



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

股份代號: 4

二〇一六年年報



公司簡介

九龍倉集團有限公司(股份代號：4)始創於一八八六年，集團實力雄厚，資產總值達港幣四千四百三十八億元。憑藉「創建明天」這理念，以及卓越的管理及執行力，集團多年來表現穩健及具高效益。早於五十年前恒生指數成立之初，九龍倉已成為七家成份股之一，至今它仍是其中一隻交投最活躍及最多人持有的本地藍籌股。過去十年，每股核心盈利已經增加91%，每股股息增長了169%，年複合增長率達10%。

九龍倉活躍於中、港兩地，以地產發展為策略重點，並以收購土地、設計、項目發展及市場推廣等能力見稱。集團卓越的商場發展及零售管理傲視同儕。旗下九龍倉酒店擁有迅速擴張的酒店組合，而現代貨箱碼頭更擁有尤具價值的港口。

集團在香港及中國的投資物業組合持續增長，並繼續成為集團的主要增長動力。二〇一六年，投資物業組合的賬面值為港幣三千一百九十三億元，佔集團核心盈利的64%。

海港城和時代廣場是九龍倉投資物業組合的旗艦項目。前者為全球零售商戶作品牌展示的矚目地標及亞洲區的購物聖地。後者獨特的十七層設計、加上精挑細選之商戶組合，令其成為全球最成功的直立式商場之一。

集團的投資物業組合亦擴展至中環核心商業區、山頂，及位於九龍東的第二個核心商業區。集團近年在中環收購的物業包括著名地標美利大廈(現正改建成獨特的都會時尚酒店)、位於皇后大道中的卡佛大廈，以及位於畢打街的會德豐大廈寫字樓。

集團在內地的國際金融中心正按計劃全速發展，當各項目陸續落成後，將加強集團的經常性收入基礎。將於二〇一七年開業的重慶國金中心及長沙國金中心將借助集團營運多個最具效益的商場連寫字樓項目的管理技術及經驗，以複製著名的香港海港城及成都國際金融中心的成功模式為目標。

國內名牌折扣購物中心亦展現增長潛力。集團現於國內經營成都時代•奧特萊斯及長沙時代•奧特萊斯(已於二〇一六年年底開幕)，前者更位列中國最具效益的名牌折扣購物中心之一。

國內發展物業在二〇一六年的應佔已簽約銷售額為人民幣三百一十四億元，超標31%。年終的未確認銷售額增加至人民幣二百七十四億元，涉及面積一百二十萬平方米。集團未來將繼續採取審慎的買地策略，並聚焦一線及優秀的二線城市。集團目前的發展物業土地儲備下降至四百二十萬平方米，遍布十五個城市。

九龍倉酒店在亞洲擁有發展迅速的酒店網絡，並由一系列極富現代都會時尚觸覺的「尼依格羅」酒店引領，將豪華、型格和品味的全新體驗帶給世界各地的旅客。在香港，集團正把中環前地標美利大廈改建為「尼依格羅」酒店The Murray，並訂於二〇一七年年底開幕。九龍倉酒店目前在亞太區經營及發展十九間馬哥孛羅及尼依格羅酒店，其中六間為集團擁有。集團正積極籌備多個酒店項目，在未來數年繼續擴大酒店組合。

九龍倉「創建明天」理念也伸延至「社、企共勉」方面。除了旗艦項目「學校起動」計劃外，集團的「九龍倉全港中學生繪畫比賽」和「建築設計實習計劃」過去多年亦備受注目。在逾一千名企業義工的支持下，集團更推出一系列「社、企共勉」的關心社群項目，惠及社會不同階層。集團在二〇一五年亦入選為「恒生可持續發展企業指數」成份股之一，該指數涵蓋香港三十家在可持續發展方面表現最出色的企業，彰顯集團在履行企業社會責任的優秀表現。

目錄

1	公司簡介
4	公司資料
5	股東資料
6	集團業務架構
7	主席報告書
14	財務撮要
16	業務評議
64	獎項及殊榮
68	企業社會責任
80	財務評議
87	企業管治報告
103	董事會報告
123	獨立核數師報告
128	綜合收益表
129	綜合全面收益表
130	綜合財務狀況表
131	綜合權益變動表
132	綜合現金流量表
134	財務報表附註
177	主要會計政策
194	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
200	主要物業撮要表
210	十年財務摘要

18	海港城
26	時代廣場
34	荷里活廣場
36	山頂物業組合 及其它香港物業
42	中國投資物業
52	中國發展物業
56	九龍倉酒店業務
60	現代貨箱碼頭

公司資料

董事會

吳天海先生(主席兼常務董事)
周安橋先生(第一副主席)
李玉芬女士(副主席)
徐耀祥先生(副主席兼集團財務總監)
凌緣庭女士
陳國邦先生

獨立非執行董事

歐肇基先生
陳坤耀教授
方剛先生
捷成漢先生
唐寶麟先生
楊永強教授

公司秘書

許仲瑛先生

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓
電話：(852) 2118 8118
傳真：(852) 2118 8018
網址：www.wharfholdings.com

股東資料

上市

普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：4

於二〇一六年十二月三十一日

已發行之股數

3,032,127,327

市值(約計)

港幣1,560億元

財務日程表

派發二〇一六年第一次中期股息	二〇一六年九月十四日
二〇一六年全年業績公告	二〇一七年三月九日
暫停辦理股份過戶登記手續 (確定股東收取第二次中期股息之權利)	二〇一七年三月三十日至三十一日 (首尾兩天包括在內)
第二次中期股息記錄日期	二〇一七年三月三十日
派發二〇一六年第二次中期股息	二〇一七年四月二十五日
暫停辦理股份過戶登記手續 (確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利)	二〇一七年五月四日至十日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	二〇一七年五月十日

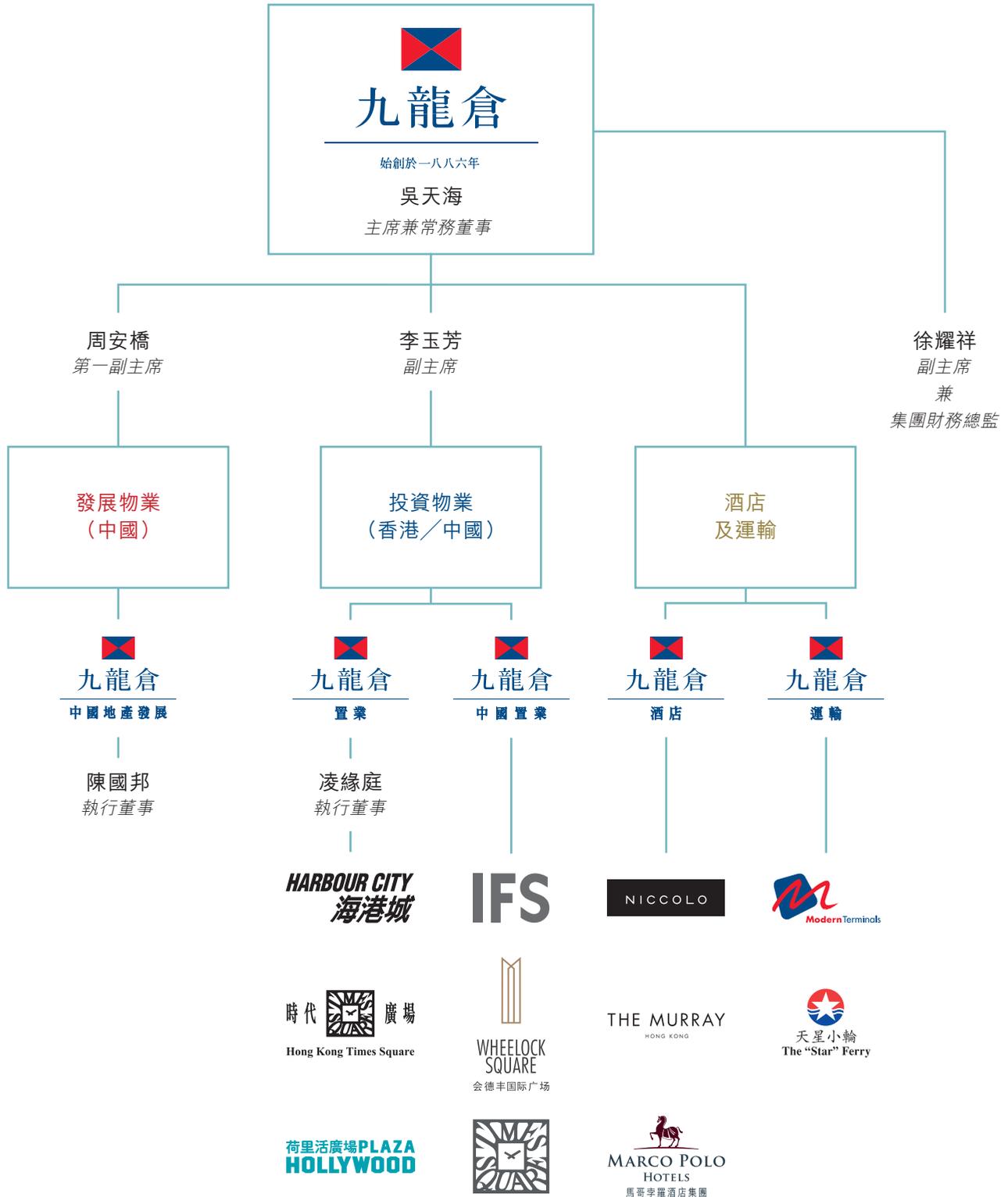
查詢

投資者查詢：ir@wharfholdings.com

股東查詢：sh@wharfholdings.com

傳媒查詢：pr@wharfholdings.com

集團業務架構



主席報告書



主席報告書

經濟概況

二〇一六年出現一連串出人意料的地緣政治事件。保護主義、民粹主義和反全球化情緒蔓延全球，令國際貿易和環球協作蒙上陰影。

全球經濟增長持續低迷。在中國完成經濟再平衡前，中美在經濟以至軍事抗衡的威脅開始浮現。倘若緊張形勢加劇，香港亦難以獨善其身。此外，貨幣波動、美元／港元持續走強、利率趨升、英國脫歐、美國政府更傾向民族主義和保護主義、金融政策分歧、全球性的難民問題及恐怖活動持續，令環球前景更趨不明朗。

儘管如此，中國仍然是經濟增長的重要原動力，經濟重整繼續全面展開。雖然中國國內生產總值於二〇一六年的增長率進一步降至6.7%，但中國仍然是全球增長最快的國家之一。中國將繼續致力達致增速較緩但質素更高的增長「新常態」。現時，服務與消費行業對經濟增長的貢獻已大於投資。二〇一六年大部分時間，樓市持續升溫，中國政府於是年年底推出新措施壓抑過熱的樓市。這為經營環境帶來了新的不確定因素。此外，人民幣貶值令境內資產的吸引力降低，並刺激境外投資。另一方面，人民幣貶值刺激內地消費，但令海外消費減少。

二〇一六年，香港經濟溫和增長1.9%。與美元掛鈎的港元走強，繼續吸引本港市民及遊客前往其他旅遊目的地。因此，訪港旅客總數下跌4.5%至五千六百七十萬人次，零售業總銷售額則下跌8.1%至港幣四千三百六十六億元。然而，整體形勢自二〇一六年年中起似乎開始穩定不來，但零售和酒店業依然面對不明朗局面。

業務表現

物業貢獻佔集團核心盈利的92%（二〇一五年：88%）。香港物業的貢獻超過港幣一百億元，增長35%；儘管人民幣貶值造成匯兌影響，中國內地物業的貢獻仍增長16%至港幣二十六億元。

投資物業作為集團最大的盈利來源表現保持穩健。我們獨特的投資物業組合維持高企的出租率，續租租金持續增長，帶動投資物業核心盈利上升6%至接近港幣九十億元。

面對當前的零售業環境，管理和執行能力日益重要。儘管市道疲弱令整體零售業銷售額下跌，集團在香港的地標商場（以海港城及時代廣場為首）仍錄得穩健的租金增長。群聚效應、作為國際品牌的展示窗櫺、優越地利、無可比擬的效率等，均為集團旗下商場的成功關鍵。集團已透過一系列的升級措施和創新的市場推廣活動進一步鞏固旗下商場的價值。寫字樓表現繼續令人喜出望外。

海港城一直是備受矚目的購物熱點之一，也是全球頂級零售商的展示窗櫺。海港城的群聚效應凸顯其無可比擬的競爭優勢。商場位於尖沙咀最具活力的購物區，沿廣東道的臨街店面長達五百五十碼，並擁有連綿兩百萬平方呎的零售樓面，成為全港最具效益的零售發展項目，在全球亦是數一數二。以海港城為骨幹的「大海港城」建築群位於尖沙咀「黃金一方哩」之內，總樓面面積約六百萬平方呎，提供購物、娛樂、餐飲及生活時尚各方面的設施，人流如鯽。這著名的地標商場匯聚四百八十個零售商，提供細緻劃分的不同價格檔次和包羅萬有的商品選擇，為顧客提供獨一無二、精彩絕倫的購物娛樂體驗。海港城繼續成為全球著名品牌首選的營商熱點，儘管市道疲弱，商場依然備受零售商青睞。海港城網羅獨特不凡的品牌，加上格調優雅的特色食府，吸引不同層面的顧客。海運大廈增闢四層高新翼，配合正在進行的一系列升級工程，勢必為海港城平添新姿彩，令這個地標購物熱點的領先優勢更加突出。

時代廣場是全球最成功的直立式商場之一，在二〇一五年年底完成升級工程後，現已處於更佳狀態。商場九樓和十樓成為生活時尚總匯，13A樓則闢為兒童天地，刺激購物興趣，吸引顧客重臨。時代廣場還採取積極措施，包括不斷優化商戶組合和重組租戶，以全新形象迎合不斷轉變的購物需求，緊貼生活時尚與餐飲美食的最新趨勢。

內地多個國金中心項目陸續落成，令集團的投資物業組合持續擴大。在品牌湧現、新商場供應充裕及電子商務興起的情況下，傳統實體零售業面對更大威脅和收購合併潮，中國整體零售市場的競爭至為激烈。

然而，集團旗下的成都國際金融中心卻以地點、群聚效應和管理壓倒競爭對手。尤其是，成都國際金融中心已迅速將自己定位為世界知名品牌立足華西大都會成都而面向全球的示範窗櫺。這個佔地二十萬平方米的購物商場，匯聚三百個國際頂級品牌，當中逾一百個更是首次進駐華西地區。對著名的國際零售商來說，成都國際金融中心實為兵家必爭之地。此發展項目坐落黃金地段，位於成都最繁盛的行人購物區內最熱鬧的交匯處（足以媲美香港中環商業區、銅鑼灣和尖沙咀的混合體），二〇一六年的零售銷售額錄得17%的穩健增長至人民幣三十八億五千萬。成都國際金融中心提升了市內商業發展項目的標準，於二〇一六年榮獲國際購物中心協會頒發國際殊榮「VIVA設計與開發大獎」，成為中國首個榮獲此項國際殊榮的購物商場。此外，集團旗下首間「尼依格羅」酒店 — 成都尼依格羅酒店於開業短短一年內迅速崛起，以客房收入計算成為業界領導者。

主席報告書

成都國際金融中心的表現為日後其它的國際金融中心發展項目樹立楷模，並帶來協同效應。以商場作為發展重點的重慶國金中心和長沙國金中心乃以成都國際金融中心的成功模式為藍本，這由商場理想的預租情況反映出來。重慶國金中心和長沙國金中心目前分別有超過90%和85%的樓面面積已經或即將獲得主要租戶承租。我們進軍新市場之時，租戶亦緊緊相隨，反映他們對集團的創優增值能力信心十足。集團在重慶和長沙的全新超大型商場預計於二〇一七年開幕，打入區內由消費體驗主導的龐大消費市場。

長沙時代•奧特萊斯借鑑成都同系項目的成功之道，於二〇一六年十一月隆重開幕。

二〇一六年，香港和內地的發展物業銷售額錄得破記錄的港幣四百億元，並確認港幣三百七十億元的創紀錄收入，使發展物業核心盈利增加接近三倍至港幣四十億元。

在中國，利好的市場環境帶動集團按應佔份額計算的已簽約銷售額創新高，增至人民幣三百一十四億元，較二〇一五年上升21%，超出目標31%。集團繼續以審慎態度補充土地儲備，聚焦於一線城市及優秀的二線城市。

在香港，市場對集團位於山頂的Mount Nicholson項目需求殷切。在總數十九幢洋房和四十八個豪宅單位中，集團至今已售出七幢洋房及十九個豪宅單位，合計所得款項為港幣一百一十六億元，平均售價為每平方呎港幣八萬零四百元，其中兩個相連單位及一幢洋房的平均呎價更超過港幣十萬元，打破按每個單位計算的亞洲房價紀錄。

集團於二〇一六年年初展開策略性檢討，結果決定撤出通訊、媒體及娛樂業務。集團已於二〇一六年十一月以港幣九十五億元出售九倉電訊全部股權，但尚未就出售有線寬頻簽訂任何協議，而現時承擔的資金投入將不會增加或延後。

就集團部分投資物業資產，以介紹形式分拆上市，並透過實物分派予本公司股東之可行性研究正在展開。直接獨立分拆或能為投資者提供更多及更佳的选择。評估利弊的建議將盡快提交予董事會考慮。

財務業績

在物業貢獻穩健增長31%的支持下，集團的核心盈利增加25%至港幣一百三十八億元。連同投資物業重估盈餘淨額及其他特殊項目(包括出售九倉電訊所得的港幣七十三億元收益)，股東應佔盈利為港幣二百一十四億元，每股盈利為港幣7.07元。加上購入位於中環的會德豐大廈，及更多內地項目落成，投資物業資產增加3%至港幣三千一百九十三億元，帶動總資產增至港幣四千四百三十八億元。扣除匯兌及投資儲備減少後，資產賬面淨值增加至港幣三千一百六十八億元(或每股港幣104.48元)。

年底的負債淨額減少港幣二百三十四億元至港幣二百三十八億元。負債比率進一步降至7.3%(二〇一五年：14.9%)。在已扣除股息，但未扣除融資活動開支及用於購入會德豐大廈的港幣六十二億元後，資產負債表內外的淨現金流入合共為港幣三百一十億元。

二〇一六年，九龍倉成為第一家獲准於內地發行熊貓債券的港資房地產發展商，發行總額不超過人民幣二百億元。首期人民幣四十億元的三年期中期票據已於十月發行，錄得三倍超額認購。

董事會已宣佈派發第二次中期股息每股港幣 1.57 元(二〇一五年：港幣 1.35 元)，以代替派發末期股息，令全年股息達每股港幣 2.15 元(二〇一五年：港幣 1.90 元)。

「社、企共勉」

集團把多年來承傳的「創建明天」理念伸延至「社、企共勉」方面。

集團於二〇一一年推出的旗艦項目「學校起動」計劃，現已擴展至五十一間有需要的學校，支援四萬三千多名學習條件較差的香港學生。該計劃舉辦多式活動，包括公司參觀活動和職場體驗計劃，以擴闊學生的眼界、培養他們的自信心，並推動實踐個人抱負。在荷里活廣場舉辦的「趁墟做老闆」已成為年度盛事，且規模不斷擴大。二〇一六年，超過一千名來自四十一間「學校起動」參與學校的學生開設各式各樣的展銷攤位，一嚐創業及營商的滋味。

去年十月，集團繼續支持「香港海洋日 2016」，與專業潛水員一起清潔西貢橋咀洲附近的水底。此外，約二百名參與「學校起動」計劃的學生則參加生態導賞團和浮潛，提升對海洋和海岸保育的意識。

上述成績，全賴企業夥伴和各業務單位的義工同事鼎力支持，對他們慷慨捐輸和奉獻寶貴時間服務社群，我在此表示衷心謝意。

「九龍倉全港中學生繪畫比賽」和「建築設計實習計劃」近年亦備受矚目。九龍倉每年舉辦繪畫比賽，以提高青少年在這方面的創意和興趣，最終希望促進本地藝術發展，培養年輕藝術人才。首十八位得獎者可申請「九龍倉藝術獎學金」，在本地或海外機構修讀與藝術有關的學位課程。目前，共有十一位學生獲得獎學金，在全球多間著名學府修讀創意藝術和相關學科。

「九龍倉建築設計實習計劃」讓本港學生有機會前往法國、德國、日本、瑞士及英國等地的著名建築師事務所實習。由二〇一一年至今，共有十二位優秀的建築系研究生受惠於此項計劃。

我們還按照「全球報告倡議組織」(GRI)G4 可持續發展報告指引，發表第二份獨立成刊的《企業社會責任報告》，其中持份者參與方面更擴大了報告範圍。

主席報告書

展望

隨著二〇一六年各種出人意料的地緣政治事件繼續浮現，我們在二〇一七年將需要克服全球經濟和政治的動盪局面。尤其是，中美關係，包括貿易關係更趨緊張及南海衝突升溫，將成為香港在未來數月的關注焦點。各項外圍風險將進一步為二〇一七年的前景蒙上陰影，其中包括貨幣波動、英國脫歐和歐洲局勢不穩、歐洲多國大選、美國新政府上場、美國加息前景、金融政策分歧造成的資金流波動，以及人民幣貶值令中國資本加速外流等。

在這情況下，亞洲可能需要克服來自美元升值、資本加速外流等各種壓力。「競爭性貶值」將成為另一個需要密切關注的潛在問題。展望未來，全球將需要更多財政刺激措施以抵禦各方壓力。

中國正逐步邁向以消費和服務業為主導的經濟模式。儘管貿易關係更趨緊張和貿易戰或會爆發，可能為中國帶來新挑戰，但這個以香港為門戶的全球第二大經濟體依然是全球經濟增長的原動力，並將繼續為香港帶來支持。按目前的進度，中國國內生產總值可於二〇二〇年前達至每年至少增長6.5%的目標，而中國政府於二〇二〇年前實現團民人均收入比二〇一〇年翻一番的承諾，同樣是至關重要的驅動因素。這不但會加快內地經濟重整、城市化和財富累積的速度，更會刺激未來數十年中國市場對物業和消費的龐大需求。此外，「一帶一路」計劃可能帶來巨大的新潛力，但在開拓新市場方面亦難免會有新風險。我們必須保持開放的心態，迎接新時代為我們帶來的無限機遇。

香港作為全球領先的超級服務平台，最能把握中國城市化、服務業集約化及消費熱潮帶來的龐大需求。然而，香港在二〇一七年將會面對多項不明朗因素，包括利率可能上調、政經形勢緊張、新行政長官的管治班子上場等。由二〇一八年至二〇二一年間，預期本港經濟每年會有3%的增長。

儘管近月零售和酒店行業出現回穩跡象，但兩個行業仍有可能持續偏軟。特區政府已加緊努力，使入境客源組合更加均衡，望能振興相關行業。有關措施已見成效，對旅客趨勢將發揮決定性作用。此外，施工中的港珠澳大橋和廣深港高速鐵路香港段將有助促進本港與全國各大城市的社會和經濟交流，為本港零售和個人服務平台帶來新機遇。

近年來，日圓波動以及歐元和英鎊持續貶值，對本港零售業造成打擊。國際品牌繼續調整產品價格，或有助紓緩貨幣因素帶來的負面影響。

最後，集團擁有位置優越的優質資產。集團以管理和執行方面的卓越往績，贏取租戶、顧客和投資者的信任和信心，透過旗下零售熱點提供作為國際品牌展場和高效率的經營環境。因此，租戶對集團旗下商場的需求保持穩定，續租租金上調，亦為集團業務的堅韌表現及持續增長帶來支持。

我謹代表所有股東和董事仝人，向年內鼎力支持集團的所有顧客和業務夥伴，以及發揮專業精神，專注投入的全體員工表示衷心謝意。

過去九龍倉憑藉穩固根基，歷盡高低起伏。現在，縱使宏觀前景未明，本人及經驗豐富的管理團隊深信定能在瞬息萬變的世界引領集團克服種種挑戰。

吳天海

主席兼常務董事

香港

二〇一七年三月九日

財務撮要

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	變動
業績			
收入	46,627	40,875	+14%
營業盈利	17,065	14,853	+15%
核心盈利(附註a)	13,754	10,969	+25%
未計入物業重估盈餘前的盈利	20,534	9,793	+110%
股東應佔盈利	21,440	16,024	+34%
股息	6,518	5,759	+13%
每股盈利			
核心盈利	港幣4.54 元	港幣3.62 元	+25%
未計入物業重估盈餘	港幣6.77 元	港幣3.23 元	+110%
股東應佔盈利	港幣7.07 元	港幣5.29 元	+34%
每股股息			
首次中期股息	港幣0.58 元	港幣0.55 元	+5%
第二次中期股息	港幣1.57 元	港幣1.35 元	+16%
總數	港幣2.15 元	港幣1.90 元	+13%
財務狀況			
資產總額	443,827	443,916	-
營業資產總額(附註b)	403,000	414,770	-3%
投資物業總額	319,298	310,177	+3%
負債淨額	23,837	47,197	-49%
股東權益	316,794	307,728	+3%
總權益	325,406	317,180	+3%
已發行之股數(百萬股)	3,032	3,031	-
每股資產淨值	港幣104.48 元	港幣101.53 元	+3%
負債淨額與總權益比率	7.3%	14.9%	-7.6% pt

附註：

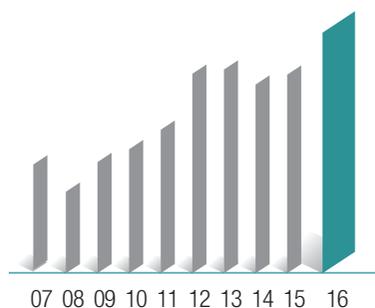
(a) 核心盈利不包括投資物業重估盈餘，若干金融工具按市價入賬的差異，及非經常性項目，包括於二〇一六年出售九倉電訊的收益，於二〇一五年因重新分類綠城為金融投資而被視作出售綠城的虧損及出售太倉集裝箱碼頭50%權益的收益。

(b) 營業資產不包括企業資產而其中包括金融投資，遞延稅項資產及現金。

核心盈利

(港幣百萬元)

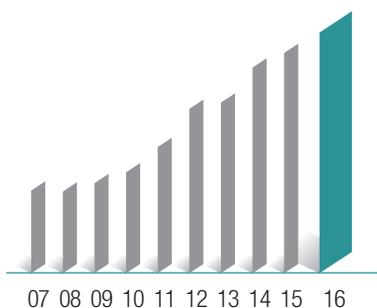
13,754



收入

(港幣百萬元)

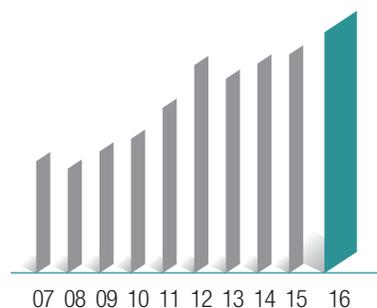
46,627



營業盈利

(港幣百萬元)

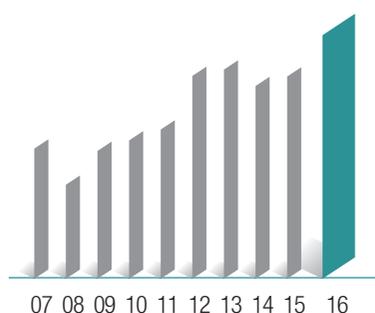
17,065



每股核心盈利

(港幣元)

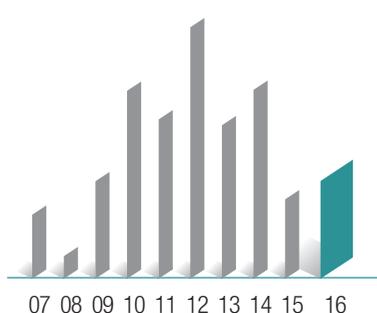
4.54



股東應佔盈利

(港幣百萬元)

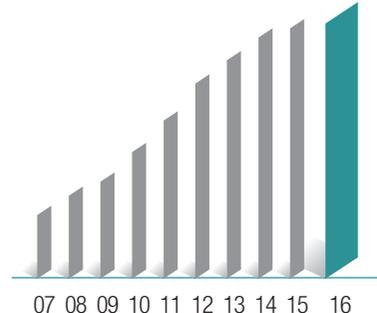
21,440



股東權益

(港幣百萬元)

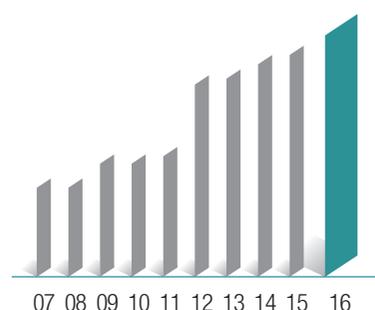
316,794



每股股息

(港幣元)

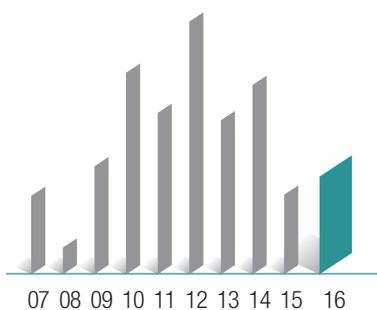
2.15



每股股東應佔盈利

(港幣元)

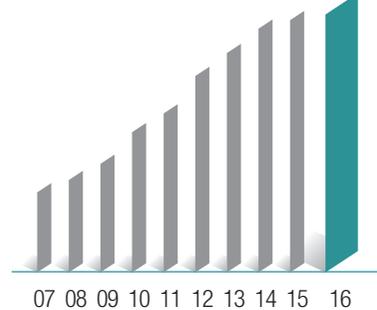
7.07



每股資產淨值

(港幣元)

104.48





18 海港城

34 荷里活廣場

26 時代廣場

36 山頂物業組合
及其它香港物業

業務評議

物業增長持續

- ◆ 物業的核心盈利增加31%至港幣一百二十七億元(二〇一五年：港幣九十七億元)，佔集團總盈利的92%(二〇一五年：88%)。香港物業的核心盈利增加35%至港幣一百零一億元；而儘管人民幣貶值，內地物業的核心盈利仍增加16%至港幣二十六億元。
- ◆ 由於出租率高及續租租金增長理想，投資物業核心盈利為港幣八十八億元，增長6%。
- ◆ 通過不斷提升物業組合和創優增值，集團積極主動的管理和執行能力繼續為投資物業帶來穩健的表現。香港投資物業收入總額增加6%至港幣一百二十九億三千九百萬，營業盈利增加7%至港幣一百一十二億八千八百萬元。
- ◆ 發展物業銷售額及收入(包括合營項目及聯營項目按應佔份額計算)分別攀升至港幣四百億元及港幣三百七十億元，創歷來新高，核心盈利增長接近三倍，迫近港幣四十億元。

42 中國投資物業

56 九龍倉酒店業務

52 中國發展物業

60 現代貨箱碼頭

海港城

香港廣東道

營業資產

172,854

港幣百萬元

收入

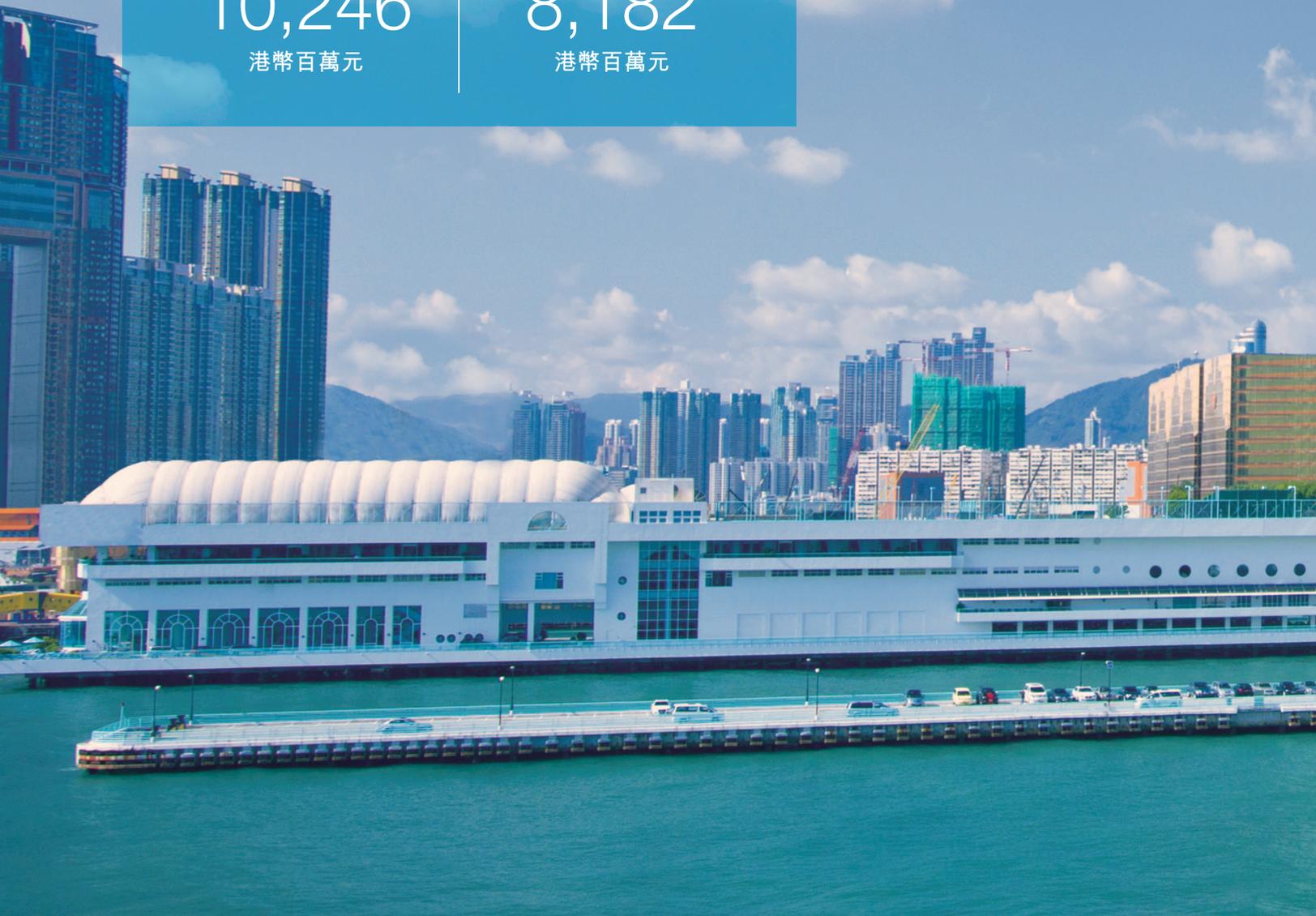
10,246

港幣百萬元

營業盈利

8,182

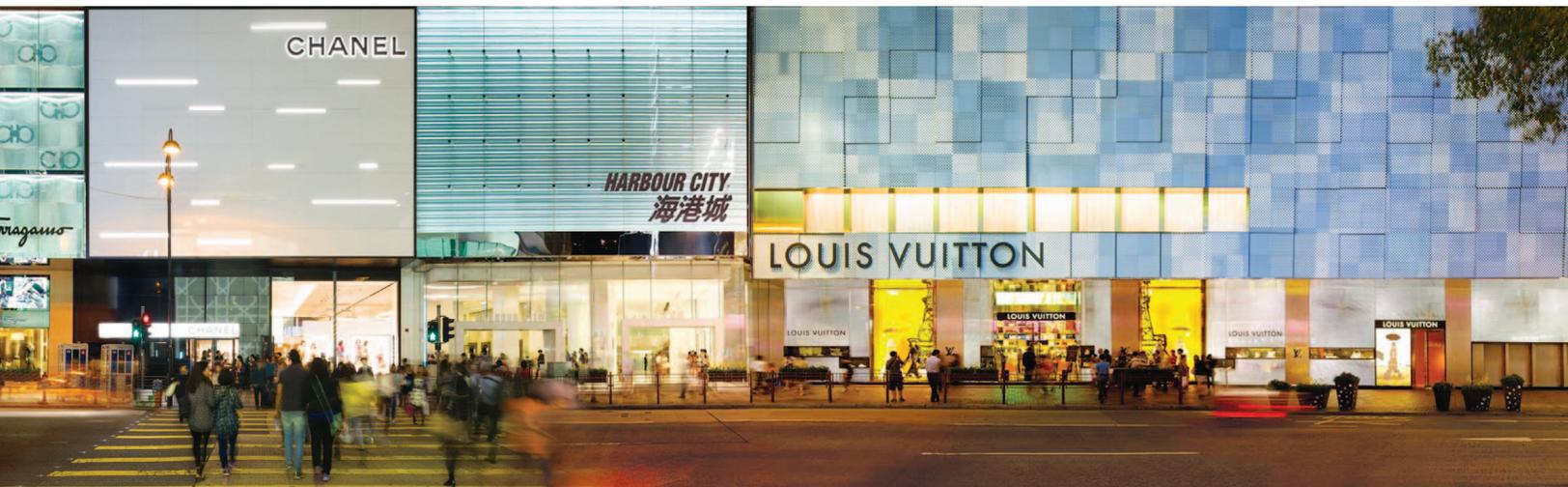
港幣百萬元





海港城

在市況疲弱的情況下，海港城表現依舊穩健。整體收入(包括酒店)增加4%至港幣一百零二億四千六百萬元，營業盈利增加4%至港幣八十一億八千二百萬元。



商場

收入增長4%至港幣六十二億零七百萬元。基於葉壹堂因應策略撤出香港後，出租率降至96%。租戶的銷售額下跌9.9%至港幣二百七十七億元，但下半年出現顯著回升。回穩的零售銷售額提升了租金前景，續租租金亦得以持續增長。人流量錄得輕微增長。

海港城正位於「大海港城」的中心地帶，建築群位處尖沙咀「黃金一方哩」之內，覆蓋約六百萬平方呎的面積，雲集全球最知名品牌。商戶對海港城的需求仍然殷切，足證海港城仍屬最炙手可熱的地段之一。憑藉強大的群聚效應、出色綜合的商戶組合及無可比擬的經濟效益，海港城在市況疲弱的情況下仍能保持穩守的表現。

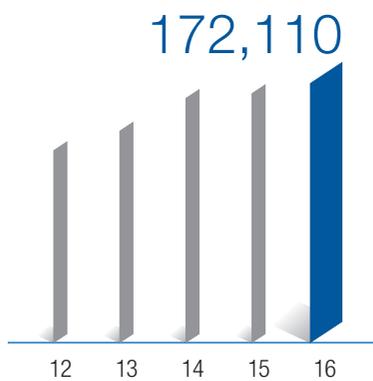
新店Brooks Brothers、CK Performance、Claudie Pierlot、Frey Wille、IRO、Market Liberty、Pearly Gates、Marella、Nespresso、SkinCeuticals、Sandro Men及Vilebrequin進駐後，令商場耳目一新。大量首次在香港或九龍開店的商戶，如Aromatherapy Associates、Atelier Cologne、Bora Aksu、茶靈、Diptyque、Isabel Marant、J. Crew、Marcelo Burlon、MO&Co.、The History of后、Theory、Patrizia Pepe、PortsPURE及Whistles等，令租戶組合更加豐富及多元化。Adidas旗艦店在運動休閒服盛行之時開業，而唐人館首次在九龍開設的新店則為海港城帶來別具一格的韻味。

商場擴建部分將於二〇一七年體現全新概念。The Cheesecake Factory的香港首間店舖可望於二〇一七年年中開業，勢將吸引大批顧客。

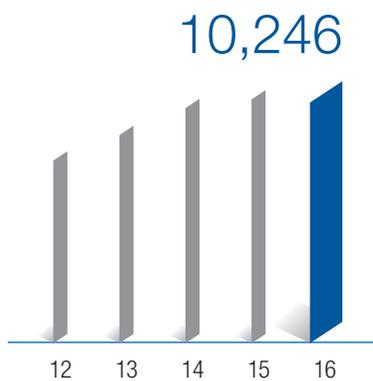
海運大廈的新擴展部分預期於二〇一七年第三季度落成啟用。憑著可飽覽維港美景之優勢，加上新進駐的食肆及零售店鋪均令人期待已久，擴建後的海運大廈定可吸引龐大人流量，成為香港的新地標，為海港城整體帶來提升效果。

海港城是
知名的
地標式商場，
雲集了全球
最知名品牌。

物業價值
(港幣百萬元)



收入
(港幣百萬元)



海港城

營業資產

截至十二月三十一日	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	164,540	163,300	+1%
酒店及會所*(估值)	7,570	8,020	-6%
其它資產	744	972	-23%
總營業資產	172,854	172,292	-

* 酒店及會所在財務報表以成本值扣除折舊報值。

收入

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	變動
商場	6,207	5,949	+4%
寫字樓	2,437	2,317	+5%
服務式住宅	316	301	+5%
酒店及會所	1,286	1,315	-2%
總收入	10,246	9,882	+4%

營業盈利

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	變動
商場	5,491	5,312	+3%
寫字樓	2,148	1,977	+9%
服務式住宅	208	195	+7%
酒店及會所	335	362	-7%
總營業盈利	8,182	7,846	+4%



項目組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	2,049,000	6,207	97	96,001
寫字樓	4,263,000	2,437	97	58,259
服務式住宅	670,000	316	73	10,280
酒店及會所	1,368,000	1,286	83	7,570

寫字樓

儘管非核心地區新增大量寫字樓供應，續租租金增長仍然令收入增加5%至港幣二十四億三千七百萬元。策略性行業對寫字樓的殷切需求有助穩定新租約的租金。年杪的出租率維持於97%。續租率為69%。

海港城



商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)	銷售額百分比 (%)
時裝	38.8	27.1	25.3
皮革用品—皮鞋、手袋及相關業務	21.4	12.5	24.3
珠寶飾物、美容及配飾	20.5	7.7	21.9
百貨公司、糖果糕餅店	6.7	23.8	13.2
酒樓、快餐、其它餐飲及娛樂	3.7	15.5	4.7
兒童時裝、玩具及相關業務	3.1	4.9	2.8
運動服裝	2.2	3.0	2.1
電子及影音設備	1.9	1.6	5.0
其它	1.7	3.9	0.7
總計	100	100	100

總樓面面積為

8.35 百萬平方呎

每年訪客達

~80 百萬人次

高級時裝臨街店面達

1/3 英里

媲美東京銀座、
巴黎 Avenue Montaigne 及
紐約第五大道最繁盛地段

零售銷售總額達

港幣 **277** 億元

物業價值

港幣 **1,721** 億元

有效的推廣活動提高了購物人流量。於七月舉行的「藍精靈。十分勁！」展覽展出經典人氣卡通人物，更是亞洲巡迴藝術展的首站。於九月期間海港城舉行了香港最具規模的 BE@RBRICK 時尚藝術聯展。及至聖誕佳節，海港城以「Christmas Together」為主題，裝置了超過150個設計各不相同的「小雪翁」現身於海運大廈露天廣場的「派對」。此外，商場內亦展出芬蘭插畫大師 Rami Niemi 創作的「Santa is Everywhere」，使聖誕節的氣氛更加濃厚。



時代廣場

香港銅鑼灣

營業資產

54,534
港幣百萬元

收入

2,838
港幣百萬元

營業盈利

2,533
港幣百萬元





CHANEL

連

HERMÈS



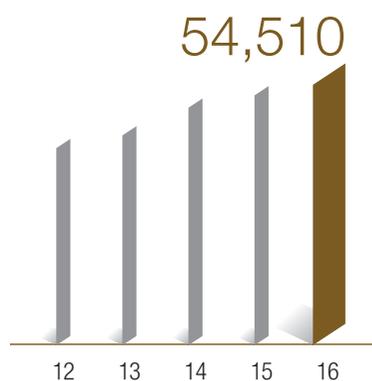
時代廣場

收入增加6%至港幣二十八億三千八百萬元，營業盈利亦增加8%至港幣二十五億三千三百萬元。

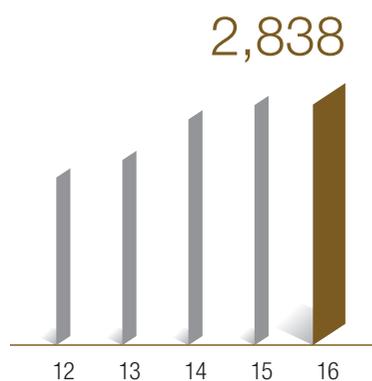


時代廣場是
全球最成功的
直立式商場
之一。

物業價值
(港幣百萬元)



收入
(港幣百萬元)





商場

收入增加6%至港幣二十一億三千七百萬元。出租率維持在99%。租戶的銷售額下跌11%至港幣八十一億元，但基於平穩的客流量，下半年已見回穩。

時代廣場作為全球最成功的直立式商場之一，知名商戶對在此開業或擴充門店一直需求殷切。十七層的購物地標為銅鑼灣「大時代廣場」建築群之核心。

增值意念對商場的成功至為重要。持續改進的商戶組合有助迎合不斷變化的顧客喜好。於十三A樓新設「Kids Square」及九樓全層和十樓部分樓面改裝成為生活時尚總匯後，進一步提升了一站式生活時尚體驗。Adidas Originals、Aldo、amika、AMOREPACIFIC（首次於香港開業）、Calzedonia、Cole Haan、Caudalie、Dior、Givenchy、Stuart Weitzman、Sandro、Brooks Brothers、GERMAIN/LANCASTER、iDecorateshop.com、K-style Lab（由數名韓國設計師經營的香港首家店鋪）、Lacoste、至醇酒庫、Oysho by Inditex（首次於港島開業）、Porter International、Rockport、Sanrio Gift Gate、資生堂美容中心、Smiggle、Tresor Rare、Trussardi Jeans及謝瑞麟等知名品牌進駐後，商鋪組合更加多姿多彩。

時代廣場

營業資產

截至十二月三十一日	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	54,510	54,070	+1%
其它資產	24	44	-45%
總營業資產	54,534	54,114	+1%

收入

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	變動
商場	2,137	2,017	+6%
寫字樓	701	670	+5%
總收入	2,838	2,687	+6%

營業盈利

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	變動
商場	1,917	1,775	+8%
寫字樓	616	571	+8%
總營業盈利	2,533	2,346	+8%



商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)	銷售額百分比 (%)
時裝	34.0	22.9	24.5
珠寶飾物、美容、健康及配飾	33.7	16.2	26.3
百貨公司、糖果糕餅店	13.6	21.7	25.0
酒樓、快餐、其它餐飲及娛樂	7.4	26.5	8.8
電子及影音設備	5.1	5.1	10.9
運動服裝	4.2	3.4	3.8
其它	2.0	4.2	0.7
總計	100	100	100

時代廣場



來自世界各地的美食各具特色，為顧客帶來豐富的餐飲選擇。於香港首次開業的Mad For Garlic為一家來自韓國的連鎖餐廳，提供以蒜頭入饌的意大利菜式，並配以精選的葡萄酒供食客品嚐。其他令人期待不已的新店包括：來自丹麥深受健康至上的顧客歡迎的Joe & The Juice；香港首家專為「自拍愛好者」而設的Selfie Café；意大利雪糕甜品店Petite House和西班牙冷凍乳酪品牌Ilaollao。

商場將別具創意的推廣活動與多項民間文化活動互相配合，包括：人氣漫畫「聖鬥士星矢」三十週年展、為慶祝聖誕佳節而舉辦的「時代廣場聖誕雪樂園」及祝賀鄭國江先生作為填詞人四十五週年的「藝園漫步－鄭國江」作品展。時代廣場廳堂博物館舉行的「畢加索與積琪蓮」展覽，把畢加索的十三件藝術作品從西班牙畢加索美術館帶到香港，牽起全城「朝聖」。

寫字樓

收入增加5%至港幣七億零一百萬元，反映出續租租金有所增長。出租率維持在97%。續租率達86%。

項目組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	936,000	2,137	98	38,655
寫字樓	1,033,000	701	96	15,855



總樓面面積為

1.97 百萬平方呎

每年訪客達

~65 百萬人次

零售銷售總額達

港幣 **81** 億元

物業價值

港幣 **545** 億元

荷里活廣場

香港九龍東

營業資產

9,551
港幣百萬元

收入

546
港幣百萬元

營業盈利

413
港幣百萬元

荷里活廣場

收入增加**3%**至港幣五億四千六百萬元，營業盈利則增加**4%**至港幣四億一千三百萬元。年杪的出租率達**96%**。

荷里活廣場是九龍東區具領導地位的購物商場，在建設動力十足的新核心商業區的過程中，荷里活廣場憑藉優越的地理位置，有利於開拓發展商機。荷里活廣場擁有二百五十九間商店、二十五間餐廳及一間設有六個放映院共一千六百一十四個座位、於九龍東票房稱冠的戲院，為顧客及商戶創造無與倫比的群聚效應。荷里活廣場的設計佈局效益極高，可出租的總樓面面積達65%，且特意採用無上蓋物業的設計，讓商場日後規劃更為靈活。

不斷優化的商戶組合及行之有效的推廣策略，為未來的增長潛力奠定基礎。

零售銷售總額達

港幣 **24** 億元

每年訪客達

~20 百萬人次



商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)	銷售額百分比 (%)
酒樓、快餐及其它餐飲及娛樂	21.1	31.2	22.2
珠寶飾物、美容及配飾	20.9	12.0	16.4
時裝	19.1	22.9	15.2
百貨公司、健康及糖果糕餅店	15.8	13.7	16.4
旅遊、電訊及其它服務	8.5	5.5	8.5
電子及影音設備	6.7	6.0	14.5
運動服裝	5.3	4.8	4.5
其它	2.6	3.9	2.3
總計	100	100	100



山頂物業組合 及 其它香港物業

營業資產

38,458

港幣百萬元



山頂物業組合



MOUNT NICHOLSON

聶歌信山道8號

111,000 平方呎*

* 應佔總樓面面積



山頂物業組合

九龍倉山頂物業組合展現一系列位於顯赫地段的尊貴豪華住宅，是具備高尚品味的住客夢寐以求的居所。此等超級豪宅發展項目為優裕生活及豪華居停立下新標準。山頂物業組合中的重建項目包括種植道1號、種植道11號及山頂道77號(分別設有二十幢洋房、七幢洋房和八幢洋房)，上蓋/地基工程進度理想。

Mount Nicholson是集團與南豐集團各佔一半權益的合營發展項目，為可飽覽維港景緻的超級豪宅，並已於二〇一六年完成，集團應佔項目總樓面面積為十六萬二千平方呎。自二〇一六年二月向目標買家招標推售以來，迄今已售出七幢洋房及十九個公寓單位，合計所得款項為港幣一百一十六億元，平均呎價為港幣八萬零四百元(洋房：港幣五十一億元，平均呎價為港幣八萬五千六百元；公寓單位：港幣六十五億元，平均呎價為港幣七萬六千七百元)。

應佔總樓面面積

346,200

平方呎

種植道1號

91,000 平方呎

種植道11號

46,000 平方呎

CHELSEA COURT

43,000 平方呎

山頂道77號

42,200 平方呎

紅莓閣

13,000 平方呎

山頂物業組合及其它香港物業 營業資產

截至十二月三十一日	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	變動
物業	32,325	25,514	+27%
於聯營公司及合營公司權益	5,713	3,838	+49%
物業存貨及發展中物業	6	1,194	-99%
其它資產	414	772	-46%
總營業資產	38,458	31,318	+23%

其它香港物業

會德豐大廈

香港中環



商場 寫字樓 住宅 應佔總樓面面積(平方呎)

	商場	寫字樓	住宅	應佔總樓面面積(平方呎)
香港中環				
卡佛大廈	•	•		189,000
會德豐大廈(於二〇一六年三月購入)	•	•		204,000
九龍東				
8 Bay East (前九倉電訊廣場) (發展中項目)	•	•		534,000
九龍貨倉(策劃中的重建項目)	•		•	829,000
Peninsula East	•			42,600
油塘合營項目(策劃中的重建項目)	•		•	596,000



卡佛大廈

香港中環

會德豐大廈及卡佛大廈

集團以港幣六十二億元購入會德豐大廈整幢寫字樓及一個優質舖位後，進一步鞏固現有的中環物業組合。卡佛大廈早於二〇一四年購入。兩項物業表現穩定，續租租金也有增長。寫字樓出租率幾達100%，商場樓面(包括Zara於香港的最大旗艦店)亦達到100%出租率。

九龍東

集團的全新發展項目「九龍東海旁組合」前臨全長五百米的海岸線，盡享維港景緻，目標是把握動力十足的新核心商業區蘊藏的龐大潛力。該優秀組合包括8 Bay East(由前九倉電訊廣場重建而成，面積達五十三萬四千平方呎)、九龍貨倉(重建計劃有待進行)及母公司會德豐的One Bay East(分別由宏利及花旗集團各自購入並進駐的兩座寫字樓組成)。8 Bay East正進行地基工程。

Peninsula East鄰近油塘港鐵站，全部二百五十六個住宅單位已於較早前預售，並於二〇一六年落成，銷售所得款項為港幣二十億元。集團持有15%權益的油塘合營項目已於二〇一六年年底呈交最新整體建築圖則。

中國 投資物業

國金中心
成都



中國投資物業

二〇一六年，在人民幣兌港元的匯率變動產生的不利影響下，中國投資物業的收入增加**2%**至港幣二十三億五千萬元，營業盈利增加**1%**至港幣十二億五千三百萬元。



成都國際金融中心

屢獲殊榮的成都國際金融中心繼續拋離競爭對手。收入增加10%至港幣八億八千七百萬元，營業盈利增加22%至港幣三億八千三百萬元。商場表現遠超預期。服務式住宅國金豪庭於二〇一六年下半年開業，令整體服務更臻完善。

商場

收入增加11%至人民幣六億三千三百萬元。年杪的出租率達98%。商戶銷售額大幅增加17%至人民幣三十八億五千萬元，人流量亦上升19%。

於二〇一四年正式開業的成都國際金融中心商場，憑藉優越的位置、群聚效應及世界級的管理，迅即成為華西地區大都會的知名潮流地標。該大型商場精心匯聚三百家國際名牌商店，當中逾一百個品牌更是首次進駐華西地區，而IMAX電影院和真雪溜冰場等娛樂設施均備受顧客歡迎。十五米高的戶外熊貓藝術裝置及佔地七千七百平方米的雕塑花園亦成為成都的必到景點。

中國投資物業

新進駐的商鋪Alice and Olivia、Didier Dubot、Love Moschino、Philipp Plein、TASAKI、Versus、Vera Wang及Yanjyou進一步豐富商戶組合，亦提升了一站式生活時尚體驗。推廣活動令人耳目一新，持續吸引大量人流，當中包括：壯麗的大型藝術裝置「玫瑰燈海園」綻放二萬五千朵LED玫瑰花，以及以B.Duck小黃鴨為主題的聖誕節活動「聖誕奇妙遇見」。商場亦與設於上海的數碼藝術平台Draw Together合辦了首次VIK (Very Important Kids)怪獸學院數碼體驗展，並與虛擬實境遊戲商合辦以運動為主題的虛擬實境活動，將運動與虛擬實境技術相結合。

成都國際金融中心的市場定位別樹一幟，更藉此屢獲殊榮，當中包括：二〇一六年榮獲國際購物中心協會頒授的「二〇一六年VIVA最佳設計及發展獎」(VIVA代表視覺、創新、價值及成就)，成為首個獲此全球最高榮譽的香港發展商及中國商業項目。

寫字樓

成都國際金融中心設有三幢超甲級寫字樓，為二十一世紀頂級的工作場所，並且是華西地區跨國公司、金融機構和其他大型企業最渴求的營運地點。為提升未來寫字樓的標準，成都國際金融中心為商戶創造了得天獨厚的平台，供其進行緊密無縫的商務活動。知名商戶對寫字樓的需求依然殷切。接近十一萬平方米(佔總樓面面積的40%)已獲承租，每月租金屬成都的最高水平。





中國投資物業

上海會德豐國際廣場

上海會德豐國際廣場樓高二百七十米，是浦西最高的摩天大廈，為跨國公司及大型企業首選的營運地點之一。廣場位處靜安寺地鐵站對面，有班次頻密的列車直達浦東國際機場，並且毗鄰延安高架路。它同時位於外灘與中山西路之間，其西面是虹橋國際機場。上海會德豐國際廣場地處交通樞紐，位置優越，四通八達。年杪的出租率達96%。續租率維持在51%，續租租金水平穩健。

上海會德豐國際廣場屢獲殊榮，足證其有能力向商戶提供世界級的服務及管理。所得獎項包括：金鎖匙國際聯盟頒發的「二〇一六年聯盟品位服務獎」及「二〇一六年5C品質獎」以及上海市商業聯合會頒發的「上海商業創新服務傑出企業」及「上海商業服務品牌」。

大上海時代廣場

大上海時代廣場位置便利，位於淮海中路購物、娛樂及商業的中心地帶。該高級購物商場的租戶包括內地最大的連卡佛百貨和大型生活時尚專門店CitySuper。商場年杪的出租率幾達100%。廣場曾舉行多項合家歡活動以鼓勵家庭參與，帶動客流量與銷售額增長。活動包括與餐飲商戶合辦的廚藝比賽「小小廚神」；在露天廣場手製花園舉行的兒童時裝展；以及為慶祝聖誕及新年舉辦的合家歡「QQ歡樂冰雪王國」吉祥物全接觸活動。

寫字樓租出率達92%，續租率為81%。



會德豐 國際廣場

南京西路，上海



中國投資物業



成都 時代•奧特萊斯

成都雙流

佔地六萬三千平方米的成都時代•奧特萊斯的客流量穩居全中國最常到訪的名牌折扣購物中心前列。受惠於中國中產階級的快速湧現，該個匯聚了超過二百五十個蜚聲國際品牌的購物中心於二〇一六年的單位銷售額錄得 18% 的增長。



長沙 時代•奧特萊斯

長沙金洲新區

集團為仿效成都時代•奧特萊斯的成功模式，特於二〇一六年九月在長沙開設佔地七萬二千平方米的名牌折扣購物中心。長沙時代•奧特萊斯的交通網絡極為便捷，可直達多條連接長沙與多個國家級熱門旅遊景點(例如張家界和洞庭湖)的公路幹線(包括地鐵和高速公路)。年杪的出租率達 66%。

發展中

多項國際金融中心項目正全速發展，以加強集團的經常性收入基礎。重慶國金中心及長沙國金中心借助集團營運多個最具生產力的商場連寫字樓發展項目的管理技術及經驗，以複製著名的香港海港城及成都國際金融中心的成功模式為目標。該等綜合發展項目以商場為主導，並坐落中央商務區的核心地帶，將可於未來數年隨着華西和華中地區大都會以消費體驗為主導的市場增長而受惠。

重慶國金中心

集團擁有50%權益的重慶國金中心，由一座標誌性的三百米高塔樓及另外四座建於一個面積達十一萬四千平方米的商場平台上的大樓所組成，成為重慶最新中央商務區江北區規模最大的混合式發展項目。甲級寫字樓和第二間豪華的尼依格羅酒店有助將重慶國金中心塑造成為精品版的海港城。商場目前有超過90%面積正向租戶招租，或正與主要租戶及多個行業的大型企業作最後洽商。第二和第三座寫字樓80%的樓面面積已售出。商場及重慶尼依格羅酒店計劃於二〇一七年第三季開業。

長沙國金中心

長沙國金中心設有佔地二十五萬四千平方米的大型商場，勢將成為湖南省的購物、餐飲、生活時尚及休閒熱點，以及世界眾多知名零售商的必爭之地。正向租戶招租或正洽商租約的商場面積逾85%，顯示租戶對集團的管理和執行能力及長沙市龐大的發展潛力的信任及信心。商場預計於二〇一七年年底開幕。

長沙國金中心的優質寫字樓不僅為未來的寫字樓物業訂下新的品質標準，更將成為區內金融機構及大型企業最理想的營運據點。預計於二〇一七年第三季前開始交付予租戶。

第三間位於內地的尼依格羅酒店預計於二〇一八年第一季在長沙國金中心開幕。

整個項目預計於二〇一八年全面竣工。

蘇州國際金融中心

集團持有80%權益的蘇州國際金融中心坐落於新中央商務區，俯瞰金雞湖，由甲級寫字樓、天際特色住宅，以及一間擁有一百三十三間客房的尼依格羅酒店組成。該地標式建築物毗鄰星湖街地鐵站，樓高四百五十米，總樓面面積為二十九萬九千平方米，預計於二〇一八年竣工。

中國投資物業



國金中心

長沙



國際金融中心

蘇州



中國 發展物業



如按應佔份額計入合營公司和聯營公司，收入上升12%至港幣三百零六億七千六百萬元，營業盈利上升22%至港幣五十一億三千三百萬元。二〇一六年有總樓面面積一百六十九萬七千平方米(二〇一五年：一百五十八萬七千平方米)的物業落成和確認入賬。

雖然於年底實施了新一輪的調控措施，但由於二〇一六年大部分時間市場均瀰漫樂觀情緒，得以帶動集團的應佔已簽約銷售額增加21%至人民幣三百一十四億元，超出目標31%。年杪未確認銷售額增加至人民幣二百七十四億元，涉及一百二十萬平方米物業。

在華東地區，集團在上海、蘇州、杭州和無錫的項目反應理想。在上海，上海浦東濱江壹十八及周浦項目蘭廷於二〇一六年合計售出二百八十二個單位，銷售所得為人民幣六十一億元。在蘇州，時代上城、國賓1號及碧堤半島合計售出一千四百零三個單位，銷售所得為人民幣五十億元。至於杭州，碧璽、瓏璽和君璽合計售出二百四十四個單位，銷售所得合共人民幣十八億元。綠城九龍倉•錢塘明月和綠城•之江一號合計售出七百九十八個單位，按應佔份額計算，銷售所得為人民幣二十四億元。在無錫，碧璽和時代上城合計售出一千六百一十八個單位，銷售所得為人民幣二十二億元。對在中國其他地區開售項目的需求亦有所增加，尤其是天津的雍景灣，共售出四百零一個單位，按應佔份額計算的銷售所得為人民幣十二億元。

集團於二〇一六年購入三幅分別位於北京、杭州及深圳的地塊，按應佔份額計算，代價為人民幣三十七億元，總樓面面積為十一萬六千五百平方米。目前的發展物業土地儲備維持於四百二十萬平方米。

集團將繼續採取審慎態度購入土地，並聚焦於一線及優秀的二線城市。

國內物業項目銷售概況

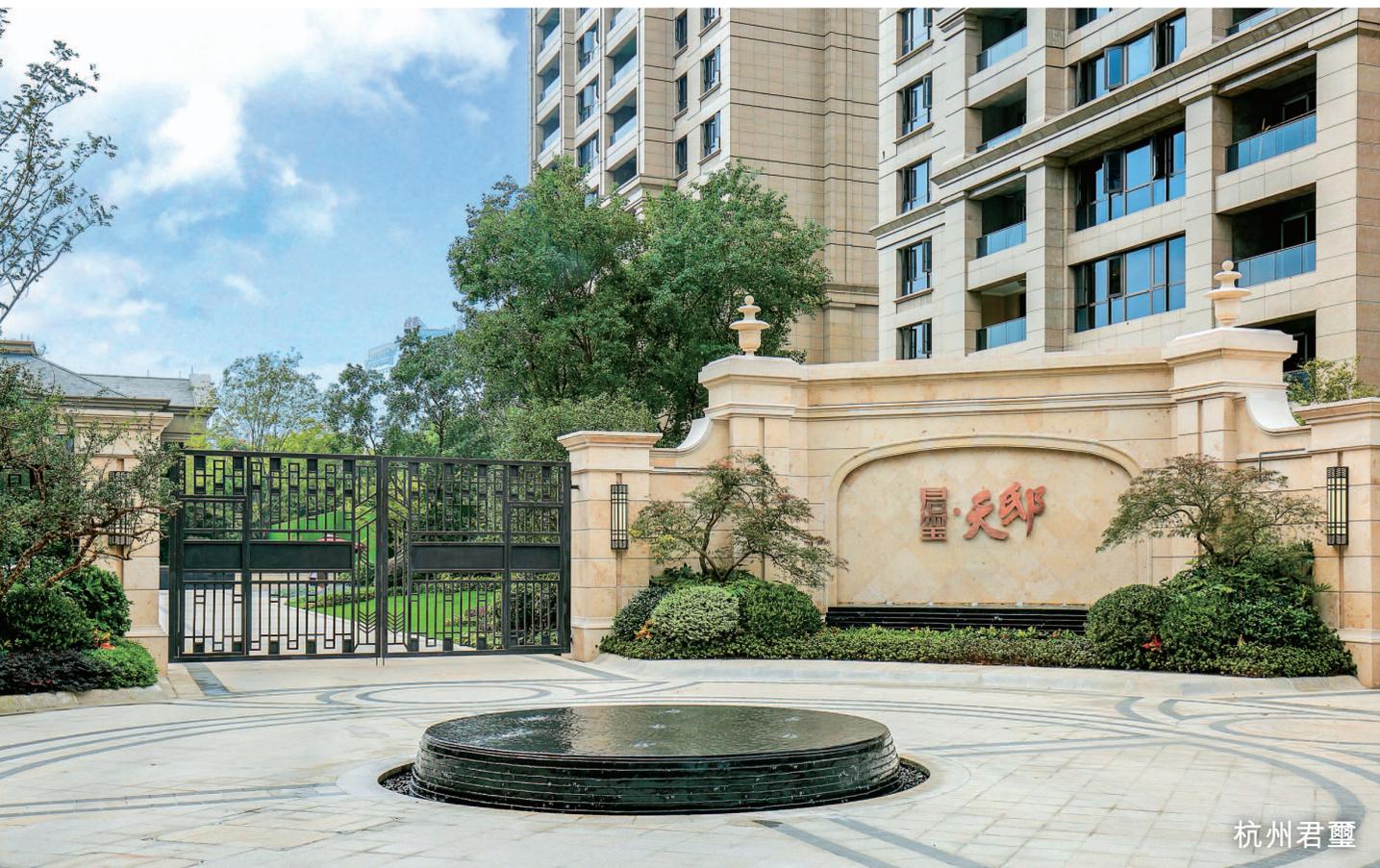
	銷售項目 數目	已簽訂 銷售額(%)	已售樓面面積 (%)
華東			
常州、杭州、寧波、上海、蘇州及無錫	31	76	63
華西			
成都及重慶	10	11	21
華南			
佛山及廣州	7	4	7
華北及其它地區			
北京、天津、大連及武漢	8	9	9

中國發展物業

國內主要發展物業項目表

應佔總樓面面積(平方米)

華東		
常州	鳳凰湖	177,000
	鳳凰湖墅	143,000
杭州	九龍倉•君廷	124,000
	綠城•之江一號	72,000
	綠城九龍倉•錢塘明月	94,000
	杭州雍景灣	62,000
	瓏璽(拱墅區申花單元GS05-R21-A01及14地塊項目)	95,000
上海	上海濱江壹十八(前稱浦東黃埔江項目)	136,000
	上海南站項目	121,000
	靜安花園	71,000
蘇州	蘇州時代上城	271,000
	碧堤半島	184,000
無錫	碧璽	230,000
	時代上城	189,000
	時代上河	147,000
華西		
成都	時代小鎮	353,000
	成都環貿廣場	333,000
	時代上城	173,000
重慶	國際社區	239,000
	重慶紫御江山	158,000
華南		
廣州	佛山依雲華府	59,000
	佛山依雲雍景灣	59,000
深圳	深圳市前海公寓項目	51,000



杭州君璽

應佔總樓面面積(平方米)

華北及其他地區		
北京	北京朝陽區酒仙橋亮馬K項目	48,000
大連	大連桃源里	112,000
天津	天津雍景灣	48,000

以上項目的落成年份，可參考編列於第200至209頁的主要物業撮要表。

九龍倉 酒店業務

THE MURRAY

香港

九龍倉酒店業務

集團旗下馬哥孛羅酒店目前在亞太區經營及發展十九間酒店，當中包括全新豪華品牌尼依格羅；其中六間為集團擁有，五間正在發展中。



集團繼續積極籌備於未來數年經營更多酒店項目，以擴大酒店組合，其中包括一系列富現代都會時尚觸覺的「尼依格羅」酒店。該酒店系列旨在讓來自世界各地的旅客對豪華、風格和品味有全新的體驗，並以低調奢華、非凡設計和細意款待，令酒店服務提升至前所未有的層次。

在香港，集團把中環前地標美利大廈改建為擁有三百三十六個客房的尼依格羅酒店The Murray的計劃正進行得如火如荼，並訂於二〇一七年年底開幕。作為政府「保育中環」的重點項目之一，此高雅都會時尚酒店將為該幢歷史建築物注入新生命，並勢必成為極具代表性的奢華酒店，接待尊貴旅客及商業客戶，成為城中各類活動及慶典的新熱點。

九龍倉酒店業務



尼依格羅酒店

成都尼依格羅於二〇一五年在成都國際金融中心開幕，象徵集團邁向開拓品牌的新時代。以客房收入計算，首間尼依格羅酒店自開幕後一年內迅即領先市內同業，並榮獲多個獎項，包括第九屆TTG中國旅遊大獎的「中國西南地區最佳商務酒店」，足證該全新酒店品牌有其獨到之處。

成都尼依格羅酒店為另外三間將分別進駐重慶、長沙及蘇州國金中心項目的尼依格羅酒店樹立良好典範。

長沙尼依格羅酒店*(二〇一七年)
成都尼依格羅酒店
重慶尼依格羅酒店*(二〇一七年)
蘇州尼依格羅酒店*(二〇一八年)

The Murray*(二〇一七年)

* 發展中



馬哥孛羅酒店

在中國以外，馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店憑藉卓越的服務水平，早前獲福布斯評選為五星級酒店，成為福布斯開始評選當地酒店以來的首批獲獎酒店。

香港

馬哥孛羅香港酒店
港威酒店
太子酒店

菲律賓

宿霧馬哥孛羅酒店
達沃馬哥孛羅酒店
馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店

中國

北京中奧馬哥孛羅大酒店
長沙馬哥孛羅酒店*(二〇一九年)
常州馬哥孛羅酒店
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店
晉江馬哥孛羅酒店
深圳馬哥孛羅好日子酒店
武漢馬哥孛羅酒店
廈門馬哥孛羅東方大酒店

* 發展中



現代 貨箱碼頭

香港

營業資產

16,727

港幣百萬元

吞吐量
(應佔總額)

7.8

百萬個標準箱



現代貨箱碼頭

現代貨箱碼頭在香港的合約吞吐量升幅較市場為高，增加**15%**至五百二十萬個標準箱。



營業資產

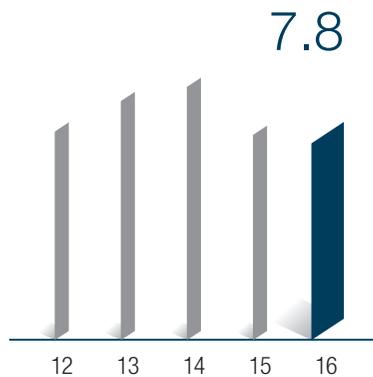
截至十二月三十一日

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	變動
固定資產	11,134	11,526	-3%
於聯營公司／合營公司權益	4,995	5,075	-2%
商譽	297	297	-
其它資產	301	347	-13%
總營業資產	16,727	17,245	-3%



吞吐量 (應佔總額)

(百萬個標準箱)



歐洲及美國經濟疲弱，繼續拖累全球貿易流量。華南地區的貨櫃吞吐量下跌1%，而深圳及葵青貨櫃碼頭的吞吐量分別下跌1%及2%。深圳及葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為60%和40%。

現代貨箱碼頭在香港的合約吞吐量升幅較市場為高，增加15%至五百二十萬個標準箱。在內地方面，深圳大鵬灣碼頭的吞吐量增加8%至一百三十萬個標準箱，而蘇州太倉國際門戶的吞吐量則維持為二百二十萬個標準箱。深圳蛇口集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有20%權益)的吞吐量減少2%至五百一十萬個標準箱。深圳赤灣集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有8%應佔權益)則處理了二百五十萬個標準箱。

綜合收入下跌4%至港幣二十六億三千五百萬元，部分原因是於二〇一五年年中出售部分太倉股權後，太倉投資由附屬公司重新分類為聯營公司。營業盈利增加至港幣七億一千萬元。

美國貿易政策及英國脫歐等環球經濟不明朗因素，可能於不久將來進一步拖累貿易流量。現代貨箱碼頭一直採取各項措施提高運營效率，以在充滿挑戰的市場把握新機遇。

獎項及殊榮

海港城

- ◆ 「喜氣洋洋」新年佈置 – 「Excellent Communications Design – Event」, German Design Award Special 2017
- ◆ 「Swimming by the Harbour 公共藝術展」 – 二〇一六 ICSC 亞太購物中心大獎「公關和活動」組別金獎
- ◆ 「快樂搜尋 – Where's Wally 藝術展」 – 二〇一六 ICSC 亞太購物中心大獎「營銷及吸引客流」組別金獎

時代廣場

- ◆ 「廳堂博物館」 – Shopping Center of the Year Award, the Golden Globe Tigers 2016
- ◆ 「Times Square Music Room」 – Gold Award (Best Use of Venue), the Marketing Event Awards 2016
- ◆ 「廳堂博物館」 – Gold Award (Best Exhibition Event), the Marketing Event Awards 2016



荷李活廣場

- ◆ 旅遊生活雜誌《U Magazine》的旅遊大獎2016 – 「我最喜愛綜合旅遊資訊中心」
- ◆ 家長周刊《Smart Parents 親子王》家庭最愛品牌選舉2016 – 「商場親子活動」大獎
- ◆ 香港經濟日報「我最喜愛商場選舉2016-17」 – 全港25大我最喜愛商場活動

上海會德豐廣場

- ◆ 金鑰匙國際聯盟 – 「聯盟品味 • 品位服務獎」及「聯盟5C品質獎」
- ◆ 上海市商業聯合會 – 「上海商業優質服務服務先進集體」

成都國際金融中心

- ◆ 國際購物中心協會 – 「2016年設計與開發大獎」
- ◆ 優質建築大獎2016(香港境外, 非住宅類別)
- ◆ 成都零售商協會 – 最具特色體驗式賣場、年度十大零售企業及建設「購物天堂」突出貢獻獎
- ◆ 贏商網、21世紀中國商業地產研究院 – 2015-2016年度中國商業地產金座標獎 – 中國商業地產傑出運營專案



獎項及殊榮

九龍倉酒店

- ◆ 馬哥孛羅酒店集團 – BMW Hoteliers Awards
 - 亞太地區年度企業酒店人 – 尼依格羅與馬哥孛羅酒店集團總裁高康琳
 - 年度銷售酒店人 – 成都尼依格羅酒店市場銷售總監王凱
 - 年度企業社會責任酒店人 – 馬哥孛羅香港酒店行政主廚謝華夫
 - 年度業主代表 – 深圳馬哥孛羅好日子酒店業主代表與副總經理顏曼萍
 - 年度總經理 – 馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店總經理

- ◆ 成都尼依格羅酒店 – 第25屆商旅雜誌「成都最佳商務酒店」大獎
- ◆ 馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店 – 《福布斯旅遊指南》五星級評定

太平洋會

- ◆ 生涯導航工程 – 支持在職殘疾人士計劃 – 陳立基榮獲卓越態度獎；朱俊禮榮獲上進表現獎
- ◆ 2016年「十八區關愛僱主」嘉許連續5年或以上特別大獎



港威豪庭

- ◆ 連續六年獲Squarefoot頒發「最佳服務式住宅」獎項
- ◆ 連續五年獲財經雜誌《資本一週》頒發「服務大獎2016」
- ◆ Best Real Estate Mobile Website, MobileWebAwards 2016, Web Marketing Association

天星小輪

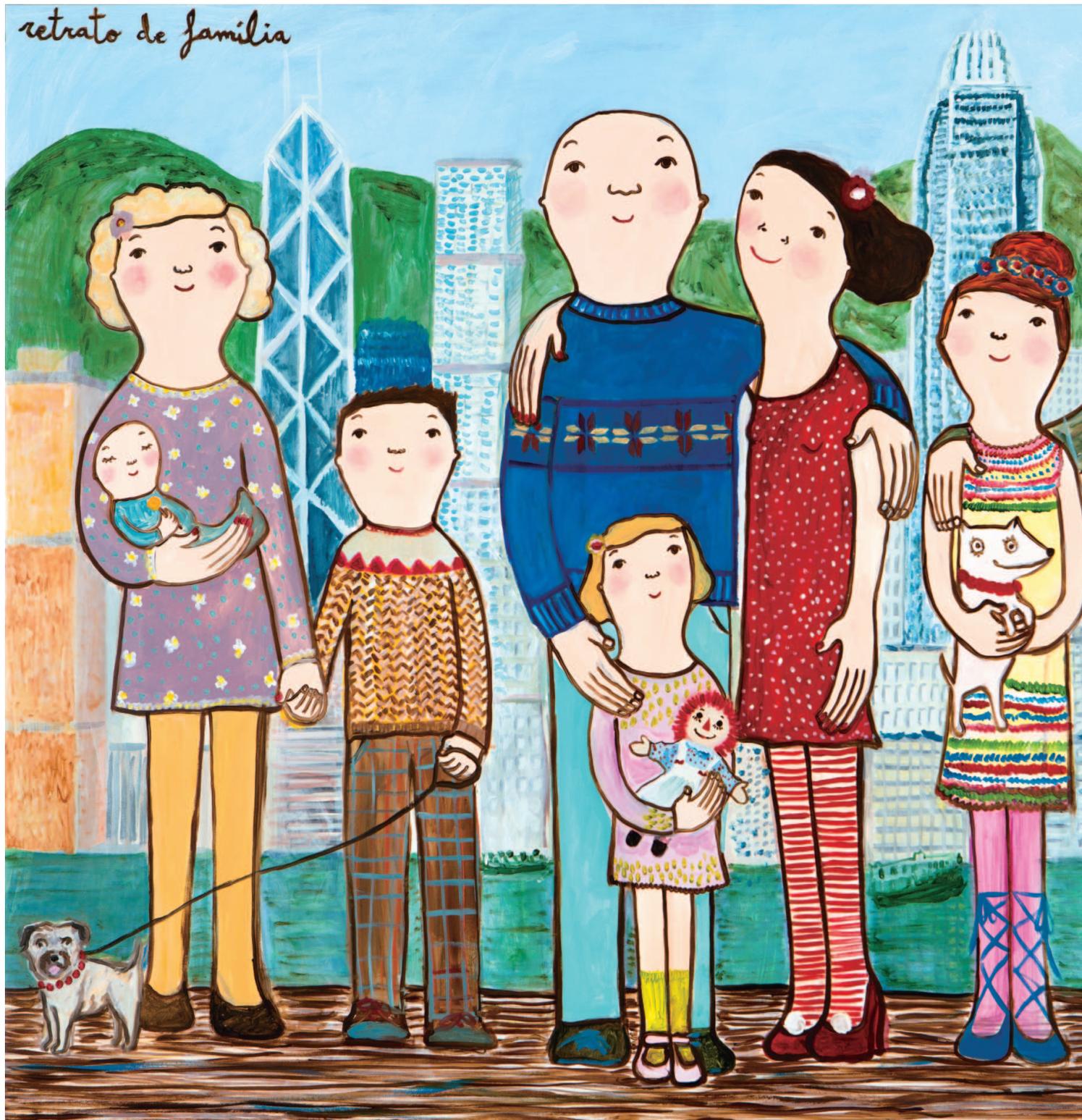
- ◆ 獲旅遊網站TripAdvisor頒發年度卓越獎
- ◆ 勞工及福利局社區投資共用基金 — 社會資本動力標誌獎

現代貨箱碼頭

- ◆ 資訊科技總監辦公室、平等機會委員會頒發「無障礙網頁2016」網站組別銀獎



retrato de familia





企業 社會責任

為未來建設
可持續發展社區

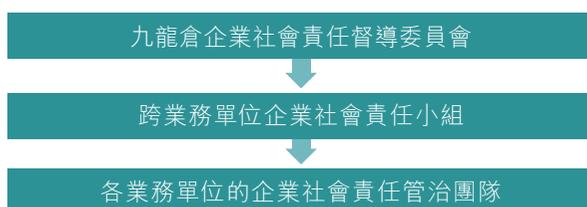
企業社會責任

企業社會責任方針

可持續發展是我們業務計劃中不可或缺的一部份。我們的目標是實現卓越的企業管治，為社區創造最大的經濟及社會價值，並同時減少營運對環境造成的影響。集團多年來秉承「創建明天」的使命，我們在營運管理中會考慮投資者的利益、社會的整體發展，以及環境的健康。

企業社會責任架構

九龍倉的企業社會責任督導委員會以集團主席為首，負責制定整體企業社會責任策略，使業務發展與集團的企業社會責任的目標和承諾一致。



* 各業務單位的職責會因應其業務性質而有所不同

集團把資源投放在五個範疇：業務發展、「社、企共勉」、環境、人才，和產品及服務。

業務發展

我們明白健全的管治架構、良好的風險管理與內部監控系統，以及高水平的道德標準與誠信對企業成功之重要。詳情可參閱集團二〇一六年年報內第87至102頁的企業管治報告。

「社、企共勉」

我們相信推動社會發展與企業的成功同樣重要。我們除了為不同的社區項目提供財政支援外，亦鼓勵員工於工餘時間身體力行參與義工活動，推廣我們的關愛精神。

「學校起動」計劃

九龍倉的「學校起動」計劃於二〇一一年推出，體現「社、企共勉」精神。此項多元化的學校改進先導計劃，旨在為學習條件稍遜的中學生提供各種機會。在二〇一六年，有七個合作夥伴加入這個公開平台，提供財政及義工支援。計劃推出至今，共四萬三千名學生受惠。



企業社會責任

圖一：「學校起動」計劃的學校數目，受惠學生及合作夥伴(二〇一一年，二〇一六年)



為了讓更多「學校起動」計劃的學生能夠克服經濟困難，並繼續升學，「學校起動」計劃於二〇一五年推出獎學金，至今已有一百三十一名入讀本地大學的「學校起動」計劃學生受惠。

二〇一六年的「趁墟做老闆」活動吸引了超過一千名來自四十一間學校的學生參加。在學校和企業義工的支持及指導下，學生們掌握了領導力、創業精神、項目管理、溝通、合作、銷售和營銷等各種技能。

圖二：「趁墟做老闆」二〇一三至二〇一六年參與學校數目及參加者人數

	二〇一六年	二〇一五年	二〇一四年	二〇一三年
 學校	41	25	14	11
 學生	超過1,000	900	200	200

青少年發展

二〇一一年，集團設立了「建築設計實習計劃」，旨在支持優秀的建築系碩士畢業生。至今已有二十名學生獲得此機會，到世界各地著名的建築公司實習，擴闊視野。

藝術和文化

集團相信藝術和文化為社會帶來多方面的裨益。每年的「九龍倉全港中學生繪畫比賽」反應勢烈，本地年輕藝術人才均踴躍參與。得獎者除了獲可現金和書券作為獎勵外，最後十八強的參賽者還可到海外作藝術及文化交流。他們更可申請「九龍倉藝術獎學金計劃」的全額資助，到心儀的高等學院修讀與藝術創作有關的學士學位課程。



企業社會責任

環境

由於集團的業務範疇廣泛，我們致力對氣候變化作出正面的影響。旗下各業務單位均致力減廢，實施了廢物管理及減少碳排放。集團是首批於碳足跡資料庫中公開溫室氣體排放的香港上市公司¹。

加強我們的適應能力及使用可持續資源與我們的業務息息相關。因此，我們致力超越法定要求，並採用國際標準，管理用水、控制能源使用，以及保護環境。

各業務單位均會根據其規模及營運作出相應的環保措施，如改進照明和空調系統、把常規水龍頭改為自動感應水龍頭、推行廢物循環再用及回收計劃、提高員工的環保意識及改變他們的習慣。



¹ 詳情請參閱香港特別行政區環境保護署網站：
<http://www.carbon-footprint.hk/PDF/CFR00004-15-1.pdf>



企業社會責任

人才

員工是我們集團最寶貴的資產。集團務求成為員工首選的僱主，以公平和具透明度的程序進行招聘，按照僱員的學歷和經驗給予福利及報酬，並為員工提供一個安全及和諧的工作環境。

培訓和發展

為提升員工的競爭力，集團及業務單位提供內容廣泛的培訓課程，包括技能提升、專業發展、職業健康與安全、防止貪污和其他相關法例。九龍倉優質服務學院為前線的員工提供與服務相關的培訓，包括形象與儀表、服務技巧、投訴處理及電話禮儀等。

員工互動和福利

我們重視員工對集團業務及其他關注事宜的意見。各業務單位透過互動的渠道與員工溝通，例如員工通訊、員工意見調查、員工大會，及內聯網平台。管理層對員工關注的事項會予以了解並提供解決方案。

在集團層面上，九龍倉員工康樂委員會定期舉辦康樂活動，以促進員工的身心健康。業務單位亦會各自舉辦不同類型的活動推動員工身心發展。

1,100+ 名義工

12,000+ 義工服務時數



企業社會責任

產品和服務

集團按國際最佳實務作基準，並以符合相關法律為準則，指引其決策及日常管理。

集團在營銷活動中遵守高度的商業道德標準，為客戶提供透明和公正的資訊，使他們能夠作出明智的決定。集團遵循標準程序處理客戶資料，保障個人私隱。客戶的資料只能由獲授權人員取得，所有員工亦不可在未經客戶同意的情況下向第三方披露客戶的資料。

供應商管理

集團及大部份的業務單位均採用與我們擁有相同企業社會責任理念的供應商。我們會以供應商管理系統評估供應商的社會、環境和技術能力，並以一系列的關鍵績效指標評估其表現，確保他們符合法規及集團的要求。

企業社會責任報告

我們將於二〇一七年的下半年，按照全球報告倡議組織(GRI)框架撰寫第三份獨立的企業社會責任報告。今年的報告範圍包括我們於二〇一六年一月一日至十二月三十一日²在香港主要業務的運作。公司期望將來擴大報告範圍至中國內地的業務。從二〇一一年起，九龍倉入選「恒生可持續發展企業基準指數」，並於二〇一五及二〇一六年入選為「恒生可持續發展企業指數」成份股之一，該指數涵蓋香港首三十名企業可持續發展的領導者。

² 九倉電訊報告內容期為二〇一六年一月一日至十一月九日



財務評議

(I) 二〇一六年度業績評議

集團的財務業績刷新多項紀錄，核心盈利較二〇一五年上升25%至港幣一百三十七億五千四百萬元新高(二〇一五年：港幣一百零九億六千九百萬元)。核心盈利增加乃因投資物業核心盈利錄得6%增長至港幣八十八億三千九百萬元新高及發展物業核心盈利錄得185%增長至港幣三十八億二千二百萬元新高。

股東應佔盈利增加34%至港幣二百一十四億四千萬元(二〇一五年：港幣一百六十億二千四百萬元)，當中包括出售九倉電訊有限公司(「九倉電訊」)全部股權所得收益港幣七十二億六千萬元，儘管年結時對投資物業重新估值而得出較低的重估盈餘。

收入及營業盈利

投資物業收入及營業盈利持續增長，分別上升6%至港幣一百五十二億八千九百萬元(二〇一五年：港幣一百四十四億七千萬元)及7%至港幣一百二十五億四千一百萬元(二〇一五年：港幣一百一十七億五千九百萬元)。香港收入及營業盈利分別增加6%及7%，受惠於海港城及時代廣場的商場租約持續帶來穩健的基本租金，以及寫字樓續租租金穩步上升。內地收入及營業盈利分別輕微增加2%及1%，或以人民幣計算上升9%及7%(人民幣於二〇一六年貶值6%)。

發展物業確認入賬的物業銷售額較去年上升29%至港幣二百三十二億七千五百萬元(二〇一五年：港幣一百八十億一千八百萬元)，營業盈利上升63%至港幣三十六億五千萬元(二〇一五年：港幣二十二億四千一百萬元)，增長來自香港Peninsula East及內地更多項目落成。香港收入及營業盈利分別為港幣十九億八千五百萬元(二〇一五年：無)及港幣三億八千七百萬元(二〇一五年：虧損港幣二千五百萬元)，內地收入及營業盈利分別上升18%及44%。連同應佔合營項目計算，發展物業核心盈利上升185%至港幣三十八億二千二百萬元的紀錄新高(二〇一五年：港幣十三億四千萬元)。

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

物流收入下跌4%至港幣二十七億四千八百萬元(二〇一五年：港幣二十八億四千八百萬元)，惟營業盈利上升4%至港幣七億一千九百萬元(二〇一五年：港幣六億八千九百萬元)，因為現代貨箱碼頭營運成本下降。

通訊、媒體及娛樂收入下跌10%至港幣三十一億四千五百萬元(二〇一五年：港幣三十五億零一百萬元)，營業盈利下跌47%至港幣五千九百萬元(二〇一五年：一億一千二百萬元)。有線寬頻的收入減少7%，營業虧損則擴大至港幣三億一千三百萬元。集團於二〇一六年十一月出售九倉電訊，九倉電訊的收入貢獻因而減少13%，其營業盈利則僅增加3%。

投資及其它收入上升12%至港幣八億七千八百萬元(二〇一五年：港幣七億八千七百萬元)，營業盈利則下跌2%至港幣四億五千五百萬元(二〇一五年：港幣四億六千四百萬元)，主要因為股息收入減少。

綜合收入及營業盈利分別上升14%及15%至港幣四百六十六億二千七百萬元及港幣一百七十億六千五百萬元。

發展物業銷售額

已簽約發展物業銷售總額(應佔合營項目的銷售額包括在內)飆升21%，創下港幣四百零一億零四百萬元的紀錄新高(二〇一五年：港幣三百三十億六千四百萬元)。

內地已簽約銷售額增加21%至人民幣三百一十四億二千萬元(二〇一五年：人民幣二百六十億四千四百萬元)，確認入賬銷售額增加12%至港幣三百零六億七千六百萬元(二〇一五年：港幣二百七十四億零四百萬元)，營業盈利增加22%至港幣五十一億三千三百萬元(二〇一五年：港幣四十二億元)。尚未確認入賬的銷售額增加至人民幣二百七十四億三千六百萬元(二〇一五年十二月：人民幣二百四十六億三千五百萬元)。

香港已簽約銷售額(主要來自合營項目Mount Nicholson)為港幣四十九億八千萬元(二〇一五年：港幣十九億七千八百萬元)。確認入賬銷售額(包括Mount Nicholson及Peninsula East)為港幣六十四億一千九百萬元(二〇一五年：無)，作出港幣二十四億元的營業盈利貢獻(二〇一五年：虧損港幣八千二百萬元)。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一六年十二月三十一日的賬面值增加至港幣三千一百九十三億元(二〇一五年：港幣三千一百零二億元)，其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣三千零二十六億元，是年產生重估收益港幣九億一千萬元(二〇一五年：港幣六十七億二千九百萬元)。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣九億零六百萬元(二〇一五年：港幣六十二億三千一百萬元)已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百六十七億元以成本列報，並未以公允價值予以列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，方以公允價值予以列報。

其它收入／(支出)淨額

其它收入淨額港幣六十二億五千二百萬元(二〇一五年：支出港幣四億六千萬元)主要包括因集團出售九倉電訊全部股權而產生的一項收益港幣七十二億六千萬元。

二〇一五年的支出淨額包括因集團將綠城中國控股有限公司(「綠城」)由聯營公司重新分類為金融投資時，集團於綠城的全部24.3%權益被視為出售而產生的一項非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元，及因現代貨箱碼頭出售其於太倉集裝箱碼頭業務的部分股權而產生的一項收益港幣九億零八百萬元。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十三億六千一百萬元(二〇一五年：港幣十八億七千九百萬元)，當中包括按照現行會計準則計入跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣二億三千七百萬元(二〇一五年：虧損港幣四億零六百萬元)。

集團是年實際借貸利率為3.2%(二〇一五年：2.8%)。若不計入按市價入賬未變現收益及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣二十一億六千三百萬元(二〇一五年：港幣二十一億五千一百萬元)，增加港幣一千二百萬元。扣除資產成本後的財務支出為港幣十五億九千八百萬元(二〇一五年：港幣十四億七千三百萬元)，增加港幣一億二千五百萬元。

所佔聯營公司及合營公司業績(除稅後)

應佔聯營公司盈利減少20%至港幣九億二千三百萬元(二〇一五年：港幣十一億五千六百萬元)，因為內地發展物業的盈利貢獻減少。

合營公司盈利大幅上升至港幣十九億八千三百萬元(二〇一五年：港幣二億三千六百萬元)，來自香港Mount Nicholson及內地更多已落成發展物業項目。

所得稅

是年稅項支出為港幣四十一億零七百萬元(二〇一五年：港幣三十八億二千九百萬元)，包括涉及本年內地投資物業重估收益的遞延稅項港幣二千三百萬元(二〇一五年：港幣四億八千八百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加22%至港幣四十億八千四百萬元(二〇一五年：港幣三十三億四千一百萬元)，主要因為投資物業及中國發展物業分部的盈利增加。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利減少至港幣二億二千五百萬元(二〇一五年：港幣七億八千二百萬元)，反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所減少。

財務評議

股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣二百一十四億四千萬元(二〇一五年：港幣一百六十億二千四百萬元)，增加34%。按三十億三千一百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣7.07元(二〇一五年：按三十億三千一百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣5.29元)。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣九億零六百萬元(二〇一五年：港幣六十二億三千一百萬元)，是年股東應佔集團盈利則增加110%至港幣二百零五億三千四百萬元(二〇一五年：港幣九十七億九千三百萬元)，當中包括出售九倉電訊所得收益港幣七十二億六千萬元。

集團核心盈利上升25%至港幣一百三十七億五千四百萬元(二〇一五年：港幣一百零九億六千九百萬元)，當中64%來自投資物業，28%來自發展物業。每股核心盈利為港幣4.54元(二〇一五年：港幣3.62元)。

核心盈利是集團主要業務分部的業績指標，乃扣除主要投資物業重估收益淨額、出售九倉電訊所得收益港幣七十二億六千萬元(二〇一五年：無)及其它非經常性損益項目。去年亦扣除了被視為出售綠城所產生的虧損港幣十六億二千萬元及現代貨箱碼頭出售其太倉權益所得應佔收益港幣六億一千三百萬元。

提前採納《財報準則》第9號「金融工具」

本集團自二〇一六年一月一日起於綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」之完整版本。因此，以往按照《會計準則》第39號分類為可供出售投資的港幣五十七億二千三百萬元股本證券投資，在採納此準則後被歸類為股本投資，以公允價值計量並計入其它全面收益中。集團是年出售股本證券所產生的港幣一千四百萬元的收益，計入其它全面收益而非以往般計入收益表中(二〇一五年：盈利港幣一億七千八百萬元計入收益表中)。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一六年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣九十一億元至港幣三千一百六十八億元(二〇一五年：港幣三千零七十七億元)，相等於按三十億三千二百萬股已發行股份計算每股為港幣104.48元(二〇一五年：按三十億三千一百萬股已發行股份計算，每股港幣101.53元)，部分乃受到人民幣在二〇一六年貶值6%導致於折算集團人民幣資產淨值時產生匯兌虧損淨額港幣五十九億元所影響。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加港幣八十二億元至港幣三千二百五十四億元(二〇一五年：港幣三千一百七十二億元)。

資產及負債

截至二〇一六年十二月三十一日止，集團的總資產維持於港幣四千四百三十八億元(二〇一五年：港幣四千四百三十九億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、金融及遞延稅項資產)微跌至港幣四千零三十億元(二〇一五年：港幣四千一百四十八億元)，主要因為出售發展物業所致，惟又因投資物業增加而得以減緩。

以地區劃分而言，內地營業資產(以物業及碼頭項目為主)減少至港幣一千二百一十億元(二〇一五年：港幣一千三百九十八億元)，佔集團總營業資產30%(二〇一五年：34%)。

投資物業

集團的總資產包括為數港幣三千一百九十三億元的投資物業組合，該組合佔集團總營業資產79%，當中包括兩項核心資產—香港的海港城和時代廣場，兩者的估值分別為港幣一千六百四十五億元(不包括三間酒店)及港幣五百四十五億元，合共佔投資物業組合69%。內地的投資物業為港幣五百八十五億元，主要包括成都國際金融中心及會德豐國際廣場，以及發展中及以成本列值為數港幣一百六十七億元的長沙國金中心和蘇州國際金融中心。

年內集團以港幣六十二億元購入香港中環會德豐大廈的整幢寫字樓及一個優質舖位，進一步擴展投資物業組合。

待沽物業

待沽物業資產減少至港幣二百三十九億元(二〇一五年：港幣三百七十八億元)，主要反映年內出售及確認內地發展物業組合。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益為港幣三百一十一億元(二〇一五年：港幣三百五十四億元)，主要是於內地和香港進行的多個合營發展物業項目。

銷售物業按金

銷售物業按金為港幣一百八十九億元(二〇一五年：港幣一百八十九億元)，乃中國內地可在未來數年確認為收入的已簽約銷售額。

負債及負債比率

集團於二〇一六年十二月三十一日的負債淨額大減50%至港幣二百三十八億元(二〇一五年：港幣四百七十二億元)，乃集團經常性營業現金流入強勁、發展物業銷售額創新高及出售九倉電訊所致。負債淨額是由港幣六百零八億元的債務減港幣三百七十億元的銀行存款和現金所得。負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業及其它附屬公司的負債淨額港幣七十一億元(二〇一五年：港幣七十三億元)，而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣一百六十七億元(二〇一五年：港幣三百九十九億元)。茲將負債淨額分析如下：

負債/(現金)淨額	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
九龍倉(不包括下列附屬公司)	16,755	39,863
現代貨箱碼頭	8,502	8,763
海港企業	(1,904)	(1,647)
有線寬頻	484	218
	23,837	47,197

於二〇一六年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率下降至7.3%(二〇一五年：14.9%)。

財務評議

財務及備用信貸額

集團於二〇一六年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣七百七十七億元，當中港幣六百零八億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一六年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
本公司／全資附屬公司			
承諾銀行信貸	27.9	15.6	12.3
債務證券	32.6	32.6	–
	60.5	48.2	12.3
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	11.4	8.7	2.7
— 海港企業	4.9	3.3	1.6
— 有線寬頻	0.9	0.6	0.3
	17.2	12.6	4.6
	77.7	60.8	16.9

上述負債中有為數港幣六十七億元(二〇一五年：港幣四十億元)乃以賬面值合共港幣一百七十七億元(二〇一五年：港幣二百四十三億元)的若干投資物業、發展物業和物業、廠房及設備的按揭作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為集團的投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

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

為有利於集團進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金(主要以人民幣、港元和美元為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。此外，集團亦持有一個股本投資組合，市值合共為港幣五十七億元(二〇一五年：港幣八十一億元)，該投資組合可在有需要時即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣一百八十億元(二〇一五年：港幣一百六十億元)的營運資金變動前淨現金流入，營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入增加至港幣二百九十一億元(二〇一五年：港幣二百四十一億元)，乃受惠於中國發展物業銷售額有所增加。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二十五億元(二〇一五年：港幣七十三億元)，主要涉及用於購入會德豐大廈的港幣六十二億元及內地投資物業的建築費用，而該淨現金流出又被出售九倉電訊所得港幣九十四億元局部抵銷。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一六年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

		香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業	投資物業	7,942	4,465	12,407
	發展物業	219	12,356	12,575
		8,161	16,821	24,982
其它	酒店	981	40	1,021
	現代貨箱碼頭	359	72	431
	九倉電訊	258	1	259
	有線寬頻	238	-	238
	1,836	113	1,949	
集團總額		9,997	16,934	26,931

- 投資物業的開支主要涉及購入會德豐大廈及內地國際金融中心項目的建築費用。
- 發展物業的開支包括涉及聯營公司和合營公司進行的發展物業項目的港幣六十四億元。
- 現代貨箱碼頭的資本性開支主要是碼頭設備，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則主要是技術及設備。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一六年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣三百四十八億元，當中港幣一百四十六億元已承擔。茲將承擔按分部分析如下：

		於二〇一六年十二月三十一日		
		已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業	香港	990	429	1,419
	中國內地	4,035	6,301	10,336
		5,025	6,730	11,755
發展物業	香港	-	-	-
	中國內地	7,959	12,729	20,688
		7,959	12,729	20,688
其它	酒店	1,379	412	1,791
	現代貨箱碼頭	247	126	373
	有線寬頻	18	211	229
		1,644	749	2,393
集團總額		14,628	20,208	34,836

物業承擔主要是在未來數年分階段支付的建築費用(應佔聯營公司及合營公司的承擔包括在內)。

上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源(包括餘裕現金)、營運帶來的現金流、銀行和其它借款及預售收益撥付，其它可挪用資源包括可供出售股本投資。

財務評議

(III) 人力資源

於二〇一六年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 13,500 人，其中包括約 2,300 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

(IV) 業務模式

優質投資物業是九龍倉業務模式的骨幹，其提供的價值包括穩定的租金收入增長和資本增值。該等物業創造的經常性現金流更為股東帶來穩定而持續上升的股息。集團在審慎借貸下保持充裕財力適時選擇性地把握新的投資機會。

按年初港幣三千零三十億元的資產基礎計算，營運中的投資物業於二〇一六年提供港幣一百一十億元的回報(包括資本增值)。

香港的海港城及時代廣場在港幣二千二百七十億元的資產基數下帶來港幣九十四億元的回報，佔總回報逾 85%，樓面面積合計超過一千萬平方呎，於二〇一六年帶來港幣一百三十一億元的收入及港幣一百零七億元的營業現金流。

內地的增長以位於成都及長沙市中心的國際金融中心項目為首。成都及長沙國金中心的發展成本共達港幣四百億元，兩個項目在其各自所在的市場的規模及地位方面均與海港城相若。成都國際金融中心的商場及三幢寫字樓(包括一間新酒店成都尼依格羅及服務式公寓)已落成。長沙國金中心計劃於二〇一七年起分階段落成。

發展物業在二〇一六年對集團盈利作出第二大貢獻。以應佔份額計算，香港及內地的銷售額合共為港幣四百億元，收入確認合共為港幣三百七十億元。

香港旗艦項目 Mount Nicholson 是與同母系附屬公司會德豐地產共同牽頭的合營項目，為豪宅物業訂立新典範。

內地方面，雖然受市場情況土地儲備有所縮減，九龍倉仍為最活躍的香港發展商之一。二〇一六年已簽約銷售額達人民幣三百一十四億元，超越過去所有年度。九龍倉目前的內地發展物業組合共達四百二十萬平方米，賬面值達人民幣四百四十億元。

除房地產外，集團的主要業務還包括酒店及港口業務，對集團二〇一六年核心盈利的貢獻少於 10%。

(V) 業務策略

集團透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動業務持續增長：

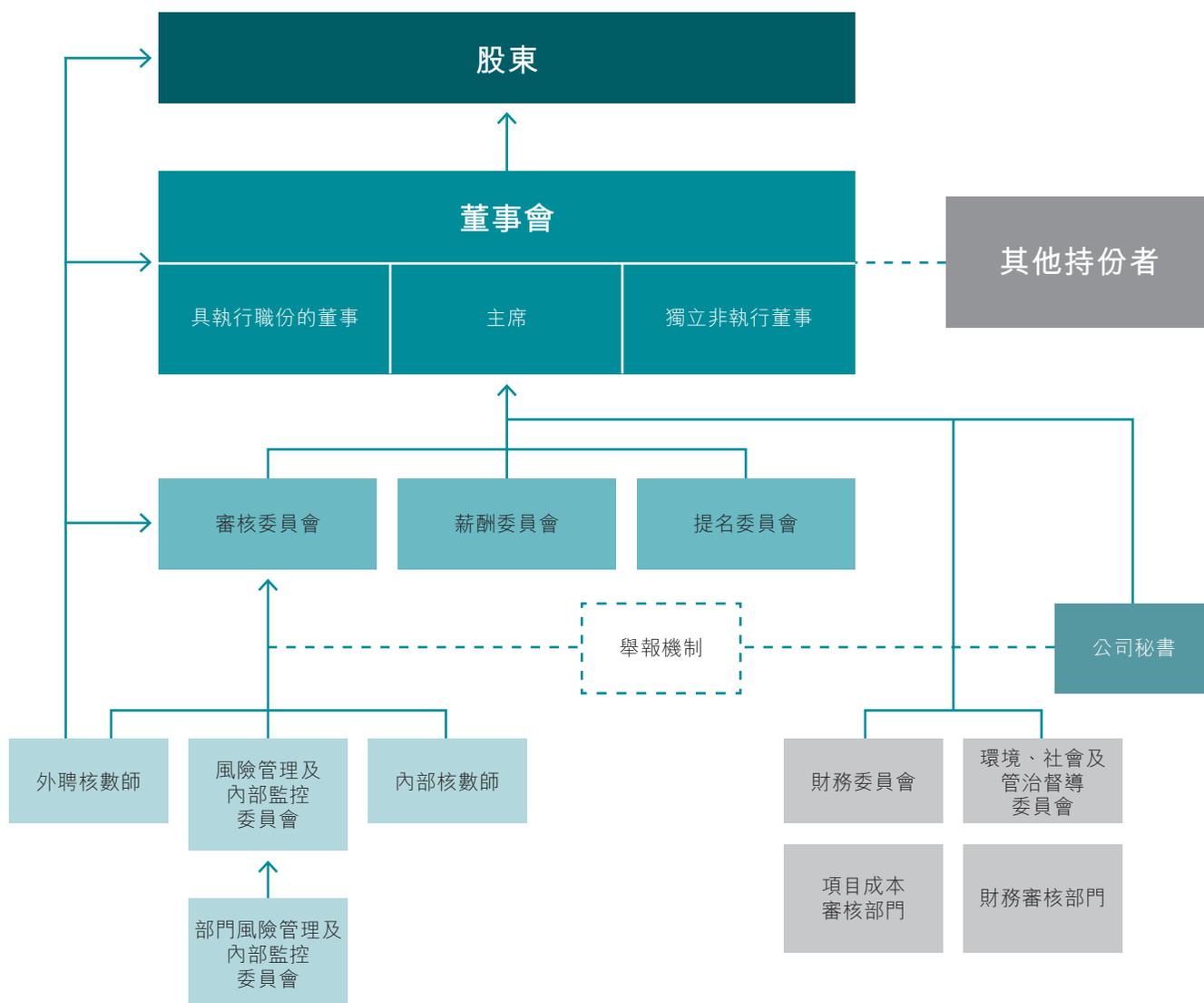
1. 繼續在現有及新投資物業的選址、規劃、設計、租賃管理及市場推廣方面建立領導地位，提升組合價值至最高水平；
2. 藉海港城及時代廣場的成功經驗、優越地利、與主要租戶的穩固的專業關係，選擇性地擴大投資物業組合，以大大提升其增值潛力；
3. 藉選址、購地、發展規劃和設計、建築、打造優質品牌及市場推廣各方面的核心競爭力，於內地經營地產發展業務以密切配合城市化規劃；
4. 繼續善用在內地市場的專業知識、國際標準及內地專才，建立可持續的本地化業務架構；及
5. 實行審慎嚴格的財務管理，確保時刻維持可持續發展。

企業管治報告

企業管治原則及架構

本集團努力維持高水平的企業管治，全因我們認為良好的企業管治對可持續發展至關重要。

董事會是支持整個集團企業管治架構的核心，而該架構乃建基於有效率的問責框架，承諾促進本集團的可持續發展，以履行保障本集團、股東以及所有其他持份者（包括公眾投資者、監管者、銀行、債券持有人、債權人、顧客及僱員）利益的責任。本集團的企業管治架構如下圖所示：



企業管治報告

遵守企業管治守則

於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟以下所述者除外。

守則條文第A.2.1條（區分主席及行政總裁的角色）

吳天海先生擔任本公司的主席兼常務董事。此偏離被視為恰當，原因是由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益。董事會相信由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中半數乃獨立非執行董事）運作及管治，足以確保權力和授權分佈均衡。

本公司承諾維持優質的企業管治，有關水平更優於《上市規則》的規定及守則條文，並在適當情況下採納建議的最佳常規。有關常規於本企業管治報告進一步闡釋。

董事會

角色和職責

本公司的業務皆由董事會管理，而本公司董事（「董事」）集體負責促進本公司的業務邁向成功。董事會直接及透過轄下委員會間接就本集團的策略及事務提供有效監督及策略指導，達成提高股東價值的策略計劃。

企業管治及 社會責任

- 制定企業社會責任的目標及承諾
- 制定企業管治政策並監督有關遵守事宜

策略 規劃

- 檢討業務策略
- 審視宏觀經營環境的最新發展趨勢
- 檢討主要開支計劃

風險 管理

- 審視主要風險及不明朗因素
- 負責整體風險管理及內部監控系統

表現 檢討

- 年度、中期及季度業績
- 每月管理報告
- 季度業務檢討

董事會組成及組合多元化政策

截至本報告日期，董事會由十二位董事組成，包括六位具執行職能的董事及六位獨立非執行董事。

董事的個人簡介載於第106頁至109頁之「(A)董事及高級管理人員個人簡介」。至於列明董事及彼等角色及職能的名單已分別載於本公司及聯交所網站。全體董事(包括獨立非執行董事)的身份亦於所有披露本公司董事姓名之企業通訊中臚列。

董事會於二〇一四年採納了《董事會成員多元化政策》。根據該政策，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升公司的整體表現裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司認為，在董事會層面日益多元化，是策略目標的關鍵元素。董事的委任均以用人唯才為原則，並已充分考慮董事會成員多元化的裨益，其中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年資、對本集團業務的認識以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。董事會相信，目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務所需的均衡及多元化技能和經驗組合。

下表顯示於二〇一六年十二月三十一日的董事會成員的多元化情況：



企業管治報告

董事委任及選舉

根據本公司的組織章程細則，所有董事須至少每三年於股東週年大會上輪值卸任。任何由董事會委任以填補臨時空缺或屬增添董事會成員的新董事，須於下屆本公司股東大會上經本公司股東（「股東」）重選。於每屆股東週年大會上，至少三分之一之董事須卸任，惟卸任董事符合資格膺選連任。

根據提名委員會的協助下，董事會負責訂立及制定提名及委任董事的相關程序、監察董事的委任及評估獨立非執行董事的獨立性。

吳天海先生、李玉芳女士、方剛先生及唐寶麟先生將於二〇一七年五月十日舉行的股東週年大會上卸任。卸任董事皆符合資格，並願意膺選連任。董事選舉概無累積投票。每名候選人的選舉均以一項獨立決議案進行。參選董事之候選人的詳情載於致股東之股東週年大會通函內。

獨立董事

在十二名董事中，六名為獨立非執行董事，人數足以確保其意見具影響力，並為董事會注入穩固的獨立性元素。

根據《上市規則》第3.13條，本公司已收悉每名獨立非執行董事彼等獨立性的週年確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，符合《上市規則》所載獨立性指引之規定。

所有獨立非執行董事的任期一般在獲委任為董事或最後一次獲重選為董事起計三年後屆滿。任何有關已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選：(1)須以獨立決議案形式由股東批准；及(2)於向股東發出的通函內載列董事會對有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的理由的進一步資料。

陳坤耀教授、方剛先生及捷成漢先生擔任獨立非執行董事超過九年。董事會認為，彼等服務年資雖長，但仍保持獨立身份。彼等均已確認符合《上市規則》第3.13條獨立性指引所載的標準，並會繼續展現獨立非執行董事的特質，而目前概無證據證明彼等的任期對其獨立性有任何影響。董事會相信，彼等對本集團業務豐富的知識及經驗，以及彼等在本公司以外的經驗，依然對本公司有重大裨益，且彼等仍保持獨立。

董事及高級管理人員的薪酬

支付予董事及本公司高級管理人員的薪酬乃參考彼等的 ability、經驗、職責、本集團的表現及盈利，以及香港及海外上市公司一般支付的薪酬基準而釐定，以確保薪酬待遇公平合理及具有市場競爭力。於截至二〇一六年十二月三十一日止的財政年度內支付予董事會的酬金的釐定基準如下：

支付予以下人士的酬金：	支付率為每年港幣千元
董事會主席	225
董事(主席除外)	150
審核委員會成員	75

建議重訂支付予董事的每年酬金的決議案(有效期追溯至二〇一七年一月一日)將於股東週年大會上由股東表決。詳情請參閱股東週年大會通告及通函。

至於有關支付予董事及本公司高級管理人員的酬金詳情，請參閱第139頁及140頁的財務報表附註2(b)及2(c)。

董事培訓

新委任的董事獲安排出席就職簡報會，彼等在會上獲得有關作為一名董事的法律責任以及董事會角色的資料。公司秘書亦會適時向各董事提供業務發展、市場變化及《上市規則》及相關法律和監管規定的最新資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行作為董事的職務及責任。

此外，本公司已安排董事參與培訓課程及論壇，相關培訓課程及論壇着重上市公司董事的角色、職能及責任，以及規例更新及發展事宜。全體董事須提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。

於本財政年度內，所有現任董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料載列如下：

董事	培訓類別 (見註解)
執行董事	
吳天海先生(主席兼常務董事)	A, B
周安橋先生(第一副主席)	A, B
李玉芳女士(副主席)	A, B
徐耀祥先生(副主席兼集團財務總監)	A, B
董事	
凌緣庭女士	A, B
陳國邦先生	A, B
獨立非執行董事	
歐肇基先生	A, B
陳坤耀教授	A, B
方剛先生	A, B
捷成漢先生	A, B
唐寶麟先生	A, B
楊永強教授	A, B

註解：

A: 出席研討會及／或會議及／或論壇

B: 閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等

董事進行證券交易

本公司已自行採納一套董事證券交易操守守則(「《公司守則》」)，其條款不遜於《上市規則》附錄十《標準守則》規定的所須標準。事實上，《公司守則》的標準高於《標準守則》、《標準守則》第A.1及A.3段訂明的絕對禁止規則(即禁止董事於擁有價格敏感資料的任何時間及於公布財務業績前的有關禁制期內買賣證券)，不僅適用於本公司本身的上市證券，亦適用於其附屬公司及聯營公司的上市證券。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在本財政年度內均已遵守《標準守則》及／或《公司守則》載列的所須標準。

企業管治報告

董事會效能

責任分工

董事會與管理層的責任清楚區分，決定重要事宜的責任保留予董事會，而決定集團一般營運的責任則轉予管理層，重要事宜包括影響集團的策略性政策、重大投資和融資決定的事宜，以及與本集團營運有關的重大承擔。

主席兼常務董事

吳天海先生

- 負責集團策略及董事會事宜
- 領導董事會及管理董事會事務，以確保董事會有效運作
- 促成和鼓勵董事積極參與，充分發揮他們的技能、經驗及知識
- 確保董事會成員及管理層之間保持緊密的工作關係
- 承擔企業管治常規及程序的整體責任
- 以常務董事的身份直接負責集團的若干主要業務及企業單位的執行職務

具執行職份的董事

發展物業(中國)

周安橋先生(第一副主席)

陳國邦先生

投資物業(香港/中國)

李玉芳女士(副主席)

凌緣庭女士

集團財務

徐耀祥先生(副主席兼集團財務總監)

- 對業務方向及各自管理的業務單位及企業部門的營運效率在執行上負全部責任(詳情請參閱本年報第6頁所載的集團業務架構。)

獨立非執行董事

歐肇基先生

陳坤耀教授

方剛先生

捷成漢先生

唐寶麟先生

楊永強教授

- 在董事會的決策過程中提供多元化意見及作出獨立判斷
- 擔當制衡角色，特別是在可能出現潛在利益衝突的情況下

公司秘書

公司秘書許仲瑛先生乃本公司的資深員工，非常熟悉本公司事務。彼直接向主席及董事會匯報。公司秘書的主要職責為監督本公司遵守各項法律及規例的情況，如《上市規則》、《證券及期貨條例》（香港法例第571章）、《公司條例》（香港法例第622章）及《公司收購、合併及股份回購守則》。

全體董事均可尋求公司秘書的意見及服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及法規均獲得遵守。公司秘書亦擔任安排董事參與由外聘核數師籌辦的培訓課程的統籌者。

公司秘書確認彼於本財政年度內曾接受不少於15小時的相關專業培訓。

董事於二〇一六年的會議出席記錄

截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、其轄下委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

	二〇一六年出席／舉行的會議			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	股東週年大會
執行董事				
吳天海先生(主席兼常務董事)	4/4	不適用	2/2	1/1
周安橋先生(第一副主席)	3/4	不適用	不適用	1/1
李玉芳女士(副主席)	4/4	不適用	不適用	1/1
徐耀祥先生(副主席兼集團財務總監)	4/4	不適用	不適用	1/1
董事				
凌緣庭女士	4/4	不適用	不適用	1/1
陳國邦先生	4/4	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事				
歐肇基先生	4/4	4/4	不適用	1/1
陳坤耀教授	4/4	不適用	不適用	1/1
方剛先生	3/4	3/4	不適用	0/1
捷成漢先生	2/4	0/4	2/2	1/1
唐寶麟先生	3/4	不適用	2/2	1/1
楊永強教授	4/4	4/4	不適用	1/1
會議數目總計	4	4	2	1

附註：本公司主席及董事會轄下委員會主席出席了二〇一六年股東週年大會，惟審核委員會主席方剛先生因於大會當日有其他重要事務而缺席，由另外三名審核委員會成員代表出席。

企業管治報告

董事會操作常規

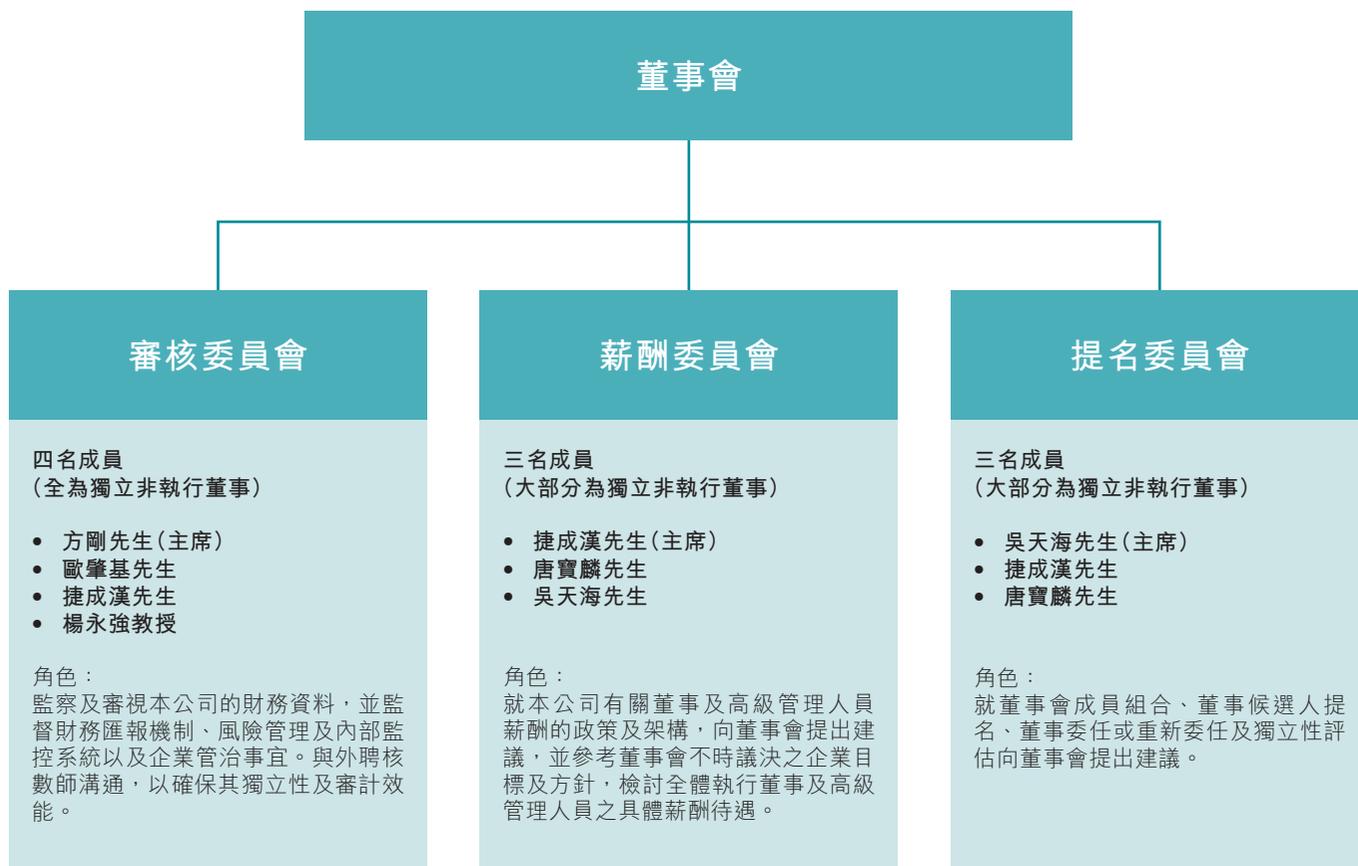
二〇一六年董事會操作常規的主要特點

定期會議	<ul style="list-style-type: none">董事會於二〇一六年舉行四次定期會議，董事的出席記錄載於本報告第93頁。根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議。
會議通告	<ul style="list-style-type: none">於每次召開定期會議前一個月發出正式通知，而全部其他臨時召開的會議則給予恰當的通知期。
會議議程	<ul style="list-style-type: none">於各董事會會議前，所有董事均被諮詢是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。為確保董事可就董事會會議上提出之討論事項掌握充份資料以作出決定，會議文件均於董事會會議召開前不少於三天送交董事。
重要決定	<ul style="list-style-type: none">重要事項由董事在董事會會議上作出決定，或在若干特殊情況下，以書面決議案方式處理，以便全體董事（包括獨立非執行董事）在知悉有關事項，並就其發表意見後，方批准該事項。
董事會及其轄下委員會會議記錄／書面決議案	<ul style="list-style-type: none">公司秘書擬備會議記錄及書面決議案，並記錄董事會及其轄下委員會討論的事宜及議決的決定。董事會及其轄下委員會會議記錄分別發送予所有董事或其轄下委員會成員，以取得彼等的意見及作記錄之用。各董事會及其轄下委員會會議結束後，於合理時間內作最終定稿並保存會議記錄。董事會及其轄下委員會會議記錄及決議案可供所有董事／其轄下委員會成員查閱。會議記錄對董事會／其轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作充份的詳細記錄。
資料提供及使用	<ul style="list-style-type: none">公司秘書及集團財務監督均出席所有董事會定期會議，以在適當情況下，就企業管治、遵守法規及會計與財務等事宜向董事會提供意見。董事與集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事可就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並在適當情況下獲提供進一步佐證資料。
獨立專業意見	<ul style="list-style-type: none">若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。
利益衝突	<ul style="list-style-type: none">根據《公司條例》（香港法例第622章）及本公司的組織章程細則，董事須就其於建議交易、安排或合約中的任何直接／間接權益（如有）作出聲明以供董事會斟酌，而在適當情況下，擁有權益的董事須就建議交易、安排或合約放棄投票。
彌償及保險	<ul style="list-style-type: none">本公司已為董事及高級管理人員購買合適的責任保險。

董事委員會

本公司已成立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司定期檢討及更新董事委員會的職權範圍，以確保其符合現行的管治常規。所有董事委員會的職權範圍及成員分別於本公司及聯交所網站全面披露。

董事委員會就各自獲轉授責任下的具體範疇，向董事會報告其決定及建議。



董事委員會的角色、權限及程序載於各自的職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

企業管治報告

各董事委員會於二〇一六年的工作摘要

審核委員會

- 於二〇一六年舉行四次審核委員會會議，出席記錄載於本報告第93頁
- 檢討外聘核數師的年度審核計劃
- 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款
- 按適用的準則審視外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效
- 在向董事會提交季度、中期及年度財務報表前作出審閱，並特別針對審核委員會的各項職責
- 檢討內部核數師的審核程序及所完成的工作
- 在風險管理及內部監控委員會及內部核數師的支援下，檢討本集團在財務監控、風險管理及內部監控制度方面的效能
- 在董事會執行成員或管理層不在場的情況下與外聘核數師會面
- 審查舉報個案及相關調查結果
- 檢討本集團的企業管治事宜及相關報告
- 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況
- 就續聘外聘核數師向董事會提出建議

薪酬委員會

- 於二〇一六年舉行兩次薪酬委員會會議，出席情況載於本報告第93頁
- 薪酬委員會獲以下授權及責任
- 檢討本公司有關全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構
- 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金
- 檢討董事及審核委員會成員的袍金水平
- 檢討將於年報內披露的董事酬金清單

提名委員會

- 於二〇一六年並無舉行會議，亦無提名新董事

問責及核數

財務匯報

董事會承認本身有責任監督本集團編製本財政年度之財務報表，以真實公平地反映本集團於有關期間之財務狀況、財務表現及現金流量，以及遵守所有相關法定規定、《上市規則》規定及適用會計準則。董事會致力在集團所有財務匯報中，對集團之表現及財務狀況作出清晰、平衡及容易理解的評審，並確保適時刊發有關資料。

本集團於編製財務報表時嚴守以下原則：

- 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合《香港財務報告準則》；
- 作出適當及合理的判斷及估計；及
- 明確列出任何顯著偏離適用會計準則情況(如有)的原因。

據董事所知，並無任何按《企業管治守則》第C.1.3條所指重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

基於本公司一直以來均自行創造或保留價值，並透過其業務模式(按第86頁之財務評議所述)實現本公司的目標，董事滿意本集團的表現。

外聘核數師

本公司委聘畢馬威會計師事務所為本財政年度的核數師。審核委員會按適用標準，審視及監察核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。畢馬威會計師事務所經考慮其政策、專業規則及相關法規後，確認其作為本公司核數師的獨立性。

審核委員會與核數師舉行會議檢討審核計劃，以於財政年度核數工作開始前先討論審核性質及範疇及有關申報責任，並經審核委員會批准。

根據本財政年度的委聘函，畢馬威會計師事務所提供以下服務：

1. 向本公司及其附屬公司(於香港及其他司法管轄區註冊成立)提供核數服務；
2. 查核初步公布年度業績所摘取的財務資料是否準確；
3. 出席二〇一七年股東週年大會；及
4. 匯報持續關連交易。

本公司就核數師於截至二〇一六年十二月三十一日止的財政年度提供的核數服務及非核數服務已付/須付的酬金載列如下：

服務類別：	已付/須付酬金 (港幣百萬元)	
	二〇一六年	二〇一五年
核數服務	24	23
非核數服務	1	2
合計	25	25

審核委員會對畢馬威會計師事務所的工作滿意，並向董事會建議續聘其出任本公司二〇一七年度的核數師，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

核數師就集團財務報表所作之申報責任聲明載於第123頁至127頁之獨立核數師報告內。

企業管治報告

風險管理及內部監控系統

風險管治架構

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統承擔全部責任，以保障本公司及其股東的整體利益。為此，董事會監督及審批本集團的風險管理及內部監控策略與政策，相關策略與政策旨在評估及釐定風險性質及程度符合本集團的策略目標及風險承受能力，主要目的是合理地保證不會出現嚴重誤述或損失，而非杜絕未能達成業務目標的風險。

負責向董事會匯報的審核委員會獲授權責，在風險管理及內部監控委員會的協助下，持續監察及評估相關系統是否有效。

風險管理及內部監控委員會

風險管理及內部監控委員會在本集團的風險管理及內部監控系統中的持續管理起重要作用，其特點如下：

目的	協助審核委員會履行監督本集團風險管理及內部監控系統的責任
組成	副主席兼集團財務總監擔任主席 其餘三名成員包括兩名具執行職能的董事及公司秘書
架構	就所有涉及風險管理及內部監控的事宜向審核委員會負責 監督部門風險管理及內部監控委員會(主要負責識別及匯報職能上的風險)，以及持續監督及監察本集團不同業務及運作的單位的風險管理及內部監控系統
範疇及職責	根據下文進一步闡述的認證程序，協助審核委員會定期檢討本集團的風險管理及內部監控系統是否有效 向審核委員會匯報已識別風險、相關評估及風險管理策略 指導及監察部門風險管理及內部監控委員會妥善運作，以及不時向審核委員會匯報重大的內部監控問題 就設定目標、制定內部監控框架、政策及程序擔當諮詢角色

內部監控職能

集團組織各層級均設有內部監控職能，以免出現重大錯誤及缺失。集團內負責監察主要業務的監控職能主要由以下單位組成：

部門風險管理及內部監控委員會	<ul style="list-style-type: none">設於業務單位及企業部門層面，作為部門諮詢組織，由部門的主要管理人員及負責內部監控職能的人員組成識別及匯報職能上的風險，以及持續監督及監察風險管理及內部監控系統負責實施本集團的監控政策及持續評估相關業務單位的監控活動
財務委員會	經參考外部及內部製定的風險評估、現金流配置及中央財資功能，訂立財務策略及政策
內部審核部門	監察集團遵守政策及準則的情況，以及檢討業務及企業單位內部監控措施的成效
財務審核部門	審查租賃活動及開支建議
項目成本審核部門	審核有關建築工程的招標及合約
企業社會責任督導委員會	確保業務發展與企業社會責任的目標與承諾一致

常規及程序

作為一個企業集團，本集團經營多元化的業務，經營環境不斷互動變化，不同的業務單位及企業部門亦面對不同的風險。本集團的風險管理及內部監控不僅是一連串程序，更與日常運作互動，首要自主權屬於各業務單位，董事會則負責監管。

每個運作單位的責任範圍及權力限制均有明確界定，以確保有效地互相制衡。本集團已設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權的情況下被挪用或出售、會計記錄獲妥善保存、保證供內部使用或向外公布的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，有需要時作出改善，以配合業務、經營及監管環境的變更。

舉報機制

本集團已按最佳常規之建議設立舉報機制作為開放渠道，讓僱員及其它與本集團有往來者（如客戶及供應商）當遇到任何懷疑不當或不法行為於集團內發生時，可在保密的情況下提出彼等關注的事宜，而毋需擔心受到報復。《舉報政策及程序》於本公司企業網站的企業管治一欄可供下載。集團並已就獨立調查及跟進行動制定明確程序。審核委員會獲轉授權力及責任，就內部審核部門提交的舉報個案報告進行定期檢討。

企業管治報告

定期檢討

在風險管理及內部監控委員會的領導下，集團會以 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 框架為基準，最少每年對整個集團內的系統作一次全面檢討。部門風險管理及內部監控委員會協調每個業務單位作自我評估，程序如下圖所示。



部門風險管理及內部監控委員會匯報檢討及結果，並對各個別業務單位的風險管理及監控活動是否有效作出結論；風險管理及內部監控委員會繼而作整體檢討及作出結論，再向審核委員會及董事會匯報。這類檢討會定期進行，讓集團有機會識別風險並列出先後次序，制定和管理適當措施以將風險監控在可接受水平，而集團尤其注重防止詐騙措施。

年度確認

截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度內，在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，審核委員會已對本集團的風險管理及內部監控系統及程序是否有效作出檢討，檢討範圍涵蓋各方面的監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，另外亦檢討本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的(其中包括)資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。業務及企業單位主管已向部門風險管理及內部監控委員會呈交以核證方式作出的確認，當中指出風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要，以供風險管理及內部監控委員會整合併向審核委員會匯報。

根據審核委員會呈報的檢討結果，董事認為本集團截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統及程序有效及足夠，以及本集團已妥為遵守《企業管治守則》內有關風險管理及內部監控的規定。

本集團遇到的主要風險及不明朗因素的討論載於第 119 頁至 121 頁的董事會報告內。

內幕消息政策

本公司認同在公平披露方面採納一致的常規的重要性，目標是適時及準確披露內幕消息。

本公司訂有有關處理及傳播公司內幕消息的原則及程序之政策，以遵守《證券及期貨條例》(香港法例第 571 章)第 XIVA 部及《上市規則》的規定。有關政策已向本集團相關高級管理人員傳達。公司秘書與高級管理人員緊密合作，以識別潛在的內幕消息及評估其重要性；在適當情況下，會將該等消息傳達至董事會以議決遵守適用法律及規例所需的進一步行動。

為預防過早洩漏內幕消息，本公司已不時採取所有合理措施，以確保內幕消息於向公眾披露前妥為保密，其中包括：

- 按「有需要知情」基準，將得知內幕消息的人數限制於少數僱員
- 於進行任何重大談判前訂立適當的保密協議
- 於《僱員操守準則》內訂明嚴禁未經授權使用或披露內幕消息
- 每年向全體僱員發出《內幕交易通告》，提醒彼等買賣本公司及其附屬公司及聯營公司之上市證券時應有的職責及責任

與股東的溝通

本公司認同與股東及投資者進行有建設性及高透明度溝通之重要性，並認為可藉與持份者進行持續及有效的對話提升股東的價值。本公司致力公平及適時地向股東及公眾投資者披露本集團重要資料，以便彼等作出投資決定。企業資料包括(但不限於)年報及中期報告、公告、演示材料、簡報會資料及新聞稿，全部均會載於聯交所及／或本公司網站。

本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可方便取得不偏不倚而又容易理解的本公司資料(包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況)。



二〇一六年股東週年大會

二〇一六年股東週年大會於二〇一六年五月十一日假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，大部分董事均出席了大會，詳情見載於第93頁的董事出席記錄。本公司核數師畢馬威會計師事務所出席了二〇一六年股東週年大會，其代表於會上接受股東提問。表決結果詳情刊載於本公司日期為二〇一六年五月十一日之公告並於聯交所及本公司網站發佈。

二〇一七年股東週年大會

應屆股東週年大會將於二〇一七年五月十日舉行。本公司鼓勵全部股東出席及就大會上提呈的所有決議案投票。於二〇一七年股東大會上提呈的決議案的詳情載於與本年報同時發送的通函內。相關的股東週年大會通告及代表委任表格將載於聯交所及本公司網站。

表決

本公司就股東以書面點票方式表決沿用以下程序：

- (a) 於股東大會上向股東提呈的所有決議案，在大會開始時由主席要求以書面點票方式表決。股東大會的通函及通告內表述了主席要求以書面點票方式表決的意向。
- (b) 在要求於大會進行書面點票前，主席或公司秘書向股東解釋以書面點票方式表決的程序，並解答股東的任何疑問。
- (c) 本公司確保會恰當地點算及記錄所作出的投票，以及委任獨立監票員(本公司的股份過戶登記處)於股東大會上點算票數。
- (d) 投票結果於同一日公布，以及在不遲於股東大會之後的營業日於本公司網站發佈。

企業管治報告

股東的權利

(a) 召開股東特別大會

根據《公司條例》(香港法例第622章)第566條，在佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東提出書面要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

(b) 向董事會提出查詢

股東可隨時經本公司電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼(載於本年報第4至5頁及本公司的企業網站(www.wharfholdings.com))，向本公司董事會提出查詢。

(c) 於股東大會上提呈建議

(i) 股東建議候選人在股東週年大會上參選董事的程序，載於本公司企業網站的企業管治一欄內。

(ii) 股東在本公司股東週年大會上提呈動議決議案的程序如下：

根據《公司條例》第615條，股東在符合下列條件的情況下，可提出書面要求，以在本公司股東週年大會上動議決議案：

- 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議案表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- 最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議案表決的股東。

相關書面要求必須：

(a) 指出有待發出通知所關乎的決議案；

(b) 經所有提出該要求的股東認證；及

(c) 於該要求所關乎的股東週年大會舉行前六個星期送抵本公司；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通告發出之時。

股東根據《公司條例》第566條及第615條向本公司提出的任何書面要求必須送達本公司註冊辦事處，地址為香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓。

憲章文件

股東的權利亦載於本公司的組織章程細則(可於本公司網站查閱)。於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度，本公司的組織章程細則概無重大改動。

董事會報告

董事會謹將截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第194至199頁。

業務審視

本集團業務的討論及分析按照《公司條例》(香港法例第622章)附表五載於下列本年報內不同分部，該等分部是本董事會報告的組成部分：

- 「公司簡介」(第1至2頁)
- 「主席報告書」(第7至13頁)
- 「業務評議」(第16至63頁)
- 「財務撮要」(第14至15頁)及「財務評議」(第80至86頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第119至121頁)
- 「結算日後事項」(第176頁綜合財務報表附註第31條)

此外，本集團在環境、社會及管治方面的政策及表現，以及相關法律及規例的遵守情況，於第121頁的「(L)環境、社會及管治」分節有詳細討論。

業績及盈利分配

本集團截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第128頁的綜合收益表及第129頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配編列於第131頁的綜合權益變動表內。

股息

第一次中期股息每股港幣0.58元已於二〇一六年九月十四日派發。第二次中期股息每股港幣1.57元將於二〇一七年四月二十五日派發予在二〇一七年三月三十日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一六年度每股合共派發股息港幣2.15元(二〇一五年：港幣1.90元)。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣三千六百萬元。

股本

本公司於本財政年度內發行1,100,000股普通股，現金代價總額為港幣五千一百五十九萬元。該等股份是根據本公司的股份認購權計劃以行使時每股港幣46.90元的認購價授出的認購權。

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第168頁的財務報表附註第24(a)條內。

董事會報告

股票掛鈎協議

除於第 114 至 116 頁所披露的股份認購權計劃及據該計劃而授出的任何尚未行使的認股權外，於本財政年度內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事會成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士、陳國邦先生、歐肇基先生、陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、唐寶麟先生和楊永強教授。

吳天海先生、李玉芳女士、方剛先生和唐寶麟先生將依據本公司組織章程細則第 106(A) 條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職。卸任董事皆符合資格，願意應選連任。於應屆的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主在一年內不可在無須賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

於本財政年度內及截至本報告日期，於本公司之附屬公司擔任董事之人士的名單編列於第 122 頁「(M) 附屬公司董事」分節。

交易、安排或合約利益

於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，本公司任何附屬公司、本公司的最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司概無與董事或任何與其有直接或間接佔有重大利益的關連實體，訂立任何與本公司的業務有關的重要交易、安排及合約。

管理合約

於本財政年度內，本公司並無訂立或存在與有關本公司的全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照本公司的股份認購權計劃及按照會德豐有限公司(「會德豐」)的股份認購權計劃分別授予本集團旗下公司的若干僱員／董事(其中若干人在本財政年度內為董事)有關認購本公司普通股及會德豐普通股的若干尚未行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司概無參與任何安排，致令董事因取得本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該兩項計劃的規例(該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及規則所制約)，發行本公司及／或會德豐股份各自的認購價及可行使相關認股權的期限皆分別由本公司及／或會德豐的董事會決定，惟有關的認購價須不少於下列三者中的最高者：(a) 書面要約內所列的指示價格；(b) 在認股權授予日期在聯交所的收市價；及(c) 在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權要約當日起計十年。

在本財政年度內，在李玉芳女士、凌緣庭女士及徐耀祥先生(彼等皆為本公司董事)根據本公司股份認購權計劃行使認股權時，本公司配發及發行合共 1,100,000 股股份予彼等；在徐耀祥先生根據會德豐的股份認購權計劃行使認股權時，會德豐配發及發行 300,000 股股份予彼。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，在法律容許的範圍內，各董事就其執行／履行職務或與此有關之情況下而可能蒙受或招至之一切成本、費用、損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。

本公司已聯同控股公司(會德豐)及兩間上市附屬公司(海港企業有限公司及有線寬頻通訊有限公司)，為董事續投責任保險，相關保險在本財政年度全年直至本報告日期仍然生效，為各集團公司的董事(包括本公司董事)提供適當保障。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第 106 至 122 頁。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一七年三月九日

董事會報告

其它公司資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介

(i) 董事

吳天海先生 主席兼常務董事 (年齡：64)

吳先生於一九八一年加入本公司，自一九八九年起出任常務董事，並於二〇一五年成為主席。他亦擔任提名委員會主席及薪酬委員會成員。

吳先生是本公司的控股公司會德豐有限公司(「會德豐」)的副主席。在他出任董事的多間本公司附屬公司當中，他是海港企業有限公司(「海港企業」)和有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席；該兩間公司皆於香港公眾上市。他亦是Joyce Boutique Holdings Limited(「JBHL」)的非執行主席，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」，會德豐的附屬公司)的主席，以及Hotel Properties Limited(會德豐的聯營公司)的非執行董事；該三間公司皆於香港或新加坡公眾上市。他曾任公眾上市的綠城中國控股有限公司(「綠城」)的非執行董事。

吳先生於一九五二年在香港出生，並在香港成長。他於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞盆城的瑞盆學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他現任「學校起動」計劃委員會主席、香港總商會主席、香港僱主聯合會諮詢會及香港貿易發展局理事會成員。

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一七年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣八百零六萬元(二〇一六年：港幣七百八十二萬元)。

周安橋先生 第一副主席 (年齡：66)

周先生自二〇一一年七月起出任本公司董事，並於二〇一五年五月成為第一副主席。在他出任董事的多間本公司附屬公司當中，他是九龍倉中國地產發展有限公司的主席，負責管理本集團於中國內地的發展物業業務。他於二〇〇六年加入本集團。

周先生在香港和中國內地的金融及地產行業有豐富經驗，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。他畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。周先生亦為於香港公眾上市之香港經濟日報集團有限公司之獨立非執行董事。他曾於二〇一五年三月至二〇一五年七月出任綠城的非執行董事及副主席。

根據本集團目前與周先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，周先生於二〇一七年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百六十七萬元(二〇一六年：港幣五百六十六萬元)。

李玉芳女士 副主席 (年齡：60)

李女士自二〇〇三年起出任本公司董事，並於二〇一五年五月成為副主席。在她出任董事的多間本公司附屬公司當中，她是Wharf Estates Limited和九龍倉中國置業有限公司的主席兼高級常務董事，負責管理本集團於香港和中國內地的投資物業組合。她曾於二〇一〇年七月至二〇一二年七月出任本公司的公眾上市附屬公司海港企業的董事。

李女士畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。她亦為於香港公眾上市的JBHL之董事。

根據本集團目前與李女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，李女士於二〇一七年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣六百一十五萬元(二〇一六年：港幣五百九十六萬元)。

徐耀祥先生 副主席兼集團財務總監 (年齡：70)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, CPA, CGA是本公司副主席兼集團財務總監，亦是會德豐的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年出任會德豐董事。在他出任董事的多間本公司附屬公司當中，他是公眾上市公司有線寬頻和JBHL的董事，以及會德豐地產有限公司(會德豐的全資附屬公司)的副主席。他曾任海港企業和會德豐地產新加坡(會德豐的公眾上市附屬公司)的董事，已於二〇一五年八月辭任；亦曾任綠城的非執行董事，已於二〇一五年七月辭任。他現任香港僱主聯合會理事會成員並擔任「地產及建造業組」行業組別主席。

根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，在不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，徐先生於二〇一七年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百二十萬元(二〇一六年：港幣四百零八萬元)。

凌緣庭女士 董事 (年齡：45)

凌女士 *BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS* 自二〇一三年四月起出任本公司董事。她於二〇〇四年加入本集團。在她出任董事的多間本公司附屬公司當中，她是 *Wharf Estates Limited* 的執行董事，負責(其中包括)管理本集團於香港的核心投資物業海港城、時代廣場及荷里活廣場。她曾於二〇一二年七月至二〇一三年四月出任海港企業的董事。凌女士是特許測量師，持有土地管理一級榮譽學士學位，在房地產業界有豐富經驗。

根據本集團目前與凌女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，凌女士於二〇一七年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百零一萬元(二〇一六年：港幣三百八十八萬元)。

陳國邦先生 董事 (年齡：56)

陳先生於一九九三年加入本集團，自二〇一五年五月起出任本公司董事。他一直參與本集團於中國及香港的多項地產發展項目。在他出任董事的多間本公司附屬公司當中，他是九龍倉中國地產發展有限公司和九龍倉中國置業有限公司的執行董事，負責執行本集團的中國發展物業策略，以及管理本集團在中國的大型投資物業建築項目。他曾於二〇一三年四月至二〇一五年五月出任海港企業的董事。

陳先生畢業於香港理工大學，是土木及結構工程會士。他是香港工程師學會及英國土木工程師學會會員，以及英國工程協會的特許工程師。

根據本集團目前與陳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，陳先生於二〇一七年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百四十九萬元(二〇一六年：港幣三百三十九萬元)。

歐肇基先生 *OBE* 董事 (年齡：70)

歐先生 *ACA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB* 自二〇一二年十月起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。他是一名資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁，及於一九九八年九月至二〇〇二年四月擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。

歐先生現為恒基陽光資產管理有限公司的主席及非執行董事(該公司乃公眾上市的陽光房地產投資信託基金的管理人)，亦是於香港公眾上市的恒基兆業發展有限公司的獨立非執行董事，以及另外兩間香港公眾上市公司香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司的非執行董事。歐先生曾於二〇〇二年九月至二〇一二年十月出任會德豐(本公司的控股公司)的獨立非執行董事，及曾於二〇一二年十二月至二〇一五年六月出任於香港公眾上市的恒基兆業地產有限公司的獨立非執行董事。歐先生於二〇一六年十二月五日起獲委任為智立教育基金有限公司之財務委員會委員。歐先生受專業會計訓練，是英國特許會計師，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會和香港會計師公會的資深會員。

陳坤耀教授 *GBS, CBE, JP* 董事 (年齡：72)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他在一九九五年九月至二〇〇七年八月出任香港嶺南大學校長，現為香港公開大學榮譽教授和香港大學香港人文社會研究所傑出院士，並出任香港金融管理局香港金融研究中心董事及香港大學專業進修學院主席。他於一九九一年至一九九二年出任香港立法局議員，一九九二年至一九九七年出任香港行政局成員。他現任於香港公眾上市的第一太平有限公司的董事，亦曾任公眾上市的亞洲衛星控股有限公司的董事。

陳教授為香港大學文學士和社會科學碩士，以及牛津大學哲學博士。他於一九九三年獲委任為太平紳士，一九九五年獲頒授大英帝國司令勳章，二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

董事會報告

方剛先生 GBS, JP 董事 (年齡: 73)

方先生自一九九三年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會主席。他為陶比(香港)有限公司行政總裁及志豐製衣廠有限公司常務董事。

方先生是自由黨榮譽主席、中央政策組策略發展委員會和房屋署商業樓宇小組委員會的非官方委員。他亦是香港製衣業總商會會董。方先生自二〇〇四年起代表批發及零售功能組別出任立法會議員，直至二〇一六年九月退休。他亦曾任瑪嘉烈醫院和葵涌醫院的醫院管治委員會主席、優質旅遊服務協會顧問、香港零售管理協會零售及批發界功能組別代表，以及醫院管理局、香港旅遊發展局、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會及香港機場管理局成員。

方先生於北卡羅萊納州大學畢業，取得紡織工程科學學士及碩士學位。方先生獲香港特別行政區政府於二〇〇八年頒授銀紫荊星章及於二〇一六年頒授金紫荊星章，他亦為太平紳士。

捷成漢先生 BBS 董事 (年齡: 60)

捷成漢先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會和提名委員會成員及薪酬委員會主席。

他為捷成洋行有限公司主席及公眾上市的希慎興業有限公司非執行董事。他現任多項公職，包括世界自然基金會香港分會理事、亞洲文化協會香港分會主席及董事局成員、香港科技大學商學院顧問委員會成員、香港貿易發展局香港/歐盟商業委員會成員、亞洲協會香港中心理事會成員及香港紅十字會顧問團成員。

捷成漢先生在德國及丹麥接受教育，繼而在德國及英國修讀了兩年銀行業，並於一九七八年至一九八一年在瑞士 St. Gallen 大學修讀工商管理。

捷成漢先生於二〇〇一年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，二〇〇六年獲丹麥女王頒授 Dannebrog 銀十字勳章，獲授予「Dannebrog 騎士」稱號，二〇〇八年獲德國政府頒授十字功勞勳章，並於二〇一一年一月獲丹麥女王頒授「Hofjægermester」銜頭。二〇一四年，捷成漢先生再獲丹麥封為「Dannebrog 一等騎士」。自二〇一五年起，他亦擔任廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員。同年捷成漢先生亦獲香港科技大學商學院頒授工商管理榮譽博士。

唐寶麟先生 董事 (年齡: 61)

唐寶麟先生自二〇一三年十一月起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任提名委員會及薪酬委員會成員。

他於一九七六年畢業於劍橋大學，獲頒授經濟學文學學士學位，其後取得文學碩士學位。他畢業後隨即加入太古集團，為該集團效力的三十年間曾出任多個高級管理層職位，負責國際性業務，範疇涵蓋航空、航運及地產。他於一九九四年獲委任為國泰航空有限公司的董事，同年出任副董事總經理，一九九六年出任董事總經理，一九九八年出任副主席兼行政總裁，二〇〇五年獲委任為主席。他曾於二〇〇五年一月至二〇〇六年一月出任太古股份有限公司的主席，及於一九九五年三月至二〇〇六年八月出任香港飛機工程有限公司的主席。他曾於二〇〇九年十月至二〇一六年三月出任金沙中國有限公司的獨立非執行董事。

唐寶麟先生現任於香港公眾上市的太平洋航運集團有限公司的執行主席。他亦是 Green Dragon Gas Limited 及 Greka Drilling Limited 的非執行董事，該兩間公司分別在倫敦證券交易所及倫敦證券交易所的另類投資市場上市。

楊永強教授 *GBS, OBE, JP* 董事 (年齡：70)

楊教授 *MBBS(HK), FHKAM, FHKCCM, FHKCP, FPHM(UK), FRCP(Edin), FRCP(Lond), FRCP(Glasg), FRACMA, FRACP* 自二〇一四年七月起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。

他是公共衛生學講座教授、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院院長及該院的醫療體系、政策及管理學部主管。他的研究包括醫療體系、服務及政策，重點關注系統思維理論在醫療體系中的應用以研究醫療體系中各個複雜要素及其相互影響，從而促進健康。楊教授現與環太平洋大學聯盟國際學院、亞洲醫療體系強化建設網絡就醫療體系及政策培訓進行研究。他於二〇〇九年七月至二〇一四年六月出任亞洲醫療體系強化建設網絡的主席，現為該機構的總監，並擔任學術會議的小組領導。楊教授亦是新加坡國立大學倡議改善亞洲衛生的國際顧問委員會成員，該組織致力對亞洲公共衛生及醫療體系發展的思維理論及政策制訂作出貢獻。

楊教授於一九九九年至二〇〇四年出任香港特別行政區政府(「香港政府」)衛生福利及食物局局長，一九九〇年至一九九九年出任香港醫院管理局行政總裁，負責管理及革新公立醫院系統。

作為臨床醫生，楊教授開創預防乙型肝炎和愛滋病的公共醫療服務。他曾任本地及國際專業團體多項要職，現任香港政府食物及衛生局研究基金秘書處研究局成員及評審撥款委員會聯合主席。楊教授在一九九三年獲委任為太平紳士，一九九七年獲頒授大英帝國官佐勳章。二〇〇五年，他獲香港政府頒授金紫荊星章，表揚他在公共服務的貢獻。

附註：會德豐(吳天海先生及徐耀祥先生為該公司的董事)擁有按《證券及期貨條例》第十五部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。

(ii) 高級管理人員

本集團各項業務分別由名列於上文A(i)項內的首六名董事直接負責，並由主席兼常務董事領導，僅該六名董事被視為本集團的高級管理人員。

董事會報告

(B) 董事的證券權益

(i) 股份及債權證權益

茲將本公司董事於二〇一六年十二月三十一日佔有本公司、會德豐(本公司的母公司)、本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)和現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)，及本公司另外一間相聯法團(本公司佔其超過20%已發行股份權益)綠城中國控股有限公司(「綠城」)的股份及/或債權證實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該五間公司已發行股份數目的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	所持數量 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司		
吳天海	4,445 (0.0001%)	個人權益
歐肇基	100,000 (0.0033%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
楊永強	20,000 (0.0007%)	個人權益
會德豐		
吳天海	300,000 (0.0147%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
綠城		
周安橋	330,000 (0.01%)	個人權益

附註：

- (1) 上文披露的股份權益不包括董事於二〇一六年十二月三十一日持有的本公司及/或相聯法團的認股權權益。相關認股權權益的詳情分別載於下文「(ii) 本公司認股權權益」及「(iii) 會德豐認股權權益」分節內。
- (2) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該法團所佔有的權益。

(ii) 本公司認股權權益

茲將按照本公司股份認購權計劃授出／可行使及由本公司現任董事（及／或其各自的聯繫人）於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度內持有可認購本公司普通股的認股權權益（全部皆為個人權益）的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一六年 十二月三十一日 的總數 (佔已發行股份 數目百分比)	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目				於二〇一六年 十二月 三十一日	每股認購價 (港幣元)
			於二〇一六年 一月一日	年內授出	年內行使	年內失效		
吳天海	7,000,000 (0.23%)	04/07/2011	1,500,000	-	-	(1,500,000)	0	55.15
		05/06/2013	2,000,000	-	-	-	2,000,000	70.20 ⁽⁵⁾
		07/07/2016	-	5,000,000 ⁽¹⁾	-	-	5,000,000	46.90 ⁽⁶⁾
周安橋	5,000,000 (0.16%)	04/07/2011	1,500,000	-	-	(1,500,000)	0	55.15
		05/06/2013	2,000,000	-	-	-	2,000,000	70.20 ⁽⁵⁾
		07/07/2016	-	3,000,000 ⁽¹⁾	-	-	3,000,000	46.90 ⁽⁶⁾
李玉芳	4,400,000 (0.15%)	04/07/2011	1,320,000	-	-	(1,320,000)	0	55.15
		05/06/2013	2,000,000	-	-	-	2,000,000	70.20 ⁽⁵⁾
		07/07/2016	-	3,000,000 ⁽¹⁾	(600,000) ⁽²⁾	-	2,400,000	46.90 ⁽⁶⁾
徐耀祥	2,200,000 (0.07%)	04/07/2011	1,200,000	-	-	(1,200,000)	0	55.15
		05/06/2013	1,000,000	-	-	-	1,000,000	70.20 ⁽⁵⁾
		07/07/2016	-	1,500,000 ⁽¹⁾	(300,000) ⁽³⁾	-	1,200,000	46.90 ⁽⁶⁾
凌緣庭	1,550,000 (0.05%)	04/07/2011	500,000	-	-	(500,000)	0	55.15
		05/06/2013	750,000	-	-	-	750,000	70.20 ⁽⁵⁾
		07/07/2016	-	1,000,000 ⁽¹⁾	(200,000) ⁽⁴⁾	-	800,000	46.90 ⁽⁶⁾
陳國邦	1,750,000 (0.06%)	04/07/2011	500,000	-	-	(500,000)	0	55.15
		05/06/2013	750,000	-	-	-	750,000	70.20 ⁽⁵⁾
		07/07/2016	-	1,000,000 ⁽¹⁾	-	-	1,000,000	46.90 ⁽⁶⁾

董事會報告

附註：

- (1) 本公司股份在緊接二〇一六年七月七日授出認股權前最後一個交易日的收市價為每股港幣46.60元。
- (2) 本公司股份在緊接李玉芳女士的認股權於年內被行使的日期前(全皆在同一日被行使)的收市價為每股港幣56.00元。
- (3) 本公司股份在緊接徐耀祥先生的認股權於年內被行使的日期前(全皆在同一日被行使)的收市價為每股港幣55.65元。
- (4) 本公司股份在緊接凌緣庭女士的認股權於年內被行使的日期前(全皆在同一日被行使)的收市價為每股港幣57.30元。
- (5) 本公司在二〇一三年六月五日授出(行使期為二〇一三年六月六日至二〇一八年六月五日)而在二〇一六年一月一日及二〇一六年十二月三十一日尚未行使的認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月六日起可予行使。
- (6) 本公司在二〇一六年七月七日授出(行使期為二〇一六年七月八日至二〇二一年七月七日)而在授出日期及二〇一六年十二月三十一日尚未行使的認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一六年、二〇一七年、二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年的七月八日起可予行使，惟：
 - (i) 在二〇一六年十二月三十一日由李玉芳女士所持有的相關認股權分四期行使，每一期涵蓋600,000股認股權，分別於二〇一七年、二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年的七月八日起可予行使；
 - (ii) 在二〇一六年十二月三十一日由徐耀祥先生所持有的相關認股權分四期行使，每一期涵蓋300,000股認股權，分別於二〇一七年、二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年的七月八日起可予行使；及
 - (iii) 在二〇一六年十二月三十一日由凌緣庭女士所持有的相關認股權分四期行使，每一期涵蓋200,000股認股權，分別於二〇一七年、二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年的七月八日起可予行使。
- (7) 於本財政年度內，由董事(及/或其聯繫人)所持有的6,520,000股認股權根據本公司股份認購權計劃的條款已告失效。
- (8) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何董事(及/或其聯繫人)所持有的本公司認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政年度內本公司並無向任何董事及/或其聯繫人授出任何本公司認股權。

(iii) 會德豐認股權權益

茲將按照會德豐股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度內持有可認購會德豐普通股的全部認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一六年 十二月三十一日 (佔已發行股份 數目百分比)	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目			於二〇一六年 十二月 三十一日	每股認購價 (港幣元)
			於二〇一六年 一月一日	年內授出	年內行使		
徐耀祥	2,700,000 (0.13%)	14/06/2013	1,500,000	—	—	1,500,000	39.98
		07/07/2016	—	1,500,000	(300,000)	1,200,000	36.60

附註：

- (a) 會德豐在二〇一三年六月十四日授出(行使期為二〇一三年六月十五日至二〇一八年六月十四日)而在二〇一六年一月一日及二〇一六年十二月三十一日尚未行使的認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關會德豐股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月十五日起可予行使。
- (b) 會德豐在二〇一六年七月七日授出(行使期為二〇一七年七月八日至二〇二一年七月七日)而在授出日期及二〇一六年十二月三十一日尚未行使的認股權於四年內分四期行使，每一期涵蓋相關認股權的四分之一(即最多可行使相關會德豐股份總數的四分之一)，第一、第二、第三及第四期分別於二〇一七年、二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年的七月八日起可予行使。
- (c) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何董事所持有的會德豐認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政年度內會德豐並無向任何本公司董事授出任何會德豐認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(或任何其他適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇一六年十二月三十一日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一六年十二月三十一日亦無持有或被當作持有可認購任何本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的任何權利。

董事會報告

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇一六年十二月三十一日直接或間接就本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者(本公司董事不計在內)名稱，彼等於該日分別佔有及/或被視為佔有其權益的有關股數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,850,408,608 (61.03%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	1,850,408,608 (61.03%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被視為持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited(「LL」)、WF Investment Partners Limited(「WIPL」)及Wheellock Investments Limited(「WIL」)所持有的權益，其中LL被視為持有252,579,072股股份(8.33%)的權益，WIPL被視為持有1,360,559,536股股份(44.87%)的權益，High Fame Investments Limited被視為持有237,270,000股股份(7.83%)的權益及WIL被視為持有1,850,408,608股股份(61.03%)的權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一六年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 股份認購權計劃

(I) 股份認購權計劃摘要(「該計劃」)

- 該計劃的目的：
讓董事及/或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達至成功作出貢獻。
- 資格：
合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及/或其任何聯營公司(「聯營公司」包括共同發展公司、聯營公司的附屬公司及共同發展公司的附屬公司)的全職及/或兼職僱員及/或董事。
- 於本年報日期根據該計劃可予發行的本公司股本中的普通股(「公司股份」)總數：
276,144,732股
 - 於本年報日期可予發行的公司股份佔已發行股本的百分率：
9.11%
- 根據該計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：
除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行公司股份的1%
- 行使認股權認購公司股份的期限：
發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限
- 認股權行使前必須持有的最短期限：
除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限

- (g) (i) 申請或接納認股權所須繳付的代價：
港幣 10.00 元
- (ii) 付款或通知付款的期限：
發出認股要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限
- (iii) 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：
不適用
- (h) 認購價的釐定基準：
認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列四者中的最高者：
 - (i) 根據認股權書面要約（內載向合資格參與人授出認股權的要約）內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；
 - (ii) 公司股份在認股權授予日期（必須為聯交所交易日）的收市價（以聯交所日報表所載者為準）；
 - (iii) 公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價（同樣以聯交所日報表所載者為準）；及
 - (iv) 一股公司股份的面值（不適用，因實施《公司條例》（香港法例第 622 章）開始，票面值已被廢除）。
- (i) 該計劃尚餘的有效期：
約四年（於二〇二一年六月八日屆滿）

董事會報告

(II) 已授出的認股權的詳細資料

已授予董事的本公司認股權的詳細資料及在本財政年度內的相關變動載於「本公司認股權權益」分節。

茲將授予若干名與本集團簽訂了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員（其中六名為董事）而尚未行使的所有本公司認股權（彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於本財政年度內的資料臚列如下：

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目					有效期/行使期 (日/月/年)	於行使 認股權時就 每股須付的 認購價 (港幣元)
	於二〇一六年 一月一日	年內授出	年內行使	年內失效	於二〇一六年 十二月 三十一日		
04/07/2011	1,540,000	-	-	(1,540,000)	-	05/07/2011 - 04/07/2016	55.15
	2,020,000	-	-	(2,020,000)	-	05/07/2012 - 04/07/2016	
	2,020,000	-	-	(2,020,000)	-	05/07/2013 - 04/07/2016	
	2,020,000	-	-	(2,020,000)	-	05/07/2014 - 04/07/2016	
	2,020,000	-	-	(2,020,000)	-	05/07/2015 - 04/07/2016	
	9,620,000	-	-	(9,620,000)	-		
05/06/2013	2,100,000	-	-	-	2,100,000	06/06/2013 - 05/06/2018	70.20
	2,100,000	-	-	-	2,100,000	06/06/2014 - 05/06/2018	
	2,100,000	-	-	-	2,100,000	06/06/2015 - 05/06/2018	
	2,100,000	-	-	-	2,100,000	06/06/2016 - 05/06/2018	
	2,100,000	-	-	-	2,100,000	06/06/2017 - 05/06/2018	
	10,500,000	-	-	-	10,500,000		
07/07/2016	-	2,900,000	(1,100,000)	-	1,800,000	08/07/2016 - 07/07/2021	46.90
	-	2,900,000	-	-	2,900,000	08/07/2017 - 07/07/2021	
	-	2,900,000	-	-	2,900,000	08/07/2018 - 07/07/2021	
	-	2,900,000	-	-	2,900,000	08/07/2019 - 07/07/2021	
	-	2,900,000	-	-	2,900,000	08/07/2020 - 07/07/2021	
	-	14,500,000	(1,100,000)	-	13,400,000		
總數：	20,120,000	14,500,000	(1,100,000)	(9,620,000)	23,900,000		

附註：

- (1) 本公司股份在緊接二〇一六年七月七日授出認股權前最後一個交易日的收市價為每股港幣46.60元。
- (2) 於本財政年度內，根據本公司股份認股權計劃的條款，共有9,620,000股本公司股份的認股權已失效。
- (3) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司認股權已失效或被授出、被行使或被註銷。
- (4) 本公司股份在緊接認股權於本財政年度內被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣56.14元。

(E) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是界定供款計劃(包括強制性公積金)，由獨立受託人管理，分別由本集團及僱員同時按僱員薪金的若干百分率為基準供款。本集團所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數僱主供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中國政府營運的國家管理社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司須按工資支出的若干百分率作出供款注入該社保基金。就中國內地僱員的退休福利，作出指定供款予該社保基金是本集團唯一的責任。

(F) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司五位董事吳天海先生、周安橋先生、徐耀祥先生、陳國邦先生和李玉芳女士亦為會德豐及／或會德豐旗下若干附屬公司及／或聯營公司(「會德豐集團」)的董事，因此根據聯交所《上市規則》第8.10(2)條被視為在會德豐集團佔有權益。

會德豐集團對物業資產及酒店業務的發展及／或投資，被視為本集團的競爭業務。然而，由於本集團在地產及酒店業務有豐富經驗，有能力在與會德豐集團各不相涉的情況下繼續獨立經營。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保(其中包括)本集團與會德豐集團各自的(i)作出售及／或作投資用途的物業發展；(ii)物業租賃業務；及(iii)酒店業務現時及繼續會在公平原則下經營。

(G) 主要客戶及供應商

在截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度內：

- (i) 本集團的五個最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)，佔本集團購買總額不足30%；及
- (ii) 本集團的五個最大客戶所佔的營業總額佔本集團營業總額不足30%。

(H) 債權證、銀行貸款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一六年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內的債權證、銀行貸款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第158至159頁的財務報表附註第20條內，而還款期限逾一年者則編列於第158至159頁的財務報表附註第20條內。

(I) 公眾持股量

根據本公司於本報告日期可以得悉，而本公司董事亦知悉的公開資料，本公司於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(J) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的關連交易的資料(其詳情已在較早前於日期為二〇一六年三月十四日及二〇一四年九月二十六日的本公司公告內予以披露，並按《上市規則》規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)臚列如下：

(i) 購入會德豐大廈

於二〇一六年三月十四日，本公司的間接全資附屬公司City State Ventures Limited(「CSVL」)與會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)訂立了一項買賣協議，購入Aggressive Enterprises Limited的全部已發行股本及股東貸款，該公司的主要資產(透過其全資附屬公司持有)為位於香港中環畢打街20號會德豐大廈(「會德豐大廈」)3至24樓的商用物業，總代價約為港幣五十億二千萬元，如日期為二〇一六年三月十四日的公告所述。價款總額港幣五十億二千萬元亦於二〇一六年三月三十一日以現金全數付訖。由於會德豐地產是會德豐的全資附屬公司，而會德豐是本公司的控股公司，故根據《上市規則》，該交易的訂立對本公司而言構成一項關連交易。

此外，於二〇一六年三月十四日，CSVL與Champion Honest International Limited(「CHIL」)訂立了一項買賣協議，購入Estcourt International Limited的全部已發行股本及股東貸款，該公司的主要資產(透過其全資附屬公司持有)為位於會德豐大廈地下C單位的商用物業，總代價約為港幣十一億四千一百萬元，如日期為二〇一六年三月十四日的公告所述。價款總額港幣十一億四千一百萬元亦於二〇一六年三月三十一日以現金全數付訖。CHIL實際上由吳光正先生及其配偶擁有及控制。由於吳光正先生在該交易日期前十二個月內為本公司的前主席，故根據《上市規則》，該交易的訂立對本公司而言構成一項關連交易。

上述收購為本公司提供罕有機會購入非常矚目兼具合理租金回報的優質中環物業，藉以拓展本集團在香港的投資物業組合。

(ii) 概括租賃協議

本公司旗下若干附屬公司作為業主，與Wisdom Gateway Limited(「WGL」)旗下若干附屬公司、聯營公司及／或聯號公司作為租戶，訂有多項於本財政年度內存在而具有效力的租約，業主藉這些租約將若干由本集團所擁有的零售／商用物業租予租戶，該等物業包括連卡佛店及City Super店的若干物業。

於二〇一四年九月二十六日，本公司與WGL訂立了概括租賃協議(「概括租賃協議」)，有效期為三年，由二〇一五年一月一日起至二〇一七年十二月三十一日止。概括租賃協議旨在(其中包括)規管三年有效期內本集團成員公司將所擁有的物業租予現在／以前為本公司根據《上市規則》被視為關連人士的WGL附屬公司、聯營公司及／或聯號公司(「合資格租戶」)所涉及的多項持續關連交易，以及規定(其中包括)上述三年有效期內所涉及的租金的全年上限總額，該金額訂定為每年港幣十五億八千萬。

WGL由一間以本公司前主席吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，吳先生已於二〇一五年五月十五日卸任本公司主席之職位。根據《上市規則》，彼在二〇一六年五月十五日前被視為本公司的關連人士。然而，若干合資格租戶是會德豐的附屬公司及聯營公司(「會德豐集團租戶」)。由於會德豐是本公司的控股公司，該等公司在二〇一六年五月十五日之後仍然是本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》，概括租賃協議及其所規管及／或涉及的多項交易(統稱為「概括租賃協議交易」)對本公司而言構成持續關連交易，儘管與該等合資格租戶(會德豐集團租戶除外)訂立的租約自二〇一六年五月十六日起不再對本公司構成持續關連交易。

九龍倉集團(i)在二〇一六年十二月三十一日止財政年度內適用期間向會德豐集團租戶收取的租金金額為港幣七千三百萬元；及(ii)在二〇一六年一月一日至二〇一六年五月十五日期間收取合資格租戶(會德豐集團租戶除外)的租金金額為港幣三億七千一百萬元。因此，根據概括租賃協議截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度，本集團已收的租金總額(不得超過較早前於二〇一四年九月二十六日的公告內予以披露的全年上限總額)為港幣四億四千四百萬元。

(iii) 董事及核數師的確認

(a) 本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述J(ii)段內的概括租賃協議交易，並確認概括租賃協議交易：

- (1) 由本集團在其日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據概括租賃協議交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

(b) 董事會已根據《上市規則》第14A.56條，委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」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」，審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為：

- (1) 概括租賃協議交易並未獲本公司董事會批准；
- (2) 概括租賃協議交易在各重大方面沒有根據相關協議的條款進行；
- (3) 在截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額(如適用)；及
- (4) 若任何交易涉及由本集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行。

(iv) 於第171頁的財務報表附註第26條內予以披露的與連繫人士的交易，(a)段中所述的交易構成本公司的關連交易(根據《上市規則》的定義)，而(b)段中所述的交易則構成本公司的全面豁免關連交易，上述所有交易已遵守適用的《上市規則》規定。

(K) 主要風險及不明朗因素

以下是被認為有可能對本集團業務、經營業績及財務狀況有重大影響的主要風險及不明朗因素。惟以下清單並非詳盡無遺，經濟及其它狀況隨時間改變均有可能產生其它風險及不明朗因素。本集團採用風險管理及內部監控框架來識別機構內不同層面目前及可預見的風險，採取防範措施以避免或減輕風險帶來的不利影響。

投資物業涉及的風險

投資分部是本集團的核心業務，投資物業資產佔本集團總資產超過72%。當中大部分物業位於香港及中國內地，兩地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓供應量過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市場狀況(包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪)影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

投資物業是按《香港財務報告準則》於每個報告期以公允價值列報於財務狀況表。公允價值由獨立專業測量師提供，以收入資本化方法將物業收入淨額予以資本化，並考慮約滿後新訂租約的風險對收益率作出重大調整，在綜合收益表中確認公允價值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下有可能未能反映本集團的營運及現金流表現。

董事會報告

為此，本集團定期評估經濟環境的轉變，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以維持競爭力。時刻保養資產於最佳質素及知名度建立多元化的優質租戶組合亦有助本集團增加收入及抗衡放緩的經濟。本集團規劃長期的策略性宣傳推廣，維持投資物業的品牌知名度及價值。

發展物業涉及的風險

發展物業是本集團另一重大業務，尤其在中國內地的發展物業。發展物業分部須視乎中國內地的經濟、政治與法律方面的發展情況及周邊地區經濟體。近年，中國內地的發展物業市場變動一直同時受國內經濟趨勢及政府政策影響，包括但不限於在房地產市場採納分類調控措施及雙方調控措施、預售許可證的發出和允許售價、按揭水平及擁有權的政策改變、息率改變、供求狀況及整體經濟動盪。本集團的發展物業分部預期將繼續面對這些風險，這有可能影響本集團的投資策略和業務模式，以及發展物業的表現。

為此，本集團積極評估香港和其它中國內地省份的整體經濟、政治與法律方面的發展及物業市場情況，以決定可行的收購及銷售策略。在收購每個潛在項目前，均會就所有方面進行詳盡的可行性研究及壓力測試，將商業及法律風險減至最低。

物流分部涉及的風險

本集團在香港及中國內地經營貨櫃碼頭。全球貿易增長低迷的情況很可能會在二〇一七年持續，航運公司為提高議價能力以抵銷受打擊的貨運量增長，將處於壓力下進一步節約及重整航運網絡。預期聯盟會於二〇一七年第一季完成航運業架構重組，二〇一七年上半年香港及深圳將會出現新航運網絡，影響個別碼頭營運商，吞吐量亦很可能出現變動。

現代貨箱碼頭繼續尋求更多吞吐量的同時，將專注改善營運表現及履行客戶要求，把現金流提升至最高水平及鞏固財務狀況。多年期計劃內的下一步已經展開，以增加營運效率及基建能力，帶來的裨益將見於二〇一七年。

酒店分部涉及的風險

本集團在亞太地區經營十四間酒店，當中六間乃本集團自置。酒店表現通常受制於可預測及不可預測的因素(包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變)所導致的高度波動。例如中央政府近期於內地推行反貪腐運動，深圳居民一簽多行政策改變，加上周邊地區外幣匯率變動，已改變了非常倚賴訪港內地旅客增長的旅遊業及酒店業的發展模式。

為此，酒店分部密切評估地緣政治前景及不同國家的經濟發展，以建立符合本集團風險承受能力的酒店組合。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，制定業務策略(包括市場推廣及定價)，以保障及提升盈利能力。

通訊、媒體及娛樂分部涉及的風險

本集團的通訊、媒體及娛樂分部在擠擁的市場中面對新科技下快速轉變的用戶行為。

有線寬頻在競爭非常激烈的電視市場下經營。市場上的免費頻道提供大量嶄新的本地製作節目，令有線寬頻更難重獲盈利。這情況在有需要為未來作出投資之時，對有線寬頻的現金狀況有不利影響。有線寬頻將致力對節目內容及寬頻服務作出更有效益的投資。有線寬頻的聯屬公司奇妙電視將於二〇一七年年中推出免費電視服務，屆時有線寬頻與奇妙電視共用創作及製作專業團隊，這將有助有線寬頻更有效地製作具規模的節目／外購節目及電視廣告銷售、提升營運效率，以及開發新收入來源和鞏固其在本地製作節目內容的聲譽和吸引力。

法律及監管合規風險

本集團在香港、多個內地城市及多個亞太地區有多元化業務組合，如未能預測監管變動的走勢或應對相關規例，則有可能導致違反當地法律或規例，屆時不單蒙受經濟損失，亦會損害本集團聲譽。為降低相關風險，本集團積極評估有關方面的發展情況所產生的影響，並就新法律及規例以及立法趨勢與監管機構及外聘顧問保持緊密聯繫，確保有效地妥為遵守相關法規。

財務風險

本集團日常業務中面對的財務風險包括利率風險、外幣風險、權益價格風險及信貸風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第163至168頁財務報表附註第23條。

(L) 環境、社會及管治

可持續發展是本集團的優先目標，我們致力在企業、社會、經濟及環境各方面的責任之間取得平衡，透過經營業務及社區投資計劃來發揮正面影響力。本集團的企業社會責任管治架構分為三層，分別為集團層面的企業社會責任督導委員會、跨業務單位企業社會責任小組及各業務單位的企業社會責任管治團隊，負責檢討企業社會責任指引，以改善表現及確保符合業務及集團外在環境變化。

集團的環境指引於二〇一六年開始實施，對多方面進行規管，包括防止污染及管理廢料、可持續使用資源、減少碳排放、環境保護、生物多樣性及恢復天然棲息地。本集團一直透過多項措施減少對環境的影響，例如在寫字樓及其它營運地點採用節能節水技術及設立廢料回收計劃。

本集團奉行最高標準的商業道德及誠信，致力鞏固集團上下奉公守法的風氣。員工應遵守《行為守則》及反貪污和防止賄賂政策，防止內幕交易、賄賂、勒索、詐騙或洗黑錢事件發生，並嚴格禁止員工收受商業夥伴、供應商及個人任何禮物。本集團鼓勵公開及問責文化，並訂立舉報政策，讓員工可直接向高級管理層報告任何懷疑不道德或不專業行為。本集團遵守《競爭條例》（香港法例第619章），並已向員工發放書面指引，在所有業務中積極促進健康的市場發展。

本集團旨在向客戶提供安全兼高質素的產品及服務。租戶對海港城及時代廣場物業管理的滿意度逾95%。太平洋會符合國際食物安全管理標準^(附註1)。九倉電訊符合國際品質、服務及數據安全管理標準^(附註2)。本集團根據《個人資料(私隱)條例》（香港法例第486章）來處理客戶資料，及依照標準程序來解決紛爭。本集團業務多元化，大部分業務單位已將社會及環境評估納入採購程序，促使供應商履行企業社會責任。

員工是本集團最寶貴的資產。本集團締造一個展現關懷的工作環境，向員工提供平等機會及培訓，長遠有助員工發展事業及集團達致成功。所有公司政策及常規均符合所屬司法管轄區的有關法定要求。本集團旗下商場、現代貨箱碼頭及天星小輪均有嚴格的職業安全及健康政策及程序，並透過獨立審計，定期評估工作環境及提高績效。

本集團抱有回饋社區的理念，並向弱勢社群提供各種機會令他們自強。我們的社區發展項目包括「學校起動」計劃、青少年發展計劃及本地文化發展計劃。我們亦鼓勵員工積極參與這些活動。

本集團的環境政策及與客戶、供應商、僱員和其它主要持份者的關係之詳細討論載於本年報第68至79頁。進一步詳情亦可參閱本集團獨立成刊的《企業社會責任報告》，該報告可於本公司的企業網站下載(<http://www.wharfholdings.com>)。

附註：

(1) ISO 22000 食品安全管理系統

(2) ISO 9001：2015 品質管理系統，ISO/IEC 20000-1：2011 信息技術服務管理系統，及ISO 27001：2013 信息安全管理系統

董事會報告

(M) 附屬公司董事

於本財政年度內及截至二〇一七年三月九日(本公司董事會報告日期)，在本公司截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表列為附屬公司的全部該等公司擔任董事的全部人士之姓名臚列如下：

Andrea Limited

翟凱傑
陳黛妮
陳景全
陳國邦
陳錫華
陳穎儀

Chavalit Uttasart

張家龍*
張孟坤
趙應春
蔡小玲
周安橋
周明權
施道敦
符致遠*
符偉雄
郭勇
郝建民
海寧
何龍偉*
胡曉明
黃旋
許仲瑛
費恩信
柯禮賢*
關則豪
黎子明
林鎮安*
林銻銻*
李玉芳
凌緣庭

梁錦祥*
梁君彥
李國維
李雷
李建輝*
李駿
李青岸
李永前
李玉彬
凌妙顏
盧偉民
陸觀豪
馬惟善*
麥理勤*
莫畏文*
吳天海
溫福娘
包靜國
薛建平
邵永官
邵友松
孫力幹
孫騏*
史習平
譚偉才
陳金美
鄧思敬
湯聖明
曾展章
曹學昭
蔡光傑*
徐耀祥

魏青山
黃志光*
黃志潔*
黃光耀
黃佩芝
吳宗權
吳冠
吳勇為
葉忠孝
楊何蓓茵
易志明
嚴剛
楊應元
于家啟
ZEMAN Allan
張杰瑞*
張力
張路
張媛媛
張一
左勇權
王玲
毛立鵬
郭志成
凌學風
陳小平
陸美麗

* 於二〇一七年三月九日或之前已辭任董事
(上述姓名排列次序與本年報英文版本一致。)

獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司成員
(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128至199頁的九龍倉集團有限公司(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。此財務報表包括於二〇一六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的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二〇一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的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「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的《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。

獨立核數師報告

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，因此我們不會對這些事項提供單獨的意見。

已完工投資物業（「投資物業」）和發展中投資物業（「發展中投資物業」）的估值

請參閱綜合財務報表附註8及會計政策d

關鍵審計事項

截至二〇一六年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地主要城市持有投資物業組合（主要為零售店及辦公室），佔本集團總資產的72%。

二〇一六年十二月三十一日，本集團根據合資格的外部物業估值公司編制的獨立估值報告，評估投資物業的公允價值，外部估值公司考慮每項物業的淨收入，並計及歸復潛力及重新開發潛力（如適用）。

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，計入綜合損益表的投資物業公允價值淨變動佔本集團稅前溢利的4%。

我們把投資物業及發展中投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為該等物業代表了 貴集團大部分總資產，並且用於計算個別物業估值的假設和數據中的小幅調整或變動（匯總起來），可能對本集團的溢利產生重大影響，亦因為投資物業及發展中投資物業的估值存在主觀成分，需要重大的判斷和估計，特別是在確定市場租金和資本化率時，這增加了錯誤或潛在管理層偏向的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估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：

- 取得並檢查 貴集團聘用的外部估值公司編制的估值報告；
- 外部物業估值公司面談，討論並且對估值中採用的關鍵估計和假設提出疑問，包括現行市場租金、市場收益率和可比市場交易，並且評估外部物業估值公司在物業估值中的獨立性、客觀性、專業資格和專業技能；
- 在我們的內部物業估值專業人員協助下，評估外部物業估值公司採用的估值方法，並比較每項投資物業（包括市場租金和市場收益、可用的市場數據和政府統計資料）估值中採用的主要估計和假設；
- 對投資物業進行現場考察並在樣本基礎上，將租賃信息（包括市場租金和外部物業估值公司採用的住用率）與相關合同和相關文件進行比較。

我們就發展中投資物業的審計程序包括以下程序：

- 評估關鍵內部控制的設計、實施和操作對預算工程及每項物業開發的其他成本的準備、監察和管理的有效性；
- 將單位工程成本與國際物業及工程顧問出具的研究報告以及其他可用市場數據進行比較；及
- 在樣本基礎上，對發展中投資物業進行現場考察，與管理層討論每項物業開發的進度，並將觀察到的進度與管理層提供的最新開發預算進行比較。

評估在中國內地銷售的發展中物業(「發展中投資物業」)的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註 14 及會計政策 I(ii)

關鍵審計事項

截至二〇一六年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地的主要城市擁有許多物業開發項目，按成本及可變現淨值兩者之間的較低者入賬，總金額為港幣二百三十九億元。

於財務報告日，每項物業開發項目的可變現淨值是由 貴集團的內部物業估值人員進行計算。

發展中物業的可變現淨值計算需要管理層在編制和更新項目可行性研究，估計每項物業開發項目完工成本，評估每項物業的預期售價(參考附近物業的最新銷售交易和新物業的銷售率)以及估計未來銷售成本時行使重大判斷和估計，並且需要應用風險調整折現率來估計每項物業開發項目的未來貼現現金流量。

中國內地各地城市的地方政府推行房地產市場降溫措施(包括增加房屋按揭供款百分比和購房限制)，可能導致這些城市房價發生波動。

我們把評估中國內地發展中物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為估計每項物業開發項目的完工成本及每項物業開發項目的未來售價存在風險(特別是在中國內地目前的經濟環境下)，以及計算可變現淨值使用的估計和判斷中存在管理層偏向的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估中國內地發展中物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 評估關鍵內部控制的設計、實施和操作對預算工程及每項物業開發的其他成本的準備、監察和管理的有效性；
- 在樣本基礎上，對發展中投資物業進行現場考察，與管理層討論每項物業開發的進度，並將觀察到的進度與管理層提供的最新開發預算進行比較；
- 評估內部物業估價人員在物業估值中的獨立性、客觀性、專業資格和專業技能；
- 評估內部物業估值人員的估值方法以及評估他們在估值中採用的關鍵估計、數據輸入值和假設(包括將預期未來平均售價與現有市場數據(例如各項物業開發項目附近物業的最新交易價格)進行比較，將每項物業開發項目的完工成本與相似物業的公開可用工程成本資料(考慮物業類別及地點)及本集團的銷售預算計劃進行比較；
- 在樣本基礎上，對可變現淨值進行年終評估時，重新執行內部物業估值人員進行的計算，並將完成每項開發項目的預估成本與 貴集團的最新預算進行比較；及
- 執行敏感性分析，以確定該等估計的變動(單獨或匯總起來)是否會導致對發展中物業的重大錯報，並考慮關鍵估計中出現此類變動的可能性以及是否存在任何有關管理層偏向的證據。

獨立核數師報告

投資物業(「投資物業」)及開發物業(「開發物業」)的收入確認

請參閱綜合財務報表附註1及會計政策p

關鍵審計事項

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，來自投資物業及開發物業業務的收入佔 貴集團收入的83%。

二〇一六年十二月三十一日，物業銷售押金總額為港幣一百八十九億元。

來自投資物業的收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認，包括根據若干零售店鋪的營業額確定的或有租金。

來自開發物業的收入按正式買賣協議執行日及相關政府部門發佈佔用許可證/完工證明書兩者中的較後者確認。

我們把投資物業和開發物業的收入確認列為關鍵審計事項，因為其對 貴集團的重要性，而且每項物業開發項目收入確認的微小錯誤(單獨或匯總起來)，可能對 貴集團本年度溢利帶來重大影響。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業和開發物業收入確認的審計程序包括以下程序：

- 評估關鍵內部控制的設計、實施和操作對投資物業和發展物業業務收入確認的有效性；
- 在樣本的基礎上，將已收及應收固定租金收入與相關租賃信息(包括已簽署租賃協議列出的每月租金和租賃期)進行比較，並評估固定租金收入是否已計入適當的會計期間；
- 在樣本的基礎上，參考相關零售店提交的營業額報告，重新執行已收和應收或有租金的計算，並且評估或有租金是否已計入適當的會計期間並已進行核算；
- 檢查相關政府部門就每項開發物業項目的銷售和售前樣本出具的佔用許可證或完工證明書，並通過比較已收金額與銀行對賬單，以及評估收入應計入當前會計期間或應作為預售物業的押金延遲入賬，來評估是否已收到所選樣本的現金。

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。我們在核數師報告日前已取得「財務摘要」、「2016年摘要」、「管理層討論及分析」、「財務日誌」及「十年財務概覽」，以及預期會在核數師報告日後取得這些餘下未取得的信息。

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。

基於我們就在核數師報告日前已取得的其他信息執行的工作，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。

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。
- 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相關交易和事項。
- 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張穎嫻。

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

二〇一七年三月九日

綜合收益表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
收入	1	46,627	40,875
直接成本及營業費用		(25,145)	(21,282)
銷售及推銷費用		(1,485)	(1,560)
行政及公司費用		(1,526)	(1,632)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		18,471	16,401
折舊及攤銷	2	(1,406)	(1,548)
營業盈利	2	17,065	14,853
投資物業之公允價值增加		910	6,729
其它收入／(支出)淨額	3	6,252	(460)
		24,227	21,122
財務支出	4	(1,361)	(1,879)
除稅後所佔業績：			
聯營公司	10	923	1,156
合營公司	11	1,983	236
除稅前盈利		25,772	20,635
所得稅	5	(4,107)	(3,829)
是年盈利		21,665	16,806
應佔盈利			
公司股東		21,440	16,024
非控股股東權益		225	782
		21,665	16,806
每股盈利	7		
基本		港幣 7.07 元	港幣 5.29 元
攤薄後		港幣 7.07 元	港幣 5.29 元

在第 134 頁至 199 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註 6。

綜合全面收益表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是年盈利	21,665	16,806
其它全面收益		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	(827)	-
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
匯兌差額：	(5,139)	(5,554)
折算海外業務	(5,139)	(5,437)
轉撥至損益內 — 出售附屬公司	-	(117)
可供出售投資之重估虧損淨額：	-	(2,032)
重估虧損	-	(1,508)
轉撥至損益內 — 出售	-	(524)
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	(1,088)	(1,272)
其它	14	10
是年其它全面收益	(7,040)	(8,848)
是年全面收益總額	14,625	7,958
應佔全面收益總額：		
公司股東	14,813	7,629
非控股股東權益	(188)	329
	14,625	7,958

在第 134 頁至 199 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇一六年十二月三十一日

	附註	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	319,298	310,177
物業、廠房及設備	9	20,735	22,779
聯營公司權益	10	14,437	17,785
合營公司權益	11	16,710	17,612
可供出售投資	12	-	8,102
股本投資	12	5,723	-
商譽及其它無形資產	13	298	305
遞延稅項資產	22	654	700
衍生金融工具資產	16	247	585
其它非流動資產		252	237
		378,354	378,282
流動資產			
待沽物業	14	23,874	37,768
存貨		29	46
應收貿易及其它賬項	15	4,281	3,974
衍生金融工具資產	16	332	336
銀行存款及現金	17	36,957	23,510
		65,473	65,634
總資產			
		443,827	443,916
非流動負債			
衍生金融工具負債	16	(1,539)	(1,558)
遞延稅項負債	22	(10,633)	(10,748)
其它遞延負債		(305)	(334)
銀行借款及其它借款	20	(45,616)	(62,244)
		(58,093)	(74,884)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	18	(24,245)	(22,681)
銷售物業按金	19	(18,937)	(18,854)
衍生金融工具負債	16	(685)	(612)
應付稅項	5(d)	(1,283)	(1,242)
銀行借款及其它借款	20	(15,178)	(8,463)
		(60,328)	(51,852)
總負債			
		(118,421)	(126,736)
淨資產			
		325,406	317,180
資本及儲備			
股本	24	29,497	29,441
儲備		287,297	278,287
股東權益			
非控股股東權益		8,612	9,452
總權益			
		325,406	317,180

在第134頁至199頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席兼集團財務總監

綜合權益變動表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	股東權益						總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	投資重估及 其它儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總股東權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	
二〇一五年一月一日	29,376	740	8,868	266,511	305,495	8,616	314,111
於二〇一五年之權益變動：							
盈利	-	-	-	16,024	16,024	782	16,806
其它全面收益	-	(1,855)	(6,546)	6	(8,395)	(453)	(8,848)
全面收益總額	-	(1,855)	(6,546)	16,030	7,629	329	7,958
行使認股權	65	(15)	-	-	50	-	50
以股份為基礎作支付之費用	-	40	-	-	40	-	40
認股權失效	-	(28)	-	28	-	-	-
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	-	(3,819)	(3,819)	-	(3,819)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	-	(1,667)	(1,667)	-	(1,667)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	876	876
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(365)	(365)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	(4)	(4)
二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年一月一日	29,441	(1,118)	2,322	277,083	307,728	9,452	317,180
於二〇一六年之權益變動：							
盈利	-	-	-	21,440	21,440	225	21,665
其它全面收益	-	(784)	(5,853)	10	(6,627)	(413)	(7,040)
全面收益總額	-	(784)	(5,853)	21,450	14,813	(188)	14,625
行使認股權	56	(4)	-	-	52	-	52
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(14)	-	14	-	-	-
以股份為基礎作支付之費用	-	51	-	-	51	-	51
購入附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	(14)	(14)
認股權失效	-	(155)	-	155	-	-	-
已付二〇一五年第二次中期股息	-	-	-	(4,092)	(4,092)	-	(4,092)
已付二〇一六年第一次中期股息	-	-	-	(1,758)	(1,758)	-	(1,758)
附屬公司非控股股東減資	-	-	-	-	-	(48)	(48)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(590)	(590)
二〇一六年十二月三十一日	29,497	(2,024)	(3,531)	292,852	316,794	8,612	325,406

在第 134 頁至 199 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	17,965	15,951
營運資本變動	(a)	14,406	11,887
來自營業的現金	(a)	32,371	27,838
已付利息淨額		(1,497)	(1,808)
已付利息		(1,939)	(2,172)
已收利息		442	364
已收聯營公司／合營公司股息		1,572	1,061
已收投資股息		102	174
已付香港利得稅		(1,631)	(1,730)
已付香港以外地區稅項		(1,833)	(1,482)
營業業務所得的現金淨額		29,084	24,053
投資活動			
增加投資物業		(11,871)	(5,436)
增加物業、廠房及設備		(2,084)	(1,297)
增加備用節目		(122)	(116)
減少／(增加)聯營公司淨額		2,828	(1,592)
減少合營公司淨額		1,451	252
出售物業、廠房及設備所得		44	5
購入股本投資／可供出售投資		(371)	(5,827)
購入附屬公司權益		(49)	–
出售附屬公司及聯營公司所得		–	1,275
出售附屬公司所得	(c)	9,388	–
出售投資物業所得		711	–
出售股本投資／可供出售投資所得		1,923	5,447
增加到期日多於三個月銀行存款		(4,326)	(1)
投資活動所用的現金淨額		(2,478)	(7,290)
融資活動			
行使認股權所得		52	50
新增銀行及其它借款		16,234	19,261
償還銀行及其它借款		(25,839)	(25,361)
附屬公司非控股股東(減資)／注資		(48)	876
已付公司股東股息		(5,850)	(5,486)
已付非控股股東股息		(590)	(365)
融資活動所用的現金淨額		(16,041)	(11,025)
現金及現金等價項目增加		10,565	5,738
於一月一日現金及現金等價項目結存		23,409	18,625
匯率轉變的影響		(1,444)	(954)
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		32,530	23,409
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(b)	32,530	23,409

在第134頁至199頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表附註

a. 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
營業盈利	17,065	14,853
調整：		
利息收入	(460)	(363)
投資應收股息	(102)	(174)
折舊及攤銷	1,406	1,548
出售物業、廠房及設備之虧損	5	2
物業、廠房及設備減值	-	45
以股份為基礎作支付之費用	51	40
營業現金流入	17,965	15,951
增加待沽發展中物業	(6,210)	(8,337)
減少待沽物業	18,703	15,038
減少存貨	7	2
增加應收貿易及其它賬項	(789)	(188)
增加應付貿易及其它賬項	1,993	1,363
增加出售物業按金	83	4,358
增加/(減少)衍生金融工具	598	(334)
其它非現金項目	21	(15)
營運資本變動	14,406	11,887
來自營業的現金	32,371	27,838

b. 現金及現金等價項目

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註17)	36,957	23,510
減：到期日多於三個月銀行存款	(4,427)	(101)
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	32,530	23,409

c. 出售附屬公司淨額所得

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團出售附屬公司的權益給第三者。出售該等附屬公司之淨資產及現金流如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	2,111
其它資產	480
負債	(560)
淨資產出售	2,031
出售所得總額	9,500
淨資產出售賬面值	(2,031)
直接支出	(209)
出售盈利(附註3a)	7,260
出售附屬公司之所得的現金淨額及現金等價項目分析：	
出售所得總額	9,500
減：出售現金及現金等價項目	(91)
減：已付支出	(21)
出售所得的現金淨額及現金等價項目	9,388

財務報表附註

1. 分部資料

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

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港及中國內地。

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

酒店分部包括在亞太地區酒店業務，現本集團在亞太地區經營十四間酒店，其中六間為本集團擁有。

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

通訊、媒體及娛樂分部包括有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)所營運的收費電視、互聯網及多媒體服務及其它業務。分部並包括九倉電訊有限公司(「九倉電訊」)管理之電訊業務。本集團已於二〇一六年十一月將九倉電訊全部股權出售。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

a. 分部收入及收益之分析

二〇一六年度全年	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業之 公允價值 港幣百萬元	其它收入/ (支出)淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	合營公司 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
投資物業	15,289	12,541	910	(55)	(1,378)	-	-	12,018
香港	12,939	11,288	1,286	48	(1,333)	-	-	11,289
中國內地	2,350	1,253	(376)	(103)	(45)	-	-	729
發展物業	23,275	3,650	-	(457)	(52)	679	1,972	5,792
香港	1,985	387	-	-	-	5	1,633	2,025
中國內地	21,290	3,263	-	(457)	(52)	674	339	3,767
酒店	1,587	289	-	-	(4)	-	-	285
物流	2,748	719	-	(161)	(152)	244	11	661
碼頭	2,635	710	-	(120)	(152)	166	11	615
其它	113	9	-	(41)	-	78	-	46
通訊、媒體及娛樂	3,145	59	-	-	(29)	-	-	30
有線寬頻	1,406	(313)	-	1	(6)	-	-	(318)
電訊	1,739	372	-	(1)	(23)	-	-	348
內部分部收入	(295)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	45,749	17,258	910	(673)	(1,615)	923	1,983	18,786
投資及其它	878	455	-	6,925	254	-	-	7,634
企業支出	-	(648)	-	-	-	-	-	(648)
集團總額	46,627	17,065	910	6,252	(1,361)	923	1,983	25,772
二〇一五年度全年								
投資物業	14,470	11,759	6,729	111	(1,255)	-	-	17,344
香港	12,165	10,516	5,761	-	(1,246)	-	-	15,031
中國內地	2,305	1,243	968	111	(9)	-	-	2,313
發展物業	18,018	2,241	-	(1,542)	(93)	890	201	1,697
香港	-	(25)	-	-	-	18	(57)	(64)
中國內地	18,018	2,266	-	(1,542)	(93)	872	258	1,761
酒店	1,549	278	-	-	(4)	-	-	274
物流	2,848	689	-	627	(194)	266	35	1,423
碼頭	2,739	676	-	668	(194)	188	35	1,373
其它	109	13	-	(41)	-	78	-	50
通訊、媒體及娛樂	3,501	112	-	2	(34)	-	-	80
有線寬頻	1,510	(246)	-	2	(3)	-	-	(247)
電訊	1,991	362	-	-	(31)	-	-	331
其它	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)
內部分部收入	(298)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	40,088	15,079	6,729	(802)	(1,580)	1,156	236	20,818
投資及其它	787	464	-	342	(299)	-	-	507
企業支出	-	(690)	-	-	-	-	-	(690)
集團總額	40,875	14,853	6,729	(460)	(1,879)	1,156	236	20,635

財務報表附註

b. 內部分部收入之分析

	二〇一六年			二〇一五年		
	收入總額 港幣百萬元	內部分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	收入總額 港幣百萬元	內部分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	15,289	(168)	15,121	14,470	(148)	14,322
發展物業	23,275	-	23,275	18,018	-	18,018
酒店	1,587	-	1,587	1,549	-	1,549
物流	2,748	-	2,748	2,848	-	2,848
通訊、媒體及娛樂	3,145	(63)	3,082	3,501	(78)	3,423
投資及其它	878	(64)	814	787	(72)	715
	46,922	(295)	46,627	41,173	(298)	40,875

c. 分部營業資產之分析

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
投資物業	320,570	311,641
香港	261,459	252,904
中國內地	59,111	58,737
發展物業	55,144	73,239
香港	6,040	5,685
中國內地	49,104	67,554
酒店	8,361	7,728
物流	17,732	18,244
碼頭	16,727	17,245
其它	1,005	999
通訊、媒體及娛樂	1,193	3,918
有線寬頻	1,193	1,189
電訊	-	2,729
分部營業資產總額	403,000	414,770
未能分部企業資產	40,827	29,146
資產總額	443,827	443,916

未能分部企業資產主要包括若干金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
發展物業	25,000	29,332
物流	5,974	6,065
集團總額	30,974	35,397

d. 其它分部資料

	聯營公司及合營公司					
	資本性支出		權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
投資物業	12,407	5,355	-	-	106	118
香港	7,942	1,218	-	-	32	32
中國內地	4,465	4,137	-	-	74	86
發展物業	-	-	1,130	3,487	-	-
香港	-	-	243	155	-	-
中國內地	-	-	887	3,332	-	-
酒店	1,021	372	-	-	206	208
物流	431	294	-	8	421	457
碼頭	431	294	-	8	418	454
其它	-	-	-	-	3	3
通訊、媒體及娛樂	497	538	-	-	673	765
有線寬頻	238	207	-	-	324	351
電訊	259	331	-	-	349	414
集團總額	14,356	6,559	1,130	3,495	1,406	1,548

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣一億二千二百萬元(二〇一五年：港幣一億一千六百萬元)。除了(i)為若干發展物業及資產作出之減值撥備港幣十二億九千六百萬元，(ii)折舊及攤銷，及(iii)於二〇一五年，一項非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元，來自本集團被視作出售於綠城中國控股有限公司(「綠城」)的全部24.3%權益而產生外，本集團並無重大非現金支出。

e. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
香港	21,716	19,152	12,780	11,409
中國內地	24,860	21,685	4,234	3,406
新加坡	51	38	51	38
集團總額	46,627	40,875	17,065	14,853

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
香港	280,834	271,671	282,028	275,016
中國內地	94,239	101,340	120,972	139,754
集團總額	375,073	373,011	403,000	414,770

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干金融投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

財務報表附註

2. 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	161	162
— 物業、廠房及設備	1,075	1,190
— 租賃土地	60	69
— 備用節目	110	127
總折舊及攤銷	1,406	1,548
應收貿易賬項減值	1	10
物業、廠房及設備減值	—	45
員工成本(附註(i))	3,545	3,632
核數師酬金		
— 核數服務	24	23
— 其它服務	1	2
是年確認買賣物業之成本	18,634	15,000
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	71	74
投資物業租金收入(附註(ii))	(15,289)	(14,470)
投資物業直接營運支出	2,626	2,584
機器及設備之經營租賃的租金收入	(34)	(16)
利息收入(附註(iii))	(460)	(363)
投資股息收入	(102)	(174)
出售物業、廠房及設備之虧損	5	2

附註：

- i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二億九千一百萬元(二〇一五年：港幣二億八千七百萬元)並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣一百萬元(二〇一五年：港幣三百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣五千一百萬元(二〇一五年：港幣四千萬元)。
- ii. 租金收入包括或有租金港幣十一億一千三百萬元(二〇一五年：港幣十四億七千六百萬元)。
- iii. 由財務資產所得的利息收入港幣四億六千萬元(二〇一五年：港幣三億六千三百萬元)主要為銀行存款，並以攤銷成本入賬。

b. 董事酬金

根據新香港公司條例(第383章)附表1節規定，及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露的年度董事酬金披露如下：

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼、及 實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	二〇一六年 酬金總額 港幣千元	二〇一五年 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳光正(附註iv)	-	-	-	-	-	5,494
吳天海	225	7,827	11,500	18	19,570	22,958
周安橋	150	5,664	8,000	-	13,814	15,608
李玉芳	150	5,966	7,500	301	13,917	16,092
徐耀祥	150	5,094	6,500	-	11,744	13,437
凌緣庭	150	3,885	4,000	384	8,419	8,210
陳國邦	150	3,390	4,000	504	8,044	6,417
獨立非執行董事						
歐肇基(附註ii)	225	-	-	-	225	225
陳坤耀	150	-	-	-	150	150
錢果豐(附註iii)	-	-	-	-	-	150
方剛(附註ii)	225	-	-	-	225	225
捷成漢(附註ii)	225	-	-	-	225	225
李維文(附註v)	-	-	-	-	-	151
唐寶麟	150	-	-	-	150	150
楊永強(附註ii)	225	-	-	-	225	175
	2,175	31,826	41,500	1,207	76,708	89,667
二〇一五年總額	2,426	34,203	51,500	1,538	-	89,667

- i. 截至二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付／須付予本公司的董事。
- ii. 包括截至二〇一六年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的審核委員會成員酬金港幣七萬五千元(二〇一五年：港幣七萬五千元)。
- iii. 由二〇一六年一月一日起錢果豐先生已辭呈本公司的獨立非執行董事的職位。
- iv. 由二〇一五年五月十五日起吳光正先生卸任本公司主席及董事的職位。
- v. 由二〇一五年九月二日起李維文先生已辭呈本公司董事的職位。
- vi. 除以上酬金之外，本公司按採納的股份認購計劃授予本公司或其附屬公司之若干董事及僱員認股權。有關本公司授予股份認股權詳列於附註21(d)。

財務報表附註

c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事及集團其它僱員)之內而非為本公司董事的兩位(二〇一五年：一位)僱員的酬金相關資料分析如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
酬金總額		
薪金、津貼及實物福利	15	6
以股份為基礎作支付之費用(附註)	4	–
退休金計劃的供款及退休福利支出	4	1
酌情花紅	17	11
總額	40	18

附註：以股份為基礎作支付之費用是指在股份認購權計劃下以公允價值計量的認股權費用於綜合收益表內入賬。

	二〇一六年 人數	二〇一五年 人數
級別(以港幣計算)		
17,500,001元至18,000,000元	–	1
18,500,001元至19,000,000元	1	–
20,500,001元至21,000,000元	1	–
	2	1

3. 其它收入／(支出)淨額

其它收入淨額港幣六十二億五千二百萬元(二〇一五年：支出港幣四億六千萬元)主要包括：

- 出售九倉電訊的全部權益而產生的收益港幣七十二億六千萬元。
- 淨匯兌盈餘港幣三億零一百萬元(二〇一五年：港幣一億一千一百萬元)當中包括遠期外匯合約之公允價值盈餘港幣八千三百萬元(二〇一五年：港幣二千四百萬元)。
- 為若干發展物業及資產作出為數港幣十二億九千六百萬元的減值撥備。
- 於二〇一五年的支出淨額包括一項非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元，來自集團將綠城由聯營公司重新分類為金融投資時，被視作出售本集團於綠城的全部24.3%權益而產生，以及現代貨箱碼頭出售其於太倉集裝箱碼頭的50%權益而產生的一項收益港幣九億零八百萬元。

4. 財務支出

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	858	1,018
其它借款	1,036	938
總利息支出	1,894	1,956
其它財務支出	269	195
減：撥作資產成本	(565)	(678)
	1,598	1,473
公允價值(盈餘)／虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	72	379
利率掉期合約	(309)	27
	(237)	406
總額	1,361	1,879

- a. 利息資本化的平均年息率約為2.1%(二〇一五年：2.4%)。
- b. 總利息支出包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出為港幣十五億二千七百萬元(二〇一五年：港幣十六億零五百萬元)。
- c. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

財務報表附註

5. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	1,748	1,592
— 以往年度稅項準備之高估	(7)	(21)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	1,133	1,073
— 以往年度稅項準備之低估／(高估)	9	(5)
	2,883	2,639
中國土地增值稅(附註5(c))	718	411
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	23	488
源自及撥回暫時差異	537	304
以往未確認稅項虧損現在確認	(54)	(13)
	506	779
總額	4,107	3,829

- 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇一五年：16.5%)稅率計算。
- 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照25%(二〇一五年：25%)稅率計算及中國預提所得稅按照最多10%稅率計算。
- 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- 於財務狀況表內的應收／應付稅項預期於一年內收回／繳納。
- 截至二〇一六年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十一億七千萬元(二〇一五年：港幣十億八千二百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。
- 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國附屬公司之累計盈利作出稅項準備港幣一億五千九百萬元(二〇一五年：港幣一億四千五百萬元)是由於該盈利於可見之未來會派發股息至其境外直接控股公司。

g. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
除稅前盈利	25,772	20,635
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	4,129	3,553
非扣減支出的稅項影響	959	375
非應課稅收入的稅項影響	(1,763)	(242)
投資物業之公允價值轉變的稅項影響	(212)	(951)
以往年度稅項準備的低估／(高估)淨額	2	(26)
未予以確認的稅項虧損額	374	487
未確認的稅項虧損額抵銷	(191)	(138)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	(54)	(13)
未確認暫時差異的影響	-	(30)
買賣物業的土地增值稅	718	411
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	(14)	258
已派發／可能派發股息預提所得稅	159	145
實際的總稅項支出	4,107	3,829

6. 股東應佔股息

	二〇一六年 每股港幣元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 每股港幣元	二〇一五年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之首次中期股息	0.58	1,758	0.55	1,667
結算日後宣布派發之第二次中期股息	1.57	4,760	1.35	4,092
	2.15	6,518	1.90	5,759

- a. 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千二百萬股(二〇一五年：三十億三千一百萬股)普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一五年第二次中期股息港幣四十億九千二百萬元已於二〇一六年批准及派發。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣二百一十四億四千萬元(二〇一五年：港幣一百六十億二千四百萬元)及年內已發行之普通股加權平均數三十億三千一百萬股(二〇一五年：三十億三千一百萬股)而計算。

財務報表附註

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 成本值或估值			
二〇一五年一月一日	276,629	25,261	301,890
匯率調整	(2,390)	(884)	(3,274)
增添	647	4,550	5,197
轉撥	(1,340)	975	(365)
重估盈餘	6,567	162	6,729
二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年一月一日	280,113	30,064	310,177
匯率調整	(2,517)	(1,060)	(3,577)
增添	7,156	5,129	12,285
出售	(662)	–	(662)
轉撥	4,110	(3,945)	165
重估盈餘	841	69	910
二〇一六年十二月三十一日	289,041	30,257	319,298
b. 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇一六年估值	289,041	13,556	302,597
成本值	–	16,701	16,701
	289,041	30,257	319,298
二〇一五年估值	280,113	12,740	292,853
成本值	–	17,324	17,324
	280,113	30,064	310,177

於年內，以成本值入賬的興建中投資物業增添數額為港幣四十三億八千二百萬元（二〇一五年：港幣四十億六千九百萬元）。

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
c. 業權：			
二〇一六年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	219,202	–	219,202
中期契約	28,017	13,579	41,596
	247,219	13,579	260,798
位於香港以外			
中期契約	41,822	16,678	58,500
	289,041	30,257	319,298
二〇一五年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	211,375	–	211,375
中期契約	27,724	13,001	40,725
	239,099	13,001	252,100
位於香港以外			
中期契約	41,014	17,063	58,077
	280,113	30,064	310,177

d. 投資物業重估

本集團興建中的投資物業在公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者會以公允價值計量。

於二〇一六年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司－萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如有)，按市值對投資物業作出估值。

投資物業重估時產生之盈餘或虧絀，已於綜合收益表中以「投資物業之公允價值增加」一項列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《財報準則》第13號公允價值計算所界定估值方法採用的輸入元素分為三個級別。級別分類的說明如下：

第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

本集團以公允價值計量的投資物業並沒有歸類為第一級及第二級。歸類為第三級估值的本集團投資物業分析如下：

	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	第三級 住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
經常性以公允價值計量					
於二〇一六年十二月三十一日					
香港	150,165	84,198	26,001	411	260,775
中國內地	18,245	19,816	3,761	-	41,822
	168,410	104,014	29,762	411	302,597
於二〇一五年十二月三十一日					
香港	149,325	76,982	25,282	250	251,839
中國內地	18,292	21,493	1,229	-	41,014
	167,617	98,475	26,511	250	292,853

財務報表附註

年內該等第三級公允價值計量金額的變動情況如下：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一五年一月一日	276,629	9,577	286,206
匯率調整	(2,390)	–	(2,390)
增添	647	481	1,128
轉撥	(1,340)	2,520	1,180
重估盈餘	6,567	162	6,729
於二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年一月一日	280,113	12,740	292,853
匯率調整	(2,517)	–	(2,517)
增添	7,156	747	7,903
出售	(662)	–	(662)
轉撥	4,110	–	4,110
重估盈餘	841	69	910
於二〇一六年十二月三十一日	289,041	13,556	302,597

截至二〇一五及二〇一六年十二月三十一日止年度並沒有於第一級及第二級之間調動、或於第三級轉入或轉出。

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

估值過程

本集團由獨立估值師進行估值評估，透過查證所有主要數據及評估物業估值的合理性以作財務報告之目的。於每個中期及年度報告日，估值報告會對公允價值計量的變動作出分析並由高級管理人員作出審閱及批准。

估值方法

在香港及中國內地已落成的寫字樓及商場物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並考慮其收益率的重大調整的風險。

若干位於香港仍在發展／重新發展中的寫字樓及住宅物業，其估值乃按重新發展為基準，以發展／重新發展的物業假設於評估日落成時之公允價值減去預計建築成本、財務成本及溢利和風險系數。

第三級的估值方法

已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

	資本化比率		加權平均值	
	二〇一六年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一五年
香港			每平方呎港幣	每平方呎港幣
— 商場	5.1%	5.2%	287	285
— 寫字樓	4.2%	4.2%	51	49
— 住宅	4.0%	4.0%	58	58
中國內地			每平方米人民幣	每平方米人民幣
— 商場	7.1%	7.1%	346	388
— 寫字樓	6.4%	6.4%	171	186
— 住宅	6.4%	5.0%	305	242

投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

估值師按興建中投資物業於結算日的市場狀況估算物業的至完成期成本及溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識所製作的發展預算一致。興建中投資物業的公允價值與成本及風險系數呈負面相關性。

- e. 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為二年至十年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。
- f. 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低未來可收的租約收入摘要如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
於一年內	11,553	11,616
於一年後但五年內	16,171	17,187
於五年後	1,347	1,333
	29,071	30,136

財務報表附註

9. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	通訊媒體及 娛樂設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 成本值						
二〇一五年一月一日	4,897	7,986	2,110	17,871	12,146	45,010
匯率調整	(160)	(143)	(119)	(214)	–	(636)
增添	5	344	32	553	428	1,362
出售	–	–	–	(107)	(42)	(149)
出售一間附屬公司	(606)	–	–	(2,148)	–	(2,754)
撤銷	–	–	–	(14)	–	(14)
重新分類	12	447	–	70	–	529
二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年一月一日	4,148	8,634	2,023	16,011	12,532	43,348
匯率調整	(164)	(176)	(123)	(225)	–	(688)
增添	1	1,000	68	537	465	2,071
出售	–	–	–	(122)	(105)	(227)
出售附屬公司	–	–	–	(1,367)	(6,960)	(8,327)
重新分類	–	–	(21)	(150)	234	63
二〇一六年十二月三十一日	3,985	9,458	1,947	14,684	6,166	36,240
累積折舊及減值						
二〇一五年一月一日	982	1,431	–	8,102	9,468	19,983
匯率調整	(19)	(45)	–	(57)	–	(121)
本年折舊	69	92	–	717	543	1,421
出售時撥回	–	–	–	(102)	(40)	(142)
出售一間附屬公司	(117)	–	–	(573)	–	(690)
撤銷	–	–	–	(14)	–	(14)
減值	–	–	–	44	1	45
重新分類	–	–	–	87	–	87
二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年一月一日	915	1,478	–	8,204	9,972	20,569
匯率調整	(21)	(51)	–	(69)	–	(141)
本年折舊	60	101	–	652	483	1,296
出售時撥回	–	–	–	(74)	(104)	(178)
出售附屬公司	–	–	–	(1,172)	(5,044)	(6,216)
重新分類	–	–	–	128	47	175
二〇一六年十二月三十一日	954	1,528	–	7,669	5,354	15,505
賬面淨值						
二〇一六年十二月三十一日	3,031	7,930	1,947	7,015	812	20,735
二〇一五年十二月三十一日	3,233	7,156	2,023	7,807	2,560	22,779

興建中的酒店物業包括美利大廈因其應佔土地及建築成本不能可靠地分配，其總額港幣五十八億六千八百萬元(二〇一五年：港幣四十九億四千七百萬元)已包括在酒店及會所物業內，不需作出折舊。

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	通訊媒體及 娛樂設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
b. 業權						
二〇一六年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	81	139	–	6	–	226
中期契約	853	5,934	–	2,769	–	9,556
	934	6,073	–	2,775	–	9,782
位於香港以外						
中期契約	2,097	1,857	1,947	1,493	–	7,394
	3,031	7,930	1,947	4,268	–	17,176
二〇一五年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	82	122	–	6	–	210
中期契約	886	5,023	–	2,923	–	8,832
	968	5,145	–	2,929	–	9,042
位於香港以外						
中期契約	2,265	2,011	2,023	1,613	–	7,912
	3,233	7,156	2,023	4,542	–	16,954

c. 物業、廠房及設備減值

於每個結算日管理層會對物業、廠房及設備的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。該評估會以每個資產的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)的可收回數額來進行評估。於二〇一五年，因考慮淘汰若干設備而作出減值撥備港幣四千五百萬元，並已確認於綜合收益表內。

財務報表附註

10. 聯營公司權益

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
應佔資產淨值	6,627	7,225
商譽	1,961	1,961
應收聯營公司款項	8,588	9,186
	5,849	8,599
應付聯營公司款項(附註18)	14,437	17,785
	(3,390)	(3,083)
	11,047	14,702

- a. 於二〇一六年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第197至198頁。
- b. 在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司的貸款合共港幣三億七千一百萬元(二〇一五年：港幣三億七千一百萬元)，為無抵押及附帶利息貸款。該等貸款為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。款項並沒有逾期或出現減值。

在應付聯營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

- c. 聯營公司包括總額港幣十九億六千一百萬元(二〇一五年：港幣十九億六千一百萬元)的商譽，其中主要為本集團持有67.6%權益的附屬公司－現代貨箱碼頭購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生。該交易是根據於二〇〇七年簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- d. 上述所有聯營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。
- e. **聯營公司財務資料摘要**

於二〇一六年十二月三十一日，本集團沒有個別主要聯營公司。

個別非重要聯營公司總計資料如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
個別非重要聯營公司於綜合財務報表中的總賬面值	8,588	9,186
本集團應佔聯營公司總額		
持續性經營盈利	923	1,156
其它全面收益	(503)	(462)
全面收益總額	420	694

11. 合營公司權益

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
應佔資產淨值	7,812	7,999
應收合營公司款項	8,898	9,613
	16,710	17,612
應付合營公司款項(附註18)	(1,875)	(2,524)
	14,835	15,088

於二〇一六年十二月三十一日各主要合營公司之有關資料已詳列於第198頁。本集團主要合營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。

在應收合營公司款項中包括借給合營公司的貸款港幣三十三億六千三百萬元(二〇一五年：港幣三十一億二千一百萬元)，為附帶利息貸款。應收合營公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月收回。該等應收款項並沒有逾期或出現減值。

應付合營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

本集團沒有個別重要的合營公司。合營公司總計資料如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
個別非重要合營公司於綜合財務報表中的總賬面值	7,812	7,999
本集團應佔合營公司總額		
持續性經營盈利	1,983	236
其它全面收益	(585)	(810)
全面收益總額	1,398	(574)

財務報表附註

12. 股本投資／可供出售投資

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
上市投資		
— 香港上市	4,265	6,493
— 海外上市	1,432	1,583
非上市投資	26	26
	5,723	8,102

13. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本值			
於二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日	305	12	317
增添	43	—	43
出售附屬公司	(50)	—	(50)
於二〇一六年十二月三十一日	298	12	310
累計攤銷			
於二〇一五年一月一日、二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年十二月三十一日	—	12	12
賬面淨值			
於二〇一六年十二月三十一日	298	—	298
於二〇一五年十二月三十一日	305	—	305

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一六年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以使用價值計算。經測試後並不需作出減值。

14. 待沽物業

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
待沽發展中物業	20,365	32,289
待沽物業	3,509	5,479
	23,874	37,768

- a. 於二〇一六年十二月三十一日，預期港幣一百零一億八千四百萬元(二〇一五年：港幣一百七十七億八千一百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。
- b. 待沽發展中物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業的訂金港幣二億九千六百萬元(二〇一五年：港幣三億九千四百萬元)。
- c. 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中較底數額報值。於二〇一六年十二月三十一日，按可變現淨值報值的物業總面賬為港幣三十億三千七百萬元(二〇一五年：港幣六十六億四千萬元)。
- d. 於二〇一六年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	2	566
位於香港以外 長期契約	15,788	24,955
中期契約	221	626
	16,011	26,147

財務報表附註

15. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

於二〇一六年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下:

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	411	625
三十一日至六十日	70	167
六十一日至九十日	31	74
九十日以上	143	105
其它應收賬項及預付	655	971
	3,626	3,003
	4,281	3,974

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

b. 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損是在準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關的數額的可能性極低時，則減值虧損會直接在應收貿易賬項內撇銷。

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分分析如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
於一月一日	86	91
減值撥備	1	10
撇銷未能收回款項	(1)	(15)
出售附屬公司	(63)	-
於十二月三十一日	23	86

c. 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一六年十二月三十一日，95%(二〇一五年：94%)的集團應收貿易賬項並沒有減值，而當中的78%(二〇一五年：86%)為沒有逾期或逾期少於兩個月。

本集團考慮歷史及前瞻性因素後，由於顧客的信貸質素沒有重大改變，已過期結餘被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

16. 衍生金融工具

	二〇一六年		二〇一五年	
	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
於收益表按公允價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	264	73	394	40
浮息至定息利率掉期合約	9	168	–	447
跨貨幣利率掉期合約	152	1,479	527	1,556
遠期外匯合約	154	504	–	127
總額	579	2,224	921	2,170
分析				
流動	332	685	336	612
非流動	247	1,539	585	1,558
總額	579	2,224	921	2,170

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇一六年		二〇一五年	
	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
定息至浮息利率掉期合約				
到期日少於一年	76	2	6	–
到期日在一至五年	60	23	161	26
到期日多於五年	128	48	227	14
	264	73	394	40
浮息至定息利率掉期合約				
到期日在一至五年	3	131	–	310
到期日多於五年	6	37	–	137
	9	168	–	447
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	107	3	1	154
到期日在一至五年	33	1,152	307	683
到期日多於五年	12	324	219	719
	152	1,479	527	1,556
遠期外匯合約				
到期日少於一年	5	504	–	43
到期日在一至五年	149	–	–	84
	154	504	–	127
總額	579	2,224	921	2,170

財務報表附註

- a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	17,671	21,690
浮息至定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	29,247	19,226
遠期外匯合約	30,233	42,719

- b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。
- c. 於年內遠期外匯合約的盈餘為港幣八千三百萬元(二〇一五年：盈餘港幣二千四百萬元)，於綜合收益表內確認。
- d. 於年內跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公允價值分別為虧損港幣七千二百萬元(二〇一五年：港幣三億七千九百萬元)及盈餘港幣三億零九百萬元(二〇一五年：虧損港幣二千七百萬元)，於綜合收益表內的財務支出確認。
- e. 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議在若干情況可供抵銷的機制下進行衍生工具交易。於二〇一六年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具因沒有一方人士行使其權利去抵銷於財務報表已確認的數額。

17. 銀行存款及現金

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
銀行存款及現金	36,957	23,510

於二〇一六年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a. 存放在中國內地的銀行存款等同為港幣一百九十六億零八百萬元(二〇一五年：港幣二百二十八億四千一百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。
- b. 只限用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款人民幣十一億八千四百萬元折合港幣十三億二千四百萬元(二〇一五年：人民幣三十一億七千八百萬元折合港幣三十七億九千三百萬元)。

銀行存款年實際利率為1.9%(二〇一五年：1.9%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
人民幣	19,988	22,772
港幣	15,560	435
美元	1,399	288
新加坡幣	8	11
其它貨幣	2	4
	36,957	23,510

18. 應付貿易及其它賬項

於二〇一六年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	349	390
三十一日至六十日	261	258
六十一日至九十日	39	32
九十日以上	188	128
	837	808
租金及客戶按金	4,129	3,982
建築成本應付賬項	8,112	7,980
應付聯營公司款項	3,390	3,083
應付合營公司款項	1,875	2,524
其它應付賬項	5,902	4,304
	24,245	22,681

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣四十四億二千六百萬元(二〇一五年：三十八億一千九百萬元)，主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

19. 銷售物業按金

銷售物業按金港幣三十四億五千一百萬元(二〇一五年：四十二億八千一百萬元)預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

財務報表附註

20. 銀行借款及其它借款

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
攤還年期少於一年	10,254	2,363
攤還年期在一至二年	4,081	10,255
攤還年期在二至五年	12,788	10,495
攤還年期多於五年	5,474	7,752
	32,597	30,865
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	985	1,991
攤還年期在一至二年	3,408	360
攤還年期在二至五年	1,965	1,617
攤還年期多於五年	335	–
	6,693	3,968
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	3,939	4,109
攤還年期在一至二年	2,606	2,500
攤還年期在二至五年	14,959	29,265
	21,504	35,874
銀行借款及其它借款總額	60,794	70,707
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	15,178	8,463
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	39,807	54,492
攤還年期多於五年	5,809	7,752
	45,616	62,244
銀行借款及其它借款總額	60,794	70,707

a. 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位(包括詳列於附註23(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
港幣	50,121	68,579
人民幣	10,673	2,128
	60,794	70,707

- b. 集團借貸利率(包括詳列於附註23(a)及(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)如下：

	二〇一六年		二〇一五年	
	實際 利率 %	港幣百萬元	實際 利率 %	港幣百萬元
定息借貸				
債券及票據	3.0%	8,060	3.0	3,787
銀行借款	2.6%	8,230	2.6	8,230
		16,290		12,017
浮息借貸				
債券及票據	3.5%	24,537	3.0	27,078
銀行借款	2.6%	19,967	2.0	31,612
		44,504		58,690
借貸總額		60,794		70,707

- c. 除了合共港幣一百一十九億七千八百萬元(二〇一五年：港幣一百五十一億四千五百萬元)的貸款是以公允價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。
- d. 本集團的借貸總額包括若干於中國內地的附屬公司、現代貨箱碼頭、有線寬頻及海港企業的銀行借款合共港幣一百二十五億五千二百萬元(二〇一五年：港幣一百四十四億七千六百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇一六年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣一百七十七億零五百萬元(二〇一五年：港幣二百四十二億七千八百萬元)的若干發展中物業、投資物業和物業、廠房及設備以作擔保。
- f. 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候有關集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

21. 以股份為基礎作支付的交易

本公司於二〇一一年六月採納股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i) 根據認股權書面要約（內載向合資格參與人授出認股權的要約）內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；(ii) 公司股份在認股權授予日期的收市價（以聯交所日報表所載者為準）；(iii) 公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價（同樣以聯交所日報表所載者為準）；及(iv) 一股公司股份的面值（於二〇一四年三月三日生效之新香港《公司條例》（第622章）已廢除票面價，此項並不適用）。已授予認股權分為五部份，當中第一部份已於授予日歸屬，餘下四部份於授予日後一至四年間歸屬。

a. 授予認股權詳情如下：

	認股權數目	認股權合約期
授予董事認股權：		
— 於二〇一一年七月四日（於二〇一六年期滿失效）	9,000,000	認股權授予 日後五年
— 於二〇一三年六月五日	11,750,000	
— 於二〇一六年七月七日	14,500,000	
授予其它僱員認股權：		
— 於二〇一一年七月四日（於二〇一六年期滿失效）	3,100,000	認股權授予 日後五年
— 於二〇一三年六月五日	1,500,000	
已授予認股權總額	39,850,000	

b. 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量。於二〇一六年十二月三十一日年度授予的認股權之公允價值乃根據「Binomial Model」定價模式並按授予認股權的條款及條件計量。認股權之公允價值及假設如下：

授予日	二〇一六年七月七日
授予日之公允價值	港幣 4.23 元至港幣 7.77 元
授予日之股價	港幣 46.80 元
行使價	港幣 46.90 元
預期波幅	29.7%
認股權年期	5 年
預期息率	4.06%
無風險利率	0.60%

預期波幅是根據過往之波幅（以認股權加權平均剩餘年期計算），再調整因公眾知悉的資訊影響未來波幅的預期變動。預期股息按過往的股息而釐定。主觀輸入假設的變動可能重大影響公允價值的估計。

c. 認股權的變動及加權平均行使價如下：

二〇一六年			認股權數目						
授予日	行使價	行使期	於二〇一六年 一月一日	年度內 授予	年度內 行使	年度內 失效	於二〇一六年 十二月三十一日	二〇一六年 十二月三十一日 可供行使	剩餘合約期
二〇一一年 七月四日	55.15	二〇一一年七月五日至 二〇一六年七月四日	9,620,000	-	-	(9,620,000)	-	-	-
二〇一三年 六月五日	70.20	二〇一三年六月六日至 二〇一八年六月五日	10,500,000	-	-	-	10,500,000	8,400,000	1.5年
二〇一六年 七月七日	46.90	二〇一六年七月八日至 二〇二一年七月七日	-	14,500,000	(1,100,000)	-	13,400,000	1,800,000	4.5年
			20,120,000	14,500,000	(1,100,000)	(9,620,000)	23,900,000	10,200,000	
加權平均行使價(港幣)			63.00	46.90	46.90	55.15	57.14	66.09	

二〇一五年			認股權數目						
授予日	行使價	行使期	於二〇一五年 一月一日	年度內 授予	年度內 行使	年度內 失效	於二〇一五年 十二月三十一日	二〇一五年 十二月三十一日 可供行使	剩餘合約期
二〇一一年 七月四日	55.15	二〇一一年七月五日至 二〇一六年七月四日	10,820,000	-	(900,000)	(300,000)	9,620,000	9,620,000	0.5年
二〇一三年 六月五日	70.20	二〇一三年六月六日至 二〇一八年六月五日	12,500,000	-	-	(2,000,000)	10,500,000	6,300,000	2.5年
			23,320,000	-	(900,000)	(2,300,000)	20,120,000	15,920,000	
加權平均行使價(港幣)			63.22	-	55.15	68.24	63.00	61.11	

年內，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣55.63元(二〇一五年：港幣59.12元)。

d. 就本公司授予公司董事之認股權，依據本集團會計政策附註(V)(i)估計，於截至二〇一五及二〇一六年十二月三十一日止期間確認於綜合收益表內之相關支出如下：

	二〇一六年 港幣千元	二〇一五年 港幣千元
吳光正(由二〇一五年五月十五日起退任)	-	2,656
吳天海	14,857	7,235
周安橋	10,319	7,235
李玉芳	10,319	7,235
徐耀祥	5,160	4,131
凌緣庭	3,586	2,670
陳國邦(由二〇一五年五月十五日起獲委任)	3,586	1,690
	47,827	32,852

財務報表附註

22. 遞延稅項

a. 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
遞延稅項負債	10,633	10,748
遞延稅項資產	(654)	(700)
遞延稅項負債淨額	9,979	10,048

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	超逾有關折舊 之折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一五年一月一日	2,902	7,498	(124)	(524)	9,752
於綜合收益表扣除	270	488	(4)	25	779
匯兌調整	(39)	(456)	11	1	(483)
二〇一五年十二月三十一日 及二〇一六年一月一日	3,133	7,530	(117)	(498)	10,048
於綜合收益表扣除	341	23	48	94	506
購買附屬公司	20	-	-	(8)	12
出售附屬公司	(148)	-	9	58	(81)
匯兌調整	(49)	(478)	20	1	(506)
二〇一六年十二月三十一日	3,297	7,075	(40)	(353)	9,979

b. 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	二〇一六年		二〇一五年	
	可扣稅之暫時 差異/稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅務資產 港幣百萬元	可扣稅之暫時 差異/稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅務資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時性差異	479	120	446	111
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
— 香港	4,529	747	4,481	739
— 香港以外	3,446	862	3,110	778
	7,975	1,609	7,591	1,517
	8,454	1,729	8,037	1,628

於二〇一六年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。香港以外的稅務虧損(主要來自中國內地)則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。

23. 財務風險管理及公允價值

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責制定、維繫及監察集團的財務管理政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。集團的庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

集團在必要時，會以遠期外匯合約、利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約等衍生工具，作為融資、對沖及風險管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大損杆效益的金融產品。

a. 利率風險

集團的利率風險主要來自集團借款，浮息借貸使集團承擔現金流量利率風險，定息借貸則使集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險，集團透過界定政策及以減低集團的資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣九十五億二千九百萬元(二〇一五年：港幣一百一十九億一千萬元)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

為了保證未來數年部分的確實的資金成本，集團簽訂了若干名義數額為港幣八十二億三千萬元的十至十五年浮息至定息利率掉期合約，同時亦簽定了二年同等名義數額的定息至浮息利率掉期合約。該等安排由二〇一一年至二〇一二年往後的八至十三年，有效地將集團部份的浮息借貸鎖定範圍由2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一六年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，大約73%(二〇一五年：83%)集團的借貸為浮息，餘下27%(二〇一五年：17%)則為定息(見附註20(b))。

根據於二〇一六年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%(二〇一五年：1%)及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣一億四千一百萬元(二〇一五年：四億七千三百萬元)。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於結算日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於結算日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對本集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一五年相同的基準進行。

b. 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營首要在香港及次要在中國內地，現金流亦大部份以港幣及人民幣為本位，集團因此承擔中國內地的物業發展及有關港口營運投資人民幣的外幣風險。

本集團也需要就以美元、日元及新加坡幣為單位的借款承擔外幣風險。預計的外幣支出主要與利息支出、本金還款和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，本集團可簽訂遠期外匯合約及掉期合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

財務報表附註

本集團的大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國內地投資項目現有及將來資本性開支的財務成本，集團採用一分散融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。按照現有的會計準則，掉期合約及遠期外匯合約以市值列報及市值變動於綜合收益表確認。

下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結餘，均不會計入貨幣風險。

	二〇一六年					二〇一五年				
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	澳元 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	澳元 百萬元
本集團										
銀行存款及現金	155	517	-	-	-	6	147	-	-	-
可供出售投資	-	-	-	-	-	203	-	-	-	-
股本投資	184	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應收貿易及其它賬項	3	-	-	-	-	7	-	-	-	-
應付貿易及其它賬項	(31)	(8)	(28)	(1)	(2)	(32)	-	(4)	-	(2)
銀行借款及其它借貸	(1,895)	(5,800)	(11,958)	(260)	(110)	(3,279)	(1,950)	(11,955)	(420)	(110)
公司間結存	24	4,331	-	(250)	-	23	330	-	(250)	-
已確認資產及負債產生的 風險總額	(1,560)	(960)	(11,986)	(511)	(112)	(3,072)	(1,473)	(11,959)	(670)	(112)
遠期外匯合約的名義數額										
— 於收益表按公允價值處理	2,870	-	52,764	-	-	4,636	-	52,764	-	-
跨貨幣利率掉期合約名義數額	(838)	1,800	(40,764)	510	110	(938)	1,950	(40,764)	670	110
機會極高的預測採購	(53)	-	-	-	-	(82)	-	-	-	-
整體風險淨額	419	840	14	(1)	(2)	544	477	41	-	(2)

此外，於二〇一六年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司(以人民幣為功能貨幣)也持有以港幣/美元為本位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項、銀行借款及公司間借款而承擔港幣/美元的外幣風險，分別為港幣二億二千五百萬元、港幣六百萬元、港幣五億二千六百萬元及港幣三億三千四百萬元(二〇一五年：港幣三億三千二百萬元、港幣八百萬元、港幣十八億五千一百萬元及港幣三億二千八百萬元)。

根據於二〇一六年十二月三十一日進行的敏感度分析，估計會導致本集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動，預期對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步對中國內地業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升/下降1%(二〇一五年：1%)，本集團權益總額將增加/減少港幣八億四千三百萬元(二〇一五年：港幣十一億三千七百萬元)。

c. 權益價格風險

本集團需要承擔股本投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選股本投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一六年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的上市股本投資市值每增加／減少10%（所有其它可變因素維持不變），不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣五億七千萬（二〇一五年：八億零八百萬元）。分析是以與二〇一五年相同的基準進行。

d. 流動性風險

集團有一保守流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及滿足短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照公司已制定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於結算日以合約未折現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息按結算日當時利率及匯率計算的利息支出）和本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	1年內或 接獲通知時 港幣百萬元	1年後 但2年內 港幣百萬元	2年後 但5年內 港幣百萬元	5年後 港幣百萬元
二〇一六年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(60,794)	(65,379)	(16,892)	(11,958)	(29,188)	(7,341)
應付貿易及其它賬項	(24,245)	(24,245)	(19,819)	(2,919)	(1,273)	(234)
遠期外匯合約	(350)	(350)	(499)	12	72	65
跨貨幣利率掉期合約	(1,327)	(967)	63	(357)	(579)	(94)
利率掉期合約	32	45	28	(48)	46	19
	(86,684)	(90,896)	(37,119)	(15,270)	(30,922)	(7,585)
二〇一五年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(70,707)	(74,345)	(7,443)	(14,856)	(43,460)	(8,586)
應付貿易及其它賬項	(22,681)	(22,681)	(18,862)	(2,091)	(1,529)	(199)
遠期外匯合約	(127)	(127)	(43)	(14)	(43)	(27)
跨貨幣利率掉期合約	(1,029)	(501)	(9)	123	(284)	(331)
利率掉期合約	(93)	48	(9)	48	(52)	61
	(94,637)	(97,606)	(26,366)	(16,790)	(45,368)	(9,082)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還，而於二〇一六年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣五百三十四億元（二〇一五年：港幣六百四十八億元）。

e. 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等價項目及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

財務報表附註

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註27列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

f. 資產及負債的公允價值

i. 以公允價值列報的資產及負債

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性詳述附註8(d)。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	公允價值計量於二〇一六年 十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
股本投資：			
— 上市投資	5,697	-	5,697
— 非上市投資	-	26	26
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	-	154	154
— 利率掉期合約	-	273	273
— 跨貨幣利率掉期合約	-	152	152
	5,697	605	6,302
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	-	504	504
— 利率掉期合約	-	241	241
— 跨貨幣利率掉期合約	-	1,479	1,479
銀行借款及其它借款			
— 債券及票據	-	11,978	11,978
	-	14,202	14,202

	公允價值計量於二〇一五年 十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
可供出售投資：			
— 上市投資	8,076	—	8,076
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	394	394
— 跨貨幣利率掉期合約	—	527	527
	8,076	921	8,997
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	127	127
— 利率掉期合約	—	487	487
— 跨貨幣利率掉期合約	—	1,556	1,556
銀行借款及其它借款			
— 債券及票據	—	14,217	14,217
— 銀行借款	—	928	928
	—	17,315	17,315

於二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日年度，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

ii. 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或折舊報值的金融資產及負債對其於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

財務報表附註

g. 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其它利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註20)	60,794	70,707
減：銀行存款及現金(附註17)	(36,957)	(23,510)
負債淨額	23,837	47,197
股東權益	316,794	307,728
總權益	325,406	317,180
負債淨額與股東權益比率	7.5%	15.3%
負債淨額與總權益比率	7.3%	14.9%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

24. 股本及儲備

a. 股本

	二〇一六年 股數(百萬)	二〇一五年 股數(百萬)	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
一月一日	3,031	3,030	29,441	29,376
行使認股權	1	1	56	65
十二月三十一日	3,032	3,031	29,497	29,441

根據香港公司條例第135條，公司普通股並無票面值。

普通股持有人擁有不時收取已宣佈之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於所有普通股均同等享有本公司的剩餘資產。

- b. 除了股本及其它法定資本儲備外，本集團權益包括處理重估股本投資／可供出售投資之變動投資重估儲備、根據會計政策附註(v)(i)處理未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它儲備及處理折算海外業務的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備附註(o)。

本集團於二〇一六年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣十七億一千萬元(二〇一五年：港幣十三億八千二百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的每一項權益於年內的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司				
二〇一五年一月一日	29,376	318	34,906	64,600
盈利	-	-	12,147	12,147
行使認股權	65	(15)	-	50
以股份為基礎作支付之費用	-	40	-	40
認股權失效	-	(28)	-	(28)
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	(3,819)	(3,819)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	(1,667)	(1,667)
二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年一月一日	29,441	315	41,567	71,323
盈利	-	-	26,473	26,473
行使認股權	56	(4)	-	52
以股份為基礎作支付之費用	-	51	-	51
認股權失效	-	(155)	-	(155)
已付二〇一五年第二次中期股息	-	-	(4,092)	(4,092)
已付二〇一六年第一次中期股息	-	-	(1,758)	(1,758)
二〇一六年十二月三十一日	29,497	207	62,190	91,894

- c. 於二〇一六年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣六百二十一億九千萬元(二〇一五年：港幣四百一十五億六千七百萬元)。
- d. 於結算日後董事會宣佈派發第二次中期股息每股港幣1.57元(二〇一五年：第二次中期股息每股港幣1.35元)，派息總額港幣四十七億六千萬元按三十億三千二百萬股股份計算(二〇一五年：港幣四十億九千二百萬元按三十億三千一百萬股股份計算)。該項股息於結算日並未確認為負債。

財務報表附註

25. 公司財務狀況表

	附註	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司		107,548	91,927
應收附屬公司借款		4,472	–
應收聯營公司款項		371	371
		112,391	92,298
流動資產			
應收賬項		13	2
銀行存款及現金		5	23
		18	25
總資產		112,409	92,323
非流動負債			
銀行借款及其它借款		(4,472)	–
流動負債			
應付賬項		(87)	(51)
應付附屬公司款項		(15,423)	(20,416)
應付聯營公司款項		(533)	(533)
		(16,043)	(21,000)
總負債		(20,515)	(21,000)
淨資產		91,894	71,323
資本及儲備			
股本	24	29,497	29,441
儲備		62,397	41,882
總權益		91,894	71,323

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席兼集團財務總監

26. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 在截至二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶（該等租戶為本公司的最終控股公司主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份擁有公司）所得的租金收入為港幣十一億五千萬元（二〇一五年：港幣十一億九千九百萬元）。該等交易被視為與連繫人士的交易，其中的港幣四億四千四百萬元（二〇一五年：港幣十億五千萬元）根據上市規則亦構成關連交易。
- b. 年內，本集團與一間由最終控股公司（會德豐有限公司）所擁有的附屬公司簽訂合約，以港幣五十億二千萬元購入其一間公司的全部股權（該公司間接持有會德豐大廈三樓至二十四樓的物業）。該交易被視為與連繫人士的交易及根據上市規則亦構成關連交易。
- c. 年內，本集團與一間由本公司最終控股公司主席的密切家庭成員所擁有的公司簽訂合約，以港幣十一億四千一百萬元購入其一間公司的全部股權（該公司間接持有會德豐大廈地下C舖位）。該交易被視為與連繫人士交易及根據上市規則亦構成關連交易。
- d. 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註10及11內披露。

27. 或然負債

於二〇一六年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣六百四十四億三千八百萬元（二〇一五年：港幣七百五十億二千七百萬元）。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣四十二億三千三百萬元（二〇一五年：港幣九十四億零一百萬元）其中港幣三十億九千五百萬元（二〇一五年：港幣八十四億九千四百萬元）已提取。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣八十八億一千一百萬元（二〇一五年：港幣八十八億八千三百萬元）。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣三十二億零二百萬元（二〇一五年：港幣十四億二千八百萬元）。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

財務報表附註

28. 承擔

於二〇一六年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

a. 計劃開支

	二〇一六年			二〇一五年		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	990	429	1,419	2,027	477	2,504
中國內地	4,035	6,301	10,336	8,714	5,144	13,858
	5,025	6,730	11,755	10,741	5,621	16,362
發展物業						
香港	-	-	-	459	-	459
中國內地	7,959	12,729	20,688	11,800	16,289	28,089
	7,959	12,729	20,688	12,259	16,289	28,548
物業總額						
香港	990	429	1,419	2,486	477	2,963
中國內地	11,994	19,030	31,024	20,514	21,433	41,947
	12,984	19,459	32,443	23,000	21,910	44,910
(II) 非物業						
酒店	1,379	412	1,791	1,999	235	2,234
現代貨箱碼頭	247	126	373	150	24	174
九倉電訊	-	-	-	119	50	169
有線寬頻	18	211	229	25	245	270
	1,644	749	2,393	2,293	554	2,847
集團總額	14,628	20,208	34,836	25,293	22,464	47,757

i. 物業承擔主要為未來幾年的建築成本包括應佔地價款項港幣十七億元(二〇一五年：港幣十二億元)。

ii. 發展物業的開支承擔包括於內地的合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣九十六億六千九百萬元(二〇一五年：港幣一百一十三億五千萬)。

b. 除上述以外，通訊、媒體及娛樂的備用節目及其它開支承擔港幣四億八千五百萬元(二〇一五年：港幣七億三千四百萬元)，當中港幣四億二千三百萬元(二〇一五年：港幣六億七千萬)為已授權及簽約。

c. 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。總經營租賃支出承擔分析如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年以內	7	50
於一年後而在五年內	24	97
於五年後	7	24
	38	171

29. 會計政策變動

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

本集團於二〇一六年十二月三十一日年度之綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」之完整版本。除以下變動外，採用《財報準則》第9號對本集團的財務報表並無重大影響。

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

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

- (i) 港幣五十七億二千三百萬元的股本證券投資（非作買賣目的），其以往分類為可供出售投資並按照《會計準則》第39號的指引下於每個結算日以公允價值計量，現被歸類為股本投資，其公允價值變動計入其它全面收益中。集團盈利於本會計期間減少港幣一千四百萬元，該數額為出售股本證券所產生的利潤，計入其它全面收益而非以往般列入損益表（二〇一五年：盈利港幣一億七千八百萬元）。
- (ii) 減值是基於預期信貸虧損模式所計量，對本集團的租金、出售及應收貿易賬項不會構成重大財務影響。

除上述外，本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

本集團採用這些與本集團有關的政策後的會計政策已詳載於第177頁至193頁的主要會計政策內。

30. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項經修訂及新準則，因在二〇一六年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《會計準則》第7號(修訂) — 現金流量表：披露計劃	二〇一七年一月一日
《會計準則》第12號(修訂) — 所得稅：確認未變現損失產生的遞延稅項資產	二〇一七年一月一日
《財報準則》第15號 — 來自客戶合約收入	二〇一八年一月一日
《財報準則》第2號(修訂) — 以股份支付：以股份支付的交易的分類與計量	二〇一八年一月一日
《財報準則》第16號 — 租賃	二〇一九年一月一日

本集團正在評估初始應用期間該等修訂和新準則的預期影響。目前為止，本集團已識別了新準則的若干方面可能對綜合財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。由於本集團尚未完成其評估，故本集團可於恰當時候識別進一步影響，並將於決定是否在該等新規定生效日期前採納任何該等新規定及根據新準則的可用替代方法中採用何種過渡方法時考慮該等影響。

《財報準則》第15號 — 來自客戶合約收入

《財報準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第15號將取代現有的收入準則：《會計準則》第18號 — 收入(涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入)和《會計準則》第11號 — 建造合約(規定了建造合約收入的會計核算)。

本集團正在評估採用《財報準則》第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，本集團已識別了可能會受到影響的以下方面：

(a) 收入確認的時點

本集團的收入確認政策披露於附註(p)。目前，租金收入於租賃期所涵蓋的會計期間內確認，通訊、媒體及娛樂、物流和酒店經營所產生的收入在提供服務時確認，而物業銷售產生的收入通常在所有權風險及回報轉移至客戶時確認。

根據《財報準則》第15號，收入於客戶獲得合約中承諾商品和服務的控制權時確認。《財報準則》第15號確定了對承諾商品或服務的控制被視為隨時間轉移的三種情況：

- (i) 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供的利益時；
- (ii) 實體的履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產(如在建工程)；
- (iii) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途的資產，並且實體具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。

如果合約條款及實體履約行為並不屬於任何該等三種情況，《財報準則》第15號，實體於某一時間點（即控制權轉移時）就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

由於從風險及回報法向按合約轉移控制權法轉變，本集團確認的來自通訊、媒體及娛樂及住宅物業開發活動的收入將取決於銷售合約的條款和該合約中任何具體履約條款的可執行情況，可能會因為執行合約的司法管轄區不同而變化。本集團收入確認的時點亦可能較根據現有會計政策的時間點提前或推遲。然而，釐定有關會計政策變動是否會對任何特定財務報告期間內匯報的金額產生重大影響仍須待進一步分析。

(b) 重大融資部分

《財報準則》第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前收取或延後收取。目前，本集團僅於付款大幅延期時（目前本集團與其客戶間的安排並不常見）採用此政策。

目前，本集團並無於付款提前收取時採用此政策。提前付款在本集團與其客戶間的安排並不常見，本集團於住宅物業在建期間銷售物業時除外。在這種情況下，本集團可能會向買方就應付售價提供折扣，前提是買方同意提前支付購買價格的餘額。

目前，物業銷售產生的收入在物業完工時確認，按收到的客戶金額計量，而不管客戶提前支付或於完工時支付。然而，根據《財報準則》第15號，該等預付款計劃可能會被視為包含融資部分。

本集團正在評估本集團提前付款計劃中的該部分是否對合約而言屬重大，因此本集團採用《財報準則》第15號後，需要考慮是否出於確認收入的目的而調整交易價格。根據《財報準則》第15號，對交易價格的任何調整（如需要）將會導致在建築工程仍然在建時確認利息開支，來反映從客戶取得的融資利益的影響，同時於完工物業的控制權轉移至客戶時確認物業銷售收入的增加。

《財報準則》第16號 — 租賃

如主要會計政策(i)所披露，本集團現時將租賃分類為融資租賃和經營租賃，並且根據租賃的分類對租賃安排進行不同的會計核算。本集團作為出租人訂立某些租約，作為承租人訂立其它租約。

預期《財報準則》第16號將不會大幅影響出租人根據租約核算其權利及義務的方式。然而，採用《財報準則》第16號後，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權益方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方法核算所有租約，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計算租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為12個月或以下）及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

財務報表附註

《財報準則》第16號將主要影響本集團作為租約承租人就物業、廠房及設備(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於綜合收益表內確認開支的時間。如附註28(c)所披露，於二〇一六年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃項下就物業及電訊網絡設施的日後最低租賃付款達港幣三千八百萬元，其中大部分須於報告日期後一至五年內支付。因此，採用《財報準則》第16號後，若干該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採用《財報準則》第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採用《財報準則》第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

本集團正在考慮是否在《財報準則》第16號生效日期二〇一九年一月一日前對其進行應用。然而，提前採用《財報準則》第16號僅可於採用《財報準則》第15號後方可進行。因此《財報準則》第16號不大可能於《財報準則》第15號的生效日期(即二〇一八年一月一日)前獲採用。

31. 結算日後事項

董事已於結算日後宣佈派發第二次中期股息。詳情已於附註6披露。

32. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

33. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一六年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

34. 財務報表通過

財務報表於二〇一七年三月九日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

a. 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）及《詮釋》）、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。本集團所採用的主要會計政策詳列如下。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註29。

b. 財務報表的編製基準

本年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(w)。

c. 綜合基準

i. 附屬公司和非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團參與該實體業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對該實體行使權力以影響回報金額時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利（由本集團及其它人士持有）。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於公司之附屬公司的權益部份，及本集團並未與該等權益持有者達成附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產計量非控股股東權益。

主要會計政策

非控股股東權益在綜合財務狀況表內的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度溢利之形式列示，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與及公司股東應佔權益之形式列示。非控股股東提供借款及其它有契約的義務，將根據附註(f)所載有關的情況，於綜合財務狀況表列示為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動不對控制權有所改變，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去對一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產(見附註(f))的公允價值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或合營公司投資(見附註(c)(ii))。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬(見附註(k)(ii))。

ii. 聯營公司和合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營公司為本集團或本公司及其它人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

除聯營公司或合營公司的投資被界定為可銷售外(或包括在被界定為可銷售的出售組合)，於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，另調整本集團於購入後應佔該投資的可辨別淨資產所超出成本之任何金額。往後，需調整在收購後本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(c)(iii)及(k)(ii)所載有關該投資的減值損失。任何超出收購日之成本，本集團應佔該投資收購後和已除稅的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應佔該投資收購後和已除稅之其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。聯營公司和合營公司的會計政策會在需要時作出變更以確保與本集團採取的會計政策保持一致。

當本集團對聯營公司或合營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或合營公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和合營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司或合營公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合收益表中確認。

如一間聯營公司轉變為一間合營公司或反之亦然，其保留的權益不用重新計量，而該投資將繼續採用權益法入賬。

在其它情況，當本集團喪失對聯營公司之重大影響或合營公司的共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益內。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產(見附註(f))的公允價值。

在個別公司財務狀況表所示於聯營公司或合營公司的投資是按成本減去減值虧損報值(見附註(k)(ii))。

iii. 商譽

商譽指

- (a) 對轉讓價的公允價值之總和、任何被購入者的非控股股東權益金額及本集團以往曾經持有該被購入者的股東權益；超出
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)是大於(a)時，此超出金額當作一議價收購並立即確認為損益。

商譽按成本減除累計減值損失列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或一組合之現金生產單位，而預計該現金生產單位是可從業務合併中獲得協同效應，以及須每年接受減值測試(見附註(k)(ii))。

年內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

d. 投資物業和物業、廠房及設備

i. 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擁有或持有的土地及／或建築物(見附註(i))，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及現正興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

除了投資物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入綜合財務狀況表中。如興建中投資物業的公允價值不可可靠地計量，則以成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(k)(ii))。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(p)(i)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣(見附註(i))，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(i)。

ii. 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(k)(ii))。興建中的酒店物業則按成本減去減值虧損報值(見附註(k)(ii))。

iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(k)(ii))。成本值包括物料、直接勞工、合適比例的運作費用及收購、建設或生產需要相當時間才投入擬定用途的設備的直接借貸成本(見附註(q))。

主要會計政策

iv. 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(k)(ii))。

- v. 報廢或處置物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在綜合收益表中確認。

e. 物業、廠房及設備折舊

折舊乃將物業、廠房及設備成本值減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算。

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店與會所物業

酒店與會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

興建中酒店物業按可使用時始計算折舊。

iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備是根據由2年至20年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

iv. 持作自用的其它物業、廠房及設備

所有其它持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據地契剩餘年期內及預計可用年限之較短者釐定的比率，以直線法計算折舊。

其它持作自用的物業、廠房及設備是根據由3年至25年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

當一項物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

f. 金融工具

如果本集團成為金融工具的合約其中一方，則在綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始按公允價值計量。

金融資產或金融負債(沒有重大融資部分的應收賬款除外)初始按公允價值加上與其收購或事項直接相關的交易成本計量(對不是按公允價值計量且其變動計入損益的部分)。沒有重大融資部分的應收賬款初始按交易價格計量。

(i) 金融資產的分類及計量

初始確認時，金額資產被分類為：以攤銷成本計量；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益 — 債務工具；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益 — 股本投資；或以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產在初始確認後不會作出重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式。

如果金融資產符合以下條件，並且不是指定以公允價值計量且其變動計入損益，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條件在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

在初始確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可以不可撤回地選擇於其它全面收益中列報投資的公允價值後續變動。該選擇是按投資逐一作出。

未按如上所述分類為以攤銷成本計量及以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的所有金融資產應以公允價值計量且其變動計入損益。在初始確認時，本集團可以不可撤回地指定金融資產(不包括在其它方面符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其它全面收益)按公允價值計量且其變動計入損益(如果有關的指定可消除或大幅減少會計錯配的發生)。

債務和股本證券投資

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資，本集團及本公司的債務和股本證券投資政策如下：

綜合財務狀況表中的「股本投資」包括：

- 強制以公允價值計量且其變動計入損益或指定以公允價值計量且其變動計入損益的股本投資證券；該等證券是以公允價值計量且其變動立即於損益中確認；及
- 指定以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資證券。

本集團選擇在其它全面收益中列報並非持作買賣用途的股本投資的公允價值變動。該選擇是在初始確認時按投資逐一進行並且不可撤回。

該等權益工具的收益及虧損概不會重新分類至損益，亦不會於損益中確認減值。股息在損益中被確認為收入，但若股息明確是指投資成本的部分收回，則於其它全面收益中確認。於其它全面收益中確認的累積損益在處置投資時被轉移至保留溢利。

股本證券投資(除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)投資初始以公允價值入賬，即交易價值初始列賬，除非於初始確認時的公允價值有別於交易價值，該公允值是以一個資產或負債相類似的活躍市場報價或按使用來自可觀察的市場數據的估值方法。

金融資產：業務模式評估

本集團評估組合層面持有的資產的業務模式目標，因為這最能反映管理業務及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。這包括管理層關注獲得合約利息收入的政策、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限相匹配；
- 如何評估組合的表現並向本集團的管理層報告；

主要會計政策

- 影響業務模式(及該業務模式下持有的金融資產)表現的風險以及如何管理該等風險；
- 業務經理如何得到補償 — 例如，補償是否根據所管理資產的公允價值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量和銷售時點，銷售原因以及未來銷售活動的期望。

在不符合終止確認條件的交易中，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，與本集團對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公允價值為基準評估和管理的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

就評估的目的而言，「本金」的定義是金融資產在初始確認時的公允價值。「利息」的定義是貨幣的時間價值以及與特定時段內未償還本金有關的信用風險以及其它基本貸款風險和成本(如流動性風險和管理費用)和利潤率的代價。

在評估合約現金流量是否僅為支付本金和利息時，本集團考慮工具的合約條款。這包括評估金融資產是否包含可能改變合約現金流量的時點或金額，致使其不符合該項條件的合約條款。在評估時，本集團考慮：

- 將會改變現金流量金額或時點的或有事件；
- 可調整合約票面利率的條款，包括可變利率特征；
- 提前還款和延期特征；及
- 限制本集團要求取得指定資產(如無追索權條款)的現金流量的條款。

如果提前償還金額實質上是指未償還本金的未支付本金和利息(可能包括提前終止合約的合理額外補償)，則提前償還特征與僅支付本金和利息的標準一致。此外，對於以合約面值金額的重大折扣或溢價收購的金融資產，如果提前償還特征的公允價值在初始確認時並不重大，則允許或要求以合約面值金額加上應計(但尚未支付)合約利息(可能包括提前終止合約的合理額外補償)的金額償還的特征被視為與該標準一致。

金融資產：後續計量和損益

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

該等資產隨後以公允價值計量。淨損益，包括任何利息或股息收入，均在損益中確認。

以攤銷成本計量的金融資產

該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。減值虧損直接沖減攤銷成本。利息收入、外匯損益和減值於損益中確認。終止確認的任何收益或損失於損益中確認。

以公允價值計量且其損益計入其它全面收益的股本投資

該等資產隨後按公允價值計量。股息在損益中被確認為收入，除非股息明確是指投資成本的部分收回金額。其它淨損益在其它全面收益中確認，並且不會重新分類至損益。

本集團已指定從採用《財報準則》第9號後並非持作買賣用途的股本投資(上市或非上市)均為按公允價值計量且其變動計入其它全面收益。

(ii) 終止確認金融資產

本集團僅於自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。本集團並無轉移亦無保留所有的絕大部分風險及回報，並且無保留對金融資產的控制權。

本集團訂立交易，轉移於其綜合財務狀況表上確認的資產，但保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報。在這種情況下，已轉讓資產不會被終止確認。

在股本投資方面，其累計損益在其它全面收益中確認，並且不會重新分類至綜合收益表，但在出售該投資時，全數轉入保留溢利。

(iii) 金融負債的分類及計量

金融負債被分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入損益。如果金融負債被列為持作買賣用途，或是衍生工具或在初始確認時被指定為衍生工具，則該金融負債以公允價值計量且其變動計入損益。以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債和淨損益(包括任何利息費用)於損益中確認。其它金融負債後續以實際利息法按攤銷成本計量。利息支出和外匯損益於損益中確認。終止確認的任何盈利或損失亦於損益中確認。

(iv) 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

如果金融負債的條款被修訂及經修訂條款的現金流量在很大程度上不同，則本集團亦終止確認該金融負債。在這種情況下，經修訂條款下的新金融負債按公允價值確認。原有金融負債與經修訂條款下新的金融負債的賬面金額差額在損益中確認。

(v) 抵銷

如果本集團只有現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產與金融負債可予抵銷，且其淨額列入綜合財務狀況表內。

收入和費用僅在香港財務報告準則允許的情況下或就一組相似交易所產生的損益按淨額基準列報。

主要會計政策

g. 衍生金融工具

衍生金融工具初始以公允價值確認。於每個結算日，公允價值被重新計量。重新計量公允價值產生的利得或虧損即時於損益中確認，如符合現金流量對沖會計或對境外經營淨投資對沖條件的衍生工具，則所產生的任何利得或虧損須依據對沖項目的性質確認(見附註(h))則除外。

在指定對沖關係開始時，本集團記錄風險管理目標和開展對沖的策略。本集團還記錄被套期項目與套期工具之間的經濟關係，包括被套期項目和套期工具的現金流量變動是否應相互抵銷。

h. 對沖

i. 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認肯定承擔，或該資產、負債或肯定承擔所應佔的特定風險並可能影響綜合損益表的已識別部分的公允價值變動的風險的對沖。公允價值對沖按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖風險應佔對沖項目的損益均記入綜合損益表中。

ii. 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其它全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效部分則即時確認於損益內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認金融資產或金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所收購資產或所承擔負債對損益造成影響(例如確認利息收入或支出時)的期間內確認於綜合收益表內。

至於上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所對沖預期交易對損益造成影響的期間內在綜合收益表中確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合收益表中確認。

iii. 對境外經營淨投資的對沖

對於用作對境外經營淨投資的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其它全面收益中確認並獨立累計在權益中的匯兌儲備內，直至處置該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時確認於損益內。確認於其它收益表內的數額會轉撥至損益內之出售海外業務的轉撥調整。

i. 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

i. 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註(d)(i))；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

ii. 以經營租賃方式持有的資產

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表中列支；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益表中列支。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期(分類為投資物業(見附註(d)(i))或持作銷售發展(見附註(l))除外)以直線法攤銷。

iii. 以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)記入物業、廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如本公司或本集團很可能取得資產的所有權)內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(e)。減值虧損按照附註(k)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益表中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間於損益表中扣除。

j. 備用節目

備用節目包括於本集團電視頻道播放的代製節目及就特許協議購得的節目的播放權，以及用於特許協議的代製節目及電影。

播放權按成本減累計攤銷(當可用年限並非為無限)及減值損失在綜合財務狀況表報值(見附註(k)(ii))；攤銷則根據特許期或日後估計播放次數，按加速法計入損益。節目採購後的有關支出在發生時確認為費用。自製節目的成本在發生時撇銷。

用於特許協議的代製節目及電影的成本包括直接及間接製作費用，並以攤銷後成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據每齣節目／電影當年總收入與管理層預測該節目從各方面最終能產生的所有收入的比率攤銷。

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

主要會計政策

k. 資產減值

i. 金融資產減值

本集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信用損失的損失準備。

本集團以相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量損失準備。就應收賬款而言，集團應用《財報準則》第9號所訂明的簡化方法就預期信用損失作出撥備，該規定允許對所有應收賬款採用整個存續期的預期損失。

當確定金融資產的信用風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信用損失時，本集團考慮無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗和已知信用評估的信息得出定量和定性信息以及分析，包括未來預測資料。

整個存續期預期的信用損失是因金融工具整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信用損失。

十二個月的預期信用損失是指因結算日期後十二個月內(如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的部分預期信用損失。

在所有情況下，在估計預期信用損失時所考慮的最長期間是本集團面臨信用風險的最長合約期間。

計量預期信用損失

預期信用損失是信用損失的概率加權估計。信用損失以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

信用減值的金融資產

在各個結算日，本集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 本集團根據本集團在其它情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其它財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信用損失的準備

以攤銷成本計量的金融資產的損失準備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應扣除的金額時。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

ii. 其它非金融資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非金融資產(包括於公司財務狀況表內的附屬公司投資，與及以權益法入賬的聯營公司及合營公司投資(見附註(c)(ii)))的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其有否減值跡象而作出估計。

— 可收回數額的計算

資產的可收回數額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產賬面金額或其現金產出單元高於其可收回數額時，便會在損益內確認減值虧損為開支。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回(包括已於中期業績報告計算在內)。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益內。

— 中期財務報告及減值

根據《上市規則》，本集團須按《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編制有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽的減值損失未有於下一期轉回。假設有關於中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

主要會計政策

I. 待沽物業

i. 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定(見附註(q))。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽物業減因銷售而產生的費用)。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

ii. 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本及物料、工資、其它直接費用及合適比例的運作費(見附註(q))。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用和銷售成本，再計及預期最終達致的價格後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

m. 存貨

存貨是按照成本值與可變現值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

n. 現金和現金等價項目

現金和現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和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一部分的銀行透支。

o. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。外幣結餘之以公平值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允值的兌換率折算。

海外業務之業績以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。財務狀況表項目內包括於二〇〇五年一月一日或之後購買海外業務而產生的商譽，則按結算日的兌換率折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。

如出售海外業務，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外業務的相關累積兌換差額至綜合收益表內。

p. 收入確認

倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- i. 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- ii. 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完成證明的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入在綜合財務狀況表內。
- iii. 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- iv. 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- v. 利息收入按實際利率法累計確認。
- vi. 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

q. 借貸成本

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其它借貸成本於產生期間列為支出。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。當合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的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。

r. 所得稅

- i. 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它收益或直接在權益中確認。
- ii. 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅課項的任何調整。
- iii. 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損及稅款抵免產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

主要會計政策

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（不包括企業合併的部分）。

當投資物業根據附註(d)(i)所載按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- iv. 本期所得稅與遞延所得稅結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘本集團具備合法權利將本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，且符合以下額外條件，則本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，而遞延所得稅資產則與遞延所得稅負債抵銷：
- 就本期所得稅資產及負債而言，本公司或集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或
 - 就遞延所得稅資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 於各個預期清繳或收回重大金額的遞延所得稅負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現本期所得稅資產及清償本期所得稅負債或同時變現本期所得稅資產及清繳本期所得稅負債的不同稅務實體。

s. 連繫人士

- i. 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：
- (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- ii. 在以下任何情況下一實體會視為與本集團有連繫：
- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫）。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業（或該聯營公司或合資企業與該另一實體均屬同一集團）。
 - (c) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。

- (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
- (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (h) 該實體或集團內任何人員為集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

t. 發出財務擔保，準備和或有負債

i. 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本公司政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收益的擔保數額會於擔保期內在綜合損益表攤銷，作為提供財務擔保的收入。此外，如發生下列兩項情形時，會按附註(t)(ii)計提撥備：(i)合約持有人很可能將會要求集團履行擔保合約；及(ii)向集團索償的款項預期超過相關擔保在應付貿易及其它應付帳項內的現有帳面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

ii. 其它準備和或有負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

主要會計政策

u. 分部報告

營運分部及本財務報告附註之各分部項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。高級管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大營運分部不會累積計算，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則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等營運分類可能會被累積計算。

v. 僱員福利

i. 以股份為基礎作支付之費用

授予僱員的股份期權按公允價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以柏力克－舒爾斯期權定價模式及「Binomial Model」計量，並會計及期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公允價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年在綜合收益表中列支／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄股份期權。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入股份溢價賬）或期權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

ii. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

w. 重大會計估計和判斷

附註23載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

一 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於綜合財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定下除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估價師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市道，並參考當時市場售價和合適的資本化比率而達成。

一 評估就物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

評估就物業、廠房及設備的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗（視乎操作因素）、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討物業、廠房及設備可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

一 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算／預測均經管理層批准。

一 評估發展中物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i) 採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii) 採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用（包括促銷的價格折讓）和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市道。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

一 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一六年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
# Wharf Estates Limited	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
海港城置業有限公司	香港	港幣330,100,000元分為20,000股	100	地產
Wharf Realty Limited	香港	港幣2元分為2股	100	地產
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	地產
荷里活廣場有限公司	香港	港幣10,000,000元分為10,000,000股	100	地產
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	100	地產
Oripuma Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	100	地產
Wavatah Company Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	100	地產
# Wharf Development Limited	香港	港幣7,000,000,000元分為 7,000,000,000股	100	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元分為3,000,000股	100	地產
康泰源有限公司	香港	港幣500,000元分為500,000股	100	地產
Olinda Limited	香港	港幣20元分為2股	100	地產
New Tech Centre Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	100	地產
# Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
柏富企業有限公司	香港	港幣158元分為158股	100	控股公司
加道有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
Cheerwill Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
成都國際金融中心發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
永尚國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
虹活有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	擁有貿易商標
明麗企業有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
悅邦有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
鑫磊環球有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
雄鋒控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
長懋控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
Singford International Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
匯勇國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	擁有貿易商標
德高企業投資有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	控股公司
寶博有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
九龍倉北京有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉重慶有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉大連有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉上海置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
邦源投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	200,000,000人民幣	100	地產
龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	223,533,440人民幣	100	地產
上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	180,000,000美元	98	地產
龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	221,000,000港幣	100	地產
龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,879,000,000美元	100	地產

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／註冊及實收資本	公司股東應佔	
			權益百分率	主要業務
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	100	地產
ii 長沙時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	40,000,000美元	100	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	1,192,000,000美元	100	地產
iv 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	20,000,000人民幣	100	地產
ii 九龍倉(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	100	控股公司
iv 致昌(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100	控股公司
iv 大連德高企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	控股公司
iv 大連盈致企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100	控股公司
九龍倉中國地產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
盛興控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
佳唯投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
碩凱有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
雄智控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
品富集團有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
階添有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
卓光控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
康寧控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
捷特投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
名寶國際有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
昌智國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
博實控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
珍億有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
洋立控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
陸裕投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
業階有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
碩祥有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
江福控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
協慧國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
凱大控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
業鋒投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
望華有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
Onyee Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
耀瑞控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
Pilot Focus International Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
眾朗投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
力麒控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
南輝有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
仁柏有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	82	控股公司
晉全有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
日濤國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
昆崙有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
伊華投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
步天有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
旭全有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
浩階有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
美尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
南誠有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
穎華控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
橋峰國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
星彩有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
堡業投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
百納投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
嘉森國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
擎創有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
通穎投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
晉程控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一六年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／註冊及實收資本	公司股東應佔	
			權益百分率	主要業務
瑞建控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
其晉有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
領萃投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
華昇控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉成都有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉靜安有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉上海有限公司	香港	港幣10,000,000元分為10,000,000股	100	控股公司
九龍倉武漢有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉地產(中國)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
寰鑫有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
ⁱ 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
ⁱ 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	66,000,000美元	100	地產
ⁱ 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
ⁱ 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	100	地產
ⁱ 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	35,000,000美元	100	地產
ⁱ 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	220,000,000美元	100	地產
ⁱ 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	307,580,000美元	100	地產
ⁱ 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	26,000,000港幣	100	地產
ⁱ 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	60,000,000美元	100	地產
ⁱ 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	412,500,000港幣	100	地產
ⁱ 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	56,800,000美元	100	地產
ⁱ 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	100	地產
ⁱ 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	274,000,000美元	100	地產
ⁱ 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	100	地產
ⁱ 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	45,400,000美元	100	地產
ⁱ 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	144,600,000美元	100	地產
ⁱ 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	46,990,000美元	100	地產
ⁱ 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	210,000,000美元	100	地產
ⁱ 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	120,000,000美元	100	地產
ⁱ 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	126,000,000美元	100	地產
ⁱ 洋立房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	418,000,000港幣	100	地產
ⁱ 望華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	1,080,000,000港幣	100	地產
ⁱ 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	56,000,000美元	100	地產
ⁱ 常州湖畔置業有限公司	中華人民共和國	180,000,000美元	100	地產
ⁱ 常州河畔置業有限公司	中華人民共和國	69,300,000美元	100	地產
ⁱ 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	172,000,000美元	100	地產
ⁱ 九龍倉置業(廣州)有限公司	中華人民共和國	1,000,000港幣	100	控股公司
ⁱ 會盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	59,930,000美元	100	控股公司
ⁱ 杭州杭龍置業管理有限公司	中華人民共和國	5,160,000美元	100	控股公司
^{iv} 蘇州耀龍投資管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	控股公司
* 海港企業有限公司	香港	港幣3,641,350,047元分為 708,750,000股	72	控股公司
展天投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	72	控股公司
權升控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	72	控股公司
營發投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	72	控股公司
HCDL China Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	72	融資
灝海投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	72	控股公司
海港企業中國地產發展有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	72	控股公司
昇譽投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	72	控股公司
尚悅投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	72	控股公司
ⁱ 廣州秀達企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000港幣	72	控股公司
^{iv} 廣州譽港企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	72	控股公司
^{iv} 廣州港捷企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	72	控股公司
ⁱ 南京聚龍房地產開發有限公司	中華人民共和國	18,000,000美元	72	控股公司
ⁱ 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	3,000,000,000人民幣	57	地產
ⁱ 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	169,800,000美元	72	地產
^{iv} 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	70,000,000人民幣	72	地產

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
物流				
Wharf Transport Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
The "Star" Ferry Company Limited	香港	港幣7,200,000元分為1,440,000股	100	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣82,049,200元分為70,116股	68	貨櫃碼頭
i 深圳大鵬灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	4,095,195,813人民幣	44	貨櫃碼頭
酒店				
# Wharf Hotels Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
Chengdu Niccolo Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
萃益有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉中國酒店有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	酒店
The Hong Kong Hotel Limited	香港	港幣100,000元分為100,000股	72	酒店及地產
The Marco Polo Hotel (Hong Kong) Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	100	酒店
The Prince Hotel Limited	香港	港幣2元分為2股	100	酒店
The Murray Limited	香港	港幣1元分為1股	72	酒店
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店
ii 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	100	酒店
ii 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	7,000,000美元	72	酒店
通訊、媒體及娛樂				
# Wharf Communication Limited	香港	港幣10,000,000元分為 1,000,000股	100	控股公司
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	港幣6,857,598,956元分為 2,011,512,400股	74	控股公司
香港有線電視有限公司	香港	港幣750,000,000元分為 750,000,000股	74	收費電視、互聯網及多媒體服務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	管理服務
iv Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
iv Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
# Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為5,000,000股	100	融資
iv Wharf Finance (No.1) Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
iv Wharf Finance (HK) Limited	英屬處女群島／香港	10股每股1美元	100	融資
iv Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd	新加坡	2股每股1元新加坡幣	100	融資
聯營公司				
聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
承啟有限公司	香港	普通股	15	地產
會鵬房地產發展有限公司	香港	普通股	50	控股公司
麒愉有限公司	香港	普通股	50	控股公司
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津雍景灣房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山招商九龍倉房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一六年十二月三十一日

聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
佛山依雲觀園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲孝德房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京亞林東房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
北京亞林西房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
北京亮馬置業有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
浙江綠九置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州綠九濱聞置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州綠九啟奧置業有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
上海萬九綠合置業有限公司	中華人民共和國	註冊	19	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產

物流

香港空運貨站有限公司	香港	普通股	21	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	14	控股公司
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	17	貨櫃碼頭
蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	24	貨櫃碼頭

合營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
顯領有限公司	香港	普通股	50	地產
朗光國際有限公司	香港	普通股	40	控股公司
貴恒投資有限公司	香港	普通股	50	控股公司
穎澤投資有限公司	香港	普通股	60	控股公司
祥寶投資有限公司	香港	普通股	30	控股公司
揚越投資有限公司	香港	普通股	39	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島	普通股	30	控股公司
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	39	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
天津贏起房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	60	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產

直接持有的附屬公司

* 上市公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業。

iv 根據中國法律註冊為全內資經營企業。

附註：

(甲) 於二〇一六年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司。

(乙) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬、聯營公司及合營公司。

(丙) 以下債務證券均由本公司及本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保：

附屬／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	2億港元
Wharf Finance Limited	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	3億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	6億美元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1.6億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3.26億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一八年到期的港元浮息保證票據	1億港元
	於二〇一八年到期的日圓定息保證票據	20億日圓
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1.5億港元
	於二〇一九年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.7億澳元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.25億澳元
	於二〇一九年到期的澳元浮息保證票據	0.15億澳元
	於二〇一九年到期的美元浮息保證票據	0.1億美元
	於二〇二〇年到期的美元浮息保證票據	0.2億美元
	於二〇二一年到期的美元定息保證票據	0.5億美元
	於二〇二一年到期的港元定息保證票據	3.45億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	4.24億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	0.6億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.12億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.82億港元
	於二〇二二年到期的美元定息保證票據	0.6億美元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	5億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.95億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.85億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.77億港元
	於二〇二五年到期的港元定息保證票據	8億港元
	於二〇二七年到期的港元定息保證票據	2.3億港元
	於二〇四〇年到期的港元定息保證票據	2.5億港元
Wharf Finance (No.1) Limited	於二〇一七年到期的港元定息保證票據	1.13億港元
	於二〇一八年到期的人民幣定息保證票據	8億人民幣
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一九年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇一九年到期的港元定息保證票據	2.4億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	5.5億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	1.8億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	1億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	3億人民幣
	於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	2.6億新加坡元
	於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	100億日圓
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd	於二〇一八年到期的新加坡元定息保證票據	2.5億新加坡元
九龍倉集團有限公司	於二〇一九年到期的人民幣定息票據	40億人民幣

主要物業撮要表

二〇一六年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
香港					
物業(投資)					
尖沙咀海港城					
海運大廈	511,000	-	511,000	-	-
海洋中心	987,000	613,000	374,000	-	-
九倉電訊中心	223,000	223,000	-	-	-
世界商業中心	223,000	223,000	-	-	-
環球金融中心	512,000	512,000	-	-	-
海洋廊	460,000	-	460,000	-	-
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	-	-
港威大廈第二期	2,636,000	1,551,000	415,000	670,000	-
馬哥李羅香港酒店	760,000	14,000	175,000	-	571,000
港威酒店	308,000	-	-	-	308,000
太子酒店	350,000	-	-	-	350,000
九龍太平洋會	139,000	-	-	-	139,000
	8,350,000	4,263,000	2,049,000	670,000	1,368,000
時代廣場					
銅鑼灣靈東街	1,969,000	1,033,000	936,000	-	-
荷里活廣場					
鑽石山龍蟠街3號	562,000	-	562,000	-	-
其它					
官塘海濱道8 Bay East	534,000	529,000	5,000	-	-
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	-	-	-	566,000
山頂寶吉道8號&32號種植道紅莓閣之部分單位	13,000	-	-	13,000	-
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-
山頂種植道11號Mountain Court	46,000	-	-	46,000	-
山頂種植道1號	91,000	-	-	91,000	-
山頂道77號	42,200	-	-	42,200	-
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	829,000	-	6,000	823,000	-
中區皇后大道G4至70A號卡佛大廈	188,700	105,400	83,300	-	-
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓及C舖位	203,800	199,800	4,000	-	-
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-
	5,138,500	1,867,200	1,647,100	1,058,200	566,000
中環紅棉路美利大廈	325,000	-	-	-	325,000
香港物業(投資)總面積	13,813,500	6,130,200	3,696,100	1,728,200	2,259,000
物業(發展)					
荃灣海盛路11號One Midtown	1,900	-	-	-	1,900
油塘東源街5號油塘貨倉	42,600	-	42,600	-	-
	44,500	-	42,600	-	1,900
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益 - 附註f)					
油塘油塘灣部分地段	596,000	-	11,000	585,000	-
山頂聶歌信山道8號	111,000	-	-	111,000	-
	707,000	-	11,000	696,000	-
香港物業(發展)總面積	751,500	-	53,600	696,000	1,900
香港總面積	14,565,000	6,130,200	3,749,700	2,424,200	2,260,900

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	346,719	KIL 11178	2033	1966	不適用	100%
	126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
	(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	100%
(有 665 個房間的酒店)	58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	72%
(有 397 個房間的酒店)	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(有 393 個房間的酒店)	(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(會所)	48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
	112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	100%
	280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
(工業)	48,438	KTIL 713	2047	2019	地基工程施工中	100%
	不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	100%
	不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
	29,640	RBL 556 S.A.R.P. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
	32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	上蓋結構工程施工中	100%
	97,670	RBL 534 S.E., S.F. & R.P.	2028	2020	地基工程已完成	100%
	76,726	RBL 836	2029	2017	上蓋結構工程施工中	100%
	165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	100%
	12,286	IL 7 R.P. & IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	不適用	100%
	不適用	ML 99 S.A., S.C. 及 R.P. 及 ML 100 S.A., S. B. 及 R.P.	2854	1984	不適用	100%
	不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	72%
	68,136	9036	2063	2017	裝修工程進行中	72%
	66,000	TWIL 36	2047	2012	不適用	100%
	42,625	YTIL 40 RP	2062	2016	不適用	100%
	816,872	YTML 22 餘段及伸延部分， YTML 28 及伸延部分，YTML 29 及 伸延部分，及 YTML 12、32 及 33 及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	14.9%
	250,930	IL9007	2060	2016	不適用	50%

主要物業撮要表

二〇一六年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
中國內地					
物業(投資)					
已完成投資物業					
上海市淮海中路93-111號上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-
成都市雙流縣雙楠大道中段633號時代•奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	6,123,000	3,136,000	2,213,000	774,000	-
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	2,042,000	2,042,000	-	-	-
上海市靜安區南京西路1717地塊會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	-	-
湖南省長沙市金洲新區工業集中區歐洲北路168號時代•奧特萊斯	772,000	-	772,000	-	-
	12,576,800	6,671,800	4,936,000	969,000	-
發展中投資物業					
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街蘇州國際金融中心	3,221,600	1,667,000	22,600	1,276,000	256,000
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	7,864,000	4,200,000	2,739,000	-	925,000
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心(所佔權益 - 附註f)	2,234,000	1,424,000	612,000	-	198,000
	13,319,600	7,291,000	3,373,600	1,276,000	1,379,000
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000
江蘇省常州市新北區河海東路88號常州馬哥孛羅酒店	474,000	-	-	-	474,000
中國四川省成都市錦江區紅星路3段1號國際金融中心成都尼依格羅酒店	443,000	-	-	-	443,000
	1,322,000	-	-	-	1,322,000
中國內地物業(投資)總面積					
	27,218,400	13,962,800	8,309,600	2,245,000	2,701,000
物業(發展)					
江蘇省常州市新北區中華恐龍園時代上院	141,000	-	-	141,000	-
常州市新北區漢陽路與玉龍路交界鳳凰湖花園	1,906,000	-	-	1,906,000	-
常州市新北區黃河路與鳳翔路交界常州鳳凰湖項目	1,540,000	-	-	1,540,000	-
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉C/D地塊九龍倉•碧璽•璽悅•璞僱洋房	57,000	-	-	57,000	-
杭州文暉路FG05地塊九龍倉•君璽	421,000	-	-	421,000	-

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	148,703	不適用	2043	1999	不適用	100%
	95,799	不適用	2050	2004	不適用	100%
	(b)	不適用	2053	2008	不適用	100%
	(c)	不適用	2039	2008	不適用	100%
	(d)	不適用	2047	2009	不適用	100%
	(e)	不適用	2047	2013/2014/2016	不適用	100%
	313,867	不適用	2047/57	2014	不適用	100%
	136,432	不適用	2049	2010	不適用	98%
	1,299,000	不適用	2055	2016	不適用	100%
(有 133 個房間的酒店)	229,069	不適用	2047/77	2018	上蓋結構工程施工中	57%
(有兩間共 500 個房間的酒店)	800,452	不適用	2051	2018	上蓋結構工程施工中	100%
(有 252 個房間的酒店 以 100% 公司所有權計)	516,021	不適用	2050/60	2017	上蓋結構工程施工中	50%
(有 356 個房間的酒店)	(b)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(有 271 個房間的酒店· 酒店式公寓及一間 國賓館)	842,531	不適用	2048	2014	不適用	72%
(有 230 個房間的酒店)	(e)	不適用	2047	2015	不適用	100%
	3,585,273	不適用	2047/77	2016	不適用	72%
	2,563,134	不適用	2050/80	2020	上蓋結構工程施工中	100%
	1,180,262	不適用	2083	2019	上蓋結構工程施工中	100%
	914,000	不適用	2080	2016	不適用	100%
	258,358	不適用	2080	2017	上蓋結構工程施工中	100%

主要物業撮要表

二〇一六年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
物業(發展)					
杭州富陽市富春街道迎賓北路/豐收路九龍倉•世紀華府	394,000	-	78,000	316,000	-
杭州市余杭區09省道/康信路項目九龍倉•君廷	1,338,000	-	-	1,338,000	-
杭州市拱墅區申花單元GS05-R21-14地塊•瓏璽	456,000	-	-	456,000	-
杭州市拱墅區申花單元GS05-R21-A01地塊•瓏璽	565,000	-	-	565,000	-
上海市松江區祥和路2號蘭宮	18,000	-	-	18,000	-
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊•上海濱江壹十八	1,464,000	-	-	1,464,000	-
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	763,000	-	-	763,000	-
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊蘭廷	120,000	-	-	120,000	-
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊國賓1號	60,000	-	-	60,000	-
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	1,982,000	-	-	1,982,000	-
蘇州市蘇州工業園區現代大道蘇州時代上城	2,912,000	-	-	2,912,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	1,581,000	313,000	-	1,268,000	-
無錫市南長區太湖廣場時代上城	2,039,000	-	-	2,039,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫璽園	278,000	-	-	278,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧璽	2,480,000	-	-	2,480,000	-
寧波市康莊南路和北環西路交匯處東南隅(天合家園北)鉞府	314,000	-	-	314,000	-
深圳市南山區前海T102-0262地塊-深圳市前海公寓項目	549,000	-	86,000	452,000	11,000
成都市東大街,經華南路及大田坎街交界成都市錦江區雍錦匯	279,000	-	-	279,000	-
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府時代廣場	33,000	-	28,000	5,000	-
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊時代小鎮	3,803,000	2,348,000	962,000	493,000	-
雙流縣華陽街道清河社區8組,公興街道藕塘村5組時代上城	1,865,000	-	88,000	1,777,000	-
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	60,000	-	53,000	7,000	-
武漢市漢陽區琴台大道武漢月湖B項目月璽	48,000	-	-	48,000	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	10,000	-	-	10,000	-
	27,476,000	2,661,000	1,295,000	23,509,000	11,000

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	553,442	不適用	2051/81	2015	不適用	100%
	1,315,296	不適用	2081	2019	上蓋結構工程施工中	100%
	211,685	不適用	2086	2019	上蓋結構工程施工中	100%
	198,596	不適用	2085	2017	上蓋結構工程施工中	100%
	877,772	不適用	2081	2014	不適用	100%
	585,723	不適用	2081	2017	上蓋結構工程施工中	100%
	170,825	不適用	2043/63	2018	上蓋結構工程施工中	55%
	526,905	不適用	2083	2016	不適用	100%
	3,654,152	不適用	2076	2016	不適用	100%
	2,501,747	不適用	2081	2019	上蓋結構工程施工中	100%
	5,425,454	不適用	2077	2017	上蓋結構工程施工中	57%
	1,276,142	不適用	2078	2019	上蓋結構工程施工中	100%
	3,314,418	不適用	2078	2018	上蓋結構工程施工中	100%
	1,416,822	不適用	2078	2018	上蓋結構工程施工中	100%
	2,121,662	不適用	2048/78	2019	上蓋結構工程施工中	100%
	558,000	不適用	2083	2016	不適用	100%
	80,000	不適用	2057	2020	策劃中	100%
	160,000	不適用	2079	2013	不適用	100%
	761,520	不適用	2045/75	2013	不適用	100%
	(d)	不適用	2047/77	2019	上蓋結構工程施工中	100%
	800,882	不適用	2053/83	2020	上蓋結構工程施工中	100%
	1,130,000	不適用	2050/80	2016	不適用	100%
	454,000	不適用	2080	2016	不適用	100%
	(c)	不適用	2069	2009	不適用	100%

主要物業撮要表

二〇一六年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方米)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益—附註f)					
佛山市禪城區魁奇路北項目依雲上城	2,000	—	2,000	—	—
佛山市南海區獅山辦事處農場村委會項目依雲曦城	258,000	—	—	258,000	—
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區A地塊項目依雲天涯	1,000	—	1,000	—	—
佛山市禪城區季華大橋北側，東平河西側禪西新城南莊綠島湖地塊依雲雍景灣	639,000	—	33,000	604,000	2,000
佛山市南海區獅山羅村北湖一路南海區羅村孝德湖北面地塊依雲華府	640,000	—	78,000	544,000	18,000
佛山市禪城區文華路東側、彩虹路北側依雲臻園	416,000	—	26,000	387,000	3,000
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目東薈城	2,000	—	2,000	—	—
北京市朝陽區來廣營鄉項目北京臻園	53,000	—	11,000	42,000	—
北京市豐台區亞林東地塊項目中國壘	429,000	—	—	319,000	110,000
北京市豐台區亞林西地塊項目昆崙城	481,000	—	43,000	335,000	103,000
北京市朝陽區，北至酒仙橋南街，東至將台東路，南至亮馬河北路，西至規劃路亮馬K地塊項目	514,000	—	60,000	363,000	91,000
天津河東區河東路與崑崙路交口海河地塊天津雍景灣	513,000	—	50,000	417,000	46,000
上海徐匯區漕河涇小區278a-05 / 278b-02 / 278b-04 南站商務區地塊 徐匯萬科中心	1,307,000	1,067,000	213,000	—	27,000
杭州市西湖區轉塘鎮之江國家旅遊度假區綠城之江1號	777,000	—	83,000	694,000	—
杭州市蕭山區金惠路綠城九龍倉·錢塘明月	1,010,000	—	76,000	934,000	—
杭州拱墅區申花單元項目R21-02-A和R21-01地塊雍景灣	669,000	—	44,000	617,000	8,000
杭州蕭山北干街道城北村錢塘明月·玉府	280,000	—	5,000	275,000	—
杭州濱江區濱江R21-6、7地塊柳岸曉風	410,000	—	—	410,000	—
杭州蕭山興議路蕭山#18地塊	191,000	—	—	191,000	—
寧波寶慶寺3#-2地塊鉅翠灣	3,000	—	—	3,000	—
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#、7#、8#、12# & 13#泊環廷	345,000	—	—	345,000	—

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	1,155,000	不適用	2048/78	2013	不適用	50%
	1,527,000	不適用	2070	2017	上蓋工程施工中	50%
	604,000	不適用	2080	2014	不適用	50%
	639,000	不適用	2083	2018	上蓋工程施工中	50%
	1,069,000	不適用	2083	2018	上蓋工程施工中	50%
	305,722	不適用	2055/85	2019	上蓋工程施工中	40%
	1,181,000	不適用	2081	2016	不適用	33%
	783,000	不適用	2082	2017	上蓋工程施工中	33%
	582,000	不適用	2085	2019	上蓋工程施工中	25%
	680,000	不適用	2085	2019	上蓋工程施工中	25%
	605,000	不適用	2086	2020	策劃中	40%
	902,000	不適用	2083	2018	上蓋工程施工中	50%
	1,157,000	不適用	2052/62	2022	上蓋工程施工中	19%
	2,046,685	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	50%
	756,000	不適用	2053/83	2017	上蓋工程已完成	50%
	448,224	不適用	2054/84	2018	上蓋工程施工中	50%
	114,539	不適用	2054/84	2018	上蓋工程施工中	50%
	207,772	不適用	2055/85	2019	上蓋工程施工中	50%
	289,000	不適用	2057/87	2019	地基工程施工中	25%
	524,250	不適用	2080	2015	不適用	50%
	708,142	不適用	2080	2018	上蓋工程施工中	50%

主要物業撮要表

二〇一六年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
大連中山區解放路桃源區不朽巷桃源里	1,210,000	-	-	1,210,000	-
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區成都環貿廣場	3,589,000	1,163,000	437,000	1,865,000	124,000
重慶市江北區江北城寰宇天下	97,000	-	14,000	83,000	-
重慶市江北區江北城紫御江山	1,703,000	-	151,000	1,552,000	-
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	2,574,000	-	848,000	1,726,000	-
天津市河北區鐵東路北寧灣	26,000	-	8,000	-	18,000
	18,139,000	2,230,000	2,185,000	13,174,000	550,000
中國內地物業(發展)總面積	45,615,000	4,891,000	3,480,000	36,683,000	561,000
中國內地總面積	72,833,400	18,853,800	11,789,600	38,928,000	3,262,000
集團物業(投資)	41,031,900	20,093,000	12,005,700	3,973,200	4,960,000
集團物業(發展)	46,366,500	4,891,000	3,533,600	37,379,000	562,900
集團總面積(附註i)	87,398,400	24,984,000	15,539,300	41,352,200	5,522,900

附註：

- (a) 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- (b) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- (c) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- (d) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- (e) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- (f) 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- (g) 中國內地發展物業總面積包括12,849,000平方呎已預售但未確認之面積。
- (h) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約二千九百萬平方呎，主要在中國內地。

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	922,475	不適用	2083	2019	上蓋工程施工中	60%
	2,212,128	不適用	2048/78	2014 及以後	上蓋工程施工中	30%
	1,002,408	不適用	2057	2016	不適用	39%
	2,335,535	不適用	2050/60	2018	上蓋工程施工中	50%
	6,080,656	不適用	2047/57	2020	上蓋工程施工中	40%
	1,619,360	不適用	2050/80	2017	上蓋工程施工中	50%

十年財務摘要

截至十二月三十一日	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	46,627	40,875	38,136	31,887	30,856
營業盈利	17,065	14,853	14,283	13,280	14,170
核心盈利(附註a)	13,754	10,969	10,474	11,298	11,040
未計入物業重估盈餘前的盈利	20,534	9,793	8,247	12,206	13,927
股東應佔盈利	21,440	16,024	35,930	29,380	47,263
股東應佔股息	6,518	5,759	5,486	5,151	4,998
綜合財務狀況表					
投資物業	319,298	310,177	301,890	261,097	231,522
物業、廠房及設備	20,735	22,779	25,027	24,161	19,870
聯營公司／合營公司權益	31,147	35,397	41,479	38,790	36,203
股本投資／可供出售投資	5,723	8,102	3,740	3,744	3,868
待沽物業	23,874	37,768	47,543	53,764	48,915
銀行存款及現金	36,957	23,510	18,725	24,515	18,795
其它資產	6,093	6,183	6,254	8,981	9,825
資產總額	443,827	443,916	444,658	415,052	368,998
銀行及其它借款	(60,794)	(70,707)	(77,984)	(82,587)	(74,420)
其它負債	(57,627)	(56,029)	(52,563)	(48,210)	(37,672)
淨資產	325,406	317,180	314,111	284,255	256,906
股本及其它法定資本儲備	29,497	29,441	29,376	29,376	29,314
儲備	287,297	278,287	276,119	246,181	219,187
股東權益	316,794	307,728	305,495	275,557	248,501
非控股股東權益	8,612	9,452	8,616	8,698	8,405
總權益	325,406	317,180	314,111	284,255	256,906
負債淨額	23,837	47,197	59,259	58,072	55,625
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	4.54	3.62	3.46	3.73	3.64
— 未計入物業重估盈餘	6.77	3.23	2.72	4.03	4.60
— 股東應佔盈利	7.07	5.29	11.86	9.70	15.60
每股資產淨值(港幣)	104.48	101.53	100.82	90.94	82.04
每股股息(港仙)	215.00	190.00	181.00	170.00	165.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	7.5%	15.3%	19.4%	21.1%	22.4%
淨負債佔總權益(%)	7.3%	14.9%	18.9%	20.4%	21.7%
利息倍數(倍)(附註c)	8.5	7.6	6.1	5.8	7.4
股東權益回報(%) (附註b)	6.9%	5.2%	12.4%	11.2%	20.9%
派息率(%)					
— 核心盈利	47.4%	52.5%	52.4%	45.6%	45.3%
— 股東應佔盈利	30.4%	35.9%	15.3%	17.5%	10.6%

截至十二月三十一日	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	24,004	19,380	17,553	15,940	16,208
營業盈利	11,388	9,372	8,554	7,406	7,832
核心盈利(附註a)	8,083	7,088	6,420	4,796	6,043
未計入物業重估盈餘前的盈利	6,727	7,905	7,817	4,194	5,947
股東應佔盈利	30,568	35,750	19,256	5,816	13,143
股東應佔股息	3,211	2,930	2,754	2,203	2,093
綜合財務狀況表					
投資物業	184,057	148,241	115,492	98,410	95,782
物業、廠房及設備	18,984	18,397	18,510	21,183	18,831
聯營公司權益/合營公司權益	27,132	20,860	11,789	11,998	8,737
股本投資/可供出售投資	2,703	3,362	1,331	706	2,858
待沽物業	47,511	29,732	17,797	17,272	9,235
銀行存款及現金	32,528	16,900	18,412	15,886	7,717
其它資產	5,058	5,276	7,130	3,099	3,011
資產總額	317,973	242,768	190,461	168,554	146,171
銀行及其它借款	(75,993)	(49,589)	(39,844)	(38,009)	(31,282)
其它負債	(31,106)	(22,530)	(15,029)	(13,030)	(22,887)
淨資產	210,874	170,649	135,588	117,515	92,002
股本及其它法定資本儲備	29,314	19,327	19,327	19,327	10,206
儲備	173,943	143,762	109,219	91,748	76,158
股東權益	203,257	163,089	128,546	111,075	86,364
非控股股東權益	7,617	7,560	7,042	6,440	5,638
總權益	210,874	170,649	135,588	117,515	92,002
負債淨額	43,465	32,689	21,432	22,123	23,565
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	2.70	2.51	2.33	1.75	2.38
— 未計入物業重估盈餘	2.25	2.79	2.84	1.53	2.34
— 股東應佔盈利	10.22	12.64	6.99	2.12	5.17
每股資產淨值(港幣)	67.10	59.22	46.68	40.33	35.28
每股股息(港仙)	106.00	100.00	100.00	80.00	80.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	21.4%	20.0%	16.7%	19.9%	27.3%
淨負債佔總權益(%)	20.6%	19.2%	15.8%	18.8%	25.6%
利息倍數(倍)(附註c)	7.9	12.9	16.5	8.1	8.7
股東權益回報(%) (附註b)	16.7%	24.5%	16.1%	5.9%	16.3%
派息率(%)					
— 核心盈利	39.7%	41.3%	42.9%	45.9%	34.6%
— 股東應佔盈利	10.5%	8.2%	14.3%	37.9%	15.9%

附註：

- (a) 核心盈利主要不包括投資物業重估盈餘、金融工具按市價入賬的變動及非經常性項目，當中包括於二〇一六年出售九倉電訊的收益港幣七十二億六千萬元、於二〇一五年來自重新分類綠城為金融投資而被視作出售綠城之虧損港幣十六億二千萬元及出售太古集裝箱碼頭50%權益而產生的收益港幣六億一千三百萬元、於二〇一二年因認購綠城權益而確認一項會計收益港幣二十二億三千三百萬元、於二〇一〇年重估香港空運貨站的權益所產生的盈餘/稅項撥回合共港幣十二億四千六百萬元及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場之盈利港幣十三億九千三百萬元。
- (b) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除以是年平均股東權益計算。
- (c) 利息倍數按照未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利除以財務成本(不扣除資產成本及不計入公允價值虧損/盈利)。
- (d) 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財報準則。

藝術作品來源：

Rose Blake, *Selfie Garden*, p.16-17
Eva Armisen, *Family Portrait*, p.68-69





九龍倉

始創於一八八六年