



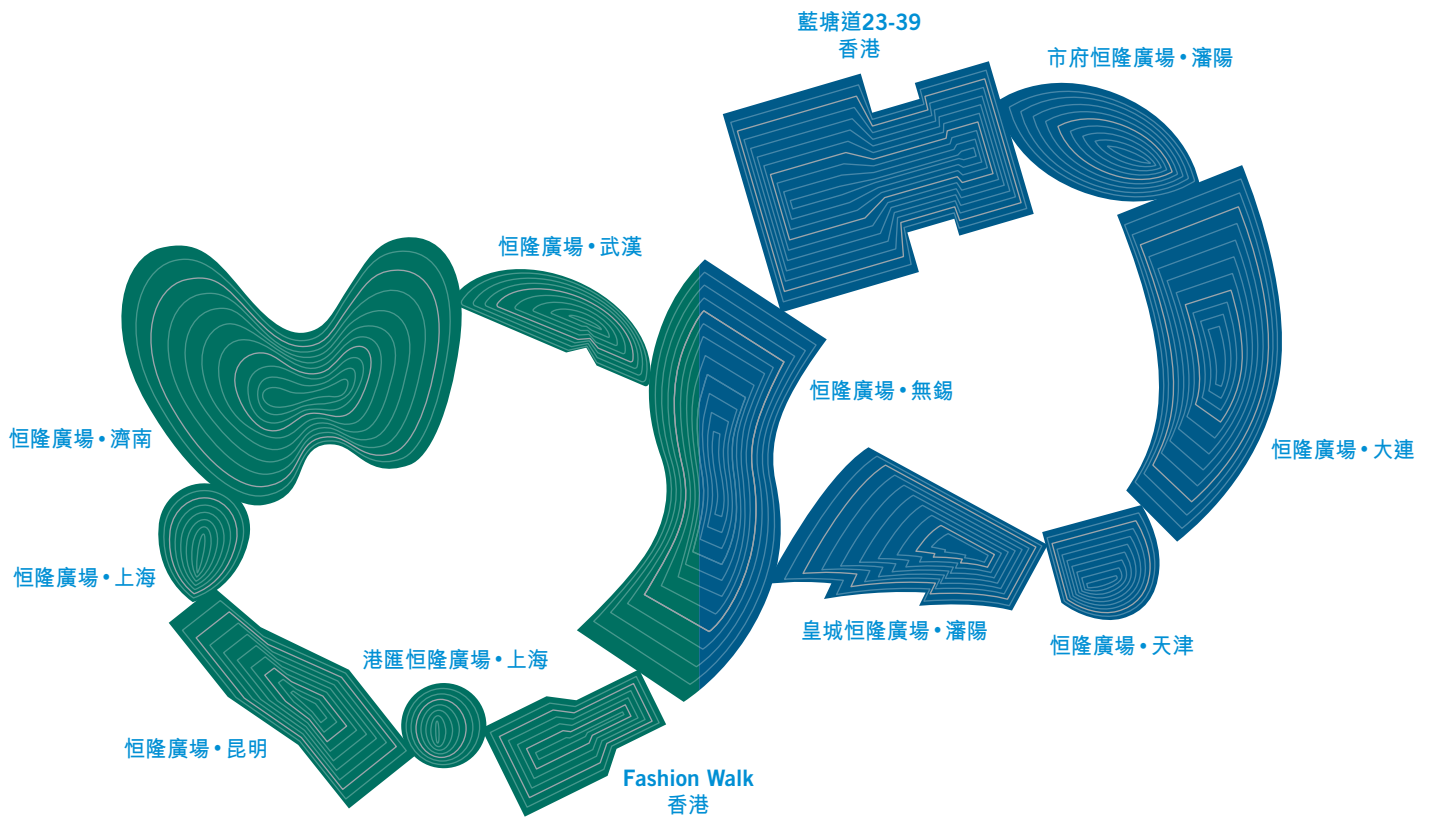
琢玉成器

2015 年報



恒隆地產有限公司
股份代號：00101

設計理念



恒隆地產有限公司（股份代號：00101）的二零一五財政年度年報以「琢玉成器」為主題，並與恒隆集團有限公司（股份代號：00010）的年報，採用相連式的封面設計。

併合後的兩本年報封面，展現了恒隆旗下在香港和內地十二個世界級物業的鳥瞰圖，印證了公司在建築設計上的非凡創意。其凹凸有致的輪廓線，代表了我們穩健的基礎，以及極具競爭力的

強項和優勢。此外，十二個鳥瞰圖併合後，更可以組合成一個代表無限「∞」的圖像，展示了我們矢志追求卓越，積極創造更多嶄新構思的目標。

本年報內的五個主要部分分別以箭頭、燈泡、立體方塊、心形及星形圖案作比喻，代表了我們具備的成功要素，包括「高瞻遠矚」、「嶄新構思」、「穩如磐石」、「誠心誠意」和「星級管理」。



高瞻遠矚



嶄新構思



穩如磐石



誠心誠意



星級管理

2 只選好的 只做對的

「只選好的 只做對的」不僅是恒隆的營運理念和業務所繫，也是我們對員工、社會和環境的關顧準則。我們相信，這是我們成功的基石，有助我們贏得持份者的信心。

本年報敘述我們在年內的業務進展，並採用別具意義的比喻，展示我們致力為持份者、租戶和顧客帶來的非凡價值。

隨着未來進一步發展，我們會繼續保持最高標準，矢志成為一間在香港和內地備受尊崇的全國性商業地產發展商。

目錄

04 財務摘要	92 風險管理
06 2015 摘要	96 企業管治報告
10 董事長致股東函	122 董事簡介
30 業務回顧	127 主要行政人員簡介
74 財務回顧	130 董事局報告
86 可持續發展	140 獨立核數師報告

公司簡介

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）是恒隆集團有限公司（股份代號：00010）的地產業務機構。

恒隆地產是一家重視質量的頂級地產發展商，在香港和內地備受尊崇。

我們是一家真正多元化的物業發展公司，旗下物業組合涵蓋不同範疇，包括商場／商舖、辦公樓、住宅、服務式寓所、工業／辦公樓，以及停車場物業等。我們的重點是在具發展潛力的城市購入最佳的地塊，並僱用頂尖建築師行以最高品質的設計，打造出最高質量的物業。

我們不斷檢討在香港和內地的拓展策略，並在有需要時優化租戶組合，以及提升現有項目，藉此爭取最大的投資回報。我們亦重視各項增值服務和促銷策略，從而加強旗下物業的吸引力和市場優勢。

我們的願景是擴展內地業務，並同時在香港繼續投資。隨着我們未來數年的發展，恒隆地產正努力開創前景，逐步拓展成為一間備受尊崇的全國性商業地產發展商。

141 財務報表

199 十年財務概覽

200 詞彙

202 公司資料

203 財務日誌

204 上市資料

4 財務摘要

業績

截至十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2015	2014
收入		
物業租賃	7,751	7,216
中國內地	4,194	3,916
香港	3,557	3,300
物業銷售	1,197	9,814
收入總計	8,948	17,030
股東應佔純利	5,092	11,704
股息	3,373	3,409
股東權益	128,989	132,327
每股資料		
盈利	\$1.13	\$2.61
股息		
總計	\$0.75	\$0.76
中期	\$0.17	\$0.17
末期	\$0.58	\$0.59
股東權益	\$28.7	\$29.5
資產淨值	\$30.0	\$31.0
財務比率		
派息比率	66%	29%
淨債項股權比率	1.1%	淨現金
債項股權比率	24.3%	25.2%

基本業績

截至十二月三十一日止年度

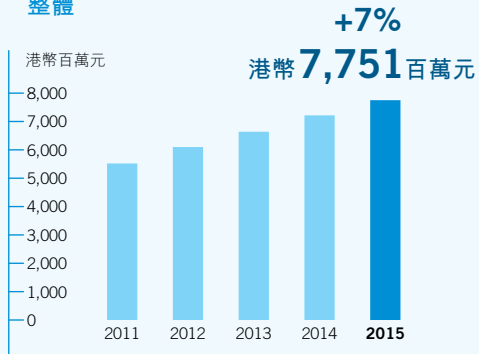
以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2015	2014
股東應佔基本純利	4,387	10,022
每股盈利 (附註1)	\$0.98	\$2.24
派息比率 (附註1)	77%	34%

附註：

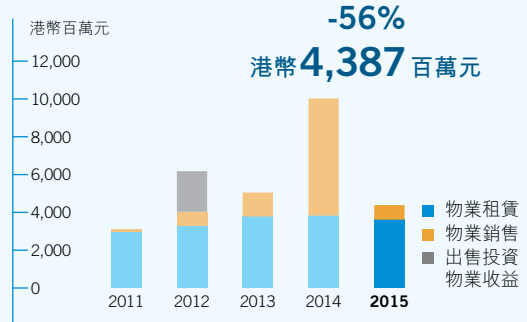
1. 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。

租金收入

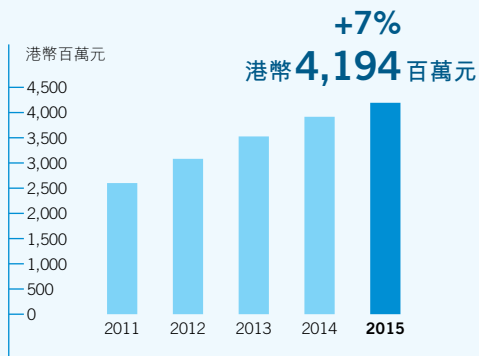
整體



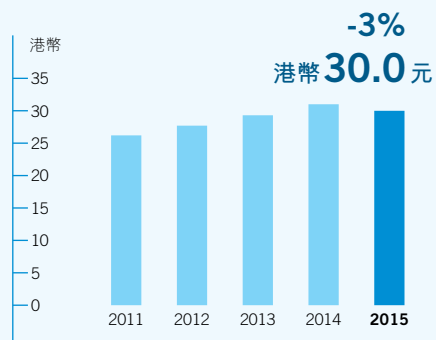
基本純利



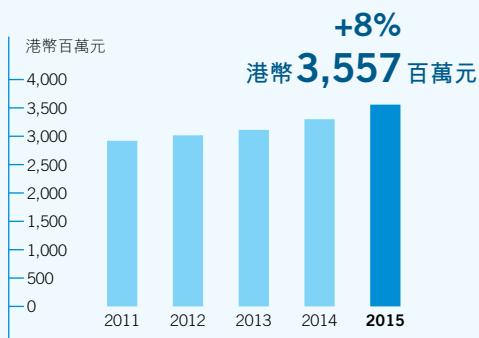
中國內地



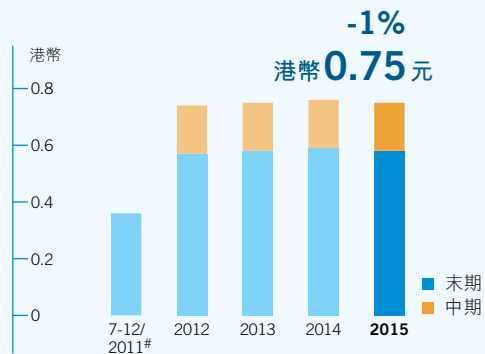
每股資產淨值



香港



每股股息



二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日止六個月財政期之末期股息

6 2015摘要

一月

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓開幕



連續第三年榮獲財資
企業大獎金獎

天津的恒隆廣場獲
美國綠色建築協會頒
發「能源及環境設計
先鋒獎——核心及
外殼組別」金獎認證

四月

在《亞洲企業管治》雜誌主辦的二零一五年度第五屆
亞洲卓越表揚大獎中，勇奪五項殊榮



山頂廣場獲香港綠色建築議會認可為「綠建環評1.1版
(既有建築)」最終評估金級認證項目

奪得二零一五年ASTRID Awards「機構組別——
傳統雙語年報設計」銀獎

三月

於二零一四／一五年
MERCURY Awards中，
勇奪「雜誌——整體表
現：僱員／員工」榮譽
獎、「網頁／新興媒體：
新設計／新推出／媒體」
銀獎殊榮及「年報——
整體表現：物業發展」
榮譽獎



無錫的恒隆廣場一期辦公樓獲美國綠色建築協會頒
發「能源及環境設計先鋒獎——核心及外殼組別」
金獎認證

五月

董事長陳啟宗先生
榮獲香港投資者
關係協會舉辦的首屆
香港投資者關係
大獎「最佳投資者
關係(主席／行政
總裁)——大型股」
殊榮



藍塘道23-39
住宅項目在
Chivas 18建築
設計年獎2015中
榮獲「年度住宅建
築師(香港)」殊榮

六月

企業社會責任項目「恒隆綠先鋒」
榮獲由亞洲企業商會主辦的
二零一五年「亞洲企業社會責任獎」
的「環保企業獎」

在亞太顧客服務協會主辦的
二零一四年「國際傑出顧客關係
服務獎」的物業管理類別中，
勇奪四項殊榮



七月

天津的恒隆廣場奪得由芝加哥雅典娜建築博物館及歐洲建築藝術設計和城市研究中心聯合頒發的2015年度國際建築大獎

Fashion Walk 舉辦的「Halloween Styloleen – Be Sinfully Stylish」萬聖節主題活動，榮獲「香港卓越傳媒大獎2015」(Spark Awards) 中的「最佳營銷活動」類別金獎



八月

在二零一五年「亞洲最佳僱主品牌獎」及二零一五年「亞洲培訓及發展卓越獎」中榮獲十項殊榮，更成為其中一家「亞洲最佳僱主品牌」



九月

武漢的恒隆廣場榮獲二零一五年 Cityscape 新興市場建築大獎的未來綜合項目優勝獎



榮獲二零一五年度「中國綠房企 Top 50」評選活動中的「中國綠房企 Top 50 (商業地產)」第一名

十月

恒隆集團的二零一四財政年度年報，在美國 MerComm, Inc. 主辦的國際知名二零一五年度 Galaxy Awards 國際公關傳訊大賽中榮獲「年報-印刷：房地產」組別銅獎

十一月

「綠寶石客戶服務獎」和《2014可持續發展報告》在美國傳訊公關職業聯盟舉辦的二零一五年 Spotlight Awards 中，分別贏得「多媒體傳訊企劃」白金獎項和「印刷：可持續發展報告」銀獎



十二月

大連的恒隆廣場開始試業



Fashion Walk 的推廣活動 Fashion Intelligence Index 榮獲「2015金帆廣告大獎」五項殊榮，包括最高榮譽「金帆全場大獎」



天津的恒隆廣場勇奪二零一五年「亞洲國際房地產大獎」(MIPIM Asia Awards)「最佳創新綠色建築」及「最佳零售項目」兩個類別的金獎殊榮

榮獲香港上市公司商會頒發二零一五年度「香港公司管治卓越獎」的「持續發展卓越獎」



Fashion Walk 香港

FASHION WALK

MaxMara

DKNY



Olympica 6 恒隆广场

恒隆廣場 • 大連

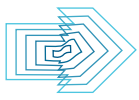


恒隆廣場 · 上海



高瞻遠矚

堅守「只選好的 只做對的」的營運策略，恒隆放眼長遠的業務發展。由把握市場時機、地塊位置、建築設計，以至業務營運和人才發展，我們追求卓越，矢志成為備受尊崇的全國性商業地產發展商。



10 董事長致股東函



陳啟宗
董事長

業績及股息

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，由於售出的住宅單位遠遠較少，營業額下降百分之四十七至港幣八十九億四千八百萬元。鑑於物業重估收益金額甚為有限，股東應佔純利下降百分之五十六至港幣五十億九千二百萬元，每股盈利相應下降至港幣一元一角三仙。

倘扣除重估收益、相關遞延稅項與非控股權益，股東應佔基本純利下降百分之五十六至港幣四十三億八千七百萬元，每股基本盈利相應下降至港幣九角八仙。

董事局建議派發末期股息每股港幣五角八仙，並將於二零一六年五月十八日派發予於二零一六年五月五日名列股東名冊的股東。如獲股東批准，截至二零一五年十二月三十一日止年度的每股股息總額為港幣七角五仙。

業務回顧

過去四分之一世紀以來，本人都會每年兩次親自撰寫此份致股東函。自十五年前開始，本人決定打破以往平鋪直敘的匯報方式。事實上，董事長致股東函是一個合適的平台與股東和市場大眾溝通，傳達管理層對經濟、地產業和集團策略的見解，我們應當竭力開誠布公。

近年，為免期末報告過長而中期報告過短，本人加強了後者的內容。這樣讀者每六個月便可從管理層獲知更適時的資訊，本人相信股東歡迎此舉。

出乎我們意料之外，上一份本人有史以來撰寫得最長的中期報告，甫公布後迅即在內地網上瘋傳。本人不清楚箇中原因，於我而言，評論中國經濟乃本人的一貫做法。本人的看法當然並非每趟皆準，但無論其為樂觀或悲觀，至少都是實話實說。此外，本人想指出：本人的函件主要是為股東和潛在股東而寫，而非普羅大眾。我們從未忽略此點。

值得重提的，是本公司和母公司恒隆集團兩份致股東函之分別。兩者的長期讀者都知道，本人在恒隆地產的致股東函多着墨於討論整體經濟和集團策略；而關於香港和內地地產業的分析，通常見諸另一份致股東函。

六個月前本人照舊如儀。雖然本人在此函的論述備受關注，但在另一份函件的地產業分析卻未見如是；而近期本人對香港和內地住宅市場的看法，亦有別於市場大部分人士。由於這些看法對我們的業務至為重要，本人會在此重複當中部分論點。過去六個月來，本人對這些方面的觀點並沒有改變。

這帶出本人撰寫此函件時的另一考慮：當經濟、地產業或本公司出現特別重大的發展時，本人自當加倍着墨。除此之外，本人儘可能於期末時挑選本公司一個要點作深入回顧，近數年的主題包括：公司管治、可持續發展、人力資源和企業文化。

在這些範疇裏，本人一直避免舊調重彈，這亦是本人的一貫做法。然而，新股東或潛在股東可能不為意此等論述。其中一個做法是：請他們參考本人過往的函件，其在網上可供查閱。然而，鑑於管理層的想法與時俱進，每隔一段時間重溫這些議題，乃是可取之道。



現在，讓本人將話題轉到年度回顧。當本人於二零一二年七月在致股東函內首次提出：中國經濟已步入漫漫寒冬，少數人認同本人的看法，縱使到了六個月前本人上一份中期致股東函時，情況仍然如是。如今，情況已每況愈下，本人懷疑可會有人仍持相反意見。中國的經濟會否復甦？本人認為必定會。然而，鑑於今次衰退的結構性原因及其持久性，復甦步伐將會蹣跚。

現時中國經濟面對的挑戰關鍵在於必須多方面改革其體制。由於改革經已持續三十多年，這會是一個漸進的而非一蹴而就的過程。只消看看期間的中國，便無法不驚嘆箇中的結構性變化。然而，北京非常清楚，進一步改革實有必要，惟掣肘重重。如今種種威脅縱非生死攸關，亦必為當務之急，當可令領導人心專志堅。

就此而言，本人發覺某些西方專家的建議可笑。雖然他們許多都診斷正確，但其藥方往往不切實際。當中有些專家認為中國領導人抱殘守缺，但他們並不了解北京面對的內部困難。中國的複雜程度着實遠非任何人所能想像，亦從未有過人在偌大的國家面對如斯挑戰，我們惟有寄盼中國官員饒具智慧，能因應中國國情制定所需的改革政策。

誠然，短期而言改革能否成功並無保證。但正如鄧小平先生三十多年前所言，中國向來都是「摸着石頭過河」。若以為有仙丹靈藥，那是天真的想法。可行的做法是汲取過去三十年海外和國內的經驗，規劃出成功機會較高之路。

北京料會繼續採用公共投資來刺激經濟，但這有嚴重的局限性。經過多年的快速增長，今天的經濟基數已遠遠較大，同一筆投資金額帶來的增長率會小得多。政府現在的債務較以往高，要作出大量新投資愈發困難。公私合營模式可能是一條出路。

在部分地區，基建項目縱非過量亦已充裕。然而，尚有其他項目有迫切需要，例如最近許多城市公布的地鐵發展項目，而空氣水土等改善環境項目，可帶來短期及長期裨益。坦白說，政府必須在能力範圍內竭盡全力刺激經濟。

最近，香港舉行了一個論壇，有約二千八百位來自世界各地的人士參加，在其中一個由本人主持的環節裏，所有發言者——姑勿論是否來自中國政府體制——均一致認為，刺激私人消費是提振中國經濟的最佳寄望；本人期望有更多這方面的政策舉措。有謂政府數月前刺激股市是其中一着，想必冀創造財富效應以刺激消費。惟此乃錯誤之舉，效果適得其反。然而，這不代表沒有其他辦法。

私人消費有相當大的增長空間，持續城市化是實現這目標的其中一途。就私人消費在國民生產總值的佔比而言，中國比美國低很多；但從國民生產總值增長來看，中國約快三倍，而其工資增長遠比美國為快。北美、歐洲和日本等發達經濟體之中產階級規模已頗穩定，但中國的中產階級正迅速擴大。該等國家的人民基本上已具備一切必需品，但中國則不可同日而語。此外，中國人較喜歡在海外購買某些商品，倘能把部分此等市場帶回中國，將可推動國內零售額。中國的服務業亦尤其不發達，特別是在一線和二線城市，我們預期服務業會有急劇增長，而該市場是無限的。

此外，眾所周知，中國人熱愛儲蓄。中國可推出一些政策，協助推動部分個人儲蓄轉為消費。中國人固然不應沾染西方陋習——過度揮霍以致債台高築，但亦不應處於另一極端，應從中找出合理的中庸之道。坦白說，鑑於社會目前的種種結構性問題，由不合理的醫療體制、有所欠缺的教育系統、有欠全面的社會保障，以至缺乏個人信貸等，中國人現時出現過度揮霍的可能性不大。

無論如何，隨着改革遞進，不管其進度多慢，我們亦幾可肯定，可支配收入中有更大比重會轉往消費。畢竟，在三十年的快速經濟發展下，不少內地市民已累積了可觀的財富；這從我們旗下一座位於二線城市的購物商場，其中一名汽車經銷商據報去年售出逾二百輛歐洲貴價名車已可見一斑。財富非問題所在；佔中國人口五成四的城市居民有能力消費，他們只需要多一點鼓勵。



在目前的嚴峻市況下，人們總把壞消息掛在口邊。但平情而論，現時中國社會有許多正面發展，對經濟有利好作用。一些是短期的，另一些是長期的，其中一項是：在許多重點二線城市，其房地產市場總體而言都頗為健康，稍後本人會再作闡述。

縱使沒有政府鼓勵，中國的企業家精神仍然充滿活力，尤其在高科技行業更見壯旺。近代歷史說明，科技可以創造就業而非純粹取代人手。一個世紀前，美國處於「強盜資本家」歲月，其時監管鬆散，許多企業百花齊放，得以創造就業和提高生活水平。幸運的是，由於美國的社會文化與歐洲迥異，企業家精神得以在美國伸延。

中國的企業家精神同樣滿有活力。其「強盜資本家」年代或隨着法規出台而有所制約，但距離完結為時尚遠。與前人相比，今天的中國企業家更年輕、教育水平更高、更為世故。他們的精明程度及學習能力之高，跟本人在世界各地所見者不遑多讓。他們周遊列國，學習最好的事物。在羊群心理下，國內的競爭勢將激烈，逼使所有參與者提升標準。這是一個令人振奮的情況。

中國的法律環境正緩緩地改善，但由於國家幅員遼闊，仍然有很多業務拓展的機會。一如其他地方，中國有許多初創公司會失敗，但有好一些公司非但存活下來，而且將取得不同程度的成功。有些則具有進軍國際的雄心，更多的「阿里巴巴」將會湧現；彼等會為中國經濟的下一輪增長作出重大貢獻。

尚有其他正面因素。中國作為石油淨進口國，油價顯著下跌對其有百利而無一害。「一帶一路」亦應可隨着時間帶來成果。現時拖累中國經濟的一個因素，乃水泥和鋼材等多項商品均供過於求及產能過剩，新絲綢之路的基建項目將有助消化這些過剩商品，為中國部署下一輪增長。

該項跨洲越洋的倡議涉及更重要的地緣經濟和地緣政治因素。其一為確保中國獲得能源和其他自然資源的長期供應，有關戰略亦為中國的龐大製造業打開新市場。

正如本人半年前撰述，新絲路着實是無可避免。此乃全球化的自然延伸。全球化始於約二千年前同一地方——原來的絲綢之路。該處位於中國西部與東歐之間，如今卻可能是世界上最受全球化冷落的地區。今天是誰提出這概念已無關重要，反正二千年

來，誰參與全球化，誰便繁榮昌盛。因此，無論我們從何着眼，「一帶一路」對中國和所有參與者均利大於弊。

當回望歷史時，所有地緣經濟甚至地緣政治的考量均將無關痛癢。人們或許會記着兩方面：所有人類終獲納入地球村，以及不同人種融合所帶來的文化互長。最終而言，「一帶一路」倡議給人最難忘的甚有可能是文化方面，這正正是舊絲綢之路的光輝所在。

在羅列這些近期的正面發展之際，任何人都絕不應低估現時的經濟困境。除美國外，環球經濟普遍並不樂觀，對中國產品的需求不如過往殷切。多個競爭對手將貨幣貶值，令中國出口面對更大挑戰。

然而，中國的內部問題更加令人不安。反腐行動固然需要，也獲得廣大民眾的支持，但它亦令政府步履蹣跚。官員為安全計不作出決定，抱着「只要不出事，寧願不做事」的心態。結果，原已放緩的經濟進一步停滯。一些歷史遺留下來的問題同樣令人不安，稍後我會加以闡述。

讓本人先提出我對中國經濟去向的結論，然後再解釋原因。我的最合理猜測是：經濟於未來數年可勉強應付過去。北京領導人應有方法防止經濟急挫，但其可刺激經濟的政策選擇則愈來愈有限，亦不容易找到快速的解決方法。

中國自一九七八年起展開改革長征。最危險的時期是一九九三年前，當時須要推翻舊有的意識形態，倘此舉失敗，由最高領導人鄧小平先生制定的整個改革便會付諸流水。此險象曾在一九八九年的亂子後出現，但鄧先生一手力挽狂瀾。

自一九九零年代初起，中國經濟出現多次起跌。領導人沒有任何路線圖可以依循，法律都已過時或根本付之闕如；世界其他地方習以為常的法律和法規，在中國前所未見。那是真正艱苦的歲月，但我認為它仍不及一九八零年代之岌岌可危，當時根深蒂固的意識形態須徹底改變。



踏入新千禧年，中國展開長期崛起的勢頭。一九九七年開始的亞洲金融危機並未損及中國，而二零零八年至二零零九年的環球經濟衰退亦沒有對中國構成嚴重影響。前者乃因中國當時的經濟仍未與鄰國緊密結合，而後者則因中國採取果斷措施。然而，一些以海外人士為主的專家確曾指出，中國除存在結構性缺陷外，政府於二零零八年時為對抗金融危機而採取的行動亦埋下了經濟問題的種子。惟當時這些問題被視為可以控制，而北京亦似乎有能力克服大多數甚至所有困難。

其後所見，有欠完善的政策所累積的副作用於數年前開始浮現。中國今天面對的，乃是二零零零年代沸騰歲月裏過度的揮霍及二零零八年投下藥石所釀成的直接惡果。這些乃多年釀成的問題，需要多年時間方能改正。

以往北京予人的印象是半點都不會做錯，如今人們認為她甚麼都做不對。毫無疑問，西方媒體過去有意無意間誇大了中國的崛起。他們今天的悲觀報道也許較接近真相，但其着眼點可能有誤。舉例說，數月前上海股市及其後人民幣匯率波動所浮現的窘態令中國成為國際笑話。這些事件儘管令人尷尬，但不至於釀成大害，亦沒有造成長期惡果。中國就像一個被推上國際舞台的農家少女，犯錯是無可避免的，但中國監管機構自會從中汲取教訓，所以這並非本人的主要關注點。反而，本人所擔心的是另一些事情。

概念上，主要有兩種方法管理任何社會體制諸如經濟。簡而言之，乃放任或操控。當今世界自由市場的主流做法屬前者：讓千百萬人組成的市場選擇所想，政府只負責透過法律和法規來維持秩序，並輔以社會標準作為規範。另一方式則是由中央控制的經濟體。在兩者之間，存在着許多貫連的變奏。

二十世紀的歷史證明，自由市場更有利於釋放人類的生產力並創造財富。然而，倘其走向極端，無可避免會釀成紛亂。當財富不均時，政府須要採取措施以維持社會秩序；自由主義的方式必須有所制約。而由於近乎所有中央控制的經濟體均以慘敗告終，倘有理想的方式，其定必處於大大靠近自由市場那端的某一個中間點。

經過數十年的實驗，中國在吃盡苦頭後發現上述道理；一九七八年開始的經濟開放及改革便是明證。現在的關鍵是：她應該走多遠多快。

北京的領導人清楚明白，中國需要強大的中央政府方能脫貧。第二次世界大戰後其他東亞國家的崛起，充分證明了在發展經濟的頭數十年間，某種方式的政府領導近乎不可或缺，無一例外。這是日本及四小龍（南韓、台灣、香港和新加坡）的實況；其中，當時香港殖民政府的介入程度最輕。北京一直依循這條道路，並取得超乎想像的成果。

但大部分人均同意，隨着經濟發展，政府須要減少參與。北京深明此點，並已朝着這方向邁進。然而，這帶來兩項獨特的挑戰。

首先，中國人逾四千年來一直活在一個階級分明的社會，由中央行使相當大的控制權。這在中國人心目中已根深蒂固，並已成為中國文化的一部分。沒有其他文明體系，能在單一管治原則下享有如此悠久的持續統治，並且如此成功。這固然有其長處，例如在效率和社會和諧方面，但亦有頗多弱點。欠缺司法及法制基礎是其一，其次是中央政府所犯的錯誤容易愈釀愈大，並且不容易改正。

另一項挑戰是：中國乃是一個碩大無朋的國家。她的人口近十四億，當中約六億五千萬為農民，是世界上最大的農民人口之一；城市和農村的貧富差距巨大。一個地方所需的改革，在另一地方可能無用武之地；事實上，後者可能需要一個全然相反的政策！

這些因素令改革之路複雜無比。而且，中國現正急速融入環球經濟。世界其他地方發生的事，有可能對中國經濟產生深遠的影響。其中一個經常被引用的例子是：中國對進口能源的日益依賴。



今天的中國再非以往的中央操控經濟體，她正朝着像新加坡的政府引導經濟體邁進。事實上，與小島國新加坡相比，中國國企在總體經濟中的佔比大概更小。然而，無可否認，在所有影響經濟的重大決策上，北京仍扮演關鍵角色。這亦是本人對中國的主要關注所在——政府的措施無意間釀成的惡果。隨着體制變得加倍複雜，風險亦加倍上升。

鑑於中國大概不可能（亦不見得應該）迅速發展成為如西方國家般的體制，她必須找到適合自身情況的融合模式。在她找到相對可行的最佳模式前，無可避免會出現周期性的失誤。我們只能盼望這不會經常發生，而當發生時其影響不會太嚴重。坦白說，中國的經濟能發展至今天的水平，而當中沒有更大的災難，是頗令人驚訝的。然而，鑑於體制的複雜性日益倍增，在操作方面前路會變得更具挑戰性。

目前，人們有時會問：現時中國經濟的放緩是體制性還是周期性？前者意味着結構性的問題，需要長時間來解決，因此即使復甦，亦會十分緩慢。後者指的是正常的市場波動，在可預計的時間內經濟便會好轉。

儘管本人相信中國經濟會再次騰升，但目前仍有很多難以解決的結構性問題，因此本人擔心中國經濟的復甦步伐蹣跚。正如本人早於二零一二年七月時所撰述，與二零零八年至二零零九年金融危機時經濟急挫後急速復甦的情況不同，現時的放緩程度看來並非如斯嚴重，但卻需要更長時間才可復原。管理層正就最壞的情況作出準備。

現在讓本人轉談房地產本業。我會從內地住宅市場入手。雖然我們在內地興建住宅物業不多，而且所興建的均為毗鄰我們購物商場的高端單位，但這個經濟範疇確實影響我們的整體業務。本人在六個月前致恒隆集團股東函內已論及此點，現概述如下。

本人對中國房地產市場的想法，跟我認識的行內人的普遍想法相反。本人認為，該市場現時頗為健康。說得誇張一點，這是中國數代以來最健康的樓市，尤以最主要的二線城市為然。主流觀點（特別是西方的主流觀點）認為中國樓市會硬着陸，本人從來都不敢苟同。



且看以下分析：過去二十多年來，樓價飆升一直是問題所在。而當政府採取嚴厲措施時，無可避免地弄垮市場，直到下一個周期來臨為止。我們很少看到一個較為理想的狀況：價格不大上大落，交投量及土地銷情均適度暢旺。今天的情況，在大部分二線城市，基本上是如此。大部分發展商負債仍高，但從歷史角度來看情況並非特別嚴重。許多發展商在債券市場集資，以換取穩定和長期的資金。

一線城市仍然熾熱，但正如本人過往所述，這些市場乃最為搶手，資金來自四面八方。誠然，三、四線城市存在着嚴重的供過於求，可能需要四至五年的時間方能紓解。然而，以金額計算，迄今中國樓市的最大銷量來自二線城市，而其整體供求情況遠遠較為平衡。以本人所知，部分發展商預期二零一六年的前景頗佳。觀乎這些事實，本人看不到硬着陸會發生。

對我們而言，更重要的是零售物業。我們一直認為，中國部分城市有太多購物商場，優質購物商場則普遍太少；後者為我們提供巨大機遇。



一家主要的歐洲銀行最近發表詳盡報告，表示中國的零售面積是短缺而非過剩；其城市的人均零售面積僅為美國的七成。以同等質量的購物商場比較，中國的購物商場客流量遠較歐美為高，但人均消費則低得多。這意味着，中國有很大空間容納更多優質購物商場及人均消費增長。本人雖不認為該報告的結論完全正確，然而，這份研究值得我們思量。

我們迄今的經驗證明，挑戰主要並非來自所謂的競爭對手，而是來自甚為疲弱的市場；這與上述報告的結論不謀而合。

從業績來看，在內地方面，我們兩座上海物業表現良好，主要原因是管理有方。它們有如兩大支柱，抵銷了集團在其他城市的業務放緩或倒退所帶來的影響。儘管如此，上海的恒隆廣場現已開始進行全面的資產優化計劃，預期港匯恒隆廣場今年稍後亦會展開。我們會竭盡全力把相關的不利影響減至最小，但亦不能完全予以消除。事實上，市道放緩肯定是進行優化計劃的良機，但這會令收入更難增長。

還有其他令人擔憂的現象。除上海以外，我們正面臨租金下調的壓力，甚至港匯恒隆廣場亦如是。此外，除瀋陽的皇城恒隆廣場外，我們其他內地零售物業於二零一五年度下半年的租金收入均較上半年為少。再者，除瀋陽的市府恒隆廣場外，我們的租戶於下半年的生意額亦低於上半年。傳統上，由於暑假及國慶日等長假期，下半年的業務表現會勝過上半年。今趟的數字強而有力地證明零售市道仍然疲弱。



按項目落成時序作分析，在我們的二線城市購物商場中，瀋陽的皇城恒隆廣場的表現令人滿意。濟南的恒隆廣場表現不俗；倘非經營環境極為困難，此項落成四年多的物業應已接近企穩。瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場則面對強大挑戰；這兩個較新加入的購物商場，跟瀋陽的皇城恒隆廣場甚至濟南的恒隆廣場不同，須要在最惡劣的環境下面對開業初期問題。

我們仍在觀察天津的恒隆廣場的表現。它可能逃不過新物業症候群所須受的折騰，但願受影響程度不像上述兩個購物商場般嚴重。

大連的恒隆廣場於十二月中試業。各項跡象顯示，該物業迄今的表現可以接受，但現時下結論着實言之尚早。挑戰不單來自疲弱的市場，還有來自政府有為或無為的舉措。待其於五月正式開業時，我們會有較佳頭緒。

兩項上海綜合物業的辦公樓項目基本上全部租出。恒隆廣場兩幢辦公樓的表現再次較港匯恒隆廣場的辦公樓遜色；我們須犧牲一些租金，以保持彼等全部租出。



無錫的恒隆廣場辦公樓的承租面積逾七成，實際租用面積約為六成。瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的承租面積僅為四成四，遷入之租戶為四成。這些數字低於預期，主要原因當然與經濟放緩有關；事實上，某些租戶遷入不久便在自願或非自願情況下中止租約。換句話說，在少數情況下，我們須要求租戶遷出。該兩個項目的租金收入保持穩定。

一如所料，該等辦公樓的租戶素質非如我們上海辦公樓那麼高。然而，由於這些項目都是該些城市裏地點和設計最好，並且施工最佳的高層辦公樓，我們應可吸引到當地的最佳租戶。我們在租金方面並不苛求，皆因我們認為租戶的素質與短期的單位租金同樣重要。

縱使香港的零售環境進一步惡化，但我們的物業仍有良好表現，租金收入和同比零售額均告上升；最近的物業優化計劃令我們在艱困市道下仍能取得成果。辦公樓的成績同樣令人欣喜。所有物業基本上保持全部租出，唯一例外的是住宅及服務式寓所，其表現與去年相若。

儘管如此，由於我們售出的已落成住宅單位遠較一年前為少，因此收入下降百分之八十八；整體租金收入升幅為百分之七，絕對無法抵銷售樓收入的跌幅。此外，鑑於重估收益甚少，股東應佔純利下降百分之五十六，股東應佔基本純利及每股基本盈利亦按同一百分比下跌。

本人應略談貨幣走勢，此乃適切之舉。過去數年，我們持有大量人民幣；而在二零一五年下半年內，人民幣下跌約百分之五。有三點值得注意：首先，我們不作任何貨幣投機。我們過去購買人民幣，是因為我們在內地有許多發展中項目，需要以人民幣付費，施工費便是一例。這個可以理解為風險對沖。由於我們的業績報告以港幣結算，匯兌收益及虧損會在儲備賬中反映。

其次，隨着中國尋求增加其貨幣兌換性，人民幣的變動範圍將隨波動性增加而擴大，我們會謹慎行事，儘量把有關的風險減至最小。

第三，董事局及管理層認為，雖然人民幣近期跌幅頗大，但我們對其長遠前景並不看淡。我們並不認為其會進一步顯著下跌，相對而言，中國經濟仍遠較大部分主要國家強勁。如無不可預見之情況發生，這應對人民幣帶來支持。

前景

一位甚有智慧的投資者曾經表示，所有人都不應浪費熊市，但大部分人都把它白白浪費掉。最重要的是，我們不單要成功抵禦熊市來襲，還要事先做好準備，否則只能眼巴巴看着機會溜走。惟有緊守崗位的人才能贏得權利，把握這些契機。現時許多西方人都知道，中文的「危機」同時意味着「危險」和「機會」。今天的中國經濟無疑處於危機。

過去二十多年來，本公司藉着多次危機茁壯成長。其中主要的危機包括：中國在一九八九年幾近崩潰的改革，及後於一九九一年重返正軌；一九九七年爆發的亞洲金融危機；二零零零年的科網泡沫；二零零八年全球金融危機引發的環球經濟衰退。因此，粗略計算，現時的經濟放緩是約二十五年來第五趟嚴重危機。就恒隆而言，當中的共通點是：每一趟我們都能化險為夷，並在市場困境中掌握機遇。

一九九一年，當中國處於動盪之際，我們開始研究其經濟。此舉引領我們於一九九二年進入中國市場，並制定了一項至今依然奏效的策略——在經濟蓬勃的內地城市，建造、持有和管理世界級商業物業。香港方面，我們把握當時市道放緩的機會，



購入多幢投資物業，包括我們現時的總部渣打銀行大廈。踏入一九九四年，我們開始在香港購置土地發展住宅項目，但一年後當我們認定市場行將見頂及無以為繼時，我們便偃旗息鼓。我們把財政整理至最佳狀況，然後靜心等候。

我們當時並不知道該趟熊市有多兇猛。在一九九七年爆發的金融危機最終席捲東亞多國，我們其後趁危機深遂、競爭對手銷聲匿跡之際在香港購置土地。從一九九九年四月開始的二十一個月內，我們購入多幅土地以興建君臨天下和浪澄灣等各個項目。該等項目為我們帶來超過港幣二百六十億元的稅前利潤。

差不多在同一時期，高科技股初始公司所掀起的強風從美國吹到香港。許多競爭對手都投身其中，置買地於不顧。我們也曾小試牛刀，但隨即決定當時的最佳機會乃是專注本業及挹己之才。

然後，在二零零八年的環球經濟衰退發生前，我們在二零零五年至二零零六年間，趁內地二線城市的優質土地無人問津之際，悄悄購入多幅同類土地。由於理財得宜，我們避開了隨後的困境，進一步在市場平滯時購置土地。熊市着實眷顧我們。

如今市道再度疲弱。如本人以往撰述，今次與二零零八年不同，其時大市暴挫後急速反彈，今趟則是U形市況，會帶來更大苦楚。但一如以往的經濟衰退，我們今次亦已作好準備。過去十年，我們基本上並無負債，今天的淨債務微不足道。

我們為熊市所作的準備並不限於財務方面。趁市道裹足不前，我們先後在香港和上海進行多項資產優化計劃，這正好說明了為何在香港市道乏善可陳之際，我們仍能保持租金增長。某些人士質疑為何恒隆能在香港逆水行舟，我們並沒有，我們只不過在跌市前早作準備而已。另有些市場人士預期我們的內地租金收入會像競爭對手般錄得下降，我不以為然，最低限度這在本年度並沒有出現。

有關如何抓緊熊市帶來的機遇，本人過往已曾撰述，在此略作總結。

倘若資金充裕，如我們般財力雄厚，在艱困的市道下，最適宜為物業提升質素，這正是我們現正為兩項上海物業所做的。此舉會令生意輕微受損，但在淡市受損比在旺市時減少生意來得化算。大部分業主在市道低迷時停止斥資尤其是資本開支，我們則反其道而行；這讓我們為下一個增長周期作好準備。

當時機會適時，我們可以低價增購土地。但鑑於經濟不景氣料將持續一段時間，因此我們並不着急。一如以往，我們將繼續監察各個城市的狀況。

我們會完成團隊建設工作。當市道疲憊時，實力較弱的競爭者有可能裁員。我們嘗試吸納市場提供的最佳人才，重點主要放在租賃團隊和商場營運團隊。我們亦會繼續構建一個合適的企業文化。

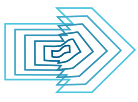
在董事局領導下，同事們經多年努力，現正完成一個關於企業風險管理的計劃。這是一個我們不時重新審視的範疇。

歷來當本公司的股價偏軟時，母公司恒隆集團便會購買我們的股份。本人期望，在條件合適下，同一舉措會繼續出現。我們亦會向行政人員發行股份期權，這些人士的數量近年銳增。我們應保持團隊士氣，市況低迷時更該如此。

趁市道放緩之際，我們亦會致力加強另一重要領域。本人過往只曾略提此點。具體地說，除了我們的B2B（企業對企業）模式外，我們還會為業務運作加入B2C（企業對消費者）元素。這計劃於董事局最近舉行的風險和策略工作坊上得到落實。

大部分業主以往認為彼等基本上只須與品牌和店主打交道。畢竟，蒞臨我們購物商場的顧客並非向恒隆購物，他們直接與香奈兒（Chanel）、路易威登（Louis Vuitton）、蘋果（Apple）或商場內的餐廳進行交易。我們的工作是建立和管理最佳的環境（包括設施和氛圍），令顧客持續光臨我們的購物商場。我們主要是面向租戶，與顧客的接觸不多。

然而，實情是，當一位女顧客想購買愛馬仕（Hermès）或普拉達（Prada）的產品時，她不會吩咐司機送她到這些商店，相反上海的恒隆廣場或瀋陽的市府恒隆廣場才是其目的地。我們一直致力為旗下購物商場吸引合適的顧客群，但這項工作需要深化和擴大。深化的意思是，我們必須把自己視為一家市場營銷及以客為先的公司，而非僅僅是一家物業租賃公司；我們必須改變思維。擴大的意思是，我們必須與購物者有更多的直接互動。隨着科技日新月異，我們可與購物者直接及切實打交道的門徑大幅增加。我們亦須與租戶更密切地攜手合作，尤其是那些主要租戶，以達至雙贏。



此乃為何本人兩年前撰述有關集團推行的EST計劃——體驗（Experience）、服務（Service）和科技（Technology）。我們運用各類先進科技（包括最簡單至最複雜的科技在內），而提供過去未能支援的服務，目的是提升和豐富購物者的經驗，鞏固長期忠誠的顧客群。短期而言，某些嶄新服務可望直接增加租戶的銷售額。我們透過此舉，不僅可吸引購物者前來旗下購物商場，亦可維繫租戶與我們的緊密關係。

我們已擁有行內數一數二的硬件，並希望可擁有最具效益的軟件。誠然，地產業首要關鍵的成功因素是硬件，亦即本人稱為「地產業基因」——地點、規模、設計和施工。倘付之闕如，要長遠取勝近乎不可能。我們已擁有這些硬件，卓越的軟件將進一步鞏固我們在所選市場的領導地位。

很多人關注電子商務對實體店的影響。本人於兩年前已曾就此詳加評論。簡而言之，前者肯定不會取締後者，而少數像我們擁有良好「基因」的購物商場將繼續興旺。

大部分人鮮有察覺，實體店正悄悄改變。購物者在一家購物商場的整體體驗，也許在五年內便會與今天截然不同。我們希望為這場革命作好準備。當市道熾熱時，我們未必有餘力專注於這些變化。但現正值寒冬，是時候制定措施確保我們擁有長期的競爭優勢。

鑑於此等變化，尤其是科技扮演的角色，我們需要更年輕的思維。我們現已擁有一些三十餘歲的優秀管理人員，彼等應能帶領是項轉型，並終有一日帶領本公司。畢竟，嬰兒潮一代現已處於退休年齡或臨近退休，主要的消費力正移向與我們年輕同事歲數相近的後起之秀。因此，從各方面看來，培養年輕人才是我們持續成功的關鍵。我們奉此為圭臬，並正採取措施為未來做好準備。

六個月前，本人答應匯報我們所獲的多個獎項。誠然，倘要一一枚舉，數目實在太多。粗略計算，我們單在二零一五年已贏得超過二十個由知名的國際及地方機構頒發的獎項。在此本人把它們大致歸納為三大類：可持續發展、公司管治和設計，部分獎項可歸入多於一個類別。

在可持續發展方面，我們以卓越的企業社會責任而知著。「持續發展」是一個廣義詞語，涵蓋多個範疇，而我們在各個範疇都備受嘉許。環保意識是我們表現突出的範疇之一。舉例說，我們所有已落成的內地購物商場均獲美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎 (LEED)」的金獎認證。全球商業項目獲此認證不多，但對我們而言此乃最低要求。

我們亦在人力資源發展方面屢奪殊榮。例子包括：最佳僱主、最佳員工培訓和發展計劃、卓越員工投入、最佳知識管理等。市場推廣亦是我們獲得讚譽的範疇。

在公司管治方面，我們被視為位居最佳之列，本函件的長期讀者對此當非常瞭解。那些對香港上市公司尤其地產公司有點認識的人士都會認同，我們絕對鶴立雞群，在透明度和問責方面均秉持最高標準，各項大獎和殊榮均為明證。在投資者關係方面，我們亦被公認為表現卓越，甚至年報亦獲多項大獎。

在設計方面，曾蒞臨我們內地購物商場的人士，對我們獲獎應不感意外。我們每個項目均奪得國際著名機構頒發的殊榮；每個購物商場都是一件令城市景觀熠熠生輝的藝術品。在這個充滿次級建築設計的國土裏，我們以提升市民對優質建築的欣賞能力為己任。無庸贅言，我們總能成功地平衡美學與功能。

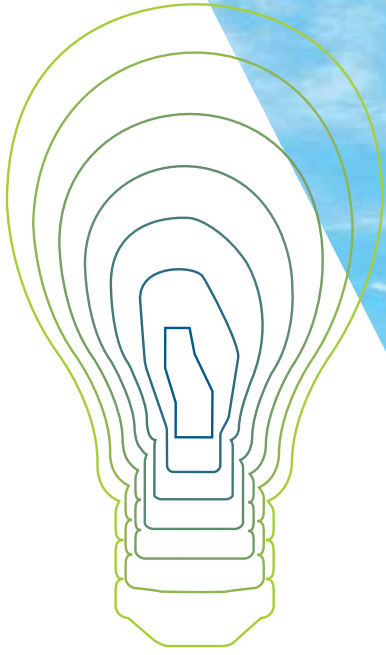
正如我們一貫宗旨，在所有事情上，我們都「只選好的 只做對的」！

董事長

陳啟宗

香港，二零一六年一月二十八日

恒隆廣場·天津



嶄新構思

由建築外型獨特的世界級項目，以至運用非凡創意設計廣受顧客及租戶喜愛的推廣活動，恒隆在業務中盡顯其別出心裁的構思。加上持續優化的「恒隆星級服務」，我們定當竭盡所能為顧客帶來超凡嶄新的生活與購物體驗。

恒隆廣場·昆明



恒隆廣場 · 無錫

業務回顧

32 業務概覽

34 中國內地物業租賃

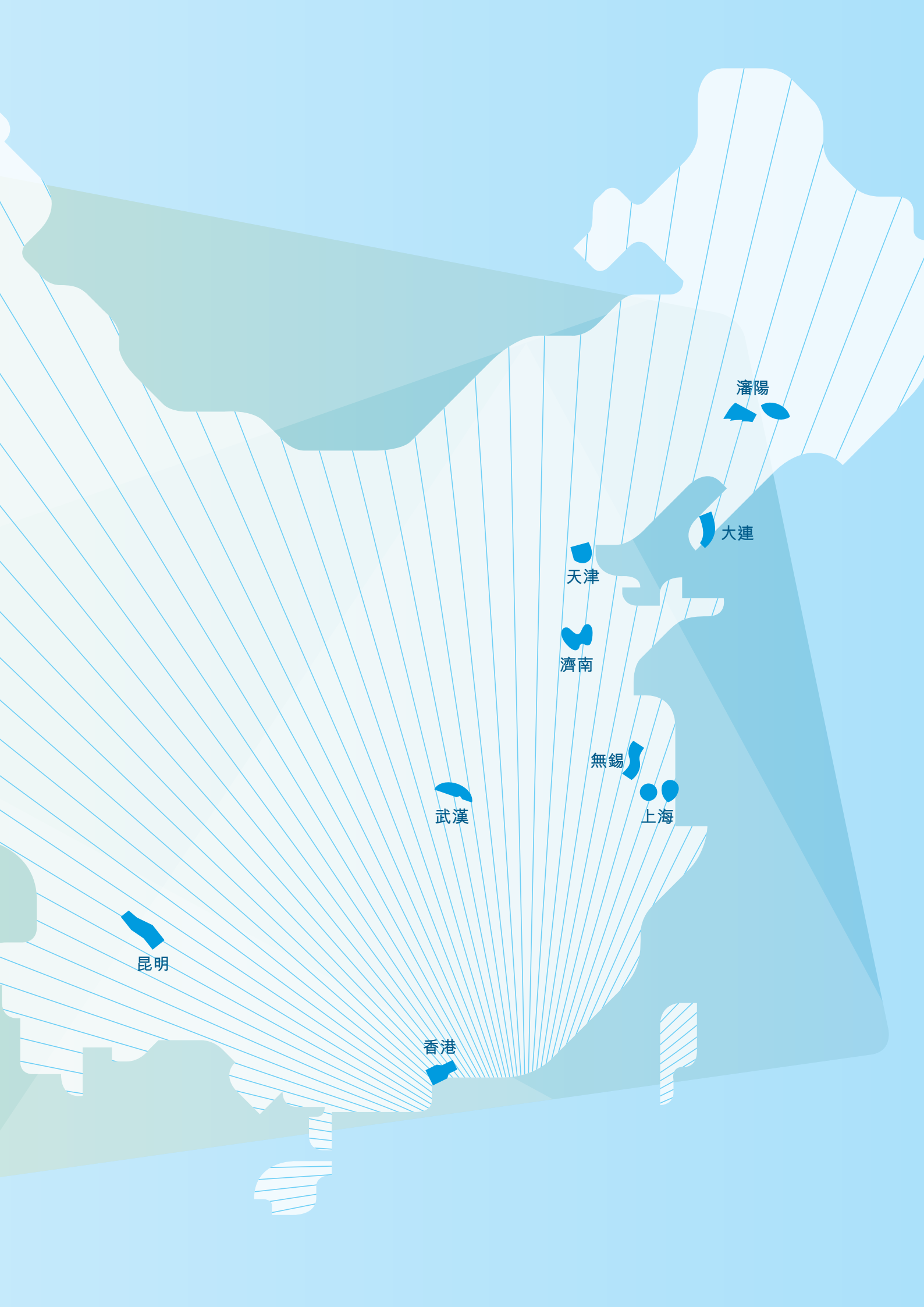
48 香港物業租賃

62 香港物業銷售及發展

63 展望

64 中國內地物業發展

68 集團主要物業



昆明

香港

武漢

天津

濟南

無錫

上海

大連

瀋陽

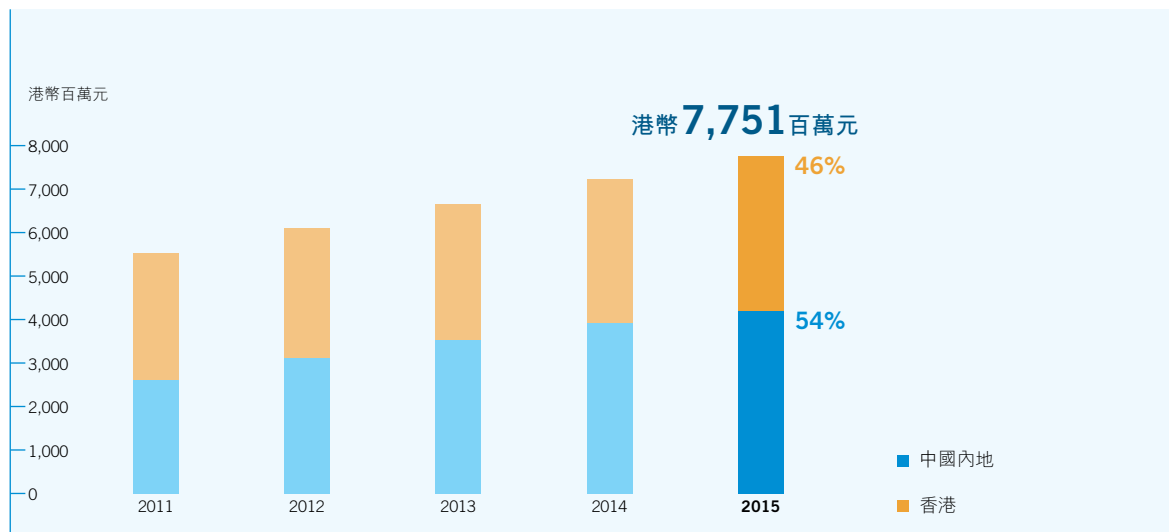


業務概覽

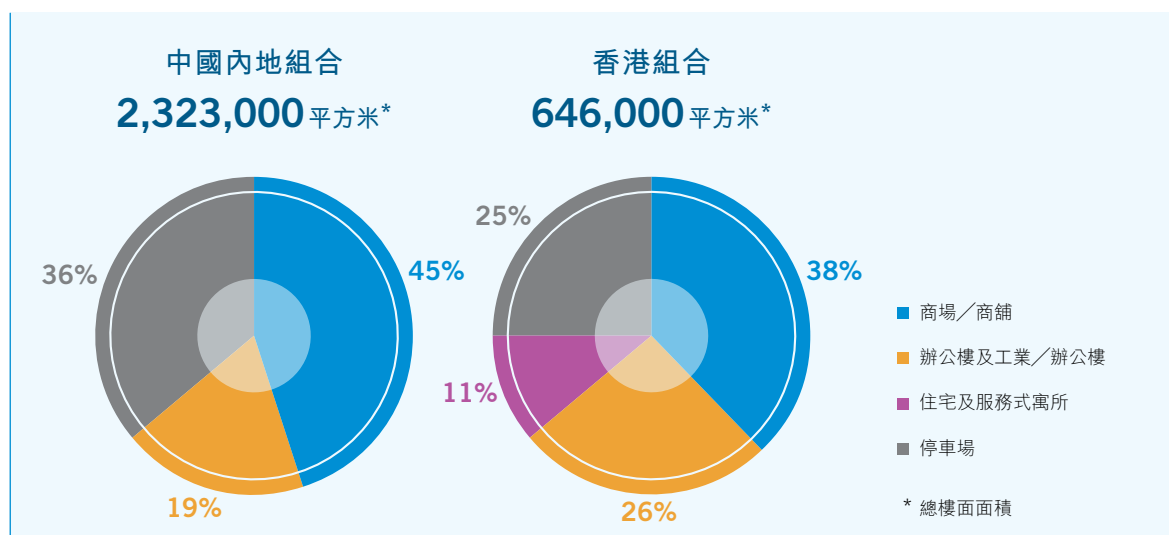
堅守「只選好的 只做對的」的營運理念，恒隆銳意發揮競爭優勢，繼續穩固我們在市場上的地位，將「最好」的呈獻出來。

二零一五年，恒隆於物業租賃業務錄得百分之七的租金收入增長，達港幣七十七億五千一百萬元。由於去年住宅單位總銷售量減少，綜合收入減少百分之四十七至港幣八十九億四千八百萬元，綜合營業溢利亦相應下降百分之五十至港幣六十五億四千八百萬元。

物業租金收入



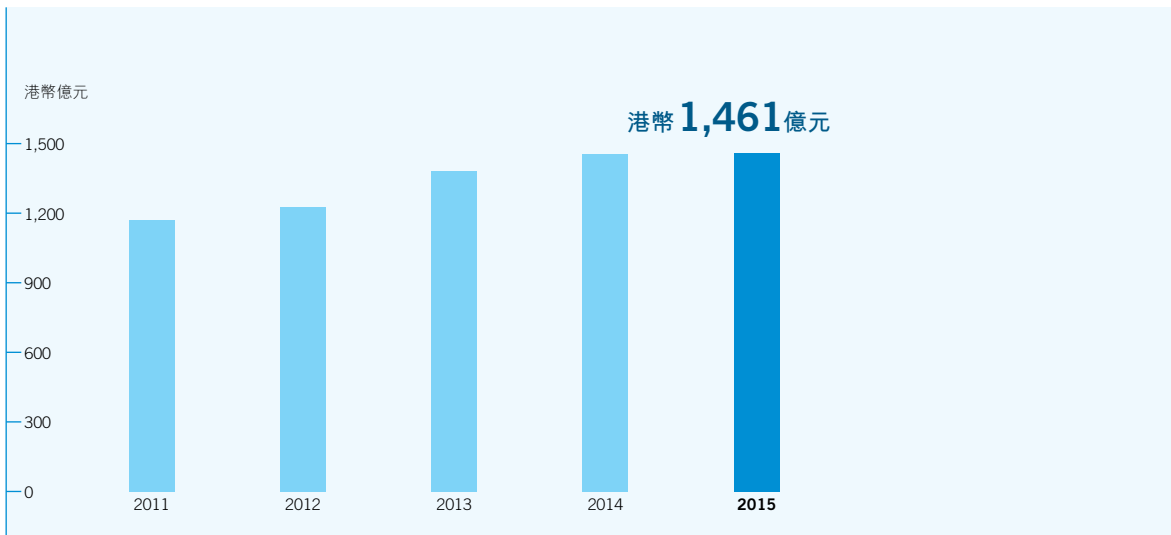
投資物業面積



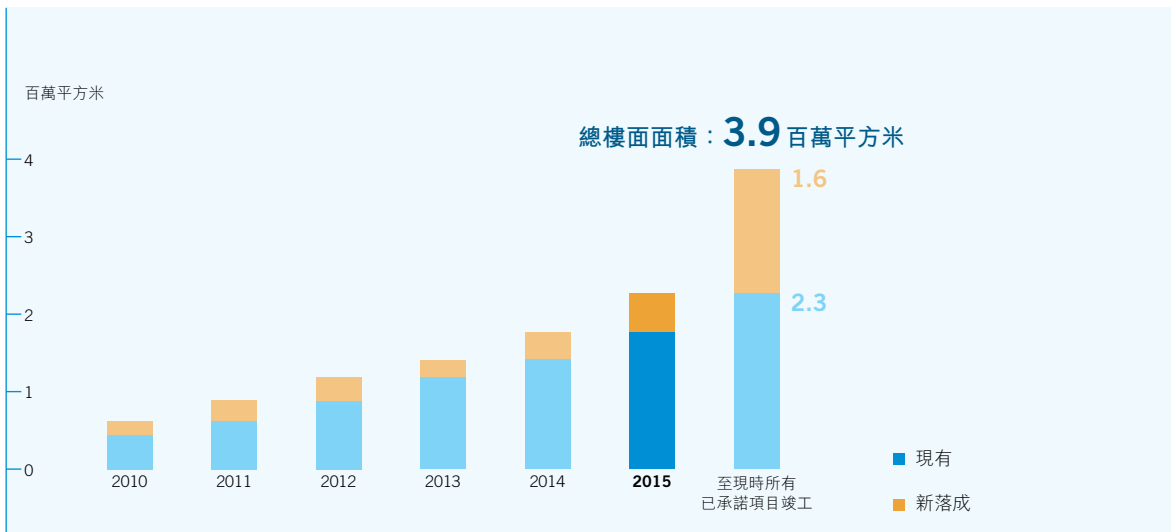
我們於去年實施了提升客流及加強與顧客溝通的舉措，又推出創新的顧客主導營銷企劃及EST（體驗、服務和科技）計劃，因而帶動了物業租賃業務增長。部分坐落黃金地段的現有物業正進行資產優化工程，進一步鞏固我們在業界的地位。

為了繼續提升服務水平，我們統整出標準化的服務守則，在公司旗下的各個業務中推行，務求將「恒隆星級客戶服務」做得更好。

於十二月三十一日投資物業及發展中投資物業估值



中國內地投資物業面積落成量

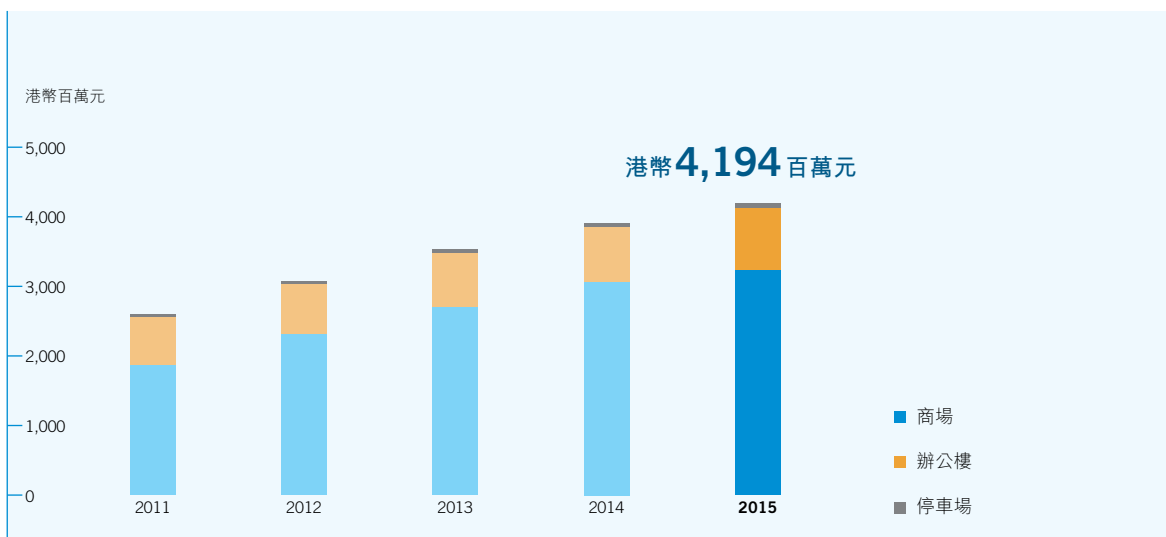




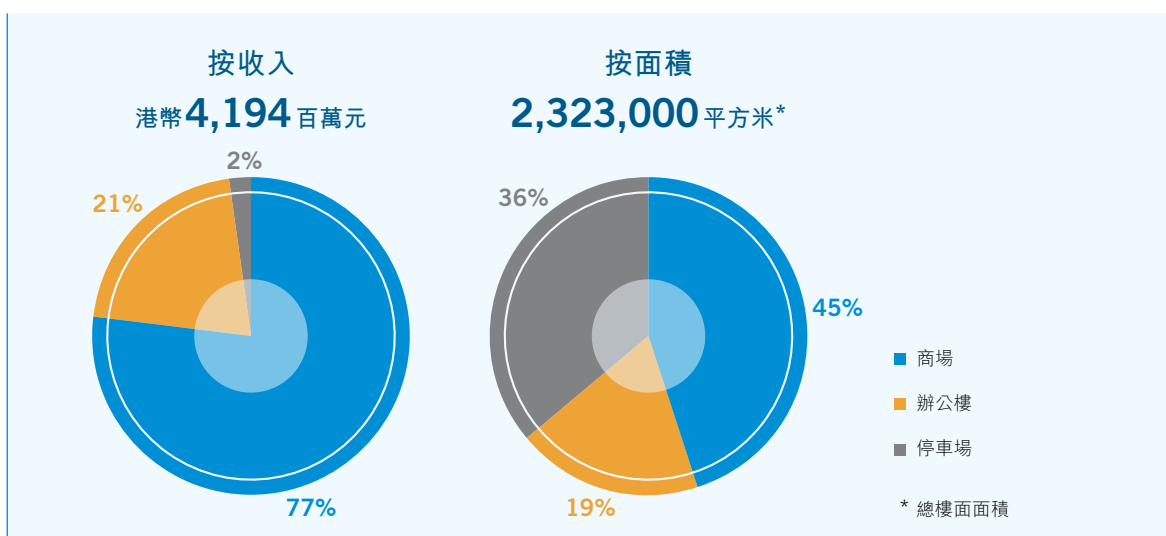
中國內地物業租賃

恒隆自九十年代起活躍於中國內地的商業物業市場，隨着各個項目落成，我們的營運焦點將由建築世界級商業綜合項目及地標性物業，逐漸轉移至以顧客服務和市場營銷為重點。

中國內地物業租金收入



中國內地物業租賃組合分佈



儘管海外購物的現象有上升趨勢，加上經濟前景不明及股票市場波動，令市場氣氛轉淡，我們在租賃業務方面的表現仍然錄得穩健增長。

內地的租金收入較去年同期上升百分之七至港幣四十一億九千四百萬元。新落成的項目包括天津的恒隆廣場、大連的恒隆廣場、無錫的恒隆廣場辦公樓及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓，為租金收入帶來貢獻。上海物業組合的租金收入縱然有所上升，惟部分升幅受市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的購物中心租金減少而抵銷。

中國內地投資物業之按類分析

截至十二月三十一日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)		總樓面面積 [#] (千平方米)	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
商場	3,234	3,063	81%	89%	1,049	827
辦公樓	896	796	73%	66%	438	248
停車場	64	57	不適用	不適用	836	686
總計	4,194	3,916	78%	81%	2,323	1,761

[#] 包括地面及地底之樓面面積



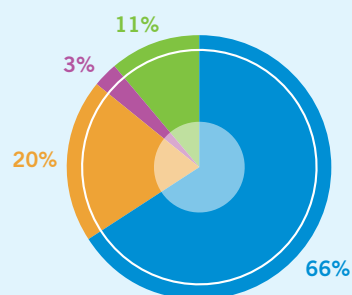
物業簡介

恒隆廣場·上海



曾被評為中國其中一個最成功的商業性房地產項目，上海的恒隆廣場集購物商場和辦公樓為一體。五層高的頂級購物商場雲集多個知名奢華品牌，而兩幢分別樓高六十六及四十八層的甲級辦公樓則吸引了海內外多家大企業進駐。上海的恒隆廣場已成為上海市其中一個著名地標。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	53,700
	辦公樓	159,555
	住宅及 服務式寓所	不適用
	車位數目	804
租出率 (於年底)	商舖	97%
	辦公樓	98%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	120

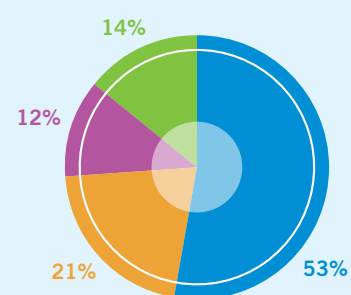
港匯恒隆廣場·上海



坐落上海徐家匯商業中心區域，港匯恒隆廣場包括購物商場、辦公樓、住宅及服務式寓所。憑着獨特且時尚的造型，港匯恒隆廣場突圍而出，成為上海市的地標性建築之一。

購物商場匯聚眾多國際品牌，為租戶及顧客提供無可比擬和多姿多采的時尚生活體驗。港匯恒隆廣場毗鄰徐家匯站出入口，是上海真正一站式的世界級商業綜合項目。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



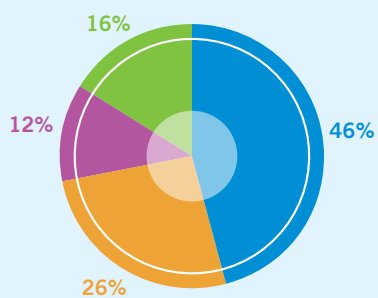
總樓面面積	120,188
(平方米)	67,200 (由恒隆集團持有)
	83,200 (由恒隆集團持有)
住宅及 服務式寓所	不適用
車位數目	835
租出率	97%
(於年底)	97% (由恒隆集團持有)
	81% (由恒隆集團持有)
購物商場租戶數目	360

皇城恒隆廣場·瀋陽



皇城恒隆廣場位於中國東北遼寧省瀋陽市的金融及商業中心。這座宏偉的購物中心坐落瀋河區著名的商業街——中街路，網羅國際和國內時尚品牌，匯聚服飾、休閒娛樂、美容及化妝品和優質食府等。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



109,307

不適用

不適用

864

90%

不適用

不適用

200

市府恒隆廣場·瀋陽

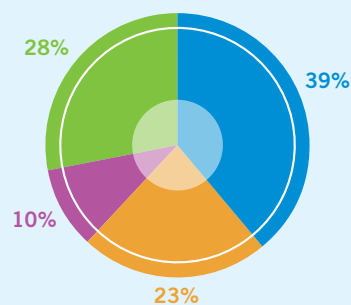


市府恒隆廣場坐落貫通瀋陽市中心，有「金廊」之稱的青年大街。項目置身於瀋陽市地標之交匯點，盡享黃金地利。

市府恒隆廣場匯聚多家首次進駐中國東北地區的世界著名品牌。地鐵二號線直達市府恒隆廣場，交通便利。

市府恒隆廣場辦公樓樓高八十八層，高度超過三百五十米，是瀋陽市罕有的超高樓建築，已吸引多間跨國企業進駐。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



101,960

190,745

不適用

2,139

87%

42%（低及中層）

不適用

120



物業簡介

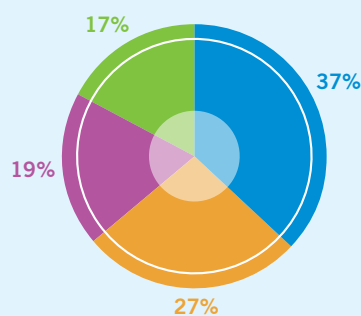
恒隆廣場·濟南



位於濟南市「金街」泉城路，濟南的恒隆廣場引入多個首次進駐濟南的國際時尚品牌。這個設有戲院、超市和咖啡館的購物商場，已成為濟南市民愛遊樂聚之地。

濟南的恒隆廣場的建築設計和諧地融入周圍環境，以四周的湖和泉為主題，集流麗的設計、起伏的流線型屋脊、綠化的空間和富曲線美的外牆於一身，貫徹了泉水流淌的概念。那呈不規則形狀、蜿蜒伸延的「遊龍」橋樑（長廊），連接兩座呈對向的三角形購物中心，在各樓層之間提供便捷的連接。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	171,074
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	不適用
	車位數目	789
租出率 (於年底)	商舖	88%
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	310

恒隆廣場·無錫

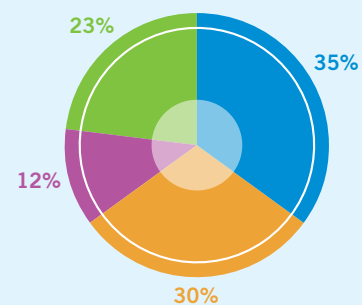


坐落於無錫市之商業中心梁溪區人民中路，無錫的恒隆廣場（一期）目前是一座包括購物商場及兩座甲級辦公樓的商業綜合項目。

無錫的恒隆廣場的購物商場匯聚多個國際知名品牌，並提供餐飲及生活時尚體驗。

樓高五十二層的無錫的恒隆廣場辦公樓於二零一四年十月開始營運，是跨國企業進駐無錫的首選。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



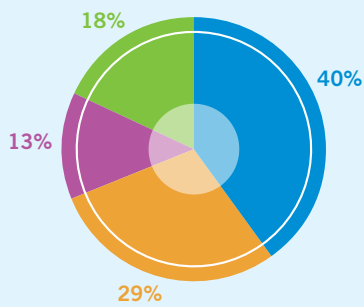
總樓面面積 (平方米)	商舖	118,135
	辦公樓	88,560
	住宅及 服務式寓所	不適用
	車位數目	1,292
租出率 (於年底)	商舖	72%
	辦公樓	70%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	150

恒隆廣場·天津



坐落於天津市海河圈的核心地段，天津的恒隆廣場集購物、餐飲、休閒、娛樂等各種現代化消費體驗於一身，吸引多個品牌選址於此開設其在天津的首間零售店。天津的恒隆廣場的外型獨特且矚目，從東至西橫跨近三百八十米，創造了海河沿岸的新亮點。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



152,831

不適用

不適用

800

86%

不適用

不適用

285

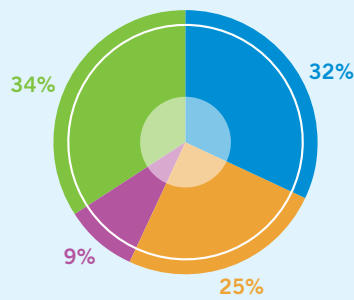
恒隆廣場·大連



大連的恒隆廣場坐落大連市核心商業街五四路，是恒隆在內地的第八個世界級商業項目。這座規模宏大的建築設計獨特，其幾何外型展示出中國文化中太極雙鯉魚的吉祥、豐盛寓意和充滿動感的抽象形態。

坐擁超過二十二萬平方米的零售面積，大連的恒隆廣場是恒隆旗下目前最大型的購物商場，為當地提供多元化的購物、飲食及娛樂設施，並吸引多個國際品牌首次落戶大連，開設其旗艦店及概念店。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



221,900

不適用

不適用

1,214

54%

不適用

不適用

124



上海的恒隆廣場舉行結合三維裝置技術的「非常花漾季」活動

恒隆廣場·上海

雖然經濟環境尚不明朗，加上一些新開業的購物商場令市場競爭愈趨激烈，惟**上海的恒隆廣場**依然是奢華品牌旗艦店的集中地。除普拉達 (PRADA) 旗艦店進行擴張外，全新的芬迪 (Fendi) 旗艦店，以及迪奧 (Dior) 旗下的品牌時裝店亦將在二零一六年完成擴充和裝修。此外，多個同樣國際知名的新品牌，亦預計於明年進駐恒隆廣場。

第一座辦公樓和商場的優化工程正順利進行。工程完成後，地庫一層購物商場將與地面各個零售樓層及停車場連接，有效提升客流。此外，西庭的露台位置亦將開設多家咖啡廳。此等舉措將吸引更多種類的時尚配件及高級餐飲品牌進駐商場，讓顧客能享受奢華的同時，也能得到豐富多樣的消閒購物體驗。

為配合優化工程，商場早前引進了一系列新興的國際品牌，包括寶曼 (Balmain)、高雅德 (Goyard)、Y-3、Maje 及緯尚時 (Versus)，還有多個首次於上海開設零售店的品牌，例如邏媛納 (Leonard)、馬丁·馬吉拉時裝屋 (Maison Margiela)、Diptyque、Agent Provocateur 及原液之謎 (Biologique Recherche)。藉着引入這些新品牌，上海的恒隆廣場滿足了新一代消費羣對奢華品牌以外的需求。

上海的恒隆廣場為多個國際奢華品牌的落戶點，加上其不斷提升的餐飲服務，商場於二零一五年連續第三年獲得由備受商界關注的媒體《申江服務導報》頒發的「年度最時尚顯貴地標獎」。

上海的恒隆廣場辦公樓的租出率比去年同期上升六個基點至百分之九十八。部分現有的知名品牌租戶於二零一五年更新租約及進行擴張，當中包括LVMH集團旗下多個品牌的業務和營運遷移到我們的辦公樓，並將其租用面積增加至超過一萬八千平方米。此外，新進駐的租戶，包括日本著名製藥公司參天製藥的中國總部，亦已進駐。

項目的優化計劃已於二零一五年六月展開，並預計大部分工程可於二零一六年完成，工程完成後將全面提升我們在硬件及軟件上的設施及服務，加強競爭力。第一座辦公樓大堂的第一階段工作已於二零一五年年底完成，並以全新面貌示人。當優化工程完成後，深信定能進一步鞏固我們在市場上的領導地位。

港匯恒隆廣場 · 上海

港匯恒隆廣場是世界級購物商場，因此，透徹地了解市場趨勢及氣氛以重整租戶組合尤其重要。為了配合市場需要，商場引入多個新興的國際高端品牌，有效刺激客流增長。此外，二樓新增的「彩妝區」亦吸引了一眾年輕時尚的顧客羣，商場亦因此而陸續引入新興的時尚女裝品牌。

商場於去年舉辦了一系列配合季節、節日及潮流的推廣活動，有效提升客流量。由以《星球大戰》及《大力水手》為主角的主題活動，以至夏日立體迷宮及「聖誕煥型季」，每個活動都讓租戶與顧客樂在其中。而在芸芸推廣活動中，由恒隆與國家地理頻道共同呈獻，於二零一五年九月在港匯恒隆廣場首度舉辦的「超感官霸王龍巡展」，是全年最具創意的活動。



恒隆與國家地理頻道合作，舉辦全球首個「超感官霸王龍巡展」



中國內地物業租賃

港匯恒隆廣場的資產優化計劃將於二零一六年年底開展。商場計劃引入多個特色餐飲品牌，致力提升項目以滿足市場需求。同時，我們支持租戶進行提升工程，當中已落實裝修或在計劃中的品牌包括馬克·雅可布 (Marc Jacobs)、蔻依 (Chloé)、登喜路 (Dunhill)、雨果博斯 (Hugo Boss)、蔻馳 (Coach)、邁克高仕 (Michael Kors) 及特斯拉汽車 (Tesla)。

市府恒隆廣場·瀋陽

市府恒隆廣場的購物商場受零售消費疲弱及租金下調影響，零售銷售額減少百分之三。有見及此，我們於二零一五年專注鞏固及提升商場的競爭優勢。

憑藉推出貴賓會員企劃，商場掌握了顧客服務及關係管理的新機遇。目前，計劃已吸納超過一萬四千五百名會員，人數更在持續上升。貴賓會員企劃的資料庫不僅協助我們制定有效及以客為本的推廣活動，還提升了顧客的歸屬感。租戶亦很欣賞此項措施，主動與我們合作推行宣傳。因此，我們將投入資源深化此項工作，加強與租戶的溝通和合作，協助他們提高銷售額。

有見內地新近實施的二孩政策，市府恒隆廣場於三樓設立「兒童專區」，引入一系列童裝服飾、玩具及教育品牌，以滿足家長需求。此外，國際品牌湯麗栢琦 (Tory Burch) 也於二零一五年八月，在商場開設了其首間地區專門店。

儘管疲弱的市道令零售額下降百分之三，不少在市府恒隆廣場內開業的品牌均有收入增長，部分租戶更錄得超過百分之十的升幅，當中包括I.T、Moncler、蒂芙尼 (Tiffany & Co)、華倫天奴 (Valentino)、紀梵希 (Givenchy)、沛納海 (Panerai)、伯爵 (Piaget)、蔻依 (Chloé)、克里斯提·魯布托 (Christian Louboutin)、賽琳 (Celine)、浪凡 (Lanvin)、溥儀眼鏡 (Puyi Optical)、百麗宮戲院、趙記老舖、領仕扒房和思妍麗。憑着有效的租戶重組，我們的租戶組合將愈來愈豐富和多樣化。

超過
14,500
名貴賓會員



市府恒隆廣場的「貴賓會員企劃」開展了顧客服務及關係管理的新機遇

按時及按預算落成的**市府恒隆廣場辦公樓**已於二零一五年一月開幕，中層及低層的辦公室租戶在二零一五年第一季開始分批遷入。雖然市場競爭十分激烈，辦公樓在九個月內仍然取得百分之四十二的租出率，表現大致理想。

市府恒隆廣場辦公樓吸引多間跨國企業進駐，包括三井住友銀行、美敦力 (Medtronic)、惠柯醫療 (Covidien)、尼康 (Nikon)、中意財險、阿斯泰來製藥 (Astellas Pharma)、歐姆龍 (Omron) 及北海道銀行等，皆選擇我們的辦公樓為落戶點。此外，鹽商集團、中國平安保險、世紀高通、桃李食品有限公司、海通恒信、九州證券及浙商創投等多家國內大型企業，亦已決定租用本辦公樓。

皇城恒隆廣場・瀋陽

經歷兩個租賃周期，**皇城恒隆廣場**的租出率穩步上升，零售額亦較去年同期增加百分之二，帶動租金收入平穩增長。

年內，商場推出迎合顧客的市場推廣策略，有效地穩定客流，奠定其在區內前衛時尚熱點的地位。例如以獨特的無對白動作喜劇而著名，來自韓國的「亂打神廚秀」 (Nanta Show)，便吸引大量顧客於商場大堂觀賞。此外，知名手機遊戲「植物大戰殭屍」 (Plant vs. Zombie) 的角色亦於萬聖節齊集皇城恒隆廣場，帶動商場客流、車輛入場數目及銷售額大幅上升百分之九十。



來自韓國的「亂打神廚秀」吸引了大批顧客到皇城恒隆廣場觀賞



中國內地物業租賃

上半年租戶組合轉變。多個國際品牌如潘多拉珠寶 (Pandora)、富莉富蕾 (Folli Follie)、埃德·哈迪 (Ed Hardy)、VANS、New Balance 及 Carhartt 均選擇進駐皇城恒隆廣場，令於商場落戶的品牌更加豐富。

恒隆廣場·濟南

雖然經濟前景不明朗對消費造成負面影響，但卻促使零售商選擇在有信譽的商場內開設其店舖以鞏固市場地位，**濟南的恒隆廣場**便因此而受惠。商場不僅在逆境中贏得租戶的歡迎，來年更會引進一系列新品牌，而一個全球知名的科技產品品牌，亦預計於二零一六年上半年在恒隆廣場，開設其在濟南的第一間零售店。

除了傳統的零售店，濟南的恒隆廣場亦引入多元化的休閒及時尚生活店舖及設施，包括健身中心、美容中心、書店及咖啡廳、藝術學校及兒童遊樂場。其他於本年度落戶商場的著名國際品牌還包括 Avirex、BOY LONDON 及首度於山東開設專門店的 Nannini。十一位現有租戶已於二零一五年完成店舖提升工程，另外的六個租戶則預計於二零一六年開展升級工程。

濟南的恒隆廣場於二零一五年年底的租出率上升至百分之八十八，租金收入穩定。然而顧客的消費模式趨向審慎，商場的零售收入與去年維持相約。



濟南的恒隆廣場舉辦「Costume Ball on Stage」萬聖節活動，深受顧客歡迎

恒隆廣場 • 無錫

由於經濟低迷及市場上的各種挑戰，無錫的恒隆廣場的零售額錄得下降，而租出率亦因租戶組合進行調整而降至百分之七十二。有見及此，商場已推行一系列計劃及政策，刺激消費。

無錫的恒隆廣場集中推行多個市場推廣活動，將商場打造為當地的消閒熱點。由恒隆及國家地理頻道合辦的「超感官霸王龍巡展」，不但受到當地市民的歡迎，更吸引了鄰近地區的訪客前來，帶動商場客流上升。此外，「誰說熊寶不能酷」企劃推出的塗鴉活動、Running Bear 手機應用程式及以小熊為主題的期間限定咖啡廳，以及在年底舉辦的兩周年活動「分分有禮」購物獎賞，亦大受顧客歡迎。



無錫的恒隆廣場舉辦了包含一系列多元化活動的「誰說熊寶不能酷」，為顧客帶來嶄新的體驗和樂趣

商場重視租戶優化，隨着玩具反斗城和萌寶星球的開業，三樓已轉型為兒童區，我們會繼續留意其他租戶組合的需要。無錫的恒隆廣場仍然是高級品牌進駐當地市場的主要立足點，商場已引入著名朱古力品牌歌帝梵 (Godiva) 及另外兩個首次進駐無錫的時尚品牌晴姿 (JINS) 及 APM Monaco。加上多間全新飲食店舖於連接商場及地鐵站的隧道開業，令我們提供的產品及服務更加多元化。

無錫的恒隆廣場第一座辦公樓於二零一四年十月開幕，現已完成首個營運周期。辦公樓於二零一五年年底錄得百分之七十的租出率，進展良好，表現理想。

辦公樓租戶主要為金融企業，涵蓋保險、資產管理、投資、證券及信託公司。辦公樓符合國際標準，吸引多間跨國企業進駐，當中包括 Hennes & Mauritz AB (H&M)、三菱電機、大金冷氣及富士施樂 (Fuji Xerox)。此外，多間銳意向全國擴展的國內企業亦選擇以無錫的恒隆廣場辦公樓為立足點，包括新華人壽保險股份有限公司、中國平安保險、華能貴誠信託有限公司、陸家嘴國際信託有限公司及華林證券。



中國內地物業租賃

恒隆廣場 • 天津

天津的恒隆廣場完成首個營運周期，在逆市下表現良好，租出率高達百分之八十六，表現理想。

商場引入多個著名品牌，包括潘多拉珠寶 (Pandora)、悅詩風吟 (Innisfree)、伊蒂之屋 (Etude House)、托尼魅力 (Tony Moly)、斯沃琪 (Swatch)、希爾瑞 (Theory)、COS、H&M、Aape、CK Jeans、雨果博斯 (Hugo Boss)、邁克高仕 (Michael Kors)、Y-3、Armani Collezioni、Gant、Carhartt、蓋璞 (GAP) 及 Abercrombie & Fitch 旗艦店。豐富的租戶組合吸引顧客光臨，加上針對目標客羣的市場推廣計劃，持續推動客流，並將恒隆廣場推向重要的地標性地位。除以上的品牌外，一個國際知名的科技產品品牌更將於二零一六年上半年進駐恒隆廣場。

天津的恒隆廣場於二零一五年成功推行十五個市場推廣計劃及五十項宣傳活動，包括情人節活動「心跳情人夜」及天津最大型的萬聖節派對。推廣團隊還積極與知名品牌、動畫人物，例如芭比 (Barbie)、大白 (Baymax)，以及藝術家如 Joy Brown 等合作，致力打造獨一無二的推廣活動，創造潮流文化，並與顧客建立緊密的連繫。

EST 計劃推出以來，成功與微信及租戶合作打造新平台，吸引眾多顧客參與商場推出的線上線下宣傳活動，反應熱烈。天津的恒隆廣場將繼續運用資訊科技，並以此作為主要的宣傳渠道及策略。

我們將不斷提升租戶組合，引入更多受歡迎的品牌。商場還會適時舉辦受大眾喜愛的推廣活動，例如萬眾矚目的「超感官霸王龍巡展」，便將於二零一六年四月及五月登陸天津的恒隆廣場。此巡展已於恒隆旗下多個商場內舉辦，所到之處均吸引人潮。



天津的恒隆廣場舉辦的科技互動光影舞及鐳射秀，掀起高漲的氛圍



大連的恒隆廣場
開幕後迅即吸引
大批市民蒞臨

恒隆廣場 · 大連

大連市最新的地標建築——**大連的恒隆廣場**，已於二零一五年十二月十八日開始試業。商場的零售面積超過二十二萬平方米，是恒隆目前在內地最大的購物廣場，標誌着恒隆矢志為當地帶來優質的服務和長遠的發展。除了帶來非凡的購物體驗外，商場還提供多元化的娛樂和消閒設施，當中包括世界級的溜冰場，以及設有十個影廳，而當中最大的一個巨幕廳更可同時容納最多四百位觀眾的電影院。

憑藉租賃團隊的努力，商場已引入一系列提供各類產品及服務的租戶，致力將大連的恒隆廣場打造為購物及娛樂的首選地點。除了近四十個首次進駐遼寧省的品牌外，其他國際品牌還包括安普里奧·阿瑪尼 (Emporio Armani)、蔻馳 (Coach)、歐米茄 (Omega)、萬寶龍 (Montblanc)、莫斯奇諾 (Moschino)、紀梵希 (G Givenchy)、古馳鐘錶及珠寶 (Gucci Timepieces & Jewelry)、Armani Jeans、Y-3、alice McCALL、潘多拉珠寶 (Pandora)、施華洛世奇 (Swarovski)、UGG、Ralph Lauren Kids、雨果博斯童裝 (Hugo Boss Kids)、法拉利童裝 (Ferrari Kids)、力高琵熊 (Nicholas & Bears)、小帆船 (Petit Bateau) 及 Adidas Neighborhood，令大連的恒隆廣場成為提供國際時尚品牌的購物地標。此外，多個廣受追捧的品牌，包括COS、安德瑪 (Under Armour)、Coterie、Nannini，亦將於大連的恒隆廣場開設旗艦店，當中還包括一個受全球歡迎的科技產品品牌。

聖誕期間，商場設計了結合EST計劃的宣傳活動，推出互動式幸運大抽獎及線上顧客關係計劃，藉此建立穩固的顧客基礎，協助未來的目標客戶推廣企劃。

40
個新品牌進駐
恒隆廣場 ·
大連



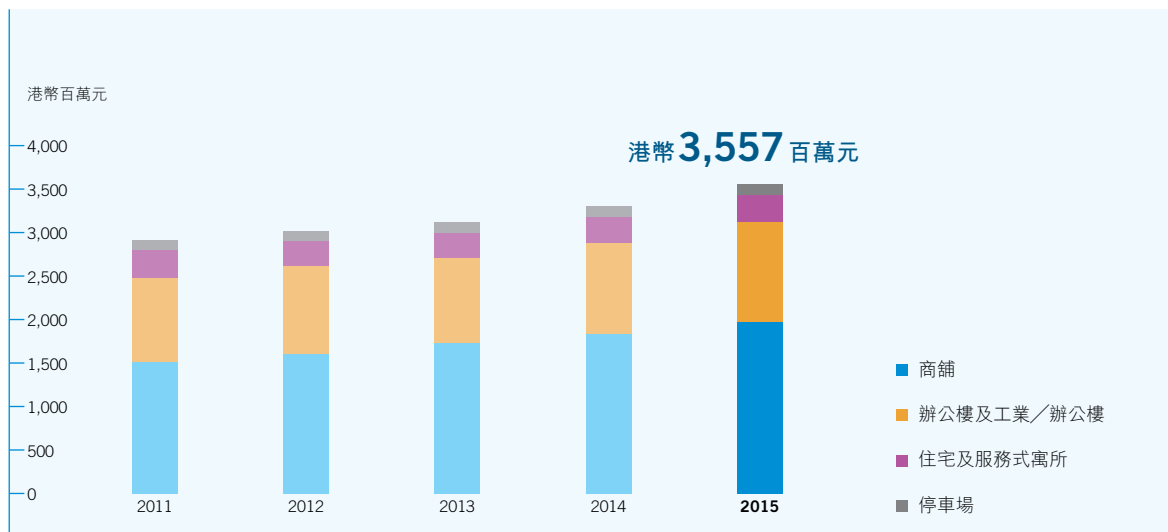


香港物業租賃

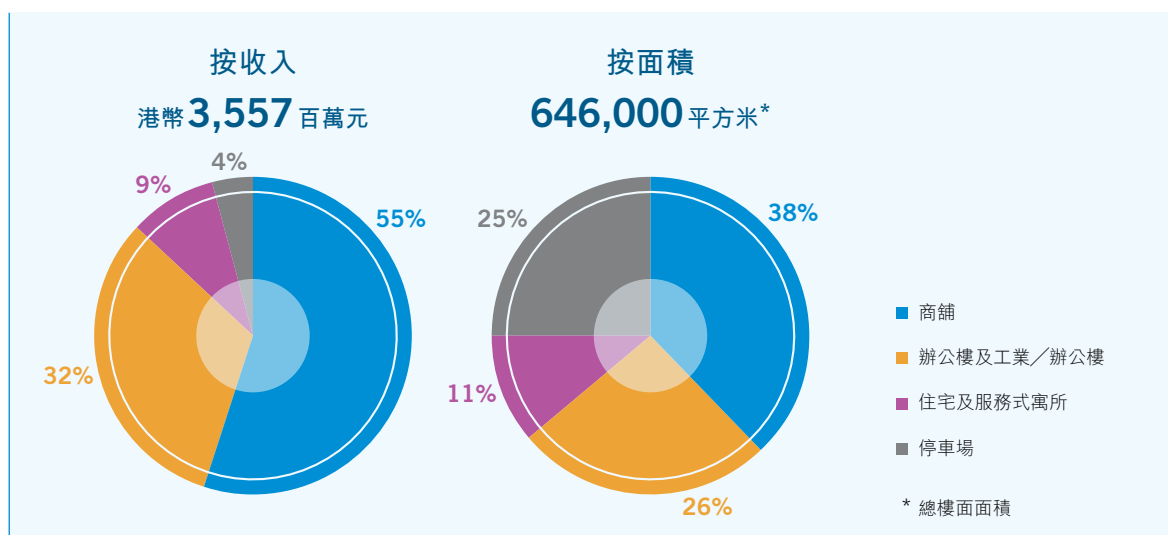
藉着資產優化計劃，恒隆旗下在香港的部分物業已取得成果，加上各項目不斷推陳出新，推出多個嶄新的推廣活動，有效鞏固了我們的市場地位。

香港租賃物業組合的收入及營業溢利分別增長百分之八及百分之七，至港幣三十五億五千七百萬元及港幣二十九億八千九百萬元，整體租賃邊際利潤率則維持於百分之八十四。

香港物業租金收入



香港物業組合分佈



二零一五年，雖然香港整體零售額較之前一年同期下跌百分之四，我們在香港的商舖物業組合的收入仍然受惠於資產提升計劃及租金調升，增長百分之八至港幣十九億七千二百萬元。

香港辦公樓組合的整體租金收入在租金調升的帶動下，增長百分之九至港幣十一億四千萬元。

香港投資物業之按地域分析

於十二月三十一日

	總樓面面積* (千平方米)	
	2015	2014
港島		
中環	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	134	134
山頂及半山區	46	47
港島南區	12	12
九龍		
旺角	140	140
尖沙咀及西九龍	86	88
牛頭角	76	76
葵涌	9	9
總計	646	649

香港投資物業之按類分析

截至十二月三十一日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)		總樓面面積 (千平方米)	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
商舖	1,972	1,832	98%	98%	246	246
辦公樓及 工業/辦公樓	1,140	1,048	95%	95%	169	169
住宅及服務式寓所	316	295	75%	80%	68	68
停車場	129	125	不適用	不適用	163	166
總計	3,557	3,300	94%	94%	646	649

* 包括停車場之樓面面積



主要物業簡介

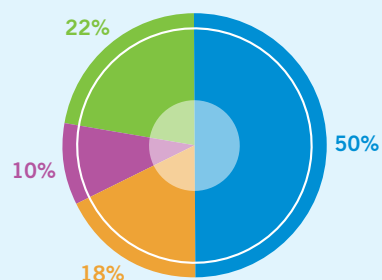
FASHION WALK

銅鑼灣



Fashion Walk坐落繁華的銅鑼灣區，由四條匯聚多間型格店舖的特色街道組成，包括記利佐治街、百德新街、京士頓街及加寧街。Fashion Walk首推全港特色商舖概念，引入世界各地型格及優質品牌，帶動潮流脈搏，是追求時尚和品味人士朝聖之地。Fashion Walk亦有提供室外及室內座位的餐廳。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	7,935
		不適用
車位數目		不適用
租出率 (於年底)	商舖	95%
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	91%
		不適用
購物商場租戶數目		79

恒隆中心

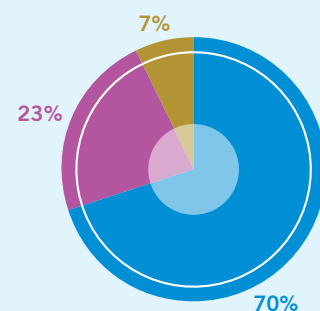
銅鑼灣



恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。亞洲首家及最大型的H&M全球旗艦店已於二零一五年在此開業，勢將提升項目的購物氛圍。

優化後的旅遊專區為顧客提供更佳的環境，獲取旅遊資訊及選購旅遊產品。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



8,777

22,131

不適用

126

91%

96%

不適用

3

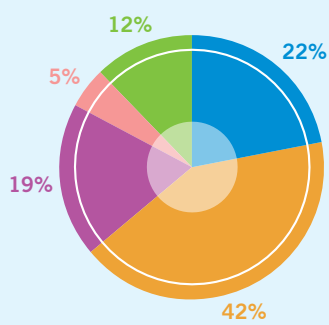
山頂廣場

太平山山頂



位處全港最受歡迎的旅遊勝地太平山山頂，山頂廣場集購物及餐飲設施於一身。山頂廣場既有本土及國際的特色商店、美食餐館及3D錯視藝術館，還有教人心曠神怡的戶外綠色空間。旅客更可在三樓的觀景台俯瞰維多利亞港及薄扶林水塘，是首選的旅遊熱點。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



12,446

不適用

不適用

493

98%

不適用

不適用

56

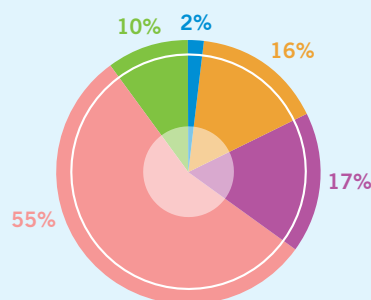
康怡廣場

鰂魚涌



康怡廣場位於港鐵太古站上蓋，是港島東區最受歡迎的購物熱點之一。康怡廣場設有高質生活品味的購物商場、具良好管理的服務式寓所、辦公樓及「康怡學林」教育平台，為該區帶來完善的生活設施。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



53,080

10,577

35,275

1,069

99%

100%

57%

111

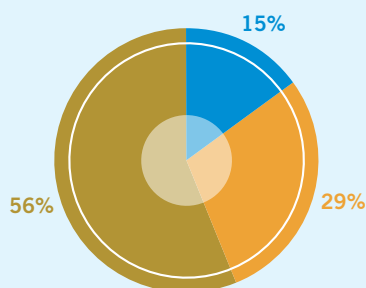


主要物業簡介

渣打銀行大廈
中環

渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，也是中環商業區的甲級辦公樓。渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館亦在此開業。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 銀行
- 百貨公司
- 其他

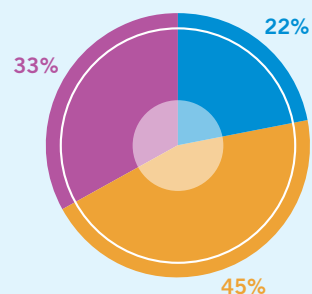
主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅及 服務式寓所	不適用
車位數目		16
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	3

雅蘭中心
旺角

雅蘭中心坐落繁華的彌敦道，鄰近港鐵旺角站，包括兩座辦公樓及一座購物中心，提供優質設施。雅蘭中心除了匯聚國際鐘錶珠寶品牌，更有多間以本地顧客及旅客為消費對象的時尚品牌店及食肆，以及美容及醫務中心。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



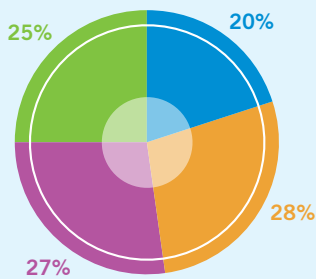
總樓面面積 (平方米)	商舖	20,905
	辦公樓	31,251
	住宅及 服務式寓所	不適用
車位數目		40
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	93%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	31

淘大商場
牛頭角



毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是東九龍一座大型綜合商場，時尚服飾、精品及最新電玩應有盡有。商場雲集超過三十五間本地及國際食肆，為附近的上班一族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



49,006

不適用

不適用

620

99%

不適用

不適用

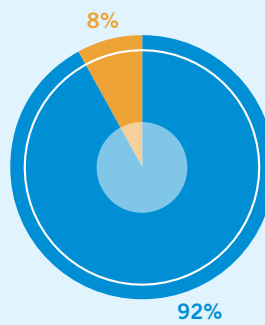
261

家樂坊及栢裕商業中心
旺角



位處繁忙的旺角區，家樂坊坐擁四千五百呎全港單層樓面面積最大的星巴克特色店及樓高三層，九龍區面積最大的H&M旗艦店，是旺角時尚優閒購物新據地。栢裕商業中心網羅一系列深受年青人追捧的戶外用品及潮流服飾、護膚及化妝用品、家居精品、影音及電子產品，並設有美容及健身中心以提供多元化生活體驗。栢裕商業中心附設停車場提供近五百個車位，讓駕車人士於旺角購物倍添方便。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



7,454

30,205

不適用

478

100%

95%

不適用

2



Fashion Walk 與著名廣告公司 McCANN & SPENCER 共同創作和策劃的 Fashion Intelligence Index 在「2015 金帆廣告大獎」中榮獲五項殊榮，包括全場唯一一個最高榮譽的「金帆全場大獎」。

銅鑼灣

FASHION WALK

經過周詳策劃的提升計劃，銅鑼灣 **Fashion Walk** 在二零一五年展現全新面貌。隨着資產優化計劃的推行，再配合多元化的宣傳及推廣策略，以及獨一無二的品牌，Fashion Walk 已成為香港及鄰近地區的動感時尚購物集中地，更因而贏得「USA Today 10 Best」的獨特時尚生活地標美譽。

憑藉引入多元化品牌、獨家旗艦店及專門店，Fashion Walk 已成為時裝及生活潮流的先驅。旗艦店主要包括邁克高仕 (Michael Kors)、麥絲瑪拉 (Max Mara)、凱特·絲蓓 (Kate Spade) 及泰德貝克 (Ted Baker)，另有一系列前衛的時裝品牌，如卡沃利 (Just Cavalli)、范瑟絲 (Versus)、MSGM、Maison Kitsune 及 D-mop。此外，H&M 在亞洲最大的全球旗艦店亦已於二零一五年十月在恒隆中心開幕，並為 Fashion Walk 從鄰近地區帶來更多支持者。

位於 Fashion Walk 的食街經租戶組合重整後，現已成為城市生活裏的時尚餐飲休閒熱點，特色餐飲概念店如 elBorn、COEDO Taproom、Coast Seafood and Grill、Marbling 及 Elephant Grounds，均選擇在此開業。

Fashion Walk 繼續實踐構思，創造獨一無二的環境，建立充滿想像的空間。我們積極在推廣活動上發揮創意，主打的年度活動如Dine and Shine戶外嘉年華及勇奪二零一五年度香港卓越傳媒大獎「最佳營銷活動」金獎的Halloween Styloween 萬聖節主題活動，均深受大眾喜愛。此外，另一個意念創新的品牌企劃Fashion Intelligence Index 時尚指數更將Fashion Walk引領至業界巔峰，除勇奪「2015金帆廣告大獎」中的最高榮譽「金帆全場大獎」及另外五項殊榮外，亦贏得二零一五年「ONE SHOW中華創意獎」的互動傳播銀獎。

恒隆中心

位於銅鑼灣的**恒隆中心**為各行各業提供辦公室，其租出率上升一個基點至百分之九十六，帶動辦公樓的租金收入增長百分之十二。

恒隆中心已成為旅遊、時裝批發及醫療零售業務樞紐，然而，我們會繼續留意租戶對優質零售舖位和辦工室的穩定需求。一系列資產優化計劃將由二零一六年開始逐步實施，提升恒隆中心的設施及服務。我們致力保留及引入最優質的租戶，並投入資金提升大廈設施及顧客服務，相信定能於各方面取得領先的地位。



亞洲最大的H&M
全球旗艦店於
二零一五年十月在
Fashion Walk開業



經典遊戲角色「食鬼」
(PAC-MAN) 帶顧客
重返愉快的童年

山頂

山頂廣場

為了把**山頂廣場**打造為本地市民及遊客的遊覽勝地，並刺激本地的消費市場，市場推廣團隊推出配合目標的宣傳計劃，在萬聖節期間推出的「Running PAC-MAN」，便是其中一個大受歡迎的活動，不僅帶動商場在十月份的客流，更為商場的Facebook專頁吸引多百分之九的支持者，建立起更有效的線上推廣平台。

二零一六年，我們將推行目標市場推廣企劃，繼續開拓旅遊及本地市場的機遇，並同時開展商場的資產優化計劃。

香港東

康怡廣場

康怡廣場的客流及零售額均表現良好，皆因商場定位明確，未受奢華品牌需求下降而影響，租金收入穩定增長百分之六。新引入的餐飲品牌包括Pizza Express、英王麵包店(A-1 Bakery)、牛扒先生(Mr. Steak)、品越越式料理及抹茶館，均有助提升商場的零售額。此外，新進駐的Stage of Playlord、Walker Shop、JJPN、Wing Bay、Coucou、Stage 2 by index plus及MDX等店舖亦帶來新客源，成功吸引港島區及在東區海底隧道鄰近地區的市民前來購物。

二零一六年預期表現樂觀，進行中的租戶組合優化將繼續提升我們的競爭力，並帶來穩健增長。商場的兩個主要租戶——AEON及百佳超級市場，將於二零一六年開展提升工程，預計將帶動我們的業務繼續上升。

100%
租出率
(辦公樓)



「康怡學林」在「家庭最愛品牌選舉2015」中贏得「策劃人生」組別的「綜合教育中心大獎」



香港物業租賃

康怡廣場辦公大樓的租出率及租金收入錄得持續增長，優質租戶如瑞士畫室、Project Dash! 及香港藝術體操芭蕾舞學院，將進一步鞏固我們的業務。「康怡學林」的品牌價值不斷提升，除吸引了不少中至高消費的家庭外，更榮獲「二零一五年親子王家庭最愛品牌」殊榮，標誌着各界對我們的肯定和認同。

雖然旅遊業需求疲弱，加上受酒店房價大幅下降，**康蘭居**的租金收入仍然錄得百分之三增長。

中環

中環物業組合包括渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行，租金收入上升百分之八。

為展現都爹利街的歷史傳統及本土身分，並配合鄰近零售環境改善，我們已制定計劃，提升物業價值。

除了**都爹利街一號**的米芝蓮兩星餐廳都爹利會館及**渣打銀行大廈**的時尚餐飲品牌卅二公館外，另外兩間獨特的餐飲及時尚生活概念店亦於二零一五年開業。開設在**樂成行**的The First Floor by Lifestyle Federation推廣嶄新的「edutainment」概念，將高級餐飲體驗與時尚飲食習慣帶給顧客；而**印刷行**的Foxglove則為一家風格典雅的酒吧及餐廳，散發着五十年代酒廊的氣息。

旺角

雅蘭中心

雅蘭中心為期三年的資產優化工程已於二零一五年三月完成，成功提升購物氛圍及租戶組合。商場已逐步轉型，並將於二零一六年開設餐飲中心，帶動業務表現增長。此外，全港最大的Quiksilver旗艦店已於二零一五年十二月開業，為旺角區注入更豐富的活力。

100%

租出率
(商舖)





顧客於萬聖節期間在雅蘭中心與「喪屍」一起跳快閃舞

針對性的市場推廣計劃將雅蘭中心打造成令人沸騰的購物熱點，吸引本地市民及各地旅客，當中以「萬聖節屍人派對」活動最能善用社交媒體。我們充分運用線上線下的科技、社交媒體平台，以及先進的增強現實 (Augmented Reality) 技術，炮製出別具創意的宣傳活動，帶動了零售額及商場在社交媒體的支持者數目上升。

雅蘭中心辦公樓進一步鞏固了其中九龍作為專業醫療及美容樞紐的定位。憑藉吸納新的知名醫療服務租戶及全新醫療化驗所，配合「優質醫療樓層」的全層擴張計劃，辦公樓的表現持續穩定上升。二零一六年，我們將繼續評估設立主題樓層的可行性，並進一步擴展醫療樓層。



佔地四千五百平方呎的星巴克特色店於二零一五年十二月在家樂坊隆重開業



H&M全新概念旗艦店於二零一六年一月開業

家樂坊

國際知名咖啡品牌星巴克（Starbucks）的特色店已於十二月在**家樂坊**開業，勢必推動商場業務增長。此外，Hennes & Mauritz AB（H&M）大型店舖亦於二零一六年一月二十九日在商場開業，預期將提升商場的形象及市場地位，為二零一六年帶來樂觀前景。同樣，家樂坊將充分運用社交媒體平台，為該區帶來更多活力。

栢裕商業中心

栢裕商業中心持續發展為潮流活力品牌及大型品牌服務中心的集中地。國際大型直銷企業安利的「Amway 體驗館」落戶栢裕商業大廈，為租戶組合注入新活力。



本地跨媒體創作人
林祥焜為淘大商場
特別設計 Skull Elphonso
主題裝置

九龍東

淘大商場

位於九龍東的**淘大商場**得到九龍灣商業區及鄰近新落成屋苑的消費者支持，二零一五年的租金收入增長百分之九。

商場去年重點提升租戶組合及舉辦創新的推廣活動，帶動業務上升。我們成功重整租戶組合，引入新運動品牌，包括全港最大的WK Jumbo專門店。此外，商場還吸納了Esprit、Extravaganza、Attachment、Little Room及6IXTY 8IGHT。而大受歡迎的台灣餐飲品牌XOXO Café亦於二零一五年十一月開幕。

商場的市場推廣計劃成效卓著，不僅吸引客流，更有助建立忠誠的客戶羣，同時將淘大商場塑造成為家庭提供時尚生活及娛樂的地標。商場於去年復活節推出「Go Green @ Amoy Plaza」，活動大受歡迎，吸引超過一萬五千人次參與以環保為主題的互動遊戲，另有七千人次用單車發電機，為美麗的發光二極體(LED)環保樹發電。該次活動為淘大商場和香港科技園的首個合辦活動，為傳統復活節添上新意。顧客還可用手提電話，將復活蛋尋寶活動變為有趣的互動遊戲，並於社交媒體分享活動資訊。



香港物業銷售及發展

我們於黃金地段建造優質的住宅物業，並採取嚴謹的銷售策略，務求將物業價值最大化，因而在市場上一直廣受歡迎。

由於二零一五年售出的住宅單數目下跌，導致物業銷售收入減少百分之八十八至港幣十一億九千七百萬元。截至二零一五年年底，可供銷售的住宅物業包括藍塘道23-39號的十八間半獨立大宅、六百七十二個浪澄灣單位、兩個君臨天下複式單位及兩個君逸山複式單位。這些單位會在市場環境許可下推出市場。

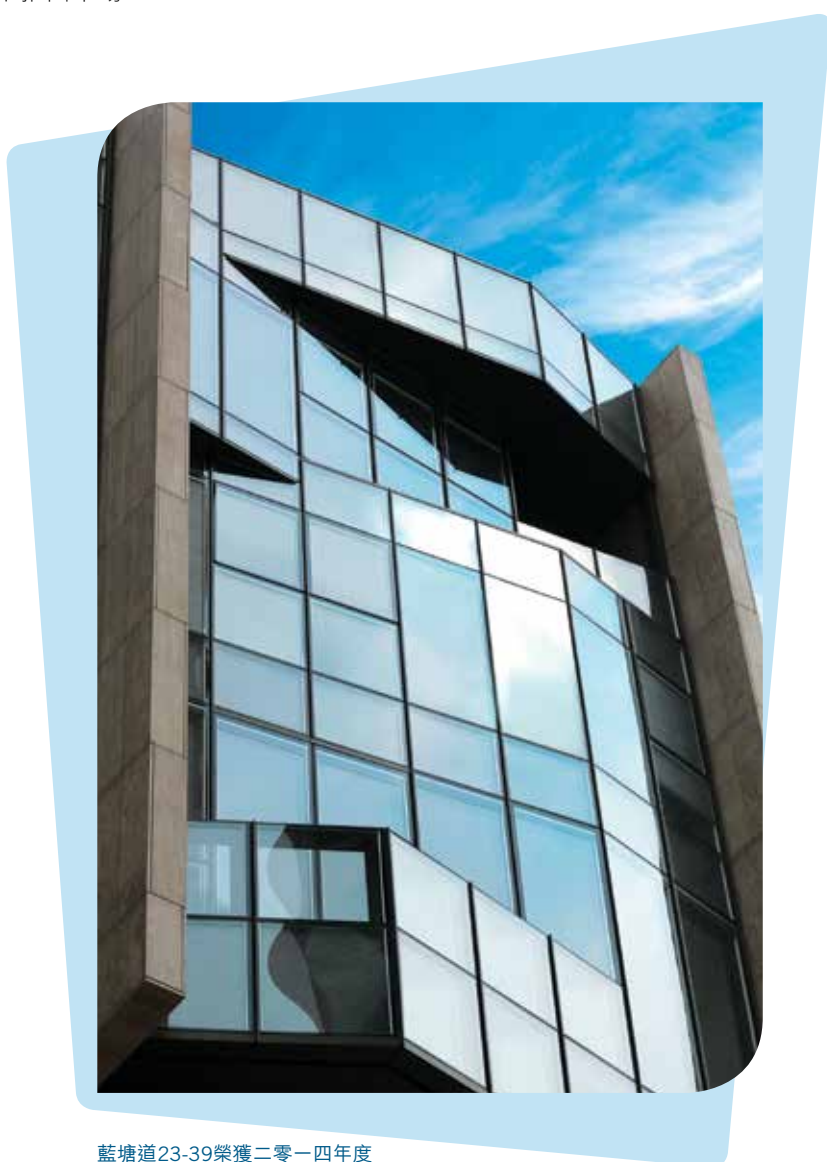
藍塘道23-39

藍塘道23-39為豪宅項目，由十八間半獨立大宅組成，集現代設計、城市魅力與自然氣息於一身。儘管現時的市場環境仍不穩定，我們有信心項目在適當的時候可反映出其真正的資產價值。

項目已取得美國綠色建築協會「能源及環境設計先鋒獎——住宅」的金獎認證，並在二零一四年度「亞洲國際房地產」大獎中勇奪「最佳住宅項目」銀獎殊榮，以及在「二零一五年Chivas 18年度建築獎」中獲得「年度住宅建築大獎」。

浪澄灣

浪澄灣位處西南九龍優越地段，為高級住宅建築項目，八幢住宅大廈共提供一千八百二十九個單位。項目擁有獨特特色，以波浪型設計臨海而建，設有高級設施與康樂服務。截至二零一五年年底，六百七十二個可供銷售的單位主要為海景單位。



藍塘道23-39榮獲二零一四年度「亞洲國際房地產」大獎中「最佳住宅項目」的銀獎殊榮

展望

二零一五年，內地和香港的零售供應、租金增長和高端商品消費皆經歷了市場調整。

這些調整預料將持續至二零一六年。在預期美國聯邦儲備局於二零一五年十二月十五日後步入加息周期的前提下，這個結構性的市場重置，可被正面地視為市場軟着陸的舉措。我們現正密切關注這些市場調整對零售市道的影響。

由於市場調整體現在百貨公司的結業、高端品牌進行整合和縮減店舖數目、減租和提前終止租約，因此零售業人士亦正努力尋找新的市場優勢和吸引顧客的方法。我們的商機在於發掘和招攬一些具新構思或產品的全新零售商，並且吸引有意重塑品牌、重新定位、優化店舖設計和商品、提升店內購物體驗，以及有效地結合網上和實體店的營運模式的現有的零售商。

二零一六年我們的內地租金收入增長，預計將由新的大連的恒隆廣場購物商場及租出無錫和瀋陽辦公樓餘下單位所帶動。然而，由於上海兩座購物商場將進行大型優化工程，將抵銷了部分內地的租金收入增長。我們自二零一五年九月在上海的恒隆廣場購物商場展開優化工程，以配合高端品牌的變革，及達致一個更活潑的租戶組合。上海的港匯恒隆廣場將於二零一六年底開始進行優化工程。我們將繼續為無錫的恒隆廣場和瀋陽的市府恒隆廣場這兩座購物商場進行租戶組合重整。

縱使香港的零售市場預計將持續受到內地旅客減少及消費疲弱的影響，預計我們的香港物業組合可持續受惠於資產優化計劃的裨益。這些裨益於二零一六年將繼續發揮作用，我們在銅鑼灣和旺角的租賃物業的得益將尤其顯著。此外，香港的辦公樓需求預期可保持良好的勢頭。這些均可帶動我們的香港物業組合於二零一六年繼續表現穩健。

我們將繼續密切留意香港的住宅物業市道，於市況合適時出售部分住宅單位。



中國內地物業發展

作為少數能於內地商業物業市場立足的香港發展商，恒隆致力拓展穩健的內地物業業務，務求在全國八個城市建成十個地標項目。

中國內地新項目概覽

	恒隆廣場•無錫	市府恒隆廣場•瀋陽	恒隆廣場•昆明	恒隆廣場•武漢
城市	無錫	瀋陽	昆明	武漢
城市等級	主要城市	省會	省會	省會
省份	江蘇	遼寧	雲南	湖北
用途	購物商場、 辦公樓、酒店、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、酒店、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 服務式寓所
總樓面面積 (千平方米)	372	800	434	460
竣工年份	購物商場： 2013年 辦公樓： 2014年 其他部分： 2019年起分期落成	購物商場： 2012年 辦公樓： 2015年 其他部分： 2018年起分期落成	2018年起分期 落成	2019年起分期 落成



無錫的恒隆廣場項目落成後，將成為當地核心商業區的零售及商業地標

恒隆廣場 • 無錫 —— 一期及二期

無錫的恒隆廣場一期由商場及兩座辦公樓組成，第一座辦公樓已投入營運。目前，我們已委任顧問為第二座辦公樓設計藍圖。項目二期包括兩幢服務式公寓及商業設施。區政府、當地地規畫局，以及無錫市相關的部門亦在規畫過程中給予寶貴意見，並對我們的發展予以支持。

無錫的恒隆廣場項目竣工後，將成為當地核心商業區的零售及商業地標。無錫的恒隆廣場早以憑藉創新設計廣受讚譽，更勇奪多個建築獎項，包括「二零一四年度新興市場城市景觀建築大獎」中「已落成零售項目」組別的最高殊榮、二零一四年度「亞洲國際房地產」大獎的「最佳混合用途建築」組別銀獎，以及「香港建築師學會二零一三年年獎」中「商業建築 —— 境外」的優異獎。



中國內地物業發展

昆明的恒隆廣場
坐落市中心商業
區心臟地帶，
佔盡地利



市府恒隆廣場辦公樓
糅合現代化的建築設計
和世界級的設施

市府恒隆廣場·瀋陽

市府恒隆廣場的總樓面面積為八十萬平方米，為瀋陽市中心的發展項目地標。項目坐落貫穿市中心的青年大街「金廊」，位於當地著名地標建築羣核心，鄰近遼寧大劇院、遼寧省博物館、前市政府辦公樓及市府廣場。

市府恒隆廣場的購物商場於二零一二年九月開始營運，其第一座辦公樓亦於二零一五年初開幕。第一座辦公樓的中至低層的租戶已由二零一五年第一季開始陸續進駐，而位於第四十九至六十七層的酒店計劃則正進行規劃許可的審批。第IIIA期的挖掘及擋土結構工程已於二零一五年六月完成，並繼續得到瀋河區政府、瀋陽市政府及相關發展部門的大力支持。展望二零一六年，我們將重點發展酒店項目的基建。

恒隆廣場·昆明

昆明的恒隆廣場於二零一二年十一月正式動土，落成後的世界級購物商場、甲級辦公樓及服務式寓所大樓，將為當地商業區帶來變革。項目坐落市內核心區域，總樓面面積達四十三萬四千平方米（地上及地底，不包括停車場面積）。

項目目前發展良好，樁基工程已經於二零一四年中旬完成，額外打樁工作亦於二零一六年初完成。辦公樓的地底結構工程正順利進行；服務式寓所大樓的地底結構工程已於二零一五年十二月開始。建築團隊一直與顧問緊密合作，解決建築此大型項目時遇



位於武漢的
恒隆廣場頂層
的空中花園

到的技術問題和挑戰，並與當地政府部門及社區保持良好溝通。地下至地面工程及辦公樓低層的地面建築預計於二零一六年第四季度完成。

整個項目預計於二零一八年起分期建成，並嚴格依照環保及質量準則建造。項目已獲美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎——核心及外殼組別」金獎預認證。

恒隆廣場·武漢

武漢的恒隆廣場包括一幢世界級購物商場、一幢甲級辦公樓以及服務式寓所，總樓面面積為四十六萬平方米（地上及地底，不包括停車場面積），是集團在內地的第十個發展項目，並將成為發展迅速的武漢市內的另一座矚目地標。

武漢項目的地皮於二零一三年二月購入，並在同年十一月舉行開工剪綵儀式。儘管在地底挖掘工程遇上困難，目前的建築進度仍然依照計劃進行。地基工程和地下建築工程將分別於二零一六年中旬完成和動工，整個項目預計於二零一九年分階段完成。

堅守我們對設計、建築及可持續發展的重視，武漢的恒隆廣場已於二零一四年獲得美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎——核心及外殼組別」金獎預認證。



集團主要物業

A. 主要發展中物業

於二零一五年十二月三十一日

地點	地盤面積 (平方米)	主要用途	總樓面面積 (平方米)	施工階段	預計落成年份	
中國內地						
瀋陽						
市府恒隆廣場	青年大街，瀋河區	92,064	M/H/O/S	507,297	基礎建設	2018起
無錫						
恒隆廣場（一期）	人民中路，梁溪區	37,324	O	56,034	計劃中	
恒隆廣場（二期）	健康路，梁溪區	16,767	M/H/O/S	108,980	計劃中	
昆明						
恒隆廣場	東風東路，盤龍區	56,043	M/O/S	433,500	地基工程	2018起
武漢						
恒隆廣場	京漢大道，礄口區	82,334	M/O/S	460,000	地基工程	2019起

M：商場

H：酒店

O：辦公樓

S：服務式寓所

以上物業皆為恒隆地產全資擁有

B. 已建成待售住宅物業

於二零一五年十二月三十一日

	地點	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	待售住宅 單位數目	待售車位數目
香港					
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段 5747號	7,850	8,585	18	36
君臨天下	柯士甸道西1號，九龍內地段 11080號	13,386	419	2	138
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段 11152號	20,200	56,026	672	–
君逸山	迦密村街9號，九龍內地段 11122號	1,421	286	2	14

以上物業皆為恒隆地產全資擁有



集團主要物業

C. 主要投資物業

於二零一五年十二月三十一日

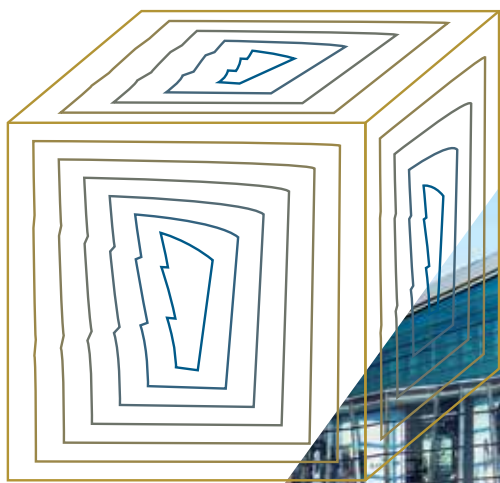
地點	地契屆滿年期	總樓面面積 (平方米)			車位數目	
		商舖	辦公樓及工業／辦公樓	住宅及服務式寓所		
香港						
中環						
印刷行	都爹利街6號，內地段339號	2848	1,709	5,980	—	—
都爹利街1號	都爹利街1號，內地段7310號	2848	2,340	6,616	—	—
樂成行	雪廠街22號，內地段644號	2880	1,473	3,379	—	—
渣打銀行大廈	德輔道中4-4A號，海傍地段103號A段及B段	2854	4,814	23,730	—	16
銅鑼灣及灣仔						
恒隆中心	百德新街2-20號，內地段524號及749號	2864	8,777	22,131	—	126
Fashion Walk	百德新街、厚誠街、記利佐治街、加寧街、京士頓街、告士打道，海傍地段231號及52號，內地段469號及470號	2842, 2864 & 2868	31,072	—	7,935	—
瑞安中心	15至28樓，港灣道6-8號，內地段8633號	2060*	—	16,313	—	42
康怡 (鯪魚涌)						
康怡廣場	康山道1-2號，內地段8566號	2059*	53,080	10,577	—	1,069
康蘭居	康山道2號，內地段8566號	2059*	—	—	35,275	—
山頂及半山區						
山頂廣場	山頂道118號，市郊地段3號	2047	12,446	—	—	493
花園臺2-3號第二座	舊山頂道8A號，內地段896號及2850號	2078 & 2886	—	—	558	12
御峯	司徒拔道41C號，內地段8870號	2047	—	—	15,225	54
港島南區						
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	—	—	9,212	89
旺角						
雅蘭中心	彌敦道625號及639號，九龍內地段10234號及10246號	2060	20,905	31,251	—	40
恒通大廈	廣東道1112-1120號，九龍內地段9708號	2045*	—	—	—	1,000
栢裕商業中心／家樂坊	登打士街56號，九龍內地段9590號	2044*	7,454	30,205	—	478
君逸山	迦密村街9號，九龍內地段11122號	2050	2,131	—	—	11

地點	地契屆滿年期	總樓面面積 (平方米) [#]			車位數目	
		商舖/商場	辦公樓及工業/辦公樓	住宅及服務式寓所		
香港						
尖沙咀及西九龍						
格蘭中心	堪富利士道8號，九龍內地段7725號及8026號	2038	3,688	7,198	–	–
恒福商業中心	彌敦道221B-E號，九龍內地段10619號及8132號	2037	1,444	4,891	–	–
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段6338號	2050	22,350	–	–	422
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段11152號	2050	20,174	–	–	390
牛頭角						
淘大商場	牛頭角道77號，新九龍內地段53號、1482號、2660號及3947號	2047	49,006	–	–	620
葵涌						
荔灣花園	荔景山道1A1、1A2、5A、6A及6B號商舖，測量約分4號地段3336號	2047	3,109	–	–	172
中國內地						
上海						
港匯恒隆廣場	虹橋路1號，徐匯區	2043	120,188	–	–	835
恒隆廣場	南京西路1266號，靜安區	2044	53,700	159,555	–	804
瀋陽						
皇城恒隆廣場	中街路128號，瀋河區	2057	109,307	–	–	864
市府恒隆廣場	青年大街1號，瀋河區	2058	101,960	190,745	–	2,139
濟南						
恒隆廣場	泉城路188號，歷下區	2059	171,074	–	–	789
無錫						
恒隆廣場（一期）	人民中路139號，梁溪區	2059	118,135	88,560	–	1,292
天津						
恒隆廣場	興安路166號，和平區	2061	152,831	–	–	800
大連						
恒隆廣場	五四路66號，西崗區	2050	221,900	–	–	1,214

* 可續期七十五年

[#] 中國內地投資物業總樓面面積包括地面及地底之樓面面積

穩如磐石



恒隆廣場 ·
濟南



恒隆重視長遠的發展計劃，一直採取穩健和全面的財務管理策略。我們會繼續緊守良好的財政狀況，並保持資金運用的高度靈活性，為配合未來的業務發展做好準備。



港匯恒隆廣場 •
上海



市府恒隆廣場 •
瀋陽



綜合業績

截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業租賃的租金收入增長百分之七至港幣七十七億五千一百萬元。由於本年度出售較少住宅單位，恒隆地產有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的綜合收入減少百分之四十七至港幣八十九億四千八百萬元，綜合營業溢利亦相應下降百分之五十至港幣六十五億四千八百萬元。

股東應佔基本純利減少百分之五十六至港幣四十三億八千七百萬元。計入較去年為少的投資物業重估收益後，股東應佔純利按年減少百分之五十六至港幣五十億九千二百萬元，每股盈利亦相應下降至港幣一元一角三仙。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	變幅	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	變幅
物業租賃	7,751	7,216	+7%	5,704	5,589	+2%
中國內地	4,194	3,916	+7%	2,715	2,800	-3%
香港	3,557	3,300	+8%	2,989	2,789	+7%
物業銷售	1,197	9,814	-88%	844	7,419	-89%
總計	8,948	17,030	-47%	6,548	13,008	-50%

物業租賃

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的物業租賃的租金收入及營業溢利，分別上升百分之七至港幣七十七億五千一百萬元，及百分之二至港幣五十七億四百萬元。受惠於資產優化工程持續帶來的裨益，香港物業組合的租金收入錄得百分之八的穩健增長。在二零一四年第三季起相繼開業的多項物業的租金收入貢獻帶動下，內地物業組合的租金收入較去年上升百分之七。

中國內地

二零一五年，內地的零售市場在經濟增長放緩及高端商品銷情下跌的情況下持續調整。市場整固的舉措包括眾多高端品牌暫緩開設新店和減少店舖數目，這無可避免地對購物商場的租金及租出率造成不利影響。

內地的物業組合佔我們整體物業租賃的租金收入及營業溢利的比率，分別為百分之五十四及百分之四十八。截至二零一五年十二月三十一日止年度，內地物業組合的租金收入增長百分之七至港幣四十一億九千四百萬元，這包括自二零一四年第三季起相繼開業的兩座購物商場和兩座辦公樓的租金收入貢獻。新的購物商場分別為於二零一四年九月開業的天津的恒隆廣場，及於二零一五年十二月開始試業的大連的恒隆廣場。無錫的恒隆廣場辦公樓及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓亦分別於二零一四年十月及二零一五年一月開業。上海物業組合的租金收入錄得增長，部分抵銷了瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場這兩座購物商場的租金收入下跌的影響。

內地物業組合的整體營業溢利較去年下跌百分之三至港幣二十七億一千五百萬元。由於新的物業於首個租賃期的溢利一般較低，部分抵銷了整體溢利的增長，內地物業組合的租賃邊際利潤率因而下降七個基點至百分之六十五。

中國內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	租金收入			租出率 (於二零一五年底)	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場·上海	1,669	1,618	+3%	97%	98%
港匯恒隆廣場·上海	1,196	1,157	+3%	97%	不適用
皇城恒隆廣場·瀋陽	170	166	+2%	90%	不適用
市府恒隆廣場·瀋陽	282	283	-	87%	42%*
恒隆廣場·濟南	335	336	-	88%	不適用
恒隆廣場·無錫	296	293	+1%	72%	70%*
恒隆廣場·天津	241	63	不適用*	86%	不適用
恒隆廣場·大連	5	不適用	不適用*	54%	不適用
總計	4,194	3,916	+7%		

* 開業日期：恒隆廣場·天津購物商場於二零一四年九月開業；恒隆廣場·無錫辦公樓於二零一四年十月開業；市府恒隆廣場·瀋陽辦公樓於二零一五年一月開業；恒隆廣場·大連購物商場於二零一五年十二月十八日（開始試業）。



購物商場

我們在內地的購物商場組合於二零一五年度合共錄得港幣三十二億八千七百萬元的租金收入，較去年上升百分之六。該物業組合包括分布於六個城市的八座購物商場，分別為上海、瀋陽、濟南、無錫、天津及大連。這八座購物商場的租金收入佔我們的內地物業組合的整體租金收入的百分之七十八。

我們在上海的兩座旗艦購物商場——恒隆廣場和港匯恒隆廣場，受惠於租金調升，租金收入合共增長百分之六至港幣二十億八千一百萬元。上海的恒隆廣場和港匯恒隆廣場的租金收入分別較去年增加百分之九及百分之三，至港幣八億八千五百萬元及港幣十一億九千六百萬元。這兩座購物商場於本結算日的租出率均達百分之九十七。儘管內地的高端商品銷情普遍放緩，我們在上海的兩座購物商場的零售額於二零一五年均錄得正增長。

為進一步鞏固上海的恒隆廣場及港匯恒隆廣場的市場領導地位，我們已規劃於未來數年為這兩項物業進行優化工程。上海的恒隆廣場購物商場的優化工程已於二零一五年九月展開，預期於二零一七年中完成。優化工程將分階段在晚間進行，以減低對商場正常運作的影響。港匯恒隆廣場的優化工程將於二零一六年底展開。

上海以外的六座購物商場的租金收入合共為港幣十二億六百萬元，較去年上升百分之六。這些物業相對較新，由試業十四天至營業五年不等。由於它們處於不同階段的培育期，因此表現各異。

在完成兩個租約期後和充滿挑戰的經濟環境中，瀋陽的皇城恒隆廣場的租金收入錄得溫和增長，租出率上升兩個基點至百分之九十。另外，皇城恒隆廣場的零售額較去年增長百分之二。於二零一五年，濟南的恒隆廣場引入了更多的新式購物娛樂及時尚生活商戶，租出率因而上升三個基點至百分之八十八，而零售額則下降百分之二。二零一五年，濟南的恒隆廣場的租金收入保持平穩。

另一方面，瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場這兩座購物商場均受到零售消費疲弱及租金下調的影響，在重整租戶組合之際，其租出率分別下降至百分之八十七及百分之七十二。這兩座購物商場的零售額（無錫的不包括汽車銷售額）均下降百分之三。

開業滿一年的天津的恒隆廣場購物商場，於二零一五年底的租出率上升一個基點至百分之八十六。該商場最近榮獲二零一五年「亞洲國際房地產大獎」的「最佳創新綠色建築」及「最佳零售項目」兩個類別的金獎殊榮。

最新落成的購物商場大連的恒隆廣場，於二零一五年十二月十八日開始試業。該座新地標的總樓面面積達二十二萬平方米，是我們迄今在內地的最大購物商場。該商場提供嶄新的消閒娛樂和購物體驗，商場設有一個世界級溜冰場，及配備十個影廳的電影院，其中最大的影廳設有四百個座位。由於零售市道放緩，加上大部分國際品牌減少店舖數目或暫緩開設新店的情況下，於本結算日共有一百二十四個租戶於本商場開業，等同於百分之二十一的租出率，同時另有八十三個租戶現正進行店舖裝修，相等於百分之三十三的租出率。如計入已承諾的租約，其於二零一五年底的租出率達百分之六十三。

辦公樓

二零一五年，我們在內地的辦公樓組合的租金收入增長百分之十二至港幣九億七百萬港元。該辦公樓組合包括四座甲級辦公樓，兩座位於上海的恒隆廣場，無錫的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場各一座。

無錫的恒隆廣場辦公樓及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓分別於二零一四年十月及二零一五年一月開業。憑着卓越質素、專業管理和優越地點，該兩座辦公樓均在其市場奠定領導地位。於本結算日，無錫的恒隆廣場辦公樓的租出率為百分之七十，瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓則為百分之四十二。

上海的恒隆廣場兩座辦公樓的租金收入較去年減少百分之二，主要由於我們調低租金以吸納世界級租戶擴充其業務。除此以外，其他的續租和新租約均取得優於市場的租金水平。租出率較去年底上升六個基點至百分之九十八。上海的恒隆廣場辦公樓於二零一五年六月開始進行資產優化工程，其中辦公樓一期的大堂翻新工程已於二零一五年底完成，預計整個優化工程將分期於二零一七年完成。

香港

香港物業組合的租金收入及營業溢利分別上升百分之八及百分之七，至港幣三十五億五千七百萬元及港幣二十九億八千九百萬元，整體租賃邊際利潤率為百分之八十四。

香港物業租賃組合

	租金收入			租出率 (於二零一五年底)
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	變幅	
商舖	1,972	1,832	+8%	98%
辦公樓及工業／辦公樓	1,140	1,048	+9%	95%
住宅及服務式寓所	316	295	+7%	75%
停車場	129	125	+3%	不適用
總計	3,557	3,300	+8%	



商舖

二零一五年，受惠於多項資產優化工程帶動租金增長，我們的香港商舖組合在香港整體零售額下跌百分之四的情況下，租金收入較去年增長百分之八至港幣十九億七千二百萬元。整體租出率於二零一五年底為百分之九十八。

多項資產優化工程於二零一五年相繼完成。銅鑼灣 Fashion Walk 於二零一五年五月展現全新面貌，匯聚多個嶄新的國際品牌及特色概念店於一堂，煥然一新的食街提供多采多姿的國際美食，加上 H&M 全球旗艦店於二零一五年十月三十日在恒隆中心盛大開業，這一切將 Fashion Walk 轉化成為銅鑼灣的時尚熱點，提供獨特的戶內戶外購物體驗。

旺角的雅蘭中心於二零一五年三月完成整個優化計劃，為期三年的更新工程為雅蘭中心帶來簇新風貌，同時提升了購物環境和商舖組合。旺角的家樂坊於二零一五年六月開始進行改造。於優化工程進行期間，星巴克全新概念店已於二零一五年十二月開業。H&M 將於二零一六年一月在家樂坊開設另一所大型店舖。

我們已為其他香港租賃物業規劃了資產優化。這些優化計劃一方面提升獨特的購物體驗，同時亦可進一步推動我們的租金收入增長。位於山頂的山頂廣場現正展開優化工程，將於未來數年分期完成。

本年度租金收入增長方面，銅鑼灣商舖組合儘管受到年內優化工程的影響，租金收入仍然錄得百分之十五的升幅。旺角雅蘭中心的租金收入上升百分之十四，中環的商舖組合則錄得百分之十一的增幅。其他的地區商場，包括九龍東的淘大商場和港島東的康怡廣場，租金收入分別增長百分之九及百分之六。

二零一五年，雖然香港整體零售額下跌，但我們的香港商舖的租戶總銷售額於撇除優化工程期間的影響後，錄得按年百分之五的增長。我們在銅鑼灣的商舖組合的零售額按年上升百分之十四。淘大商場的零售額增長百分之九，而雅蘭中心的零售額按年上升百分之六。

辦公樓

我們的香港辦公樓組合的整體租金收入增長百分之九至港幣十一億四千萬元，主要受惠於租金調升。於二零一五年十二月三十一日的租出率為百分之九十五。來自內地的證券／保險公司及銀行對中環辦公樓的需求殷切。我們的中環辦公樓組合包括渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行，在租金調升的帶動下，整體租金收入增長

百分之七。匯聚多個特定主題行業的銅鑼灣恒隆中心，租金收入增長百分之十二，本年末租出率上升一個基點至百分之九十六。旺角的辦公樓組合享有百分之十一的租金收入增長，本年末租出率為百分之九十四。

住宅及服務式寓所

藉着有效的市場推廣及定價策略，我們在香港的住宅及服務式寓所的租金收入增長百分之七至港幣三億一千六百萬元。高端住宅單位的租金收入上升百分之十。港島東的康蘭居則錄得按年百分之三的租金收入增長。

物業銷售

我們於二零一五年合共售出六十三個住宅單位（二零一四年：四百一十二個）及部分停車位。由於售出的住宅單位少於去年，物業銷售收入因而下降百分之八十八至港幣十一億九千七百萬元。售出的六十三個住宅單位包括十個君臨天下單位（二零一四年：二百六十一個）、三十六個浪澄灣單位（二零一四年：一百五十一個），及最後十七個碧海藍天單位（二零一四年：無）。物業銷售的整體邊際利潤率為百分之七十一。

於本結算日，已落成的住宅物業包括藍塘道23-39項目的十八間半獨立式大宅、六百七十二個浪澄灣單位、兩個君臨天下複式單位及兩個君逸山單位，這些單位將於市況合適時推售。

物業重估

於二零一五年十二月三十一日，我們的投資物業組合由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。二零一五年度的重估收益為港幣六億三千一百萬元，二零一四年度則為港幣十七億五百萬元。受惠於銅鑼灣和旺角的商舖組合大致完成資產優化工程後估值上升，和中環辦公樓的租金顯著調升，香港投資物業的重估收益為港幣八億九千七百萬元。內地投資物業組合錄得重估減值港幣二億六千六百萬元，主要由於瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場這兩座購物商場的估值下降所致。於二零一五年十二月三十一日，香港投資物業組合的估值為港幣五百七十五億八千七百萬元，而內地投資物業組合的估值為港幣七百一十八億三千八百萬元。



物業發展及資本承擔

二零一五年，瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓和大連的恒隆廣場購物商場相繼落成，由發展中投資物業轉列為投資物業。因此，投資物業的總值上升百分之八至港幣一千二百九十億元，而發展中投資物業的總值則相應減少。

我們在內地的發展中投資物業，包括昆明及武漢的項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下期數。於二零一五年十二月三十一日，我們的資本承擔總額為港幣三百九十億元，主要用於上述項目。這些項目涵蓋購物商場、辦公樓和服務式寓所等，合共的樓面面積達二百三十萬平方米（包括停車場）。隨着這些物業將來落成後，我們在內地的物業組合的總樓面面積將增加至四百五十萬平方米（包括停車場）。

昆明的恒隆廣場已開始進行地基工程。該項目的總樓面面積達四十三萬四千平方米，包括一座世界級購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及約二千個停車位。該購物商場計劃於二零一八年底開業。

武漢的恒隆廣場為一個綜合性的商業物業項目，其總樓面面積達四十六萬平方米，包括一座樓面面積達十七萬七千平方米的購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及約二千四百個停車位。該項目計劃於二零一九年底起分期落成。

流動資金及財務資源

恒隆地產繼續採取審慎及全面的財務管理策略，銳意保持雄厚的財務狀況，和高度的靈活性以應付所有資本承擔。我們亦備有多元化的融資渠道以支持各項長遠擴充的資金需求。

流動資金管理

作為進一步優化資本結構的其中一個舉措，於二零一五年我們善用內部資金償還部分銀行貸款。因此，於本結算日我們的現金及銀行存款結餘為港幣三百一十二億八千九百萬元，較一年前減少港幣八十六億五千七百萬元。約百分之九十六的流動資金為人民幣銀行存款，將用作支付我們在內地的在建項目的施工費。

現金及銀行存款結餘於年末的貨幣種類分布如下：

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
人民幣	30,102	96.2%	35,515	88.9%
港幣	1,181	3.8%	4,425	11.1%
美元	6	-	6	-
現金及銀行存款結餘總額	31,289	100%	39,946	100%

除流動資金外，我們於本結算日擁有備用銀行承諾信貸總額約港幣一百一十七億一千五百萬元，以及按三十億美元中期票據計劃發行債券的平台。連同強勁的經營業務現金流，恒隆地產擁有充裕的財務實力，以滿足現有項目及新的投資機遇的資金需要。

債務管理

於本結算日，恒隆地產的債項總額為港幣三百二十七億七千一百萬元（二零一四年：港幣三百五十億九千八百萬元），較去年底減少港幣二十三億二千七百萬元，主要由於年內物業銷售的款項用於償還部分港幣浮息銀行貸款。作為我們管理外匯風險的其中一個策略，年內我們增加了在內地借取人民幣銀行貸款，以支付各項發展中項目的施工費。

恒隆地產保持合適的定息及浮息債項組合及還款期組合，以減低利率及再融資的風險。下表列示浮息銀行貸款及固定利率債券的比重。

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
港幣浮息銀行貸款	9,136	27.9%	12,976	37.0%
人民幣浮息銀行貸款	11,031	33.7%	9,531	27.2%
固定利率債券	12,604	38.4%	12,591	35.8%
債項總額	32,771	100%	35,098	100%



恒隆地產的整體債項組合的加權平均償還期延長至三點九年（二零一四年：三點八年）。於二零一五年十二月三十一日的債項總額的償還期如下：

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
一年內	4,693	14.3%	5,657	16.1%
一年後但兩年內	1,862	5.7%	4,232	12.1%
兩年後但五年內	12,155	37.1%	8,768	25.0%
五年後	14,061	42.9%	16,441	46.8%
債項總額	32,771	100%	35,098	100%

外匯管理

恒隆地產面對的外匯風險主要源於內地業務，及持有和內地業務相關的若干人民幣銀行存款。此外，恒隆地產因兩次發行各五億美元債券而面對美元匯率風險。

如情況合適，恒隆地產會使用衍生金融工具以控制及對沖外匯風險，但我們嚴格禁止使用衍生工具作投機用途。

(甲) 人民幣外匯風險

恒隆地產的人民幣外匯風險主要來自兩方面。其一來自內地附屬公司的淨資產，主要包括投資物業如購物商場、辦公樓，以及發展中項目；此外，主要為支付內地發展中項目未來的施工費而持有人民幣存款。

因應內地業務，我們致力達致一個在現行法規允許的情況下以人民幣對外借貸的合適水平。鑑於相關投資和營運均位於內地，恒隆地產因此必然面對這些以人民幣計價的淨資產的外匯風險。截止二零一五年十二月三十一日止，在內地的淨資產金額達人民幣五百九十億元。於結算日將相關淨資產換算為港幣，產生的年度匯兌虧損為港幣四十四億元記帳於匯兌儲備。

隨着恒隆地產於內地持續擴展業務，於二零一五年十二月三十一日的資本承擔總額為人民幣三百三十億元。這包括發展中項目昆明的恒隆廣場、武漢的恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場的餘下期數。恒隆地產已制訂了一個外匯風險管理框架，以管理這些資本承擔所引發的外匯風險。在綜合考慮多項因素，包括現行法規對當地人民幣借貸水平的規範、營商環境、項目發展時間表等，集團定期檢視內地業務的資金需求。

於本結算日，人民幣存款總額為港幣三百零一億二百萬元，其中在香港的人民幣存款為港幣二百一十九億二千六百萬元。這些在香港的人民幣存款可滿足我們於內地業務的資金需要。年內，因換算該等人民幣存款而產生之年度匯兌虧損為港幣十三億元。

隨着內地業務計劃的調整和相關法規的變更，我們在內地業務的資金需求將不時調整。如情況許可，我們亦將適時檢視貨幣對沖的安排。

(乙) 美元外匯風險

已發行的固定利率債券總額為港幣一百二十六億四百萬元，其中以美元結算的債券金額約為港幣七十七億五千一百萬元（十億美元）。相關美元外匯風險以同等值的貨幣掉期合約對沖。貨幣掉期合約除了固定我們其後支付債券利息和償還本金的美元匯率外，亦藉此節省美元債券餘下年期的部分利息支出，此僅為對沖外幣風險的附帶得益。然而，會計準則規定貨幣掉期合約必須於每個結算日按市值計價，其公平值的變動須計入當期的其他收入／虧損。截至二零一五年十二月三十一日止，恒隆地產的貨幣掉期合約的未實現公平值減值為港幣一億一百萬元。所有貨幣掉期合約於合約屆滿前所錄得的公平值收益／減值，將於該合約屆滿時歸零。

負債率及利息保障倍數

於二零一五年十二月三十一日，恒隆地產的淨債項為港幣十四億八千二百萬元（二零一四年：淨現金港幣四十八億四千八百萬元），淨債項股權比率及債項股權比率分別為百分之一點一（二零一四年：淨現金）及百分之二十四點三（二零一四年：百分之二十五點二）。二零一五年的利息保障倍數為十六倍（二零一四年：二十四倍）。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

或然負債

恒隆地產於二零一五年十二月三十一日並無任何重大的或然負債。



誠心誠意



恒隆相信為社區創造價值是我們的責任。作為關懷社區的企業公民，我們承諾竭力為可持續發展作出貢獻，對每位員工、所處的社區，甚至整個環境，獻上最誠心誠意的關懷，致力造福社會。



恒隆把可持續發展理念融入各個業務環節，無論建造物業、提升形象、連繫社區、與持份者建立夥伴關係，以至人力資源發展上，均充分體現「只選好的 只做對的」的營運理念，我們的業務價值源自員工、社區，以及經營所在的環境。

二零一五年，恒隆在「2015年度香港公司管治卓越獎」中榮獲「持續發展卓越獎」。該獎項由香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心聯合舉辦，藉以肯定上市公司在企業管治及推行持續發展措施方面的成就。

我們的建築物

恒隆身為業界翹楚之一，身體力行在設計、建造和物業管理方面恪守一貫的經營模式——「建造可恆久持有的建築物」。我們進行長遠投資，全面提升物業質素，取得豐碩成果，獲得業界公認機構、團體及同業的廣泛認同。在香港，「香港綠色建築議會」按綠建環評1.1版進行最終評估後，確認恒隆的標誌建築山頂廣場為全港首座獲發金級認證的既有建築物，印證我們在提升旗下物業成為業界典範所作出的努力。

在內地，縱使零售市場放緩、經濟低迷，經營環境挑戰重重，我們十個項目仍獲頒「能源及環境設計先鋒獎——核心及外殼組別」金獎認證及金獎預認證，其中，我們最新落成的世界級商業項目，也就是位於大連的恒隆廣場，不但取得金獎預認證，其創新設計及出眾的建築更廣受讚譽。

在二零一五年，我們採用最新技術提升能源效益，並積極宣揚環保意識，為旗下的物業組合帶來新氣象。透過持續提高建築物的環保效益，我們旗下各項物業的耗水量及整體耗電量從二零一二年及二零一零年的基準分別減少百分之二十四及百分之十八。



山頂廣場榮獲香港綠色建築議會頒發「綠建環評1.1版(既有建築)」的最終評估金級認證



義工在山頂廣場的 Green Terrace
向小學生介紹環保設施

我們細察項目進度，力求改進環保表現數據的編制整理方式，提升本公司的營運表現，並引入新措施，推陳出新，協助員工及旗下物業減少對環境的影響。在二零一五年，我們繼續透過「香港上市公司碳足跡資料庫」披露碳排放數據。我們亦已設定目標，進一步減少碳排放，以回應近日全球各地為應對氣候變化而達成的共識。

上述各項措施正好說明，恒隆是履行社會責任的企業。在公司上下實施環保政策，確保我們所採取的每一個行動，均可體現本公司對可持續發展堅定不移的環保理念。此外，我們亦盡力確保員工、承包商及供應商在各業務領域上方針一致，並充分意識到必須盡一己之力，保護業務所在地的環境、氣候及生物多樣性。



共一百六十名來自香港及海外的大學生參加 TEAMS Day，爭取成為恒隆的管理培訓生

我們的人才

恒隆明瞭，員工的發展與業務增長息息相關。為吸引和保留人才，我們一直採取精心的策略部署，積極管理人才資源。

在二零一五年，本公司重新調整策略目標，提供全面的人才培訓計劃，透過「恒隆星級客戶服務計劃」培訓前線員工的專業技能，並為管理團隊提供專業的危機管理課程。

我們堅持以人為本，鼓勵員工在工作之餘不忘平衡身心發展。恒隆這個大家庭亦喜獲外界認同，奪得「傑出家庭友善僱主」和卓越僱主大獎兩項殊榮。我們透過「僱員身心健康計劃」，舉辦健康日等多項活動，為員工提供專業輔導服務，協助員工檢視自己的身心健康狀況。

恒隆深信能贏得員工全心投入熱誠，他們就能發揮所長精益求精。為此，我們一向積極鼓勵給予員工應有的肯定和嘉許，例如，我們會向在公司服務十年或以上的員工頒發長期服務獎，並且設立「綠寶石客戶服務獎」，鼓勵員工在日常工作中「多做一點 前瞻一里」。此外，我們還會以不同方式，肯定員工所付出的貢獻。



董事長陳啟宗(右)頒發「長期服務獎」予服務年資達二十五年的同事



恒隆義工透過「建築導賞團」，帶領近百位中學生探索香港的歷史文化



義工與小學生一起認識生態環境

於二零一五年十二月三十一日，恒隆員工人數為四千七百八十八人（包括香港員工一千二百七十四人及內地員工三千五百一十四人）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，僱員費用總額為十三億二千三百萬元。我們為所有員工提供具競爭力的薪酬待遇計劃，其中包括按員工的個人表現酌情發放花紅。我們會定期審視僱員的薪酬待遇，以確保符合相關條例規定及市場環境。本公司設有行政人員股份期權計劃，並為所有員工提供專業的優質培訓。

我們的社區

恒隆一直樂於服務社群。隨着「恒隆一心」義工隊不斷壯大，我們透過更多社區活動貢獻社會，包括培育青少年發展、提倡環保理念，以及為長者提供支援服務。

「恒隆一心」義工隊於二零一五年舉辦了逾一百場活動，服務時數逾一萬四千小時，較上一年度上升超過百分之二十。





在香港，義工隊為青少年組織導賞團，藉此提高他們對本港傳統建築及發展的興趣和認知，並開辦嶄新的「孖住長者當文青」活動系列，由義工陪同長者一起體驗年輕一代的流行玩意，包括品嚐咖啡、烘培花茶及戶外野餐。恒隆義工隊亦參加了植樹及清潔海灘等一系列環保活動。

我們於內地成功舉辦多項活動，包括由義工隊與上海徐匯區虹梅庭公益服務中心聯合舉辦的「恒隆綠先鋒」活動，讓參與活動的小朋友透過各種桌上遊戲，學習保護環境及綠色生活的重要性。此外，義工隊亦透過其他活動為長者帶來歡樂和關愛，其中，來自皇城恒隆廣場·瀋陽、恒隆廣場·濟南、恒隆廣場·天津及恒隆廣場·昆明的義工同事，更前往護老院探訪並表演歌舞，與一眾長者歡度時光。

連繫社區

要實踐恒隆「只選好的 只做對的」理念，邀請各界的持份者積極參與給予意見自是必不可少的一環。我們在整個建築期的各個階段，均與社會各界緊密合作，儘量減低建築物對周遭環境的影響，確保我們的價值觀得以實踐。

我們堅持在興建物業時顧及各種環境因素，讓建築完全融入周遭環境。因此，我們致力評估業務模式，並發揮獨特創意，強化物業的可達度，務求方便當地居民，加強與社區的連繫。



大連的恒隆廣場向當地市民推廣綠色生活的訊息



清華大學恒隆房地產研究中心於二零一五年出版逾六十篇學術論文及著作、舉辦了多場國際及國內學術會議、講座、學生比賽及國際論文比賽

我們的合作夥伴

在二零一五年，我們繼續與員工及供應商緊密合作，確保投標過程公平公正。此外，我們亦關注承包商的職業健康與安全，並特為建築物選用更多環保物料，更積極與租戶及客戶保持緊密聯繫，確保產品和服務水平令人滿意。

隨着零售及地產市場發展不斷變化，消費模式亦更趨多元化，而我們的員工亦需與時並進，藉以滿足租客及客戶的需求。為有效掌握租客及客戶的期望和需要，我們開展了客戶滿意度調查，以期制定更佳的計劃方案，更加緊貼各方持份者的需要。

我們認為加強與業務夥伴合作，有助恒隆推行可持續發展的願景，同時亦可為我們所支持的社區帶來深遠而正面的影響。其中，清華大學恒隆房地產研究中心便是一例，該中心由恒隆地產於二零一零年捐助港幣三千萬元而建成，現已成為房地產研究及發展領域的翹楚，數年間一直舉辦多項重大活動，包括第四屆中國區域、城市和空間經濟國際學術研討會，吸引了一百名學者及社科和城市規劃權威刊物的主編聚首一堂，分享他們對中國房屋市場及城鎮化發展趨勢的見解。

行業及市場研究是我們制定策略性發展計劃的核心元素。為此，我們最近向香港中文大學全球經濟及金融研究所捐贈一百萬港元，以供研究內地金融體系開放政策，以及教授學生關於國際金融及銀行業的知識。



我們的風險管理和內部監控機制的詳情，載於企業管治報告內第一百一十二至一百一十四頁。

管理主要風險

本公司每年所面對的主要風險大致相同，但正如下文所述，這些風險的程度和重要性會隨着情況而改變：

物業發展風險

本公司能持續增長和在投資上取得收益，關鍵在於我們擁有購置合適土地以供發展的能力。在制定土地購置策略時，龐大的資本投資額、相關政府政策、投資回報時間長，以及市場的周期性，都是我們要面對的挑戰和機遇。因此，我們在內地採取長遠的發展策略，從而減低短期的變化和波動所帶來的風險。

政府政策和法規的改變，均有可能影響我們的項目發展。我們的項目團隊緊貼最新情況，妥善應對這些影響。如上文所述，我們放眼於長遠發展，這亦有助分散政治和法規改變所帶來的影響。

項目發展要面對複雜的設計和緊逼的建築期限，要做到控制預算、按時間而有質量地完成項目的目標極具挑戰。我們秉持「只選好的 只做對的」的營運理念，在設計和施工上均超越環保標準的最低要求。

因此，當項目進行時，我們的項目團隊密切地監察其進度，評估及審批工程中所有設計或施工方面的變動。在項目的各個發展階段，項目發展部、項目建設部、成本及監控部，以及租務及物業管理部之間，均有清晰明確的職責分配。我們的項目團隊定期向董事局提交全面的報告，而使管理層通過密切的監察可以迅速地作出明智的決定。

業務和經營風險

我們密切留意營商環境和市場趨勢，確保旗下物業保持競爭優勢及達致最高標準。然而，市場經濟環境的變遷，例如近年內地的整體經濟放緩，以及零售業尤其是奢侈品的銷情減弱，都對我們的業務表現造成顯著的影響。內地和香港的任何政治不穩及不確定性，可局限我們落實策略的能力。

在電子商務和流動應用程式等急速的及／或革新性的創意科技和其他因素帶動下，消費者的消費模式和口味正迅速改變。我們必須緊貼租戶和購物者的動態，繼續更新我們的運作模式。例如制定專屬的客戶關係管理計劃、社交媒體營銷方案等，都有助了解市場需求，從而配置產品和服務。

我們的內地業務亦須承受法規／政策改變的風險，而這些風險或會影響營運和財務狀況。因此，我們會邀請內部行業專家、外部監管機構或顧問，定期為我們提供培訓和最新資訊，讓我們可及早作出應對。

此外，重大災害如流行病爆發、污染、水災、地震等，均有可能影響我們的資產和業務營運，導致盈利下降。所以，我們購買了適當的保險，並設定危機管理計劃來應對，以保障旗下資產及確保業務持續運作。

人才風險

由於物業管理行業人手短缺、爭相求才，加上新項目為本公司帶來額外的人手需求，確保有足夠資源來支持現有以及新增業務成為了本公司要面對的挑戰。

為吸引、推動並保留優秀僱員，我們緊貼市場薪酬趨勢，定期評估員工的薪酬待遇。透過提名及薪酬委員會，我們確保公司董事及高級管理層的薪酬水平於市場具有競爭力。此外，我們為員工提供培訓或資助以修讀認可的專業課程，藉此支持他們的持續專業發展。我們設有管理培訓生計劃、員工派遣計劃及崗位輪換計劃，確保旗下的租賃業務和發展項目均有充足的人才支援。

另外，主要管理人員突然離職會有可能影響我們落實策略的能力，這也是風險所在。故我們因此亦制定了管理層繼任機制。

本公司承諾致力秉持公開、廉潔及問責的最高標準。我們期望所有僱員行事均堅守誠信、公平和誠實的原則。為貫徹這項承諾，我們為僱員及其他有關的第三方如承辦商及租戶設立了舉報機制，各方可通過此途徑在保密的情況下就與本公司僱員有關的任何不當、欺詐或舞弊行為作出舉報。我們亦為各級員工提供明確的溝通及申訴渠道。



財務風險

在審慎理財的原則下，我們制定了程序以識別和管理我們的財務風險。

(a) 利率及匯率

本公司大部分借貸均為浮息銀行貸款，故須面對利率上升的風險。我們密切監察利率風險，於適當時採取措施以管理有關風險。這些措施包括但不限於發行固定利率債券、使用衍生工具例如進行利率掉期，以及管理定息／浮息貸款組合的比率。

我們在內地的業務，因其資本投資的性質使然而有兌換性外匯風險。由於我們在內地的收入是以人民幣收取，而其債務及／或款項則以其他貨幣支付，所以出現錯配，因此需要承受交易外匯風險。

我們審慎管理人民幣匯率風險，以求取得最大保障。我們的經常性人民幣租金收入為該等投資提供了自然對沖。我們亦持有適量的人民幣資源，以滿足本公司持續的內地項目的資本需求。

由於我們僅有少量的美元風險敞口，同時在香港聯繫匯率制度下港幣與美元掛鉤，因此我們認為本公司面對的美元匯率風險並不高。

(b) 現金管理、融資及流動性

市場資金的流動性時有改變，因而可能限制了我們在有需要時籌借足夠而具成本效益的資金的能力。因此，我們設立財資團隊，從企業層面管理現金和融資，並與貸款人建立更密切的關係以爭取較佳的借貸條件，保持靈活性及統一管理財務風險。

為依時履行財務責任，本公司致力維持足夠資金和銀行貸款額度及多元化的集資渠道。同時，我們小心規劃和管理存款和貸款的到期日，以減低流動性風險。本公司亦密切留意市場動態，審慎管理再融資風險。

(c) 信貸／交易對手

信貸／交易對手風險主要涉及應收租金、物業銷售相關的應收分期付款，以及存放在銀行的存款。

為減輕應收租金的風險，我們對準租戶仔細地作出信用評估，並收取租金按金，同時密切監察租金的拖欠情況。我們持有相關物業作為抵押，以保障物業銷售有關的應收款項。我們對每間銀行的存款均設有限額，避免過度集中存款而造成的風險，同時，銀行存款亦只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行。

(d) 使用衍生工具

我們根據香港財務報告準則按市場估值，把衍生工具公允價值的變動計入收入／虧損，可以影響我們的盈利。為降低該方面的影響，因此我們僅使用衍生工具以對沖風險。本公司的政策絕不容許投機性的衍生工具交易。

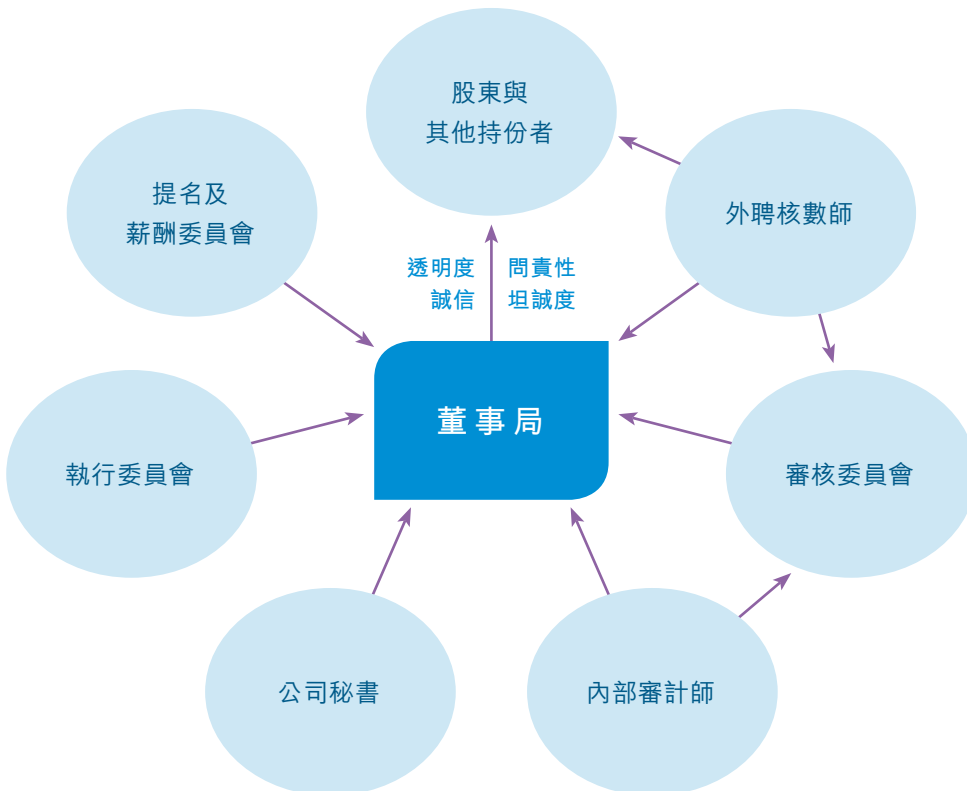


過去一年，香港及內地零售環境正步入了市場調整的階段，預料市場調整將持續至二零一六年。面對經濟不景和市道放緩所帶來的風險和挑戰，恒隆已進一步加強企業管治，尤其是風險管理，是我們實踐企業策略並確保業務的可持續性中不可或缺的。在二零一五年，董事局已開始正式訂立一套企業風險管理系統。恒隆相信穩健的企業管治架構和良好的企業文化，乃達致可持續增長和取得長遠成功之本。

堅持管治信念

恒隆堅信，強而有力的管治能為我們奠定基石，使我們可達成企業目標，為持份者提供最大的長期回報。能幹稱職的董事局，是我們管治架構裏的核心。董事局致力維持最高水平的企業管治標準、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，並積極提高透明度、問責性、誠信及坦誠度，努力贏取股東和其他持份者的信心。

企業管治架構



卓越企業文化

良好的管治是企業成功之本，故我們一直本着集團理念——「只選好的 只做對的」以誠信和誠實文化經營為榮。良好的管治文化須植根於每個職級，要求全體僱員於所有程序均達至誠信和誠實的最高標準。專業的管理層與董事局努力讓誠信貫穿各個業務領域，並在公司所經營世界級項目之每個城市保持最高的企業管治標準。

專業專責的董事局

董事局由社會多個範疇的專業人士組成，他們為董事局帶來豐富的商務和財務經驗及專才。執行董事與非執行董事在董事局中佔均衡比重，使董事局擁有強大的獨立元素，能有效地作出獨立判斷。為加強功能，董事局成立了三個董事局委員會，包括執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會，負責不同的工作。

審慎管理風險

本公司明白旗下業務面對各類風險因素，並以專業方式作出管理。我們建立良好的內部監控環境，並持續作出改善，以適應不斷變化的營運需要。詳情於下文及本年報的「風險管理」部分內作進一步披露。

遵守企業管治守則

作為良好的企業公民，我們已採納及完全遵守企業管治守則，並在許多情況下超越企業管治守則之守則條文及若干建議最佳常規。



以下為我們的企業管治常規在企業管治守則所載之守則條文及若干建議最佳常規以外的主要範疇。

- 董事局於二零一五年共舉行六次定期會議。
- 由於超過半數董事均為獨立非執行董事，董事局擁有強大的獨立元素。
- 在適當情況下管理層會被邀請出席董事局會議提供適當的資料，使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其作為本公司董事的職責及責任。
- 提名及薪酬委員會的全體成員均為獨立非執行董事，以確保並無任何執行董事參與釐訂彼等各自的薪酬待遇。
- 於二零一五年，審核委員會在沒有執行董事局成員列席的情況下，與外聘核數師舉行四次會議。
- 自二零零八年起，公司於會計期結束後一個月內公布中期和全年業績。
- 公司設有內部審計部，該部門獨立於本公司之日常運作及會計職務。
- 公司自一九九四年起，採納適用於所有僱員及董事的企業紀律守則。該守則載有我們明確清晰的舉報政策。
- 於聯交所推出《環境、社會及管治報告指引》作為建議最佳常規（適用於截至二零一二年十二月三十一日後之財務年度）之前，公司已刊發獨立的可持續發展報告。公司及香港交易所之網頁均載有該獨立的可持續發展報告，以供瀏覽。
- 公司持續加強網站之使用，作為與持份者溝通的渠道，網站內亦載有主要的企業管治架構、公司刊物及網上廣播分析員簡報會，以供瀏覽。
- 為確保外聘核數師之獨立性，本公司已檢視監管聘用外聘核數師就非核數服務之政策。
- 除透過董事長致股東函，董事長於周年大會上向股東講解集團的業務策略及展望，並主動與股東溝通對話。

(一) 能幹稱職的董事局

1. 組成、董事局成員多元化、職能和董事局議事程序及獲取資料

組成

董事局現有十名成員：

- 三名執行董事，分別為陳啟宗先生、陳南祿先生及何孝昌先生；及
- 七名獨立非執行董事，分別為夏佳理先生、廖柏偉教授、何潮輝先生、袁偉良先生、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士。董事局成員均具備多元化之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事局作出貢獻。

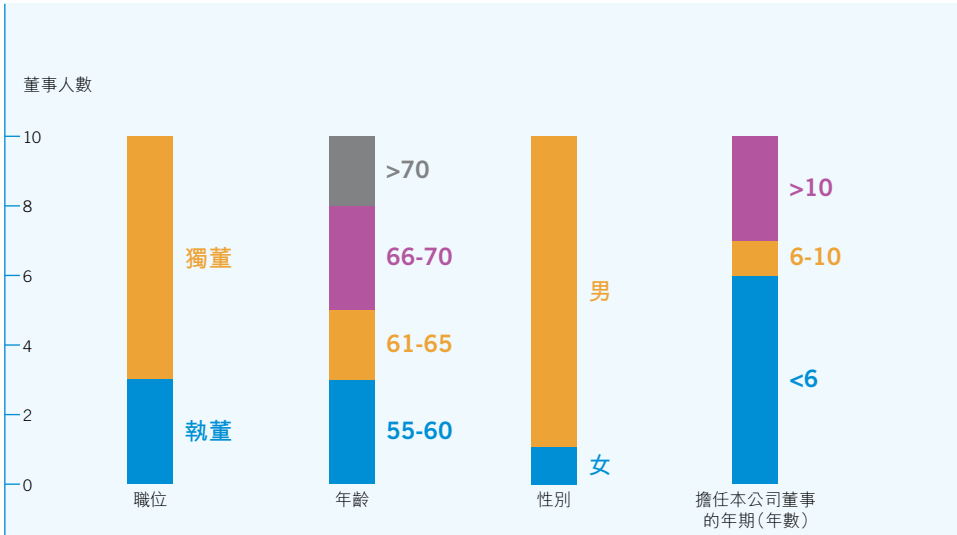
董事局成員多元化

董事局已制定政策訂立落實董事局多元化之方針（「董事局成員多元化政策」），目的為提升董事局效率及企業管治水平，以及實現集團業務目標及可持續發展。公司會從多個方面考慮董事局成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。該董事局成員多元化政策載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內以供瀏覽。

於二零一五年四月及五月分別委任張信剛教授及馮婉眉女士為獨立非執行董事時，提名及薪酬委員會及董事局已將董事局成員多元化政策考慮在內。他們的委任加強了董事局在技能、經驗和專業背景多元化方面的平衡。現時董事局由多元化董事局成員組成，具備適當之技能及經驗以領導和監察本公司的業務，並將根據不斷增長的業務需求和人力資源市場的供求情況，考慮適當及合資格人選。



多元化組合 (於二零一五年十二月三十一日)



備註

執董 —— 執行董事

獨董 —— 獨立非執行董事

職能

公司及香港交易所之網頁提供最新的董事局成員名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事的履歷詳情於本年報第一百二十二至第一百二十六頁內披露，並設存於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內。

董事局負責（當中包括）：

- 確保領導層之連續性；
- 設定卓越之業務策略；
- 確保資金和管理資源足以應付已採納的業務策略之推行；及
- 確保財務及內部監控系統健全，業務運作符合適用之法律及規例。

獨立非執行董事透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對本公司制定策略及政策作出正面貢獻。彼等亦定期出席董事局會議及其同時出任委員會成員的委員會會議，並積極參與會務，以其技能、專才及不同的背景及資格作出貢獻。

所有董事必須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的職位及其他重大承擔。

於二零一五年，董事局舉行六次定期會議，其中兩次會議為造訪行程。董事於二零一五年出席各類會議的記錄詳情如下：

董事	出席／舉行會議			
	董事局	審核委員會	提名及薪酬委員會	二零一五年周年大會
獨立非執行董事				
殷尚賢 (附註1)	2 / 2	不適用	不適用	0 / 1
夏佳理	5 / 6	不適用	1 / 1	1 / 1
鄭漢鈞 (附註1)	2 / 2	2 / 2	1 / 1	1 / 1
陳樂怡 (附註2)	1 / 2	2 / 2	1 / 1	0 / 1
廖柏偉 (附註3)	6 / 6	2 / 2	1 / 1	1 / 1
何潮輝	6 / 6	4 / 4	1 / 1	0 / 1
袁偉良	5 / 6	不適用	不適用	1 / 1
陳嘉正 (附註4)	6 / 6	2 / 3	不適用	1 / 1
張信剛 (附註5)	4 / 4	2 / 2	不適用	1 / 1
馮婉眉 (附註6)	4 / 4	1 / 1	不適用	不適用
執行董事				
陳啟宗	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
陳南祿	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
何孝昌	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1

附註

1. 殷尚賢先生及鄭漢鈞博士於二零一五年四月二十九日辭任為董事。
2. 陳樂怡女士於二零一五年五月十八日離世。
3. 廖柏偉教授於二零一五年四月二十九日不再擔任審核委員會成員和提名及薪酬委員會主席。
4. 陳嘉正博士於二零一五年三月十三日獲委任為審核委員會成員，並於二零一五年十二月二十四日由非執行董事調任為獨立非執行董事。
5. 張信剛教授於二零一五年四月十七日獲委任為董事，並於二零一五年四月二十九日獲委任為審核委員會和提名及薪酬委員會成員。
6. 馮婉眉女士於二零一五年五月五日獲委任為董事，並於二零一五年八月四日獲委任為審核委員會成員。



董事局議事程序及獲取資料

所有董事均可向董事長或公司秘書提出在董事局會議之議程內列入商討事項。董事局或各委員會的會議文件，至少於計劃舉行會議日期的三天前分別交予所有董事或委員會成員。管理層為董事局及各委員會提供了充分資料和解釋，讓董事局及各委員會於作出決定前能充分掌握有關財務及其他資料。在適當情況下，管理層亦會獲邀出席董事局會議。

此外，管理層每月均向所有董事局成員提供最新資料，載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓整個董事局及每位董事履行上市規則所規定的職責。

所有董事均有權取得有關本公司業務的適時資料，於有需要時作出進一步查詢，並可個別地聯絡管理層。

此外，公司秘書為本公司的全職僱員，負責確保董事局依循程序及遵守適用法律、規則及規例；所有董事均可獲得公司秘書之意見及服務。公司秘書確保董事局成員之間有良好的資訊交流，亦就企業管治情況及企業管治守則之施行事宜，向董事長及董事局提供意見。公司秘書確認，於二零一五年已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

董事局並已同意董事尋求獨立專業意見之程序，其所需費用由本公司支付。

根據組織章程細則，除另有所指外任何涉及董事或其任何聯繫人之重大利益的任何交易、合約或安排時，有關董事不得參加表決或計算在會議法定人數以內。

本公司已為董事和高級人員購買適當保險，保障彼等因履行職務有可能承擔之法律訴訟責任。公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠保障。

2. 董事長及董事總經理的責任清楚區分

董事長及董事總經理的責任清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。

董事長

董事長陳啟宗先生為董事局之領導人。彼負責確保所有董事均可適時獲得充分、準確清晰及完備可靠之資料，以及確保在董事局會議上董事均適當知悉當前的事項。彼亦確保：

- 董事局有效地運作及履行責任；
- 董事局及時就所有重要及適當事項進行討論；
- 公司建立良好之企業管治常規和程序；及
- 公司採取適當步驟與股東有效地溝通，而股東之意見可傳達到整個董事局。

董事長最少每年與獨立非執行董事會面一次，執行董事不會列席。

董事長主要負責釐定並批准每次董事局會議議程，並在適當情況下考慮把其他董事提出之任何事宜列入議程。彼亦可把此項責任交由公司秘書執行。

董事長鼓勵所有董事積極地為董事局之事務作出貢獻，並以身作則，確保董事局之行事符合本公司之最佳利益。彼亦鼓勵持不同意見的董事均表達其本身關注的事宜，並給予董事局充足時間討論，以便慎重考慮並作出決定。

董事長亦提倡公開、積極討論的文化，促進董事（特別是獨立非執行董事）對董事局作出有效之貢獻，並確保執行董事與獨立非執行董事保持有建設性之關係。

董事長亦為董事安排合適的培訓以更新彼等之知識及技能。



董事總經理

身為本公司執行委員會的成員，董事總經理陳南祿先生負責：

- 帶領管理團隊處理本公司業務，並執行董事局所採納之政策和策略；
- 按董事局的指示管理本公司之日常業務；
- 就董事局所設定之目標和優先次序制定策略性業務計劃，並致力維持本公司之業務表現；及
- 確保本公司有足夠的風險管理、財務和內部監控系統以及業務運作均充分符合適用法律及規例。

董事總經理負責主持本公司每月舉行之部門營運會議，彼不時向董事局匯報重大事宜。

為配合集團發展迅速和不斷變化的經營環境，管理層在董事總經理的領導下努力提高我們的營運系統，以及透過定期為僱員安排誠信計劃提升企業文化。這些都反映恒隆經營之道——「只選好的 只做對的」。

3. 非執行董事之獨立性

我們已接獲每位獨立非執行董事所提交有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均保持其獨立性。

陳嘉正博士及袁偉良先生分別於二零一五年十二月二十四日及二零一四年十一月十日由非執行董事調任為獨立非執行董事。除於緊接調任前擔任非執行董事一職外，彼等確認已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性之所有因素。誠如本公司日期分別為二零一五年十二月二十四日及二零一四年十一月十日之公布，彼等自委任為非執行董事後並無在本公司或其任何附屬公司持有任何行政或管理職務。鑑於上述，本公司認為彼等符合上市規則獨立準則的規定。

為進一步提高問責性，凡服務董事局超過九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。我們會在周年大會通告中，向股東列明董事局認為該獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及我們向股東提議就獨立非執行董事之重選投贊成票。

4. 委任、重選和罷免

遵照組織章程細則，董事人數三分之一須於周年大會上輪值告退後再獲股東重選方可連任，而新委任之董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。此外，每位董事須最少每三年輪值告退一次。所有該等合資格重選及願參與候選連任之董事姓名連同其個人詳細履歷，均會載於股東大會通告內。

獨立非執行董事之委任有指定任期，彼等之任職屆滿日期與彼等之預期輪值告退日期（最少每三年一次）一致。

5. 董事持續專業發展

每位新委任之董事在首次接受委任時均會獲安排與其他董事和主要行政人員會面，並會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事亦會獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們妥善理解本公司之業務運作，以及完全清楚其本人按照法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定，以及本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書協助董事就任須知及專業發展之事宜。於二零一五年，本公司已為新委任的董事安排造訪我們位於內地之物業／項目。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事局作出貢獻。於二零一五年，本公司為董事安排一個為期三日的研討會，以（其中包括）正式訂立企業風險管理框架。



每位現任董事於二零一五年所接受的培訓記錄簡要如下：

董事	培訓類型
陳啟宗	A, B, C, D
陳南祿	A, B, C, D
夏佳理	A, B, C, D
廖柏偉	A, B, C, D
何潮輝	A, B, D
袁偉良	A, B, D
陳嘉正	A, B, C, D
張信剛	A, B, D
馮婉眉	A, B, C, D
何孝昌	A, B, D

- A 出席研討會／論壇
- B 閱讀有關一般業務、地產發展及投資、董事職責及責任等之資料
- C 於外部研討會／論壇致辭
- D 出席公司活動／造訪行程

(二) 董事局權力的轉授

執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會分別於一九八九年、一九九九年及二零零三年成立。

1. 執行委員會

董事局之執行委員會乃於一九八九年成立，現有成員包括全部執行董事，彼等定期舉行會議，藉以制定本公司之策略性方向及監察管理層之表現。董事局已採納清晰的職權範圍，並已就若干須交由董事局決定的事項制訂了指引。每位委員會成員均完全清楚須交由董事局全體決定之事項及可交由委員會或管理層負責之事項。

2. 審核委員會

審核委員會乃於一九九九年由董事局設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為何潮輝先生（委員會主席）、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才。

根據企業管治守則，審核委員會須每年與外聘核數師舉行最少兩次會議。審核委員會亦於有需要時會與外聘核數師另行開會（管理層並不列席）。於二零一五年，審核委員會超越企業管治守則的要求，舉行四次會議，包括討論內部審計工作之性質和範疇，以及評核本公司之內部監控。此外，委員會於二零一五年與外聘核數師在執行董事局成員並不列席的情況下會面四次。

鑑於企業管治守則有關內部監控的最新修訂（適用於自二零一六年一月一日起的會計期間），委員會已就職權範圍進行了檢討和修訂，並包括監察風險管理有效性的職責。已更新的審核委員會職權範圍，闡明其角色及職責，載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「審核委員會」內及香港交易所網頁以供瀏覽。

委員會獲董事局授權，可調查其職權範圍內之任何事項；向任何僱員索取任何所需資料，而所有僱員均須就委員會之要求作出通力合作；向外界法律人士或其他獨立專業人士尋求意見；及於有需要時邀請具有相關經驗和專才之外界人士參與會議。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。



於二零一五年，審核委員會已履行（其中包括）以下職責：

與外聘核數師的關係、審閱財務資料與監管財務申報制度、風險管理及內部監控系統

- 檢討並向管理層和外聘核數師取得有關中期和全年業績之解釋，包括與以往會計期有改變之原因、採用新會計政策之影響、對上市規則和有關法規的遵例情況、以及任何核數事宜，然後建議董事局採納有關業績；
- 考慮及向董事局建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師及審批其聘用條款；
- 審閱僱用外聘核數師為本公司提供非核數服務之程序和指引；
- 收取及檢討內部審計師之內部審計報告；
- 與外聘核數師開會（管理層並不列席）以商討任何重大核數事宜；
- 確認審核委員會之職權範圍的修訂以正式訂立監察風險管理的職責，以供董事局審批；
- 與內部審計師另行開會以商討重大內部審計事宜；
- 審批二零一六年之內部審計計劃；
- 檢討本公司的風險管理及內部監控系統，包括稅務策略、高級管理人員架構、資源、員工資歷及經驗是否足夠、員工所接受的培訓課程是否充足，以及本公司財務匯報的程序；
- 為風險管理和正式訂立企業風險管理框架，啟動了為董事局所舉行為期三天的研討會；及
- 監察風險管理架構的有效性。

企業管治職能

- 檢討本公司企業管治的政策和常規、遵守法律及監管規定，以及紀律守則，並就此向董事局提出建議；
- 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

由於我們在中國內地發展迅速，審核委員會亦每季舉行會議檢討及監察內地發展項目及主要的優化工程之進度及建築費用。成本及監控部定期亦於該等審核委員會會議上作出報告，並繼續就控制我們龐大資本支出費用和投資，以及項目的質量和安全方面提供有效的制衡作用。

3. 提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會於二零零三年設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為夏佳理先生（委員會主席）、何潮輝先生及張信剛教授。該委員會定期審閱有關集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事和高級管理人員之條款及條件之重大改變。於二零一五年，委員會舉行一次會議，以審閱（其中包括）董事局之成員架構及董事薪酬。

委員會之職權範圍載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

於二零一五年，委員會已履行的主要職責如下：

- 檢討董事局成員多元化政策及其執行情況；
- 檢討董事局之架構、規模及多元化；
- 評估獨立非執行董事的獨立性，包括非執行董事調任為獨立非執行董事之獨立性；
- 按資歷及相關專業知識，挑選提名有關人士出任董事，並就此向董事局提出建議；
- 就於周年大會上重選退任之董事向董事局提出建議；
- 就本公司全體董事和高級管理人員之薪酬政策及架構，向董事局提出建議；
- 釐定個別執行董事和高級管理人員之薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額；及
- 就獨立非執行董事之酬金向董事局提出建議。



執行董事和高級管理人員之薪酬待遇（包括酌定花紅及股份期權），乃基於以下準則：

- 個人表現；
- 技能和知識；
- 對本集團事務之參與程度；
- 達成之業務目標；及
- 本集團之表現及盈利。

委員會並考慮各項因素，包括可供比較之公司所支付之薪金、董事所投入之時間及承擔之責任、以及集團其他職位之僱用條件。

委員會取得指標報告以評估董事和高級管理人員薪酬之有關市場趨勢及競爭水平。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事長及董事總經理，並可在有需要時徵詢獨立專業意見。

高級管理人員（只包括執行董事）的薪酬詳情，於財務報表附註第七項內披露。

4. 管理職能

高級管理人員只包括執行董事，彼等之職責已闡述於上述標題為「執行委員會」之段落。主要行政人員在執行董事領導下負責本集團之日常運作及行政管理。董事局已給予管理層清晰指引，明確界定須先獲董事局審批之事項，方可代表本公司作出決定。董事局授權管理層可作出決定之事項包括：執行董事局決定之策略和方針、本集團之業務運作、編製財務報表及營運預算案、以及遵守適用之法律和規例。本公司定期檢討此等安排，確保其繼續適合本公司之所需。

(三) 董事的證券交易及持有之股份權益

1. 遵守標準守則

本公司之紀律守則內有關「公司股票交易」之指引，載有本公司已採納根據標準守則所規定的董事進行證券交易標準的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，確認已遵守標準守則及紀律守則所規定的董事進行證券交易標準。

2. 董事持有之股份權益

於二零一五年十二月三十一日，董事持有本公司及恒隆集團之股份權益之詳情如下：

董事姓名	本公司		恒隆集團有限公司	
	股份數目	根據期權 可認購之股數	股份數目	根據期權 可認購之股數
陳啟宗	16,330,000	27,490,000	5,090,000	6,700,000
陳南祿	-	21,500,000	-	-
夏佳理	724,346	-	1,089,975	-
廖柏偉	100,000	-	-	-
何潮輝	-	-	-	-
袁偉良	-	24,320,000	-	-
陳嘉正	-	-	-	-
張信剛	-	-	-	-
馮婉眉	-	-	-	-
何孝昌	-	10,450,000	-	-



(四) 問責及核數

1. 財務匯報

董事對本公司以持續營運為基準所編製的財務報表承擔責任，並於有需要時為財務報表作出合理的假設和保留意見。本公司之財務報表乃按照上市規則、公司條例及香港公認會計原則及守則之規定而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。外聘核數師畢馬威會計師事務所已在本公司綜合財務報表的獨立核數師報告中就他們的匯報責任作出聲明。

董事於年報、中期報告、股價敏感公布及按上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出平衡、清晰及易於理解之評審。

2. 風險管理及內部監控

風險管理

董事局負責整體的風險管理框架，確定本公司為達成目標而願意承受的主要風險，並授權審核委員會監察內部監控及風險管理的成效，以及由管理層負責設計、落實及監察有關機制。我們已成立企業風險管理工作小組（由業務單位和支援部門的主管組成），統籌風險管理工作及定期向董事局匯報。

我們的風險管理方針涵蓋各個組織層面，對來自外部和內部環境的主要風險作出識別和評估。參照董事局成員舉行的專責工作坊所制定的主要策略風險，以及全公司進行的風險評估所發現的主要營運風險，我們制定關鍵的主要風險，並為每項關鍵的主要風險設定行動計劃及風險負責者。風險負責者負責統籌緩解措施，以確保各項行動計劃得以妥善地落實。企業風險管理工作小組會密切監察整個過程。各項主要風險及相應的緩解行動載於本年報的「風險管理」部分內。

經考慮各主要風險及緩解行動後，董事局相信本公司有能力應付其經營環境及外在環境的任何相關變化。

內部監控

董事局明白，彼等有責任維持有效的內部監控機制。這些機制是為了管理而非杜絕業務未能達標的風險而設，並只能對重大的錯報或損失提供合理而非絕對的保障。

具體而設，我們的內部監控機制，旨在監察本公司的整體財務狀況；防止資產受損或被挪用；就重大欺詐及錯失作出合理的預防措施；以及有效地監控及矯正違規情況。

管理層參考COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的原則，負責設計、落實及維持有效的內部監控機制，尤其是確保執行委員會、董事、行政人員和高層職員的行為，例如權力轉授、年度和中期預算案的所有資本及收入項目審批，以及處理及發布股價敏感資料¹等，均有正確的規管政策和程序可循。管理層亦會檢討，更新及改善內部監控以應對未來的挑戰。

我們設有內部審計部，獨立於本公司的日常運作及會計職務。內部審計師直接向審核委員會匯報。內部審計程序是根據風險評估方法來設計，並由審核委員會每年作出批核。內部審計師根據審計程序，對本公司所有業務和支援單位的風險監控進行評估和測試，以便合理地確保有足夠的監控和管治。秉承本公司對欺詐和賄賂的零容忍政策，內部審計師倘發現或懷疑有欺詐或不當行為時，便會作出報告或採取適當的進一步調查。

二零一五年度內，審核委員會每三個月與內部審計師舉行一次會議，商討內部審計事宜，並向外聘核數師查詢其對本公司財務及內部監控事宜的意見。審核委員會亦在管理層不列席的情況下，與外聘核數師舉行了四次直接討論，並向董事局匯報了該等會議上提出的主要事宜。

本公司於二零一五年度內並無尚未修正的重大監控失誤或弱項，內部監控職能亦繼續有效地運作。

¹ 本公司積極採取預防措施處理及發布股價敏感資料。此等資料僅為須知人士所悉。本公司已採納披露股價敏感資料政策，並每六個月就該政策的合規要求向高級行政人員發出提示。



截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會檢討了本公司及其附屬公司的所有主要監控機制，範圍涵蓋財務、營運及合規監控，以及風險管理功能。根據上述檢討，董事局認為內部監控及風險管理機制均屬足夠並有效地運作。

董事局亦評核了本公司在內部審計、會計及財務匯報職能方面的資源水平，員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，並認為各方面均充足無闕。

3. 紀律守則

本公司自一九九四年起採納企業紀律守則，並不時檢討及更新。

紀律守則清楚列出本公司的原則；法律規定；處理利益衝突的方式；處理機密資料和公司財產；使用資訊和通訊系統；舉報政策；與供應商和承辦商的關係；對股東和投資者的責任；與顧客和消費者的關係；僱傭守則；以及對社區的責任等。事實上，守則詳述了本集團的業務經營宗旨，作為所有員工和供應商的依從標準。

為監察及貫徹紀律守則之遵從，各部門經理負責確保其下屬充分了解及遵守該等守則和規定。違規之僱員會受到處分，包括被勒令離職，或如需要，向有關機構舉報。倘任何董事局成員接獲查詢關於股東、潛在股東、顧客、消費者、供應商、承辦商及本公司之僱員所作出之投訴，執行董事須直接向該董事作出回答，以確保有關投訴獲公正及有效率之處理。我們堅持良好的企業管治，規定所有行政人員每半年提交申報書，確認彼等遵守紀律守則內有關「公司股票交易」的規範。

我們為僱員及其他有關的第三者例如承辦商及租客設有清晰的舉報機制，旨在鼓勵他們在機密情況下就本集團任何失當行為、欺詐活動或舞弊行為，向本公司提出其嚴肅關注。所有舉報將直接送交內部審計部主管，並由內部審計部秘密調查，本公司並為此設有電郵戶口(whistleblowing@hanglung.com)。

我們透過紀律守則、政策及程序，讓所有僱員清楚誠信和失當行為零容忍政策的重要性。集團自二零一三年開始推行「誠信·從生活起步」計劃，旨在確保公司的所有程序和香港及內地的員工都能達至最高的誠信標準。二零一五年，員工接受的培訓時數逾八萬六千小時，當中有一千九百四十五小時為通過此計劃的培訓時數。

此外，為確保所有業務管理均按照高水平的實務準則及企業管治準則進行，我們會每六個月向所有僱員就處理利益衝突情況的政策發出提示。而所有行政人員均須每六個月填寫並簽署申報表格，披露其直接或間接在本公司或其附屬公司或聯營公司持有之利益。

4. 核數師酬金

二零一五年周年大會上，股東批准再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師，直至二零一六年周年大會為止。彼之主要責任乃就年度綜合財務報表提供核數服務。

支付予外聘核數師服務之總酬金如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
法定核數服務	8	8
非核數服務	6	5

(五) 與持份者的溝通

1. 股東

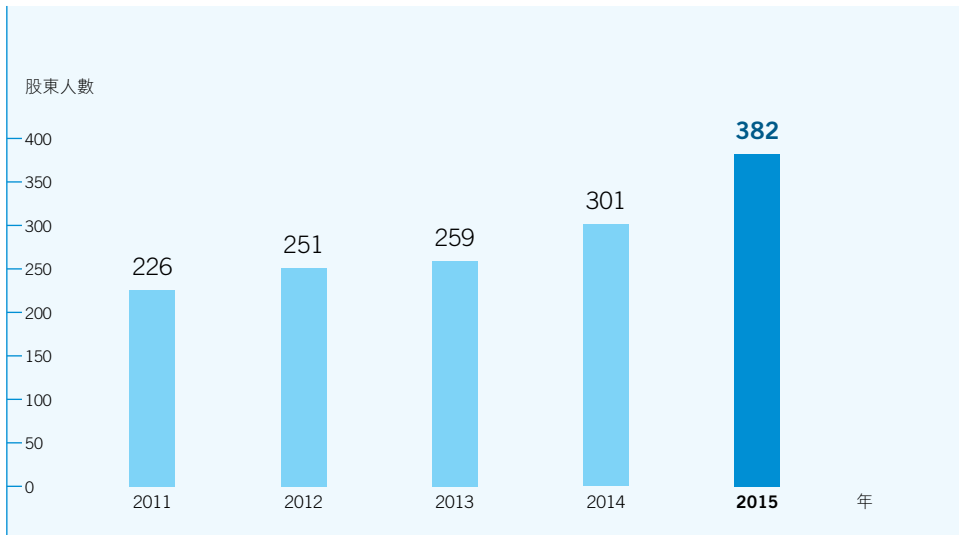
董事局已制定股東通訊政策，載列本公司已落實有關促進與股東之間有效溝通之策略，以確保股東獲提供有關本公司資訊，及促使股東與本公司加強溝通，並在知情的情況下行使股東的權利。我們會定期檢討此政策以確定其有效運作。

周年大會

本公司之周年大會為董事局與股東提供溝通良機。董事長及各委員會之主席一般均出席以解答股東提出之問題，外聘核數師每年也會出席周年大會向股東作出報告。周年大會通告及有關文件於大會舉行日期前最少二十個營業日寄予股東。董事長就每項獨立的事宜個別提出決議案。周年大會獲股東踴躍出席。



參與周年大會的股東人數



除透過董事長致股東函，董事長於周年大會上向股東講解集團的業務策略及展望，並主動與股東溝通對話。

二零一五年周年大會

本公司上屆周年大會於二零一五年四月二十九日在香港金鐘道八十八號太古廣場港麗酒店大堂低座港麗大禮堂舉行，合共有三百八十二位股東親身或委派代表出席大會。會上，董事長要求以投票方式表決每項決議案，及已向股東提供以投票方式進行表決的詳細程序。所有於二零一五年周年大會上提呈的決議案，其中包括財務報表之採納、重選董事、重聘核數師及再次給予一般授權均以投票方式表決，投票表決結果於同日傍晚在本公司及香港交易所之網頁刊登。於二零一五年，組織章程細則並無任何修改，並已上載於公司及香港交易所之網頁以供瀏覽。

董事局確認毋須於二零一六年四月二十八日舉行之應屆周年大會動議修訂組織章程細則。下個財政年度與股東相關的重要日期，包括就考慮派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期及末期股息而舉行的董事局會議的日期，以及周年大會日期，分別約於二零一六年七月底、二零一七年一月底，以及二零一七年四月舉行。

召開股東大會程序

根據公司條例，佔本公司全體股東總表決權最少百分之五的股東，可提出要求召開股東大會。要求須列明該大會上處理的事務，並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵地址為 ir@hanglung.com。

股東提呈建議的程序

此外，根據公司條例，(i) 佔本公司全體股東的總表決權最少百分之二點五的股東；或(ii) 最少五十名有權投票的股東，可將要求在本公司股東大會上考慮其建議的書面要求，送交本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵地址為 ir@hanglung.com。

股東建議董事候選人的程序

根據組織章程細則，任何持有代表不少於全體股東總表決權的百分之十的股東，如欲提名一名人士（卸任董事除外）於本公司股東大會上參選董事一職（「候選人」），彼須將下列文件遞交至本公司的註冊辦事處：(i) 一份就有關建議由該股東妥為簽署的書面通知；及(ii) 一份由候選人妥為簽署的同意書，表示其願意參選。遞交上述文件的期限（為期最少七天）須由不早於寄發指定舉行有關該選舉的股東大會通告後之日起至不遲於該股東大會舉行日期前七天為止。

股東查詢

倘股東有特別查詢或建議，可書面致函本公司的註冊地址予董事局或公司秘書或電郵至本公司，電郵地址為 ir@hanglung.com。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，其聯絡詳情已載於本年報之「上市資料」內。



2. 投資者

於二零一五年十二月三十一日之股東所屬地詳情如下：

所屬地	股東		持股量	
	人數	百分比	股份數目	百分比
香港	2,955	94.38	4,487,544,420	99.78
中國內地	55	1.76	4,035,790	0.09
澳門	8	0.26	377,433	0.01
台灣	2	0.06	593	0.00
澳洲及新西蘭	9	0.29	14,105	0.00
加拿大及美國	45	1.43	2,588,800	0.06
東南亞	45	1.43	2,596,767	0.06
英國	8	0.26	14,400	0.00
其他	4	0.13	3,362	0.00
總計	3,131	100.00	4,497,175,670	100.00

於二零一五年十二月三十一日之股東持股量組別詳情如下：

持股量組別	股東*		持股量*	
	人數	百分比	股份數目	百分比
1 - 1,000 股	1,466	46.82	675,133	0.02
1,001 - 5,000 股	793	25.33	2,218,139	0.05
5,001 - 10,000 股	305	9.74	2,501,891	0.06
10,001 - 100,000 股	474	15.14	16,656,736	0.37
100,000 股以上	93	2.97	4,475,123,771	99.50
總計	3,131	100.00	4,497,175,670	100.00

* 包括四百一十四名參與中央結算及交收系統之人士，彼等在所屬之持股量組別內，以香港中央結算代理人有限公司名義登記持有合共二十八億三千四百八十四萬二千四百四十三股股份

截至本年報日期，根據本公司可以得悉而董事亦知悉之公開資料，本公司已維持上市規則訂明之公眾持股量。

本公司致力向股東和投資者披露其業務之相關資料，除透過本公司之年報及中期報告外，亦定期與分析員會面；舉行記者會；發放新聞稿和電郵；以及在本公司網頁提供資料。股東、投資者、傳媒或公眾人士之所有查詢及建議，均由執行董事、公司秘書或適當之主要行政人員負責解答。

任何人士均可登上本公司之網頁查閱本公司之資料。本公司之網頁除提供財務等傳統資料外，亦提供本公司其他最新資料，包括可供出售物業、租賃物業、最新之已發行股份數目、主要股東之股份權益、公司刊物、公司大事紀要及常見問題等。

展望

恒隆作為長期參與者將繼續秉持集團「只選好的 只做對的」座右銘，並將卓越的企業管治理念和願景擴展至香港和集團經營世界級項目所在的每一個城市。我們充滿信心為我們的持份者打做大中華區透明度最高及管理最佳的企業。



藍塘道23-39
香港

皇城恒隆廣場·瀋陽

恒隆廣場·武漢



星級管理

由建造新地標至營運及管理各個世界級項目，恒隆憑着持之以恆的承諾，以及精明的管理原則，在市場上已取得一定的地位。作為具有領導地位的商業地產發展商，我們的管理層目標一致，共同把遠見和信念付諸於在每項營運上，矢志為租戶、顧客及持份者帶來最理想的成果。



陳啟宗先生

董事長

陳先生現年六十六歲，於一九七二年加盟本集團，一九八六年獲委任加入恒隆地產有限公司董事局並於一九九一年出任董事長。彼亦為恒隆集團有限公司之董事長。陳先生為一國兩制研究中心執行委員會主席、香港地產建設商會副會長、亞洲協會聯席主席兼其香港分會會長，及中國發展研究基金會理事會顧問。陳先生亦為多個國際智庫和大學的董事局或顧問委員會成員，包括美國彼得森國際經濟研究所、香港科技大學及美國南加州大學等。陳先生持有美國南加州大學工商管理學碩士。



陳南祿先生

董事總經理

陳先生現年六十歲，於二零一零年七月加盟本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司出任董事總經理。陳先生擁有逾三十年的管理經驗，期間主要任職於航空界，豐富經驗遍及香港、內地及其他國家。陳先生一九七七年畢業於香港大學取得文學士學位，其後取得該大學的工商管理碩士學位。



夏佳理先生

大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士

獨立非執行董事

夏佳理先生現年七十七歲，於一九八零年加入董事局。夏佳理先生為執業律師，並自一九八八年起至二零零零年止擔任香港立法局議員，於一九九一年至二零零零年期間代表地產及建造界功能組別。彼曾於二零零五年十一月至二零一二年六月出任香港特別行政區行政會議非官守議員一職，並於二零一一年十月至二零一二年六月期間擔任召集人。夏佳理先生曾於二零零六年四月至二零一二年四月出任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行主席，其後留任為獨立非執行董事，直至二零一三年四月退任。彼亦曾擔任多個政府委員會及諮詢團體成員，社會事務工作傑出。夏佳理先生為香港興業國際集團有限公司、信和酒店（集團）有限公司、信和置業有限公司、尖沙咀置業集團有限公司、港燈電力投資管理人有限公司（為港燈電力投資之受託人——經理）及港燈電力投資有限公司之非執行董事（除港燈電力投資管理人有限公司外，全部均為上市公司）。彼曾出任南華早報集團有限公司之獨立非執行董事，以及電能實業有限公司及和記港陸有限公司（現稱為中泛控股有限公司）之非執行董事。



廖柏偉教授 銀紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

廖教授現年六十八歲，於一九九八年加入董事局為獨立非執行董事。彼現為研究教授，曾出任香港中文大學副校長。廖教授出任多項經濟研究要職，包括擔任香港亞太研究所經濟研究中心主任及東亞經濟學會副會長。彼曾任全球經濟及金融研究所所長及於二零零零至零一年年度獲委任為美國富布賴特(Fulbright)傑出訪問學人。廖教授服務多個政府諮詢機構，現為前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會之主席。廖教授亦曾為香港特別行政區長遠財政計劃工作小組、策略發展委員會、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會、臨時最低工資委員會、香港特別行政區區議會議員薪津獨立委員會，以及航空發展諮詢委員會之委員。彼現為香港金融管理局屬下香港金融研究中心之董事，亦曾出任證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及其薪酬委員會主席。廖教授獲頒美國普林斯頓大學學士學位及史丹福大學博士學位。彼現為載通國際控股有限公司及恒隆集團有限公司之獨立非執行董事，亦為浙商銀行股份有限公司（一家非上市公司）之獨立董事。廖教授於一九九九年獲授勳銀紫荊星章，並於二零零六年獲委任為太平紳士。



何潮輝先生

獨立非執行董事

何先生現年六十五歲，於二零零八年四月加入董事局為獨立非執行董事。彼曾任畢馬威會計師事務所（中國／香港特別行政區）主席，並於二零零七年三月退休。何先生在美國休斯敦大學取得學位，為美國註冊會計師協會會員及香港會計師公會會員。彼曾擔任香港廉政公署防止貪污諮詢委員會委員，以及香港保險業諮詢委員會成員，並曾出任 Singapore Telecommunications Limited 之非執行及獨立董事。



袁偉良先生

獨立非執行董事

袁先生現年六十五歲，於一九七八年加盟恒隆，一九八六年出任本公司之執行董事，一九九二年獲委任為本公司及其控股公司恒隆集團有限公司之董事總經理，直至二零一零年七月退休。彼於二零一一年三月出任本公司之非執行董事，並於二零一四年十一月調任為獨立非執行董事。袁先生畢業於英國曼徹斯特大學，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。



陳嘉正博士 銅紫荊星章、太平紳士
獨立非執行董事

陳博士現年六十六歲，於二零一四年十月加入董事局為非執行董事，並於二零一五年十二月二十四日調任為獨立非執行董事。陳博士現為奧雅納集團總公司之信託董事局主席，該公司為全球頂尖的跨界別工程顧問公司之一。彼曾任奧雅納集團總公司副主席，並於二零一四年十月退休。陳博士為土木及岩石工程專家，在工程專業方面擁有逾四十年的豐富經驗，憑藉他的卓越領導才能，成功帶領團隊在亞洲多個城市設計並打造許多獲嘉許的地標性建設項目及重大基建計劃。彼為香港工程師學會前會長及金獎章獲得者，亦為香港綠色建築議會創會主席、香港科技大學榮譽院士、香港工程科學院院士及常務副主席，以及英國皇家工程院院士。陳博士在劍橋大學取得土壤力學博士學位。彼於二零零六年獲委任為太平紳士，並於二零一二年獲授勳銅紫荊星章。



張信剛教授 金紫荊星章、太平紳士
獨立非執行董事

張教授現年七十五歲，於二零一五年四月加入董事局為獨立非執行董事。張教授於二零零六年及二零零八年至二零一五年間分別獲任北京大學名譽教授及葉氏魯迅講座教授，於二零零七年獲任清華大學名譽教授。張教授於一九九六年至二零零七年間擔任香港城市大學校長及大學講座教授。此前，彼於一九九四年至一九九六年間任美國匹茲堡大學工程學院院長；於一九九零年至一九九四年間任香港科技大學工程學院創院院長；及於一九八五年至一九九零年間任美國南加州大學生物醫學工程學系主任。張教授曾在北美洲數間主要大學任教，亦曾在美國學術團體及政府諮詢機構擔任職務，於一九八八至一九八九年年度擔任美國生物醫學工程學會會長。在香港，彼於二零零零年至二零零三年間擔任文化委員會主席；於二零零零年至二零零四年間任創新科技顧問委員會委員，並於一九九九年至二零零五年間任司法人員推薦委員會委員。張教授為英國皇家工程院外籍院士及國際歐亞科學院院士，並獲頒授法國國家榮譽軍團騎士勳章及學術棕櫚司令勳章。彼於一九六二年獲國立台灣大學土木工程理學士學位、於一九六四年獲美國史丹福大學結構工程理學碩士學位，以及於一九六九年獲美國西北大學生物醫學工程哲學博士學位。張教授現為光滙石油（控股）有限公司及香港電訊信託與香港電訊有限公司之獨立非執行董事。彼曾出任漢國置業有限公司之獨立非執行董事。張教授於一九九九年獲委任為太平紳士，並於二零零二年獲授勳金紫荊星章。



馮婉眉女士 銅紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

馮女士現年五十五歲，於二零一五年五月五日加入董事局為獨立非執行董事。馮女士曾任滙豐控股有限公司集團總經理及香港上海滙豐銀行有限公司香港區總裁。彼於香港的主要金融組織和機構擔任職務，包括現為香港金融管理局外匯基金諮詢委員會轄下的金融基建委員會委員，對推動香港以至其他地區金融市場的發展不遺餘力。馮女士亦服務於多個諮詢組織，現為香港機場管理局董事會獨立非執行成員、香港房屋委員會非官方委員，以及香港科技大學校董會成員。馮女士現為香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事，曾出任交通銀行股份有限公司及恒生銀行有限公司之非執行董事。彼於香港大學取得社會科學學士學位及於澳洲麥考瑞大學取得應用財務學碩士學位。馮女士於二零一三年獲授勳銅紫荊星章及於二零一五年獲委任為太平紳士。



何孝昌先生

執行董事

何先生現年五十六歲，於二零零八年加盟本集團，並於二零一零年九月獲委任為本公司及其控股公司恒隆集團有限公司之董事局成員。彼現為本公司之首席財務總監。何先生在英國、澳洲、香港及內地之廣泛行業中擁有逾三十年之管理經驗。彼分別為英格蘭及威爾斯以及澳洲的特許會計師，並持有澳洲墨爾本大學工商管理碩士學位及英國伯明翰大學商業（會計）學士學位。

主要行政人員簡介

陳家岳先生

董事 — 租務及銷售

陳先生現年六十三歲，於二零一三年加盟本集團出任董事 — 租務及銷售。陳先生負責制定及執行香港及內地物業租務及管理發展之策略及業務計劃。彼在房地產租務及銷售方面擁有逾三十年管理經驗。陳先生持加拿大艾伯塔大學商業學學士學位。彼為艾伯塔特許會計師公會註冊會計師、香港會計師公會註冊會計師及資深會員。

張啟華先生

助理董事 — 成本及監控

張先生現年五十五歲，於二零一三年加盟集團出任成本及監控總監，並於二零一四年獲委任為助理董事 — 成本及監控。張先生擁有逾三十年豐富的內地及香港成本及監控管理經驗。彼持有澳洲新南威爾斯大學建造管理學碩士學位。彼亦為香港註冊專業測量師（工料測量）、香港營造師學會資深會員、英國特許建造學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、英國特許仲裁學會會員及英國造價工程師學會會員。彼亦為深圳市造價工程師協會榮譽會員及持有中國註冊造價工程師資格。

蔡碧林女士

公司秘書、總法律顧問及助理董事 — 集團事務

蔡女士現年四十五歲，於二零一一年加入集團為公司秘書、總法律顧問及助理董事 — 集團事務，負責管理本集團的公司秘書、法律及人力資源及培訓的職務。彼於加盟本集團前曾於另外兩間香港聯合交易所有限公司上市公司擔任法律主管及公司秘書多年。蔡女士為香港執業律師，並持有香港中文大學之工商管理碩士學位及香港大學之法學士學位。

關則輝先生

助理董事 — 集團傳訊

關先生現年五十六歲，於二零一一年加盟集團出任助理董事 — 集團傳訊。關先生擁有三十年任職於公共關係及集團事務的經驗。彼持有加拿大西安大略大學行政人員工商管理碩士學位及香港大學文學士學位。



梁鼎新先生

助理董事 — 項目建設

梁先生現年五十五歲，於二零一四年加盟集團出任助理董事 — 項目建設。梁先生擁有逾三十年於中國內地及海外之項目發展及管理的經驗。彼持有香港大學建築策劃管理學研究文憑、加拿大麥基爾大學建築學學士及建築學理學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及擁有中華人民共和國一級註冊建築師資格。

梁煥添先生

助理董事 — 項目發展

梁先生現年四十八歲，於二零零七年加盟集團出任高級經理 — 項目建設，並於二零一一年獲委任為助理董事 — 項目發展。梁先生擁有逾二十年任職顧問公司及於內地發展項目之工程設計的經驗。彼持有香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會之會員及建築物條例之認可人士。

勞建亮先生

助理董事 — 項目建設

勞先生現年五十五歲，於二零一三年加盟集團出任助理董事 — 項目建設。勞先生擁有逾二十五年任職顧問公司及地產發展商之建築設計及項目管理的經驗。彼持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理學碩士學位、香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、建築物條例認可人士及香港建築師學會會員。

呂幹威先生

助理董事 — 項目建設

呂先生現年五十歲，於二零一四年加盟集團出任助理董事 — 項目建設。呂先生擁有逾二十五年於香港、內地及海外之土地收購，項目發展及資產管理的經驗。彼持有英國華威大學工商管理學碩士學位，並為英國特許建造學會會員。

麥偉民先生

助理董事及集團財務總監

麥先生現年五十二歲，於二零一一年加盟集團出任助理董事及集團財務總監。彼擁有逾二十五年之財務、審計及公司秘書的經驗。麥先生持有英國華威大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會會員及英國公認會計師公會資深會員。

涂家輝先生

助理董事 — 租務及物業管理

涂先生現年五十二歲，於二零一五年加盟集團出任助理董事 — 租務及物業管理。涂先生擁有逾二十五年業務拓展的經驗。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學文學碩士學位及英國伯明翰大學商業學學士學位。

曾殿科先生

助理董事 — 集團審計總監

曾先生現年五十四歲，於二零一四年加盟集團出任助理董事 — 集團審計總監。曾先生擁有逾二十五年之財務、審計及風險管理的經驗。彼持有英國牛津大學工程科學文學碩士及學士學位。彼為香港會計師公會會員，英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國企業財務長公會會員。

甄婉兒女士

助理董事 — 租務及物業管理

甄女士現年四十八歲，於二零一四年加盟集團出任助理董事 — 租務及物業管理。甄女士擁有逾二十年房地產租務及管理經驗。彼持有香港大學文學士學位。

姚永聰先生

助理董事 — 租務及物業管理

姚先生現年四十五歲，於二零一一年加盟集團出任助理董事 — 集團審計，並於二零一三年獲委任為助理董事 — 租務及物業管理。姚先生擁有逾二十年任職於財務、內部審計及內地稅務的經驗。彼持有美國加州州立大學工商管理碩士學位及澳洲蒙納士大學經濟學學士學位。彼為澳洲公認執業會計師公會之公認執業會計師、香港會計師公會會員及內部審計師協會會員。



董事局欣然提呈截至二零一五年十二月三十一日止年度之董事局報告及已審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司投資物業以供收租、發展物業以供出售及租賃，以及停車場管理與物業管理。

財政年度內按經營分部分析之本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）收入及業績載於財務報表附註第三項內。

主要附屬公司及合營企業

主要附屬公司及合營企業，連同其營業及註冊成立地點、已發行股本／註冊資本等資料載於財務報表附註第三十四及三十五項內。

業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載於綜合財務報表第一百四十二至一百九十八頁內。

股息

董事現建議派發末期股息每股港幣五角八仙，連同於二零一五年九月三十日已派發之中期股息每股港幣一角七仙，截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年派息將合共為每股港幣七角五仙。擬派發之末期股息倘於二零一六年四月二十八日舉行之周年大會中獲股東通過，將於二零一六年五月十八日派發予二零一六年五月五日名列股東名冊之股東。

業務審視

有關本集團業務的中肯審視，及就集團年內表現以及業績和財務狀況相關重要因素的探討和分析，分別載於本年報第三十至七十一頁的「業務回顧」及第七十四至八十三頁的「財務回顧」。關於本公司面對的主要風險及不明朗因素的敘述已於本年報的不同部分披露，於第九十二至九十五頁的「風險管理」尤其詳盡。在二零一五年財政年度完結後發生，並且對公司有影響的重大事件（如有），其詳情已於以上篇章及財務報表附註中披露。本集團的業務展望則於本年報第三十至七十一頁的「業務回顧」內討論。

關於運用財務關鍵表現指標就本集團的表現所進行的分析，已在本年報第四至五頁的「財務摘要」及第七十四至八十三頁的「財務回顧」內提供。就公司的環境政策及表現的探討以及本公司與其主要持份者關係的說明則於本年報第八十六至九十一頁的「可持續發展」內提供。

本集團有適當的合規程序，以確保遵守（尤其是對其產生重大影響）有關法律及規例。董事局委派審核委員會檢視及監察本集團就遵守法律及規例要求之政策及常規。相關部門及員工會不時獲知悉有關法律及規例之任何新頒布或變動，以確保符合相關規定。有關合規的提示亦會在需要時定期發送。

本集團已制定系統及政策，以確保遵守對業務有重大影響之有關法律及規例，包括但不限於香港一手住宅物業銷售條例、競爭條例、個人資料（私隱）條例、最低工資條例、僱傭條例和職業安全及健康條例，以及中華人民共和國反壟斷法和反不正當競爭法。在企業層面上，本公司遵守上市規則、公司條例及證券條例的要求。



十年財務概覽

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債概覽載於第一百九十九頁內。

主要供應商及客戶

年內本集團五大供應商合共所佔之購貨額百分比及本集團五大客戶合共所佔之銷售貨品或提供服務的收入百分比各不超過本集團總購貨額及總收入百分之三十。

可分配儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分配予股東之儲備為港幣一百三十九億四千六百萬元（二零一四年：港幣七十二億一千六百萬元）。

捐款

年內本集團之捐款為港幣一千五百萬元（二零一四年：港幣二千二百萬元）。

銀行貸款及其他借貸

本集團於二零一五年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸情況載於財務報表附註第十七項內。

資本化之借貸支出

年內本集團資本化之借貸支出款項為港幣四億四千四百萬元（二零一四年：港幣七億六千六百萬元）。

集團主要物業

於二零一五年十二月三十一日本集團主要物業之詳情載於第六十八至七十一頁內。

股本

年內因根據本公司之股份期權計劃行使股份期權而發行了一千一百八十六萬六千股（二零一四年：六百四十一萬四千股）之繳足股份，總代價為港幣二億五百三十萬九千七百六十元（二零一四年：港幣七千一百一十三萬六千五百二十元）。

年內本公司已發行之股份詳情載於財務報表附註第二十項內。

股票掛鈎協議

除已披露本公司之股份期權計劃外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

股份期權計劃之詳情載於財務報表附註第二十五項及以下篇章內。

董事

年內及截至本報告日之董事名單為：

陳啟宗先生

陳南祿先生

夏佳理先生

廖柏偉教授

何潮輝先生

袁偉良先生

陳嘉正博士

張信剛教授（於二零一五年四月十七日獲委任）

馮婉眉女士（於二零一五年五月五日獲委任）

何孝昌先生

殷尚賢先生（於二零一五年四月二十九日辭任）

鄭漢鈞博士（於二零一五年四月二十九日辭任）

陳樂怡女士（於二零一五年五月十八日離世）

現任董事之簡歷載於第一百二十二至第一百二十六頁內，彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第七項內。

陳嘉正博士於二零一五年十二月二十四日，由非執行董事調任為獨立非執行董事。



馮婉眉女士乃於二零一五年五月五日獲委任為獨立非執行董事，故遵照組織章程細則第九十四條規定將於應屆周年大會上告退，惟願參與候選連任。

遵照組織章程細則第一百零三及一百零四條規定，陳南祿先生、廖柏偉教授及何潮輝先生將於應屆周年大會上輪值告退。陳南祿先生及何潮輝先生願參與候選連任。廖柏偉教授將不再參與候選連任為董事，並將於應屆周年大會完結後退任，以投放更多時間於其他事務。

於年內及直至本報告日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的名單，載於本公司網站<http://www.hanglung.com>之「投資者關係」項下的「企業管治」內。

董事之服務合約

擬於應屆周年大會上參與候選連任之董事並無與本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司訂立於一年內倘終止須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事於交易、安排或合約中的權益

除已披露外，於年內任何時間或年結日，董事或其關連實體並無在本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司之任何與本集團業務有關的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

彌償保證

根據組織章程細則的規定，公司的每位董事或其他高級人員就履行其職務或與此有關方面蒙受或產生之所有損失或責任，在公司條例之規限下均有權自本公司之資產中獲得彌償。本公司已為本集團董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據證券條例第XV部或根據標準守則須知會本公司及聯交所，或根據證券條例第三百五十二條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事於二零一五年十二月三十一日持有本公司及其相聯法團（定義見證券條例）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	本公司 (好倉)			恒隆集團有限公司 (好倉)		
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註1)	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註2)
陳啟宗	個人	16,330,000	0.36	27,490,000	5,090,000	0.38	6,700,000
陳南祿	個人	-	-	21,500,000	-	-	-
夏佳理	個人及公司	724,346	0.02	-	1,089,975	0.08	-
廖柏偉	個人及家屬	100,000	-	-	-	-	-
何潮輝	-	-	-	-	-	-	-
袁偉良	個人	-	-	24,320,000	-	-	-
陳嘉正	-	-	-	-	-	-	-
張信剛	-	-	-	-	-	-	-
馮婉眉	-	-	-	-	-	-	-
何孝昌	個人	-	-	10,450,000	-	-	-



附註

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於二零零二年十一月二十二日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2015年 1月1日	年內行使	於2015年 12月31日			
11/20/2006	陳啟宗	2,000,000	2,000,000	–	\$17.14	11/20/2007 : 10% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016
08/21/2007	陳啟宗	3,640,000	–	3,640,000	\$25.00	08/21/2008 : 10% 08/21/2009 : 20% 08/21/2010 : 30% 08/21/2011 : 40%	08/20/2017
	袁偉良	3,510,000	–	3,510,000			
08/21/2007	陳啟宗	5,600,000	–	5,600,000	\$25.00	08/21/2009 : 10% 08/21/2010 : 20% 08/21/2011 : 30% 08/21/2012 : 40%	08/20/2017
	袁偉良	5,400,000	–	5,400,000			
09/01/2008	何孝昌	300,000	–	300,000	\$24.20	09/01/2010 : 10% 09/01/2011 : 20% 09/01/2012 : 30% 09/01/2013 : 40%	08/31/2018
12/31/2008	陳啟宗	9,240,000	9,240,000	–	\$17.36	12/31/2010 : 10% 12/31/2011 : 20% 12/31/2012 : 30% 12/31/2013 : 40%	12/30/2018
	袁偉良	8,910,000	–	8,910,000			
	何孝昌	300,000	–	300,000			
02/08/2010	陳啟宗	6,500,000	–	6,500,000	\$26.46	02/08/2012 : 10% 02/08/2013 : 20% 02/08/2014 : 30% 02/08/2015 : 40%	02/07/2020
	袁偉良	6,500,000	–	6,500,000			
07/29/2010	陳南祿	10,000,000	–	10,000,000	\$33.05	07/29/2012 : 10% 07/29/2013 : 20% 07/29/2014 : 30% 07/29/2015 : 40%	07/28/2020
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	–	2,000,000	\$36.90	09/29/2012 : 10% 09/29/2013 : 20% 09/29/2014 : 30% 09/29/2015 : 40%	09/28/2020
06/13/2011	陳啟宗	4,500,000	–	4,500,000	\$30.79	06/13/2013 : 10% 06/13/2014 : 20% 06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	06/12/2021
	陳南祿	4,500,000	–	4,500,000			
	何孝昌	3,000,000	–	3,000,000			

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動 (續)

(ii) 於二零一二年四月十八日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數		每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2015年 1月1日	年內行使			
#06/04/2013	陳啟宗	4,500,000	–	4,500,000	06/04/2015 : 10% 06/04/2016 : 20% 06/04/2017 : 30% 06/04/2018 : 40%	06/03/2023
	陳南祿	4,500,000	–	4,500,000		
	何孝昌	3,000,000	–	3,000,000		
#12/05/2014	陳啟宗	2,750,000	–	2,750,000	12/05/2016 : 10% 12/05/2017 : 20% 12/05/2018 : 30% 12/05/2019 : 40%	12/04/2024
	陳南祿	2,500,000	–	2,500,000		
	何孝昌	1,850,000	–	1,850,000		

陳文博先生 (本公司之全職僱員及為一名本公司董事之聯繫人) 獲授予並持有股份期權，可按每股行使價港幣二十八元二角及港幣二十二元六角分別認購本公司二十萬股股份及十五萬股股份。

2. 根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃的期權變動

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數		每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2015年 1月1日	年內行使			
11/20/2006	陳啟宗	6,700,000	–	6,700,000	11/20/2007 : 10% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016

除以上所披露外，董事並無於二零一五年十二月三十一日持有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於年內任何時間，本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司並無作出任何安排使董事 (包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女) 可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。



主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券條例第三百三十六條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及依據證券條例第 XV 部須披露其權益之其他人士於二零一五年十二月三十一日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或相關股份數目		已發行股份數目之百分比	
		(好倉)	(淡倉)	(好倉)	(淡倉)
陳譚慶芬	1	2,470,309,340	–	54.93	–
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited (前稱 Cole Enterprises Holdings Limited)	1	2,470,309,340	–	54.93	–
Merssion Limited	1	2,470,309,340	–	54.93	–
恒隆集團有限公司	2	2,441,976,240	–	54.30	–
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	–	30.60	–
Purotat Limited	3	354,227,500	–	8.55	–

附註

1. 此等股份與一信託基金所持有之股份為同一批股份。陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人。Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 為該信託基金之受託人。Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 及 Merssion Limited 持有恒隆集團百分之三十六點七九之權益。恒隆集團及其附屬公司所持有之股份已包括在上述二十四億七千三十萬九千三百四十股股份之數目內。
2. 此等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有，因此，恒隆集團被視為於該等股份中擁有權益。
3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括在上述由恒隆集團所持有之二十四億四千一百九十七萬六千二百四十股股份之數目內。

除以上所披露外，於二零一五年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何其他權益，而須記錄於根據證券條例第三百三十六條規定須予備存之登記冊內。

關連人士交易

有關陳譚慶芬女士及袁偉良先生(本公司及恒隆集團之關連人士)分別以代價港幣九千九百四十萬零六千一百二十六元及港幣一億四千零一十二萬元購買君臨天下數個單位及車位之關連交易已於二零一五年一月完成。關連交易之詳情已載於日期為二零一四年十一月二十五日本公司與恒隆集團之聯合公布內。

在日常業務中進行的重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第二十六項內。除以上所披露外，該等關連人士交易並不構成上市規則的須予披露關連交易。

管理合約

年內本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

購回、出售或贖回上市證券

年內本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

企業管治

本公司之企業管治常規載於第九十六至一百一十九頁之企業管治報告內。

核數師

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。本公司將於應屆周年大會上提出決議案，建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，直至下屆周年大會結束為止。

承董事局命

公司秘書

蔡碧林

香港，二零一六年一月二十八日



獨立核數師報告致恒隆地產有限公司成員

(在香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第一百四十二頁至第一百九十八頁恒隆地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表,截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《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必需的內部控制負責。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審計對該等綜合財務報表發表意見。我們按照香港《公司條例》第405條的規定,僅向整體成員報告。除此之外,我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該風險時,核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一六年一月二十八日

財務報表

142	綜合損益表
143	綜合損益及其他全面收入表
144	綜合財務狀況表
145	綜合權益變動表
146	綜合現金流量表
147	財務報表附註
147	1. 主要會計政策
159	2. 會計政策之變動
159	3. 收入及分部資料
161	4. 其他虧損淨額
162	5. 利息收入淨額
162	6. 除稅前溢利
163	7. 董事及高級管理人員之酬金
165	8. 綜合損益表內之稅項
166	9. 股息
167	10. 每股盈利
168	11. 物業、廠房及設備
172	12. 合營企業權益
172	13. 其他資產
173	14. 現金及銀行存款
174	15. 應收賬款及其他應收款
174	16. 待售物業
175	17. 銀行貸款及其他借貸
176	18. 應付賬款及其他應付款
176	19. 於綜合財務狀況表上之稅項
178	20. 股本
179	21. 儲備
181	22. 非控股權益
182	23. 來自經營業務之現金
182	24. 承擔
183	25. 僱員福利
187	26. 關連人士交易
187	27. 財務風險管理目標及政策
191	28. 重要會計估計及判斷
192	29. 財務狀況表(公司)
193	30. 附屬公司權益
193	31. 最終控股公司
193	32. 會計政策之未來變動
193	33. 核准財務報表
194	34. 主要附屬公司
198	35. 合營企業

142 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	附註	2015	2014
收入	3(a)	8,948	17,030
直接成本及營業費用		(2,400)	(4,022)
毛利		6,548	13,008
其他虧損淨額	4	(15)	(2)
行政費用		(655)	(644)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		5,878	12,362
投資物業之公平值淨增加	11	631	1,705
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		6,509	14,067
利息收入		1,119	924
財務費用		(1,041)	(671)
利息收入淨額	5	78	253
應佔合營企業溢利	12	75	75
除稅前溢利	3(a) 及 6	6,662	14,395
稅項	8(a)	(1,117)	(2,242)
年度溢利		5,545	12,153
應佔年度溢利			
股東	21	5,092	11,704
非控股權益	22	453	449
		5,545	12,153
每股盈利	10(a)		
基本		\$1.13	\$2.61
攤薄		\$1.13	\$2.61

財務報表附註乃本財務報表之一部分。年內股東應佔股息詳列於附註9。

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	附註	2015	2014
年度溢利		5,545	12,153
其他全面收入	8(d)		
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		(5,730)	(794)
年度全面收入總額		(185)	11,359
應佔年度全面收入總額：			
股東		(282)	10,929
非控股權益		97	430
		(185)	11,359

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

144 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

以港幣百萬元計算	附註	2015	2014
非流動資產			
物業、廠房及設備			
投資物業		129,425	120,137
發展中投資物業		16,709	25,611
其他物業、廠房及設備		336	300
	11	146,470	146,048
合營企業權益	12	1,241	1,205
其他資產	13	4	6
遞延稅項資產	19(b)	11	12
		147,726	147,271
流動資產			
現金及銀行存款	14	31,289	39,946
應收賬款及其他應收款	15	1,173	1,916
待售物業	16	3,830	4,046
		36,292	45,908
流動負債			
銀行貸款及其他借貸	17	4,693	5,657
應付賬款及其他應付款	18	6,806	7,906
應付稅項	19(a)	501	1,581
		12,000	15,144
流動資產淨值			
		24,292	30,764
資產總值減流動負債			
		172,018	178,035
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	17	28,078	29,441
遞延稅項負債	19(b)	9,048	9,591
		37,126	39,032
資產淨值			
		134,892	139,003
資本及儲備			
股本	20	39,903	39,663
儲備	21	89,086	92,664
股東權益		128,989	132,327
非控股權益	22	5,903	6,676
總權益			
		134,892	139,003

陳南祿
董事總經理

何孝昌
執行董事

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	股東權益				非控股 權益 (附註22)	總權益
	股本 (附註20)	其他儲備 (附註21)	保留溢利 (附註21)	總額		
於二零一四年一月一日	4,479	43,944	76,111	124,534	6,633	131,167
於二零一四年三月三日過度到無面值制度 (註20(a))	35,100	(35,100)	-	-	-	-
年度溢利	-	-	11,704	11,704	449	12,153
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(775)	-	(775)	(19)	(794)
年度全面收入總額	-	(775)	11,704	10,929	430	11,359
上年度末期股息	-	-	(2,601)	(2,601)	-	(2,601)
本年度中期股息	-	-	(763)	(763)	-	(763)
發行股份	84	(13)	-	71	-	71
僱員股權費用	-	95	62	157	-	157
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(387)	(387)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	39,663	8,151	84,513	132,327	6,676	139,003
年度溢利	-	-	5,092	5,092	453	5,545
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(5,374)	-	(5,374)	(356)	(5,730)
年度全面收入總額	-	(5,374)	5,092	(282)	97	(185)
上年度末期股息	-	-	(2,646)	(2,646)	-	(2,646)
本年度中期股息	-	-	(765)	(765)	-	(765)
發行股份	240	(35)	-	205	-	205
僱員股權費用	-	107	43	150	-	150
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(870)	(870)
於二零一五年十二月三十一日	39,903	2,849	86,237	128,989	5,903	134,892

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

146 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	附註	2015	2014
經營活動			
來自經營業務之現金	23	7,613	16,559
已付稅項			
已付香港利得稅		(1,467)	(684)
已付中國所得稅		(686)	(513)
來自經營活動之現金淨額		5,460	15,362
投資活動			
購置物業、廠房及設備		(6,180)	(5,301)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		96	5
已收利息		1,076	908
已收合營企業股息		39	30
應付合營企業款項之減少		-	(88)
非上市投資償還貸款		2	2
於三個月後到期的銀行存款之(增加)/減少		(4,367)	498
用於投資活動之現金淨額		(9,334)	(3,946)
融資活動			
新增銀行貸款及其他借貸所得款項		3,854	9,988
償還銀行貸款		(5,682)	(9,872)
行使股份期權所得款項		205	71
已付利息及其他借貸費用		(1,427)	(1,138)
已付股息		(3,411)	(3,364)
已付非控股權益股息		(870)	(387)
用於融資活動之現金淨額		(7,331)	(4,702)
現金及現金等價物之(減少)/增加		(11,205)	6,714
匯率變動之影響		(1,812)	(588)
於一月一日之現金及現金等價物		39,887	33,761
於十二月三十一日之現金及現金等價物	14	26,870	39,887

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務報表附註

(以港幣為單位)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》(「HKFRSs」)編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒佈之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「HKASs」)及詮釋、香港公認會計原則亦符合香港《公司條例》之適用規定，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)之適用披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之HKFRSs。此等準則在本集團及本公司當前之會計期間開始生效或可供提前採用。首次採用此等變動所引致本集團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2。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則、修訂本或詮釋(附註32)。

(b) 財務報表編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業之權益。

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

為編製符合HKFRSs之財務報表，管理層須對影響政策之應用、資產負債及收支列報作出判斷、估計及假設。有關估計及相關之假設乃根據過往經驗，以及多項在當時情況下相信屬合理之其他因素而作出，有關結果構成在未能依循其他途徑即時確切得知資產與負債賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與此等估計或有不同。

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。

管理層在應用HKFRSs時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要原因於附註28論述。

1 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益

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（由本集團及其他人士持有）。

於附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日已包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘及交易，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，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之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之部分。

非控股權益為非本集團直接或透過附屬公司間接擁有權益所佔之附屬公司的資產淨值部分。就此而言，本集團並未向該等權益持有人同意任何附加條款致使本集團整體須就此等權益承擔按財務負債定義的合約責任。於綜合財務狀況表內，非控股權益與本公司股東權益分別於權益內呈列。非控股權益應佔本集團期內業績按非控股權益及股東權益應佔期內損益總額及全面收入總額的分配於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內呈列。

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平值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公平值，或（如適用）按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬（附註1(j)）。

1 主要會計政策 (續)

(d) 合營企業

合營企業為本集團或本公司及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

本集團於合營企業之權益乃以權益法在綜合財務報表內列賬，初步以成本入賬，其後按本集團應佔合營企業之淨資產於收購後之改變作出調整。綜合損益表包括本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之本期業績，而本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之其他全面收益於綜合損益及其他全面收入表內確認。

當本集團對合營企業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，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，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。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之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的公平值。

本集團與其合營企業之間交易所產生之未變現溢利或虧損，均按本集團於合營企業所佔之權益比例抵銷；但如未變現虧損證明所轉讓資產已出現減值，則會即時在損益中確認該虧損。

在本公司之財務狀況表內，合營企業之投資乃按成本值減任何減值虧損列賬（附註1(j)）。

(e) 商譽

商譽是指企業合併之成本超過本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債之公平值中所佔部分之差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試（附註1(j)）。

本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債的公平值中所佔部分，超過企業合併之成本部分，會當作為議價收購即時在損益中確認。

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽於出售時計入損益內。

1 主要會計政策 (續)

(f) 物業

1. 投資物業及發展中投資物業

投資物業是根據租賃權益擁有或持有，用作賺取租金收入及/或資本增值之土地及/或樓宇。當中包括現時持有但未確定將來用途之土地及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業之物業。

投資物業以公平值入賬，除非物業於結算日仍在興建或發展而物業的公平值在當時不能可靠計量。因公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為損益。投資物業之租金收入如附註1(q)所述入賬。

倘本集團根據營業租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及/或作資本增值，該權益則按不同的物業而分類及入賬為投資物業。任何已分類為投資物業的物業權益乃分類為猶如根據融資租賃持有的權益，相同的會計政策亦適用於根據融資租賃持有的其他投資物業的權益。應付租金如附註1(g)所述入賬。

2. 待售發展中物業

待售發展中物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地購買成本、發展成本、資本化之借貸成本(附註1(o))及其他直接開支之總和。可變現淨值乃估計物業售價扣除估計落成成本及出售物業涉及之費用。

3. 待售已建成物業

待售已建成物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未出售單位應佔之比例攤分總發展成本，包括資本化借貸(附註1(o))成本而釐定。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價減出售物業涉及之費用。

(g) 其他物業、廠房及設備

1. 其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(附註1(j))。報廢或處置其他物業、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損益中確認。

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他物業、廠房及設備 (續)

2. 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) 租予本集團之資產分類

分類乃評估有關安排的實質內容後釐定，而不論有關安排是否具備租約的法律形式。由承租人承擔資產擁有權之絕大部分風險及利益之資產租約均列為融資租約，而租賃人未有把資產擁有權之全部風險及利益轉移之資產租約則列為營業租約，但下列情況除外：

- 以營業租約持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業會逐項劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租約持有一致；及
- 以營業租約持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上之建築物之公平值分開計量之土地，是按以融資租約持有方式入賬；但清楚地以營業租約持有之建築物除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 根據融資租約購入之資產

如本集團根據融資租約購入資產之使用權，則所租賃資產之公平值或有關資產之最少應付租金之現值兩者之較低者計入物業、廠房及設備，而相應之負債在扣除融資費用後，列作融資租約承擔入賬。折舊是在相關之租約期內或資產之可使用年期（如本公司或本集團可能取得資產之擁有權）內撇銷資產成本或估值之比率計提；有關之資產可使用年期載列於附註1(h)。減值虧損如附註1(j)所述入賬。包含在租金內之融資費用於租約期內在損益內扣除，使每個會計期間之融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生之會計期間作為開支撇銷。

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他物業、廠房及設備 (續)

2. 租賃資產 (續)

(iii) 營業租賃費用

如果本集團是以營業租賃獲得資產之使用權，則根據租約作出之付款在租約期內所涵蓋之會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲之租金優惠在損益中確認為淨租金總額之不可分割組成部分。或然租金在其產生之會計期間內在損益列支。

(h) 折舊

1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

2. 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備之折舊乃將成本值減其估計剩餘價值（如有），按下列預計可使用年期以直線法撇銷：

樓宇	五十年或地契尚餘年期（取較短者）
傢俬及設備	四至二十年
車輛	五年

(i) 衍生金融工具

衍生金融工具以公平值初始確認。本集團會於報告期末重新計量公平值，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。然而，如屬符合現金流量套期會計條件或用作對境外經營的淨投資套期的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據套期項目的性質確認。

(j) 資產減值

本集團於每個結算日均對流動或非流動資產（以重估值列賬之物業除外）進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

如有任何此類證據存在，減值虧損則會按以下方式釐定及確認：

- 就以攤銷成本列賬之流動應收款而言，當貼現之影響重大時，減值虧損按客觀減值證據確認及以資產之賬面值與以金融資產初始實際利率貼現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。減值之客觀證據包括本集團所注意到有關對資產之預計未來現金流量有影響之事件（例如債務人之重大財政困難）之可觀察數據。倘減值虧損在其後期間減少，則減值虧損會於損益撥回。減值虧損之撥回不應使資產之賬面值超過其在以往年度並無確認任何減值虧損而釐定之數額。

應收款之可收回性被視為可疑，但不是可能性極低，減值虧損會採用準備賬來列賬。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收款，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會撥回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益確認。

- 就其他非流動資產，可收回金額為其公平值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。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。凡賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中確認為開支。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。有關商譽之減值虧損將不予撥回。

(k) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後按實際利率法入賬的攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後入賬（附註1(j)）；但如應收款為免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後入賬（附註1(j)）。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭之現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，及短期而高流動性之投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部分之銀行透支。

1 主要會計政策 (續)

(m) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(n) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初次確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，成本與贖回價值間之差額以實際利率法按借貸年期於損益內確認。

(o) 借貸成本

收購、興建或製造之資產因需較長時間方可用作擬定用途或可供出售之直接相關借貸成本資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

在合資格資產之開支及借貸成本開始產生時，以及將該資產投入擬定用途或出售所需之籌備工作正在進行，即開始將借貸成本資本化，作為合資格資產的成本之一部分。當將合資格資產投入擬定用途或出售所需之大部分籌備工作被中斷或完成時，借貸成本資本化則被暫停或終止。

(p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

1. 已發出財務擔保

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。

當本公司發出財務擔保，該擔保的公平價值最初確認為應付賬款及其他應付款內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公平值，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。

1 主要會計政策 (續)

(p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債 (續)

1. 已發出財務擔保 (續)

最初以遞延收入入賬的擔保金額按擔保條文於損益內攤銷，作為提供財務擔保之收入。此外，倘若(i)擔保合約持有人很可能要求本公司履行擔保合約；及(ii)向本公司索償的款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內的擔保金額(即最初確認的金額減累計攤銷)，則須按附註1(p)(2)方法計提撥備。

2. 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及付出經濟利益，並可作出可靠的估計，則須就未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。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，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(q) 收入確認

收入按已收或應收款之代價之公平值計算。於經濟利益可能會流入本集團，而收入及成本(如適用)能可靠地計算時，收入乃按以下方式於損益內確認：

1. 銷售物業

建成物業之銷售收入乃於簽訂買賣協議或相關政府部門發出入伙紙(以較遲者為準)時確認，其時該物業擁有權之風險及回報已轉至買方。

2. 租金收入

營業租賃所得租金收入及按個別租約之年期以直線法確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的方式予以確認。所給予之租賃獎勵按其作為組成應收租賃淨付款總額之組成部分於損益中確認。或然租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

3. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

1 主要會計政策 (續)

(q) 收入確認 (續)

4. 股息

股息於收款權確立時確認。

(r) 稅項

本年度所得稅包括本年稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在其他全面收益確認或在權益內直接確認的項目之相關的稅項亦應分別記入其他全面收益或在權益內直接確認外，其他本年度稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益確認。

本年稅項指期內就應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算之預期應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時差異產生，而暫時差異乃資產及負債在財務報表上的賬面值與這些資產及負債的納稅基礎兩者之差異。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅項虧損及未使用的稅項抵免。

除若干有限的特別情況外，所有遞延稅項負債，以及未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產均予確認。確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況，包括不可扣稅的商譽所產生的暫時差異，以及不影響會計或應課稅溢利的資產及負債之初始確認，以及有關於附屬公司之投資之暫時差異（就可課稅差異而言，則本集團可控制撥回時間及差異於可見將來或不能撥回，或就可扣減差異而言，則除非差異可於未來撥回）。

當投資物業及發展中投資物業根據附註1(f)(1)所載按公平價值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新審閱遞延稅項資產的賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產予以扣減。若日後可能出現足夠的應課稅溢利時，則有關扣減予以轉回。

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

1 主要會計政策 (續)

(s) 外幣換算

在本集團各公司之財務報表中之項目乃以最能反映與該公司相關的實質經濟狀況及事務之貨幣（「功能貨幣」）計算。本集團財務報表乃以港幣列報。

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損均於損益確認。

外幣結餘之以歷史成本值列賬的非貨幣性資產及負債是按交易當日之兌換率折算。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平值之兌換率折算。

海外業務之業績按與交易日匯率相若之匯率換算為港幣。財務狀況表之項目則按結算日之匯率換算為港幣。所產生之匯兌差額於其他全面收益確認，以及於權益中之匯兌儲備累計。

於出售海外業務時，當出售損益確認時，該海外業務有關之累計匯兌差額將由權益項下重新分類至損益。

(t) 關連人士

1. 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。

2. 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

1 主要會計政策 (續)

(t) 關連人士 (續)

- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 該實體受於附註1(t)(1)所述的人士控制或受共同控制。
- (vii) 於附註1(t)(1)(i)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。
- (viii) 向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務的實體或作為其一部分的任何集團成員公司。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(u) 分部報告

經營分部的呈報形式與提供予本集團的最高執行管理層供其分配資源、評估本集團不同業務或地域分佈的表現而作出的內部財務報告一致。就披露資料而言，可呈報分部可由一個或多個經營分部（該等分部因具備相類似的經濟特點及規管環境的性質而可予合併），或單一經營分部（因不能合併或超逾數量限額而單獨披露）組成。

(v) 僱員福利

1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、非貨幣性福利成本及對界定供款退休計劃之供款（包括於內地及香港根據有關法例應付之款項）乃於本集團僱員提供有關服務之期內計提。

2. 股權支付

授予僱員之股份期權之公平值乃計及授出期權之條款及條件於授出日期計算，並依據期權將歸屬的可能性根據歸屬期按直線法列作開支，相應增加乃於權益（僱員股份補償儲備）中予以確認。

本公司在歸屬期內檢討預期歸屬之股份期權數目。已於以往年度確認之累計公平價值之任何所產生調整會在檢討當年在損益中列支/計入（若原來之僱員支出符合確認為資產的資格除外），並在僱員股份補償儲備作出相應調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權之實際數目（同時對僱員股份補償儲備作出相應調整）。

1 主要會計政策 (續)

(v) 僱員福利 (續)

2. 股權支付 (續)

倘股份期權獲行使，則相關僱員股份補償儲備連同行使價一併轉撥至股本。倘期權到期或於歸屬期後失效，則相關僱員股份補償儲備直接轉撥至保留溢利。

2 會計政策之變動

香港會計師公會頒佈多項經修訂之 HKFRSs。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效。其中與本集團相關的修訂如下：

- 2010-2012年香港財務報告準則系列年度之改進
- 2011-2013年香港財務報告準則系列年度之改進

該兩項改進共修改九項會計準則及其他準則內的相應項目。當中香港會計準則第二十四號關聯方披露的「關聯方」定義擴大至包括向財報實體提供企業管理服務之管理公司，並需要披露相關服務開支。因本集團並未有接受任何管理公司所提供之企業管理服務，所以此修訂對本集團的關聯方披露並沒有任何影響。

3 收入及分部資料

本集團按其提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部分別是香港及內地的物業租賃，及香港的物業銷售。

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及內地的商舖、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。分部資產包括以公平值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。本集團管理層以集團為基礎監控及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債。

3 收入及分部資料 (續)

(a) 分部收入及業績

以港幣百萬元計算	收入		除稅前溢利	
	2015	2014	2015	2014
分部				
物業租賃				
– 內地	4,194	3,916	2,715	2,800
– 香港	3,557	3,300	2,989	2,789
	7,751	7,216	5,704	5,589
物業銷售				
– 香港	1,197	9,814	844	7,419
分部總額	8,948	17,030	6,548	13,008
其他虧損淨額			(15)	(2)
行政費用 (附註)			(655)	(644)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			5,878	12,362
投資物業之公平值淨增加			631	1,705
– 於香港之租賃物業			897	1,595
– 於內地之租賃物業			(266)	110
利息收入			1,119	924
財務費用			(1,041)	(671)
利息收入淨額			78	253
應佔合營企業溢利			75	75
除稅前溢利			6,662	14,395

附註：

行政費用包括股權費用港幣一億五千萬元 (二零一四年：港幣一億五千七百萬元)。股權費用為授予僱員的股份期權於歸屬期內之公平值的攤銷，本集團沒有因此產生現金流出。

3 收入及分部資料 (續)

(b) 分部總資產

以港幣百萬元計算	總資產	
	2015	2014
分部		
物業租賃		
– 內地	89,419	90,161
– 香港	58,202	56,818
	147,621	146,979
物業銷售		
– 香港	3,852	5,031
分部總額	151,473	152,010
合營企業權益	1,241	1,205
其他資產	4	6
遞延稅項資產	11	12
現金及銀行存款	31,289	39,946
總資產	184,018	193,179

4 其他虧損淨額

以港幣百萬元計算	2015	2014
出售投資物業收益	69	3
未實現財務衍生工具的公平值虧損 (附註)	(101)	–
匯兌收益/(虧損) 淨額	17	(5)
	(15)	(2)

附註：

財務衍生工具為貨幣掉期合約，其目的為按中期票據計劃所發行的美元債券固定匯率。

5 利息收入淨額

以港幣百萬元計算	2015	2014
銀行存款利息收入	1,119	924
借貸利息	1,398	1,337
其他借貸成本	87	100
借貸成本總額	1,485	1,437
減：借貸成本資本化（附註）	(444)	(766)
財務費用	1,041	671
利息收入淨額	78	253

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年百分之四點二（二零一四年：百分之三點八）之平均率資本化。

6 除稅前溢利

以港幣百萬元計算	2015	2014
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	216	1,802
職工成本，包括僱員股權費用港幣一億五千萬元 （二零一四年：港幣一億五千七百萬元）	1,323	1,158
折舊	51	49
核數師酬金		
– 核數服務	8	8
– 非核數服務	6	5
並已計入：		
投資物業之租金收入總額，已扣除直接支出港幣二十億四千七百萬元 （二零一四年：港幣十六億二千七百萬元），包括或然租金港幣三億元 （二零一四年：港幣二億九千一百萬元）	5,704	5,589

7 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括三名獨立非執行董事。該委員會向董事會提供有關獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事的薪酬福利。董事的酬金乃按照職責及問責範圍、執行董事的個別表現，經考慮本公司的表現及盈利、市場慣例及現行的業務狀況等而釐定。

(a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

以港幣百萬元計算

姓名	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌定花紅	本集團對 退休金計劃 之供款	2015	2014
執行董事						
陳啟宗	0.9	25.3	8.0	2.5	36.7	37.5
陳南祿	0.7	23.8	8.0	1.4	33.9	34.5
何孝昌	0.7	4.8	3.6	0.4	9.5	10.1
獨立非執行董事						
夏佳理	0.8	—	—	—	0.8	0.7
廖柏偉	0.7	—	—	—	0.7	0.9
何潮輝	0.9	—	—	—	0.9	0.9
袁偉良	0.7	—	—	—	0.7	0.7
陳嘉正（附註(c)） （於二零一四年 十月二十日獲委任）	0.8	—	—	—	0.8	0.1
張信剛 （於二零一五年 四月十七日獲委任）	0.6	—	—	—	0.6	—
馮婉眉 （於二零一五年 五月五日獲委任）	0.5	—	—	—	0.5	—
殷尚賢 （於二零一五年 四月二十九日辭任）	0.2	—	—	—	0.2	0.7
鄭漢鈞 （於二零一五年 四月二十九日辭任）	0.3	—	—	—	0.3	0.9
陳樂怡 （於二零一五年 五月十八日離世）	0.3	—	—	—	0.3	0.9
2015	8.1	53.9	19.6	4.3	85.9	87.9
2014	8.1	51.5	24.5	3.8	87.9	

7 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，三位（二零一四年：三位）為本公司現任董事及有關其餘二位（二零一四年：二位）人士之酬金如下：

以港幣百萬元計算	2015	2014
薪金、津貼及實物利益	8.6	8.0
酌定花紅	2.7	2.7
本集團對退休金計劃之供款	0.4	0.3
	11.7	11.0

以上兩位（二零一四年：兩位）人士之酬金介乎以下酬金範疇：

	人數	
	2015	2014
\$4,000,001 – \$4,500,000	–	1
\$4,500,001 – \$5,000,000	1	–
\$6,500,001 – \$7,000,000	1	1
	2	2

(c) 陳嘉正博士於二零一五年十二月二十四日起由非執行董事調任為獨立非執行董事。

(d) 除以上酬金外，若干董事根據本公司及其最終控股公司恒隆集團有限公司的股份期權計劃獲授予股份期權。本公司授出之股份期權詳情於附註25(b)披露。

(e) 截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，概無向上述董事及高級行政人員支付款項作為離職補償或招攬彼等加盟本集團。

8 綜合損益表內之稅項

(a) 綜合損益表內之稅項為：

以港幣百萬元計算	2015	2014
本年稅項		
香港利得稅	459	1,498
過往年度多提撥備	(7)	(31)
	452	1,467
中國所得稅	674	679
	1,126	2,146
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	(67)	28
其他源自及撥回暫時性差額	58	68
合計(附註19(b))	(9)	96
稅項支出總額	1,117	2,242

香港利得稅稅項撥備乃按年度內之估計應課稅溢利以百分之十六點五(二零一四年：百分之十六點五)計算。中國所得稅主要為中國企業所得稅按百分之二十五(二零一四年：百分之二十五)計算及中國預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從內地之外商投資企業獲取由二零零八年一月一日起產生之盈利所派發之股息均須按百分之五繳納預提所得稅。

(b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度之應佔合營企業稅項港幣一千二百萬元(二零一四年：港幣一千萬元)已計入應佔合營企業溢利內。

(c) 稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節：

以港幣百萬元計算	2015	2014
除稅前溢利	6,662	14,395
按除稅前溢利以適用稅率計算之稅項	1,293	2,596
非應課稅收入之稅項影響	(243)	(346)
非扣減支出之稅項影響	75	54
因已使用之稅務虧損及其他可扣減暫時性差異之稅項影響	(215)	(150)
未確認之稅務虧損之稅項影響	214	119
過往年度多提撥備	(7)	(31)
實際稅項支出	1,117	2,242

(d) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

9 股息

(a) 本年度股息

以港幣百萬元計算	2015	2014
已宣布及已派發中期股息每股港幣一角七仙(二零一四年：港幣一角七仙)	765	763
於結算日後擬派末期股息每股港幣五角八仙(二零一四年：港幣五角九仙)	2,608	2,646
	3,373	3,409

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息港幣二十六億四千六百萬元(根據每股港幣五角九仙並按派息日之已發行股份總數計算)，於本年度批准及派發(二零一四年內批准及派發的上年度末期股息：港幣二十六億一百萬元)。

10 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

以港幣百萬元計算	2015	2014
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (即股東應佔純利)	5,092	11,704
	股份數目	
以百萬股計算	2015	2014
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	4,489	4,483
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	2	3
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,491	4,486

(b) 股東應佔基本純利 (不包括投資物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及非控股權益) 之計算如下：

以港幣百萬元計算	2015	2014
股東應佔純利	5,092	11,704
投資物業之公平值變動之影響	(631)	(1,705)
相關遞延稅項之影響	(67)	28
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(16)	(25)
	(714)	(1,702)
非控股權益	9	20
	(705)	(1,682)
股東應佔基本純利	4,387	10,022

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2015	2014
基本	港元 0.98	港元 2.24
攤薄	港元 0.98	港元 2.23

11 物業、廠房及設備

以港幣百萬元計算	投資物業	發展中 投資物業	其他	合計
成本值或估值：				
於二零一四年一月一日	107,587	30,478	441	138,506
匯兌調整	(178)	(102)	(1)	(281)
添置	394	5,866	62	6,322
出售	(2)	–	(4)	(6)
公平值增加	1,705	–	–	1,705
轉入/(轉出)	10,631	(10,631)	–	–
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	120,137	25,611	498	146,246
匯兌調整	(3,988)	(1,257)	(12)	(5,257)
添置	487	4,540	96	5,123
出售	(27)	–	(4)	(31)
公平值淨增加	631	–	–	631
轉入/(轉出)	12,185	(12,185)	–	–
於二零一五年十二月三十一日	129,425	16,709	578	146,712
累計折舊：				
於二零一四年一月一日	–	–	152	152
本年度折舊	–	–	49	49
因出售撥回	–	–	(3)	(3)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	–	–	198	198
匯兌調整	–	–	(5)	(5)
本年度折舊	–	–	51	51
因出售撥回	–	–	(2)	(2)
於二零一五年十二月三十一日	–	–	242	242
賬面淨值：				
於二零一五年十二月三十一日	129,425	16,709	336	146,470
於二零一四年十二月三十一日	120,137	25,611	300	146,048
物業、廠房及設備之成本值或估值如下：				
二零一五年十二月三十一日				
估值	129,425	16,709	–	146,134
成本值	–	–	578	578
	129,425	16,709	578	146,712
二零一四年十二月三十一日				
估值	120,137	25,611	–	145,748
成本值	–	–	498	498
	120,137	25,611	498	146,246

11 物業、廠房及設備 (續)

(a) 物業公平值計量

(i) 公平值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公平值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，並根據 HKFRS 13「公平值之量計」所界定的公平值層級分類為三個級別。公平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，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，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平值，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平值。

以港幣百萬元計算	於二零一五年十二月三十一日之公平值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	129,425	-
發展中投資物業	-	-	16,709

以港幣百萬元計算	於二零一四年十二月三十一日之公平值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	120,137	-
發展中投資物業	-	-	25,611

按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時予以確認。年內，除價值港幣一百二十一億八千五百萬元的恒隆廣場•大連購物商場及市府恒隆廣場•瀋陽辦公樓於開業時由發展中投資物業轉撥至投資物業外（二零一四年：價值港幣一百零六億三千一百萬元的恒隆廣場•天津購物商場及恒隆廣場•無錫辦公樓於開業時由發展中投資物業轉撥至投資物業），並無其他公平值層級的轉撥。

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一五年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市值基準進行估值。管理層已就估值假設及估值結果於各中期及年度報告日期與測量師進行討論。

11 物業、廠房及設備 (續)

(a) 物業公平值計量 (續)

(ii) 第二級公平值計量使用之估值方法及輸入元素

投資物業之公平值乃按收入資本化法估值，並參考現有之市場租金及資本化比率該等市場數據。

(iii) 第三級公平值計量的資料

位於內地的發展中投資物業之公平值乃按直接比較法估值，並參考市場上可比較之交易，計算假設物業落成時之公平值，及如適用，再扣減以下項目：

- 預計市場參與者需投入之開發成本使該物業可以落成；及
- 預計市場參與者就持有及發展該物業至落成時所需之邊際利潤。

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公平值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

本集團發展中投資物業預計總開發成本介乎港幣三十七億至港幣一百七十八億元（二零一四年：港幣三十九億至港幣二百二十億元）。有關預計成本與本集團內部按管理經驗及對市場認知而設定之預算大致相同。

年內該等第三級公平值計量金額的變動情況如下：

以港幣百萬元計算	發展中投資物業 — 內地	
	2015	2014
於一月一日	25,611	30,478
匯兌調整	(1,257)	(102)
添置	4,540	5,866
公平值增加	—	—
轉出至第二級	(12,185)	(10,631)
於十二月三十一日	16,709	25,611
已計入損益之全年收益總額	—	—

投資物業及發展中投資物業之公平值調整於綜合收益表中以「投資物業之公平淨值增加」一項列賬。

11 物業、廠房及設備 (續)

(b) 物業之賬面淨值分析如下：

以港幣百萬元計算	投資物業		發展中投資物業	
	2015	2014	2015	2014
香港長期地契	38,124	37,033	-	-
香港境外長期地契	-	-	824	849
香港中期地契	19,463	19,376	-	-
香港境外中期地契	71,838	63,728	15,885	24,762
	129,425	120,137	16,709	25,611

(c) 本集團其他物業、廠房及設備之賬面淨值包括位於香港以長期地契持有之土地及建築物港幣一千四百萬元(二零一四年：港幣一千四百萬元)以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物港幣六百萬元(二零一四年：港幣七百萬元)及以長期地契持有之土地及建築物港幣四千一百萬元(二零一四年：港幣四千六百萬元)。

物業租賃收益包括投資物業之租金收入總額港幣七十七億五千一百萬元(二零一四年：港幣七十二億一千六百萬元)。

(d) 本集團根據營業租賃出租其物業。該等租約一般初步為期二至五年，其中部分有權選擇續約，屆時重新協商所有條款。長期租約通常會訂明重新檢討或調整租金之條款，而本集團每年均有一定比例的租約期滿續約。若干租約包括或然租金，乃參照租戶之收入而釐定。

於結算日，本集團就投資物業及發展中投資物業，根據不可撤銷之營業租賃最少應收之未來租金總額如下：

以港幣百萬元計算	2015	2014
一年內	5,604	5,671
一年後但五年內	6,885	6,990
五年後	823	1,059
	13,312	13,720

12 合營企業權益

以港幣百萬元計算	2015	2014
應佔資產淨值 — 非上市股份	1,241	1,205

合營企業之詳細資料載於附註35。本集團於個別並不重大的合營企業之權益的合計相關財務資料概述如下：

以港幣百萬元計算	2015	2014
非流動資產	1,233	1,215
流動資產	45	22
非流動負債	(7)	(7)
流動負債	(30)	(25)
資產淨值	1,241	1,205

以港幣百萬元計算	2015	2014
收入	81	76
年度溢利及全面收入總額	75	75

13 其他資產

以港幣百萬元計算	2015	2014
貸款予非上市投資公司	4	6

14 現金及銀行存款

以港幣百萬元計算	2015	2014
定期存款	29,766	37,380
銀行存款	1,523	2,566
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	31,289	39,946
減：於三個月後到期的銀行存款	(4,419)	(59)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	26,870	39,887

於結算日，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年三點二厘（二零一四年：二點四厘）計息，其貨幣種類分佈如下：

以港幣百萬元計算	2015	2014
港幣等值：		
人民幣	30,102	35,515
港幣	1,181	4,425
美元	6	6
	31,289	39,946

本集團持有人民幣銀行存款以應付其於內地的發展項目持續的付款責任。

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項水平（二零一四年：淨現金水平）如下：

以港幣百萬元計算	2015	2014
銀行貸款及其他借貸（附註17）	32,771	35,098
減：現金及存款	(31,289)	(39,946)
淨債項/(淨現金)	1,482	(4,848)

15 應收賬款及其他應收款

(a) 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款賬齡分析（以到期日為基礎）如下：

以港幣百萬元計算	2015	2014
現期及一個月內	41	1,007
一至三個月	8	7
三個月以上	4	8
	53	1,022

呆壞賬債務餘額並不重大。本集團之信貸政策詳情載列於附註27(c)。

(b) 本集團之其他應收款包括港幣二億九千八百萬元（二零一四年：港幣三億一千七百萬元）於內地購買土地之押金。

16 待售物業

以港幣百萬元計算	2015	2014
位於香港之待售已建成物業 – 長期地契	1,810	1,810
位於香港之待售已建成物業 – 中期地契	2,020	2,236
	3,830	4,046

17 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

以港幣百萬元計算	2015	2014
銀行貸款 (附註(a))		
一年內或即期	4,696	5,657
一年後但二年內	1,873	4,249
兩年後但五年內	11,433	8,449
五年以上	2,264	4,296
	20,266	22,651
其他貸款 (附註(b))		
兩年後但五年內	810	375
五年以上	11,929	12,368
	12,739	12,743
	33,005	35,394
減：未攤銷之財務費用	(234)	(296)
銀行貸款及其他借貸總額	32,771	35,098
列入流動負債下一年內到期的款項	(4,693)	(5,657)
	28,078	29,441

附註：

(a) 年內，所有銀行貸款均按零點八厘至七點一厘（二零一四年：零點八厘至七點一厘）年利率計息。

本集團之若干借貸受到財務契約限制，該等財務契約要求本集團於任何時間之綜合有形資產淨值不得低於及借貸佔綜合有形資產淨值之比率不得高於規定水平。年內，本集團已完全遵守該等契約的要求。

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有港幣一百一十七億一千五百萬元（二零一四年：港幣一百八十一億三千九百萬元）未動用的銀行承諾信貸。

(b) 本公司之一間全資擁有的附屬公司設立一個價值三十億美元（二零一四年：三十億美元）之中期票據計劃（「計劃」）。於結算日，本集團在此計劃下發行票據，票據年利率為二點九五厘至四點七五厘（二零一四年：二點九五厘至四點七五厘）。

18 應付賬款及其他應付款

以港幣百萬元計算	2015	2014
應付款及應計費用(附註(a))	4,717	6,002
已收按金(附註(b))	2,089	1,904
	6,806	7,906

附註：

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項港幣五億三千三百萬元(二零一四年：港幣五億四千五百萬元)。

(b) 已收按金港幣十二億六千六百萬元(二零一四年：港幣十一億零三百萬元)預期於一年內不會償付。

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

以港幣百萬元計算	2015	2014
一個月內到期	2,094	4,297
三個月後到期	582	565
	2,676	4,862

19 於綜合財務狀況表上之稅項

(a) 本年稅項

以港幣百萬元計算	2015	2014
香港利得稅撥備	157	1,145
中國所得稅撥備	339	403
以往年度之應付香港利得稅	5	33
	501	1,581

(b) 遞延稅項

以港幣百萬元計算	2015	2014
遞延稅項負債	9,048	9,591
遞延稅項資產	(11)	(12)
遞延稅項負債淨額	9,037	9,579

19 於綜合財務狀況表上之稅項 (續)

(b) 遞延稅項 (續)

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債/(資產)的組成及年內之變動如下：

以港幣百萬元計算	折舊免稅額 多於相關 折舊	物業重估	因稅務虧 損產生之 將來得益	其他	總數
遞延稅項產生於：					
於二零一四年一月一日	1,245	8,123	–	149	9,517
於匯兌儲備內撥入	(7)	(27)	–	–	(34)
於損益內扣除/(撥入)(附註8(a))	89	28	(2)	(19)	96
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	1,327	8,124	(2)	130	9,579
於匯兌儲備內撥入	(57)	(475)	–	(1)	(533)
於損益內扣除/(撥入)(附註8(a))	90	(67)	–	(32)	(9)
於二零一五年十二月三十一日	1,360	7,582	(2)	97	9,037

「其他」主要包括就外商投資企業在內地之未分配利潤確認之相關遞延稅項負債。

(c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未就若干附屬公司營運期間出現的港幣二十八億一千七百萬元(二零一四年：港幣二十一億九千一百萬元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於二零一五年十二月三十一日，可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利仍不存在。此等香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並未逾時，而內地業務的稅務虧損則於相關會計年結日五年後逾時。

20 股本

本公司普通股之變動如下：

	2015		2014	
	股份數目 (百萬股)	股本金額 (百萬元)	股份數目 (百萬股)	股本金額 (百萬元)
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	4,485	39,663	4,479	4,479
根據股份期權計劃發行之股份	12	240	6	84
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度 (附註(a))	-	-	-	35,100
於十二月三十一日	4,497	39,903	4,485	39,663

附註(a)：

本公司已於二零一四年三月三日根據香港《公司條例》自動過渡至無面值制度。當日，股份溢價賬及資本贖回儲備已根據該條例附表11第37條撥歸股本內。這些變動不會對已發行股份的數目或任何成員的相對權利產生影響。自當日起，所有股本變動均根據該條例第4及第5部的規定作出。

21 儲備

(a) 集團

以港幣百萬元計算	其他儲備				總額	保留溢利	總儲備
	股份溢價	資本贖回儲備	匯兌儲備	僱員股份補償儲備			
於二零一四年一月一日	33,031	2,066	8,265	582	43,944	76,111	120,055
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度(附註20(a))	(33,034)	(2,066)	-	-	(35,100)	-	(35,100)
年度溢利	-	-	-	-	-	11,704	11,704
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	-	(775)	-	(775)	-	(775)
年度全面收入總額	-	-	(775)	-	(775)	11,704	10,929
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,601)	(2,601)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(763)	(763)
發行股份	3	-	-	(16)	(13)	-	(13)
僱員股權費用	-	-	-	95	95	62	157
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	-	-	7,490	661	8,151	84,513	92,664
年度溢利	-	-	-	-	-	5,092	5,092
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	-	(5,374)	-	(5,374)	-	(5,374)
年度全面收入總額	-	-	(5,374)	-	(5,374)	5,092	(282)
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,646)	(2,646)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(765)	(765)
發行股份	-	-	-	(35)	(35)	-	(35)
僱員股權費用	-	-	-	107	107	43	150
於二零一五年十二月三十一日	-	-	2,116	733	2,849	86,237	89,086

21 儲備 (續)

(a) 集團 (續)

本集團於二零一五年十二月三十一日的保留溢利包括港幣六億九千萬元 (二零一四年：港幣五億一千九百萬元) 的內地附屬公司之盈餘公積。

匯兌儲備包括換算和內地相關的附屬公司財務報表產生之匯兌差額。

誠如附註1(v)所述，僱員股份補償儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公平值。

(b) 公司

以港幣百萬元計算	其他儲備			總額	保留溢利	總儲備
	股份溢價	資本贖回儲備	僱員股份補償儲備			
於二零一四年一月一日	33,031	2,066	582	35,679	3,311	38,990
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度 (附註20(a))	(33,034)	(2,066)	–	(35,100)	–	(35,100)
年度溢利及全面收入總額	–	–	–	–	7,207	7,207
上年度末期股息	–	–	–	–	(2,601)	(2,601)
本年度中期股息	–	–	–	–	(763)	(763)
發行股份	3	–	(16)	(13)	–	(13)
僱員股權費用	–	–	95	95	62	157
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	–	–	661	661	7,216	7,877
年度溢利及全面收入總額	–	–	–	–	10,098	10,098
上年度末期股息	–	–	–	–	(2,646)	(2,646)
本年度中期股息	–	–	–	–	(765)	(765)
發行股份	–	–	(35)	(35)	–	(35)
僱員股權費用	–	–	107	107	43	150
於二零一五年十二月三十一日	–	–	733	733	13,946	14,679

於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備金總額為港幣一百三十九億四千六百萬元 (二零一四年：港幣七十二億一千六百萬元)。

21 儲備 (續)

資本管理

本集團的資本管理政策之首要目標為保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在較高借貸水平可能帶來的較佳股東回報與雄厚資本所帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應本集團之業務組合及經濟環境之變動對資本結構作出調整。

本集團透過檢討槓桿比率（淨債項股權比率及債項股權比率）及現金流量的需求，並考慮到其未來的財務承擔來監察其資本結構。淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權包括股東權益及非控股權益。

於二零一五年十二月三十一日本集團處於淨債項水平（附註14）。本集團之淨債項股權比率及債項股權比率分別為百分之一點一（二零一四年：不適用）及百分之二十四點三（二零一四年：百分之二十五點二）。本公司或其任何附屬公司並無受到外間實施資本需求之規限。

22 非控股權益

非控股權益為其他股東於本集團（於十二月三十一日）非全資擁有的附屬公司的股本權益及應佔溢利或虧損。非控股權益之變動詳情載於綜合權益變動表。

23 來自經營業務之現金

以港幣百萬元計算	2015	2014
除稅前溢利	6,662	14,395
調整：		
出售投資物業收益	(69)	(3)
未實現財務衍生工具的公平值虧損	101	–
銀行利息收入	(1,119)	(924)
財務費用	1,041	671
折舊	51	49
出售其他物業、廠房及設備虧損	2	1
投資物業之公平值之淨增加	(631)	(1,705)
應佔合營企業溢利	(75)	(75)
僱員股權費用	150	157
待售物業之減少	170	1,689
應收賬款及其他應收款之減少	746	963
應付款及應計費用之增加	330	1,192
已收按金之增加	254	149
來自經營業務之現金	7,613	16,559

24 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

以港幣百萬元計算	2015	2014
已簽約	1,539	3,445
已授權但尚未簽約	37,850	43,132
	39,389	46,577

上述承擔主要包括就本集團於內地多個城市發展之投資物業將產生之土地成本及建築相關成本。

25 僱員福利

(a) 退休福利

本集團已為其僱員設立界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由一間獨立公司受託人掌管，並由專業基金經理管理，與本集團之資產分開處理。

僱主及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資而有所不同。當僱員於可全數獲得本集團供款前退出該計劃，其遭沒收之供款將付還給本集團（二零一四年：沒收之供款撥入計劃基金之儲備內）。本集團於年內之供款總額為港幣二千六百萬元（二零一四年：港幣二千三百萬元），而付還給本集團之沒收供款金額總數為港幣一百萬元（二零一四年：撥入儲備金之沒收供款金額總數為港幣二百萬元）。

一項集成信託強制性公積金計劃（「強積金計劃」）已成立，並交由獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入（上限為港幣三萬元）之百分之五作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於年內作出之強積金供款總額為港幣六百萬元（二零一四年：港幣五百萬元）。

由於本集團之退休金計劃乃一項獲豁免於強積金條例的職業退休計劃（「職業退休計劃」），職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同，而新僱員可一次性選擇參與職業退休計劃或強積金計劃。

本公司在內地經營業務之附屬公司，其僱員乃中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（「中國退休福利計劃」）之成員。該等內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等內地附屬公司於本年內作出之供款總額為港幣四千九百萬元（二零一四年：港幣四千萬元）。

(b) 股份補償福利

本公司於二零零二年十一月二十二日所採納之股份期權計劃（「二零零二年股份期權計劃」）已於二零一二年四月十八日採納新股份期權計劃（「二零一二年股份期權計劃」，連同二零零二年股份期權計劃統稱為「計劃」）後予以終止。並無任何股份期權可根據二零零二年股份期權計劃進一步授出，惟二零零二年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且終止前授出及於終止日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。二零一二年股份期權計劃自其採納日期起計十年內有效直至其十年屆滿。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

計劃旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任本集團，並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據計劃，本公司董事局（「董事局」）獲授權向經揀選參與者（包括本集團內任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如董事局或會逐個或整體指定表現目標。股份期權行使價由董事局於授出時釐定，並必須為股份面值、於授出日期股份之收市價及於緊接授予前五個營業日之股份平均收市價不低於三者中之最高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事局於授出時予以釐定。

於本報告日期，根據二零一二年股份期權計劃而可予發行之股份總數為二億七千三百九十一萬四千二百五十三股，佔本公司已發行股份百分之六點零九。每名參與者在任何十二個月內獲授的期權（包括已行使或未行使）予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過本公司已發行股份之百分之一。

年內股份期權之變動如下：

(i) 二零零二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於二零一五年 十二月三十一日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一五年 一月一日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
二零零六年 十一月十四日至 二零零七年 三月十九日	4,125,000	(2,400,000)	-	1,725,000	二零零七年 十一月十四日至 二零一七年 三月十八日	16.75 - 22.55
二零零七年 八月二十一日至 二零零八年 十二月三十一日	40,268,000	(9,466,000)	(80,000)	30,722,000	二零零八年 八月二十一日至 二零一八年 十二月三十日	17.36 - 27.90
二零一零年 二月八日至 二零一零年 六月一日	13,380,000	-	-	13,380,000	二零一二年 二月八日至 二零二零年 五月三十一日	26.46 - 27.27
二零一零年 七月二十九日至 二零一一年 六月十三日	33,840,000	-	(1,822,000)	32,018,000	二零一二年 七月二十九日至 二零一一年 六月十二日	30.79 - 36.90
總數	91,613,000	(11,866,000)	(1,902,000)	77,845,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計一或兩至五年後歸屬，並可於授出日期至十周年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權授出或被註銷。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(i) 二零零二年股份期權計劃 (續)

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2015		2014	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於一月一日尚未被行使	25.77	91,613,000	24.91	101,091,000
已行使	17.30	(11,866,000)	11.09	(6,414,000)
已註銷	—	—	—	—
已沒收/已失效	32.08	(1,902,000)	28.27	(3,064,000)
於十二月三十一日尚未被行使	26.90	77,845,000	25.77	91,613,000
於十二月三十一日可予行使	26.46	69,837,800	23.98	66,443,000

於年內董事行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的收市價為港幣十七元四角二仙。於年內僱員行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的加權平均收市價為港幣二十一元四角四仙。

於年內行使之股份期權行使當日之股份加權平均收市股價為港幣十七元二角三仙。

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為三點七年（二零一四年：四點六年）。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 二零一二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目				股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一五年一月一日尚未被行使	已行使	已沒收/已失效	於二零一五年十二月三十一日尚未被行使		
二零一三年六月四日	33,550,000	-	(1,970,000)	31,580,000	二零一五年六月四日至二零二三年六月三日	28.20
二零一四年十二月五日	32,470,000	-	(2,120,000)	30,350,000	二零一六年十二月五日至二零二四年十二月四日	22.60
總數	66,020,000	-	(4,090,000)	61,930,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期十周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權授出或被註銷。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2015		2014	
	加權平均行使價 (港幣)	股份期權數目	加權平均行使價 (港幣)	股份期權數目
於一月一日尚未被行使	25.45	66,020,000	28.20	38,620,000
已授出	-	-	22.60	32,630,000
已沒收/已失效	25.30	(4,090,000)	28.03	(5,230,000)
於十二月三十一日尚未被行使	25.46	61,930,000	25.45	66,020,000
於十二月三十一日可予行使	28.20	3,158,000	-	-

結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為八點一年 (二零一四年：九點一年)。

(iii) 就授予董事之股份期權，依據附註1(v)(2)所載之本集團會計政策估計，截至二零一五年十二月三十一日止年度確認之相關支出如下：

- (1) 陳啟宗先生：港幣一千六百六十萬元 (二零一四年：港幣二千一百一十萬元)；
- (2) 陳南祿先生：港幣二千零四十萬元 (二零一四年：港幣二千八百九十萬元)；
- (3) 何孝昌先生：港幣一千二百二十萬元 (二零一四年：港幣一千四百三十萬元)；及
- (4) 袁偉良先生：港幣四十萬元 (二零一四年：港幣四百三十萬元)。

(iv) 股份期權的估值會於授出日期採用「柏力克—舒爾斯」定價模式，並考慮股份期權的授出條款和條件後進行估計。

26 關連人士交易

除該等已於財務報表其他部分披露之交易及結餘外，年內，本集團於其日常業務過程中訂立以下關連人士交易：

- (a) 董事及主要管理層酬金已於附註7及25(b)披露。
- (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團一名董事及一名關連人士簽訂買賣協議，經公開投標之方式，以總代價港幣二億四千萬元購入本集團旗下住宅發展項目「君臨天下」之四個住宅單位及六個停車位。於二零一四年十二月三十一日未償付之餘額為港幣二億一千六百萬元，並已於二零一五年一月償付。這構成《上市規則》第14A章之下界定的關連交易。關連交易之詳情已載於日期為二零一四年十一月二十五日本公司與恒隆集團有限公司之聯合公布內。

除了上述附註(b)中披露的關連方交易外，上述關連方交易並不屬於《上市規則》第14A章之下界定的關連交易或持續關連交易。

27 財務風險管理目標及政策

利率、流動資金、信貸及貨幣風險來自本集團之正常業務。本集團有以下經管理層批准之政策及方法以管理該等風險。

(a) 利率風險

本集團之利率風險來自銀行存款及浮息借貸。本集團密切監察利率變動，以及於有利定價機會來臨時（如適用）以新銀行融資替換原有借貸。此外，本集團繼續透過中期票據計劃，以減低利率浮動和再融資風險。

計息財務資產及負債之利率於附註14及17予以披露。

根據期末進行關於銀行存款及借貸之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加一百個基點，則本集團之除稅後溢利及總權益將大約增加港幣一億一千七百萬元（二零一四年：港幣一億八千二百萬元）。

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，故此不應被視作未來溢利或虧損之預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具及銀行借貸之利息收入及支出；及
- 所有其他財務資產及負債維持不變。

這項分析是按照二零一四年的相同基準進行。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險

本集團在集團層面集中管理本公司及其附屬公司之盈餘現金及流動資金風險，旨在確保其維持充裕的現金及銀行信貸額度，以應付其全部資金需求。本集團透過不同來源的信貸額度維持資金高度流動性，以把握未來的擴展機遇。

以港幣百萬元計算	賬面值	合約未折現現金流量				
		總計	一年內	一至兩年內	二至五年內	五年以上
銀行貸款及其他借貸	32,771	39,447	5,948	3,054	15,169	15,276
應付賬款及其他應付款	6,806	6,806	5,007	1,022	579	198
於二零一五年 十二月三十一日	39,577	46,253	10,955	4,076	15,748	15,474

以港幣百萬元計算	賬面值	合約未折現現金流量				
		總計	一年內	一至兩年內	二至五年內	五年以上
銀行貸款及其他借貸	35,098	42,772	6,942	5,428	12,012	18,390
應付賬款及其他應付款	7,906	7,906	6,258	973	516	159
於二零一四年 十二月三十一日	43,004	50,678	13,200	6,401	12,528	18,549

(c) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自租戶的應收賬款及存於信譽良好的銀行及金融機構之存款。

本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及對需支付租賃按金的規定。來自物業銷售的應收樓價乃按買賣協議的條款釐定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。除本集團所發展之物業銷售外，本集團並無就此等數額持有任何抵押品。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險 (續)

本集團並無提供其他擔保而或會導致本集團承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

(d) 貨幣風險

貨幣風險來自確認本集團公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有若干美元銀行存款，金額為一百萬美元（二零一四年：一百萬美元），及價值十億美元（二零一四年：十億美元）票據。鑒於港幣與美元掛鈎，該等的存款及票據所引致之貨幣風險並不重大。年內，本集團以同等值貨幣掉期合約對沖相關的美元債券外匯風險。

本集團亦透過其內地附屬公司在當地從事物業發展及投資，該等附屬公司之淨資產承受外幣風險。本集團持有人民幣銀行存款金額為人民幣二百五十四億二千八百萬元（二零一四年：人民幣二百八十三億三千三百萬元），以應付其於內地的發展項目持續的付款責任，同樣承受外幣風險。於合適時候，本集團會尋求以人民幣借貸對沖在內地之投資。

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值/貶值百分之五（二零一四年：百分之一）對本集團之股東應佔權益將相應增加/減少港幣四十三億一千九百萬元（二零一四年：港幣八億九千一百萬元）。

上述分析乃假設匯率變動於結算日已發生，而所有其他變數（特別是利率）保持不變。這項分析是按照二零一四年的相同基準進行。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 公平值

本集團經常性地於結算日按公平值計量的金融工具的價值，並根據 HKFRS 13「公平值之量計」所界定的公平值層級分類為三個級別。公平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，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，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平值，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平值。

(i) 按公平值計量的金融資產及負債

衍生金融工具以公平值初始確認。本集團會於結算日重新計量公平值，由此產生的收益或虧損即時在綜合損益表中確認。

於二零一五年十二月三十一日，貨幣掉期合約在第二級的公平值為港幣一億一百萬元（二零一四年十二月三十一日：無）（記錄於「應付賬款及其他應付款」之下），乃考慮了掉期對手方的現行利率和信譽情況後，按照本集團於結算日就終止掉期收取或支付的款項而釐定。

年內，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出。

(ii) 按公平值以外列賬的金融資產和負債的公平值

非上市投資、應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款、現金及銀行存款、銀行貸款及其他借款的公平值均被視為與其於結算日的賬面價值相若。

28 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

附註11(a)、25(b)及27(e)載有與投資物業及發展中投資物業之估值、已授出股份期權及財務衍生工具公平值有關之假設及風險之資料。估計不確定性之其他主要原因如下：

(a) 待售物業

本集團參照獨立物業估值師提供之現行市場數據及市場調查報告，以估計未來銷售價減除銷售時產生之相關成本而釐定待售物業之可變現淨值。

(b) 資產減值

本集團定期進行減值測試，以確定商譽及其他可使用年期不確定之資產是否有任何減值跡象。其他資產之減值評估於有事件或情況之變動顯示有關資產之賬面值高於其可收回金額時進行。可收回金額以公平值減銷售成本或按使用價值計算法釐定（如適用）。該等計算方法需要使用估計數據。

(c) 所得稅

於日常業務過程中，由於若干交易及釐定最終稅項之計算方法未能確定而需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事項之最終稅項結果與最初記錄之金額不同，有關差額將會影響作出決定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

(d) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務狀況表內之遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異及未用稅項虧損可被使用時才會確認。本集團需作出判斷，或根據對未來財務表現、未來應課稅溢利金額及其變現時限之評估，來確認遞延稅項資產。

29 財務狀況表（公司）

於二零一五年十二月三十一日

以港幣百萬元計算	附註	2015	2014
非流動資產			
附屬公司權益	30	74,750	68,411
流動資產			
現金及銀行存款		2	3
應收賬款及其他應收款		3	4
		5	7
流動負債			
應付賬款及其他應付款		17	17
流動負債淨值		(12)	(10)
資產總值減流動負債		74,738	68,401
非流動負債			
應付附屬公司款項	30(c)	20,156	20,861
資產淨值		54,582	47,540
資本及儲備			
股本	20	39,903	39,663
儲備	21	14,679	7,877
總權益		54,582	47,540

陳南祿
董事總經理

何孝昌
執行董事

30 附屬公司權益

以港幣百萬元計算	2015	2014
非上市股份，成本值	8	8
應收附屬公司款項	74,742	68,403
	74,750	68,411

- (a) 主要附屬公司之詳細資料載於附註34。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來十二個月內不會收回，故列作非流動資產。
- (c) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來十二個月內不會償還，故列作非流動負債。

31 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

32 會計政策之未來變動

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無提早採用由香港會計師公會頒佈惟尚未生效之修訂、新準則或詮釋。採用以下修訂、準則或詮釋並不會對本集團之會計政策帶來重大變動。

		於以下日期或以後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則系列年度之改進	2012-2014年	二零一六年一月一日
HKAS 16及HKAS 38 (修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法	二零一六年一月一日
HKFRS 15	來自與客戶合約之收入	二零一八年一月一日
HKFRS 9	金融工具	二零一八年一月一日

33 核准財務報表

董事局於二零一六年一月二十八日核准並許可刊發財務報表。

34 主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Antonis Limited*	10,000	100	100	物業租賃	香港
AP City Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	100	–	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	100	–		
「B」股	6	100	–		
AP Star Limited*	2	100	–	控股投資	香港
AP Success Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	100	–	物業租賃	香港
AP World Limited	2	100	100	物業發展	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	100	100	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	100	–	物業租賃	香港
Cititop Limited	2	100	–	物業發展及租賃	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	79.8	–		
「B」股	1	100	–		
Dokay Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
怡冠企業有限公司	2	100	–	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	100	–	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
Gowily Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	100	–	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	100	–	服務式住宅經營 及管理	香港

34 主要附屬公司 (續)

於二零一五年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	62,163,123	100	–		
「B」股	6,000,000	100	–		
Hang Chui Company Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	100	–	控股投資	香港
恒快有限公司	200	100	–	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	100	–	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	100	100	管理服務	香港
恒隆(大連)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	100	–	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	100	–	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
Hang Lung Park-In Limited	2	100	–	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	100	100	工程項目管理	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	100	–	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	100	100	物業代理	香港
恒隆地產(中國)行政 有限公司	1	100	–	管理服務	香港

34 主要附屬公司 (續)

於二零一五年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
恒隆地產(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
HLP Finance Limited [^]	1美元	100	100	財務	英屬維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	100	–	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	100	100	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	100	–	控股投資	香港
Hoi Sang Limited*	2	100	–	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	100	–	物業發展	香港
Mansita Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Monafat Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Pocaliton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Rago Star Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Stocket Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Tegraton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	100	–	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	100	–	物業租賃	香港

34 主要附屬公司 (續)

於二零一五年十二月三十一日

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣 3,926,877,355 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣 5,187,321,800 元	100	–	物業發展	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣 5,382,096,324 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000 美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000 美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣 4,229,600,000 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣 3,837,746,261 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	港幣 509,000,000 元	100	–	物業發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發 有限公司	人民幣 4,430,000,000 元	100	–	物業發展	中國內地
中國內地中外合資企業	註冊資本 (美元)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
上海恒邦房地產開發 有限公司	167,004,736	82	–	物業發展及租賃	中國內地
上海港匯房地產開發 有限公司	165,000,000	69.3 [#]	–	物業發展及租賃	中國內地

[^] 在香港經營

^{*} 非經畢馬威會計師事務所審核

[#] 指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部分之權益

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

35 合營企業

於二零一五年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
港興企業有限公司	5,000,000	36.8	–	控股投資	香港
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	–	–		
「B」股	1	100	–		
星際發展有限公司*	3	33.3	–	物業租賃	香港

* 非經畢馬威會計師事務所審核

十年財務概覽

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	一至十二月				七至 十二月	截至六月三十日止年度				
	2015	2014	2013	2012	2011 (附註1)	2011	2010	2009	2008	2007
總資產	184,018	193,179	182,280	167,864	150,663	144,682	116,300	88,614	84,341	69,244
投資物業	129,425	120,137	107,587	98,223	93,610	85,918	80,965	62,766	59,085	47,153
出售物業										
– 已建成	3,830	4,046	4,033	4,813	5,127	5,058	5,055	6,923	6,774	9,501
– 發展中	–	–	1,622	1,296	987	905	800	760	43	41
現金及銀行存款	31,289	39,946	34,321	36,025	23,732	27,202	11,535	8,931	10,578	6,994
總負債	49,126	54,176	51,113	43,886	33,645	29,758	18,513	13,428	15,691	13,407
銀行貸款及其他借貸	32,771	35,098	34,979	29,736	20,734	16,736	6,458	4,661	4,419	4,782
浮息票據	–	–	–	–	–	–	–	1,500	1,500	1,500
股東權益	128,989	132,327	124,534	117,928	111,462	109,719	93,105	71,894	66,377	54,277
資產淨值 (包括非控股權益)	134,892	139,003	131,167	123,978	117,018	114,924	97,787	75,186	68,650	55,837
收入	8,948	17,030	9,138	7,372	3,069	5,164	12,057	4,173	10,080	4,389
股東應佔純利	5,092	11,704	7,212	8,395	2,516	5,792	23,561	3,985	13,159	6,371
基本純利 (附註2)	4,387	10,022	5,050	6,178	1,650	2,741	6,674	2,388	5,123	2,048
股息	3,373	3,409	3,359	3,313	1,610	3,175	2,951	2,736	2,736	2,320
每股資料										
盈利										
– 基本	\$1.13	\$2.61	\$1.61	\$1.88	\$0.56	\$1.33	\$5.68	\$0.96	\$3.18	\$1.60
– 攤薄	\$1.13	\$2.61	\$1.61	\$1.87	\$0.56	\$1.31	\$5.61	\$0.96	\$3.15	\$1.58
基本盈利 (附註2)										
– 基本	\$0.98	\$2.24	\$1.13	\$1.38	\$0.37	\$0.63	\$1.61	\$0.58	\$1.24	\$0.51
– 攤薄	\$0.98	\$2.23	\$1.13	\$1.37	\$0.37	\$0.62	\$1.59	\$0.57	\$1.23	\$0.51
股息										
– 中期	17¢	17¢	17¢	17¢	–	17¢	17¢	15¢	15¢	13¢
– 末期	58¢	59¢	58¢	57¢	36¢	54¢	54¢	51¢	51¢	43¢
– 全年/期	75¢	76¢	75¢	74¢	36¢	71¢	71¢	66¢	66¢	56¢
股東權益 (附註3)	\$28.7	\$29.5	\$27.8	\$26.3	\$24.9	\$24.5	\$22.4	\$17.3	\$16.0	\$13.1
資產淨值 (包括非控股權益) (附註3)	\$30.0	\$31.0	\$29.3	\$27.7	\$26.2	\$25.7	\$23.5	\$18.1	\$16.6	\$13.5
淨債項股權比率 (附註4)	1.1%	0%	0.5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
派息比率	66%	29%	47%	39%	64%	53%	13%	69%	21%	35%
基本派息比率 (附註2)	77%	34%	66%	54%	97%	113%	44%	114%	53%	109%
已發行股數 (百萬股)	4,497	4,485	4,479	4,477	4,473	4,472	4,159	4,146	4,145	4,143

附註：

- 於二零一一年十一月，董事會批准本集團之財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日。因此，本集團之財政期間為二零一一年七月一日至十二月三十一日止六個月。
- 為加強對本集團營運業績的理解，上述之基本純利、每股盈利及派息比率均已撇除投資物業及發展中投資物業之公平值變動及其有關遞延稅項及非控股權益的影響。
- 根據於結算日之結餘除已發行股數。
- 淨債項指銀行貸款及其他借貸、浮息票據及融資租賃承擔，扣除現金及銀行存款。股權則包括股東權益及非控股權益。

財務術語

財務費用	借貸利息及其他借貸成本扣除資本化的借貸成本
債項總額	銀行貸款及其他借貸總額扣除尚未攤銷之其他借貸成本
淨債項/現金	現金及銀行存款扣除債項總額
股東應佔純利	年度溢利(稅後)扣除非控股權益所佔部分
股東應佔基本純利	股東應佔純利扣除投資物業公平值之淨變動 (包括扣減相關遞延稅項及非控股權益所佔部分)

財務比率

每股基本盈利	=	$\frac{\text{股東應佔純利}}{\text{已發行股份加權平均數}}$	債項股權比率	=	$\frac{\text{債項總額}}{\text{總權益}}$
每股資產淨值	=	$\frac{\text{資產淨值}}{\text{已發行股份加權平均數}}$	淨債項股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息保障倍數	=	$\frac{\text{未計入投資物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$			

一般詞彙

周年大會	公司的股東周年大會
組織章程細則	公司的組織章程細則
關連交易	具上市規則所賦予之涵義
董事局	公司的董事局
企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
公司條例	香港法例第六百二十二章《公司條例》
公司或本公司	恒隆地產有限公司
董事	公司的董事或文義另有所指
企業風險管理	企業風險管理
香港交易所	香港交易及結算所有限公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區
恒隆集團	公司的最終上市控股公司恒隆集團有限公司
上市規則	聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
證券條例	香港法例第五百七十一章《證券及期貨條例》
聯交所	香港聯合交易所有限公司
英國	英國
美國	美利堅合眾國

董事

陳啟宗 (董事長)
陳南祿 (董事總經理)
夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士*
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士*
何潮輝*
袁偉良*
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士*
張信剛 金紫荊星章、太平紳士*
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士*
何孝昌

* 獨立非執行董事

審核委員會

何潮輝 (主席)
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士
張信剛 金紫荊星章、太平紳士
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士

提名及薪酬委員會

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士 (主席)
何潮輝
張信剛 金紫荊星章、太平紳士

授權代表

陳南祿
蔡碧林

公司秘書

蔡碧林

註冊辦事處

香港中環德輔道中四號
渣打銀行大廈二十八樓
電話：2879 0111
傳真：2868 6086

互聯網網址

網址：<http://www.hanglung.com>
電郵地址：HLProperties@hanglung.com

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

二零一五年

七月

中期業績公布

二零一五年七月三十日

九月

派發中期股息

二零一五年九月三十日

二零一六年

一月

全年業績公布

二零一六年一月二十八日

四月

截止辦理股份過戶

二零一六年四月二十六日

(就出席股東周年大會及於會上投票而言)

下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記

二零一六年四月二十七日至二十八日

(就出席股東周年大會及於會上投票而言)

(首尾兩天包括在內)

股東周年大會

二零一六年四月二十八日

(細節請參閱本年報附上之股東周年大會通告)

上午十時正

五月

截止辦理股份過戶 (就末期股息而言)

二零一六年五月四日

下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記 (就末期股息而言)

二零一六年五月五日

派發建議之末期股息

二零一六年五月十八日

於二零一五年十二月三十一日

4,497,175,670股在香港聯合交易所有限公司上市之股份

股份代號

香港聯合交易所：00101

路透社：0101.HK

彭博：101HK

每手買賣單位（股份）

1,000

美國預託證券（預託證券）

第一級保薦（櫃台交易）

證券識別統一號碼／票據代號：41043M104/HLPPY

預託證券對股份之比率：1:5

存託銀行：紐約梅隆銀行

網址：<http://www.adrbnymellon.com>**股票過戶及登記處**

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東一百八十三號

合和中心十七M樓

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

關則輝

電郵地址：ir@hanglung.com**股份資料**

	股價			總成交額 股份數目（千股）	股價			總成交額 股份數目（千股）
	最高 港幣	最低 港幣			最高 港幣	最低 港幣		
2015								
第一季	23.15	21.00		329,612	24.80	19.80		313,025
第二季	26.45	21.75		493,534	24.90	21.95		296,516
第三季	24.30	16.96		361,385	26.45	22.05		261,584
第四季	20.30	17.14		315,559	24.50	20.90		232,945
於二零一五年十二月三十一日之股價：				港幣 17.64元	於二零一四年十二月三十一日之股價：			港幣 21.75元
於二零一五年十二月三十一日之市值：				港幣 793.3億元	於二零一四年十二月三十一日之市值：			港幣 975.6億元

股份代號

00101

