



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

主要業務

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

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

主要附屬公司及合營企業

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

業績

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

股息

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

業務審視

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

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

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

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



十年財務概覽

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債概覽載於第一百九十九頁內。

主要供應商及客戶

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

可分配儲備

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

捐款

年內本集團之捐款為港幣一千五百萬元(二零一四年：港幣二千二百萬元)。

銀行貸款及其他借貸

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

資本化之借貸支出

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

集團主要物業

於二零一五年十二月三十一日本集團主要物業之詳情載於第六十八至七十一頁內。

股本

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

年內本公司已發行之股份詳情載於財務報表附註第二十項內。

股票掛鈎協議

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

股份期權計劃之詳情載於財務報表附註第二十五項及以下篇章內。

董事

年內及截至本報告日之董事名單為：

陳啟宗先生

陳南祿先生

夏佳理先生

廖柏偉教授

何潮輝先生

袁偉良先生

陳嘉正博士

張信剛教授（於二零一五年四月十七日獲委任）

馮婉眉女士（於二零一五年五月五日獲委任）

何孝昌先生

殷尚賢先生（於二零一五年四月二十九日辭任）

鄭漢鈞博士（於二零一五年四月二十九日辭任）

陳樂怡女士（於二零一五年五月十八日離世）

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

陳嘉正博士於二零一五年十二月二十四日，由非執行董事調任為獨立非執行董事。



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

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

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

董事之服務合約

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

董事於交易、安排或合約中的權益

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

彌償保證

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

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

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

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



附註

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於二零零二年十一月二十二日獲採納之股份期權計劃

| 授出日期 (月/日/年) | 姓名 | 根據期權可認購之股數 | | | 每股行使價 (港幣) | 歸屬日期 (月/日/年) | 到期日 (月/日/年) |
|-----------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------|--|----------------|
| | | 於2015年 1月1日 | 年內行使 | 於2015年 12月31日 | | | |
| 11/20/2006 | 陳啟宗 | 2,000,000 | 2,000,000 | – | \$17.14 | 11/20/2007 : 10% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40% | 11/19/2016 |
| 08/21/2007 | 陳啟宗 袁偉良 | 3,640,000 3,510,000 | – – | 3,640,000 3,510,000 | \$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 袁偉良 | 5,600,000 5,400,000 | – – | 5,600,000 5,400,000 | \$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 袁偉良 何孝昌 | 9,240,000 8,910,000 300,000 | 9,240,000 – – | – 8,910,000 300,000 | \$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 袁偉良 | 6,500,000 6,500,000 | – – | 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 |

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動 (續)

(ii) 於二零一二年四月十八日獲採納之股份期權計劃

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

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

2. 根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃的期權變動

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

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

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



主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

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

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

附註

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

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

關連人士交易

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

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

管理合約

年內本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

購回、出售或贖回上市證券

年內本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

企業管治

本公司之企業管治常規載於第九十六至一百一十九頁之企業管治報告內。

核數師

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

承董事局命

公司秘書

蔡碧林

香港，二零一六年一月二十八日