

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



# 九龍倉

始創於一八八六年

## 九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

### 二〇一六年全年業績公告

#### 物業增長持續

#### 摘要

- 集團核心盈利增加 25%至港幣一百三十八億元（二〇一五年：港幣一百一十億元）。
  - 物業盈利比重增加至 92%（二〇一五年：88%）。
  - 香港物業盈利較二〇一五年增加 35%，逾港幣一百億元。
  - 儘管人民幣疲弱，內地物業盈利（折算為港幣後）仍增加 16%。
- 投資物業核心盈利上升 6%，迫近港幣九十億元。
- 發展物業錄得破紀錄銷售額港幣四百億元，及破紀錄收入港幣三百七十億元。核心盈利增長接近三倍，迫近港幣四十億元。
- 資產負債表內外的淨現金流入合共為港幣三百一十億元（已扣除股息，但未扣除融資活動開支和用於購入會德豐大廈的港幣六十二億元）。
- 經過持續一年的策略評估，集團將撤出通訊、媒體及娛樂的業務，以港幣九十五億元出售九倉電訊。而集團現時對有線寬頻之資金承諾在期滿後將不再延續。
- 現正展開研究透過實物分派予九龍倉股東將部份投資物業分拆上市的利弊。

## 集團業績

是年集團核心盈利增加 25%至港幣一百三十七億五千四百萬元（二〇一五年：港幣一百零九億六千九百萬元），相當於每股港幣 4.54 元（二〇一五年：港幣 3.62 元）。

若計入投資物業重估盈餘及其它會計收益／虧損，股東應佔集團盈利增加 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）。每股基本盈利為港幣 7.07 元（二〇一五年：港幣 5.29 元）。

## 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）。

## 業務評議

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。

### 投資物業（不包括酒店）

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%。

### 香港

通過不斷提升物業組合和創造價值，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。收入總額增加 6%至港幣一百二十九億三千九百萬元，營業盈利增加 7%至港幣一百一十二億八千八百萬元。

### 海港城

在市況疲弱的情況下，海港城表現依舊穩健。整體收入增加 5%至港幣八十九億六千萬，營業盈利增加 5%至港幣七十八億四千七百萬元。

### 商場

收入增長 4%至港幣六十二億零七百萬元。基於 蔡壹堂 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，建築群地處尖沙咀「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。憑藉擁有出色的群聚效應、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 *IRO*、*SkinCeuticals*、*Pearly Gates*、*Market Liberty*、*Brooks Brothers*、*Marella*、*Frey Wille*、*Sandro Men*、*Vilebrequin*、*CK Performance*、*Nespresso* 及 *Claudie Pierlot* 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 *茶靈*、*PortsPURE*、*Bora Aksu*、*Marcelo Burlon*、*Aromatherapy Associates*、*MO&Co.*、*The History of 后*、*Whistles*、*Theory*、*Patrizia Pepe*、*Isabel Marant*、*Diptyque*、*Atelier Cologne* 及 *J. Crew* 等，令租戶組合更加盡善盡美。*Adidas* 旗艦店乘著盛行運動休閒潮之時開業，而 *唐人館* 首次在九龍開設的新店則為海港城帶來獨具一格的韻味。

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。於九月期間在海港城舉行了香港最具規模的 *BE@RBRICK* 時尚藝術聯展。及至聖誕節，海港城以「*Christmas Together*」為主題，超過 150 個各不相同設計的「小雪翁」在海運大廈露天廣場的「派對」現身。此外，商場內亦展出芬蘭插畫大師 *Rami Niemi* 創作的「*modern Santa Claus*」，使聖誕節的氣氛更加濃厚。

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。

### 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%。

### 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。

### 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持續有殷切需求。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 success 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。*Dior*、*Givenchy*、*Stuart Weitzman*、*Sandro*、*Brooks*

*Brothers*、*AMOREPACIFIC*（首次於香港開業）、*資生堂美容中心*、*Cole Haan*、*Adidas Originals*、*Trussardi Jeans*、*Rockport*、*Porter International*、*K-style Lab*（由數名韓國設計師經營的香港首家店鋪）、*Lacoste*、*Aldo*、*GERMAIN/ LANCASTER*、*Calzedonia*、*Smiggle*、*Caudalie*、*Tresor Rare*、*amika:*、*iDecorateshop.com*、*至醇酒庫*、*Sanrio Gift Gate*、*謝瑞麟*及 *Oysho by Inditex*（首次於港島開業）等知名品牌進駐後，商鋪組合更加多姿多彩。

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* 為一家韓國連鎖餐廳，專門提供以蒜頭入饌的意大利菜式，並且配以精選的葡萄酒供食客品嚐。其它令人期待不已的新店包括：深受健康至上的顧客歡迎、來自丹麥的 *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 *llaollao*。

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。

### 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%。

### 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%。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。

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。

### 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，現有的中環物業組合進一步鞏固。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。

### 中國

二〇一六年，人民幣兌港元的匯率變動產生的不利影響拖慢了中國投資物業的增長。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。

## 營運中

### 成都國際金融中心

備受讚譽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。服務式住宅於二〇一六年下半年開業，完善整體服務水準。

### 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、顯著的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。該大型商場以其精心匯聚的三百家國際名牌商店為傲，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。

新進駐的商舖 *Vera Wang*、*Philipp Plein*、*Alice and Olivia*、*Versus*、*TASAKI*、*Love Moschino*、*Didier Dubot* 及 *Yanjyyou* 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，持續吸引大量客流量，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」。商場亦與上海數碼藝術組織 *Draw Together* 合辦了首次 *VIK (Very Important Kids)* 數碼藝術活動，名為「*The Monster Works*」，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，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、金融機構和其它大型企業最夢寐以求的營運地點。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市場，供其進行緊密無縫的商務活動。知名商戶對寫字樓依然保持殷切的需求。將近十一萬平方米（佔總樓面面積的 40%）已獲承租，每月租金屬成都的最高水平。

### 成都時代·奧特萊斯

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商場前列。商場有超過二百五十個蜚聲國際品牌的產品可供選購。受益於中國中產階級的快速湧現，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

集團為效仿成都時代·奧特萊斯的成功個案，特於二〇一六年九月在長沙開設佔地七萬二千平方米的奧特萊斯商場。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%。

### 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，使客流量與銷售額一併增長。活動包括與 *kidszone* 和 *F&B* 合辦的廚藝比賽「小小廚神」；在露天廣場手工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%。

### 發展中

國際金融中心項目的後續計劃正全速發展，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為目標。該等綜合發展項目以商場為主導，並位於其各自中央商務區的核心地帶，將可於未來數年把握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為未來的寫字樓物業訂下新的品質標準，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。

## 發展物業

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，核心盈利增加接近三倍，迫近港幣四十億元。

### 香港

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）。

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

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。

雖然於年底實施一系列新的降溫措施，但由於二〇一六年大部分時間市場均瀟灑樂觀情緒，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。在中國其它地區開售的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。

## 其它香港物業

### 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、地位尊貴的住宅，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勢將超越過往的標準，為豪華居庭寫下全新定義。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。

### 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而受惠。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。

### 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十四間酒店，其中六間為集團自置。集團繼續積極籌備於未來數年經營更多酒店，以擴大酒店組合，其中包括一系列極富現代都會時尚觸覺的「尼依格羅」酒店。該系列酒店能令來自世界各地的旅客對豪華、風格和品味有全新的體驗，並以低調的奢華、非凡的設計和細意的款待，令酒店服務提升至前所未有的層次。

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，首間尼依格羅酒店於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、長沙及蘇州的國際金融中心項目的尼依格羅酒店樹立良好典範。在中國以外，馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店卓越的服務水平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。



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，此間高雅都會時尚酒店將為該幢歷史建築物注入新生命，並必成為極具代表性的奢華酒店，接待到港的尊貴旅客和服務商界，成為舉辦各類活動及慶典的新熱點。

## 現代貨箱碼頭

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約定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。

## 策略評估

### 通訊、媒體及娛樂

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

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

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

### 投資物業

就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選擇。評估利弊的建議將盡快提交予董事會考慮。

## 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，發展物業核心盈利升上 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（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（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。

## 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）及其他非經常性損益項目。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：

<u>負債／(現金) 淨額</u>	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
	<u>23,837</u>	<u>47,197</u>

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
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾銀行信貸	27.9	15.6	12.3
債務證券	32.6	32.6	-
	<u>60.5</u>	<u>48.2</u>	<u>12.3</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
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
	<u>77.7</u>	<u>60.8</u>	<u>16.9</u>

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
<b>物業</b>			
投資物業	7,942	4,465	12,407
發展物業	219	12,356	12,575
	<hr/> 8,161	<hr/> 16,821	<hr/> 24,982
<b>其它</b>			
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
	<hr/> 1,836	<hr/> 113	<hr/> 1,949
<b>集團總額</b>	<hr/> 9,997	<hr/> 16,934	<hr/> 26,931

- i. 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。
- ii. 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。
- iii. 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
<b>投資物業</b>			
香港	990	429	1,419
中國內地	4,035	6,301	10,336
	<u>5,025</u>	<u>6,730</u>	<u>11,755</u>
<b>發展物業</b>			
香港	-	-	-
中國內地	7,959	12,729	20,688
	<u>7,959</u>	<u>12,729</u>	<u>20,688</u>
<b>其它</b>			
酒店	1,379	412	1,791
現代貨箱碼頭	247	126	373
有線寬頻	18	211	229
	<u>1,644</u>	<u>749</u>	<u>2,393</u>
<b>集團總額</b>	<u>14,628</u>	<u>20,208</u>	<u>34,836</u>

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。

## (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。

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	2	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		(1,406)	(1,548)
營業盈利	2 及 3	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	4	6,252	(460)
		24,227	21,122
財務支出	5	(1,361)	(1,879)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		923	1,156
合營公司		1,983	236
除稅前盈利		25,772	20,635
所得稅	6	(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

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	<u>21,665</u>	<u>16,806</u>
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	<u>(7,040)</u>	<u>(8,848)</u>
是年全面收益總額	<u>14,625</u>	<u>7,958</u>
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
	<u>14,625</u>	<u>7,958</u>

綜合財務狀況表  
二〇一六年十二月三十一日

	附註	二〇一六年 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
<b>非流動資產</b>			
投資物業		319,298	310,177
物業、廠房及設備		20,735	22,779
聯營公司權益		14,437	17,785
合營公司權益		16,710	17,612
可供出售投資		-	8,102
股本投資		5,723	-
商譽及其它無形資產		298	305
遞延稅項資產		654	700
衍生金融工具資產		247	585
其它非流動資產		252	237
		<b>378,354</b>	<b>378,282</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		23,874	37,768
存貨		29	46
應收貿易及其它賬項	9	4,281	3,974
衍生金融工具資產		332	336
銀行存款及現金		36,957	23,510
		<b>65,473</b>	<b>65,634</b>
<b>總資產</b>			
		<b>443,827</b>	<b>443,916</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(1,539)	(1,558)
遞延稅項負債		(10,633)	(10,748)
其它遞延負債		(305)	(334)
銀行借款及其它借款		(45,616)	(62,244)
		<b>(58,093)</b>	<b>(74,884)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(24,245)	(22,681)
銷售物業按金		(18,937)	(18,854)
衍生金融工具負債		(685)	(612)
應付稅項		(1,283)	(1,242)
銀行借款及其它借款		(15,178)	(8,463)
		<b>(60,328)</b>	<b>(51,852)</b>
<b>總負債</b>			
		<b>(118,421)</b>	<b>(126,736)</b>
<b>淨資產</b>			
		<b>325,406</b>	<b>317,180</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,497	29,441
儲備		287,297	278,287
<b>股東權益</b>		<b>316,794</b>	<b>307,728</b>
非控股股東權益		8,612	9,452
<b>總權益</b>		<b>325,406</b>	<b>317,180</b>

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料已按照香港會計師公會頒佈所有適用的《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》）、香港公認會計原則和《公司條例》（香港法例第622章）的規定編製。本財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

除以下提及的變動外，編製本財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

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

公告中載有有關截至二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料，雖不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟此財務資料均摘錄自該財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二〇一五年十二月三十一日止年度之財務報表，及將於適當時間遞交截至二〇一六年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之財務報表發出核數師報告。該等核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

## 2. 分部資料

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

2. 分部資料  
a. 分部收入及業績之分析

	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
二〇一六年十二月三十一日								
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
二〇一五年十二月三十一日								
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



## 2. 分部資料

### 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
	<b>46,922</b>	<b>(295)</b>	<b>46,627</b>	<b>41,173</b>	<b>(298)</b>	<b>40,875</b>

### 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	<b>403,000</b>	414,770
未能分部企業資產	<b>40,827</b>	29,146
資產總額	<b>443,827</b>	443,916

未能分部企業資產主要包括若干的金融投資、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：

	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	<b>30,974</b>	35,397

## 2. 分部資料

### d. 其它分部資料

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

2. 分部資料  
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	<b>46,627</b>	<b>40,875</b>	<b>17,065</b>	<b>14,853</b>

  

	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	<b>375,073</b>	<b>373,011</b>	<b>403,000</b>	<b>414,770</b>

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。

### 3. 營業盈利

#### 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 a)	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 b)	(15,289)	(14,470)
投資物業直接營運支出	2,626	2,584
物業、廠房及設備之經營租賃的租金收入	(34)	(16)
利息收入 (附註 c)	(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：

- a. 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)。
- b. 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)。
- c. 由財務資產所得的利息收入港幣四億六千萬 (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。

#### 4. 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：

- a. 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。
- b. 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)。
- c. 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。
- d. 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。

#### 5. 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

## 6. 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
<b>是年稅項</b>		
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)
	<u>2,883</u>	<u>2,639</u>
<b>中國土地增值稅（附註 c）</b>	<u>718</u>	<u>411</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	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)
	<u>506</u>	<u>779</u>
<b>總額</b>	<u>4,107</u>	<u>3,829</u>

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度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。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅按照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。
- c. 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。
- d. 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港元（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。

## 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。

## 8. 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	<b>0.58</b>	<b>1,758</b>	0.55	1,667
結算日後宣布派發之 第二次中期股息	<b>1.57</b>	<b>4,760</b>	1.35	4,092
	<b>2.15</b>	<b>6,518</b>	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。

## 9. 應收貿易及其它賬項

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	<b>411</b>	625
三十一日至六十日	<b>70</b>	167
六十一日至九十日	<b>31</b>	74
九十日以上	<b>143</b>	105
	<b>655</b>	971
其它應收賬項及預付	<b>3,626</b>	3,003
	<b>4,281</b>	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。

## 10. 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
	<hr/>	<hr/>
	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
	<hr/>	<hr/>
	24,245	22,681

## 11. 業績評議

截至二〇一六年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。

於初步公告內所載列的集團截至二〇一六十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註所列的財務數字已由本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)與集團該年度經審核綜合帳項所載之金額作比較，兩者金額一致。根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》，畢馬威會計師事務所就此所進行之工作，並不構成審核、審閱或其它委聘保證，因此核數師不會就本公告發表任何保證意見。



## 企業管治守則

於截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟守則條文第A.2.1條則除外，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。

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，因此相關安排被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中一半乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力和授權分佈均衡。

## 購買、出售或贖回證券

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。

## 暫停過戶登記

為確定股東有權收取上述第二次中期股息，本公司將於二〇一七年三月三十日（星期四）至二〇一七年三月三十一日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派第二次中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一七年三月二十九日（星期三）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

為確定股東有權出席將於二〇一七年五月十日（星期三）舉行的股東週年大會及於會上投票，本公司將於二〇一七年五月四日（星期四）至二〇一七年五月十日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須於二〇一七年五月二日（星期二）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命  
公司秘書  
許仲瑛

香港，二〇一七年三月九日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和陳國邦先生，以及六位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、唐寶麟先生和楊永強教授。