

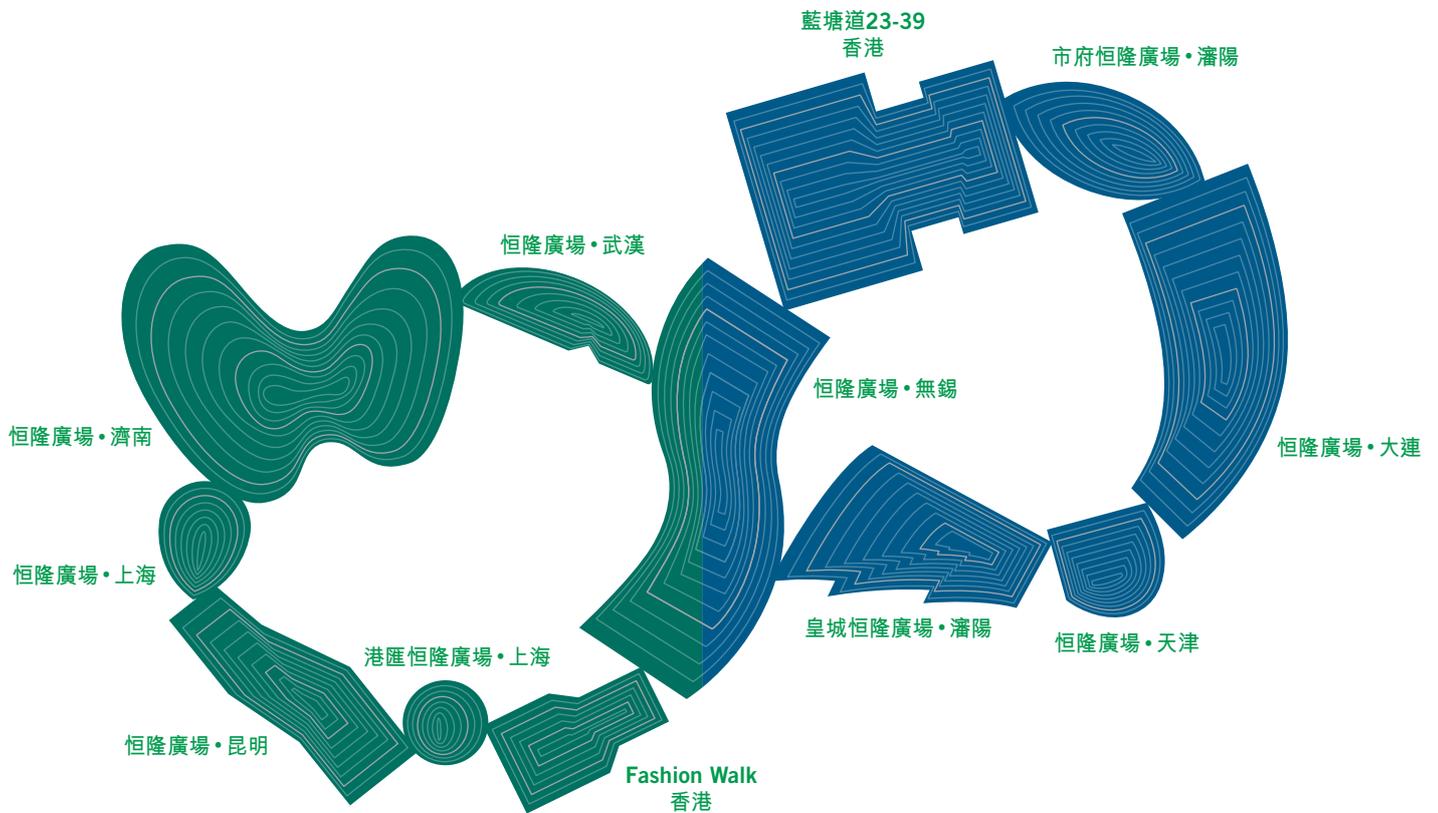


恒隆集團有限公司
股份代號：00010

琢玉成器

2015 年報

設計理念



恒隆集團有限公司（股份代號：00010）的二零一五財政年度年報以「琢玉成器」為主題，並與恒隆地產有限公司（股份代號：00101）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	86 企業管治報告
08 董事長致股東函	112 董事簡介
20 業務回顧	117 主要行政人員簡介
64 財務回顧	118 董事局報告
76 可持續發展	128 獨立核數師報告
82 風險管理	129 財務報表

公司簡介

恒隆集團有限公司（股份代號：00010）是香港最具資歷的上市公司之一，在物業發展市場擁有逾五十年經驗。透過恒隆地產有限公司（股份代號：00101），我們在香港和內地享有尊崇地位，被公認為一家重視質量的頂級地產發展商。

恒隆集團的香港業務包括發展物業供銷售和租賃。旗下物業組合龐大，涵蓋大型商場／商舖、辦公樓與住宅物業，均以精心策劃及地點優越而著稱。

我們早於九十年代初在內地作出首項投資，為日後發展內地業務邁出第一步。我們在內地的策略是於主要城市的黃金地段，發展最優質的物業。時至今日，集團在上海擁有兩項大型投資物業，包括集商場／商舖、辦公樓和住宅於一身的港匯恒隆廣場，以及結合商場和辦公樓功能的恒隆廣場。加上分別在濟南、無錫、天津及大連擁有恒隆廣場和在瀋陽建有皇城恒隆廣場與市府恒隆廣場，我們正以此等項目的成功為基礎，於昆明和武漢發展同類的物業項目。

我們不僅繼續拓展內地的版圖，亦會投資於香港市場的物業組合，矢志發展成為備受尊崇的全國性商業地產發展商。

195 十年財務概覽

196 詞彙

198 公司資料

199 財務日誌

200 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	8,330	7,792
中國內地	4,625	4,354
香港	3,705	3,438
物業銷售	1,198	9,814
收入總計	9,528	17,606
股東應佔純利	3,211	6,825
股息	1,084	1,097
股東權益	75,470	76,026
每股資料		
盈利	\$2.37	\$5.04
股息		
總計	\$0.80	\$0.81
中期	\$0.19	\$0.19
末期	\$0.61	\$0.62
股東權益	\$55.7	\$56.1
資產淨值	\$103.5	\$106.8
財務比率		
派息比率	34%	16%
淨債項股權比率	4.2%	淨現金
債項股權比率	26.6%	27.7%

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	2,700	5,730
每股盈利 (附註1)	\$1.99	\$4.23
派息比率 (附註1)	40%	19%

附註：

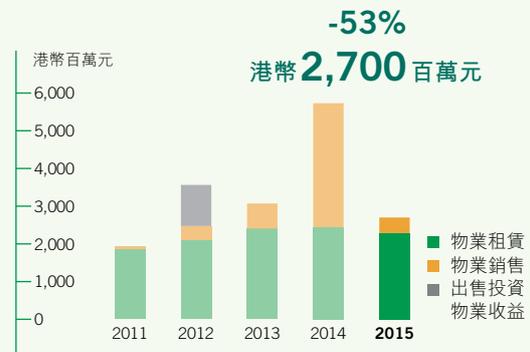
1. 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。

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



Fashion Walk 香港



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。



8 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少於去年，總收入下降百分之四十六至港幣九十五億二千八百萬元。計入較去年為少的物業重估收益後，股東應佔純利下降百分之五十三至港幣三十二億一千一百萬元；每股盈利相應下降至港幣二元三角七仙。

倘扣除重估收益及所有相關影響，股東應佔基本純利減少百分之五十三至港幣二十七億元；每股基本盈利相應下降至港幣一元九角九仙。

董事局建議派發末期股息每股港幣六角一仙。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八角。末期股息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。

業務回顧

自我們在內地購入首幅土地至今，為時已近四分一世紀。此期間，全球與國內經濟經歷多番起伏。最嚴峻的情況為一九九七年的亞洲金融危機及二零零八年的環球經濟衰退，兩者均帶來歷時多年的嚴重影響。然而，就地產業所受的衝擊而言，我們今次所面對之嚴峻境況可謂前所未見。

更糟的是，今趟之復甦將會步伐蹣跚。本人在二零一二年恒隆地產中期報告的致股東函中，已作出此項預測。如今四十二個月過去了，地產市道非但毫無起色，更有可能繼續下行。與歷來慣例相反，二零一五年下半年之市道較上半年更為疲弱。本人擔心最惡劣的情況尚未出現。

二零零八年的環球危機醞釀已久。從一九九零年代起，美國實施多項存有流弊的政策，最終釀成大害。此前，幾乎沒有人察覺毛病所在，直至全球金融體系及經濟瀕臨崩潰邊緣。中國是當時最先意識到有亂子的主要經濟體之一，並迅速採取措施扭轉頹勢，其零售市場出現V型反彈。事實上，其反彈力度頗為強大，以致零售商和相關地產行業幾乎毫不感到痛楚。

今趟則輪到中國。其存有流弊的政策，一度帶來短期的繁榮，但亦招來巨大挑戰。西方政府自一九九零年代起犯下政策失誤，惟察覺者稀；相反，經濟學家（尤其西方的經濟學家）曾多次就中國的問題示警。

坦白說，本人同情北京當時欲確保亮麗增長的做法。然而，由於體制使然，一窩蜂的做法欠缺制衡，以致許多事情均過猶不及。只消看看今天的鋼鐵、水泥、太陽能電池板以至住宅等多項商品的產能便可見一斑。北京領導人也許太遲才發現亂子將至，低估了其嚴重性，甚至對彼等調控經濟的能力過分自信。



除政策的訂定和執行外，尚須解決的是結構性或體制性問題。許多外國人認為中國必須照抄照搬西方的一套，本人不敢苟同。誠然，過去約三十年來，中國已向西方大量取經。然而，人民幣應如美元、歐元或日圓般，成為可全面兌換的貨幣嗎？本人對此有所保留。或中國應完全放棄國有企業嗎？本人不以為然。

新加坡經濟以國企為本，只不過他們以其他名目稱之。該國逾半世紀以來諸事順遂，其經濟迄今仍被公認為世界最強之一。諷刺的是，總部設在華盛頓的美國智庫傳統基金會，在其《經濟自由度指數》報告中，把小島國新加坡列為僅次於香港的全球第二位最自由的經濟體。也許新加坡的公關功夫做得比中國好吧；國企的缺點人所皆知，其優點卻鮮有人撰述。本人相信，基於地緣政治和地緣經濟的考慮，中國於可見將來仍會保留國企。

話說回來，中國仍須進行大量結構性改革，舉凡稅務、社保、醫療、教育和房屋等，不一而足。坦白說，大部分所需改革均涉及運作層面。對我們而言，其中一個重要範疇是房地產。除非賣地方式有所改變，否則住宅價格容易大幅波動。上述不少改革都難免會觸及既得利益，需要政治勇氣和技巧方能推行。可幸的是，只要有政治意願，理論上這些問題大都可以解決或至少有所改善。

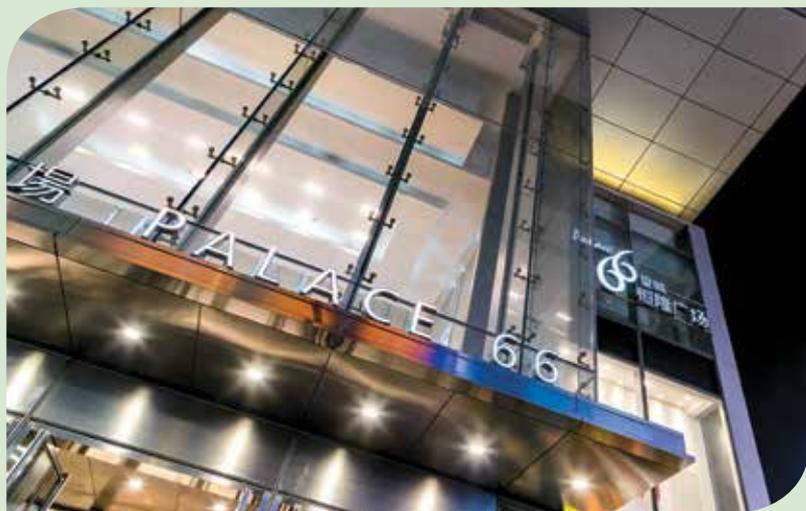
中國經濟能否繼續保持強勢，取決於國內社會問題的結構性改革成效。所有殷實的企業，包括我們核心的購物商場的營運在內，均有賴穩健的經濟方能蓬勃發展，此乃為何我們關注該等結構性改革能否成功。

財力雄厚固然有助解決大部分問題，但坐擁大量現金亦會令人過度自信或無所作為：它既可以是福，也可以是禍。數年前，中國財政甚為雄厚，如今政府與大多數國企和民營公司均負債纍纍。這可導致生計困難，但亦可推動各項期待已久的改革；我們深盼是後者。

我們不知中國經濟及地產業何時復甦，但亦不相信中國不會再次騰飛。對北京來說，現時防止經濟出現大亂子，或許較刺激經濟來得容易。因此，最有可能的情況是：中國經濟會勉強應付過去。畢竟，在中國文化下，中國人較歐洲人更能承受不確定性，好比歐洲人較美國人更能承受不確定性般。在這點上，爭論孰優孰劣並無意義，皆因我們須要接受現實——中國乃是我們投資的所在地。

就地產業務而言，成功關鍵在於如何為最壞情況做好準備。在過去四分之一世紀，每逢熊市當道，我們無論在財政或其他方面都穩健非常；今天亦如是。附屬公司恒隆地產的管理層就着不同的經濟環境和市場狀況為集團定期進行壓力測試，模擬之境遠較今天為差。最近再次進行的有關測試，亦確定本公司狀態良好，縱使艱困的經濟環境和市況同時來臨並持續，我們仍可屹立不倒。

我們的信心緣於多項基本因素。首先，我們確實負債甚少。由於沒有被銀行催促還款的壓力，我們可以安坐等候。我們亦無迫切責任去完成所有在建項目。過去二十多年來，我們一直向地方政府切實履行責任。在一九九八年、二零零八年和過去數年市道艱困時，我們從沒有放慢施工。有時候，當其他發展商停工時，市政府官員要求我們不要跟隨，我們都表示我們沒有打算放慢施工。故此，我們贏得市領導人的高度讚譽，並因而在全國建立了良好的聲譽。



二零一二年七月，本人在致恒隆地產股東函中指出，今趟經濟衰退的復甦步伐料將蹣跚。其後本人告知讀者，雖然我們不會像過往般趕工完成項目，但亦不會停止施工；今天我們仍抱同一態度。然而，倘市道繼續急劇轉壞，我們定可採取更果斷的措施。一如既往，我們會不斷監察市況。

在最極端的情況下，當所有施工均須停止時，我們仍可繼續收租及靜觀其變，雖則租金收入其時可能會減少。我們擁有充裕資源償還所有銀行貸款。

對應市場波動引起的關注，恒隆地產自二零一二年開始發行債券。這成本較銀行貸款為高，但資金流較為穩定，而我們可減低銀行稍見風吹草動便第一時間要求還款的憂慮。迄今，這些長期債券佔恒隆地產整體債務近四成，平均餘下償還期為六年，其進一步鞏固了我們的財政。

由於無後顧之憂，我們今天仍繼續進行施工計劃。倘低迷市道再持續兩至三年（亦即如從二零一二年起算，此趟熊市為時六至七年），而倘若我們沒有停工或顯著放慢施工，那麼我們在昆明和武漢的購物商場便剛好於經濟復甦時開業。由於財力較弱的參與者或已暫停所有早期項目，屆時大有可能並無其他新項目同時開業。



同一道理亦適用於無錫的恒隆廣場第二座辦公樓的施工。我們不會盲目進行建設，但亦不應魯鈍停工。相比市道暢旺的歲月，在艱難時期作出深思熟慮的正確決定更為重要。我們於一九九九年至二零零零年在香港果敢買地，當時許多人對此感到困惑，但歷史證明此乃明智之舉。現時我們再次在內地和香港尋找土地，但我們只會支付我們認為合理的價錢。老實說，市場不大可能在短期內復甦，持現金者可能有一天會再次稱王。我們曾親歷其境，並且意興盎然。

回顧過去一年，鑑於市道烏雲密佈，我們的表現已算得上稱心。內地租金收入上升，惟倘不計入新物業，上海的升幅不足以彌補其他城市的跌幅。瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場面對的挑戰特別大，而瀋陽的皇城恒隆廣場和濟南的恒隆廣場之表現可以接受。無錫的恒隆廣場和瀋陽的市府恒隆廣場兩者的新辦公樓租情略遜。事實上，由於某些行業在經濟疲弱下特別受影響，因此辦公樓出現一些租戶流失，租出的樓面可能回復空置。



大連的恒隆廣場於去年十二月試業，初步反應可以接受，但問題之一是當地法規時而反覆，令租戶營運困難。此等問題可以解決，但需要時間。該項目預計於五月正式開幕。

香港方面的租金收入上升，主要受惠於集團的資產優化計劃。市況有可能持續疲弱，我們今後並不容易保持同樣的增長率。

由於我們在二零一五年售出的已落成住宅單位遠遠較少，因此本集團的溢利總額下降，重估收益亦微不足道。

前景

就二零一六年而言，本人深信集團在內地和香港的租金收入可錄得增長。然而，我們必須小心審視租戶零售額。坦白說，儘管我們悉力以赴，本人對此不大樂觀，而這早晚會為租金帶來壓力。下半年本應為零售旺季，但事實上內地的租戶於二零一五年下半年的零售額卻出現下降，這現象令人擔憂。我們必須非常努力，方有機會保持租賃溢利增長。

然而，管理層不單只顧及短期表現，亦同樣戮力於本公司的長期穩健與福祉。現時的低迷市況總有一天會過去，但我們於其時的狀況如何？由於我們沒有財政壓力，所以我們今天臨危不懼；相反，我們正投放大量時間和資源研究各項長遠議題。

市場廣泛關注電子商務及其對購物商場的影響。本人曾在致恒隆地產股東函內，花了相當篇幅討論這個議題，讀者可到我們的網站登入恒隆地產二零一三年度年報便可閱覽。本人當時的論點至今仍然適用。

在該份函件內，本人亦介紹了集團的EST計劃——體驗（Experience）、服務（Service）和科技（Technology），亦即運用科技來提供嶄新服務以豐富購物者的體驗。為瞭解其他人在這方面的做法，我們數年前派出同事造訪美國和澳洲的主要購物商場。不同的公司看來正進行不同的嘗試，但我們看不到有驚天動地之舉。與此同時，我們正發展自家的EST計劃，並取得了一定成果。

我們相信，零售市場有可能正悄悄地進行一場革命。首先，全方位零售將會存在一段長時間。迄今進行零售的方式主要有兩個途徑：通過實體店和通過互聯網，亦即電子商務。就後者而言，如何完成銷售只屬於操作枝節，隨着時間可以轉變；重要的是交易模式。約五十年前，我們曾有透過郵購或電話訂購進行的目錄營銷，如今則是網上銷售。移動設備令後者更加可行，並且實際上更加方便。因此，互聯網對實體店的影響會較大，但正如昔日的郵購和電話訂購沒有取締實體店，網上銷售亦然。

然而，這只是從一方面而言。另一方面，科技例如電子商務在搶去實體店生意的同時，亦可改變購物商場顧客的行為，令實體店增加銷售，這對我們的業務可帶來甚為利好的影響。未來數年，在大數據與移動設備結合下，將令零售體驗大大提升。

舉例說，以今天的科技，我們可以提供以下的服務：當顧客駕駛她的汽車進入我們的購物商場停車場時（我說「她」是因為我們七成顧客是女性），顯示屏幕可亮出歡迎她光臨的信息。由於這位顧客以往曾多次在購物商場某一區的某家商店購物，我們根據這些資料，可以建議她在該區泊車，並可以進一步告訴她那裏還有多少個車位以及每個車位的編號，更可以透過她的手機直接引領她到車位去。



待她進入購物商場後，我們的網上禮賓服務可以為她提供購物商場各項重點信息，例如有甚麼新店開業及所處地點、她會有興趣的新產品（我們有她以往的購物記錄和購物習慣）、甚麼產品正在減價、甚麼餐廳評價高、有甚麼菜式、是否有座位等。本人會讓讀者發揮想像力，提出更多科技可以造就的服務。歡迎讀者把好主意告訴我，我的電郵地址載於本函件末。我們會將你們的意見加進構思庫，並研究把部分開展落實。

顯而易見，這種新的購物體驗既有趣又高效，應可推動客流及增加租戶的零售額；凡此種種，應可令我們享有較高的租金水平。

此乃為何我們近期愈發意識到，我們的業務不僅需要B2B（企業對企業）——亦即我們作為企業，把商舖租予同樣為企業的店舖東主這個模式。我們必須為業務加入B2C（企業對消費者）的元素，同樣地與購物者更直接地打交道。誠然，我們一直以來都有這樣做，但我們會把它提升到更高層次：我們要為租戶及與租戶攜手向顧客直接推廣。

因此，我們會與品牌和其他店主更緊密合作以收集資料，令租戶與業主同時受惠；我深信這是一個令人振奮的前景。閣下可參閱本人最近致恒隆地產股東函內的有關論述。

由於EST涉及的是科技應用而非創造科技，推行這個計劃並不太難，尤其對我們此等規模的公司而言並非特別昂貴。我們只需要有一個既年輕、且精通科技並緊貼消費市場的程式開發團隊。

然而，有一點值得一提：就EST而言，幾乎沒有專利可言。任何人有甚麼好點子，遲早都會被抄襲。業主必須不斷推陳出新，方可保持購物者的體驗新鮮和有趣；這就是應用科技的本质。我們銳意成為推行有關計劃的首批地產商之一，為這些服務建立聲譽，這與我們在商場硬件方面的做法無異。我們亦會與時俱進向別人學習，正如許多人會向我們學習一樣。我們定會不斷開創新猷。



最後，讓本人回到本公司的短期前景。鑑於現時乃我們進入內地市場以來目睹的最艱困的零售環境，抱有太高期望並不明智。自一九九九年我們首座內地購物商場開業以來，來自租賃業務的溢利未嘗下跌。我們將竭力確保租金收入有所增長，對此我們頗有信心，同時租賃溢利亦有所增長。

我們會否出售香港住宅單位將取決於市況，其可能性肯定存在。正如本人去年撰述，香港樓市頗為健康，單位價格愈高的產品，其貶值的機會愈低。因此，我們對浪澄灣餘下六百七十二個單位或藍塘道十八間半獨立大宅不太擔心。如若市況許可，我們將購置更多土地發展住宅物業。我們一直都有監察市況。

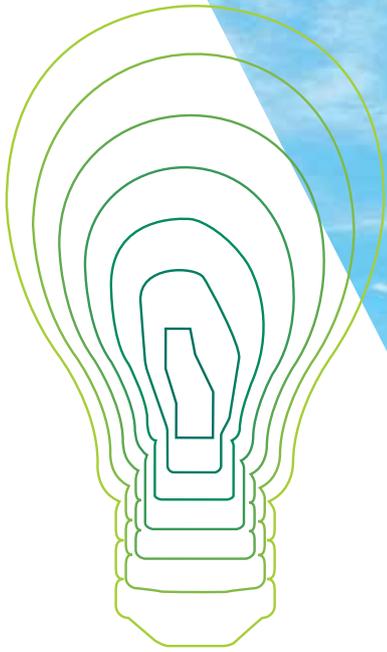
董事長

陳啟宗

香港，二零一六年一月二十八日

電郵: chairman@hanglung.com

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

22 業務概覽

24 中國內地物業租賃

38 香港物業租賃

52 香港物業銷售及發展

53 展望

54 中國內地物業發展

58 集團主要物業



瀋陽



大連



天津



濟南



無錫



上海



武漢



昆明



香港



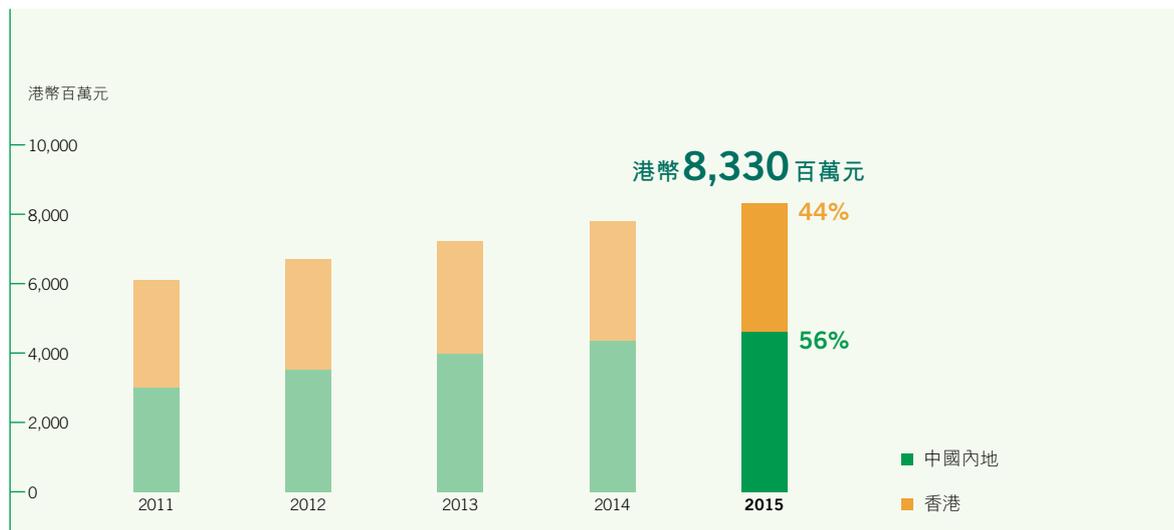


業務概覽

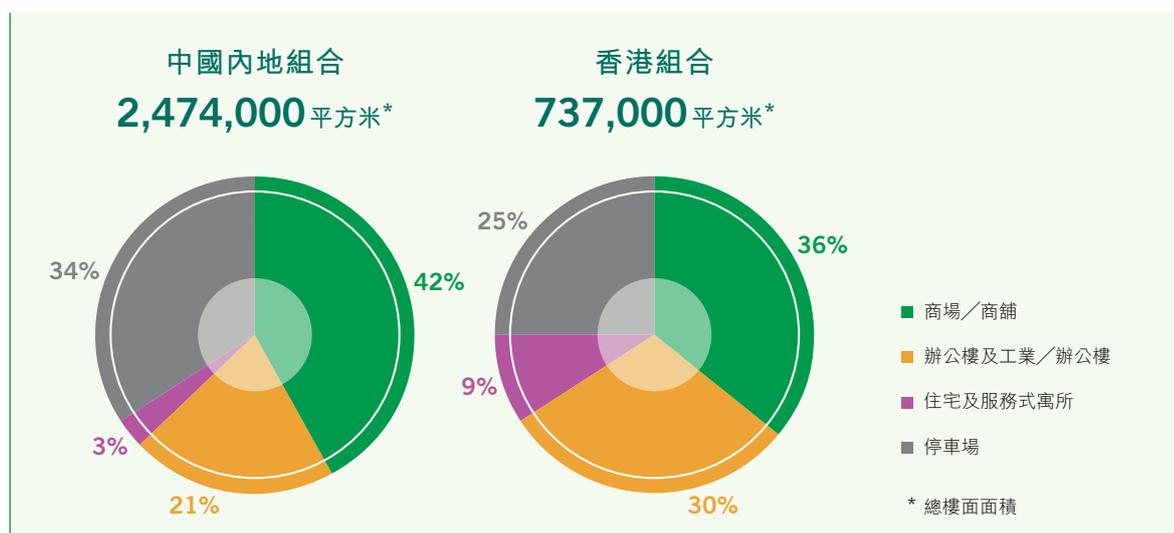
堅守「只選好的 只做對的」的營運理念，恒隆銳意發揮競爭優勢，繼續穩固我們在市場上的地位，將「最好」的呈獻出來。

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，達港幣八十三億三千萬元。由於去年住宅單位總銷售量減少，綜合收入減少百分之四十六至港幣九十五億二千八百萬元，綜合營業溢利亦相應下降百分之四十八至港幣六十九億五千五百萬元。

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





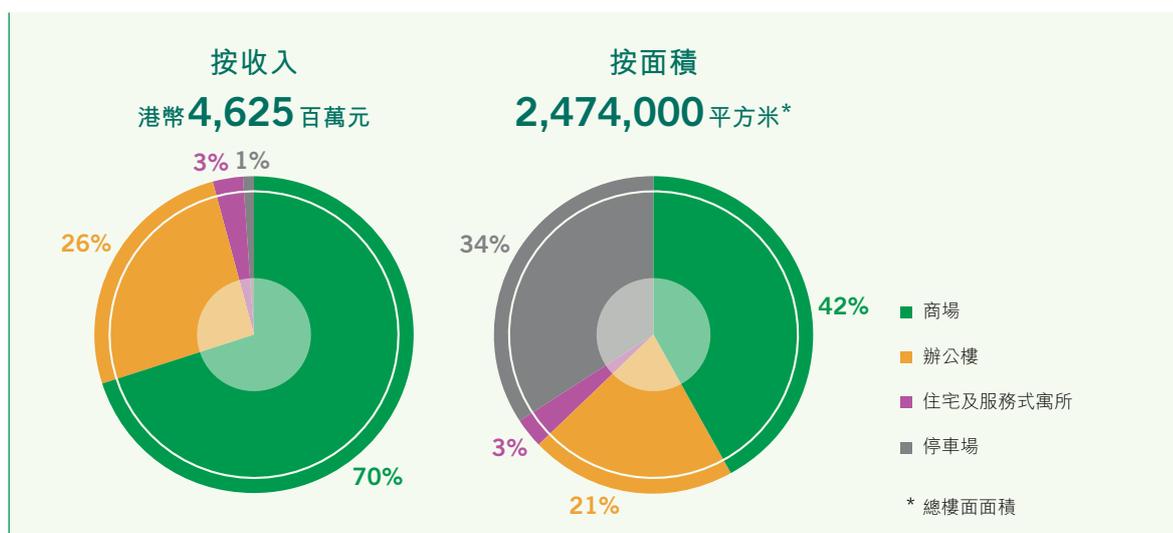
中國內地物業租賃

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六至港幣四十六億二千五百萬元。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	3,064	81%	89%	1,049	827
辦公樓	1,188	1,083	77%	73%	506	315
住宅及服務式寓所	135	145	81%	60%	83	83
停車場	68	62	不適用	不適用	836	686
總計	4,625	4,354	79%	80%	2,474	1,911

[#] 包括地面及地底之樓面面積



物業簡介

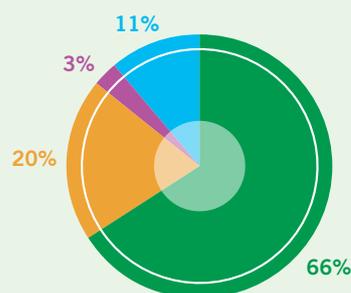
恒隆廣場·上海



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）

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他



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

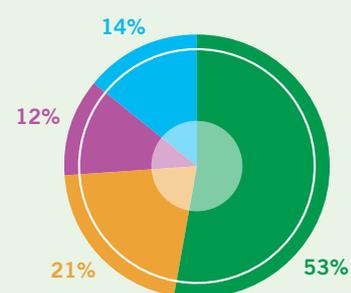


坐落上海徐家匯商業中心區域，港匯恒隆廣場包括購物商場、辦公樓、住宅及服務式寓所。憑着獨特且時尚的造型，港匯恒隆廣場突圍而出，成為上海市的地標性建築之一。

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。

港匯恒隆廣場的辦公樓吸納大批中外知名企業成為租戶。港匯恒隆廣場服務式寓所由三棟建築組成，共有六百二十九個單位可供出租。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



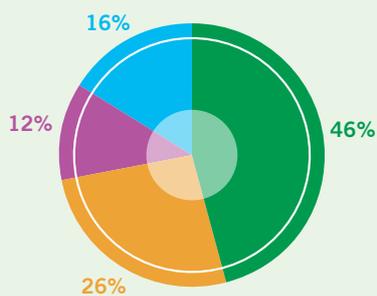
總樓面面積 (平方米)	商舖	120,188
	辦公樓	67,200
	住宅及 服務式寓所	83,200
	車位數目	835
租出率 (於年底)	商舖	97%
	辦公樓	97%
	住宅及 服務式寓所	81%
	購物商場租戶數目	360

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

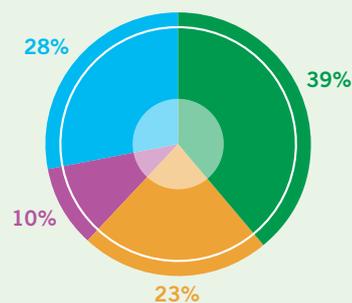


市府恒隆廣場坐落貫通瀋陽市中心，有「金廊」之稱的青年大街。項目置身於瀋陽市地標之交匯點，盡享黃金地利。

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

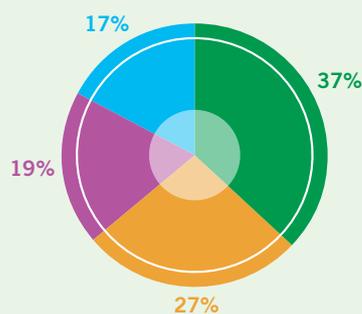
恒隆廣場·濟南



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

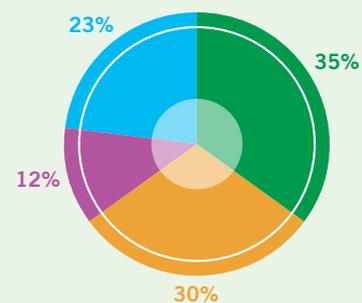


坐落於無錫市之商業中心梁溪區人民中路，無錫的恒隆廣場（一期）目前是一座包括購物商場及兩座甲級辦公樓的商業綜合項目。

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）



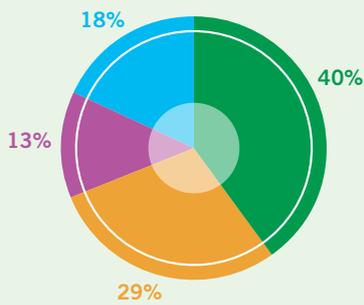
總樓面面積 (平方米)	商舖	118,135
	辦公樓	88,560
	住宅及 服務式寓所	不適用
	車位數目	1,292
租出率 (於年底)	商舖	72%
	辦公樓	70%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	150

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

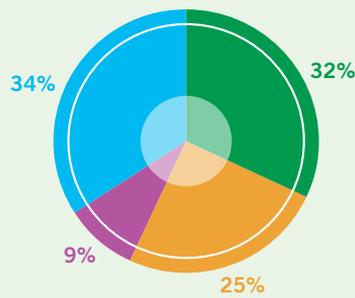
恒隆廣場·大連



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



中國內地物業租賃



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，例如羅媛納 (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。

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)。



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

港匯恒隆廣場辦公樓的租出率維持在百分之九十七，租戶當中包括於二零一五年續約並租用全層的國際企業，例如網上媒體公司優酷及國際承軸重建及維修公司鐵姆肯 (Timken)。隨着多家國際公司進駐辦公樓，我們的租金收入穩步上升，落戶的公司包括休閒服裝品牌優衣庫 (UNIQLO)、護膚品生產公司妮維雅 (Nivea)、美國包裝公司美德維實偉克 (MeadWestvaco)、國際公關公司達意美施 (Bates CHI&Methinks) 及國際廣告公司 BBDO。

港匯恒隆廣場住宅及服務式寓所的收入下降百分之七至港幣一億三千五百萬元，平均租出率減少主要是由於在附近進行的建築工程，影響了周遭的環境氛圍，加上全球經濟衰退引致公司縮減職員住宿支出，因而導致二零一五年的住宅需求下跌。

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



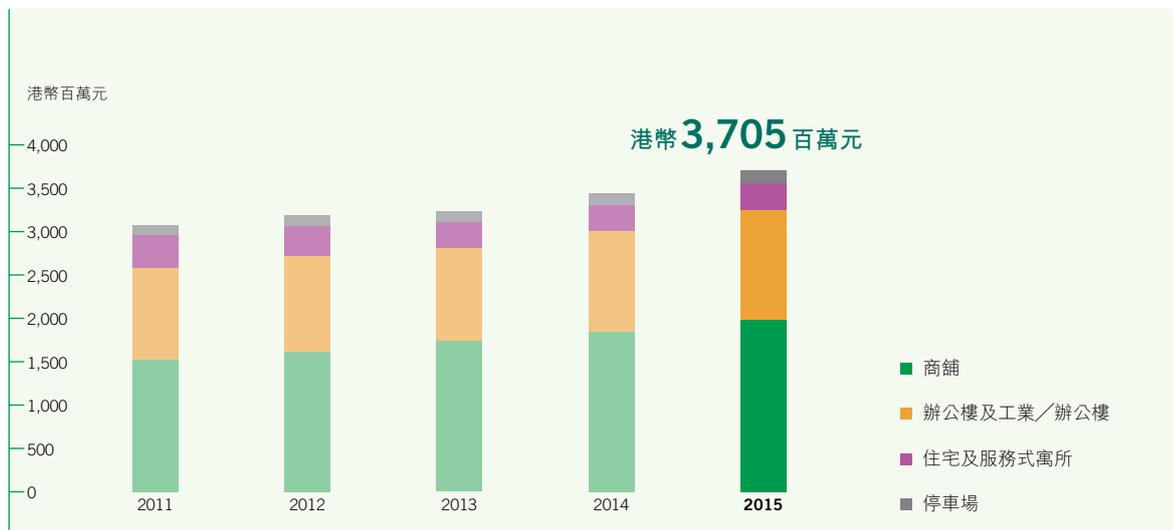


香港物業租賃

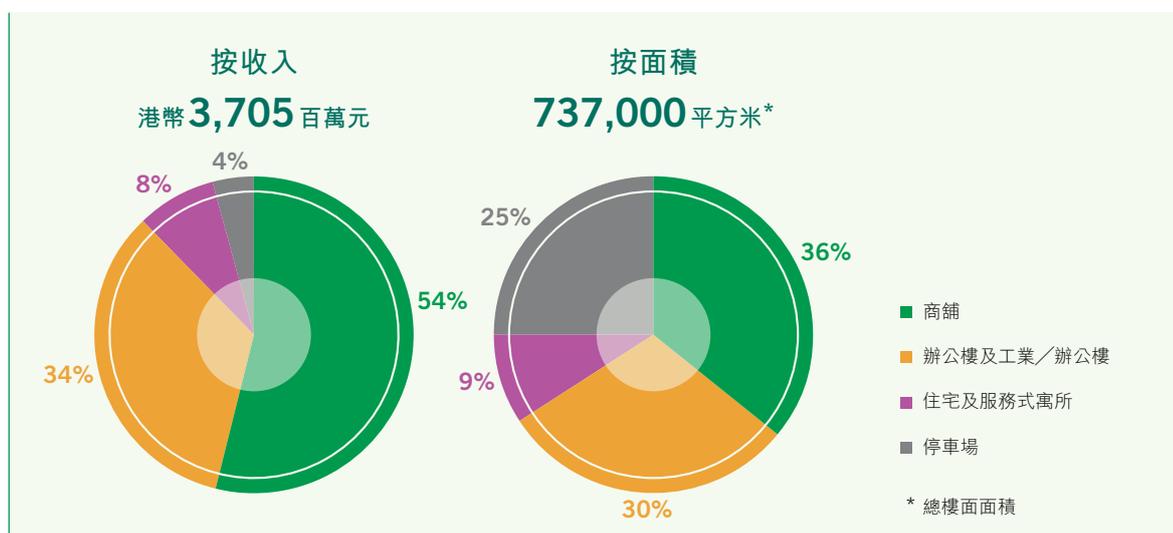
藉着資產優化計劃，恒隆旗下在香港的部分物業已取得成果，加上各項目不斷推陳出新，推出多個嶄新的推廣活動，有效鞏固了我們的市場地位。

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，至港幣三十七億五百萬元及港幣三十一億五百萬元，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十九億八千三百萬元。

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十二億六千一百萬元。

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	135	135
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	78	78
長沙灣、葵涌、荃灣及屯門	97	97
總計	737	740

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	1,983	1,842	98%	98%	262	262
辦公樓及 工業/辦公樓	1,261	1,161	95%	96%	223	223
住宅及服務式寓所	316	295	75%	80%	68	68
停車場	145	140	不適用	不適用	184	187
總計	3,705	3,438	94%	95%	737	740

* 包括停車場之樓面面積



主要物業簡介

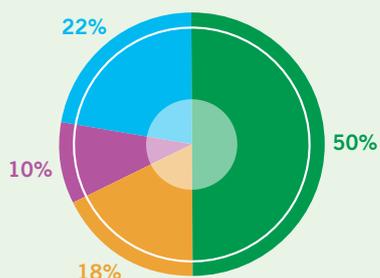
FASHION WALK

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

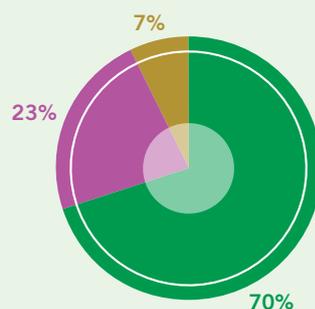
銅鑼灣



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）



總樓面面積 (平方米)	商舖	8,777
	辦公樓	22,131
	住宅及 服務式寓所	不適用
		不適用
車位數目		126
租出率 (於年底)	商舖	91%
	辦公樓	96%
	住宅及 服務式寓所	不適用
		不適用
購物商場租戶數目		3

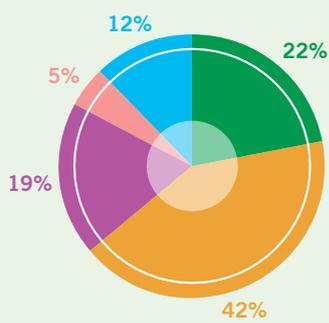
山頂廣場

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

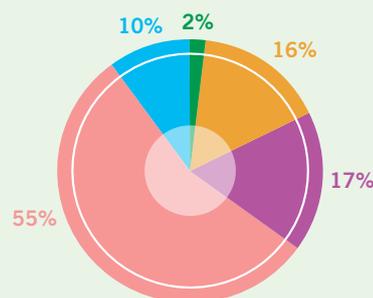
康怡廣場

鯉魚涌



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

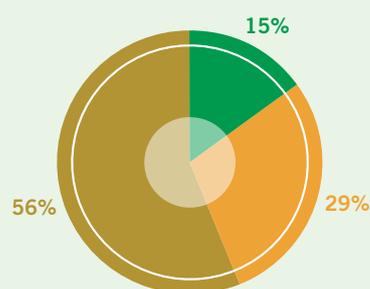


主要物業簡介

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

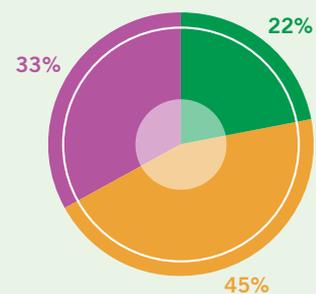
主要統計數字

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）



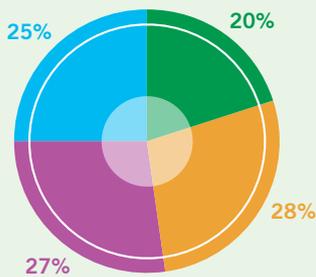
總樓面面積 (平方米)	商舖	20,905
	辦公樓	31,251
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		40
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	93%
	住宅及服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	31

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

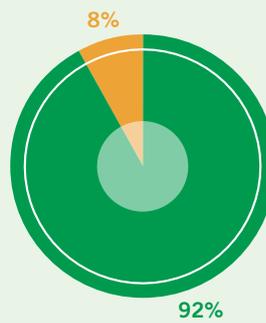
261

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

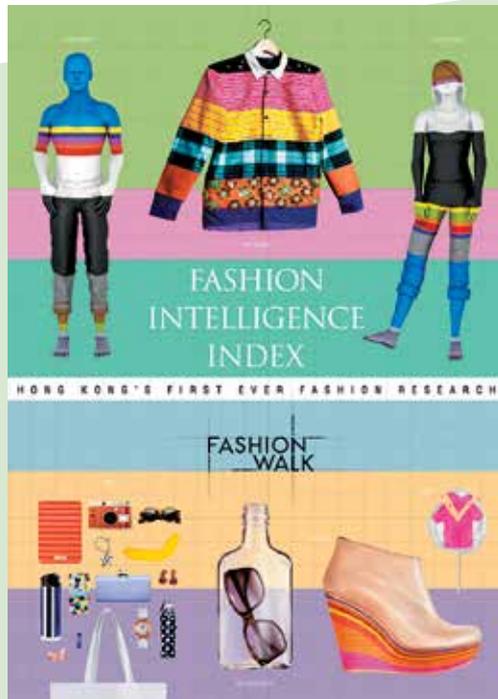
478

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十一億九千八百萬元。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

二零一六年，內地和香港的營商環境仍將充滿挑戰。

市場預期美國聯邦儲備局將步入加息周期，為內地和香港的經濟前景帶來不確定因素，而零售市場亦將持續整固。

涉及零售供應的市場調整，將為我們提供機遇，讓我們得以物色一些具新構思或產品的全新零售商。現有的零售商將執行全方位的策略來重塑品牌、重新定位、重新設計店舖和商品、提升店內購物體驗，以及更有效地結合網上和實體店的經營模式。市場的調整將持續直至達成一個「新常態」。在這個調整的過程中，我們將進一步優化購物商場的商舖組合，部分商舖的租金因而調升，部分或會調減。

我們繼續為上海的恒隆廣場的購物商場進行大型優化工程，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亦將於二零一六年底展開優化工程。預計二零一六年度，新的大連的恒隆廣場購物商場的租金收入將可遞增。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。內地物業組合的其他租金收入增長動力，將來自租出無錫和瀋陽辦公樓的餘下單位。

預期香港的零售市場將持續面對內地旅客減少及消費疲弱的局面。受惠於資產優化工程的裨益及多元化的物業組合，預期我們在香港的租賃物業組合將保持較佳的競爭力。我們為銅鑼灣和旺角的商舖組合、康怡廣場和淘大商場這些租賃物業注入了新元素，使其較傳統的高端元素更具吸引力，令他們的租戶組合更為豐富，其租金收入預期可錄得增長。此外，預期香港的辦公樓的需求可保持良好的勢頭，我們的香港辦公樓物業組合將可受惠於租金調升。如無不可預見的情況，我們在香港的租賃物業有望來年持續表現穩健。

我們將於住宅市道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、當地地規局，以及無錫市相關的部門亦在規劃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)	集團所持 權益百分比	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	54.3%	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	54.3%	計劃中
恒隆廣場（二期）	健康路，梁溪區	16,767	M/H/O/S	108,980	54.3%	計劃中
昆明						
恒隆廣場	東風東路，盤龍區	56,043	M/O/S	433,500	54.3%	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	54.3%	地基工程 2019起

M：商場

H：酒店

O：辦公樓

S：服務式寓所

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)	集團所持 權益百分比	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	54.3%	18	36
君臨天下	柯士甸道西1號，九龍內地段 11080號	13,386	419	54.3%	2	138
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段 11152號	20,200	56,026	54.3%	672	–
君逸山	迦密村街9號，九龍內地段 11122號	1,421	286	54.3%	2	14



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

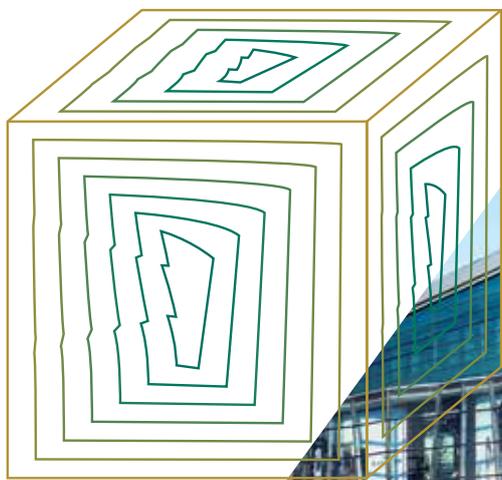
地點	地契屆滿年期	總樓面面積 (平方米)				車位數目
		商舖	辦公樓及工業／辦公樓	住宅及服務式寓所		
香港						
中環						
印刷行	都爹利街6號，內地段339號	2848	1,709	5,980	–	–
都爹利街1號	都爹利街1號，內地段7310號	2848	2,340	6,616	–	–
樂成行	雪廠街22號，內地段644號	2880	1,473	3,379	–	–
渣打銀行大廈	德輔道中4-4A號，海傍地段103號A段及B段	2854	4,814	23,730	–	16
銅鑼灣及灣仔						
恒隆中心	百德新街2-20號，內地段524號及749號	2864	8,777	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 (鰂魚涌)						
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
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

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						
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
長沙灣、葵涌及荃灣						
荔枝角道822號	荔枝角道822號，新九龍內地段5568號	2047	–	9,004	–	73
永康街9號	永康街9號，新九龍內地段6229號	2047	–	35,223	–	95
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
灣景花園	荃灣青山道633號，荃灣市地段329號	2047	4,959	–	–	52
屯門						
大興花園	屯門震寰路11號及河興街10號A，屯門市地段312號	2047	10,970	–	–	387
聯昌中心	屯門業旺路8號，丈量約分131號地段1169號	2047	–	7,856	–	37
中國內地						
上海						
港匯花園第一期及第二期	華山路2118號，徐匯區	2063	–	–	64,900	–
港匯恒隆廣場	虹橋路1號，徐匯區	2043	120,188	67,200	18,300	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



集團業績

截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於出售較少住宅單位，集團的整體收入減少百分之四十六至港幣九十五億二千八百萬元，整體營業溢利相應下降百分之四十八至港幣六十九億五千五百萬元。集團的物業租賃租金收入增長百分之七至港幣八十三億三千萬元，主要受惠於內地和香港物業組合的持續增長。

股東應佔基本純利減少百分之五十三至港幣二十七億元。計入較去年為少的投資物業重估收益後，股東應佔純利同比減少百分之五十三至港幣三十二億一千一百萬元，每股盈利亦相應下降至港幣二元三角七仙。

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	8,330	7,792	+7%	6,110	5,987	+2%
中國內地	4,625	4,354	+6%	3,005	3,090	-3%
香港	3,705	3,438	+8%	3,105	2,897	+7%
物業銷售	1,198	9,814	-88%	845	7,419	-89%
總計	9,528	17,606	-46%	6,955	13,406	-48%

物業租賃

截至二零一五年十二月三十一日止年度，整體物業租賃的租金收入上升百分之七至港幣八十三億三千萬元。內地物業組合的租金收入增長百分之六，主要受惠於自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。內地物業組合佔集團物業租賃的租金收入及營業溢利的百分比，分別為百分之五十六及百分之四十九。受惠於資產優化工程帶來的裨益，香港物業組合的租金收入錄得百分之八的穩健增長。集團物業租賃的營業溢利較去年上升百分之二至港幣六十一億一千萬元。

中國內地

二零一五年，內地的零售市場充滿挑戰。由於經濟增長放緩及股票市場於二零一五年中出現調整，高端商品銷情持續下跌。眾多高端品牌暫緩擴張計劃，或進行品牌整合和減少店舖數目，這些無可避免地導致租金下調及／或租出率下降。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，內地的租金收入達港幣四十六億二千五百萬元，較去年增長百分之六。物業租賃的租金收入增長，除受惠於上海物業組合的增長外，自二零一四年第三季起相繼開業的物業亦帶動增長。新的物業包括兩座購物商場，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。這些新物業的租金收入貢獻，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。

由於新的物業於首個租賃期的營業利潤一般較低，內地物業組合的整體營業溢利因而減少百分之三至港幣三十億五百萬元，整體物業租賃的邊際利潤率下降六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	1,627	1,595	+2%	97%	97%
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	4,625	4,354	+6%		

* 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

我們在內地的八座購物商場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，較去年增長百分之六。該八座購物商場分布於六個城市，其中上海及瀋陽各兩座，濟南、無錫、天津及大連各一座。在天津和大連的購物商場為新近落成，天津的恒隆廣場於二零一四年九月開業，大連的恒隆廣場則於二零一五年十二月十八日開始試業。

儘管上海的零售環境充滿挑戰，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的租金收入合共較去年增長百分之六至港幣二十億八千一百萬元。上海的恒隆廣場的租金收入較去年增加百分之九至港幣八億八千五百萬元，港匯恒隆廣場的租金收入則增加百分之三至港幣十一億九千六百萬元。這兩座購物商場於二零一五年繼續享有租金調升，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，上海的恒隆廣場和港匯恒隆廣場這兩座購物商場的零售額均較去年有所增長。

我們在上海的資產優化計劃進展良好。恒隆廣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，而港匯恒隆廣場的優化工程將於二零一六年底展開。優化工程將分階段在晚間進行，以減低對租戶和顧客的影響。

於本結算日，集團在上海以外共營運六座購物商場。這些物業處於不同階段的培育期，由試業十四天至營業五年不等。它們於二零一五年度的表現各異，大致上開業時間較長的物業表現較佳。六座購物商場的租金收入合共為港幣十二億六百萬，較去年上升百分之六。

受惠於租出率上升，瀋陽的皇城恒隆廣場於二零一五年的租金收入增長百分之二。租出率上升兩個基點至本結算日的百分之九十。受惠於有效的市場推廣活動，皇城恒隆廣場的零售額增長百分之二。於二零一五年，濟南的恒隆廣場引入更多新式購物、娛樂及時尚生活商戶，租出率因此較去年底上升三個基點至百分之八十八，然而商場的零售額則減少百分之二。濟南的恒隆廣場於二零一五年的租金收入持平。

於二零一五年，許多高端品牌在內地二線城市均面對困難的經營環境，出現銷售額下跌的情況，部分甚至撤出市場。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租出率直接受此影響，分別下跌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」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，是我們迄今在內地最大的購物商場，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在內地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上升百分之九至港幣十二億三百萬元。該組合包括五座甲級辦公樓，其中三座位於上海（即兩座於恒隆廣場及一座於港匯恒隆廣場），以及無錫的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場各一座，後兩者分別於二零一四年十月及二零一五年一月開業。

由於上海的辦公樓供應量持續增加，我們在上海的三座辦公樓的租金收入因而下降百分之一。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。受惠於租金調升，港匯恒隆廣場辦公樓的租金收入增長百分之一至港幣二億九千六百萬元。上海的恒隆廣場兩座辦公樓由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已於二零一五年十二月展現新面貌，預計整個優化工程將分期於二零一七年完成。

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。這兩座管理專業的世界級辦公樓，均在其市場奠定領導地位。

住宅及服務式寓所

由於整體氛圍受到鄰近建築工程的影響，上海的港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所的平均租出率下降，租金收入因此減少百分之七至港幣一億三千五百萬元。



香港

香港租賃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，至港幣三十七億五百萬元及港幣三十一億五百萬元，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	1,983	1,842	+8%	98%
辦公樓及工業／辦公樓	1,261	1,161	+9%	95%
住宅及服務式寓所	316	295	+7%	75%
停車場	145	140	+4%	不適用
總計	3,705	3,438	+8%	

商舖

儘管香港整體零售額於二零一五年回落，我們的香港商舖組合的租金收入仍增長百分之八至港幣十九億八千三百萬元，主要受惠於租金調升。租出率於二零一五年底保持於百分之九十八。

多項資產優化工程於二零一五年相繼完成，並漸見成效。銅鑼灣 Fashion Walk 於二零一五年五月展現全新面貌，其現代化和時尚氛圍為顧客帶來非凡的購物體驗。多個嶄新的國際品牌及特色概念店匯聚一堂，進一步鞏固 Fashion Walk 的地位和形象。煥然一新的食街提供多采多姿的國際美食。期待已久的 H&M 全球旗艦店已於二零一五年十月三十日在恒隆中心盛大開幕。Fashion Walk 的「時尚指數」創意市場推廣活動，榮獲「2015 金帆廣告大」中的五項殊榮，其中包括最高榮譽的「金帆全場大」，確立 Fashion Walk 成功轉化成為銅鑼灣的時尚熱點，提供獨特的戶內戶外兼備的購物體驗。

旺角的雅蘭中心於二零一五年三月完成為期三年的優化計劃，不但為商場帶來簇新風貌，同時提升了購物氛圍和商舖組合。旺角的家樂坊於二零一五年六月展開優化工程，星巴克在香港最大的單層概念店已於二零一五年十二月在家樂坊開業，為咖啡愛好者提供獨特體驗。H&M 繼在銅鑼灣恒隆中心開設全球旗艦店後，亦將於二零一六年一月在家樂坊開設另一家總樓面面積達五萬四千平方呎的大型商店。

所有資產優化工程已陸續為集團帶來額外收益。銅鑼灣商舖組合儘管受到年內優化工程的影響，租金收入仍上升百分之十五，旺角雅蘭中心的租金收入則按年上升百分之十四。

我們的中環商舖組合錄得百分之十一的租金收入增長。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，租金收入分別錄得百分之九及百分之六的升幅。

二零一五年，雖然香港整體零售額較去年下跌百分之四，這是自二零零三年實施自由以來，香港整體零售額首次下跌。然而，集團的香港商舖的租戶銷售額於撇除優化工程期間的影響後，按年錄得百分之五的增長。銅鑼灣商舖組合大致完成優化工程後，零售額較去年上升百分之十四。淘大商場的零售額增長百分之九，雅蘭中心的零售額按年上升百分之六。

辦公樓

香港整體辦公樓租賃市場於二零一五年表現理想。許多來自內地的金融機構在中環等主要商業地區設立辦事處，因而刺激辦公樓租金上升。截至二零一五年十二月三十一日止年度，集團的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十二億六千一百萬元。本年結日的租出率為百分之九十五。集團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，租金收入穩健增長百分之七。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

我們的香港住宅及服務式寓所於二零一五年度錄得穩健增長，租金收入上升百分之七至港幣三億一千六百萬。高端住宅的租金收入上升百分之十。港島東的康蘭居錄得百分之三的租金收入增長。

物業銷售

集團於二零一五年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較去年少，物業銷售收入因此減少百分之八十八至港幣十一億九千八百萬元。整體邊際利潤率為百分之七十一。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）。

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

二零一五年，集團的投資物業組合錄得重估收益港幣六億七千六百萬元。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。香港投資物業的重估收益為港幣九億四千七百萬元，主要受惠於銅鑼灣及旺角的商舖物業組合大致完成資產優化後租金顯著調升，和中環辦公樓估值上升。內地投資物業組合則錄得重估減值港幣二億七千一百萬元，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五百九十七億三千三百萬元，而內地投資物業組合的估值為港幣七百七十六億五百萬元。

物業發展及資本承擔

隨着瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓於去年一月份落成，以及大連的恒隆廣場購物商場於二零一五年十二月試業後，集團的發展中投資物業的總值較去年減少港幣八十九億二百萬元至港幣一百六十七億九百萬元。集團在內地的發展中投資物業現包括昆明及武漢的項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下期數。這些項目涵蓋購物商場、辦公樓和服務式寓所等。集團於本結算日的資本承擔主要用於上述項目，金額為三百九十億元。

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

集團繼續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抓緊投資機遇及／或應對不可預見的情況。

流動資金管理

於二零一五年十二月三十一日，集團的現金及銀行存款結餘為港幣三百一十四億八千二百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣四百零三億二千三百萬元）。約百分之九十六的流動資金為人民幣銀行存款，用作支付內地項目未來的施工費。現金及銀行存款結餘減少的主要原因，是我們善用內部資金償還了部分的銀行貸款，這是集團進一步優化資本結構的策略之一。

於年末的現金及銀行存款結餘貨幣種類分布如下：

	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	30,164	95.8%	35,592	88.3%
港幣	1,306	4.2%	4,721	11.7%
美元	12	-	10	-
現金及銀行存款結餘總額	31,482	100%	40,323	100%

除流動資金外，集團於本結算日擁有備用銀行承諾信貸總額約港幣一百八十一億一千五百萬元，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，集團擁有充裕的財務實力，可滿足現有項目及新投資機遇的資金需要。

債務管理

集團於二零一五年十二月三十一日的債項總額為港幣三百七十三億三千萬元，較去年底減少港幣二十七億六千五百萬元。年內，來自物業銷售的款項用於償還部分港幣浮息銀行貸款。為進一步減低外匯風險，集團增加了在內地借取人民幣貸款，以支付各項發展中項目的施工費。

集團保持合適的定息及浮息債項及還款期組合，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	13,695	36.7%	17,973	44.8%
人民幣浮息銀行貸款	11,031	29.5%	9,531	23.8%
固定利率債券	12,604	33.8%	12,591	31.4%
債項總額	37,330	100%	40,095	100%



集團的整體債項組合的加權平均償還期延長至三點六年（二零一四年度：三點四年）。

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	6,640	17.8%	7,937	19.8%
一年後但兩年內	2,062	5.5%	6,175	15.4%
兩年後但五年內	14,567	39.0%	9,549	23.8%
五年後	14,061	37.7%	16,434	41.0%
債項總額	37,330	100%	40,095	100%

外匯管理

集團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，集團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，集團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

集團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、服務式寓所，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，集團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六百三十億元。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四十八億元記帳於匯兌儲備。

隨着集團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。集團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三百零一億六千四百萬元，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匯兌虧損為港幣十三億元記帳於匯兌儲備。

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了集團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，但此僅為對沖外匯風險之附帶得益。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年度，本集團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，集團的淨債項結餘為港幣五十八億四千八百萬元（二零一四年：淨現金港幣二億二千八百萬元），淨債項股權比率及債項股權比率分別為百分之四點二（二零一四年：淨現金）及百分之二十六點六（二零一四年：百分之二十七點七）。二零一五年的利息保障倍數為十四倍（二零一四年：二十五倍）。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

或然負債

本集團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。



76 可持續發展

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，僱員費用總額為十三億九千五百萬元。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。本集團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一百零二至一百零四頁。

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。

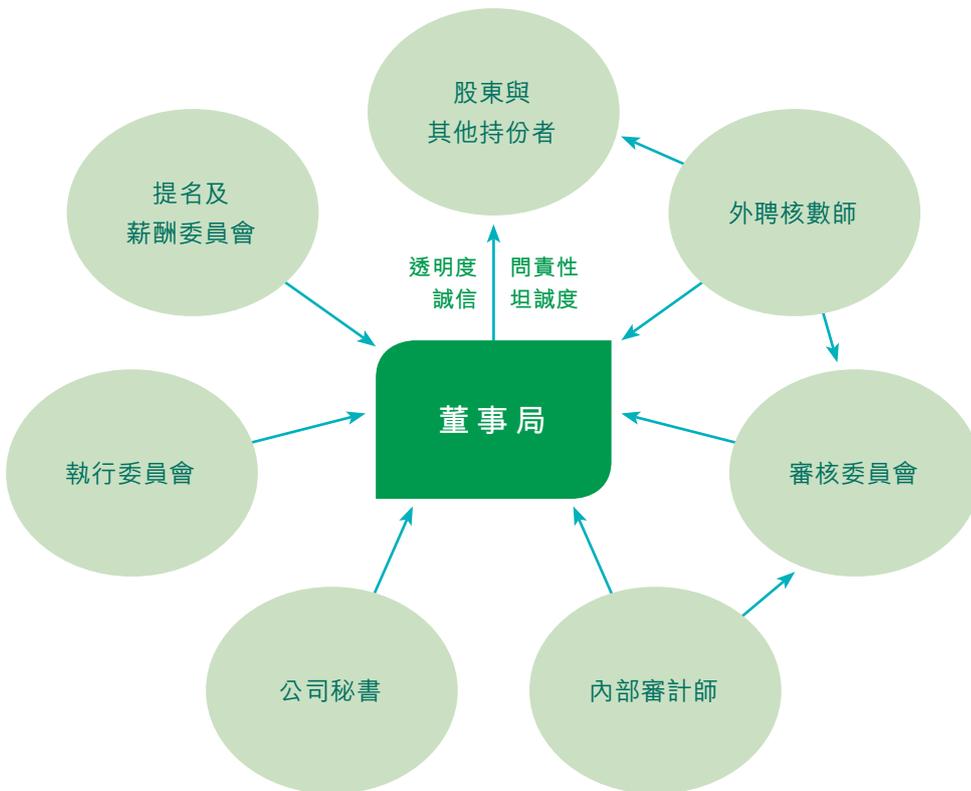


過去一年，香港及內地零售環境正步入了市場調整的階段，預料市場調整將持續至二零一六年。面對經濟不景和市道放緩所帶來的風險和挑戰，恒隆已進一步加強企業管治，尤其是風險管理，是我們實踐企業策略並確保業務的可持續性中不可或缺的。在二零一五年，董事局已開始正式訂立一套企業風險管理系統。恒隆相信穩健的企業管治架構和良好的企業文化，乃達致可持續增長和取得長遠成功之本。

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。
- 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。
- 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；
- 三名非執行董事，分別為陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生；及
- 四名獨立非執行董事，分別為葉錫安先生、徐立之教授、廖長江先生及廖柏偉教授。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。

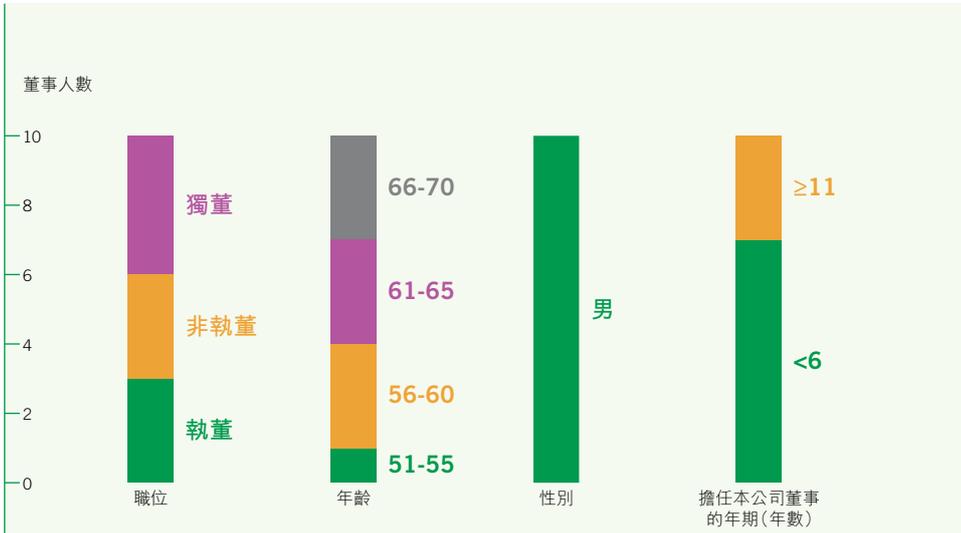
董事局成員多元化

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。

於二零一五年三月分別委任廖柏偉教授及張家騏先生為獨立非執行董事及非執行董事，以及於二零一五年九月委任陳仰宗先生為非執行董事時，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。張家騏先生為晨興集團之僱員，陳樂宗先生（陳啟宗先生的胞弟）現為晨興集團之主席，陳樂宗先生與陳啟宗先生共同創辦晨興集團。陳仰宗先生為陳啟宗先生及陳樂宗先生之親屬。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

非執董 —— 非執行董事

獨董 —— 獨立非執董

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一百一十二至第一百一十六頁內披露，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。

非執行董事 (包括獨立非執行董事) 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
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
葉錫安	5 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
徐立之 (附註3)	6 / 6	3 / 3	不適用	0 / 1
廖長江 (附註4)	5 / 6	不適用	不適用	1 / 1
廖柏偉 (附註5)	5 / 5	3 / 3	不適用	1 / 1
非執行董事				
陳樂宗	3 / 6	不適用	不適用	0 / 1
張家騏 (附註6)	5 / 5	1 / 1	不適用	1 / 1
陳仰宗 (附註7)	1 / 2	不適用	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退任為董事。
2. 陳樂怡女士於二零一五年五月十八日離世。
3. 徐立之教授於二零一五年三月十三日獲委任為審核委員會成員。
4. 廖長江先生於二零一五年三月十三日獲委任為提名及薪酬委員會成員。
5. 廖柏偉教授於二零一五年三月十一日獲委任為董事，並於二零一五年三月十三日獲委任為審核委員會和提名及薪酬委員會成員。其後彼於二零一五年四月二十九日獲委任為提名及薪酬委員會主席。
6. 張家騏先生於二零一五年三月十一日獲委任為董事，並於二零一五年八月四日獲委任為審核委員會成員。
7. 陳仰宗先生於二零一五年九月十九日獲委任為董事。



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。

董事長最少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）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（特別是非執行董事）對董事局作出有效之貢獻，並確保執行董事與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。

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。

非執行董事及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
陳樂宗	A, B, D
葉錫安	A, B, D
徐立之	A, B, D
廖長江	A, B, D
廖柏偉	A, B, C, D
張家騏	A, B, D
陳仰宗	A, B, 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，目前成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事，分別為葉錫安先生（委員會主席）、徐立之教授、廖柏偉教授及張家騏先生。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，分別為廖柏偉教授（委員會主席）、葉錫安先生及廖長江先生。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；
- 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
- 就非執行董事及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地產之股份權益之詳情如下：

董事姓名	本公司		恒隆地產有限公司	
	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	5,090,000	6,700,000	16,330,000	27,490,000
陳南祿	—	—	—	21,500,000
陳樂宗	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—
徐立之	—	—	—	—
廖長江	—	—	—	—
廖柏偉	—	—	100,000	—
張家騏	—	—	—	—
陳仰宗	—	—	—	—
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集團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	12	11
非核數服務	7	6

(五) 與持份者的溝通

1. 股東

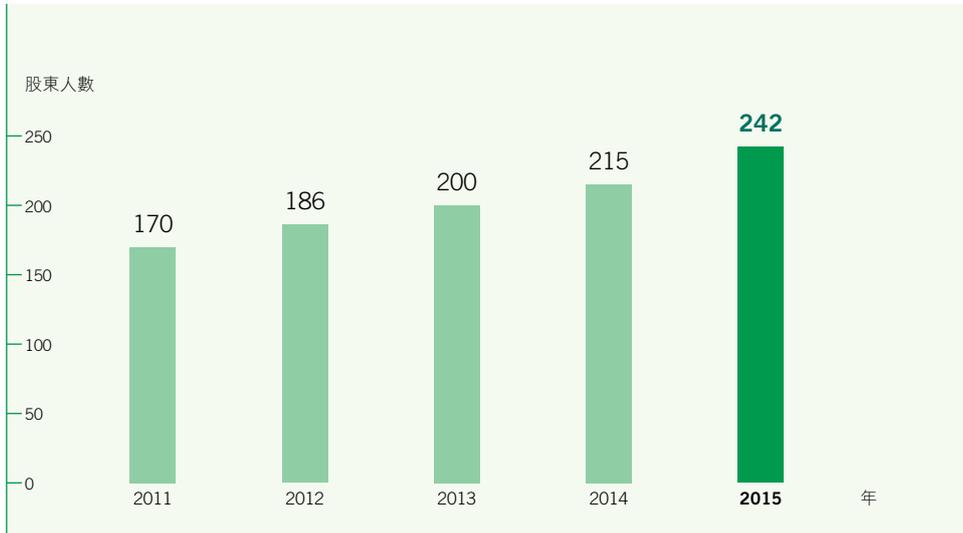
董事局已制定股東通訊政策，載列本公司已落實有關促進與股東之間有效溝通之策略，以確保股東獲提供有關本公司資訊，及促使股東與本公司加強溝通，並在知情的情況下行使股東的權利。我們會定期檢討此政策以確定其有效運作。

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，合共有二百四十二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	2,018	97.96	971,536,642	71.71
中國內地	7	0.34	138,375	0.01
澳門	4	0.19	116,075	0.01
台灣	2	0.10	2,874	0.00
澳洲及新西蘭	4	0.19	18,200	0.00
加拿大及美國	14	0.68	127,490	0.01
東南亞	1	0.05	33,000	0.00
英國	3	0.15	5,758	0.00
其他	7	0.34	382,939,828	28.26
總計	2,060	100.00	1,354,918,242	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	459	22.28	233,988	0.02
1,001 - 5,000 股	703	34.13	2,133,461	0.16
5,001 - 10,000 股	337	16.36	2,791,890	0.21
10,001 - 100,000 股	515	25.00	14,037,131	1.03
100,000 股以上	46	2.23	1,335,721,772	98.58
總計	2,060	100.00	1,354,918,242	100.00

* 包括二百六十七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八億三百零七萬九百六十一股股份

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，並於一九九一年出任董事長。彼亦為恒隆集團主要之上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事長。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。彼亦為本公司非執行董事陳樂宗先生之胞兄。



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主要上市附屬公司恒隆地產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。



陳樂宗先生

非執行董事

陳先生現年六十四歲，自一九八六年起出任本公司董事。陳先生由一九八七年起，通過其所共同創辦的晨興集團，活躍於風險投資和私募股權投資領域。他亦擔任美國加州大學洛杉磯分校、哈佛大學、復旦大學等多間大學的顧問委員會委員及香港中文大學晨興書院監委會主席。陳先生在加州大學洛杉磯分校完成了工程學高級學位課程，並獲得哈佛大學博士學位。彼為 Aduro Biotech, Inc. 之非執行董事。陳先生為本集團董事長陳啟宗先生的胞弟。



葉錫安先生 CBE、太平紳士

獨立非執行董事

葉先生現年六十七歲，於一九九八年加入董事局。彼為執業律師及公證人。葉先生熱心社會服務工作，曾任立法局議員、香港律師會前會長，以及曾為外匯基金諮詢委員會及離職公務員就業申請諮詢委員會之委員，彼為香港教育學院創校主席、香港賽馬會主席，並擔任本港兩所大學及清華大學之名譽職位。葉先生現為長飛光纖光纜股份有限公司之獨立非執行董事。



徐立之教授 OC、金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

徐教授現年六十五歲，於二零一四年十一月加入董事局為獨立非執行董事。徐教授曾出任香港大學第十四任校長。彼自一九八一年起為加拿大多倫多病童醫院研究中心成員，一九九六年晉升為首席遺傳學家，一九九八年晉升為遺傳學及基因生物工程計劃主管。徐教授亦自一九八三年起獲多倫多大學學術職務，於一九九四年成為多倫多大學的大學教授，並自二零零六年起獲頒榮譽教授。彼亦於二零零零年至二零零二年期間出任人類基因組織會長。徐教授在工作方面屢獲殊榮，包括一九八九年獲加拿大皇家學會百年紀念獎、一九九零年獲 Gairdner International Award、一九九二年獲 Cresson Medal of Franklin Institute、一九九三年獲 XII Sanremo International Award for Genetic Research、二零零零年獲加拿大醫學研究局傑出科學家 (Distinguished Scientist Award from the Medical Research Council, Canada)、二零零二年獲 Killam Prize of Canada Council，以及二零零九年獲 European Cystic Fibrosis Society Award。彼於一九九零年獲頒授加拿大皇家學會院士、一九九一年獲頒授倫敦皇家學會院士、一九九二年獲頒授台灣中央研究院院士、二零零四年獲頒授美國國家科學院外籍院士、二零零九年獲頒授中國科學院外籍院士以及於二零一五年獲選為港科院創院院長。徐教授分別於一九七二年及一九七四年取得香港中文大學生物系學士學位及碩士學位。彼亦於一九七九年取得匹茲堡大學生物科學博士學位。徐教授現為中國泰凌醫藥集團有限公司及培力控股有限公司之獨立非執行董事。



廖長江先生 銀紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

廖先生現年五十八歲，於二零一四年十一月加入董事局為獨立非執行董事。廖先生獲選為中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會代表（香港特別行政區（「香港特區」）），現擔任香港特區立法會議員及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）覆核審裁處主席。廖先生曾任香港學術及職業資歷評審局主席、香港大學校務委員會成員及港大校董會成員。彼畢業於倫敦大學學院，取得經濟學榮譽理學士學位及法律碩士學位。廖先生於一九八四年取得英格蘭及威爾斯大律師資格，及於一九八五年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼自一九九二年獲取新加坡訟務及事務律師資格。廖先生於二零一四年獲授勳銀紫荊星章，並於二零零四年獲委任為太平紳士。



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，於二零一五年三月十一日加入董事局為獨立非執行董事，彼自一九九八年起為本公司上市附屬公司恒隆地產有限公司之獨立非執行董事。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之獨立非執行董事及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。



張家騏先生

非執行董事

張先生現年六十三歲，於二零一五年三月加入董事局為非執行董事。彼現為晨興集團之董事總經理（晨興集團乃由陳樂宗先生出任主席，及由陳樂宗先生與陳啟宗先生共同創辦）。張先生在一家大型國際會計師事務所開始了其職業生涯，在香港和多倫多積逾八年會計師的經驗。彼於一九九一年加入晨興集團之前，曾於數家國際製造業及貿易公司擔任高級財務職位。張先生獲頒麥迪遜威斯康辛州大學工商管理學碩士學位，並為美國會計師公會、加拿大特許會計師公會和香港會計師公會之會員。彼現為亞洲和北美數家私人公司董事，並曾擔任數家上市公司之董事，於高科技公司中具豐富經驗。



陳仰宗先生

非執行董事

陳先生現年五十二歲，於二零一五年九月十九日加入董事局為非執行董事。陳先生現為恩榮金融有限公司之主席兼行政總裁，為財富管理之專業人士。彼亦為常興（合隆）企業有限公司之董事，負責管理多種環球市場投資。陳先生於美國及英國開展其商業銀行家事業，直至由一九九三年起加盟常興（合隆）企業有限公司，累積了廣泛的國際銀行業務、金融及投資經驗。陳先生自二零零零年起積極投入推廣及提高尤其是家族企業的企業管治，並於二零零八年至二零一二年間擔任 Family Business Network Pacific Asia Ltd. (FBNPA) 創會董事。彼現為種子基金之主席並服務於擇善基金及種子基金的撥款委員會，亦為香港證監會公眾股東權益小組委員，以及香港社會服務聯會商界展關懷督導委員會及社聯惠施·捐獻文化督導委員會委員。彼曾任香港聯合交易所上市委員會成員及香港證監會收購及合併委員會成員。陳先生於美國克雷蒙麥肯納學院 (Claremont McKenna College) 及哥倫比亞大學分別取得經濟學學士及工商管理碩士學位。



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上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事局成員。彼現為本公司及恒隆地產有限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

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。



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，並透過其附屬公司發展物業以供銷售及租賃，投資物業以供收租，以及其他投資。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）亦經營停車場管理及物業管理業務，並透過合營公司經營乾洗服務。

財政年度內按經營分部分析之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三十三及三十四項內。

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一百三十至一百九十四頁內。

股息

董事現建議派發末期股息每股港幣六角一仙，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九仙，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八角。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，分別載於本年報第二十至六十一頁的「業務回顧」及第六十四至七十三頁的「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，於第八十二至八十五頁的「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二十至六十一頁的「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」及第六十四至七十三頁的「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的關係的說明則於本年報第七十六至八十一頁的「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一百九十五頁內。

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一百二十四億八千萬元（二零一四年：港幣一百一十六億一千四百萬元）。

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五十八至六十一頁內。

股本

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。

本公司之上市附屬公司之股本

年內本公司之上市附屬公司恒隆地產因根據恒隆地產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）。

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

陳樂宗先生

葉錫安先生

徐立之教授

廖長江先生

廖柏偉教授（於二零一五年三月十一日獲委任）

張家騏先生（於二零一五年三月十一日獲委任）

陳仰宗先生（於二零一五年九月十九日獲委任）

何孝昌先生

殷尚賢先生（於二零一五年四月二十九日退任）

鄭漢鈞博士（於二零一五年四月二十九日退任）

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一百一十二至第一百一十六頁內，彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第七項內。



陳仰宗先生乃於二零一五年九月十九日獲委任為非執行董事，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，陳啟宗先生、葉錫安先生及何孝昌先生將於應屆周年大會上輪值告退，惟彼等願參與候選連任。

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.hanglunggroup.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或其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或其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)			恒隆地產有限公司 (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	5,090,000	0.38	6,700,000	16,330,000	0.36	27,490,000
陳南祿	個人	-	-	-	-	-	21,500,000
陳樂宗	-	-	-	-	-	-	-
葉錫安	-	-	-	-	-	-	-
徐立之	-	-	-	-	-	-	-
廖長江	-	-	-	-	-	-	-
廖柏偉	個人及家屬	-	-	-	100,000	-	-
張家騏	-	-	-	-	-	-	-
陳仰宗	-	-	-	-	-	-	-
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

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	6,700,000	-	6,700,000	\$20.52	11/20/2007 : 10% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016



2. 根據恒隆地產有限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
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
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 何孝昌	9,240,000 300,000	9,240,000 –	– 300,000	\$17.36	12/31/2010 : 10% 12/31/2011 : 20% 12/31/2012 : 30% 12/31/2013 : 40%	12/30/2018
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
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 陳南祿 何孝昌	4,500,000 4,500,000 3,000,000	– – –	4,500,000 4,500,000 3,000,000	\$30.79	06/13/2013 : 10% 06/13/2014 : 20% 06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	06/12/2021

2. 根據恒隆地產有限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%	06/03/2023
	陳南祿	4,500,000	–	4,500,000	06/04/2016 : 20%	
	何孝昌	3,000,000	–	3,000,000	06/04/2017 : 30% 06/04/2018 : 40%	
#12/05/2014	陳啟宗	2,750,000	–	2,750,000	12/05/2016 : 10%	12/04/2024
	陳南祿	2,500,000	–	2,500,000	12/05/2017 : 20%	
	何孝昌	1,850,000	–	1,850,000	12/05/2018 : 30% 12/05/2019 : 40%	

陳文博先生 (恒隆地產之全職僱員及為一名本公司及恒隆地產董事之聯繫人) 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恒隆地產二十萬股股份及十五萬股股份。

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，本公司或其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	498,428,580	–	36.79	–
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited (前稱 Cole Enterprises Holdings Limited)	1	498,428,580	–	36.79	–
Merssion Limited	1	498,428,580	–	36.79	–
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	–	7.23	–
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人	3	253,303,877	–	18.70	–
Dodge & Cox	3	121,985,900	–	9.00	–

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。
Merssion Limited 持有四億九千八百四十二萬八千五百八十股股份，當中九千七百九十六萬五千股股份由其附屬公司 Kingswick Investment Limited 持有。
2. Kingswick Investment Limited 所持有之九千七百九十六萬五千股股份已包括在上述由陳譚慶芬女士／Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited／Merssion Limited 所持有之四億九千八百四十二萬八千五百八十股股份之數目內。
3. 此等股份乃以投資經理身份所持有。

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地產之聯合公布內。

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八十六至一百零九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集團有限公司成員

(在香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第一百三十頁至第一百九十四頁恒隆集團有限公司(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。

審計涉及執行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

130	綜合損益表
131	綜合損益及其他全面收入表
132	綜合財務狀況表
133	綜合權益變動表
134	綜合現金流量表
135	財務報表附註
135	1. 主要會計政策
150	2. 會計政策之變動
151	3. 收入及分部資料
153	4. 其他收入淨額
154	5. (淨財務費用)/淨利息收入
154	6. 除稅前溢利
155	7. 董事及高級管理人員之酬金
157	8. 綜合損益表內之稅項
158	9. 股息
159	10. 每股盈利
160	11. 物業、廠房及設備
164	12. 合營企業權益
165	13. 其他資產
165	14. 現金及銀行存款
166	15. 應收賬款及其他應收款
166	16. 待售物業
167	17. 銀行貸款及其他借貸
168	18. 應付賬款及其他應付款
168	19. 於綜合財務狀況表上之稅項
170	20. 股本
171	21. 儲備
173	22. 非控股權益
174	23. 來自經營業務之現金
174	24. 承擔
175	25. 僱員福利
181	26. 關連人士交易
181	27. 財務風險管理目標及政策
185	28. 重要會計估計及判斷
186	29. 財務狀況表(公司)
187	30. 附屬公司權益
188	31. 會計政策之未來變動
188	32. 核准財務報表
189	33. 主要附屬公司
194	34. 主要合營企業

130 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)	9,528	17,606
直接成本及營業費用		(2,573)	(4,200)
毛利		6,955	13,406
其他收入淨額	4	53	73
行政費用		(728)	(705)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		6,280	12,774
投資物業之公平值淨增加	11	676	1,712
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		6,956	14,486
利息收入		1,142	1,090
財務費用		(1,147)	(827)
(淨財務費用)/淨利息收入	5	(5)	263
應佔合營企業溢利	12	256	355
除稅前溢利	3(a) 及 6	7,207	15,104
稅項	8(a)	(1,216)	(2,368)
年度溢利		5,991	12,736
應佔年度溢利			
股東	21	3,211	6,825
非控股權益	22	2,780	5,911
		5,991	12,736
每股盈利	10(a)		
基本		\$2.37	\$5.04
攤薄		\$2.37	\$5.03

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		5,991	12,736
其他全面收入	8(d)		
其後可重新分類至損益之項目：			
投資估值儲備變動淨額		(38)	16
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		(6,144)	(1,021)
		(6,182)	(1,005)
年度全面收入總額		(191)	11,731
應佔年度全面收入總額：			
股東		(39)	6,262
非控股權益		(152)	5,469
		(191)	11,731

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

132 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		137,338	128,357
發展中投資物業		16,709	25,611
其他物業、廠房及設備		338	306
	11	154,385	154,274
合營企業權益	12	3,455	3,300
其他資產	13	1,343	1,438
遞延稅項資產	19(b)	19	23
		159,202	159,035
流動資產			
現金及銀行存款	14	31,482	40,323
應收賬款及其他應收款	15	1,170	1,947
待售物業	16	3,852	4,068
		36,504	46,338
流動負債			
銀行貸款及其他借貸	17	6,640	7,937
應付賬款及其他應付款	18	7,353	8,249
應付稅項	19(a)	577	1,606
		14,570	17,792
流動資產淨值			
		21,934	28,546
資產總值減流動負債			
		181,136	187,581
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	17	30,690	32,158
遞延稅項負債	19(b)	10,144	10,727
		40,834	42,885
資產淨值			
		140,302	144,696
資本及儲備			
股本	20	3,893	3,893
儲備	21	71,577	72,133
股東權益		75,470	76,026
非控股權益	22	64,832	68,670
總權益			
		140,302	144,696

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	1,350	10,121	59,101	70,572	65,836	136,408
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度 (附註20(a))	2,483	(2,483)	-	-	-	-
年度溢利	-	-	6,825	6,825	5,911	12,736
投資估值儲備變動淨額	-	16	-	16	-	16
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(579)	-	(579)	(442)	(1,021)
年度全面收入總額	-	(563)	6,825	6,262	5,469	11,731
上年度末期股息	-	-	(827)	(827)	-	(827)
本年度中期股息	-	-	(257)	(257)	-	(257)
發行股份	60	(12)	-	48	-	48
僱員股權費用	-	47	33	80	77	157
因本集團在一間附屬公司之股權減少而 產生非控股權益變動	-	148	-	148	(825)	(677)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,887)	(1,887)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	3,893	7,258	64,875	76,026	68,670	144,696
年度溢利	-	-	3,211	3,211	2,780	5,991
投資估值儲備變動淨額	-	(38)	-	(38)	-	(38)
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(3,212)	-	(3,212)	(2,932)	(6,144)
年度全面收入總額	-	(3,250)	3,211	(39)	(152)	(191)
上年度末期股息	-	-	(841)	(841)	-	(841)
本年度中期股息	-	-	(257)	(257)	-	(257)
僱員股權費用	-	46	24	70	80	150
因本集團在一間附屬公司之股權增加而 產生非控股權益變動	-	511	-	511	(1,339)	(828)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(2,429)	(2,429)
已付非控股權益款項	-	-	-	-	2	2
於二零一五年十二月三十一日	3,893	4,565	67,012	75,470	64,832	140,302

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

134 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	8,215	16,740
已付稅項			
已付香港利得稅		(1,475)	(685)
已付中國所得稅		(741)	(601)
來自經營活動之現金淨額		5,999	15,454
投資活動			
購置物業、廠房及設備		(6,188)	(5,305)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		96	5
出售上市投資項目所得淨款額		119	–
已收利息		1,099	1,081
已收合營企業股息		42	30
合營企業還款/(借款)		59	(14)
已收上市投資項目股息		–	4
已收非上市投資項目股息		1	–
於三個月後到期的銀行存款之(增加)/減少		(4,369)	487
用於投資活動之現金淨額		(9,141)	(3,712)
融資活動			
新增銀行貸款及其他借貸所得款項		5,704	10,588
償還銀行貸款		(7,962)	(15,521)
行使股份期權所得款項		–	48
已付利息及其他借貸費用		(1,543)	(1,302)
已付股息		(1,098)	(1,084)
已付非控股權益股息		(2,429)	(1,887)
附屬公司非控股權益減少		(828)	(677)
償還非控股權益款項		2	–
用於融資活動之現金淨額		(8,154)	(9,835)
現金及現金等價物之(減少)/增加		(11,296)	1,907
匯率變動之影響		(1,904)	(797)
於一月一日之現金及現金等價物		40,219	39,109
於十二月三十一日之現金及現金等價物	14	27,019	40,219

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31)。

(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。

1 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表編製基準 (續)

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。

(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。

非控股權益為非本公司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。

1 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益 (續)

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)）。

(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。

1 主要會計政策 (續)

(d) 合營企業 (續)

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。

1 主要會計政策 (續)

(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。

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。

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)

(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。

(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中列支。

(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

1 主要會計政策 (續)

(i) 金融資產

1. 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。

2. 其他股本證券投資

於交投活躍市場上並無所報市價及其公平值未能可靠地計量之股本證券投資，乃於財務狀況表內按成本扣除減值虧損確認(附註1(j))。其他證券投資分類為可供出售證券，初步按公平值加上交易成本確認。本集團在每個結算日重新計量公平值，由此產生之任何收益或虧損均在其他全面收益確認，以及於權益中累計。此等投資之股息按附註1(q)所訂之政策於損益中確認。當終止確認這些投資時，以往直接在權益中確認之累計收益或虧損會在損益中確認。

在本集團承諾購買/出售投資或投資到期當日確認/終止確認有關的投資。

(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。如屬可供出售股權投資，於釐定投資是否減值時，會考慮該投資之公平值是否重大或長時間低於其成本值。

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。

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

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。

- 就可供出售投資，已於投資重估儲備中確認之累計虧損轉至損益。於損益中確認之累計虧損是以收購成本（扣除任何本金償還及攤銷）與當時公平值之差額，並減去以往就該資產於損益中確認的任何減值虧損後計算。就可供出售投資於損益中確認之減值虧損不會透過損益撥回。該等資產公平值其後之任何增加會於其他全面收益中確認。
- 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。

1 主要會計政策 (續)

(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。

(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。

1 主要會計政策 (續)

(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。

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。

1 主要會計政策 (續)

(p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債 (續)

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乃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。

4. 股息

股息於收款權確立時確認。

1 主要會計政策 (續)

(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。

1 主要會計政策 (續)

(r) 稅項 (續)

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。

(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。

1 主要會計政策 (續)

(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。
 - (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。

1 主要會計政策 (續)

(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）。

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

2 會計政策之變動 (續)

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鋪、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、待出售之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	4,625	4,354	3,005	3,090
– 香港	3,705	3,438	3,105	2,897
	8,330	7,792	6,110	5,987
物業銷售				
– 香港	1,198	9,814	845	7,419
分部總額	9,528	17,606	6,955	13,406
其他收入淨額			53	73
行政費用 (附註)			(728)	(705)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			6,280	12,774
投資物業之公平淨值增加			676	1,712
– 於香港之租賃物業			947	1,623
– 於內地之租賃物業			(271)	89
利息收入			1,142	1,090
財務費用			(1,147)	(827)
(淨財務費用)/淨利息收入			(5)	263
應佔合營企業溢利			256	355
除稅前溢利			7,207	15,104

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	95,189	96,318
– 香港	60,344	58,917
	155,533	155,235
物業銷售		
– 香港	3,874	5,054
分部總額	159,407	160,289
合營企業權益	3,455	3,300
其他資產	1,343	1,438
遞延稅項資產	19	23
現金及銀行存款	31,482	40,323
總資產	195,706	205,373

4 其他收入淨額

以港幣百萬元計算	2015	2014
出售投資物業收益	69	3
出售上市投資項目收益	62	–
上市投資項目之股息收入	–	4
非上市投資項目之股息收入	1	–
匯兌收益淨額	22	64
未實現財務衍生工具的公平值虧損 (附註)	(101)	–
其他	–	2
	53	73

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 (淨財務費用)/淨利息收入

以港幣百萬元計算	2015	2014
銀行存款利息收入	1,142	1,090
借貸利息	1,470	1,464
其他借貸成本	121	129
借貸成本總額	1,591	1,593
減：借貸成本資本化(附註)	(444)	(766)
財務費用	1,147	827
(淨財務費用)/淨利息收入	(5)	263

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年百分之四(二零一四年：百分之三點四)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)	1,395	1,211
折舊	55	52
核數師酬金		
– 核數服務	12	11
– 非核數服務	7	6
並已計入：		
投資物業之租金收入總額，已扣除直接支出港幣二十二億二千萬元 (二零一四年：港幣十八億零五百萬元)，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)	6,110	5,987

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非執行董事及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	1.8	25.3	8.0	2.5	37.6	38.4
陳南祿	1.3	23.8	8.0	1.4	34.5	35.1
何孝昌	1.3	4.8	3.6	0.4	10.1	10.7
非執行董事						
陳樂宗	0.7	–	–	–	0.7	0.7
張家騏 (於二零一五年 三月十一日獲委任)	0.6	–	–	–	0.6	–
陳仰宗 (於二零一五年 九月十九日獲委任)	0.2	–	–	–	0.2	–
獨立非執行董事						
葉錫安	0.9	–	–	–	0.9	0.9
徐立之 (於二零一四年 十一月十日獲委任)	0.8	–	–	–	0.8	0.1
廖長江 (於二零一四年 十一月二十五日獲委任)	0.7	–	–	–	0.7	0.1
廖柏偉 (於二零一五年 三月十一日獲委任)	1.5	–	–	–	1.5	–
殷尚賢 (於二零一五年 四月二十九日退任)	0.4	–	–	–	0.4	1.3
鄭漢鈞 (於二零一五年 四月二十九日退任)	0.6	–	–	–	0.6	1.9
陳樂怡 (於二零一五年 五月十八日離世)	0.7	–	–	–	0.7	1.8
2015	11.5	53.9	19.6	4.3	89.3	91.0
2014	11.2	51.5	24.5	3.8	91.0	

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）為本公司董事及有關該其餘兩位（二零一四年：兩位）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) 除以上酬金外，若干董事根據本公司及恒隆地產的股份期權計劃獲授予股份期權。本公司及恒隆地產授出之股份期權詳情於附註25(b)披露。

(d) 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	467	1,517
過往年度多提撥備	(8)	(33)
	459	1,484
中國所得稅	743	762
	1,202	2,246
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	(68)	23
其他源自及撥回暫時性差額	82	99
合計(附註19(b))	14	122
稅項支出總額	1,216	2,368

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回撥港幣一千七百萬元(二零一四年：稅項支出港幣三千二百萬元)已計入應佔合營企業溢利內。

8 綜合損益表內之稅項 (續)

(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	7,207	15,104
按除稅前溢利以適用稅率計算之稅項	1,469	2,769
非應課稅收入之稅項影響	(264)	(464)
非扣減支出之稅項影響	90	133
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	(286)	(189)
未確認之稅務虧損之稅項影響	215	119
其他	-	33
過往年度多提撥備	(8)	(33)
實際稅項支出	1,216	2,368

(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九仙(二零一四年：港幣一角九仙)	257	257
於結算日後擬派末期股息每股港幣六角一仙(二零一四年：港幣六角二仙)	827	840
	1,084	1,097

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八億四千一百萬元(根據每股港幣六角二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：港幣八億二千七百萬元)。

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）	3,211	6,825
	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	1,355	1,353
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	2	5
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,357	1,358

(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	3,211	6,825
投資物業之公平值變動之影響	(676)	(1,712)
相關遞延稅項之影響	(68)	23
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(96)	(205)
	(840)	(1,894)
非控股權益	329	799
	(511)	(1,095)
股東應佔基本純利	2,700	5,730

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2015	2014
基本	港元 1.99	港元 4.23
攤薄	港元 1.99	港元 4.22

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	115,818	30,478	644	146,940
匯兌調整	(199)	(102)	–	(301)
添置	397	5,866	64	6,327
出售	(2)	–	(4)	(6)
公平值增加	1,712	–	–	1,712
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	128,357	25,611	704	154,672
匯兌調整	(4,347)	(1,257)	(13)	(5,617)
添置	494	4,540	97	5,131
出售	(27)	–	(4)	(31)
公平值淨增加	676	–	–	676
轉入/(轉出)	12,185	(12,185)	–	–
於二零一五年十二月三十一日	137,338	16,709	784	154,831
累計折舊：				
於二零一四年一月一日	–	–	349	349
本年度折舊	–	–	52	52
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	–	–	398	398
匯兌調整	–	–	(5)	(5)
本年度折舊	–	–	55	55
因出售撥回	–	–	(2)	(2)
於二零一五年十二月三十一日	–	–	446	446
賬面淨值：				
於二零一五年十二月三十一日	137,338	16,709	338	154,385
於二零一四年十二月三十一日	128,357	25,611	306	154,274
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	137,338	16,709	–	154,047
成本值	–	–	784	784
	137,338	16,709	784	154,831
二零一四年十二月三十一日				
估值	128,357	25,611	–	153,968
成本值	–	–	704	704
	128,357	25,611	704	154,672

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	–	137,338	–
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	–	128,357	–
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「投資物業之公平值淨增加」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	1,234	1,316	824	849
香港中期地契	21,609	21,470	–	–
香港境外中期地契	76,371	68,538	15,885	24,762
	137,338	128,357	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九百萬元 (二零一四年：港幣九百萬元) 以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物港幣七百萬元 (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：港幣四千六百萬萬元)。

物業租賃收益包括投資物業之租金收入總額港幣八十三億三千萬元 (二零一四年：港幣七十七億九千二百萬元)。

(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	6,085	6,099
一年後但五年內	7,279	7,347
五年後	823	1,059
	14,187	14,505

12 合營企業權益

以港幣百萬元計算	2015	2014
應佔資產淨值	2,691	2,477
應收合營企業款項	771	830
應付合營企業款項	(7)	(7)
	3,455	3,300

應收合營企業款項均為無抵押，免利息及無固定還款期，而因預期該等款項不會於未來十二個月內償還，故列作非流動資產。

應付合營企業款項均為無抵押，免息及無固定還款期。

主要合營企業之詳細資料載於附註34。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	3,404	3,284
流動資產	319	278
非流動負債	(906)	(964)
流動負債	(126)	(121)
資產淨值	2,691	2,477

以港幣百萬元計算	2015	2014
收入	236	280
年度溢利及全面收入總額	256	355

13 其他資產

以港幣百萬元計算	2015	2014
上市投資，按市值		
– 香港	–	85
– 香港境外	–	10
	–	95
貸款予非上市投資公司減撥備	161	161
無形資產（附註(a)）	1,182	1,182
	1,343	1,438

附註：

- (a) 無形資產為本集團於二零零九年七月一日之前於其附屬公司恒隆地產之股本權益而產生之商譽。於結算日，本集團曾比較商譽與可收回金額作為減值測試，並無錄得減值。

14 現金及銀行存款

以港幣百萬元計算	2015	2014
定期存款	29,911	37,705
銀行存款	1,571	2,618
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	31,482	40,323
減：於三個月後到期的銀行存款	(4,463)	(104)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	27,019	40,219

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：二點六厘）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	30,164	35,592
港幣	1,306	4,721
美元	12	10
	31,482	40,323

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。

14 現金及銀行存款 (續)

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)	37,330	40,095
減：現金及存款	(31,482)	(40,323)
淨債項/(淨現金)	5,848	(228)

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	42	1,008
一至三個月	8	8
三個月以上	4	8
	54	1,024

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
位於香港待售已建成物業 — 長期地契	1,810	1,810
待售已建成物業 — 中期地契		
– 香港	2,038	2,254
– 香港境外	4	4
	2,042	2,258
	3,852	4,068

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	6,645	7,937
一年後但二年內	2,074	6,199
兩年後但五年內	13,883	9,249
五年以上	2,264	4,296
	24,866	27,681
其他借貸 (附註(b))		
兩年後但五年內	810	375
五年以上	11,929	12,368
	12,739	12,743
	37,605	40,424
減：未攤銷之財務費用	(275)	(329)
銀行貸款及其他借貸總額	37,330	40,095
列入流動負債下一年內到期的款項	(6,640)	(7,937)
	30,690	32,158

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，本集團擁有港幣一百八十一億一千五百萬元（二零一四年：港幣二百五十三億八千九百萬元）未動用的銀行承諾信貸。

(b) 恒隆地產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售票據，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))	5,116	6,196
已收按金(附註(b))	2,237	2,053
	7,353	8,249

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：港幣五億六千五百萬元)。
 (b) 已收按金港幣十三億四千一百萬元(二零一四年：港幣十一億八千萬)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	2,150	4,350
三個月後到期	583	565
	2,733	4,915

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	159	1,161
中國所得稅撥備	398	412
以往年度之應付香港利得稅	20	33
	577	1,606

(b) 遞延稅項

以港幣百萬元計算	2015	2014
遞延稅項負債	10,144	10,727
遞延稅項資產	(19)	(23)
遞延稅項負債淨額	10,125	10,704

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

遞延稅項產生於：	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
於二零一四年一月一日	1,565	8,918	(3)	138	10,618
於匯兌儲備內扣除/(撥入)	(8)	(30)	–	2	(36)
於損益內扣除(附註8(a))	115	23	1	(17)	122
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	1,672	8,911	(2)	123	10,704
於匯兌儲備內撥入	(70)	(519)	–	(4)	(593)
於損益內扣除(附註8(a))	115	(68)	–	(33)	14
於二零一五年十二月三十一日	1,717	8,324	(2)	86	10,125

「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四十八億五千五百萬元(二零一四年：港幣四十二億二千九百萬元)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	1,355	3,893	1,350	1,350
根據股份期權計劃發行之股份	-	-	5	60
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度 (附註(a))	-	-	-	2,483
於十二月三十一日	1,355	3,893	1,355	3,893

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	投資重估儲備	匯兌儲備	僱員股份補償儲備	普通儲備金	其他資本儲備			
於二零一四年一月一日	2,457	26	22	5,320	352	275	1,669	10,121	59,101	69,222
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度(附註20(a))	(2,457)	(26)	-	-	-	-	-	(2,483)	-	(2,483)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	6,825	6,825
上市投資項目公平值之增加	-	-	16	-	-	-	-	16	-	16
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	-	-	(579)	-	-	-	(579)	-	(579)
年度全面收入總額	-	-	16	(579)	-	-	-	(563)	6,825	6,262
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(827)	(827)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(257)	(257)
發行股份	-	-	-	-	(12)	-	-	(12)	-	(12)
僱員股權費用	-	-	-	-	47	-	-	47	33	80
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生非控股權益變動	-	-	-	-	-	-	148	148	-	148
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	-	-	38	4,741	387	275	1,817	7,258	64,875	72,133
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,211	3,211
上市投資項目公平值之增加	-	-	(38)	-	-	-	-	(38)	-	(38)
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	-	-	(3,212)	-	-	-	(3,212)	-	(3,212)
年度全面收入總額	-	-	(38)	(3,212)	-	-	-	(3,250)	3,211	(39)
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(841)	(841)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(257)	(257)
僱員股權費用	-	-	-	-	46	-	-	46	24	70
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生非控股權益變動	-	-	-	-	-	-	511	511	-	511
於二零一五年十二月三十一日	-	-	-	1,529	433	275	2,328	4,565	67,012	71,577

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四億六千八百萬元 (二零一四年：港幣三億四千四百萬元) 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。普通儲備金來自保留溢利，且可供分派。其他資本儲備指在從非控股權益購入一家現有附屬公司之權益時，新增投資的成本與當日收購資產之賬面淨值之差額。

(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	普通儲備金			
於二零一四年一月一日	2,457	26	47	862	3,392	10,328	13,720
於二零一四年三月三日 過渡到無面值制度 (附註20(a))	(2,457)	(26)	-	-	(2,483)	-	(2,483)
年度溢利及全面收入 總額	-	-	-	-	-	1,508	1,508
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(827)	(827)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(257)	(257)
發行股份	-	-	(12)	-	(12)	-	(12)
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年一月一日	-	-	35	862	897	10,752	11,649
年度溢利及全面收入 總額	-	-	-	-	-	1,964	1,964
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(841)	(841)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(257)	(257)
於二零一五年 十二月三十一日	-	-	35	862	897	11,618	12,515

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額為港幣一百二十四億八千萬元 (二零一四年：港幣一百一十六億一千四百萬元)。

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四點二（二零一四年：不適用）及百分之二十六點六（二零一四年：百分之二十七點七）。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	7,207	15,104
調整：		
出售投資物業收益	(69)	(3)
出售上市投資項目收益	(62)	–
銀行利息收入	(1,142)	(1,090)
未實現財務衍生工具的公平值虧損	101	–
上市投資項目之股息收入	–	(4)
非上市投資項目之股息收入	(1)	–
財務費用	1,147	827
折舊	55	52
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	(676)	(1,712)
應佔合營企業溢利	(256)	(355)
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	777	724
應付款及應計費用之增加	552	1,197
已收按金之增加	260	153
來自經營業務之現金	8,215	16,740

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	1,540	3,448
已授權但尚未簽約	37,927	43,220
	39,467	46,668

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年內作出之供款總額為港幣五千五百萬元（二零一四年：港幣四千四百萬元）。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利

本公司

本公司於二零零零年十一月二十四日所採納之股份期權計劃已屆滿。並無任何股份期權據此予以授出，但計劃條款於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且於屆滿前所授出及於屆滿日期尚未獲行使之全部股份期權將會繼續有效。

根據計劃，本公司董事局（「董事局」）獲授權向經揀選人士（包括本集團內任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權以認購本公司股份，作為彼等對本集團貢獻之鼓勵或獎賞。股份期權行使價由董事局於授出股份期權時釐定，並必須為股份面值、於授出當日股份之收市價及緊接授予前五個營業日之平均收市價三者中之最高價。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。

恒隆地產有限公司

本公司附屬公司恒隆地產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，且終止日期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起計十年內有效直至其十周年屆滿。

計劃旨在令恒隆地產可向經揀選參與人士授出股份期權，激勵或獎勵彼等為恒隆地產集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買恒隆地產之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任恒隆地產集團，並激勵彼等為恒隆地產集團之未來發展及擴充作出努力。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

恒隆地產有限公司 (續)

根據計劃，恒隆地產董事局獲授權向經揀選參與者（包括恒隆地產集團旗下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，如恒隆地產董事局或會逐個或整體指定表現目標。股份期權之行使價由恒隆地產董事局於授出時釐定，並必須為恒隆地產股份之面值、於授出日期之恒隆地產股份收市價及於緊接授予前五個營業日之恒隆地產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恒隆地產股份之數目均由恒隆地產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恒隆地產股份總數為二億七千三百九十一萬四千二百五十三股，佔恒隆地產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恒隆地產已發行股份之百分之一。

1. 年內本公司股份期權之變動如下：

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				
二零零六年十一月二十日	6,700,000	-	-	6,700,000	二零零七年十一月二十日至二零一六年十一月十九日	20.52	
總計	6,700,000	-	-	6,700,000			

上述所有股份期權可於授出日期起計一至五年後歸屬，並可於授出日期十周年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被註銷。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(i) 尚未被行使之本公司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	20.52	6,700,000	15.74	11,790,000
已行使	-	-	9.45	(5,090,000)
已註銷	-	-	-	-
於十二月三十一日尚未被行使	20.52	6,700,000	20.52	6,700,000
於十二月三十一日可予行使	20.52	6,700,000	20.52	6,700,000

(ii) 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零點九年(二零一四年：一點九年)。

2. 年內恒隆地產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				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 二零二零年六月十二日	30.79-36.90
總計	91,613,000	(11,866,000)	(1,902,000)	77,845,000		

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)

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。

尚未被行使之恒隆地產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

於年內董事行使之恒隆地產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。

於年內僱員行使之恒隆地產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恒隆地產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恒隆地產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			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
總計	66,020,000	-	(4,090,000)	61,930,000		

上述所有恒隆地產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。年內並無恒隆地產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
已行使		-	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	-	-

於結算日尚未被行使之恒隆地產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) 就本公司及恒隆地產授予本公司董事 (彼等亦為恒隆地產的董事) 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)；及
- (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)。

(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，恒隆地產一名董事及本集團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地產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八千一百萬元（二零一四年：港幣一億四千三百萬元）。

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。

	合約未折現現金流量					
	賬面值	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	37,330	44,165	7,943	3,285	17,661	15,276
應付賬款及其他應付款	7,353	7,353	5,479	1,061	615	198
於二零一五年十二月三十一日	44,683	51,518	13,422	4,346	18,276	15,474

以港幣百萬元計算	合約未折現現金流量					
	賬面值	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	40,095	47,910	9,288	7,402	12,830	18,390
應付賬款及其他應付款	8,249	8,249	6,524	1,013	553	159
於二零一四年十二月三十一日	48,344	56,159	15,812	8,415	13,383	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及債券。

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。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險 (續)

本集團並無進行任何衍生工具交易。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。

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，金額為人民幣二百五十四億八千萬元（二零一四年：人民幣二百八十三億九千四百萬元），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。於合適的時候，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/減少港幣二十五億二千五百萬元（二零一四年：港幣五億一千五百萬元）。

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

歸類為可供出售股本證券的上市投資是按相同資產在活躍市場的報價來計量公平值(第一級)。

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	16,817	15,905
流動負債			
應付賬款及其他應付款		13	11
資產總值減流動負債		16,804	15,894
非流動負債			
應付附屬公司款項	30(b)	396	352
資產淨值		16,408	15,542
資本及儲備			
股本	20	3,893	3,893
儲備	21	12,515	11,649
總權益		16,408	15,542

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	181	181
應收附屬公司款項	16,636	15,724
	16,817	15,905

主要附屬公司之詳細資料載於附註33。

下表載列有關恒隆地產有限公司（「恒隆地產」）（本集團於其中擁有重大非控股權益）的資料。下列財務資料概要為公司之間抵銷前之金額。

以港幣百萬元計算	2015	2014
於結算日之非控股權益百分比	45.7%	46.8%
非流動資產	147,726	147,271
流動資產	36,292	45,908
流動負債	(12,000)	(15,144)
非流動負債	(37,126)	(39,032)
資產淨值	134,892	139,003
非控股權益賬面值	61,646	65,053
收入	8,948	17,030
本年度溢利	5,545	12,153
本年度全面收益總額	(185)	11,359
分配至非控股權益溢利	2,534	5,688
已付非控股權益股息	2,429	1,887
淨現金流：		
來自經營活動	5,460	15,362
用於投資活動	(9,334)	(3,946)
用於融資活動	(7,331)	(4,702)

- (a) 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。
- (b) 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 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

32 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。

33 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
Akihiro Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港
Antonis Limited*	10,000	54.3	–	物業租賃	香港
AP City Limited	2	54.3	–	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	54.3	–	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	54.3	–		
「B」股	6	54.3	–		
AP Star Limited*	2	54.3	–	控股投資	香港
AP Success Limited	2	54.3	–	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	54.3	–	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	54.3	–	物業租賃	香港
AP World Limited	2	54.3	–	物業發展	香港
Bayliner Investment Ltd.*	1美元	100	100	控股投資	英屬維爾京群島
Believecity Limited*	2	100	–	控股投資及證券買賣	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	54.3	–	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	54.3	–	物業租賃	香港
Cititop Limited	2	54.3	–	物業發展及租賃	香港
Cokage Limited*	2	100	100	控股投資	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	53.4	–		
「B」股	1	54.3	–		
港豐企業有限公司	2	100	–	控股投資	香港
港興企業有限公司	5,000,000	56.8	–	控股投資	香港
Curicao Company Limited*	2	100	–	控股投資	香港
Dokay Limited*	2	54.3	–	物業租賃	香港
Dynamia Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港

33 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
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	100	–		
「B」股	1	54.3	–		
怡冠企業有限公司	2	54.3	–	控股投資	香港
恒穎投資有限公司	2	100	100	控股投資	香港
Folabs Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Fu Yik Company Limited*	3	54.3	–	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	54.3	–	控股投資	香港
恒景置業有限公司*	2	100	100	物業租賃	香港
Gowily Limited	2	54.3	–	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	54.3	–	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	54.3	–	服務式住宅經營 及管理	香港
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	62,163,123	54.3	–		
「B」股	6,000,000	54.3	–		
恒宜發展有限公司	2	100	100	物業發展	香港
Hang Chui Company Limited	2	54.3	–	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	54.3	–	控股投資	香港
恒快有限公司	200	54.3	–	物業租賃	香港
恒廣有限公司	2	100	–	控股投資	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	54.3	–	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	54.3	–	管理服務	香港
恒隆(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
恒隆(大連)有限公司	1	54.3	–	控股投資	香港
恒隆企業有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆財務管理有限公司	2	100	100	財務	香港
恒隆投資有限公司*	2	100	100	控股投資	香港

33 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(江蘇)有限公司	1	54.3	–	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	54.3	–	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	54.3	–	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	54.3	–	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	54.3	–	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	54.3	–	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	54.3	–	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	54.3	–	控股投資	香港
Hang Lung Park-In Limited	2	54.3	–	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	54.3	–	工程項目管理	香港
恒隆地產有限公司	4,497,175,670	54.3	–	控股投資	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	54.3	–	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	54.3	–	物業代理	香港
恒隆集團融資有限公司	2	100	100	財務	香港
Hebo Limited	2	100	100	物業發展	香港
HL Enterprises Limited*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆按揭(恒豐園)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(名逸居)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(景峰豪庭)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆地產(中國)行政有限公司	1	54.3	–	管理服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司	2	54.3	–	控股投資	香港
HLP Finance Limited [#]	1美元	54.3	–	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	54.3	–	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	54.3	–	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	54.3	–	控股投資	香港
Hoi Sang Limited*	2	54.3	–	控股投資	香港
Kindstock Limited*	2	100	–	控股投資	香港

33 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
樂古有限公司*	1,000,002	54.3	–	物業發展	香港
運生投資有限公司	10,000	100	–	控股投資	香港
隆新按揭(帝欣苑)有限公司*	20	89.7	–	財務	香港
Mansita Limited*	2	54.3	–	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	54.3	–	物業租賃	香港
Monafat Limited*	2	54.3	–	物業租賃	香港
力奧有限公司	2	100	–	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	54.3	–	物業租賃	香港
Pocaliton Limited	2	54.3	–	物業租賃	香港
恒旺有限公司	1,560,000	100	100	控股投資	香港
Purotat Limited*	2	100	100	控股投資	香港
Rago Star Limited	2	54.3	–	物業租賃	香港
Scotat Limited	2	89.7	–	控股投資	香港
敦汶置業有限公司	20	100	100	物業發展及租賃	香港
Stooket Limited	2	54.3	–	物業租賃	香港
恒豪發展有限公司*	2	100	100	物業發展	香港
Tegraton Limited	2	54.3	–	物業租賃	香港
Topnic Limited	2	100	100	物業租賃	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	54.3	–	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	54.3	–	物業租賃	香港
愉快置業有限公司*	1,000	100	100	控股投資及證券買賣	香港

33 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	54.3	–	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	54.3	–	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	54.3	–	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	54.3	–	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	54.3	–	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	54.3	–	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	54.3	–	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	54.3	–	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	54.3	–	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	53.1	–	物業發展及租賃	中國內地
上海恒城房地產有限公司	17,766,000	70	–	物業發展	中國內地
上海港匯房地產開發 有限公司	165,000,000	53.4	–	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

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。

34 主要合營企業

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
日威發展有限公司	400	25	–	物業租賃	香港
恒興按揭(大興)有限公司	2	50	–	財務	香港
恒隆白洋舍乾洗有限公司	519,000	50	–	乾洗及洗衣服務	香港
Metro Classic Holdings Limited	1美元	20	–	物業發展	英屬維爾京群島
Metro Trade International Limited	60美元	20	–	物業發展	英屬維爾京群島
Newfoundworld Finance Limited	100,000	20	–	財務	香港
Newfoundworld Holdings Limited	2,000,000	20	–	控股投資	香港
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5美元	20	–	控股投資	英屬維爾京群島
Newfoundworld Limited	2,000,000	20	–	物業發展	香港
Pure Jade Limited	1,000,000	20	–	物業發展	香港
星際發展有限公司	3	18.1	–	物業租賃	香港

上列公司並非經畢馬威會計師事務所審核。

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合營公司。

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	195,706	205,373	198,965	182,903	163,088	155,367	126,512	98,676	93,489	76,222
投資物業	137,338	128,357	115,818	106,102	101,833	94,003	88,633	69,958	66,136	52,539
出售物業										
– 已建成	3,852	4,068	4,055	4,843	5,158	5,089	5,086	6,954	6,805	9,706
– 發展中	–	–	1,662	1,296	987	905	800	760	43	41
現金及銀行存款	31,482	40,323	39,704	40,183	26,149	28,274	11,852	9,632	10,738	7,092
總負債	55,404	60,677	62,557	53,288	41,920	35,170	24,167	19,907	21,432	17,733
銀行貸款及其他借貸	37,330	40,095	45,024	37,645	27,694	20,901	10,790	9,966	9,040	8,482
浮息票據	–	–	–	–	–	–	–	1,500	1,500	1,500
股東權益	75,470	76,026	70,572	65,224	60,510	58,972	52,973	40,640	36,782	29,095
資產淨值 (包括非控股權益)	140,302	144,696	136,408	129,615	121,168	120,197	102,345	78,769	72,057	58,489
收入	9,528	17,606	9,734	7,986	3,361	5,714	12,580	4,696	10,553	4,778
股東應佔純利	3,211	6,825	4,557	5,262	1,578	3,529	13,139	2,559	7,516	4,786
基本純利 (附註2)	2,700	5,730	3,071	3,564	1,000	1,733	3,695	1,454	2,555	1,996
股息	1,084	1,097	1,079	1,066	512	1,025	1,017	941	941	813
每股資料										
盈利										
– 基本	\$2.37	\$5.04	\$3.38	\$3.90	\$1.17	\$2.62	\$9.83	\$1.92	\$5.64	\$3.59
– 攤薄	\$2.37	\$5.03	\$3.36	\$3.87	\$1.16	\$2.60	\$9.71	\$1.90	\$5.56	\$3.56
基本盈利 (附註2)										
– 基本	\$1.99	\$4.23	\$2.27	\$2.64	\$0.74	\$1.29	\$2.76	\$1.09	\$1.92	\$1.50
– 攤薄	\$1.99	\$4.22	\$2.26	\$2.62	\$0.74	\$1.28	\$2.73	\$1.08	\$1.89	\$1.48
股息										
– 中期	19¢	19¢	19¢	19¢	–	19¢	19¢	16.5¢	16.5¢	14.5¢
– 末期	61¢	62¢	61¢	60¢	38¢	57¢	57¢	54¢	54¢	46.5¢
– 全年/期	80¢	81¢	80¢	79¢	38¢	76¢	76¢	70.5¢	70.5¢	61¢
股東權益 (附註3)	\$55.7	\$56.1	\$52.3	\$48.3	\$44.9	\$43.7	\$39.6	\$30.5	\$27.6	\$21.8
資產淨值 (包括非控股權益) (附註3)	\$103.5	\$106.8	\$101.0	\$96.0	\$89.9	\$89.2	\$76.4	\$59.0	\$54.0	\$43.9
淨債項股權比率 (附註4)	4.2%	0%	3.9%	0%	1.4%	0%	0%	2.8%	0.4%	5.9%
派息比率	34%	16%	24%	20%	32%	29%	8%	37%	13%	17%
基本派息比率 (附註2)	40%	19%	35%	30%	51%	59%	28%	65%	37%	41%
已發行股數 (百萬股)	1,355	1,355	1,350	1,350	1,348	1,348	1,339	1,334	1,334	1,334

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	恒隆集團有限公司
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
集團或本集團	公司及其附屬公司
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
恒隆地產	公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司
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)
陳樂宗[#]
葉錫安 CBE、太平紳士^{*}
徐立之 OC、金紫荊星章、太平紳士^{*}
廖長江 銀紫荊星章、太平紳士^{*}
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士^{*}
張家騏[#]
陳仰宗[#]
何孝昌

[#] 非執行董事

^{*} 獨立非執行董事

審核委員會

葉錫安 CBE、太平紳士 (主席)
徐立之 OC、金紫荊星章、太平紳士
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士
張家騏

提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士 (主席)
葉錫安 CBE、太平紳士
廖長江 銀紫荊星章、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.hanglunggroup.com>
電郵地址：HLGroup@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)

上午十一時正

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

1,354,918,242 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：00010

路透社：0010.HK

彭博：10HK

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：41043E102/HNLGY

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		
	最高 港幣	最低 港幣			最高 港幣	最低 港幣	總成交額 股份數目（千股）
2015							
第一季	37.80	33.50	83,132	2014			
第二季	41.95	33.65	48,747	第一季	40.60	34.60	38,125
第三季	36.55	25.80	88,664	第二季	45.00	38.25	35,103
第四季	29.40	24.10	73,713	第三季	45.00	37.90	32,210
				第四季	39.35	34.10	29,978
於二零一五年十二月三十一日之股價：			港幣 25.20 元	於二零一四年十二月三十一日之股價：			港幣 35.20 元
於二零一五年十二月三十一日之市值：			港幣 341.4 億元	於二零一四年十二月三十一日之市值：			港幣 476.9 億元

股份代號

00010



Printed on FSC™ certified paper



© Hang Lung Group Limited
恒隆集團有限公司