

# 優化資產 強化實力



CHEUNG KONG PROPERTY HOLDINGS LIMITED

長江實業地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1113

2015 年報

# 集團架構

李氏家族及信託

30.18%

其他股東

69.82%



## 長江實業地產有限公司

(於香港註冊及上市之開曼群島有限公司)  
股份代號：1113

發展物業

投資物業

酒店及服務套房

27.81%

19.08%

42.53%

**FORTUNE**  
置富產業信託 **REIT**  
**置富產業信託**

(於香港上市，  
股份代號：778及  
於新加坡上市，  
股份代號：F25U)

**PROSPERITY**  
**REIT** 泓富產業信託  
**泓富產業信託**

(於香港上市，  
股份代號：808)

**HUI XIAN** REIT  
匯賢產業信託  
**匯賢產業信託**

(於香港上市，  
股份代號：87001)

長江實業地產集團總市值

**港幣二千二百五十億元**

二零一六年三月十七日



# 目錄

2	五年財務概要
3	全年概覽
10	主席及董事總經理業務報告
16	管理層討論及分析
28	董事個人資料
31	集團要員資料
40	董事會報告
55	企業管治報告
84	環境、社會與管治報告
98	發展物業概覽
106	投資物業概覽
108	酒店及服務套房概覽
110	主要物業表
118	綜合財務報表
154	獨立核數師報告
156	上市房地產投資信託
162	風險因素
167	公司資料及重要日期

## 五年財務概要

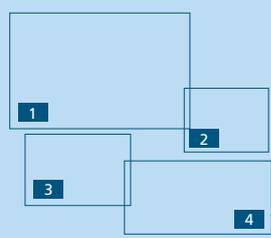
綜合收益表 (港幣百萬元)					
	2011	2012	2013	2014	2015
集團收入	32,971	19,192	17,011	24,038	57,280
攤佔合資企業之收入	10,697	13,155	16,540	8,189	1,513
總額	43,668	32,347	33,551	32,227	58,793
應佔溢利					
股東	17,779	16,930	14,152	17,068	17,113
非控股股東	147	133	272	248	795
除稅後溢利	17,926	17,063	14,424	17,316	17,908
綜合財務狀況表 (港幣百萬元)					
	2011	2012	2013	2014	2015
固定資產	11,179	10,093	9,942	9,928	18,614
投資物業	25,180	29,656	28,777	33,285	119,959
合資企業	41,062	46,072	45,309	45,897	4,393
聯營公司	—	—	—	—	7,743
其他非流動資產	2,586	5,596	5,606	7,473	9,599
流動資產(負債)淨值	(16,091)	(8,620)	1,096	3,837	174,870
	63,916	82,797	90,730	100,420	335,178
銀行及其他借款	515	315	610	350	55,217
其他非流動負債	813	805	966	999	10,274
資產淨值	62,588	81,677	89,154	99,071	269,687
上列項目代表：					
股本	—	—	—	—	3,860
股本溢價	—	—	—	—	250,951
合併股本	93	93	93	93	—
儲備	59,383	78,519	86,002	96,161	8,285
股東權益	59,476	78,612	86,095	96,254	263,096
非控股股東權益	3,112	3,065	3,059	2,817	6,591
權益總額	62,588	81,677	89,154	99,071	269,687
股東權益					
—每股賬面淨值(港元)(附註)	15.41	20.37	22.31	24.94	68.17
每股溢利(港元)(附註)	4.61	4.39	3.67	4.42	4.43
每股股息(港元)					1.40
中期股息					0.35
末期股息					1.05

附註：每股賬面淨值及每股溢利以於合併完成日(如綜合財務報表附註1所述)已發行股份3,859,678,500股計算，視同該等股份於各相關的整個年度經已發行。

# 全年概覽



1



1. 集團於二零一六年三月十七日公佈二零一五年度全年業績
2. 推售紅磡悦目
3. 上海御沁園5A期
4. 廣州御湖名邸2期瀛堤

# 1-3

長實集團於二零一五年一月九日宣佈集團重組建議、合併建議及分拆建議。

推出紅磡悦目，銷售成績理想。

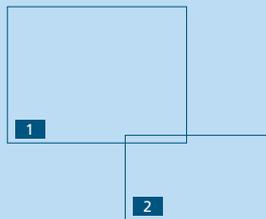
上海御沁園5A期錄得理想之銷售成績。

廣州御湖名邸2期瀛堤單位之銷售取得穩步進展。

## 全年概覽(續)



4-6



1. 發售將軍澳緞藍天
2. 推出將軍澳峻瀝II

- 📌 發售將軍澳緞藍天，買家反應熱烈。
- 📌 推出將軍澳峻瀝II，銷售成績理想。

- 📌 長實集團於二零一五年六月三日完成集團重組，長江實業地產有限公司亦於同日在香港聯合交易所有限公司上市，股份代號為1113。



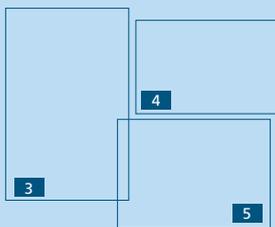
3



4



5



- 3. 榮獲「香港十大地產發展商」獎項
- 4. 推售紅磡VIVA
- 5. 武漢都會軒

# 4-6

於 BCI Asia Awards 2015 榮獲「香港十大地產發展商」獎項。

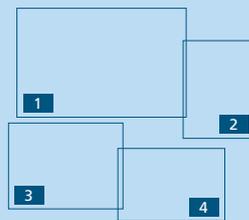
推售紅磡 VIVA。

推出武漢都會軒，錄得理想之銷售成績。

## 全年概覽(續)



## 7-9



1. 發售紅磡維港·星岸
2. 於新加坡獲頒發亞洲最佳僱主品牌獎項
3. 獲《東周刊》頒發獎項
4. 港鐵競步賽2015

- 🏆 紅磡維港·星岸推出市場。
- 🏆 榮獲新加坡舉行的「第六屆亞洲最佳僱主品牌獎2015」頒發「亞洲最佳僱主品牌」殊榮。
- 🏆 集團獲標準普爾、穆迪及惠譽分別給予A-、A3及A-信貸評級，至今維持不變。

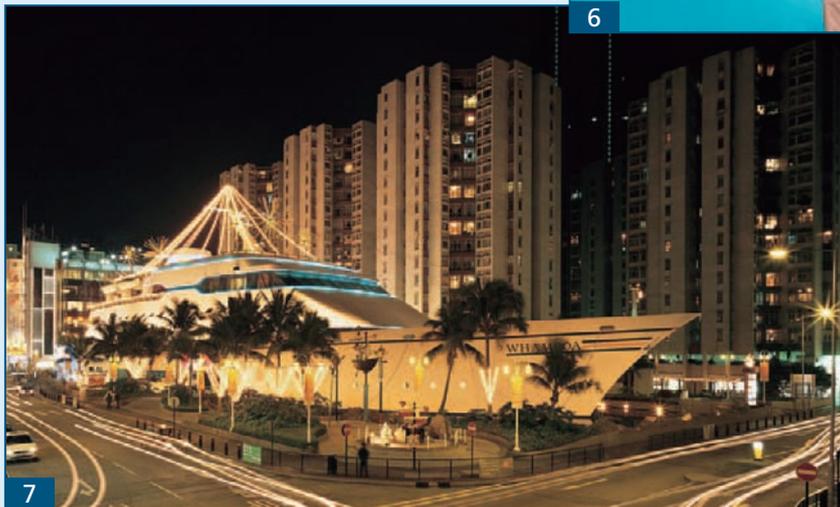
- 🏆 集團獲《東周刊》頒發「傑出企業策略大獎2015」。
- 🏆 獲頒「港鐵競步賽2015」之最高籌款公司獎。



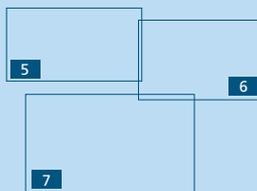
5



6



7



5. 1881 Heritage 獲新城電台頒發獎項
6. 荃灣環宇海灣獲頒發最佳報章廣告獎
7. 紅磡黃埔新天地

7-9

1881 Heritage 於新城電台舉辦之「香港商場體驗行銷大獎2015」中榮膺「最佳地標旅遊營銷策略」及「香港商場十大最佳體驗行銷大獎」兩項殊榮。

荃灣環宇海灣於《都市日報》舉辦之「2015最佳報章廣告」中，獲頒發「最佳報章廣告」獎。

黃埔新天地獲頒多個獎項，包括新城廣播有限公司頒發的「優秀親子商場」；《星島親子王》頒發的「親子王家庭最愛商場」，以及「贊助商家家庭主題獎項(親子歡聚主題)」獎項。

## 全年概覽(續)



1



3

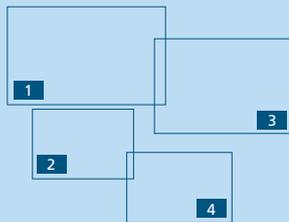


2



4

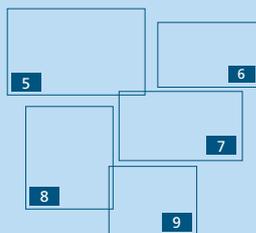
10-12



1. 推售元朗世宙
2. 獲選為2014/2015年度積金好僱主
3. 投得將軍澳日出康城第八期物業發展項目
4. 新加坡的Marina Bay Financial Centre 第一期及Marina Bay Suites榮獲獎項

- ☞ 元朗世宙推出市場發售。
- ☞ 集團系內五間公司獲強制性公積金計劃管理局嘉許為2014/2015年度「積金好僱主」。
- ☞ 集團投得香港鐵路有限公司於鐵路物業發展項目下推出之將軍澳日出康城第八期物業發展項目。

- ☞ 新加坡的Marina Bay Financial Centre第一期及Marina Bay Suites於「國際房地產協會第66屆世界年會」上分別獲頒「SG50特別獎 — 商廈項目」及「最佳住宅項目銀獎 — 住宅(高樓)項目」兩大殊榮。



5. 廣州珊瑚灣畔4B期珊瑚天峰
6. 上市公司年度大獎2015頒獎典禮
7. 監管及合規事宜之董事培訓講座
8. 和記黃埔地產(南京)有限公司獲頒發最具品牌影響力房地產企業獎項
9. 於資本傑出發展商大獎2015中獲頒獎項

# 10-12

- ☞ 推售廣州珊瑚灣畔4B期珊瑚天峰，銷售成績理想。
- ☞ 獲香港股票分析師協會頒發「上市公司年度大獎2015」。
- ☞ 就董事培訓，邀請卓越專業人士向董事講解有關監管及合規事宜之相關課題。
- ☞ 和記黃埔地產(南京)有限公司獲《現代快報》頒發「最具品牌影響力房地產企業」獎項。

- ☞ 集團及其三個住宅項目獲《資本雜誌》及《資本壹週》頒發「資本傑出發展商大獎2015」，分別為長江實業地產獲「全年銷售表現」獎；將軍澳緻藍天獲「新盤銷售表現」獎；紅磡維港·星岸獲「閃鑽維港豪宅」獎；以及上海湖畔天下獲「國內城市發展(上海)」獎。

## 主席及董事總經理業務報告

優化資產  
強化實力



## 業務摘要

	2015 <sup>附註1</sup> 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	變幅
收入 <sup>附註2</sup>	<b>58,793</b>	32,227	+82%
投資物業重估前之溢利	<b>15,568</b>	12,051	+29%
投資物業重估(稅後淨額)	<b>1,545</b>	5,017	-69%
股東應佔溢利	<b>17,113</b>	17,068	-
每股溢利	<b>港幣4.43元</b>	港幣4.42元	-
每股末期股息	<b>港幣1.05元</b>	不適用	不適用
每股全年股息	<b>港幣1.40元</b>	不適用	不適用

附註1：二零一五年度業績包括(i)長實集團\*之房地產業務全年業績，及(ii)和黃集團\*\*之房地產業務於房地產業務合併\*\*\*後由二零一五年六月三日至十二月三十一日(二百一十二天)之業績。

附註2：收入包括集團收入港幣572億8,000萬元及集團攤佔合資企業之收入港幣15億1,300萬元。

## 全年盈利

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核股東應佔溢利為港幣171億1,300萬元。每股溢利為港幣4元4角3分。

本集團經審核股東應佔溢利為港幣171億1,300萬元。

## 股息

董事會現建議開派二零一五年度末期股息每股港幣1元5分，給予二零一六年五月十九日(星期四)營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述股息連同年度內已派發之中期股息每股港幣3角5分，二零一五年全年合共派息每股為港幣1元4角。上述二零一五年度末期股息，如獲二零一六年度股東週年大會通過，將於二零一六年六月一日(星期三)派發。

\* 「長實集團」指二零一五年六月三日前之長江和記實業有限公司及其附屬公司。

\*\* 「和黃集團」指二零一五年六月三日前之和記黃埔有限公司及其附屬公司。

\*\*\* 「房地產業務合併」指長實集團及和黃集團根據二零一五年六月三日完成之重組及合併方案將各自所有房地產業務合併並轉歸集團旗下。

## 主席及董事總經理業務報告(續)

### 業務展望

二零一五年是長江實業地產有限公司(「集團」)重整地產業務以啟動新發展的一年，集團於二零一五年六月三日在香港聯交所主板正式上市，標誌其在經重組業務架構下開展新一頁。

集團目前主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理，並持有三個上市房地產投資信託權益，旗下多元化物業組合遍佈多個地區，包括香港、內地、新加坡及英國。經納入長實集團\*及和黃集團\*\*多項不同類別高質素地產項目，集團優質物業組合相應大幅擴展，資產類別及地域分佈亦更趨多元化，憑藉強化的規模效益、營運基礎及發展實力，持續鞏固其現有業務根基及企業優勢。

### 業務回顧

本報告為集團成立及上市後首份年報，其業績包括(i)長實集團之房地產業務全年業績，及(ii)和黃集團之房地產業務於房地產業務合併\*\*\*後由二零一五年六月三日至十二月三十一日之業績。於業績期內，集團各主要業務範疇持續表現穩健，投資物業之公平值於期內亦有所增加，但仍反映集團一貫物業估值政策以穩健保守為原則。集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核股東應佔溢利為港幣171億1,300萬元，與長實集團房地產業務去年度之溢利相若，但投資物業重估前之溢利為155億6,800萬元，較去年度上升29%，而投資物業重估增值則較去年為少。

### 物業發展

長實集團及和黃集團各自發展之物業項目已全數轉歸集團旗下，而兩集團的合資項目亦已成為集團附屬公司，集團優質發展物業組合及市場覆蓋面相應擴大，惟去年香港及內地房地產市場持續面對不少挑戰，集團按既定計劃審慎有序推展及發售物業項目，整體銷售收入及收益均符合預期。

\* 「長實集團」指二零一五年六月三日前之長江和記實業有限公司及其附屬公司。

\*\* 「和黃集團」指二零一五年六月三日前之和記黃埔有限公司及其附屬公司。

\*\*\* 「房地產業務合併」指長實集團及和黃集團根據二零一五年六月三日完成之重組及合併方案將各自所有房地產業務合併並轉歸集團旗下。

## 物業投資

經併入和黃集團多項提供優質租金收入的商業項目如長江集團中心、和記大廈及華人行等，集團投資物業組合規模獲顯著提升，目前投資物業總建築面積約達150萬平方米，為一穩固現金流來源，為集團提供穩定經常性收益，及補充物業銷售的週期性收入。本港零售市道轉弱對商舖租金構成一定下調壓力，經營情況較過去數年困難。集團新增投資物業的租金貢獻可抵銷部分影響，加上優質長期租戶基礎及多元商戶組合有助穩定投資物業之租金收入，本年度集團物業租務收益錄得穩健增幅。

## 酒店及服務套房業務

集團酒店及服務套房組合納入和黃集團多項大型高級酒店及服務套房項目，客房總數超過一萬六千間，整體組合規模壯大，協同效益亦因此加強。惟環球經濟前景不明朗，旅客需求減少，使酒店業經營環境越趨困難，集團酒店及服務套房業務亦受一定影響。

## 物業及項目管理

集團持續優化物業及項目管理業務以支援其發展及投資物業。經併入和黃集團相關項目後，集團管理的物業總樓面面積相應上升。

## 業務發展策略

誠如中期報告所述，集團將致力推動業務長期持續發展以為股東創富增值，以地產業務為主之策略，推行以下各項重點業務措施，繼續釋放集團深厚發展潛力及啟動新增長：

- **繼續專注發展核心市場：**集團將按市場經營環境及業務發展步伐，繼續專注發展於香港、內地及海外的核心市場，進一步鞏固其市場地位。
- **持續增加投資物業所得經常性收入：**集團將不時評估及策略性調整銷售及投資物業比重，繼續增加及改善現有投資物業組合及優化租戶基礎，提供穩定經常性收入以補充其物業銷售之現金流，並發揮物業長期資本增值潛力。

## 主席及董事總經理業務報告(續)

- **提升酒店及服務套房組合的規模及品牌定位：**集團將選擇性擴大其酒店及服務套房組合，積極管理現有組合及提升現有酒店品牌定位，同時致力改善營運效率，提升酒店及服務套房價值。
- **優化土地儲備以平衡穩定及增長：**集團將貫徹嚴謹土地收購方針，適時購進價格合適的優質土地，並積極管理及優化土地儲備以配合市況及其中期與長期發展需要。
- **恪守嚴謹財務管理方針：**集團將恪守負債比率維持於健康水平的嚴謹財務管理政策，維持穩健資金流動性以靈活及適時把握收購及投資機遇，並對其資本使用實施審慎財務管理，有效運用資本資源以推動未來增長。
- **開拓其他收入來源：**為使集團維持長期持續性發展及增長，並平衡集團現金流因地產發展物業週期性之影響，集團將積極考慮開拓其他收入來源。

## 展望未來

環球經濟及金融市場將繼續面對不穩定因素，美國利率正常化帶來影響未明，歐洲、日本及其他國家經濟依然放緩，原油及商品價格持續低迷，加上部分國家的政治問題，影響全球經濟復甦，各行各業均面對不同程度的艱難及挑戰。

鑑於中央政府積極落實穩定經濟增長及完善和調整宏觀經濟政策，故縱然經濟發展會有波動，預期內地長遠經濟前景將維持平穩向好。正如中期報告所述，內地推動「一帶一路」長遠發展策略，將為多個行業帶來發展機遇，亦為香港提供無限商機，有利香港長遠經濟發展。

受房地產相關政策影響，香港住宅物業市場於期內繼續整固。內地樓市方面，隨著中央政府推出以房地產去庫存為基調的樓市措施，市場氣氛及物業交投可望改善。兩地物業價格水平將繼續受建築成本及發展銷售開支持續上升所影響，而長遠發展方向則繼續由房屋政策所主導。

於期內，集團以合理價格成功投得將軍澳日出康城第八期項目，總投資預計約港幣100億元。鑑於世界市場日趨全球化及一體化，近年香港及海外地產市場如新加坡及英國均有不少新加入市場的營運商帶來競爭，在競投土地方面採取極進取價格策略，故成功以合理價格購入土地絕不容易。集團將繼續以香港及內地地產業務為主，如有適當機遇，會根據土地發展潛力及價格合理的審慎原則於香港及內地購買土地，以保障股東合理回報。集團於香港、內地及海外的現有土地儲備，可供未來數年業務發展所需。

集團目前資金充裕，只有低單位數字負債比率，在發揮資金最大效益以為股東爭取最佳回報的大前提下，集團將積極尋求不同業務範疇的優質投資機會。如有符合以下考量因素的其他類別投資項目，包括(1)能長期增加穩固收入，提供穩健流動資金；(2)於短中期內有收入，有助提升集團整體利潤；及(3)使集團派息能力進一步增強，集團亦會認真考慮及參與，在現有穩固發展根基及強健流動資金基礎上，邁向更壯闊發展台階。

集團業務以地產佔比重最大，並視香港及內地為重點市場，亦以擁有國際性業務的跨國企業為發展定位，匯聚投資、營運、財務、風險管理等不同範疇專業人才，按「發展不忘穩健」原則及以股東利益為依歸，把握世界各地具發展潛力之合適投資機遇，而海外投資所得盈利最終會透過派息令股東受惠。惟世界政經局勢多變難料，全球經濟存在隱憂，集團將密切留意環球經濟發展趨勢，小心經營及作好應變準備，審慎樂觀面對二零一六年之挑戰。

處身充滿競爭及挑戰的全球化年代，具智慧、創意澎湃、經驗豐富及勤奮忠誠的員工，是集團最寶貴的資產。謹藉此機會，對董事會同仁及本集團各部門忠心員工年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席  
李嘉誠

董事總經理  
李澤鉅

香港，二零一六年三月十七日

## 管理層討論及分析

### 可持續發展策略

集團於二零一五年六月三日在香港聯交所主板正式上市，旗下業務結合長實集團\*與和黃集團\*\*根據重組及分拆方案合併之房地產業務，長實集團及和黃集團之合資企業已成為集團全資擁有或非全資擁有的附屬公司。

集團具有廣泛資產組合及穩健業務基礎，目前主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理，並持有三個上市房地產投資信託的權益，旗下多元化物業組合遍佈多個地區，包括香港、內地、新加坡及英國。

集團以地產業務為主之策略，積極推動業務長期持續發展以為股東締造最大價值。集團致力拓展香港及內地的地產業務規模及資產類別，將繼續革新物業概念、優化樓宇質素及提升資產管理水平，不時評估及策略性調整銷售及投資物業比重，持續改善整體資產表現及創造最佳價值。集團在保障股東合理回報的前提下，將繼續根據土地發展潛力及價格合理的審慎原則，於香港及內地適時購進價格合適的優質土地，以配合中、長期發展所需。

集團匯聚投資、營運、財務及風險管理等不同範疇的專業人才，將進一步提升其營運效益及效率，加強風險管理迅速回應不可預見之市場變化。雄厚及多元化的經常性收入基礎為集團奠立穩固財務根基以應對不同業務週期，並維持其信貸狀況。集團將貫徹審慎理財原則並積極鞏固財務實力，堅守負債比率維持於健康水平的基本財務政策，同時尋求多元化融資來源，使集團維持穩健資金流動性，有足夠財務資源可靈活及迅速把握潛在的市場機會，持續強化集團長遠發展動力。

為使集團維持長期持續性發展及增長，並平衡集團現金流因地產發展物業週期性之影響，集團將積極考慮開拓其他收入來源。集團業務以地產佔比重最大，並視香港及內地為重點市場，亦以擁有國際性業務的跨國企業為發展定位，在持續強化地產業務發展的同時，將繼續物色有利業務多元化及全球化的其他合適投資機遇，推動集團跨向更廣闊的發展領域。集團將謹守「發展不忘穩健」原則，以各地市場情況及項目的風險與回報作考慮，積極在香港、內地及海外尋求業務拓展機會，惟一切投資決定皆以股東長遠利益為依歸，並取決於是否(1)能長期增加穩固收入，提供穩健流動資金；(2)於短中期內有收入，有助提升集團整體利潤；及(3)使集團派息能力進一步增強，以為股東帶來整體穩定回報及締造價值增長。

## 業務回顧

### 主要業務活動

#### 1. 於二零一五年內完成之物業包括：

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
維港•星岸	九龍內地段 11120 號	33,979	100%
嵐山 第II期	大埔市地段 183 號 之餘段	16,892	100%
DIVA	內地段 3319 號之餘段	6,606	100%
娉廷	元朗丈量約分 121 地段 第 2129 號	6,076	100%
香葉道項目	香港仔內地段 354 號 之分段 A 及餘段	30,099	100%
新名門	新加坡湯申路上段	43,781	100%
譽天下 第3期	北京順義區	102,088	100%
高逸尚城 第1B期	上海普陀區	136,476	60%
湖畔名邸 911 北地塊	上海嘉定區	180,480	100%
嘉里不夜城 第三期	上海閘北區	104,253	24.75%
御翠灣 第1A及1B期	長春國家高新技術 產業開發區	235,485	100%
御翠園 第4A及4B期	長春淨月經濟開發區	45,378	100%

## 管理層討論及分析(續)

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
南城都匯 第5B期	成都高新區	148,035	100%
御峰 1號及8A號地塊	重慶楊家山	198,326	95%
玥湖園 G19號地塊	重慶兩江新區	73,175	100%
海逸豪庭 第D2b期	東莞環崗湖	73,870	99.82%
漣岸花園 第1A期	佛山禪城區	21,839	100%
珊瑚灣畔 第4A期	廣州番禺區	76,963	100%
逸翠莊園 第1A期	廣州增城	1,500	100%
漣城 第1B、1C、2A及2B期	南京建邺區	212,139	100%
曉港名城 6號地塊	青島市北區	226,478	90%
臻水岸苑 第1期	上海青浦區	31,415	100%
瀧灣苑 第1期	上海青浦區	75,211	100%
世紀匯廣場 辦公樓1座	上海浦東新區	64,882	50%
御沁園 第5A期	上海浦東新區	37,730	85%
G/M及H地塊項目	深圳福田區	45,000	50%
世紀江尚中心 第1B期	武漢江漢區	258,828	100%
逸翠園 第4A期	西安高新區	134,899	100%

## 2. 年內各項建築工程積極進行，預期二零一六年完成物業有：

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
峻瀝II	將軍澳市地段 111 號	51,000	100%
淺水灣道項目	鄉郊建屋地段 177 號	6,613	100%
牛潭尾項目	元朗丈量約分 105 地段 第 2086 號	9,392	100%
悅目	紅磡內地段 556 號	9,740	100%
世宙	元朗市地段 518 號	61,700	100%
VIVA	九龍海旁地段 53 號 A 段 6、7、8、9 及 10 分段 之餘段及九龍海旁地段 53 號 A 段 8 分段 A 段 之餘段	3,575	100%
君柏	九龍內地段 11125 號	36,630	80%
譽天下 第 4 期	北京順義區	250,335	100%
廣州國際玩具城 第 2B 及 2C1 期	廣州黃埔區	101,562	60%
御湖名邸 第 2(一)及 3 期	廣州黃埔區	135,280	80%
高逸尚城 第 2 期標段 1	上海普陀區	62,033	60%
湖畔名邸 911 南地塊	上海嘉定區	24,312	100%
御翠園 第 4A 及 4B 期	長春淨月經濟開發區	160,332	100%
御峰 8B 號地塊	重慶楊家山	11,286	95%

## 管理層討論及分析(續)

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
玥湖園 G18-A及G18-B號地塊	重慶兩江新區	201,427	100%
海逸豪庭 第D2a及H期	東莞環崗湖	87,548	99.82%
小窑灣 第5B期	大連金州新區	57,445	100%
漣岸花園 第1B、2A及2B期	佛山禪城區	163,553	100%
漣城 第1A、1B、1C及2C期	南京建鄴區	146,305	100%
曉港名城 5號地塊	青島市北區	253,612	90%
臻水岸苑 第2期	上海青浦區	47,510	100%
瀧灣苑 第2A期	上海青浦區	76,000	100%
世紀匯廣場 商業及辦公樓2座	上海浦東新區	153,575	50%
世紀江尚中心 第2A及2B期	武漢江漢區	302,056	100%
世紀都會 第1期	武漢江漢區	205,354	100%
逸翠園 第4B期	西安高新區	184,774	100%
Chelsea Waterfront HF4及HF5座	倫敦切爾西/富爾姆	4,741	95%

### 3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

#### 香港

- (1) 二零一五年十月：本集團一全資附屬公司經公開招標成功投得位於將軍澳市地段70號之餘段H地盤之土地，將與香港鐵路有限公司合作發展該土地。該地盤面積約16,638平方米，可建樓面面積約97,000平方米，將發展為住宅物業。
- (2) 年度內本集團繼續尋求機會購入具發展潛力之物業及農地，部分物業及農地現正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。

#### 內地及海外

- (3) 年度內本集團繼續在內地及海外適時推展項目發展、銷售及出租。

### 物業銷售

本年度已確認之物業銷售收入(包括攤佔合資企業)為港幣490億5,900萬元(二零一四年 — 港幣263億4,800萬元)，以住宅單位銷售為主，包括(一)本港物業項目 — 環宇海灣、緻藍天、嵐山第一及二期、DIVA和維港•星岸；(二)內地物業項目 — 上海高逸尚城第1B期和湖畔名邸911北地塊、北京譽天下第3期、南京漣城第1B及1C期、武漢世紀江尚中心第1B期、重慶御峰1號地塊、成都南城都匯第3、4、5A及5B期、青島曉港名城2、3、4及6號地塊；及(三)新加坡新名門，並以地方概括如下：

地方	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	15,924	19,407
內地	29,405	5,731
新加坡	3,724	1,210
其他	6	—
	<b>49,059</b>	26,348

## 管理層討論及分析(續)

本年度物業銷售收益(包括攤佔合資企業)為港幣155億2,200萬元(二零一四年 — 港幣85億100萬元)，並來自以下地方：

地方	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	4,769	6,709
內地	10,093	1,401
新加坡	688	379
其他	(28)	12
	<b>15,522</b>	8,501

此外，本集團於年度內將持有重慶大都會廣場作為租賃用途之合資企業的權益售予匯賢產業信託，並獲利港幣13億6,600萬元。

二零一六年度物業銷售收益將主要來自香港維港•星岸、峻瀝II、世宙和君柏、北京譽天下第4期、南京漣城第1及2期、武漢世紀江尚中心第1及2期和世紀都會第1期及若干其他預期將會完成之項目的住宅單位銷售。此外，本集團發展興建位於本港香葉道之商業物業，其買賣交易將於二零一六年完成，並為集團溢利帶來收益。

在本港，峻瀝II的所有住宅單位已於年度內完成預售，世宙的住宅單位自該項目於二零一五年十一月推出預售以來經已累售約七成，而君柏的住宅單位將於短期內推出預售。在內地，多個住宅項目之銷售/預售在各主要城市進展良好，而在較小城市則頗為緩慢。

於年終結算日，本集團所佔尚未確認之合約物業銷售如下：

地方	銷售金額 港幣百萬元
香港	15,768
內地	6,866
英國	839
	<b>23,473</b>

並擁有約1,360萬平方米的可開發土地儲備(不包括農地及已完成物業，但包括發展商於合作發展項目之權益)，其中約70萬平方米、1,250萬平方米及40萬平方米分別位於香港、內地及海外。

## 物業租務

本年度物業租務收入(包括攤佔合資企業)為港幣51億3,800萬元(二零一四年 — 港幣23億3,100萬元)，其中包括(一)以往由長江和記實業有限公司及其附屬公司(「長實集團」)所持有之物業組合全年之租金收入，及(二)以往由和記黃埔有限公司及其附屬公司(「和黃集團」)所持有之物業組合由二零一五年六月三日(於綜合財務報表附註1所描述有關長實房地產集團及和記房地產集團之房地產業務合併的完成日期(「完成日期」))至年終結算日之租金收入如下：

以往由下列集團持有之物業組合	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
長實集團	2,339	2,331
和黃集團	2,799	—
	<b>5,138</b>	2,331

集團投資物業大多數位於香港，主要包括寫字樓、零售及工業物業，分別佔年度內物業租務收入41%、41%及8%。

本年度物業租務收益(包括攤佔合資企業)為港幣45億1,300萬元(二零一四年 — 港幣20億6,900萬元)，並來自以下地方：

地方	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	4,195	1,835
內地	272	225
海外	46	9
	<b>4,513</b>	2,069

## 管理層討論及分析(續)

於年終結算日，本集團持有約150萬平方米之投資物業組合如下：

地方	寫字樓 百萬平方米	零售 百萬平方米	工業 百萬平方米	總額 百萬平方米
香港	0.4	0.3	0.6	1.3
內地	0.1	0.1	–	0.2
	0.5	0.4	0.6	1.5

並按專業估值，採用介乎約4%至8%的資本化比率計算，錄得公平值增加港幣14億800萬元(二零一四年 — 港幣45億4,200萬元)。本集團亦攤佔合資企業之投資物業公平值增加港幣1,600萬元(二零一四年 — 港幣5億1,000萬元)。

## 酒店及服務套房業務

本年度之酒店及服務套房業務收入(包括攤佔合資企業)為港幣40億500萬元(二零一四年 — 港幣28億9,500萬元)，其中包括(一)以往由長實集團所擁有之酒店及服務套房全年之營運收入及(二)以往由和黃集團所擁有之酒店及服務套房由完成日期至年終結算日之營運收入如下：

以往由下列集團擁有之酒店及服務套房	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
長實集團	2,589	2,895
和黃集團	1,416	–
	4,005	2,895

集團之酒店及服務套房組合包括十五間位於香港之酒店及服務套房、四間位於內地之酒店、一間位於巴哈馬群島之酒店，合共超過一萬六千間房間。年度內，集團酒店及服務套房業務於香港、內地及巴哈馬群島所錄得之平均房價分別為港幣831元、港幣650元及港幣769元，而平均入住率分別為88.2%、61.2%及56.5%。

本年度之酒店及服務套房業務於扣除土地及樓宇折舊後的收益(包括攤佔合資企業)為港幣12億7,900萬元(二零一四年 — 港幣12億2,700萬元)，並來自以下地方：

地方	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	1,387	1,240
內地	(27)	(13)
海外	(81)	—
	<b>1,279</b>	1,227

集團酒店及服務套房業務年度內之邊際收益，受合併酒店及服務套房組合於完成日期後之較低邊際經營利潤所影響而比去年減少，然而平均酒店經營溢利仍錄得每月每平方米港幣191元，若以集團酒店及服務套房物業於年終結算日的總賬面值計算，年收益率達16.2%。

## 物業及項目管理

本年度物業及項目管理收入(包括攤佔合資企業)為港幣5億9,100萬元(二零一四年 — 港幣6億5,300萬元)，其中包括(一)以往由長實集團所管理之物業及項目全年之管理費收入，及(二)以往由和黃集團所管理之物業及項目由完成日期至年終結算日之管理費收入如下：

以往由下列集團管理之物業及項目	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
長實集團	468	653
和黃集團	123	—
	<b>591</b>	653

## 管理層討論及分析(續)

本年度物業及項目管理收益(包括攤佔合資企業)為港幣2億5,700萬元(二零一四年 — 港幣2億1,500萬元)，並來自以下地方：

地方	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	185	165
內地	30	14
海外	42	36
	<b>257</b>	215

若干以往為長實集團及和黃集團所持有並由長實集團按成本收取管理費之合資企業，自完成日期起經已成為附屬公司。故此，收取這些附屬公司的管理費不會被確認為收入，而管理成本會作為項目成本入賬，物業及項目管理收入雖因此而減少，但邊際收益則有所改善。

於年終結算日，本集團所管理之物業樓面總面積約2,200萬平方米，預期該面積會隨着本集團之物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。本集團將致力為集團所管理之物業提供優質服務。

## 房地產投資信託之權益

於年終結算日，集團上市房地產投資信託之權益如下：

	主要業務	實際權益
匯賢產業信託	投資內地辦公室、零售物業，以及酒店及服務套房	32.4%
置富產業信託	投資香港零售物業	27.9%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	19.2%

集團房地產投資信託之權益於年度內溢利收益達港幣5億元，包括(一)長實集團於完成日期前收取之現金分派港幣2億8,700萬元；(二)本集團於完成日期後收取置富產業信託及泓富產業信託之現金分派港幣1億4,600萬元；及(三)攤佔匯賢產業信託之溢利港幣6,700萬元，該產業信託已由完成日期起成為聯營公司。

## 財務概覽

### 資金流動性及融資

本集團監控流動資金需求以中短期為基礎，並相應地安排銀行及其他借款。

於年終結算日，本集團之銀行借款為港幣610億元，還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣58億元，於二至五年內到期借款為港幣517億元，及於五年後到期借款為港幣35億元。

本集團於年終結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為5.3%。負債淨額以總借款減銀行結存及定期存款港幣459億元計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之和。

本集團擁有大量現金，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

### 理財政策

本集團對外匯風險管理持審慎態度，而借款主要以浮息為基礎。本集團定期管理及檢討其面對之匯率及利率風險。於匯率或利率不明朗或變化大時及在適當時候，本集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以抵銷匯率及利率波動之風險。

於年終結算日，本集團之銀行借款約73.7%為港幣及美元；其餘為人民幣及英鎊，主要為內地及英國之物業項目融資。本集團物業發展收入以港幣及人民幣為主，而持有現金結存大部分為港幣及人民幣。本集團於海外之物業項目亦提供外幣收入，包括英鎊及新加坡元，並就營運所需持有該等外幣現金。

### 資產抵押

於年終結算日，若干集團物業資產總額達港幣214億5,000萬元(二零一四年 — 無)已就內地及海外物業項目所需銀行借款作為抵押。

### 或有負債

於年終結算日，本集團提供擔保予(一)合作發展項目之土地提供者就其可攤分收入不少於港幣5億7,600萬元(二零一四年 — 港幣5億8,800萬元)；及(二)若干內地銀行就其借出抵押貸款達港幣16億7,800萬元(二零一四年 — 無)予購買集團發展及銷售之物業的人士。

### 僱員

於年終結算日，本集團之主要業務僱用約二萬一千四百名員工，年度內有關僱員開支(不包括董事酬金)約為港幣41億3,900萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

## 董事個人資料



李嘉誠

李澤鉅

甘慶林

葉德銓

**李嘉誠**，大紫荊勳章、英帝國KBE爵級司令勳銜、法國榮譽軍團司令勳銜、巴拿馬國Grand Officer of the Order Vasco Nunez de Balboa勳銜、比利時國Commandeur de l'Ordre de Léopold勳銜，87歲，為長江集團創辦人。李嘉誠先生於2015年2月26日獲委任加入董事會並出任本公司主席、執行董事及薪酬委員會成員。李嘉誠先生為上市公司長江和記實業有限公司之主席兼薪酬委員會成員，並為長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司之董事。李嘉誠先生同時亦為李嘉誠基金會有限公司、李嘉誠(海外)基金會及Li Ka Shing (Canada) Foundation主席。李嘉誠先生在港從事商業發展超過60年。

李嘉誠先生曾獲國家委任為香港特別行政區基本法起草委員會委員、港事顧問及香港特別行政區籌備委員會委員，並為國內外多個城市之榮譽市民。李嘉誠先生亦積極參與社會服務及出任多個社團名譽會長。

李嘉誠先生獲北京大學、香港大學、香港科技大學、香港中文大學、香港城市大學、香港公開大學、加拿大卡加利大學及英國劍橋大學頒授名譽博士學位，並獲千禧企業家獎、卡內基慈善獎及柏克萊獎章，尚有多個由國內外頒授之崇高榮譽及獎項未予盡載。

李嘉誠先生為本公司董事總經理兼副主席及執行委員會主席李澤鉅先生之父親及本公司副董事總經理及執行委員會委員甘慶林先生之襟兄。李嘉誠先生亦為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東所控制之公司的董事。

**李澤鉅**，51歲，於1985年加入長江集團，於2015年1月5日獲委任為本公司董事，並於2015年2月26日出任本公司董事總經理兼副主席及執行董事。李澤鉅先生亦於2015年6月3日獲委任為本公司執行委員會主席。李澤鉅先生為長江和記實業有限公司之集團聯席董事總經理兼副主席。李澤鉅先生並為長江實業(集團)有限公司(「長江實業」)及和記黃埔有限公司(「和黃」)之董事。李澤鉅先生亦為長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司之主席、電能實業有限公司及港燈電力投資之受託人——經理港燈電力投資管理人有限公司(「港燈電力投資管理人」)非執行董事、港燈電力投資有限公司非執行董事兼副主席，以及赫斯基能源公司聯席主席。除長江實業、和黃及港燈電力投資管理人外，上文提述之公司/投資信託全部均於香港或海外上市。李澤鉅先生亦為李嘉誠基金會有限公司、李嘉誠(海外)基金會及Li Ka Shing (Canada) Foundation副主席，以及香港上海滙豐銀行有限公司董事。李澤鉅先生為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會常務委員，同時任香港特別行政區策略發展委員會委員及香港總商會副主席。李澤鉅先生並為巴巴多斯駐港名譽領事。李澤鉅先生持有土木工程學士學位、土木工程碩士學位及榮譽法學博士學位。李澤鉅先生為本公司主席及按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東李嘉誠先生的兒子及本公司副董事總經理及執行委員會委員甘慶林先生之姨甥。李澤鉅先生亦為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東的董事，以及為若干由本公司主要股東所控制公司的董事。

**甘慶林**，69歲，於1993年加入長江集團，於2015年2月26日獲委任為本公司執行董事及出任本公司副董事總經理，並於2015年6月3日獲委任為本公司執行委員會委員。甘先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理，以及長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司之董事。甘先生同時任長江基建集團有限公司集團董事總經理、長江生命科技集團有限公司總裁及行政總監。除長江實業及和黃外，上文提述之公司全部均為上市公司。甘先生亦為匯賢產業信託(於香港上市)管理人滙賢房託管理有限公司之主席。甘先生為中國人民政治協商會議北京市第十二屆委員會顧問。甘先生持有工程學士學位及工商管理碩士學位。甘先生為本公司主席及按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東李嘉誠先生之襟弟及本公司董事總經理兼副主席及執行委員會主席李澤鉅先生之姨丈。



鍾慎強

趙國雄

周偉淦

鮑綺雲

吳佳慶

**葉德銓**，63歲，於1993年加入長江集團，於2015年1月5日獲委任為本公司董事，於2015年2月26日出任本公司副董事總經理兼執行董事，並於2015年6月3日獲委任為本公司執行委員會委員。葉先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理以及長江實業(集團)有限公司之董事。葉先生同時任長江基建集團有限公司執行董事及副主席、長江生命科技集團有限公司高級副總裁及投資總監、ARA Asset Management Limited(於新加坡上市之亞洲房地產基金管理公司)、TOM集團有限公司、瑞年國際有限公司及首長國際企業有限公司之非執行董事。除長江實業外，上文提述之公司全部均為上市公司。葉先生亦為匯賢產業信託(於香港上市)管理人匯賢房託管理有限公司之非執行董事。葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。葉先生為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東所控制之公司的董事。

**鍾慎強**，64歲，於1978年加入長江集團，於2015年2月26日獲委任為本公司執行董事，並於2015年6月3日獲委任為本公司執行委員會委員。鍾先生為香港註冊建築師，曾任中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會委員。

**趙國雄**，65歲，於1997年加入長江集團，於2015年2月26日獲委任為本公司執行董事，並於2015年6月3日獲委任為本公司執行委員會委員。趙先生亦為ARA Asset Management Limited(於新加坡上市之亞洲房地產基金管理公司)、置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司及泓富產業信託(於香港上市)管理人泓富資產管理有限公司之主席。趙先生並擔任ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited及ARA Asia Dragon Limited之董事。趙先生於香港及多個國家累積逾30年的國際地產業務經驗。趙先生為中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常務委員。趙先生同時為香港董事學會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員及香港浸會大學基金董事局成員。趙先生持有社會學及經濟學文學士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及加拿大Trent University頒授榮譽法學博士學位。趙先生為按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司一主要股東所控制之公司的董事。

**周偉淦**，太平紳士，68歲，於2015年2月26日獲委任為本公司執行董事，並於2015年6月3日獲委任為本公司執行委員會委員。周先生於1995年7月加入和黃集團，並於其獲委任加入董事會前曾任和黃集團之物業及酒店部門集團董事總經理。周先生現任本公司之全資附屬公司和記地產集團有限公司集團董事總經理。周先生亦為上市公司中國航空工業國際控股(香港)有限公司之非執行董事。周先生於各類發展之項目管理與建築設計方面，包括於香港、內地與海外之酒店、住宅、商業、工業及校舍項目有逾40年經驗。周先生持有香港大學建築學文學學士學位及建築學學士學位，並為認可人士(建築師名單)及註冊建築師。自2001年8月起，周先生成為香港建築師學會資深會員。

**鮑綺雲**，60歲，於1982年加入長江集團，於2015年2月26日獲委任為本公司執行董事，並於2015年6月3日獲委任為本公司執行委員會委員。鮑小姐為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東的董事，以及為若干由本公司主要股東所控制公司的董事。

**吳佳慶**，59歲，1987年加入長江集團，於2015年2月26日獲委任為本公司執行董事，並於2015年6月3日獲委任為本公司執行委員會委員。吳小姐持有美國賓夕凡尼亞大學文學學士學位及美國哈佛大學城市規劃碩士學位。吳小姐為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司一主要股東所控制之公司的董事。

## 董事個人資料(續)



張英潮

周年茂

洪小蓮

馬世民

葉元章

**張英潮**，68歲，於2015年2月26日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。張先生亦出任長江基建集團有限公司、中核國際有限公司、綠地香港控股有限公司、和記電訊香港控股有限公司、新世界百貨中國有限公司、創維數碼控股有限公司及TOM集團有限公司之獨立非執行董事；BTS Group Holdings Public Company Limited之獨立董事；及和記電訊香港控股有限公司獨立非執行董事王葛鳴博士之替任董事。張先生為Worldsec Limited之執行董事及副主席。上文提述之公司全部均為上市公司。張先生持有數學學士學位及操作研究管理科碩士學位。

**周年茂**，66歲，於2015年2月26日獲委任為本公司之獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。周先生現為華業(控股)有限公司主席及董事總經理。

**洪小蓮**，68歲，1972年3月加入長江集團，於2015年2月26日獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。洪女士現為中華人民共和國中國人民政治協商會議天津市第十三屆委員會委員，亦為香港房屋協會監事會委員、香港科技大學顧問委員會委員、香港理工大學基金管治委員會成員、香港理工大學榮譽顧問委員會委員、嶺南大學榮譽諮議會委員、天津大學校長顧問及中國國家行政學院(香港)工商專業同學會副主席。洪女士亦在2006年11月至2012年10月間擔任香港特別行政區政府地產代理監管局委員，於2000年4月至2011年8月間曾任香港理工大學企業發展院督導委員會委員，並於2008年9月至2014年8月擔任香港房屋協會執行委員會委員。洪女士為香港理工大學大專院士。

**馬世民**，CBE，76歲，於2015年2月26日獲委任為本公司獨立非執行董事。馬世民先生現任投資管理公司General Enterprise Management Services Limited(「GEMS Ltd.」)之非執行主席。馬世民先生為綠森集團有限公司、鐵江現貨有限公司及中國天然氣集團有限公司之非執行董事，以及東方海外(國際)有限公司、永泰地產有限公司及春泉產業信託管理人春泉資產管理有限公司(「春泉」)之獨立非執行董事。馬世民先生亦為Compagnie Financière Richemont SA之非執行董事。除GEMS Ltd.及春泉外，上文提述之公司/投資信託全部均於香港或海外上市。

**葉元章**，92歲，於2015年2月26日獲委任為本公司獨立非執行董事。葉先生持有理學碩士機械工程學位，為上市公司太平地氈國際有限公司榮譽總裁。

## 集團要員資料

### 會計部

**文嘉強**，58歲，執行委員會委員兼會計部總經理，1987年12月加入長江集團，並為長江基建集團有限公司副主席及執行董事葉德銓先生之替任董事及海逸酒店管理有限公司之董事。於會計、審計、稅務及財務方面累積超過34年經驗。持有經濟學學士學位，並為澳洲及新西蘭特許會計師會會員。

**李樹仁**，52歲，副首席經理，1987年10月加入長江集團，於會計方面累積超過33年經驗。持有管理學深造文憑，並為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會計師、中國註冊會計師協會非執業會員及香港稅務學會資深會員及註冊稅務師。

**李勁恒**，46歲，副首席經理，1996年6月加入長江集團，於會計及審計方面累積超過24年經驗。持有會計學文學士(榮譽)學位及工商管理深造文憑，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

**吳月芳**，67歲，高級經理，1993年9月加入長江集團，於會計及財政方面累積超過43年經驗。持有會計學工商管理學士學位。

### 行政部

**鮑笑容**，59歲，高級經理，1977年12月加入長江集團，於辦公室行政管理方面累積超過38年經驗，為香港人力資源管理學會專業會員。

**吳寶隆**，54歲，經理，1993年11月加入長江集團，於辦公室行政管理方面累積超過31年經驗。持有法律文憑、社會科學學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位。

**余詠嫻**，49歲，經理，2014年8月加入長江集團，於辦公室行政管理方面累積超過20年經驗。持有理學士(榮譽)學位、專業會計深造文憑及工商管理碩士學位。

### 建築成本及合約部

**關志堅**，60歲，執行委員會委員兼建築成本及合約部總經理，1990年5月加入長江集團，於施工管理及工料測量方面累積超過38年經驗。持有建築工藝及管理學高級文憑，並為註冊專業測量師、註冊專業工程師、英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會專業會員、英國特許建造學會會員、香港工程師學會會員、香港營造師學會會員及特許管理學會會員。

**池鎮潔**，53歲，副首席經理，1991年12月加入長江集團，於工料測量方面累積超過27年經驗。持有建築工藝及管理學院士，並為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會專業會員、香港營造師學會會員及具備中華人民共和國造價工程師資格。

**黃德安**，52歲，高級合約經理，1997年5月加入長江集團，於工料測量方面累積超過28年經驗。持有建築學應用科學學士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會專業會員。

**邱湛平**，56歲，高級合約經理，1987年6月加入長江集團，於工料測量方面累積超過34年經驗。持有工料測量學高級文憑，並為英國皇家特許測量師學會專業會員。

**蔡國良**，47歲，合約經理，2012年1月加入長江集團，於工料測量方面累積超過22年經驗。持有建造學理學士學位及建造管理學碩士學位，並為註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會專業會員及具備中華人民共和國造價工程師資格。

**林汶娜**，50歲，合約經理，1996年4月加入長江集團，於工料測量方面累積超過26年經驗。持有建造學高級文憑及測量學(工料測量)文憑，並為註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會專業會員及具備中華人民共和國造價工程師資格。

## 集團要員資料(續)

**杜穎**，39歲，合約經理，2011年8月加入長江集團，於工料測量方面累積超過14年經驗。持有工料測量學理學士(榮譽)學位及中國法學學士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員。

### 主席辦公室

**區小燕**，53歲，經理，1990年2月加入長江集團，於辦公室行政及公益項目管理方面累積超過31年經驗。持有文學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位，並為英國特許秘書及行政人員公會會員。

**余淑珍**，55歲，經理兼主席秘書，1993年3月加入長江集團，於秘書及辦公室管理方面累積超過36年經驗。持有社會科學學士學位。

### 中國部

#### 北京

**陳悅明**，56歲，高級項目經理，1992年10月加入長江集團，並為長實(中國)投資有限公司、北京寶苑房地產開發有限公司、北京長樂房地產開發有限公司及大連連連房地產開發有限公司之總經理。於地產發展方面累積超過31年經驗。持有建築學理學士學位、建築學士學位及高級管理人員工商管理碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員，現為中國人民政治協商會議(北京市東城區)委員。

**楊舜喬**，39歲，財務經理(北京項目)，2008年9月加入長江集團，於會計方面累積超過17年經驗。持有會計學工商管理學士(榮譽)學位，並為特許公認會計師公會會員及香港會計師公會會計師。

#### 北京辦事處

**王琦**，52歲，經理(業務發展)，1991年9月加入長江集團，於業務發展方面累積超過30年經驗。為公司北京辦事處之首席代表，並為北京東方廣場有限公司之董事、副總經理兼首席公司事務官。持有管理科學碩士學位。

#### 大連

**黎潤良**，49歲，財務經理(大連項目)，2008年5月加入長江集團，於會計方面累積超過23年經驗。持有法律學士(榮譽)學位及會計學榮譽文憑，並為香港會計師公會會計師。

**吳繼志**，61歲，項目經理(大連項目)，2013年3月加入長江集團，於機電工程及項目管理方面累積超過42年經驗。持有屋宇設備學設計理學碩士學位，並為特許工程師、英國屋宇設備工程師學會會員、香港工程師學會會員、英國特許水務學會會員、美國水務工程師學會會員及澳洲液壓服務顧問協會會員。

#### 廣州

**鄧錫偉**，56歲，高級項目經理，1986年11月加入長江集團，並為廣州御湖房地產發展有限公司總經理。於項目管理方面累積超過30年經驗。持有環境工程管理碩士學位及行政人員工商管理碩士學位，並為特許建造師、香港工程師學會會員及香港營造師學會會員。

**林家強**，58歲，項目經理(廣州項目)，1994年6月加入長江集團，於項目管理方面累積超過38年經驗。持有營造工藝高級證書。

**胡國良**，59歲，財務經理(廣州項目)，2008年5月加入長江集團，於會計方面累積超過39年經驗。持有中國法律文憑及中國外商投資企業財務總監及財務主管深造文憑。

#### 上海

**林煜**，47歲，高級項目經理，1998年6月加入長江集團，並為上海長潤江和房地產發展有限公司總經理。於項目管理方面累積超過22年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位、建築學碩士學位、工商管理碩士學位及策劃管理學深造文憑，並為註冊建築師、香港建築師學會會員及具備中華人民共和國一級註冊建築師資格。

**馬清芝**，57歲，高級項目經理，2007年8月加入長江集團，並為上海長大房地產有限公司、上海聯雅投資諮詢有限公司及上海和雅房地產開發有限公司之總經理。於項目管理方面累積超過29年經驗。持有建築及結構設計學理學士(榮譽)學位及建築文憑，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、皇家英國建築師學會會員及香港建築師學會會員。

**歐浩佳**，60歲，財務經理(上海項目)，1994年9月加入長江集團，並為本集團於上海各項目公司的財務總監。於會計方面累積超過28年經驗。為英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員、特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會計師。

**陳永輝**，49歲，租務經理(上海項目)，2012年7月加入長江集團，並為本集團於上海項目公司的首席租務經理。於物業租務方面累積超過23年經驗。持有土地管理理學士學位及國際房地產理學碩士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員。

#### 中國物業

**李智健**，53歲，業務發展經理(中國物業)，1998年8月加入長江集團，並為滙賢房託管理有限公司之執行董事及負責人員。於會計、酒店管理及物業發展方面累積超過31年經驗。持有社會科學學士(榮譽)學位，並為中國註冊會計師協會會員、香港會計師公會會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員。李先生現為中國人民政治協商會議(瀋陽市)委員。

**朱汝輝**，63歲，業務發展經理(中國物業)，1994年7月加入長江集團，並為成都長天有限公司之董事兼副總經理及成都天府麗都喜來登飯店之副總經理。於財務、會計、審計、酒店管理及業務發展方面累積超過37年經驗。持有經濟學文學士學位及工商管理商學士學位。

**張秀英**，54歲，業務發展經理(中國物業)，2000年8月加入長江集團，並為瀋陽麗都商務有限公司之董事兼副總經理及瀋陽麗都索菲特酒店之副總經理。於會計方面累積超過33年經驗。持有公司秘書及行政學高級證書，並為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

**伍學良**，60歲，項目經理(中國物業)，1998年6月加入長江集團，為重慶大都會東方廣場有限公司之物業管理總監，於酒店建築、機電及物業管理方面累積超過41年經驗。

#### 公司秘書處

**楊逸芝**，55歲，執行委員會委員、公司秘書處總經理兼公司秘書。楊小姐於1994年8月加入長江集團。楊小姐亦為長江基建集團有限公司之公司秘書及為長江基建集團有限公司集團董事總經理甘慶林先生之替任董事，並出任長江生命科技集團有限公司之公司秘書及置富資產管理有限公司之非執行董事。楊小姐為財務匯報局成員、香港證券及期貨事務監察委員會之證監會(香港交易所上市)委員會委員、香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會成員、廉政公署貪污問題諮詢委員會成員、香港上市公司商會常務委員會委員，以及香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員。楊小姐為香港特區高等法院律師及英格蘭及威爾斯高級法院律師，並為香港董事學會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。楊小姐持有財務學理學碩士學位、工商管理碩士學位及法律學士學位。

**張元生**，56歲，副首席經理，2015年1月加入長江集團，於法律事務方面累積超過27年經驗。持有法律學士(榮譽)學位、法律學碩士學位及工商管理碩士學位，並為英格蘭及威爾斯高級法院律師及香港特別行政區高等法院律師。

**謝建強**，46歲，助理首席經理，2010年10月加入長江集團，於法律事務方面累積超過23年經驗。持有法律學士(榮譽)學位、法律學深造證書及工商管理碩士學位，並為香港特別行政區高等法院律師。

**陳小燕**，45歲，高級經理，2012年8月加入長江集團，於公司秘書、會計、財務及審計方面累積超過20年經驗。持有會計學理學碩士學位及中國商業法律學深造文憑，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

**鄭淑芷**，44歲，高級經理，2004年9月加入長江集團，於公司秘書方面累積超過20年經驗。持有工商管理學士(榮譽)學位，並為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

## 集團要員資料(續)

**林靈湘**，46歲，經理，2001年2月加入長江集團，於公司秘書方面累積超過22年經驗。持有企業融資碩士學位，並為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

**陳灶梅**，47歲，經理，2003年11月加入長江集團，於公司秘書方面累積超過23年經驗，為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

**黃綺華**，47歲，撰稿經理，1997年3月加入長江集團，於金融、經濟及商貿範疇累積多年翻譯及撰作經驗。持有商業學榮譽文學士學位及文科碩士(中國發展研究)學位。

### 建築水準審核部

**徐英傑**，56歲，高級經理，1976年3月加入長江集團，於機電工程及樓宇品質管理方面累積超過35年經驗，持有設施管理理學碩士學位，並為國際物業設施管理協會之專業會員。

**鍾志堅**，45歲，保養經理，2002年4月加入長江集團，於樓宇品質管理方面累積超過22年經驗。持有建築測量學理學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位，並為註冊專業測量師、香港特別行政區認可人士(測量師名單)、香港特別行政區註冊檢驗人員(測量師名單)、英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會專業會員、香港仲裁司學會會員及自願樓宇評審計劃評審員(名冊1)。

### 營造管理部

**沈惠儀**，64歲，執行委員會委員兼營造管理部總經理，1989年9月加入長江集團，於項目管理方面累積超過34年經驗。持有社會學文學士學位及建築學士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

**麥國強**，54歲，高級行政經理，1994年1月加入長江集團，於建築工程管理方面累積超過33年經驗。持有建築管理深造文憑。

**黃賢理**，59歲，高級行政經理，1989年11月加入長江集團，於建築工程管理方面累積超過30年經驗。持有建築工藝及管理學高級文憑。

**鄭健志**，40歲，高級經理，2009年7月加入長江集團，於建築工程管理方面累積超過16年經驗。持有建築科技及管理學理學士(榮譽)學位及項目管理理學碩士學位，並為英國特許建造學會會員及香港工程師學會會員。

**羅志恆**，41歲，高級經理，2008年7月加入長江集團，於建築工程管理方面累積超過23年經驗。持有測量學文憑及項目管理理學碩士學位，並為英國特許建造學會會員。

**陳偉成**，43歲，經理，2007年9月加入長江集團，於建築工程管理方面累積超過18年經驗。持有屋宇設備工程學學士(榮譽)學位，並為特許工程師、註冊專業工程師、英國屋宇設備工程師學會會員及香港工程師學會會員。

**楊輝芳**，46歲，經理，2004年8月加入長江集團，於建築工程管理方面累積超過21年經驗。持有建築工藝及管理學理學士學位及建造工程理學碩士學位，並為英國特許建造學會會員及香港營造師學會會員。

### 企業事務部

**班唐慧慈**，55歲，企業事務總監，1999年3月加入長江集團，並為長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司之企業事務總監及滙賢房託管理有限公司之副行政總裁。彼亦為香港公益金董事。班女士持有工商管理學士學位。

**徐秀婉**，52歲，副首席經理(市場傳訊)，2005年8月加入長江集團，於廣告及市場傳訊方面累積超過27年經驗。持有新聞學文憑。

**張婉媚**，47歲，副首席經理(企業事務)，1999年3月加入長江集團，亦為長江基建集團有限公司之副首席經理(企業事務)，於公共關係及企業事務方面累積超過25年經驗。持有哲學文學士(榮譽)學位。

**禰嘉莉**，45歲，高級企業事務經理，2014年4月加入長江集團，於公共關係及企業事務方面累積超過23年經驗。持有文學士(榮譽)學位。

**黎敏儀**，48歲，高級市場傳訊經理，1995年4月加入長江集團，於廣告及市場傳訊方面累積超過24年經驗。持有工商管理學士(榮譽)學位。

**吳依華**，37歲，高級企業事務經理，2005年6月加入長江集團，於公共關係及企業事務方面累積超過14年經驗。持有人文學科文學士(榮譽)學位及傳理學文學碩士學位。

**嚴惠芬**，41歲，高級市場傳訊經理，2009年11月加入長江集團，於市場傳訊方面累積超過17年經驗。持有社會學理學士(榮譽)學位。

**張純燕**，39歲，市場傳訊經理，2010年1月加入長江集團，於市場傳訊方面累積超過15年經驗。持有社會科學學士(榮譽)學位。

**劉玉霞**，52歲，市場傳訊經理，1995年11月加入長江集團，於市場傳訊方面累積超過23年經驗。持有傳理學榮譽文憑及經濟學文學碩士學位。

**梁安琪**，34歲，企業事務經理，2011年8月加入長江集團，於法律、政治及企業事務方面累積超過7年經驗。持有法律學士學位及商業及行政學士學位，並為新西蘭高等法院大律師及律師。

## 企業業務發展部

**馬勵志**，48歲，執行委員會委員兼企業業務發展部總經理，1996年2月加入長江集團，並任置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司及泓富產業信託(於香港上市)管理人泓富資產管理有限公司之非執行董事。馬先生亦擔任和記電訊香港控股有限公司(於香港上市)非執行董事黎啟明先生之替任董事及飛機租賃公司Accipiter Holdings Limited及Vermillion Aviation Holdings Limited之董事(均為長江和記實業有限公司集團之成員)。馬先生於財經及金融業務、投資及投資組合管理、房地產開發及市場推廣，以及資訊技術相關投資及服務管理方面累積逾26年經驗。馬先生持有財務學商學士學位及環球企業管理文學碩士學位。現為香港明愛賓館及餐飲服務委員會委員，亦為加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle，其文學院以及其商學院(中國)諮詢委員會之委員。

**李光宏**，45歲，首席經理，2000年8月加入長江集團，並為e-Smart System Inc.、iMarkets Limited、Videofone Company Limited及北京網聯無限技術發展有限公司之董事及iMarkets Limited及iMarkets Structured Products Limited之公司代表。於銀行業務、投資及科技相關項目管理方面累積超過23年經驗。持有理學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位，並為特許財經分析師、CFA Institute會員及香港財經分析師學會會員。

**陳卓文**，44歲，高級經理，2000年7月加入長江集團，於財務、投資及業務發展方面累積超過21年經驗。持有會計學文學士(榮譽)學位及會計及財務學理學碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

**江馨平**，38歲，高級經理，2014年10月加入長江集團，於財務、投資及業務發展方面累積超過13年經驗。持有管理科學理學士學位及工商管理碩士學位。

**劉俊瑜**，36歲，高級經理，2000年8月加入長江集團，於業務發展方面累積超過15年經驗。持有理學士學位、商業學士學位及國際關係學碩士學位，並為英國特許管理會計師公會會員及全球特許管理會計師。

**劉遠新**，51歲，高級經理(項目管理)，2001年8月加入長江集團，於項目管理方面累積超過25年經驗。持有工程學士(榮譽)學位、理學碩士學位及專業項目管理文憑。

**陳俊傑**，44歲，經理(工程)，1995年8月加入長江集團，於網絡及系統工程方面累積超過20年經驗。持有電腦科學學士學位及電子商貿理學碩士學位。

**郭浩傑**，45歲，經理(工程)，2001年5月加入長江集團，於網絡及系統工程方面累積超過20年經驗。持有經濟學文學士學位。

**陸定中**，43歲，經理(項目策劃)，1998年2月加入長江集團，於銷售及市場推廣方面累積超過25年經驗。持有管理學士(榮譽)學位。

**胡苻迎**，39歲，經理(財務及行政)，2008年4月加入長江集團，於會計及審計方面累積超過16年經驗。持有會計學工商管理學士(榮譽)學位及公司管治碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

**葉麗安**，37歲，經理(財務及行政)，2008年5月加入長江集團，於會計方面累積超過15年經驗。持有會計學文學士(榮譽)學位及專業會計碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員。

## 推廣創作部

**梁婉君**，47歲，副首席經理，1995年7月加入長江集團，於設計、宣傳、市場調查及物業銷售方面累積超過22年經驗。持有市場及財務學商學士學位。

## 集團要員資料(續)

### 發展部

**陳浩基**，43歲，高級策劃經理，2003年6月加入長江集團，於項目管理方面累積超過17年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位及建築學碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

**陳漢成**，54歲，高級策劃經理，1995年12月加入長江集團，於建築及項目管理方面累積超過29年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位及建築學士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

**陳國強**，48歲，高級策劃經理，1997年5月加入長江集團，於項目管理方面累積超過22年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位、建築學碩士學位及數碼科技管理學工商管理碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、香港建築師學會會員及特許仲裁司學會會員。

**朱德光**，55歲，高級策劃經理，1998年6月加入長江集團，於建築及項目管理方面累積超過31年經驗。持有建築學士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、澳洲建築師協會會員及香港建築師學會會員。

**梁仲平**，48歲，高級策劃經理，2003年11月加入長江集團，並為Property Enterprises Development (Singapore) Pte Limited之董事。於項目管理方面累積超過20年經驗。持有建築學理學士(榮譽)學位及建築學碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

**盧建業**，52歲，高級策劃經理，1999年1月加入長江集團，於項目管理方面累積超過26年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位及建築學士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、皇家英國建築師學會會員、香港建築師學會會員及特許仲裁司學會副會員。

**潘泳昭**，52歲，高級策劃經理(結構)，1999年9月加入長江集團，於項目管理/結構工程方面累積超過28年經驗。持有土木工程學士(榮譽)學位，並為特許工程師、註冊專業工程師、註冊結構工程師、香港工程師學會會員及結構工程師學會會員。

**林培愉**，43歲，策劃經理，2004年11月加入長江集團，於項目管理方面累積超過17年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位及建築學碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

**鄧沛昕**，40歲，策劃經理，2002年8月加入長江集團，於項目管理方面累積超過17年經驗。持有建築學文學士學位、建築學士(榮譽)學位及建築策劃管理學研究文憑，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、香港建築師學會會員及香港綠色建築議會綠建專才。

**王安民**，40歲，策劃經理，2006年8月加入長江集團，於項目管理方面累積超過16年經驗。持有建築學文學士(榮譽)學位及建築學碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)、香港建築師學會會員及皇家英國建築師學會會員。

### 機電工程部

**羅建興**，54歲，高級經理，2003年4月加入長江集團，於機電工程方面累積超過29年經驗。持有建築策劃管理學理學碩士學位，並為特許工程師、註冊專業工程師、英國屋宇設備工程師學會資深會員、英國工程技術學會資深會員及香港工程師學會資深會員。

**張秀卿**，51歲，經理，1999年10月加入長江集團，於機電工程方面累積超過28年經驗。持有屋宇設備工程學高級文憑，並為特許工程師、英國屋宇設備工程師學會會員及香港工程師學會會員。

**劉文彬**，48歲，經理，2003年7月加入長江集團，於機電工程方面累積超過24年經驗。持有屋宇設備工程學學士(榮譽)學位及環境管理學理學碩士學位，並為特許工程師、註冊專業工程師、英國屋宇設備工程師學會會員及香港工程師學會會員。

### 人力資源部

**葉劍榮**，52歲，高級經理，2003年11月加入長江集團，於人力資源及行政管理方面累積超過26年經驗。持有工商管理學士學位及公司行政深造文憑。

**曾志倫**，47歲，高級經理，2002年4月加入長江集團，於人力資源管理方面累積超過23年經驗。持有酒店管理學文學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位，並為香港人力資源管理學會專業會員。

**李穎文**，46歲，高級經理，2005年9月加入長江集團，於人力資源管理方面累積超過21年經驗。持有公共及社會行政文學士(榮譽)學位、工商管理碩士學位、人力資源管理學文憑及內地人事管理學證書。

### 資訊科技部

**林文輝**，48歲，高級經理，2000年8月加入長江集團，於資訊科技及電訊方面累積超過24年經驗。持有電子學理學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位。

**劉友強**，50歲，經理(網絡及技術支援)，2005年7月加入長江集團，於資訊科技管理及網絡及技術支援方面累積超過24年經驗。持有數學科理學士(榮譽)學位及電腦及資訊科技理學士(榮譽)學位，並為香港電腦學會會員。

**翁永雄**，45歲，系統經理，1994年11月加入長江集團，於資訊科技管理方面累積超過21年經驗。持有電腦科學理學士(榮譽)學位及財務學碩士學位，並為香港電腦學會會員、國際電腦稽核協會國際公認電腦稽核師及美國項目管理協會項目管理專業人員。

### 內部審計部

**李金源**，60歲，高級經理，1987年11月加入長江集團，於審計方面累積超過38年經驗。持有工商管理學理學士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會計師。

**謝俊偉**，49歲，高級經理，2009年1月加入長江集團，並為滙賢房託管理有限公司之內部核數經理。於審計方面累積超過24年經驗。持有工商管理碩士學位、資訊系統管理學理學碩士學位、投資管理學理學碩士學位、普通法法學碩士學位及法律博士學位，並為特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員及香港會計師公會會計師。

**周偉強**，61歲，經理，1994年11月加入長江集團，於審計方面累積超過36年經驗。持有工商管理學士學位及工商管理碩士學位。

**朱啟華**，53歲，經理，1995年8月加入長江集團，於審計方面累積超過27年經驗。持有會計學專業文憑及電子商貿商業碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員及香港會計師公會資深會計師。

**韓子盛**，62歲，經理，1994年3月加入長江集團，於審計方面累積超過37年經驗。持有商業學學士學位，並為澳洲會計師公會註冊會計師及香港會計師公會資深會計師。

### 租務部

**黃思行**，52歲，副首席經理(租務)，1990年6月加入長江集團，並為長江實業地產投資有限公司及進達車場管理有限公司之董事。於物業租務方面累積超過29年經驗。持有歷史學文學士(榮譽)學位及設施管理學理學碩士學位。

**李寶珠**，55歲，助理首席經理(租務)，2003年10月加入長江集團，於物業租務方面累積超過34年經驗。持有商業學文憑。

**黃苓斐**，53歲，助理首席經理(租務)，2002年9月加入長江集團，於物業租務方面累積超過27年經驗。

**馮錦新**，55歲，高級租務經理，2007年6月加入長江集團，於物業租務方面累積超過29年經驗。持有文學士學位及房屋管理學碩士學位，並為註冊專業房屋經理、英國特許市務學會會員、英國特許房屋經理學會特許會員、香港房屋經理學會會員及香港地產行政師學會普通會員。

**陳鎮國**，43歲，租務經理，2007年3月加入長江集團，於物業租務方面累積超過20年經驗。持有財務學工商管理學士(榮譽)學位及測量學研究文憑(房地產發展)，並為香港地產行政師學會附屬會員及香港地產學會高級專業會員。

**莊鈞貽**，40歲，租務經理，2006年1月加入長江集團，於物業租務方面累積超過17年經驗。持有數學科理學士(榮譽)學位、房地產理學碩士學位、商業數據分析文學碩士學位及中國商業理學碩士學位，並為英國皇家特許測量師學會專業會員及具備中華人民共和國房地產經紀人執業資格。

**鄧志勇**，45歲，租務經理，2008年4月加入長江集團，於物業租務方面累積超過19年經驗。持有地產商務學學士學位及工商管理碩士學位，並為澳洲地產學會會員及香港測量師學會專業會員。

## 集團要員資料(續)

**劉海強**，50歲，租務經理，2015年9月加入本集團，於物業租務方面累積超過25年經驗。持有商業學榮譽文學士學位、房屋管理學碩士學位及工商管理碩士學位。

**梁浩珊**，47歲，租務經理，1996年3月加入長江集團，於物業租務方面累積超過27年經驗。持有產業管理學理學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位。

**吳國良**，54歲，經理(進達車場)，2007年10月加入長江集團，於車場管理方面累積超過22年經驗。持有工程學理學士(榮譽)學位及工商管理學深造文憑。

### 法律部

**葉建明**，63歲，執行委員會委員兼法律部總經理，1985年7月加入長江集團，於法律事務方面累積超過32年經驗。持有經濟學文憑。

**王鳳琼**，56歲，助理首席經理，1998年6月加入長江集團，於法律事務方面累積超過31年經驗。持有法律學士(榮譽)學位及法律學深造證書，並為香港特別行政區高等法院律師。

**張錦香**，47歲，高級法律經理，2002年12月加入長江集團，於法律事務方面累積超過24年經驗。持有法律學士(榮譽)學位及法律學深造證書，並為香港特別行政區高等法院律師。

### 物業投資及估價部

**趙少琴**，49歲，助理首席經理，1997年2月加入長江集團，於房地產發展及投資、產業管理及估價方面累積超過26年經驗。持有產業管理理學士(榮譽)學位及工商管理碩士學位，並為註冊專業測量師及香港測量師學會專業會員。

**陳文偉**，53歲，助理首席經理，1994年1月加入長江集團，於房地產發展及投資、產業管理及估價方面累積超過26年經驗。持有電力工程學理學士(榮譽)學位、工商管理碩士學位及土地管理學理學碩士學位，並為註冊專業測量師及香港測量師學會專業會員。

**何廣毅**，52歲，高級經理，2005年7月加入長江集團，於房地產發展及投資、產業管理及估價方面累積超過25年經驗。持有產業管理理學士(榮譽)學位及國際房地產理學碩士學位，並為註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會專業會員。

**梁漢文**，44歲，高級經理，1996年5月加入長江集團，於房地產發展及投資、產業管理及估價方面累積超過21年經驗。持有社會科學學士(榮譽)學位，並為註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會專業會員。

**馮誠德**，42歲，經理，2008年1月加入長江集團，於房地產發展及投資、產業管理及估價方面累積超過20年經驗。持有測量學理學士(榮譽)學位，並為註冊專業測量師及香港測量師學會專業會員。

### 營業部

**劉啟文**，57歲，副首席經理(營業)，1981年6月加入長江集團，並為長江實業地產投資有限公司、Goodwell-Fortune Property Services Limited及Goodwell-Prosperity Property Services Limited之董事。於物業銷售方面累積超過37年經驗。

**郭子威**，50歲，副首席經理(營業)，1989年5月加入長江集團，並為長江實業地產投資有限公司之董事。於物業銷售方面累積超過27年經驗。持有工商管理市場學理學士學位。

**黃思聰**，54歲，副首席經理(營業)，1994年1月加入長江集團，並為長江實業地產投資有限公司及Property Enterprises Development (Singapore) Pte Limited之董事。於物業銷售方面累積超過20年經驗。持有工商管理碩士學位。

**封海倫**，45歲，高級營業經理，2001年3月加入長江集團，於物業銷售方面累積超過22年經驗。持有酒店及膳食管理學高級文憑。

**何家欣**，38歲，高級營業經理，2007年4月加入長江集團，於物業銷售方面累積超過16年經驗。持有測量學理學士(榮譽)學位及市場學理學碩士學位，並為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會專業會員。

**吳翠霞**，52歲，高級經理(營業行政)，1990年12月加入長江集團，於營業行政管理方面累積超過29年經驗。持有歷史學文學士學位。

**戴美玲**，57歲，高級經理(顧客服務)，1985年8月加入長江集團，於顧客服務方面累積超過30年經驗。

**曹皎明**，47歲，營業經理，1995年5月加入長江集團，於物業銷售方面累積超過21年經驗。持有工商管理理學士學位。

**倪德森**，44歲，營業經理，1995年9月加入長江集團，於物業銷售方面累積超過20年經驗。持有社會科學學士(榮譽)學位。

**楊桂玲**，45歲，營業經理，2013年2月加入長江集團，於物業銷售方面累積超過15年經驗。持有文學士(榮譽)學位、市場學理學碩士(榮譽)學位及房地產理學碩士學位。

#### 營業部 – 物業管理

**湯淑芬**，49歲，助理首席經理(物業管理)，2012年4月加入長江集團，並為Goodwell-Fortune Property Services Limited及Goodwell-Prosperity Property Services Limited之董事。於物業管理方面累積超過30年經驗。持有房屋管理專業文憑、文化遺產管理深造文憑及設施管理學理學碩士學位，並為香港地產行政師學會普通會員、國際物業設施管理協會專業會員、英國特許房屋經理學會特許會員及香港房屋經理學會會員。

**謝加利**，54歲，高級經理(物業管理)，2014年9月加入長江集團，於物業管理方面累積超過26年經驗。持有土木工程理學士學位及房屋學文學士(榮譽)學位，並為註冊專業房屋經理、英國特許房屋經理學會特許會員、香港房屋經理學會會員、香港地產行政師學會普通會員及屋宇設備運行及維修行政人員學會會員。

**黃和木**，56歲，經理(物業管理)，1987年5月加入長江集團，並為進達車場管理有限公司、Goodwell-Fortune Property Services Limited及Goodwell-Prosperity Property Services Limited之董事。於物業管理方面累積超過33年經驗。持有商業學文學士(榮譽)學位及測量學研究文憑(房地產發展)。

#### 和記地產集團有限公司

**徐建東**，56歲，和記地產集團有限公司之副董事總經理，1990年6月加入長江集團，於香港、中國及英國的物業銷售及租務方面累積超過30年經驗。為註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會專業會員。

**譚理明**，62歲，和記地產集團有限公司之財務董事，1982年5月加入長江集團，於香港、中國及海外的會計、審計及財務方面累積超過40年經驗。為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會計師、香港稅務學會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員。

**徐靖生**，55歲，和記地產集團有限公司之董事(項目)，1990年4月加入長江集團，於香港、中國及英國的項目管理及建築設計方面累積超過30年經驗。持有建築學文學士學位及建築學學士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

**梁保光**，57歲，和記地產集團有限公司之董事(項目)，2001年10月加入長江集團，於香港及中國的項目管理及建築設計方面累積超過30年經驗。持有建築學理學士學位及建築學碩士學位，並為註冊建築師、香港特別行政區認可人士(建築師名單)及香港建築師學會會員。

**譚健旭**，45歲，和記地產集團有限公司之董事(市場)，2000年8月加入長江集團，於中國的物業銷售方面累積超過23年經驗。持有測量學理學士學位。

**陳靜文**，55歲，和記地產集團有限公司之董事(成本控制)，1994年12月加入長江集團，於香港、中國及英國的建築合同管理及工料測量方面累積超過30年經驗。持有建築策劃管理學碩士學位，並為註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會資深專業會員。

**舒義龍**，63歲，和記地產集團有限公司之副董事(項目)，2007年9月加入長江集團，於香港、中國及加拿大的項目管理及建築設計方面累積超過30年經驗。持有環境學學士學位及建築學碩士學位，並為Royal Architectural Institute of Canada會員及Ontario Association of Architects, Canada持牌會員。

#### 海逸酒店管理有限公司

**高寶珍**，67歲，海逸酒店管理有限公司之財務董事，1991年1月加入長江集團，並為長江實業地產有限公司之執行委員會委員及海逸酒店管理有限公司及赫斯基能源公司之董事。於會計、審計、稅務及財務方面累積超過35年經驗。畢業於London School of Accountancy，並為英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員、加拿大特許專業會計師協會會員及英國特許稅務學會會員。

## 董事會報告

董事會同仁謹將本集團董事會報告及刊於第118至153頁內截至二零一五年十二月三十一日止年度已審核之綜合財務報表送呈各股東省覽。

### 主要業務

本集團具備多元化實力，主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理。

### 業務審視

有關本集團業務之中肯審視，揭示本集團業務未來潛在發展之論述，以及運用財務關鍵表現指標為本集團表現進行之分析，分別載於本年報第10至15頁的主席及董事總經理業務報告及第16至27頁的管理層討論及分析。本集團面對之主要風險及不明朗因素載述於第162至166頁之風險因素。本集團之環保政策及表現，以及與本集團持份者的重要關係，則於第84至97頁的環境、社會與管治報告中闡述。上述討論構成董事會報告一部分。

有關本集團於香港之地產業務，《一手住宅物業銷售條例》旨在規管未落成及已落成一手住宅物業之銷售，以及詳列(其中包括)有關售樓說明書、價單、示範單位、參觀已落成發展項目的物業、披露成交資料、銷售安排、一手住宅物業臨時買賣合約及買賣合約須載有之強制性條文、廣告及宣傳材料之規定。本集團致力及高度重視遵守上述條例，並就此採取一切所需步驟、合理預防措施及進行所有盡職審查，包括制定內部監控程序、安排員工出席內部及外間舉辦的講座及研討會以加強員工對該條例具體規定的認識、發出內部備忘錄以提供該條例規定之最新消息，並尋求外間專業意見以確保(其中包括)向公眾提供準確資訊，從而提高一手住宅物業銷售之透明度及對消費者的保障。

有關本集團於內地之地產業務，除二零一五年五月八日刊發之上市文件所披露之合規事宜(已採取措施密切跟進)外，本集團已遵守所有適用法律及規例，包括《城市房地產管理法》、《物權法》、《城鄉規劃法》及《人民防空法》等。本集團將於有需要時尋求外間專業顧問之法律及/或技術意見，確保遵守有關法律及規例。

有關本集團在本港之酒店、餐廳及餐飲業務，本集團確保遵守《旅管業條例》、《公眾衛生及市政條例》、《食物業規例》及《應課稅品（酒類）規例》。本集團已按規定所需就其營運持有相關監管機構發出之旅館牌照、酒店電視（發送）牌照、食肆牌照、酒牌及水污染管制牌照。

於二零一五年十二月十四日生效之《競爭條例》將為香港營商環境帶來重大影響。本集團致力遵守《競爭條例》，並與外間專業人士合力制定內部指引及教育員工，確保本集團及其員工將不時採納符合相關法例的經營常規。

## 業績及股息

本集團截至二零一五年十二月三十一日止全年度之業績詳列於第 118 頁之綜合收益表。

董事會現建議開派末期股息每股港幣 1 元 5 分。上述股息連同二零一五年十月六日已派發之中期股息每股港幣 3 角 5 分，全年度合共派息每股港幣 1 元 4 角。

## 集團財政概要

本集團過去五年之業績、資產及負債撮列於第 2 頁。

## 董事

本公司董事會成員芳名列於第 167 頁。董事個人資料列於第 28 至 30 頁。

遵照本公司經修訂及重列之組織章程細則，本公司董事（包括獨立非執行董事）須於每年股東週年大會上輪流告退。葉德銓先生（於二零一五年一月五日獲委任為董事）將輪流告退，但如於應屆股東週年大會再度被選，願繼續連任。

遵照本公司經修訂及重列之組織章程細則，任何由本公司董事會（「董事會」）委任以增添董事會成員之董事，其任期僅至本公司下一屆股東週年大會為止，並合資格於會上膺選連任。因此，李嘉誠先生、甘慶林先生、鍾慎強先生、趙國雄先生、周偉淦先生、鮑綺雲小姐、吳佳慶小姐、張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、馬世民先生及葉元章先生（均於二零一五年二月二十六日獲董事會委任為董事）之任期僅至應屆股東週年大會為止，但如再度被選，願繼續連任。

## 董事會報告(續)

各獨立非執行董事已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

### 購買股份或債權證之安排

年度內任何期間，本公司或其附屬公司均無參與任何安排，致令任何本公司董事因取得本公司或任何其他公司之股份或債權證而取得利益。

### 董事於交易、安排或合約中之權益

除於「持續關連交易」一節另有披露者外，年度內任何期間，本公司或其附屬公司均無訂立或存在任何本公司董事或與其有關連之實體擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

### 董事之服務合約

本公司董事與本公司概無簽訂不可於一年內在不予賠償(法定賠償除外)情況下終止之服務合約。

### 獲准許的彌償條文

本公司之經修訂及重列之組織章程細則訂明，本公司每名董事就其作為本公司董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。董事責任保險已備妥，以保障本公司董事免受向其索償所產生之潛在費用及債務影響。

## 披露權益資料

### 董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 於股份之好倉

#### (a) 本公司

董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李嘉誠	受控制公司之權益及 全權信託之成立人	-	-	133,150,256 (附註1)	1,028,753,254 (附註2)	1,161,903,510	30.10%
李澤鉅	實益擁有人、子女或 配偶權益、受控制公司 之權益及信託受益人	220,000	405,200	3,572,350 (附註3)	1,028,753,254 (附註2)	1,032,950,804	26.76%
甘慶林	實益擁有人及子女或配偶權益	51,040	57,360	-	-	108,400	0.0028%
周年茂	實益擁有人	66	-	-	-	66	≈ 0%
洪小蓮	實益擁有人	43,256	-	-	-	43,256	0.0011%
葉元章	子女或配偶權益	-	91,920	-	-	91,920	0.0024%

## 董事會報告(續)

## (b) 相聯法團

公司名稱	董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
Precise Result Global Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	15 (附註4)	15	15%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	15 (附註4)	15	15%
Jabrin Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	2,000 (附註4)	2,000	20%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	2,000 (附註4)	2,000	20%
Mightycity Company Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	168,375 (附註4)	168,375	1.53%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	168,375 (附註4)	168,375	1.53%

附註：

(1) 該 133,150,256 股本公司股份包括：

- (a) 131,850,256 股由李嘉誠先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
- (b) 1,300,000 股由李嘉誠基金會有限公司(「李嘉誠基金會」)持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李嘉誠先生可能被視為可於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。

(2) 上述兩處所提及之 1,028,753,254 股本公司股份，實指同一股份權益，其中包括：

- (a) 936,462,744 股由 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited(「TUT1」)以 The Li Ka-Shing Unity Trust(「UT1」)信託人身份及若干同為 TUT1 以 UT1 信託人身份擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之公司(「TUT1 相關公司」)持有。李嘉誠先生為 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust(「DT1」)及另一全權信託(「DT2」)之財產授予人。Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited(「TDT1」，為 DT1 之信託人)及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited(「TDT2」，為 DT2 之信託人)各自持有 UT1 的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1 及 DT2 之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT1、TDT1 及 TDT2 之全部已發行股本由 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited(「Unity Holdco」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有 Unity Holdco 三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT1 擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向 Unity Holdco 或上文所述之 Unity Holdco 股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為 DT1 及 DT2 之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為 DT1 及 DT2 之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由 TUT1 以 UT1 信託人身份及 TUT1 相關公司持有之該等本公司股份申報權益。

## 董事會報告(續)

- (b) 7,863,264股由Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited(「TUT3」)以The Li Ka-Shing Castle Trust(「UT3」)信託人身份持有。李嘉誠先生為兩個全權信託(「DT3」及「DT4」)之財產授予人。Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited(「TDT3」，為DT3之信託人)及Li Ka-Shing Castle Trustcorp Limited(「TDT4」，為DT4之信託人)各自持有若干UT3的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT3及DT4之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT3、TDT3及TDT4之全部已發行股本由Li Ka-Shing Castle Holdings Limited(「Castle Holdco」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Castle Holdco三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT3擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向Castle Holdco或上文所述之Castle Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為DT3及DT4之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為DT3及DT4之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由TUT3以UT3信託人身份持有之該等本公司股份申報權益。

- (c) 84,427,246股股份由TDT3以DT3信託人身份控制的公司持有。
- (3) 該3,572,350股本公司股份包括：
- (a) 2,272,350股由李澤鉅先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
- (b) 1,300,000股由李嘉誠基金會持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李澤鉅先生可能被視為可於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。
- (4) 該等公司為本公司之附屬公司，其股份由TUT1以UT1信託人身份持有。根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生身為本公司董事，因被視為持有上文附註(2)(a)所述之TUT1以UT1信託人身份之權益，均被視為須就該等股份申報權益。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 股東權益及淡倉

就本公司董事或最高行政人員所知，於二零一五年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉之本公司股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

### 1. 主要股東於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	普通股股數	佔股權之概約百分比
身為The Li Ka-Shing Unity Trust信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	信託人	936,462,744 (附註1)	24.26%
身為The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust 信託人之Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	信託人及信託受益人	936,462,744 (附註1)	24.26%
身為另一全權信託的信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	信託人及信託受益人	936,462,744 (附註1)	24.26%

### 2. (a) 其他人士於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份/相關 股份股數	總數	佔股權之 概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	(i) 實益擁有人 (ii) 投資經理 (iii) 信託人 (iv) 託管公司/核准 借出代理人	9,041,937 ) 47,665,621 ) 27,364 ) 220,400,266 )	277,135,188 (附註2)	7.18%
JPMorgan Chase Bank, N.A.	(i) 投資經理 (ii) 信託人 (iii) 託管公司/核准 借出代理人	2,998,249 ) 27,364 ) 198,383,039 )	201,408,652 (附註3)	5.22%

### (b) 其他人士於本公司股份及相關股份之淡倉

股東名稱	身份	股份/相關 股份股數	總數	佔股權之 概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	4,114,000	4,114,000 (附註4)	0.10%

## 董事會報告(續)

## (c) 其他人士於本公司股份及相關股份之可供借出股數

股東名稱	身份	股份 / 相關 股份股數	總數	佔股權之 概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	託管公司/核准借出代理人	220,400,266	220,400,266	5.71%
JPMorgan Chase Bank, N.A.	託管公司/核准借出代理人	198,383,039	198,383,039 (附註5)	5.14%

附註：

- 上述三處所提及之936,462,744股本公司股份，實指同一股份權益。於該等936,462,744股本公司股份中，913,378,704股本公司股份由TUT1以UT1信託人身份所持有，及23,084,040股本公司股份由TUT1以UT1信託人身份所控制的公司持有。根據證券及期貨條例，TUT1以UT1信託人身份、TDT1以DT1信託人身份及TDT2以另一全權信託的信託人身份，各被視為須就上文「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節之附註(2)所述之該等本公司股份申報權益。
- 該好倉包括566,500股持有衍生權益之本公司相關股份，其中19,500股相關股份衍生自上市及以現金結算之衍生工具，而390,500股相關股份衍生自非上市及以實物結算之衍生權益，另外156,500股相關股份衍生自非上市及以現金結算之衍生工具。
- 由於JPMorgan Chase Bank, N.A.乃JPMorgan Chase & Co.的全資附屬公司，該好倉已包括在上文描述之JPMorgan Chase & Co.的好倉內。
- 該淡倉包括4,114,000股持有上市及以現金結算之衍生權益之本公司相關股份。
- 由於JPMorgan Chase Bank, N.A.乃JPMorgan Chase & Co.的全資附屬公司，該可供借出的股份已包括在上文描述之JPMorgan Chase & Co.的可供借出的股份內。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 持續關連交易

儘管長江和記實業有限公司(「長和」，連同其附屬公司則統稱「長和集團」)根據上市規則不屬於本公司關連人士，惟於本公司股本中之普通股股份以介紹方式於二零一五年六月三日(「上市日」)完成上市(「上市」)後，長和及本公司各自被聯交所視為對方的關連人士。因此，本集團成員公司與長和集團成員公司於上市後訂立之交易將構成上市規則項下本公司的關連交易。

於上市日至二零一五年十二月三十一日，本公司之下列交易構成上市規則項下之持續關連交易(「持續關連交易」)：

### (a) 本集團租賃物業予長和集團及許可其使用物業

於二零一五年五月五日，本公司與長和簽訂一項載列規管本集團與長和集團之間於上市日至二零一七年十二月三十一日(「協議期」)將予訂立之租賃交易(「租賃交易」)框架條款之協議(「主租賃協議」)。根據主租賃協議，於協議期內，當長和集團成員公司於協議期內不時提出合理要求時，本公司同意將或促使其附屬公司將多項由本集團擁有之物業(包括辦公室空間、停車場及樓宇範圍，惟不包括酒店物業)租賃予長和集團成員公司或許可其使用該等物業，其租金或許可費將按個別情況及以公平基準磋商，並將按正常商業條款訂立。

租賃交易之總租金及許可費用須受年度上限所規限，截至二零一五年十二月三十一日止期間、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年度上限分別為港幣6億8,300萬元、港幣7億6,300萬元及港幣8億5,600萬元。於截至二零一五年十二月三十一日止期間內，長和集團就租賃交易向本集團已付/應付港幣3億7,000萬元。

**董事會報告(續)****(b) 本集團向長和集團購買貨品及服務供本集團物業發展項目使用**

於二零一五年五月五日，本公司與長和簽訂一項載列規管本集團向長和集團於協議期內將予訂立購買貨品及服務供本集團物業發展項目使用(「項目相關物資交易」)框架條款之協議(「主購買協議」)。根據主購買協議，於協議期內，當本集團成員公司不時作出合理要求時，長和同意向本集團成員公司提供或促使其附屬公司提供項目相關物資交易，其費用或收費將按個別情況及以公平基準磋商，並將按正常商業條款訂立。

項目相關物資交易之總費用及收費須受年度上限所規限，截至二零一五年十二月三十一日止期間、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年度上限分別為港幣8,600萬元、港幣1億6,000萬元及港幣1億6,000萬元。於截至二零一五年十二月三十一日止期間，本集團就項目相關物資交易向長和集團已付/應付港幣2,300萬元。

**(c) 長和集團向本集團提供互聯網及電訊產品及服務**

於二零一五年五月五日，本公司與長和簽訂一項載列規管長和集團向本集團於協議期內將予訂立提供互聯網及電訊產品及服務(「互聯網及電訊物資交易」)框架條款之協議(「主互聯網及電訊物資協議」)。根據主互聯網及電訊物資協議，於協議期內，當本集團成員公司不時作出合理要求時，長和同意向本集團成員公司提供或促使其附屬公司提供互聯網及電訊物資交易，其費用或收費將按個別情況及以公平基準磋商，並將按正常商業條款訂立。

互聯網及電訊物資交易之總費用及收費須受年度上限所規限，截至二零一五年十二月三十一日止期間、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年度上限分別為港幣7,600萬元、港幣9,100萬元及港幣9,700萬元。於截至二零一五年十二月三十一日止期間，本集團就互聯網及電訊物資交易向長和集團已付/應付港幣2,900萬元。

聯交所已向本公司授予豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關持續關連交易之公告規定，惟各類持續關連交易之年度總交易金額不可超過以上所述之相關年度上限金額。

獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易，並已確認於二零一五年度，該等持續關連交易乃(i)於本集團之日常業務中訂立；(ii)按一般或更佳商業條款進行；及(iii)根據該等協議條款進行，而交易條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司已聘用本公司之核數師根據香港會計師公會發出之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外的核證工作」(經修訂)(「Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information」)，並參考《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」(「Auditor's Letter on Continuing Connected Transactions under the Hong Kong Listing Rules」)，就本集團之持續關連交易作出匯報。核數師已向董事會提交匯報，確認於二零一五年度並無任何事情使其認為該等持續關連交易(i)並未獲本公司董事會批准；(ii)涉及由本集團提供貨品或服務之交易在各重大方面並無按照本集團的定價政策進行；(iii)於各重大方面並無根據規管該等交易之有關協議訂立；以及(iv)超過由本公司設定的年度上限。

## 主要客戶及供應商

年度內，本集團之前五大供應商共佔本集團採購39%，其中最大供應商佔本集團採購19%，而本集團之前五大客戶共佔本集團銷售貨品或提供服務的收入不足30%。

本公司各董事、其緊密聯繫人或任何股東(董事會獲知擁有本公司已發行股份數目5%以上)概無佔有本集團前五大供應商任何權益。

## 董事會報告(續)

## 董事於競爭業務之權益

年度內，董事須根據上市規則規定披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(「競爭業務」)之權益如下：

## 1. 本集團之主要業務

- (1) 物業發展與投資
- (2) 酒店及服務套房業務
- (3) 物業及項目管理
- (4) 房地產投資信託之權益

## 2. 競爭業務之權益

董事	公司名稱	有關權益	競爭業務(附註)
甘慶林	滙賢房託管理有限公司	主席	(1)、(2)、(3)及(4)
葉德銓	ARA Asset Management Limited	非執行董事	(3)及(4)
	置富資產管理有限公司	非執行董事*	(3)及(4)
	滙賢房託管理有限公司	非執行董事	(1)、(2)、(3)及(4)
	中國航空工業國際控股(香港)有限公司	非執行董事**	(1)
趙國雄	ARA Asset Management Limited	主席	(3)及(4)
	置富資產管理有限公司	主席	(3)及(4)
	ARA Asia Dragon Limited	董事	(1)及(3)
	泓富資產管理有限公司	主席	(3)及(4)
周偉淦	中國航空工業國際控股(香港)有限公司	非執行董事**	(1)

附註：該等業務可能經由附屬公司、聯營公司或以其他投資形式進行。

\* 自二零一五年六月一日起，葉德銓先生辭任置富資產管理有限公司之非執行董事。

\*\* 自二零一五年六月二十三日起，葉德銓先生辭任中國航空工業國際控股(香港)有限公司之非執行董事及周偉淦先生獲委任為中國航空工業國際控股(香港)有限公司之非執行董事。

除上述所披露者外，本公司各董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務(本集團業務以外)擁有權益。

## 股本

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司只有一個類別之股份（「股份」），並已發行及註銷如下股份：

- (i) 於本公司註冊成立時，1股無繳足之股份發行予本公司組織章程大綱之認購人，該股股份及後以作價港幣 1.00 元轉讓予長和（已全數繳足）；
- (ii) 1股以溢價入賬列作繳足之股份以資本化發行形式發行予長和，以償付本公司向長和發出的承兌票據之本金，該承兌票據乃償付因應於重組協議下，長和集團及和黃集團旗下的若干房地產業務權益獲重組成本集團的一部分（「房地產業務合併」）的代價總額；
- (iii) 根據透過上市及實物分派將房地產業務合併分拆而向長和股份持有人（不合資格參與實物分派之長和股份持有人除外）發行之 3,859,678,500 股按面值入賬列作繳足之股份；及
- (iv) 於上市前由長和無代價交回本公司以作註銷之 2 股股份（詳述於上文 (i) 及 (ii) 段）。

本公司自二零一五年一月二日（註冊成立日期）起至二零一五年十二月三十一日止期間之股本變動詳載於綜合財務報表附註 20 內。

## 股本優先購買權

本公司之經修訂及重列之組織章程細則或開曼群島法例概無優先購買權之條文，以規定本公司按比例向現有股東發售新股。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 股票掛鈎協議

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司概無訂立任何股票掛鈎協議；而於二零一五年十二月三十一日亦不存在任何由本公司訂立之股票掛鈎協議。

## 董事會報告(續)

### 管理合約

年度內，本公司概無訂立或存在任何與本集團全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

### 公眾持股量

根據本年報日期本公司所得悉及董事亦知悉之公開資料，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

### 慈善捐款

本集團於年度內支持不少社會公益活動。集團合共捐款約港幣2,500萬元予不同慈善機構。

### 審核委員會

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報，已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。有關審核委員會職權範圍及組成之資料詳列於第70至72頁之企業管治報告內守則條文第C.3項。

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行於二零一五年二月二十六日獲委任為本公司首任核數師。

本年度綜合財務報表經由核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。該核數師現依章於二零一六年度股東週年大會上告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席

**李嘉誠**

香港，二零一六年三月十七日

## 企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)及管理層均致力維持良好的企業管治常規及程序，並深信良好的企業管治能為有效的管理、健全的公司文化、成功的業務發展及股東價值的提升確立框架。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

除下文所披露外，於二零一五年六月三日(本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市之日期)至二零一五年十二月三十一日期間內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則，並已遵守所有守則條文及(如適用)建議最佳常規。就企業管治守則第 A.5.1 至 A.5.4 條守則條文而言，本公司並未設立提名委員會。由於董事會負責不時審閱董事會之架構、人數及組成，並委任新董事，以確保董事會由具備配合本公司業務所需才識及經驗之人士組成，加上董事會全體共同負責審訂董事(尤其是董事會主席及董事總經理)之繼任計劃，因此本公司認為目前不需設立提名委員會。

本公司之主要企業管治原則及企業管治常規概述如下：

### I. 守則條文

參考守則	守則條文	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規																																		
<b>A.</b>	<b>董事</b>																																				
<b>A.1</b>	<b>董事會</b>																																				
	<b>企業管治原則</b> 董事會應負有領導及監控本公司的責任，並集體負責統管及監督本公司事務。  董事會應定期檢討董事向本公司履行職責所需付出的貢獻，以及有關董事是否付出足夠時間履行職責。																																				
A.1.1	董事會定期會議應每年至少召開四次，大部分董事親身出席，或透過電子通訊方法積極參與。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>由二零一五年六月三日起，董事會定期開會，於二零一五年八月及十一月召開會議。</li> <li>董事於二零一五年之會議出席率詳情如下：</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>董事會成員</th> <th>出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>執行董事</b></td> </tr> <tr> <td>李嘉誠(主席)</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>李澤鉅(董事總經理兼副主席)</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>甘慶林(副董事總經理)</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>葉德銓(副董事總經理)</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>鍾慎強</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>趙國雄</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>周偉淦</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>鮑綺雲</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>吳佳慶</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>獨立非執行董事</b></td> </tr> <tr> <td>張英潮</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>周年茂</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>洪小蓮</td> <td>2/2</td> </tr> <tr> <td>馬世民</td> <td>0/2</td> </tr> <tr> <td>葉元章</td> <td>2/2</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註：李澤鉅先生及葉德銓先生於二零一五年一月五日獲委任為本公司董事，並於二零一五年二月二十六日分別出任本公司董事總經理兼副主席及執行董事，及本公司副董事總經理及執行董事。由二零一五年二月二十六日起：李嘉誠先生、甘慶林先生、鍾慎強先生、趙國雄先生、周偉淦先生、鮑綺雲小姐及吳佳慶小姐獲委任為本公司執行董事；李嘉誠先生及甘慶林先生分別出任本公司主席及本公司副董事總經理；及張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、馬世民先生及葉元章先生獲委任為本公司獨立非執行董事。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>根據本公司經修訂及重列組織章程細則(「章程細則」)，董事可以親身、透過電話或電子通訊方式出席會議，或由其替任董事(如適用)或其委任之代表代為出席。本公司經修訂及重列組織章程大綱及細則之最新綜合版本(英文及中文版)，已登載於本公司及香港交易及結算所有限公司(「港交所」)網站。於二零一五年，本公司之組織章程文件已予以修訂及重列。</li> </ul>	董事會成員	出席次數	<b>執行董事</b>		李嘉誠(主席)	2/2	李澤鉅(董事總經理兼副主席)	2/2	甘慶林(副董事總經理)	2/2	葉德銓(副董事總經理)	2/2	鍾慎強	2/2	趙國雄	2/2	周偉淦	2/2	鮑綺雲	2/2	吳佳慶	2/2	<b>獨立非執行董事</b>		張英潮	2/2	周年茂	2/2	洪小蓮	2/2	馬世民	0/2	葉元章	2/2
董事會成員	出席次數																																				
<b>執行董事</b>																																					
李嘉誠(主席)	2/2																																				
李澤鉅(董事總經理兼副主席)	2/2																																				
甘慶林(副董事總經理)	2/2																																				
葉德銓(副董事總經理)	2/2																																				
鍾慎強	2/2																																				
趙國雄	2/2																																				
周偉淦	2/2																																				
鮑綺雲	2/2																																				
吳佳慶	2/2																																				
<b>獨立非執行董事</b>																																					
張英潮	2/2																																				
周年茂	2/2																																				
洪小蓮	2/2																																				
馬世民	0/2																																				
葉元章	2/2																																				

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守([C])/ 解釋([E])	企業管治常規
A.1.2	全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>就各董事會定期會議發出議程前，諮詢所有董事是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。</li> </ul>
A.1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>召開董事會定期會議應發出至少十四天通知。</li> <li>召開其他董事會會議應發出合理通知。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>每年召開之董事會定期會議均在前一年年底預訂有關舉行日期，使各董事有充裕時間安排出席會議。</li> <li>於每次召開定期會議前至少十四天發出正式通知。</li> </ul>
A.1.4	經正式委任的會議秘書應備存董事會及其轄下委員會的會議記錄，若有任何董事發出合理通知，應公開有關會議記錄供其在任何合理的時段查閱。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書擬備所有董事會及其轄下委員會會議書面決議案或會議記錄，並記錄會上商議的重要事項及達致的決定。</li> <li>每次董事會及其轄下委員會會議結束後，於合理時段內把董事會及其轄下委員會會議記錄送交全體董事/其轄下委員會成員。</li> <li>董事會及其轄下委員會會議記錄/決議案可供董事/其轄下委員會成員查閱。</li> </ul>
A.1.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會及其轄下委員會的會議記錄，應對會議上所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。</li> <li>董事會會議結束後，應於合理時段內先後將會議記錄的初稿及最後定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其記錄之用。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>會議記錄對董事會/其轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。</li> <li>董事有機會就董事會會議記錄初稿表達意見。</li> <li>董事會會議結束後，於合理時段內保存會議記錄的最後定稿作記錄之用。</li> </ul>
A.1.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會應該商定程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由公司支付。</li> <li>董事會應議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助他們履行其對公司的責任。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事已獲通知，若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。</li> </ul>
A.1.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議(而非書面決議)方式處理。</li> <li>在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>重要事項一般以書面決議案方式處理，以便全體董事(包括獨立非執行董事)在知悉有關事項，並就其發表意見(倘適當)後，方批准該事項。</li> <li>董事須就決議案內有待通過之事項申報利益(倘適用)。</li> <li>若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項將根據適用的規則及規例處理，並在適當情況下成立董事會轄下獨立委員會處理。</li> </ul>
A.1.8	公司應就董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司自二零一五年六月三日至(包括二零一五至二零一六年度)，均有為董事及職員安排適當的董事及職員責任保險。</li> </ul>

參考守則	守則條文	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規																		
A.2	<b>主席及行政總裁</b>  <b>企業管治原則</b> 本公司主席及董事總經理的責任應清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。																				
A.2.1	— 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。  — 主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。	C  C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會主席及董事總經理之職務現由不同人士擔任。</li> <li>董事會主席在諮詢董事會後制訂本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)整體策略方向，並負責從宏觀層面監督管理層的工作。</li> <li>董事總經理在執行董事協助下，負責本集團不同業務職能之策略性規劃及日常管理和營運。</li> </ul>																		
A.2.2	主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>在執行董事及公司秘書協助下，主席致力確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。</li> <li>除董事會定期會議外，董事會主席與獨立非執行董事於二零一五年十一月在並無任何執行董事的情況下舉行會議。會議之出席率如下：</li> </ul> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: right;">出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>主席</b></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">李嘉誠</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1/1</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>獨立非執行董事</b></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">張英潮</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1/1</td> </tr> <tr> <td>周年茂</td> <td style="text-align: right;">1/1</td> </tr> <tr> <td>洪小蓮</td> <td style="text-align: right;">1/1</td> </tr> <tr> <td>馬世民</td> <td style="text-align: right;">0/1</td> </tr> <tr> <td>葉元章</td> <td style="text-align: right;">1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註：由二零一五年二月二十六日起李嘉誠先生獲委任為本公司執行董事及出任本公司主席；及張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、馬世民先生及葉元章先生獲委任為本公司獨立非執行董事。</p> <p>根據章程細則，主席及獨立非執行董事可以親身、透過電話或電子通訊方式出席會議，或由其替任董事(如適用)或其委任之代表為出席。</p>	出席次數		<b>主席</b>		李嘉誠	1/1	<b>獨立非執行董事</b>		張英潮	1/1	周年茂	1/1	洪小蓮	1/1	馬世民	0/1	葉元章	1/1
出席次數																					
<b>主席</b>																					
李嘉誠	1/1																				
<b>獨立非執行董事</b>																					
張英潮	1/1																				
周年茂	1/1																				
洪小蓮	1/1																				
馬世民	0/1																				
葉元章	1/1																				
A.2.3	主席應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會會議文件包括佐證分析及相關背景資料，一般於董事會會議召開前不少於三天送交董事。</li> <li>獨立非執行董事與本集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並獲提供進一步佐證資料及/或文件(倘適當)。</li> </ul>																		

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
A.2.4	<p>— 主席的角色是領導董事會。</p> <p>— 主席應確保董事會有效地運作，且履行應有職責，並及時就所有重要的適當事項進行討論。</p> <p>— 主席應主要負責釐定並批准每次董事會會議的議程，並在適當情況下計及其他董事提議加入議程的任何事項。主席可將這項責任轉授指定的董事或公司秘書。</p>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會主席由執行董事出任，負責領導及有效管理董事會。</li> <li>董事會主席在諮詢董事會後制訂本集團整體策略方向，並負責從宏觀層面監督管理層的工作。</li> <li>董事會定期開會，自二零一五年六月三日起於同年八月及十一月召開會議。</li> <li>在執行董事及公司秘書協助下，主席致力確保所有董事均適當並適時知悉所有重要及適用事項。</li> <li>公司秘書協助主席擬備各董事會會議議程，並確保由其他董事提出的任何商討事項(倘適用)均已列入會議議程，以及所有適用規則及規例均獲遵守。</li> </ul>
A.2.5	主席應負主要責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司全體董事及管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。</li> </ul>
A.2.6	<p>— 主席應鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合公司最佳利益。</p> <p>— 主席應鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜，給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。</p>	<p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>詳情請參閱上文第A.2.3及A.2.4項。</li> </ul>
A.2.7	主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>除董事會定期會議外，董事會主席與獨立非執行董事於二零一五年十一月在並無任何執行董事的情況下舉行會議。出席記錄見上文第A.2.2項。</li> </ul>
A.2.8	主席應確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事會。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑：(i)按上市規則規定，寄發公司通訊(其中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、通函及代表委任表格)印刷本，股東亦可選擇以電子方式透過本公司網站收取該等文件；(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事會交換意見；(iii)本公司網站載有本集團之最新及重要資訊；(iv)本公司網站為股東及持份者提供與本公司溝通之途徑；(v)本公司不時召開新聞發佈會及投資分析員簡佈會提供本集團最新業績資料；(vi)本公司之香港股份登記處為股東處理一切股份登記及相關事宜；及(vii)本公司企業事務部處理股東及投資者之一般查詢。</li> <li>於二零一五年二月，董事會已制定股東通訊政策，並已於二零一五年六月登載於本公司網站。該政策將定期檢討以確保其成效。</li> </ul>

參考守則	守則條文	遵守(C)/ 解釋(E)	企業管治常規
A.2.9	主席應提倡公開、積極討論的文化，促進董事(特別是非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>主席提倡開明文化，並積極鼓勵持不同見解的董事提出意見，以及全面參與董事會的事務，以對董事會的職能作出貢獻。</li> </ul>
<b>A.3</b>	<b>董事會組成</b>  <b>企業管治原則</b> 董事會應根據本公司業務而具備適當所需才識、經驗及多樣的觀點與角度。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以便能夠有效地作出獨立判斷。		
A.3.1	公司所有載有董事姓名的公司通訊中，應該說明獨立非執行董事身份。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>在所有公司通訊中已按董事類別及職務(包括主席、執行董事及獨立非執行董事)披露董事會的組成。</li> <li>董事會由十四位董事組成，包括九位執行董事及五位獨立非執行董事。三分之一董事會成員為獨立非執行董事，當中超過一位獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。</li> <li>董事會組成詳情列載於第167頁。</li> <li>董事個人資料及董事間的關係列載於第28至30頁。</li> <li>本公司定期審閱董事會之組成，確保董事會由具備配合本公司業務所需專長、才識及經驗之人士組成。</li> </ul>
A.3.2	公司應在其網站及港交所網站上設存及提供最新的董事會成員名單，並列明其角色及職能，以及註明其是否獨立非執行董事。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司在其網站設存最新之董事名單，並列明其角色及職能，以及其個人資料，同時亦註明其是否獨立非執行董事。由二零一五年六月起，最新之董事名單已登載於港交所網站，並將不時作出修訂(如需要)。本公司亦於其網站及/或港交所網站登載董事會轄下委員會職權範圍，確保股東了解獨立非執行董事出任有關董事會轄下委員會成員所擔任之角色。</li> </ul>
<b>A.4</b>	<b>委任、重選及罷免</b>  <b>企業管治原則</b> 新董事委任程序應正式、經審慎考慮並具透明度，並應設定有秩序的董事繼任計劃。所有董事均應每隔若干時距進行重選。		
A.4.1	非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據章程細則及企業管治守則之規定，所有董事(包括獨立非執行董事)須每三年輪流告退，並須經重選連任。</li> </ul>
A.4.2	<p>— 所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。</p> <p>— 每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。</p>	<p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據章程細則，所有新任董事均須在接受委任後的下次股東大會上(如屬填補臨時空缺)或下屆股東週年大會上(如屬增添董事會成員)膺選連任。</li> <li>董事會全體負責委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重選。根據章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。新任董事之任期至本公司下次股東大會(如屬填補臨時空缺)或至本公司下屆股東週年大會(如屬增添董事會成員)為止，並合資格於同一股東大會上膺選連任。</li> </ul>

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
A.4.2 (續)			<ul style="list-style-type: none"> <li>根據章程細則及企業管治守則之規定，所有董事(包括獨立非執行董事)須每三年輪流告退，並須經重選連任。</li> <li>不時審閱董事會的架構、人數及組成，確保董事會由具備配合本公司業務所需才識及經驗之人士組成。獨立非執行董事的獨立性乃根據上市規則相關條例及規定而作出評核。</li> <li>各獨立非執行董事已根據上市規則之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合上市規則有關獨立性指引之規定，並根據該指引條文屬獨立人士。</li> <li>股東推選個別人士參加董事選舉之程序，已登載於本公司網站。</li> </ul>
A.4.3	<p>— 若獨立非執行董事在任已過九年，其是否獲續任應以獨立決議案形式由股東審議通過。</p> <p>— 隨附該決議案一同發給股東的文件中，應載有董事會為何認為該名人士仍屬獨立人士及應獲重選的原因。</p>	<p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>於本公司之股東週年大會上，每位須輪流告退之獨立非執行董事將均以獨立決議案委任。每位於股東週年大會上膺選連任之獨立非執行董事均已按照上市規則第3.13條規定就其獨立性作出確認。</li> <li>本公司於通函內申明各膺選連任之獨立非執行董事已遵守上市規則第3.13條之獨立指引，並根據該指引條文屬獨立人士。本公司現時並未有獨立非執行董事已獲委任多於九年，但本公司已就需告退之獨立非執行董事之獨立性於二零一六年股東週年大會之通函內申明其意見。根據企業管治守則，本公司需於通函內就個別董事膺選連任之原因作出建議。由於膺選連任董事之相關履歷已列載於通函內以供股東參閱，本公司認為由股東自行獨立決定是否批准個別董事連任更為重要。</li> </ul>
A.5	<p><b>提名委員會</b></p> <p><b>企業管治原則</b></p> <p>提名委員會履行職責時，須充分考慮企業管治守則第A.3及A.4節內的原則。</p>		
A.5.1 – A.5.4	<p>— 公司應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。</p> <p>— 公司應書面訂明提名委員會具體的職權範圍，清楚說明其職權和責任。</p>	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司並未設立提名委員會。董事會全體負責委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重選。根據章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。新任董事之任期至本公司下次股東大會(如屬填補臨時空缺)或至本公司下屆股東週年大會(如屬增添董事會成員)為止，並合資格於同一股東大會上膺選連任。</li> </ul>

參考守則	守則條文	遵守(C)/ 解釋(E)	企業管治常規
<p>A.5.1 – 提名委員會應履行以下責任：</p> <p>A.5.4 (續)</p>	<p>(a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；</p> <p>(b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；</p> <p>(c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及</p> <p>(d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。</p> <p>— 提名委員會應在港交所網站及公司網站上公開其職權範圍，解釋其角色以及董事會轉授予其的權力。</p> <p>— 公司應向提名委員會提供充足資源以履行其職責。提名委員會履行職責時如有需要，應尋求獨立專業意見，費用由公司支付。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 由於董事會負責不時審閱其架構、人數及組成，確保董事會由具備配合本公司業務所需才識及經驗之人士組成，加上董事會全體共同負責審訂董事(尤其是主席及董事總經理)之繼任計劃，因此本公司認為目前不需設立提名委員會。</li> <li>• 本公司以正式、經審慎考慮並具透明度之程序委任新董事。於正式提出董事人選建議前，先徵詢現任董事(包括獨立非執行董事)之意見。董事會經考慮委任新董事的建議後，將全體作出最終決定。</li> <li>• 董事會全體負責按上市規則相關條例及規定就獨立非執行董事之獨立性作出評估。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合上市規則有關獨立性指引之規定，並根據該指引條文屬獨立人士。</li> </ul>
<p>A.5.5</p>	<p>若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，有關股東大會通告所隨附的致股東通函及/或說明函件中，應該列明董事會認為應選任該名人士的理由以及他們認為該名人士屬獨立人士的原因。</p>	<p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 詳情請參閱上文第A.4.3項。</li> </ul>

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
A.5.6	提名委員會(或董事會)應訂有涉及董事會成員多元化的政策,並於企業管治報告內披露其政策或政策摘要。	C	<p>於二零一五年二月,本公司已就董事會成員多元化制訂政策(「董事會成員多元化政策」),並已於二零一五年六月登載於本公司網站。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 董事會成員多元化政策下: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司認為董事會因應本公司業務而具備適當才識、經驗及多樣的觀點及角度可帶來裨益。</li> <li>2. 本公司作出董事會委任時,會按有關人選的長處可否與其他董事互為補足及提升董事會整體專長及經驗作出考慮,並充分顧及多項因素,包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景及/或專業經驗,以及董事會不時認為對達致董事會成員多元化屬相關及適用之任何其他因素。</li> <li>3. 本公司董事會於充分顧及董事會成員多元化的裨益下,全體負責不時審訂董事會之架構、人數及組成,以及委任本公司新董事之決定,以確保董事會由具備適當配合本公司業務的專長及經驗之人士組成。董事會全體共同負責審訂本公司董事(尤其是董事會主席及董事總經理)之繼任計劃。</li> </ol> </li> <li>• 董事會成員之甄選按一系列多元化範疇為基準,包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、才識、知識及其他因素並不時由董事會考慮相關及適合的。最終將按經甄選董事會成員之長處及可為董事會提供之貢獻而作決定。</li> <li>• 董事會不時檢討及監察政策之實施,以確保政策行之有效。董事會將適時就達致董事會成員多元化制定可量計目標。</li> </ul>
A.6	<p><b>董事責任</b></p> <p><b>企業管治原則</b> 每名董事須時刻瞭解其作為本公司董事的職責,以及本公司的經營方式、業務活動及發展。</p>		
A.6.1	每名新委任的董事均應在受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知,其後亦應獲得所需的介紹及專業發展,以確保他們對公司的運作及業務均有適當的理解,以及完全知道本身在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及公司的業務及管治政策下的職責。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 為使新任董事掌握其作為本公司董事的職責及責任,以及本公司的業務運作,公司秘書及公司秘書處主要人員於新任董事獲委任前後均與其保持緊密聯繫。</li> <li>• 每位新任董事均獲發一份由本公司法律顧問制訂及審閱的相關資料,列載上市規則及有關監管規例所訂明之董事職責及責任。各董事將不時獲提供資料,以參考及獲悉有關董事職責及責任之法例、規則及規例的最新發展。董事指引亦已送予各董事以供參考及閱覽。</li> <li>• 年內,本公司已安排董事出席由本公司支付經費及由具經驗之合資格專業人士講解有關董事之角色、職能及責任等課題之講座。證書已發給出席講座之董事。</li> <li>• 此外,本公司已不時提供有關董事職責及責任之法例、法規及規例的最新發展之資訊及簡報予董事參考。本公司亦已按個別情況向董事就履行其作為董事之職務所產生或提出之查詢及事項提供意見。</li> </ul>

參考守則	守則條文	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
A.6.2	<p>非執行董事的職能包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 參與董事會會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；</li> <li>— 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；</li> <li>— 應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及</li> <li>— 仔細檢查公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 獨立非執行董事就本公司之未來業務路向及策略規劃提供獨立見解及意見。</li> <li>• 獨立非執行董事定期審閱本公司的財務資料及營運表現。</li> <li>• 獨立非執行董事獲邀出任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。</li> </ul>
A.6.3	<p>每名董事應確保能付出足夠時間及精神以處理公司的事務，否則不應接受委任。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 年內各董事會會議之出席率令人滿意。出席記錄詳見上文第A.1.1項。</li> <li>• 各執行董事對其負責的業務範疇及運作均有實際知識及相關專長。董事對本公司業務的關注程度，應按其投入的時間、質素，以及因應其知識、專長與環球視野所作出之貢獻予以衡量。</li> </ul>
A.6.4	<p>董事會應就有關僱員設定書面指引，指引內容應該不比標準守則寬鬆。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本公司自二零一五年六月三日起採納載於上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則，作為本公司董事買賣證券之標準守則(「標準守則」)。本公司因應上市規則附錄十所載之新規定，不時就標準守則作出修訂並予以採納。</li> <li>• 所有董事已確認，於二零一五年六月三日(本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市之日期)至二零一五年十二月三十一日期間內，一直遵守標準守則的規定。</li> <li>• 本公司僱員手冊載有僱員買賣證券之書面指引，該等指引具與標準守則相符之嚴格規定。</li> <li>• 自二零一五年二月起，本公司已制訂就處理機密資料與資料披露，以及買賣證券之政策，以供本公司集團全部僱員在管有有關本集團之機密或內幕消息的情況下予以遵從。有關政策已遵照於二零一三年一月一日生效之證券及期貨條例第XIVA部所載之新規定。該政策已登載於本公司內聯網及向本公司全部僱員發佈。</li> </ul>
A.6.5	<p>所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。公司應負責安排合適的培訓並提供有關經費，以及適切着重上市公司董事的角色、職能及責任。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 每位新任董事均獲發一份由本公司法律顧問準備及制訂的相關資料，列載上市規則及相關法例規定所訂明之董事職責及責任。各董事將不時獲提供資料，以參考及獲悉有關董事職責及責任之法例、規則及規例的最新發展。董事指引亦已送予各董事以供參考及閱覽。</li> </ul>

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守「(C)」/ 解釋「(E)」	企業管治常規																																		
A.6.5 (續)			<p>此外，本公司已不時提供有關董事職責及責任之法例、規則及規例的最新發展之資訊及簡報予董事參考。本公司亦已按個別情況向董事就履行其作為董事之職務所產生或提出之查詢及事項提供意見。</p> <p>董事已向本公司提供於二零一五年接受持續專業培訓之記錄。</p> <p>年內，本公司已安排董事出席由本公司支付經費及由具經驗之合資格專業人士講解有關董事之角色、職能及責任等課題之講座。出席講座之董事已獲發給證書。董事亦已參加由專業團體及/或政府機構舉辦之持續專業培訓。</p> <p>透過(其中包括)參與或接受以下培訓以發展並更新董事之知識及技能：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 閱覽本公司不時提供予董事之備忘錄或資料(如公司內部舉辦之董事講座)及(如適用)由公司秘書作出之簡述及報告，內容有關法律及規管變動，以及董事履行其職責之相關事項，包括公眾諮詢之最新進展及有關董事職責之法例、規則及規例及企業管治事項；</li> <li>(2) 參加由本公司及/或專業團體及/或政府機構舉辦有關董事職責及企業管治等相關課題之持續專業培訓講座/會議/課程/研討會；及</li> <li>(3) 閱覽有關法律及規管變更，以及其他有關董事履行其責任相關事宜之新聞/期刊/雜誌/其他閱讀資料。</li> </ol> <p>董事於二零一五年度內接受培訓之記錄如下：</p> <table border="1" data-bbox="683 1062 1445 1625"> <thead> <tr> <th data-bbox="683 1062 1326 1090">董事會成員</th> <th data-bbox="1326 1062 1445 1090">接受之培訓</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="683 1101 1445 1129"><b>執行董事</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1138 1326 1166">李嘉誠(主席)</td> <td data-bbox="1326 1138 1445 1166">(1)、(2)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1170 1326 1198">李澤鉅(董事總經理兼副主席)</td> <td data-bbox="1326 1170 1445 1198">(1)、(2)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1203 1326 1231">甘慶林(副董事總經理)</td> <td data-bbox="1326 1203 1445 1231">(1)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1235 1326 1263">葉德銓(副董事總經理)</td> <td data-bbox="1326 1235 1445 1263">(1)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1267 1326 1295">鍾慎強</td> <td data-bbox="1326 1267 1445 1295">(1)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1300 1326 1328">趙國雄</td> <td data-bbox="1326 1300 1445 1328">(1)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1332 1326 1360">周偉淦</td> <td data-bbox="1326 1332 1445 1360">(1)、(2)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1364 1326 1392">鮑綺雲</td> <td data-bbox="1326 1364 1445 1392">(1)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1397 1326 1425">吳佳慶</td> <td data-bbox="1326 1397 1445 1425">(1)、(2)及(3)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="683 1435 1445 1463"><b>獨立非執行董事</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1472 1326 1500">張英潮</td> <td data-bbox="1326 1472 1445 1500">(1)、(2)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1504 1326 1532">周年茂</td> <td data-bbox="1326 1504 1445 1532">(1)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1537 1326 1565">洪小蓮</td> <td data-bbox="1326 1537 1445 1565">(1)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1569 1326 1597">馬世民</td> <td data-bbox="1326 1569 1445 1597">(1)及(3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1601 1326 1629">葉元章</td> <td data-bbox="1326 1601 1445 1629">(1)、(2)及(3)</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註：李澤鉅先生及葉德銓先生於二零一五年一月五日獲委任為本公司董事，並於二零一五年二月二十六日分別出任本公司董事總經理兼副主席及執行董事，及本公司副董事總經理及執行董事。由二零一五年二月二十六日起：李嘉誠先生、甘慶林先生、鍾慎強先生、趙國雄先生、周偉淦先生、鮑綺雲小姐及吳佳慶小姐獲委任為本公司執行董事；李嘉誠先生及甘慶林先生分別出任本公司主席及本公司副董事總經理；及張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、馬世民先生及葉元章先生獲委任為本公司獨立非執行董事。</p>	董事會成員	接受之培訓	<b>執行董事</b>		李嘉誠(主席)	(1)、(2)及(3)	李澤鉅(董事總經理兼副主席)	(1)、(2)及(3)	甘慶林(副董事總經理)	(1)及(3)	葉德銓(副董事總經理)	(1)及(3)	鍾慎強	(1)及(3)	趙國雄	(1)及(3)	周偉淦	(1)、(2)及(3)	鮑綺雲	(1)及(3)	吳佳慶	(1)、(2)及(3)	<b>獨立非執行董事</b>		張英潮	(1)、(2)及(3)	周年茂	(1)及(3)	洪小蓮	(1)及(3)	馬世民	(1)及(3)	葉元章	(1)、(2)及(3)
董事會成員	接受之培訓																																				
<b>執行董事</b>																																					
李嘉誠(主席)	(1)、(2)及(3)																																				
李澤鉅(董事總經理兼副主席)	(1)、(2)及(3)																																				
甘慶林(副董事總經理)	(1)及(3)																																				
葉德銓(副董事總經理)	(1)及(3)																																				
鍾慎強	(1)及(3)																																				
趙國雄	(1)及(3)																																				
周偉淦	(1)、(2)及(3)																																				
鮑綺雲	(1)及(3)																																				
吳佳慶	(1)、(2)及(3)																																				
<b>獨立非執行董事</b>																																					
張英潮	(1)、(2)及(3)																																				
周年茂	(1)及(3)																																				
洪小蓮	(1)及(3)																																				
馬世民	(1)及(3)																																				
葉元章	(1)、(2)及(3)																																				

參考守則	守則條文	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
A.6.6	每名董事應於接受委任時向公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動應及時披露。此外亦應披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。董事會應自行決定相隔多久作出一次披露。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事於接受委任時已向本公司披露(並於其後不時披露)其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供該等公眾公司或組織之名稱。</li> </ul>
A.6.7	獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>年內各董事會會議、董事會轄下委員會會議及主席與獨立非執行董事會議之出席率均令人滿意。有關出席記錄之詳情請參閱上文第A.1.1、A.2.2、B.1.2及C.3.1項。本公司自其於二零一五年一月註冊成立起之首次股東週年大會將於二零一六年舉行，因此本公司未有於二零一五年舉行股東週年大會。</li> <li>參與會務及作出貢獻的程度應從數量與質量兩方面作評定。</li> </ul>
A.6.8	獨立非執行董事及其他非執行董事須透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對公司制定策略及政策作出正面貢獻。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>請參閱上文第A.6.7項。</li> </ul>
<b>A.7</b>	<b>資料提供及使用</b>		
	<b>企業管治原則</b> 董事應獲提供適當的適時資料，其形式及素質須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其職責及責任。		
A.7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前送出。</li> <li>董事會或其轄下委員會其他會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>為確保董事/其轄下委員會成員就董事會/其轄下委員會會議上提出之討論事項掌握充分資料以作出決定，會議文件均於董事會/其轄下委員會定期會議召開前不少於三天送交董事/其轄下委員會成員。</li> </ul>
A.7.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理層有責任向董事會及其轄下委員會提供充足及可靠的適時資料，以使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。</li> <li>董事會及個別董事應有自行接觸公司高級管理人員的獨立途徑，以便按需要再作進一步查詢。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書及會計部總經理均出席所有董事會定期會議，以就企業管治、條例監管及會計與財務等事宜向董事會提供意見(倘適當)。</li> <li>董事與本集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並獲提供進一步佐證資料(倘適當)。</li> </ul>

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規								
A.7.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。</li> <li>— 對於董事提出的問題，公司必須盡可能作出迅速及全面的回應。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 請參閱上文第A.7.1及A.7.2項。</li> </ul>								
<b>B. 董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核</b>											
<b>B.1 薪酬及披露的水平及組成</b>											
<p><b>企業管治原則</b></p> <p>本公司應披露其董事酬金政策及其他與薪酬相關的事宜；應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金及全體董事薪酬待遇的政策。</p>											
B.1.1	<p>薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及/或行政總裁。如有需要，薪酬委員會應可尋求獨立專業意見。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 薪酬委員會已就董事及高級管理人員之薪酬建議及其他人力資源問題(包括但不限於繼任計劃、重要人事變動，以及招聘及挽留合格人才政策)諮詢主席及/或董事總經理的意見。</li> <li>• 本公司之董事酬金已根據個別董事之才識、知識水平及參與公司事務之程度及表現，並參照年內公司之盈利狀況及市場環境而釐定。</li> <li>• 為確保薪酬委員會可就本集團未來薪酬政策及相關策略上提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(包括如何釐定員工薪酬待遇之企業理念、市場趨勢及相關資料)之詳情。</li> </ul>								
B.1.2	<p>薪酬委員會在權責範圍方面應包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 就公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；</li> <li>— 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；</li> <li>— 以下兩者之一：獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；</li> <li>— 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本公司已於二零一五年二月二十六日成立大部分成員為獨立非執行董事之薪酬委員會(「薪酬委員會」)。</li> <li>• 薪酬委員會成員包括董事會主席李嘉誠先生，以及兩位獨立非執行董事洪小蓮女士(薪酬委員會主席)及張英潮先生。</li> <li>• 薪酬委員會職權範圍(英文及中文版)已嚴格遵從企業管治守則規定而制訂。不時作出修訂及獲董事會採納之薪酬委員會職權範圍已登載於本公司及港交所網站。</li> <li>• 薪酬委員會獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，以及檢討獨立非執行董事之薪酬。</li> <li>• 自本公司於二零一五年六月三日上市後，薪酬委員會於二零一五年十一月及二零一六年一月召開會議。薪酬委員會成員之出席率詳情如下：</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">薪酬委員會成員</th> <th style="text-align: right;">出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>洪小蓮(薪酬委員會主席)</td> <td style="text-align: right;">2/2</td> </tr> <tr> <td>李嘉誠</td> <td style="text-align: right;">2/2</td> </tr> <tr> <td>張英潮</td> <td style="text-align: right;">2/2</td> </tr> </tbody> </table> <p>附註：根據章程細則，薪酬委員會成員可以親身、透過電話或電子通訊方式出席會議，或由其替任董事(如適用)或其委任之代表為出席。</p>	薪酬委員會成員	出席次數	洪小蓮(薪酬委員會主席)	2/2	李嘉誠	2/2	張英潮	2/2
薪酬委員會成員	出席次數										
洪小蓮(薪酬委員會主席)	2/2										
李嘉誠	2/2										
張英潮	2/2										

參考守則	守則條文	遵守「(C)」/ 解釋「(E)」	企業管治常規
B.1.2 (續)	<p>— 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件；</p> <p>— 檢討及批准就喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；</p> <p>— 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排；及</p> <p>— 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身的薪酬。</p>		<p>• 薪酬委員會於上述會議的工作概述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 檢討二零一五年至二零一六年度的薪酬政策；</li> <li>2. 向董事會建議本公司對董事及管理層之薪酬政策及架構；</li> <li>3. 就參照本公司已制定之薪酬檢討系統而釐定執行董事及管理層之薪酬待遇作出檢討；</li> <li>4. 檢討及批准獨立非執行董事的薪酬；及</li> <li>5. 檢討年度花紅政策。</li> </ol> <p>• 概無任何董事或其任何聯繫人於二零一五年十一月及二零一六年一月召開之薪酬委員會會議上參與釐定其各自之薪酬。</p>
B.1.3	薪酬委員會應在港交所網站及公司網站上公開其權責範圍，解釋其角色及獲董事會轉授的權力。	C	<p>• 薪酬委員會之職權範圍已登載於本公司及港交所網站。</p> <p>• 薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及管理層之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時議決之企業目標及方針，檢討全體執行董事及管理層之薪酬待遇。</p>
B.1.4	薪酬委員會應獲供給充足資源以履行其職責。	C	<p>• 人力資源部負責提供行政支援及執行經薪酬委員會批核之薪酬待遇及其他人力資源相關決定。</p>
B.1.5	公司應在其年報內按薪酬等級披露高級管理人員的酬金詳情。	C	<p>• 經董事會議決，本公司高級管理人員僅由本公司執行董事組成。有關董事薪酬之詳情請參閱綜合財務報表附註第5項。</p>
<b>C. 問責及核數</b>			
<b>C.1 財務匯報</b>			
<p><b>企業管治原則</b> 董事會應平衡、清晰及全面地評核本公司的表現、情況及前景。</p>			
C.1.1	管理層應向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。	C	<p>• 董事每季均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要的財務資料。</p>
C.1.2	管理層應每月向董事會成員提供更新資料，載列有關公司的表現，財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓董事履行其職責。	C	<p>• 自二零一五年六月三日起，董事會所有成員已獲提供每月更新資料，詳盡載列有關本公司表現、財務狀況及前景的公正及易於理解之評估，以讓董事會及各董事履行其職責。</p>

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
C.1.3	<p>— 董事應在企業管治報告中承認他們有編製賬目的責任。</p> <p>— 核數師亦應在有關財務報表的核數師報告中就他們的申報責任作出聲明。</p> <p>— 除非假設公司將會持續經營業務並不恰當，否則，董事擬備的賬目應以公司持續經營為基礎，有需要時更應輔以假設或保留意見。</p> <p>— 若董事知道有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響公司持續經營的能力，董事應在企業管治報告清楚顯著披露及詳細討論此等不明朗因素。</p>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>不適用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事已以書面確認須就編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表承擔有關責任。</li> <li>董事並不察覺有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力(按企業管治守則第C.1.3條所指)。</li> <li>本公司會計部由具專業會計師資格之總經理掌管，在該部門協助下，本公司確保本集團綜合財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。</li> <li>董事並確保本集團綜合財務報表適時予以刊發。</li> <li>本公司核數師就本集團綜合財務報表所作之申報責任聲明列載於第154至155頁之獨立核數師報告內。</li> </ul>
C.1.4	董事應在年報內討論及分析集團表現的獨立敘述內，闡明公司對長遠產生或保留價值的基礎(業務模式)及實現公司所立目標的策略。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會已於二零一五年年報之管理層討論及分析內就討論及分析本集團可持續發展策略作獨立敘述。</li> </ul>
C.1.5	有關董事會應在年度報告及中期報告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料內，對公司表現作出平衡、清晰及容易理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交的報告書及根據法例規定披露的資料內作出同樣的陳述。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會於所有股東通訊中，對本集團之表現及狀況作出清晰、平衡及易於理解的評審。</li> <li>董事會知悉及獲更新適用規則及規例中有關適時披露本公司資料或相關事宜的規定，並將在適當時批准刊發有關公告。公司秘書及公司秘書處主要人員與法律顧問緊密合作，就交易事項及交易建議的重要性及敏感程度諮詢其意見，並據此向董事會提出建議。</li> </ul>
C.2	<p><b>內部監控</b></p> <p><b>企業管治原則</b></p> <p>董事會應確保本公司的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產。</p>		

參考守則	守則條文	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
C.2.1	<p>董事應最少每年檢討一次公司及其附屬公司的內部監控系統是否有效，並在企業管治報告中向股東匯報已經完成有關檢討。</p> <p>有關檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。</p>	<p>C</p> <p>C</p>	<p>董事會全權負責確保本集團的內部監控系統健全且有效。本集團的內部監控系統，包括界定管理架構及相關的權限，以協助本集團達至業務目標、保管資產以防未經授權使用或處理、確保適當的會計記錄得以保存並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並確保符合相關法例及規例。上述監控系統旨在合理(但並非絕對)保證並無重大失實陳述或損失，並管理(但並非完全消除)營運系統失誤及本集團未能達標的風險。</p> <p><b>內部監控環境</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本集團已建立一套組織架構，訂明相關的營運政策及程序、職責及權限。</li> <li>執行董事及高級管理人員獲授相關權限就主要的企業策略、政策及合約承擔處理有關事務。</li> <li>營運預算由有關部門制訂並經負責之董事審閱方可實行。本集團已訂立相關程序以評估、檢討及批核主要的資本性及經常性開支，營運業績亦會與預算作比較並定期向執行董事匯報。</li> <li>本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，以確保財務報表的編製符合一般認可的會計原則、本集團會計政策，以及適用的法律和規例。</li> <li>通過建立內部監控自我評審機制，主要工作單位之高級管理人員須每年度就財務報告是否可靠，營運是否有效及有效率，以及有否遵守有關的法律和規例，評估有關監控工作的有效程度及相關風險。</li> <li>內部審計部對本集團的財務及經營業務作出獨立評估，並向有關管理層作出建設性的建議，使該管理層能作出相應之行動。</li> </ul> <p>內部審計部對各審核單位作出年度風險評估並按照其風險評級訂立年度內審計劃。該計劃需經本公司之審核委員會(「審核委員會」)審批。此外，內部審計部除執行其既定之工作外，亦需執行其他涉及檢討或調查性質之工作。執行董事及審核委員會定期獲悉內部審計的結果及因應內部審計部之推薦所採取的相應行動計劃。再者，內部審計部亦會跟進執行有關計劃之修正職能，確保監控工作令人滿意。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行(「德勤」)向審核委員會及管理層匯報有關內部監控與相關財務報告事宜。</li> <li>相關部門須負責審查遵守情況和更新有關規則、法例和規例上新的要求。年度風險評估亦包括對不符合法律和規例要求的風險作出評估，而遵守水平亦須接受外聘核數師和內部審計師的審核。</li> </ul> <p>董事會已透過審核委員會就本集團的內部監控系統是否有效進行年度檢討，並認為現有的內部監控系統足夠而有效。有關檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控，以及風險管理功能。董事會並不察覺任何可能影響股東而須予關注的重要事項，並相信本集團的內部監控完全符合企業管治守則中各項有關內部監控的守則條文，包括符合對本公司有重大影響的法律和規例上的要求。</p>

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守「(C)」/ 解釋「(E)」	企業管治常規								
C.2.2	董事會進行年度檢討時，須特別考慮公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會經審核委員會及按內部審計部所作之評估，已於二零一六年三月舉行之董事會會議上就本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠進行檢討，並備悉本公司於二零一五年已遵守有關守則條文，請參閱下文第C.3.3項。</li> </ul>								
<b>C.3</b>	<b>審核委員會</b>  <b>企業管治原則</b> <i>董事會應如何應用財務匯報及內部監控原則及如何維持與本公司核數師適當的關係作出正規及具透明度的安排。</i>										
C.3.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>審核委員會的完整會議記錄應由正式委任的會議秘書保存。</li> <li>會議記錄的初稿及最後定稿應在會議後一段合理時間內先後發送委員會全體成員，初稿供成員表達意見，最後定稿作其記錄之用。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>會議記錄由公司秘書擬備，於每次會議後一段合理時間內發送給各審核委員會成員。</li> <li>自二零一五年六月三日起，審核委員會於二零一五年八月召開會議。審核委員會成員之出席率詳情如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>審核委員會成員</th> <th>出席次數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>張英潮(審核委員會主席)</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>周年茂</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>洪小蓮</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> </li> </ul> <p>附註：根據章程細則，審核委員會成員可以親身、透過電話或電子通訊方式出席會議，或由其替任董事(如適用)或其委任之代表為出席。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>審核委員會於二零一五年的工作概述如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>審閱二零一五年度中期業績之財務報告；</li> <li>審閱內部審計部提交有關各部門及相關公司工作的審核結果及建議；</li> <li>檢討內部監控系統的效能；</li> <li>審閱外聘核數師的審計結果；</li> <li>審閱核數師酬金；</li> <li>審閱不同業務部門之風險及有關業務部門就其風險所提供之分析；</li> <li>審閱該等風險之監控機制，並為改善有關狀況之行動計劃提供建議；</li> <li>審閱僱員可暗中就有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為提出關注之安排；及</li> <li>履行企業管治功能及審閱企業管治政策及常規。</li> </ol> </li> <li>審核委員會仔細及審慎考慮管理層及內部/外聘核數師提交的報告後，備悉並無發現涉嫌詐騙或違規、嚴重的內部監控不足或涉嫌嚴重違反法例、規則或規例的情況，並於二零一六年三月十五日舉行的會議上作出總結，指內部監控的系統足夠而有效。</li> <li>於二零一六年三月十五日，審核委員會舉行會議，聯同本公司之外聘核數師審閱本集團二零一五年度之綜合財務報表，包括本集團採納的會計原則及實務準則。根據此等審閱結果及與管理層、內部審計部及外聘核數師討論後，審核委員會贊同本公司所採納的會計處理方式，並已盡力確保二零一五年年報披露的財務資料符合適用的會計準則及上市規則附錄十六之規定。因此，審核委員會決議建議董事會批准通過截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。</li> <li>審核委員會亦向董事會建議，重新聘任德勤為本公司二零一六年度之外聘核數師，並建議將有關決議案於二零一六年度股東週年大會上提交予股東考慮及通過。</li> <li>審核委員會已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報。</li> </ul>	審核委員會成員	出席次數	張英潮(審核委員會主席)	1/1	周年茂	1/1	洪小蓮	1/1
審核委員會成員	出席次數										
張英潮(審核委員會主席)	1/1										
周年茂	1/1										
洪小蓮	1/1										

參考守則	守則條文	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
C.3.2	現時負責審計公司賬目的核數公司的前任合夥人在他終止成為該公司合夥人的日期，或他不再享有該公司任何財務利益的日期(以日期較後者為準)起計一年內，不得擔任審核委員會的成員。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於終止成為該核數公司合夥人日期起計一年內，擔任本公司審核委員會成員。</li> </ul>
C.3.3	審核委員會的職權範圍應包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議及批准外聘核數師的聘用條款；</li> <li>檢討及監察外聘核數師的獨立客觀及核數程序的有效性；</li> <li>審閱公司的財務資料；及</li> <li>監管公司財務申報制度及內部監控程序，包括監管公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>嚴格遵從企業管治守則條文規定而制訂之審核委員會職權範圍(英文及中文版)，已不時作出修改及獲董事會採納，並已登載於本公司及港交所網站。</li> </ul>
C.3.4	審核委員會應在港交所網站及公司網站上公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權力。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。本公司於二零一五年二月成立具備書面職權範圍之審核委員會。書面職權範圍乃參考香港會計師公會刊發之指引制定。</li> <li>根據企業管治守則之規定，審核委員會之職權範圍已不時予以修訂，大部分內容均已符合企業管治守則之條文。審核委員會之職權範圍最新修訂本已登載於本公司及港交所網站。</li> <li>審核委員會之主要職責包括審查及監察本集團之財務匯報系統及內部監控程序、審閱本集團之財務資料、檢閱本公司與外聘核數師的關係，以及履行由董事會轉授之企業管治職能。</li> <li>審核委員會由三位獨立非執行董事張英潮先生(審核委員會主席)、周年茂先生及洪小蓮女士組成。審核委員會於二零一五年共舉行一次會議。</li> </ul>

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守([C])/ 解釋([E])	企業管治常規
C.3.5	凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，公司應在企業管治報告中列載審核委員會闡述其建議的聲明，以及董事會持不同意見的原因。	不適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>審核委員會向董事會建議，重新聘任德勤出任本公司二零一六年度的外聘核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。</li> <li>於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司外聘核數師收取年度核數服務費用約港幣 1,900 萬元及稅務與其他服務費用約港幣 100 萬元。</li> </ul>
C.3.6	審核委員會應獲供給充足資源以履行其職責。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>審核委員會已獲通知，若審核委員會認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。</li> </ul>
C.3.7	審核委員會的職權範圍亦須包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>檢討公司設定的以下安排：公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。審核委員會應確保有適當安排，讓公司對此事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；及</li> <li>擔任公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審核委員會職權範圍已於二零一五年二月二十六日起獲採納，包括檢討本公司僱員可暗中就有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為提出關注之安排之規定。</li> <li>本公司已制訂處理舉報有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為之程序，讓僱員及其他與本集團有往來之人士，可暗中向審核委員會就有關本集團之財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當之行為作出舉報。該程序已載列於本公司之僱員手冊，並已登載於本公司網站。</li> <li>本公司向員工派發之僱員手冊，當中載有僱員可向其部門主管及人力資源部反映任何問題(不論是否與員工事業發展或員工可能提出之任何其他不滿及申訴有關)以待作出相應行動的機制。</li> </ul>
<b>D. 董事會權力的轉授</b>			
<b>D.1 管理功能</b>			
<p><b>企業管治原則</b></p> <p>本公司應有一項正式的預定計劃表，列載特別要董事會批准的事項及授權管理層決定的事項。</p>			
D.1.1	當董事會將其管理及行政功能方面的權力轉授予管理層時，必須同時就管理層的權力，給予清晰的指引，特別是在管理層應向董事會匯報以及在代表公司作出任何決定或訂立任何承諾前應取得董事會批准等事宜方面。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>執行董事根據其專長負責不同的業務及職能部門。</li> <li>請參閱列載於第 83 頁之管理架構圖。</li> <li>一切性質重大之事項或交易均交由董事會審批。</li> <li>根據上市規則或其他適用的規則或規例而須予披露之重要事項或交易，均會作出適當之披露，並於需要時根據適用之規則及規例要求，刊發通函及取得股東之批准。</li> <li>董事會特別訂庫務投資指引，訂明庫務投資於不同情況下之授權上限，如超出上限必須經董事會批准。</li> </ul>

參考守則	守則條文	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
D.1.2	公司應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來，並定期作檢討以確保有關安排符合公司的需要。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>在主席領導下，董事會負責本集團未來發展路向、整體策略及政策，並評估本集團及管理層的表現，以及批准重大或重要事項。</li> <li>在董事總經理帶領下，管理層負責本集團的日常營運。</li> </ul>
D.1.3	公司應披露董事會與管理層各自的職責，其各自如何對公司負責及作出貢獻。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>請參閱列載於第83頁之管理架構圖。</li> </ul>
D.1.4	董事應清楚瞭解既定的權力轉授安排。公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>於二零一五年二月，本公司已向所有董事發出正式委任書，並各自訂明其委任之主要條款及條件。每名新委任董事亦將獲發出委任書。</li> </ul>
<b>D.2</b>	<b>董事會轄下的委員會</b>  <i>企業管治原則</i> 董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。		
D.2.1	若要成立委員會處理事宜，董事會應向有關委員會提供充分清楚的職權範圍，讓其能適當地履行職能。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會已成立三個轄下委員會，即審核委員會、薪酬委員會及執行委員會，各自的職權範圍已列載於上文第C.3.3項及第B.1.3項內。</li> </ul>
D.2.2	董事會轄下各委員會的職權範圍應規定該委員會要向董事會匯報其決定或建議，除非該等委員會受法律或監管限制所限而不能作此匯報(例如因監管規定而限制披露)。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會轄下委員會於董事會會議向董事會匯報其決定及建議。</li> </ul>
<b>D.3</b>	<b>企業管治職能</b>		
D.3.1	董事會(或履行此職能的委員會)的職權範圍應包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>制定及檢討公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；</li> <li>檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；</li> </ul>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>審核委員會之職權範圍已於二零一五年二月二十六日通過，包括由董事會轉授以下之企業管治職能： <ol style="list-style-type: none"> <li>制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；</li> <li>檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；</li> <li>檢討及監察本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；</li> <li>制定、檢討及監察僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及</li> <li>檢討本公司遵守企業管治守則之情況及本企業管治報告所作之披露。</li> </ol> </li> </ul>

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
D.3.1 (續)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；</li> <li>- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及</li> <li>- 檢討公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 於二零一六年三月舉行之審核委員會會議，審核委員會成員已審查本公司之企業管治及遵守法律及監管規定之政策及常規，審核委員會成員認為本公司已遵守上述企業管治職能。</li> </ul>
D.3.2	董事會應負責履行D.3.1條職權範圍所載的企業管治職責，亦可將責任指派予一個或多個委員會。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 董事會已轉授企業管治職責之履行責任予審核委員會。列於上文第D.3.1項之審核委員會之職權範圍已包括由董事會轉授之企業管治職能。</li> </ul>
<b>E. 與股東的溝通</b>			
<b>E.1 有效溝通</b>			
<p><b>企業管治原則</b> 董事會應負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他股東大會與股東溝通及鼓勵他們的參與。</p>			
E.1.1	在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。除非有關決議案之間相互依存及關連，合起來方成一項重大建議，否則公司應避免「捆扎」決議案。若要「捆扎」決議案，公司應在會議通告解釋原因及當中涉及的重大影響。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 每項實際獨立的事宜，均在本公司股東大會上以個別決議案提呈，包括選舉個別董事。</li> </ul>

參考守則	守則條文	遵守「(C)」/ 解釋「(E)」	企業管治常規
E.1.2	<p>— 董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員出席在股東週年大會上回答提問。</p> <p>— 董事會轄下的獨立委員會（如有）的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。</p> <p>— 公司的管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作，編製核數師報告及其內容，會計政策以及核數師的獨立性等問題。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本公司自其於二零一五年一月註冊成立起之首次股東週年大會將於二零一六年舉行，因此本公司未有於二零一五年舉行股東週年大會。</li> </ul>
E.1.3	<p>就股東週年大會而言，公司應安排在大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足十個營業日發送通知。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本公司自其於二零一五年一月註冊成立起之首次股東週年大會將於二零一六年舉行，因此本公司未有於二零一五年舉行股東週年大會。</li> </ul>
E.1.4	<p>董事會應制定股東通訊政策，並定期檢討以確保其成效。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 於二零一五年二月，董事會制定股東通訊政策，並已於二零一五年六月登載於本公司網站。該政策將定期作出檢討以確保其成效。</li> <li>• 有關股東權利以（其中包括）召開股東大會及對本公司作出查詢之資料如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司僅有一種類別股份。所有股份擁有相同之投票權及有權享有所宣派之股息。章程細則已列出股東之權利。</li> <li>2. 根據章程細則列明之規定及程序，兩名或以上持有本公司不少於十分之一繳足股本之股東或任何一名（為一間認可結算所（或其代名人））持有本公司不少於十分之一繳足股本之股東，可根據章程細則第73條向董事會要求召開股東特別大會。召開會議之目的必須列明於有關書面要求內，並由提出該請求之人士簽署及送達本公司於香港的主要辦事處。該通知須載有（其中包括）擬於股東大會上提呈之決議案之詳情、提呈該決議案之原因及提出有關決議案之股東於該建議中之任何重大利益。</li> </ol> </li> </ul>

## 企業管治報告(續)

參考守則	守則條文	遵守「[C]」/ 解釋「[E]」	企業管治常規
E.1.4 (續)			<p>3. 根據章程細則第 115 條，倘股東擬推選個別人士（將於股東大會上膺選連任董事除外）於股東大會（包括股東週年大會）上選舉為董事，於本公司不時規定之期限，須向公司秘書遞交書面通知，表示有意推選個別人士選舉為董事。遞交該書面通知之期限為就選舉董事而指定召開之股東大會之通告寄發日期翌日起計的七天期間。倘遞交該書面通知之期限有別，該期限無論如何不少於七天，由不早於上述大會通告發出日期翌日起，直至不遲於該股東大會日期前七天為止。該書面通知須附上一份由獲提議推選之候選人發出其願意參選為董事之經簽署書面通知。</p> <p>4. 於進行投票表決時，按章程細則規定任何股份當時附有之任何特別權利、特權或限制之規限下，每位親自出席之股東、委派代表或（倘若股東為公司）其正式獲授權代表，可就股東名冊中以其名義登記之每股股份投一票。於投票表決時，有權投一票以上之股東毋須以同一方式盡投其票數。</p> <p>5. 按章程細則第 176 條，股東有權選擇以印刷本或電子方式收取本公司刊發之公司通訊。</p> <p>6. 透過中央結算及交收系統（中央結算系統）持有股份之股東，可不時透過香港中央結算有限公司通知本公司，以表明擬收取本公司之公司通訊。</p> <p>7. 股東及其他持份者可透過公司秘書（地址為香港皇后大道中 2 號長江集團中心 7 樓）以書面向董事會提出查詢及關注事項。</p>
E.2	<p><b>以投票方式表決</b></p> <p><b>企業管治原則</b> 本公司應確保股東熟悉以投票方式進行表決的詳細程序。</p>		
E.2.1	<p>大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司自其於二零一五年一月註冊成立後之首次股東週年大會將於二零一六年舉行。</li> </ul>
F.	<p><b>公司秘書</b></p> <p><b>企業管治原則</b> 公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵循董事會政策及程序。公司秘書負責透過主席及/或董事總經理向董事會提供管治事宜方面意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。</p>		

參考守則	守則條文	遵守 (「C」)/ 解釋 (「E」)	企業管治常規
F.1.1	公司秘書應是公司的僱員，對公司的日常事務有所認識。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>自於二零一五年一月註冊成立起，本公司已委任本公司一名僱員為本公司之公司秘書。</li> <li>公司秘書確保董事會會議有效地進行及確保董事會程序獲得遵守。</li> <li>公司秘書擬備所有董事會及其轄下委員會會議書面決議案或會議記錄，並記錄會上商議的重要事項及達致的決定。</li> <li>公司秘書亦會就本集團投資項目須遵守之所有適用法例、規則及規例提供意見，以及向董事會提供所有立法、規例及企業管治之最新發展。</li> </ul>
F.1.2	公司秘書的遴選、委任或解僱應經由董事會批准。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書之委任及罷免乃根據章程細則經由董事會批准。</li> </ul>
F.1.3	公司秘書應向董事會主席及/或行政總裁匯報。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書透過主席向董事會匯報，而所有董事會成員均可取得公司秘書之意見。</li> </ul>
F.1.4	所有董事應可取得公司秘書的意見和享用他的服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司秘書及公司秘書處主要人員隨時向董事提供意見，並須向董事會負責，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲遵守。</li> <li>不時發出備忘錄以通知董事有關法律及規管之變動，以及其他有關董事履行其責任相關的事宜的最新資訊。</li> </ul>

## 企業管治報告(續)

## II. 建議最佳常規

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
<b>A.</b>	<b>董事</b>		
<b>A.1</b>	<b>董事會</b>		
	<b>企業管治原則</b> 董事會應負有領導及監控本公司的責任，並集體負責統管及監督本公司事務。  董事會應定期檢討董事向本公司履行職責所需付出的貢獻，以及有關董事是否付出足夠時間履行職責。		
	企業管治守則第A.1節內並無建議最佳常規。		
<b>A.2</b>	<b>主席及行政總裁</b>		
	<b>企業管治原則</b> 本公司主席及董事總經理的責任應清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。		
	企業管治守則第A.2節內並無建議最佳常規。		
<b>A.3</b>	<b>董事會組成</b>		
	<b>企業管治原則</b> 董事會應根據本公司業務而具備適當所需才識、經驗及多樣的觀點與角度。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以便能夠有效地作出獨立判斷。		
	企業管治守則第A.3節內並無建議最佳常規。		
<b>A.4</b>	<b>委任、重選及罷免</b>		
	<b>企業管治原則</b> 新董事委任程序應正式、經審慎考慮並具透明度，並應設定有秩序的董事繼任計劃。所有董事均應每隔若干時距進行重選。		
	企業管治守則第A.4節內並無建議最佳常規。		
<b>A.5</b>	<b>提名委員會</b>		
	<b>企業管治原則</b> 提名委員會履行職責時，須充分考慮企業管治守則第A.3及A.4節內的原則。		
	企業管治守則第A.5節內並無建議最佳常規。		
<b>A.6</b>	<b>董事責任</b>		
	<b>企業管治原則</b> 每名董事須時刻瞭解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。		
	企業管治守則第A.6節內並無建議最佳常規。		
<b>A.7</b>	<b>資料提供及使用</b>		
	<b>企業管治原則</b> 董事應獲提供適當的適時資料，其形式及素質須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其職責及責任。		
	企業管治守則第A.7節內並無建議最佳常規。		

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「(C)」/ 解釋「(E)」	企業管治常規
<b>B. 董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核</b>			
<b>B.1 薪酬及披露的水平及組成</b>			
<p><b>企業管治原則</b> 本公司應披露其董事薪金政策及其他與薪酬相關的事宜；應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事薪金及全體董事薪酬待遇的政策。</p>			
B.1.6	凡董事會議決通過的薪酬或酬金安排為薪酬委員會不同意者，董事會須在下一份企業管治報告中披露其通過該項決議的原因。	不適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會並無通過任何曾於先前遭薪酬委員會否決之薪酬或補償安排。</li> </ul>
B.1.7	執行董事的薪酬應有頗大部分與公司及個人表現掛鈎。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>於二零一五年，執行董事的薪酬結構中有大部分報酬均與公司及個人表現掛鈎。有關酌情發放之花紅詳情請參閱綜合財務報表附註第5項。</li> </ul>
B.1.8	公司應在其年度報告內披露每名高級管理人員的酬金，並列出每名高級管理人員的姓名。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>經董事會議決，本公司高級管理人員僅由本公司執行董事組成。有關董事薪酬之詳情請參閱綜合財務報表附註第5項。</li> </ul>
B.1.9	董事會應定期評核其表現。	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司的業績及股價表現，以及本公司決定留任個別董事之決定足以反映董事會或個別董事之表現。</li> </ul>
<b>C. 問責及核數</b>			
<b>C.1 財務匯報</b>			
<p><b>企業管治原則</b> 董事會應平衡、清晰及全面地評核本公司的表現、情況及前景。</p>			
C.1.6 – C.1.7	<p>— 公司應於有關季度結束後四十五天內公佈及刊發季度財務業績，所披露的資料應足以讓股東評核公司的表現、財務狀況及前景。公司擬備季度財務業績時，應使用其半年度及年度賬目的會計政策。</p> <p>— 公司開始公佈季度財務業績後，其後的財政年度即應繼續匯報截至第三個月及第九個月的季度業績。若公司決定不繼續公佈及刊發某一季度的財務業績，應公佈作出這項決定的原因。</p>	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司已於有關期間後之兩個月內刊發半年度財務業績，並於有關年度後之三個月內刊發年度財務業績。此外，所有重要交易及內幕消息已根據上市規則於年內作出公佈及披露。因此，本公司股東可就本公司之業務表現、財務狀況及發展前景作出評估。本公司認為刊發季度財務業績並非必要，亦並不符合本公司及其股東之利益，反而將為股東招致與效益不相稱之成本。</li> <li>基於地產物業項目的發展週期一般以三至五年為基礎，因此季度業績或不能適當反映本公司之實際表現。</li> </ul>

## 企業管治報告(續)

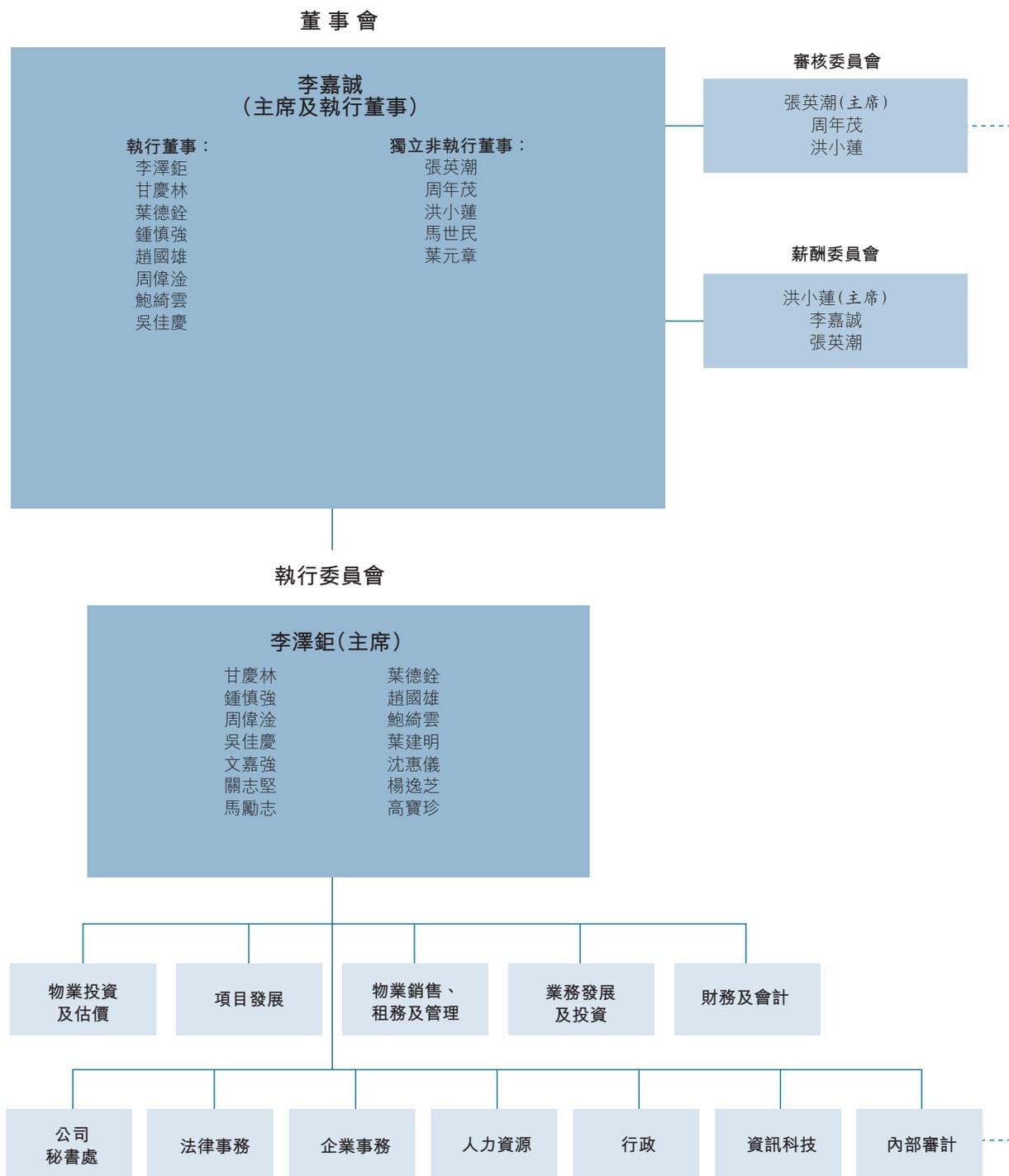
參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守「C」/ 解釋「E」	企業管治常規
C.2	<p><b>內部監控</b></p> <p><b>企業管治原則</b> 董事會應確保本公司的內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及本公司的資產。</p>		
C.2.3	<p>董事會每年檢討的事項應特別包括下列各項：</p> <p>— 自上年檢討後，重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及公司應付其業務轉變及外在環境轉變的能力；</p> <p>— 管理層持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質，及(如適用)內部審核功能及其他保證提供者的工作；</p> <p>— 向董事會(或其轄下委員會)傳達監控結果的詳盡程度及次數，此有助董事會(或其轄下委員會)評核公司的監控情況及風險管理的有效程度；</p> <p>— 期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項，以及因此導致未能預見的後果或緊急情況的嚴重程度，而該等後果或情況對公司的財務表現或情況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響；及</p> <p>— 公司有關財務報告及遵守上市規則規定的程序是否有效。</p>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<p>• 董事會透過審核委員會對本公司及其附屬公司的內部監控系統的成效進行檢討，以考慮：</p> <p>— 自上次檢討後，重大風險的轉變，以及本公司應對其業務與外在環境轉變的能力；</p> <p>— 管理層持續監察風險及內部監控系統，以及內部審計部的工作；</p> <p>— 向董事會交代監控的結果，使其得以對本公司監控情況及風險管理的成效建立累積的評審結果；</p> <p>— 有否發生重大監控失誤或發現重大監控弱項，以及因而導致未能預見的後果或緊急情況的嚴重程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況引致或有可能引致重大影響；及</p> <p>— 本公司有關財務匯報及遵守上市規則規定的程序是否有效。</p>

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
C.2.4	<p>公司應在企業管治報告內以敘述形式披露其如何在報告期內遵守內部監控的守則條文。有關披露內容也應包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 用於辨認、評估及管理重大風險的程序；</li> <li>— 解釋公司風險管理程序及內部監控系統的額外資料；</li> <li>— 董事會承認其須對內部監控系統負責，並有責任檢討該制度的成效；</li> <li>— 用以檢討內部監控系統成效的程序；及</li> <li>— 用以針對年度報告及賬目內所披露任何重大問題而解決嚴重的內部監控缺失的程序。</li> </ul>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本公司於企業管治報告中(主要於上文第C.2.1項)披露： <ul style="list-style-type: none"> <li>— 辨認、評估及管理重大風險所採取的程序；</li> <li>— 任何有助了解風險管理程序及內部監控系統的額外資料；</li> <li>— 董事會確認其負責內部監控系統及檢討其成效；</li> <li>— 檢討內部監控系統成效所採取的程序；及</li> <li>— 就年報及綜合財務報表內披露重大問題涉及的重要內部監控事項所採取的處理程序。</li> </ul> </li> </ul>
C.2.5	<p>公司應確保所披露的是有意義的資料，而且沒有給人有誤導的感覺。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本公司致力確保所作披露均為具意義的資料，而且不會予人誤導的感覺。</li> </ul>
C.2.6	<p>沒有內部審核功能的公司應每年檢討是否需要增設此項功能，然後在企業管治報告內披露檢討結果。</p>	不適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 詳情請參閱上文第C.2項。</li> </ul>
<p><b>C.3 審核委員會</b></p> <p><i>企業管治原則</i></p> <p>董事會應就如何應用財務匯報及內部監控原則及如何維持與本公司核數師適當的關係作出正規及具透明度的安排。</p>			
C.3.8	<p>審核委員會應制定舉報政策及系統，讓僱員及其他與公司有往來者(如客戶及供應商)可暗中向審核委員會提出其對任何可能關於公司的不當事宜的關注。</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 詳情請參閱上文第C.3.7項。</li> </ul>

## 企業管治報告(續)

參考建議 最佳常規	建議最佳常規	遵守(「C」)/ 解釋(「E」)	企業管治常規
<b>D.</b>	<b>董事會權力的轉授</b>		
D.1	管理功能  <i>企業管治原則</i> 本公司應有一項正式的預定計劃表，列載特別要董事會批准的事項及授權管理層決定的事項。		
	企業管治守則第D.1節內並無建議最佳常規。		
D.2	董事會轄下的委員會  <i>企業管治原則</i> 董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。		
	企業管治守則第D.2節內並無建議最佳常規。		
D.3	企業管治職能		
	企業管治守則第D.3節內並無建議最佳常規。		
<b>E.</b>	<b>與股東的溝通</b>		
E.1	有效溝通  <i>企業管治原則</i> 董事會應負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他股東大會與股東溝通及鼓勵他們的參與。		
	企業管治守則第E.1節內並無建議最佳常規。		
E.2	以投票方式表決  <i>企業管治原則</i> 本公司應確保股東熟悉以投票方式進行表決的詳細程序。		
	企業管治守則第E.2節內並無建議最佳常規。		
<b>F.</b>	<b>公司秘書</b>		
	<i>企業管治原則</i> 公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間資訊交流良好，以及遵循董事會政策及程序。公司秘書負責透過主席及/或董事總經理向董事會提供管治事宜方面意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。		
	企業管治守則第F節內並無建議最佳常規。		

## 管理架構圖



## 環境、社會與管治報告

### 集團理念

長江實業地產有限公司及其附屬公司(「集團」)注重維持高質素的企業社會責任。作為一家以香港為家並在香港上市，業務遍及香港、內地、新加坡、英國及巴哈馬群島，總僱員人數超過2萬名之跨國地產企業，集團致力履行企業公民責任，為建設和諧社會作出貢獻。

於二零一五年，集團一如既往，積極關注社會事務、旗下僱員及環境保護等範疇。集團將企業社會責任之理念融入日常業務營運，並致力向國際傳達業務及營運層面可持續發展之訊息。

展望未來，集團將繼續尋找新機遇，進一步將持續發展及惠澤社群的原則融入各集團成員之業務發展及國際營運，並同時加強與慈善機構及志願團體的夥伴關係，期望在關顧社會弱勢社群的同時，提倡及帶動貢獻社會之風氣。

### 社區參與

作為環球企業公民，集團積極參與社區公益事務，回饋社會。除直接捐助多個慈善團體外，集團香港及內地之成員公司及員工，亦憑藉其熱誠及創意，服務及關愛當地社群。

### 熱心社會公益

集團一向視香港公益金為實踐企業慈善活動之密切伙伴之一。除支持公益金便服日、參與「股票代號慈善抽籤安排計劃 — 主板」的直接捐款外，集團亦透過配對贊助積極呼籲公眾共襄善舉。

除香港公益金外，集團亦長期支持其他非政府機構，如麥當勞叔叔之家慈善基金、扶康會、基督教香港信義會社會服務部、匡智會及明愛社會工作服務部，致力關顧社區各階層人士的不同需要。集團亦參予不同公益及環保活動，例如賀年禮品轉贈、食物捐贈、舊書捐贈，活動既可支持有需要人士，亦能善用資源。

### 動員鼓勵參與

二零一五年，集團85間參與商界展關懷計劃的成員公司獲頒「商界展關懷」標誌。此計劃由香港社會服務聯會(「社聯」)於二零零二年策動，旨在推動企業社會責任。集團的物業管理附屬公司高衛物業管理有限公司(「高衛物業」)及港基物業管理有限公司(「港基物業」)，以及酒店附屬公司嘉湖海逸酒店、北角海逸酒店、都會海逸酒店及九龍酒店，均榮獲「十年Plus商界展關懷」標誌，透過持續對社會、員工及環境的關懷，展現出集團已將企業社會責任融入業務之中。

二零一五年同時標誌著集團第七年榮獲「港鐵競步賽2015」的最高籌款公司獎，此活動由港鐵公司及香港業餘田徑總會合辦，目的是喚起社會人士對健康及運動的關注，同時為醫管局健康資訊天地籌款。

## 支持社區服務

集團各成員公司亦會個別贊助地區活動，以關顧社區需要。海怡半島管理有限公司過去曾贊助香港仔龍舟競賽、海怡半島婦女聯會粵劇表演及香港青年愛樂樂團音樂表演。

此外，集團亦推廣義工文化。過去一年，集團員工參與超過 10,000 小時義工活動。參與活動包括：–

- 高衛物業義工隊與不同慈善團體如東華三院及聖雅各福群會聯合舉辦社區服務活動；
- 由港基物業義工隊於二零一五年七月十一日舉辦的慈善義賣籌款，為其五間長期支持的非政府機構成功籌得超過港幣 100,000 元。港基物業義工隊並組織探訪長者及麥當勞叔叔之家；
- 和記地產集團有限公司(「和記地產」)義工隊陪同小朋友一起探訪樹屋田莊，以提高他們的環保意識；
- 黃埔花園管理有限公司義工隊與香港互勵會鄭裕彤敬老中心共同探訪黃埔花園的長者及設立資訊站；
- 和記地產大連義工隊參與大連圖書館義工活動；
- 和記地產青島義工隊參與關愛兒童的慈善活動，提高公眾對自閉症及有特殊需要兒童的關注；及
- 集團酒店廚師為有特殊需要兒童及其家庭籌款，與此同時北角海逸酒店義工隊亦安排前往匡智松嶺作聖誕探訪，與智障兒童分享聖誕歡樂。

## 培育人才

二零一五年，集團繼續舉辦多項暑期實習計劃，為大學生提供在集團內營業與租務部、酒店部的實習機會，該計劃為大學生提供實務培訓。集團酒店港島海逸君綽酒店、嘉湖海逸酒店、北角海逸酒店、都會海逸酒店、九龍酒店及Horizon Hotels & Suites Limited獲香港理工大學轄下香港專上學院頒發「嘉許狀」，表揚酒店對校企協作教育計劃的支持。表現理想的學員於畢業後有機會獲集團成員公司聘作全職僱員。

集團不單為大學生設立計劃，集團附屬公司亦有安排中學生參觀工作間，以助他們進一步認識物業管理及酒店的實際運作。

## 環境、社會與管治報告(續)

### 環境保護

在二零一五年，超過150個國家首次在巴黎氣候峰會上達成有法律約束力的全球氣候協議。作為香港其中一家最大的發展商，業務遍及多國，集團支持該協議及可持續發展理念，並致力透過善用資源、採用對環境有利的建築設計及在營運上採納高環保標準，減少碳足印。

### 減低碳排放量

瞭解到減低溫室氣體排放對環境的重要性，集團繼續參與「碳審計計劃」，以響應香港政府之減碳約章。集團附屬物業管理公司包括高衛物業及港基物業(兩家公司的環保管理系統均獲頒ISO14001)以及和記物業管理有限公司轄下管理多個工商住宅物業，在其日常營運當中推行多項環保措施。二零一五年，超過120個集團物業參與「碳審計計劃」，涉及超過10萬家用戶。

除「碳審計計劃」外，集團旗下物業亦繼續參與「商界減碳建未來」計劃。該計劃旨在鼓勵和支持企業透過進行碳審計及減少碳排放工作，以協助塑造低碳未來環境及促進相關環保產業的發展。另外，集團所有香港酒店的緊急發電機均使用超低硫柴油，而較舊的酒店亦已由柴油鍋爐轉為電鍋爐，以減低所排放的硫化物。

二零一五年，集團成員公司獲香港環境保護協會在「香港綠色標誌3+」類別及「木材回收樹木保育計劃」類別頒發榮譽證書，以表揚其持續3年在企業可持續發展項目執行及管理過程中表現卓越及其積極推動與支持木材回收及樹木保育。另外港基物業獲香港環境卓越大獎頒發「減碳4%證書」，以肯定其減少碳排放工作。「減碳證書」為一項表揚性計劃，旨在嘉許達到經核實碳減排量的樓宇或機構。高衛物業亦收到由環保園之友授予之「環保園之友」嘉許狀及中華電力有限公司「環保節能機構」嘉許計劃2015銅獎。

### 善用資源

就提升綠色家居生活，由設計至建築程序，集團繼續將節能及環保的概念融入住宅及商業物業建築發展當中。

作為負責任發展商，集團早於規劃及設計階段已致力減低其建築物對環境的破壞。例如寬大觀景窗戶讓天然日光透進室內及強化屋內外空氣對流。部分住宅物業內亦設有露台及工作平台以改善生活環境及通風情況，建築物外牆並採用直立耕作例如垂直綠牆，提升綠化空間及視覺效果。

同樣，在部分商業發展項目的設計如上海 — 東方匯經中心，也採用大量自然元素，包括光、空氣及水系統整合達致節能及環保目的。薈萃美學及生態元素，採用循環再造物料作為單位外牆主要元素。LOW-E隔熱玻璃配合先進遮陽、防眩和隔熱系統，減少空氣調節需求，營造舒適環境。在獨特室外中央垂直庭院設計下，自然光從庭院透入底、中層辦公樓面，加上中庭的拔風效應，讓每一辦公樓層盡享自然風與自然光等效益。地台送風空調系統可提供舒適室內環境給租戶，自動調溫器配合租戶需要。

在物料採購及建築階段，進行工地污染評估及採用預製的非結構性外牆，以減少建築廢料。

車場、後台區及機房採用節能T5熒光燈管。廚房及浴室之燈具採用緊湊型熒光燈。會所及電梯大堂的燈具採用LED燈。單位的分體式冷氣機及會所的VRV空調系統均採用環保製冷劑(R410a)。

為確保有效使用資源，集團引入環保元素，於轄下管理商住物業推行各項節約能源措施，包括使用環保燈泡、減少用紙、節約用水，以海水冷卻大樓大堂中央冷卻系統、午夜後停用部份住宅大樓電梯。集團並通過配合天氣轉變而控制公共照明以實現節能。同時，集團亦舉辦多項綠色活動，包括節能活動、回收有禮獎賞活動及循環再用計劃等，以提高住戶社區環保意識。

集團酒店於設計及建築方面亦採用上述多項環保措施，所有香港酒店亦推行措施以更有效使用紙張。二零一五年，集團酒店總回收69噸紙張，較二零一四年增加了68%。集團酒店亦定期參與其他回收活動，如經使用食油、肥皂或印表機油墨盒回收等。

## 環境保護

集團支持環境保護，與旗下員工於二零一五年內繼續踴躍參與多項環保團體舉辦教育活動，為環保團體籌集款項。

在香港，集團轄下169個物業參與由世界自然基金會主辦之「地球一小時2015」。「地球一小時」為全球每年舉行的「關燈」活動，旨在提高大眾為可持續的未來而對節能及減碳的認知。

超過40個集團物業參與各種廢棄物管理辦法和方案，包括安裝「廚餘機」，響應香港地球之友的「惜飲惜食」以減少浪費食物，參加由香港環保組織協會舉辦的聖誕農曆新年植物回收及由環境保護署（「環保署」）組織的「工商業廢物源頭分類計劃」、「家居廢物源頭分類計劃」及「惜食香港」。

## 環境、社會與管治報告(續)

為更好保護環境，集團已採取並鼓勵酒店住客採用對環境更為友善的習慣。例如，海逸酒店已不再使用真實樹木作聖誕裝飾。「Go Green」標誌安置在每間酒店客房中，以鼓勵酒店住戶只在有需要時更換床單及毛巾。集團亦有提供可持續意念的宴會及酒席菜單。

於二零一五年，集團成員更榮獲多個獎項及嘉許，表揚其在實踐環境管理方面的貢獻。例如超過25個物業獲環保署頒發「Wastewi\$e」標誌、超過120個物業獲水務署頒發「大廈優質供水認可計劃－食水」證書、14個物業獲室內空氣質量認證及50個物業於「大廈優質供水認可計劃－沖廁水」中獲頒證書。

## 營運慣例

集團與分判商及供應商緊密合作溝通，致力達致並維持高度的透明度、廉潔及問責水平。

集團成員及僱員均須嚴格遵守集團之反貪污及賄賂政策，以維持集團聲譽。

## 供應鏈管理

貫徹集團的一貫理念，集團鼓勵僱員及所有與集團有業務來往之人士，包括顧客、供應商、債權人及債務人，主動舉報集團內之懷疑屬不當行為、失當行為或不良行為。集團亦訂立舉報政策及程序，並在集團內聯網登載，供僱員參考。

集團嚴禁在一切投標過程中有任何賄賂及貪污的行為，亦時刻提醒僱員必須避免可能導致及產生利益衝突之情況。為確保投標過程之公平運作，集團設立投標委員會負責監控投標遴選程序，並根據外聘顧問及內部項目負責人員對有關標書內容作出之分析及建議而批出標書。

另外，集團某些成員設立一套更嚴謹的供應鏈管理系統。例如高衛物業的供應商及承包商，均需嚴格恪守根據集團的環保、職業健康及安全政策而訂立的行為守則。在要求供應商報價的傳真上，和記地產亦會強調其反賄賂及反貪污政策，而承包商亦需要填寫表格，就其質量管理體系、環境管理體系及職業健康安全體系認證提供資料。所有酒店的新供應商在聘用前均需閱讀供應商行為守則。

## 商品責任

集團確信優質顧客及售後服務，乃企業成功及可持續發展之重要元素，顧客服務部乃基於此理念成立，務求對顧客各項查詢提供專業、適時及具有效率的回應。此外，亦就集團興建的本地、國內及海外住宅項目，組成專責收樓團隊，以在樓宇交付前，執行經由跨部門制訂的全面覆核及驗收程序，並於業主接收物業時，協調移交安排，致力為各項能源、電訊裝置等申辦，以及其他相關事項作出妥善處理與跟進服務。

其次，集團會定期進行巡查以確保由承包商建成物業符合集團標準及質量。集團物業發展項目均符合物業發展的指引及守則(包括環境保護)。

食物安全對酒店業至為重要。集團酒店設有各種措施以確保食物供應的質量。例如香港喜來登酒店為其供應商進行年度審核，特別是供應奶類食品或冷凍海鮮的供應商。海逸酒店亦要求食品供應商提供食品製造場的衛生證明及冷凍海鮮檢驗報告。

集團尊重個人資料保密，已制訂一套有關收集及使用個人資料之措施，向有關員工提供所需培訓，亦不時檢討及修訂有關措施，以確保措施有效執行並符合法規。

## 反貪污

為維持一個公平及高效的營商及工作環境，集團高度重視在反貪污方面的責任。集團不會容忍任何形式的貪污行為，並於僱員手冊內制訂員工守則，禁止僱員向與集團有業務來往之人士、公司或機構要求、收取或接受任何形式之利益。

作為僱員迎新安排之一，集團所有新入職僱員均須出席與廉政公署合辦之講座，認識防貪污常規與指引，以提醒各僱員須遵守個人及商業操守。年內，集團各成員亦持續配合廉政公署，積極推廣反貪污。

## 工作環境質素

員工是維持企業持續發展增長及成功的重要基石。為了吸引優秀人材，集團致力為員工提供平等機會、包容、理想及安全的工作環境，並重視員工工作與健康生活的平衡，集團亦鼓勵員工參與在職培訓，持續進修。

## 環境、社會與管治報告(續)

### 工作環境

集團給予員工具競爭力的薪酬，並每年根據員工個別的工作表現、貢獻及市場情況作出調整。集團並給予員工多項其他福利，包括全面醫療及人壽保險、免費週年體檢及綜合退休計劃等。為表揚集團對僱員退休保障的關顧及重視，長江實業地產有限公司及部分集團成員公司獲嘉許為2014-15年度的「積金好僱主」。

集團在招聘過程、處理員工調配、晉升時均以平等機會作為準則。為確保公平的工作環境及保障將來及現有員工免受性別、年齡、家庭崗位、性取向、殘疾、種族、宗教或其他因素而受到較差待遇或被排斥，所有員工不論職級均以同一標準評核。

同時，為增加員工對公司之歸屬感及鼓勵員工追求工作與健康生活的平衡，集團鼓勵員工與其家人一同參與各類公益慈善及康樂活動。集團亦鼓勵集團成員參加由香港生產力促進局與香港提升快樂指數基金於二零一三年聯合推出的「開心工作間」計劃，這已是港基物業第三年獲頒「開心工作間」標誌。

僱員亦可在集團旗下多家公司享有多項產品與服務的折扣及優惠。每年，集團亦主辦週年晚宴，讓員工可藉此機會彼此交流及聯誼。集團亦安排其他活動包括員工聚會，甜點製作班及體育活動予員工。集團亦為僱員每天供應新鮮水果及一週兩次的保健湯品。

### 健康與安全

集團一直將安全放在其首要考慮。為向僱員提供一個安全工作空間，集團定期為電腦顯示屏幕設備、工具等的使用者進行工作間及設備危機評估，確保裝備及設施因應科技發展及配合員工所需而作出適當提升。此外，為確保工作環境之衛生，集團的空調系統亦定期進行清潔，並為地毯作消毒除菌處理。集團亦與消防處合作，年內為員工和租戶舉行消防安全講座，以提高員工和租戶的消防安全意識。此外，集團亦提供急救和緊急交通管理的培訓予員工，以提高他們處理可能發生在集團物業內的交通意外的知識和技能。

集團為每位需進出建築地盤工作的員工訂立附加安全守則，以維持高標準的工業安全，避免工傷。集團亦向員工提供合規格的個人防護工具，如安全帽、護目鏡、安全靴、耳塞及口罩等。

除以上所述，高衛物業就其職業健康安全管理系統取得OHSAS18001認證。二零一五年，高衛物業榮獲「最佳職安健物業管理大獎2014/15」中的「最佳職安健物業管理大獎」及「最佳高處工作安全改善計劃」的銅獎。集團酒店亦有成立安全委員會或緊急應變小組，以管理及監策健康與安全事宜，並每年最少舉行一次火警演集。為減低工傷的機會，集團酒店亦向所有酒店員工提供健康與安全手冊。

## 發展及培訓

集團期望與員工一同成長，為員工造就事業發展機會。集團鼓勵員工參與內部舉辦或報讀與工作有關的外間課程。此外，集團亦資助及/或提供特別有薪假期，讓員工修讀有關課程或專業講座。

此外，集團亦為各員工提供技能提升及發展課程，並為所有新入職僱員舉辦迎新活動，協助新僱員了解集團的業務及適應其企業文化。針對不同工作單位的實際需要，集團亦安排一些特定的培訓。

集團並為其董事及高級管理人員提供持續專業發展培訓，使他們發展和更新自己的知識和技能，當中包括領導力發展、企業管治的研討會和工作坊，以及監管發展和要求的最新資訊。

二零一五年，集團員工共獲得超過120,000小時的培訓。

## 勞工標準

集團鼓勵多元文化並提倡平等機會。集團致力為各業務單位之僱員提供一個互相尊重、公平合理及安全之工作空間並遵從所有相關法定要求。集團亦為員工提供不同溝通渠道(包括僱員通訊及內聯網等)，以聆聽及關顧僱員之需要。

## 李嘉誠基金會－建立自我 追求無我

集團主席李嘉誠先生深感教育及醫療對社會發展至為重要，遂於一九八零年以私人資金創立李嘉誠基金會，以期：一、推動改變；二、提升能力；三、建立同慈能量；四、啟迪社會創進。至今，項目捐款已逾二百億港元，橫越全球二十七個國家及地區，其中百分之八十七用於支持大中華地區項目。

基金會於二零一五年內之主要或特別項目如下：

### 集思公益 關心香港

「香港仁 愛香港」公益行動推出了八個不同範疇的公益計劃，其中「Love Ideas Love HK集思公益計劃」七百六十三個創意項目，以及《愛心進行曲》九十個服務社區項目已於二零一五年全部完成，捐款逾港幣三億二千萬元。

## 環境、社會與管治報告(續)

其中幾個仍在運作中計劃包括：

- 「人間有情」香港寧養服務計劃及寧舍網站

基金會自二零零七年與香港醫院管理局以配套資金形式合作推行「人間有情」香港寧養服務，支持十所公立醫院成立寧養中心，為末期癌症患者及其家人提供一站式服務。透過計劃成功推行，醫管局得到政府支持，於二零一五年十月把十所寧養中心經常開支列入恆常經費；基金會則資助創新服務包括：發展跨醫院合作模式；拓展寧養服務至老人院舍；與社區服務機構合作為患者提供服務。計劃惠及三萬八千名患者，服務逾三十二萬人次，「寧舍」網站共五十六萬人次瀏覽。基金會累計捐款港幣一億二千六百萬元。

- 333小老師培訓計劃

該計劃為基層兒童提供免費學習資源及專業支援，協助及培養學生正面積極人生態度及服務他人精神，以培育其成為年輕領袖。自幼吾幼慈善基金於二零一零年開辦至今，計劃已為九十五所小學、約三千七百名來自北區、觀塘、深水埗及天水圍學童提供功課輔導及增值課程等。基金會作為主要支持機構，捐款逾港幣四千一百萬元。

- TrueBeam 速光放射治療系統

基金會分別向香港中文大學、汕頭大學及美國史丹福大學捐贈一台 TrueBeam 速光放射治療系統，系統高劑量效能讓放射治療速度比傳統治療提升4至8倍。透過最新精密結構，融合先進影像與腫瘤動態管理科技，加快治療過程及對腫瘤移動有更嚴密監察，為肺癌、肝癌、乳癌、前列腺癌、頭頸癌、脊椎與其他腫瘤帶來更精準治療。截至二零一五年，累計逾四千名患者受惠，共接受超過八萬次治療。

### 聆聽天使

支持天主教香港教區香港明愛「向晴軒」危機專線及教育中心，每年服務超過四萬二千人，為有需要之市民提供二十四小時專業社工電話輔導及轉介服務等支援，並於社區舉辦危機預防及處理等教育活動。截至二零一五年，基金會累計捐款港幣約三千四百萬元，以支援中心工作。

## 範式轉變、人力資源發展及領袖能力

### 汕頭大學

汕頭大學(「汕大」)於一九八一年創立，為廣東省全方位及國內唯一私人資助之公立大學，三十多年來一直以優質管理成就學術自由空間為方針致力推動中國高校教育改革。汕大為基金會長期支持核心項目，捐款金額達港幣八十億元。

二零一五年，汕大繼續在教學科研方面保持佳績，畢業生初次就業率96.36%；入選英國泰晤士高等教育全球大學八百強排行榜，為唯一上榜之八十年代後建立中國大學；汕頭大學注重服務學習，培育社會責任及國際視野，學生及教學人員亦在多個國際和國內學術競賽中奪得殊榮。為配合教學發展，汕頭大學的新醫學院、多用途體育館、會議中心、住宿學院等相繼於二零一五年落成，全校基礎設施總建築面積將達五十萬平方米。

### 長江商學院

己達達人，己立立人。自二零零二年，長江商學院已發展成為第一家全球化中國商學院，累計培訓八千名商界領袖。

### 「廣東以色列理工學院」

為支持廣東省高等教育發展及深化汕大醫療科研，二零一五年四月，基金會捐款一億三千萬美元支持汕大與以色列理工學院合作創建「廣東以色列理工學院」(Guangdong Technion-Israel Institute of Technology – GTIIT)。此項目以創造知識，建立新模式為本，並獲國家教育部批准籌設，並於十二月舉行啟動儀式。

### 汕頭大學醫學院

醫學院提供具前瞻性、注重服務學習之現代化醫學課程，透過最先進科技，讓學生進行模擬互動實習。連續十八年保持100%招生第一志願錄取；醫科畢業生參與內地全國執業醫師考試總通過率連續十年列全國前八名；全英班醫學生參加美國執業醫師考試(USMLE-Step 1)通過率達95.7%（與美、加醫學生通過率相當）；畢業生首次就業率達97.06%，連續十五年列全省高校前茅。

### 展璞半邊天婦女計劃

基金會與廣東省人民政府合作推行「集思公益 幸福廣東」支持婦女計劃，至二零一五年資助二百零六個創意項目，逾百萬婦女及社區人士受惠，撥款逾一千二百萬元人民幣；捐資二千萬元人民幣與國家民政部開展「展璞計劃」，鼓勵四千五百名中國農村女幹部及基層民政人員透過科技平台，知識增值、提升能力，服務社區，藉此期望爭取更多政府配套及其他社會資助。此外，捐款支援探索婦女服務創新模式及推動農村女孩職業教育等潮汕項目。

## 環境、社會與管治報告(續)

### 醫療服務－守望與尊嚴

#### 國內項目

至二零一五年底，長期支持國內免費醫療服務項目包括「人間有情」全國寧養醫療服務計劃、中國殘疾人聯合會「長江新里程計劃」（共三期）義肢裝配服務及復康支援與教育培訓、全國醫療扶貧行動、疝氣兒童手術康復計劃等，超過一千七百萬名患者受惠，基金會累計捐款逾十億元人民幣。此外，支持青海塔爾寺藏醫院為貧困藏民提供免費醫療施藥，至今超過十五萬人次受惠，累計捐資約一千三百萬元人民幣。

二零一五年七月，基金會捐資八百萬元人民幣予中國器官移植發展基金會，推動國內器官移植事業改革及支持公民自願捐獻器官。

#### 國際醫療教育及科研

基金會於二零一五年的海外項目新增捐款超過港幣一億三千萬元，主要包括：捐款二千萬英鎊興建之英國牛津大學李嘉誠健康資訊及研發中心，第一期標靶研發院面積五千六百十三平方米，已於二零一三年完成，第二期大數據研究所預計於二零一六年底完工；支持羅德獎學金資助中國學者於英國牛津大學深造；捐助加拿大聖米高醫院與汕頭大學醫學院進行大數據研究合作；繼續資助美國史丹福大學舉辦第三屆大數據研討會，探討以科技資訊提升生物醫學研究及改善人類健康等。

## 大同世界 反思覺醒

### 環保、和平、共存

二零一五年基金會分別在美國紐約帝國大廈、巴黎聯合國教科文組織總部及在梵蒂岡贊助及統籌了一系列的光影秀，通過一幕幕美麗生態的幻光魅影，以光影藝術細說人類和自然，相互依存的動人故事。

### 慈悲善智 直指本心

二零一五年四月開始接眾以來，參學人士超過二十一萬，感受心靈修持帶來的安心。慈山寺為教育及醫護人員提供工作坊，另外慈山寺與香港大學合作成立佛法輔導中心，結合佛法哲理與現代輔導方法，悟出放下心中糾結與執著的智慧。

基金會於未來仍將繼續秉承積極推動奉獻文化、延續不變承諾。

## 環境、社會與管治報告(續)



1



2



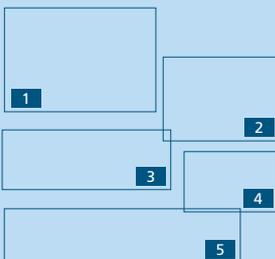
3



4



5



1. 參與「333小老師培訓計劃」的小老師為低年級學生提供功課輔導。
2. 香港中文大學醫學院獲李嘉誠基金會捐贈TrueBeam速光放射治療系統。
3. 李嘉誠基金會支持全球頂尖海外醫學及教育機構研究，為全球人類帶來更好改變。
4. 汕頭大學主要新基建設施：醫學院
5. 汕頭大學主要新基建設施：新體育館



6



7



8



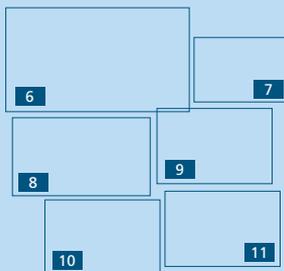
9



10



11



- 6. 集團捐助香港公益金獲頒殊榮
- 7. 協康會第23屆「全港廚師精英大匯演」
- 8. 旗下所有香港酒店獲頒「商界展關懷」標誌
- 9. 黃埔花園與基督教協基會黃埔綜合青少年服務中心合辦「黃埔花園第十一屆夏日藝新星賽」
- 10. 匡智松嶺的聖誕採訪
- 11. 港基獲頒「香港綠色標誌3+」榮譽證書

## 發展物業概覽

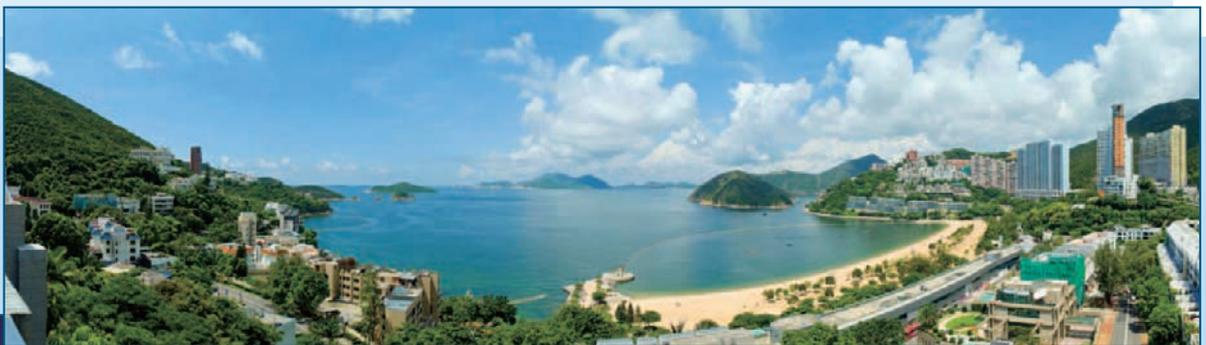
# 香港 — 維港 • 星岸

位處紅磡海濱區之高尚住宅項目，匯聚多項室內外消閒享樂設施及配套服務，提升住客生活質素。



# 香港 — 淺水灣道項目

位處罕貴地段之優質豪華住宅項目，俯瞰淺水灣壯闊景致，彰顯華宅尊貴氣度。



## 香港 — 波老道 21-25 號

矗立於港島半山優質地段之豪華尊貴府第，俯瞰維港兩岸璀璨景致，展現優尚卓越的生活模式。



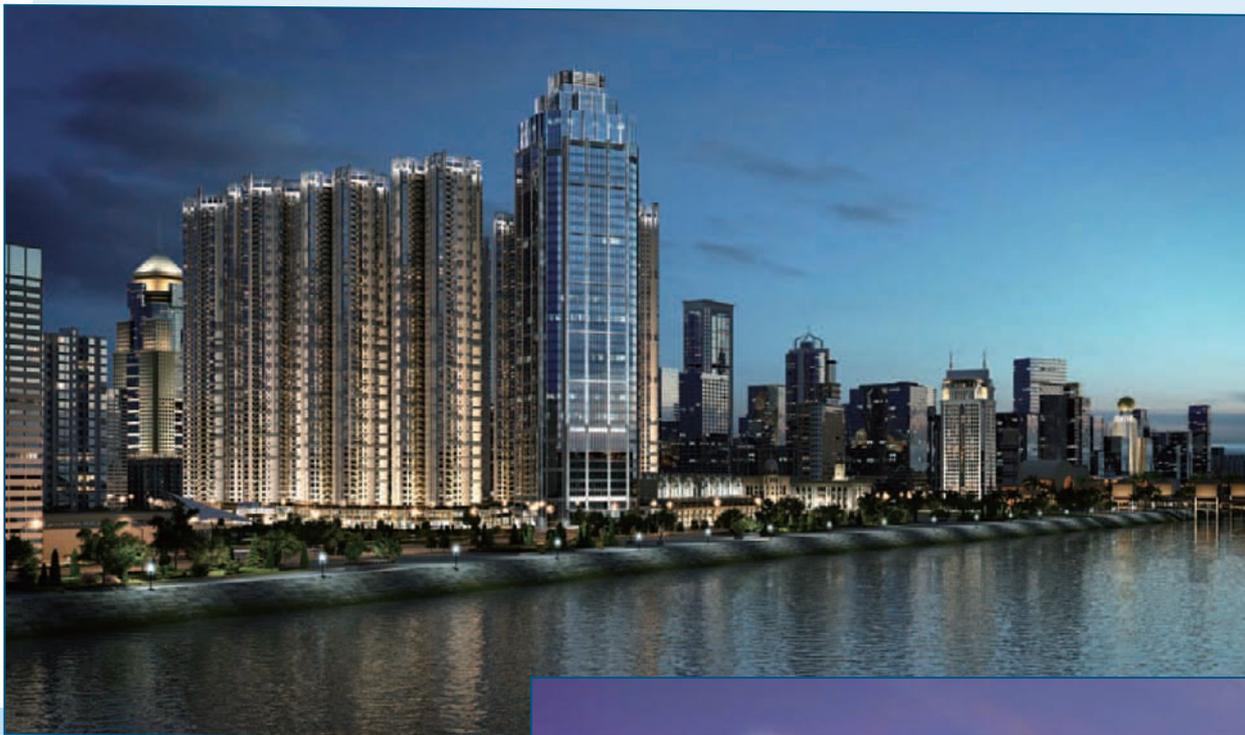
## 廣州 — 御湖名邸

位處廣州蘿崗區之低密度高檔住宅項目，佔地約22萬6,000平方米，沿水庫堤岸興建，演繹尊尚生活概念。



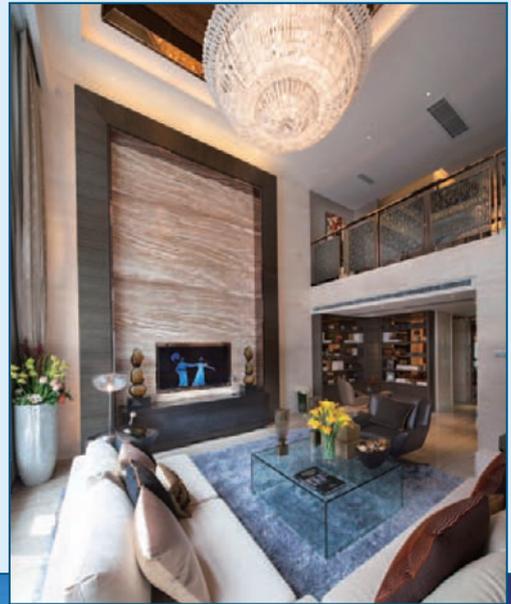
## 武漢 — 世紀 • 江尚

矗立於武漢市漢口核心江漢路之現代化商住物業，位於長江之濱，毗鄰武漢關，總建築面積約40萬平方米。



# 南京 — 漣城

位於南京市建鄴區應天大街之大型綜合項目，結合墅級聯排、高層華宅、辦公室及商業設施，鄰近地鐵站及應天高架，交通便捷。



## 青島 — 曉港名城

雄據青島市核心地段的臨海高層物業項目，總建築面積約100萬平方米，將發展為糅合商業、購物、旅遊、娛樂及高尚住宅的新熱點。



# 廣州 — 珊瑚灣畔

位處番禺大石鎮華南快綫番禺大橋側之豪華居停，前臨珠江河景及俯瞰瀛洲生態園景致，部分單位遠眺廣州大學城。



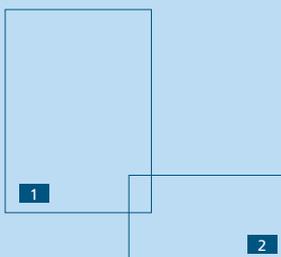
## 投資物業概覽



1



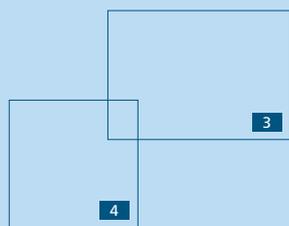
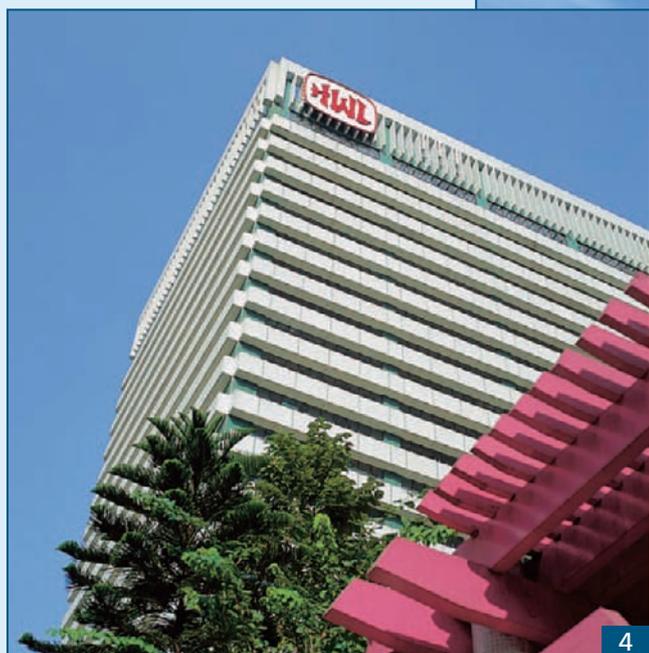
2



1. 長江集團中心

2. 1881 Heritage

集團投資物業組合涵蓋辦公室、零售、工業物業及供長期投資的停車位，總建築面積約達150萬平方米。多項高質素投資物業提供優質租金收入，為集團提供穩固現金流及穩定經常性收益。



- 3. 海濱廣場
- 4. 和記大廈

## 酒店及服務套房概覽



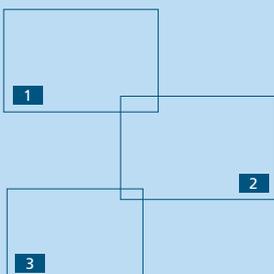
1



2

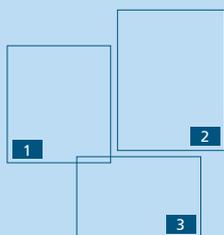
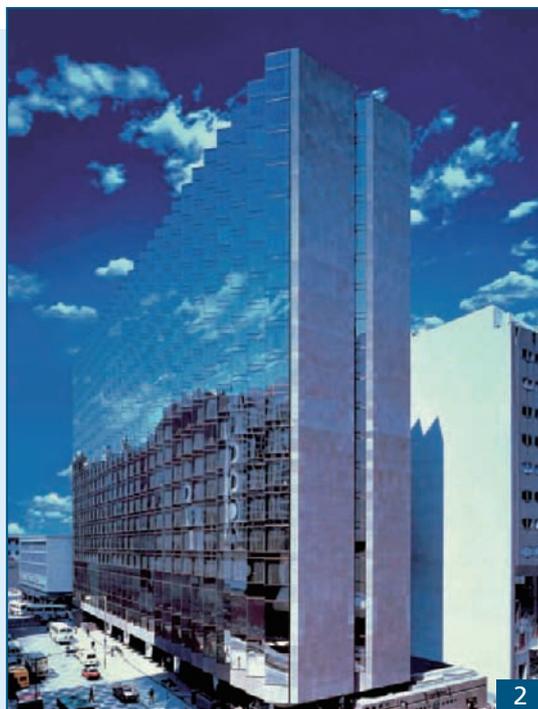


3



1. 海韻軒海景酒店
2. 吐露港海澄軒海景酒店
3. 港島海逸君綽酒店

集團擁有及/或管理之酒店及服務套房分佈於香港、內地及巴哈馬群島，客房總數超過16,000間，包括多項營運基礎穩固之大型高級酒店及服務套房項目，整體組合的協同效益因此加強。



- 1. 華逸酒店
- 2. 九龍酒店
- 3. 九龍海逸君綽酒店

## 主要物業表

2015年12月31日

### A. 發展中或待發展之物業

名稱	地段號碼 / 地點	集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方米)
<b>香港</b>			
何文田君柏	K.I.L. 11125	80.0%	7,326
紅磡悅目	H.H.I.L. 556	100.0%	1,298
將軍澳峻瀝II	T.K.O.T.L. 111	100.0%	10,200
元朗世宙	Y.L.T.L. 518	100.0%	12,340
元朗一地盤	Lot 2086 in D.D.105	100.0%	23,480
紅磡VIVA	K.M.L. 53若干分段及小分段	100.0%	543
淺水灣一地盤	R.B.L. 177	100.0%	3,295
半山一地盤	I.L. 8949	100.0%	10,488
馬鞍山一地盤	S.T.T.L. 574	100.0%	14,400
北角一地盤	I.L. 8920	100.0%	7,887
大埔鳳園一地盤	D.D. 11若干地段	100.0%	69,415
元朗一地盤	Lot 1457 R.P. in D.D. 123 Y.L.	60.0%	799,983
北區一地盤	若干地段	100.0%	168,575
元朗若干地盤	若干地段	100.0%	194,539
大埔若干地盤	若干地段	100.0%	12,400
<b>內地</b>			
譽天下	北京	100.0%	368,072
逸翠園	北京	100.0%	97,801
北新嘉園	北京	100.0%	256,332
御翠園	長春	100.0%	148,550
盈峰翠邸	長沙	100.0%	197,039
南城都匯	成都	100.0%	240,479
玥湖園	重慶	100.0%	80,445
御峰	重慶	95.0%	972,882
小窑灣	大連	100.0%	319,359
西崗區黑嘴子	大連	100.0%	142,900

集團所佔 樓面面積約數 (平方米)	現時土地用途	完成階段	估計完成日期
29,304	住宅	內部裝修	2016年2月
9,740	住宅	內部裝修	2016年5月
51,000	住宅	內部裝修	2016年6月
61,700	住宅/商業	上蓋工程進行中	2016年9月
9,392	住宅	上蓋工程進行中	2016年9月
3,575	住宅/商業	上蓋工程進行中	2016年10月
6,613	住宅	上蓋工程進行中	2016年12月
40,440	住宅	上蓋工程進行中	2017年6月
52,227	住宅	上蓋工程進行中	2017年10月
70,200	住宅/酒店	上蓋工程進行中	2018年6月
-	農地	計劃中	-
-	農地	計劃中	-
-	農地	計劃中	-
-	農地	計劃中	-
-	農地	計劃中	-
250,335	住宅	上蓋工程進行中	2016年12月
102,806	住宅	地盤平整	2018年12月
122,546	住宅/商業	計劃中	2018年12月
113,129	住宅	計劃中	2019年6月
80,000	住宅	計劃中	-
160,332	住宅/商業	上蓋工程進行中	2016年6月
13,623	住宅/商業	地基工程	2017年6月
59,853	住宅	地基工程	2017年9月
84,858	住宅	計劃中	2018年6月
58,105	住宅/商業	計劃中	2019年9月
55,550	住宅/商業	計劃中	2020年9月
120,112	商業	上蓋工程進行中	2017年12月
146,835	住宅	上蓋工程進行中	2018年6月
211,543	住宅/商業	地基工程	2018年12月
365,516	住宅/商業	地基工程	2019年6月
64,585	住宅	上蓋工程進行中	2016年3月
136,842	住宅	上蓋工程進行中	2016年4月
10,722	住宅/商業	上蓋工程進行中	2016年12月
132,128	住宅/商業	地基工程	2017年12月
277,574	住宅	地基工程	2018年9月
498,273	住宅/商業	計劃中	2019年6月
474,560	住宅/商業	計劃中	2020年9月
1,546,723	住宅/商業	計劃中	-
57,445	住宅/商業	上蓋工程進行中	2016年7月
339,224	住宅/商業	計劃中	2019年6月
469,726	住宅/商業	計劃中	-

## 主要物業表(續)

## A. 發展中或待發展之物業(續)

名稱	地段號碼 / 地點	集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方米)
<b>內地(續)</b>			
海逸豪庭	東莞	99.8%	1,428,924
漣岸花園	佛山	100.0%	55,499
御湖名邸	廣州	80.0%	166,034
廣州國際玩具城	廣州	60.0%	204,690
珊瑚灣畔 逸翠莊園	廣州 廣州	100.0% 100.0%	21,317 386,520
大亞灣澳頭	惠州	100.0%	80,052
碧海銀湖	江門	90.0%	1,333,333
漣城	南京	100.0%	59,146
曉港名城	青島	90.0%	72,884
龍灣苑	上海	100.0%	71,387
臻水岸苑	上海	100.0%	41,914
世紀匯廣場	上海	50.0%	49,643
高逸尚城	上海	60.0%	152,500
湖畔名邸	上海	100.0%	114,783
世紀盛薈廣場	上海	60.0%	14,528
御沁園	上海	85.0%	29,796
世紀都會	武漢	100.0%	35,271
世紀江尚中心	武漢	100.0%	51,784
觀湖園	武漢	100.0%	713,208
逸翠園	西安	100.0%	72,701
翠麗湖	中山	100.0%	104,808
柏濤灣	珠海	100.0%	200,000

集團所佔樓面面積約數(平方米)	現時土地用途	完成階段	估計完成日期
87,393	住宅	上蓋工程進行中	2016年12月
118,720	住宅/商業	上蓋工程進行中	2017年3月
181,370	住宅	計劃中	2018年12月
172,638	住宅/商業	計劃中	2019年9月
134,504	住宅	計劃中	2020年9月
556,896	住宅	計劃中	-
24,007	住宅	上蓋工程完成	2016年2月
139,546	住宅/商業	上蓋工程進行中	2016年6月
38,478	住宅	上蓋工程完成	2016年1月
69,746	住宅	上蓋工程進行中	2016年12月
44,557	住宅	上蓋工程進行中	2018年5月
60,937	商業	內部裝修	2016年6月
25,955	商業	計劃中	2019年3月
105,238	商業	計劃中	-
96,768	住宅	上蓋工程進行中	2017年3月
167,115	住宅	計劃中	2017年12月
59,746	住宅	計劃中	2018年3月
74,158	住宅/商業	計劃中	2017年9月
162,749	住宅/商業	計劃中	2019年6月
16,140	住宅	地盤平整	2017年6月
26,139	住宅	地盤平整	2018年6月
31,778	住宅	地盤平整	2019年12月
120,108	住宅/商業/酒店	地盤平整	2020年6月
182,252	住宅	計劃中	-
62,306	住宅	上蓋工程進行中	2016年2月
83,999	住宅/商業	上蓋工程進行中	2016年6月
228,251	住宅/商業	上蓋工程進行中	2016年9月
72,197	住宅/商業	上蓋工程進行中	2017年9月
76,000	住宅	上蓋工程完成	2016年1月
47,510	住宅	上蓋工程完成	2016年1月
76,788	商業	上蓋工程進行中	2016年4月
37,220	商業	上蓋工程進行中	2016年5月
144,929	商業/酒店	上蓋工程進行中	2017年12月
287,311	住宅/商業/酒店	上蓋工程進行中	2018年6月
24,312	住宅	內部裝修	2016年12月
45,466	住宅/商業	內部裝修	2017年3月
152,281	住宅/商業	上蓋工程進行中	2017年12月
34,785	商業	地基工程	2017年3月
76,034	住宅	計劃中	2018年3月
205,354	住宅/商業	上蓋工程進行中	2016年5月
302,056	住宅/商業	上蓋工程進行中	2016年6月
66,966	住宅	地盤平整	2018年3月
77,257	住宅	計劃中	2018年12月
201,978	住宅/商業/酒店	計劃中	2019年12月
102,927	住宅	計劃中	2020年12月
975,729	住宅/商業	計劃中	-
184,774	住宅	上蓋工程進行中	2016年12月
61,244	住宅/商業	地盤平整	2017年6月
111,744	住宅/商業	計劃中	2018年6月
125,820	住宅	計劃中	2019年6月

## 主要物業表(續)

## A. 發展中或待發展之物業(續)

名稱	地段號碼 / 地點	集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方米)
<b>海外</b>			
Upper Serangoon Road 一地盤	新加坡	100.0%	10,097
切爾西洛茲路 Chelsea Waterfront	英國倫敦	95.0%	35,620
Convoys Wharf 一地盤	英國倫敦	100.0%	161,400

## B. 本集團佔有發展權益之物業

名稱	地段號碼 / 地點	地盤面積 約數 (平方米)
<b>香港</b>		
荃灣港鐵荃灣西站一地盤	T.W.T.L. 401	42,870
中環卑利街 / 嘉咸街 Site B 一地盤	I.L. 9038	1,690
將軍澳 86 區 (Package 8)	T.K.O.T.L. 70 R.P., Site H	16,638
深水埗海壇街 / 桂林街 / 北河街 一地盤	N.K.I.L. 6506	7,507

## C. 投資或自用之物業

名稱	地段號碼 / 地點	集團 所佔權益
<b>香港</b>		
中環長江集團中心	I.L. 8887	100.0%
中環中環中心(部分單位)	I.L. 8827	100.0%
紅磡海濱廣場 1 座及 2 座	Sections A, B & R.P. of H.H.M.L. 6 及延伸部分	100.0%
中環和記大廈	I.L. 8286	100.0%
青衣和記電訊大廈(部分單位)	T.Y.T.L. 139 section A	100.0%
中環華人行	I.L. 2317	100.0%
紅磡黃埔花園(部分單位)	K.I.L. 10750 sections A to H & J to L	100.0%
香港仔香港仔中心(部分單位)	A.I.L. 302 & 304	100.0%
尖沙咀港景匯商場	K.I.L. 11086 R.P.	85.0%
尖沙咀 1881 Heritage	K.I.L. 11161 R.P.	100.0%

集團所佔 樓面面積約數 (平方米)	現時土地用途	完成階段	估計完成日期
30,292	住宅/商業	計劃中	2019年11月
4,504	住宅	上蓋工程進行中	2016年12月
9,875	住宅	上蓋工程進行中	2017年6月
5,413	住宅	地基工程	2017年12月
8,300	住宅	地基工程	2018年6月
21,379	住宅	計劃中	2018年12月
25,136	住宅/商業	計劃中	2019年3月
287,260	住宅/商業	計劃中	-

發展物業 樓面面積約數 (平方米)	現時土地用途	完成階段	估計完成日期
104,239	住宅/商業	上蓋工程進行中	2017年12月
103,411	住宅	上蓋工程進行中	2018年3月
17,790	住宅/商業	上蓋工程進行中	2018年6月
97,000	住宅	計劃中	2019年9月
55,342	住宅/商業	探土工程	2020年4月

集團所佔 樓面面積約數 (平方米)	現時用途	契約年期
117,370	寫字樓/零售	中期契約
113,594	寫字樓/零售	中期契約
80,174	寫字樓/零售	長期契約
46,797	寫字樓/零售	長期契約
27,896	寫字樓	中期契約
24,039	寫字樓/零售	長期契約
159,235	零售	長期契約
32,054	零售	長期契約
13,289	零售	中期契約
13,023	零售/酒店	中期契約

## 主要物業表(續)

## C. 投資或自用之物業(續)

名稱	地段號碼 / 地點	集團 所佔權益
<b>香港(續)</b>		
紅磡灣海韻軒-海景酒店	K.I.L. 11103	100.0%
紅磡灣海灣軒-海景酒店及九龍海灣酒店	K.I.L. 11110	100.0%
天水圍嘉湖海逸酒店	T.S.W.T.L. 4	98.5%
馬鞍山海澄軒-海景酒店	S.T.T.L. 461	100.0%
紅磡九龍海逸君綽酒店	Sections A, B & R.P. of H.H.M.L. 6 及延伸部分	100.0%
紅磡都會海逸酒店	K.I.L. 11077	100.0%
北角港島海逸君綽酒店	I.L. 7106 s.A及延伸部分	發展權益
北角海逸酒店	I.L. 8885	100.0%
尖沙咀九龍酒店	K.I.L. 10737	100.0%
尖沙咀喜來登酒店及商場	K.I.L. 9172	39.0%
九龍城8度海逸	K.I.L. 4013 R.P.	100.0%
葵涌雍澄軒	K.C.T.L. 467 R.P.	100.0%
青衣青逸酒店	T.Y.T.L. 140	100.0%
青衣華逸酒店	T.Y.T.L. 140	100.0%
葵涌和黃物流中心(部分單位)	K.C.L. 4及延伸部分	100.0%
葵涌屈臣氏中心	K.C.T.L. 258	100.0%
香港仔嘉雲中心	A.I.L. 399	100.0%
紅磡康力投資大廈	Subsection 1 of section O of K.M.L. 40	100.0%
<b>內地</b>		
梅龍鎮廣場	上海	60.0%
世紀匯	深圳	80.0%
嘉里不夜城	上海	24.8%
重慶海逸酒店	重慶	100.0%
北京喜來登長城飯店	北京	49.8%
成都天府麗都喜來登飯店	成都	69.0%
瀋陽麗都索菲特酒店	瀋陽	29.0%
<b>海外</b>		
Bahamas Grand Lucayan	巴哈馬群島大巴哈馬島	100.0%

## 主要物業表附註：

1. 本物業表並不包括比重輕微之海外物業、農地及完成待售之物業。
2. 本物業表並不包括聯營公司所擁有之物業。
3. 本集團佔有發展權益之物業乃由合作者提供土地，本集團負責興建之費用，或需要時兼付地價，收入/發展利潤/建成後樓宇由雙方按合作發展協議條款分享。

集團所佔 樓面面積約數 (平方米)	現時用途	契約年期
119,280	酒店	中期契約
107,444	酒店	中期契約
60,571	酒店	中期契約
56,000	酒店	中期契約
47,467	酒店	長期契約
42,857	酒店	中期契約
41,341	酒店	中期契約
31,873	酒店	中期契約
30,610	酒店/零售	中期契約
24,161	酒店/零售	長期契約
21,420	酒店	長期契約
21,190	酒店	中期契約
19,810	酒店	中期契約
19,613	酒店	中期契約
437,122	工業/寫字樓	中期契約
63,843	工業	中期契約
31,854	工業	長期契約
30,409	工業	中期契約
61,280	零售/寫字樓	短期契約
42,210	零售	中期契約
14,271	零售/寫字樓	中期契約
52,238	酒店	中期契約
40,635	酒店	短期契約
38,882	酒店	中期契約
23,505	酒店	中期契約
95,457	酒店	永久業權

## 綜合收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015 百萬元	2014 百萬元
集團收入		57,280	24,038
攤佔合資企業之收入		1,513	8,189
總額	(3)	58,793	32,227
<b>集團收入</b>		57,280	24,038
投資及其他收益		580	784
營運成本			
物業及有關成本		(32,587)	(12,985)
薪金及有關支出		(2,475)	(525)
利息及其他融資成本		(549)	(815)
折舊		(508)	(286)
服務費	(4)	(357)	(892)
其他支出		(323)	(106)
		(36,799)	(15,609)
攤佔合資企業之溢利		311	2,836
攤佔聯營公司之溢利		67	–
投資物業之公平值增加		1,408	4,542
售出合資企業之溢利		1,366	2,349
<b>除稅前溢利</b>	(5)	24,213	18,940
稅項	(6)	(6,305)	(1,624)
<b>除稅後溢利</b>		17,908	17,316
<b>應佔溢利</b>			
股東		17,113	17,068
非控股股東		795	248
		17,908	17,316
<b>每股溢利</b>	(7)	\$4.43	\$4.42

## 綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	2015 百萬元	2014 百萬元
除稅後溢利	17,908	17,316
可轉入損益之其他全面收益(虧損)		
伸算香港以外業務財務報表之匯兌虧損	(3,476)	(147)
可出售投資公平值得益(虧損)	(80)	435
攤佔合資企業之其他全面虧損	(175)	(1,631)
不可轉入損益之其他全面虧損		
重新計量界定福利責任之虧損	(46)	–
其他全面虧損	(3,777)	(1,343)
全面收益總額	14,131	15,973
應佔全面收益總額		
股東	13,643	15,726
非控股股東	488	247
	14,131	15,973

## 綜合財務狀況表

2015年12月31日結算

	附註	2015 百萬元	2014 百萬元
非流動資產			
固定資產	(9)	18,614	9,928
投資物業	(10)	119,959	33,285
合資企業	(11)	4,393	45,897
聯營公司	(12)	7,743	–
可出售投資	(13)	5,451	7,172
長期應收貸款		1,892	301
遞延稅項資產	(14)	2,256	–
		160,308	96,583
流動資產			
物業存貨	(15)	153,301	73,259
應收賬款、按金及預付款項	(16)	12,335	1,810
借予長江實業(集團)有限公司附屬公司款項		–	1,210
銀行結存及定期存款		45,861	10,354
		211,497	86,633
流動負債			
銀行及其他借款	(17)	5,772	250
應付賬款及費用	(18)	14,785	4,502
客戶訂金		11,832	5,991
欠長江實業(集團)有限公司及其附屬公司款項		–	70,707
稅項準備		4,238	1,346
		36,627	82,796
流動資產淨值		174,870	3,837
非流動負債			
銀行及其他借款	(17)	55,217	350
遞延稅項負債	(14)	10,096	999
退休金責任	(19)	178	–
		65,491	1,349
資產淨值		269,687	99,071
上列項目代表：			
股本	(20)	3,860	–
股本溢價	(20)	250,951	–
合併股本		–	93
儲備		8,285	96,161
股東權益		263,096	96,254
非控股股東權益		6,591	2,817
權益總額		269,687	99,071

李嘉誠  
董事

葉德銓  
董事

# 綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	股東權益				總額 百萬元	非控股 股東權益 百萬元	權益總額 百萬元
	股本 百萬元	股本溢價 百萬元	合併股本 百萬元	儲備 <sup>(1)</sup> 百萬元			
2015年1月1日結餘	-	-	93	96,161	96,254	2,817	99,071
除稅後溢利	-	-	-	17,113	17,113	795	17,908
其他全面收益(虧損)							
伸算香港以外業務財務報表之匯兌虧損	-	-	-	(3,166)	(3,166)	(310)	(3,476)
可出售投資公平值虧損	-	-	-	(80)	(80)	-	(80)
攤估合資企業之其他全面虧損	-	-	-	(175)	(175)	-	(175)
重新計量界定福利責任之得益(虧損)	-	-	-	(49)	(49)	3	(46)
全面收益總額	-	-	-	13,643	13,643	488	14,131
房地產業務合併完成時抵銷合併股本	-	-	(93)	-	(93)	-	(93)
因房地產業務合併而產生之儲備	-	-	-	(69,014)	(69,014)	-	(69,014)
根據房地產業務合併而產生之股本 溢價(附註20(三))	-	254,811	-	-	254,811	-	254,811
因房地產業務合併而併入之 非控股股東權益	-	-	-	-	-	6,779	6,779
以資本化股本溢價方式發行股份 (附註20(四))	3,860	(3,860)	-	-	-	-	-
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(2,732)	(2,732)
已派予非控股股東股息	-	-	-	-	-	(761)	(761)
已派予長江實業(集團)有限公司 及其附屬公司股息	-	-	-	(31,154)	(31,154)	-	(31,154)
已派予股東股息 2015年中期股息每股\$0.35	-	-	-	(1,351)	(1,351)	-	(1,351)
2015年12月31日結餘	3,860	250,951	-	8,285	263,096	6,591	269,687

## 綜合權益變動表(續)

	股東權益					非控股 股東權益 百萬元	權益總額 百萬元
	股本 百萬元	股本溢價 百萬元	合併股本 百萬元	儲備 <sup>(1)</sup> 百萬元	總額 百萬元		
2014年1月1日結餘	-	-	93	86,002	86,095	3,059	89,154
除稅後溢利	-	-	-	17,068	17,068	248	17,316
其他全面收益(虧損)							
伸算香港以外業務財務報表之匯兌虧損	-	-	-	(146)	(146)	(1)	(147)
可出售投資公平值得益	-	-	-	435	435	-	435
攤佔合資企業之其他全面虧損	-	-	-	(1,631)	(1,631)	-	(1,631)
全面收益總額	-	-	-	15,726	15,726	247	15,973
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(195)	(195)
已派予非控股股東股息	-	-	-	-	-	(294)	(294)
已派予長江實業(集團)有限公司 及其附屬公司股息	-	-	-	(5,567)	(5,567)	-	(5,567)
2014年12月31日結餘	-	-	93	96,161	96,254	2,817	99,071

## (1) 儲備

	其他儲備 百萬元	投資 重估儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	總額 百萬元
2015年1月1日結餘	-	2,037	4,245	89,879	96,161
除稅後溢利	-	-	-	17,113	17,113
其他全面收益(虧損)	-	174	(3,595)	(49)	(3,470)
因房地產業務合併而產生之儲備	(69,014)	-	-	-	(69,014)
已派予長江實業(集團)有限公司 及其附屬公司股息	-	-	-	(31,154)	(31,154)
已派予股東股息 2015年中期股息每股\$0.35	-	-	-	(1,351)	(1,351)
2015年12月31日結餘	(69,014)	2,211	650	74,438	8,285
2014年1月1日結餘	-	1,899	5,725	78,378	86,002
除稅後溢利	-	-	-	17,068	17,068
其他全面收益(虧損)	-	138	(1,480)	-	(1,342)
已派予長江實業(集團)有限公司 及其附屬公司股息	-	-	-	(5,567)	(5,567)
2014年12月31日結餘	-	2,037	4,245	89,879	96,161

# 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015 百萬元	2014 百萬元
<b>經營業務</b>			
營運產生之現金	(一)	28,746	16,500
投資/借予合資企業款項		(8,810)	(3,124)
合資企業股息/還款		1,449	1,161
已收取利息		399	62
已支付利得稅		(3,866)	(975)
經營業務之現金流入淨額		17,918	13,624
<b>投資業務</b>			
投資/借予合資企業款項		(18)	(85)
合資企業股息/還款		36	–
售出合資企業		3,061	3,298
聯營公司分派		286	–
購入可出售投資		(65)	–
可出售投資股息		371	209
售出可出售投資		155	–
增添投資物業		(60)	(18)
增添固定資產		(423)	(278)
結合和記房地產集團之業務	(二)	5,420	–
投資業務之現金流入淨額		8,763	3,126
<b>融資活動</b>			
新做銀行及其他借款		61,760	–
償還銀行及其他借款		(19,396)	(10)
借入(償還)長江實業(集團)有限公司及其附屬公司款項		3,587	(9,184)
已支付長江實業(集團)有限公司及其附屬公司利息		(440)	(1,112)
已派予長江實業(集團)有限公司及其附屬公司股息		(31,154)	(5,567)
已派予非控股股東股息		(761)	(294)
已派予股東股息		(1,351)	–
減少非控股股東注資		(2,732)	(195)
已支付利息及其他融資成本		(1,165)	(103)
融資活動之現金流入(支出)淨額		8,348	(16,465)
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>35,029</b>	<b>285</b>
匯兌差額		(843)	–
1月1日現金及現金等值項目		10,354	10,069
<b>12月31日現金及現金等值項目</b>	<b>(三)</b>	<b>44,540</b>	<b>10,354</b>

## 綜合現金流量表(續)

附註：

## (一) 營運產生之現金

	2015 百萬元	2014 百萬元
除稅前溢利	24,213	18,940
利息收入	(332)	(75)
利息及其他融資成本	549	815
可出售投資股息收入	(371)	(361)
售出可出售投資之得益	-	(137)
折舊	508	286
攤佔合資企業之溢利	(311)	(2,836)
攤佔聯營公司之溢利	(67)	-
投資物業之公平值增加	(1,408)	(4,542)
售出合資企業之溢利	(1,366)	(2,349)
其他	230	(71)
(增加)減少長期應收貸款	314	(163)
營運資金變動		
減少物業存貨	14,237	6,976
(增加)減少應收賬款、按金及預付款項	(6,118)	773
增加受限制銀行結存	(637)	-
增加應付賬款及費用	1,446	633
減少客戶訂金	(3,351)	(1,154)
(增加)減少借予長江實業(集團)有限公司附屬公司款項	1,210	(235)
	6,787	6,993
	28,746	16,500

## (二) 結合和記房地產集團之業務

根據附註1所述的房地產業務合併，結合和記房地產集團業務導致(i)和記房地產集團的資產及負債納入集團綜合財務報表；(ii)若干由長實房地產集團及和記房地產集團共同參與的合資企業成為本集團的附屬公司；及(iii)長實房地產集團及和記房地產集團均持有權益的匯賢產業信託成為本集團的聯營公司。其對本集團的資產及負債之總體影響概述如下：

	百萬元
固定資產	8,841
投資物業	85,405
合資企業	(47,043)
聯營公司	7,917
可出售投資	(2,354)
長期應收貸款	1,880
遞延稅項資產	1,938
物業存貨	97,312
應收賬款、按金及預付款項	5,802
銀行結存及定期存款	6,104
銀行及其他借款 — 流動負債	(5,629)
應付賬款及費用	(9,168)
客戶訂金	(9,610)
稅項準備	(1,905)
銀行及其他借款 — 非流動負債	(13,789)
遞延稅項負債	(7,381)
退休金責任	(131)
非控股股東權益	(6,779)
淨資產增加	111,410

及對集團現金流影響如下：

	百萬元
增加銀行結存及定期存款	6,104
減：受限制銀行結存	(684)
增加現金及現金等值項目	5,420

## (三) 現金及現金等值項目

	2015 百萬元	2014 百萬元
銀行結存及定期存款	45,861	10,354
減：受限制銀行結存	(1,321)	—
	44,540	10,354

受限制銀行結存為根據內地房地產發展之要求而將銷售所得存放於銀行，並於相關物業發展符合若干條件前被限制使用的銀行結存。

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司乃2015年1月2日於開曼群島註冊成立獲豁免之有限責任公司，其股份自2015年6月3日於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）上市。註冊辦事處地址及主要營業地點列於年報內第167頁。

列載於第118頁至第153頁以港元為單位之綜合財務報表，已於2016年3月17日獲董事會核准。

為籌備將本公司股份於香港交易所以介紹方式上市，在有關長江和記實業有限公司（「長和實業」）及其附屬公司（「長實集團」）與和記黃埔有限公司及其附屬公司（「和黃集團」）之併購方案完成後，長實集團之房地產業務與其相關公司（「長實房地產集團」）與和黃集團之房地產業務與其相關公司（「和記房地產集團」）合併（「房地產業務合併」）並重組為本集團的一部分，而緊隨其後，本公司從根據房地產業務合併而產生之股本溢價中以資本化股本溢價方式發行股份予長和實業之股東。房地產業務合併於2015年6月3日完成（「合併完成日」），本公司股份在同日於香港交易所上市。

### 2. 主要會計政策

#### （一）編製基準

本綜合財務報表乃根據國際財務報告準則（「IFRSs」）按傳統歷史成本法編製，惟分別於以下（六）、（八）及（十二）項所述之證券投資、投資物業及衍生金融工具以公平值列賬。

本綜合財務報表在所有列報年度均計入長實房地產集團的資產及負債，並在房地產業務合併完成時，以合併完成日之賬面值計入和記房地產集團的資產及負債。本綜合財務報表在所有列報年度均計入長實房地產集團之業績及現金流，並由合併完成日起至年終結算日計入和記房地產集團之業績及現金流。

國際會計準則委員會已頒佈多項全新及經修訂之IFRSs。採納於本集團2015年1月1日起會計年度生效之IFRSs對本集團業績及財務狀況無重大影響；至於下列仍未生效之IFRSs，本集團現正評估其對本集團業績及財務狀況之影響。

## 2. 主要會計政策(續)

### (一) 編製基準(續)

於本集團2016年1月1日起會計年度生效

IFRSs之修訂	2012年 — 2014年週期之年度改進
國際會計準則第1號之修訂	披露倡議
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修訂	澄清可接受的折舊及攤銷方式
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
國際會計準則第27號之修訂	單獨財務報表採用權益法
IFRS 10、IFRS 12及國際會計準則第28號之修訂	投資實體：應用編製合併報表之例外情況
IFRS 11之修訂	收購共同營運權益的會計處理

於本集團2017年1月1日起會計年度生效

國際會計準則第7號之修訂	披露倡議
國際會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損遞延稅項資產

於本集團2018年1月1日起會計年度生效

IFRS 9	金融工具
IFRS 15	客戶合約的收入

於本集團2019年1月1日起會計年度生效

IFRS 16	租賃
---------	----

生效日尚未釐定

IFRS 10及國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合資企業間的資產銷售或投入
-----------------------	-------------------------

### (二) 綜合準則

本綜合財務報表包括總公司及直接與間接附屬公司截至12月31日止年度之財務報表，及分別按以下(四)及(五)項所述計入集團於合資企業及聯營公司之權益。

年度內購入或售出之附屬公司、合資企業及聯營公司，本集團祇將其自購入後至年終或截至售出日止期間之業績計入綜合財務報表內。因收購附屬公司而產生之商譽以成本值列賬及每年經減值評估，如有任何減值會於綜合收益表內扣除。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策(續)

#### (三) 附屬公司

附屬公司乃本集團(i)對其具有權力；(ii)有權自參與其業務獲得可變動回報或承擔回報變動風險；及(iii)能夠使用對其權力影響所得回報之公司。

#### (四) 合資企業

合資企業乃本集團長期持有其股本權益之企業，及根據合約安排，所有對回報有重大影響的決策均為本集團及其他擁有共同控制權的參與者共同議決。

合資企業投資在綜合財務報表內之賬面值包括成本值及本集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

本集團以合資企業截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與本集團會計政策一致後，將本集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入綜合財務報表內。

#### (五) 聯營公司

聯營公司乃本集團長期持有其股本權益，及對其行政管理有重大影響而非屬於附屬公司或合資企業之公司。

聯營公司投資在綜合財務報表內之賬面值包括成本值及本集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息/分派及減值準備。

本集團以聯營公司截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與本集團會計政策一致後，將本集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入綜合財務報表內。

#### (六) 證券投資

證券投資乃不屬於附屬公司、合資企業或聯營公司之投資，被分類為交易用投資或可出售投資，並以公平值列賬。交易用投資之公平值變化包括在收益表內。可出售投資之公平值變化則於其他全面收益內確認，並於售出時轉入損益。

當可出售投資權益證券之公平值大幅或持續下降至低於投資成本時或有可見證據顯示可出售投資債務證券未能全數收回投資成本時，本集團會對其減值作評估。如有減值會於收益表內扣除及不能撥回，除非債務證券於其後之公平值上升可以客觀地與於減值確認後所發生之事相關連。

證券投資之買賣按交易日入賬。

## 2. 主要會計政策(續)

### (七) 固定資產

固定資產以成本值減折舊及減值準備列賬。

酒店及服務套房物業及自用物業之租賃土地按其剩餘租期平均攤銷，樓宇按50年或按其相關租賃土地之剩餘租賃期之較短者折舊。其他固定資產按其估計可供使用之年數，以年率5%至33 1/3%直線折舊。

### (八) 投資物業

持作收租之投資物業以公平值列賬。發展中投資物業在其公平值能被可靠地估算時或建築完成時，於較先者以公平值列賬，否則以成本值扣除減值準備列賬。公平值之變化包括在收益表內。

### (九) 應收貸款

應收貸款乃非衍生金融資產，有固定或可確定之還款金額。應收貸款於初始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

### (十) 物業存貨

物業存貨以成本值及變現淨值之較低者列賬。變現淨值乃根據於年終結算日後出售及扣除銷售費用之所得或按市場情況所作出之內部評估而決定。

物業存貨包括購入成本、發展工程開支、利息及其他歸屬費用。附屬公司持有物業之賬面值，其在綜合財務報表內業經適當調整，以顯示本集團實際產生之成本。

### (十一) 應收賬款

應收賬款於初始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

## 綜合財務報表附註(續)

**2. 主要會計政策(續)****(十二) 衍生金融工具及對沖會計處理**

衍生金融工具以公平值列賬。符合採用對沖會計處理之衍生金融工具，若指定用作(i)公平值對沖，其公平值變化連同被對沖資產或負債歸屬於所對沖風險之公平值變化包括在收益表內；及(ii)淨投資對沖，其公平值變化則在其他全面收益內確認。不符合採用對沖會計處理之衍生金融工具，其公平值變化包括在收益表內。

所有先前於其他全面收益內確認之累計淨投資對沖得益或虧損，於售出被對沖之投資時轉入損益。

**(十三) 銀行及其他借款**

銀行及其他借款於初始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

**(十四) 應付賬款**

應付賬款於初始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

**(十五) 退休金責任**

界定福利退休金責任乃估計未來現金流出數額之現值減去退休金計劃資產公平值之數，未來現金流出數額之現值乃參照高質素債券於年終結算日的市場收益率所釐定之折現率計算所得。

界定福利退休金成本以預期單位記賬法將成本攤分至僱員之未來服務年期並於收益表內扣除。重新計量界定福利責任之得益或虧損於其他全面收益內確認。

界定供款計劃之供款於產生時在收益表內扣除。

**(十六) 收入確認**

出售發展中物業，其收入於物業完成並取得當局發出之入伙紙，而且物業之重大風險及回報轉移至客戶後確認。於建築期內所收客戶之款項均列賬為客戶訂金。

租金收入於租約期內以直線法確認。物業及項目管理收入於服務提供後確認。酒店及服務套房業務之收入於提供服務時確認。利息收入按實際利率法以時間比例入賬。股息收入於收取股息之權利確定後入賬。

## 2. 主要會計政策(續)

### (十七) 外幣兌換

以外幣結算之貨幣性資產及負債按年終結算日之兌換率伸算。外幣交易按交易日兌換率折算。匯兌差額包括在收益表內。

當以外幣結算之附屬公司、合資企業及聯營公司財務報表伸算為港元以納入綜合財務報表時，其資產及負債按年終結算日之兌換率伸算，而業績則按年度內之平均兌換率伸算。匯兌差額於其他全面收益內確認。

### (十八) 稅項

香港利得稅準備乃根據本集團各個別公司年度內之估計應課稅溢利扣除以往稅務虧損後以於年終結算日已頒佈稅率計算。香港以外之稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以於年終結算日該地之已頒佈稅率計算。

資產及負債之賬面值與其稅基金額之所有暫時性差異，會以適用之已頒佈稅率為基準全數為遞延稅項負債作出準備；暫時性可扣減差異及可用稅務虧損，以將來很可能獲得之可用作抵扣稅務溢利為限，以適用之已頒佈稅率為基準確認為遞延稅項資產。

### (十九) 借貸成本

借貸成本除非因直接與建造需時之物業收購及發展有關而被資本化，否則於產生時在收益表內扣除。

## 綜合財務報表附註(續)

## 3. 收入及收益貢獻

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務和物業及項目管理。

收入包括集團物業銷售所得、物業租務收入、酒店及服務套房業務收入、物業及項目管理收入及集團所佔合資企業之收入。

年度內各經營業務之收入如下：

	集團		合資企業		總額	
	2015 百萬元	2014 百萬元	2015 百萬元	2014 百萬元	2015 百萬元	2014 百萬元
物業銷售	48,141	19,389	918	6,959	49,059	26,348
物業租務	4,935	1,908	203	423	5,138	2,331
酒店及服務套房業務	3,767	2,213	238	682	4,005	2,895
物業及項目管理	437	528	154	125	591	653
	57,280	24,038	1,513	8,189	58,793	32,227

年度內，本集團於香港以外經營業務之收入(包括合資企業)佔收入總額58%(2014年 — 24%)及來自以下地方：

	2015 百萬元	2014 百萬元
內地	30,271	6,352
新加坡	3,781	1,262
其他	175	9
	34,227	7,623

### 3. 收入及收益貢獻(續)

年度內各經營業務之收益貢獻如下：

	集團		合資企業		總額	
	2015 百萬元	2014 百萬元	2015 百萬元	2014 百萬元	2015 百萬元	2014 百萬元
物業銷售	15,469	6,577	53	1,924	15,522	8,501
物業租務	4,398	1,769	115	300	4,513	2,069
酒店及服務套房業務	1,206	952	73	275	1,279	1,227
物業及項目管理	176	154	81	61	257	215
	21,249	9,452	322	2,560	21,571	12,012
房地產投資信託權益					500	537
					22,071	12,549
利息及其他融資成本					(549)	(815)
投資物業之公平值增加						
集團					1,408	4,542
合資企業					16	510
售出合資企業之溢利					1,366	2,349
其他					43	529
稅項						
集團					(6,305)	(1,624)
合資企業					(142)	(724)
非控股股東應佔溢利					(795)	(248)
股東應佔溢利					17,113	17,068

### 4. 服務費

服務費乃向長江實業(集團)有限公司支付其於合併完成日前向本集團提供營運及行政服務之費用。

## 綜合財務報表附註(續)

## 5. 除稅前溢利

	2015 百萬元	2014 百萬元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
利息及其他融資成本		
長江實業(集團)有限公司及其附屬公司	355	1,142
銀行及其他	1,032	103
	1,387	1,245
減：資本化金額(附註(一))	(838)	(430)
	549	815
董事酬金(附註(二))		
薪金、津貼及福利	80	—
退休金計劃供款	8	—
酌定花紅	143	—
	231	—
核數師酬金	19	6
已售物業成本	29,797	11,708
匯兌差額	256	30
計入項目包括：		
利息收入		
銀行結存及定期存款	266	47
應收貸款	47	8
合資企業貸款	19	20
可出售投資股息收入	371	361
售出可出售投資之得益	—	137

附註：

(一) 用於物業發展項目之利息及其他融資成本以若干年息率資本化，年度內平均息率為2.7% (2014年 — 1.5%)。

## 5. 除稅前溢利(續)

(二) 就董事(包括集團五名獲最高酬金之人士)參與總公司及其附屬公司管理事務而付予之董事酬金如下：

	薪金、津貼		退休金	酌定花紅	入職獎金	2015
	董事袍金	及福利	計劃供款		或補償	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	總額 百萬元
李嘉誠	0.01	—	—	—	—	0.01
李澤鉅	0.19	25.39	2.54	47.86	—	75.98
甘慶林	0.19	12.39	1.24	0.93	—	14.75
葉德銓	0.19	10.17	1.02	6.90	—	18.28
鍾慎強	0.19	6.31	0.63	19.18	—	26.31
趙國雄	0.19	6.42	0.64	19.19	—	26.44
周偉淦	0.19	2.80	0.24	14.25	—	17.48
鮑綺雲	0.19	7.16	0.71	15.22	—	23.28
吳佳慶	0.19	7.16	0.71	19.11	—	27.17
張英潮	0.35	—	—	—	—	0.35
周年茂	0.30	—	—	—	—	0.30
洪小蓮	0.35	—	—	—	—	0.35
馬世民	0.19	—	—	—	—	0.19
葉元章	0.19	—	—	—	—	0.19
<b>2015年度總額</b>	<b>2.91</b>	<b>77.80</b>	<b>7.73</b>	<b>142.64</b>	<b>—</b>	<b>231.08</b>

所有董事(除主席外)每人可收取每年\$220,000之袍金。擔任審核委員會委員及/或薪酬委員會委員之獨立非執行董事，前者每人每年可額外收取\$130,000，後者則每人每年可額外收取\$60,000。主席李嘉誠先生除收取\$5,000(於上表湊整為\$0.01百萬元)之董事袍金外，並無收取任何其他薪酬。年度內支付之董事袍金為由委任日或2015年2月26日之較後者起至年終結算日之數。

於2014年，集團五名獲最高酬金人士的酬金包括薪金、津貼及福利 — \$16,000,000、退休金計劃供款 — \$2,000,000與酌定花紅 — \$5,000,000及在以下範圍內：

	僱員人數
\$2,500,001 — \$3,000,000	1
\$3,500,001 — \$4,000,000	2
\$4,500,001 — \$5,000,000	1
\$8,000,001 — \$8,500,000	1

## 綜合財務報表附註(續)

## 6. 稅項

	2015 百萬元	2014 百萬元
本期稅項		
香港	1,414	1,364
香港以外	3,359	231
遞延稅項	1,532	29
	<b>6,305</b>	<b>1,624</b>

香港利得稅準備乃根據年度內估計應課稅溢利以稅率 16.5% (2014 年 — 16.5%) 計算，而集團攤佔合資企業及聯營公司收益前之溢利與稅項之對賬如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
除稅前溢利	24,213	18,940
減：攤佔合資企業之溢利	(311)	(2,836)
攤佔聯營公司之溢利	(67)	—
	<b>23,835</b>	<b>16,104</b>
乘以香港稅率 16.5% (2014 年 — 16.5%)	3,933	2,657
香港以外地方稅率差異之影響	2,975	(49)
股息收入	(61)	(60)
投資物業公平值增加	(269)	(749)
稅務虧損與暫時性可扣減差異被使用/未被確認淨額之影響	(82)	(8)
無需課稅/不可扣稅項目淨額之影響	(50)	(13)
撥回以前年度稅項準備	(129)	(149)
其他	(12)	(5)
	<b>6,305</b>	<b>1,624</b>

## 7. 每股溢利

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以總公司於合併完成日已發行股份 3,859,678,500 股計算，視同該等股份於各相關的整個年度經已發行。

## 8. 股息

總公司本年度已派發及宣佈派發股息如下：

	2015 百萬元
已派發中期股息每股\$0.35	1,351
宣佈派發末期股息每股\$1.05	4,053
	5,404

於年終結算日，總公司可派發給股東之儲備金額為\$257,606,000,000。

## 9. 固定資產

	酒店及 服務套房 百萬元	發展中 酒店及 服務套房 百萬元	土地及樓宇 百萬元	其他資產 百萬元	總值 百萬元
成本值					
2014年1月1日	11,673	1,176	–	931	13,780
匯兌差額	(2)	–	–	(1)	(3)
增添	37	143	–	98	278
出售	–	–	–	(32)	(32)
2014年12月31日	11,708	1,319	–	996	14,023
結合和記房地產集團之業務	9,248	134	3,614	2,201	15,197
匯兌差額	(81)	–	(18)	(39)	(138)
增添/成本調整	(77)	237	1	254	415
出售	(1)	–	–	(90)	(91)
2015年12月31日	20,797	1,690	3,597	3,322	29,406
累積折舊/減值準備					
2014年1月1日	3,001	–	–	837	3,838
匯兌差額	(1)	–	–	–	(1)
折舊	242	–	–	44	286
出售	–	–	–	(28)	(28)
2014年12月31日	3,242	–	–	853	4,095
結合和記房地產集團之業務	4,231	–	384	1,741	6,356
匯兌差額	(38)	–	(7)	(34)	(79)
折舊	341	–	52	115	508
出售	(1)	–	–	(87)	(88)
2015年12月31日	7,775	–	429	2,588	10,792
賬面淨值					
2015年12月31日	13,022	1,690	3,168	734	18,614
2014年12月31日	8,466	1,319	–	143	9,928

## 綜合財務報表附註(續)

## 9. 固定資產(續)

於年終結算日，位於香港及香港以外之固定資產賬面值分別為\$16,809,000,000（2014年 — \$9,372,000,000）及\$1,805,000,000（2014年 — \$556,000,000）。

年度內之折舊按各經營業務分析如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
物業銷售	11	—
物業租務	54	—
酒店及服務套房業務	426	282
物業及項目管理	17	4
	<b>508</b>	<b>286</b>

酒店及服務套房和土地及樓宇於2015年2月28日之估值為\$76,752,000,000，已包括在本公司2015年5月8日上市文件中。假若這些物業以該估值列賬，於收益表額外扣除之折舊金額為\$1,228,000,000。

## 10. 投資物業

	已建成物業 百萬元	發展中物業 百萬元	總值 百萬元
2014年1月1日	28,777	—	28,777
增添/成本調整	(34)	—	(34)
公平值增加	4,542	—	4,542
2014年12月31日	33,285	—	33,285
結合和記房地產集團之業務	85,021	384	85,405
匯兌差額	(239)	—	(239)
增添	91	9	100
公平值增加	1,368	40	1,408
2015年12月31日	<b>119,526</b>	<b>433</b>	<b>119,959</b>

年度內，投資物業之毛租金收入及直接營運支出分別為\$4,719,000,000（2014年 — \$1,761,000,000）及\$111,000,000（2014年 — \$12,000,000）。

## 10. 投資物業(續)

於年終結算日：

- (一) 位於香港及香港以外之投資物業賬面值分別為\$114,187,000,000(2014年 — \$33,285,000,000)及\$5,772,000,000(2014年 — 無)；
- (二) 投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司估計公平值；
- (三) 投資物業根據收入資本化法，以適當資本化比率將淨收入及續訂租約的潛在收入資本化後估計公平值；所採用之資本化比率，介乎4%至8%(2014年 — 4%至8%)，而主要投資物業所採用之資本化比率如下：
- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| (i) 長江集團中心(商用寫字樓物業)         | 4.75%  |
| (ii) 中環中心(商用寫字樓物業)          | 5.00%  |
| (iii) 1881 Heritage(零售購物商場) | 5.25%  |
| (iv) 黃埔花園(零售購物商場)           | 5.125% |
- (四) 發展中投資物業根據剩餘法估計公平值，以假設該物業於年終結算日為已建成物業的資本值減去估算日後建成尚需成本及發展利潤和風險回報。資本值根據上述(三)之收入資本化法，採用5%資本化比率計算；及
- (五) 所採用之資本化比率乃經分析相關市場交易及現行市場期望後得出，其變動與估計之價值呈反比。

## 11. 合資企業

	2015 百萬元	2014 百萬元
合資企業投資 — 非上市	2,751	13,007
攤佔收益及扣除股息	613	23,614
	3,364	36,621
借合資企業款項	1,029	9,276
	4,393	45,897

## 綜合財務報表附註(續)

## 11. 合資企業(續)

年度內集團攤佔合資企業之收益如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
淨溢利	311	2,836
其他全面虧損	(175)	(1,631)
全面收益總額	136	1,205

於年終結算日，借合資企業款項包括：

	2015 百萬元	2014 百萬元
還款期不超過五年計息貸款	640	955
無固定還款期不計息貸款	389	8,321
	1,029	9,276

## 12. 聯營公司

	2015 百萬元	2014 百萬元
聯營公司投資 — 香港上市	7,962	—
攤佔收益及扣除分派	(219)	—
	7,743	—

於年終結算日聯營公司之資料如下：

名稱	集團佔有擁所有者 權益之百分率	主要業務及業務經營地區
匯賢產業信託	32.4%	投資內地辦公室、零售物業，以及酒店及服務套房

由合併完成日起匯賢產業信託成為聯營公司後，自其收取之分派為\$286,000,000。於年終結算日，匯賢產業信託投資根據市場報價之市值為\$6,956,000,000。

## 12. 聯營公司(續)

匯賢產業信託之財務資料概要如下：

	2015 人民幣百萬元
收入	3,050
基金單位持有人應佔年內溢利	168
流動資產	6,422
非流動資產	40,282
應付分派	(719)
其他流動負債	(2,356)
非流動負債	(15,816)
非控股股東權益	(256)
基金單位持有人應佔資產淨值	27,557
	百萬元
集團應佔伸算為港元之資產淨值(不計入應付分派)	10,994

## 13. 可出售投資

	2015 百萬元	2014 百萬元
上市投資		
權益證券 — 香港上市	3,121	4,716
權益證券 — 香港以外地方上市	2,330	2,449
	5,451	7,165
非上市投資		
權益證券	—	7
	5,451	7,172

## 綜合財務報表附註(續)

## 14. 遞延稅項資產/負債

	2015 百萬元	2014 百萬元
遞延稅項資產	2,256	—
遞延稅項負債	(10,096)	(999)
遞延稅項負債淨額	(7,840)	(999)

年度內，遞延稅項負債淨額變動如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
1月1日	(999)	(966)
結合和記房地產集團之業務	(5,443)	—
匯兌差額	134	(4)
於綜合收益表(扣除)計入淨額		
加速稅務折舊	(99)	(61)
投資物業公平值之變動	55	—
物業升值	(954)	—
稅務虧損	(176)	31
未分配利潤之稅項	(278)	1
其他暫時性差異	(80)	—
12月31日	(7,840)	(999)

於年終結算日，遞延稅項負債淨額分析如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
加速稅務折舊	(2,971)	(869)
投資物業公平值之變動	(546)	—
物業升值	(3,481)	(84)
稅務虧損	750	78
未分配利潤之稅項	(1,345)	(35)
其他暫時性差異	(247)	(89)
遞延稅項負債淨額	(7,840)	(999)

於年終結算日，未計入賬內之未使用稅務虧損及暫時性可扣減差異總額為\$7,285,000,000(2014年 — \$2,479,000,000)，其中\$119,000,000(2014年 — 無)之使用期於五年內屆滿。

## 15. 物業存貨

	2015 百萬元	2014 百萬元
待發展或發展中物業	99,481	47,292
合作發展物業	17,952	21,903
待售物業	35,868	4,064
	153,301	73,259

於年終結算日：

(一) 位於香港及香港以外之物業存貨分別為\$65,109,000,000(2014年 — \$67,990,000,000)及\$88,192,000,000(2014年 — \$5,269,000,000)；及

(二) 待發展或發展中物業及合作發展物業總額達\$72,888,000,000(2014年 — \$43,217,000,000)不預期會在十二個月內完成。

## 16. 應收賬款、按金及預付款項

	2015 百萬元	2014 百萬元
應收貿易賬款	9,359	1,549
應收貸款	1,430	13
按金、預付款項及其他	1,546	248
	12,335	1,810

本集團之應收貿易賬款主要包括物業銷售及租務之應收款項。各發展項目之銷售條款有異，並根據當時市場情況而定。物業銷售通常於根據買賣合同條款收取售價全數後完成，偶然也會提供遞延付款方法給買方，惟需支付溢價。租金及按金需由租客按租務合同條款預繳。

於年終結算日，應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
一個月內	9,244	1,487
二至三個月	60	43
三個月以上	55	19
	9,359	1,549

## 綜合財務報表附註(續)

## 16. 應收賬款、按金及預付款項(續)

已逾期但未減值之應收貿易賬款，其賬齡分析如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
逾期一個月內	93	47
逾期二至三個月	60	39
逾期三個月以上	55	18
	208	104

## 17. 銀行及其他借款

	2015 百萬元	2014 百萬元
銀行借款之還款期		
不超過一年	5,772	—
超過一年但不多於兩年	5,403	—
超過兩年但不多於五年	46,333	—
五年後	3,481	—
	60,989	—
其他借款之還款期		
不超過一年	—	250
超過一年但不多於兩年	—	50
超過兩年但不多於五年	—	300
	—	600
	60,989	600
減：列作流動負債	(5,772)	(250)
列作非流動負債	55,217	350

於年終結算日：

- (一) 銀行借款達\$11,816,000,000以集團若干物業資產為抵押；
- (二) 除人民幣外之其他幣種銀行借款之年利率一般為有關貨幣之銀行同業拆息加約1%之數；及
- (三) 人民幣銀行借款之年利率一般介乎中國人民銀行訂定之基準利率上浮或下浮百分之十。

## 18. 應付賬款及費用

	2015 百萬元	2014 百萬元
應付貿易賬款	5,056	1,618
應付費用及其他應付賬款	9,729	2,884
	14,785	4,502

於年終結算日，應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
一個月內	4,956	1,563
二至三個月	48	24
三個月以上	52	31
	5,056	1,618

## 19. 僱員退休金計劃

本集團提供的主要僱員退休金計劃包括界定供款計劃及界定福利計劃，其資產與集團資產分開獨立處理。

### (一) 界定供款計劃

本集團之界定供款計劃包括職業退休計劃及法定要求退休計劃。職業退休計劃供款方式包括只由僱主供款或僱主及僱員兩者共同供款，供款額為僱員薪金5%至10%。法定要求退休計劃供款方式為僱主及僱員兩者共同按僱員每月有關收入根據法定要求供款。

年度內，本集團之界定供款計劃供款額為\$212,000,000(2014年 — \$70,000,000)，而喪失權利之供款為\$2,000,000(2014年 — 無)，已用於減低本年度之供款。

## 綜合財務報表附註(續)

## 19. 僱員退休金計劃(續)

## (二) 界定福利計劃

本集團之主要界定福利計劃包括(i)所提供之福利乃按僱主與僱員作出之供款總額加一般為6%之年息，或按以最終薪酬及服務年期為基準之公式計算，兩者取其較高者(「計劃一」)；及(ii)所提供之福利乃按僱主供款加年息5%(「計劃二」)。

年度內，集團為界定福利計劃承擔之退休金成本為\$90,000,000(2014年 — 無)，及按要求供款共\$43,000,000(2014年 — 無)為各計劃提供資金。喪失權利之供款為\$5,000,000(2014年 — 無)，已用於減低本年度之供款。

於年終結算日，退休金責任分析如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
界定福利責任現值	960	—
計劃資產公平值	(782)	—
退休金責任	178	—

為提供資金予計劃一，於2015年8月1日由韜睿惠悅香港有限公司之精算學會會士田吉安作出正式獨立精算估值，報告指資金水平達持續累計精算負債之111%。該估值採用到達年齡成本法，主要假設每年投資回報為5.5%及每年薪酬增長為4%。而計劃二於年終結算日已有充足資金提供既有福利。

## 20. 股本/股本溢價

	股數	股本 元	股本溢價 百萬元
法定股本(附註(一))			
每股\$1之股份			
2015年1月2日(成立日)	380,000	380,000	
於2015年5月4日增加	7,999,620,000	7,999,620,000	
2015年12月31日	8,000,000,000	8,000,000,000	
已發行股本			
已發行每股\$1之股份			
以面值發行\$1之股份(附註(二))	1	1	-
以溢價發行\$1之股份(附註(三))	1	1	254,811
以面值發行每股\$1之股份予 長和實業之股東(附註(四))	3,859,678,500	3,859,678,500	(3,860)
註銷每股\$1之已發行股份(附註(五))	(2)	(2)	-
2015年12月31日	3,859,678,500	3,859,678,500	250,951

附註：

- (一) 本公司成立時法定股本為\$380,000，分為380,000股，每股面值\$1。於2015年5月4日，透過增設額外7,999,620,000股每股面值\$1之股份，將本公司法定股本增至\$8,000,000,000。
- (二) 以面值\$1發行1股予長和實業。
- (三) 根據房地產業務合併於合併完成日以溢價\$254,811,000,000發行1股面值\$1之股份予長和實業。
- (四) 於房地產業務合併完成時，以資本化股本溢價方式，從股本溢價撥出同等金額以向長和實業股東發行3,859,678,500股每股面值\$1已入賬列為繳足之股份。
- (五) 附註(二)及(三)所述已發行予長和實業之股份於緊隨附註(四)所述之股份發行後已無償交回總公司註銷。

## 綜合財務報表附註(續)

**21. 營運租約**

物業租務之營運租約租期主要為2至12年。於年終結算日，本集團透過不能取消之營運租約在未來可收取之最少物業租金收入分析如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
未來可收取之最少租金收入		
一年內	6,540	1,202
一年後但五年內	10,332	1,022
五年後	2,013	—
	18,885	2,224

**22. 資產抵押**

於年終結算日，若干集團物業資產總額達\$21,450,000,000(2014年 — 無)已就內地及海外物業項目所需銀行借款作為抵押。

**23. 承擔**

於年終結算日，集團就增添(一)固定資產金額達\$1,001,000,000(2014年 — \$408,000,000)；及(二)投資物業金額達\$579,000,000(2014年 — 無)作資本性承擔。

**24. 或有負債**

於年終結算日，本集團提供擔保予(一)合作發展項目之土地提供者就其可攤分收入不少於\$576,000,000(2014年 — \$588,000,000)；及(二)若干內地銀行就其借出抵押貸款達\$1,678,000,000(2014年 — 無)予購買集團發展及銷售之物業的人士。

**25. 有關連人士交易**

年度內，就借入長江實業(集團)有限公司及其附屬公司計息借款所付之利息為\$355,000,000(2014年 — \$1,142,000,000)及就合併完成日前為本集團提供營運及行政服務而向長江實業(集團)有限公司所付之服務費為\$357,000,000(2014年 — \$892,000,000)。

除上述外，本集團並無其他重大有關連人士交易須於綜合財務報表披露。

## 26. 財務風險與管理

本集團之財務資產及財務負債包括可出售投資、為保持資金流動性之現金結存、應收貿易賬款、應收貸款及其他應收賬款、應付賬款及借款。本集團之理財政策及管理層如何管理以減低上述財務資產及財務負債之相關風險如下：

### (一) 理財政策

本集團對外匯風險管理持審慎態度，而借款主要以浮息為基礎。本集團定期管理及檢討其面對之匯率及利率風險。於匯率或利率不明朗或變化大時及在適當時候，本集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以抵銷匯率及利率波動之風險。

於年終結算日，本集團之銀行借款約73.7%為港幣及美元；其餘為人民幣及英鎊，主要為內地及英國之物業項目融資。本集團物業發展收入以港幣及人民幣為主，而持有現金結存大部分為港幣及人民幣。本集團於海外之物業項目亦提供外幣收入，包括英鎊及新加坡元，並就營運所需持有該等外幣現金。

### (二) 風險管理

為保持資金流動性之現金結存會存放於多間主要銀行。應收貸款一般參照銀行之借貸利率計收利息及需以資產押記作保證。應收貿易賬款主要包括銷售及出租物業之應收款項。對於逾期款項，本集團採取定期審核及跟進措施以減低信貸風險。

本集團會密切注意市況變動及其對可出售投資之市場價格或公平值因素的影響，以減低價格變動風險。假設可出售投資於年終結算日之公平值上升/下跌5%，本集團之投資重估儲備會增加/減少約\$273,000,000(2014年 — \$359,000,000)。

本集團之借款受利率波動影響。如利率增加/減少1%，假設本集團於年終結算日之借款受該利率變動所影響及其數額於整個年度內維持不變，本集團年度內之利息成本估計會增加/減少約\$610,000,000(2014年 — \$6,000,000)，利息成本資本化之數額依據年度內利息及其他融資成本資本化比例估計會增加/減少約\$369,000,000(2014年 — 無)。

於年終結算日，以港幣為功能貨幣之附屬公司的外匯風險主要來自人民幣銀行結存。假設人民幣兌港幣於年終結算日升值/貶值5%，本集團除稅後溢利估計會增加/減少約\$263,000,000(2014年 — 無)。

## 綜合財務報表附註(續)

## 26. 財務風險與管理(續)

## (三) 資金流動性管理

本集團監控流動資金需求以中短期為基礎，並相應地安排銀行及其他借款。本集團擁有大量現金，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

本集團於年終結算日之借款，按其合約到期日計算，未折現之合約現金流(包括以年終結算日時之利率所計算之應付利息)如下：

	2015 百萬元	2014 百萬元
不超過一年	6,985	279
超過一年但不多於兩年	6,343	66
超過兩年但不多於五年	47,257	328
超過五年	3,946	—
	64,531	673

## 27. 公平值計量

於年終結算日，可出售投資之公平值皆根據活躍市場報價計量，而本集團其他財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相約。

年度內售出其公平值以非可觀察市場數據估值元素計量的可出售投資金額為\$7,000,000。

## 28. 資本管理

本集團管理資本以確保其持續經營的能力並藉取得負債及權益間最有效的平衡為股東創造最大的回報。本集團之資本架構由詳列於附註17的銀行借款、詳列於綜合財務狀況表之銀行結存及定期存款、股東權益(包括股本、股本溢價及儲備)及非控股股東權益組成。本集團定期檢討其資本架構並維持低負債淨額與總資本淨額比率。

於年終結算日之負債淨額與總資本淨額比率如下：

	2015 百萬元
銀行借款	60,989
減：銀行結存及定期存款	(45,861)
負債淨額	15,128
權益總額	269,687
負債淨額	15,128
總資本淨額	284,815
負債淨額與總資本淨額比率	5.3%

## 29. 總公司財務狀況表

	2015年 12月31日 結算 百萬元
非流動資產	
固定資產	3
附屬公司(附註(一))	249,677
	249,680
流動資產	
應收賬款、按金及預付款項	41
銀行結存及定期存款	12,084
	12,125
流動負債	
應付賬款及費用	326
稅項準備	13
	339
流動資產淨值	11,786
資產淨值	261,466
上列項目代表：	
股本	3,860
股本溢價	250,951
保留溢利(附註(二))	6,655
股東權益	261,466

附註：

(一) 有關各主要附屬公司之資料列於附錄一。

(二) 保留溢利變動如下：

	百萬元
2015年1月2日(成立日)	-
期內溢利	8,006
已派發股息	(1,351)
2015年12月31日	6,655

李嘉誠  
董事

葉德銓  
董事

## 主要附屬公司

### 附錄一

董事會認為將全部附屬公司資料列出會過於冗長，故以下只列出對本集團之收入、業績、資產淨值或業務有重大貢獻之附屬公司。除特別註明外，下列附屬公司均於香港註冊成立及其主要業務經營地區在香港。

名稱		已繳足股本/ 註冊資本	集團實際 擁有股權 之百分率	主要業務
Albany Investments Limited	HK\$	1	100	物業發展
北京長樂房地產開發有限公司 <sup>1*</sup>	US\$	29,000,000	100	物業發展
北京寶苑房地產開發有限公司 <sup>1*</sup>	US\$	29,000,000	100	物業發展
寶靈頓投資有限公司	HK\$	2	100	酒店及服務套房業務
栢鋒投資有限公司	HK\$	1	80	物業發展
Bristow Investments Limited	HK\$	1	100	物業發展
Carlford Investments Limited	HK\$	1	100	物業發展
長江實業地產發展有限公司	HK\$	2	100	項目管理
港基物業管理有限公司	HK\$	100,000	100	物業管理
CK Property Finance Limited <sup>7</sup>	US\$	1	100	財務
Consolidated Hotels Limited	HK\$	78,000,000	39	酒店及服務套房業務
建德投資有限公司	HK\$	1	100	物業發展
Elbe Office Investments Limited	HK\$	2	100	物業投資
Fantastic State Limited	HK\$	2	100	物業發展
Flying Snow Limited	HK\$	2	100	物業投資
高衛物業管理有限公司	HK\$	100,000	100	物業管理
偉悅投資有限公司	HK\$	1	100	物業發展
北京市長城飯店公司 <sup>2*</sup>	US\$	40,000,000	49.82	酒店及服務套房業務
Harbour Grand Hong Kong Limited	HK\$	2	100	酒店及服務套房業務
Harbour Plaza 8 Degrees Limited	HK\$	2	100	酒店及服務套房業務
重慶海逸酒店有限公司 <sup>4*</sup>	US\$	22,800,000	100	酒店及服務套房業務
海逸酒店管理有限公司	HK\$	2	100	酒店管理
Harbour Plaza Metropolis Limited <sup>7</sup>	US\$	1	100	酒店及服務套房業務
Harbour Plaza Resort City Limited <sup>7</sup>	US\$	10,000	98.47	酒店及服務套房業務
Hongville Limited	HK\$	2	100	物業投資
和記地產代理有限公司	HK\$	50,000	100	物業代理
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	HK\$	2	100	酒店及服務套房業務
Hutchison Lucaya Limited <sup>5**</sup>	US\$	5,000	100	酒店及服務套房業務
和記地產集團有限公司 <sup>7</sup>	US\$	1	100	項目管理
和記黃埔地產(成都)有限公司 <sup>4*</sup>	RMB	1,650,000,000	100	物業發展
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司 <sup>2*</sup>	RMB	3,239,500,000	95	物業發展
和記黃埔地產(南京)有限公司 <sup>4*</sup>	HK\$	4,006,400,000	100	物業發展
和記黃埔地產(青島)有限公司 <sup>4*</sup>	US\$	318,600,000	90	物業發展
和記黃埔地產(武漢江漢南)有限公司 <sup>4*</sup>	US\$	437,300,000	100	物業發展
諾達投資有限公司	HK\$	1	100	物業發展
家誠投資有限公司	HK\$	1	100	物業發展

名稱		已繳足股本/ 註冊資本	集團實際 擁有股權 之百分率	主要業務
建富投資有限公司	HK\$	1	100	物業發展及投資
Kovan Treasure Pte. Ltd. <sup>6***</sup>	SGD	1,000,000	100	物業發展
Luxury Green Development Pte. Ltd. <sup>6***</sup>	SGD	1,000,000	100	物業發展
Matrica Limited	HK\$	20	100	酒店及服務套房業務
利濠投資有限公司	HK\$	1	100	物業發展
海城投資有限公司	HK\$	1	100	物業發展
牛津投資有限公司	HK\$	2	100	物業發展
Pearl Wisdom Limited	HK\$	2	100	酒店及服務套房業務
建東投資有限公司	HK\$	1	85	物業發展
德士投資有限公司	HK\$	110	100	酒店及服務套房業務
立耀投資有限公司	HK\$	1	100	物業發展
Rhine Office Investments Limited	HK\$	2	100	物業投資
世寧地產有限公司	HK\$	10,000	100	物業發展
上海長潤江和房地產發展有限公司 <sup>2*</sup>	RMB	2,645,560,000	60	物業發展
上海和雅房地產開發有限公司 <sup>3*</sup>	RMB	700,000,000	100	物業發展
上海梅龍鎮廣場有限公司 <sup>1*</sup>	US\$	40,000,000	60	物業投資
深圳和記黃埔中航地產有限公司 <sup>1*</sup>	RMB	620,000,000	80	物業發展及投資
信澤企業有限公司	HK\$	2	100	酒店及服務套房業務
順力投資有限公司	HK\$	1	100	物業發展
Swiss Investments Limited	HK\$	1	100	物業發展
The Center (Holdings) Limited <sup>7</sup>	US\$	1	100	物業投資
The Kowloon Hotel Limited <sup>5</sup>	US\$	5	100	酒店及服務套房業務
Towerich Limited	HK\$	2	100	酒店及服務套房業務
Turbo Top Limited	HK\$	2	100	物業投資
Vember Lord Limited	HK\$	2	100	物業投資
康栢投資有限公司	HK\$	1	85	物業發展
寬宏投資有限公司	HK\$	2	100	物業發展及投資
Winchesto Finance Company Limited	HK\$	15,000,000	100	財務

<sup>1</sup> 根據中華人民共和國法律註冊成立之中外合作企業

<sup>2</sup> 根據中華人民共和國法律註冊成立之中外合資企業

<sup>3</sup> 根據中華人民共和國法律註冊成立之有限責任公司

<sup>4</sup> 根據中華人民共和國法律註冊成立之外商獨資企業

<sup>5</sup> 於巴哈馬群島註冊成立

<sup>6</sup> 於新加坡註冊成立

<sup>7</sup> 於英屬處女群島註冊成立

\* 主要業務經營地區在內地

\*\* 主要業務經營地區在巴哈馬群島

\*\*\* 主要業務經營地區在新加坡

## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致長江實業地產有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第 118 至 153 頁長江實業地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於 2015 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港《公司條例》之披露要求編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照委聘之協定條款，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2015年12月31日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露要求妥為編製。

## 其他事項

貴集團截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表之比對數字為長江實業(集團)有限公司及其附屬公司之房地產業務相關公司截至2014年12月31日止年度的合併財務報表。該合併財務報表由其他核數師審核並於2015年3月31日作出無修正意見。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2016年3月17日

## 上市房地產投資信託



**HUI XIAN** REIT  
匯賢產業信託



1



1. 匯賢產業信託旗下的旗艦資產北京東方廣場於2015年慶祝開業十五週年

匯賢產業信託為首家在香港上市的人民幣計價房地產投資信託基金，其資產組合涵蓋內地零售、寫字樓、服務式公寓及酒店業務，包括有關北京東方廣場、重慶大都會東方廣場，以及瀋陽麗都索菲特酒店之投資。



2



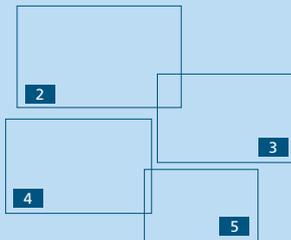
3



4



5



- 2. 北京東方廣場東方新天地
- 3. 北京東方君悅大酒店
- 4.及5. 北京東方廣場東方經貿城

# FORTUNE

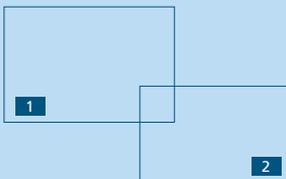
置富產業信託 REIT



1



2



1. 置富產業信託旗艦商場之一——置富都會，為國際都會的零售部分。國際都會座落於九龍交通交匯點紅磡，為一個1.4百萬平方呎，包括零售商場、辦公室大樓、酒店及服務式住宅的綜合發展項目。置富都會與紅磡港鐵站相連，距離海底隧道僅數分鐘路程。
2. 都會駅位於調景嶺港鐵站上蓋，為都會駅住宅發展項目之一部份。都會駅透過多條行人天橋，與香港知專設計學院、大型私人屋苑及若干公共屋邨連接。

置富產業信託現於香港作第一上市及於新加坡作第二上市。置富產業信託為亞洲首家跨境房地產投資信託基金，亦為首家持有香港資產的房地產投資信託基金，目前於香港持有17個私人住宅屋苑零售物業，包括約318萬平方呎零售空間及2,713個車位。



3



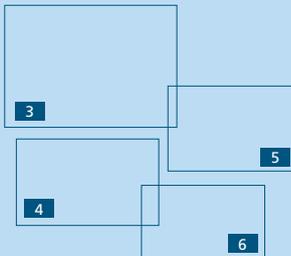
5



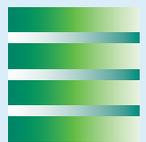
4



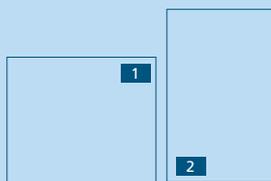
6



3. 馬鞍山廣場為置富產業信託之旗艦商場之一，並且為馬鞍山鐵路沿線其中一個最大型商場，毗連馬鞍山港鐵站及馬鞍山公園。
4. 置富第一城座落於沙田區，為擁有超過10,000個住宅單位之沙田第一城住宅發展項目的商業部分。於80年代初興建之置富第一城，由三座主建築體組成，包括置富第一城、置富第一城•樂薈及置富第一城•集，為置富產業信託最貴重之資產。
5. 作為天水圍區最大型之購物中心，置富嘉湖服務區內近288,000人口及嘉湖海逸酒店共1,102間房間之住客，並因毗鄰邊境而同時吸引內地遊客到訪。置富嘉湖為置富產業信託規模最大的資產。
6. 置富產業信託於2015年1月收購麗港城商場，乃其資產組合內最新加入之成員。麗港城商場座落於觀塘區，擁有8,000個住宅單位之大型屋苑麗港城內。

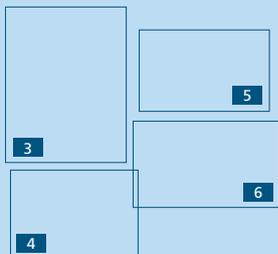
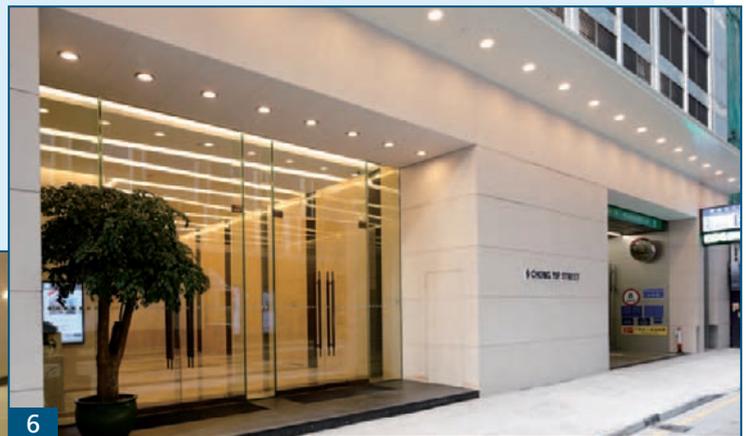
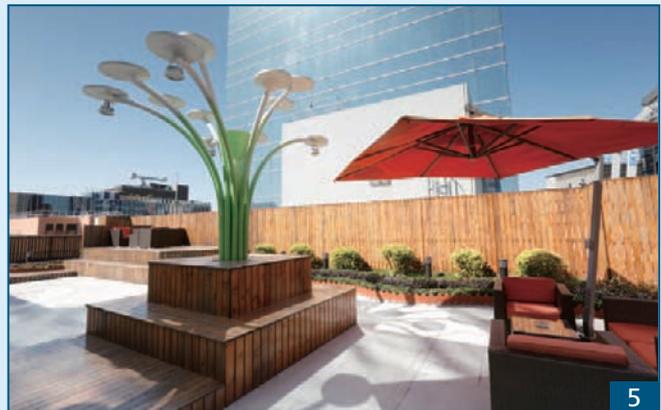


# PROSPERITY REIT 泓富產業信託



1. 都會大廈－位處於港鐵東鐵線紅磡站，為泓富產業信託之旗艦物業，享有方便的交通網絡和一覽無遺的維多利亞港美景。
2. 泓富產業千禧廣場－位處港島東辦公室地區之策略據點，毗鄰北角海逸酒店。

泓富產業信託為首個由私人籌組在香港聯交所主板上市之房地產投資信託基金，於香港非核心商業區擁有8項多元化物業，可出租總面積為1,352,174平方呎，另有合共498個車位。



3. 泓富廣場－位處於觀塘區，毗鄰大型商場和商業大廈，定位為零售和服務業租戶的樓上購物熱點。
4. 泓富廣場－寬敞地下大堂，正門面向主要街道，設有咖啡室和生活綠化牆，成為成業街最矚目的建築物。
5. 創業街9號－經過翻新後的空中花園，配備環保照明及灌溉系統，為租戶提供環保的休閒空間。
6. 創業街9號－位處於觀塘區之甲級寫字樓，此重大收購已於2014年完成。而該區正逐步發展成為香港另一個商業區。

## 風險因素

本集團的業務、財務狀況、營運業績及發展前景均可能會受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。下列風險因素可能會導致本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景與預期的業績出現重大差異。此等因素並不全面或所有因素未能詳錄，且除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。此外，本年報並不構成提供投資於本公司股份之建議或意見，投資者於投資本公司股份前，應自行作出判斷或諮詢其投資顧問。

### 物業發展

發展及擁有物業一般存在風險，其中包括建築成本上升、未能按優惠條款獲取融資發展物業之風險、因面對現時人手老化、短缺、技術錯配及斷層，以及材料價格急劇上漲等問題使物業建築未能按照原定時間表或預算完成、物業建築完成時未能獲得長期融資、已發展物業未能按獲利的條款出售或出租、其他發展商或物業業主激烈競爭導致物業空置或無法按有利條款出售或出租物業、物業買家或租戶或會違約、持作出租用途的物業或需定期裝修、維修及再出租、現有租約約滿後無法續租或重新出租樓面，以及物業市道會受環境法例及規定、分區法規及其他政府規則及財政政策轉變所影響。物業價值及租金價值亦可能受不同因素所影響，包括政治發展、政府法規及規劃或稅務法律轉變、利率及消費價格水平、整體物業供應以及政府壓抑物業價格措施等。此外，相關機構可能不時會就銷售或轉讓住宅物業徵收稅項、徵費、印花稅，及同類稅項或收費。

一般而言，物業投資屬非流動資產，因而或會限制本集團及時出售物業套現之能力。

土地供應由不同市場的政府土地政策所主導，於香港、內地及其他海外市場購買土地可能須遵從不同的監管要求或限制。因此，物業發展的業務前景可能受到香港、內地及其他海外市場的優質土地供應量及價格水平所影響。

倘本集團並無支付地價或根據土地出讓文件的條款發展物業，本集團可能須支付罰款或會遭受懲罰。根據有關閒置土地的內地法律及法規，倘發展商未能根據土地出讓合同條款（包括但不限於費用支付、土地指定用途、土地發展動工及竣工時間的條款）發展土地，則有關當局可向發展商發出警告或徵收罰款，或要求沒收發展商的土地使用權。任何違反土地出讓合同條款的行為亦可能限制或妨礙發展商日後參與土地投標的機會。此外，內地多個城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面訂有具體的規定，地方政府預期將根據內地中央政府的指示執行該等規則。

土地收回或物業發展延遲完工的情況或會發生，倘本集團的土地被收回，本集團將不能在沒收的土地上繼續進行物業發展，亦不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至收回日期所產生的發展成本及其他成本。此外，日後關於閒置土地或土地使用權其他方面的條例或會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘本集團因項目發展延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，本集團或會失去項目發展機會及過往對土地的投資，這可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

物業或會因火災或其他原因導致損毀，本集團可能面對與公共法律責任索償有關的潛在風險，因保險賠償額未能全數補足有關損失（包括租金及物業價值損失）而影響其財務狀況或營運業績。另外，本集團或未能就其他可能的損失以合理價格獲得承保或根本不獲承保。一旦損失未獲承保或超過受保上限，所須承擔之賠償或會對物業資本回報構成影響。本集團亦須承擔與物業有關之任何債務或其他財務責任例如已承諾之資本開支。此外，須每年續訂保單並就受保條款進行洽商，因此本集團須面對保險市場之波動風險，包括保險費率有可能調升。任何該等因素皆可能對其業務、財務狀況、業績或發展前景造成不利影響。

## 風險因素(續)

### 行業趨勢及利率

本集團所從事行業的趨勢，包括物業市場的氣氛及狀況、香港物業價值、證券投資市場價格、外幣匯率及利率周期均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景構成重大風險。不能保證本集團日後面對的行業趨勢與利率變化不會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

本集團的財務及庫務收入尤其取決於資本市場、利率及外幣匯率、環球經濟及市場狀況，因此不能保證該等狀況的變動不會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。金融市場之波動亦可對本集團的財務及庫務收入造成不利影響。

### 市場競爭激烈

本集團各主要業務在其營運的市場內均面對激烈競爭。新營運商加入市場及現有競爭對手的價格競爭加劇，均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。本集團面對的競爭風險包括(a)在香港、內地及其他海外市場從物業投資與發展的發展商日益增加，可能影響本集團的市場佔有率及回報；及(b)其他發展商料將持續帶來激烈競爭與價格壓力，並可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

### 開拓新業務領域

集團致力透過多元化及全球化策略平衡及強化旗下業務組合，以平衡及減少與物業發展週期有關或一般潛在風險。集團將尋求合適機遇，開拓新的業務範疇及營運據點，締造新收入來源。惟不能保證集團可成功推行多元化及全球化策略，或有關策略可達致預期效果。拓展新行業及新市場亦使集團面對新的不穩定因素，包括(但不限於)可能於個別行業及市場營運經驗不足、面對政府政策及規例轉變、或出現其他不利發展所帶來的風險等。此外，不能保證所有投資者均認同集團可能開拓之新業務。

### 外幣波動

本集團以港元作為報告業績的貨幣單位，但其不同的附屬公司、聯營公司及合資企業可能以其他貨幣作為收支貨幣。因此，此等附屬公司、聯營公司及合營企業的賬目折算、盈利匯出、股權投資與貸款的匯價波動均可能影響本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景。儘管本集團已監控其面對的外幣風險，惟經營業務中所使用的貨幣兌港元匯價之貶值或波動，仍可能對其業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 策略夥伴

本集團部分業務透過其分攤控制權(全部或部分)的非全資附屬公司、聯營公司及合資企業經營，並與其他策略或業務夥伴組成策略聯盟。不能保證任何該等策略或業務夥伴日後將願意繼續保持與本集團的關係，或本集團將能繼續執行對其非全資附屬公司、聯營公司與合資企業及其營運市場的既定策略。此外，本集團的合營夥伴可能(a)擁有與本集團不一致的經濟或業務利益或目標；(b)作出不符合本集團政策或目標的行動；(c)出現股權控制變動；(d)出現財務及其他困難；或(e)不能或不願意履行其合營責任，此等情況均可能影響本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景。

## 地方、國家及國際法規的影響

本集團在不同國家及城市面對當地的業務風險，該等風險可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大影響。本集團投資於全球多個國家及城市，目前及日後可能日益承受地方、國家或國際上各種政治、社會、法律、稅務、監管與環境規定不時轉變的影響。此外，政府制訂新指引、指令、政策或措施，無論是財政、稅務、監管、環境或其他影響競爭力的變動，均可能導致額外或預計以外的營運開支及資本開支的增加、市場容量的增加、政府補貼的減少，及對本集團業務的整體投資回報帶來風險，並可能阻延或妨礙其商業營運而導致收入與溢利蒙受損失。此等情況均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 新會計準則的影響

國際會計準則委員會不時頒佈新訂及經修訂的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。隨著會計準則持續發展，國際會計準則委員會日後可能再頒佈新訂及經修訂之國際財務報告準則，而本集團可能需要採納新會計政策，對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景或會造成重大影響。

## 爆發高傳染性疾病

二零零三年嚴重急性呼吸系統綜合症(「沙士」)於香港、中國內地，以至其他地方爆發。沙士爆發對受影響地區的經濟構成重大不利影響。流感及其他可傳染性疾病的蔓延亦影響全球多個國家。伊波拉病毒的爆發對全球行業造成威脅。此外，其他傳染病的傳播亦可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 風險因素(續)

### 天然災難

本集團部分資產與業務，以及客戶與供應商之所在地，均處於有地震、水災與類似災禍危險之地區，倘若發生任何上述災禍，本集團之業務可遭受破壞，並會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大不利影響。

儘管本集團至今未因地震或天然災難導致其地產發展項目或資產或設施遭受嚴重破壞，但不能保證日後不會發生地震或其他天然災難而導致本集團之地產發展項目、資產或設施；或鄰近普遍支援基礎設施遭受嚴重破壞，因而對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

### 前瞻性陳述

本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異。本集團、其董事、本集團之僱員及代理均不承擔(a)更正或更新本年報所載前瞻性陳述或意見之任何責任；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變成不正確而引致之任何責任。

## 公司資料及重要日期

### 董事

李嘉誠	主席
李澤鈺	董事總經理兼副主席
甘慶林	副董事總經理
葉德銓	副董事總經理
鍾慎強	執行董事
趙國雄	執行董事
周偉淦	執行董事
鮑綺雲	執行董事
吳佳慶	執行董事

張英潮	獨立非執行董事
周年茂	獨立非執行董事
洪小蓮	獨立非執行董事
馬世民	獨立非執行董事
葉元章	獨立非執行董事

### 審核委員會

張英潮 (主席)
周年茂
洪小蓮

### 薪酬委員會

洪小蓮 (主席)
李嘉誠
張英潮

### 執行委員會

	李澤鈺 (主席)
甘慶林	葉德銓
鍾慎強	趙國雄
周偉淦	鮑綺雲
吳佳慶	葉建明
文嘉強	沈惠儀
關志堅	楊逸芝
馬勵志	高寶珍

### 公司秘書

楊逸芝

### 授權代表

葉德銓  
楊逸芝

### 會計部總經理

文嘉強

### 主要往來銀行

中國建設銀行  
三井住友銀行  
中國工商銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
三菱東京UFJ銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
華僑銀行  
招商銀行股份有限公司  
花旗銀行  
Credit Agricole Corporate and Investment Bank

### 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

### 法律顧問

胡關李羅律師行

### 註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman,  
KY1-1104, Cayman Islands

### 主要營業地點

香港皇后大道中2號  
長江集團中心7樓

### 股份登記及過戶總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited  
PO Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square,  
Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands

### 香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：1113  
彭博資訊：1113 HK  
路透社：1113.HK

### 網站

www.ckph.com.hk

### 重要日期

公佈年度業績	2016年3月17日
暫停辦理股票過戶	2016年5月10日至13日
登記手續(以確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份)	(包括首尾兩天在內)
股東週年大會	2016年5月13日
記錄日期(以確定合資格收取末期股息之股東身份)	2016年5月19日
派發末期股息	2016年6月1日

此二零一五年年報(「年報」)備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可透過本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)向本公司提出書面要求，或電郵至ckph.ecom@computershare.com.hk，以索取另一種語言版本之年報。

年報(英文及中文版)已於本公司網站www.ckph.com.hk登載。凡選擇(或被視為已同意)瀏覽在本公司網站登載之公司通訊(包括但不限於年報)以代替收取印刷本之股東，均可透過本公司香港股份登記處向本公司提出書面要求，或電郵至ckph.ecom@computershare.com.hk，以索取年報之印刷本。

凡選擇(或被視為已同意)以電子方式透過本公司網站收取公司通訊之股東，如因任何理由於收取或接收於本公司網站登載之年報時遇有困難，可透過本公司香港股份登記處向本公司提出書面要求，或電郵至ckph.ecom@computershare.com.hk，即可獲免費發送年報的印刷本。

股東可隨時透過本公司香港股份登記處預先給予本公司合理時間的書面通知，或電郵至ckph.ecom@computershare.com.hk，以更改其收取公司通訊之方式(印刷本或透過本公司網站之電子方式)及/或語言版本之選擇。



長江實業地產有限公司

香港皇后大道中2號長江集團中心7樓

電話: 2128 8888 傳真: 2845 2940