣689,000,000元）之若干可供出售證券及持有至期滿日之債務證券乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度以外，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。

財務回顧

資本承擔

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

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

或然負債

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

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書金額為港幣40,000,000元（二零一五年：港幣38,000,000元）；及
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買家（相關之房產證於二零一六年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣2,077,000,000元（二零一五年：港幣1,324,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除。

僱員及薪酬政策

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

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

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

五年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				
		二零一二年 (重列)	二零一三年 (重列)	二零一四年 (重列)	二零一五年	二零一六年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本年度盈利	一及三	20,201 [^]	15,948	16,752	21,326	21,916
本年度基礎盈利	一、二及三	8,116 [^]	9,232 [^]	9,818 [^]	11,009	14,169
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	一、三及五	5.78 [^]	4.48	4.64	5.87	6.03
每股基礎盈利	一、二、三及五	2.32 [^]	2.60 [^]	2.72 [^]	3.03	3.90
每股股息	一	1.06	1.06	1.10	1.45	1.55

	附註	於十二月三十一日				
		二零一二年 (重列)	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業		98,509	106,931	117,836	128,597	131,850
其他物業、廠房及設備		2,563	1,941	1,869	1,692	1,419
聯營公司權益	三	42,403 [^]	48,108	50,146	51,953	53,936
共同控制公司/ 合營企業權益		29,588	31,046	32,365	35,619	38,728
存貨		76,403	80,233	80,101	81,556	75,242
淨借貸	四	35,205	38,344	37,420	40,317	33,434
資產淨值	一及三	205,163 [^]	223,402	238,150	251,247	263,534
淨借貸相對資產淨值		17.2%	17.2%	15.7%	16.0%	12.7%
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	一、三及五	58.00 [^]	62.18	65.61	69.08	72.46

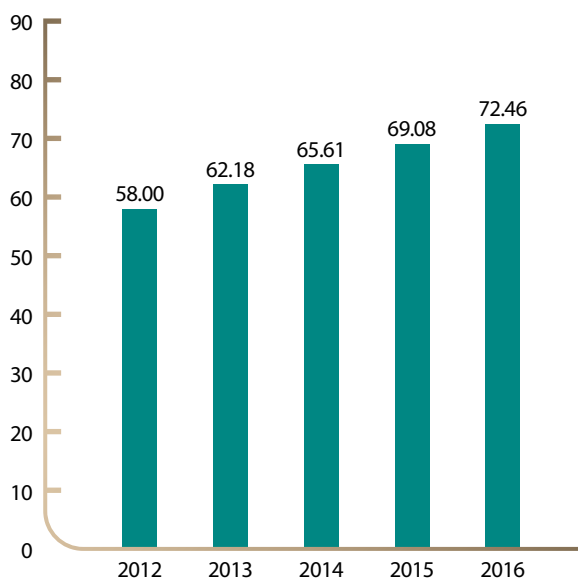
[^] 分別按照下文附註二及三所述之基礎盈利及每股基礎盈利表達基準之改變及集團會計政策變動而重列。

附註：

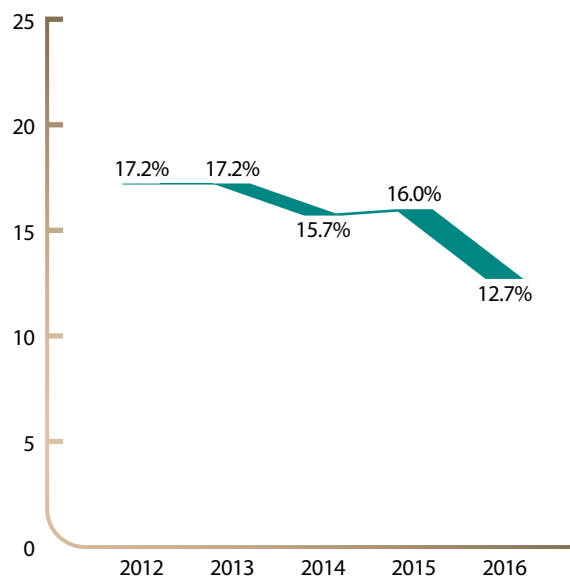
- 一 以上所示或提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 二 「基礎盈利」和「每股基礎盈利」的定義載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報內之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表附註十四(b)。
- 三 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於採納經修訂之《香港會計準則》第十九號「僱員福利」，因此本集團之若干聯營公司已改變其對界定福利計劃之會計政策。此會計政策變動已追溯應用，即重列於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之結餘，及相應調整截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字。
- 四 淨借貸乃指銀行借款及透支、擔保票據及同母系附屬公司借款之總額減除現金及銀行結餘。
- 五 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」，每股盈利及每股基礎盈利均以經調整紅股股份後之加權平均股份數目計算。
每股資產淨值則以各報告期間結束日當日之已發行股份數目及經調整紅股股份後之基準計算。

五年財務摘要

每股資產淨值 (港幣)

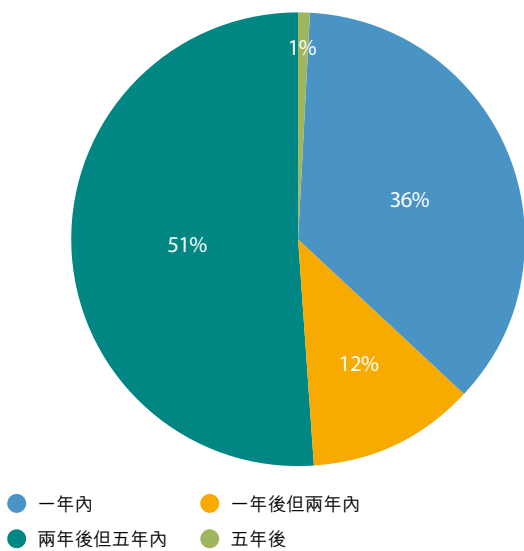


淨借貸相對資產淨值 (%)



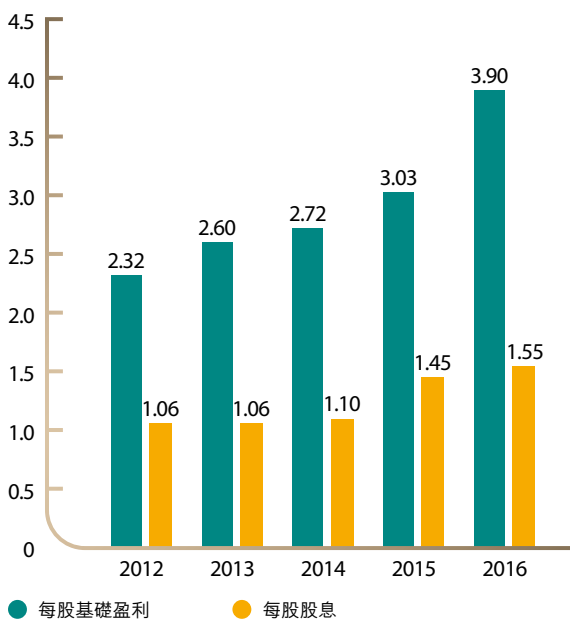
集團之銀行及其他借款償還期^{註一}

於二零一六年十二月三十一日



註一：不包括同母系附屬公司借款。

每股基礎盈利/股息 (港幣)



可持續發展及企業社會責任



本章節概述恒基地產在可持續發展方面的策略及成就。集團二零一六年的獨立可持續發展報告，力求進步，除了按照全球報告倡議組織（「GRI」）之第四版可持續發展報告指引（「G4」）框架撰寫，亦新增了按《建築與房地產業相關補充指引》的披露，輔以更詳盡的資料、個案分享及新建樹。有關這方面更多的資訊，請參閱上載於本公司網站 www.hld.com 之二零一六年可持續發展及企業社會責任報告。

恒基地產高度重視其環境、社會及管治表現，以全面的環保及企業社會責任政策為綱領，貫徹其管理策略及企業文化，同時減低對環境造成的影響，以整體社會福祉為依歸。集團不單符合並致力高出於環境相關法例及標準之基本要求，更精益求精，透過節能技術減少能源使用，採購可回收和可再生物料，以及減少使用物料等方式，提升集團的可持續發展表現。此外，集團亦以負責任的態度處置廢棄物，並致力在業務營運期間減少用紙。

在二零一六年，集團的溫室氣體及能源強度¹與上個年度比較減低了約百分之九。恒基地產致力透過嶄新設計打造可持續的產品及服務，我們的發展項目屢獲具領導地位的環保認證，包括領先能源與環境設計（LEED）白金評級、綠建環評（BEAM Plus）認證鉑金級、香港綠色建築議會環保建築大獎，和WELL健康建築標準金級前期認證等。集團的京華道18號項目，更是本港少數率先獲得WELL健康建築標準前期認證的項目之一，該認證乃評估大廈整體健康表現的新系統。集團另一位於中間道15號之卓越發展項目，則採用了一套由集團自行創立的「SEED」原則，以構建舒適宜居，並且集高能源效益系統、智能設計及淨化系統於一身的空間，有助提升四周的整體環境。至今，集團的項目已獲得十個領先能源與環境設計（LEED）認證、十八個香港建築環境評估（BEAM）認證、二十三個綠建環評（BEAM Plus）認證、四個中國綠色建築設計標識（GBDL）認證及一個WELL健康建築標準認證，這些獲認證的項目包括十六個寫字樓及商業項目、二十三個住宅項目及一個酒店項目。

¹ 此為集團設於國際金融中心二期、友邦廣場辦公室，及冠威於二零一六年管理之三十三個物業項目之溫室氣體及能源強度數據

可持續發展及企業社會責任

恒基地產嚴格監督其市場推廣及宣傳活動，確保符合所有適用條例要求。集團同時竭力保障客戶私隱，並防範涉及客戶資料的潛在危機。為了確保完善的資料處理程序，集團不時安排員工參加講座及培訓課程，以了解相關條例。集團又要求所有員工必須參與資訊科技安全測試，以識別不同部門中的任何弱點或漏洞，確保電腦系統安全穩定。

恒基地產於銷售及物業管理方面均提供卓越的客戶服務，更訂立客戶服務守則，以確保在所有客戶服務層面均達到一定的服務質素。集團物業管理團隊的意見調查亦顯示，客戶整體滿意度持續高達百分之九十七以上。

恒基地產視人力資源為最寶貴的資產，並向員工提供具競爭力的福利、培訓與發展機會，藉以促進其專業發展及健康。年內，集團合共提供了約十五萬五千小時員工培訓活動，使其在語文、談判、電腦技巧及營商技能上均有所獲益。此外，集團絕不容忍於辦公地方出現任何形式的歧視，我們透過多元化的溝通渠道，收集員工意見，並將之納入業務規劃的考量。

集團視員工健康及安全為首要考慮，除了在各業務營運層面致力締造安全和受保障的工作環境外，並透過職業健康及安全委員會及地盤安全小組，管理地盤職工的職業健康和風險。在委員會努力下，在二零一六年，集團再度錄得低意外比率，每一千名工人之意外率為6.1，遠遠低於二零一五年業界以每一千名工人計之意外率39.1。

恒基地產深明集團的業務發展和成就，與其對經濟、社會及環境方面的貢獻息息相關。集團努力透過其營運和公益項目，包括扶貧、環保教育、文化藝術、青年發展及社會創業等，冀為社區帶來正面影響。年內，集團合共支持及參與了超過九十個社區項目及十九個義工活動，聯同其上市聯營公司的義工隊，總義工服務時數逾八萬五千小時。

更多有關集團環境及企業社會責任政策及其與客戶、供應商、員工及其他持份者關係的詳情，可參閱集團二零一六年獨立可持續發展及企業社會責任報告。

企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

1) 對企業管治之承擔

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

2) 企業管治守則

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

3) 董事局

a) 董事責任及向其作出之協助

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

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

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

企業管治報告

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

b) 企業管治功能

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

c) 董事局組成

董事局現有以下十八位成員：

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

董事之個人資料詳列於本年報第121頁至第125頁。李兆基博士為李家傑博士及李家誠先生之父親，以及李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網頁。

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

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合上市規則之規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。本公司亦已符合最少三份之一董事局成員須為獨立非執行董事之要求。

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

d) 董事之委任及重選

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

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

獨立非執行董事之委任乃遵守上市規則第3.13條所列有關評估獨立性的指引。

企業管治報告

e) 董事局會議

i) 會議次數及董事出席記錄

董事局不時及每年不少於四次開會以討論本公司事務及交流意見。截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事局舉行四次會議以批准中期/全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之水平、討論本公司重要事宜及一般運作以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議記錄載列於第97頁之表內。

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

ii) 會議之常規及進行

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

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

f) 利益衝突

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

企業管治報告

g) 董事及要員責任保險

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

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

h) 董事投入時間及培訓

本公司已接獲每名董事確認於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務的確認。所有董事已向本公司披露他們於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。將於二零一七年股東週年大會膺選連任之董事，於過去三年在上市公眾公司出任董事之資料已載於一般授權通函中。有關董事之其他資料，載於本年報第 121 頁至第 125 頁之董事個人資料中。

於本年度內，本公司安排講者向本公司之董事就相關議題（重點在董事之角色、功能及職責以及企業管治）舉行講座及演講。本公司不時提供最新法例及規則之簡報予董事閱讀。本公司亦鼓勵董事參加外界舉辦之講座及研討會以加強彼等知識以履行作為董事之職責。本公司定期向董事提供由專業機構舉辦之研討會之資料，並由公司秘書部處理研討會之報名事宜。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，所有董事於二零一六年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，及閱讀最新法例及規則及其他有關參考資料。

4) 董事局委員會

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

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

a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局作出報告。審核委員會之成員如下：

獨立非執行董事

鄺志強 (主席)

高秉強教授

胡經昌

梁希文

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

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會已履行之主要職務包括審閱及推薦重聘核數師、批准聘任核數師之條款（包括酬金）及審核計劃、審閱截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期報告及中期業績公佈、審閱截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及全年業績公佈、審閱本集團稽核部之工作及評估本集團之風險管理及內部監控系統之成效。此外，審核委員會與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

企業管治報告

b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事

李兆基博士

林高演博士

獨立非執行董事

胡經昌 (主席)

鄺志強

高秉強教授

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

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員及高層管理人員之薪酬架構及二零一七年薪酬之增幅水平，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。

依照公司條例(第622章)及上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第178頁至第180頁財務報表附註九中，而高層管理人員酬金按等級之分析詳列於第181頁財務報表附註十中。董事袍金訂為每位執行董事/非執行董事每年港幣十萬元、每位獨立非執行董事每年港幣二十萬元及每名獨立非執行董事作為(i)審核委員會之成員每年額外酬金港幣二十五萬元、(ii)提名委員會之成員每年額外酬金港幣五萬元、(iii)薪酬委員會之成員每年額外酬金港幣五萬元及(iv)企業管治委員會之成員每年額外酬金港幣十萬元，直至本公司於股東大會上另行決定為止。董事之其他酬金則由董事局不時參照董事之職責以釐定及經薪酬委員會審閱。

有關建議由二零一七年七月一日起增加董事袍金已獲薪酬委員會推薦。詳情載列於第241頁股東週年大會通告第三項。

企業管治報告

c) 提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事

李兆基博士 (主席，如缺席，由高秉強教授擔任主席)

林高演博士

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

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

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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了三次會議以評核本公司之獨立非執行董事之獨立性、推薦延長非執行/獨立非執行董事之任期，以及檢討董事局之人數及人選及董事局成員多元化政策。經上述檢討後，提名委員會認為，董事局成員多元化政策為適合及有效。提名委員會推薦委任鄺志強先生為企業管治委員之成員，接替於二零一六年六月退任之獨立非執行董事鍾瑞明博士。

提名委員會知悉胡經昌先生（「胡先生」）自二零零五年起擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。根據企業管治守則，彼之建議續任須獲股東於即將舉行之股東週年大會以獨立決議案形式審議通過。

企業管治報告

胡先生為本公司薪酬委員會之主席，以及審核委員會及提名委員會之成員。於彼在任期間，胡先生符合擔任獨立非執行董事獨立性之所有要求。除此之外，多年來彼為本公司帶來客觀及獨立意見，及維持彼之獨立角色，提名委員會之成員認為胡先生之長期服務不會影響彼之獨立判斷及滿意胡先生具備可繼續履行獨立非執行董事之角色所需之品格、誠信和經驗。胡先生亦為恒基兆業發展有限公司（「恒發」）之獨立非執行董事。彼於本集團並無擔任任何管理層角色。提名委員會之成員根據往年彼之獨立工作範圍，以及彼之年度獨立確認函已全面遵守上市規則第3.13條，提名委員會之成員滿意胡先生之獨立性，彼過往逾九年之服務及擔任恒發之共同董事職務，均不會影響彼之獨立判斷。

d) 企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年十月成立，成員包括：

獨立非執行董事

鄺志強 (主席) (於二零一六年六月二日獲委任)

梁希文

潘宗光教授

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

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

於本年度，企業管治委員會舉行了一次會議以檢討本公司於企業管治之政策及常規，以及為二零一六年企業管治報告制定工作計劃。

企業管治報告

e) 董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席記錄

下表展示截至二零一六年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會會議及股東週年大會之出席記錄：

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

備註：1. 於二零一六年六月二日李鏡禹先生及鍾瑞明博士退任前只舉行了一次董事局會議。

5) 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零一六年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團截至年結日之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第130頁至第135頁核數師報告內。

6) 核數師薪酬

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務可收取約港幣18,300,000元（二零一五年：港幣20,000,000元）及港幣10,200,000元（二零一五年：港幣8,300,000元），所提供之非審核服務為稅務服務、企業及諮詢服務。

7) 標準守則

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

8) 持續關連交易

本公司獨立非執行董事及核數師審閱了刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易（「持續關連交易」）。稽核部已審閱持續關連交易連同相關之內部監控，並已向本公司獨立非執行董事確認，持續關連交易乃根據相關協議之定價機制所進行。

9) 內幕消息政策

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

10) 企業社會責任

本公司為於二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

企業管治報告

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

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

11) 內部審計、風險管理及內部監控

內部審計

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

本公司之稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控以及風險管理有效地發揮運作。同時亦認為有足夠的資源、員工資歷及經驗及培訓課程。

本公司已於公司內聯網中建立一個電子郵件之連結，以供員工直接向副主席反映對本集團營運之意見或關注。此外，本公司於其網頁另外設立電郵連結，讓持份者可自由提供對本公司營運之意見及建議，本公司就所提出之問題採取適當之行動。

風險管理及內部監控

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

風險管理需具有前瞻性以確保重大風險：

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

i) 風險管理方針

本集團之風險管理綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。

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

企業管治報告

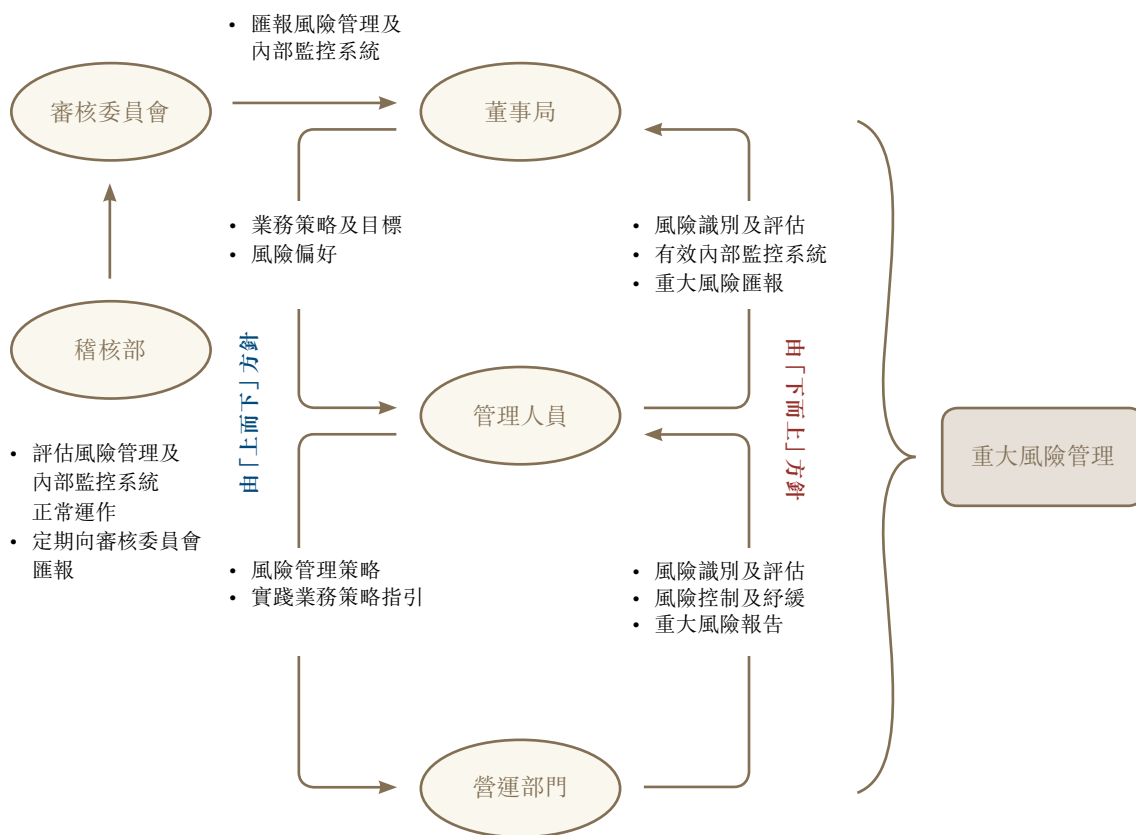
本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施及監察相關風險管理及內部監控系統。過程包括保持風險登記冊所列明重大風險細節，連同本集團重要部門匯報之監控措施。「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事局考慮重大風險。

審核委員會之經修訂職權範圍，其中載述檢討風險管理和監控系統的責任。此外，風險管理政策已獲採納作為風險管理及內部監控系統之指引。風險管理政策已載列於本公司網站。

ii) 風險管理報告及框架

稽核部透過審核，從而評估截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之風險管理及內部監控系統之正常運作。擬將評估程序持續進行。審核委員會檢討及考慮由稽核部呈上風險管理審查結果後，向本公司董事局匯報及向董事局確認風險管理及內部監控系統有效及足夠。

下圖概述了本集團對於風險管理由「上而下」及「下而上」方面之互補之綜合方案。



iii) 重大風險及監控/紓緩

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

a) 法規及條例風險

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

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

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

b) 經濟風險

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

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

c) 市場風險

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

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

d) 財務風險

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

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

企業管治報告

e) 形象/商譽風險

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

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

f) 銷售、租務、建築及物業發展風險

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

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

12) 公司秘書

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

於年度內，公司秘書已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

13) 股東權利及投資者關係

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

本公司之股東週年大會為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年大會之通告會安排在該股東週年大會舉行前最少二十個營業日發送各股東。所有董事局委員會之主席均獲邀參加股東週年大會。董事局主席及所有董事委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答任何提問。核數師亦獲邀參加股東週年大會以回答有關進行核數、編製及核數師報告之內容、會計政策及核數師之獨立性之問題。本公司之政策為促進股東參與本公司之事務及於股東週年大會上與股東就公司業務及前景直接溝通。

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

企業管治報告

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

本公司維持股東通訊政策，該政策載列於本公司網頁。股東可透過公司投資者關係部（電話號碼為2908 8392或電郵地址為ir@hld.com）聯絡本公司向董事局查詢，或直接於股東大會上提問。

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

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

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

主要業務

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

本集團收入及經營盈利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第190頁至第195頁財務報表附註十五中。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及未來業務發展的討論均載於本年報內第10頁至第69頁之主席報告及業務檢討。有關本集團可能面對的風險及不明朗因素載於財務回顧第72頁至第83頁及企業管治報告第88頁至第103頁。財政年度結束後，影響本集團之重大事件(如有)之詳情刊載於董事局主席報告第10頁至第39頁及財務報表第129頁至第237頁。本年報內第84頁及第85頁之五年財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策，適當考慮影響環境因素，以減低企業營運對環境之影響。此外，本集團環保政策及與員工、顧客、供應商及持份者關係之討論，分別刊載於本年報內第86頁及第87頁之可持續發展及企業社會責任及本年報內第88頁至第103頁之企業管治報告，以及一份獨立可持續發展及企業社會責任報告。

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

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

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

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

董事局報告

附屬公司

本公司於二零一六年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第229頁至第235頁。

集團盈利

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第136頁至第237頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零一六年九月二十日派發中期股息每股港幣四角二仙。董事局已建議派發末期股息每股港幣一元一角三仙予於二零一七年六月十三日（星期二）登記在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

建議派發之末期股息將以現金支付，並預期於二零一七年六月二十一日（星期三）派發給各股東。

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一七年六月十三日（星期二）登記在本公司股東名冊內之股東，分配率為每持有十股股份可獲派送一股新股（二零一五年：每持有十股股份可獲派送一股紅股）。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一七年六月二十一日（星期三）寄出。

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣21,000,000元（二零一五年：港幣23,000,000元）。

投資物業及其他物業、廠房及設備

本年度投資物業及其他物業、廠房及設備之增減詳列於第196頁至第201頁財務報表附註十六中。

銀行借款及透支、擔保票據與中期票據計劃

本公司及本集團於二零一六年十二月三十一日之銀行借款及透支、擔保票據與中期票據計劃資料分別詳列於第214頁至第216頁財務報表附註廿八及廿九中。

董事局報告

資本化之利息

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度內資本化之利息支出已編列於第176頁財務報表附註八(a)中。

儲備

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度儲備之增減詳列於第226頁財務報表附註卅九(b)中。

發行股份及股本

於本年度內，本公司按每持有十股股份獲派送一股紅股之基準發行330,673,246股紅股。發行紅股之理由為使股東享有按比例增持本公司之股份數目而無須承擔任何成本。

本公司股本之資料詳列於第227頁財務報表附註卅九(c)中。

集團財務摘要

本集團截至二零一六年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第84頁及第85頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第40頁至第69頁。

董事酬金

依照公司條例(第622章)及上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第178頁至第180頁財務報表附註九中。

董事局報告

董事

本財政年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事

李兆基博士 (主席兼總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李家誠 (副主席)

葉盈枝

孫國林

李鏡禹 (於二零一六年六月二日退任)

馮李煥琮

劉壬泉

郭炳濠

黃浩明

非執行董事

李王佩玲

李達民

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

胡家驃

梁希文

潘宗光教授

鍾瑞明博士 (於二零一六年六月二日退任)

由於李鏡禹先生為專注彼在財務部之行政角色，而鍾瑞明博士為投入更多時間於彼之其他事務，故李鏡禹先生及鍾瑞明博士於二零一六年六月二日舉行之股東週年大會完結後退任。董事局謹藉此向彼等對本公司所作出之支持、竭誠服務及寶貴貢獻表示衷心謝意。

李家傑博士、李家誠先生、孫國林先生、馮李煥琮女士、劉壬泉先生、李王佩玲女士及胡經昌先生依照本公司之組織章程細則第116條及企業管治守則，於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，並符合資格及可膺選連任。

胡經昌先生擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。根據企業管治守則，彼之續任須獲股東於即將舉行之股東週年大會以獨立決議案形式審議通過。

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

董事局報告

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零一六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據證券及期貨條例或上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股（除文義另有所指外）

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1	11,681,944		2,645,951,081		2,657,633,025	73.06
	李家傑	1				2,645,951,081	2,645,951,081	72.74
	李家誠	1				2,645,951,081	2,645,951,081	72.74
	李達民	2	165,514				165,514	0.00
	李王佩玲	3	48,501				48,501	0.00
	馮李煥琮	4	1,873,132				1,873,132	0.05
	胡家驃	5			2,928		2,928	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	6			2,115,274,943		2,115,274,943	69.41
	李家傑	6				2,115,274,943	2,115,274,943	69.41
	李家誠	6				2,115,274,943	2,115,274,943	69.41
	李達民	7	6,666				6,666	0.00
香港中華煤氣有限公司	李兆基	8			5,280,460,351		5,280,460,351	41.52
	李家傑	8				5,280,460,351	5,280,460,351	41.52
	李家誠	8				5,280,460,351	5,280,460,351	41.52
	潘宗光	9				165,655	165,655	0.00
香港小輪(集團)有限公司	李兆基	10	799,220		119,017,090		119,816,310	33.63
	李家傑	10				119,017,090	119,017,090	33.41
	李家誠	10				119,017,090	119,017,090	33.41
	林高演	11	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	12	465,100				465,100	0.13
	梁希文	13	2,250				2,250	0.00
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	14			323,340,100		323,340,100	46.68
	李家傑	14				323,340,100	323,340,100	46.68
	李家誠	14				323,340,100	323,340,100	46.68
港華燃氣有限公司	李兆基	15			1,738,673,246		1,738,673,246	64.12
	李家傑	15				1,738,673,246	1,738,673,246	64.12
	李家誠	15				1,738,673,246	1,738,673,246	64.12

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益					
恒基兆業有限公司	李兆基	16			8,190		8,190	100.00					
					(普通股A股)	(普通股A股)							
	李兆基	17				3,510		3,510	100.00				
						(無投票權B股)	(無投票權B股)						
	李兆基	18		35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000	100.00				
								(無投票權 遞延股份)					
	李家傑	16					8,190	8,190	100.00				
							(普通股A股)	(普通股A股)					
	李家傑	17					3,510	3,510	100.00				
(無投票權B股)							(無投票權B股)						
李家傑	18					15,000,000	15,000,000	30.00					
						(無投票權 遞延股份)	(無投票權 遞延股份)						
李家誠	16					8,190	8,190	100.00					
						(普通股A股)	(普通股A股)						
李家誠	17					3,510	3,510	100.00					
						(無投票權B股)	(無投票權B股)						
李家誠	18					15,000,000	15,000,000	30.00					
						(無投票權 遞延股份)	(無投票權 遞延股份)						
Best Homes Limited	李兆基	19			26,000		26,000	100.00					
							李家傑	19				26,000	100.00
												李家誠	19
威永投資有限公司	李家傑	20			5,000	5,000	10,000	100.00					
端輝投資有限公司	馮李煥琮	21	2,000				2,000	20.00					

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
Furnline Limited	李兆基	22			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	23			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	22				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	23				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	22				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	23				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
盈基發展有限公司	馮李煥琮	24	50				50	5.00
喜田地產有限公司*	李兆基	25			100		100	100.00
	李家傑	25				100	100	100.00
	李家誠	25				100	100	100.00
Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	26			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	27			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	26				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	27				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	26				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	27				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00

* 正進行成員自動清盤

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

董事局報告

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一六年十二月三十一日止年度內並無參與任何其他安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

股票掛鈎協議

於二零一六年十二月三十一日，本公司並無股票掛鈎協議，並且於本回顧年度內，本公司亦無訂立股票掛鈎協議。

主要股東及其他人士權益

於二零一六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益及淡倉如下：

好倉

	股份權益總數	百分比權益
主要股東：		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,645,951,081	72.74
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,645,951,081	72.74
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,645,951,081	72.74
恒基兆業有限公司 (附註1)	2,643,755,704	72.68
Yamina Investment Limited (附註1)	1,187,280,220	32.64
Believegood Limited (附註1)	599,465,015	16.48
South Base Limited (附註1)	599,465,015	16.48
主要股東以外之人士：		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	278,847,043	7.67
達邦投資有限公司 (附註1)	356,897,009	9.81

董事局報告

附註：

1. 該等股份中，李兆基博士實益擁有11,681,944股，而其餘之2,645,951,081股中，(i)1,089,999,150股由恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有；(ii)356,897,009股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii)278,847,043股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；599,465,015股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited 擁有；114,874,271股由Jayasia Investments Limited 全資擁有之Prosglass Investment Limited 擁有；105,703,954股由Mei Yu Ltd. 全資擁有之Fancy Eye Limited 擁有；88,389,937股由World Crest Ltd. 全資擁有之Spreadral Limited 擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及World Crest Ltd. 為Yamina Investment Limited 之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited 為恒兆全資擁有；(iv)8,202,766股由香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）之全資附屬Superfun Enterprises Limited 擁有，恒基兆業地產有限公司（「恒地」）持有煤氣41.52%，而恒兆則持有恒地72.68%；(v)2,195,377股由富生有限公司（「富生」）擁有；及(vi)937,285股及439,274股分別由香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited 擁有，而恒地持有香港小輪33.41%（列載於附註10）。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
2. 該等股份由李達民先生實益擁有。
3. 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
4. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
5. 該等股份由胡家驃先生之妻子擁有。
6. 該等股份中，(i) 恒地全資擁有之Kingslee S.A. 之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited 及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股；及(ii)3,000,000股及1,406,000股分別由香港小輪之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited 擁有，而恒地持有香港小輪33.41%。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及恒基兆業發展有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
7. 該等股份由李達民先生實益擁有。
8. 該等股份中，Timpani Investments Limited 之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited 分別擁有2,939,646,295股及1,141,777,213股；Chelco Investment Limited 之全資附屬Macrostar Investment Limited 擁有1,199,036,843股；及Timpani Investments Limited 及Chelco Investment Limited 為Faxson Investment Limited 之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited 為恒地全資擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及煤氣的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
9. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
10. 該等股份中，李兆基博士實益擁有799,220股，而其餘之119,017,090股股份中，恒地全資擁有之Pataca Enterprises Limited 之全資附屬Wiselin Investment Limited 擁有48,817,090股及Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited 及Paillard Investment Limited 各擁有23,400,000股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及香港小輪的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。

董事局報告

11. 該等股份由林高演博士實益擁有。
12. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
13. 該等股份由梁希文先生實益擁有。
14. 該權益包括270,718,250股股份及52,621,850份認股權證，當中恒地全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited擁有100,612,750股及20,122,550份認股權證、Multiglade Holdings Limited擁有89,600,500股及16,398,300份認股權證及Threadwell Limited擁有80,505,000股及16,101,000份認股權證。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
15. 該等股份由煤氣之全資附屬Hong Kong & China Gas (China) Limited、Planwise Properties Limited及Superfun Enterprises Limited擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣（列載於附註8）及港華燃氣有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
16. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
17. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
18. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
19. 該等股份中，(i) 10,400股由恒地擁有；及(ii) 15,600股由恒兆全資附屬Manifest Investments Limited擁有。
20. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑博士全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由恒地間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基（中國）投資有限公司擁有。
21. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
22. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
23. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
24. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
25. 該等股份中，(i) 80股由恒地之全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii) 10股由恒兆之全資附屬恒基財務有限公司擁有；及(iii) Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各擁有5股，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各自之A股（「A股」）之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited於喜田地產有限公司之所有權益及承擔所有責任。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
26. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
27. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。

交易、安排或合約權益及關連交易/持續關連交易

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

- (一) (i) 恒基財務有限公司(恒基兆業有限公司一間全資附屬公司)不時貸款予本公司附屬公司恒基兆業地產代理有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司，所欠款項則參照香港銀行同業拆息基準或由中國人民銀行所發佈之人民幣貸款基準利率(如適用)計算利息。於二零一六年十二月三十一日結算時，恒基兆業地產代理有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司欠恒基財務有限公司之款項分別約為港幣164,000,000元、港幣26,000,000元及港幣126,000,000元。此等款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。
- (ii) 由李兆基博士家族之私人信託間接控制之業主公司(「業主公司」)(當中包括恒基兆業有限公司集團)與本公司之全資附屬公司，恒基兆業地產代理有限公司及裕民建築有限公司之附屬公司等就有關若干業主公司之物業管理及建築而訂立之合約於年結日仍然有效。

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

- (二) 於二零一六年十二月三十一日，恒基中國集團有限公司(「恒基中國」)(本公司一間全資附屬公司)及李家傑博士擁有一間各佔一半之合營企業威永投資有限公司(「威永」)。威永持有中國上海宛平南路470號地塊權益。

李家傑博士同意根據彼於威永之股本權益貸款及已提供貸款予威永，按恒基中國與李家傑博士於一九九六年三月十五日訂立之一項協議，規定雙方所有現時及未來向威永貸出之墊款均為無抵押，並須按照相同之條款及同一息率或不收取利息而提供。於二零一六年十二月三十一日，恒基中國集團與李家傑博士向威永各自按比例墊支約港幣80,000,000元，而由二零零三年一月一日至二零一六年十二月三十一日止，上述墊支之款項未有收取利息。

董事局報告

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

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

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

- (a) 陽光房地產基金之管理人恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）與物業管理人於二零零六年十一月二十九日簽訂一份物業管理協議（而陽光房地產基金集團旗下之多間物業公司於其後加入該協議，並分別經二零零九年四月二十八日及二零一二年六月二十五日之補充協議，及再經第三份補充協議所補充）。協議有關由物業管理人就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務。代價為陽光房地產基金之有關物業之物業收益總額之每年3%，以及按基本租金或許可證費用計算佣金。根據恒基陽光及物業管理人簽訂之第三份補充協議，就提供有關物業相關管理服務，物業管理人之委任期已獲延長至二零一八年六月三十日（「物業管理交易」）；
- (b) SKFE集團之附屬公司Uplite Limited 作為授予人、本公司之附屬公司恒基陽光作為管理人及滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司作為信託人於二零零六年五月二十六日簽訂一份信託契約（經分別於二零零六年六月一日、二零零六年十一月二十八日、二零零九年四月二十八日、二零一零年七月二十三日、二零一二年四月三十日及二零一五年三月十六日之補充契約所補充，而最後之補充契約是因應房託守則之修改，擴大陽光房地產基金投資範圍等），其中包括有關委任恒基陽光為陽光房地產基金之管理人以管理及營運陽光房地產基金，恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金有關財政年度之物業價值每年0.4%之基本費用，以及陽光房地產基金物業收入淨額每年3%之浮動費用（費用可根據恒基陽光之選擇以現金形式及/或陽光房地產基金單位支付）。恒基陽光亦可就有關陽光房地產基金收購物業而收取收購服務費用及有關陽光房地產基金出售物業（如適用）而收取沽售服務費用以及若干償付費（「資產管理交易」）；

董事局報告

- (c) 物業管理人與本公司之附屬公司宏力保安服務有限公司（「宏力」）不時簽訂協議，有關向陽光房地產基金所擁有之物業提供保安及相關服務，保安服務交易之協議年期不等，而一般為短期以至二十四個月。費用透過投標/報價形式或商業磋商釐定。於二零一五年四月十六日，雙方簽訂一份協議，就向陽光房地產基金集團所擁有之一項物業提供相關服務，年期為二十四個月，日期為二零一五年五月一日至二零一七年五月一日，向宏力支付固定之每月費用約港幣190,000元（「保安服務交易」）；及
- (d) 本集團成員與陽光房地產基金集團成員可能不時訂立提供有關陽光房地產基金之物業之其他輔助物業服務之協議或安排（「其他輔助物業服務交易」）。

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

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已就物業管理交易收取港幣49,486,000元、資產管理交易收取港幣85,344,000元及保安服務交易收取港幣2,592,000元，合共為港幣137,422,000元；惟並無收取其他輔助物業服務費用（統稱為「陽光房地產基金交易」）。

稽核部已審閱陽光房地產基金交易連同相關之內部監控，並已向獨立非執行董事確認，陽光房地產基金交易乃根據相關協議之定價機制所進行。本公司之獨立非執行董事已審閱及確認該等交易乃 (a) 屬本集團之正常及一般業務；(b) 按照一般商業條款進行；及 (c) 根據有關交易之各自協議/契約進行及條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

董事局報告

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

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第 3000 號之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第 740 號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據上市規則第 14A.56 條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司已將有關函件之經簽署副本提交予香港聯交所。

- (四) 誠如於二零一七年二月十七日所公佈，本公司之全資附屬公司 Kingslee S.A. 與順豪物業投資有限公司之一間全資附屬公司 Houston Venture Limited (「買方」) 於二零一七年二月十七日訂立一份買賣協議，據此，本集團同意出售本公司之全資附屬公司 Enhance Invest Inc. 之全部已發行股份及 Enhance Invest Inc. 之全資附屬公司大城市有限公司欠負 Kingslee S.A. 之貸款，現金代價為港幣 1,000,000,000 元 (將予以調整)，惟須待順豪物業投資有限公司及順豪控股有限公司分別取得各自之獨立股東批准方可成交。若達成所有條件，預期該交易將於二零一七年八月十七日或之前成交。大城市有限公司為位於香港北角春秧街 88 號名為「麗東軒」之物業之合法及實益擁有人。

鑑於 (i) 李兆基博士為本公司之董事及控股股東；(ii) 鄭啓文先生為李兆基博士之女婿以及李家傑博士及李家誠先生 (彼等為李兆基博士之兒子及本公司之董事) 之姐夫；及 (iii) 買方乃順豪物業投資有限公司之全資附屬公司，並為一間由鄭啓文先生間接持有及佔多數控制權之公司，根據上市規則，順豪物業投資有限公司及買方均被視為本公司之關連人士。根據上市規則，買賣協議被視為本公司之關連交易。

- (五) 詳列於第 223 頁及第 224 頁財務報表附註卅八中之關連人士的重大交易包括交易構成持續關連交易，並已遵照上市規則項下之披露規定。

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

董事局報告

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司董事在截至二零一六年十二月三十一日止年度及於該日擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

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

服務合約

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

管理合約

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除就於二零一六年六月二十三日有關派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要客戶及供應商

截至二零一六年十二月三十一日止年度內：

- (一) 本集團之首五個最大供應商所佔之購買額總數佔本集團之總購買額不足30%；及
- (二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總收入佔本集團之總收入不足30%。

管理層討論及分析

截至二零一六年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析詳列於第72頁至第83頁。

可持續發展及企業社會責任

獨立可持續發展及企業社會責任報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

退休福利計劃

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

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

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低應付供款額。截至二零一六年十二月三十一日止年度內，並無已動用之沒收供款(二零一五年：無)。於二零一六年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款(二零一五年：無)。

於二零零零年十二月一日或之後，僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除強積金條例規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至二零一六年十二月三十一日止年度內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣1,500,000元(二零一五年：港幣1,800,000元)，而於二零一六年十二月三十一日，並無尚可動用之沒收供款(二零一五年：無)。

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

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度計入損益賬之退休福利成本為港幣92,000,000元(二零一五年：港幣88,000,000元)。

獲准許之彌償

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

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

董事局報告

貸款協議載有關於控股股東須履行的條件

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司透過數間全資附屬公司作為借款人，分別從多組銀團獲得以下貸款，該等貸款均由本公司分別作出擔保：

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

二零一一年取得一項港幣一百億元五年期之信貸及循環信貸額已於二零一六年六月全數償付。

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

公眾持股量

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

核數師

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

企業管治

企業管治報告載於第88頁至第103頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李兆基

主席

香港，二零一七年三月二十一日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢，88歲，本公司之創辦人，自一九七六年出任本公司主席兼總經理，在香港已從物業發展逾六十年。彼亦為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。彼為恒基兆業發展有限公司之創辦人，而彼於二零一五年七月一日退任該公司主席兼總經理一職後繼續擔任該公司執行董事。此外，彼亦為香港中華煤氣有限公司之主席、新鴻基地產發展有限公司副主席以及香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、Believegood Limited及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士為李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄，李佩雯小姐、李家傑博士及李家誠先生之父親及李寧先生之岳父。

李家傑博士，金紫荊星章，太平紳士，53歲，為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會常務委員，自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入時，已主要負責恒基兆業地產集團於中國之業務發展。彼為恒基兆業有限公司（「恒兆」）副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席以及香港中華煤氣有限公司及東亞銀行有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼獲香港特別行政區政府於二零零九年委任為太平紳士及於二零一五年頒授金紫荊星章 (GBS)。彼自二零一六年一月一日起獲委任為香港貿易發展局理事會成員，任期為兩年。彼於二零零九年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一四年七月獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士學位。根據證券及期貨條例，恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該公司之董事。彼為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐之胞弟、李家誠先生之胞兄、李寧先生之內弟及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

林高演博士，65歲，於一九八二年加入本公司，並自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士持有香港大學理學士（榮譽）學位，具有超過四十三年銀行及物業發展經驗。彼亦為香港小輪（集團）有限公司主席、恒基兆業發展有限公司副主席及香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港大學教研發展基金副主席及復旦大學教育發展基金會董事。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。彼於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

董事及高層管理人員個人資料

李家誠先生，45歲，為中國人民政治協商會議北京市第十二屆委員會委員，並曾為廣西壯族自治區第十屆委員會委員及佛山市第十屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及自二零零五年出任副主席，曾在加拿大接受教育。李先生為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼於二零一五年七月一日由恒基兆業發展有限公司副主席一職調任為主席兼總經理。彼亦為美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員。根據證券及期貨條例，恒兆、Believegood Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐及李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

葉盈枝先生，68歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼畢業於香港大學及倫敦經濟學院，並為律師及執業會計師。葉先生具有超過三十五年之公司財務、企業及投資管理經驗。

孫國林先生，銅紫荊星章，太平紳士，70歲，於一九九七年加入本公司，並自二零零二年一月出任本公司執行董事。彼亦為上市公司中海物業集團有限公司之獨立非執行董事。孫先生為香港地產行政師學會副會長及香港地產建設商會個人會員。彼於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長，具有超過四十五年物業管理經驗。彼獲香港特別行政區政府分別於二零零五年頒授榮譽勳章及於二零一五年頒授銅紫荊星章 (BBS)，並於二零一一年獲委任為太平紳士。

馮李煥琮女士，78歲，自一九七六年出任本公司執行董事。馮女士於一九七四年加入本公司之母公司恒基兆業有限公司（「恒兆」）任職司庫，並自一九七九年出任恒兆執行董事。馮女士現為恒兆、恒基兆業地產及恒基發展等集團之總司庫。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而馮女士為該等公司之董事。馮女士為李兆基博士及李達民先生之胞妹及李家傑博士、李家誠先生、李佩雯小姐及李寧先生之親屬。

劉壬泉先生，70歲，自一九八七年出任本公司執行董事，具有超過四十五年銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為香港小輪（集團）有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該兩間公司均為上市公司。

董事及高層管理人員個人資料

郭炳濠先生，64歲，於一九八七年加入本公司，並自一九九三年出任本公司執行董事。郭先生持有倫敦城市大學研究生商學院行政管理理學碩士學位、香港大學測量學（房地產發展）深造文憑及倫敦大學（工程）（土木工程組）榮譽理學學士學位。彼為英國特許銀行學會會員，及曾擔任香港大學工商管理碩士課程之兼職講師。於二零一二年，彼獲委任為香港大學建築學院房地產及建設系名譽教授。在任職本公司以前曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作，及於金融及業務管理方面累積逾三十年經驗，包括自一九八七年起負責恒基兆業地產集團之企業投資、融資及財資管理、以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司（即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人）之非執行董事。根據證券及期貨條例，Believegood Limited 持有本公司之須予披露之股份權益，而郭先生為該公司之董事。

黃浩明先生，太平紳士，56歲，於一九九六年加入本公司，並自二零一零年九月出任本公司執行董事。彼同時為地產發展部總經理。黃先生為註冊專業測量師，具有超過三十二年地產估值、買賣及發展經驗。彼於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

非執行董事

李王佩玲女士，銀紫荊星章，太平紳士，68歲，自一九九六年出任本公司董事及於二零零四年調任本公司非執行董事。李太為胡關李羅律師行合夥人，亦為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。李太積極參與公共事務，現為香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會之委員以及證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會之成員。李太亦為長江基建集團有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事，以及騰君集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。李太曾任強制性公積金計劃管理局及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。

李達民先生，79歲，自一九七六年出任本公司董事，從事本港地產發展逾四十年。李先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事，而該公司為上市公司。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之胞弟、馮李煥琮女士之胞兄及李家傑博士、李家誠先生、李佩雯小姐及李寧先生之親屬。

董事及高層管理人員個人資料

獨立非執行董事

鄺志強先生，67歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年於英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄺先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業發展有限公司、雅居樂地產控股有限公司、中國電力國際發展有限公司、周大福珠寶集團有限公司、中信國際電訊集團有限公司、中遠海運控股股份有限公司（前稱中國遠洋控股股份有限公司）、環球數碼創意控股有限公司、新創建集團有限公司、東英金融投資有限公司、豐盛機電控股有限公司及 Piraeus Port Authority S.A.（於希臘上市）之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

高秉強教授，太平紳士，66歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。高教授畢業於香港大學，持有理學士（榮譽）學士學位，以及美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士碩士學位和哲學博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院機電工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室 (Bell Labs) 從事研究工作。高教授為上市公司恒基兆業發展有限公司之獨立非執行董事。

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士，66歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為有利集團有限公司、恒基兆業發展有限公司、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡家驊先生，54歲，自二零一二年三月一日起出任為本公司獨立非執行董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾士、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生為清華大學名譽校董、獲中華人民共和國司法部委任為中國委托公証人及為香港特別行政區律師紀律審裁團之執業律師成員。胡先生曾任亞司特律師事務所合夥人及洛希爾父子（香港）有限公司（「洛希爾父子」）董事。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。胡先生曾擔任胡寶星爵士作為本公司非執行董事之替代董事。彼現為騏利集團之董事、信溢投資策劃有限公司之首席執行官及觀韜律師事務所（香港）之顧問。彼亦為胡寶星爵士作為新鴻基地產發展有限公司非執行董事之替代董事及中國平安保險（集團）股份有限公司之獨立非執行董事，而該兩間公司均為上市公司。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

董事及高層管理人員個人資料

梁希文先生，82歲，自一九八一年出任本公司董事及於二零零四年調任為非執行董事，於二零一二年八月二十二日，梁先生調任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之成員。梁先生為特許測計師。彼亦為恒基兆業發展有限公司、香港小輪（集團）有限公司及香港中華煤氣有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

潘宗光教授，金紫荊星章，太平紳士，77歲，自二零一二年十月二十五日起出任為本公司之獨立非執行董事及企業管治委員會成員。潘教授早年考獲香港大學理學學士、英國倫敦大學哲學博士及高級理學博士，並在美國加州理工學院及南加州大學，以及加拿大多倫多大學從事博士後研究。彼亦於二零零九年獲香港理工大學頒授榮譽人文學博士學位。潘教授現為精進基金有限公司（註冊非牟利慈善組織）會長及香港理工大學榮休校長及教授，彼於二零零九年一月退休前，擔任香港理工大學校長之職達十八年，並在香港一直致力推動大學教育四十年。潘教授於一九八九年獲委任為非官守太平紳士（JP）、於一九九一年獲頒英國官佐勳章（OBE）勳銜、於二零零二年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章（GBS）及於二零零八年獲頒「傑出領袖獎（教育）」。此外，潘教授曾獲委任為立法局議員（一九八五年至一九九一年）及中國人民政治協商會議全國委員會委員（一九九八年至二零一三年），並為中國內地多間著名大學名譽講座教授。潘教授現任理文造紙有限公司之非執行董事，以及本公司聯營公司香港中華煤氣有限公司、合和公路基建有限公司及其士國際集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。他曾擔任上市公司嘉華國際集團有限公司之獨立非執行董事，直至二零一五年七月三十一日辭任。

董事及高層管理人員個人資料

高層管理人員

余惠偉先生，太平紳士，56歲，於二零一三年加入本公司，現任地產策劃（一）部總經理。彼為香港建築師學會資深會員、香港項目管理學會榮譽資深會員及政府認可人士（建築師）。余先生具有超過三十一年物業規劃及設計、項目管理、品質管理、成本管理、土地收購及客戶服務等專業經驗。彼亦對文化藝術、創新綠色建築及文物保育項目發展具有一定經驗。余先生於二零一三年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。余先生於二零一四年獲委任為地產代理監管局專業發展委員會主席。加盟本公司前，他曾擔任上市公司信和置業有限公司執行董事。

郭文祥先生，63歲，於二零零五年加入本公司，現任地產策劃（二）部總經理。郭先生擁有項目策劃經理及建築師的專業資格。彼持有香港大學建築學士（榮譽）學位，香港大學建築項目管理碩士學位及清華大學高級行政人員工商管理碩士學位。郭先生為香港建築師學會資深會員及英國項目管理協會會員，具有超過三十八年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

梁錦亮先生，63歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼持有國際房地產理學碩士學位及管理學深造文憑，為香港測量師學會資深會員、英國皇家測量師學會資深會員及註冊專業測量師，具有超過四十年之土地及物業發展經驗。在加入本公司之前，梁先生曾在香港政府地政總署任職總產業測量師，具有超過二十年之政府土地出售、換地、契約修訂及補地價等經驗。彼為數個政府諮詢委員會委員。

黃永灝先生，銅紫荊星章，太平紳士，59歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為英國土木工程師學會、香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章工程師註冊條例註冊之香港註冊工程師。黃先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零一四年獲頒授銅紫荊星章（BBS）。他曾擔任香港建造商會會長、建造業訓練局主席及建造業訓練委員會主席。黃先生現為香港科技園公司董事、香港機場管理局董事及香港建造商會永遠監督。

鄭育麟先生，68歲，自一九九四年加入本公司，現為工程部高級總經理。彼為香港工程師學會、英國土木工程師學會及結構工程師學會之會員。彼具有超過三十五年之結構、土木及土力工程之專業經驗。

董事及高層管理人員個人資料

黃文華先生，51歲，自二零一二年十二月加入本公司，現為營業部高級總經理。彼持有香港律師之專業資格及現時為數個專業或政府諮詢或顧問委員會委員。彼持有香港大學之法律學士學位及法學專業證書。彼亦為香港地產建設商會個人會員。在加入本公司前，黃先生於土地及有關物業發展工作方面具有超過二十二年之法律專業經驗，並曾為香港其中一大型國際法律事務所之合夥人。

林達民先生，57歲，於一九八三年加入本公司，現任營業（一）部總經理。林先生持有澳洲悉尼科技大學工程管理學碩士學位及香港理工大學管理學文憑，現時為香港地產行政師學會普通會員、香港市務學會行政人員會士及中國綠色建築認證經理，並具有超過三十三年之物業銷售策劃經驗。

韓家輝先生，53歲，於二零一三年加入本公司，現任營業（二）部總經理。彼為英國皇家測量師學會及香港測量師學會會員。彼具有超過三十年之物業收購、發展、銷售、市場推廣及融資經驗，參與之項目分佈於香港、中國內地、台灣及日本等地。彼加盟本公司前，曾擔任梁振英測量師行（現為戴德梁行）之始創董事、信和置業之聯席董事及英資高富諾集團之亞洲區執行董事/發展部董事總經理。

蔡涯棉先生，**銅紫荊星章**，**太平紳士**，59歲，於二零一三年加入本公司，現任中國營銷及買地負責人。彼畢業於香港浸會學院工商管理系及持有澳門東亞大學工商管理碩士學位。彼從事房地產業務三十六年，擁有豐富香港及內地房地產市場知識及經驗。蔡先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零一五年獲頒授銅紫荊星章（BBS）。彼現為香港房地產協會有限公司副會長。

李佩雯小姐，56歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部高級總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士（榮譽）學位，具有超過三十二年之市場發展經驗。李小姐為李兆基博士之長女、李寧先生之配偶、李家傑博士及李家誠先生之胞姊及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

薛伯榮先生，69歲，於一九九一年加入本公司，現任集團租務部總經理。薛先生為英國特許秘書及行政人員公會會員、香港地產行政師學會資深會員及香港地產建設商會個人會員，並具有超過四十年之市場發展、租務及物業管理經驗。

李寧先生，60歲，自二零一四年十二月獲委任為本公司附屬公司恒基兆業發展有限公司之執行董事，並為本公司聯營公司香港小輪（集團）有限公司之執行董事。彼持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色Citistore店舖業務，並自此以董事身分管理業務，在百貨行業具有二十五年之豐富經驗。李先生為李兆基博士之女婿、李佩雯小姐之配偶、李家傑博士及李家誠先生之姐夫及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

董事及高層管理人員個人資料

黃劍榮博士，55歲，於二零一一年加入本公司成為集團顧問，負責就其專長領域，如銷售及推廣、租賃及項目管理，向恒地集團提供意見，現時亦兼任資產拓展部及工商舖租售部總經理，就恒基兆業地產集團之物業發展及投資組合之資產品牌方面提供意見。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，而彼持有上海財經大學金融博士學位。彼加盟恒地集團前，曾擔任中渝置地控股有限公司之執行董事及領匯管理有限公司（作為領匯房地產投資信託基金之管理人）之策劃及發展總監。彼亦曾於新鴻基地產集團任職超過十年。

李鏡禹先生，90歲，於一九七三年本公司之母公司恒基兆業有限公司註冊成立時李先生加入該公司，並協助本公司主席從事物業發展逾六十年。李先生曾任本公司執行董事約四十年直至二零一六年六月二日退任董事局成員。彼為恒基兆業地產代理有限公司之執行董事，並出任多間本集團成員之董事。彼於本集團財務部擔任高級行政角色，並負責集團物業按揭貸款業務。

廖祥源先生，59歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲 Monash 大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生，54歲，於二零零七年六月加入本公司出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。彼在英國及香港具有超過三十年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入本公司前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

顏雪芳小姐，59歲，自二零零五年一月加入本公司，現為企業傳訊部總經理。顏小姐畢業於美國威斯康辛州大學。彼具有超過三十年之銀行及房地產業之經驗，並曾擔任企業傳訊、市務、零售銀行及電子商務之要職。在加入本公司前，顏小姐任職香港旅遊發展局之企業傳訊及公關總經理。

財務報表

130	獨立核數師報告
136	綜合損益表
137	綜合損益及其他全面收益表
138	綜合財務狀況表
140	綜合權益變動表
142	綜合現金流量表
145	財務報表附註
229	主要附屬公司
236	主要聯營公司
237	主要合營企業

獨立核數師報告



獨立核數師報告

致恒基兆業地產有限公司各成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第136至237頁恒基兆業地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告之核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布之《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

投資物業及發展中投資物業之估值

請參閱綜合財務報表第196頁至第201頁之附註十六及第152頁至第153頁之會計政策附註二(j)(i)和附註二(k)(i)。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>貴集團在香港和中國內地多個一、二線城市持有投資物業及發展中投資物業的組合，有關組合之公允價值為港幣131,850,000,000元，合共佔 貴集團於二零一六年十二月三十一日總資產之37%。這些物業包括寫字樓、工貿大廈、購物商場、住宅單位和停車場。</p> <p>於二零一六年十二月三十一日投資物業及發展中投資物業的公允價值由董事根據合資格外部物業估值師編製的獨立估值進行評估。綜合損益表內列賬的投資物業及發展中投資物業公允價值的變動淨額佔 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度除稅前盈利之29%。</p> <p>我們將 貴集團投資物業及發展中投資物業的估值識別為關鍵審計事項，是由於投資物業及發展中投資物業佔 貴集團總資產一個較大比重，並且投資物業及發展中投資物業之公允價值的變動會對 貴集團除稅前盈利產生較大影響，以及投資物業及發展中投資物業的估值涉及固有主觀性，需要管理層作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高，特別是 貴集團所持有的投資物業及發展中投資物業數量多，性質各有不同並遍佈不同地點。</p>	<p>我們就投資物業及發展中投資物業的估值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲得和檢查由 貴集團聘請的外部物業估值師編製的估值報告，作為董事對投資物業及發展中投資物業的公允價值進行評估之基礎；• 就所需估值的物業而言，評估外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性和獨立性；• 在我們的內部物業估值專業人員的協助下和在沒有管理層在場的情況下，與外部物業估值師進行討論，並根據估值方法和透過我們的內部物業估值專業人員的行業知識和經驗、按照可取得的市場數據對比有關的資本化比率、現市值租金和可比較之市場交易，評估估值中所採用的主要估計和假設；• 以抽樣方式，根據相關合同和文件記錄，對比 貴集團向外部物業估值師提供的租賃信息，包括承諾租金和出租率；• 以抽樣方式，實地到訪發展中投資物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或 貴集團最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之建成物業之可變現淨值

請參閱綜合財務報表第209頁之附註廿三及第158頁之會計政策附註二(o)。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零一六年十二月三十一日，貴集團於香港和中國內地15個城市擁有賬面值合共為港幣64,828,000,000元的供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之建成物業，佔貴集團於該日總資產之18%。</p> <p>這些物業以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。在釐定這些物業的可變現淨值時需要作出估計，包括預期未來售價和完成銷售這些物業的所需成本，由貴集團管理層參考外部物業估值師(就部分物業而言)所進行的獨立估值作評估。</p> <p>政府政策的變化，包括利率影響、銀行準備金要求及/或第二套房買家的按揭貸款要求等政策，可能導致物業價格出現波動，尤其是中國內地市場的物業。</p> <p>我們將中國內地市場的物業之可變現淨值評估識別為關鍵審計事項，是因為這些物業佔貴集團總資產一個較大比重，以及可變現淨值的評估涉及固有主觀性，需要管理層對未來售價和未來建築成本作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高。</p>	<p>我們就評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之建成物業之可變現淨值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲得和檢查 貴集團管理層的估值評估及/或由 貴集團聘請的外部物業估值師編製的外部估值報告，作為董事對供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之建成物業的可變現淨值進行評估之基礎；• 就所需估值的物業的性質和地點而言，評估 貴集團管理層及/或外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識；• 在我們的內部物業估值專業人員的協助下，與管理層及/或外部物業估值師進行討論估值方法並評估估值中所採用的主要估計和假設，包括預期未來售價和完工成本，並根據我們的內部物業估值專業人員的行業知識和經驗，就預期未來售價與(如有)類似物業的近期交易價格或每個發展項目在鄰近地區的可比較物業的價格、以及類似性質和地點的物業之公開可獲取的市場建築成本信息進行比較；• 以抽樣方式，實地到訪供發展後銷售之發展中物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或 貴集團最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

於報告期間結束日有待交易法律手續完成之物業銷售之收入確認

請參閱綜合財務報表第174頁之附註五及第163頁之會計政策附註二(x)(i)。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認物業銷售收入港幣17,679,000,000元。部分於香港的物業銷售已在報告期間內確認為收入，但預期其相關法律手續在報告期間結束日之後才會完成。</p> <p>來自物業銷售的收入於簽訂買賣協議和物業落成兩者中較遲者確認。其原則是與交易有關的經濟利益很可能會流入企業實體為基礎。這個基礎原則對於物業銷售交易的法律手續完成前確認收入的情況尤為關鍵，因為法律手續完成的時間節點是銷售價款全部結清和物業的法定產權轉移。</p> <p>我們將有關交易法律手續在報告期間結束日之後才完成的香港物業銷售交易之收入確認識別為關鍵審計事項，是由於評估與相關交易有關的經濟利益是否有機會流入貴集團涉及固有主觀性，管理層需要就買家會否完成物業銷售交易的法律手續及支付合同規定的所有應付金額之可能性，作出重大判斷(特別是香港物業樓宇價格波動)。</p>	<p>我們就相關的物業銷售交易的收入確認的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估管理層就物業銷售收入確認入賬的內部監控的設計、實施和操作有效性；• 針對預期法律手續在報告期間結束日之後才完成的物業交易，就管理層對物業銷售交易完成法律手續的機會率，以及與交易有關的剩餘未付價款的回收所作出之評估作出評估，其中參照報告期間結束日之後所取得的付款和其他相關信息，例如買家的背景和與其與貴集團的以往銷售記錄、以往支付按金和分期付款是否及時、以及貴集團和買方之間的往來通訊；• 以抽樣方式，按照貴集團的相關賬冊和記錄，比較上述之付款記錄；• 通過執行法律搜索及/或其他公開可獲取的信息，評估相關買家對完成有關交易之財政能力；• 向管理層查詢是否可能潛在任何物業銷售交易法律手續出現延誤或取消的情況。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李果行先生。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零一七年三月二十一日

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
收入	五	25,568	23,641
直接成本		(14,702)	(12,669)
		10,866	10,972
其他收益	六	496	450
其他收入淨額	七	2,283	524
分銷及推廣費用		(1,212)	(1,298)
行政費用		(1,903)	(2,078)
未計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		10,530	8,570
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	十六(a)	7,013	7,310
已計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		17,543	15,880
融資成本	八(a)	(882)	(842)
應佔聯營公司盈利減虧損		3,891	4,247
應佔合營企業盈利減虧損		3,889	4,053
除稅前盈利	八	24,441	23,338
所得稅	十一(a)	(2,255)	(1,464)
本年度盈利		22,186	21,874
應佔：			
本公司股東		21,916	21,326
非控股權益		270	548
本年度盈利		22,186	21,874
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利(賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	十四(a)	港幣6.03元	港幣5.87元*
按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後) 之影響之每股盈利(每股基礎盈利)			
基本及攤薄	十四(b)	港幣3.90元	港幣3.03元*

* 就二零一六年派發之紅股作出調整。

第145頁至第237頁之附註屬本財務報表之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十二。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
本年度盈利		22,186	21,874
本年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)：	十三		
其後不會被重新分類至損益之項目：			
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		3	(11)
其後可能被重新分類至損益之項目：			
— 匯兌差額：匯兌儲備之變動淨額		(3,577)	(3,253)
— 現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額		45	(243)
— 可供出售證券：公允價值儲備之變動淨額		68	164
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		(1,089)	(1,584)
本年度其他全面收益		(4,550)	(4,927)
本年度全面收益總額		17,636	16,947
應佔：			
本公司股東		17,386	16,461
非控股權益		250	486
本年度全面收益總額		17,636	16,947

第145頁至第237頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	十六	131,850	128,597
其他物業、廠房及設備	十六	1,419	1,692
聯營公司權益	十八	53,936	51,953
合營企業權益	十九	38,728	35,619
衍生金融工具	二十	358	300
其他金融資產	廿一	10,854	8,322
遞延稅項資產	十一(c)	377	527
		237,522	227,010
流動資產			
購買物業訂金	廿二	4,608	4,820
存貨	廿三	75,242	81,556
應收賬款及其他應收款	廿四	10,651	8,371
保管賬存款		1,289	2,733
現金及銀行結餘	廿六	22,966	11,779
		114,756	109,259
分類為待出售之出售集團資產	卅二	3,220	–
		117,976	109,259
流動負債			
應付賬款及其他應付款	廿七	21,223	19,098
銀行借款及透支	廿八	14,392	10,216
擔保票據	廿九	5,760	2,192
同母系附屬公司借款	三十	–	8
應付稅項		1,054	790
		42,429	32,304
分類為待出售之出售集團資產之相關負債	卅二	32	–
		42,461	32,304
流動資產淨值		75,515	76,955
總資產減流動負債		313,037	303,965

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款	廿八	28,086	24,798
擔保票據	廿九	7,846	13,705
同母系附屬公司借款	三十	316	1,177
衍生金融工具	二十	906	1,773
遞延稅項負債	十一(c)	6,582	6,243
		43,736	47,696
資產淨值		269,301	256,269
資本及儲備	卅一		
股本	卅九(c)	52,345	52,345
其他儲備		211,189	198,902
本公司股東應佔權益總額		263,534	251,247
非控股權益		5,767	5,022
權益總額		269,301	256,269

由董事局於二零一七年三月二十一日核准並許可發出。

董事

李兆基
李達民

第145頁至第237頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	分配予本公司股東							合計 港幣百萬元	非控股 權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元			
於二零一五年一月一日之結餘	52,010	16	7,884	515	(343)	3	178,065	238,150	5,067	243,217
二零一五年之權益變動：										
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	21,326	21,326	548	21,874
本年度其他全面收益	十三(c)	-	(4,293)	(256)	(305)	-	(11)	(4,865)	(62)	(4,927)
本年度全面收益總額	-	-	(4,293)	(256)	(305)	-	21,315	16,461	486	16,947
轉撥至其他儲備	-	-	-	-	-	84	(84)	-	-	-
就以股代息而發行之股份	卅九(c)	335	-	-	-	-	-	335	-	335
派發之紅股股份	卅九(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	-	-	-	(2,280)	(2,280)	-	(2,280)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	-	-	-	(1,256)	(1,256)	-	(1,256)
應佔聯營公司之儲備	-	-	-	-	-	5	(168)	(163)	-	(163)
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(190)	(190)
增加投資一間附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
償還予非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	(340)	(340)
於二零一五年十二月三十一日之結餘	52,345	16	3,591	259	(648)	92	195,592	251,247	5,022	256,269

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	分配予本公司股東							合計 港幣百萬元	非控股 權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
		股本	物業重估 儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利			
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元			
於二零一六年一月一日之結餘		52,345	16	3,591	259	(648)	92	195,592	251,247	5,022	256,269
二零一六年之權益變動：											
本年度盈利		-	-	-	-	-	-	21,916	21,916	270	22,186
本年度其他全面收益	十三(c)	-	-	(4,957)	325	99	-	3	(4,530)	(20)	(4,550)
本年度全面收益總額		-	-	(4,957)	325	99	-	21,919	17,386	250	17,636
轉撥至其他儲備		-	-	-	-	-	67	(67)	-	-	-
派發之紅股股份	卅九(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	-	-	-	-	(3,538)	(3,538)	-	(3,538)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	-	-	-	-	(1,528)	(1,528)	-	(1,528)
應佔聯營公司之儲備		-	-	-	-	-	-	(33)	(33)	-	(33)
支付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(1,282)	(1,282)
增加投資附屬公司之權益		-	-	-	-	-	-	-	-	(69)	(69)
借入自非控股權益淨額		-	-	-	-	-	-	-	-	1,846	1,846
於二零一六年十二月三十一日之結餘		52,345	16	(1,366)	584	(549)	159	212,345	263,534	5,767	269,301

第 145 頁至第 237 頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
營運活動			
除稅前盈利		24,441	23,338
調整項目：			
— 利息收入		(612)	(529)
— 可供出售證券投資股息收入	八(d)	(263)	(175)
— 出售投資物業及其他物業、廠房及設備虧損/(收益)淨額	七	32	(160)
— 其他物業、廠房及設備撇除	七	—	21
— 其他物業、廠房及設備之減值虧損	七	—	10
— 存貨撥備淨額	七	332	147
— 壞賬撇除	七	4	2
— 應收貿易賬款之減值虧損	七	11	25
— 出售附屬公司收益淨額	七及卅四(b)	(1,959)	(52)
— 來自恒發已確認之補償款(扣除有關仲裁費用後)及 經扣除合營公司減值之收益淨額(定義於附註七(iii))	七	—	(230)
— 可供出售證券之減值虧損	七	21	1
— 出售可供出售證券收益淨額	七	(2)	(164)
— 贖回持有至期滿日之債務證券之實現收益淨額	七	(11)	—
— 衍生金融工具公允價值收益淨額			
利率掉期合約	七	(597)	—
其他衍生金融工具	七	(78)	(84)
— 持有至期滿日之債務證券之(減值虧損回撥)/減值虧損	七	(12)	15
— 現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益	七	12	—
— 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	十六(a)	(7,013)	(7,310)
— 融資成本	八(a)	882	842
— 攤銷及折舊	八(d)	106	139
— 應佔聯營公司盈利減虧損		(3,891)	(4,247)
— 應佔合營企業盈利減虧損		(3,889)	(4,053)
— 外幣兌換收益淨額		(67)	(246)
營運資金變動前之營運盈利		7,447	7,290
增加應收分期款及應收貸款		(3,209)	(1,052)
(增加)/減少購買物業訂金		(23)	395
減少/(增加)存貨(除透過收購附屬公司取得及 轉撥至投資物業/自投資物業轉撥外)		4,269	(7,030)
(增加)/減少應收賬款、預付費用及按金		(2,568)	476
(增加)/減少應收客戶合約工程款		(4)	13

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
減少/(增加)保管賬存款		1,444	(1,014)
增加被限制使用現金		(520)	(968)
減少應付賬款及應付費用		(501)	(8)
減少應付客戶合約工程款		(14)	(38)
增加租約及其他按金		386	124
增加已收預售樓宇訂金		576	2,095
營運業務所得的現金		7,283	283
已收利息		266	207
已付稅款			
— 香港		(866)	(465)
— 香港以外		(353)	(803)
營運活動所得/(用)的現金淨額		6,330	(778)
投資活動			
購買投資物業及其他物業、廠房及設備之支出		(3,414)	(729)
出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得款項		923	321
償還自/(借款予)聯營公司		256	(800)
償還自/(借款予)合營企業		1,450	(683)
增加投資聯營公司		(93)	(92)
增加投資合營企業		—	(19)
購入可供出售證券之款項		(299)	(266)
購入持有至期滿日之債務證券之款項		(31)	(191)
購入其他衍生金融工具之款項		(2)	—
出售可供出售證券所得款項		3	670
贖回持有至期滿日之債務證券所得款項		112	—
收購附屬公司之現金流出淨額	卅四(a)	—	(74)
出售附屬公司之現金流入淨額	卅四(b)	4,301	106
增加投資附屬公司		(69)	(44)
已收利息		304	323
已收聯營公司股息		1,991	1,838
已收合營企業股息		1,378	1,165
來自恒發之補償款所產生之現金流入淨額 (扣除合營公司之現金及現金等價物後)(定義於附註七(iii))		—	439
可供出售證券投資現金派款		—	35
已收可供出售證券股息		216	167
增加於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款		(6,503)	(680)
投資活動所得的現金淨額		523	1,486

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
融資活動			
借入自/(償還予)非控股權益淨額		1,846	(342)
銀行新來借款		30,261	36,766
償還銀行借款		(22,825)	(28,062)
償還擔保票據所得款項淨額		(2,225)	-
減少同母系附屬公司借款		(869)	(3,820)
支付利息及其他借貸成本		(1,691)	(1,890)
支付本公司股東之股息		(5,066)	(3,201)
支付非控股權益股息		(1,282)	(190)
融資活動所用的現金淨額		(1,851)	(739)
現金及現金等價物增加/(減少)之淨額		5,002	(31)
於一月一日之現金及現金等價物		8,465	8,560
外幣兌換率變動之影響		(628)	(64)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿六	12,839	8,465

第145頁至第237頁之附註屬本財務報表之一部分。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

一 一般資料

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

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

二 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)及香港公認會計原則之規定而編製。本財務報表亦符合香港《公司條例》(第622章)適用的有關編製財務報表及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)適用之披露規定。以下是本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)所採用之主要會計政策概要。

(b) 會計政策變動

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

本集團並沒有採納於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(b) 會計政策變動(續)

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效，亦並沒有在本財務報表內採納之數項修訂及新準則，當中包括以下可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後 開始之會計期間生效
《香港會計準則》第七號「現金流量表：披露計劃」之修訂	二零一七年一月一日
《香港會計準則》第十二號「所得稅：確認來自未實現虧損的遞延稅項資產」之修訂	二零一七年一月一日
《香港財務報告準則》第九號「金融工具」	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第十六號「租賃」	二零一九年一月一日

採用《香港會計準則》第七號之修訂、《香港會計準則》第十二號之修訂、《香港財務報告準則》第九號及《香港財務報告準則》第十六號不會對綜合財務報表構成重大影響。至於物業銷售之收入確認，其現有政策載於附註二(x)(i)。根據《香港財務報告準則》第十五號，當客戶取得合約訂明的產品或服務時方會確認出售產品或提供服務之收入。管理層正評估採用《香港財務報告準則》第十五號之影響，根據初步評估，預期採用有關準則可能會改變物業銷售所產生之收入之確認時間。

(c) 財務報表之編製基準

截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司，以及本集團於聯營公司和合營企業之權益。

除以下資產及負債是按公允價值列賬(見下文所載之會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 被劃歸為可供出售證券之金融工具(參閱附註二(g))；
- 衍生金融工具(參閱附註二(h))；及
- 投資物業及發展中投資物業(參閱附註二(j)(i))。

分類為待出售之非流動資產及出售集團之計量基準載列於下文附註二(l)。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(c) 財務報表之編製基準(續)

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

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

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

(d) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

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

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

(e) 聯營公司及合營安排

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營安排(續)

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

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

- (ii) 合營業務是一種合營安排。據此本集團及其他各方在合約上同意攤分該項安排之控制權，並對與該安排相關的資產享有權利及對負債負有責任。本集團會採用分項總計法，將與其權益有關的資產、負債、收入及開支與類似的項目合併計算，去確認其在合營業務中的權益。本集團會採用一致的會計政策去計算相若交易及在類似情況下進行的活動。

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)之金額：

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

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(g) 其他債務及權益證券投資

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

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

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

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

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

(h) 衍生金融工具

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(i) 現金流量對沖

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(j) 投資物業及其他物業、廠房及設備

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及/或為資本增值而以租賃權益(參閱附註二(m)(i))方式擁有或持有之土地及/或樓宇。當中包括持有尚未確定未來用途之土地、及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業用途之物業。

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

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

(ii) 其他物業、廠房及設備

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(k) 折舊

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業不計提折舊。

(ii) 酒店物業、分類為融資租賃下自用租賃土地及其他土地及樓宇

物業之租賃土地成本在未屆滿之地契年期內計提折舊。相關之樓宇成本在各自未屆滿之地契年期或四十年(兩者中較短者為準)內按直線法計提折舊。

(iii) 其他廠房及設備項目

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

— 物業裝修、傢具及裝置	5年
— 其他	2至10年

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

(l) 待出售之非流動資產及出售集團

如非流動資產(或出售集團)之賬面值很可能透過出售交易而非持續使用中所收回，而該非流動資產(或出售集團)能按現況中出售，則被劃歸為待出售。出售集團是指一組資產於單一交易中一併售出，而直接與該等資產相關的負債將於交易中轉移。

緊接在劃歸為待出售類別前，非流動資產(及已劃歸為待出售之出售集團的每項資產及負債)之計量按重新分類前適用的會計政策作出更新。資產初始劃歸為待出售類別及至售出時，非流動資產(以下所述之若干資產除外)或出售集團會以賬面值及公允價值減出售成本後之較低者列值。在本集團會計賬項中沒有使用此計量政策的主要項目包括遞延稅項資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)及投資物業。這些資產即使待出售，亦會繼續按附註二其他部分所載之政策計量。

初始劃歸為待出售或其後當持有為待出售而重新計量所產生之減值虧損於損益內被確認。一經分類為待出售或被列入歸類為出售集團之非流動資產則不予計提折舊或攤銷。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(m) 租賃資產

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

(i) 本集團租賃資產之分類

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

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

(ii) 經營租賃費用

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值

(i) 債務及權益證券投資及其他應收款之減值

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

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

倘若任何上述證據存在，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(i) 債務及權益證券投資及其他應收款之減值(續)

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值

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

- 其他物業、廠房及設備；
- 商譽；及
- 於本公司之財務狀況表中投資於附屬公司、聯營公司及合營企業，惟已被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售集團)除外(參閱附註二(1))。

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

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

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

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

(o) 存貨

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

(i) 供發展後銷售之租賃土地

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

(ii) 供發展後銷售之待發展/發展中物業

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

(iii) 待銷售之建成物業

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

(iv) 零售、餐飲存貨及外購商品

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(p) 建築合約

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

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

(q) 應收賬款及其他應收款

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

(r) 附息借款

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

(s) 應付賬款及其他應付款

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

(t) 現金及現金等價物

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(u) 僱員福利

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

(v) 所得稅

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(v) 所得稅(續)

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

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

因宣派股息所產生之額外所得稅於支付有關股息責任被確立時予以確認。

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(w) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

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

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

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

(ii) 其他撥備及或然負債

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(x) 收入確認

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

(i) 銷售物業

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

(ii) 經營租賃之租金收入

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

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。

(iv) 建築合約之收入

當建築合約之結果能可靠地估計時：

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

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

(v) 酒店業務

酒店業務收入於提供服務時確認。

(vi) 銷貨收入

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(x) 收入確認(續)

(vii) 股息

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

(y) 外幣換算

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

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

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

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

(z) 借貸成本

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(aa) 關連人士

- (a) 倘若有關人士出現下列情況，則該人士或該人士之近親家庭成員與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員之一。
- (b) 倘若符合下列任何條件，則一間實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同母系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受上述第(a)項內所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) 上述第(a)(i)項內所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層人員之一。
 - (viii) 該實體，或任何本集團之成員(該實體是其中一個部分)，提供主要管理人員的服務予本集團或本集團之母公司。

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

(ab) 分部報告

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

就財務呈報而言，個別重大營運分部不會結合呈報，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似者則除外。倘若並非個別重大之營運分部符合大部分此等準則，則該等營運分部可被結合呈報。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

三 會計估計及判斷

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

(a) 投資物業及發展中投資物業之估值

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

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

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

(b) 物業發展存貨之減值

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

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

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

(c) 非流動資產之減值

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

(d) 遞延稅項資產之確認

本集團於二零一六年十二月三十一日確認主要為有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已載於附註十一(c)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以使用該遞延稅項資產之相關稅務利益，在這種情況下，則該遞延稅項資產可能出現局部撥回，而該數額將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值

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

(a) 信貸風險

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

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

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠之按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款方面，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

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

有關本集團源自應收賬款及其他應收款之信貸風險之進一步量化披露，詳見附註廿四。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(b) 流動資金風險

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

鑑於分類為非流動負債之同母系附屬公司借款(參閱附註三十)、應付聯營公司款項及應付合營企業款項(參閱附註廿七)並無固定還款期，披露其於報告期間結束日之剩餘合約到期情況並不可行。除此以外，下表列載了本集團所持有之非衍生金融負債及衍生金融負債於報告期間結束日以合約未貼現現金流(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)於報告期間結束日當時利率計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期為準之剩餘合約到期情況：

	二零一六年 合約未貼現現金流出						二零一五年 合約未貼現現金流出					
	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計	賬面值	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計	賬面值
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款及透支	14,881	6,042	23,005	-	43,928	42,478	10,594	3,014	22,765	-	36,373	35,014
擔保票據	6,211	1,469	6,655	713	15,048	13,606	2,925	6,215	7,066	1,902	18,108	15,897
應付賬款及應付費用	7,748	-	-	-	7,748	7,748	8,461	24	-	-	8,485	8,484
租約及其他按金	929	432	344	43	1,748	1,748	591	460	308	53	1,412	1,412
同母系附屬公司借款(流動部分)	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	8	8
	29,769	7,943	30,004	756	68,472	65,580	22,579	9,713	30,139	1,955	64,386	60,815

	二零一六年 合約未貼現現金流入/(出)					二零一五年 合約未貼現現金流入/(出)				
	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按淨額結算衍生工具：										
持有作現金流量對沖工具 之利率掉期合約	(247)	(247)	(555)	(321)	(1,370)	(292)	(289)	(778)	(542)	(1,901)
按總額結算衍生工具：										
持有作現金流量對沖工具 之跨貨幣利率掉期合約：										
- 流出	(1,699)	(1,602)	(6,440)	(257)	(9,998)	(421)	(1,689)	(8,011)	(270)	(10,391)
- 流入	1,382	1,433	6,153	259	9,227	400	1,359	7,684	274	9,717

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 利率風險

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

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約，以使本集團取得由以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據(參閱附註廿九)及以日圓計值之銀行借款之本金已被轉換成港元之固定利率水平港元資金。因此，本集團對沖下列期間內可能產生之利率風險：(i) 每批以美元及英鎊計值並於二零一七年至二零二二年到期之擔保票據之全部金額，其於二零一六年十二月三十一日之本金總額為162,000,000美元(二零一五年：162,000,000美元)及50,000,000英鎊(二零一五年：50,000,000英鎊)(參閱附註廿九(a))由發行日至到期日期間；(ii) 以美元計值並於二零一九年到期之擔保票據之全部金額，其於二零一六年十二月三十一日之本金總額為500,000,000美元(二零一五年：500,000,000美元)(參閱附註廿九(b))由發行日至到期日期間；(iii) 根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據計劃以美元及新加坡元計值之擔保票據之全部金額，其於二零一六年十二月三十一日之本金總額為10,000,000美元(二零一五年：10,000,000美元)及200,000,000新加坡元(二零一五年：200,000,000新加坡元)(參閱附註廿九(c))由發行日至到期日期間；及(iv) 以日圓計值之銀行借款全部金額，其於二零一六年十二月三十一日之總本金金額為10,000,000,000日圓(二零一五年：10,000,000,000日圓)(參閱附註二十(a))由借款日至還款日期間。

本集團亦與若干銀行交易對手簽訂利率掉期合約用作對沖若干以港元計值之浮息銀行借款(其於二零一六年十二月三十一日之總本金金額為港幣11,450,000,000元(二零一五年：港幣11,700,000,000元))(參閱附註二十(a))由借款日至還款日期間可能產生之利率風險。

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

該等掉期合約於二零一七年二月二十八日至二零二六年十月二十日之間(二零一五年：二零一六年六月十三日至二零二六年十月二十日之間)到期，與有關擔保票據到期日及銀行借款還款日相同，其掉期利率為固定，年利率介乎2.41%至5.735%之間(二零一五年：介乎1.63%至5.735%之間)。於二零一六年十二月三十一日，本集團所簽訂之掉期合約之公允價值分別為港幣201,000,000元(二零一五年：港幣216,000,000元)(為衍生金融資產)及港幣1,224,000,000元(二零一五年：港幣1,776,000,000元)(衍生金融負債)。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，此等金額已確認為衍生金融工具(參閱附註二十)。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(ii) 利率資料

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

	二零一六年		
	固定/浮動	實際利率	金額 港幣百萬元
銀行借款及透支	浮動	0.80%-4.86%	30,486
銀行借款	固定	2.57%-4.21%	11,992
擔保票據	固定	4.03%-5.74%	13,606
同母系附屬公司借款	浮動	1.04%	316

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

(iii) 敏感度分析

假設於二零一六年十二月三十一日利率一般增加/減少不多於100個基點(二零一五年：100個基點)，而此變動應用在該日已存在之衍生及非衍生金融工具所面對之利率風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣118,000,000元(二零一五年：港幣83,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔利率風險之金融工具。以二零一五年而言，該分析乃按同一基準進行。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險

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

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

本集團所承擔之外匯風險亦有來自以美元、英鎊、新加坡元、歐元、加拿大元及日圓計值之現金存款、若干以美元計值之可供出售證券和持有至期滿日之債務證券及若干以人民幣計值之可供出售證券(全部均於二零一六年十二月三十一日並沒有作對沖安排)。於二零一六年十二月三十一日，以美元計值之現金存款為1,154,000,000美元(二零一五年：313,000,000美元)、若干以美元計值之可供出售證券和持有至期滿日之債務證券為313,000,000美元(二零一五年：299,000,000美元)。由於港幣與美元掛鈎，本集團預期上述以美元計值之現金存款、可供出售證券和持有至期滿日之債務證券並無任何重大之外匯風險。就以英鎊、新加坡元、歐元、加拿大元及日圓計值之現金存款及以人民幣計值之可供出售證券而言，由於此等結餘並非重大，因此本集團認為所面對之外匯風險為低。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約用作對沖本集團由若干以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據(參閱附註廿九)及若干以日圓計值之銀行借款所產生之外匯風險，並因此若干以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據及若干以日圓計值之銀行借款之本金已被轉換成港元，詳情載於附註四(c)(i)。

(ii) 敏感度分析

假設於二零一六年十二月三十一日相關之外幣升值/貶值不多於5%(二零一五年：5%)，而此變動應用在本集團之每一實體於該日已存在並以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之衍生及非衍生金融工具所面對之外匯風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣59,000,000元(二零一五年：減少/增加港幣15,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設匯率改變已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔外匯風險之金融工具。以二零一五年而言，該分析乃按同一基準進行。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(e) 股票價格風險

本集團面對分類為可供出售證券之金融投資(參閱附註廿一)所產生之股票價格及公允價值變動之風險。

本集團在挑選可供出售證券投資組合中之上市投資時會根據該等投資之長期增長潛力及回報，並定期監察其表現是否符合預期。假設於二零一六年十二月三十一日，本集團之上市可供出售證券市值增加/減少不多於10%(二零一五年：10%)(所有其他可變因素維持不變)，本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣311,000,000元(二零一五年：港幣272,000,000元)。本集團之上市可供出售證券市值之任何增加或減少並不會對本集團之除稅後盈利構成任何影響，惟其已減值者則除外。

上述敏感度分析乃假設股市指數或其他相關風險變數於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團面對股票價格風險之金融工具。該分析亦假設本集團金融投資之公允價值將根據相關股市指數或其他相關風險變數之歷史相互關係而變動，並且本集團之可供出售證券概不會因為相關股市指數或其他相關風險變數下跌而被視為減值，及所有其他可變因數維持不變。以二零一五年而言，該分析乃按同一基準進行。

(f) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

公允價值等級

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

公允價值等級(續)

	於二零一六年 十二月三十一日 之公允價值	於二零一六年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
金融資產：			
可供出售證券：			
— 上市(附註廿一)	3,106	3,106	—
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註二十)	201	—	201
— 其他衍生金融工具(附註二十)	164	164	—
金融負債：			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註二十)	898	—	898
— 利率掉期合約(附註二十)	326	—	326

	於二零一五年 十二月三十一日 之公允價值	於二零一五年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
金融資產：			
可供出售證券：			
— 上市(附註廿一)	2,716	2,716	—
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註二十)	216	—	216
— 其他衍生金融工具(附註二十)	84	84	—
金融負債：			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註二十)	928	—	928
— 利率掉期合約(附註二十)	848	—	848

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認當期公允價值等級之間所發生之轉移。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

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

(ii) 以非公允價值計量之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本計量之金融工具之賬面值與其於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

— 若干應收聯營公司及合營企業款項及所有應付聯營公司及合營企業款項

若干應收聯營公司及合營企業款項及所有應付聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

— 非上市投資

非上市可供出售證券金額為港幣378,000,000元(二零一五年：港幣1,123,000,000元)(參閱附註廿一)，並無活躍市場之市場公開價格，而其公允價值並不能可靠地計量。於報告期間結束日，有關投資以成本減去減值虧損後確認。

— 持有至期滿日之債務證券

持有至期滿日之債務證券金額為港幣1,083,000,000元(二零一五年：港幣1,135,000,000元)(參閱附註廿一)於報告期間結束日以攤銷成本減去減值虧損後確認，其公允價值為港幣1,136,000,000元(二零一五年：港幣1,164,000,000元)。

五 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、百貨公司經營及管理、酒店經營及管理和其他收入(主要包括產生自建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地之收入)。

主要項目分析如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銷售物業	17,679	15,690
租金收入	5,559	5,589
百貨業務	871	879
酒店業務	78	99
其他	1,381	1,384
總額(附註十五(b))	25,568	23,641

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

六 其他收益

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

註：截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之其他利息收入包括本集團於上述年度內收到由退還土地訂金所產生之相關逾期利息收入(除稅前)分別為港幣零元及港幣114,000,000元。

七 其他收入淨額

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
出售附屬公司收益淨額(附註卅四(b))	1,959	52
出售(虧損)/收益淨額自：		
— 投資物業	(32)	164
— 其他物業、廠房及設備	—	(4)
其他物業、廠房及設備撇除	—	(21)
其他物業、廠房及設備之減值虧損(附註十六(a))	—	(10)
衍生金融工具公允價值收益淨額：		
— 利率掉期合約(註(i))	597	—
— 其他衍生金融工具	78	84
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益(註(ii))	(12)	—
贖回持有至期滿日之債務證券之實現收益淨額	11	—
持有至期滿日之債務證券之減值虧損回撥/(減值虧損)	12	(15)
出售可供出售證券收益淨額	2	164
可供出售證券之減值虧損	(21)	(1)
應收貿易賬款之減值虧損(附註十五(c)及廿四(b))	(11)	(25)
壞賬撇除	(4)	(2)
存貨撥備淨額	(332)	(147)
來自恒發已確認之補償款(扣除有關仲裁費用後)及 經扣除合營公司減值之收益淨額(註(iii))	—	230
外幣兌換收益淨額	108	93
其他	(72)	(38)
	2,283	524

註：

(i) 此金額代表於本年度若干現金流量對沖非有效部分之公允價值變動。

(ii) 由權益重新分類至損益之累計虧損淨額(除稅前)港幣12,000,000元(二零一五年：港幣零元)，乃由於本公司之全資附屬公司之若干銀行貸款及擔保票據(為對沖項目)及其相關利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約(為對沖工具)之間的對沖關係於年度內撤銷。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

七 其他收入淨額(續)

註：(續)

(iii) 有關恒基兆業發展有限公司(「恒發」，本公司之附屬公司)持有位於中國內地杭州市之杭州錢江三橋(「錢江三橋」)無形經營權，於二零一五年四月三十日，中國國際經濟貿易仲裁委員會(「中國仲裁委員會」)仲裁庭提出若干終局仲裁裁決，對仲裁(見下文所述)各當事人(包括恒發)具有法律約束力。於二零一二年九月十七日，杭州恒基錢江三橋有限公司(「合營公司」，恒發之附屬公司並擁有錢江三橋之經營權)向中國仲裁委員會就杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心(前稱為杭州市城市「四自」工程道路綜合收費管理處)(「杭州收費處」)為第一被申請人及杭州市人民政府為第二被申請人提交仲裁申請書(「仲裁」)，藉此請求裁決(其中包括)第一被申請人及第二被申請人須繼續履行彼等按一份日期為二零零四年二月五日由合營公司與杭州收費處簽訂之協議，向合營公司支付錢江三橋之通行費，並且須承擔相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。

由於中國仲裁委員會仲裁庭提出之終局仲裁裁決，恒發自杭州市人民政府獲得一筆金額為人民幣376,000,000元(相等於港幣477,000,000元)之款項(「補償款」)。杭州市人民政府已於二零一五年七月二十九日全數支付補償款。基於補償款(扣除有關仲裁費用)港幣471,000,000元及經(i)扣除恒發對收費大橋經營權及合營公司相關資產淨值之減值虧損港幣379,000,000元(「合營公司減值」)；及(ii)確認撥回應佔合營公司匯兌儲備港幣138,000,000元至相應截至二零一五年十二月三十一日止年度之其他全面收益，於相應截至二零一五年十二月三十一日止年度確認收益淨額為港幣230,000,000元。

八 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

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

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

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	177	176

董事酬金之詳情載於附註九。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

八 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	1,952	1,944
界定供款退休計劃之供款	88	84
	2,040	2,028
(d) 其他項目：		
折舊(附註十六(a))	106	129
外幣兌換收益淨額	(210)	(207)
現金流量對沖：外幣兌換虧損淨額由權益重新分類	102	114
無形經營權之攤銷	–	10
銷售成本		
– 待銷售之已建成物業	12,206	10,025
– 存貨	293	361
核數師酬金		
– 審核服務	18	20
– 非審核服務	10	8
經營租賃費用：租賃物業之最低租賃支付款項	220	244
扣除直接支銷港幣1,319,000,000元(二零一五年：港幣1,422,000,000元) 後投資物業之租金收入(註(i))	(4,084)	(3,964)
扣除直接支銷港幣263,000,000元(二零一五年：港幣274,000,000元) 後之其他租金收入(註(ii)及(iii))	(384)	(396)
可供出售證券投資之股息收入		
– 上市	(164)	(166)
– 非上市	(99)	(9)

註：

(i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣37,000,000元(二零一五年：港幣35,000,000元)。

(ii) 其他租金收入包括或然租金收入港幣188,000,000元(二零一五年：港幣191,000,000元)。

(iii) 其他除稅前淨租金收入包括關於百貨業務分部之除稅前淨租金收入港幣235,000,000元(二零一五年：港幣231,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

九 董事酬金

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

	二零一六年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李兆基博士	120	21,881	—	—	22,001
李家傑博士	120	18,350	592	18	19,080
林高演博士	120	9,645	20,750	577	31,092
李家誠	120	12,859	3,000	697	16,676
葉盈枝	100	8,883	14,590	527	24,100
孫國林	100	6,805	7,674	405	14,984
李鏡禹*	50	3,705	305	220	4,280
馮李煥琮	100	4,885	4,640	290	9,915
劉壬泉	100	17	—	—	117
郭炳濠	200	4,709	1,326	282	6,517
黃浩明	100	9,185	14,516	545	24,346
非執行董事					
李王佩玲	150	150	—	—	300
李達民	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
鄺志強	220	580	—	—	800
高秉強教授	220	530	—	—	750
胡經昌	220	530	—	—	750
梁希文	270	680	—	—	950
胡家驃	200	—	—	—	200
潘宗光教授	200	100	—	—	300
鍾瑞明博士**	100	50	—	—	150
截至二零一六年 十二月三十一日 止年度之總額	2,930	103,544	67,393	3,561	177,428

* 由二零一六年六月二日起退任本公司執行董事。

** 由二零一六年六月二日起退任本公司獨立非執行董事。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

九 董事酬金(續)

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

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

* 由二零一五年六月二日起退任本公司執行董事。

** 由二零一五年六月二日起退任本公司獨立非執行董事。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

九 董事酬金(續)

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩年度內：

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

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)(d)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第3部分之披露，並無有利於董事、其控制之法人團體及關聯實體之貸款、擬似貸款或其他交易(二零一五年：無)。

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)(e)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第4部分之披露，截至二零一六年十二月三十一日止年度內及於二零一六年十二月三十一日，本公司或任何其控股公司、附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何致令本公司董事及其關聯實體於報告期間結束日或於報告期間任何時間內享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零一五年：無)。

本集團於本年度及上年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十 五名最高酬金人士及高層管理人員酬金

(a) 五名最高酬金人士

在五名最高酬金人士中，全部(二零一五年：全部)均為董事，彼等之酬金已在附註九內披露。

(b) 高層管理人員之酬金

除上述披露於附註九和十(a)之董事酬金及五名最高酬金人士外，高層管理人員之酬金(其個人簡介載列於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報(本財務報表為其中一部分)之「董事及高層管理人員個人資料」內)分類為以下等級：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
酬金等級(港幣)(註)		
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1	1
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	3	2
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	3	3
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	1	1
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	2	1
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	—	—
港幣9,000,001元至港幣10,000,000元	—	3
港幣10,000,001元至港幣11,000,000元	3	1
港幣11,000,001元至港幣12,000,000元	1	—
港幣12,000,001元至港幣13,000,000元	—	2
港幣13,000,001元至港幣14,000,000元	3	1
	17	15

註： 包括薪酬、津貼及實物福利、酌定花紅及退休金供款。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十一 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

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

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%(二零一五年：16.5%)稅率計算(經計入由香港特別行政區政府允許於二零一五年/二零一六年課稅年度應付稅款一次性寬減75%(每項業務上限為港幣20,000元(二零一四年/二零一五年課稅年度：港幣20,000元)後)。

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十一 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
除稅前盈利	24,441	23,338
按有關稅務司法管轄區適用之利得稅稅率計算除稅前盈利之稅項	4,216	3,983
應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損之稅項影響	(1,301)	(1,392)
不可扣減支出之稅項影響	268	120
毋須計稅收入之稅項影響	(1,233)	(1,459)
確認以往年度未被確認之暫時性差異之稅項影響	-	9
未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響	257	312
使用以往年度稅務虧損之稅項影響	(104)	(71)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損之稅項影響	(9)	(23)
稅務彌償保證收回	(3)	(5)
一次性香港利得稅退稅	(2)	(2)
土地增值稅	194	5
預提所得稅	5	9
以往年度撥備多計淨額	(33)	(22)
實際稅項支出	2,255	1,464

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十一 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

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

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 多於有關之 折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	支出對銷 及資本化 港幣百萬元	業務合併之 公允價值 調整 港幣百萬元	應收出售 收費橋樑 之收費權 代價款 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一五年一月一日	1,352	3,366	572	1,061	6	(497)	(90)	5,770
匯兌調整	(31)	(200)	(3)	-	-	-	-	(234)
於損益內扣除/(計入)	164	11	(64)	(26)	-	144	(1)	228
於儲備內計入(附註十三(a))	-	-	-	-	-	-	(48)	(48)
於二零一五年十二月三十一日	1,485	3,177	505	1,035	6	(353)	(139)	5,716
於二零一六年一月一日	1,485	3,177	505	1,035	6	(353)	(139)	5,716
匯兌調整	(36)	(264)	(2)	(3)	-	-	-	(305)
於損益內扣除/(計入)	180	445	(10)	56	-	48	97	816
於儲備內扣除(附註十三(a))	-	-	-	-	-	-	8	8
出售附屬公司(附註四(b))	(30)	-	-	-	-	-	-	(30)
於二零一六年十二月三十一日	1,599	3,358	493	1,088	6	(305)	(34)	6,205
						二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額						(377)	(527)	
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額						6,582	6,243	
						6,205	5,716	

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十一 所得稅(續)

(d) 未確認之遞延稅項資產：

有關以下項目之遞延稅項資產未被確認：

	二零一六年		二零一五年	
	可扣稅 暫時性差異/ 未使用稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣稅 暫時性差異/ 未使用稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅暫時性差異	4	1	14	2
因稅務虧損而產生之 將來稅務利益				
香港(註(i))				
— 經稅務局評估	3,042	502	2,430	401
— 未經稅務局評估	6,781	1,118	6,481	1,069
香港以外(註(ii))	964	241	899	225
	10,787	1,861	9,810	1,695
	10,791	1,862	9,824	1,697

註：

(i) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十二 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

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

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

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

十三 其他全面收益

(a) 有關其他全面收益之各個組成部分之稅項影響

	二零一六年			二零一五年		
	除稅前金額 港幣百萬元	稅項支出 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元	除稅前金額 港幣百萬元	稅項回撥 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元
匯兌差額：						
匯兌儲備之淨變動	(3,577)	-	(3,577)	(3,253)	-	(3,253)
現金流量對沖：						
對沖儲備之淨變動	53	(8)	45	(291)	48	(243)
可供出售證券：						
公允價值儲備之淨變動	68	-	68	164	-	164
應佔聯營公司及合營企業 之其他全面收益	(1,086)	-	(1,086)	(1,595)	-	(1,595)
本年度其他全面收益	(4,542)	(8)	(4,550)	(4,975)	48	(4,927)

(附註十一(c))

(附註十一(c))

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十三 其他全面收益(續)

(b) 有關其他全面收益組成部分(包括重新分類調整)

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
匯兌差額：		
－ 於換算境外公司財務報表時	(3,559)	(3,115)
－ 應佔合營公司轉回匯兌儲備時重新分類調整轉入損益之金額 (見附註七(iii))	–	(138)
－ 於出售附屬公司時重新分類調整轉入損益之金額(見附註卅四(b))	(18)	–
本年度內於其他全面收益內確認之匯兌儲備變動淨額	(3,577)	(3,253)
現金流量對沖：		
－ 本年度內確認之對沖工具公允價值變動之有效部分	536	(405)
－ 重新分類調整轉入損益之金額	(483)	114
－ 於其他全面收益內(扣除)/計入之遞延稅項淨額	(8)	48
本年度內於其他全面收益內確認之對沖儲備變動淨額	45	(243)
可供出售證券：		
－ 本年度內確認之公允價值變動	49	327
－ 於出售時重新分類調整轉入損益之金額	(2)	(164)
－ 於減值虧損時重新分類調整轉入損益之金額	21	1
本年度內於其他全面收益內確認之公允價值儲備變動淨額	68	164

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十三 其他全面收益(續)

(c) 於每一項權益之組成部分

	分配予本公司股東							非控股 權益	其他全面 收益總額
	物業重估	公允價值					合計		
	儲備	匯兌儲備	儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利			
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
二零一五年									
匯兌差額：									
－ 於換算境外公司財務報表時	-	(3,095)	-	-	-	-	(3,095)	(20)	(3,115)
－ 應佔合營公司轉回匯兌儲備時重新分類 調整轉入損益之金額(見附註七(iii))	-	(96)	-	-	-	-	(96)	(42)	(138)
現金流量對沖：									
－ 公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(338)	-	-	(338)	-	(338)
－ 由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	95	-	-	95	-	95
可供出售證券：									
－ 公允價值變動	-	-	327	-	-	-	327	-	327
－ 於出售時重新分類調整轉入損益之金額	-	-	(164)	-	-	-	(164)	-	(164)
－ 於減值虧損時重新分類調整轉入損益之 金額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	(1,102)	(420)	(62)	-	(11)	(1,595)	-	(1,595)
本年度其他全面收益	-	(4,293)	(256)	(305)	-	(11)	(4,865)	(62)	(4,927)
二零一六年									
匯兌差額：									
－ 於換算境外公司財務報表時	-	(3,539)	-	-	-	-	(3,539)	(20)	(3,559)
－ 於出售附屬公司時重新分類調整轉入 損益之金額	-	(18)	-	-	-	-	(18)	-	(18)
現金流量對沖：									
－ 公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	448	-	-	448	-	448
－ 由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(403)	-	-	(403)	-	(403)
可供出售證券：									
－ 公允價值變動	-	-	49	-	-	-	49	-	49
－ 於出售時重新分類調整轉入損益之金額	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	(2)
－ 於減值虧損時重新分類調整轉入損益之 金額	-	-	21	-	-	-	21	-	21
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	(1,400)	257	54	-	3	(1,086)	-	(1,086)
本年度其他全面收益	-	(4,957)	325	99	-	3	(4,530)	(20)	(4,550)

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十四 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

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

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
於一月一日之已發行普通股數目	3,306	3,000
就以股代息而發行之普通股股份之加權平均股數	–	3
就二零一五年派發之紅股而發行之普通股股份之加權平均股數	–	300
就二零一六年派發之紅股而發行之普通股股份之加權平均股數	331	330
本年度普通股之加權平均股數(二零一五年：經調整)	3,637	3,633

於本年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於兩年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

* 就二零一六年派發之紅股作出調整。

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)港幣14,169,000,000元(二零一五年：港幣11,009,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	21,916	21,326
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動(附註十六(a))	(7,013)	(7,310)
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響(附註十一(c))	445	11
本年度內應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)：		
– 聯營公司	(867)	(864)
– 合營企業	(2,436)	(2,814)
本年度內出售投資物業之累計公允價值變動(扣除稅項後)(註)：		
– 附屬公司	2,257	774
– 聯營公司及合營企業	–	76
非控股權益之影響	(133)	(190)
基礎盈利	14,169	11,009
每股基礎盈利	港幣3.90元	港幣3.03元*

* 就二零一六年派發之紅股作出調整。

註： 為使本集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本年度內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之本公司股東應佔盈利之內)港幣2,119,000,000元(二零一五年：港幣616,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十五 分部報告

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

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨業務	:	百貨公司經營及管理
酒店業務	:	酒店經營及管理
其他	:	建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之相關業績。

收入與支出乃參考產生自各個須報告分部之收入及各個須報告分部之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行利息收入、存貨(撥備)/撥備轉回、出售物業權益、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績

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

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		非控股權益應佔				本公司股東應佔	
	收入		應佔		合併		收入		合併	
	(註(i)) 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	應佔 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零一六年 十二月三十一日止年度										
物業發展										
香港	9,951	2,752	115	76	10,066	2,828	(960)	(286)	9,106	2,542
中國內地	7,728	1,085	2,740	369	10,468	1,454	(5)	(9)	10,463	1,445
	17,679	3,837	2,855	445	20,534	4,282	(965)	(295)	19,569	3,987
物業租賃										
香港	3,871	2,894	2,684	2,244	6,555	5,138	(15)	(6)	6,540	5,132
中國內地	1,688	1,339	12	10	1,700	1,349	-	-	1,700	1,349
	(註(ii)) 5,559	4,233	2,696	2,254	8,255	6,487	(15)	(6)	8,240	6,481
百貨業務	871	298	-	-	-	298	-	(36)	-	262
酒店業務	78	(21)	-	272	-	251	-	-	-	251
其他	1,381	717	-	(97)	-	620	-	(19)	-	601
	25,568	9,064	-	2,874	-	11,938	-	(356)	-	11,582
公用事業及能源	-	-	-	3,596	-	3,596	-	-	-	3,596
	25,568	9,064	-	6,470	-	15,534	-	(356)	-	15,178
銀行利息收入	-	327	-	100	-	427	-	(5)	-	422
存貨撥備淨額	-	(332)	-	(1)	-	(333)	-	-	-	(333)
出售物業權益(註(iv))	-	1,927	-	1	-	1,928	-	11	-	1,939
未分配之總公司及 企業費用淨額	-	(註(iii)) (456)	-	(307)	-	(763)	-	13	-	(750)
經營盈利	-	10,530	-	6,263	-	16,793	-	(337)	-	16,456
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加	-	7,013	-	3,316	-	10,329	-	(5)	-	10,324
融資成本	-	(882)	-	(679)	-	(1,561)	-	17	-	(1,544)
除稅前盈利	-	16,661	-	8,900	-	25,561	-	(325)	-	25,236
所得稅	-	(2,255)	-	(1,120)	-	(3,375)	-	55	-	(3,320)
本年度盈利	-	14,406	-	7,780	-	22,186	-	(270)	-	21,916

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零一五年 十二月三十一日止年度										
物業發展										
香港	12,091	3,805	334	95	12,425	3,900	(1,254)	(551)	11,171	3,349
中國內地	3,599	287	2,040	355	5,639	642	(3)	(11)	5,636	631
	15,690	4,092	2,374	450	18,064	4,542	(1,257)	(562)	16,807	3,980
物業租賃										
香港	3,852	2,786	2,574	2,179	6,426	4,965	(22)	(15)	6,404	4,950
中國內地	1,737	1,343	11	10	1,748	1,353	-	-	1,748	1,353
	(註(ii)) 5,589	4,129	2,585	2,189	8,174	6,318	(22)	(15)	8,152	6,303
百貨業務	879	301	-	-	-	301	-	(38)	-	263
酒店業務	99	(31)	-	282	-	251	-	-	-	251
其他	1,384	1,045	-	(105)	-	940	-	30	-	970
	23,641	9,536	-	2,816	-	12,352	-	(585)	-	11,767
公用事業及能源	-	-	-	3,633	-	3,633	-	-	-	3,633
	23,641	9,536	-	6,449	-	15,985	-	(585)	-	15,400
銀行利息收入	-	193	-	147	-	340	-	(5)	-	335
存貨撥備淨額	-	(147)	-	(5)	-	(152)	-	-	-	(152)
出售物業權益(註(iv))	-	216	-	56	-	272	-	(43)	-	229
未分配之總公司及 企業費用淨額	-	(註(iii)) (1,228)	-	(313)	-	(1,541)	-	11	-	(1,530)
經營盈利	-	8,570	-	6,334	-	14,904	-	(622)	-	14,282
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加	-	7,310	-	3,684	-	10,994	-	(44)	-	10,950
融資成本	-	(842)	-	(600)	-	(1,442)	-	8	-	(1,434)
除稅前盈利	-	15,038	-	9,418	-	24,456	-	(658)	-	23,798
所得稅	-	(1,464)	-	(1,118)	-	(2,582)	-	110	-	(2,472)
本年度盈利	-	13,574	-	8,300	-	21,874	-	(548)	-	21,326

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一五年十二月 三十一日止年度							
應佔聯營公司盈利減 虧損(註(v))							
– 上市聯營公司							
香港中華煤氣 有限公司	–	704	23	(408)	319	2,712	3,031
美麗華酒店企業 有限公司	–	557	59	83	699	–	699
香港小輪(集團) 有限公司	42	17	–	6	65	–	65
– 非上市聯營公司	291	153	–	8	452	–	452
	333	1,431	82	(311)	1,535	2,712	4,247
應佔合營企業盈利減 虧損(註(vi))	(1)	3,924	134	(4)	4,053	–	4,053
	332	5,355	216	(315)	5,588	2,712	8,300

註：

- (i) 上述之收入乃扣除分部間收入後列示，該分部間收入有關物業租賃之須報告分部為港幣327,000,000元(二零一五年：港幣327,000,000元)及有關其他之須報告分部為港幣2,368,000,000元(二零一五年：港幣1,670,000,000元)。
- (ii) 物業租賃分部之收入包括租金收入港幣5,022,000,000元(二零一五年：港幣4,947,000,000元)及與租金相關之收入港幣537,000,000元(二零一五年：港幣642,000,000元)，本年度合共為港幣5,559,000,000元(二零一五年：港幣5,589,000,000元)。
- (iii) 本年度未分配之總公司及企業費用淨額港幣456,000,000元(二零一五年：港幣1,228,000,000元)已扣除利率掉期合約公允價值收益淨額港幣597,000,000元(二零一五年：港幣零元)(見附註七)。撇除上述收益後，本集團未分配之總公司及企業費用淨額為港幣1,053,000,000元(二零一五年：港幣1,228,000,000元)。
- (iv) 於加回本集團應佔其出售投資物業並累計至出售時之公允價值收益港幣1,991,000,000元(二零一五年：港幣415,000,000元)後，本集團已確認該等出售投資物業之收益總額為港幣3,930,000,000元並列入本集團截至二零一六年十二月三十一日之基礎盈利(二零一五年：港幣592,000,000元並列入本集團截至二零一五年十二月三十一日之基礎盈利)。
- (v) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣1,463,000,000元(二零一五年：港幣1,431,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣867,000,000元(二零一五年：港幣864,000,000元)。
- (vi) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣3,584,000,000元(二零一五年：港幣3,924,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣2,436,000,000元(二零一五年：港幣2,814,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十五 分部報告(續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置而言，投資物業及其他物業、廠房及設備乃根據該資產之實物之所在地，而聯營公司權益及合營企業權益則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
香港	16,114	18,279	187,715	176,287
中國內地	9,454	5,362	38,218	41,574
	25,568	23,641	225,933	217,861
	(附註五)	(附註五)		

(c) 其他分部資料

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	發展中		小計	酒店物業	融資租賃下			小計	總計
	投資物業	投資物業			其他土地	自用租賃	其他		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	及樓宇	土地權益	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
成本或估值：									
於二零一五年一月一日	112,856	4,980	117,836	836	298	984	1,322	3,440	121,276
匯兌調整	(1,926)	-	(1,926)	-	(5)	-	(16)	(21)	(1,947)
添置									
— 透過收購一間附屬公司 (附註卅四(a))	2	-	2	-	-	-	-	-	2
— 其他	381	352	733	2	-	-	77	79	812
出售	(797)	-	(797)	-	-	-	(69)	(69)	(866)
撤除									
— 有關合營公司 (定義於附註七(iii))	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)	(8)
— 其他	-	-	-	-	-	-	(28)	(28)	(28)
重估盈餘	6,847	463	7,310	-	-	-	-	-	7,310
轉撥至投資物業	54	-	54	-	(67)	-	-	(67)	(13)
自存貨轉入/(轉撥至存貨)淨額	387	4,998	5,385	-	(26)	-	-	(26)	5,359
於二零一五年十二月三十一日	117,804	10,793	128,597	838	200	984	1,278	3,300	131,897
代表：									
成本	-	-	-	838	200	984	1,278	3,300	3,300
估值	117,804	10,793	128,597	-	-	-	-	-	128,597
	117,804	10,793	128,597	838	200	984	1,278	3,300	131,897
累計折舊及減值虧損：									
於二零一五年一月一日	-	-	-	285	41	181	1,064	1,571	1,571
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)	(13)
折舊(附註八(d))	-	-	-	21	4	20	84	129	129
出售時撥回	-	-	-	-	-	-	(62)	(62)	(62)
本年度減值虧損(附註七)	-	-	-	-	10	-	-	10	10
轉撥至投資物業	-	-	-	-	(13)	-	-	(13)	(13)
撤除									
— 有關合營公司 (定義於附註七(iii))	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)	(7)
— 其他	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)	(7)
於二零一五年十二月三十一日	-	-	-	306	42	201	1,059	1,608	1,608
賬面淨值：									
於二零一五年十二月三十一日	117,804	10,793	128,597	532	158	783	219	1,692	130,289

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) 賬面值對賬(續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	融資租賃下		小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
						自用租賃 土地權益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元		
成本或估值：									
於二零一六年一月一日	117,804	10,793	128,597	838	200	984	1,278	3,300	131,897
匯兌調整	(2,009)	(303)	(2,312)	-	(5)	-	(17)	(22)	(2,334)
添置	2,783	916	3,699	1	-	-	79	80	3,779
出售									
— 透過出售附屬公司 (附註卅四(b))	(2,376)	-	(2,376)	-	-	-	(4)	(4)	(2,380)
— 其他	(304)	-	(304)	-	-	-	(46)	(46)	(350)
撇除	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)
重估盈餘	4,836	2,177	7,013	-	-	-	-	-	7,013
轉撥至發展中投資物業	-	244	244	(189)	-	(213)	-	(402)	(158)
自存貨轉入	123	386	509	-	7	-	-	7	516
轉撥至分類為待出售之出售 集團資產(附註卅二)	(3,220)	-	(3,220)	-	-	-	-	-	(3,220)
於二零一六年十二月三十一日	117,637	14,213	131,850	650	202	771	1,287	2,910	134,760
代表：									
成本	-	-	-	650	202	771	1,287	2,910	2,910
估值	117,637	14,213	131,850	-	-	-	-	-	131,850
	117,637	14,213	131,850	650	202	771	1,287	2,910	134,760
累計折舊及減值虧損：									
於二零一六年一月一日	-	-	-	306	42	201	1,059	1,608	1,608
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)	(16)
折舊(附註八(d))	-	-	-	16	4	14	72	106	106
出售時撥回									
— 透過出售附屬公司 (附註卅四(b))	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	(4)
— 其他	-	-	-	-	-	-	(42)	(42)	(42)
轉撥至發展中投資物業	-	-	-	(106)	-	(52)	-	(158)	(158)
撇除	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)
於二零一六年十二月三十一日	-	-	-	216	46	163	1,066	1,491	1,491
賬面淨值：									
於二零一六年十二月三十一日	117,637	14,213	131,850	434	156	608	221	1,419	133,269

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(b) 物業賬面淨值之分析如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	14,039	9,777
— 中期租約	86,733	84,439
	100,772	94,216
位於香港以外並簽有		
— 長期租約	10	31
— 中期租約	32,266	33,395
— 短期租約	—	2,428
	32,276	35,854
	133,048	130,070

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

公允價值等級

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續) 公允價值等級(續)

	於二零一六年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一六年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
		第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
<i>投資物業：</i>			
— 位於香港	89,986	—	89,986
— 位於中國內地	27,651	—	27,651
<i>發展中投資物業：</i>			
— 位於香港	9,652	—	9,652
— 位於中國內地	4,561	4,561	—
<hr/>			
	於二零一五年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一五年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
		第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
<i>投資物業：</i>			
— 位於香港	86,773	—	86,773
— 位於中國內地	31,031	—	31,031
<i>發展中投資物業：</i>			
— 位於香港	6,033	—	6,033
— 位於中國內地	4,760	4,760	—

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級(轉撥至出售集團之投資物業除外(參閱附註卅二))。本集團之政策是於報告期間結束日確認當期公允價值等級之間所發生之轉移。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值過程

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

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

估值方法

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

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

第二級公允價值計量所使用之輸入數據

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

第三級公允價值計量所使用之輸入數據

下表呈列重大不可觀察輸入數據:

已建成投資物業

	資本化比率範圍		出租率範圍	
	二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %
位於香港				
— 零售	2.75%-5.5%	2.75%-5.5%	38%-100%	22%-100%
— 寫字樓/工業	3.0%-4.0%	3.5%-4.0%	84%-99%	82%-97%
— 住宅	2.25%-2.75%	2.25%-2.75%	92%-100%	71%-92%
位於中國內地				
— 零售	5.5%-8.0%	5.5%-8.0%	33%-100%	18%-100%
— 寫字樓	6.5%-7.5%	6.5%-7.5%	90%-98%	96%-100%

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

- (c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)
發展中投資物業

	建造項目之 估計成本	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
位於香港	50 – 1,178	58 – 1,178

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

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

十七 附屬公司權益

於二零一六年十二月三十一日，重大地影響本集團之業績，資產及負債之主要附屬公司之明細詳列於第229頁至235頁。

十八 聯營公司權益

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
非上市股份		
應佔資產淨值	2,184	2,090
應收聯營公司款項	2,094	1,228
	4,278	3,318
於香港上市之股份		
應佔資產淨值，包括於收購時所產生之商譽	49,658	48,635
	53,936	51,953
上市股份市值	77,999	77,730

除應收聯營公司款項港幣5,000,000元(二零一五年：港幣1,000,000元)及港幣64,000,000元(二零一五年：港幣零元)為附息且其年利率分別為港元優惠利率減3%(二零一五年：港元優惠利率減3%)及港元優惠利率減3%(二零一五年：無)外，所有應收聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於報告期間結束日起一年內收回及並無逾期亦無減值。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十八 聯營公司權益(續)

所有聯營公司均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零一六年十二月三十一日主要聯營公司之明細詳列於第236頁。

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

	香港中華煤氣有限公司(註)	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
聯營公司之總額：		
流動資產	21,420	23,633
非流動資產	95,431	92,038
流動負債	(19,500)	(23,181)
非流動負債	(34,363)	(30,288)
權益	62,988	62,202
收入	28,557	29,591
持續營運業務之經營盈利	8,270	8,179
其他全面收益	(2,390)	(3,180)
全面收益總額	5,880	4,999
自聯營公司已收股息	1,738	1,580
與本集團之聯營公司權益賬面值之對賬：		
聯營公司之資產淨值總額	62,988	62,202
永續資本證券賬面值	(2,354)	(2,354)
非控股權益	(6,612)	(6,918)
股東應佔權益	54,022	52,930
本集團之權益	41.52%	41.52%
本集團應佔聯營公司之股東應佔權益	22,430	21,977
商譽	17,517	17,517
於本綜合財務報表之賬面值	39,947	39,494
上市股份市值	72,554	72,966

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十八 聯營公司權益(續)

並非個別重大之聯營公司匯總資料：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大之聯營公司賬面值總額	13,989	12,459
本集團應佔上述聯營公司總額：		
持續營運業務之經營盈利	843	1,216
其他全面收益	(28)	(75)
全面收益總額	815	1,141

十九 合營企業權益

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
應佔資產淨值	30,489	27,748
應收合營企業款項	8,239	7,871
	38,728	35,619

除應收合營企業款項港幣17,000,000元(二零一五年：港幣2,000,000元)及港幣358,000,000元(二零一五年：港幣204,000,000元)為附息且其年利率分別為港元優惠利率(二零一五年：港元優惠利率)及香港銀行同業拆息利率加0.5%(二零一五年：香港銀行同業拆息利率加0.5%)，以及港幣650,000,000元(二零一五年：港幣零元)為有抵押、附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加1.4%(二零一五年：無)及於二零二一年十一月十八日全部償還外，所有應收合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期並且預期不會於報告期間結束日起一年內收回。所有款項並無逾期亦無減值。

所有合營企業均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零一六年十二月三十一日主要合營企業之明細詳列於第237頁。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十九 合營企業權益(續)

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

	Central Waterfront Property Investment Holdings Limited(註)	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
合營企業之總額：		
流動資產	803	877
非流動資產	95,719	88,201
流動負債	(2,020)	(2,005)
非流動負債	(18,276)	(18,280)
權益	76,226	68,793
於上述資產及負債內包括：		
現金及現金等價物	351	361
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(17,363)	(17,409)
收入	5,936	5,863
投資物業之公允價值增加	7,523	7,394
持續營運業務之經營盈利	10,837	10,667
其他全面收益	46	(34)
全面收益總額	10,883	10,633
自合營企業已收股息	1,180	1,156
於上述盈利內包括：		
折舊及攤銷	(74)	(91)
利息收入	1	–
利息支出	(396)	(391)
所得稅支出	(651)	(656)
與本集團之合營企業權益賬面值之對賬：		
合營企業之資產淨值總額	76,226	68,793
本集團之權益	34.21%	34.21%
本集團應佔合營企業之資產淨值及於本綜合財務報表之賬面值	26,077	23,534

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

十九 合營企業權益(續)

並非個別重大之合營企業匯總資料：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大之合營企業賬面值總額	12,651	12,085
本集團應佔上述合營企業總額：		
持續營運業務之經營盈利	181	403
其他全面收益	(249)	(323)
全面收益總額	(68)	80

二十 衍生金融工具

	二零一六年		二零一五年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
現金流量對沖：				
跨貨幣利率掉期合約(附註四(f)(i))	201	898	216	928
利率掉期合約(附註四(f)(i))	–	326	–	848
現金流量對沖合計	201	1,224	216	1,776
公允價值變動計入損益：				
其他衍生金融工具(附註四(f)(i))	164	–	84	–
	365	1,224	300	1,776
代表：				
非流動部分	358	906	300	1,773
流動部分(附註廿四及廿七)	7	318	–	3
	365	1,224	300	1,776

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

二十 衍生金融工具(續)

(a) 以現金流量對沖之衍生金融工具

本集團與若干銀行交易對手訂立之掉期合約包括：

- 用作對沖以美元、英鎊、及新加坡元計值之擔保票據(參閱附註廿九)(其於二零一六年十二月三十一日之本金總額為672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元(二零一五年：672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元))及以日圓計值之銀行借款(其於二零一六年十二月三十一日之總本金金額為10,000,000,000日圓(二零一五年：10,000,000,000日圓))所產生之利率風險及外匯風險之跨貨幣利率掉期合約；及
- 用作對沖若干以港元計值之銀行借款(其於二零一六年十二月三十一日之總本金金額為港幣11,450,000,000元(二零一五年：港幣11,700,000,000元))所產生之利率風險之利率掉期合約。

此等跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約指定作為由擔保票據及銀行借款所產生之利率風險及外匯風險之現金流量對沖。此等掉期合約到期日介乎二零一七年二月二十八日至二零二六年十月二十日期間(二零一五年：介乎二零一六年六月十三日至二零二六年十月二十日期間)。

(b) 其他衍生金融工具

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，其他衍生金融工具之賬面值為於二零一六年及二零一五年十二月三十一日仍未獲行使及由美麗華酒店企業有限公司(本集團之上市聯營公司)發行之紅利認股權證之公允價值。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

廿一 其他金融資產

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
可供出售證券		
非上市(附註四(f)(ii))	378	1,123
上市：		
— 香港	2,853	2,637
— 香港以外	253	79
	3,484	3,839
持有至期滿日之債務證券(附註四(f)(ii))		
上市：		
— 香港	554	522
— 香港以外	529	613
	1,083	1,135
應收分期款	6,287	2,306
應收貸款	—	1,042
	10,854	8,322
上市之可供出售證券市值(附註四(f)(i))	3,106	2,716
上市之持有至期滿日之債務證券市值(附註四(f)(ii))	1,136	1,164
已減值之個別可供出售證券市值	620	480

(a) 可供出售證券

於二零一六年十二月三十一日，本集團若干上市之可供出售證券被確定為已減值，此乃基於其公允價值重大或持久地下跌至低於其成本值。按照載列於附註二(n)(i)之會計政策，該等可供出售證券已在損益中確認減值虧損。

於二零一六年十二月三十一日可供出售證券賬面值中包括金額合共為港幣65,000,000元之可供出售證券(二零一五年：港幣91,000,000元)乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度。於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無使用該等信貸額度。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

廿一 其他金融資產(續)

(b) 持有至期滿日之債務證券

於二零一六年十二月三十一日，所有持有至期滿日之債務證券均為上市、由良好信貸評級之企業所發行及並無逾期亦無減值(二零一五年：賬面值為港幣20,000,000元之債務證券因發行企業於年度內拖欠應支付利息而已被減值)。

於二零一六年十二月三十一日持有至期滿日之債務證券賬面值中包括金額合共為港幣346,000,000元之債務證券(二零一五年：港幣598,000,000元)乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度。於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無使用該等信貸額度。

(c) 應收分期款

應收分期款為自報告期間結束日起一年後到期之應收樓價之分期款。列入「其他金融資產」內之結餘並無逾期亦無減值。於報告期間結束日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿四)。

(d) 應收貸款

於二零一五年十二月三十一日，應收貸款包括港幣684,000,000元及港幣358,000,000元為有抵押、附息且其年利率分別為香港銀行同業拆息利率加4%及香港銀行同業拆息利率加12%之貸款。其中部分款項分別為港幣570,000,000元及港幣179,000,000元已於本年度內償還，於二零一六年十二月三十一日之餘額港幣114,000,000元及港幣179,000,000元預期將會於報告期間結束日起一年內收回，並已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿四)。此款項無逾期亦無減值。

此外，於二零一五年十二月三十一日預期於報告期間結束日起一年內收回之港幣236,000,000元已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿四)。

廿二 購買物業訂金

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

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

廿三 存貨

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

物業發展存貨賬面值之分析如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	26,179	24,357
— 中期租約	35,628	37,713
	61,807	62,070
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	5,098	10,766
— 中期租約	8,257	8,638
	13,355	19,404
	75,162	81,474
包括：		
— 預計超過一年後完成之物業	49,667	51,525

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

廿四 應收賬款及其他應收款

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
應收分期款(附註廿一(c))	1,561	2,146
應收貸款(附註廿一(d))	293	236
應收賬款、預付費用及按金	8,686	5,781
應收客戶合約工程款(附註廿五)	22	18
衍生金融工具(附註二十)	7	–
應收聯營公司款項	6	144
應收合營企業款項	76	46
	10,651	8,371

除為數港幣2,866,000,000元(二零一五年：港幣2,059,000,000元)之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款均預期於報告期間結束日起一年內收回或確認為支出。

於二零一六年十二月三十一日，應收貸款包括港幣114,000,000元及港幣179,000,000元為有抵押、付息且其年利率分別為香港銀行同業拆息利率加4%及香港銀行同業拆息利率加12%。此款項預期於報告期間結束日起一年內收回及無逾期亦無減值。

於二零一五年十二月三十一日，應收貸款包括港幣200,000,000元及港幣36,000,000元為有抵押、付息且其年利率分別為香港銀行同業拆息利率加5.65%及香港銀行同業拆息利率加4%之貸款。此款項預期於報告期間結束日起一年內收回及無逾期亦無減值。

應收聯營公司及合營企業款項均無抵押及免息、無固定還款期及無逾期亦無減值。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

廿四 應收賬款及其他應收款(續)

(a) 賬齡分析

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

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	2,426	2,888
逾期一個月或以上至三個月內	44	73
逾期三個月或以上至六個月內	13	24
逾期六個月或以上	55	63
	2,538	3,048

本集團之信貸政策詳情載列於附註四(a)。

(b) 應收貿易賬款之減值

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

本年度呆賬撥備之變動如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
於一月一日	83	60
匯兌差額	(2)	(2)
減值虧損確認(附註七及十五(c))	11	25
不可收回金額之撇除	(40)	–
於十二月三十一日	52	83

於二零一六年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款港幣52,000,000元(二零一五年：港幣83,000,000元)被釐定為個別出現減值。個別出現減值之應收賬款是與財政出現困難之客戶有關，經管理層評估後，預期只可以收回部分之應收賬款。因此，本集團已於本年度內為這些被認為不能收回之賬款確認減值虧損。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

廿四 應收賬款及其他應收款(續)

(c) 並無減值之應收貿易賬款

既非個別或集體減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
無逾期亦無減值	1,796	2,279
逾期少於一個月	630	609
逾期多於一個月但少於三個月	44	73
	674	682
	2,470	2,961

無逾期亦無減值之應收賬款是與近期並無拖欠還款紀錄之客戶有關。

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

廿五 應收/(應付)客戶合約工程款

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
於報告期間結束日履行中之工程合約：		
已產生之工程成本加已確認之盈利減虧損	162	325
進度款	(142)	(323)
合約工程金額淨值	20	2
以上項目代表：		
應收客戶合約工程款(附註廿四)	22	18
應付客戶合約工程款(附註廿七)	(2)	(16)
	20	2

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

廿六 現金及銀行結餘

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	11,672	6,771
銀行存款及現金	11,294	5,008
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	22,966	11,779
減：		
於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(7,432)	(928)
被限制使用現金	(2,695)	(2,380)
現金及現金等價物	12,839	8,471
銀行透支(附註廿八)	-	(6)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	12,839	8,465

於二零一六年十二月三十一日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘中包括於中國內地受外匯管制之銀行存款結餘，當中包括港幣2,695,000,000元(二零一五年：港幣2,380,000,000元)之金額乃被限制使用，主要包括於中國內地正進行預售之若干物業發展項目之建築保證金。

廿七 應付賬款及其他應付款

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用(轉撥至出售集團之項目除外(參閱附註卅二))	7,748	8,484
應付客戶合約工程款(附註廿五)	2	16
租約及其他按金(轉撥至出售集團之項目除外(參閱附註卅二))	1,748	1,412
已收預售樓宇訂金	8,353	8,235
衍生金融工具(附註二十)	318	3
應付聯營公司款項	401	143
應付合營企業款項	2,653	805
	21,223	19,098

- (a) 除為數港幣819,000,000元(二零一五年：港幣845,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還外，集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於報告期間結束日起一年內或於接獲通知時償還。上述之數額包括一筆為數港幣22,000,000元(二零一五年：港幣24,000,000元)之款項乃附息且其年利率為1.75%(二零一五年：3.50%)。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

廿七 應付賬款及其他應付款(續)

(b) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

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

(c) 應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

廿八 銀行借款及透支

於二零一六年十二月三十一日，銀行借款及透支須於下列期限償還：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	14,392	10,216
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	5,641	2,711
— 兩年後但五年內	22,445	22,087
	28,086	24,798
	42,478	35,014

於二零一六年十二月三十一日，無抵押銀行借款及透支分析如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
無抵押銀行借款	42,478	35,008
銀行透支(附註廿六)	—	6
	42,478	35,014

本集團之若干銀行信貸須符合與本集團之若干財務狀況表項目比率及最低資產淨值要求有關之契諾，這是與財務機構訂立貸款安排時之常見規定。倘若本集團違反任何契諾將會導致已提取之銀行信貸須於要求時償還。本集團定期監控並遵守契諾。本集團對流動資金風險管理之進一步詳情載列於附註四(b)。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

廿九 擔保票據

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
於二零一七年至二零二二年到期之擔保票據	1,732	1,830
於二零一九年到期之擔保票據	3,870	3,865
按中期票據計劃發行之擔保票據	8,004	10,202
	13,606	15,897

於二零一六年十二月三十一日，擔保票據須於下列期限償還：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	5,760	2,192
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	1,071	5,743
— 兩年後但五年內	6,236	6,302
— 五年後	539	1,660
	7,846	13,705
	13,606	15,897

(a) 於二零一七年至二零二二年到期之擔保票據

於二零零七年七月二十五日，本公司透過一間全資附屬公司於美國及歐洲私人配售本金總額為325,000,000美元及50,000,000英鎊之擔保借款票據（「二零零七年票據」）。於二零一六年十二月三十一日，二零零七年票據尚餘本金總額為(i)152,000,000美元（二零一五年：152,000,000美元）及50,000,000英鎊（二零一五年：50,000,000英鎊），其票面息率為固定利率，年利率介乎6.18%至6.38%之間，須每半年支付利息；及(ii)10,000,000美元（二零一五年：10,000,000美元），其票面息率為浮動利率並參考三個月倫敦銀行同業拆息為基準，須每季度支付利息。二零零七年票據由本公司提供擔保及其到期日介乎二零一七年七月二十五日至二零二二年七月二十五日期間。

(b) 於二零一九年到期之擔保票據

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

廿九 擔保票據(續)

(c) 根據中期票據計劃(「計劃」)發行之擔保票據

於二零一六年十二月三十一日根據計劃發行而仍未償還之擔保票據之賬面值如下：

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

三十 同母系附屬公司借款

於二零一六年十二月三十一日，所有同母系附屬公司借款均為無抵押、付息及無固定還款期，並預期不會於報告期間結束日起一年內償還。

於二零一五年十二月三十一日，同母系附屬公司借款為無抵押、付息及無固定還款期，並預期不會於報告期間結束日起一年內償還，除一筆為數港幣8,000,000元已於截至二零一六年十二月三十一日止年度內償還以外。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅一 資本及儲備

(a) 權益內項目之變動

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

(b) 儲備之性質及用途

(i) 物業重估儲備

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

(ii) 匯兌儲備

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

(iii) 公允價值儲備

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

(iv) 對沖儲備

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

(v) 其他儲備

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅二 出售集團

於二零一六年十二月八日，本集團達成協議出售其於兆誠國際有限公司及其全資附屬公司之全部股權權益，該全資附屬公司擁有北京恒基中心（為位於中國內地北京市之投資物業），現金代價為港幣3,261,000,000元（可予調整）。於二零一六年十二月三十一日，此項交易尚未完成。

於二零一六年十二月三十一日，與分類為待出售之出售集團有關之主要資產及負債類別如下：

	港幣百萬元
資產	
投資物業(附註十六(a))	3,220
	3,220
負債	
應付賬款及應付費用	16
租約及其他按金	16
	32
分類為待出售之資產淨值	3,188

於二零一六年十二月九日至二零一六年十二月三十一日期間，於其他全面收益內確認與兆誠國際有限公司及其附屬公司有關之累計收入為港幣24,000,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團管理層視北京恒基中心之公允價值與買賣協議項下所同意之物業價值（「同意之物業價值」）相若，因此北京恒基中心之公允價值被歸類為公允價值等級之第二級（二零一五年：第三級）估值。從公允價值等級第三級轉至第二級乃由於在釐定於二零一六年十二月三十一日之公允價值時，已參考同意之物業價值並且其為投資物業之間接可觀察數據。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅三 資本管理

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

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

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團之財務策略(比對相應截至二零一五年十二月三十一日止年度並無改變)是以具吸引力之借貸成本取得長期融資，藉以支持本集團來年於香港及中國內地之土地儲備發展。於本年度內，本集團持續維持低借貸比率水平，此有助於儘量減低任何因本地及/或國際金融市場、資本市場以及經濟情況之不可預見之負面變化所帶來之不良影響。

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之借貸比率如下：

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

於本年度內及於二零一六年十二月三十一日，除一間從事財務借貸業務之全資附屬公司由《銀行業條例》規管外，本公司或任何其他附屬公司均不受制於外部施加之資本要求規定。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅四 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

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

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

(b) 出售附屬公司

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度內出售若干附屬公司。該等於截至二零一六年十二月三十一日止年度內完成之出售對本集團之資產及負債有以下影響：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
投資物業及其他物業、廠房及設備(附註十六(a))	2,376	—
存貨	851	54
應收賬款及其他應收款	4	—
現金及現金等價物	154	—
應付賬款及應付費用	(23)	—
遞延稅項負債(附註十一(c))	(30)	—
資產淨值	3,332	54
合營企業權益之初始確認	(463)	—
匯兌儲備撥回(附註十三(b))	(18)	—
專業費用支出	66	—
出售收益淨額(附註七)	1,959	52
總代價	4,876	106
出售所產生之現金流入淨額：		
總代價	4,876	106
應收代價款	(421)	—
出售之現金及現金等價物	(154)	—
	4,301	106

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅五 資本承擔項目

於二零一六年十二月三十一日，本集團未於本財務報表計提之資本承擔項目如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
(a) 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	6,806	6,060
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	20,687	21,113
	27,493	27,173
(b) 本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔項目：		
就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	1,575	1,178
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	547	1,043
	2,122	2,221

卅六 重要租賃安排

於二零一六年十二月三十一日，本集團為經營租賃之出租人及承租人。本集團不可解除之經營租賃承擔如下：

(a) 出租人

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

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應收之最低租賃付款額總額如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
一年內	4,592	4,619
一年後但五年內	5,090	5,084
五年後	291	444
	9,973	10,147

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅六 重要租賃安排(續)

(b) 承租人

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

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
一年內	168	240
一年後但五年內	61	160
	229	400

卅七 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (a) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)事項(「出售」)，本集團與陽光房地產基金簽訂稅務契約。根據該等稅務契約，本集團承諾賠償予陽光房地產基金於完成出售時(「完成」)或之前所發生之任何稅務債項、回補直至完成時所授之商業樓宇免稅額及資本性免稅額及於完成或之前物業重新分類所產生之任何稅務債項。於二零一六年十二月三十一日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣13,000,000元(二零一五年：港幣13,000,000元)。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本公司就有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書之或然負債為港幣40,000,000元(二零一五年：港幣38,000,000元)。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團代於中國內地物業單位之買家(相關之房產證於二零一六年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣2,077,000,000元(二零一五年：港幣1,324,000,000元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易

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

(a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與同母系附屬公司於本年度之重大關連人士交易如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
其他利息支出(註(i))	12 [#]	77 [#]
銷售佣金收入(註(iii))	8	11
行政費用收入(註(ii))	9	9

(b) 與聯營公司及合營企業之交易

本集團與聯營公司及合營企業於本年度之重大關連人士交易如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
租金收入(註(iii))	24	21
租金支出(註(iii))	133	133
場地相關費用(註(iii))	49	55
管理費收入(註(iii))	4	11
保安服務費收入(註(iii))	26	25
其他利息收入(註(i))	4	6
物業管理服務費收入(註(iii))	8	7
租務佣金收入(註(iii))	7	4
銷售佣金收入(註(iii))	3	—
貸款承諾費收入(註(iii))	7	—

(c) 與關連公司之交易

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

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銷售建築物料收入(註(iii))	6	8
租金收入(註(iii))	19	19
稅務彌償保證收回	3	5

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易(續)

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額並參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率或中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率計算。
- (ii) 此等交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零一六及二零一五年十二月三十一日之同母系附屬公司借款可參考本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表，而其條款已載於附註三十。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之應收/應付聯營公司及合營企業款項已載於附註十八、十九、廿四及廿七。

(d) 與陽光房地產基金之交易

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

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入	49 [#]	49 [#]
資產管理服務費收入	85 [#]	88 [#]
租金支出	11	10
保安服務費收入	3 [#]	2 [#]

以上之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。於二零一六年十二月三十一日應收陽光房地產基金之款項為港幣30,000,000元(二零一五年：港幣26,000,000元)。此款項為無抵押、免息及無固定還款期，並已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(附註廿四)。

(e) 與本公司一名董事擁有之一間公司之交易

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

於二零一六年十二月三十一日，該實體向上述聯營公司墊支之款項總額為港幣80,000,000元[#](二零一五年：港幣80,000,000元[#])。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(f) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註九。

[#] 該等關連人士交易亦構成上市規則所界定之關連交易及/或持續關連交易，有關詳情載列於本公司截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度年報內之董事局報告中「交易、安排或合約權益及關連交易/持續關連交易」一段。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅九 本公司之財務狀況表及權益變動

(a) 財務狀況表

	附註	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	十七	160,429	152,763
聯營公司權益		94	94
合營企業權益		135	71
		160,658	152,928
流動資產			
應收賬款及其他應收款		65	67
現金及銀行結餘		2	1
		67	68
流動負債			
應付賬款及其他應付款		18	20
		18	20
流動資產淨值		49	48
總資產減流動負債		160,707	152,976
非流動負債			
應付附屬公司款項		35,770	27,459
應付聯營公司款項		–	9
應付合營企業款項		146	138
		35,916	27,606
資產淨值		124,791	125,370
資本及儲備	卅九(b)		
股本	卅九(c)	52,345	52,345
保留盈利		72,446	73,025
權益總額		124,791	125,370

由董事局於二零一七年三月二十一日核准並許可發出。

董事

李兆基

李達民

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅九 本公司之財務狀況表及權益變動(續)

(b) 權益變動

	附註	股本 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零一五年一月一日之結餘		52,010	71,077	123,087
二零一五年之儲備變動：				
本年度盈利及全面收益總額		–	5,484	5,484
就以股代息而發行之股份	卅九(c)	335	–	335
派發之紅股股份	卅九(c)	–	–	–
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	–	(2,280)	(2,280)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	–	(1,256)	(1,256)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日之結餘		52,345	73,025	125,370
二零一六年之儲備變動：				
本年度盈利及全面收益總額		–	4,487	4,487
派發之紅股股份	卅九(c)	–	–	–
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	–	(3,538)	(3,538)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	–	(1,528)	(1,528)
於二零一六年十二月三十一日之結餘		52,345	72,446	124,791

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅九 本公司之財務狀況表及權益變動(續)

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零一六年 百萬股	二零一五年 百萬股	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本：				
於一月一日	3,306	3,000	52,345	52,010
就以股代息而發行之股份(註(i))	–	6	–	335
派發之紅股股份(註(ii))	331	300	–	–
於十二月三十一日	3,637	3,306	52,345	52,345

按照列載於香港《公司條例》(第622章)第135條，本公司之股份不帶有票面值。

(i) 就以股代息而發行之股份

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

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

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

(ii) 派發之紅股股份

本公司於二零一六年六月二十三日合共發行330,673,246股紅股股份予於二零一六年六月十三日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股已繳足新股。

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

根據香港《公司條例》(第622章)第135條，由於公司的股份不再有票面值，因此本公司的股本並沒有改變。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

卅九 本公司之財務狀況表及權益變動(續)

(d) 可分派之儲備

於二零一六年十二月三十一日，本公司根據香港《公司條例》(第622章)第6部分之規定而計算之可分派予本公司股東之儲備合共為港幣72,446,000,000元(二零一五年：港幣73,025,000,000元)。如載列於附註十二(a)，於報告期間結束後，董事擬派發末期股息每股港幣1元1角3仙(二零一五年：每股港幣1元7仙)，總數為港幣4,110,000,000元(二零一五年：港幣3,538,000,000元)。此末期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

四十 非調整之報告期間結束日後事項

(a) 董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註十二。

(b) 於二零一七年二月八日，本集團出售其於兆誠國際有限公司及其全資附屬公司之全部股權權益之交易(參閱附註卅二)已經完成。出售附屬公司收益並列為本集團賬目所示盈利及基礎盈利之淨額分別為港幣540,000,000元及港幣1,120,000,000元(兩者均可予調整)將於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內確認。

(c) 於二零一七年二月一日，本集團與一名獨立第三方簽署一項有條件之臨時買賣協議，據此本集團出售其全資附屬公司「朗穎發展有限公司」(擁有觀塘麗東酒店物業)之全部股權權益及股東貸款。上述出售事項之代價為港幣2,248,000,000元(可予調整)。

於二零一七年二月十七日，本集團與一名被視為關連人士簽署一項有條件之買賣協議，據此本集團出售其全資附屬公司 Enhance Invest Inc. 之全部股權權益及「大城市有限公司」之股東貸款(兩間公司均為全資附屬公司)，連同「大城市有限公司」(擁有北角麗東軒物業)之全部權益。上述出售事項之代價為港幣1,000,000,000元(可予調整)。

上述兩項出售事項預期於截至二零一七年十二月三十一日止年度內完成，及視乎上述出售事項所有各自之先決條件獲得完成之情況下，出售附屬公司總收益並列為本集團賬目所示盈利及基礎盈利港幣2,193,000,000元(可予調整)將於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內確認。

四十一 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

四十二 直屬母公司及最終控股公司

於二零一六年十二月三十一日，董事認為本集團之直屬母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編製供公眾使用之財務報表。

主要附屬公司

於二零一六年十二月三十一日

主要附屬公司之詳情如下：

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

主要附屬公司

於二零一六年十二月三十一日

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

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

主要附屬公司

於二零一六年十二月三十一日

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

主要附屬公司

於二零一六年十二月三十一日

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

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

主要附屬公司

於二零一六年十二月三十一日

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

主要附屬公司

於二零一六年十二月三十一日

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

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

主要附屬公司

於二零一六年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(h) 酒店經營及管理				
於香港註冊及經營業務				
恒基兆業發展酒店管理有限公司	(i)			
— 普通股		2	—	100
— 無投票權遞延股份		2	—	100
麗東軒(北角)有限公司	(i)	2	100	—
麗東酒店(觀塘)有限公司	(i)	1	—	100
(i) 管理及代理服務				
於香港註冊及經營業務				
恒基租務代理有限公司	(i)	1	—	100
恒基物業代理有限公司		200,000	—	100
恒基兆業地產代理有限公司	(i)	200	100	—
(j) 專業服務及其他				
於香港註冊及經營業務				
恒愛慈善基金有限公司		—	—	100
恒基溫暖工程基金有限公司		—	100	—
宏力保安服務有限公司	(i)			
— 普通股		10,000	—	100
— 非累積優先股		400	—	100

註：

(i) 經由畢馬威會計師事務所審核之公司。

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司。

主要聯營公司

於二零一六年十二月三十一日

除特別註明外，所有主要聯營公司均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
上市公司			
香港小輪(集團)有限公司	—	33.41	地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、及證券投資
美麗華酒店企業有限公司	—	46.87	物業收租業務、酒店及服務式公寓、飲食及旅遊業務
香港中華煤氣有限公司	—	41.52	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務
非上市公司			
星際發展有限公司	—	33.33	物業投資
上海旭弘置業有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展及投資

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要聯營公司。

主要合營企業

於二零一六年十二月三十一日

除特別註明外，所有主要合營企業均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
顯中國際有限公司	—	50	物業投資及投資控股
Billion Ventures Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	50	投資控股
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	34.21	投資控股
迎海管理有限公司	—	50	物業管理服務
祥寶投資(成都)有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	30	物業發展
Newfoundworld Holdings Limited	—	20	物業投資及酒店經營
盛意發展有限公司	—	25	物業發展
盛恒(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
盛兆(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
添富利物業有限公司	—	49.18	物業發展
尚悅管理有限公司	—	50	物業管理服務
上海旭領湖置業有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	35	物業發展

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要合營企業。

公司資料

董事局

執行董事

李兆基博士(主席兼總經理)

李家傑博士(副主席)

林高演博士(副主席)

李家誠(副主席)

葉盈枝

孫國林

馮李煥琮

劉壬泉

郭炳濠

黃浩明

非執行董事

李王佩玲

李達民

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

胡家驊

梁希文

潘宗光教授

審核委員會

鄺志強*

高秉強教授

胡經昌

梁希文

薪酬委員會

胡經昌*

李兆基博士

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

提名委員會

李兆基博士*

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

企業管治委員會

鄺志強*

梁希文

潘宗光教授

* 委員會主席

公司秘書

廖祥源

註冊辦事處

香港中環金融街8號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

國際互聯網址 : <http://www.hld.com>

電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心46樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司(股份代號: 12)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式在美國買賣

(票據代號: HLDCY

證券識別統一號碼: 425166303)

授權代表

林高演博士

廖祥源

核數師

畢馬威會計師事務所

律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

瑞穗銀行

華僑銀行

公司資料

集團行政人員

李兆基博士

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

李家傑博士

GBS, JP, DBA (Hon)
副總經理

林高演博士

FCILT, FHKIoD, DB (Hon)
副總經理

李家誠

副總經理

葉盈枝

LLB, FCIS
助理總經理

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝

LLB, FCIS
執行董事

地產策劃(一)部

余惠偉

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

地產策劃(二)部

郭文祥

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

蕭陞揚

B. Arch (Hons), HKIA,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),
PRC Class 1 Registered Architect Qualification
高級副總經理

地產發展部

黃浩明

JP, MSc, MEcon, FHKIS, MRICS, MCIArb, RPS (GP)
執行董事

余漢坤

MH, JP
總經理

梁樹基

BA (Hons), MHKIP, MRTPI,
MCIP, RPP (HK), MCILT, MCIArb, AHKIArb
高級副總經理

地產計劃部

梁錦亮

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

建築部

黃永灝

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

陳偉賢

APHK
副總經理

工程部

鄭育麟

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

樓宇品質規劃部

林錫江

總經理

公司資料

營業部

黃文華

LLB, PCLL, Solicitor

高級總經理

營業(一)部

林達民

MEM(UTS), DMS, EHKIM, MHIREA,

CHINA GBL MANAGER

總經理

營業(二)部

韓家輝

BSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)

總經理

中國營銷中心

蔡涯棉

BBS, JP

負責人

集團租務部

李佩雯

BHum (Hons)

高級總經理

薛伯榮

ACIS, FHIREA

總經理

物業管理部

孫國林

BBS, JP, MH, FHIREA

執行董事

零售及酒店管理部

李寧

BSc, MBA

總經理

工商舖租售部

黃劍榮博士

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

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

總經理

總經理部

倪同喜

FRICS, MHKIS, AACI

經理

黃劍榮博士

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

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

集團顧問

財務部

劉壬泉

執行董事

郭炳濠

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

執行董事

出納部

馮李煥琮

總司庫

人力資源部

林高演博士

FCILT, FHKIoD, DB (Hon)

執行董事

黃應健

MSc, MBA, BBA, DMS, MIHRM

總經理

公司秘書部

廖祥源

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

總經理

會計部

黃永基

BSc (Econ), FCA

總經理

稽核部

蔡錦輝

B Comm, CPA(Canada), CMA

總經理

資訊科技部

甘德璋

總經理

企業傳訊部

顏雪芳

BBA

總經理

股東週年大會通告

本公司謹訂於二零一七年六月五日(星期一)上午十一時三十分，假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行股東週年大會，商議下列事項：

- 一 省覽及接納本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之已審核財務報表、董事局及核數師報告。
- 二 通過派發末期股息(不設以股代息)。
- 三 (a) 重選退任董事及(b)通過釐定自二零一七年七月一日起之修訂董事袍金為每位執行董事/非執行董事每年港幣十五萬元、每位獨立非執行董事為每年港幣二十五萬元及每位獨立非執行董事作為(i)薪酬委員會之成員每年酬金港幣十萬元及(ii)提名委員會之成員每年酬金港幣十萬元(或按照董事於有關期間內任職時間比例計算之數目)，直至本公司於股東大會上另行決定為止。
- 四 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列各項議案為普通決議案：
 - (A) 「動議：在獲得香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據本決議案而發行本公司之新股份上市及買賣後，按照董事局之建議，本公司於二零一七年六月十三日將本公司之新股份(「紅股」)數目相等於已發行之總股份數目之十分之一，以無代價分派及發行予於二零一七年六月十三日名列於本公司股東名冊內之人士，比例為當日每持有十股本公司股份獲派一股紅股；根據本決議案而配發及發行之紅股將與本公司現有之已發行股份在各方面均享有同樣權益，惟不會獲派本公司就截至二零一六年十二月三十一日止財政年度宣派或建議派付之任何股息。此外，授權董事局出售任何因上述分派而出現之零碎紅股及將所得之淨收益撥歸本公司所有，並授權董事局辦理一切所需及恰當的手續及事項，以便發行紅股。」
 - (B) 「動議：
 - (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間(定義見本決議案(c)段)內，按照一切適用法例及聯交所或其他任何證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以回購本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股份；
 - (b) 依據上文(a)段之批准而回購本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行之總股份數目百分之十(惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整)，而上述批准亦須受此限制；及

股東週年大會通告

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

(C) 「動議：

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

- (b) 就本決議案而言：

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

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

股東週年大會通告

(D) 「動議」：

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

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一七年四月二十五日

註冊辦事處：

香港中環金融街8號
國際金融中心二期
72-76樓

註：

- (一) 於上述會議，主席將會根據組織章程細則第80條，運用其權力安排各項決議案以點票方式進行表決。
- (二) 凡有權出席上述會議及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及發言及投票，根據有關代表委任書所訂明，股東亦可根據所持之各股數分別委任其代表，代表人不必為本公司之股東。代表委任書連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)(或該授權文件之經公證核證副本)必須於股東週年大會或其任何續會舉行四十八小時前(或如有人要求在超過四十八小時後投票，須於有關投票方式表決前不少於二十四小時)送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「本公司股份登記及過戶處」)。
- (三) 為決定合資格出席上述會議之股東身份，本公司將於二零一七年五月三十日(星期二)至二零一七年六月五日(星期一)止，首尾兩天包括在內，暫停接受辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席上述會議，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年五月二十九日(星期一)下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。
- (四) 為決定合資格享有建議派發之末期股息及紅股之股東身份，本公司將於二零一七年六月九日(星期五)至二零一七年六月十三日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年六月八日(星期四)下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處辦理過戶手續。建議之末期股息及紅股會派發予於二零一七年六月十三日(星期二)名列在本公司股東名冊內之股東。
- (五) 載於上述第三項之(b)項普通決議案所列之建議增加董事袍金已獲薪酬委員會及董事局推薦。除建議中之變更外，所有現有就每位審核委員會成員及每位企業管治委員會成員而向彼等支付之酬金維持不變。
- (六) 一份載有關於上述第五項之(A)及(B)項普通決議案詳情(包括有關之說明函件)之通函將寄予股東以供參閱。
- (七) 關於上述第五項之(C)及(D)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照公司條例第一百四十條及一百四十一條及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則而提出，藉以確保董事局在公司擬配發及發行不超過本公司已發行之總股份數目之百分之二十之新股及依據上述第五項之(B)項普通決議案之一般授權而回購之股份時，獲得靈活及絕對之處理權。然而，除已披露者外(如有)，董事局茲聲明本公司現並無任何根據上述所尋求之批准授權而發行新股之計劃。
- (八) 如通過上述第二項及第五項(A)項之普通決議案，末期股息將於二零一七年六月二十一日(星期三)派發，而紅股之股票將於同日寄發予本公司各股東。

財務日程表

中期業績	已於二零一六年八月二十三日(星期二)公佈
全年業績	已於二零一七年三月二十一日(星期二)公佈
年報	已於二零一七年四月二十五日(星期二)寄予股東
暫停辦理	(1) 為決定合資格出席股東週年大會及於會上投票之股東身份，將於二零一七年五月三十日(星期二)至二零一七年六月五日(星期一)暫停辦理股份過戶登記手續 (2) 為決定合資格享有建議派發之末期股息及紅股之股東身份，將於二零一七年六月九日(星期五)至二零一七年六月十三日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續
股東週年大會	將於二零一七年六月五日(星期一)舉行
股息 — 中期	已於二零一六年九月二十日(星期二)派發 每股港幣四角二仙(不設以股代息)
— 末期(建議)	將於二零一七年六月二十一日(星期三)派發 每股港幣一元一角三仙(不設以股代息)
— 紅股(建議)	每持有十股股份派送一股紅股
派送紅股(建議)	股票將於二零一七年六月二十一日(星期三)寄予股東



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

