

獨立核數師報告



致會德豐有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第65至143頁的會德豐有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二〇一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二〇一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其它專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，因此我們不會對這些事項提供單獨的意見。

已完工投資物業(「投資物業」)和發展中投資物業(「發展中投資物業」)的估值

請參閱綜合財務報表附註8及會計政策D(i)

關鍵審計事項

截至二〇一六年十二月三十一日，本集團在香港，中國內地主要城市及新加坡持有投資物業組合(主要為零售店及辦公室)，佔本集團總資產的63%。

於二〇一六年十二月三十一日，本集團根據合格的外部物業估值公司編製的獨立估值報告，評估投資物業的公允價值，外部估值公司考慮每項物業的淨收入，並計及歸復潛力及重新開發潛力(如適用)。

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，計入綜合損益表的投資物業公允價值淨變動佔本集團稅前溢利的2%。

我們把投資物業及發展中投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為該等物業代表了貴集團大部分總資產，並且用於計算個別物業估值的假設和數據中的小幅調整或變動(匯總起來)，可能對本集團的溢利產生重大影響，亦因為投資物業及發展中投資物業的估值存在主觀成分，需要重大的判斷和估計，特別是在確定市場租金和資本化率時，這增加了錯誤或潛在管理層偏向的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業及發展中投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

- 取得並檢查 貴集團聘用的外部估值公司編製的估值報告；
- 與外部物業估值公司面談，討論並且對估值中採用的關鍵估計和假設提出疑問，包括現行市場租金、市場收益率和可比市場交易，並且評估外部物業估值公司在物業估值中的獨立性、客觀性、專業資格和專業技能；及
- 在我們的內部物業估值專業人員協助下，評估外部物業估值公司採用的估值方法，並比較每項投資物業(包括市場租金和市場收益、可用的市場數據和政府統計資料)估值中採用的主要估計和假設；
- 對投資物業進行現場考察並在樣本基礎上，將租賃信息(包括市場租金和外部物業估值公司採用的住用率)與相關合同和相關文件進行比較。

我們就發展中投資物業的審計程序包括以下程序：

- 評估關鍵內部控制的設計、實施和操作對預算工程及每項物業開發的其它成本的準備、監察和管理的有效性；
- 將單位工程成本與國際物業及工程顧問出具的研究報告以及其它可用市場數據進行比較；及
- 在樣本基礎上，對發展中投資物業進行現場考察，與管理層討論每項物業開發的進度，並將觀察到的進度與管理層提供的最新開發預算進行比較。

獨立核數師報告(續)

評估在中國內地銷售的發展物業(「發展物業」)的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註14及會計政策L(ii)

關鍵審計事項

截至二〇一六年十二月三十一日，本集團在香港，中國內地主要城市及新加坡擁有許多物業開發項目，按成本及可變現淨值兩者之間的較低者入賬，總金額為港幣七百億元。

於財務報告日，每項物業開發項目的可變現淨值是由 貴集團的內部物業估值人員進行計算。

發展物業的可變現淨值計算需要管理層在編製和更新項目可行性研究，估計每項物業開發項目完工成本，評估每項物業的預期售價(參考附近物業的最新銷售交易和新物業的銷售率)以及估計未來銷售成本時行使重大判斷和估計，並且需要應用風險調整折現率來估計每項物業開發項目的未來貼現現金流量。

中國內地各地城市的地方政府推行房地產市場降溫措施(包括增加房屋按揭供款百分比和購房限制)，可能導致這些城市房價發生波動。

我們把評估中國內地發展物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為估計每項物業開發項目的完工成本及每項物業開發項目的未來售價存在風險(特別是在中國內地目前的經濟環境下)，以及計算可變現淨值使用的估計和判斷中存在管理層偏向的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估中國內地發展物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 評估關鍵內部控制的設計、實施和操作對預算工程及每項物業開發的其它成本的準備、監察和管理的有效性；
- 在樣本基礎上，對發展物業進行現場考察，與管理層討論每項物業開發的進度，並將觀察到的進度與管理層提供的最新開發預算進行比較；
- 評估內部物業估價人員在物業估值中的獨立性、客觀性、專業資格和專業技能；
- 評估內部物業估值人員的估值方法以及評估他們在估值中採用的關鍵估計、數據輸入值和假設(包括將預期未來平均售價與現有市場數據(例如各項物業開發項目附近物業的最新交易價格)進行比較，將每項物業開發項目的完工成本與相似物業的公開可用工程成本資料(考慮物業類別及地點)及本集團的銷售預算計劃進行比較；
- 在樣本基礎上，對可變現淨值進行年終評估時，重新執行內部物業估值人員進行的計算，並將完成每項物業發展項目的預估成本與 貴集團的最新預算進行比較；及
- 執行敏感性分析，以確定該等估計的變動(單獨或匯總起來)是否會導致對發展中物業的重大錯報，並考慮關鍵估計中出現此類變動的可能性以及是否存在任何有關管理層偏向的證據。

投資物業(「投資物業」)及發展物業(「發展物業」)的收入確認

請參閱綜合財務報表附註1及會計政策P

關鍵審計事項

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，來自投資物業及發展物業業務的收入佔 貴集團收入的86%。

二〇一六年十二月三十一日，出售物業定金總額為港幣三百十一億元。

來自投資物業的收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認，包括根據若干零售店鋪的營業額確定的或有租金。

來自發展物業的收入按正式買賣協議執行日及相關政府部門發佈佔用許可證／完工證明書兩者中的較後者確認。

我們把投資物業和發展物業的收入確認列為關鍵審計事項，因為其對 貴集團的重要性，而且每項物業收入確認的微小錯誤(單獨或匯總起來)，可能對 貴集團本年度溢利帶來重大影響。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業和發展物業收入確認的審計程序包括以下程序：

- 評估關鍵內部控制的設計、實施和操作對投資物業和發展物業業務收入確認的有效性；
- 在樣本的基礎上，將已收及應收固定租金收入與相關租賃信息(包括已簽署租賃協議列出的每月租金和租賃期)進行比較，並評估固定租金收入是否已計入適當的會計期間；
- 在樣本的基礎上，參考相關零售店提交的營業額報告，重新執行已收和應收或有租金的計算，並且評估或有租金是否已計入適當的會計期間並已進行核算；及
- 檢查相關政府部門就每項開發物業項目的銷售和售前樣本出具的佔用許可證或完工證明書，並通過比較已收金額與銀行對賬單，以及評估收入應計入當前會計期間或應作為預售物業的押金延遲入賬，來評估是否已收到所選樣本的現金。

獨立核數師報告(續)

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其它信息負責。其它信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其它信息，我們亦不對該等其它信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其它信息，在此過程中，考慮其它信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們就在核數師報告日前已取得的其它信息執行的工作，如果我們認為其它信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《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需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其它實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其它事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其它事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告(續)

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張穎嫻。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二〇一七年三月十日

綜合收益表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
收入	1	60,579	57,431
直接成本及營業費用		(34,447)	(31,879)
銷售及推銷費用		(1,956)	(2,217)
行政及公司費用		(1,629)	(1,727)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		22,547	21,608
折舊及攤銷	2	(1,412)	(1,555)
營業盈利	1及2	21,135	20,053
投資物業之公允價值增加		597	7,360
其它收入／(支出)淨額	3	6,341	(240)
		28,073	27,173
財務支出	4	(1,484)	(2,092)
所佔除稅後業績：			
聯營公司	10(e)	1,190	1,241
合營公司	11(d)	1,984	222
除稅前盈利		29,763	26,544
所得稅	5	(4,691)	(4,710)
是年盈利		25,072	21,834
應佔盈利：			
股東		16,294	14,232
非控股股東權益		8,778	7,602
		25,072	21,834
每股盈利	7		
基本		港幣8.02元	港幣7.00元
攤薄		港幣8.01元	港幣7.00元

在第72至第143頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。從本年度盈利分派予本公司股東之股息詳情刊列於附註6。

綜合全面收益表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
是年盈利	25,072	21,834
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
匯兌虧損：	(5,652)	(6,654)
折算海外業務	(5,652)	(6,537)
出售一間附屬公司轉撥至損益內	-	(117)
債券投資之虧損淨額(二〇一五年：可供出售投資)：	(28)	(3,215)
重估虧損	(9)	(2,573)
出售轉撥至損益內	(19)	(642)
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	(1,099)	(1,355)
其它	14	10
不會重新分類為盈利或虧損的項目：		
股本投資之公允價值變動	(747)	-
是年其它全面收益	(7,512)	(11,214)
是年全面收益總額	17,560	10,620
應佔全面收益總額：		
股東	11,911	7,279
非控股股東權益	5,649	3,341
	17,560	10,620

在第72至第143頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二〇一六年十二月三十一日

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	329,057	325,044
物業、廠房及設備	9	20,756	22,804
聯營公司權益	10	17,539	20,857
合營公司權益	11	17,578	18,481
股本及債券投資	12	9,530	–
可供出售投資	12	–	12,475
商譽及其它無形資產	13	298	305
遞延稅項資產	22	705	732
衍生金融工具資產	16	324	769
其它非流動資產		609	289
		396,396	401,756
流動資產			
擬作出售的物業	14	70,050	76,184
存貨		29	46
貿易及其它應收賬項	15	9,567	7,154
衍生金融工具資產	16	429	352
銀行存款及現金	17	43,964	27,266
		124,039	111,002
總資產		520,435	512,758
非流動負債			
衍生金融工具負債	16	(2,073)	(2,102)
遞延稅項負債	22	(10,700)	(10,836)
其它遞延負債		(305)	(334)
銀行借款及其它借款	20	(69,055)	(95,681)
		(82,133)	(108,953)
流動負債			
貿易及其它應付賬項	18	(28,881)	(26,493)
出售物業定金	19	(30,599)	(23,092)
衍生金融工具負債	16	(777)	(620)
應付稅項	5(d)	(2,639)	(2,229)
銀行借款及其它借款	20	(25,886)	(10,512)
		(88,782)	(62,946)
總負債		(170,915)	(171,899)
資產淨額		349,520	340,859
資本及儲備			
股本	24(a)	3,075	2,949
儲備		212,290	198,718
股東權益		215,365	201,667
非控股股東權益		134,155	139,192
權益總額		349,520	340,859

在第72至第143頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席兼常務董事
吳宗權

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

綜合權益變動表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	股東權益						
	股本 港幣百萬元	投資重估 及其它儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	股東 權益總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
二〇一五年一月一日	2,949	1,001	5,467	181,789	191,206	148,710	339,916
二〇一五年權益變動：							
盈利	-	-	-	14,232	14,232	7,602	21,834
其它全面收益	-	(2,208)	(4,749)	4	(6,953)	(4,261)	(11,214)
全面收益總額	-	(2,208)	(4,749)	14,236	7,279	3,341	10,620
以股份為基礎作支付之費用	-	45	-	-	45	17	62
認股權於一間附屬公司失效	-	(16)	-	16	-	-	-
一間附屬公司發行股份	-	(9)	-	-	(9)	59	50
增加一間附屬公司權益	-	-	-	5,397	5,397	(11,010)	(5,613)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	(4)	(4)
一間附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	876	876
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	-	(1,387)	(1,387)	-	(1,387)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	-	(864)	(864)	-	(864)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(2,797)	(2,797)
二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年一月一日	2,949	(1,187)	718	199,187	201,667	139,192	340,859
二〇一六年權益變動：							
盈利	-	-	-	16,294	16,294	8,778	25,072
其它全面收益	-	(374)	(4,015)	6	(4,383)	(3,129)	(7,512)
全面收益總額	-	(374)	(4,015)	16,300	11,911	5,649	17,560
股份認購權計劃發行的股份	126	(17)	-	-	109	-	109
以股份為基礎作支付之費用	-	72	-	-	72	20	92
認股權於一間附屬公司失效	-	(96)	-	96	-	-	-
一間附屬公司發行股份	-	(2)	-	-	(2)	54	52
增加附屬公司權益	-	-	-	3,996	3,996	(7,685)	(3,689)
終止確認股本投資而轉撥至盈餘儲備	-	154	-	(154)	-	-	-
附屬公司非控股股東減資淨額	-	-	-	-	-	(48)	(48)
已付二〇一五年第二次中期股息	-	-	-	(1,473)	(1,473)	-	(1,473)
已付二〇一六年第一次中期股息	-	-	-	(915)	(915)	-	(915)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(3,027)	(3,027)
二〇一六年十二月三十一日	3,075	(1,450)	(3,297)	217,037	215,365	134,155	349,520

在第72至第143頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
營業的現金流入	(a)	21,831	20,930
營運資金變動	(a)	14,185	16,634
來自營業的現金	(a)	36,016	37,564
已付利息淨額		(2,501)	(2,943)
已付利息		(3,038)	(3,402)
已收利息		537	459
已收聯營公司股息		869	871
已收合營公司股息		699	172
已收投資股息		238	333
已付香港利得稅		(1,793)	(1,759)
已付海外稅項		(1,892)	(1,562)
營業業務所得的現金淨額		31,636	32,676
投資業務			
增添投資物業		(7,511)	(6,118)
增添物業、廠房及設備		(2,085)	(1,306)
增添備用節目		(122)	(116)
減少／(增加)聯營公司權益淨額		2,831	(1,592)
減少合營公司權益淨額		1,452	250
增加附屬公司權益		(3,724)	(5,613)
購入股本及債券投資／可供出售投資		(1,609)	(8,557)
出售附屬公司所得淨款項	(c)	9,388	–
出售一間附屬公司及一間合營公司所得淨款項		–	1,275
出售股本及債券投資／可供出售投資所得款項		3,683	10,541
出售投資物業所得款項		737	–
出售物業、廠房及設備所得淨款項		44	5
增加長期應收賬項		(324)	(49)
存放逾三個月後到期的銀行存款淨額		(8,552)	(1)
存放抵押存款		(97)	–
投資業務所用的現金淨額		(5,889)	(11,281)
融資活動			
股份認購權計劃發行股份所得款項		109	–
一間附屬公司以股份認購權計劃發行股份所得款項		52	50
提取銀行借款及其它借款		23,573	24,908
償還銀行借款及其它借款		(34,458)	(35,078)
附屬公司非控股股東(減資淨額)／注資		(48)	876
已付股東股息		(2,388)	(2,251)
已付非控股股東股息		(3,027)	(2,797)
融資活動所用的現金淨額		(16,187)	(14,292)
現金及現金等值增加淨額		9,560	7,103
於一月一日的現金及現金等值		27,165	21,179
匯率變動的影響		(1,511)	(1,117)
於十二月三十一日的現金及現金等值	(b)	35,214	27,165

在第72至第143頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表(續)

截至二〇一六年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

a) 營業盈利與來自營業的現金對賬

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
營業盈利	21,135	20,053
調整：		
利息收入	(575)	(454)
投資股息收入	(238)	(333)
折舊及攤銷	1,412	1,555
物業、廠房及設備減值	-	45
出售物業、廠房及設備的虧損	5	2
以股份為基礎作支付之費用	92	62
營業現金流入	21,831	20,930
增加發展中並擬作出售的物業	(21,605)	(15,679)
減少待沽物業	27,579	26,592
減少存貨	7	2
增加貿易及其它應收賬項	(2,759)	(510)
增加貿易及其它應付賬項	3,013	2,248
增加出售物業定金	7,507	4,584
增加/(減少)衍生金融工具	609	(167)
營運資金變動之匯兌差額	(187)	(421)
其它非現金項目	21	(15)
營運資金變動	14,185	16,634
來自營業的現金	36,016	37,564

b) 現金及現金等值

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金(附註17)	43,964	27,266
減：逾三個月後到期的銀行存款	(8,653)	(101)
抵押銀行存款	(97)	-
綜合現金流量表內的現金及現金等值	35,214	27,165

c) 出售附屬公司所得淨款項

於二〇一六年十二月三十一日止年度內，本集團出售其附屬公司的權益予第三者。出售該附屬公司之現金流及淨資產如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	2,111
其它資產	480
負債	(560)
出售淨資產	2,031
出售所得總額	9,500
淨資產出售賬面值	(2,031)
直接支出	(209)
出售收益(附註3a)	7,260
出售附屬公司所得的現金及現金等值淨流入分析：	
出售所得總額	9,500
減：出售現金及現金等值	(91)
減：直接支出及其它	(21)
出售附屬公司所得的現金及現金等值淨流入	9,388

財務報表附註

1. 分部資料

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

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括亞太區的酒店業務。九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)目前在亞太區經營十四間酒店，其中六間為九龍倉自置。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

通訊、媒體及娛樂分部包括由有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)經營的收費電視、互聯網及多媒體和其它業務，以及由九倉電訊有限公司(「九倉電訊」)經營的電訊業務。九龍倉已於二〇一六年十一月出售全部九倉電訊股權。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、若干股本及債券投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業 公允價值 港幣百萬元	其它收入/ (支出)淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	合營公司 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
截至二〇一六年 十二月三十一日止年度								
投資物業	15,736	12,837	597	(49)	(1,394)	-	-	11,991
香港	13,035	11,356	1,286	54	(1,349)	-	-	11,347
中國內地	2,350	1,253	(376)	(103)	(45)	-	-	729
新加坡	351	228	(313)	-	-	-	-	(85)
發展物業	36,539	7,253	-	(411)	(145)	875	1,973	9,545
香港	13,497	3,772	-	-	(81)	1	1,634	5,326
中國內地	21,670	3,234	-	(457)	(52)	874	339	3,938
新加坡	1,372	247	-	46	(12)	-	-	281
酒店	1,587	289	-	-	(4)	-	-	285
物流	2,748	719	-	(161)	(152)	244	11	661
碼頭	2,635	710	-	(120)	(152)	166	11	615
其它	113	9	-	(41)	-	78	-	46
通訊、媒體及娛樂	3,145	59	-	-	(29)	-	-	30
有線寬頻	1,406	(313)	-	1	(6)	-	-	(318)
電訊	1,739	372	-	(1)	(23)	-	-	348
分部之間的收入	(430)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	59,325	21,157	597	(621)	(1,724)	1,119	1,984	22,512
投資及其它	1,254	719	-	6,962	240	71	-	7,992
公司費用	-	(741)	-	-	-	-	-	(741)
集團總額	60,579	21,135	597	6,341	(1,484)	1,190	1,984	29,763
截至二〇一五年 十二月三十一日止年度								
投資物業	15,054	12,163	7,360	111	(1,311)	-	-	18,323
香港	12,387	10,690	6,555	-	(1,302)	-	-	15,943
中國內地	2,305	1,243	968	111	(9)	-	-	2,313
新加坡	362	230	(163)	-	-	-	-	67
發展物業	33,718	6,810	-	(1,498)	(112)	897	187	6,284
香港	15,459	4,470	-	-	-	2	(71)	4,401
中國內地	18,018	2,266	-	(1,532)	(93)	895	258	1,794
新加坡	241	74	-	34	(19)	-	-	89
酒店	1,549	278	-	-	(4)	-	-	274
物流	2,848	689	-	627	(194)	266	35	1,423
碼頭	2,739	676	-	668	(194)	188	35	1,373
其它	109	13	-	(41)	-	78	-	50
通訊、媒體及娛樂	3,501	112	-	2	(34)	-	-	80
有線寬頻	1,510	(246)	-	2	(3)	-	-	(247)
電訊	1,991	362	-	-	(31)	-	-	331
其它	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)
分部之間的收入	(437)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	56,233	20,052	7,360	(758)	(1,655)	1,163	222	26,384
投資及其它	1,198	752	-	518	(437)	78	-	911
公司費用	-	(751)	-	-	-	-	-	(751)
集團總額	57,431	20,053	7,360	(240)	(2,092)	1,241	222	26,544

財務報表附註(續)

b) 分部之間的收入之分析

	2016			2015		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	15,736	(251)	15,485	15,054	(206)	14,848
發展物業	36,539	-	36,539	33,718	-	33,718
酒店	1,587	-	1,587	1,549	-	1,549
物流	2,748	-	2,748	2,848	-	2,848
通訊、媒體及娛樂	3,145	(63)	3,082	3,501	(78)	3,423
投資及其它	1,254	(116)	1,138	1,198	(153)	1,045
	61,009	(430)	60,579	57,868	(437)	57,431

c) 分部營業資產之分析

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
投資物業	330,337	326,522
香港	265,355	261,495
中國內地	59,111	58,737
新加坡	5,871	6,290
發展物業	110,493	118,548
香港	51,511	40,431
中國內地	50,766	69,490
新加坡	8,216	8,627
酒店	8,361	7,728
物流	17,732	18,244
碼頭	16,727	17,245
其它	1,005	999
通訊、媒體及娛樂	1,193	3,918
有線寬頻	1,193	1,189
電訊	-	2,729
分部營業資產總額	468,116	474,960
未能作出分配的公司資產	52,319	37,798
總資產	520,435	512,758

未能作出分配的公司資產主要包括若干股本及債券投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
發展物業	28,970	33,273
物流	5,974	6,065
集團總額	34,944	39,338

d) 其它分部資料

	資本性支出		增加於聯營公司及 合營公司的權益		折舊及攤銷	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
投資物業	7,988	6,047	-	-	112	125
香港	3,514	1,892	-	-	37	37
中國內地	4,465	4,137	-	-	74	86
新加坡	9	18	-	-	1	2
發展物業	-	-	1,130	3,487	-	-
香港	-	-	243	155	-	-
中國內地	-	-	887	3,332	-	-
酒店	1,021	372	-	-	206	208
物流	431	294	-	8	421	457
碼頭	431	294	-	8	418	454
其它	-	-	-	-	3	3
通訊、媒體及娛樂	497	538	-	-	673	765
有線寬頻	238	207	-	-	324	351
電訊	259	331	-	-	349	414
集團總額	9,937	7,251	1,130	3,495	1,412	1,555

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣一億二千二百萬元(二〇一五年：港幣一億一千六百萬)。除(i)為若干發展物業項目及資產作出港幣十二億九千九百六百萬元的減值撥備、(ii)折舊及攤銷及(iii)二〇一五年九龍倉被當作將其綠城中國控股有限公司(「綠城」)的全部24.3%權益出售而產生的非經常性會計虧損港幣十六億二千萬元外，本集團並無重大非現金支出。

e) 地域資料

	收入		營業盈利	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港	33,538	35,080	16,422	16,309
中國內地	25,240	21,685	4,205	3,406
新加坡	1,801	666	508	338
集團總額	60,579	57,431	21,135	20,053

	指定非流動資產		總營業資產	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港	285,975	281,207	331,395	318,352
中國內地	94,239	101,326	122,634	141,691
新加坡	8,966	9,363	14,087	14,917
集團總額	389,180	391,896	468,116	474,960

財務報表附註(續)

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干股本及債券投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而權益投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其確實的營業地域。

2. 營業盈利

a) 營業盈利

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
– 用作經營租賃的資產	161	162
– 物業、廠房及設備	1,081	1,197
– 租賃土地	60	69
– 備用節目	110	127
總折舊及攤銷	1,412	1,555
職工成本(附註i)	4,039	4,057
核數師酬金		
– 核數服務	31	30
– 其它服務	3	4
已售確認銷售物業的成本	27,769	25,450
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	71	74
物業、廠房及設備減值	–	45
貿易應收賬項減值	1	10
投資物業租金收入毛額(附註ii)	(15,736)	(15,054)
投資物業直接營業費用	2,743	2,712
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(34)	(16)
利息收入(附註iii)	(575)	(454)
投資股息收入	(238)	(333)
出售物業、廠房及設備的虧損	5	2

附註：

- (i) 職工成本包括界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款港幣三億一千五百萬元(二〇一五年：港幣三億零八百萬元)及已扣除沒收的供款港幣二百萬元(二〇一五年：港幣三百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣九千二百萬元(二〇一五年：港幣六千二百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣十一億一千四百萬元(二〇一五年：港幣十四億七千八百萬元)。
- (iii) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產(主要包括銀行存款)的利息收入港幣五億二千三百萬元(二〇一五年：港幣三億八千四百萬元)。

b) 董事薪酬

董事薪酬是按照香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司披露董事利益資料》第2部的規定披露如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	2016 酬金總額 港幣千元	2015 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳宗權	225	6,041	9,000	600	15,866	17,508
吳天海	225	7,827	11,500	18	19,570	22,958
梁志堅	150	5,460	8,000	-	13,610	15,606
徐耀祥	150	5,094	6,500	-	11,744	13,437
黃光耀	150	4,414	7,000	658	12,222	13,968
非執行董事						
鄭陶美蓉	150	-	-	-	150	150
獨立非執行董事						
周德熙	150	-	-	-	150	150
梁國偉	150	-	-	-	150	150
史亞倫(附註ii)	225	-	-	-	225	225
鄧日燊	150	-	-	-	150	150
丁午壽(附註ii)	225	-	-	-	225	225
謝秀玲(附註ii)	225	-	-	-	225	225
余灼強(附註ii)	225	-	-	-	225	225
前董事						
吳光正(附註iii)	-	-	-	-	-	6,793
	2,400	28,836	42,000	1,276	74,512	91,770
二〇一五年總額	2,512	34,048	54,000	1,210		91,770

附註：

- (i) 截至二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日止年度，集團並沒有已付或應付離職補償及／或促使加入集團所得利益予本公司的董事。
- (ii) 截至二〇一六年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收／應收取港幣七萬五千元(二〇一五年：港幣七萬五千元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。
- (iii) 吳光正先生已在二〇一五年五月十九日起退休及停止擔任為本公司的董事。
- (iv) 除上述薪酬外，本公司的若干董事獲授予本公司及九龍倉股份認購權計劃之認股權，詳情於附註21披露。

財務報表附註(續)

c) 五位最高薪僱員

截至二〇一六年十二月三十一日止年度，集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的三位(二〇一五年：兩位)僱員的酬金相關資料分析如下：

i) 酬金總額

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	22	11
以股份為基礎作支付之費用(附註)	26	15
退休金計劃的供款	-	1
酌情花紅	34	19
總額	82	46

附註：以股份為基礎作支付之費用是指在股份認購權計劃下以公允價值計量的認股權費用於綜合收益表內扣除。

ii) 酬金級別

	2016 人數	2015 人數
級別(以港幣計算)		
22,500,001元至23,000,000元	-	1
23,000,001元至23,500,000元	-	1
24,000,001元至24,500,000元	2	-
33,500,001元至34,000,000元	1	-
	3	2

3. 其它收入/(支出)淨額

是年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。
- 匯兌收益淨額港幣三億一千萬元(二〇一五年：港幣四千萬)，已包括外匯期貨合約公允價值收益港幣七千六百萬元(二〇一五年：虧損港幣一億五千萬)。
- 為若干發展物業項目及資產作出的減值撥備港幣十二億九千六百萬元。

二〇一五年，確認九龍倉將其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%權益所產生的一項收益港幣九億零八百萬元。

4. 財務支出

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	1,085	1,332
其它借款	1,641	1,616
總利息支出	2,726	2,948
其它財務支出	536	428
減：撥作資產成本	(1,517)	(1,731)
	1,745	1,645
公允價值虧損／(收益)：		
跨貨幣利率掉期合約	48	420
利率掉期合約	(309)	27
	(261)	447
總額	1,484	2,092

- a) 撥作資產成本的利息的平均年息率約為2.4%(二〇一五年：2.4%)。
- b) 總利息支出包括以攤銷成本列報的付息借款之利息合共港幣十八億零九百萬元(二〇一五年：港幣十九億七千八百萬元)。
- c) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

5. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
- 是年撥備	2,338	2,378
- 以往年度撥備之高估	(7)	(21)
香港以外地區		
- 是年撥備	1,215	1,214
- 以往年度撥備之高估	(61)	(9)
	3,485	3,562
中國內地土地增值稅(附註5c)	727	411
遞延稅項(附註22)		
投資物業之公允價值變動	23	488
源自及撥回暫時性差額	518	282
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(62)	(33)
	479	737
總額	4,691	4,710

財務報表附註(續)

- a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利以16.5%(二〇一五年：16.5%)稅率計算。
- b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25%(二〇一五年：25%)稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%(二〇一五年：10%)稅率計算的中國預扣所得稅及以17%(二〇一五年：17%)稅率計算的新加坡所得稅。
- c) 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有發展物業開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d) 綜合財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- e) 截至二〇一六年十二月三十一日止年度，所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十一億七千八百萬元(二〇一五年：港幣十一億一千一百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。
- f) 中國稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預扣所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團就中國內地附屬公司累計盈利作出預扣所得稅撥備港幣一億五千九百萬元(二〇一五年：港幣一億四千五百萬元)，該盈利於可見之未來會派發股息至其中國內地境外直接控股公司。
- g) 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
除稅前盈利	29,763	26,544
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	4,804	4,533
不可作抵扣支出的稅務影響	1,000	500
毋須課稅收入的稅務影響	(1,868)	(333)
毋須課稅投資物業之公允價值收益的稅務影響	(158)	(1,061)
以往年度撥備之高估淨額	(68)	(30)
未確認之稅務虧損的稅務影響	384	499
未確認之稅務虧損作稅務扣減的稅務影響	(213)	(179)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(62)	(33)
銷售物業的土地增值稅	727	411
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	(14)	258
已派發/未派發盈利之預扣所得稅	159	145
實際的總稅項支出	4,691	4,710

6. 股東應佔股息

	2016 每股港幣元	2016 港幣百萬元	2015 每股港幣元	2015 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息	0.450	915	0.425	864
結算日後宣布派發的第二次中期股息	0.850	1,729	0.725	1,473
	1.300	2,644	1.150	2,337

- a) 按二十億三千五百萬股(二〇一五年：二十億三千二百萬股)已發行普通股計算於結算日後宣布派發的第二次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。
- b) 二〇一五年的第二次中期股息港幣十四億七千三百萬元已於二〇一六年批准及派發。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

- a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
股東應佔盈利	16,294	14,232

- b) 普通股加權平均數

	2016 股數	2015 股數
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,032,702,292	2,031,849,287
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 認股權	266,158	–
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,032,968,450	2,031,849,287

財務報表附註(續)

8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 原值或估值			
二〇一五年一月一日	288,816	28,044	316,860
匯兌差額	(2,871)	(884)	(3,755)
增加	821	5,059	5,880
重新分類	(1,340)	39	(1,301)
重估盈餘	7,198	162	7,360
二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年一月一日	292,624	32,420	325,044
匯兌差額	(2,629)	(1,060)	(3,689)
增加	2,086	5,779	7,865
出售	(662)	-	(662)
重新分類	4,110	(4,208)	(98)
重估盈餘	528	69	597
二〇一六年十二月三十一日	296,057	33,000	329,057
b) 上列資產的原值或估值分析如下：			
二〇一六年估值	296,057	13,556	309,613
原值	-	19,444	19,444
	296,057	33,000	329,057
二〇一五年估值	292,624	12,740	305,364
原值	-	19,680	19,680
	292,624	32,420	325,044
c) 業權：			
二〇一六年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	220,354	199	220,553
中期契約	28,017	16,123	44,140
	248,371	16,322	264,693
位於香港以外地區			
永久年期	1,160	-	1,160
長期契約	4,704	-	4,704
中期契約	41,822	16,678	58,500
	296,057	33,000	329,057
二〇一五年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	217,606	173	217,779
中期契約	27,724	15,184	42,908
	245,330	15,357	260,687
位於香港以外地區			
永久年期	1,282	-	1,282
長期契約	4,998	-	4,998
中期契約	41,014	17,063	58,077
	292,624	32,420	325,044

d) 投資物業重估

本集團之興建中的投資物業在其公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者，以公允價值計量。

於二〇一六年十二月三十一日以公允價值列報之投資物業由獨立專業測量師公司萊坊測計師行有限公司和Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測量師公司專業測量師是香港測量師學會和新加坡測量與評估師學會的資深專業會員，均具有在香港、中國內地和新加坡從事物業估值的豐富工作經驗。

投資物業重估時產生之盈餘或虧損，已於綜合收益表內確認，並以「投資物業之公允價值增加」列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《香港財務報告準則》（「財報準則」）第13號「公允價值計算」所界定估值方法採用的數據分為三個級別。級別分類的界定如下：

第一級估值： 僅使用第一級數據計量的公允價值，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： 使用第二級數據計量的公允價值，即可觀察的數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察的數據為沒有市場的數據。

第三級估值： 使用重大不可觀察的數據計量的公允價值。

本集團以公允價值計量的投資物業並沒有歸類為第一級及第二級。本集團投資物業歸類為第三級估值分析如下：

	第三級				總額 港幣百萬元
	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	
經常性以公允價值計量					
二〇一六年十二月三十一日					
香港	151,004	84,198	26,001	724	261,927
中國內地	18,245	19,816	3,761	-	41,822
新加坡	3,619	2,245	-	-	5,864
	172,868	106,259	29,762	724	309,613
二〇一五年十二月三十一日					
香港	150,163	82,062	25,282	563	258,070
中國內地	18,292	21,493	1,229	-	41,014
新加坡	3,874	2,406	-	-	6,280
	172,329	105,961	26,511	563	305,364

財務報表附註(續)

年內第三級公允價值計量結餘變動如下：

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一五年一月一日	288,816	9,577	298,393
匯兌差額	(2,871)	–	(2,871)
增加	821	481	1,302
重新分類	(1,340)	2,520	1,180
重估盈餘	7,198	162	7,360
二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年一月一日	292,624	12,740	305,364
匯兌差額	(2,629)	–	(2,629)
增加	2,086	747	2,833
出售	(662)	–	(662)
重新分類	4,110	–	4,110
重估盈餘	528	69	597
二〇一六年十二月三十一日	296,057	13,556	309,613

於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日止年度內，並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團之政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉撥。

估值程序

本集團由獨立估值師進行估值評估，透過查證所有主要數據及評估物業估值的合理性以作財務報告之目的。於每個中期及年度結算日，估值報告對公允價值計量的變動作出分析並由高級管理人員作出審閱及批准。

估值方法

在香港、中國內地及新加坡已落成的寫字樓及商場物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並參考其經重大調整收益的風險。

若干位於香港發展中／重建中的寫字樓及住宅物業，估值是根據其發展潛力，並參考發展中／重建中的物業假設於評估日落成時的公允價值及減去預計建築成本、財務成本及盈利和風險系數。

第三級估值方法

重大不可觀察數據列表如下：

已落成投資物業	資本比率		加權平均值	
	2016	2015	市場租金 2016	2015
香港			(每平方呎)	(每平方呎)
— 商場	5.1%	5.2%	港幣280元	港幣278元
— 寫字樓	4.2%	4.2%	港幣51元	港幣50元
— 住宅	4.0%	4.0%	港幣58元	港幣58元
中國內地			(每平方米)	(每平方米)
— 商場	7.1%	7.1%	人民幣346元	人民幣388元
— 寫字樓	6.4%	6.4%	人民幣171元	人民幣186元
— 住宅	6.4%	5.0%	人民幣305元	人民幣242元
新加坡			(每平方呎)	(每平方呎)
— 商場	5.2%	5.2%	新加坡16.8元	新加坡16.8元
— 寫字樓	4.3%	4.3%	新加坡11.0元	新加坡10.7元

已落成投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

估值師按發展中投資物業於結算日的市場狀況估算物業至完成期成本及盈利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識所制作的發展預算一致。發展中投資物業的公允價值計量是與成本及風險系數呈負面相關性。

- e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至十年。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。
- f) 集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
於一年內	11,836	12,028
於一年後但五年內	16,622	17,719
於五年後	1,347	1,345
	29,805	31,092

財務報表附註(續)

9. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	通訊、媒體 及娛樂設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 原值						
二〇一五年一月一日	4,897	7,986	2,110	17,933	12,146	45,072
匯兌差額	(160)	(143)	(119)	(216)	-	(638)
增加	5	344	32	562	428	1,371
出售	-	-	-	(108)	(42)	(150)
出售一間附屬公司	(606)	-	-	(2,148)	-	(2,754)
攤銷	-	-	-	(14)	-	(14)
重新分類	12	447	-	70	-	529
二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年一月一日	4,148	8,634	2,023	16,079	12,532	43,416
匯兌差額	(164)	(176)	(123)	(226)	-	(689)
增加	1	1,000	68	539	465	2,073
出售	-	-	-	(122)	(105)	(227)
出售附屬公司	-	-	-	(1,367)	(6,960)	(8,327)
重新分類	-	-	(21)	(150)	234	63
二〇一六年十二月三十一日	3,985	9,458	1,947	14,753	6,166	36,309
累積折舊、攤銷及減值						
二〇一五年一月一日	982	1,431	-	8,139	9,468	20,020
匯兌差額	(19)	(45)	-	(57)	-	(121)
本年折舊	69	92	-	724	543	1,428
出售時撥回	-	-	-	(103)	(40)	(143)
出售一間附屬公司	(117)	-	-	(573)	-	(690)
攤銷	-	-	-	(14)	-	(14)
減值	-	-	-	44	1	45
重新分類	-	-	-	87	-	87
二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年一月一日	915	1,478	-	8,247	9,972	20,612
匯兌差額	(21)	(51)	-	(70)	-	(142)
本年折舊	60	101	-	658	483	1,302
出售時撥回	-	-	-	(74)	(104)	(178)
出售附屬公司	-	-	-	(1,172)	(5,044)	(6,216)
重新分類	-	-	-	128	47	175
二〇一六年十二月三十一日	954	1,528	-	7,717	5,354	15,553
賬面淨值						
二〇一六年十二月三十一日	3,031	7,930	1,947	7,036	812	20,756
二〇一五年十二月三十一日	3,233	7,156	2,023	7,832	2,560	22,804

美利大廈項目的土地及建築分別應佔的成本未能作出可靠的分配，其總額港幣五十八億六千八百萬元(二〇一五年：港幣四十九億四千七百萬元)已包括在酒店及會所物業內，不需作出折舊。

b) 業權：

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	通訊、媒體 及娛樂設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一六年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	81	139	-	6	-	226
中期契約	853	5,934	-	2,769	-	9,556
	934	6,073	-	2,775	-	9,782
位於香港以外地區						
中期契約	2,097	1,857	1,947	1,493	-	7,394
	3,031	7,930	1,947	4,268	-	17,176
二〇一五年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	82	122	-	6	-	210
中期契約	886	5,023	-	2,923	-	8,832
	968	5,145	-	2,929	-	9,042
位於香港以外地區						
中期契約	2,265	2,011	2,023	1,613	-	7,912
	3,233	7,156	2,023	4,542	-	16,954

c) 物業、廠房及設備減值

管理層會在每個結算日對物業、廠房及設備的價值進行評估，以決定有否出現任何減值跡象。管理層會以物業的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)為估計資產的可收回數額來進行評估。於二〇一五年，若干過時設備的減值虧損為港幣四千五百萬元已在綜合收益表內確認。

財務報表附註(續)

10. 聯營公司權益

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
應佔資產淨值	7,794	8,317
商譽	1,961	1,961
	9,755	10,278
應收聯營公司款項	7,784	10,579
總額	17,539	20,857
應付聯營公司款項(附註18)	(3,376)	(3,052)
	14,163	17,805

- a) 於二〇一六年十二月三十一日，各主要聯營公司之有關資料已詳列於第140頁。
- b) 除本集團給予一聯營公司之附帶市場利息貸款港幣三億七千一百萬元(二〇一五年：港幣三億七千一百萬元)外，應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收聯營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。

應付聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

- c) 商譽港幣十九億六千一百萬元(二〇一五年：港幣十九億六千一百萬元)包括在聯營公司權益，主要有關現代貨箱碼頭(九龍倉持有67.6%權益的附屬公司)購入Mega Shekou Container Terminals Limited(「Mega SCT」)時所產生的商譽。於Mega SCT之權益乃根據於二〇〇七年簽訂了有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- d) 以上所有聯營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。
- e) 個別非重要聯營公司總計資料摘要如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
總計綜合財務報表個別非重要聯營公司賬面金額	9,755	10,278
集團應佔聯營公司總計金額		
持續性經營盈利	1,190	1,241
其它全面收益	(514)	(545)
全面收益總額	676	696

11. 合營公司權益

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
應佔資產淨值	8,674	8,860
應收合營公司款項	8,904	9,621
總額	17,578	18,481
應付合營公司款項(附註18)	(2,587)	(3,422)
	14,991	15,059

- a) 於二〇一六年十二月三十一日，各主要合營公司的有關資料已詳列於第141頁。
- b) 除本集團給予一合營公司之貸款為數港幣三十三億六千三百萬元(二〇一五年：港幣三十一億二千一百萬元)為須付息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收合營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。

應付合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

- c) 以上所有合營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。
- d) 個別非重要合營公司總計資料摘要如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
總計綜合財務報表個別非重要合營公司賬面金額	8,674	8,860
集團應佔合營公司總計金額		
持續性經營盈利	1,984	222
其它全面收益	(585)	(810)
全面收益總額	1,399	(588)

12. 股本及債券投資／可供出售投資

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
上市投資		
—香港	7,538	10,580
—香港以外地區	1,959	1,862
非上市投資	33	33
	9,530	12,475

財務報表附註(續)

13. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原值			
二〇一五年一月一日及二〇一五年十二月三十一日	305	12	317
增加	43	-	43
出售附屬公司	(50)	-	(50)
二〇一六年十二月三十一日	298	12	310
累計攤銷			
二〇一五年一月一日、二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
二〇一六年十二月三十一日	298	-	298
二〇一五年十二月三十一日	305	-	305

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一六年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以使用價值為基礎。經測試後並無錄得減值。

14. 擬作出售的物業

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	64,853	68,642
待沽物業	5,197	7,542
	70,050	76,184

- 於二〇一六年十二月三十一日，預期在一年後始完成的發展中並擬作出售的物業為數港幣二百八十八億七千八百萬元(二〇一五年：港幣四百三十九億七千二百萬元)。
- 於二〇一六年十二月三十一日，發展中並擬作出售的物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業之定金港幣二億九千九百萬元(二〇一五年：港幣三億九千四百萬元)。
- 發展中並擬作出售的物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額列報。於二〇一六年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣八十九億五千萬元(二〇一五年：港幣一百二十二億二千七百萬元)。

- d) 於二〇一六年十二月三十一日，包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地(包括購買地塊定金)及永久年期土地之賬面值摘要如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	7,665	1,588
中期契約	21,133	22,404
	28,798	23,992
位於香港以外地區		
永久年期	3,171	3,876
長期契約	16,910	26,319
中期契約	221	626
	20,302	30,821
	49,100	54,813

15. 貿易及其它應收賬項

a) 賬齡分析

於二〇一六年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項(扣除呆壞賬準備)，及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	500	750
三十一日至六十日	132	171
六十一日至九十日	31	77
九十日以上	143	105
	806	1,103
應計銷售款項	252	647
其它應收賬項及預付賬項	8,509	5,404
	9,567	7,154

應計銷售款項主要是在結算日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額(繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出)包括在應計銷售款項內。

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

財務報表附註(續)

b) 貿易應收賬項的減值

貿易應收賬項的減值虧損是在呆壞準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關的數額的可能性極低，則減值虧損會直接在貿易應收賬項內撇銷。

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
於一月一日	86	91
已確認減值虧損	1	10
已撇銷未能收回款項	(1)	(15)
出售附屬公司	(63)	-
於十二月三十一日	23	86

c) 沒有減值的貿易應收賬項

於二〇一六年十二月三十一日，集團96%(二〇一五年：95%)的貿易應收賬項並沒有出現減值跡象，而當中的82%(二〇一五年：88%)為沒有逾期或逾期少於兩個月的應收賬項。

本集團考慮歷史及前瞻性因素後，倘若這些逾期應收賬項的信貨質素並無重大改變，該等應收賬項仍被視作可全數收回及毋需作出減值撥備。集團也沒有就這些賬項持有任何抵押品。

16. 衍生金融工具

	2016		2015	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
按公允價值計入損益內				
定息至浮息利率掉期合約	405	84	564	49
浮息至定息利率掉期合約	9	168	-	447
跨貨幣利率掉期合約	152	2,007	539	2,042
外匯期貨合約	187	591	13	184
其它衍生工具	-	-	5	-
總額	753	2,850	1,121	2,722
分析				
非流動	324	2,073	769	2,102
流動	429	777	352	620
總額	753	2,850	1,121	2,722

於結算日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	2016		2015	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
於一年內到期	165	7	6	–
於一年後但於五年內到期	99	29	305	35
於五年後到期	141	48	253	14
	405	84	564	49
浮息至定息利率掉期合約				
於一年後但於五年內到期	3	131	–	310
於五年後到期	6	37	–	137
	9	168	–	447
跨貨幣利率掉期合約				
於一年內到期	107	3	1	154
於一年後但於五年內到期	33	1,646	309	780
於五年後到期	12	358	229	1,108
	152	2,007	539	2,042
外匯期貨合約				
於一年內到期	13	591	11	51
於一年後但於五年內到期	162	–	2	118
於五年後到期	12	–	–	15
	187	591	13	184
其它衍生工具				
於一年內到期	–	–	5	–
總額	753	2,850	1,121	2,722

財務報表附註(續)

- a) 於結算日尚未到期的衍生金融工具的名義數額分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	33,397	37,816
浮息至定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	37,328	25,882
外匯期貨合約	51,777	71,796

- b) 假設有關於掉期合約於結算日平倉，衍生金融工具資產為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具，其公允價值的轉變將於綜合收益表內確認。
- c) 是年內，外匯期貨合約收益為港幣七千六百萬元(二〇一五年：虧損港幣一億五千萬元)，已確認於綜合收益表內。
- d) 是年內，跨貨幣利率掉期合約公允價值虧損為港幣四千八百萬元(二〇一五年：港幣四億二千萬元)及利率掉期合約的公允價值收益港幣三億零九百萬元(二〇一五年：虧損港幣二千七百萬元)，已於綜合收益表的財務支出內確認。
- e) 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議(「ISDA」)提供抵銷機制的若干情況下進行衍生工具交易。於二〇一六年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具，因沒有一方行使其權利去抵銷於財務狀況表內已確認數額。

17. 銀行存款及現金

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
銀行存款及現金	43,964	27,266

於二〇一六年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a) 存放在中國內地的銀行存款等同港幣一百九十九億二千二百萬元(二〇一五年：等同港幣二百二十九億一千一百萬元)，該等存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出。
- b) 只限用於若干指定中國內地的發展物業項目之銀行存款人民幣十一億八千四百萬元(等同港幣十三億二千四百萬元)(二〇一五年：人民幣三十一億七千八百萬元(等同港幣三十七億九千三百萬元))及預售新加坡物業其中部分售樓收入的新加坡元存款等同港幣一億五千萬元(二〇一五年：港幣六億五千萬元)，而該等新加坡元存款乃根據新加坡「Project Account Rules-1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等發展物業項目的相關支出。

實際銀行存款年利率為1.6%(二〇一五年：1.6%)。

銀行存款及現金是以下列貨幣為本位：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
人民幣	20,302	22,772
港幣	19,470	728
新加坡元	2,230	3,403
美元	1,952	351
其它貨幣	10	12
	43,964	27,266

18. 貿易及其它應付賬項

於二〇一六年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	413	414
三十一日至六十日	280	274
六十一日至九十日	39	34
九十日以上	189	130
	921	852
租賃按金及客戶按金	4,235	4,140
應付建築費用	11,087	9,979
應付聯營公司款項(附註10)	3,376	3,052
應付合營公司款項(附註11)	2,587	3,422
其它應付賬項	6,675	5,048
	28,881	26,493

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣四十五億一千三百萬元(二〇一五年：港幣三十九億二千二百萬元)，主要為租賃按金及客戶按金。集團認為折現該等貿易及其它應付賬項的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或確認為收入或須於接獲通知時償還。

19. 出售物業定金

出售物業定金為港幣三十六億一千六百萬元(二〇一五年：港幣五十五億五千八百萬元)預期於一年後於綜合收益表內確認為收入。

財務報表附註(續)

20. 銀行借款及其它借款

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
於一年內到期	20,311	2,803
於一年後而在兩年內到期	8,319	20,316
於兩年後而在五年內到期	15,519	15,411
於五年後到期	6,482	10,833
	50,631	49,363
銀行借款(有抵押)		
於一年內到期	986	3,200
於一年後而在兩年內到期	3,409	1,975
於兩年後而在五年內到期	8,909	9,939
於五年後到期	335	-
	13,639	15,114
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	4,589	4,509
於一年後而在兩年內到期	2,606	2,500
於兩年後而在五年內到期	23,476	34,707
	30,671	41,716
銀行借款及其它借款總額	94,941	106,193
以上借款的還款期分析：		
非流動借款		
於一年後而在兩年內到期	14,334	24,791
於兩年後而在五年內到期	47,904	60,057
於五年後到期	6,817	10,833
	69,055	95,681
流動借款		
於一年內到期	25,886	10,512
銀行借款及其它借款總額	94,941	106,193

- a) 管理層認為集團的借款是以下列貨幣為本位(已包括詳列於附註23b的跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約之影響)：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
港幣	84,268	101,242
人民幣	10,673	2,320
新加坡元	-	2,631
	94,941	106,193

- b) 集團借款利率(已包括分別詳列於附註23a及23b的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)概況如下：

	2016		2015	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借款				
債券及票據	3.0	8,160	3.0	3,887
銀行借款	2.6	8,230	2.6	8,230
		16,390		12,117
浮息借款				
債券及票據	3.5	42,471	3.0	45,476
銀行借款	2.2	36,080	1.9	48,600
		78,551		94,076
借款總額		94,941		106,193

- c) 除了合共港幣二百九十五億九千九百萬元(二〇一五年：港幣三百三十一億八千九百萬元)的借款是以公允價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內償還。
- d) 本集團的總債務包括由九龍倉及會德豐地產新加坡分別所借的借款，為數港幣六百零七億九千四百萬元及港幣零元(二〇一五年：港幣七百零七億七百萬及港幣二十八億二千三百萬元)，而該等借款對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權。
- e) 於二〇一六年十二月三十一日，集團的銀行備用信貸以賬面總值港幣四百三十五億四千六百萬元(二〇一五年：港幣五百一十八億一千七百萬元)的若干發展物業、投資物業及物業、廠房及設備以作擔保。
- f) 上列若干借款乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候綜合有形資產淨額及借款對綜合有形資產淨額的比例分別不得少於及高於若干水平。是年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

21. 以股份為基礎作支付的交易

a) 公司

本公司於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人士以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認購權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；(ii)公司股份在認購權授予日期的收市價(以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)日報表所載者為準)及(iii)公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

財務報表附註(續)

i) 授予認股權條款及條件如下：

	認股權數目	認股權合約期
授予公司董事認股權：		
-於二〇一三年六月十四日	12,500,000	認股權授予日
-於二〇一六年七月七日	12,500,000	後五年
授出認股權總數	25,000,000	

ii) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量。於二〇一六年十二月三十一日年度內授予的認股權之公允價值乃根據「Binomial Model」定價模式並按授予認股權的條款及條件計量。認股權之公允價值及假設如下：

授予日	二〇一六年七月七日
授予日之公允價值	港幣3.60元至港幣8.78元
授予日之股價	港幣36.60元
行使價	港幣36.60元
預期波幅	37.8%
認股權年期	五年
預期股息率	3.14%
無風險利率	0.61%

預期波幅是根據過往之波幅(以認股權加權平均剩餘年期計算)，再調整因公眾知悉的資訊影響未來波幅的預期變動。預期股息率按過往的股息而釐定。主觀輸入假設的變動可能重大影響公允價值的估計。

iii) 認股權的變動及加權平均行使價詳情如下：

授予日	行使價 港幣元	行使期	2016 認股權數目					2016 十二月三十一日		二〇一六年 十二月三十一日 可行使 剩餘合約期
			二〇一六年 一月一日	年內授予	年內行使	年內失效	十二月三十一日	十二月三十一日		
二〇一三年六月十四日	39.98	二〇一三年六月十五日至 二〇一八年六月十四日	12,500,000	-	(1,350,000)	-	11,150,000	8,650,000	一年半	
二〇一六年七月七日	36.60	二〇一六年七月八日至 二〇二一年七月七日	-	12,500,000	(1,500,000)	-	11,000,000	1,000,000	四年半	
			12,500,000	12,500,000	(2,850,000)	-	22,150,000	9,650,000		
加權平均行使價(港幣元)			39.98	36.60	38.20	-	38.30	39.63		

授予日	行使價 港幣元	行使期	2015 認股權數目					2015 十二月三十一日		二〇一五年 十二月三十一日 可行使 剩餘合約期
			二〇一五年 一月一日	年內授予	年內行使	年內失效	十二月三十一日	十二月三十一日		
二〇一三年六月十四日	39.98	二〇一三年六月十五日至 二〇一八年六月十四日	12,500,000	-	-	-	12,500,000	7,500,000	兩年半	
加權平均行使價(港幣元)			39.98	-	-	-	39.98	39.98		

年內，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣45.65元(二〇一五年：無)。

iv) 就授予本公司董事之認股權，根據本集團會計政策附註(V)(i)估計，截至二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2016 港幣千元	2015 港幣千元
吳宗權	14,090	5,303
梁志堅	9,657	5,303
徐耀祥	4,829	2,652
黃光耀	9,657	5,303
吳光正(於二〇一五年五月十九日卸任)	-	1,346
	38,233	19,907

財務報表附註(續)

b) 九龍倉

九龍倉於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權九龍倉董事向合資格參與人士以代價港幣十元購入認股權以認購九龍倉之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認購權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購九龍倉股份的每股指示價格；(ii)九龍倉股份在認購權授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)及(iii)九龍倉股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

i) 授予認股權條款及條件如下：

	九龍倉 認股權數目	認股權合約期
授予九龍倉董事認股權：		
- 於二〇一一年七月四日(於二〇一六年期滿失效)	9,000,000	
- 於二〇一三年六月五日	11,750,000	認股權授予日
- 於二〇一六年七月七日	14,500,000	後五年
授予九龍倉集團僱員認股權：		
- 於二〇一一年七月四日(於二〇一六年期滿失效)	3,100,000	認股權授予日
- 於二〇一三年六月五日	1,500,000	後五年
授出認股權總數	39,850,000	

ii) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量。於二〇一六年十二月三十一日年度內授予的認股權之公允價值乃根據「Binomial Model」定價模式並按授予認股權的條款及條件計量。認股權之公允價值及假設如下：

授予日	二〇一六年七月七日
授予日之公允價值	港幣4.23元至港幣7.77元
授予日之股價	港幣46.80元
行使價	港幣46.90元
預期之波幅	29.7%
認股權年期	五年
預期股息率	4.06%
無風險利率	0.60%

預期波幅是根據過往之波幅(以認股權加權平均剩餘年期計算)，再調整因公眾知悉的資訊影響未來波幅的預期變動。預期股息率按過往的股息而釐定。主觀輸入假設的變動可能重大影響公允價值的估計。

iii) 認股權的變動及加權平均行使價詳情如下：

授予日	行使價 港幣元	行使期	2016 認股權數目							
			二〇一六年 一月一日	年內授予	年內行使	年內失效	二〇一六年 十二月三十一日	二〇一六年 十二月三十一日 可行使	二〇一六年 剩餘合約期	
			二〇一一年七月四日	55.15	二〇一一年七月五日至 二〇一六年七月四日	9,620,000	-	-	(9,620,000)	-
二〇一三年六月五日	70.20	二〇一三年六月六日至 二〇一八年六月五日	10,500,000	-	-	-	10,500,000	8,400,000	一年半	
二〇一六年七月七日	46.90	二〇一六年七月八日至 二〇二一年七月七日	-	14,500,000	(1,100,000)	-	13,400,000	1,800,000	四年半	
			20,120,000	14,500,000	(1,100,000)	(9,620,000)	23,900,000	10,200,000		
加權平均行使價(港幣元)			63.00	46.90	46.90	55.15	57.14	66.09		

授予日	行使價 港幣元	行使期	2015 認股權數目							
			二〇一五年 一月一日	年內授予	年內行使	年內失效	二〇一五年 十二月三十一日	二〇一五年 十二月三十一日 可行使	二〇一五年 剩餘合約期	
			二〇一一年七月四日	55.15	二〇一一年七月五日至 二〇一六年七月四日	10,820,000	-	(900,000)	(300,000)	9,620,000
二〇一三年六月五日	70.20	二〇一三年六月六日至 二〇一八年六月五日	12,500,000	-	-	(2,000,000)	10,500,000	6,300,000	兩年半	
			23,320,000	-	(900,000)	(2,300,000)	20,120,000	15,920,000		
加權平均行使價(港幣元)			63.22	-	55.15	68.24	63.00	61.11		

年內，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣55.63元(二〇一五年：港幣59.12元)。

iv) 就授予九龍倉董事及僱員(當中包括本公司的董事)之九龍倉認股權，根據本集團會計政策附註(V)(i)估計，截至二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2016 港幣千元	2015 港幣千元
吳天海	14,857	7,235
徐耀祥	5,160	4,131
吳宗權	-	548
黃光耀	-	548
吳光正(於二〇一五年五月十五日卸任)	-	2,656
	20,017	15,118

財務報表附註(續)

22. 遞延稅項

a) 於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
遞延稅項負債	10,700	10,836
遞延稅項資產	(705)	(732)
遞延稅項負債淨額	9,995	10,104

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年之變動如下：

	超逾 有關折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元	投資 物業盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一五年一月一日	3,006	7,498	(124)	(524)	9,856
於綜合收益表內扣除/(計入)	260	488	(4)	(7)	737
匯兌差額	(45)	(456)	11	1	(489)
二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年一月一日	3,221	7,530	(117)	(530)	10,104
於綜合收益表內扣除/(計入)	333	23	48	75	479
購入附屬公司	9	-	-	(8)	1
出售附屬公司	(148)	-	9	58	(81)
匯兌差額	(51)	(478)	20	1	(508)
二〇一六年十二月三十一日	3,364	7,075	(40)	(404)	9,995

b) 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	2016		2015	
	可扣除的暫時性 差額/稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣除的暫時性 差額/稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	1,361	270	1,430	278
稅務虧損的未來利益				
- 香港	5,450	899	5,427	895
- 香港以外地區	3,446	862	3,110	778
	8,896	1,761	8,537	1,673
	10,257	2,031	9,967	1,951

於二〇一六年十二月三十一日，由於用以抵銷稅務虧損的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時的稅務制度下，源自香港及新加坡的營運的稅務虧損不會有期限。源自中國內地營運的稅務虧損可作抵銷隨後年度的應課稅盈利，其可用作抵銷的年期由產生年起長達五年。

23. 財務風險管理及公允價值

本集團在一般業務過程中承受有關利率、外匯、權益價格、流動性及信貸等波動帶來的財務風險。為管理該等風險，財務委員會負責制定、堅守及監察集團的財務管理政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動帶來的影響。庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務運作模式與集團各營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及為集團提供有成本效益的資金。

集團在認為有需要時會以衍生工具(主要為外匯期貨合約及利率和跨貨幣利率掉期合約)作為融資、對沖交易，以及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為投機的衍生交易及投資於有重大槓桿效應的金融產品。

a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自集團的借款。浮息借款使集團需承受現金流量利率風險，定息借款則使集團需承受公允價值利率風險。為管理利率風險，集團根據既定政策及透過定期檢討，以減低集團整體資金成本為重點，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

根據集團現行的策略，集團簽訂了若干利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，名義數額為港幣二百七十八億一千八百萬元(二〇一五年：港幣三百零六億三千九百萬元)，該等合約實際上將等同數額的定息票據轉為浮息借款。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量與該等票據的利息支出時間相同。

為確保未來數年部分資金成本的穩定性，集團簽訂了若干份十年至十五年期浮息轉定息的利率掉期合約(名義數額為港幣八十二億三千萬元)，同時亦簽訂了兩年期定息轉浮息的利率掉期合約(名義數額為港幣八十二億三千萬元)。該項安排實際上將集團於二〇一一年至二〇一二年往後八年至十三年部分浮息借款的利率鎖定在界乎於2.1%至3.6%的固定年利率。

於二〇一六年十二月三十一日，在計入上述之利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，集團的借款大約83%(二〇一五年：89%)為浮息，餘下17%(二〇一五年：11%)則為定息(見附註20b)。

根據在二〇一六年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率增加／減少1%(二〇一五年：1%)(所有其它可變因素維持不變)，估計會導致集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加分別約港幣八千二百萬元(二〇一五年：港幣四億九千一百萬元)。這已計入附息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被應用於重估集團於結算日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行，有關集團於結算日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一五年相同的基準進行。

財務報表附註(續)

b) 外幣風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，其次在中國內地及新加坡，現金流量亦大部分以港幣、人民幣及新加坡元為本位，因此集團需承受分別在中國內地的發展物業和有關港口營運投資及會德豐地產新加坡於新加坡的發展物業項目，在人民幣及新加坡元的外幣風險。

集團也需要就以美元、日圓及新加坡元為本位的借款承受外幣風險。預計的外幣支出主要為利息支出、償還本金和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，集團可簽訂外匯期貨合約及掉期合約，從而管理因上述預期外幣交易(並非以個別公司的功能貨幣為本位)所引致的外幣風險。

集團大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，其借款是以港幣或美元為本位。為了管理中國內地投資項目現有及未來資本性開支的整體財務成本，集團採用多樣化融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約。按照現行的會計準則，該等掉期合約及外匯期貨合約需以市值列報及並需將市值變動在綜合收益表內確認。

下表詳列了集團於結算日因確認外幣資產/(負債)(並非以集團的功能貨幣為本位)而產生的外幣風險承擔。因折算海外營運的財務報表為集團所採用的列賬貨幣所產生的匯兌差額及公司間的結存(被視為投資於附屬公司的性質)所產生的外幣風險則不包括在內。

	2016						2015					
	美元	人民幣	日圓	新加坡元	港幣	澳元	美元	人民幣	日圓	新加坡元	港幣	澳元
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
銀行存款及現金	226	517	1	1	-	1	14	147	2	8	-	1
股本及債券投資/ 可供出售投資	277	-	-	-	516	-	321	-	-	-	604	-
貿易及其它應收賬項	20	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-
貿易及其它應付賬項	(31)	(8)	(28)	(1)	-	(2)	(32)	-	(4)	-	-	(2)
銀行借款及其它借款	(3,683)	(5,800)	(21,958)	(610)	-	(175)	(5,463)	(2,110)	(21,955)	(770)	-	(175)
公司間結存	24	4,331	-	(250)	-	-	23	330	-	(250)	-	-
已確認資產及負債 產生的風險總額	(3,167)	(960)	(21,985)	(860)	516	(176)	(5,127)	(1,633)	(21,957)	(1,012)	604	(176)
外匯期貨合約的名義 數額按公允價值計入 損益內	5,000	-	62,764	8	(516)	-	7,233	-	62,764	-	(604)	-
跨貨幣利率掉期合約的 名義數額	(1,362)	1,800	(40,764)	860	-	175	(1,519)	1,950	(40,764)	1,020	-	175
預期之採購	(53)	-	-	-	-	-	(82)	-	-	-	-	-
整體風險淨額	418	840	15	8	-	(1)	505	317	43	8	-	(1)

另於二〇一六年十二月三十一日，由於集團在中國內地的附屬公司(以人民幣為功能貨幣)，持有以港幣/美元為本位的銀行存款及現金、貿易及其它應付賬項、銀行借款及公司間借款而承擔港幣/美元的外幣風險分別為港幣二億二千五百萬元、港幣六百萬元、港幣五億二千六百萬元和港幣三億三千四百萬元(二〇一五年：分別港幣三億三千二百萬元、港幣八百萬元、港幣十八億五千一百萬元和港幣三億二千八百萬元)。

根據在二〇一六年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團需承擔外幣可能出現的外匯匯率變動，估計對本集團的除稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步敏感度分析於折算內地營運在人民幣兌港幣匯率上升／下跌1%(二〇一五年：1%)，會導致集團權益總額增加／減少港幣八億六千三百萬元(二〇一五年：港幣十一億五千四百萬元)。

c) 權益價格風險

本集團需要承擔股本及債券投資所產生的權益價格變動。

集團股本及債券投資組合中所持上市投資及按該等投資的長期增長潛力和回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到集團的投資組合的表現，因此以股票市場指數的變動來測定對集團股本及債券投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一六年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團的上市的股本及債券投資市值增加／減少10%(二〇一五年：10%)(所有其它可變因素維持不變)估計不會對集團的除稅後盈利構成任何影響(除非債券投資出現減值)。集團的權益總額則會增加／減少港幣九億五千萬元(二〇一五年：港幣十二億四千四百萬元)。分析是以與二〇一五年相同的基準進行。

d) 流動性風險

本集團採用審慎的流動性風險管理政策，持有餘裕現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及保持靈活性，並可應付短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理大部分是由庫務部中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

部分非全資附屬公司需按照公司既定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及提取借款以應付預期現金需求。

財務報表附註(續)

下表詳列了集團的衍生及非衍生金融工具負債於結算日以合約未折現現金流量(包括按合約利率·或如屬浮息的則按結算日當時利率及匯率計算的利息支出)和集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況:

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
二〇一六年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(94,941)	(101,470)	(28,286)	(17,878)	(46,939)	(8,367)
貿易及其它應付賬項	(28,881)	(28,881)	(24,368)	(2,937)	(1,342)	(234)
利率掉期合約	162	152	70	(27)	85	24
跨貨幣利率掉期合約	(1,855)	(905)	77	(339)	(549)	(94)
外匯期貨合約	(404)	(404)	(577)	21	75	77
	(125,919)	(131,508)	(53,084)	(21,160)	(48,670)	(8,594)
二〇一五年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(106,193)	(112,491)	(10,478)	(27,209)	(62,997)	(11,807)
貿易及其它應付賬項	(26,493)	(26,493)	(22,571)	(2,136)	(1,577)	(209)
利率掉期合約	68	329	105	129	16	79
跨貨幣利率掉期合約	(1,503)	(349)	20	153	(208)	(314)
外匯期貨合約	(171)	(171)	(40)	(36)	(53)	(42)
其它衍生工具	5	5	5	-	-	-
	(134,287)	(139,170)	(32,959)	(29,099)	(64,819)	(12,293)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，銀行可要求本公司代為償還。於二〇一六年十二月三十一日有可能被要求代為償還的最高金額為港幣三百四十三億九千八百萬元(二〇一五年：港幣三百二十八億九千一百萬元)。

e) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等值和場外衍生金融工具。根據每一項核心業務既定的信貸政策及程序，該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，集團已有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外，集團會參考客戶的還款記錄及財政實力，以及其業務營運的經濟環境來評估其潛在的信貸風險。

銀行現金、存放於金融機構的存款及涉及衍生金融工具的投資及交易，需與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信貸風險。

集團並無重大的信貸集中風險。最大的信貸風險已列報於綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值。除了於附註26所列有關集團發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團面對重大信貸風險之擔保。

f) 公允價值資產及負債

i) 公允價值列報之資產及負債

下表呈列於結算日本集團金融工具之公允價值在經常性基礎下根據《財報準則》第13號界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，估值技術的可觀察性和重要性的數據是參考在附註8d內的定義來決定。

公允價值列報之金融工具

根據《財報準則》第13號金融工具以公允價值計量的資料如下：

	於十二月三十一日公允價值計量分類為					
	2016			2015		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產						
股本及債券投資：						
-上市投資	9,497	-	9,497	-	-	-
-非上市投資	-	33	33	-	-	-
可供出售投資：						
-上市投資	-	-	-	12,442	-	12,442
衍生金融工具：						
-利率掉期合約	-	414	414	-	564	564
-跨貨幣利率掉期合約	-	152	152	-	539	539
-外匯期貨合約	-	187	187	-	13	13
-其它衍生工具	-	-	-	5	-	5
	9,497	786	10,283	12,447	1,116	13,563
負債						
衍生金融工具：						
-利率掉期合約	-	(252)	(252)	-	(496)	(496)
-跨貨幣利率掉期合約	-	(2,007)	(2,007)	-	(2,042)	(2,042)
-外匯期貨合約	-	(591)	(591)	-	(184)	(184)
銀行借款及其它借款：						
-債券及票據	-	(28,598)	(28,598)	-	(30,858)	(30,858)
-銀行借款	-	(1,001)	(1,001)	-	(2,331)	(2,331)
	-	(32,449)	(32,449)	-	(35,911)	(35,911)

於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日止年度內，金融工具並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團的政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉撥。

第二級的公允價值計算運用的估值技術及數據

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據於結算日的利率及交易對手的信用狀況，而預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付數額決定。

外匯期貨合約的公允價值(第二級)是根據結算日的期貨匯率及合約匯率相比計算。

財務報表附註(續)

銀行借款及其它借款的公允價值(第二級)是根據現金流折現法進行估計,以本集團現行遞增借款利率去折現到期日與該評估債務一致的相若類型借款。

ii) 非公允價值列報之資產及負債

本集團以成本或攤銷成本列報的金融資產及負債與其於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護集團持續經營的能力,從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價,以及憑藉以合理成本取得融資,可以履行其財務義務,並且繼續為股東提供回報,也為其它利益相關者提供利益。

集團積極及定期檢討和管理其資本架構,以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡,並因應集團業務組合和經濟狀況的變動,對資本架構作出調整。

集團在計入未來財務義務和承擔後,透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此,集團界定債務淨額為借款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和本公司權益股東應佔儲備。權益總額則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇一六年及二〇一五年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下:

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
銀行借款及其它借款總額(附註20)	94,941	106,193
減:銀行存款及現金(附註17)	(43,964)	(27,266)
負債淨額	50,977	78,927
股東權益	215,365	201,667
權益總額	349,520	340,859
負債淨額與權益總額比率	14.6%	23.2%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

24. 股本及儲備

a) 股本

	2016 股數	2016 港幣百萬元	2015 股數	2015 港幣百萬元
已發行及實收普通股 於一月一日	2,031,849,287	2,949	2,031,849,287	2,949
股份認購權計劃發行的股份	2,850,000	126	—	—
於十二月三十一日	2,034,699,287	3,075	2,031,849,287	2,949

根據香港《公司條例》第135條，本公司普通股本沒有票面值。

普通股的持有人擁有不時收取已宣布之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於本公司的剩餘資產所有普通股均享有同等排名。

- b) 除了股本及其它法定資本儲備外，集團權益包括處理股本及債券投資重估變動的投資重估儲備、處理根據會計政策附註(V)(i)的未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它資本儲備及處理根據會計政策附註(O)折算海外營運的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

本集團於二〇一六年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣十七億一千萬元(二〇一五年：港幣十三億八千二百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

本集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的權益內之個別賬項於年內的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	其它 股本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司				
二〇一五年一月一日	2,949	84	3,838	6,871
盈利	-	-	2,907	2,907
以股份為基礎作支付之費用	-	22	-	22
已付二〇一四年第二次中期股息	-	-	(1,387)	(1,387)
已付二〇一五年第一次中期股息	-	-	(864)	(864)
二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年一月一日	2,949	106	4,494	7,549
股份認購權計劃發行的股份	126	(17)	-	109
盈利	-	-	2,970	2,970
以股份為基礎作支付之費用	-	40	-	40
已付二〇一五年第二次中期股息	-	-	(1,473)	(1,473)
已付二〇一六年第一次中期股息	-	-	(915)	(915)
二〇一六年十二月三十一日	3,075	129	5,076	8,280

- c) 於二〇一六年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣五十億七千六百萬元(二〇一五年：港幣四十四億九千四百萬元)。

財務報表附註(續)

25. 公司財務狀況表

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益		8,291	9,393
流動資產			
應收賬項及預付費用		1	1
總資產		8,292	9,394
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(10)	(9)
應付一間附屬公司款項		(2)	(1,836)
總負債		(12)	(1,845)
資產淨額		8,280	7,549
資本及儲備			
股本		3,075	2,949
儲備		5,205	4,600
權益總額	24(b)	8,280	7,549

主席兼常務董事
吳宗權

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

26. 或然負債

- a) 於二〇一六年十二月三十一日，本集團為若干聯營公司及合營公司就有關信貸作出擔保的或然負債港幣四十二億三千三百萬元(二〇一五年：港幣九十四億零一百萬元)，當中已提取港幣三十億九千五百萬元(二〇一五年：港幣八十四億九千四百萬元)。
- b) 於二〇一六年十二月三十一日，九龍倉集團就銀行向購買其發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣八十八億一千一百萬元(二〇一五年：港幣八十八億八千三百萬元)。九龍倉集團的聯營公司及合營公司也為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣三十二億零二百萬元(二〇一五年：港幣十四億二千八百萬元)。
- c) 本公司並無就附屬公司、聯營公司及合營公司的借款及其它銀行備用信貸作出的擔保而確認任何遞延收入因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為港幣零元。

27. 承擔

於二〇一六年十二月三十一日，本集團尚有承擔詳列如下：

a) 計劃開支

	2016			2015		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	990	429	1,419	2,027	477	2,504
中國內地	4,035	6,301	10,336	8,714	5,144	13,858
新加坡	7	—	7	1	—	1
	5,032	6,730	11,762	10,742	5,621	16,363
發展物業						
香港	10,603	14,138	24,741	13,224	12,833	26,057
中國內地	8,073	14,098	22,171	11,939	17,891	29,830
新加坡	141	203	344	702	208	910
	18,817	28,439	47,256	25,865	30,932	56,797
物業總額						
香港	11,593	14,567	26,160	15,251	13,310	28,561
中國內地	12,108	20,399	32,507	20,653	23,035	43,688
新加坡	148	203	351	703	208	911
	23,849	35,169	59,018	36,607	36,553	73,160
(II) 非物業及其它						
酒店	1,379	412	1,791	1,999	235	2,234
現代貨箱碼頭	247	126	373	150	24	174
有線寬頻	18	211	229	25	245	270
九倉電訊	—	—	—	119	50	169
	1,644	749	2,393	2,293	554	2,847
總額	25,493	35,918	61,411	38,900	37,107	76,007

- (i) 物業承擔主要為在未來數年支付的建築費用，包括應佔地價款項港幣十七億元(二〇一五年：港幣四十億元)。
- (ii) 發展物業的開支包括於中國內地聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣九十七億元(二〇一五年：港幣一百一十四億元)。

財務報表附註(續)

- b) 除上述以外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目及其它開支承擔為港幣四億八千五百萬元(二〇一五年：港幣七億三千四百萬元)，當中港幣四億二千三百萬元(二〇一五年：港幣六億七千萬元)為已承擔。
- c) 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，每項租賃並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。總經營租賃承擔詳列如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年內	7	50
於一年後而在五年內	24	97
於五年後	7	24
	38	171

28. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司之間的交易已於綜合賬抵銷。於二〇一六年十二月三十一日止年度內，本集團與其他連繫人士之間重大的交易如下：

- a) 在截至二〇一六年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部分擁有公司)所得的租金收入為港幣十億八千六百萬元(二〇一五年：港幣十二億零八百萬元)。該等交易被視為與連繫人士之間的交易，其中港幣九億四千二百萬元(二〇一五年：港幣十億五千萬元)根據上市規則披露亦構成關連交易。
- b) 是年內，本集團與一間公司(該公司實際上由公司主席的密切家庭成員所擁有)訂立了一項協議購入其一間公司(間接擁有位於香港中環會德豐大廈地下C單位的物業)的全部股本，作價為港幣十一億四千一百萬元。該等交易被視為一項與連繫人士之間的交易及根據上市規則披露亦構成一項關連交易。
- c) 本集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及五位最高薪僱員的數額已於附註2b及2c內披露。

除上文所述交易外，本集團的應收及應付連繫人士款項已於附註10及11內披露。

29. 會計政策變動

香港會計師公會頒布若干經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。此等修訂對集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績或財務狀況並無重大影響。

本集團已於截至二〇一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中提前採用《財報準則》第9號「金融工具」(「《財報準則》第9號」)之完整版本。除下述變動外，採用《財報準則》第9號對本集團財務報表並無重大影響。

《財報準則》第9號引入金融資產分類及計量的新規定，分類及計量基準視乎本集團的業務模式以管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵而定。《香港會計準則》(「《會計準則》」)第39號「金融工具：確認及計量」(「《會計準則》第39號」)採用的已產生虧損減值模式被新的預期信貸虧損模式所取代，因此有關虧損事件將不再需要於確認減值準備之前發生，以及引入新的對沖會計模式，對沖比率須與實體的管理層用作風險管理用途的對沖比率相同。

於二〇一六年一月一日，本公司董事對於該日的集團金融資產及是年業績作出審閱及重新評估。初始採用《財報準則》第9號對本集團金融資產及業績的影響如下：

- a) 港幣八十九億五千萬元的股本證券(非作買賣目的)，其以往分類為可供出售投資並按照《會計準則》第39號的指引下於每個結算日以公允價值計量，現被歸類為股本投資，以公允價值計量並計入其它全面收益內。是年集團盈利增加港幣一億五千四百萬元，該數額為出售股本證券所產生的虧損，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)。
- b) 減值是基於預期信貸虧損模式所計量，對本集團的租金、銷售及貿易應收賬項不會構成重大財務影響。

除前面所述外，本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

第116至第134頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團有關的這些政策後的會計政策。

30. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂及新準則，該等修訂及新準則在截至二〇一六年十二月三十一日止年度尚未生效及未被本集團採用編製本財務報表。以下該等修訂及新準則可能對本集團有關：

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《會計準則》第7號(經修訂)「現金流量表：披露計劃」	二〇一七年一月一日
《會計準則》第12號(經修訂)「所得稅：確認未變現損失產生的遞延稅項資產」	二〇一七年一月一日
《財報準則》第15號「來自客戶合約收入」	二〇一八年一月一日
《財報準則》第2號(經修訂)「以股份支付：以股份支付的交易的分類與計量」	二〇一八年一月一日
《財報準則》第16號「租賃」	二〇一九年一月一日

本集團正在評估初始應用期間該等修訂和新準則的預期影響。目前為止，本集團已識別了新準則的若干方面可能對綜合財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。由於本集團尚未完成其評估，故本集團可於恰當時候識別進一步影響，並將於決定是否在該等新規定生效日期前採用任何該等新規定及根據新準則的可用替代方法中採用何種過渡方法時考慮該等影響。

財務報表附註(續)

《財報準則》第15號「來自客戶合約收入」

《財報準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第15號將取代現有的收入準則：《會計準則》第18號「收入」(涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入)和《會計準則》第11號「建造合約」(規定了建造合約收入的會計計算)。

本集團正在評估採用《財報準則》第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，本集團已識別了可能會受到影響的以下方面：

a) 收入確認的時點

本集團的收入確認政策披露於附註(P)。目前，租金收入於租賃期所涵蓋的會計期間內確認，通訊、媒體及娛樂、物流和酒店經營所產生的收入在提供服務時確認，而物業銷售產生的收入通常在所有權的風險及回報轉移至客戶時確認。

根據《財報準則》第15號，收入於客戶獲得合約中承諾商品和服務的控制權時確認。《財報準則》第15號確定了對承諾商品或服務的控制被視為隨時間轉移的三種情況：

- (i) 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供的利益時；
- (ii) 實體的履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產(如在建工程)；
- (iii) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途的資產，並且實體具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。

如果合約條款及實體履約行為並不屬於任何該等三種情況，則根據《財報準則》第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

由於從風險及回報法向按合約轉移控制權法轉變，本集團確認來自通訊、媒體及娛樂及住宅物業開發活動的收入將取決於銷售合約的條款和該合約中任何具體履約條款的可執行情況，可能會因為執行合約的司法管轄區不同而變化。收入確認的時點亦可能較根據現有會計政策的時間點提前或推遲。然而，釐定有關會計政策變動是否會對任何特定財務報告期間內匯報的金額產生重大影響仍須待進一步分析。

b) 重大融資部分

《財報準則》第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前收取或延後收取。目前，本集團僅於付款大幅延期時(目前本集團與其客戶間的安排並不常見)採用此政策。

目前，本集團並無於付款提前收取時採用此政策。提前付款在本集團與其客戶間的安排並不常見，本集團於住宅物業在建期間銷售物業時除外。在這種情況下，本集團可能會向買方就應付售價提供折扣，前提是買方同意提前支付購買價格的餘額。

目前，物業銷售產生的收入在物業完工時確認，按收到的客戶金額計量，而不管客戶提前支付或於完工時支付。然而，根據《財報準則》第15號，該等預付款計劃可能會被視為包含融資部分。

本集團正在評估本集團提前付款計劃中的該部分是否對合約而言屬重大，因此本集團採用《財報準則》第15號後，需要考慮是否出於確認收入的目的而調整交易價格。根據《財報準則》第15號，對交易價格的任何調整(如需要)將會導致在建築工程仍然在建時確認利息開支，來反映從客戶取得的融資利益的影響，同時於完工物業的控制權轉移至客戶時確認物業銷售收入的增加。

《財報準則》第16號「租賃」

如主要會計政策(i)所披露，本集團現時將租賃分類為融資租賃和經營租賃，並且根據租賃的分類對租賃安排進行不同的會計計算。本集團作為出租人訂立某些租約，作為承租人訂立其它租約。

預期《財報準則》第16號將不會大幅影響出租人根據租約計算其權利及義務的方式。然而，採用《財報準則》第16號後，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權益方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方法計算所有租約，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計算租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為十二個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

《財報準則》第16號將主要影響本集團作為租約承租人就物業、廠房及設備(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於綜合收益表內確認開支的時間。如附註27(c)所披露，於二〇一六年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃項下就物業及電訊網絡設施的日後最低租賃付款達港幣三千八百萬元，其中大部分須於結算日期後一至五年內支付。因此，採用《財報準則》第16號後，若干該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採用《財報準則》第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採用《財報準則》第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

本集團正在考慮是否在《財報準則》第16號生效日期二〇一九年一月一日前採用。然而，提前採用《財報準則》第16號僅可於採用《財報準則》第15號後方可進行。因此《財報準則》第16號不大可能於《財報準則》第15號的生效日期(即二〇一八年一月一日)前採用。

31. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合年的呈報形式。

32. 財務報表通過

此財務報表已於二〇一七年三月十日經董事會通過並批准發出。

主要會計政策

A. 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》(「會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》適用的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定。本集團採用的重要會計政策概要如下：

香港會計師公會頒布了若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本集團和本公司的本會計期間首次生效或可供提早採用。開始應用這些與本集團有關的新訂和經修訂財報準則所引致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29。

B. 財務報表編製基準

年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司及合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

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。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(W)。

C. 綜合基準

(i) 附屬公司和非控股股東權益

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)。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，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的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的部分。

非控股股東權益是指並不屬於本公司擁有(直接或間接)之附屬公司權益部分，及本集團並未與該等權益持有者達成額外協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產以計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表的權益內列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度盈利之形式呈報，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與及公司股東應佔權益之形式呈報。非控股股東所提供之借款及其它有契約的債務，按有關負債之性質及根據附註(F)所載，於綜合財務狀況表呈報為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動(在沒有喪失控制權的情況下)，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，但不須調整商譽及確認損益。

當本集團喪失對一附屬公司之控制權的情況下，則按等同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持有該附屬公司之權益則按公允價值確認，而此金額可被視為首次確認為金融資產(見附註(F)的公允價值，或(如適用)首次確認為聯營公司或合營公司的投資成本(見附註(C)(ii))。

本公司財務狀況所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬(見附註(K)(ii))。

(ii) 聯營公司和合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營公司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。

除聯營公司或合營公司的投資被界定為持有作銷售用途外(或包括在被界定為持有作銷售的組合)，於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，另調整本集團應佔該投資的可辨別淨資產的公允價值超出成本之金額(如有)(見附註(C)(iii))。往後，就本集團應佔該投資淨資產之變動及有關該投資的任何減值損失(見附註(K)(ii))作調整。任何超出收購日之成本、本集團應佔該投資收購後和已除稅的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應佔該投資收購後和已除稅之其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。於綜合賬目已對聯營公司和合營公司的財務資料作出調整(如有需要)，以確保與本集團所採用的會計政策一致。

主要會計政策(續)

當本集團對聯營公司或合營公司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，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或合營公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和合營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司或合營公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合收益表中確認。

如一間聯營公司投資轉變為一間合營公司投資或反之亦然，其保留的權益不用重新計量，而該投資將繼續採用權益法入賬。

在其它情況，當本集團喪失對聯營公司之重大影響或合營公司的共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認於損益內。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何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(見附註(F))的公允價值。

(iii) 商譽

商譽指

- (a) 轉讓代價的公允價值、被收購者的非控股股東權益及本集團在收購前持有之權益的公允價值之總和；超逾
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被收購者之可辨別資產及負債淨額的公允價值。

當(b)是大於(a)時，超出之金額當作一議價收購並立即確認為損益。

商譽按成本減除累計減值虧損列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或現金生產單位之組合，而預期該現金生產單位／組合是可從業務合併中產生協同效應之得益，商譽須每年接受減值測試(附註(K)(ii))。

年內出售的現金生產單位，任何應佔購入商譽均須包括在計算出售項目的損益內。

D. 投資物業及物業、廠房及設備

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註(I))擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

投資物業按公允價值記入綜合財務狀況表中，除了投資物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，則以成本減減值(見附註(K)(ii))列報。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(P)(i)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(見附註(I))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(I)。

(ii) 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(K)(ii))。發展中酒店物業以成本值減減值虧損報值(見附註(K)(ii))。

(iii) 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(K)(ii))。成本值包括物料、直接勞工、合適比例的運作費用及收購、建設或生產需要相當時間才投入擬定用途的設備的直接借貸成本(見附註(Q))。

(iv) 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(K)(ii))。

(v) 報廢或出售物業、廠房及設備所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在綜合收益表中確認。

E. 物業、廠房及設備折舊

折舊乃將物業、廠房及設備成本值減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算：

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店及會所物業

酒店與會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

發展中酒店物業按可使用時始計算折舊。

主要會計政策(續)

(iii) 廣播及通訊設備

預計的資產可用年限由2年至20年的可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

(iv) 持作自用的其它物業、廠房及設備

所有其它持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據地契剩餘年期內及預計可用年限之較短者釐定的比率，以直線法計算折舊。

預計的資產可用年限由3年至25年的可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

當物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

F. 金融工具

如本集團成為金融工具的合約其中一方，則在綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始按公允價值計量。

金融資產或金融負債(沒有重大融資部分的貿易應收賬項除外)初始按公允價值加上與其收購或事項直接相關的交易成本計量(對不是按公允價值計量且其變動計入損益的部分)。沒有重大融資部分的貿易應收賬項初始按交易價格計量。

(i) 金融資產的分類及計量

初始確認時，金融資產被分類為：以攤銷成本計量；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益－債券投資；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益－股本投資；或以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產在初始確認後不重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式。

如果金融資產符合以下條件，則該金融資產以攤銷成本計量，並且不是指定以公允價值計量且其變動計入損益：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條件在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

如果債券投資符合以下條件，則該債券投資以公允價值計量且其變動計入其它全面收益，並且不是指定以公允價值計量且其變動計入損益：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下並出售持有該債券投資以實現特定目標；及
- 該債券投資的合約條件在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

在初始確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可以不可撤回地選擇於其它全面收益中列報投資的公允價值後續變動。該選擇是按投資逐一作出。

未按如上所述分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的所有金融資產，應以公允價值計量且其變動計入損益。在初始確認時，本集團可以不可撤回地指定金融資產(在其它方面符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其它全面收益)按公允價值計量且其變動計入損益(如果有關的指定可消除或大幅減少會計錯配的發生)。

債券和股本證券投資

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資，本集團的債券和股本證券投資政策如下：

綜合財務狀況表中的「股本及債券投資」包括：

- 以攤銷成本計量的債券投資證券；該等投資初始按公允價值加直接交易成本計量，及其後以實際利息方法攤銷；
- 以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的債券投資證券；
- 選擇以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資證券；及
- 強制以公允價值計量且其變動計入損益或指定以公允價值計量且其變動計入損益的債券和股本投資證券；該等投資是以公允價值計量且其變動立即於損益中確認。

債券及股本證券投資(除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)初始以公允價值入賬，即交易價值初始列賬，除非於初始確認時的公允價值有別於交易價值，該公允值是以一個資產或負債相類似的活躍市場報價或按使用來自可觀察的市場數據的估值方法。

債券投資證券以公允價值計量且其變動計入其它全面收益，其收益及虧損於其它全面收益確認，除以下確認於損益內(等同以攤銷成本計量的金融資產)：

- 利息收入以實際利率法；
- 預期信貸虧損及逆轉；及
- 外匯兌換收益及虧損。

當債券投資證券被終止時，該證券是按公允價值計量且其變動計入全面收益，其以前累積收益或虧損由權益轉撥至損益。

本集團選擇在其它全面收益中列報並非持作買賣用途的權益工具投資的公允價值變動。該選擇是在初始確認時按投資逐一進行並且不可撤回。該等以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的權益工具的收益及虧損概不會重新分類至損益，亦不會於損益中確認減值。股息在損益中被確認為收入，股息明確是指投資成本的部分收回金額(在這種情況下於其它全面收益中確認)除外。於其它全面收益中確認的累積損益在出售該投資時被轉入盈餘儲備。

主要會計政策(續)

金融資產：業務模式評估

本集團評估在於組合層面持有的資產的業務模式目標，因為這最能反映管理業務及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。這包括管理層關注獲得合約利息收入的政策、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限相匹配；
- 如何評估組合的表現並向本集團的管理層報告；
- 影響業務模式(及該業務模式下持有的金融資產)表現的風險以及如何管理該等風險；
- 業務經理如何得到補償 — 例如，補償是否根據所管理資產的公允價值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量和銷售時點，銷售原因以及未來銷售活動的期望。

在不符合終止確認條件的交易中，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，與本集團對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公允價值為基準評估和管理的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

就評估的目的而言，「本金」的定義是金融資產在初始確認時的公允價值。「利息」的定義是貨幣的時間價值以及與特定時段內未償還本金有關的信用風險以及其它基本貸款風險和成本(如流動性風險和管理費用)和利潤率的代價。

在評估合約現金流量是否僅為支付本金和利息時，本集團考慮工具的合約條款。這包括評估金融資產是否包含可能改變合約現金流量的時點或金額，致使其不符合該項條件的合約條款。在評估時，本集團考慮：

- 將會改變現金流量金額或時點的或有事件；
- 可調整合約票面利率的條款，包括可變利率特徵；
- 提前還款和延期特徵；及
- 限制本集團要求取得指定資產(如無追索權條款)的現金流量的條款。

如果提前償還金額實質上是指未償還本金的未支付本金和利息(可能包括提前終止合約的合理額外補償)，則提前償還特徵與僅支付本金和利息的標準一致。此外，對於以合約面值金額的重大折扣或溢價收購的金融資產，如果提前償還特徵的公允價值在初始確認時並不重大，則允許或要求以合約面值金額加上應計(但尚未支付)合約利息(可能包括提前終止合約的合理額外補償)的金額償還的特徵被視為與該標準一致。

金融資產：後續計量和損益

以攤銷成本計量的金融資產

該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。攤銷成本因其減值虧損而減少。利息收入、外匯損益和減值於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損於損益中確認。

以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的債券投資

該等資產隨後按公允價值計量。利息收入以實際利率法、預期信貸虧損及逆轉及外匯兌換收益及虧損確認於損益內。其它淨收益及虧損在損益中確認。

以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資

該等資產隨後按公允價值計量。股息在損益中被確認為收入，除非該股息明確是指投資成本的部分收回金額。其它淨收益及虧損在其它全面收益中確認，並且不會重新分類至損益中。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

該等資產隨後以公允價值計量。淨收益及虧損，包括任何利息或股息收入，均在損益中確認。

從採用《財報準則》第9號後，本集團已指定並非持作買賣用途的股本投資(上市或非上市)的所有投資為按公允價值計量且其變動計入其它全面收益。

(ii) 終止確認金融資產

本集團僅於自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。本集團並無轉移亦無保留所有的絕大部分風險及回報，並且無保留對金融資產的控制權。

本集團訂立交易，轉移於其綜合財務狀況表上確認的資產，但保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報。在這種情況下，已轉讓資產不會被終止確認。

(iii) 金融負債的分類及計量

金融負債被分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入損益。如果金融負債被列為持作買賣用途，或是衍生工具或在初始確認時被指定為衍生工具，則該金融負債以公允價值計量且其變動計入損益。以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債和淨損益(包括任何利息費用)於損益中確認。其它金融負債後續以實際利息法按攤銷成本計量。利息支出和外匯損益於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損亦於損益中確認。

(iv) 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

如果金融負債的條款被修訂及經修訂條款的現金流量大部分不同，則本集團亦終止確認該金融負債。在這種情況下，經修訂條款下的新金融負債按公允價值確認。原有金融負債與經修訂條款下的新的金融負債的賬面金額差額在損益中確認。

主要會計政策(續)

(v) 抵銷

如果本集團只有現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產與金融負債可予抵銷，且其淨額列入綜合財務狀況表內。

收入和費用僅在《財報準則》允許的情況下或就一組相似交易所產生的收益和虧損按淨額基準列報。

G. 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而，如屬符合現金流動對沖會計條件的衍生工具或對沖海外營運投資淨額，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認(附註(H))。

在指定對沖關係開始時，本集團記錄風險管理目標和開展對沖的策略。本集團還記錄被套期項目與套期工具之間的經濟關係，包括被套期項目和套期工具的現金流量變動是否應相互抵銷。

H. 對沖

(i) 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合收益表的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合收益表中。

(ii) 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債的現金流量變動、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會直接於其它全面收益確認及獨立累計於權益中。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合收益表中確認。

如對沖的預期交易其後確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合收益表造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合收益表內確認(例如利息收入或支出的確認)。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合收益表造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合收益表內確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或集團撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合收益表中確認。

(iii) 對海外營運投資淨額的對沖

對於用作對海外營運的投資淨額對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其它全面收益中確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，直至出售該海外營運時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時在綜合收益表中確認。確認於其它收益表內的數額會轉撥至損益內之出售海外業務的轉撥調整。

I. 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) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業。如果分類為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註(D)(i))；及
- 以經營租賃持有作自用的土地，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量時，以融資租賃持有方式入賬(而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外)。就此而言，租賃的開始時間是指集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合收益表中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入均在綜合收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合收益表中扣除。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期以直線法攤銷(分類為投資物業(見附註(D)(i))或發展中並擬作出售的物業除外(見附註(L))。

主要會計政策(續)

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

如本集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)確認為物業、廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如集團可能取得資產的所有權)內沖銷資產成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(E)。減值虧損按照附註(K)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的綜合收益表中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間計入綜合收益表中。

J. 備用節目

備用節目包括於本集團電視頻道播放的代製節目及就特許協議購得的節目的播放權，以及用於特許協議的代製節目及電影。

播放權按成本減累計攤銷(當可用年限並非為無限)及減值損失(見附註(K)(ii))在綜合財務狀況表報值；攤銷則根據特許期或日後估計播放次數，按加速法計入綜合收益表中。節目採購後的有關支出在發生時確認為費用。自製節目的成本在發生時撇銷。

用於特許協議的代製節目及電影的成本包括直接及間接製作費用，並以攤銷後成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據每齣節目／電影當年總收入與管理層預測該節目從各方面最終能產生的所有收入的比率攤銷。

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

K. 資產減值

(i) 金融資產減值

本集團確認以下非按其公允價值計量且其變動計入損益的金融工具的預期信用損失(「預期信用損失」)的損失準備：

- 金融資產以攤銷成本計量；及
- 債券投資以公允價值計量且其變動計入其它全面收益。

本集團以相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量損失準備。就應收賬項而言，集團應用《財報準則》第9號所訂明的簡化方法就預期信用損失作出撥備，該規定允許對所有應收賬項採用整個存續期的預期損失。

當確定金融資產的信用風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信用損失時，本集團考慮無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括定量和定性信息以及根據本集團的歷史經驗和知情信用評估的信息，包括未來預測資料。

整個存續期預期的信用損失是因金融工具整個預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信用損失。

十二個月的預期信用損失是指因結算日後十二個月內或較短期間若該工具的預計存續期少於十二個月，可能發生的金融工具違約事件而導致的部分預期信用損失。

在所有情況下，在估計預期信用損失時所考慮的最長期間是本集團面臨信用風險的最長合約期間。

計量預期信用損失

預期信用損失是信用損失的概率加權估計。信用損失以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

信用減值的金融資產

在各個結算日，本集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產和以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的債券金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 本集團根據本集團在其它情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其它財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信用損失的準備

以攤銷成本計量的金融資產的損失準備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應扣除的金額時。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

主要會計政策(續)

(ii) 非金融資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非金融資產(包括於公司財務狀況表內的附屬公司投資，與以及權益法入賬的聯營公司及合營公司投資(見附註(C)(ii)))的賬面金額，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其是否減值跡象而作出估計。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，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。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合(即現金生產單位)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產賬面金額或其現金產生單元高於其可收回數額時，便會在損益內確認減值虧損為開支。當資產賬面金額或其現金產生單元高於其可收回數額時，便會就現金產生單元確認的減值虧損作出分配，首先減少已分配至該現金產生單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額(如能計量)或其使用價值(如能釐定)。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回(包括已於中期業績報告計算在內)。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合收益表中。

— 中期財務報告及減值

根據《上市規則》，本集團須按《會計準則》第34號「中期財務報告」編製有關年度首六個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽的減值損失未有於下一期轉回。假設有關於中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

L. 擬作出售的物業

(i) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內(見附註(Q))。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況(即估計銷售價格減出售物業支出)而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表確認。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本(見附註(Q))、原材料、工資、其它直接費用及適當比例的間接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表內確認。

M. 存貨

存貨是按照成本值與可變現值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

N. 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括須按要求償還及為集團現金管理中的銀行透支。

O. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外營運的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。以公允價值列賬的非貨幣性外幣資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。

主要會計政策(續)

海外營運之業績則以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。財務狀況表項目內(包括於二〇〇五年一月一日或之後購買海外業務而產生的商譽)，則按結算日的兌換率折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。

如出售海外營運，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外營運的相關累積兌換差額轉撥至綜合收益表內。

P. 收入之確認

收入是以收取或應收代價款之公允價值計算。倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在收益表確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內入賬。
- (ii) 出售擬作出售的物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議及有關政府部門發出伙紙／完工證明書的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的定金和分期付款，則計入綜合財務狀況表內。
- (iii) 通訊、媒體及娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- (iv) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利率法累計確認。
- (vi) 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

Q. 借貸成本

直接用於收購、建築或生產需要長時間才可投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其它的借貸成本於產生期間列為支出。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。當合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作終止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

R. 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則分別在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異（即可抵扣或應課稅的暫時性差額）而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（不包括業務合併的部分）。

當投資物業根據附註(D)(i)所載按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

於每個報告期間，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- (iv) 本期所得稅與遞延所得稅結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘本集團具備合法權利將本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，且符合以下額外條件，則本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，而遞延所得稅資產則與遞延所得稅負債抵銷：
 - 就本期所得稅資產及負債而言，本公司或集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或
 - 就遞延所得稅資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 於各個預期清繳或收回重大金額的遞延所得稅負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現本期所得稅資產及清償本期所得稅負債或同時變現本期所得稅資產及清繳本期所得稅負債的不同稅務實體。

主要會計政策(續)

S. 連繫人士

- (i) 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：
 - (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- (ii) 在以下任何情況下一實體會視為與本集團有連繫：
 - (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫)。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或該聯營公司或合營公司與該另一實體均屬同一集團)。
 - (c) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
 - (g) 於(i)(a)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。
 - (h) 該實體或集團內任何成員公司，提供主要管理人員服務給集團或集團的母公司。

T. 發出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已發出的財務擔保

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到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為貿易及其它應付賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值，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集團政策而予確認。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。

最初確認為遞延收益的擔保數額會於擔保期內在綜合損益表攤銷，作為提供財務擔保的收入。此外，如發生下列兩項情形時，會按附註(T)(ii)計提撥備：(i)合約持有人很可能將會要求集團履行擔保合約；及(ii)向集團索償的款項預期超過相關擔保在應付貿易及其它應付帳項內的現有帳面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其它準備和或有負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘若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，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

U. 分部匯報

經營分部及本財務報告附註之各分部項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。高級管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部分此等準則，則該等經營分部可能會被合併計算。

V. 僱員福利

(i) 以股份為基礎作支付之費用

授予僱員的股份期權按公允價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以柏力克－舒爾斯期權定價模式或「Binomial Model」計量，並會計及期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公允價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年在綜合收益表中列支／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄股份期權。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入其它法定資本儲備）或期權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

(ii) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(iii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合收益表內列為支出。

主要會計政策(續)

W. 重大會計估計和判斷

附註23載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

(i) 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於綜合財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量下除外。投資物業的市場價值乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價及其合適的資本化比率而達成。

(ii) 評估就物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

評估就物業、廠房及設備的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗(視乎操作因素)、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討物業、廠房及設備可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

(iii) 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值(採用有關比率)或淨售價(參考市價)而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及終出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的折現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算/預測均經管理層批准。

(iv) 評估發展中並擬作出售的物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i)採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險折現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生的未來已折現現金流量。這些估計就參考所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用(包括促銷的價格折讓)和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市道。集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整。

(v) 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一六年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
A) 九龍倉				
* 九龍倉集團有限公司	香港	港幣29,497,145,473元分為 3,032,127,327股	62%	控股公司
地產				
Wharf Estates Limited	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
海港城置業有限公司	香港	港幣330,100,000元分為 20,000股	62%	地產
Wharf Realty Limited	香港	港幣2元分為2股	62%	地產
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	62%	地產
荷里活廣場有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	62%	地產
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	62%	地產
Oripuma Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	62%	地產
Wavatach Company Limited	香港	港幣1,000分為1,000股	62%	地產
Wharf Development Limited	香港	港幣7,000,000,000元分為 7,000,000,000股	62%	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元分為 3,000,000股	62%	地產
康泰源有限公司	香港	港幣500,000元分為500,000股	62%	地產
Olinda Limited	香港	港幣20元分為2股	62%	地產
New Tech Centre Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	62%	地產
Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	62%	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	62%	控股公司
柏富企業有限公司	香港	港幣158元分為158股	62%	控股公司
加道有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
Cheerwill Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
成都國際金融中心發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
永尚國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
虹活有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	擁有貿易商標
明麗企業有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
悅邦有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
鑫磊環球有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
雄鋒控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	62%	控股公司
長懋控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
Singford International Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
匯勇國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	擁有貿易商標
德高企業投資有限公司	香港	港幣20元分為2股	62%	控股公司
寶博有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	62%	控股公司
九龍倉北京有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
九龍倉重慶有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
九龍倉大連有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
九龍倉上海置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
邦源投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

二〇一六年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
ii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	62%	地產
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	200,000,000人民幣	62%	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	223,533,440人民幣	62%	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	180,000,000美元	60%	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	221,000,000港幣	62%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,879,000,000美元	62%	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	62%	地產
ii 長沙時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	40,000,000美元	62%	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	1,192,000,000美元	62%	地產
iv 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	20,000,000人民幣	62%	地產
ii 九龍倉(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	62%	控股公司
iv 致昌(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	62%	控股公司
iv 大連德高企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	62%	控股公司
iv 大連盈致企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	62%	控股公司
九龍倉中國地產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	62%	控股公司
盛興控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
佳唯投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
碩凱有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
雄智控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
品富集團有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
階添有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
卓光控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
康寧控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
捷特投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
名寶國際有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
昌智國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
博實控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
珍億有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
洋立控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
陸裕投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
業階有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
碩祥有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
江福控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
協慧國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
凱大控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
業鋒投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
望華有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
Onyee Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
耀瑞控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
Pilot Focus International Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
眾朗投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
力麒控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	62%	控股公司
南輝有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
仁柏有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	50%	控股公司
晉全有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
日濤國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
昆崙有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
伊華投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
步天有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	62%	控股公司
旭全有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
浩階有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
美尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
南誠有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
穎華控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
橋峰國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
星彩有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
堡業投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
百納投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
嘉森國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
擎創有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
通穎投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
晉程控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
瑞建控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
其晉有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
領萃投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
華昇控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
九龍倉成都有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
九龍倉靜安有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
九龍倉上海有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	62%	控股公司
九龍倉武漢有限公司	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
九龍倉地產(中國)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
寰鑫有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
ii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	62%	地產
ii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	66,000,000美元	62%	地產
i 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	34%	地產
ii 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	62%	地產
ii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	35,000,000美元	62%	地產
ii 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	220,000,000美元	62%	地產
ii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	307,580,000美元	62%	地產
ii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	26,000,000港幣	62%	地產
ii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	60,000,000美元	62%	地產
ii 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	412,500,000港幣	62%	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	56,800,000美元	62%	地產
ii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	62%	地產
ii 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	274,000,000美元	62%	地產
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	62%	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	45,400,000美元	62%	地產
ii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	144,600,000美元	62%	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	46,990,000美元	62%	地產
ii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	210,000,000美元	62%	地產
ii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	120,000,000美元	62%	地產
ii 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	126,000,000美元	62%	地產
ii 洋立房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	418,000,000港幣	62%	地產
ii 望華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	1,080,000,000港幣	62%	地產
ii 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	56,000,000美元	62%	地產
ii 常州湖畔置業有限公司	中華人民共和國	180,000,000美元	62%	地產
ii 常州河畔置業有限公司	中華人民共和國	69,300,000美元	62%	地產
ii 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	172,000,000美元	62%	地產
ii 九龍倉置業(廣州)有限公司	中華人民共和國	1,000,000港幣	62%	控股公司
ii 會盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	59,930,000美元	62%	控股公司
ii 杭州杭龍置業管理有限公司	中華人民共和國	5,160,000美元	62%	控股公司
iv 蘇州耀龍投資管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	62%	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

二〇一六年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
* 海港企業有限公司	香港	港幣3,641,350,047元分為 708,750,000股	44%	控股公司
展天投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	44%	控股公司
權升控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	44%	控股公司
營發投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	44%	控股公司
HCDL China Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	44%	融資
灝海投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	44%	控股公司
海港企業中國地產發展有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	44%	控股公司
昇譽投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	44%	控股公司
尚悅投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	44%	控股公司
ii 廣州秀達企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000港幣	44%	控股公司
iv 廣州譽港企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	44%	控股公司
iv 廣州港捷企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	44%	控股公司
ii 南京聚龍房地產開發有限公司	中華人民共和國	18,000,000美元	44%	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	3,000,000,000人民幣	35%	地產
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	169,800,000美元	44%	地產
iv 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	70,000,000人民幣	44%	地產
物流				
Wharf Transport Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	62%	控股公司
The "Star" Ferry Company, Limited	香港	港幣7,200,000元分為 1,440,000股	62%	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣82,049,200元分為70,116股	42%	貨櫃碼頭
i 深圳大鏞灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	4,095,195,813人民幣	27%	貨櫃碼頭
酒店				
Wharf Hotels Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	62%	控股公司
Chengdu Niccolo Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
萃益有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
九龍倉中國酒店有限公司	香港	港幣1元分為1股	62%	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	港幣20元分為2股	62%	酒店
The Hongkong Hotel Limited	香港	港幣100,000元分為100,000股	44%	酒店及地產
The Marco Polo Hotel (Hong Kong) Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	62%	酒店
The Prince Hotel Limited	香港	港幣2元分為2股	62%	酒店
The Murray Limited	香港	港幣1元分為1股	44%	酒店
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	62%	酒店
ii 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	62%	酒店
ii 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	7,000,000美元	44%	酒店
通訊、媒體及娛樂				
Wharf Communications Limited	香港	港幣10,000,000元分為 1,000,000股	62%	控股公司
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	港幣6,857,598,956元分為 2,011,512,400股	46%	控股公司
香港有線電視有限公司	香港	港幣750,000,000元分為 750,000,000股	46%	收費電視、互聯網及 多媒體服務

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	62%	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	62%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	62%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	62%	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為 5,000,000股	62%	融資
Wharf Finance (No. 1) Limited	香港	港幣2元分為2股	62%	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	62%	融資
Wharf Finance (HK) Limited	英屬處女群島/香港	10股每股1美元	62%	融資
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1新加坡元	62%	融資
B) 會德豐(九龍倉以外)				
* 會德豐地產(新加坡)有限公司	新加坡	398,853,292股每股1新加坡元及 797,706,584股每股0.825新加坡元	76%	控股公司/地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股1新加坡元	76%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股1新加坡元	76%	地產
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1新加坡元	76%	投資
Pinehill Investments Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股1新加坡元	76%	地產
ii 富匯房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	262,000,000美元	76%	地產
其它				
Amblegreen Company Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Active Talent Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Easy Merit Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Ever Merits Investments Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Fortune Precision Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Golden Centurion Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Great Horwood Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Handy Solution Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
夏利文物業管理有限公司	香港	港幣19,800元分為198股	100%	物業管理
Harriman Leasing Limited	香港	港幣1,000,490元分為 100,049股及港幣500元分為 50股無投票權股	81%	租務代理
Leading Elite Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
博龍國際發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100%	投資
Meritgold Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Precise Treasure Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Samover Company Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Titano Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Universal Sight Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Ventures Smart Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Wascott Property Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
會德豐中國有限公司	香港	港幣2元分為2股	100%	控股公司
隆豐國際發展有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	100%	管理服務
Wheelock Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	融資
會德豐地產有限公司	香港	港幣8,004,905,000元分為 40,000,000,000股	100%	控股公司
會德豐地產(香港)有限公司	香港	港幣1,000元分為10股	100%	地產服務及管理
會德豐旅遊有限公司	香港	港幣500,000元分為50,000股	100%	旅遊代理

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

二〇一六年十二月三十一日

聯營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
九龍倉－地產				
承啟有限公司	香港	普通股	9%	地產
會鵬房地產發展有限公司	香港	普通股	31%	投資控股
麒愉有限公司	香港	普通股	31%	投資控股
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
天津雍景灣房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
佛山招商九龍倉房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
佛山依雲觀園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
佛山依雲孝德房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	20%	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	20%	地產
北京亞林東房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	15%	地產
北京亞林西房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	15%	地產
北京亮馬置業有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
浙江綠九置業有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
杭州綠九濱聞置業有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
杭州綠九啟奧置業有限公司	中華人民共和國	註冊	15%	地產
上海萬九綠合置業有限公司	中華人民共和國	註冊	12%	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
九龍倉－物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	13%	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	9%	控股公司
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	10%	貨櫃碼頭
蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	15%	貨櫃碼頭
會德豐地產(新加坡)有限公司				
68 Holdings Pte. Ltd.	新加坡	普通股	30%	投資控股
Hotel Properties Limited	新加坡	普通股	17%	酒店及投資控股

合營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
九龍倉－地產				
顯領有限公司	香港	普通股	31%	地產
朗光國際有限公司	香港	普通股	25%	控股公司
貴恒投資有限公司	香港	普通股	31%	控股公司
穎澤投資有限公司	香港	普通股	37%	控股公司
祥寶投資有限公司	香港	普通股	18%	控股公司
揚越投資有限公司	香港	普通股	24%	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島	普通股	18%	控股公司
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25%	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	24%	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	18%	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	37%	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	31%	地產

* 上市公司

- i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。
- ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。
- iii 根據中國法律註冊為外商經營企業。
- iv 根據中國法律註冊為全內資經營企業。

附註：

- (a) 所有附屬公司、聯營公司及合營公司全為間接持有。
- (b) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬公司、聯營公司及合營公司。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

二〇一六年十二月三十一日

(c) 下列詳述由本集團的附屬公司所發行的債務證券：

附屬公司／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
A) 九龍倉(九龍倉擔保)		
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
Wharf Finance Limited	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	3億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	6億美元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣1.6億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣3.26億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元
	於二〇一八年到期的港幣浮息保證票據	港幣1億元
	於二〇一八年到期的日圓定息保證票據	20億日圓
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣1.5億元
	於二〇一九年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.7億澳元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.25億澳元
	於二〇一九年到期的澳元浮息保證票據	0.15億澳元
	於二〇一九年到期的美元浮息保證票據	0.1億美元
	於二〇二〇年到期的美元浮息保證票據	0.2億美元
	於二〇二一年到期的美元定息保證票據	0.5億美元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣3.45億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣4.24億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣0.6億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣3.12億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣3.82億元
	於二〇二二年到期的美元定息保證票據	0.6億美元
	於二〇二三年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二三年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣5億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.95億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.85億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣1.77億元
	於二〇二五年到期的港幣定息保證票據	港幣8億元
	於二〇二七年到期的港幣定息保證票據	港幣2.3億元
	於二〇四〇年到期的港幣定息保證票據	港幣2.5億元

附屬公司／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
A) 九龍倉 (九龍倉擔保)		
Wharf Finance (No.1) Limited	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣1.13億元
	於二〇一八年到期的人民幣定息保證票據	8億人民幣
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元
	於二〇一九年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇一九年到期的港幣定息保證票據	港幣2.4億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣5.5億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣1.8億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	1億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	3億人民幣
	於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	2.6億新加坡元
	於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	100億日圓
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	於二〇一八年到期的新加坡元定息保證票據	2.5億新加坡元
The Wharf (Holdings) Limited	於二〇一九年到期的人民幣定息保證票據	40億人民幣
B) 會德豐 (九龍倉以外) (公司擔保)		
Wheelock Finance Limited	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元
	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣5億元
	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣11億元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	5億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	5.35億美元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇一八年到期的美元定息保證票據	5億美元
	於二〇一九年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.15億澳元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.5億澳元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
	於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	3.5億新加坡元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣4.45億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣4.5億元

主要物業撮要表

二〇一六年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
香港					
物業(投資)					
尖沙咀海港城					
海運大廈	511,000	-	511,000	-	-
海洋中心	987,000	613,000	374,000	-	-
九倉電訊中心	223,000	223,000	-	-	-
世界商業中心	223,000	223,000	-	-	-
環球金融中心	512,000	512,000	-	-	-
海洋廊	460,000	-	460,000	-	-
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	-	-
港威大廈第二期	2,636,000	1,551,000	415,000	670,000	-
馬哥孛羅香港酒店	760,000	14,000	175,000	-	571,000 (有665個房間的酒店)
港威酒店	308,000	-	-	-	308,000 (有397個房間的酒店)
太子酒店	350,000	-	-	-	350,000 (有393個房間的酒店)
九龍太平洋會	139,000	-	-	-	139,000 (會所)
	8,350,000	4,263,000	2,049,000	670,000	1,368,000
時代廣場					
銅鑼灣雲東街	1,969,000	1,033,000	936,000	-	-
荷里活廣場					
鑽石山龍蟠街3號	562,000	-	562,000	-	-
其它					
觀塘海濱道8 Bay East	534,000	529,000	5,000	-	-
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	-	-	-	566,000 (工業)
山頂賓吉道8號及32號種植道紅莓閣之部分單位	13,000	-	-	13,000	-
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-
山頂種植道11號Mountain Court	46,000	-	-	46,000	-
山頂種植道1號	91,000	-	-	91,000	-
山頂道77號	42,200	-	-	42,200	-
九龍灣欣興道1-5號九龍貨倉	829,000	-	6,000	823,000	-
中區皇后大道64至70A號卡佛大廈	188,700	105,400	83,300	-	-
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓及C舖位	203,800	199,800	4,000	-	-
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-
黃竹坑香葉道2號One Island South	90,500	-	90,500	-	-
	5,229,000	1,867,200	1,737,600	1,058,200	566,000
中環紅棉路美利大廈	325,000	-	-	-	325,000
香港物業(投資)總面積	13,904,000	6,130,200	3,786,600	1,728,200	2,259,000
物業(發展)					
油塘東源街5號Peninsula East	42,600	-	42,600	-	-
將軍澳唐賢街33號CAPRI	379,200	-	86,000	293,200	-
將軍澳至善街3號SAVANNAH	493,000	-	74,900	418,100	-
屯門掃管笏88號NAPA	354,700	-	-	354,700	-
何文田常富街1號ONE HOMANTIN	333,900	-	-	333,900	-
筲箕灣筲箕灣道163號Island Residence	81,200	-	14,900	66,300	-
將軍澳唐俊街23號MONTEREY	856,000	-	147,600	708,400	-
啟德第1H區地盤	413,000	-	8,300	404,700	-
將軍澳日出康城第五期	1,101,500	-	-	1,101,500	-
將軍澳日出康城第七期	756,300	-	-	756,300	-
將軍澳日出康城第九期	1,120,600	-	-	1,120,600	-
觀塘茜發道對出地盤	826,500	-	-	826,500	-
	6,758,500	-	374,300	6,384,200	-

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
346,719	KIL 11 178	2033	1966	不適用	62%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	62%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	62%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	62%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	62%
(a)	KML 11 S.B. 及 D.	2880	1981/83	不適用	62%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	62%
(a)	KML 11 S.B. 及 D.	2880	1998/99	不適用	62%
58,814	KML 91 S.A. 及 KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	44%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	62%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	62%
48,309	KIL 11 179	2021	1990	不適用	62%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. 及 R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	62%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	62%
48,438	KTIL 713	2047	2019	地基工程施工中	62%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	62%
不適用	RBL 512 及 1004	2027/28	1974/77	不適用	62%
29,640	RBL 556 S.A.R.P. 及 S.B.	2035	2001	不適用	62%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	上蓋工程施工中	62%
97,670	RBL 534 S.E., S.F. 及 R.P.	2028	2020	地基工程已完成	62%
76,726	RBL 836	2029	2017	上蓋工程施工中	62%
165,809	NKIL 5805, 5806 及 5982	2047	1984	重建策劃中	62%
12,286	IL 7 R.P. 及 IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	不適用	62%
不適用	ML 99 S.A., S.C. 及 R.P. 及 ML 100 S.A., S.B. 及 R.P.	2854	1984	不適用	62%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	44%
不適用	AIL 374	2121	2011	不適用	100%
68,136	9036	2063	2017	裝修工程進行中	44%
42,625	YTIL 40 RP	2062	2016	不適用	62%
171,890	TKOTL 125	2063	2017	上蓋工程施工中	100%
149,856	TKOTL 112	2063	2017	上蓋工程施工中	100%
289,918	TMTL 427	2063	2017	上蓋工程施工中	100%
83,034	KIL 11228	2063	2017	上蓋工程施工中	100%
9,709	SIL 547 R.P. 及 SIL 481 S.B. 若干地段	2071	2017	上蓋工程施工中	100%
295,159	TKOTL 126	2063	2017	上蓋工程施工中	100%
82,603	NKIL 6541	2064	2018	上蓋工程施工中	100%
200,199	TKOTL 70 R.P.G 地盤	2052	2019	上蓋工程施工中	100%
541,881	TKOTL 70 R.P.C1 地盤	2052	2020	地基工程施工中	100%
138,479	TKOTL 70 R.P.J 地盤	2052	2020	地基工程施工中	100%
196,532	NKIL 6584	2066	2021	策劃中	100%

主要物業撮要表(續)

二〇一六年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益-附註g)					
油塘油塘灣部分地段	596,000	-	11,000	585,000	-
山頂聶歌信山道8號	111,000	-	-	111,000	-
	707,000	-	11,000	696,000	-
香港物業(發展)總面積	7,465,500	-	385,300	7,080,200	-
香港總面積	21,369,500	6,130,200	4,171,900	8,808,400	2,259,000
中國內地					
物業(投資)					
已落成投資物業					
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-
成都市雙流縣雙楠大道中段633號時代•奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	6,123,000	3,136,000	2,213,000	774,000	-
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	2,042,000	2,042,000	-	-	-
上海市靜安區南京西路1717地塊會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	-	-
湖南省長沙市金洲新區工業集中區 歐洲北路168號時代•奧特萊斯	772,000	-	772,000	-	-
	12,576,800	6,671,800	4,936,000	969,000	-
發展中投資物業					
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街蘇州國際金融中心	3,221,600	1,667,000	22,600	1,276,000	256,000 (有133個房間的酒店)
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	7,864,000	4,200,000	2,739,000	-	925,000 (有兩間共500個房間的酒店)
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心 (所佔權益-附註g)	2,234,000	1,424,000	612,000	-	198,000 (有252個房間的酒店以100%公司權益計算)
	13,319,600	7,291,000	3,373,600	1,276,000	1,379,000
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000 (有356個房間的酒店)
江蘇省常州市新北區河海東路88號常州馬哥孛羅酒店	474,000	-	-	-	474,000 (有271個房間的酒店·酒店式公寓及一間國賓館)
四川省成都市錦江區紅星路3段1號 國際金融中心成都尼依格羅酒店	443,000	-	-	-	443,000 (有230個房間的酒店)
	1,322,000	-	-	-	1,322,000
中國內地物業(投資)總面積	27,218,400	13,962,800	8,309,600	2,245,000	2,701,000

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
816,872	YTML 22餘段及伸延部分， YTML 28及伸延部分， YTML 29及伸延部分， 及YTML 12、32及33及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	9%
250,930	IL 9007	2060	2016	不適用	31%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	62%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	62%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	62%
(c)	不適用	2039	2008	不適用	62%
(d)	不適用	2047	2009	不適用	62%
(e)	不適用	2047	2013/2014/2016	不適用	62%
313,867	不適用	2047/57	2014	不適用	62%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	60%
1,299,000	不適用	2055	2016	不適用	62%
229,069	不適用	2047/77	2018	上蓋工程施工中	35%
800,452	不適用	2051	2018	上蓋工程施工中	62%
516,021	不適用	2050/60	2017	上蓋工程施工中	31%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	62%
842,531	不適用	2048	2014	不適用	44%
(e)	不適用	2047	2015	不適用	62%

主要物業撮要表(續)

二〇一六年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)
物業(發展)					
江蘇省常州市新北區中華恐龍園時代上院	141,000	-	-	141,000	-
常州市新北區漢陽路與玉龍路交界鳳凰湖花園	1,906,000	-	-	1,906,000	-
常州市新北區黃河路與鳳翔路交界常州鳳凰湖項目	1,540,000	-	-	1,540,000	-
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉C/D地塊 九龍倉•碧璽•璽悅•璞僱洋房	57,000	-	-	57,000	-
杭州文暉路FG05地塊九龍倉•君璽	421,000	-	-	421,000	-
杭州富陽市富春街道迎賓北路/豐收路九龍倉•世紀華府	394,000	-	78,000	316,000	-
杭州市余杭區09省道/康信路項目九龍倉•君廷	1,338,000	-	-	1,338,000	-
杭州市拱墅區申花單元GS05-R21-14地塊•瓏璽	456,000	-	-	456,000	-
杭州市拱墅區申花單元GS05-R21-A01地塊•瓏璽	565,000	-	-	565,000	-
上海市松江區祥和路2號蘭宮	18,000	-	-	18,000	-
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊•上海濱江壹十八	1,464,000	-	-	1,464,000	-
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	763,000	-	-	763,000	-
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊蘭廷	120,000	-	-	120,000	-
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊國賓1號	60,000	-	-	60,000	-
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	1,982,000	-	-	1,982,000	-
蘇州市蘇州工業園區現代大道蘇州時代上城	2,912,000	-	-	2,912,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	1,581,000	313,000	-	1,268,000	-
無錫市南長區太湖廣場時代上城	2,039,000	-	-	2,039,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫璽園	278,000	-	-	278,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧璽	2,480,000	-	-	2,480,000	-
寧波市康莊南路和北環西路交匯處東南隅(天合家園北) 鉑府	314,000	-	-	314,000	-
深圳市南山區前海T102-0262地塊深圳市前海公寓項目	549,000	-	86,000	452,000	11,000
成都市東大街•經華南路及大田坎街交界 成都市錦江區雍錦匯	279,000	-	-	279,000	-
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府時代廣場	33,000	-	28,000	5,000	-
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊時代小鎮	3,803,000	2,348,000	962,000	493,000	-
雙流縣華陽街道清河社區8組•公興街道藕塘村5組 時代上城	1,865,000	-	88,000	1,777,000	-

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
3,585,273	不適用	2047/77	2016	不適用	44%
2,563,134	不適用	2050/80	2020	上蓋工程施工中	62%
1,180,262	不適用	2083	2019	上蓋工程施工中	62%
914,000	不適用	2080	2016	不適用	62%
258,358	不適用	2080	2017	上蓋工程施工中	62%
553,442	不適用	2051/81	2015	不適用	62%
1,315,296	不適用	2081	2019	上蓋工程施工中	62%
211,685	不適用	2086	2019	上蓋工程施工中	62%
198,596	不適用	2085	2017	上蓋工程施工中	62%
877,772	不適用	2081	2014	不適用	62%
585,723	不適用	2081	2017	上蓋工程施工中	62%
170,825	不適用	2043/63	2018	上蓋工程施工中	34%
526,905	不適用	2083	2016	不適用	62%
3,654,152	不適用	2076	2016	不適用	62%
2,501,747	不適用	2081	2019	上蓋工程施工中	62%
5,425,454	不適用	2077	2017	上蓋工程施工中	35%
1,276,142	不適用	2078	2019	上蓋工程施工中	62%
3,314,418	不適用	2078	2018	上蓋工程施工中	62%
1,416,822	不適用	2078	2018	上蓋工程施工中	62%
2,121,662	不適用	2048/78	2019	上蓋工程施工中	62%
558,000	不適用	2083	2016	不適用	62%
80,000	不適用	2057	2020	策劃中	62%
160,000	不適用	2079	2013	不適用	62%
761,520	不適用	2045/75	2013	不適用	62%
(d)	不適用	2047/77	2019	上蓋工程施工中	62%
800,882	不適用	2053/83	2020	上蓋工程施工中	62%

主要物業撮要表(續)

二〇一六年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	60,000	-	53,000	7,000	-
武漢市漢陽區琴台大道武漢月湖B項目月臺	48,000	-	-	48,000	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	10,000	-	-	10,000	-
杭州富陽市受降鎮施家園村閩祝公路/向陽路項目	2,810,900	-	-	2,810,900	-
	30,286,900	2,661,000	1,295,000	26,319,900	11,000
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益-附註g)					
佛山市禪城區魁奇路北依雲上城	2,000	-	2,000	-	-
佛山市南海區獅山辦事處農場村委會項目依雲曦城	258,000	-	-	258,000	-
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區A地塊 項目依雲天滙	1,000	-	1,000	-	-
佛山市禪城區季華大橋北側,東平河西側 禪西新城南莊綠島湖地塊依雲雍景灣	639,000	-	33,000	604,000	2,000
佛山市南海區獅山羅村北湖一路南海區羅村 孝德湖北面地塊依雲華府	640,000	-	78,000	544,000	18,000
佛山市禪城區文華路東側、彩虹路北側依雲臻園	416,000	-	26,000	387,000	3,000
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目東蒼城	2,000	-	2,000	-	-
北京市朝陽區來廣營鄉項目北京臻園	53,000	-	11,000	42,000	-
北京市豐台區亞林東地塊項目中國壘	429,000	-	-	319,000	110,000
北京市豐台區亞林西地塊項目昆崙城	481,000	-	43,000	335,000	103,000
北京市朝陽區北至酒仙橋南街、東至將台東路、 南至亮馬河北路、西至規劃路亮馬K地塊項目	514,000	-	60,000	363,000	91,000
天津河東區河東路與昆崙路交口海河地塊天津雍景灣	513,000	-	50,000	417,000	46,000
上海徐匯區漕河涇小區278a-05/278b-02/278b-04 南站商務區地塊徐匯萬科中心	1,307,000	1,067,000	213,000	-	27,000
杭州市西湖區轉塘鎮之江國家旅遊度假區綠城之江1號	777,000	-	83,000	694,000	-
杭州市蕭山區金惠路綠城九龍倉·錢塘明月	1,010,000	-	76,000	934,000	-
杭州拱墅區申花單元項目R21-02-A和R21-01地塊雍景灣	669,000	-	44,000	617,000	8,000
杭州蕭山北干街道城北村錢塘明月·玉府	280,000	-	5,000	275,000	-
杭州濱江區濱江R21-6、7地塊柳岸曉風	410,000	-	-	410,000	-
杭州蕭山興議路蕭山#18地塊	191,000	-	-	191,000	-
寧波寶慶寺3#-2地塊鉞翠灣	3,000	-	-	3,000	-

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
1,130,000	不適用	2050/80	2016	不適用	62%
454,000	不適用	2080	2016	不適用	62%
(c)	不適用	2069	2009	不適用	62%
3,210,772	不適用	2082	2020	上蓋工程施工中	76%
1,155,000	不適用	2048/78	2013	不適用	31%
1,527,000	不適用	2070	2017	上蓋工程施工中	31%
604,000	不適用	2080	2014	不適用	31%
639,000	不適用	2083	2018	上蓋工程施工中	31%
1,069,000	不適用	2083	2018	上蓋工程施工中	31%
305,722	不適用	2055/85	2019	上蓋工程施工中	25%
1,181,000	不適用	2081	2016	不適用	20%
783,000	不適用	2082	2017	上蓋工程施工中	20%
582,000	不適用	2085	2019	上蓋工程施工中	15%
680,000	不適用	2085	2019	上蓋工程施工中	15%
605,000	不適用	2086	2020	策劃中	25%
902,000	不適用	2083	2018	上蓋工程施工中	31%
1,157,000	不適用	2052/62	2022	上蓋工程施工中	12%
2,046,685	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	31%
756,000	不適用	2053/83	2017	上蓋工程已完成	31%
448,224	不適用	2054/84	2018	上蓋工程施工中	31%
114,539	不適用	2054/84	2018	上蓋工程施工中	31%
207,772	不適用	2055/85	2019	上蓋工程施工中	31%
289,000	不適用	2057/87	2019	地基工程施工中	15%
524,250	不適用	2080	2015	不適用	31%

主要物業撮要表(續)

二〇一六年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#, 7#, 8#, 12# & 13#泊璟廷	345,000	-	-	345,000	-
大連中山區解放路桃源區不朽巷桃源里	1,210,000	-	-	1,210,000	-
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區成都環貿廣場	3,589,000	1,163,000	437,000	1,865,000	124,000
重慶市江北區江北城寰宇天下	97,000	-	14,000	83,000	-
重慶市江北區江北城紫御江山	1,703,000	-	151,000	1,552,000	-
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	2,574,000	-	848,000	1,726,000	-
天津市河北區鐵東路北寧灣	26,000	-	8,000	-	18,000
	18,139,000	2,230,000	2,185,000	13,174,000	550,000
中國內地物業(發展)總面積	48,425,900	4,891,000	3,480,000	39,493,900	561,000
中國內地總面積	75,644,300	18,853,800	11,789,600	41,738,900	3,262,000
新加坡					
物業(投資)					
烏節路501號會德豐廣場	465,700	221,800	243,900	-	-
史各士路6及8號Scotts Square(商場平台)	130,900	-	130,900	-	-
新加坡物業(投資)總面積	596,600	221,800	374,800	-	-
物業(發展)					
阿摩園3號Ardmore Three之部分單位	44,200	-	-	44,200	-
史各士路6及8號Scotts Square之部分單位	37,100	-	-	37,100	-
宏茂橋The Panorama	655,600	-	-	655,600	-
新加坡物業(發展)總面積	736,900	-	-	736,900	-
新加坡總面積	1,333,500	221,800	374,800	736,900	-
集團物業(投資)	41,719,000	20,314,800	12,471,000	3,973,200	4,960,000
集團物業(發展)	56,628,300	4,891,000	3,865,300	47,311,000	561,000
集團總面積(附註i)	98,347,300	25,205,800	16,336,300	51,284,200	5,521,000

附註：

- 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎
- 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎
- 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎
- 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎
- Scotts Square之部分，地盤總面積為71,137平方呎。
- 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- 上述面積包括已預售發展物業但未確認於財務報表之面積14,914,900平方呎(香港1,026,700平方呎、中國內地13,244,700平方呎及新加坡643,500平方呎)。
- 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約三千三百萬平方呎，主要在中國內地。

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成/預計 落成年份	完成階段	公司應佔實質權益
708,142	不適用	2080	2018	上蓋工程施工中	31%
922,475	不適用	2083	2019	上蓋工程施工中	37%
2,212,128	不適用	2048/78	2014 及以後	上蓋工程施工中	18%
1,002,408	不適用	2057	2016	不適用	24%
2,335,535	不適用	2050/60	2018	上蓋工程施工中	31%
6,080,656	不適用	2047/57	2020	上蓋工程施工中	25%
1,619,360	不適用	2050/80	2017	上蓋工程施工中	31%
不適用 (f)	不適用 不適用	2089 永久	1993 2011	不適用 不適用	76% 76%
54,981 (f)	不適用 不適用	永久 永久	2014 2011	不適用 不適用	76% 76%
198,942	不適用	2112	2017	上蓋工程施工中	76%

十年財務摘要

港幣百萬元	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
										(附註e)
綜合收益表										
收入	60,579	57,431	40,953	35,071	33,124	34,558	24,186	18,957	22,583	17,915
營業盈利	21,135	20,053	15,729	14,938	15,570	17,730	11,384	9,507	9,420	10,428
核心盈利(附註a)	11,811	10,598	8,103	7,822	7,267	9,038	4,582	3,711	3,385	3,460
未計入物業重估收益前的盈利	15,987	9,974	7,035	7,724	8,734	8,359	4,974	4,408	2,284	3,361
股東應佔盈利	16,294	14,232	22,009	16,954	26,935	22,866	20,194	10,459	3,432	7,615
股東應佔股息	2,644	2,337	2,169	2,032	2,235	1,016	254	254	254	254
綜合財務狀況表										
投資物業	329,057	325,044	316,860	282,015	250,729	200,497	161,953	126,789	108,830	105,836
物業、廠房和設備	20,756	22,804	25,052	24,180	19,888	19,002	18,410	18,522	21,866	19,554
聯營公司／合營公司權益	35,117	39,338	45,559	40,606	37,265	27,628	24,210	13,064	13,427	9,651
股本及債券投資	9,530	12,475	11,390	13,246	14,843	7,065	10,676	4,885	2,279	7,622
擬作出售的物業	70,050	76,184	88,148	87,178	65,007	60,909	37,233	25,824	24,660	19,805
銀行存款及現金	43,964	27,266	21,279	29,345	30,016	42,668	27,540	27,756	22,927	13,079
其它資產	11,961	9,647	9,279	10,244	12,018	6,343	6,214	7,966	4,217	3,578
資產總額	520,435	512,758	517,567	486,814	429,766	364,112	286,236	224,806	198,206	179,125
銀行借款及其它借款	(94,941)	(106,193)	(117,878)	(123,640)	(103,257)	(95,682)	(65,682)	(46,634)	(45,623)	(34,991)
其它負債	(75,974)	(65,706)	(59,773)	(51,602)	(40,629)	(33,236)	(27,478)	(19,621)	(16,681)	(29,975)
資產淨額	349,520	340,859	339,916	311,572	285,880	235,194	193,076	158,551	135,902	114,159
股本	3,075	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949
儲備	212,290	198,718	188,257	163,633	149,092	119,613	97,423	73,949	62,159	53,702
股東權益	215,365	201,667	191,206	166,582	152,041	122,562	100,372	76,898	65,108	56,651
非控股股東權益	134,155	139,192	148,710	144,990	133,839	112,632	92,704	81,653	70,794	57,508
權益總額	349,520	340,859	339,916	311,572	285,880	235,194	193,076	158,551	135,902	114,159
負債淨額	50,977	78,927	96,599	94,295	73,241	53,014	38,142	18,878	22,696	21,912
財務資料										
每股資料										
每股盈利(港元)										
- 核心盈利	5.81	5.22	3.99	3.85	3.58	4.45	2.26	1.83	1.67	1.70
- 未計入物業重估收益	7.86	4.91	3.46	3.80	4.30	4.11	2.45	2.17	1.12	1.65
- 股東應佔盈利	8.02	7.00	10.83	8.34	13.26	11.25	9.94	5.15	1.69	3.75
每股資產淨值((港元)	105.85	99.26	94.11	81.99	74.83	60.32	49.40	37.85	32.04	27.88
每股股息(仙)(附註b)	130.00	115.00	106.75	100.00	110.00	50.00	12.50	12.50	12.50	12.50
財務比率										
負債淨額與權益總額比率(%)	14.6%	23.2%	28.4%	30.3%	25.6%	22.5%	19.8%	11.9%	16.7%	19.2%
盈利利息比率(倍數)(附註c)	6.9	6.4	4.6	4.6	6.2	10.2	13.5	16.1	8.2	8.6
股東權益回報(%) (附註d)	7.8%	7.2%	12.3%	10.6%	19.6%	20.5%	22.8%	14.7%	5.6%	14.4%
盈利股息比率(%)										
- 核心盈利	22.4%	22.1%	26.8%	26.0%	30.8%	11.2%	5.5%	6.8%	7.5%	7.3%
- 股東應佔盈利	16.2%	16.4%	9.9%	12.0%	8.3%	4.4%	1.3%	2.4%	7.4%	3.3%

附註：

- (a) 核心盈利主要不包括應佔投資物業重估收益淨額及特殊項目包括若干金融工具的按市價入賬及匯兌收益／(虧損)、物業／資產減值撥備及其它非經常性項目，當中包括於二〇一六年出售九倉電訊而產生的收益、於二〇一五年出售太倉集裝箱碼頭業務的50%權益而產生的收益及出售綠城的權益(重新分類為一項可供出售投資)而產生的虧損、於二〇一四年購入Hotel Properties Limited的負商譽、於二〇一二年購入綠城權益的會計收益、於二〇一〇年重估香港空運貨站權益／稅項撥回及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場／健威坊的盈餘。
- (b) 二〇一二年及二〇一一年每股股息各包括特別股息每股25.0仙。
- (c) 盈利利息比率按照未計利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以財務支出(未扣除撥作資產成本及未計入公允價值收益／虧損)。
- (d) 股東權益回報按照股東應佔盈利除以該年平均股東權益。
- (e) 本公司在二〇〇七年年底已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本公司二〇〇七年止九個月財政期間則綜合了九龍倉二〇〇七年全年度的財務報表。
- (f) 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《財報準則》。



設計及製作：鉅京財經印刷服務有限公司

本年報以環保紙張印製。紙漿基本無氯氣漂染成分。