

(II) 二〇一六年度業績評議

會德豐(未綜合上市附屬公司會德豐地產新加坡及九龍倉業績)

會德豐的核心盈利為港幣三十億八千五百萬元(二〇一五年：港幣四十億一千二百萬元)，主要因為二〇一六年落成及確認入賬的總樓面面積較少。

會德豐集團

集團的核心盈利增加11%至港幣一百一十八億一千一百萬元(二〇一五年：港幣一百零五億九千八百萬元)，創歷來新高。這主要是中國及香港的發展物業盈利較高及租金收入強勁所致。

雖然是年投資物業重估收益較少，股東應佔集團盈利增加14%至港幣一百六十二億九千四百萬元(二〇一五年：港幣一百四十二億三千二百萬元)，包括九龍倉出售全部九倉電訊有限公司(「九倉電訊」)股權所得的一次性應佔收益港幣四十四億一千六百萬元。

收入及營業盈利

集團收入及營業盈利皆增加5%，分別為港幣六百零五億七千九百萬元(二〇一五年：港幣五百七十四億三千一百萬元)及港幣二百一十一億三千五百萬元(二〇一五年：港幣二百億五千三百萬元)。

投資物業

收入增加5%至港幣一百五十七億三千六百萬元(二〇一五年：港幣一百五十億五千四百萬元)，營業盈利增加6%至港幣一百二十八億三千七百萬元(二〇一五年：港幣一百二十一億六千三百萬元)。香港收入及營業盈利分別增加5%及6%，受惠於商場基本租金穩健及寫字樓續租租金穩步上升。內地收入及營業盈利分別溫和增加2%及1%，或以人民幣計算則上升9%及7%(人民幣於二〇一六年貶值6%)。

發展物業

收入增加8%至港幣三百六十五億三千九百萬元(二〇一五年：港幣三百三十七億一千八百萬元)，營業盈利增加7%至港幣七十二億五千三百萬元(二〇一五年：港幣六十八億一千萬元)。

香港方面，確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別為港幣一百三十四億九千七百萬元(二〇一五年：港幣一百五十四億五千九百萬元)及港幣三十七億七千二百萬元(二〇一五年：港幣四十四億七千萬元)。One HarbourGate已落成並售出全部兩座商廈，得以確認港幣一百零三億五千萬元的收入。Peninsula East及Kensington Hill亦已落成；截至年杪，前者的住宅單位已售罄及作出港幣十九億八千五百萬元的收入貢獻，後者則售出93%住宅單位及作出港幣十一億四千五百萬元的收入貢獻。

內地方面，因有更多項目落成，確認入賬的物業銷售額及營業盈利分別增加20%至港幣二百一十六億七千萬元(二〇一五年：港幣一百八十億一千八百萬元)及43%至港幣三十二億三千四百萬元(二〇一五年：港幣二十二億六千六百萬元)。

酒店

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

物流

收入減少4%至港幣二十七億四千八百萬元(二〇一五年：港幣二十八億四千八百萬元)。營業盈利增加4%至港幣七億一千九百萬(二〇一五年：港幣六億八千九百萬元)，主要因為現代貨箱碼頭營運成本下降。

通訊、媒體及娛樂

收入下跌10%至港幣三十一億四千五百萬元(二〇一五年：港幣三十五億零一百萬元)，營業盈利下跌47%至港幣五千九百萬元(二〇一五年：港幣一億一千二百萬元)。九龍倉於二〇一六年十一月出售九倉電訊，九倉電訊的收入貢獻因而減少13%，其營業盈利則增加3%至港幣三億七千二百萬元(二〇一五年：港幣三億六千二百萬元)。有線寬頻的營業虧損擴大至港幣三億一千三百萬元(二〇一五年：港幣二億四千六百萬元)。

投資及其它

營業盈利為港幣七億一千九百萬元(二〇一五年：港幣七億五千二百萬元)，主要為股息和利息收入。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一六年十二月三十一日的賬面值上升1%至港幣三千二百九十一億元(二〇一五年：港幣三千二百五十億元)，其中包括按當日獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣三千零九十六億元，是年產生重估收益港幣五億九千七百萬元(二〇一五年：港幣七十三億六千萬元)，已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百九十五億元以成本列報，直至在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，方以公允價值予以列報。

其它收入／(支出)淨額

其它收入淨額為港幣六十三億四千一百萬元(二〇一五年：支出港幣二億四千萬元)，主要包括九龍倉出售九倉電訊全部權益所得收益港幣七十二億六千萬元。

二〇一五年，九龍倉將其綠城中國控股有限公司(「綠城」)權益由聯營公司重新分類為金融投資而被視為出售全部24.3%綠城權益所產生的一項非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元及現代貨箱碼頭出售太倉集裝箱碼頭業務50%權益所產生的收益港幣九億零八百萬元獲確認入賬。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十四億八千四百萬元(二〇一五年：港幣二十億九千二百萬元)。若不計入掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣二億六千一百萬元(二〇一五年：虧損港幣四億四千七百萬元)，未扣除撥作資產成本港幣十五億一千七百萬元(二〇一五年：港幣十七億三千一百萬元)前的財務支出減少3%至港幣三十二億六千二百萬元(二〇一五年：港幣三十三億七千六百萬元)，而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣十七億四千五百萬元(二〇一五年：港幣十六億四千五百萬元)。集團是年實際借貸年息率為3.2%(二〇一五年：2.8%)。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利減少4%至港幣十一億九千萬元(二〇一五年：港幣十二億四千一百萬元)，因為內地發展物業的盈利貢獻較低。

所佔合營公司盈利大幅增加至港幣十九億八千四百萬元(二〇一五年：港幣二億二千二百萬元)，主要是香港Mount Nicholson及有更多內地發展物業項目落成所致。

所得稅

稅項支出為港幣四十六億九千一百萬元(二〇一五年：港幣四十七億一千萬元)，包括為內地投資物業公允價值收益作出的遞延稅項撥備港幣二千三百萬元(二〇一五年：港幣四億八千八百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加11%至港幣四十六億六千八百萬元(二〇一五年：港幣四十二億二千二百萬元)，主要因為投資物業分部及中國發展物業分部確認入賬的盈利較高。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利增加15%至港幣八十七億七千八百萬元(二〇一五年：港幣七十六億零二百萬元)，主要因為九龍倉的淨盈利增加。

財務評議(續)

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加14%至港幣一百六十二億九千四百萬元(二〇一五年：港幣一百四十二億三千二百萬元)。按二十億三千三百萬已發行股份加權平均計算，每股盈利為港幣8.02元(二〇一五年：按二十億三千二百萬已發行股份計算，港幣7.00元)。

若不計入應佔投資物業重估收益(已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益)港幣三億零七百萬元(二〇一五年：港幣四十二億五千八百萬元)，股東應佔集團盈利則增加60%至港幣一百五十九億八千七百萬元(二〇一五年：港幣九十九億七千四百萬元)。

若進一步扣除特殊項目，核心盈利則增加11%至港幣一百一十八億一千一百萬元(二〇一五年：港幣一百零五億九千八百萬元)。每股核心盈利為港幣5.81元(二〇一五年：港幣5.22元)。

茲將來自會德豐、會德豐地產新加坡和九龍倉的股東應佔集團盈利分析如下：

	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
盈利來自		
會德豐	3,085	4,012
會德豐地產新加坡集團	428	263
九龍倉集團	8,298	6,323
核心盈利	11,811	10,598
應佔出售九倉電訊而產生的收益	4,416	–
應佔出售太倉集裝箱碼頭業務而產生的收益	–	361
應佔視為出售綠城而產生的虧損	–	(916)
其它	(240)	(69)
未計入投資物業重估收益前盈利	15,987	9,974
投資物業重估收益(扣除遞延稅項後)	307	4,258
股東應佔盈利	16,294	14,232

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的盈利為五千八百三十萬新加坡元(二〇一五年：四千零三十萬新加坡元)。按照《香港財務報告準則》，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣二億九千六百萬元(二〇一五年：港幣二億一千七百萬元)。

九龍倉於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的盈利增加34%至港幣二百一十四億四千萬元(二〇一五年：港幣一百六十億二千四百萬元)。若不計入特殊項目，九龍倉的核心盈利增加25%至港幣一百三十七億五千四百萬元(二〇一五年：港幣一百零九億六千九百萬元)。

提前採用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」

本集團自二〇一六年一月一日起於綜合財務報表中提前採用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」之完整版本。因此，以往按照《香港會計準則》第39號分類為可供出售投資的港幣八十九億五千萬股本證券，在採用此準則後被歸類為股本投資，以公允價值計量並計入其它全面收益內。集團是年出售股本證券所產生的虧損港幣一億五千四百萬元，計入其它全面收益而非以往般計入收益表內(二〇一五年：盈利港幣三億八千七百萬元計入收益表內)。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一六年十二月三十一日，股東權益增加7%至港幣二千一百五十四億元(二〇一五年：港幣二千零一十七億元)，或按二十億三千五百萬已發行股份計算，每股港幣105.85元(二〇一五年：按二十億三千二百萬已發行股份計算，每股港幣99.26元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加3%至港幣三千四百九十五億元(二〇一五年：港幣三千四百零九億元)。

資產及負債

集團的總資產增加1%至港幣五千二百零四億元(二〇一五年：港幣五千一百二十八億元)。總營業資產(即不包括銀行存款及現金、金融及遞延稅項資產)微跌至港幣四千六百八十一億元(二〇一五年：港幣四千七百五十億元)，主要因為發展物業銷售所致，惟又因投資物業增加而得以減緩。

按地域分布，集團於內地的營業資產(主要為物業及貨櫃碼頭)減少至港幣一千二百二十六億元(二〇一五年：港幣一千四百一十七億元)，佔集團總營業資產26%(二〇一五年：30%)。

投資物業

集團的投資物業組合(包括在集團總營業資產內)增加1%至港幣三千二百九十一億元(二〇一五年：港幣三千二百五十億元)，佔總營業資產70%。香港的海港城(不包括三間酒店)及時代廣場合共價值港幣二千一百九十億元，佔投資物業組合市值67%。九龍倉的內地投資物業為港幣五百八十五億元，包括以成本列報為數港幣一百六十七億元的發展中投資物業。

擬作出售物業

於二〇一六年十二月三十一日持有擬作出售的發展物業為港幣七百零一億元(二〇一五年：港幣七百六十二億元)，主要包括香港物業港幣三百九十七億元、中國物業港幣二百五十五億元及新加坡物業港幣四十九億元。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益為港幣三百五十一億元(二〇一五年：港幣三百九十三億元)，主要是於內地和香港進行的多個合營發展物業項目。

出售物業定金

出售物業定金增加33%至港幣三百零六億元(二〇一五年：港幣二百三十一億元)，反映內地、香港及新加坡待確認為收入的已簽約銷售額有所增加。

財務評議(續)

負債及負債比率

集團於二〇一六年十二月三十一日的負債淨額減少35%或港幣二百七十九億元至港幣五百一十億元(二〇一五年:港幣七百八十九億元),乃集團的經常性營業現金流入強勁、發展物業銷售額創新高及出售九龍倉電訊所致。負債淨額是由港幣九百五十億元的債務減港幣四百四十億元的銀行存款及現金(包括九龍倉存於內地銀行港幣一百九十六億元的存款及現金,及存於香港銀行港幣八十七億元的存款,存款期超過三個月)所得。若不計入會德豐地產新加坡的現金淨額港幣二十五億元及九龍倉的負債淨額港幣二百三十八億元(該等淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權),會德豐的負債淨額則減少港幣二十五億元至港幣二百九十七億元(二〇一五年:港幣三百二十二億元)。茲將各集團的負債淨額分析如下:

負債/(現金)淨額	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
會德豐	29,674	32,258
會德豐地產新加坡集團	(2,534)	(528)
九龍倉集團	23,837	47,197
集團	50,977	78,927

於二〇一六年十二月三十一日,負債淨額與總權益比率(綜合計算)下降至14.6%(二〇一五年:23.2%)。若不計入會德豐地產新加坡的現金淨額及九龍倉的負債淨額,會德豐的負債淨額與股東權益的比率(按應佔資產淨值計算)則下降至13.8%(二〇一五年:16.0%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一六年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共為港幣一千四百六十五億元(二〇一五年:港幣一千五百三十五億元),當中港幣九百五十億元已被提取。茲將信貸分析如下:

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
會德豐	68.8	34.2	34.6
會德豐地產新加坡集團	—	—	—
九龍倉集團	77.7	60.8	16.9
集團	146.5	95.0	51.5

上述負債中,為數港幣一百三十六億元(二〇一五年:港幣一百五十一億元)的負債以賬面值合共港幣四百三十五億元(二〇一五年:港幣五百一十八億元)的若干發展物業、投資物業和物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務主要以美元、港元和人民幣為本位。該等借款主要用於為集團的投資物業、發展物業和港口投資提供資金。

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

為有利於集團進行業務和投資活動,集團繼續持有大量餘裕現金(主要以人民幣、港元、美元和新加坡元為本位)及未提取承諾信貸,維持強健的財務狀況。集團亦持有一個股本及債券投資組合,於二〇一六年十二月三十一日的總市值為港幣九十五億元(二〇一五年:港幣一百二十五億元),該投資組合可在有需要時即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團的營業業務的現金流入為港幣二百一十八億元(二〇一五年：港幣二百零九億元)。為數港幣九十八億元(二〇一五年：港幣一百一十八億元)的營運資金及其它變動，令營業業務淨現金流入增加至港幣三百一十六億元(二〇一五年：港幣三百二十七億元)，主要因為發展物業預售有所增加。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣五十九億元(二〇一五年：港幣一百一十三億元)，主要涉及內地投資物業的建築費用、存款期超過三個月的銀行存款及增加於九龍倉的權益，惟部分被出售九倉電訊所得淨額所抵銷。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一六年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

	香港／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	652	—	652
發展物業	14,767	—	14,767
	15,419	—	15,419
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	9	—	9
發展物業	488	140	628
	497	140	637
九龍倉集團			
投資物業	2,862	4,465	7,327
發展物業	219	12,356	12,575
非物業及其它	1,836	113	1,949
	4,917	16,934	21,851
按分部分析：			
投資物業	3,523	4,465	7,988
發展物業	15,474	12,496	27,970
非物業及其它	1,836	113	1,949
集團總額	20,833	17,074	37,907

- 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣一百五十四億元，主要涉及支付日出康城第九期項目和觀塘項目的地價，以及支付香港發展物業項目的建築費用。
- 會德豐地產新加坡為數港幣六億元的開支主要涉及支付其新加坡及中國發展物業項目的建築費用。
- 九龍倉的開支合共為港幣二百一十九億元，包括投資物業開支港幣七十三億元(主要是內地國際金融中心項目的建築費用)、發展物業開支港幣一百二十六億元，以及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣十九億元。九龍倉的開支不包括年內從會德豐購入會德豐大廈的內部收購。

財務評議(續)

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一六年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣六百一十四億元，當中港幣二百五十五億元已承擔。茲將承擔按分部分析如下：

	於二〇一六年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	—	—	—
發展物業	10,603	14,138	24,741
	10,603	14,138	24,741
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	7	—	7
發展物業	255	1,572	1,827
	262	1,572	1,834
九龍倉集團			
投資物業	5,025	6,730	11,755
發展物業	7,959	12,729	20,688
非物業及其它	1,644	749	2,393
	14,628	20,208	34,836
按分部分析：			
投資物業	5,032	6,730	11,762
發展物業	18,817	28,439	47,256
非物業及其它	1,644	749	2,393
集團總額	25,493	35,918	61,411
按地域分析：			
香港投資物業	990	429	1,419
香港發展物業	10,603	14,138	24,741
中國投資物業	4,035	6,301	10,336
中國發展物業	8,073	14,098	22,171
新加坡	148	203	351
物業總額	23,849	35,169	59,018
非物業及其它	1,644	749	2,393
集團總額	25,493	35,918	61,411

- i. 會德豐為數港幣二百四十七億元的承擔主要涉及香港發展物業的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣十八億元的承擔主要涉及新加坡發展物業的建築費用港幣三億元及內地發展物業的建築費用港幣十五億元。
- iii. 九龍倉為數港幣三百四十八億元的承擔主要包括投資物業的開支港幣一百一十七億元、發展物業的建築費用港幣二百零七億元，以及酒店、現代貨箱碼頭和有線寬頻的開支港幣二十四億元。
- iv. 承擔及計劃開支將由各集團的內部財務資源包括餘裕現金、營運帶來的現金流、銀行及其它借款及預售收益撥付。其它可挪用資源包括股本及債券投資。

(III) 人力資源

於二〇一六年十二月三十一日，集團旗下僱員約有14,400人，其中包括約2,300名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

(IV) 業務模式

會德豐是一間以香港、中國和新加坡為重心的地產公司。集團擁有貴重的投資物業組合，賬面值逾港幣三千二百九十億元，應佔土地儲備當中有五千七百萬平方呎作發展用途，以及有四千二百萬平方呎作投資用途。

集團的核心業務為香港發展物業。目前旗下管理以市區為主的土地儲備為八百二十萬平方呎，當中包括山頂其中一個最大型的高級住宅物業組合、澳南低密度臨海住宅項目、接駁港鐵的日出康城住宅項目、在九龍東佔一重要席位的住宅項目和九龍南市中心組合。

二〇一六年的香港已簽約銷售額達港幣二百二十一億元。二〇一七年，集團將保持勢頭，計劃推售四個住宅項目。

上市公司九龍倉是會德豐的上市公司股本投資，專注在香港及內地發展優質投資物業。九龍倉擁有全球其中一個最貴重的物業組合，於二〇一六年年杪的賬面值為港幣三千一百九十億元。這當中包括香港兩個最成功的購物商場－海港城和時代廣場。九龍倉亦為內地最活躍的香港發展商之一，其於內地的發展物業組合共達四百二十萬平方米。二〇一六年的已簽約銷售額達人民幣三百一十四億元，涉及樓面面積一百五十萬平方米。

會德豐地產新加坡繼續帶領集團在新加坡的業務發展，目前在當地的購物黃金地段烏節路經營優質商用物業。

(V) 業務策略

會德豐透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動集團核心業務的持續增長：

1. 建立和維持多元化和具競爭力的土地儲備，適時購置土地及保持貨如輪轉；
2. 發揮在選址和購地、規劃和設計、執行、銷售及市場推廣方面的能力；
3. 強化組織能力，並凝聚專業團隊的力量，致力建立品牌；及
4. 實行審慎嚴謹的財務管理，確保集團的可持續發展。