



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司 二〇一四年年報

股份代號: 4

集團秉承創建明天的理念，
在過去幾十年創下多項先河，這包括
興建全港第一個全天候商場（海運大廈）、
全港首個及唯一創下零售銷售總額佔香港
零售業銷售總額逾7%佳績的商場（海港城）、
首個達十七層高之多層直立式商場（時代廣場），
以及全港首幢四十層高之工業大廈（有線電視大樓）。

九龍倉「創建明天」的理念亦伸延至其它範疇，
包括興建香港首個郵輪碼頭（海運大廈）、
香港首個貨箱碼頭（現代貨箱碼頭）、
香港首條海底隧道（紅磡海底隧道）、
首個電子隧道收費系統（駕易通）、
本地首個多頻道收費電視台（有線電視）及
全球首個二十四小時粵語新聞頻道和
首個二十四小時粵語娛樂新聞頻道
（有線新聞台及有線娛樂台）。

公司簡介

憑藉「創建明天」的理念和卓越的往績，集團多年來保持平穩而高質素的增長。九龍倉是交投最活躍及最多人持有的本地藍籌股之一。

透過多年來的創優增值及不斷投資，集團的投資物業組合截至二〇一四年年底的賬面值已增至港幣三千零二十億元。這個投資物業組合佔集團核心盈利的73%。

九龍倉以地產發展為策略重點，並以收購土地、融資、項目發展、設計、建築及市場推廣各方面之卓越能力見稱。集團卓越的商場發展及零售管理傲視同儕。

憑藉領先業界的商場管理，集團繼續在香港零售市場穩佔市場領導地位。截至二〇一四年年底，集團的地標物業海港城及時代廣場的綜合估值達港幣二千二百億元，增幅達15%，較二〇一三年的港幣一千九百二十億元為高，佔集團總營業資產的51%。年內海港城、時代廣場及荷里活廣場的零售銷售總額創下港幣四百八十一億元的新高，佔香港零售業銷售總額約10%，每年接待逾一億五千五百萬名顧客，成績驕人。

九龍倉繼續以「創建明天」為目標積極拓展在國內之資產，當中包括分佈十五個城市、達一千萬平方米的土地儲備、發展迅速的酒店物業及尤具價值的碼頭。

集團在中國內地的投資物業錄得穩健增長，收入增加57%至港幣二十億元。營業盈利增加30%至港幣九億九千一百萬元。

集團正在中國發展五個國際金融中心，規模可媲美、甚至超越香港的海港城和時代廣場。當項目在二〇一七年年底或之前陸續落成時，集團在中國的經常性租金收入基礎將會顯著加強，並會成為集團增長的主要動力。

成都國際金融中心和長沙國金中心的商場樓面面積合計為四十三萬六千平方米，相等於超過兩個海港城的商場面積。成都國際金融中心的大型商場已於二〇一四年一月中正式開幕，成為成都這個華西大城市的新地標。長沙國金中心的商場預計於二〇一七年落成。集團其餘三個分別位於重慶、無錫及蘇州的國際金融中心項目亦正處於施工階段。

按集團應佔份額計算，二〇一四年國內物業發展銷售所得為人民幣二百一十五億元（綠城中國控股有限公司除外）。毛利略為下降。

九龍倉現時在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中五間為自置。集團十一間自置酒店組合（包括六間位於內地的新酒店），將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。全新品牌「尼依格羅」為一系列時尚都會酒店，首間尼依格羅酒店將於二〇一五年年中於成都國際金融中心開幕。

集團目前在國內的資產還包括多個位處中國沿岸的重點港口，這正是未來數十年全球貨運最蓬勃的海岸線。

九龍倉「創建明天」的理念也伸延至企業社會責任方面。集團積極推行旗艦教育項目「學校起動」計劃並繼續不遺餘力推廣和鼓勵社會上有能之士、專業人士、退休人士及市民大眾積極參與，支持一系列「社、企共勉」項目，當中員工的義工服務發揮關鍵作用。集團除了在二〇一〇年起，連續五年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌外，亦連續四年獲選為恒生可持續發展企業基準指數成份股之一，嘉許集團在企業社會責任的優秀表現。

九龍倉連續四年獲得由《資本壹週》舉辦的「傑出上市企業大獎2014」獎項，並於《IR Magazine》舉辦的IR Magazine Awards 2014(大中華區)，獲行業「最佳投資者關係」首四名。



14

海港城



24

時代廣場

目錄

1	公司簡介
4	公司資料
5	集團業務架構
6	主席報告書
11	常務董事報告書
12	財務撮要
36	獎項及殊榮·一
74	獎項及殊榮·二

34

荷里活
廣場



62

九龍倉
酒店業務

38

中國
業務



68

現代貨箱
碼頭

56

山頂物業組合及
其它香港物業



72

通訊、媒體及
娛樂與
其它投資

76	企業社會責任
84	財務評議
89	企業管治報告
107	董事會報告書
121	獨立核數師報告
122	綜合收益表
123	綜合全面收益表
124	綜合財務狀況表

125	公司財務狀況表
126	綜合權益變動表
127	綜合現金流量表
129	財務報表附註
170	主要會計政策
183	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
188	主要物業撮要表
198	十年財務摘要

公司資料

董事會

吳光正先生(主席)
吳天海先生(副主席兼常務董事)
周安橋先生(副主席)
李玉芳女士(執行董事)
徐耀祥先生(執行董事兼集團財務總監)
凌緣庭女士
陳國邦先生*

獨立非執行董事

歐肇基先生
陳坤耀教授
錢果豐博士
方剛議員
捷成漢先生
李維文先生
唐寶麟先生
楊永強教授

*其委任於二零一五年股東週年大會後生效

公司秘書

許仲瑛先生

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

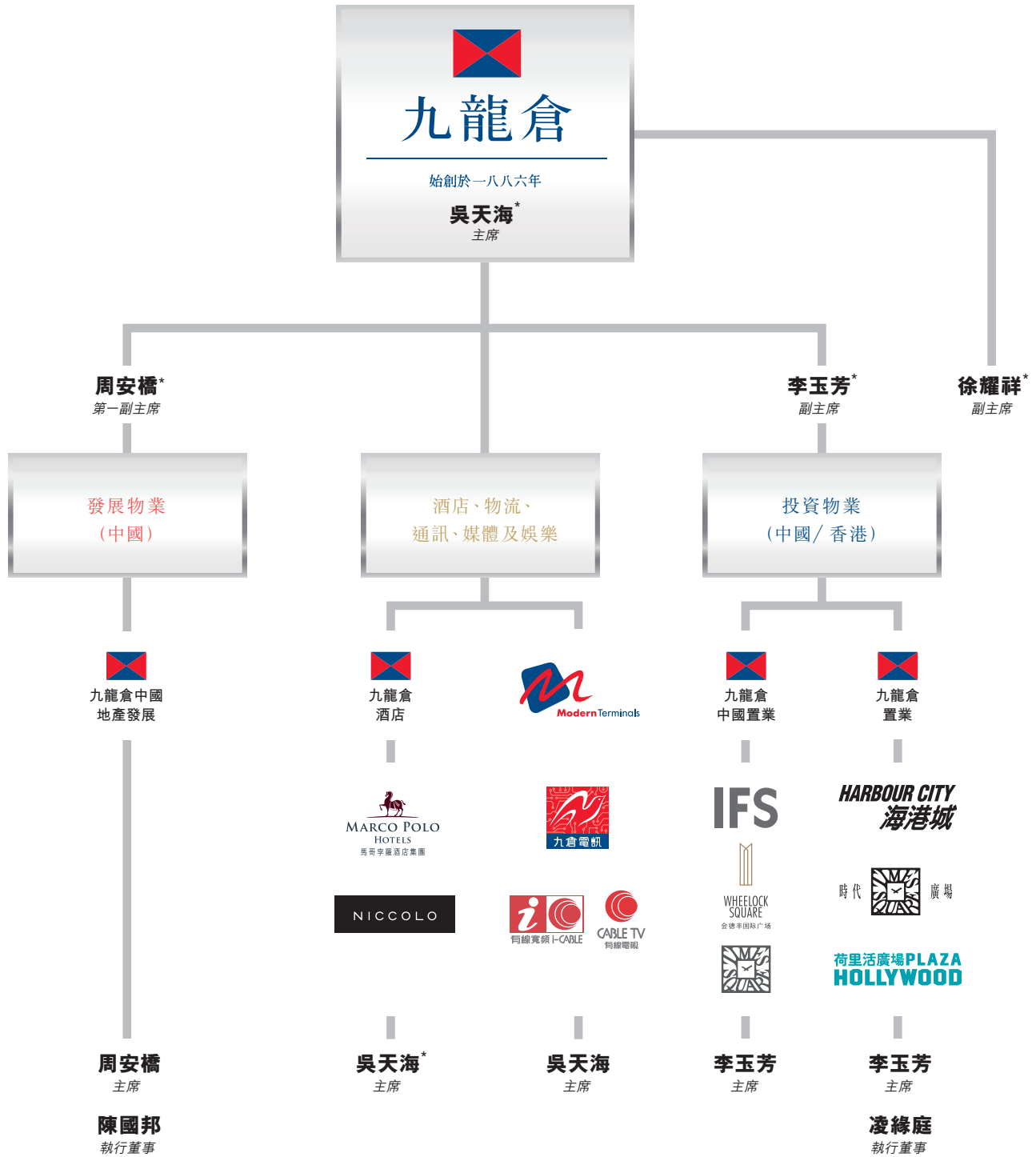
註冊主任

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓
電話：(852) 2118 8118
傳真：(852) 2118 8018
網址：www.wharfholdings.com

集團業務架構



* 其委任於二〇一五年股東週年大會後生效

主席報告書

一九七八年，是我首次認識九龍倉。當年某天的一個下午，李嘉誠先生與包玉剛爵士會面，商討購入香港九龍碼頭及倉庫有限公司（現稱九龍倉集團有限公司）10%股權的事宜。我即時細閱了九龍倉一九七七年年報及李先生提供的一頁簡介，當晚擬定購入與否的建議。那情景仿如回到我在紐約任職銀行的歲月。翌日下午，我見證了兩位商界高人超快握手達成協議，其他事情則隨歲月成為歷史，李先生亦繼續創造其超凡成就。

一九七八年我初任九龍倉董事，今年是我在董事會的第三十七年。二〇一四年一月，吳宗權先生開始出任九龍倉母公司會德豐有限公司主席，並與兩位副主席吳天海先生及梁志堅先生緊密工作。梁志堅先生現時是會德豐另一主要附屬公司會德豐地產有限公司的主席。於今年的股東周年大會後，我將會退任九龍倉集團主席，並由吳天海先生接任。

九龍倉歷程

在九龍倉的日子，我們見證了中國市場改革開放的第一波，以及由一九七〇年代後期至二〇一二年間的經濟騰飛。在這期間，九龍倉有機會在前座、積極參與，並因早著先機而受惠。

一九九二年，九龍倉發表《香港+》文件，提出當時鮮有人談論、關於在中國內地開放下，香港在一九九七年前、後的機遇。我在文件中闡述了我對香港前途的正面及樂觀看法，有別於當時有些人在主權回歸前後那有如「天塌下來」般的不安。

當時九龍倉對香港商貿服務迅速冒起充滿信心，並相信這能推動香港的經濟和打穩基礎。集團亦相信在香港的主要投資亦將為公司帶來莫大的機遇。一九八二年至一九八四年，中英就香港回歸中國談判及訂定聯合聲明後，九龍倉亦按計劃大力發展香港業務。

創立於一八五七年、擁有八家上市公司的Wheelock Marden會德豐是當時香港最大的洋行之一。當時兩大股東的糾紛持續。一九八五年二月，九龍倉獲邀充當白武士，成功向Wheelock Marden會德豐提出全面收購及接管，擊退由新加坡商人邱德拔(Tan Sri Khoo Teck Puat)提出的敵意收購。這是九龍倉首個重要收購投資。

在政治環境不明朗的氣候下，我們展開了一連串清晰的先導項目，包括一九八九年至一九九三年期間，九龍倉把原來的舊電車廠重建為今天擁有二百萬平方呎的時代廣場；一九九三年成功啟播香港首個多頻道收費電視台有線電視及於一九九五年成立其姊妹電訊服務公司九倉電訊，成為開放電訊市場的先導者。於一九九〇年至二〇〇〇年期間，海港城展開大型重建，並興建港威一期。海港城的總樓面面積因而新增了二百四十萬平方呎，佔整個擴充計劃的三成。今天海港城和時代廣場的市值分別是一千七百億港元及逾五百億港元。

九龍倉起源於一八八六年在尖沙咀落成的船塢和倉庫。其在運輸業的位置在一九七〇年代漸被集裝箱貨運業所代替。城市化為九龍倉帶來契機，隨着葵涌成為貨箱碼頭選址，維港旁的九龍倉庫亦被拆卸重建為香港酒店、海洋中心及海港城其他部分。

九龍倉購入葵涌一號及五號貨箱碼頭，成為現代貨箱碼頭股東，擁有該公司25.6%權益。在一九八七年至二〇〇五年期間，九龍倉逐步增持現代貨箱碼頭的權益，至今集團已擁有該公司67.6%權益的控股權。連同當時新增的二號及九號(南)貨箱碼頭，現代貨箱碼頭現時擁有四個碼頭，共七個泊位，泊位全長達二千四百三十二米，佔地92.61公頃。九龍倉貨櫃處理的起源遂由尖沙咀遷至葵涌，也從此成為九龍倉的延續篇。

集團在香港的商場銷售合計佔本港零售銷售總額的10%，每年接待逾一億五千五百萬名顧客。

現時，海港城佔本港零售銷售額的7.1%。一九六〇年代，尖沙咀彌敦道是旅客及夜生活的熱點，而當時廣東道尤見殘舊，入夜後更杳無人煙。我們將海港城原有未盡用的地積比率盡量善用，把原來的地積比率增加了近五成。我們又將廣東道的店舖舖面翻新，大幅增加零售面積，令商場耳目一新。海港城擁有二百萬平方呎的商場，再加上廣東道延綿五百三十米的零售商店舖面，令她得享群聚效應和更高曝光率。今天的海港城已變成國際零售地標，是全球最頂尖品牌趨之若鶩之地。厚厚的輪候冊可能是對集團扎實的零售營運及進取的管理的最佳認同。Louis Vuitton及Chanel於海港城的店舖銷售表現是其全球店舖之冠。海港城每年均創下銷售及零售額紀錄，與全球前列的同業相比，她的表現有過之而無不及。二〇一四年，海港城年度零售銷售額超過三百五十億港元，在十年間增長五倍，成為全球數一數二最高效的商場。

將銅鑼灣舊電車廠及街市搖身一變成為時代廣場更是劃時代之舉。佔地一百萬平方呎、共十七層的直立式商場，當時無論香港以至全球也是聞所未聞。一九八九年，該重建項目開展，也是香港出現嚴重信心危機之時，我在那時候開展該項目甚至被有些人認為是不切實際、不靠譜。項目因露天廣場而獲批額外地積比率，時代廣場這十七層高的商場，可說是全球最成功的直立式商場，是許多市民及遊客必到的本地購物地標。自一九九三年開幕，時代廣場的除夕蘋果倒數每年均獲本地主要報章的頭版報導。曾經是蔬果肉食市場集中地，現時已成為如Louis Vuitton及Chanel等為人追捧的奢華品牌的營商據點。從一九八九年由零開始，這擁有二百萬平方呎零售面積的項目不斷創優增值，效果超越我們所想。

當中其實還有一個鮮為人知的插曲，就是這項目差一點便成為與一家本地發展商合作的小型住宅物業出售項目。倘若如此，那項目在今天只會是微不足道，甚至不值一提，而今天香港亦不會有時代廣場這個重要地標。當時由於市道不景，該項發展計劃在雙方同意下被擱置；而後來因我方立場堅定，下了決心成功永久終止了該計劃，令股東得享今天的一大成果。

回饋社會

我們相信商界走入社群，與社會接軌是企業社會責任應走之正道。五年前集團決定透過幫助第三組別學校的學生以回饋社會。這些學生礙於環境及情勢，學習條件比較差，而並非自身能力不足。全港四百五十間中學當中有一百五十間被評為第三組別中學。現時中學生畢業後升讀大學的入學率只有20%，其餘的80%學生應何去何從？80%之中表現最遜色的40%學生多是第三組別的。我們希望透過循循善誘、提供各種機會和增加見識，幫助他們裝備自己，力爭上游，日後在社會及工作上可擔當具意義的角色。希望讓他們知道沒有被人遺忘，而且有人關心他們。

我們聯同一眾企業夥伴共投入接近三億港元予「社、企共勉」的旗艦項目「學校起動」計劃。該計劃不純粹是捐獻，而是充分運用企業資源，提供設施、培訓和活動去幫助學生。集團每一間附屬公司或企業夥伴透過夥拍一間中學為其提供全方位的支援，除了包括以職業導向為主要的公司參觀、職場體驗計劃及良師益友計劃、軟件、專為個人發展而設的項目、到國內社區服務和生涯規劃外，也涵蓋提升英語、基本會計、資訊科技及立體打印技術等技能培訓。當中，教師發展也是重要一環。

主席報告書

四年多前我們由支援十間學校開始，至二〇一三年，我們已有四百五十名義工、十四間參與學校。二〇一四年下旬，「學校起動」踏入第二期，再有三十間中學加入，現時該計劃已覆蓋三成第三組別中學，受惠學生逾四萬人。

本計劃得到特區政府的認同和支持，特首梁振英先生在其二〇一四年的施政報告更指「學校起動」計劃是商界牽頭扶助弱勢社群的模範之一。然而，最能觸動人心的，當然是學生讚揚該計劃提升了他們的自信心、啟發他們敢於追求夢想，並激發他們努力向上，追尋目標及理想，令生活更有意義。

我們的目標是希望能有更多商業夥伴參與，在不久將來可以幫助全數一百五十間第三組別的學生和中學。集團的人手畢竟有限，因此我們積極物色有心的專業人士、退休人士等加入「社、企共勉」義工團隊，讓我們可以幫助更多學校。我也感恩集團有很多員工均願意付出私人時間指導這些學生。該計劃不僅讓學生及老師受惠，員工也樂成其事，透過積極參與，關懷有需要的人，回饋社會。

在過程中我們與不同機構携手，使「學校起動」計劃得以發揮其作用。我在此衷心感謝以下夥伴：

友邦保險、Bluebell Hong Kong Limited、BNP Paribas、香港城市大學、Coach Hong Kong Limited、法國駐香港及澳門總領事館、星展銀行、三寶鐘錶珠寶、英皇鐘錶珠寶、高富諾有限公司、I.T Limited、連卡佛、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司、美聯慈善基金、Parfums Christian Dior Hong Kong Limited、太子珠寶鐘錶公司、渣打香港一百五十週年慈善基金、香港中文大學及香港理工大學。

猶記得某日，一名「學校起動」計劃的學生對我說：「吳先生，我懂了。」我反問他：「懂甚麼？」他說：「我現在知道我想要的是一份文職工作，而不是像以往般在快餐店當兼職賺取時薪。」就是這樣！只要這些學生知道自己的志向，便會朝著目標進發，當天他這句說話令我特別欣慰。

展望未來

自二〇一三年起，中國由新班子領導，將帶領中國作為全球第二大的經濟體作出第二波的發展。二〇一四年，中國經濟錄得7.4%增長，是過去四分之一世紀以來最慢的增長。這反映中國新領導人所講的「新常態」—即慢速但高質、介乎7%左右的增長，以達到既可兼顧環境又可持續發展的經濟擴張。這第二波將以深化改革、以法治國及從嚴治黨為主要的政策路向。

近年，消費對經濟增長的貢獻首度超越投資。國家最高領導人決心由工業及基建投資帶動增長的主軸，轉移到服務業及消費，並聚焦內需，及經濟重組和平衡。城鎮化繼續高速發展，未來二十年，將有二億人從農村遷往城市。高鐵網絡亦加速擴大經濟活動的範圍，推動全國都會地區的形成和及連繫，也意味着在本地市場發展上，內需的群聚效應將進一步整合及增加。

國家旨在於二〇一〇至二〇二〇年間將國內本地生產總值增加一倍，這在未來十年將進一步加速城鎮化及財富累積。

這對於香港來說實為好消息，因為這些消費要求增長突顯了香港能為消費者提供內地城市未能提供的服務及商品之優勢。香港是一個超方便及高質素營商地點，提供具質素、多元化及可靠服務的平台。香港需要繼續謀求發展及擴大吸納量，以接待及迎合外地旅客及本地居民的龐大需求。

九龍倉在二〇一四年的總盈利逾三百六十億港元。撇除股息後，集團的資產淨值增加了約港幣三百億。一九七八年，我家族首度購入九龍倉10%股權，當時九龍倉的市值是三十五億港元。現時，九龍倉的賬面淨值已達三千億港元。集團繼續擴大資產基礎，並成為香港高流通性兼最具規模的本地藍籌股之一。

投資物業是集團的主要業務，佔集團總資產72%，二〇一四年的經常性收入達一百三十億港元。海港城及時代廣場的地契年期為九百九十九年。新的增長動力將來自中國內地。樓高二百七十米的上海會德豐國際廣場是尊貴的地標式辦公樓，亦是上海浦西第一高樓。成都國際金融中心為佔地六百六十萬平方呎的多用途綜合體，其佔地二百二十萬平方呎的商場，可媲美香港海港城。此外，興建中的長沙國金中心佔地七百八十萬平方呎，為多用途綜合體，其佔地二百五十萬平方呎的商場猶如另一個海港城。兩幢國金中心均分別座落於當地最繁華的地段。我們的商戶夥伴亦伴隨我們進軍新市場，相信是對我們的眼光及創優增值能力的信心之舉。

酒店是國金中心綜合體的重要組成部分，集團將推出首間以Niccolo (尼依格羅)命名的現代化都會時尚酒店，並將於二〇一五年年中在成都國際金融中心開幕。另外三間Niccolo酒店將於重慶、長沙及蘇州國金中心陸續開幕。

集團對於在二〇一三年投得政府的招標項目美利大廈，感到十分雀躍。我們會將這所具有五十年歷史及宏偉拱門設計的香港地標建築物發展成獨特的都會時尚酒店。這保育項目俯瞰中環核心區，將提供三百四十間豪華客房。

投資物業仍是集團的核心業務。九龍倉會繼續物色重要的投資機會。

本年度股東周年大會之後，吳天海先生將出任集團主席。憑着他的往績及豐富經驗，我對他勝任主席充滿信心。此外，九龍倉中國地產發展主席周安橋先生將出任九龍倉集團第一副主席，他一直帶領九龍倉投資國內，現時集團在國內的業務約為集團營業總額的50%。九龍倉中國置業及九龍倉置業主席李玉芳女士將出任九龍倉集團副主席，她負責管理集團在中、港兩地的投資物業組合，該組合佔集團總資產72%。在財務及行政管理方面具有豐富經驗的徐耀祥先生亦將出任九龍倉集團副主席。

結語

在我任內，香港經歷了不少高低起伏，亦留下了很多重要歷史印記。雖然本地及國際的挑戰猶在，但是我有信心九龍倉已準備就緒，並繼續以謹慎的態度去迎接令人振奮及光明的前景。

很多人認為九龍倉有運氣。自二〇〇三年七月二十八日中央逐步放寬國內人士來港旅遊的限制後，旅客人數由二〇〇四年的一千二百萬增至現時的四千七百萬。同時香港金融服務平台的群聚效應高速提升，令香港股票市場的總市值及平均成交量由二〇〇四年的不多於七兆港元及一百六十億港元突飛猛進，大幅升至二〇一四年的二十五兆港元及六百九十億港元。

誠言，九龍倉並非守株待兔，相反我們從未停下腳步。回望二〇〇四年前的十五年，我們一直堅持，並作出巨額投資，打造約五百萬平方呎的投資物業空間，還有軟件、市場推廣及針對內地顧客而營造的客戶關係，這種種投入讓我們在收成期時獲得可觀回報。

主席報告書

自一九八九年起的十五年，經濟呈現跌宕甚或通縮的狀態，當中一九九五年至一九九七年間經濟出現泡沫。期間，九龍倉選擇興建及不斷優化海港城及時代廣場這兩項獨一無二的物業。我們一直恪守「創建明天」這理念而發展，不會為建而建，不會為只求短期利益，也不會為贏取甚麼設計殊榮而做。簡單而言，九龍倉所做的都只為創優增值。

因此，當二〇〇三年中、港之門開啟，無論個人或資金均開始着眼於及積極利用香港這服務平台時，九龍倉已準備就緒迎接這浪潮的服務需求。在二〇〇四年至二〇一四年的十年間，九龍倉每股的資產淨值增加了約八十港元，比二〇〇四年上升約五倍（二〇一四年100.82港元；二〇〇四年22.46港元）。無獨有偶，海港城二〇一四年的總零售銷售額亦比二〇〇四年增加了五倍。以上數字不言而喻。

在我個人來說，這是一個難忘的三十七年。倘若沒有一群充滿幹勁的管理團隊及員工積極協助及執行，以上種種也只會變成一列待辦清單罷了。在此，我希望表揚集團前任副主席李唯仁先生，他將許多不可能的任務變成可能，甚至不時超越我想像。另一位是現任副主席吳天海先生，由籌備有線電視啟播至公司招股上市、又成立現時每年盈利達三億港元的九倉電訊，功不可沒。我謹此向董事會同寅、高級管理層同事及每位努力工作的員工致以衷心謝忱。我亦感謝所有客戶及業務夥伴在過去三十多年的鼎力支持、熱誠投入和承諾，令集團穩步壯大。

最後同樣重要的是，我感謝各位股東多年來對九龍倉的信任和支持。我期盼各位股東可以一如既往，繼續支持九龍倉。

主席
吳光正
香港
二〇一五年三月十四日

常務董事 報告書

財務撮要

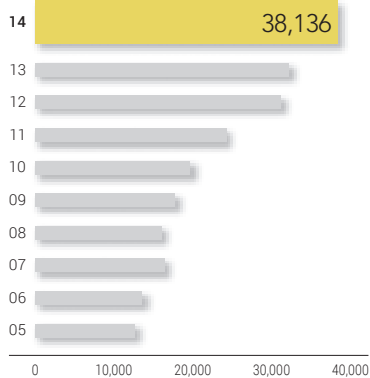
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動 %
業績			
收入	38,136	31,887	+20%
營業盈利	14,283	13,280	+8%
核心盈利(附註a)	10,474	11,298	-7%
未計入物業重估盈餘前的盈利	8,247	12,206	-32%
股東應佔盈利	35,930	29,380	+22%
股息	5,486	5,151	+7%
每股盈利(附註b)			
核心盈利	港幣 3.46 元	港幣3.73元	-7%
未計入物業重估盈餘	港幣 2.72 元	港幣4.03元	-33%
股東應佔盈利	港幣 11.86 元	港幣9.70元	+22%
每股股息			
首次中期股息	港幣 0.55 元	港幣0.50元	+10%
第二次中期股息	港幣 1.26 元	港幣1.20元	+5%
總數	港幣 1.81 元	港幣1.70元	+6%
財務狀況			
資產總額	444,658	415,052	+7%
營業資產總額(附註c)	422,412	387,696	+9%
投資物業總額	301,890	261,097	+16%
負債淨額	59,259	58,072	+2%
股東權益	305,495	275,557	+11%
總權益	314,111	284,255	+11%
已發行之股數(百萬股)	3,030	3,030	—
每股資產淨值	港幣 100.82 元	港幣90.94元	+11%
負債淨額與總權益比率	18.9%	20.4%	-1.5% pt

附註：

- (a) 核心盈利不包括物業重估盈餘淨額、金融工具按市價入賬的盈利及物業的減值撥備淨額。
- (b) 二〇一四年的每股盈利乃根據於年內已發行之三十億三千萬股(二〇一三年：三十億三千萬股)普通股而計算。
- (c) 營業資產不包括未能分部企業資產而其中包括金融投資、遞延稅項資產及銀行存款及現金。

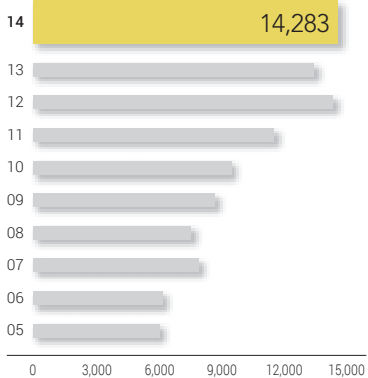
收入

(港幣百萬元)



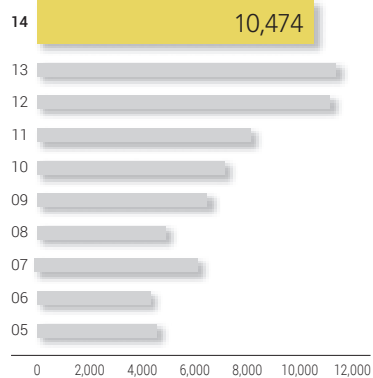
營業盈利

(港幣百萬元)



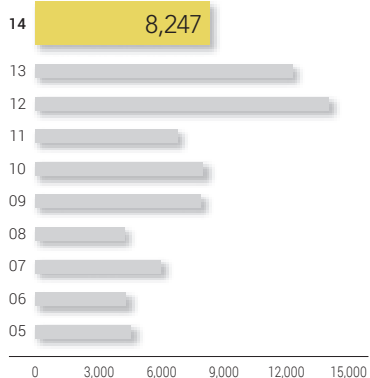
核心盈利

(港幣百萬元)



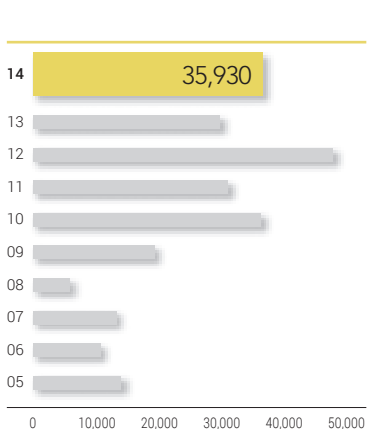
未計入物業重估盈餘前的盈利

(港幣百萬元)



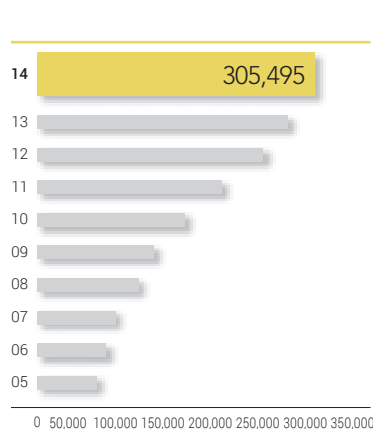
股東應佔盈利

(港幣百萬元)



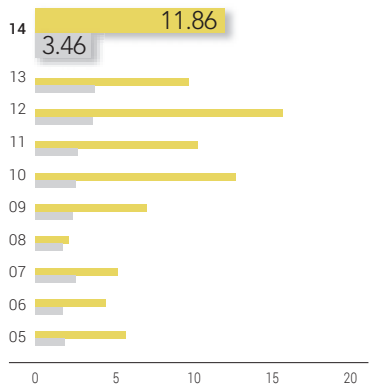
股東權益

(港幣百萬元)



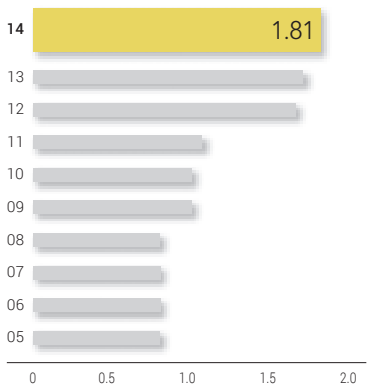
每股盈利

(港幣元)



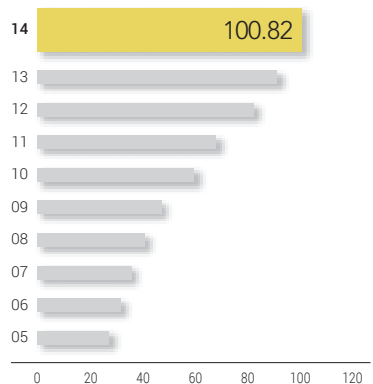
每股股息

(港幣元)



每股資產淨值

(港幣元)



■ 核心盈利
■ 股東應佔盈利

海港城



九龍倉起源於一八八六年在尖沙咀落成的船塢和倉庫。

城市化為九龍倉帶來契機。海港城的努力經營令當時尤見殘舊、入夜後更杳無人煙的廣東道，變成今天尖沙咀人流最暢旺的中心地帶。



營業資產

169,074

港幣百萬元

收入

9,550

港幣百萬元

營業盈利

7,474

港幣百萬元





國際零售地標，海港城佔本港零售額的7.1%，
每年均創下銷售及零售紀錄。

業務評議 海港城

營業資產

十二月三十一日

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	159,700	137,770	+16%
酒店及會所*(估值)	8,420	8,340	+1%
其它資產	954	1,067	-11%
總營業資產	169,074	147,177	+15%

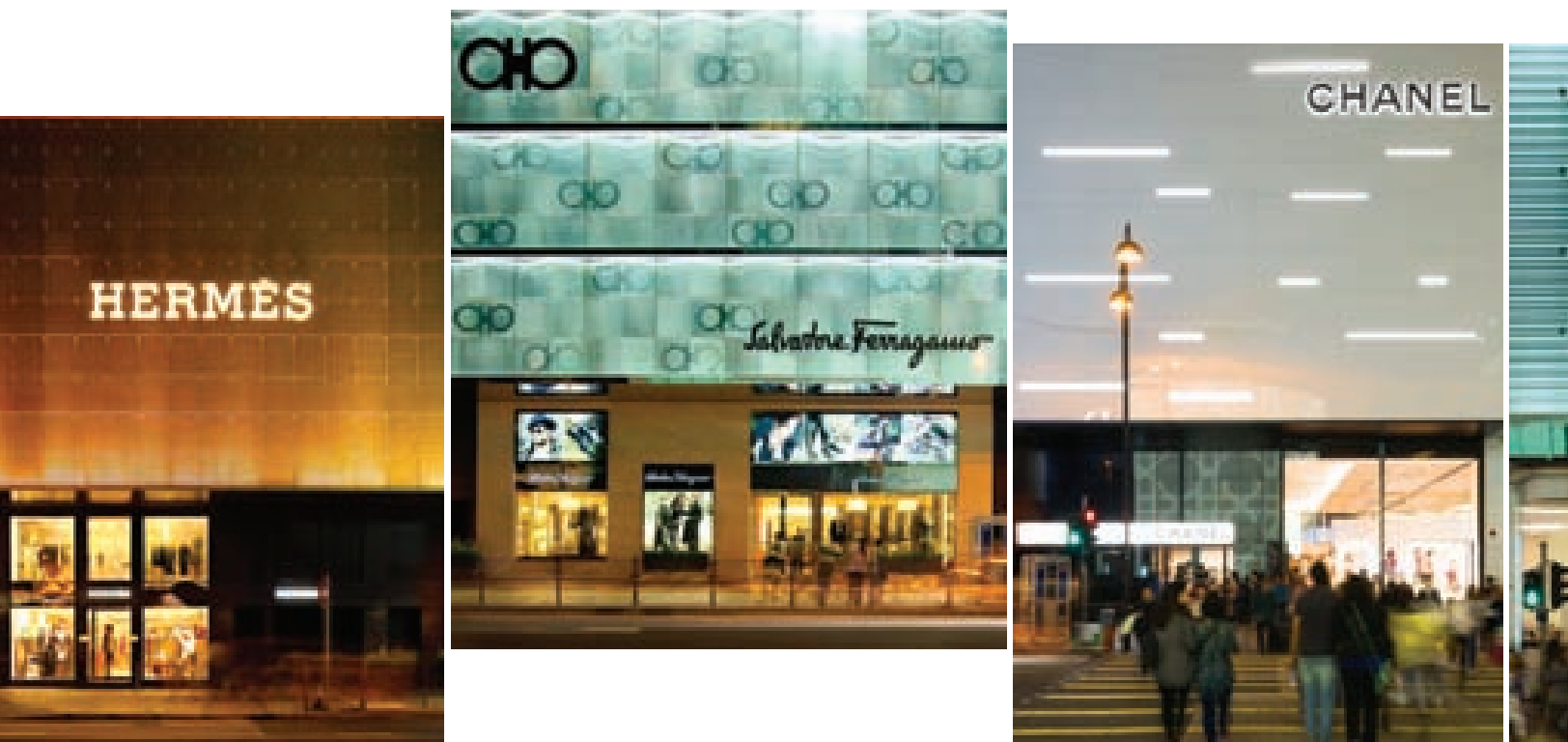
* 酒店及會所在財務報表以成本值扣除折舊報值。

收入

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動
商場	5,674	4,909	+16%
寫字樓	2,121	1,885	+13%
服務式住宅	301	305	-1%
酒店及會所	1,454	1,372	+6%
總收入	9,550	8,471	+13%

營業盈利

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動
商場	5,066	4,384	+16%
寫字樓	1,793	1,594	+12%
服務式住宅	195	211	-8%
酒店及會所	420	393	+7%
總營業盈利	7,474	6,582	+14%



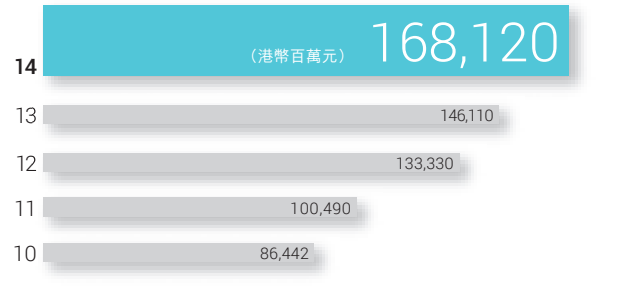
海港城的市值已在二〇一四年年結時重估為港幣一千六百八十億元，較二〇一三年上升15%，佔集團營業資產的39%。收入增加13%至港幣九十五億五千萬元，營業盈利增加14%至港幣七十四億七千四百萬元。

商場

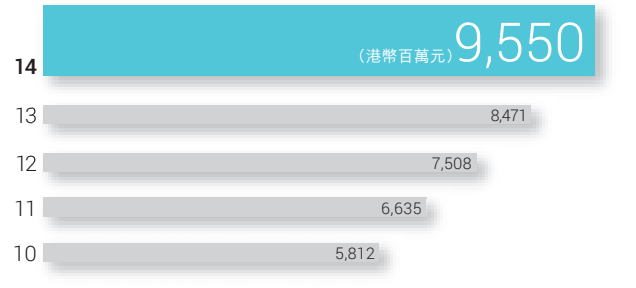
二〇一四年，內地的反腐倡廉，導致奢侈品消費下降，加上歐羅、韓圓和日圓疲弱，兌港幣和人民幣的匯率持續下跌而對香港構成競爭，使香港的銷售按年下跌0.2%。另外，於二〇一四年下旬發生的「佔領行動」更令零售市道雪上加霜。

海港城的表現在不利的零售市況下再次跑贏整體大市。總銷售上升3.4%，達港幣三百五十億元，再度創下歷史新高。市場佔有率進一步擴大至7.1%，彰顯其冠絕同儕的營運能力和在市場的領導地位。海港城商場的收入增加16%，升至港幣五十六億七千四百萬元。

物業價值



收入



業務評議

海港城

海港城購物商場能在競爭激烈的零售市場中脫穎而出，管理模式、樓面面積和地理位置均為成功關鍵因素。海港城擁有二百萬平方呎的商場樓面，是世界頂級購物地點之一，也是「大海港城」建築群的核心，約六百萬平方呎面積，涵蓋購物、娛樂、餐飲及生活時尚各範疇，是尖沙咀最具動感的購物區。海港城坐落尖沙咀，令該區的重要性更為顯著。海港城沿廣東道延綿五百三十米的街舖是知名國際品牌的陳列窗櫺，更已成為頂級零售商的必爭之地。目前仍有眾多著名時裝品牌有意在海港城擴充店面或開設旗艦店，租務需求殷切。新進駐的品牌和擴充面積的店鋪均集中於廣東道，新店包括Bvlgari及Valentino，而Prada則會擴充店面，至於其它已落實在海港城承租更大面積的品牌包括Celine、Jimmy Choo、Moncler及Roger Vivier。

新店和原有店鋪擴充樓面，使原已包羅萬有的租戶組合更盡善盡美，有關商戶包括各類消費品的翹楚，例如名貴珠寶品牌Chaumet和Van Cleef & Arpels，以及意大利時裝品牌Armani Collezioni。意大利米芝蓮星級廚師餐廳La Locanda by Giancarlo Perbellini、法國高級餐廳Dalloyau和Wedgewood's Café已於年內在海港城開設香港首間分店。Jamie's Italian亦正籌備於海港城開設首間九龍區分店。繼Uniqlo於九龍區面積最大的旗艦店於四月開幕後，面積達三萬七千平方呎的Page One全概念店和佔地三層的Versace全概念店已分別於九月下旬和十月開幕。

海運大廈的翻新工程能為海港城創優增值，目前已如箭在弦。KidX樓層的新扶手電梯及新中庭完工，在Golden Mile亦新增三間已由Hublot、IWC Schaffhausen和Montblanc承租的店鋪；二〇一五年年中將在第三階新增一眾零售和餐飲熱點。

海運大廈的新翼由Foster & Partners設計，圖則已獲相關部門審批。新翼將開設高級食肆，讓顧客能飽覽醉人的維港景緻和對岸的港島天際線。

海運大廈經過連串提升商戶組合質素的舉措後，加上翻新和擴建，商場將會進一步綻發未釋放的零售價值，倍添增長動力，為有要求的消費者帶來連連驚喜。





業務評議

海港城

商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金 百分比 (%)	面積 百分比 (%)	銷售額 百分比 (%)
時裝	34.4	30.0	25.0
皮革用品 - 皮鞋、手袋及相關業務	23.7	12.1	26.4
百貨公司、糖果糕餅店	11.3	19.7	12.1
珠寶飾物、美容及配飾	18.7	7.7	21.7
酒樓、快餐、其它餐飲及娛樂	3.3	14.7	3.1
兒童時裝、玩具及相關業務	2.8	5.2	2.3
電子及影音設備	2.2	2.0	7.0
運動服裝	1.9	2.2	1.5
其他	1.7	6.4	0.9
總計	100.0	100.0	100.0

組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	2,049,000	5,674	98	94,602
寫字樓	4,263,000	2,121	96	55,108
服務式住宅	670,000	301	74	9,990
酒店及會所	1,368,000	1,454	89	8,420





寫字樓

市場對海港城寫字樓的需求殷切，並多由業務擴充和企業提升工作環境等因素所帶動。新租戶主要為中小規模的寫字樓。在續租租金增長的強力支持下，收入增加13%至港幣二十一億二千一百萬元。新租約租金維持穩定，二〇一四年年杪的出租率達98%。

年內續租率維持在83%的穩健水平，租金升幅理想。續租的包括友邦保險、全日空、瑞穗實業銀行和西九文化區管理局。

海港城地理位置優越，交通設施四通八達，加上卓越的物業管理服務，再配合大型購物商場、三間馬哥孛羅酒店、服務式住宅、健身中心及私人會所太平洋會等全面的周邊設施，各方面的優勢均凌駕其它「純寫字樓」，因此，海港城是跨國、內地及本地企業首選的辦公地點。

服務式住宅

服務式住宅的收入為港幣三億零一百萬元，年杪的出租率上升至87%（因進行翻新而暫停出租的六十一個單位不計在內）。待大型翻新工程完成後，煥然一新的單位可更切合講究及有獨特要求的顧客所需。即使是最懂得選擇的顧客，海港城的服務式住宅也能為他們提供別樹一格、寧靜、舒泰的生活空間。

時代廣場



將銅鑼灣舊電車廠及街市搖身一變成為時代廣場可說是劃時代之舉。

佔地一百萬平方呎，共十七層的直立式商場，當時在香港以至全球也是聞所未聞。

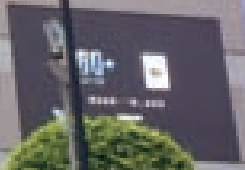


時代廣場

TIMES SQUARE



GUCCI



長江實業集團
長江實業集團
長江實業集團





營業資產

52,142

港幣百萬元

收入

2,544

港幣百萬元

營業盈利

2,276

港幣百萬元

時代廣場是國際最成功的
直立式商場之一，是許多
市民及遊客必到的本地購
物地標。



↘ Lane Crawford

業務評議 時代廣場

營業資產

十二月三十一日

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	52,100	46,200	+13%
其它資產	42	35	+20%
總營業資產	52,142	46,235	+13%

收入

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動
商場	1,883	1,492	+26%
寫字樓	661	604	+9%
總收入	2,544	2,096	+21%

營業盈利

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動
商場	1,701	1,301	+31%
寫字樓	575	529	+9%
總營業盈利	2,276	1,830	+24%



時代廣場的增值翻新工程完成後，整體收入躍升21%至港幣二十五億四千四百萬元，營業盈利亦增加24%至港幣二十二億七千六百萬元。

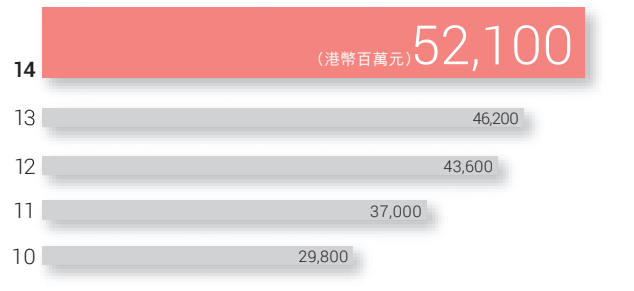
商場

銅鑼灣是香港最繁華的購物區，而時代廣場正座落銅鑼灣的心臟地帶，是全球最成功的直立式商場之一，並依然是本地及海外消費者必到的城中購物地標。

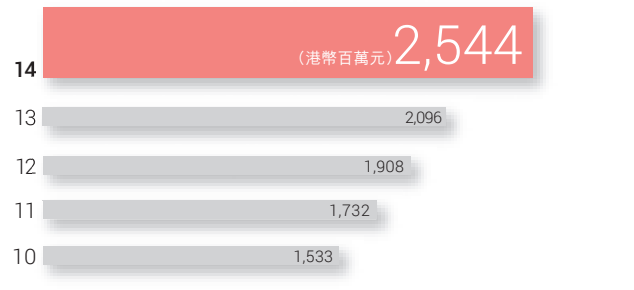
時代廣場是設計獨特的購物商場，樓高十七層，並有直通港鐵之便，再配合精挑細選的商戶組合和地面露天廣場，令時代廣場傲視銅鑼灣區其它購物商場。

一如海港城，時代廣場是「大時代廣場」建築群的核心，匯聚購物、娛樂、餐飲及生活時尚，吸引大量人流，同時亦有助提升該區的吸引力。

物業價值



收入



業務評議 時代廣場





翻新工程完成後，時代廣場整體的水平提升至更高的層次，令不少對服務、環境及娛樂有嚴格要求的人士也喜出望外。二〇一四年的零售銷售額和收入均出現新的增長動力，前者更是再創新高，上升11%至港幣一百零五億元，而後者則上升至港幣十八億八千三百萬元，增幅為26%；出租率亦維持於100%。

頂級奢華品牌的全新陣容使零售動力保持暢旺，當中包括Chanel、De Beers、Dior Homme、Fendi及Louis Vuitton。在高級餐飲方面，百樂潮州酒家、雲陽、別具特色的日式居酒屋炎丸及著名法國咖啡店Laduree Tea Room，為不同口味的食客提供更多選擇，市場反應令人鼓舞。

CINE TIMES位處十二至十四樓，翻新後尤為先進，設有五個配備頂尖專業影音設備的影院，繼續帶旺人流及刺激銷售，為時代廣場帶來增值之效。時代廣場之成功也在於直達樓上各層、速度更快的大型天梯，方便購物人士更快到達所需樓層。

租戶組合進一步加強，有多名新租戶進駐，包括頂尖的高檔次品牌，例如Celine、Hugo Boss和Jimmy Choo，也有American Eagle Outfitters和Topshop等大眾流行品牌。Gucci即將於二〇一五年年中開設佔地兩層的新舖，而中庭各層的部分租戶則會遷移舖位，並換上全新形象。

至於在樓上各層新增的半購物區，其租戶組合質素亦獲提升。Il Colpo開設佔地四千八百平方呎的星級髮廊，而雪花秀也在時代廣場開設港島首家美容水療中心，面積一萬平方呎。

時代廣場將會秉承創優增值的宗旨，不斷加添增長動力，務求業務表現再創高峰。



業務評議

時代廣場



商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金 百分比 (%)	面積 百分比 (%)	銷售額 百分比 (%)
時裝	35.6	24.4	22.4
珠寶飾物、美容、健康用品及配飾	32.0	14.8	28.4
百貨公司、糖果糕餅店	12.2	22.0	24.9
電子及影音設備	6.6	6.3	12.8
運動服裝	5.0	3.8	3.7
酒樓、快餐、其它餐飲及娛樂	7.4	25.7	6.8
其它	1.2	3.0	1.0
總計	100.0	100.0	100.0

寫字樓

在續租租金增長的支持下，時代廣場收入增加9%至港幣六億六千一百萬元。二〇一四年年杪的出租率達98%，續租率則維持於75%。

時代廣場寫字樓仍是從事服務及消費品行業的跨國企業首選的辦公地點。二〇一四年的新租戶包括東亞銀行、Giant Interactive 和 Park Linker。由於安盛金融、劉榮廣伍振民建築師事務所和華微投資進行內部擴充或搬遷，市場對時代廣場寫字樓的需求更加殷切。

組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年結估值 (港幣百萬元)
商場	936,000	1,883	100	37,127
寫字樓	1,033,000	661	96	14,973





荷里活 廣場

佔地一萬呎的多用途
活動中庭，樓底近
八十呎高，可說是
全港最大。

業務評議

荷里活廣場

東九龍區的人口達一百五十萬，而荷里活廣場則是東九龍區具領導地位的購物商場，增長潛力優厚。商場積極提升商戶組合，再配合鋪天蓋地的零售營銷活動，業務表現和增長動力出類拔萃。收入增加8%至港幣五億一千三百萬元，營業盈利增加9%至港幣三億九千七百萬元。二〇一四年年杪的出租率達99%。

優越的地理位置及便捷的交通基建為荷里活廣場帶來大量人流，商場顧客往來如鯽。廣場位於鑽石山港鐵站上蓋，待沙中綫建成後，該站將擴建成為該綫與現有港鐵網絡的中轉站。荷里活廣場亦處於大老山隧道入口，是連接九龍東與新界及遠至深圳的交通總匯，鑽石山巴士總站亦設於廣場地下。荷里活廣場將可受惠於政府的「起動九龍東」計劃，該計劃旨在為東九龍區帶來更大動力和色彩，令整區散發無可抗拒的誘人魅力。

荷里活廣場盡佔地利優勢，與文化地標和旅遊熱點為鄰，包括唐代建築風格的志蓮淨苑，以及聞名中外的黃大仙廟，令其在區內別樹一幟。

荷里活廣場刻意採用無上蓋物業的設計，使商場可作靈活規劃，高效益的設計不單令商場可將65%的總樓面面積出租，商場內超過二百五十間零售商店、二十間餐廳及一個設有六個螢幕及可容納一千六百一十四個座位的電影院，也能為購物人士及商戶創造群聚效應。

商場租戶組合 (按租金、面積及銷售計)

	租金 百分比 (%)	面積 百分比 (%)	銷售額 百分比 (%)
時裝	22.0	22.0	14.8
酒樓、快餐及其它餐飲及娛樂	21.2	34.7	21.2
珠寶飾物、美容及配飾	19.5	11.8	18.9
百貨公司、健康及糖果糕餅店	13.7	12.7	15.6
旅遊、電訊及其它服務	8.1	4.7	7.3
電子及影音設備	6.6	5.7	15.5
運動服裝	4.9	4.1	4.1
其它	4.0	4.3	2.6
總計	100.0	100.0	100.0

業務評議 獎項及殊榮 · 一

海港城

HKMA/TVB傑出市場策劃獎二〇一四「市場策劃獎」金獎、「最具創意獎」及「創意聯營策劃獎」

大中華地區艾菲獎二〇一四「媒體創新類別」金獎及「旅遊、景點與房地產類別」金獎

PRWeek Awards Asia 2014「Greater China PR Campaign of the Year」獎項

金投賞二〇一四金獎

Marketing Events Awards 2014「The Event Marketer of the Year – Brand」獎項

於 Marketing Magazine 舉辦的 Marketing Excellence Awards 2014 中，獲「Excellence in Sensory Marketing」金獎及「Excellence in Event Marketing」銀獎



時代廣場

ICSC基金會「二〇一四亞太區社區支持大獎」

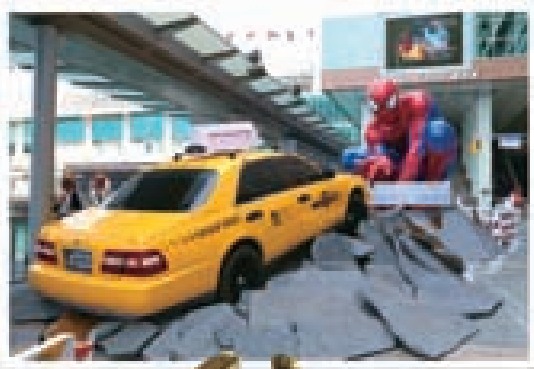
於Global Brand Excellence Awards 2014中，獲「Brand Revitalisation」、「Brand Excellence in Retail Sector」及「Effective Use of Marketing Communications」獎項

於Marketing Magazine舉辦的Marketing Excellence Awards 2014中，獲「Excellence in Mass Event」銀獎及「Excellence in Sensory Marketing」銅獎

荷里活廣場

於美國網路行銷學會主辦的Internet Advertising Competition 2014中，獲「最佳購物網站」獎項

於Marketing Magazine舉辦的Marketing Excellence Awards 2014中，獲「企業社會責任」銀獎



中國 業務

二〇一四年，成都國際金融中心和上海會德豐國際廣場的貢獻可觀，中國投資物業的收入增加**57%**。

營業資產

142,053

港幣百萬元

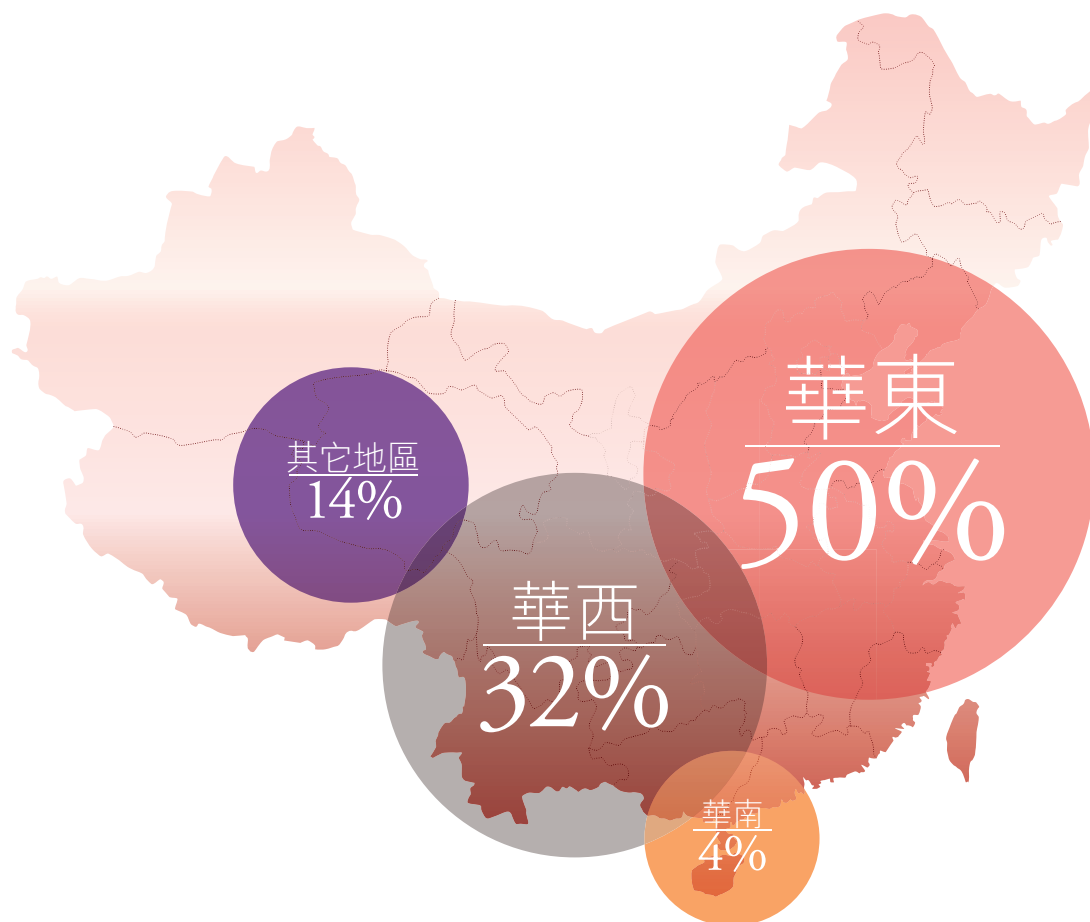
總土地儲備(不包括綠城)

10.2

百萬平方米



業務評議 中國業務



土地儲備
(不包括綠城)

10.2

百萬平方米

營業資產

十二月三十一日

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動
投資物業	56,779	50,567	+12%
物業存貨及發展中物業	46,687	53,037	-12%
於聯營公司及合營公司權益	25,065	22,704	+10%
於綠城的投資	7,384	10,067	-27%
酒店物業及其它固定資產	2,108	1,062	+98%
其它資產及投資	4,030	4,956	-19%
總營業資產	142,053	142,393	0%

業務評議

中國業務 — 投資物業

國際金融中心

二〇一四年，成都國際金融中心和上海會德豐國際廣場的貢獻可觀，令中國投資物業的收入增加57%至港幣十九億八千四百萬元，營業盈利增加30%至港幣九億九千一百萬元。

集團正在中國發展五個國際金融中心，規模可媲美、甚至超越香港的海港城和時代廣場。項目在二〇一七年年底或之前陸續落成後，集團在中國的經常性租金收入基礎將會顯著加強，並會成為集團增長的主要動力。

集團於二〇一四年完成及交付成都國際金融中心第一期，包括購物商場(二十萬零六千平方米)及兩座寫字樓(二十六萬平方米)。重慶國際金融中心四座寫字樓(集團應佔九萬二千平方米)和無錫國金中心(十四萬八千平方米)亦已落成。

成都國際金融中心

成都國際金融中心以香港的海港城為階模。項目位於紅星路、大慈寺路及北紗帽街三大主要商業幹道的交界，是成都最繁盛的行人購物區，仿如香港中環、銅鑼灣和尖沙咀的混合體。成都國際金融中心可直達地鐵2號綫及3號綫的中轉站，佔盡地利優勢，對身為華西大都會的成都的大部分消費者而言，着實具有無比的吸引力。成都國際金融中心的總樓面面積為七十六萬平方米，包括一個由Benoy精心設計的旗艦購物商場、兩幢由Kohn Pederson Fox Associates設計的超甲級寫字樓、一幢豪華住宅及一間頂級酒店。面積達二十萬零六千平方米的商場及兩幢寫字樓已於二〇一四年落成，整個項目預計於二〇一五年竣工。

商場

旗艦購物中心成都國際金融中心自二〇一四年年初正式開幕以來，借助優越的位置、群聚效應、世界級的管理和服務，已成為華西一個一站式的時尚購物地標，其包羅萬有的租戶組合，提供豐富的生活時尚和休閒娛樂選擇，令新興的中產階級趨之若鶩。旗艦購物中心匯聚了接近三百家國際名牌店，當中逾一百個知名品牌更是首次進駐華西地區，足證商戶對九龍倉的專業管理不無信心。成都國際金融中心的臨街商店長逾五百三十米，可媲美廣東道海港城的繁華盛景，吸引力及展示效應亦不遑多讓。成都國際金融中心在戶外設有一個十五米高的熊貓藝術裝置，不但成為當地市民的熱門話題，更成為成都遊客的必到景點。

商場的出租率超過99%，98%的店舖已開始營運。商場自開幕以來零售銷售和人流於年杪分別飆升接近400%和250%。「100多啦A夢秘密道具博覽」及與「19號公路俱樂部」合辦的慈善名車展等一系列營銷活動大受歡迎，反應熱烈。單是多啦A夢活動舉行首天，商場的購物人流已經超過二十八萬人，而於整段推廣期，媒體共出現了十萬零六千套視頻短片。二〇一四年，商場的收入達人民幣四億八千三百萬元，較目標水平高21%，待商場全面投入服務後，每年的零售收入可望高達人民幣六億元。

成都國際金融中心的的管理質素卓越，於二〇一四年贏得多項殊榮，包括國際購物中心協會「亞洲購物中心大獎」金獎(入圍角逐全球最高榮譽「VIVA Best-of-the-Best」大獎)、「二〇一四中國地產大獎 — 中國最佳綜合用途物業大獎」、「第五屆金鼠標網路營銷大賽(整合營銷類別)銅獎」和華西傳媒集團的「二〇一四年度五星賣場」。

寫字樓、酒店及服務式住宅

成都國際金融中心以現代建築風格及一流管理服務著稱，設有兩幢超甲級寫字樓(另加作綜合用途的第三座的三萬一千平方米寫字樓樓面)，不僅是跨國公司和大企業的首選，更成為華西地區寫字樓未來的典範。

業務評議

中國業務一

投資物業

成都國際金融中心寫字樓以知名的金融業和從事其它專業的租戶為目標，是租戶進行金融業務無縫互動的不二之選。第一座於二〇一四年年初落成，總樓面面積為十三萬平方米。及至年杪，已獲承租的樓面主要位於中低樓層，出租率為總樓面面積的40%，另外26%則處於最後洽商階段。以財富500強公司、金融公司和國內大型企業的租用面積佔寫字樓總樓面面積的比率計算，成都國際金融中心在成都傲視同儕。新吸納的租戶包括Active Network、畢馬威和陸家嘴金融。

第二座也已於年杪落成，其面積和質素與第一座相同，並將於二〇一五年年中或之前開始招租，優厚的發展潛力正即將迸發。

寫字樓大廈獲Economic Observer Commercial Properties Annual Forum頒發的「The Valuable Benchmarking Office Building」獎項，證明成都國際金融中心的世界級管理和服務獲得市場認可。

全新的酒店品牌「尼依格羅」豪華酒店共設有二百二十八間客房及套房，預計於二〇一五年年中開幕；至於豪華服務式住宅，則將於二〇一五年下半年啟用。待酒店和服務式住宅全面投入服務後，成都國際金融中心將成為萬人矚目的市中心地標。

長沙國金中心

長沙國金中心座落芙蓉區解放路黃金地段，總樓面面積為一百零二萬六千平方米，勢必成為核心中央商務區的新地標。長沙國金中心的臨街商店全長超過七百米，並以海港城為仿效對象。長沙國金中心的地庫連接未來地鐵1號綫及2號綫的轉車站(五一廣場站)，與全國其中一條最繁盛的購物街－黃興路商業步行街近在咫尺。長沙國金中心的一旁是中國人民銀行等金融機構，另一旁是傳統購物區，此有利位置集香港中環、銅鑼灣和尖沙咀的優點於一身。發展項目包括一座標誌性四百五十二米的塔樓、一個二十三萬平方米的超級大型商場，以及一座建於商場上的三百一十五米塔樓，設有高檔次商場、甲級寫字樓及豪華酒店。商場由Benoy設計，可帶來集世界級生活時尚、購物、娛樂及餐飲於一身的一站式頂級體驗，成為長沙旅遊必到之地。項目將由二〇一六年起分期落成。

長沙國金中心的超卓質素為日後的寫字樓物業訂下更高的品質標準，是以湖南省為基地的金融機構理想的營運據點。



重慶國金中心

重慶國金中心座落重慶新中央商務區江北區，是長江與嘉陵江的交匯處，可飽覽迷人的江景全貌，附近有三條大橋以及輕軌6號綫及9號綫貫通該區，各輕軌站近在咫尺，交通便捷，並毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和中央公園。項目是集團與中國海外發展各佔五成權益的合營發展項目，包括一個面積十萬零二千平方米的商場平台，以及建於平台上一座標誌性的三百米高的塔樓和四座大樓。重慶國金中心定位為精品型海港城，提供不同種類的店舖，將成為一站式的娛樂購物中心。商場目前的租務進展良好，超過50%的面積現正與主要租戶和各行業的大型企業作最後洽商。第二和第三座超過80%的樓面面積已於年杪售出。寫字樓預計由二〇一四年起分期落成，整個項目計劃於二〇一六年竣工。

無錫國金中心

無錫國金中心設有甲級寫字樓及豪華酒店，樓高三百三十九米，勢將成為無錫中央商務區最高的摩天大廈。項目總樓面面積為十九萬平方米，建於一個面積達二萬九千平方米的地塊上，可俯瞰面積達六十七萬平方米、內有大型園林廣場、公共圖書館、公共博物館及歷史建築大運河的太湖廣場。目前有意承租的公司包括跨國企業、金融機構、媒體代理公司、專業服務供應商、資訊科技和高科技企業等，租約正在洽商之中。

無錫國金中心於二〇一四年獲得LEED Gold Certification，證明其在提供環保的可持續發展寫字樓物業方面所作的努力備受肯定，此舉對跨國企業租戶無疑更加吸引。項目將於二〇一六年全面落成。

蘇州國際金融中心

蘇州國際金融中心是一幢樓高四百五十米的商業地標，座落中央商務區，可俯瞰金雞湖，更鄰近星湖街地鐵站(1號綫)；項目總樓面面積為二十七萬八千平方米，內設國際甲級寫字樓、豪華公寓及一間擁有一百四十七個客房兼可飽覽蘇州市全貌的豪華酒店。蘇州國際金融中心附近尚有其它大型高級商場，在周邊形成成熟的商業群。項目計劃於二〇一七年年底竣工。



業務評議
中國業務 —
投資物業

重慶國金中心 — 300米



無錫國金中心 — 339米



蘇州國際金融中心 — 450米



長沙國金中心 — 452米



業務評議

中國業務一

投資物業

會德豐國際廣場

會德豐國際廣場是設計匠心獨運的優質寫字樓物業，座落在南京西路，盡享靜安公園的優美景緻，更雄踞上海浦西中央商務區心臟地帶，位處靜安寺地鐵站對面，有班次頻密的火車直抵浦東國際機場，更毗鄰延安高架路。它同時位於外灘與中山西路之間，西面是虹橋國際機場。樓高二百七十米的會德豐國際廣場是浦西最高的地標性商業大廈，地理位置優越，加上世界級的專業管理及至臻完美的服務，是跨國公司及大型企業設立辦公室的首選地點。主要的租戶包括Aecom、百時美施貴寶、力拓集團、武田藥品、Tod's和豐田通商。

截至年杪，寫字樓的出租率為98%，續租率為76%，續租租金水平穩健。為進一步鞏固會德豐國際廣場作為浦西「核心寫字樓大廈」的形象，會德豐國際廣場致力提倡上班一族健康飲食習慣和環保生活，並特別籌辦了一連串強勢的推廣和營銷活動，例如「登浦西之巔」和「無綠不歡·素食星期一」。

二〇一四年，會德豐國際廣場獲美國Green Building Certification Institute頒發的「Gold Certification - LEED for Existing Buildings:Operations and Maintenance」殊榮，另外也獲得多個其它獎項，包括聞名的Golden Key Properties Alliance的「High-End Commercial Property Service Excellence Award」，表揚其超卓的物業管理服務和在推動環保的可持續寫字樓環境方面作出的貢獻。





業務評議

中國業務 —

投資物業

中國投資物業

大上海時代廣場

大上海時代廣場位於淮海路，大規模的翻新工程已於二〇一三年完成，為高檔次商場，租戶包括全中國最大的連卡佛百貨和大型生活時尚專門店 City' Super。全新的大上海時代廣場、淮海路上的新零售群及新開設的連卡佛百貨店在互相配合之下，更相得益彰。於二〇一四年底，出租率達99%。租戶組合經過精心安排，新引入了多間名店、餐廳和生活時尚店。大上海時代廣場推出了別出心裁的營銷和推廣活動，包括以女白領為對象的「免費化妝工作坊」大大提高人流和銷售。集時裝、餐飲及玩樂元素於一身的兒童專區亦舉辦了連串展覽的工作坊活動，使銷售和人流更上層樓。

成都時代·奧特萊斯

成都時代·奧特萊斯毗鄰成都雙流國際機場，地理位置優越。二〇〇九年下旬開幕後旋即成為成都最受歡迎的名牌折扣購物中心，更是全中國十大名牌折扣購物中心之一，而名牌折扣購物中心則是中國其中一類增長速度最快的商用物業。成都時代·奧特萊斯規模龐大，佔地達六萬三千平方米，場內包涵超過二百五十個頂尖國際品牌。成都時代·奧特萊斯的銷售表現出色，年內的銷售增長21%。

長沙新奧特萊斯

為貫徹發展名牌折扣購物中心業務的策略，集團於二〇一五年二月以人民幣一億五千三百六十萬元的代價，收購長沙一幅佔地十二萬六千八百六十六平方米的商用地塊。該地塊位處長沙市西北面的策略性位置，直達多條連接長沙與多個熱門旅遊景點(例如張家界、武陵源和洞庭湖等)的公路幹線(包括地鐵和高速公路)，並將會發展成為另一個面積七萬平方米的名牌折扣購物中心。項目將於二〇一六年竣工。



中國發展物業

內地政策和風險依然籠罩私人住宅市場，不過，有關當局於九月放寬對按揭的限制，加上十一月的減息公布超出市場預期外，最近幾個月的樓市乍現小陽春局面。雖然二〇一四年年杪早有物業銷售趨穩的跡象，但不利的市況仍對集團年內的發展物業構成影響。發展物業的綜合收入增加35%至港幣一百五十四億二千六百萬元，較低的毛利率令淨盈利減少至港幣十四億一千萬元，佔集團總盈利的13%（二〇一三年：29%）。年內有面積一百六十六萬二千平方米的物業落成及確認入賬（二〇一三年：一百二十二萬八千平方米）。

二〇一四年已簽約銷售額超越二〇一三年，略低於既定目標。已推出市場銷售或預售的項目共五十個，遍及十四個城市。按集團應佔份額計算，二〇一四年合共售出面積一百五十萬平方米的物業，銷售所得為人民幣二百一十五億元，達全年目標的94%。售出的總樓面面積已經超過既定目標，然平均售價卻因市場多項不利因素而落後。年杪的未確認銷售額（已扣除商業稅）增加至人民幣二百二十億元，涉及面積一百六十萬平方米的物業。

集團於二〇一四年年杪和二〇一五年年初以人民幣二十四億元的總代價在北京和杭州購入三幅應佔總樓面面積共十一萬平方米的土地。集團目前的土地儲備（中國投資物業包括在內）維持於一千零二十萬平方米，遍及十五個城市。

在目前的市況下，集團在進行其它收購時將繼續採取寧缺莫濫的審慎態度。



業務評議

中國業務 —

發展物業

發展物業 — 華東

目前有二十五個項目在六個城市銷售。年內有五個新項目分佈在三個城市推出市場。在杭州，君璽的首數期於一月／三月推出預售，結果售出共一萬六千七百平方米，銷售所得為人民幣七億二千四百萬元。綠城九龍倉·錢塘明月的首期於九月推出預售，按集團應佔份額計算，售出一萬五千九百平方米，銷售所得為人民幣四億元。在上海，玉蘭公館首數期於五月推出預售，按集團應佔份額計算，結果售出二萬八千一百平方米，銷售所得為人民幣十二億三千萬元。至於周浦項目，首期於十二月推出預售，結果售出三千平方米，銷售所得為人民幣九千八百萬元。在蘇州，碧堤雅苑首數期於五月／六月推出預售，結果售出三萬六千一百平方米，銷售所得為人民幣三億三千八百萬元。

在蘇州，時代上城及國賓1號分別進一步售出二十一萬四千七百平方米及四萬二千九百平方米，銷售所得分別為人民幣二十七億四千萬元及人民幣十一億五千萬萬元。在上海，九龍倉·蘭宮項目加推數期，進一步售出二萬四千七百三十平方米，銷售所得為人民幣七億三千五百萬元。至於杭州，九龍倉·碧璽·璞麗洋房和九龍倉·君廷分別進一步售出四萬九千二百平方米及二千八百六十平方米，銷售所得分別為人民幣十一億六千五百萬元及人民幣一千八百萬元。



發展物業 – 華西

集團目前有十一個項目在成都及重慶銷售。在成都，時代上城於三月推出首期預售，市場反應理想。御園及位於雙流發展區的時代小鎮分別進一步售出十二萬九千三百平方米及六萬一千五百平方米，銷售所得分別為人民幣十一億八千一百萬元及人民幣三億六千七百萬元。

在重慶，國際社區加推零售及住宅單位，按集團應佔份額計算，進一步售出九萬七千一百平方米，銷售所得為人民幣六億七千六百萬元。按集團應佔份額計算，寰宇天下和紫御江山分別進一步售出二萬零七百平方米和四萬一千三百平方米，銷售所得分別為人民幣三億八千四百萬元和人民幣三億四千一百萬元。

發展物業 – 華南

另外有七個項目在佛山及廣州銷售。在佛山，按集團應佔份額計算，依雲華府和依雲雍景灣分別於十月和十一月推出首數期預售，市場反應熱烈。按集團應佔份額計算，依雲天滙和依雲曦城進一步售出二萬七千七百平方米和三萬七千六百平方米，銷售所得分別為人民幣五億六千三百萬元和人民幣四億一千四百萬元。市場對依雲水岸及依雲上城的反應亦令人滿意。這六個項目皆透過一間與招商地產各佔一半權益的合營公司發展。

在廣州，按集團應佔份額計算，東薈城進一步售出二萬二千一百平方米，銷售所得為人民幣三億七千九百萬元。此項目與萬科企業股份有限公司及招商地產合營發展，集團佔33%權益。

發展物業 – 華中／華北

有七個項目在北京、大連、天津及武漢銷售。在武漢，月璽於六月推出首期預售，結果售出五萬零三百平方米，銷售所得為人民幣五億一千五百萬元。

至於北京，臻園加推數期，市場反應空前熱烈，按集團應佔份額計算，迅即售出三萬五千八百平方米，銷售所得為人民幣十六億五千一百萬元。

業務評議
中國業務 —
發展物業

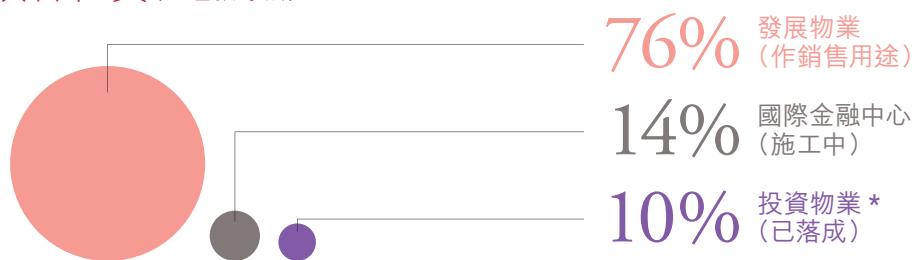


國內物業項目銷售概況

地區	城市	銷售項目 數目	已簽訂 銷售額 (%)	已售 樓面面積 (%)
華東	常州	2	5	11
	杭州	7	14	8
	寧波	2	2	1
	上海	5	10	4
	蘇州	5	23	22
	無錫	4	8	13
		25	62	59
華西	成都	7	10	15
	重慶	4	7	11
		11	17	26
華南	佛山及廣州	7	8	8
華中及 華北	北京	1	8	2
	大連、天津及武漢	6	5	5
		14	21	15

總土地儲備 — 10.2 百萬平方米，跨越十五個城市

項目性質 (不包括綠城)



* 包括成都國際金融中心及無錫國金中心已落成的部分。

業務評議

中國業務

國內物業項目表

	項目性質				應佔總樓面面積 (平方米)	物業情況			所佔 實質權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	酒店		已完工	施工中	策劃中	
華東 - 常州									
時代上院 - 住宅			•		300,000		•		71
時代上院 - 酒店				•	44,000	•			71
鳳凰湖03地塊項目(黃河路與鳳翔路)			•		245,000		•		100
鳳凰湖墅			•		198,000		•		100
華東 - 杭州									
九龍倉·君廷			•		220,000		•		100
九龍倉·碧璽·璞麗洋房			•		203,000		•		100
綠城·之江一號	•		•		136,000		•		50
九龍倉·世紀華府	•		•		129,000		•		100
綠城九龍倉·錢塘明月	•		•		95,000		•		50
九龍倉·君璽			•		82,000		•		100
杭州雍景灣(前稱「拱墅區申花單元項目」)	•		•		62,000		•		50
杭州蕭山A10項目	•		•		27,000			•	50
華東 - 寧波									
鉅悅府			•		104,000		•		100
泊環廷			•		49,000		•		50
鉅翠灣			•		39,000		•		50
華東 - 上海									
上海浦東黃埔江項目			•		136,000		•		100
上海南站項目	•	•			134,000		•		19
會德豐國際廣場	•	•			111,000	•			98
上海周浦項目蘭廷			•		98,000		•		100
大上海時代廣場	•	•	•		90,000	•			100
靜安花園			•		71,000		•		55
九龍倉·蘭宮			•		52,000	•			100
玉蘭公館(前稱「上海唐鎮項目」)	•		•		36,000		•		50
上海鑿園			•		1,000	•			71
華東 - 蘇州									
蘇州時代上城			•		585,000		•		57
碧堤半島			•		335,000		•		100
蘇州國際金融中心		•		•	278,000		•		57
國賓1號			•		77,000		•		100
蘇州雍景灣	•		•		3,000	•			50
華東 - 無錫									
時代上城			•		412,000		•		100
碧璽			•		334,000		•		100
無錫國金中心 - 寫字樓		•			148,000	•			100
無錫國金中心 - 酒店				•	42,000		•		100
時代上河		•	•		153,000		•		100
無錫鑿園			•		140,000		•		100

	項目性質				應佔總樓面面積 (平方米)	物業情況			所佔 實質權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	酒店		已完工	施工中	策劃中	
華西 - 成都									
時代小鎮	•	•	•		736,000		•		100
成都國際金融中心 - 商場/寫字樓	•	•			467,000	•			100
成都國際金融中心 - 其他		•	•	•	143,000		•		100
成都環貿廣場	•	•	•	•	353,000		•		30
時代上城	•		•		222,000		•		100
御園	•		•		205,000		•		100
時代·奧特萊斯	•				63,000	•			100
擎天半島(又名雍錦匯)			•		38,000	•			100
天府時代廣場	•	•	•		9,000	•			100
時代·晶科名苑	•				600	•			100
華西 - 重慶									
重慶紫御江山	•		•		323,000		•		50
國際社區	•		•		288,000		•		40
重慶國金中心	•	•		•	214,000		•		50
重慶寰宇天下	•		•		110,000		•		39
重慶時代廣場	•	•			55,000	•			100
華南									
佛山依雲華府(前稱「佛山南海區羅村孝德湖北面地塊項目」)	•		•		149,000		•		50
佛山依雲曦城	•		•		86,000		•		50
佛山依雲雍景灣(前稱「佛山禪西新城南莊綠島湖地塊項目」)	•		•		74,000		•		50
佛山依雲天匯	•		•		10,000	•			50
佛山依雲上城	•		•		7,000	•			50
佛山依雲水岸	•		•		3,000	•			50
廣州東薈城	•		•		68,000		•		33
華中/華北									
北京臻園	•		•		60,000		•		33
北京豐台亞林西(西)地塊項目	•		•		44,000			•	25
北京豐台亞林西(東)地塊項目			•		40,000			•	25
長沙國金中心	•	•		•	725,000		•		100
長沙奧特萊斯項目	•				70,000			•	100
大連時代廣場	•		•		20,000	•			100
大連桃源里(前稱「中山區解放路桃源區不朽巷地塊項目」)			•		144,000		•		60
天津雍景灣(前稱「天津海河項目」)	•		•		91,000		•		50
天津北寧灣	•				36,000		•		50
天津雍華府	•		•		8,000	•			50
月鑿(前稱「武漢漢陽區月湖B地塊項目」)			•		127,000		•		100
武漢時代廣場	•			•	38,000	•			100

以上項目的落成年份，可參考編列於第188至197頁的主要物業撮要表

山頂 物業組合 及其它香港 物業

營業資產

23,451

港幣百萬元

山頂物業組合 - 是位於香港
最尊貴顯赫地段的豪華住宅。



CHELSEA COURT

聶歌信山道8號

山頂道77號

種植道11號

種植道1號

紅莓閣

業務評議

山頂物業組合



山頂物業組合

九龍倉的山頂物業組合是位於香港最尊貴顯赫地段的優質住宅。該豪華住宅組合的應佔總樓面面積逾三十九萬七千平方呎，價值估計合共港幣二百八十億元，平均樓面價為每平方呎約港幣七萬元，遠高於集團其他土地儲備的價格。

聶歌信山是集團與南豐集團各佔一半權益的合營發展項目，集團應佔樓面面積共約十六萬二千平方呎，現正發展為可飽覽維港全景的超級豪華住宅。建築工程現正進行，可望於二〇一五年全部落成。目前正申請預售同意書，將於二〇一五年年中推出首期發售。

山頂物業組合(包括種植道1號、種植道11號及山頂道77號)的重建工程如期進行。相關重建圖則已獲批准，現正進行各項目的地基工程。

種植道1號將會由二十間洋房組成，總樓面面積共九萬一千平方呎；種植道11號將有七間洋房，總樓面面積共四萬六千平方呎；山頂道77號將有八間洋房，總樓面面積共四萬二千二百平方呎。

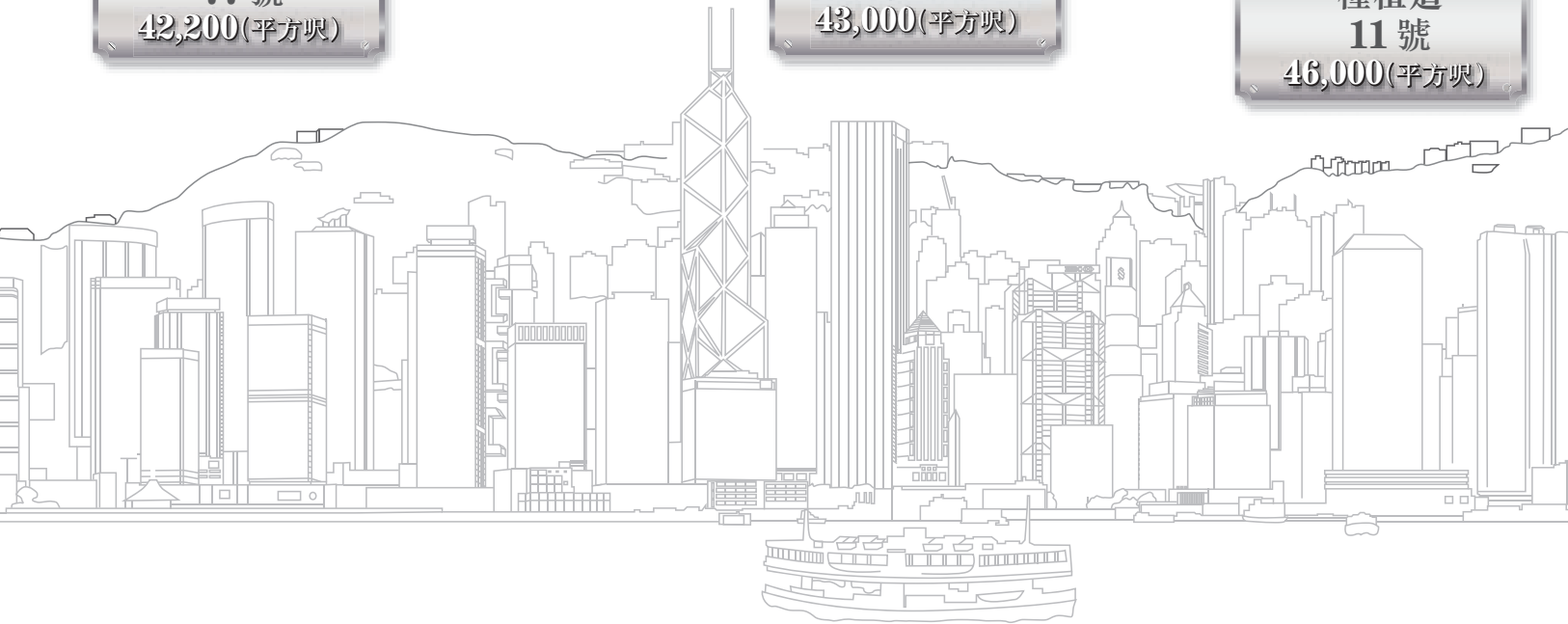
山頂道
77 號
42,200(平方呎)

紅莓閣
13,000(平方呎)

Chelsea
Court
43,000(平方呎)

種植道
1 號
91,000(平方呎)

種植道
11 號
46,000(平方呎)



**“WHEN YOU’RE TALKING ABOUT
BUILDING A HOUSE,
YOU’RE TALKING ABOUT DREAMS”**

— Robert A.M. Stern

業務評議

其它香港物業

政府計劃將九龍東發展成香港另一個富吸引力的核心商業區，故該區蘊藏無限潛力，正蓄勢待發。集團在九龍東亦有若干發展中或重建中的項目，九龍貨倉、九倉電訊廣場及會德豐的One Bay East均位於新發展的第二個核心商業區的心臟地帶，擁有全場五百米的海岸線，並享有無阻擋的維港景致，組成「九龍東海旁組合」。九龍貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，總樓面面積為八十二萬九千平方呎。

九倉電訊廣場已獲准重建為總樓面面積五十九萬六千二百平方呎的甲級商業高廈，並已獲批整體建築圖則。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，而准許興建額外樓面面積的補地價建議亦已獲接納。該樓宇已於二〇一五年初騰空以便拆卸。

油塘貨倉已獲准重建為總樓面面積二十五萬六千平方呎的住宅及商業項目。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，現正進行建築工程。

集團佔約15%權益的油塘合營項目已獲批總綱發展藍圖。項目包括十二幢住宅及商廈，總樓面面積共約四百萬平方呎。

其它香港物業項目表	項目性質				應佔 總樓面面積 (平方呎)	所佔權益 (%)
	商場	寫字樓	住宅	工業		
香港						
卡佛大廈	•	•			189,000	100
九龍						
星光行之部分單位	•				50,800	71
九倉電訊廣場**		•			513,000	100
九龍貨倉#	•		•		829,000	100
油塘貨倉*	•		•		256,000	100
油塘合營項目#	•		•		596,000	15
新界						
有線電視大樓之部分單位				•	566,000	100

* 發展中項目

重建策劃中項目

+ 計入車位面積，總樓面面積為596,200平方呎

山頂物業組合及其它香港物業營業資產

十二月三十一日

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動
物業	18,672	18,218	+2%
於聯營公司及合營公司權益	3,739	3,562	+5%
物業存貨及發展中物業	856	727	+18%
其它資產	184	23	+700%
總營業資產	23,451	22,530	+4%

中環地標美利大廈即將
蛻變為設計別樹一幟的
都會時尚酒店



九龍倉 酒店 業務

14家

亞太區
自置及合約管理酒店



INTRODUCING

NICCOLO

業務評議
九龍倉酒店業務





集團目前在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中五間屬集團所有。

集團旗下有十一間自置酒店(包括六間位於內地的新酒店)，將構成未來五年擴展酒店業務的核心。該等新酒店的设计精益求精、服務至臻完美，氣氛時尚而典雅。當中最少三間將以全新品牌「尼依格羅」經營，為豪華的酒店添上時尚的色彩。「尼依格羅」為一系列時尚奢華的酒店，盡佔都市地理優勢，為集團的風格、服務和待客之道譜上全新定義。首間尼依格羅酒店將於二〇一五年年中於成都國際金融中心開幕，顯示集團銳意把握亞太區商務及消閒旅遊業務的優厚潛力，壯大酒店業務的決心。

常州馬哥孛羅酒店已於二〇一四年八月下旬隆重開幕，設計主題為都市綠洲，是城中舉行大型活動及婚禮首選之地。在香港，「佔領行動」對海港城內三間酒店的表现構成影響，加上常州馬哥孛羅酒店出現期初經營虧損，進一步加重酒店分部的壓力。總收入增加5%至港幣十六億元，營業盈利減少4%至港幣三億八千七百萬元。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率達89%，平均房價上升10%。

美利大廈

置保育與獨特時尚酒店於一身的項目

美利大廈設計雅緻，是屹立香港近半個世紀的著名地標。它位處中環，坐落實通東西南北交通的要道交界，盡享香港公園的開揚翠綠景觀，並有通道連接附近大廈及港鐵站。集團會將該幢位處中環心臟地帶的名廈改建成一間設有三百四十間豪華客房、設計別樹一幟的都會時尚酒店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店的地盤預備工作已經展開，可望於二〇一七年開幕。

現有馬哥孛羅酒店網絡

香港

馬哥孛羅香港酒店
香港港威酒店
香港太子酒店

菲律賓

達沃馬哥孛羅酒店
宿霧馬哥孛羅酒店
馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店

中國

北京中奧馬哥孛羅大酒店
常州馬哥孛羅酒店
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店
晉江馬哥孛羅酒店
深圳馬哥孛羅好日子酒店
蘇州馬哥孛羅酒店
廈門馬哥孛羅東方大酒店
武漢馬哥孛羅酒店



宏偉的紅色龍門起重架陣 — 全港首個貨箱碼頭營運商，成立逾四十載。

營業資產

19,148

港幣百萬元

吞吐量
(應佔總額)

9.4

百萬個標準箱

現代 貨箱碼頭

業務評議

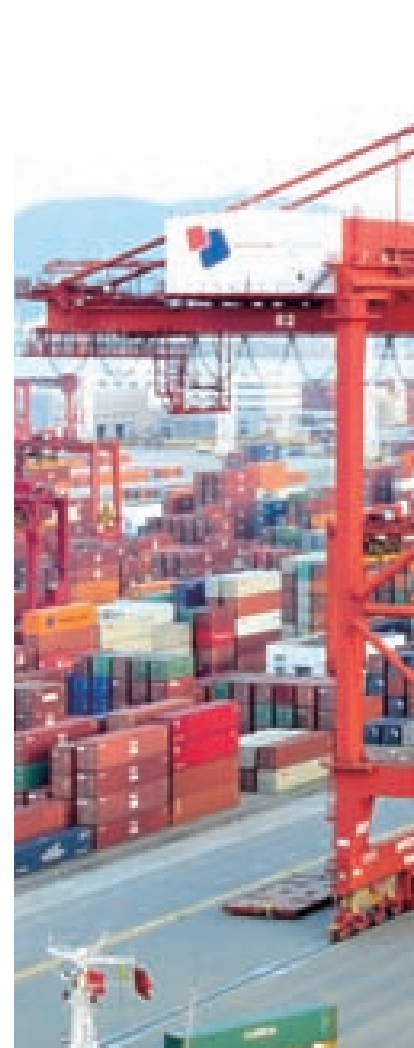
現代貨箱碼頭

美國及歐州經濟初現復甦跡象，全球貿易流量在二〇一四年年杪錄得輕微增長。華南地區的貨櫃吞吐量較上年度增加5%。葵青及深圳貨櫃碼頭的吞吐量分別增加3%及7%，市場佔有率分別為43%及57%。

二〇一四年，現代貨箱碼頭的綜合收入達港幣三十二億零六百萬元，較二〇一三年上升港幣一億元。在香港的約定吞吐量為五百四十萬個標準箱，與二〇一三年相若。儘管業務組合持續趨向利潤較低的轉口貨運，使利潤持續受壓，營業盈利仍增加港幣九千萬元至港幣十億三千四百萬元。

內地方面，深圳大鏟灣碼頭（一期）及蘇州太倉國際門戶的吞吐量分別增加25%及23%至一百三十萬個標準箱及一百八十萬個標準箱。深圳的蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有20%權益）處理了五百一十萬個標準箱，赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有8%應佔權益）則處理了二百六十萬個標準箱。

現代貨箱碼頭在珠江三角洲和長江三角洲的業務基礎穩固，定能把握中國經濟穩步發展帶來的商機，並因而獲益。



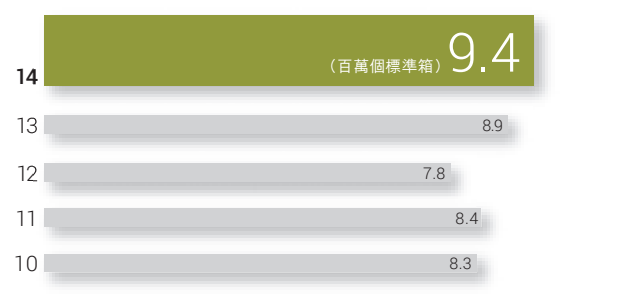
營業資產

十二月三十一日

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	變動
固定資產	14,196	14,293	-1%
於聯營公司／合營公司權益	4,253	4,171	+2%
商譽	297	297	-
其它資產	402	377	+7%
總營業資產	19,148	19,138	-



吞吐量(應佔總額)



業務評議

通訊、媒體及 娛樂與其它投資

有線寬頻

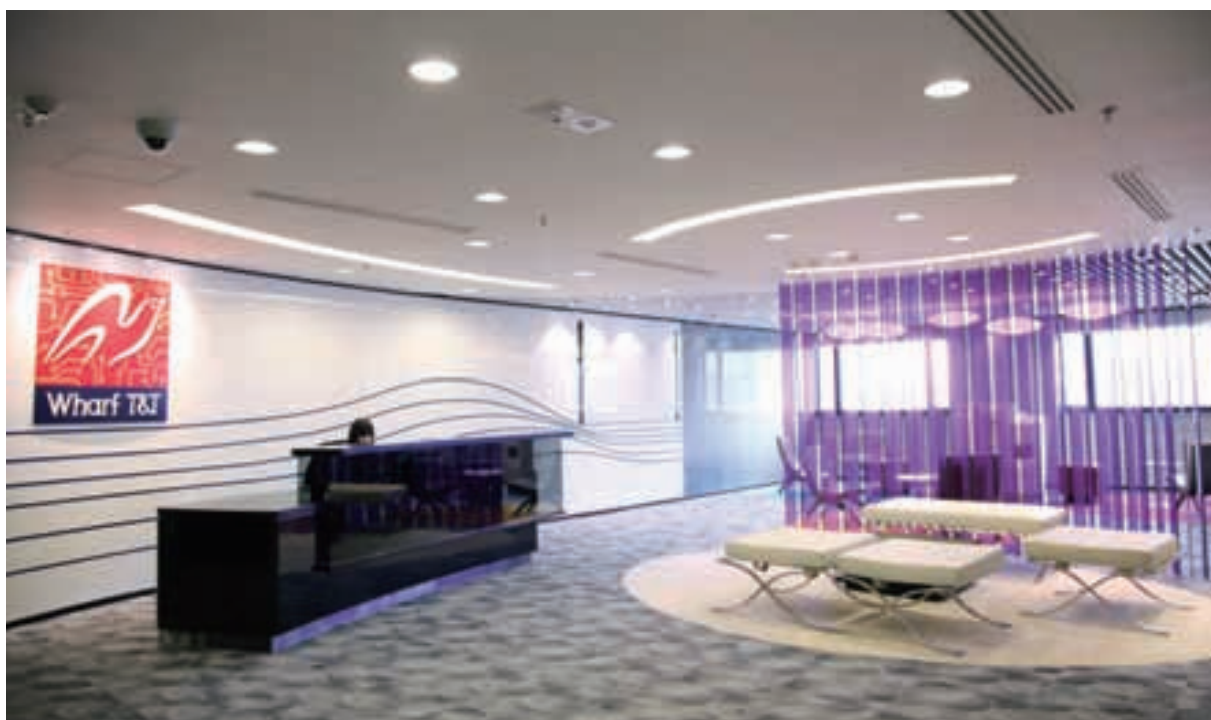
香港的消費市道疲弱，需求備受壓力，而白熱化的競爭和市場上的其他選擇也令消費者有更多選擇。以上種種因素均對吸納新用戶和銷售廣告時段構成重大壓力。在市場萎縮的情況下，銷售數據欠佳，導致有線電視用戶數目持續減少。不過，流失的情況至年杪時暫告穩定下來。至於寬頻業務，收入和營運利潤率仍錄得輕微增長。為迎接未來的挑戰，無論是在節目製作和其他業務方案方面，在現階段作出投資之前，均需要審時度勢，謹慎行事。過往錄得的營運虧損削弱了有線寬頻的財政實力，現金淨額共港幣六千二百萬元(二〇一三年：港幣一億八千二百萬元)。為使有線寬頻能繼續發揮投資效益，將會考慮不同的集資方案，其中包括調撥內部資源、向外舉債或籌集新股本。二〇一四年的虧損淨額為港幣一億三千九百萬元(二〇一三年：港幣九千三百萬元)。

九倉電訊

在商業範疇上，資訊及通訊科技所作的投資對業績和運作模式的重要性與日俱增，因此，二〇一四年的市場氣氛熾熱，出現殷切需求。在電訊業務顯著增長的帶動下，九倉電訊的業績再創高峰，在發展歷程奠下新的里程碑。

總收入上升5%，增至港幣十九億五千萬元。數據業務仍然表現出色，增長達雙位數字，顯示九倉電訊的市場滲透率不斷提高。未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利升至港幣七億五千五百萬元，增幅為7%，毛利率則升至39%。營業盈利上升17%至紀錄新高的港幣三億五千二百萬元，自由現金流量亦增至港幣三億八千萬元。除了財務表現強勁之外，九倉電訊努力不懈，不斷提升服務質素，在二〇一四年的消費者滿意指數(CSI)調查中，指數進賬兩點，是公司服務質素獲得認可的明證。

九倉電訊秉承穩步發展的信念，孜孜不倦地致力提升產品和服務質素，累積雄厚實力，有能力挑戰市場皇者寶座。而隨著雲端數據服務在商界越趨普及，九倉電訊也將會受惠。





天星小輪

天星小輪是獲批專利經營權的公共渡輪服務營辦商，以服務社區為己任，目前提供可靠的維港渡輪客運服務，並在維港營辦全球其中一條最質優價廉的觀光航線。渡輪租賃服務的收入顯著增加，令天星小輪二〇一四年的收入及營業盈利急升。

香港空運貨站

香港機場是全球其中一個最繁忙的國際貨運空港，而香港空運貨站(集團佔20.8%權益的聯營公司)是香港領先的空運貨站營運商，於二〇一四年處理了一百八十萬噸貨物。

業務評議 獎項及殊榮 · 二

成都國際金融中心

國際購物中心協會「亞太購物中心大獎」金獎，入圍角逐其全球最高榮譽「VIVA Best-of-the-Best」

亞太室內設計大獎「十大最佳購物空間」

於China Property Awards 2014中，獲「最佳綜合發展項目(南中國區)」獎項

會德豐國際廣場

金鎖匙國際聯盟「高端商業物業卓越服務」大獎、「聯盟品味服務」及「聯盟品精選物業」

美國綠色建築委員會 LEED 金獎認證

重慶時代廣場

獲重慶市商委、重慶市零售商協會、《重慶日報》及《重慶晚報》評選為「重慶好商場」



九倉電訊

獲Focus Media Hong Kong頒發「Your Choice@ Focus 香港白領最喜愛品牌大獎 – 商業光纖寬頻及雲端服務」

於《SMB World》舉辦的SMB Awards中，獲「最佳中小企科技產品服務方案 – 統一通訊方案」

於《e-zone》舉辦的e世代品牌大獎中，獲「最佳商用電訊服務供應商」

九倉電訊附屬資訊科技服務公司COL Limited於卓越人力資源獎二〇一四中，獲「卓越人力資源訊息系統服務機構獎」

有線電視

芝加哥國際電影電視大獎二〇一四「調查報導組別」金獎

消費權益新聞報導獎「電視新聞組別」金獎





為未來建設
可持續發展
社區



企業 社會責任

企業社會責任

使命價值

「創建未來」是九龍倉多年來的使命。集團除了為投資者帶來經濟回報外，亦致力為社區、環境及員工創造長遠的價值。我們關注可持續發展，旨在平衡企業、社會、經濟及環境的責任，專重個人的基本尊嚴和價值，為香港創建更好的明天。

九龍倉已連續第四年獲選為「恒生可持續發展企業基準指數」成份股之一；聯同業務單位在企業社會責任方面的卓越表現，集團於二〇一四年更獲香港品質保證局頒發「社會責任進階指數」的認證標誌。

「學校起動」計劃 — 「社、企共勉」旗艦項目

過去幾年以來，九龍倉一直牽頭推動規模龐大的「學校起動」計劃，積極鼓勵商界以至社會大眾，支援數以萬計學習條件及學業成績稍遜的本地第三組別(Band 3)中學生。

「學校起動」計劃為集團「社、企共勉」的旗艦項目 — 旨在為此等學生提供資源及關懷，裝備他們，為日後升學及就業作好準備。在二〇一四／一五學年，獲計劃支援的學校由十四間上升至四十四間，增幅逾三倍，佔全港第三組別學校數目的三份之一。

此計劃亦已擴展至社區，共有二十五間企業、三間大學、一間領事館、多個商會、專業人士及退休人士參與本計劃，為四萬名學生提供協助。九龍倉及其他夥伴公司的義工亦與學校緊密合作，支持這項繞富意義的計畫。

關懷社區

除了「學校起動」計劃之外，九龍倉亦積極為社區各界提供支援，我們透過義工服務、捐款及贊助，為社會創造共同價值。二〇一四年，過千名集團義工已作出一萬小時的義工服務，幫助本地有需要的社群。

承擔慈善責任

二〇一四年，集團透過「建築設計實習計劃」，資助傑出的建築系碩士畢業生到海外著名的建築公司實習，藉此擴闊他們的視野，為未來的事業鋪路。

集團又繼續為協青社提供資助及義工服務，延長其青少年中心「蒲吧」的開放時間。該中心旨在為邊緣青少年提供庇護服務及輔導，幫助他們重新做人，融入社會。



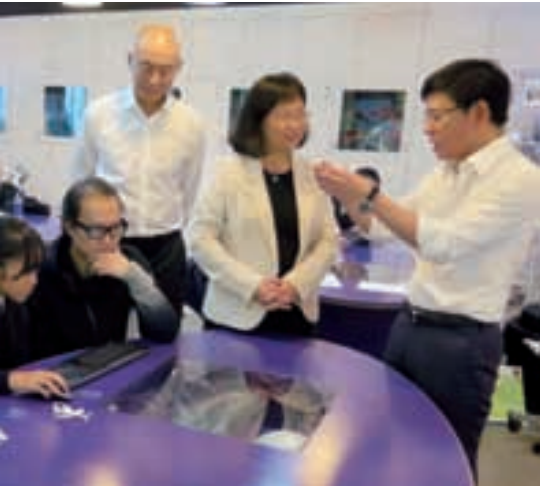
推動文化藝術

九龍倉透過推廣藝術文化，致力提高大眾的生活質素。集團旗下的地標商場海港城及時代廣場定期舉辦世界級藝術展覽，展出具美學的藝術傑作。

一年一度的「九龍倉全港中學生繪畫比賽」自二〇一一年起舉辦，目的是鼓勵青少年發揮創意，並培養他們對文化藝術的興趣。二〇一四年的比賽反應熱烈，共收到來自本港二百間中學約一千四百幅優秀參賽作品。

除了現金獎及參與藝術交流團和課程的機會外，首十八名比賽得獎者更合資格申請「九龍倉藝術獎學金計劃」。獎學金得主將獲資助於本地或海外心儀的學府，修讀與藝術創作有關的學士學位課程。於二〇一三年及一四年，共有七名獎學金得主獲資助前往心儀的、位於芝加哥、倫敦、香港、柏斯及廣州著名的學府，修讀藝術、建築及設計課程，發放的獎學金達港幣四百四十萬港元。





愛護環境

為建設綠色未來，九龍倉實施不同的政策及措施，以促進減低集團對環境的影響。各業務單位均設有節約能源及電力監察系統，以監控其環境表現。

管理環保足跡

集團為首批於環境保護署碳足跡資料庫公開碳排放的上市公司之一。九倉電訊是集團內首個業務單位參加世界自然基金會香港分會的「低碳辦公室計劃」，以減低溫室氣體排放。現代貨箱碼頭透過有效的環境管理系統，獲頒發 ISO 14001 認證。

提高環保意識

集團夥拍多個環保團體推廣環境保育。我們定期舉辦培訓及工作坊，使員工及租戶了解最新的環保業界標準及最好的措施。九倉電訊的「e-Commuting」活動鼓勵員工身體力行，積極改善環保表現。集團多個業務單位定期舉辦學校參觀活動，向青少年灌輸環保知識。





我們的員工

集團在香港及中國內地聘用超過一萬五千名員工。作為提倡平等機會的僱主，九龍倉致力為所有員工提供公平的發展機會，並將員工的健康放於首位。

提升員工才能

我們為各級的員工提供多元化的培訓計劃、工作坊及講座，協助他們發展技能及發揮潛能。我們亦透過九龍倉優質服務學院，為前線員工提供內部培訓課程。

推廣身心健康及職安健

九龍倉員工康樂會定期舉辦各類活動，積極促進員工及家人的身心健康。為推廣職業安全，集團發布相關的政策及手冊。不同業務單位均設有職安健委員會，以識別潛在風險、制訂管理計劃、監察職安健表現，並推行預防措施。亦提醒不同服務供應商有關要求和指標。在適當情況下，集團會定期進行工地巡查，以及獨立及內部審核。

鼓勵員工參與及客戶關顧

集團透過管理層簡介、部門及跨部門小組會議、午餐會、電郵、員工通訊，以及公司內聯網等，致力與員工保持坦誠溝通。此外，以客為本的業務單位亦定期進行員工問卷調查及客戶／租戶滿意度調查，以收集建議及反饋。員工及客戶的意見是不同業務單位改善工作環境及服務的良好指標。

企業社會責任報告

集團將根據全球報告倡議組織(GRI)的可持續發展報告標準，撰寫一份更全面的報告，分享九龍倉企業社會責任的表現；報告亦會上載於集團網頁 www.wharfordholdings.com。



財務評議

(I) 二〇一四年度業績評議

集團二〇一四年的投資物業主要盈利持續強勁增長，按年增加16%至港幣七十六億二千四百萬元，佔集團核心盈利的73%(二〇一三年：58%)。不同於過往年度有較高毛利的項目，是年發展物業盈利(包括合營公司)下跌55%至港幣十四億七千四百萬元。綜合核心盈利(未扣除減值撥備)進一步受到缺少非營業收益及出售投資收益所影響，減少7%至港幣一百零四億七千四百萬元(二〇一三年：港幣一百一十二億九千八百萬元)。

股東應佔盈利為港幣三百五十九億三千萬元(二〇一三年：港幣二百九十三億八千萬元)，增加22%，主要是年結時的價值重估產生較高的投資物業重估盈餘所致。

收入及營業盈利

投資物業收入增加20%至港幣一百三十三億九千七百萬元(二〇一三年：港幣一百一十一億三千三百萬元)。香港方面增加16%至港幣一百一十四億一千三百萬元，乃海港城及時代廣場的商場租約持續帶來穩健的基本租金，以及寫字樓續租租金穩步上升所致。內地方面增加57%至港幣十九億八千四百萬元，乃來自不斷擴大的組合，尤其受惠於翻新後的大上海時代廣場重新開幕及新近開業的成都國際金融中心。營業盈利增加18%至港幣一百零八億九千九百萬元(二〇一三年：港幣九十二億六千八百萬元)，香港方面增加16%至港幣九十九億零五百萬元，內地方面增加30%至港幣九億九千一百萬元。

發展物業錄得港幣一百五十五億三千九百萬元(二〇一三年：港幣一百一十五億一千四百萬元)的收入及港幣十七億六千二百萬元(二〇一三年：港幣二十六億三千三百萬元)的營業盈利，多個內地項目的毛利較去年為低。

酒店收入增加5%至港幣十六億元(二〇一三年：港幣十五億二千六百萬元)，乃受惠於去年完成翻新工程後的香港港威酒店。營業盈利減少4%至港幣三億八千七百萬元(二〇一三年：港幣四億零四百萬元)，部分受到常州馬哥孛羅酒店營業虧損所影響，該酒店在八月開始試業，處於建立業務階段。

物流收入增加3%至港幣三十三億一千九百萬元(二〇一三年：港幣三十二億二千六百萬元)，主要反映現代貨箱碼頭所處理的吞吐量有所增加。營業盈利增加8%至港幣十億五千一百萬元(二〇一三年：港幣九億七千四百萬元)。

通訊、媒體及娛樂的收入下降5%至港幣三十六億一千六百萬元(二〇一三年：港幣三十七億八千九百萬元)，其中九倉電訊收入增加5%，有線寬頻則錄得14%跌幅。營業盈利為港幣二億一千一百萬元(二〇一三年：港幣二億一千二百萬元)，維持穩定；九倉電訊的營業盈利增加17%至港幣三億五千二百萬元，有線寬頻則錄得港幣一億四千萬元的營業虧損。

投資及其它的收入下跌2%至港幣十億三千五百萬元(二〇一三年：港幣十億五千二百萬元)，營業盈利則下跌1%至港幣七億一千四百萬元(二〇一三年：港幣七億二千三百萬元)，主要因為利息收入減少。

綜合收入及營業盈利分別增加20%及8%至港幣三百八十一億三千六百萬元及港幣一百四十二億八千三百萬元。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一四年十二月三十一日的賬面值增加至港幣三千零一十九億元(二〇一三年：港幣二千六百一十一億元)，其中包括按當日進行的獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千八百六十二億元，產生重估收益港幣二百八十二億九千三百萬元(二〇一三年：港幣一百八十七億三千九百萬元)，主要反映投資物業組合的租金持續增長。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣二百七十六億八千三百萬元(二〇一三年：港幣一百七十一億七千四百萬元)已計入綜合收益表內。

發展中的投資物業為數港幣一百五十六億八千四百萬元以成本列報，並未以公允價值予以列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，方以公允價值予以列報。

其它(支出)/收入淨額

錄得其它支出淨額港幣十七億四千三百萬元，此乃計入了若干內地發展物業項目作出為數港幣十八億一千二百萬元的減值撥備所致(二〇一三年：收入港幣二億七千七百萬元，已扣除為常州馬哥孛羅酒店作出為數港幣五億四千三百萬元的減值撥備)。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十九億三千萬元(二〇一三年：港幣五億五千二百萬元)，當中包括按照現行的會計準則計入跨貨幣/利率掉期合約的按市價入賬未變現虧損港幣二億三千萬元(二〇一三年：收益港幣十二億五千六百萬元)。扣除非控股股東權益後的按市價入賬虧損淨額為港幣二億二千九百萬元(二〇一三年：收益港幣十二億三千一百萬元)。

若不計入按市價入賬未變現虧損及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣二十六億零四百萬元(二〇一三年：港幣二十五億五千五百萬元)，增加了港幣四千九百萬元。集團是年實際借貸利率為3.2%(二〇一三年：3.2%)。

若不計入按市價入賬未變現虧損，並扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣九億零四百萬元(二〇一三年：港幣七億四千七百萬元)後，財務支出為港幣十七億元(二〇一三年：港幣十八億零八百萬元)，減少了港幣一億零八百萬元。

所佔聯營公司及合營公司業績(除稅後)

應佔聯營公司盈利減少43%至港幣十二億六千二百萬元(二〇一三年：港幣二十二億零七百萬元)，乃受到內地發展物業項目的盈利貢獻減少所影響。

合營公司錄得港幣一千一百萬元的輕微虧損(二〇一三年：盈利港幣五億零九百萬元)，乃受內地發展物業項目獲確認的盈利貢獻較低及港幣一億八千六百萬元的應佔減值撥備所影響。

所得稅

是期稅項支出為港幣三十七億三千萬元(二〇一三年：港幣四十三億二千八百萬元)，包括為本期內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣五億四千三百萬元(二〇一三年：港幣十四億五千九百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加11%至港幣三十一億八千七百萬元(二〇一三年：港幣二十八億六千九百萬元)，主要因為投資物業分部的盈利較高。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利減少34%至港幣四億九千四百萬元(二〇一三年：港幣七億五千二百萬元)，反映若干非全資附屬公司的淨盈利有所減少。

股東應佔盈利

截至二〇一四年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利達港幣三百五十九億三千萬元(二〇一三年：港幣二百九十三億八千萬元)，增加22%。按三十億三千萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣11.86元(二〇一三年：按三十億三千萬股股份計算，每股基本盈利為港幣9.70元)。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣二百七十六億八千三百萬元(二〇一三年：港幣一百七十一億七千四百萬元)，是年股東應佔集團盈利則為港幣八十二億四千七百萬元(二〇一三年：港幣一百二十二億零六百萬元)，減少32%。

若不計入投資物業重估收益淨額及特殊項目(包括應佔若干金融工具按市價入賬虧損淨額合共港幣二億二千九百萬元(二〇一三年：收益港幣十二億三千一百萬元)及為內地物業作出為數合共港幣十九億九千八百萬元(二〇一三年：港幣三億二千三百萬元)的減值撥備淨額)，集團的核心盈利則下跌7%至港幣一百零四億七千四百萬元(二〇一三年：港幣一百一十二億九千八百萬元)。每股核心盈利為港幣3.46元(二〇一三年：港幣3.73元)。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一四年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣二百九十九億三千八百萬元或11%至港幣三千零五十四億九千五百萬元(二〇一三年：港幣二千七百五十五億五千七百萬元)，相等於按三十億三千萬股已發行股份計算每股為港幣100.82元(二〇一三年：港幣90.94元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加港幣二百九十八億五千六百萬元至港幣三千一百四十一億一千一百萬元(二〇一三年：港幣二千八百四十二億五千五百萬元)。

資產

截至二〇一四年十二月三十一日止，集團的總資產達港幣四千四百五十億元(二〇一三年：港幣四千一百五十一億元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)增加9%至港幣四千二百二十四億元(二〇一三年：港幣三千八百七十七億元)。

集團的總資產包括為數港幣三千零一十九億元的投資物業組合，該組合佔集團總營業資產的71%，當中包括兩項主要資產－香港的海港城和時代廣場，截至二〇一四年十二月三十一日止，兩者的估值分別為港幣一千五百九十七億元(不包括三間馬哥孛羅酒店)及港幣五百二十一億元，合共佔投資物業組合的70%。內地的投資物業達港幣五百六十八億元，包括以成本列值為數港幣一百五十五億元的興建中投資物業。

發展物業(主要在內地)減少12%至港幣四百七十五億元(二〇一三年：港幣五百三十八億元)。此外，由聯營公司及合營公司進行的發展物業達港幣三百二十四億元(二〇一三年：港幣三百三十五億元)。其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣二百五十億元。

以地區劃分而言，內地營業資產(以物業及碼頭項目為主)達港幣一千五百五十億元(二〇一三年：港幣一千五百五十六億元)，佔集團總營業資產的37%(二〇一三年：40%)。

負債及負債比率

集團於二〇一四年十二月三十一日的負債淨額增加了港幣十二億元至港幣五百九十三億元(二〇一三年：港幣五百八十一億元)，這是由港幣七百八十億元的債務減港幣一百八十七億元的銀行存款和現金所得。負債淨額包括現代貨箱碼頭、海港企業及其它附屬公司的負債淨額港幣一百零三億元(二〇一三年：港幣一百一十四億元)，而該等負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣四百九十億元(二〇一三年：港幣四百六十七億元)。茲將負債淨額分析如下：

負債/(現金)淨額	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
九龍倉(不包括下列附屬公司)	48,965	46,656
現代貨箱碼頭	11,023	11,185
海港企業	(767)	413
有線寬頻	38	(182)
	59,259	58,072

於二〇一四年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為18.9%(二〇一三年：20.4%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一四年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共港幣九百九十二億元，當中港幣七百八十億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一四年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
本公司/全資附屬公司			
承諾銀行信貸	48.4	32.2	16.2
債務證券	30.3	30.2	0.1
	78.7	62.4	16.3
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	14.5	11.2	3.3
— 海港企業	5.8	4.4	1.4
— 有線寬頻	0.2	-	0.2
	99.2	78.0	21.2

上述負債中有為數港幣七十八億元(二〇一三年：港幣一百八十二億元)乃以賬面值合共港幣三百九十九億元(二〇一三年：港幣四百四十億元)的若干固定資產、投資物業及發展物業的按揭作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為集團在內地的投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

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

為有利於集團業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金(主要以人民幣、港元和美元為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。此外，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共為港幣三十七億元(二〇一三年：港幣三十七億元)，該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣一百五十一億元(二〇一三年：港幣一百四十億元)的營運資金變動前淨現金流入，營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入增加至港幣一百八十二億元(二〇一三年：港幣一百五十八億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百零七億元(二〇一三年：港幣一百二十億元)，主要用於購入卡佛大廈及香港和內地多項投資物業項目的建築工程以及其它固定資產，該淨現金流出又因綠城發行的可換股證券被贖回取回現金港幣二十七億元而被部分抵銷。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一四年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

		香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業	投資物業	6,760	6,560	13,320
	發展物業	317	16,109	16,426
		7,077	22,669	29,746
其它	酒店	271	488	759
	現代貨箱碼頭	359	42	401
	九倉電訊	351	–	351
	有線寬頻	188	–	188
		1,169	530	1,699
集團總額		8,246	23,199	31,445

- 投資物業於期內的開支主要涉及海港城的翻新工程、購入卡佛大廈及國際金融中心項目的建築工程。
- 發展物業於二〇一四年的開支包括聯營公司及合營公司進行的發展物業項目應佔的港幣八十八億元。
- 現代貨箱碼頭的資本性開支主要用作增購固定資產及碼頭設備，而九倉電訊及有線寬頻的資本性開支則主要用於購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備。集團分別擁有67.6%及73.8%權益的現代貨箱碼頭及有線寬頻自行承擔各自的資本性開支項目的資金。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一四年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣六百零六億元，當中港幣二百二十億元已授權及簽約。茲將承擔按部分分析如下：

		於二〇一四年十二月三十一日		
		已授權及簽約 港幣百萬元	已授權但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業	香港	1,598	1,011	2,609
	中國內地	6,221	9,909	16,130
		7,819	10,920	18,739
發展物業	香港	1,123	–	1,123
	中國內地	12,520	25,325	37,845
		13,643	25,325	38,968
其它	酒店	173	2,042	2,215
	現代貨箱碼頭	277	16	293
	九倉電訊	106	109	215
	有線寬頻	5	208	213
		561	2,375	2,936
集團總額		22,023	38,620	60,643

物業承擔主要為在未來數年分階段支付的地價款項及建築費用(應佔聯營公司及合營公司的承擔包括在內)。

上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源(包括餘裕現金港幣一百八十七億元)、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要以預售收益及項目借貸自行融資，其它可挪用資源包括可供出售投資。

(III) 人力資源

於二〇一四年十二月三十一日，集團旗下僱員約有15,800人，其中包括約2,600名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

(IV) 業務模式

優質投資物業是九龍倉業務模式的骨幹，其創造的價值包括租金收入增長和每年的資本增值。該等物業的經常性現金流更為股東帶來穩定而持續上升的股息。集團在審慎借貸下保持充裕財力適時選擇性地把握新的投資機會。

按於二〇一四年年初港幣二千五百一十億元的資產基礎計算，營運中的投資物業於二〇一四年提供港幣三百八十億元的回報(包括資本增值)。海港城及時代廣場是這個貴重的優質投資物業組合中的主要項目，佔香港零售銷售總額約10%。兩項物業的樓面面積合計超過一千萬平方呎，市值合共港幣二千二百億元，於二〇一四年帶來港幣一百二十一億元的收入及港幣九十八億元的營業盈利。

發展中的全新優質投資物業以位於成都及長沙市中心的國金項目為首。兩個項目的發展成本共達港幣四百億元，每個的規模均最少與海港城相若，並以在各自的市場上建立同樣的主導地位為設計目標。成都國際金融中心第一期包括一個商場及兩幢寫字樓，已分別於二〇一三年下旬及二〇一四年落成。其餘三個位於重慶、無錫及蘇州的國金項目亦正在發展中。

這個貴重的優質投資物業組合亦為九龍倉擴展其它業務提供所需的財力。

自二〇〇七年起，九龍倉成為內地最活躍的香港發展商之一。集團的應佔土地儲備(不包括綠城)達一千零二十萬平方米，分佈於十五個城市。二〇一四年已簽訂的銷售額達人民幣二百一十五億元，總樓面面積為一百五十萬平方米。若計入集團在遠洋地產的投資額，九龍倉與內地物業投資相關的組合共達人民幣一千一百二十億元或港幣一千四百二十億元。

在香港，集團土地儲備的規模有別於內地，共有三百二十萬平方呎，每平方呎的樓面地價遠遠較高。我們計劃適時購入土地，優化這個組合。山頂物業組合是包含多項物業的獨特組合，將於未來數年陸續進行重建。

除了房地產外，集團的其它主要業務還包括酒店經營、貨櫃碼頭及通訊業務。這些業務全部為集團提供經常性盈利，其中許多需要使用土地資源。

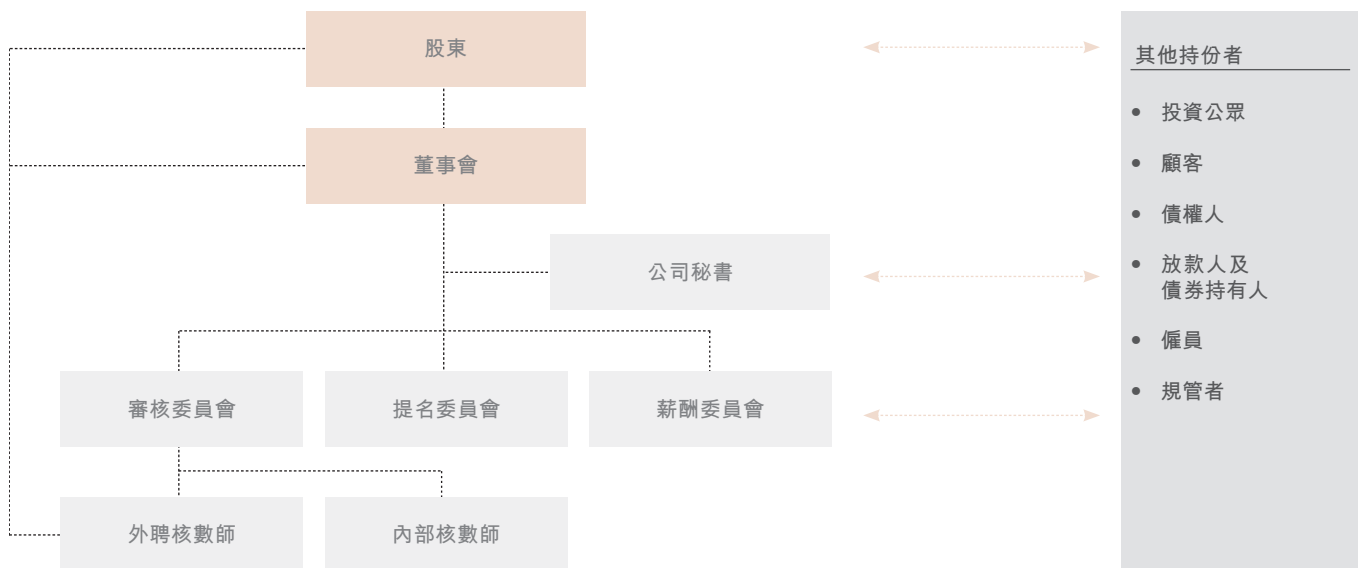
(V) 業務策略

集團透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動業務的持續增長：

1. 以全新的發展項目於本地市場建立領導地位，同時重新規劃及提升現有物業的質素、優化租戶組合及採取有效的市場推廣，提升營運中投資物業的租金增長及價值至最高水平；
2. 藉海港城及時代廣場的成功經驗、優越地利、與主要租戶的緊密關係及軟實力優勢，選擇性地擴大在內地的優質投資物業組合，以大大提升其增值潛力；
3. 藉選址、購地、發展規劃和設計、建築、打造優質品牌及市場推廣各方面的核心競爭力，於內地建立朝氣蓬勃、可迅速壯大及持續發展的地產發展業務；
4. 繼續善用在內地市場的專業知識、國際標準及內地專才，在內地不同地區建立可持續的本地化業務架構；及
5. 實行審慎嚴格的財務管理，確保時刻維持可持續發展

企業管治報告

企業管治架構



企業管治常規

於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守當時具有效力的香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》（「守則」）內所有守則條文，惟載於下文A.2.1及F.1.3項內的兩項偏離則除外。

茲將有關原則的應用及上述偏離《守則》條文的原因列述於下文相關項目。本公司於本財政年度內的主要企業管治原則及企業管治常規摘要如下：

I. 守則條文

參考守則	守則條文
A.	董事
A.1	董事會 企業管治原則 董事會應負有領導及監控公司的責任，並應集體負責統管並監督公司事務以促使公司成功。董事應該客觀行事，所作決策須符合公司的最佳利益。 董事會應定期檢討董事向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。
遵守情況	企業管治常規
✓✓ 優於規定	本公司董事會（「董事會」）在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內舉行了四次董事會會議，絕大部分有權出席的本公司董事（「董事」）均有出席。董事出席記錄詳情見載於第95頁的列表。 根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或其它電子通訊方式出席會議。

	<p>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。</p> <p>於每次召開定期會議前一個月發出正式通知，而全部其它臨時召開的會議則給予恰當的通知期。</p> <p>本公司的公司秘書(「公司秘書」)擬備所有董事會及其轄下委員會的會議記錄及／或書面決議案，並記錄會上商議的事項及達致的決定。</p> <p>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／決議案送交全體董事／其轄下委員會成員作評議及記錄。</p> <p>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。董事會會議結束後，於合理時段內保存會議記錄的最終定稿作記錄之用。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>重要事項以董事在董事會會議上通過決議案的方式作出決定，或在某些情況下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。</p> <p>根據本公司的組織章程細則，董事不得就其或其任何聯繫人佔有重大權益的任何合約或安排作出投票或被計入法定人數之內。</p> <p>本公司已為董事及高級管理層購買合適的責任保險。</p>
--	---

參考守則 守則條文

A.2 主席及行政總裁
企業管治原則

每家發行人在經營管理上皆有兩大方面－董事會的經營管理和業務的日常管理。這兩者之間必須清楚區分，以確保權力和授權分布均衡，不致權力僅集中於一位人士。

遵守情況 企業管治常規

✓
符合規定

主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，並實際上以行政總裁的身份直接負責集團的若干主要單位的業務。

執行董事對彼各自負責的業務單位的業務方向及營運效率在行政上負全責，並向主席負責。

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，並及時收到準確、清晰、充分及可靠的資訊。

主席在適當情況下考慮將其他董事提議的任何事項加入議程中。主席可將這項責任轉授指定的董事或公司秘書。

主席負主要責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。

	<p>主席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本公司最佳利益。主席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>主席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。</p> <p>主席提倡公開、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。</p> <p>主席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。</p>
參考守則	守則條文
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。
遵守情況	企業管治常規
X 不符合規定	吳光正先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的《守則》條文。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此相關的項偏離被視為合適的安排。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中超過半數乃獨立非執行董事)的運作，已足夠確保權力和授權分布均衡。
參考守則	守則條文
A.3	<p>董事會組成</p> <p>企業管治原則</p> <p>董事會應根據公司業務而具備適當所需技能、經驗和多元化觀點。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以能夠有效地作出獨立判斷。</p>
遵守情況	企業管治常規
✓✓ 優於規定	<p>董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，茲將於是年內在任董事的姓名臚列如下：</p> <p>主席 吳光正先生</p> <p>副主席兼常務董事 吳天海先生</p> <p>副主席 周安橋先生</p> <p>執行董事 李玉芳女士 吳梓源先生(於二〇一四年十二月三十一日退休)</p> <p>執行董事兼集團財務總監 徐耀祥先生</p> <p>董事 凌緣庭女士</p>

	<p>獨立非執行董事 歐肇基先生 陳坤耀教授 錢果豐博士 方剛議員 捷成漢先生 李維文先生 詹康信先生(於二〇一四年六月九日退休) 唐寶麟先生 楊永強教授(委任於二〇一四年七月一日起生效)</p> <p>董事個人資料載於第109至112頁。</p> <p>截至本企業管治報告日期，董事會由十四位董事組成，包括八位獨立非執行董事。</p> <p>本公司就董事會的架構、人數及組成不時作出檢討，確保董事會由具備配合本公司業務所需技能及經驗之人士組成。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。</p> <p>在所有公司通訊中已按董事類別及職務(包括主席、副主席兼常務董事、副主席、執行董事及獨立非執行董事的姓名)披露董事會的組成。</p> <p>本公司在其企業網站及聯交所網站上提供最新的董事會成員名單，並列明其角色和職能，以及註明其是否獨立非執行董事。</p>
<p>參考守則</p>	<p>守則條文</p>
<p>A.4</p>	<p>委任、重選和罷免 企業管治原則</p> <p>新董事的委任程序應正式、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即重新選舉。發行人必須就任何董事辭任或遭罷免解釋原因。</p>
<p>遵守情況</p>	<p>企業管治常規</p>
<p>✓ 符合規定</p>	<p>所有董事(包括獨立非執行董事)須每三年卸任，並須經重選連任。</p> <p>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。根據本公司組織章程細則，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應選連任。</p> <p>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。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。</p> <p>獨立非執行董事任期一般在獲委任為董事或(如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事)最後一次獲重選為董事三年後屆滿。</p> <p>每名已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(1)由股東在相關股東週年大會上通過一項獨立決議案批准；及(2)在發出會議通告的同時，給予股東關於董事會相信有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的原因的進一步資料。</p>

參考守則

守則條文

A.5

提名委員會

遵守情況

企業管治常規

✓
符合規定

本公司已按照《守則》設立一個提名委員會，其大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會的成員包括本公司主席吳光正先生(該委員會的主席)及兩名獨立非執行董事捷成漢先生、詹康信先生(於二〇一四年六月九日退休)及唐寶麟先生(委任於二〇一四年六月九日起生效)。

提名委員會的職權範圍與《守則》內的條文相符。提名委員會主要負責當董事會出缺時提名候選人予董事會批准以填補空缺。提名委員會的主要職責如下：

- (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)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (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；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會的角色及權力載於其職權範圍內，其職權範圍已公開上載於本公司的企業網站 www.wharfholdings.com。

在截至二〇一四年十二月三十一日止年度內，提名委任一名獨立非執行董事楊永強教授的決定，乃由提名委員會以傳閱決議案的形式作出，而提名委員會並無舉行任何會議。

董事會提名楊永強教授在二〇一四年的股東週年大會上重選連任一事的說明已包括在附有相關會議通知的通函內，列出董事會認為彼屬於獨立人士的原因。

董事會於年內採納了《董事會成員多元化政策》。根據該政策，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升公司的整體表現裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司董事會層面日益多元化是策略目標的關鍵元素。董事的委任均以用人唯才為原則，充分顧及董事會成員多元化的裨益。

目前，董事會內有超過一半董事為獨立非執行董事。彼等具有在國際及本地企業發展事業的多方面經驗，把地產發展及投資、傳媒及通訊、銀行、物流及運輸、醫療保健服務、學術及創業等不同領域的專業背景帶入董事會。彼等亦現任或曾任中港兩地的公共服務要職，範疇涵蓋商務、工商業、體育、教育、監管及政治。

董事會成員組合反映不同的文化及教育背景、專業發展、服務任期、對本公司的認識，以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。董事會認為目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務的均衡及多元化技能和經驗。董事會會顧及本集團業務的特定需要，繼續不時檢討其成員組合。

參考守則	守則條文																														
<p>A.6</p>	<p>董事責任 企業管治原則</p> <p>每名董事須時刻瞭解其作為公司董事的職責，以及公司的經營方式、業務活動及發展。</p>																														
<p>遵守情況</p>	<p>企業管治常規</p>																														
<p>✓ 符合規定</p>	<p>新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為本公司董事的職責及責任。</p> <p>本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、周年報告及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發放定期更新及資料，讓董事保持對彼等作為本公司董事的職責，以及本集團的經營方式、業務活動和發展的瞭解。</p> <p>本公司已安排董事參與培訓課程及論壇，相關培訓課程及論壇着重上市公司董事的角色、職能及責任，以及規例更新及發展事宜。自二〇一二年一月起，全體董事須向本公司提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。</p> <p>根據公司秘書所保存的培訓記錄，於本財政年度內，所有現任董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料列述如下：</p> <table border="0" data-bbox="289 968 1258 1510"> <thead> <tr> <th data-bbox="289 968 341 995"><u>董事</u></th> <th data-bbox="1079 968 1258 995"><u>培訓類別(見註解)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td data-bbox="289 1032 402 1059">吳光正先生</td><td data-bbox="1161 1032 1177 1059">B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1066 402 1093">吳天海先生</td><td data-bbox="1144 1066 1193 1093">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1100 402 1127">周安橋先生</td><td data-bbox="1144 1100 1193 1127">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1134 402 1161">李玉芳女士</td><td data-bbox="1144 1134 1193 1161">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1168 402 1195">徐耀祥先生</td><td data-bbox="1144 1168 1193 1195">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1202 402 1229">凌緣庭女士</td><td data-bbox="1144 1202 1193 1229">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1236 402 1264">歐肇基先生</td><td data-bbox="1144 1236 1193 1264">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1270 402 1298">陳坤耀教授</td><td data-bbox="1144 1270 1193 1298">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1304 402 1332">錢果豐博士</td><td data-bbox="1144 1304 1193 1332">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1338 381 1366">方剛議員</td><td data-bbox="1144 1338 1193 1366">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1372 402 1400">捷成漢先生</td><td data-bbox="1144 1372 1193 1400">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1406 402 1434">李維文先生</td><td data-bbox="1144 1406 1193 1434">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1440 402 1468">唐寶麟先生</td><td data-bbox="1144 1440 1193 1468">A, B</td></tr> <tr><td data-bbox="289 1474 402 1502">楊永強教授</td><td data-bbox="1161 1474 1177 1502">B</td></tr> </tbody> </table> <p data-bbox="313 1489 662 1517">(委任於二〇一四年七月一日起生效)</p> <p data-bbox="289 1549 341 1576">註解：</p> <p data-bbox="289 1583 641 1610">A: 出席研討會及/或議會及/或論壇</p> <p data-bbox="289 1615 714 1642">B: 閱讀期刊、最新資訊、文章及/或資料等等</p> <p data-bbox="289 1666 1003 1693">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。</p> <p data-bbox="289 1730 831 1757">獨立非執行董事定期審閱本公司的財務資料及營運表現。</p> <p data-bbox="289 1793 831 1821">獨立非執行董事獲邀擔任本公司董事會轄下委員會成員。</p>	<u>董事</u>	<u>培訓類別(見註解)</u>	吳光正先生	B	吳天海先生	A, B	周安橋先生	A, B	李玉芳女士	A, B	徐耀祥先生	A, B	凌緣庭女士	A, B	歐肇基先生	A, B	陳坤耀教授	A, B	錢果豐博士	A, B	方剛議員	A, B	捷成漢先生	A, B	李維文先生	A, B	唐寶麟先生	A, B	楊永強教授	B
<u>董事</u>	<u>培訓類別(見註解)</u>																														
吳光正先生	B																														
吳天海先生	A, B																														
周安橋先生	A, B																														
李玉芳女士	A, B																														
徐耀祥先生	A, B																														
凌緣庭女士	A, B																														
歐肇基先生	A, B																														
陳坤耀教授	A, B																														
錢果豐博士	A, B																														
方剛議員	A, B																														
捷成漢先生	A, B																														
李維文先生	A, B																														
唐寶麟先生	A, B																														
楊永強教授	B																														

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，以及因應其知識及專長作出之貢獻予以衡量。

本公司已就有關所有職員買賣本集團及其聯繫公司證券事宜設定書面指引，指引內容不比《上市規則》的《標準守則》寬鬆。

每名董事於接受委任時向本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它重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

董事姓名	(已出席/有權出席)會議次數			
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會
吳光正先生	4/4	不適用	2/2	1/1
吳天海先生	4/4	不適用	不適用	1/1
周安橋先生	4/4	不適用	不適用	1/1
李玉芳女士	4/4	不適用	不適用	1/1
吳梓源先生 (於二〇一四年十二月三十一日退休)	3/4	不適用	不適用	1/1
徐耀祥先生	4/4	不適用	不適用	1/1
凌緣庭女士	4/4	不適用	不適用	1/1
歐肇基先生	3/4	3/4	不適用	1/1
陳坤耀教授	2/4	不適用	不適用	1/1
錢果豐博士	3/4	不適用	不適用	1/1
方剛議員	2/4	4/4	不適用	0/1
捷成漢先生	2/4	2/4	2/2	1/1
李維文先生	4/4	2/2	0/1	1/1
詹康信先生 (於二〇一四年六月九日退休)	1/2	1/2	1/1	0/1
唐寶麟先生	4/4	不適用	不適用	1/1
楊永強教授 (委任於二〇一四年七月一日起生效)	2/2	不適用	不適用	不適用
舉行會議總數	4	4	2	1

絕大部分獨立非執行董事均有出席上一次於二〇一四年六月舉行的本公司股東週年大會，惟有兩名董事因於相關的時間有其它重要事務而缺席。上一次於二〇一四年六月舉行的本公司股東週年大會全體董事的出席記錄詳情見上表。

參考守則	守則條文
A.7	資料提供及使用 企業管治原則 董事應獲提供適當的適時資料，其形式及質素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。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	為確保董事就董事會會議上提出之討論事項掌握充份資料以作出決定，會議文件均於董事會定期會議召開前不少於三天送交董事。 公司秘書及集團總會計主任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)。 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)。

參考守則	守則條文
B.	董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核
B.1	薪酬的水平與組成及披露 企業管治原則 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。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	本公司已設立一個薪酬委員會，其大部分成員為獨立非執行董事。 薪酬委員會成員包括董事會主席吳光正先生，以及兩位獨立非執行董事詹康信先生(出任薪酬委員會主席直至二〇一四年六月九日退休)、捷成漢先生(獲委任為薪酬委員會主席，二〇一四年六月九日起生效)及李維文先生(委任於二〇一四年六月九日起生效)。 薪酬委員會之主要職責包括就董事及高級管理人員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高級管理人員之特定薪酬待遇。 薪酬委員會的職權範圍與《守則》內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下： (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，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； (b) 因應董事會所訂立的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議； (c) 以下兩種情況其中一種： (i) 獲董事會轉授職責，釐訂個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或 (ii) 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。 此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；

- (d) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (e) 考慮同類公司支付的薪酬、董事及高級管理人員須付出的時間及職責以及集團內其它職位的僱用條件；
- (f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若有關賠償未能與合約條款一致，則亦須公平合理，不致過多；
- (g) 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，以確保該等安排與合約條款一致；若有關安排未能與合約條款一致，則亦須合理適當；
- (h) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐訂他自己的薪酬；及
- (i) 向股東建議如何就任何須根據《上市規則》取得股東批准的董事服務合約進行表決。

薪酬委員會的角色及權力載於其職權範圍內，其職權範圍已公開上載於本公司的企業網站 www.wharfholdings.com。

在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會舉行了兩次會議。薪酬委員會成員的出席詳情見載於第95頁的列表。

薪酬委員會獲董事會轉授權力及責任，其在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金；及
- (c) 檢討董事及審核委員會成員的酬金水平。

薪酬委員會已就董事及高級管理人員之薪酬建議及其它人力資源問題(包括但不限於繼任計劃、重要人事變動，以及招聘及挽留合資格人才政策)諮詢主席的意見。

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予本公司主席的酬金(支付率目前為每年港幣200,000元，建議增加至每年港幣225,000元，追溯至二〇一五年一月一日生效)、支付予每名本公司其他董事的酬金(支付率目前為每年港幣100,000元，建議增加至每年港幣150,000元，追溯至二〇一五年一月一日生效)及支付予每名同時擔任本公司審核委員會成員的董事的酬金(支付率目前為每年港幣50,000元，建議增加至每年港幣75,000元，亦追溯至二〇一五年一月一日生效)，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。支付予高級管理人員的薪酬詳情見第134頁財務報表附註第2(b)條。

為確保薪酬委員會可就本集團未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及有關之市場趨勢及資料)之詳情。

人事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它人力資源決定。

參考守則	守則條文
<p>C.</p> <p>C.1</p>	<p>問責及核數</p> <p>財務匯報</p> <p>企業管治原則</p> <p>董事會應平衡、清晰及全面地評核公司的表現、情況及前景。</p>
<p>遵守情況</p>	<p>企業管治常規</p>
<p>✓</p> <p>符合規定</p>	<p>全體董事每月均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要財務資料。</p> <p>董事負責監察截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的《上市規則》之披露條文規定。</p> <p>在編製截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合香港財務報告準則； (ii) 作出適當及合理的判斷及估計；及 (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。 <p>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《守則》第C.1.3條所指)。</p> <p>基於本公司對長遠產生或保留價值的基礎(業務模式)及實現本公司所立目標的策略，董事滿意本集團表現(按《守則》第C.1.4條所指)。</p> <p>本公司會計部由具專業會計師資格之集團總會計主任掌管，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合有關法規及適用之會計準則。</p> <p>董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。</p> <p>本公司外聘核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明載於第121頁之獨立核數師報告內。</p> <p>董事會於所有股東通訊中，對本集團之業績及狀況作出清晰、平衡及容易理解的評審。</p> <p>董事會知悉適用規則及規例中有關適時披露股價敏感資料或本公司相關事宜的規定，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。</p>

參考守則	守則條文
C.2	內部監控 企業管治原則 董事會應確保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公司的資產。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	<p>董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的成效，包括本集團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亦是否充足。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保有效地互相制衡。</p> <p>集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性，以及確保遵守有關法例及規例。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。</p> <p>內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的成效。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師可取得完整的內部審核報告。</p> <p>審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的成效作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，以及(其中包括)本集團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亦是否充足。審核委員會其後並於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，向董事會就該檢討作出匯報。根據檢討結果，就截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效且足夠。</p>
參考守則	守則條文
C.3	審核委員會 企業管治原則 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核數師適當的關係作出正規及具透明度的安排。
遵守情況	企業管治常規
✓✓ 優於規定	<p>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。</p> <p>本公司已設立一個審核委員會，其全部成員皆為獨立非執行董事，該等成員包括方剛議員(該委員會的主席)、歐肇基先生、捷成漢先生、詹康信先生(於二〇一四年六月九日退休)及李維文先生(委任於二〇一四年六月九日起生效)。</p> <p>概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於離任該公司合夥人日期起計一年內，擔任本公司審核委員會成員。全部成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。</p> <p>審核委員會的職權範圍與《守則》內載的條文及香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：</p> <p>(i) 與本公司核數師的關係</p> <p>(a) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；</p>

- (b) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效能。委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；及
- (c) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。委員會應就任何需要採取行動或改善的事項向董事會報告，並提出建議。

(II) 審閱本公司的財務資料

- (a) 監察本公司財務報表及年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。委員會在向董事會提交相關報表及報告前對報表及報告作出審閱時，應特別針對下列事項：

- (i) 會計政策及實務的任何更改；
- (ii) 涉及重要判斷的地方；
- (iii) 因核數而出現的重大調整；
- (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
- (v) 是否遵守會計準則；及
- (vi) 是否遵守有關財務申報的《上市規則》及法律規定；

- (b) 就上述(II)(a)項而言：

- (i) 審核委員會成員應與本公司的董事會及高級管理人員聯絡。審核委員會每年須至少與本公司的核數師開會兩次；及
- (ii) 審核委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或需要反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項。

(III) 監管本公司財務申報制度及內部監控程序

- (a) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (b) 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，討論內容應包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足；
- (c) 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- (d) 如公司設有內部審核功能，須確保內部和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部審核功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其成效；
- (e) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (f) 審閱外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (g) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件中提出的問題；

- (h) 就《上市規則》的《守則》條文所載的事宜向董事會匯報；
- (i) 檢討本公司設定的以下安排：本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其它方面可能發生的不正當行為提出關注。委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；
- (j) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係；及
- (k) 研究其它由董事會界定的課題。

(IV) 監管本公司的企業管治事宜

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 研究其它由董事會界定的課題。

審核委員會的角色及權力(包括《守則》條文第C.3.3條內載列者)載於其職權範圍內，其職權範圍已公開上載於本公司的企業網站 www.wharfholdings.com。

在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行了四次會議。審核委員會成員的出席詳情見載於第95頁的列表。

審核委員會在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 於審核工作開始前，先檢討外聘核數師的年度審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (b) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (d) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文第C.3(II)(a)項所述有關審核委員會的各點職責；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面；
- (h) 審查舉報個案及相關調查結果；
- (i) 檢討本集團的企業管治事宜及相關報告；及
- (j) 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況。

	<p>審核委員會向董事會建議，復聘畢馬威會計師事務所出任本公司二〇一五年度的外聘核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。</p> <p>於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度，本公司外聘核數師收取核數服務費用約港幣二千三百萬元及稅務與其它服務費用約港幣二百萬元。</p> <p>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。</p> <p>本集團已採納《舉報政策及程序》，並將權責轉授審核委員會。該政策讓僱員及其他與本公司有往來者（如客戶及供應商）當遇到集團內任何懷疑不當行為時，可在保密情況下，向公司秘書提出彼等關注的事宜，而接獲的任何及所有相關投訴會被轉介審核委員會及／或常務董事及／或集團財務總監。</p>
參考守則	守則條文
D.	董事會權力的轉授
D.1	管理功能
	企業管治原則
	公司應有一項正式的預定計劃，列載特別要董事會作決定的事項及授權管理層決定的事項。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資決定，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。
參考守則	守則條文
D.2	董事會轄下的委員會
	企業管治原則
	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。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	董事會已成立三個轄下委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各個委員會的職權範圍已分別列載於上文第C.3項、第B.1項及第A.5項內。
	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。
參考守則	守則條文
D.3	企業管治職能
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	本公司的企業管治職能現時主要由董事會負責，此安排繼續維持不變，而董事會已將確保本公司的企業管治職能獲適切履行的相關責任指派予審核委員會。審核委員會在這方面的職權範圍包括各項與企業管治事宜有關的職責，該等職責載列於上文第101頁「(IV)監管本公司的企業管治事宜」一段內。

參考守則	守則條文
E. E.1	<p>與股東的溝通</p> <p>有效溝通</p> <p>企業管治原則</p> <p>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它全體會議與股東溝通及鼓勵他們的參與。</p>
遵守情況	<p>企業管治常規</p>
<p>✓ 符合規定</p>	<p>本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼集團的策略和目標。</p> <p>本公司已在二〇一四年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送有關通知。</p> <p>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。</p> <p>本公司二〇一四年股東週年大會於二〇一四年六月九日假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，董事(包括董事會主席及董事委員會主席)出席了二〇一四年股東週年大會，惟審核委員會主席方剛議員因於會議期間有其它重要事務而缺席，由另外三名審核委員會成員代表出席。董事出席二〇一四年股東週年大會的詳情見載於第95頁的列表。本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所出席了二〇一四年股東週年大會，會議期間其代表宣讀了核數師報告，並可讓股東提問。</p> <p>本公司認同透明度及問責的基礎重要性。管理層相信透過持續與投資界別、傳媒及公眾作積極的對話以清晰地表達公司策略、業務強項及弱項、增長機會及威脅以及未來前景，股東的價值可最有效地提升。為達到此目標，本公司致力公平及適時地向股東及公眾提供作出投資決定合理所需的重要資料。</p> <p>董事會知悉有關披露可能對股價有重大影響的內部資料的法定責任，並已制定程序以確保與公眾(包括投資界別及傳媒)的所有溝通皆屬公平，而且不會選擇性地發放重大的非公開資料。</p> <p>本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com供下載。此外，本公司充份利用互聯網廣為向股東提供資料。網站提供了可向本公司董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，並載有本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報會和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。</p> <p>本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可方便、平等及適時地取得不偏不倚而又容易理解的本公司資料(包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況)，讓股東及投資界別與本公司積極溝通。</p>

參考守則	守則條文
E.2	<p>以投票方式表決</p> <p>企業管治原則</p> <p>公司應確保股東熟悉以投票方式進行表決的詳細程序。</p>
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	<p>股東有機會實際參與股東大會及於會上投票，並獲告知規管股東大會的規則，包括投票程序：</p> <p>(a) 股東獲提供股東大會日期、地點及議程等足夠及適時的資料，以及有關在大會上作出決定的議題的全面及適時的資料；</p> <p>(b) 在合理限制下，股東有機會向董事會發問包括關於周年外聘審核的問題、提出事項列入股東大會議程，以及提呈決議案；</p> <p>(c) 股東實際參與主要企業管治決定；</p> <p>(d) 股東可就董事會成員及主要行政人員的薪酬政策發表意見；及</p> <p>(e) 股東可親身投票或委任代表代其投票，而股東親身作出的投票或委任代表代其作出的投票具有相同效力。</p> <p>本公司就股東以書面點票方式表決沿用以下程序：</p> <p>(a) 於股東大會上向股東提呈的所有決議案，在大會開始時由主席要求以書面點票方式表決。股東大會的通函及通告內表述了主席要求以書面點票方式表決的意向。</p> <p>(b) 在大會要求進行書面點票前，主席或公司秘書向股東解釋以書面點票方式表決的程序，並解答股東任何問題。</p> <p>(c) 本公司確保所作出的投票會被恰當地點算及記錄，以及委任獨立監票員於股東大會上點算票數。</p> <p>(d) 投票結果於同一日公布，以及不遲於股東大會之後的營業日於本公司的網站及聯交所的網站發布。</p>
參考守則	守則條文
F	<p>公司秘書</p> <p>企業管治原則</p> <p>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／或行政總裁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>
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	<p>公司秘書是本公司有經驗的僱員，對本公司的日常事務有所認識。所有董事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。</p> <p>公司秘書亦在安排董事參加由本公司的核數師籌辦的培訓課程上擔當協調人角色。</p>

參考守則	守則條文
F.1.3	公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。
遵守情況	企業管治常規
X 不符合規定	本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

董事進行證券交易的標準守則

於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，本公司本身自行採納一套董事證券交易的操守守則（「公司守則」），其條款不低於《上市規則》附錄十內載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定的所須標準。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等在本財政年度內已遵守《標準守則》及／或《公司守則》內列載的所須標準。

股東的權利

I. 召開股東特別大會

根據《公司條例》（香港法例第622章）第566條，在佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東提出書面要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

II. 向董事會提出查詢

本公司的企業網站(www.wharfholdings.com)提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，股東可隨時用以向本公司董事會提出查詢。

III. 於股東大會上提呈建議

- (i) 股東建議候選人在股東週年大會上參選董事的程序，載於本公司企業網站的企業管治一欄內。
- (ii) 在股東會議上提呈動議決議案的程序如下：

根據《公司條例》第615條，股東在符合下列條件的情況下，可提出書面要求在本公司的股東週年大會上動議決議案：

- 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- 最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

相關書面要求必須 —

- (a) 指出有待發出通知所關乎的決議；
- (b) 經所有提出該要求的人認證；及
- (c) 於該要求所關乎的股東週年大會舉行前的六個星期之前送抵本公司；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通知發出之時。

股東根據《公司條例》第566條及第615條而向本公司提出的任何書面要求必須送達本公司註冊辦事處(香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓)。

憲章文件的修訂

按照二〇一四年三月三日起生效的《公司條例》，本公司的組織章程大綱實際上因法律的施行而被視為已不再存在，大綱中的所有條文被當作本公司組織章程細則的組成部分。在二〇一四年六月九日舉行的股東週年大會上，股東已通過一項特別決議案，批准採納一套經修訂的組織章程細則（「新細則」），旨在（其中包括）符合《公司條例》。該套新細則已登載於本公司的企業網站(www.wharfholdings.com)。

董事會報告書

董事會謹將截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第183至185頁。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第122頁的綜合收益表及第123頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況編列於第126頁的綜合權益變動表及第164至165頁的財務報表附註第27條內。

股息

第一次中期股息每股港幣0.55元已於二〇一四年九月三十日派發。第二次中期股息每股港幣1.26元將於二〇一五年五月十五日(星期五)派發予在二〇一五年五月四日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一四年度每股合共派發股息港幣1.81元(二〇一三年：港幣1.70元)。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第139至144頁的財務報表附註第9及10條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣三千二百萬元。

股本

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第164頁的財務報表附註第27條內。

董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、吳梓源先生(於二〇一四年十二月三十一日退休)、徐耀祥先生、凌緣庭女士、歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李維文先生、詹康信先生(於二〇一四年六月九日退休)、唐寶麟先生和楊永強教授(委任於二〇一四年七月一日起生效)。

在上一次股東週年大會後獲委任為本公司董事的楊永強教授將依據本公司組織章程細則第97條於快將舉行的二〇一五年股東週年大會上卸任董事之職，而吳光正先生、吳天海先生、徐耀祥先生、周安橋先生和李玉芳女士亦將依據本公司組織章程細則第106(A)條於該股東週年大會上卸任董事之職。本公司主席吳光正先生已決定不再應選連任。其餘卸任董事皆符合資格，願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

合約利益

本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司於本財政年度年結日或本財政年度內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

董事會報告書

管理合約

於本財政年度內，並無有關管理本公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照本公司的股份認購權計劃及按照會德豐有限公司(「會德豐」)的股份認購權計劃分別授予本集團旗下公司的若干僱員／董事(其中若干人在本財政年度內為本公司董事)有關認購本公司普通股及會德豐普通股的若干未被行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該兩項計劃的規例(該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及規則所制約)，發行本公司及／或會德豐股份各自的認購價及可行使相關認股權的期限皆分別由本公司及／或會德豐的董事會決定，惟有關的認購價須不少於下列三者中的最高者：(a)書面要約內所列的指示價格；(b)在認股權授予日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的收市價；及(c)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權要約當日起計十年。

在本財政年度內，本公司及／或會德豐並無根據九龍倉及／或會德豐的股份認購權計劃分別配發及發行其任何股份予本公司任何董事。

購買、出售或贖回股份

於二〇一四年六月七日，本公司的全資附屬公司Wharf Finance (2014) Limited全數贖回其到期的三年期可換股債券的本金金額港幣六十二億二千萬元，該等債券於二〇一一年發行，並於新加坡證券交易所有限公司上市。

除上文披露外，於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

其它公司資料

本董事會報告書的其它公司補充資料載於第109至120頁。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港 二〇一五年三月十四日

其它公司資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介

(i) 董事

吳光正先生 大紫荊勳賢，GBS, JP 主席（年齡：68）

吳先生自二〇〇二年起出任本公司主席。他最先於一九七八年獲委任為本公司董事，其後於一九八六年至一九九四年首次出任主席一職。他亦出任本公司提名委員會成員兼主席及本公司薪酬委員會成員。他現任本公司的最終控股公司會德豐有限公司（「會德豐」，於香港上市）的高級董事（及出任該公司主席至二〇一四年），以及在意大利公眾上市的公司 Salvatore Ferragamo S.p.A. 的董事。他於一九七二年在紐約大通曼哈頓銀行開展其事業，及後於一九七五年加入香港環球航運集團。

吳先生多年來亦積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。

他是中華人民共和國第十、十一及十二屆中國人民政治協商會議（「政協」）全國委員會常務委員會委員，以及香港政協委員召集人。

在香港，他分別於二〇一二年六月及一九九八年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章及金紫荊星章，及於一九九三年獲委任為太平紳士。他自二〇〇七年六月起出任策略發展委員會非官方成員。他曾於一九九五年至二〇〇〇年出任醫院管理局主席，一九九三年至一九九七年出任香港理工大學校董會主席，二〇〇〇年至二〇〇七年出任香港貿易發展局主席。他曾任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。

在國際方面，他曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任 JPMorgan Chase & Co.、國民西敏寺銀行、國家勞工銀行、Elf 石油集團及通用電氣集團的國際顧問委員會成員。

吳先生於一九七二年在美國紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。他亦獲澳洲、香港及美國多間大學頒授榮譽博士學位。

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，在不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，吳先生於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一千四百五十九萬元（二〇一四年：港幣一千三百九十萬元）。

吳天海先生 副主席兼常務董事（年齡：62）

吳先生於一九八一年加入本公司，自一九八九年起出任常務董事，並於一九九四年成為副主席。在多間香港和新加坡上市公司之中，吳天海先生出任本公司的控股公司會德豐有限公司的副主席，海港企業有限公司、有線寬頻通訊有限公司、Joyce Boutique Holdings Limited 及會德豐地產（新加坡）有限公司的主席，以及 Hotel Properties Limited 的非執行董事；他亦曾出任綠城中國控股有限公司（「綠城」）的非執行董事，直至二〇一五年三月二十七日辭任。

吳先生於一九五二年出生，並在香港成長。他於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞益城的瑞益學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他是香港總商會常務副主席及香港僱主聯合會諮詢會成員。

在二〇一五年股東週年大會終結時，吳天海先生將接替吳光正先生出任本公司主席，任期為三年，彼並將繼續擔任本公司常務董事一職。

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣六百六十五萬元（二〇一四年：港幣六百三十萬元）。

周安橋先生 副主席（年齡：64）

周先生自二〇一一年七月起出任本公司董事及副主席。他亦為九龍倉中國地產發展有限公司的主席，負責管理本集團於中國內地的發展物業業務。他於二〇〇六年加入本集團。

周先生在香港和中國內地的金融及地產行業有豐富經驗，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。他畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。周先生已獲委任為綠城的非執行董事兼副主席，他亦為於香港公眾上市的香港經濟日報集團有限公司之獨立非執行董事。

在二〇一五年股東週年大會終結時，周先生將獲委任為本公司第一副主席。

根據本集團目前與周先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，周先生於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百零六萬元（二〇一四年：港幣五百零六萬元）。

李玉芳女士 執行董事 (年齡：58)

李女士自二〇〇三年起出任本公司董事，並於二〇〇七年三月起擔任執行董事一職。她亦為九龍倉置業有限公司和九龍倉中國置業有限公司的主席，負責管理本集團於香港和中國內地的投資物業組合。

李女士曾於二〇一〇年七月至二〇一二年七月出任海港企業有限公司(本公司旗下一間公眾上市附屬公司)的董事。她畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。她亦為於香港公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited之董事。

在二〇一五年股東週年大會終結時，李女士將獲委任為本公司副主席。

根據本集團目前與李女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，李女士於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百三十萬元(二〇一四年：港幣四百八十萬元)。

徐耀祥先生 執行董事兼集團財務總監 (年齡：68)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, FCIS, CGA-Canada是本公司及會德豐的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐/九龍倉集團，並於一九九八年出任會德豐董事。他亦是海港企業有限公司及有線寬頻通訊有限公司(兩者皆為本公司的公眾上市附屬公司)的董事。此外，徐先生是會德豐地產(新加坡)有限公司(於新加坡上市的本公司同母系附屬公司)的董事，會德豐地產有限公司的副主席，以及綠城中國控股有限公司(本公司的聯營公司)和Joyce Boutique Holdings Limited(兩者皆於香港公眾上市)的董事。

在二〇一五年股東週年大會終結時，徐先生將獲委任為本公司副主席。

根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，在不計入由會德豐及/或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，徐先生於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百六十萬元(二〇一四年：港幣三百三十八萬元)。

凌緣庭女士 董事 (年齡：43)

凌女士BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS自二〇一三年四月十一日起出任本公司董事。她於二〇〇四年加入本集團。她亦為九龍倉置業有限公司的執行董事，負責(其中包括)管理本集團於香港的核心投資物業海港城、時代廣場及荷里活廣場。她曾於二〇一二年七月一日至二〇一三年四月十日出任海港企業有限公司的董事。凌女士是特許測量師，持有土地管理一級榮譽學士學位，在房地產業界有豐富經驗。

根據本集團目前與凌女士之間的服務合約，折算為整年基準計算，凌女士於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百七十萬元(二〇一四年：港幣三百五十萬元)。

歐肇基先生 OBE 董事 (年齡：68)

歐先生ACA, FCCA, FCPA, AAI, FCIB, FHKIB自二〇一二年十月二十二日起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會成員。他是一名資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁，及於一九九八年九月至二〇〇二年四月擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。他現為恒基陽光資產管理有限公司的主席及非執行董事(該公司乃公眾上市的陽光房地產投資信託基金的管理人)，亦是公眾上市的恒基兆業地產有限公司的獨立非執行董事，以及另外兩間香港公眾上市公司香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司的非執行董事。歐先生曾於二〇〇二年九月五日至二〇一二年十月二十一日出任會德豐的獨立非執行董事。歐先生受專業會計訓練，是英國特許會計師，以及英國特許公認會計師公會和香港會計師公會的資深會員。

陳坤耀教授 GBS, CBE, JP 董事 (年齡：70)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他在一九五九年九月至二〇〇七年八月出任香港嶺南大學校長，現為香港公開大學榮譽教授和香港大學香港人文社會研究所傑出院士，並出任香港大學專業進修學院主席及深圳前海創新研究院院長。他於一九九一年至一九九二年出任香港立法局議員，一九九二年至一九九七年出任香港行政局成員。他現任香港公眾上市的第一太平有限公司的董事，及曾任公眾上市的亞洲衛星控股有限公司的董事。

陳教授為香港大學文學士和社會科學碩士，以及牛津大學哲學博士。他於一九九三年獲委任為太平紳士，一九九五年獲頒授大英帝國司令勳章，二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

錢果豐博士 GBS, CBE, JP 董事 (年齡：63)

錢博士自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他現任香港鐵路有限公司和恒生銀行有限公司的主席，以及華潤電力控股有限公司的獨立非執行董事，上述公司均於香港公眾上市。他亦為香港上海滙豐銀行有限公司和Swiss Re Ltd (於瑞士上市)的董事。錢博士曾任中國華泰瑞銀控股有限公司(前稱中華網科技公司)(於創業板上市)的主席及董事，以及利亞零售有限公司的獨立非執行董事(直至他於二〇一四年四月一日起辭任)。他亦曾任於澳洲公眾上市的UGL Limited的非執行董事(直至二〇一四年十月三十日)。

在出任公職方面，錢博士獲委任為香港特區政府經濟發展委員會成員、證券及期貨事務監察委員會房地產投資信託基金委員會成員，以及中國政協天津市常務委員會委員。錢博士為香港工業總會名譽會長及前主席。一九九二年至一九九七年期間，錢博士出任當時港英政府的行政局議員，及後於一九九七年七月一日獲委任為香港特區行政會議成員，任期至二〇〇二年六月。

錢博士於一九七八年在賓夕凡尼亞大學取得經濟學博士學位，並於二〇〇六年出任該大學之校董會成員。他於一九九三年獲委任為太平紳士，一九九四年獲頒授大英帝國司令勳章，一九九九年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，二〇〇八年獲法國農業部授予騎士勳章。

方剛議員 SBS, JP 董事 (年齡：71)

方先生自一九九三年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會成員兼主席。他為陶比(香港)有限公司行政總裁及志豐製衣廠有限公司常務董事。

方先生目前代表批發及零售功能組別出任立法會議員。他為優質旅遊服務協會顧問、香港零售管理協會榮譽會長及國際事務顧問，以及香港製衣業總商會會董。方先生曾任瑪嘉烈醫院和葵涌醫院的醫院管治委員會主席，以及醫院管理局、香港旅遊發展局、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會及香港機場管理局成員。

方先生於北卡羅萊納州大學畢業，在該校取得紡織工程科學學士及碩士學位。方先生於二〇〇八年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，他亦為太平紳士。

捷成漢先生 BBS 董事 (年齡：58)

捷成漢先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。他為捷成洋行有限公司主席及公眾上市的希慎興業有限公司非執行董事。他現任多項公職，包括世界自然基金會香港分會理事、紐約洛克菲勒兄弟基金會附屬機構亞洲文化協會理事會副主席及成員、香港科技大學工商管理學院顧問委員會成員及大學拓展委員會成員、香港貿易發展局香港／歐盟經濟合作委員會成員、Asia Society Hong Kong Center 諮詢委員會成員和理事會成員，以及香港紅十字會顧問團成員。

捷成漢先生在德國及丹麥接受教育，繼而在德國及英國修讀了兩年銀行業，並於一九七八年至一九八一年期間在瑞士 St. Gallen 大學修讀工商管理。

捷成漢先生於二〇〇一年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，二〇〇六年獲丹麥女王頒授 Dannebrog 銀十字勳章，獲授予「Dannebrog 騎士」稱號，二〇〇八年獲德國政府頒授十字功勞勳章，並於二〇一一年一月獲丹麥女王頒授「Hofjægermester」銜頭。二〇一四年，捷成漢先生再獲丹麥封為「Dannebrog 一等騎士」。他自二〇一五年起出任廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員。

李維文先生 董事 (年齡：70)

李先生自二〇一三年九月二日起出任本公司獨立非執行董事。他現任養和醫院的董事會成員及行政經理，亦是香港槍會主席、清水灣高爾夫球鄉村俱樂部主席及香港射擊聯合總會主席。他曾任廉政公署防止貪污諮詢委員會成員。李先生畢業於Pepperdine University並取得工商管理碩士學位。

唐寶麟先生 董事 (年齡：59)

唐寶麟先生自二〇一三年十一月十八日起出任本公司獨立非執行董事。他於一九七六年畢業於劍橋大學，獲頒授經濟學文學學士學位，其後取得文學碩士學位。他畢業後隨即加入太古集團，為該集團效力的三十年間曾出任多個高級管理層職位，負責國際性業務，範疇涵蓋航空、航運及地產。他於一九九四年獲委任為國泰航空有限公司的董事，同年出任副董事總經理，一九九六年出任董事總經理，一九九八年出任副主席兼行政總裁，二〇〇五年獲委任為主席。他曾於二〇〇五年一月至二〇〇六年一月出任太古股份有限公司的主席，及於一九九五年三月至二〇〇六年八月出任香港飛機工程有限公司的主席。

唐寶麟先生現任太平洋航運集團有限公司的執行主席及金沙中國有限公司的獨立非執行董事，該兩間公司皆於香港上市。他亦是Green Dragon Gas Limited及Greka Drilling Limited的非執行董事，該兩間公司皆在倫敦證券交易所另類投資市場上市。

楊永強教授 GBS, OBE, JP 董事 (年齡：68)

楊教授MBBS(HK), FHKAM, FHKCCM, FHKCP, FFPHM(UK), FRCP(Edin), FRCP(Lond), FRCP(Glasg), FRACMA, FRACP是公共衛生學講座教授、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院院長及該院的醫療體系、政策及管理學部主管。他以世界銀行學院亞洲醫療體系強化建設網絡主席(二〇〇九年七月一日至二〇一四年六月三十日)的身份，參與醫療體系及公共政策培訓的研究協助網絡的建設工作。楊教授亦是新加坡國立大學倡議改善亞洲衛生的國際顧問委員會成員，該組織致力對亞洲公共衛生及醫療體系發展的思維理論及政策制訂作出貢獻。

楊教授於一九九九年至二〇〇四年出任香港特別行政區政府(「香港政府」)衛生福利及食物局局長，一九九〇年至一九九九年出任香港醫院管理局行政總裁，負責管理及革新公立醫院系統。

作為臨床醫生，楊教授開創預防乙型肝炎和愛滋病的公共醫療服務。他曾任本地及國際專業團體多項要職。楊教授在一九九三年獲委任為太平紳士，一九九七年獲頒授大英帝國官佐勳章。二〇〇五年，他獲香港政府頒授金紫荊星章，表揚他在公共服務的貢獻。

附註：

- (1) 會德豐(吳光正先生、吳天海先生及徐耀祥先生為該公司的董事)擁有按《證券及期貨條例》第十五部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。
- (2) 吳光正先生曾於二〇〇六年五月至二〇一三年三月出任會德豐地產新加坡的主席兼董事。
- (3) 吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和凌緣庭女士全部現任本公司旗下若干附屬公司的董事。
- (4) 本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(ii) 高級管理人員

集團各項業務分別由名列於上文A(i)項內的首六名董事直接負責，並由主席領導，僅該六名董事被視為本集團的高級管理人員。

(B) 董事的證券權益

(i) 股份權益

茲將本公司現任董事於二〇一四年十二月三十一日佔有本公司、會德豐(其為本公司的母公司)、本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻和現代貨箱碼頭，及本公司兩間聯營公司綠城及月慧環球有限公司(「月慧」)的股份及／或債務證券實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券分別佔該六間公司已發行股份總數的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	所持數量 (在適用情況下，百分比)	權益性質
本公司		
歐肇基	100,000 (0.0033%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
楊永強	4,000 (0.0001%)	個人權益
會德豐		
吳光正	1,231,866,330(60.6278%)	8,847,510股個人權益、 227,797,142股法團權益及 995,221,678股其它權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
綠城		
周安橋	430,000 (0.02%)	個人權益
月慧		
一次級永續資本證券		
周安橋	200,000 美元	個人權益

附註：

- (1) 上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一四年十二月三十一日持有的本公司及／或相聯法團的認股權權益。相關認股權權益的詳情分別載於下文標題為「(ii)本公司認股權權益」及「(iii)會德豐認股權權益」兩個分節內。
- (2) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據《證券及期貨條例》第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳先生被當作佔有該權益。
- (3) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等有權於有關公司的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。
- (4) 綠城的全資附屬公司月慧為若干次級永續資本證券的發行人，該等證券獲綠城無條件及不可撤回擔保。

董事會報告書

(ii) 本公司認股權權益

茲將按照本公司股份認購權計劃授出／可行使及由本公司現任董事(或其各自的聯繫人)於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內持有的認購本公司普通股的認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一四年 十二月三十一日的總數 (佔已發行股份總數 百分比)	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目		每股認購價 (港幣元)	行使期限 (日/月/年)
			於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 十二月三十一日		
吳光正(附註3)	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾
吳天海	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾
周安橋	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾
李玉芳	3,320,000 (0.11%)	04/07/2011	1,320,000	1,320,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾
徐耀祥	2,200,000 (0.07%)	04/07/2011	1,200,000	1,200,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	1,000,000	1,000,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾
凌緣庭	1,250,000 (0.04%)	04/07/2011	500,000	500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	750,000	750,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾

附註：

- (1) 本公司在二〇一一年七月四日授出而在二〇一四年一月一日及二〇一四年十二月三十一日仍未行使的認股權已／將於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一一年、二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使，惟：
 - (i) 在二〇一四年十二月三十一日由徐耀祥先生所持有的相關認股權已／將分四期行使，每一期涵蓋300,000股認股權，分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使；
 - (ii) 在二〇一四年十二月三十一日由李玉芳女士所持有的相關認股權已／將分五期行使，第一期涵蓋120,000股認股權，於二〇一一年七月五日起可予行使，其餘四期每期涵蓋300,000股認股權，分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使。
- (2) 本公司在二〇一三年六月五日授出而在二〇一四年一月一日及二〇一四年十二月三十一日仍未行使的認股權已／將於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月六日起可予行使。
- (3) 於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度開始及完結時，吳光正先生的一名聯繫人吳宗權先生持有本公司於二〇一一年七月四日授出的認股權，涉及800,000股本公司股份(不包括上述列於吳光正先生名下的3,500,000股股份)，認購價和行使期限與適用於上述本公司在同一日向本公司董事(徐耀祥先生和李玉芳女士除外)授出的認股權類似。
- (4) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何董事所持有的本公司認股權已期滿失效或被行使或被取消，及於本財政年度內本公司並無向任何董事授出任何本公司認股權。

(iii) 會德豐認股權權益

茲將按照會德豐股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內持有的認購會德豐普通股的全部認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目		
		於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 十二月三十一日 (佔已發行股份 總數百分比)	每股認購價 (港幣元)
吳光正	14/06/2013	2,000,000	2,000,000 (0.098%)	39.98
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98

附註：

- (a) 於二〇一四年一月一日及二〇一四年十二月三十一日仍未行使的會德豐認股權已／將於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關會德豐股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月十五日起可予行使。
- (b) 於本財政年度內，並無任何本公司董事所持有的會德豐認股權已期滿失效或被行使或被取消，及於本財政年度內會德豐並無向任何本公司董事賦授任何會德豐認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易標準守則》(或任何其他適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一四年十二月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一四年十二月三十一日亦無持有可認購任何本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的任何權利。

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇一四年十二月三十一日直接或間接就5%或以上的本公司任何類別有投票權股份佔有權益的所有有關者(本公司董事不計在內)名稱，彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)	
(i) 會德豐有限公司	1,668,885,608	(55.08%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	1,668,885,608	(55.08%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐有限公司被視為持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited(「LLJ」)、WF Investment Partners Limited(「WIPL」)及Wheeloock Investments Limited(「WILJ」)所持有的權益，其中LL被視為持有248,652,072股股份(8.21%)的權益，WIPL被視為持有1,321,896,536股股份(43.63%)的權益，和WIL被視為持有1,668,885,608股股份(55.08%)的權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一四年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 股份認購權計劃

(I) 股份認購權計劃摘要(「該計劃」)

- (a) 該計劃的目的：
讓董事及／或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達成成功作出貢獻。
- (b) 資格：
合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司(「聯營公司」包括共同發展公司、聯營公司的附屬公司及共同發展公司的附屬公司)的全職及／或兼職僱員及／或董事。
- (c) (i) 於本年報日期根據該計劃可予發行的本公司股本中的普通股(「公司股份」)總數：
278,724,732
- (ii) 於本年報日期可予發行的公司股份佔已發行股本的百分率：
9.2%
- (d) 根據該計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：
除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行公司股份的1%
- (e) 行使認股權認購公司股份的期限：
發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限
- (f) 認股權行使前必須持有的最短期限：
除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限
- (g) (i) 申請或接納認股權所須繳付的代價：
港幣10.00元
- (ii) 付款或通知付款的期限：
發出認股要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限
- (iii) 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：
不適用
- (h) 認購價的釐定基準：
認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列四者中的最高者：
- (i) 根據認股權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；
- (ii) 公司股份在認股權授予日期(必須為聯交所交易日)的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；
- (iii) 公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(同樣以聯交所日報表所載者為準)；及
- (iv) 一股公司股份的面值(不適用，因二〇一四年三月三日實施新《公司條例》(香港法例第622章)開始，票面值已被廢除)。
- (i) 該計劃尚餘的有效期：
約六年(於二〇二一年六月八日屆滿)

(II) 已授出的認股權的詳細資料

已授予本公司董事的本公司認股權的詳細資料及在本財政年度內的相關變動載列於標題為「本公司認股權權益」分節。

茲將本公司授予若干名與本集團簽訂了根據僱傭條例被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員(其中六名為本公司現任董事)(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)而尚未行使的所有認股權於本財政年度內的詳細資料臚列如下：

授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目			有效期/行使期限 (日/月/年)	於行使 認股權時就 每股須付的 認購價 (港幣元)
	於二〇一四年 一月一日	年內已期滿 失效	於二〇一四年 十二月三十一日		
04/07/2011	1,540,000	–	1,540,000	05/07/2011 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	100,000	2,320,000	05/07/2012 – 04/07/2016	
	2,420,000	100,000	2,320,000	05/07/2013 – 04/07/2016	
	2,420,000	100,000	2,320,000	05/07/2014 – 04/07/2016	
	2,420,000	100,000	2,320,000	05/07/2015 – 04/07/2016	
	11,220,000	400,000	10,820,000		
05/06/2013	2,650,000	150,000	2,500,000	06/06/2013 – 05/06/2018	70.20
	2,650,000	150,000	2,500,000	06/06/2014 – 05/06/2018	
	2,650,000	150,000	2,500,000	06/06/2015 – 05/06/2018	
	2,650,000	150,000	2,500,000	06/06/2016 – 05/06/2018	
	2,650,000	150,000	2,500,000	06/06/2017 – 05/06/2018	
	13,250,000	750,000	12,500,000		
總數：	24,470,000	1,150,000	23,320,000		

附註：

(1) 於本財政年度內，根據本公司股份認股權計劃的條款，總數1,150,000股本公司股份的認股權已期滿失效。

(2) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司認股權已期滿失效或被授出、行使或取消。

(E) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是界定供款計劃(包括強制性公積金)，由獨立受託人管理，分別由本集團及僱員同時按僱員薪金的若干百分率為基準供款。本集團所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數僱主供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中國政府營運的國家管理社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司須按工資支出的若干百分率作出供款注入該社保基金。就中國內地僱員的退休福利，作出指定供款予該社保基金是本集團唯一的責任。

董事會報告書

(F) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司五位董事吳光正先生(彼亦為會德豐(本公司的主要股東)的高級董事及主要股東)、吳天海先生、周安橋先生、徐耀祥先生和李玉芳女士(彼等亦為會德豐及/或會德豐旗下若干附屬公司及/或聯營公司(「會德豐集團」)的董事)，根據聯交所《上市規則》第8.10(2)條被視為在會德豐集團佔有權益。

會德豐集團對物業資產及酒店業務的發展及/或投資，被視為本集團的競爭業務。然而，由於本集團在地產及酒店業務有豐富經驗，有能力在與會德豐集團各不相涉的情況下繼續獨立經營。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保(其中包括)本集團與會德豐集團各自的(i)作出售及/或作投資用途的物業發展；(ii)物業租賃業務；及(iii)酒店業務現時及繼續會在公平原則下經營。

(G) 主要顧客及供應商

在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內：

- (i) 本集團的首五名最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)，佔本集團的購買總額不足30%；及
- (ii) 本集團的首五名最大顧客所佔的營業總額佔本集團營業總額不足30%。

(H) 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一四年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內的銀行借款、透支及/或其它借款的數額及資料，已編列於第154至156頁的財務報表附註第23條內，而還款期限逾一年的任何及所有銀行借款、透支及/或其它借款的數額及資料，亦已編列於第154至156頁的財務報表附註第23條內。於二〇一一年六月發行及於二〇一四年六月七日全數贖回的可換股債券(「可換股債券」)的若干資料則編列於第156頁的財務報表附註第23(g)條內。

(I) 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知悉的範圍內，本公司於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(J) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的關連交易的資料(其詳情已在較早前於日期為二〇一一年十二月三十日、二〇一四年八月十一日及二〇一四年九月二十六日的本公司公告內予以披露，並按《上市規則》規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)臚列如下：

(i) 概括租賃協議

本公司旗下若干附屬公司作為業主，與 Wisdom Gateway Limited (「WGL」) 旗下若干附屬公司、聯營公司及／或聯號公司作為租戶(「合資格租戶」)，訂有多項於本財政年度內存在而具有效力的租約，業主藉這些租約將若干由本集團所擁有的零售／商用物業租予合資格租戶經營多項零售業務，包括連卡佛店及 City Super 店。

在二〇一一年十二月三十日，本公司與 WGL 訂立了一項概括租賃協議(「概括租賃協議」)，有效期為三年，由二〇一二年一月一日起至二〇一四年十二月三十一日止。概括租賃協議旨在(其中包括)規管三年有效期內本集團成員公司將所擁有的物業租予合資格租戶所涉及的多項持續關連交易，以及規定其內所涉及的租金的每年上限總額。

於二〇一四年九月二十六日，本公司與 WGL 就概括租賃協議訂立了補充協議(「補充協議」)，旨在將適用於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度的每年上限金額修訂為港幣十一億元(取代概括租賃協議內訂定的租金每年上限總額港幣九億元)，使本集團得以從 WGL 集團成員公司全數收取後者根據各項租約而應付且預期將超逾原有每年上限金額港幣九億元的二〇一四年年度的租金總額。

同樣於二〇一四年九月二十六日，本公司與 WGL 訂立了概括續租協議(「概括續租協議」)，新的有效期由二〇一五年一月一日開始，於二〇一七年十二月三十一日屆滿，為期三年。概括續租協議旨在規定(其中包括)新訂的三年有效期內本集團成員公司將所擁有的物業租予 WGL 集團成員公司及其聯營或聯號公司所涉及的租金的每年上限總額，該金額訂定為每年港幣十五億八千萬港元。

由於 WGL 乃由一項以本公司主席吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，故根據《上市規則》，概括租賃協議及補充協議以及該等協議所規管及／或涉及的多項交易(統稱為「概括租賃協議交易」)，以及概括續租協議，對本公司而言構成持續關連交易。

就截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度，九龍倉集團根據概括租賃協議而已收 WGL 集團的年租總額(不得超逾較早前於上述日期為二〇一四年九月二十六日的公告內予以披露的相關每年上限金額)為港幣九億九千八百萬元。

(ii) 購入卡佛大廈

於二〇一四年八月十一日，本公司旗下一間全資附屬公司 City State Ventures Limited (「買方」)，與會德豐旗下一間全資附屬公司 Green Assets Group Limited (「賣方」)，訂立了買賣協議，買方據此購入 Lucky Bay Investments Limited (「目標公司」) 的全部已發行股本及股東貸款，總代價為港幣二十七億五千四百萬元，目標公司的主要資產為稱為卡佛大廈的物業，該物業位於香港中環皇后大道中 64 至 70 號 A。本公司亦同意就為數港幣三十億元的相關銀行信貸提供新擔保，代替會德豐之前所提供的擔保。

由於賣方是會德豐的全資附屬公司，而會德豐是本公司的控股公司，故根據《上市規則》，該交易的訂立對本公司而言構成一項關連交易。

(iii) 於第 166 頁的財務報表附註第 28 條內予以披露的與連繫人士的交易，(a) 段及 (c) 段中所述的交易構成本公司的關連交易(根據《上市規則》的定義)，而 (b) 段中所述的交易則構成本公司的全面豁免關連交易，並已遵守適用的《上市規則》規定。

(iv) 董事的確認

(a) 本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述J(i)段內的概括租賃協議交易，並確認概括租賃協議交易乃在下列情況下訂立：

- (1) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (2) 按一般商業條款進行；及
- (3) 按照規管概括租賃協議交易的相關協議進行，條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

(b) 董事會已根據《上市規則》第14A.56條，按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《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」，委聘本公司核數師審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為：

- (1) 概括租賃協議交易未獲本公司董事會批准；
- (2) 概括租賃協議交易在各重大方面沒有按照規管概括租賃協議交易的相關協議的條款而訂立；
- (3) 在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額(如適用)；及
- (4) 若任何交易涉及由本集團提供貨品及服務，相關交易在任何重大方面沒有按照本集團的定價政策進行。

獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司全體股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第122至187頁九龍倉集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，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它附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》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計對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照新香港《公司條例》(第622章)附表11第80條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計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計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇一四年十二月三十一日的事務狀況及截至該日止年度的集團利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇一五年三月十四日

綜合收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
收入	1	38,136	31,887
直接成本及營業費用		(19,472)	(14,141)
銷售及推銷費用		(1,363)	(1,329)
行政及公司費用		(1,496)	(1,692)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		15,805	14,725
折舊及攤銷	2	(1,522)	(1,445)
營業盈利	2	14,283	13,280
投資物業之公允價值增加		28,293	18,739
其它(支出)/收入淨額	3	(1,743)	277
財務支出	4	(1,930)	(552)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		1,262	2,207
合營公司	13	(11)	509
除稅前盈利		40,154	34,460
所得稅	5	(3,730)	(4,328)
是年盈利		36,424	30,132
應佔盈利			
公司股東	6	35,930	29,380
非控股股東權益		494	752
		36,424	30,132
每股盈利	8		
基本		港幣 11.86 元	港幣 9.70 元
攤薄後		港幣 11.86 元	港幣 9.52 元

在第129頁至187頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註7。

綜合全面收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
是年盈利	36,424	30,132
其它全面收益		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務的匯兌差額	(426)	2,638
可供出售投資之重估變動淨額：	(76)	(615)
重估虧損	(76)	(496)
轉撥至綜合收益表 - 出售	-	(119)
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	(288)	697
其它	9	31
是年其它全面收益	(781)	2,751
是年全面收益總額	35,643	32,883
應佔全面收益總額：		
公司股東	35,157	32,026
非控股股東權益	486	857
	35,643	32,883

在第 129 頁至 187 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	9	301,890	261,097
固定資產	10	25,027	24,161
聯營公司權益	12	22,449	19,205
合營公司權益	13	19,030	19,585
可供出售投資	14	3,740	3,744
可換股證券	15	–	2,824
商譽及其它無形資產	16	305	297
備用節目		168	137
遞延稅項資產	25	673	721
衍生金融工具資產	19	885	142
其它非流動資產		41	38
		374,208	331,951
流動資產			
待沽物業	17	47,543	53,764
存貨		48	47
應收貿易及其它賬項	18	3,851	4,456
衍生金融工具資產	19	283	319
銀行存款及現金	20	18,725	24,515
		70,450	83,101
流動負債			
應付貿易及其它賬項	21	(23,664)	(20,089)
銷售物業按金	22	(14,496)	(15,330)
衍生金融工具負債	19	(1,116)	(209)
應付稅項	5(d)	(1,476)	(1,615)
銀行借款及其它借款	23	(8,653)	(9,502)
		(49,405)	(46,745)
淨流動資產		21,045	36,356
資產總額減流動負債		395,253	368,307
非流動負債			
衍生金融工具負債	19	(1,071)	(1,034)
遞延稅項負債	25	(10,425)	(9,630)
其它遞延負債		(315)	(303)
銀行借款及其它借款	23	(69,331)	(73,085)
		(81,142)	(84,052)
淨資產		314,111	284,255
資本及儲備			
股本：票面值		–	3,030
其它法定資本儲備		–	26,346
股本及其它法定資本儲備	27	29,376	29,376
儲備		276,119	246,181
股東權益		305,495	275,557
非控股股東權益		8,616	8,698
總權益		314,111	284,255

在第129頁至187頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳光正
主席

吳天海
副主席兼常務董事

公司財務狀況表

二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	11	88,697	82,184
應收聯營公司款項	12	371	379
		89,068	82,563
流動資產			
應收賬項		8	8
銀行存款及現金	20(c)	2	—
		10	8
流動負債			
應付賬項		(45)	(41)
應付附屬公司款項	11	(23,900)	(22,383)
應付聯營公司款項	12	(533)	(533)
		(24,478)	(22,957)
淨流動負債		(24,468)	(22,949)
淨資產		64,600	59,614
資本及儲備			
股本：票面值		—	3,030
其它法定資本儲備		—	26,346
股本及其它法定資本儲備	27	29,376	29,376
儲備		35,224	30,238
總權益		64,600	59,614

在第 129 頁至 187 頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳光正
主席

吳天海
副主席兼常務董事

綜合權益變動表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	股東權益							非控股股東 權益	總權益
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估及 其它儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總股東權益		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一三年一月一日	3,029	26,278	7	1,470	6,209	211,508	248,501	8,405	256,906
於二〇一三年之權益變動									
盈利	-	-	-	-	-	29,380	29,380	752	30,132
其它全面收益	-	-	-	(500)	3,123	23	2,646	105	2,751
全面收益總額	-	-	-	(500)	3,123	29,403	32,026	857	32,883
行使認股權	1	61	-	(14)	-	-	48	-	48
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	124	-	-	124	-	124
購入附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	8	8	(23)	(15)
已付二〇一二年第二次中期股息	-	-	-	-	-	(3,635)	(3,635)	-	(3,635)
已付二〇一三年第一次中期股息	-	-	-	-	-	(1,515)	(1,515)	-	(1,515)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(541)	(541)
二〇一三年十二月三十一日及 二〇一四年一月一日	3,030	26,339	7	1,080	9,332	235,769	275,557	8,698	284,255
於二〇一四年之權益變動									
盈利	-	-	-	-	-	35,930	35,930	494	36,424
其它全面收益	-	-	-	(314)	(464)	5	(773)	(8)	(781)
全面收益總額	-	-	-	(314)	(464)	35,935	35,157	486	35,643
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	84	-	-	84	-	84
認股權失效	-	-	-	(11)	-	11	-	-	-
可換股債券贖回	-	-	-	(99)	-	99	-	-	-
已付二〇一三年第二次中期股息	-	-	-	-	-	(3,636)	(3,636)	-	(3,636)
已付二〇一四年第一次中期股息	-	-	-	-	-	(1,667)	(1,667)	-	(1,667)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(568)	(568)
過渡至於二〇一四年三月三日之 無票面值制度(附註27(a)及(b))	26,346	(26,339)	(7)	-	-	-	-	-	-
二〇一四年十二月三十一日	29,376	-	-	740	8,868	266,511	305,495	8,616	314,111

在第129頁至187頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	15,108	13,999
營運資本變動	(a)	6,992	5,543
來自營業的現金	(a)	22,100	19,542
已付利息淨額		(1,797)	(1,832)
已付利息		(2,527)	(2,552)
已收利息		730	720
已收聯營公司／合營公司股息		824	1,085
已收投資股息		154	115
已付香港利得稅		(1,367)	(1,444)
已付香港以外地區稅項		(1,661)	(1,661)
營業業務所得的現金淨額		18,253	15,805
投資活動			
購入投資物業		(9,463)	(8,266)
購入固定資產		(1,696)	(5,648)
增加備用節目		(118)	(122)
(增加)／減少聯營公司淨額		(2,103)	385
減少合營公司淨額		25	375
出售固定資產所得		9	3
購入可供出售投資		(73)	(672)
可換股證券贖回		2,729	-
購入附屬公司權益		(6)	(15)
出售投資物業所得		47	-
出售可供出售投資所得		-	428
長期應收賬項還款		-	1
(增加)／減少到期日多於三個月銀行存款		(70)	1,530
投資活動所用的現金淨額		(10,719)	(12,001)
融資活動			
行使認股權所得		-	48
新增銀行及其它借款		26,961	21,727
償還銀行及其它借款		(34,417)	(13,081)
已付公司股東股息		(5,303)	(5,150)
已付非控股股東股息		(568)	(541)
融資活動(所用)／所得的現金淨額		(13,327)	3,003
現金及現金等價項目(減少)／增加		(5,793)	6,807
於一月一日現金及現金等價項目結存		24,485	17,235
匯率轉變的影響		(67)	443
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		18,625	24,485
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(b)	18,625	24,485

在第129頁至187頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

a. 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
營業盈利	14,283	13,280
調整：		
利息收入	(633)	(718)
投資所得股息	(152)	(148)
折舊及攤銷	1,522	1,445
出售固定資產之虧損	4	16
以股份為基礎作支付之費用	84	124
營業現金流入	15,108	13,999
增加待沽發展中物業	(7,653)	(10,224)
減少待沽物業	13,291	8,378
增加存貨	(1)	(2)
減少應收貿易及其它賬項	103	323
增加應付貿易及其它賬項	2,035	1,731
(減少)/增加出售物業按金	(834)	4,676
增加衍生金融工具	37	639
其它非現金項目	14	22
營運資本變動	6,992	5,543
來自營業的現金	22,100	19,542

b. 現金及現金等價項目

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註20)	18,725	24,515
減：到期日多於三個月銀行存款	(100)	(30)
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	18,625	24,485

財務報表附註

1. 分部資料

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

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港及中國內地。

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

酒店分部包括在亞太地區酒店業務，現本集團在亞太地區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中五間為本集團擁有。

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

通訊、媒體及娛樂分部包括有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)所營運的收費電視、互聯網及多媒體服務及其它業務。分部並包括九倉電訊有限公司管理之電訊業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括若干銀行存款及現金、金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

a. 分部收入及收益之分析

截至二〇一四年 十二月三十一日止年度	投資物業之公		其它		財務支出	聯營公司	合營公司	除稅前盈利
	收入	營業盈利	允價值增加	(支出)／ 收入淨額				
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	13,397	10,896	28,293	69	(1,303)	-	-	37,955
香港	11,413	9,905	27,864	18	(1,269)	-	-	36,518
中國內地	1,984	991	429	51	(34)	-	-	1,437
發展物業	15,539	1,762	-	(1,778)	(100)	930	(64)	750
香港	113	93	-	-	-	9	(23)	79
中國內地	15,426	1,669	-	(1,778)	(100)	921	(41)	671
酒店	1,600	387	-	-	(6)	-	-	381
物流	3,319	1,051	-	(61)	(246)	332	53	1,129
碼頭	3,206	1,034	-	(20)	(246)	234	53	1,055
其它	113	17	-	(41)	-	98	-	74
通訊、媒體及娛樂	3,616	211	-	1	(37)	-	-	175
有線寬頻	1,666	(140)	-	1	-	-	-	(139)
電訊	1,950	352	-	-	(37)	-	-	315
其它	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
內部分部收入	(370)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	37,101	14,307	28,293	(1,769)	(1,692)	1,262	(11)	40,390
投資及其它	1,035	714	-	26	(238)	-	-	502
企業支出	-	(738)	-	-	-	-	-	(738)
集團總額	38,136	14,283	28,293	(1,743)	(1,930)	1,262	(11)	40,154
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度								
投資物業	11,133	9,268	18,739	-	(1,162)	-	-	26,845
香港	9,872	8,507	15,675	-	(1,059)	-	-	23,123
中國內地	1,261	761	3,064	-	(103)	-	-	3,722
發展物業	11,514	2,633	-	170	(143)	1,881	462	5,003
香港	72	68	-	-	-	12	(4)	76
中國內地	11,442	2,565	-	170	(143)	1,869	466	4,927
酒店	1,526	404	-	(543)	(16)	-	-	(155)
物流	3,226	974	-	116	(160)	326	47	1,303
碼頭	3,106	944	-	157	(160)	199	47	1,187
其它	120	30	-	(41)	-	127	-	116
通訊、媒體及娛樂	3,789	212	-	(42)	(42)	-	-	128
有線寬頻	1,932	(88)	-	1	(3)	-	-	(90)
電訊	1,857	300	-	(43)	(39)	-	-	218
內部分部收入	(353)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	30,835	13,491	18,739	(299)	(1,523)	2,207	509	33,124
投資及其它	1,052	723	-	576	971	-	-	2,270
企業支出	-	(934)	-	-	-	-	-	(934)
集團總額	31,887	13,280	18,739	277	(552)	2,207	509	34,460

b. 內部分部收入之分析

	二〇一四年			二〇一三年		
	收入總額 港幣百萬元	內部分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	收入總額 港幣百萬元	內部分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	13,397	(144)	13,253	11,133	(148)	10,985
發展物業	15,539	–	15,539	11,514	–	11,514
酒店	1,600	–	1,600	1,526	–	1,526
物流	3,319	–	3,319	3,226	–	3,226
通訊、媒體及娛樂	3,616	(94)	3,522	3,789	(105)	3,684
投資及其它	1,035	(132)	903	1,052	(100)	952
	38,506	(370)	38,136	32,240	(353)	31,887

c. 分部營業資產之分析

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
投資物業	303,498	262,412
香港	246,005	211,275
中國內地	57,493	51,137
發展物業	87,421	94,715
香港	4,703	4,288
中國內地	82,718	90,427
酒店	7,208	6,189
物流	20,197	20,260
碼頭	19,148	19,138
其它	1,049	1,122
通訊、媒體及娛樂	4,088	4,120
有線寬頻	1,284	1,295
電訊	2,804	2,825
分部營業資產總額	422,412	387,696
未能分部企業資產	22,246	27,356
資產總額	444,658	415,052

未能分部企業資產主要包括若干金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
發展物業	36,187	33,509
物流	5,292	5,281
集團總額	41,479	38,790

d. 其它分部資料

	聯營公司及合營公司					
	資本性支出		權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
投資物業	13,316	9,732	-	-	98	115
香港	6,757	1,063	-	-	23	68
中國內地	6,559	8,669	-	-	75	47
發展物業	-	-	4,644	3,209	-	-
香港	-	-	201	771	-	-
中國內地	-	-	4,443	2,438	-	-
酒店	759	4,868	-	-	204	132
物流	403	309	2	3	469	462
碼頭	402	309	2	3	466	458
其它	1	-	-	-	3	4
通訊、媒體及娛樂	504	533	-	-	751	736
有線寬頻	188	150	-	-	348	331
電訊	316	383	-	-	403	405
集團總額	14,982	15,442	4,646	3,212	1,522	1,445

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣一億五千二百萬元(二〇一三年：港幣一億二千二百萬元)。除了(i)本集團旗下的附屬公司為在中國內地的若干發展物業作出之減值撥備港幣十八億一千二百萬元(二〇一三年：港幣五億四千三百萬元為常州馬哥孛羅酒店之減值撥備)及(ii)折舊及攤銷之外，本集團並無重大非現金支出。

e. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
香港	19,126	17,626	11,549	9,882
中國內地	18,977	14,229	2,701	3,362
新加坡	33	32	33	36
集團總額	38,136	31,887	14,283	13,280

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
香港	264,523	229,754	267,328	232,129
中國內地	106,443	99,874	155,084	155,567
集團總額	370,966	329,628	422,412	387,696

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干可供出售投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

2. 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
－ 用作經營租賃的資產	169	155
－ 其它固定資產	1,158	1,110
－ 租賃土地	74	86
－ 備用節目	121	94
總折舊及攤銷	1,522	1,445
應收貿易賬項減值損失	18	17
員工成本(附註(i))	3,740	3,444
核數師酬金		
－ 核數服務	23	23
－ 其它服務	2	2
是年確認買賣物業之成本	13,291	8,387
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	63	57
租金收入減直接支出(附註(ii))	(10,963)	(9,352)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(9)	(11)
利息收入(附註(iii))	(633)	(718)
上市投資股息收入	(152)	(148)
出售固定資產之虧損	4	16

附註：

- i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二億七千一百萬元(二〇一三年：港幣二億三千八百萬元)並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣二百萬元(二〇一三年：港幣三百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣八千四百萬元(二〇一三年：港幣一億二千四百萬元)。
- ii. 租金收入包括或有租金港幣二十億三千六百萬元(二〇一三年：港幣二十億六千九百萬元)。
- iii. 總利息收入包括以攤銷成本入賬的財務資產(主要銀行存款)產生的利息收入為港幣六億零二百萬元(二〇一三年：港幣四億八千八百萬元)。

b. 董事酬金

根據新香港公司條例(第622章)附表11第78節規定，參照前香港公司條例(第32章)161節，董事酬金披露如下：

	薪金、津貼、 袍金及實物福利			退休金計劃	二〇一四年	二〇一三年
	袍金 港幣千元	及實物福利 港幣千元	非硬性花紅 港幣千元	的供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元	酬金總額 港幣千元
董事會						
吳光正	200	13,891	18,500	–	32,591	39,444
吳天海	100	6,335	15,000	17	21,452	26,148
周安橋	100	5,063	12,500	17	17,680	25,181
李玉芳	100	4,823	10,500	720	16,143	15,868
吳梓源	100	4,823	20,000	–	24,923	14,503
徐耀祥	100	4,223	7,500	–	11,823	12,222
凌緣庭	100	3,523	5,000	348	8,971	7,679
獨立非執行董事						
歐肇基(附註ii)	150	–	–	–	150	150
陳坤耀	100	–	–	–	100	100
錢果豐	100	–	–	–	100	100
方剛(附註ii)	150	–	–	–	150	150
捷成漢(附註ii)	150	–	–	–	150	150
李維文(附註ii)	128	–	–	–	128	33
李國章(附註iii)	–	–	–	–	–	62
詹康信(附註iv)	66	–	–	–	66	150
唐寶麟	100	–	–	–	100	12
楊永強(附註v)	50	–	–	–	50	–
	1,794	42,681	89,000	1,102	134,577	141,952
二〇一三年總額	1,680	39,324	100,000	948	–	141,952

- i. 截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及/或促使加入本集團的款項已付/須付予本公司的董事。
- ii. 包括截至二〇一四年十二月三十一日止年度每位相關董事收取/應收的審核委員會成員酬金港幣五萬元(二〇一三年：港幣五萬元)。
- iii. 由二〇一三年八月十六日起李國章教授辭任本公司獨立非執行董事的職位。
- iv. 由二〇一四年六月九日起詹康信先生退任本公司董事的職位。
- v. 由二〇一四年七月一日起楊永強教授獲委任為本公司的獨立非執行董事的職位。
- vi. 除以上酬金之外，本公司按採納的股份認購計劃授予本公司或其附屬公司之若干董事及僱員認股權。有關本公司授予股份認股權詳列於附註24(d)。

c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度內，本集團所聘五位最高薪人士，皆全部為本集團之董事，其酬金相關資料詳列於附註2(b)內。

3. 其它(支出)／收入淨額

其它支出淨額港幣十七億四千三百萬元(二〇一三年：收入淨額港幣二億七千七百萬元)主要包括：

- a. 淨匯兌盈餘港幣一億二千三百萬元(二〇一三年：港幣四億四千九百萬元)當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣二千九百萬元(二〇一三年：盈餘港幣一億八千六百萬元)。
- b. 本集團旗下的附屬公司為在中國內地的若干發展物業作出減值撥備港幣十八億一千二百萬元(二〇一三年：港幣五億四千三百萬元為常州馬哥孛羅酒店(集團旗下的一間附屬上市公司，海港企業有限公司)作出減值撥備)。

4. 財務支出

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	817	953
— 在五年後償還	274	157
其它借款		
— 在五年內償還	873	823
— 在五年後償還	323	357
總利息支出	2,287	2,290
其它財務支出	317	265
減：撥作資產成本	(904)	(747)
	1,700	1,808
公允價值虧損／(盈利)：		
跨貨幣利率掉期合約	97	(521)
利率掉期合約	133	(735)
	230	(1,256)
總額	1,930	552

- a. 利息資本化的平均年息率約為2.0%(二〇一三年：1.7%)。
- b. 總利息支出包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出為港幣十八億九千三百萬元(二〇一三年：港幣十八億三千六百萬元)。
- c. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

5. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	1,540	1,345
— 以往年度稅項準備之高估	(56)	(102)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	860	816
— 以往年度稅項準備之低估	9	17
	2,353	2,076
中國土地增值稅(附註5(c))	515	618
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	543	1,459
源自及撥回暫時差異	375	196
以往未確認稅項虧損現在確認	(56)	(21)
	862	1,634
總額	3,730	4,328

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇一三年：16.5%)稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照25%(二〇一三年：25%)稅率計算及中國預提所得稅按照最多10%稅率計算。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 於財務狀況表內的應收/應付稅項預期於一年內收回/繳納。
- e. 截至二〇一四年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十三億八千九百萬元(二〇一三年：港幣十六億二千三百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。
- f. 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國附屬公司之累計盈利作出稅項準備港幣一億五千四百萬元(二〇一三年：港幣一億二千六百萬元)是由於該盈利於可見之未來會派發股息至其境外直接控股公司。

g. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
除稅前盈利	40,154	34,460
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	6,987	5,818
非扣減支出的稅項影響	402	269
非應課稅收入的稅項影響	(329)	(379)
投資物業之公允價值轉變的稅項影響	(4,598)	(2,755)
以往年度稅項準備的高估淨額	(47)	(85)
未予以確認的稅項虧損額	425	155
未確認的稅項虧損額抵銷	(97)	(112)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	(56)	(21)
未確認暫時差異的影響	6	1
買賣物業的土地增值稅	515	618
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	368	693
已派發／可能派發股息預提所得稅	154	126
實際的總稅項支出	3,730	4,328

6. 股東應佔盈利

本年度內股東應佔盈利港幣一百零二億一千六百萬元(二〇一三年：港幣一百零一億四千九百萬元)已計入本公司財務報表內。

7. 股東應佔股息

	二〇一四年 每股港幣元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 每股港幣元	二〇一三年 港幣百萬元
已宣布及派發之首次中期股息	0.55	1,667	0.50	1,515
結算日後宣布派發之第二次中期股息	1.26	3,819	1.20	3,636
	1.81	5,486	1.70	5,151

- a. 宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千一百萬股(二〇一三年：三十億三千萬股)普通股股份計算。於結算日後派發之第二次中期股息並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇一三年第二次中期股息港幣三十六億三千六百萬元已於二〇一四年批准及派發。

8. 每股盈利

a. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三百五十九億三千萬元(二〇一三年：港幣二百九十三億八千萬)及年內已發行之加權平均數三十億三千萬股(二〇一三年：三十億三千萬股)普通股而計算。

b. 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三百五十九億三千萬元(二〇一三年：港幣二百九十五億二千七百萬元)及年內已發行之加權平均數三十億三千萬股(二〇一三年：三十一億股)普通股而計算如下：

i. 股東應佔集團盈利(攤薄)

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
股東應佔盈利	35,930	29,380
可換股債券的除稅後實際利息之影響	-	147
	35,930	29,527

ii. 普通股加權平均數(攤薄)

	二〇一四年 股數(百萬)	二〇一三年 股數(百萬)
於十二月三十一日普通股加權平均數	3,030	3,030
可換股債券轉換為股份之影響	-	69
認股權轉換為股份之影響	-	1
	3,030	3,100

9. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 成本值或估值			
二〇一三年一月一日	201,579	29,943	231,522
匯率調整	533	657	1,190
增添	1,231	8,376	9,607
轉撥	7,975	(7,936)	39
重估盈餘	17,832	907	18,739
二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年一月一日	229,150	31,947	261,097
匯率調整	(91)	(74)	(165)
增添	6,988	6,215	13,203
出售	(29)	-	(29)
轉撥	12,319	(12,828)	(509)
重估盈餘	28,292	1	28,293
二〇一四年十二月三十一日	276,629	25,261	301,890
b. 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇一四年估值	276,629	9,577	286,206
成本值	-	15,684	15,684
	276,629	25,261	301,890
二〇一三年估值	229,150	13,193	242,343
成本值	-	18,754	18,754
	229,150	31,947	261,097

於年內，以成本值入賬的興建中投資物業增添數額為港幣五十九億三千四百萬元(二〇一三年：港幣八十一億九千四百萬元)。

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
c. 業權：			
二〇一四年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	206,007	-	206,007
中期契約	29,334	9,770	39,104
	235,341	9,770	245,111
位於香港以外			
中期契約	41,288	15,491	56,779
	276,629	25,261	301,890
二〇一三年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	173,176	-	173,176
中期契約	27,895	9,459	37,354
	201,071	9,459	210,530
位於香港以外			
中期契約	28,079	22,488	50,567
	229,150	31,947	261,097

d. 投資物業重估

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

於二〇一四年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司－萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如有)，按市值對投資物業作出估值。

投資物業重估時產生之盈餘或虧絀，已於綜合收益表中以「投資物業之公允價值增加」一項列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《財報準則》第13號公允價值計算所界定估值方法採用的輸入元素分為三個級別。級別分類的說明如下：

第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允值。

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

集團－第三級	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
經常性以公允價值計量					
於二〇一四年十二月三十一日					
香港	145,296	74,897	24,487	238	244,918
中國內地	18,237	21,752	1,299	-	41,288
	163,533	96,649	25,786	238	286,206
於二〇一三年十二月三十一日					
香港	121,330	66,137	22,680	219	210,366
中國內地	16,241	14,444	1,292	-	31,977
	137,571	80,581	23,972	219	242,343

年內該等第三級公允值計量金額的變動情況如下：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一三年一月一日	201,579	8,485	210,064
匯率調整	533	4	537
增添	1,231	182	1,413
轉撥	7,975	3,615	11,590
重估盈餘	17,832	907	18,739
於二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年一月一日	229,150	13,193	242,343
匯率調整	(91)	-	(91)
增添	6,988	281	7,269
出售	(29)	-	(29)
轉撥	12,319	(3,898)	8,421
重估盈餘	28,292	1	28,293
於二〇一四年十二月三十一日	276,629	9,577	286,206

截至二〇一三及二〇一四年十二月三十一日止年度並沒有於第一級及第二級之間調動、或於第三級轉入或轉出。

按本集團之政策，當公允值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

估值過程

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

估值方法

在香港及中國內地已落成的寫字樓及商場物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並考慮其收益率的重大調整的風險。

若干位於香港仍在發展／重新發展中的寫字樓及住宅物業，其估值乃按重新發展為基準，以發展／重新發展的物業假設於評估日落成時之公允值減去預計建築成本、財務成本及溢利和風險系數。

第三級的估值方法

已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

	資本化比率		加權平均值	
	二〇一四年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一三年
香港			每平方呎港幣	每平方呎港幣
– 商場	5.2%	5.2%	278	251
– 寫字樓	4.2%	4.2%	47	42
– 住宅	4.0%	3.9%	57	49
中國			每平方米人民幣	每平方米人民幣
– 商場	7.5%	7.5%	372	371
– 寫字樓	6.4%	6.4%	184	243
– 住宅	5.0%	5.0%	236	233

投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

估值師按興建中投資物業於結算日的市場狀況估算物業的至完成期成本及溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識所製作的發展預算一致。興建中投資物業的公允價值與成本及風險系數呈負面相關性。

- e. 源自投資物業的租金收入毛額為港幣一百三十三億九千七百萬元(二〇一三年：港幣一百一十一億三千三百萬元)。直接營運支出為港幣二十四億零二百萬元(二〇一三年：港幣十七億五千七百萬元)。
- f. 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為二年至十年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。
- g. 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低未來可收的租約收入摘要如下：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
於一年內	9,776	8,309
於一年後但五年內	14,720	11,945
於五年後	1,534	1,019
	26,030	21,273

10. 固定資產

	集團					總額 港幣百萬元
	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	通訊、媒體及 娛樂設備 港幣百萬元	
a. 成本值						
二〇一三年一月一日	4,803	1,997	1,999	16,873	11,425	37,097
匯率調整	101	37	60	170	-	368
增添	-	4,687	33	678	437	5,835
出售	-	-	-	(216)	(75)	(291)
重新分類	-	49	(3)	57	(1)	102
二〇一三年十二月三十一日及 二〇一四年一月一日	4,904	6,770	2,089	17,562	11,786	43,111
匯率調整	(11)	(5)	(7)	(19)	-	(42)
增添	4	704	42	621	408	1,779
出售	-	-	-	(367)	(47)	(414)
購買一間附屬公司	-	-	-	36	-	36
重新分類	-	517	(14)	38	(1)	540
二〇一四年十二月三十一日	4,897	7,986	2,110	17,871	12,146	45,010
累積折舊及減值						
二〇一三年一月一日	812	735	-	7,170	8,510	17,227
匯率調整	11	4	-	35	-	50
本年折舊	86	68	-	663	534	1,351
出售時撥回	-	-	-	(197)	(75)	(272)
減值	-	543	-	40	3	586
重新分類	-	5	-	3	-	8
二〇一三年十二月三十一日及 二〇一四年一月一日	909	1,355	-	7,714	8,972	18,950
匯率調整	(1)	(2)	-	(3)	-	(6)
本年折舊	74	78	-	708	541	1,401
出售時撥回	-	-	-	(356)	(45)	(401)
購買一間附屬公司	-	-	-	34	-	34
重新分類	-	-	-	5	-	5
二〇一四年十二月三十一日	982	1,431	-	8,102	9,468	19,983
賬面淨值						
二〇一四年十二月三十一日	3,915	6,555	2,110	9,769	2,678	25,027
二〇一三年十二月三十一日	3,995	5,415	2,089	9,848	2,814	24,161

因美利大廈應佔土地及建築成本不能可靠地分配，其總額港幣四十六億二千五百萬元(二〇一三年：港幣四十四億二千二百萬元)已包括在酒店及會所物業內。

興建中的酒店物業包括上述的美利大廈(二〇一三年：港幣四十六億零九百萬元其中包括常州馬哥孛羅酒店港幣一億八千七百萬元)不需作出折舊。

	集團					總額 港幣百萬元
	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	通訊，媒體及 娛樂設備 港幣百萬元	
b. 業權						
二〇一四年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	82	140	-	6	-	228
中期契約	907	4,703	-	2,885	-	8,495
	989	4,843	-	2,891	-	8,723
位於香港以外						
中期契約	2,926	1,712	2,110	2,701	-	9,449
	3,915	6,555	2,110	5,592	-	18,172
二〇一三年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	82	163	-	7	-	252
中期契約	940	4,493	-	2,847	-	8,280
	1,022	4,656	-	2,854	-	8,532
位於香港以外						
中期契約	2,973	759	2,089	2,774	-	8,595
	3,995	5,415	2,089	5,628	-	17,127

c. 固定資產減值

除投資物業價值每年進行重估外，管理層亦會在每個結算日對其它物業的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。管理層會以物業的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)為估計物業的可收回數額來進行評估。於二〇一三年，已為位於中國內地發展中常州馬哥孛羅酒店作出減值撥備港幣五億四千三百萬元，並於綜合收益表的「其它收入／支出淨額」確認入賬。可收回金額基於物業公允價值減銷售成本後的市場價值並已考慮酒店物業的收入淨額。

11. 附屬公司

	公司	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
非上市股份成本值減準備	83,826	71,864
應收附屬公司款項減準備	4,871	10,320
	88,697	82,184
應付附屬公司款項	(23,900)	(22,383)

於二〇一四年十二月三十一日各主要附屬公司之有關資料已詳列於第183頁至185頁。

應收附屬公司款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期，由於不須於未來十二個月內收回，故分類為非流動項目。應付附屬公司款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。

12. 聯營公司權益

	集團		公司	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
於香港上市				
應佔資產淨值	7,384	7,243	-	-
非上市				
應佔資產淨值	6,949	6,391	-	-
商譽	1,853	1,853	-	-
應收聯營公司款項	8,802	8,244	-	-
	6,263	3,718	371	379
	15,065	11,962	371	379
總額	22,449	19,205	371	379
應付非上市聯營公司款項(附註21)	(2,798)	(3,263)	(533)	(533)
	19,651	15,942	(162)	(154)
上市聯營公司市值	4,041	6,214	-	-

- a. 於二〇一四年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第185頁。
- b. 於二〇一四年十二月三十一日，本集團擁有上市聯營公司「綠城」的24.3%(二〇一三年：24.3%)權益。
- c. 在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司的貸款合共港幣十八億二千萬元(二〇一三年：港幣三億七千一百萬元)，為附帶利息貸款。該等貸款為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。款項並沒有逾期或出現減值。
在應付聯營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。
- d. 聯營公司包括本集團持有67.6%權益的附屬公司－現代貨箱碼頭購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生的商譽合共港幣十八億五千三百萬元(二〇一三年：港幣十八億五千三百萬元)。該交易是根據於二〇〇七年簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- e. 上述所有聯營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。

f. 聯營公司財務資料摘要

主要聯營公司綠城中國控股有限公司「綠城」的財務資料摘要如下，所有與會計政策的任何差異已作調整及與綜合財務報表中的賬面值已對賬：

	綠城	
	二〇一四年 人民幣百萬元	二〇一三年 人民幣百萬元
流動資產	106,328	101,622
非流動資產	20,816	20,714
流動負債	(67,775)	(65,127)
非流動負債	(24,524)	(25,198)
淨資產	34,845	32,011
收入	32,049	28,991
年內利潤及全面收益總額	3,210	5,990
已收聯營公司股息	284	263
	二〇一四年 人民幣百萬元	二〇一三年 人民幣百萬元
本集團持有聯營公司權益的對賬		
聯營公司的資產淨值總額	34,845	32,011
聯營公司的非控股股東權益	(8,190)	(7,064)
聯營公司的可換股證券(附註)	-	(2,084)
聯營公司的永久證券(附註)	(3,015)	-
經扣除聯營公司的非控股股東權益、永久證券及可換股證券之聯營公司淨資產 折合港幣百萬元	23,640 29,965	22,863 29,079
本集團實際權益	24.3%	24.3%
	港幣百萬元	港幣百萬元
本集團應佔聯營公司的資產淨值	7,304	7,115
於購入時重估盈餘	80	128
綜合財務報表中的賬面值	7,384	7,243

附註：在綠城視為權益的可換股證券及永久證券，因會計調整，本集團不把該證券計算在權益內。

個別非重要聯營公司總計資料如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
個別非重要聯營公司於綜合財務報表中的總賬面值	8,802	8,244
本集團應佔聯營公司總額		
是年盈利	588	710
是年其它全面收益	(19)	139
是年全面收益總額	569	849

13. 合營公司權益

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
應佔資產淨值	9,864	9,202
商譽	54	54
應收合營公司款項	9,918	9,256
	9,112	10,329
應付合營公司款項(附註21)	19,030	19,585
	(2,045)	(1,030)
	16,985	18,555

於二〇一四年十二月三十一日各主要合營公司之有關資料已詳列於第186頁。本集團主要合營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。

在應收合營公司款項中包括借給合營公司的貸款港幣二十九億七千三百萬元(二〇一三年：港幣二十七億九千六百萬元)，為附帶利息貸款。應收合營公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月收回。該等應收款項並沒有逾期或出現減值。

應付合營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

本集團沒有個別重要的合營公司。合營公司總計資料如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
個別非重要合營公司於綜合財務報表中的總賬面值	9,918	9,256
本集團應佔合營公司總額		
是年(虧損)/盈利	(11)	509
其它全面收益	(68)	347
全面收益總額	(79)	856

14. 可供出售投資

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
按市值列賬的上市投資		
— 香港上市	2,468	2,630
— 香港以外上市	1,246	1,088
按成本值列賬的非上市投資	26	26
	3,740	3,744

可供出售投資包括港幣二千六百萬元(二〇一三年：港幣二千六百萬元)以成本值減撥備(如有)列賬。

15. 可換股證券

在二〇一二年八月，本集團完成認購由綠城之全資附屬公司發行可換股證券，發行本金額合共為港幣二十五億五千萬元，有關資料已詳列於二〇一二年七月二十四日的致公司股東通函(「通函」)。

可換股證券由綠城擔保並可轉換成綠城的股份，該證券賦予持有人自發行日起首五個周年收取年利率9%之分派及其後按其它利率分派則詳列於通函。

可換股證券於發行日期起計三年後，本集團可隨時以初步轉換價港幣7.40元，轉換為綠城股份，但受若干指定條款及轉換價格調整規限，有關資料已列於通函。

於發行日後，發行人(受若干指定條款規限)可隨時贖回全部或部分可換股證券，連同所有未償的積欠分派、額外分派金額及原定贖回日應計的分派，贖回價格按本金額的若干百分比計算。

在二〇一四年一月，綠城發出通知予本集團，其打算以107%價值贖回可換股證券本金港幣二十五億五千萬元，連同於贖回日未償的積欠分派。該贖回已於二〇一四年二月二十日完成。

16. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本值			
於二〇一三年一月一日及二〇一三年十二月三十一日	297	12	309
增添	8	-	8
二〇一四年十二月三十一日	305	12	317
累計攤銷			
於二〇一三年一月一日、二〇一三年十二月三十一日及 二〇一四年十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
於二〇一四年十二月三十一日	305	-	305
於二〇一三年十二月三十一日	297	-	297

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一四年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以使用價值計算。經測試後並不需作出減值。

17. 待沽物業

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
待沽發展中物業	40,797	50,513
待沽物業	6,746	3,251
	47,543	53,764

- a. 於二〇一四年十二月三十一日，預期港幣二百五十三億二千一百萬元(二〇一三年：港幣三百八十二億五千五百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。
- b. 待沽發展中物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業之訂金港幣五億零六百萬元(二〇一三年：港幣二十八億九千萬元)。
- c. 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中較底數額報值。於二〇一四年十二月三十一日，按可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣六十五億二千九百萬元(二〇一三年：無)。
- d. 於二〇一四年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	588	614
位於香港以外 長期契約	31,979	33,616
中期契約	1,384	1,820
	33,951	36,050

18. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

於二〇一四年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	749	860
三十一日至六十日	165	164
六十一日至九十日	74	48
九十日以上	79	83
	1,067	1,155
其它應收賬項及預付	2,784	3,301
	3,851	4,456

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

b. 應收貿易賬項減值

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

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分分析如下：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
於一月一日	91	99
減值撥備	18	17
撇銷未能收回款項	(18)	(25)
於十二月三十一日	91	91

c. 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一四年十二月三十一日，93% (二〇一三年：94%) 的集團應收貿易賬項並沒有減值，而當中的91% (二〇一三年：91%) 為沒有逾期或逾期少於兩個月。

根據本集團過往的經驗，由於顧客的信貸質素沒有重大改變，已過期結餘被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

19. 衍生金融工具

	二〇一四年		二〇一三年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
於收益表按公允價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	499	263	134	127
浮息至定息利率掉期合約	—	354	105	272
跨貨幣利率掉期合約	583	1,142	170	783
遠期外匯合約	81	428	52	61
其它衍生工具	5	—	—	—
總額	1,168	2,187	461	1,243
分析				
流動	283	1,116	319	209
非流動	885	1,071	142	1,034
總額	1,168	2,187	461	1,243

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇一四年		二〇一三年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
到期日少於一年	—	—	6	—
到期日在一至五年	332	254	71	82
到期日多於五年	167	9	57	45
	499	263	134	127
浮息至定息利率掉期合約				
到期日在一至五年	—	169	—	92
到期日多於五年	—	185	105	180
	—	354	105	272
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	—	—	3	—
到期日在一至五年	370	479	119	372
到期日多於五年	213	663	48	411
	583	1,142	170	783
遠期外匯合約				
到期日少於一年	81	396	52	—
到期日在一至五年	—	32	—	61
	81	428	52	61
其它衍生工具				
到期日在一至五年	5	—	—	—
總額	1,168	2,187	461	1,243

- a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	19,585	13,626
浮息至定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	18,852	22,408
遠期外匯合約	28,142	33,229

- b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。
- c. 於年內遠期外匯合約的虧損為港幣二千九百萬元(二〇一三年：盈利港幣一億八千六百萬元)，於綜合收益表內確認。
- d. 於年內跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公允價值虧損分別為港幣九千七百萬元(二〇一三年：盈利港幣五億二千一百萬元)及港幣一億三千三百萬元(二〇一三年：盈利港幣七億三千五百萬元)，於綜合收益表內的財務支出確認。
- e. 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議在若干情況可供抵銷的機制下進行衍生工具交易。於二〇一四年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具因沒有一方人士行使其權利去抵銷於財務報表已確認的數額。

20. 銀行存款及現金

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
銀行存款及現金	18,725	24,515

於二〇一四年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a. 存放在中國內地的銀行存款等同為港幣一百六十九億三千五百萬元(二〇一三年：港幣一百九十九億四千六百萬元)。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。
- b. 完全用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款人民幣三十三億六千一百萬元折合港幣四十二億六千萬元(二〇一三年：人民幣三十六億四千九百萬元折合港幣四十六億四千一百萬元)。
- c. 本公司持有的銀行存款及現金合共港幣二百五十六萬五千元(二〇一三年：港幣四十四萬七千元)。

銀行存款實際利率為3.2%(二〇一三年：2.7%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
人民幣	16,350	19,919
港幣	1,919	2,978
美元	440	1,558
新加坡幣	9	54
其它貨幣	7	6
	18,725	24,515

21. 應付貿易及其它賬項

於二〇一四年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	396	352
三十一日至六十日	235	209
六十一日至九十日	48	49
九十日以上	123	184
	802	794
租金及客戶按金	3,552	3,019
建築成本應付賬項	9,599	7,656
應付聯營公司款項	2,798	3,263
應付合營公司款項	2,045	1,030
其它應付賬項	4,868	4,327
	23,664	20,089

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣三十四億六千萬(二〇一三年：港幣二十二億六千七百萬元)，主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付或確認為收入或須於收到通知時償還。

22. 出售物業按金

出售物業按金為港幣十三億二千二百萬元(二〇一三年：港幣三十八億二千一百萬元)預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

23. 銀行借款及其它借款

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
攤還年期少於一年	-	200
攤還年期在一至二年	2,459	-
攤還年期在二至五年	19,046	17,182
攤還年期多於五年	8,648	8,084
	30,153	25,466
可換股債券(無抵押)		
攤還年期少於一年	-	6,214
	-	6,214
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	3,465	2,116
攤還年期在一至二年	2,416	11,646
攤還年期在二至五年	1,892	4,175
攤還年期多於五年	-	267
	7,773	18,204
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	5,188	972
攤還年期在一至二年	8,779	8,113
攤還年期在二至五年	25,085	22,618
攤還年期多於五年	1,006	1,000
	40,058	32,703
銀行借款及其它借款總額	77,984	82,587
以上借貸按剩餘年期分析		
流動借貸		
攤還年期少於一年	8,653	9,502
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	59,677	63,734
攤還年期多於五年	9,654	9,351
	69,331	73,085
銀行借款及其它借款總額	77,984	82,587

- a. 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位(包括詳列於附註26(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
港幣	29,366	33,627
人民幣	3,376	4,927
美元	41,670	40,405
日圓	3,572	3,628
	77,984	82,587

- b. 集團借貸利率(包括詳列於附註26(a)及(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)如下：

	二〇一四年		二〇一三年	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借貸				
債券及票據	3.0	3,809	3.4	6,922
可換股債券	-	-	2.4	6,214
銀行借款	2.6	8,230	2.0	7,661
		12,039		20,797
浮息借貸				
債券及票據	3.0	26,344	3.4	18,544
銀行借款	2.3	39,601	2.2	43,246
		65,945		61,790
借貸總額		77,984		82,587

- c. 除了合共港幣一百四十億九千五百萬元(二〇一三年：港幣一百五十四億二千二百萬元)的貸款是以公允價值列賬外，所有其他帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。
- d. 本集團的借貸總額包括若干於中國內地的附屬公司、現代貨箱碼頭及海港企業的銀行借款合同共港幣一百六十五億零四百萬元(二〇一三年：港幣二百零一億九千萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇一四年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣三百九十八億六千三百萬元(二〇一三年：港幣四百四十億一千六百萬元)的若干發展中物業、固定資產、投資物業及股票以作擔保。
- f. 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候有關集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

- g. 於二〇一一年六月七日，本公司全資擁有附屬公司Wharf Finance (2014) Limited，發行於二〇一四年六月七日到期港幣六十二億二千萬元年息為2.30%的有擔保可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券由本公司作擔保，並可以初步換股價每股港幣90.00元轉換為本公司每股港幣1元普通股。

債券持有人可轉換可換股債券為普通股如下：

- 債券持有人可於二〇一一年七月十七日或之後任何時候直至到期日之前第七天營業時間結束時（或倘該等可換股債券已於到期日前被本公司要求贖回，則直至不遲於指定贖回日期七日前之營業時間結束時）期間，隨時行使換股權。
- 如債券持有人行駛可換股權，本公司需以換股價每股港幣90.00元轉換為普通股及在二〇一三年五月二十九日起，以調整的換股價每股港幣88.97元轉換為普通股。

可換股債券的換股權將由特定數額或特定股數之權益工具結算，按《香港會計準則》32號「金融工具－呈報」的規定，可換股債券為複合工具，所得數額的負債部份及權益部份列報如下。

負債部份之公允價值乃以相同之期限但沒有換股特點之債券之市場利率計算。剩餘數額，即權益部份之價值，則計入公司股東應佔權益中之其它儲備內。

債券之假計財務費用以實際利率方法以年率2.86%實際利率計算。

自發行日起，債券持有人沒有將可換股債券轉換為公司股份。Wharf Finance (2014) Limited已於二〇一四年六月七日將可換股債券本金連同所有未償還的積欠利息全數贖回。

24. 以股份為基礎作支付的交易

本公司於二〇一一年六月採納股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i) 根據認股權書面要約（內載向合資格參與人授出認股權的要約）內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；(ii) 公司股份在認股權授予日期的收市價（以聯交所日報表所載者為準）；(iii) 公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價（同樣以聯交所日報表所載者為準）；及(iv) 一股公司股份的面值（於二〇一四年三月三日生效之新香港《公司條例》（第622章）已廢除票面價，此項並不適用）。已授予認股權分為五部份，當中第一部份已於授予日歸屬，餘下四部份於授予日後一至四年間歸屬。

- a. 授予認股權詳情如下：

	認股權數目	剩餘合約期
授予董事認股權：		
－ 於二〇一一年七月四日	9,000,000	認股權授予
－ 於二〇一三年六月五日	11,750,000	日後五年
授予其它僱員認股權：		
－ 於二〇一一年七月四日	3,100,000	認股權授予
－ 於二〇一三年六月五日	1,500,000	日後五年
已授予認股權總額	25,350,000	

b. 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予日的認股權之公允價值以柏力克—舒爾斯期權定價模式及「Binomial Model」計量，並計及期權授予條款及條件。於二〇一四年十二月三十一日期間，沒有授予新認股權。

c. 認股權的變動及加權平均行使價如下：

二〇一四年	認股權數目									
	授予日	行使價	行使期	於二〇一四年 一月一日	年度內 授予	年度內 行使	年度內 失效	於二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 十二月三十一日 可供行使	剩餘 合約期
	二〇一一年 七月四日	55.15	二〇一一年七月五日 至二〇一六年七月四日	11,220,000	-	-	(400,000)	10,820,000	8,500,000	1.5年
	二〇一三年 六月五日	70.20	二〇一三年六月六日 至二〇一八年六月五日	13,250,000	-	-	(750,000)	12,500,000	5,000,000	3.5年
				24,470,000	-	-	(1,150,000)	23,320,000	13,500,000	
加權平均行使價(港幣)				63.30	-	-	64.97	63.22	60.72	

二〇一三年	認股權數目									
	授予日	行使價	行使期	於二〇一三年 一月一日	年度內 授予	年度內 行使	年度內 失效	於二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 十二月三十一日 可供行使	剩餘 合約期
	二〇一一年 七月四日	55.15	二〇一一年七月五日 至二〇一六年七月四日	12,100,000	-	(880,000)	-	11,220,000	6,380,000	2.5年
	二〇一三年 六月五日	70.20	二〇一三年六月六日 至二〇一八年六月五日	-	13,250,000	-	-	13,250,000	2,650,000	4.5年
				12,100,000	13,250,000	(880,000)	-	24,470,000	9,030,000	
加權平均數行使價(港幣)				55.15	70.20	55.15	-	63.30	59.57	

年內，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣零元(二〇一三年：港幣71.94元)。

d. 就本公司授予公司董事之認股權，依據本集團會計政策附註z(i)估計，於截至二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日止期間確認於綜合收益表內之相關支出如下：

	二〇一四年 港幣千元	二〇一三年 港幣千元
吳光正	12,890	17,887
吳天海	12,890	17,887
周安橋	12,890	17,887
李玉芳	12,890	17,887
吳梓源	12,890	17,887
徐耀祥	7,593	10,998
凌緣庭	4,738	6,193
	76,781	106,626

25. 遞延稅項

a. 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
遞延稅項負債	10,425	9,630
遞延稅項資產	(673)	(721)
遞延稅項負債淨額	9,752	8,909

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	超逾 有關折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一三年一月一日	2,451	5,330	(102)	(591)	7,088
於綜合收益表扣除/(撥回)	183	1,459	2	(10)	1,634
匯兌調整	10	187	(9)	(1)	187
二〇一三年十二月三十一日 及二〇一四年一月一日	2,644	6,976	(109)	(602)	8,909
於綜合收益表扣除/(撥回)	255	543	(14)	78	862
購買一間附屬公司	3	-	-	-	3
匯兌調整	-	(21)	(1)	-	(22)
二〇一四年十二月三十一日	2,902	7,498	(124)	(524)	9,752

b. 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	二〇一四年		二〇一三年	
	可扣稅之 暫時差異 /稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅務資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時差異 /稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅務資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時性差異	552	137	573	142
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
— 香港	3,970	655	4,157	686
— 香港以外	3,208	802	1,010	252
	7,178	1,457	5,167	938
	7,730	1,594	5,740	1,080

於二〇一四年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。香港以外的稅務虧損(主要來自中國內地)則可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

26. 財務風險管理及公允價值

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責制定、維繫及監察集團的財務管理政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。集團的庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

集團在必要時，會以遠期外匯合約、利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約等衍生工具，作為融資、對沖及風險管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大損杆效益的金融產品。

a. 利率風險

集團的利率風險主要來自集團借款，浮息借貸使集團承擔現金流量利率風險，定息借貸則使集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險，集團透過界定政策及以減低集團的資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣一百零六億二千七百萬元(二〇一三年：港幣五十七億六千八百萬元)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

為了保證未來數年部分的確實的資金成本，集團簽訂了若干名義數額為港幣八十二億三千萬元的十至十五年浮息至定息利率掉期合約，同時亦簽定了二年同等名義數額的定息至浮息利率掉期合約。該等安排由二〇一一年至二〇一二年往後的八至十三年，有效地將集團部份的浮息借貸鎖定範圍由2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一四年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，大約85%(二〇一三年：75%)集團的借貸為浮息，餘下15%(二〇一三年：25%)則為定息(見附註23(b))。

根據於二〇一四年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%(二〇一三年：1%)及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣四億二千一百萬元(二〇一三年：港幣二億七千九百萬元)。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於結算日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於結算日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對本集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一三年相同的基準進行。

b. 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營首要在香港及次要在中國內地，現金流亦大部份以港幣及人民幣為本位，集團因此承擔中國內地的物業發展及有關港口營運投資人民幣的外幣風險。

本集團也需要就以美元、日元及新加坡幣為單位的借款承擔外幣風險。預計的外幣支出主要與利息支出、本金還款和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，本集團可簽訂遠期外匯合約及掉期合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

財務報表附註

本集團的大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國內地投資項目現有及將來資本性開支的財務成本，集團採用一分散融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。按照現有的會計準則，掉期合約及遠期外匯合約以市值列報及市值變動於綜合收益表確認。

下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結餘，均不會計入貨幣風險。

	二〇一四年							二〇一三年				
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	英磅 百萬元	澳元 百萬元	歐羅 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	歐羅 百萬元
本集團												
銀行存款及現金	4	11	-	-	-	-	-	108	542	-	8	-
可供出售投資	160	-	-	-	-	-	-	139	-	-	-	-
應收貿易及其它賬項	14	-	-	-	1	-	-	22	-	-	-	-
應付貿易及其它賬項	(36)	(2)	(4)	-	-	(2)	-	(29)	(3)	(4)	-	(2)
銀行借款及其它借貸	(3,793)	(1,650)	(11,951)	(420)	-	(110)	-	(3,461)	(1,650)	(11,948)	(670)	-
公司間結存	51	326	-	(250)	-	-	(8)	50	300	-	-	-
已確認資產及負債產生的 風險總額	(3,600)	(1,315)	(11,955)	(670)	1	(112)	(8)	(3,171)	(811)	(11,952)	(662)	(2)
遠期外匯合約的名義數額												
一 於收益表按公允價值處理	(4,594)	-	52,764	-	-	-	-	(4,057)	-	(12,381)	-	-
跨貨幣利率掉期合約名義數額	(899)	1,450	(40,764)	930	-	110	-	(1,396)	1,450	(40,764)	670	-
機會極高的預測採購	(44)	-	-	-	-	-	-	(44)	-	-	-	(8)
整體風險淨額	(9,137)	135	45	260	1	(2)	(8)	(8,668)	639	(65,097)	8	(10)

此外，於二〇一四年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司以人民幣為功能貨幣持有以港幣/美元為單位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項、銀行借款及公司間借款而分別承擔港幣四億一千三百萬元、港幣一千三百萬元、港幣四十二億二千七百萬元及港幣五億五千五百萬元的港幣/美元外幣風險(二〇一三年：分別承擔港幣七億二千四百萬元、港幣三億九千八百萬元、港幣四十五億六千四百萬元及港幣五億六千一百萬元)。

於二〇一四年十二月三十一日，本公司以港幣為功能貨幣為本位，並無須承擔外幣風險。

以下是基於結算日就本集團須承擔重大外幣風險的匯率發生變動引起稅後盈利及權益總額的變動，並假設其它風險的因素不變。就此而言，港幣與美元聯繫匯率假設不會很大程度地受美元滙兌其它貨幣的價值變動所影響。

- 一 日圓兌美元匯率上升/下跌5%(二〇一三年：5%)將導致本集團的稅後盈利和權益總額減少/增加約港幣一千二百萬元(二〇一三年：港幣二億二千二百萬元)。
- 一 本集團需承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

以上敏感度分析所列之結果代表就本集團旗下各實體按其功能貨幣計算，對該實體之稅後盈利及權益總額的影響，各實體的影響總額按結算日之匯率換算為港幣以供呈列之用。

敏感度分析乃假設匯率變動應用於重估本集團於結算日持有並承擔外匯風險的金融工具(包括集團旗下各實體並非以該實體的功能貨幣為本位的公司間結存)。該分析不包括由海外業務的財務報表換算成本集團列賬貨幣所導致的差異。分析是以與二〇一三年相同的基準進行。

c. 權益價格風險

本集團需要承擔劃歸為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選可供出售投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一四年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少10%（所有其它可變因素維持不變），估計除非出現減值，否則不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣三億七千一百萬元（二〇一三年：港幣三億七千二百萬元）。分析是以與二〇一三年相同的基準進行。

d. 流動性風險

集團有一保守流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及滿足短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照公司已制定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於結算日以合約未折現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息按結算日當時利率及匯率計算的利息支出）和本集團可能需要付款的最早日為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	1年內或 接獲通知時 港幣百萬元	1年後 但2年內 港幣百萬元	2年後 但5年內 港幣百萬元	5年後 港幣百萬元
二〇一四年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(77,984)	(78,265)	(9,438)	(13,069)	(46,976)	(8,782)
應付貿易及其它賬項	(23,664)	(23,664)	(20,204)	(1,955)	(1,267)	(238)
遠期外匯合約	(347)	(347)	(315)	(32)	-	-
跨貨幣利率掉期合約	(559)	80	151	73	120	(264)
利率掉期合約	(118)	(543)	(82)	(89)	(244)	(128)
其它衍生工具	5	5	-	5	-	-
	(102,667)	(102,734)	(29,888)	(15,067)	(48,367)	(9,412)
二〇一三年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(82,587)	(91,142)	(10,531)	(21,897)	(46,500)	(12,214)
應付貿易及其它賬項	(20,089)	(20,089)	(17,822)	(977)	(1,030)	(260)
其它遞延負債	(247)	(247)	-	-	-	(247)
遠期外匯合約	(9)	(9)	52	(23)	(38)	-
跨貨幣利率掉期合約	(613)	(270)	124	100	(88)	(406)
利率掉期合約	(160)	(895)	(108)	(110)	(315)	(362)
	(103,705)	(112,652)	(28,285)	(22,907)	(47,971)	(13,489)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還，而於二〇一四年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣七百一十億元（二〇一三年：港幣七百零五億元）。

e. 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等價項目及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註29列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

f. 資產及負債的公允價值

i. 以公允價值列報的資產及負債

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性詳述附註9(d)。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	集團		
	公允價值計量於二〇一四年十二月三十一日歸類為		
	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產			
可供出售投資：			
— 上市投資	3,714	—	3,714
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	81	81
— 利率掉期合約	—	499	499
— 跨貨幣利率掉期合約	—	583	583
— 其它衍生工具	5	—	5
	3,719	1,163	4,882
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	428	428
— 利率掉期合約	—	617	617
— 跨貨幣利率掉期合約	—	1,142	1,142
銀行借款及其它借款：			
— 債券及票據	—	13,170	13,170
— 銀行借款	—	925	925
	—	16,282	16,282

	集團		
	公允價值計量於二〇一三年十二月三十一日歸類為		
	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產			
可供出售投資：			
－ 上市投資	3,718	－	3,718
可換股證券	－	2,824	2,824
衍生金融工具：			
－ 遠期外匯合約	－	52	52
－ 利率掉期合約	－	239	239
－ 跨貨幣利率掉期合約	－	170	170
	3,718	3,285	7,003
負債			
衍生金融工具：			
－ 遠期外匯合約	－	61	61
－ 利率掉期合約	－	399	399
－ 跨貨幣利率掉期合約	－	783	783
銀行借款及其它借款：			
－ 債券及票據	－	8,290	8,290
－ 可換股債券	－	6,214	6,214
－ 銀行借款	－	918	918
	－	16,665	16,665

於二〇一三年及二〇一四年十二月三十一日年度，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

可換股債券負債部份之公允價值乃以相同之期限但沒有換股特點之債券之市場利率計算。

可換股證券之公允價值乃根據本集團持有的可換股證券有關條款及條件，採用「Binomial Tree Pricing Model」計量。

ii. 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或折舊報值的金融資產及負債對於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。應收/(付)附屬公司款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。

g. 資本管理

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

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

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註23)	77,984	82,587
減：銀行存款及現金(附註20)	(18,725)	(24,515)
負債淨額	59,259	58,072
股東權益	305,495	275,557
總權益	314,111	284,255
負債淨額與股東權益比率	19.4%	21.1%
負債淨額與總權益比率	18.9%	20.4%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

27. 股本及儲備

a. 股本

	二〇一四年 股數(百萬)	二〇一三年 股數(百萬)	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
一月一日	3,030	3,029	3,030	3,029
過渡至二〇一四年三月三日之無票面值制度	-	-	26,346	-
行使認股權	-	1	-	1
十二月三十一日	3,030	3,030	29,376	3,030

於二〇一三年十二月三十一日，每股面值港幣1元共一百億股普通股已獲授權發行。根據於二〇一四年三月三日生效之新香港《公司條例》(第622章)(「新《公司條例》」)，法定股本及票面值之概念已不復存在。按新《公司條例》附表11第37條所載的過渡性條文，作為過渡安排至無票面值制度的一部分，於二〇一四年三月三日本公司已發行及實收股本港幣三十億三千萬元和股份溢價及資本贖回儲備之貸方結餘共港幣二百六十三億四千六百萬元已成為本公司股本的一部分。此變動對已發行股份數目或任何股東的相關權益並無任何影響。普通股持有人擁有不時收取已宣佈之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於所有普通股均同等享有本公司的剩餘資產。

b. 股本溢價及資本贖回儲備

於二〇一四年三月三日以前，股份溢價及資本贖回儲備的運用是受前香港《公司條例》(第32章)第48B段及49H段所規管。按新《公司條例》附表11第37條所載的過渡性條文，於二〇一四年三月三日股份溢價賬及資本贖回儲備之貸方結餘已成為本公司股本的一部分(附註27(a))。由二〇一四年三月三日起，股本的運用是受新《公司條例》(第622章)所規管。

- c. 除了股本及其它法定資本儲備外，集團權益包括處理重估可供出售投資之變動投資重估儲備、處理分別根據會計政策附註(o)及(z)(i)的未行使已發行可換股債券的權益部份及未行使已授予認股權於授予日之公允價值及處理折算海外業務的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備附註(s)。

本集團於二〇一四年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣九億三千四百萬元(二〇一三年：港幣六億九千九百萬元)的中國內地附屬公司之公積盈餘。

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的每一項權益於年內的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	資本贖回儲備 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司						
二〇一三年一月一日	3,029	26,278	7	234	24,895	54,443
行使認股權	1	61	-	(14)	-	48
盈利	-	-	-	-	10,149	10,149
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	124	-	124
已付二〇一二年第二次中期股息	-	-	-	-	(3,635)	(3,635)
已付二〇一三年第一次中期股息	-	-	-	-	(1,515)	(1,515)
二〇一三年十二月三十一日 及二〇一四年一月一日	3,030	26,339	7	344	29,894	59,614
盈利	-	-	-	-	10,216	10,216
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	84	-	84
認股權失效	-	-	-	(11)	-	(11)
可換股債券贖回	-	-	-	(99)	99	-
已付二〇一三年第二次中期股息	-	-	-	-	(3,636)	(3,636)
已付二〇一四年第一次中期股息	-	-	-	-	(1,667)	(1,667)
過渡至二〇一四年三月三日之 無票面值制度	26,346	(26,339)	(7)	-	-	-
二〇一四年十二月三十一日	29,376	-	-	318	34,906	64,600

- d. 於二〇一四年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣三百四十九億零六百萬元(二〇一三年：港幣二百九十八億九千四百萬元)。

- e. 於結算日後董事會宣佈派發第二次中期股息每股港幣1.26元(二〇一三年第二次中期股息：每股港幣1.20元)，派息總額港幣三十八億一千九百萬元按三十億三千一百萬股股份計算(二〇一三年：港幣三十六億三千六百萬元按三十億三千萬股股份計算)。該項股息於結算日並未確認為負債。

28. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 在截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶（該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲彼授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司）所得的租金收入為港幣十一億四千三百萬元（二〇一三年：港幣八億七千一百萬元）。該等交易被視為與連繫人士的交易，其中的港幣九億九千八百萬元（二〇一三年：港幣七億八千八百萬元）根據上市規則亦構成關連交易。
- b. 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事已於附註2(b)內披露。
- c. 年內，本集團向母公司（會德豐有限公司）旗下的一間附屬公司簽訂合約，以港幣二十七億五千四百萬元購入一間公司的全部股權（該公司間接持有卡佛大廈）。購入價乃按該公司的資產淨值，根據由獨立評估師評估卡佛大廈現值港幣五十七億九千萬元及其銀行負債港幣三十億元釐定。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註12及13內披露。

29. 或然負債

於二〇一四年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣七百九十三億三千九百萬元（二〇一三年：港幣七百七十二億八千一百萬元）。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣九十九億一千四百萬元（二〇一三年：港幣九十一億零三百萬元）其中港幣九十二億五千九百萬元（二〇一三年：港幣七十五億九千九百萬元）已提取。

於二〇一四年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣七十八億三千九百萬元（二〇一三年：港幣五十九億七千九百萬元）。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣十二億二千八百萬元（二〇一三年：港幣九億四千六百萬元）。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

30. 承擔

於二〇一四年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

a. 計劃開支

	二〇一四年			二〇一三年		
	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	1,598	1,011	2,609	1,136	475	1,611
中國內地	6,221	9,909	16,130	8,581	11,318	19,899
	7,819	10,920	18,739	9,717	11,793	21,510
發展物業						
香港	1,123	–	1,123	754	–	754
中國內地	12,520	25,325	37,845	17,304	35,043	52,347
	13,643	25,325	38,968	18,058	35,043	53,101
物業總額						
香港	2,721	1,011	3,732	1,890	475	2,365
中國內地	18,741	35,234	53,975	25,885	46,361	72,246
	21,462	36,245	57,707	27,775	46,836	74,611
(II) 非物業						
酒店	173	2,042	2,215	290	2,587	2,877
現代貨箱碼頭	277	16	293	366	69	435
九倉電訊	106	109	215	111	273	384
有線寬頻	5	208	213	10	196	206
	561	2,375	2,936	777	3,125	3,902
集團總額	22,023	38,620	60,643	28,552	49,961	78,513

- i. 物業承擔主要為未來幾年的建築成本及須在二〇一五年償付的應佔地價款項港幣七億元(二〇一三年：港幣五十二億元)。
- ii. 發展物業的開支承擔包括合營公司及聯營公司的應佔承擔，分別於香港為港幣四億七千九百萬元(二〇一三年：港幣七億零三百萬元)及於內地為港幣一百四十九億一千萬元(二〇一三年：港幣一百九十八億八千萬)。
- b. 除上述以外，通訊、媒體及娛樂的備用節目及其它開支承擔港幣八億三千六百萬元(二〇一三年：港幣五億五千八百萬元)，當中港幣七億六千六百萬元(二〇一三年：港幣四億八千六百萬元)為已授權及簽約。
- c. 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。總經營租賃支出承擔分析如下：

	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年以內	52	46
於一年後而在五年內	127	121
於五年後	33	51
	212	218

31. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布若干經修訂的財報準則及註釋，並在本集團的本個會計期間首次生效。

於二〇一四年一月一日起，本集團採納以下與本集團財務報表有關的經修訂的《香港財務報告準則》(「財報準則」)：

經修訂《香港會計準則》第32號 金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債
 經修訂《香港會計準則》第36號 非金融資產可收回金額之披露
 經修訂《香港會計準則》第39號 衍生工具替換及延續對沖會計法

《香港會計準則》第32號的修訂釐清了一些於財務狀況表中金融資產及金融負債相互抵銷的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

《香港會計準則》第36號的修訂修改了若干非金融資產減值之披露要求。其中的修訂擴大對減值資產或現金產生單元的可收回金額(公允價值減出售成本)之披露。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

《香港會計準則》第39號的修訂放寬衍生工具因符合若干準則而指定為對沖工具在替換時終止對沖會計法的要求。這些修訂預期對本集團財務報表不會構成重大影響。

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效之新準則或註釋。

本集團及／或本公司因採用最新及經修訂之財報準則之會計政策已詳載於第170頁至182頁的主要會計政策內。

32. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項經修訂及新準則，因在二〇一四年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《香港會計準則》第19號(經修訂)－界定福利計劃：僱員供款	二〇一四年七月一日
《財報準則》二〇一〇年至二〇一二年系列年度之改進	二〇一四年七月一日
《財報準則》二〇一一年至二〇一三年系列年度之改進	二〇一四年七月一日
《財報準則》第11號(經修訂)－購入合營業務會計法	二〇一六年一月一日
《香港會計準則》第16號(經修訂)及《香港會計準則》第38號－澄清可接納的之折舊及攤銷方法	二〇一六年一月一日
《財報準則》第15號－來自客戶合約收入	二〇一七年一月一日
《財報準則》第9號－金融工具	二〇一八年一月一日

採納《財報準則》第11號、《香港會計準則》第16號、《香港會計準則》第19號和《香港會計準則》第38號的修訂以及《財報準則》2010-2012年系列年度和《財報準則》2011-2013年系列年度改進之修訂預期對本集團的綜合財務報表不會構成任何重大影響。本集團現正評估《財報準則》第9號及《財報準則》第15號的影響。

此外，按照新香港《公司條例》(第622章)第358條第9部「賬目及審計」所載之規定需於二〇一四年三月三日後公司首個財政年度生效，即公司財政年度的開始二〇一五年一月一日。本集團現正評估預期《公司條例》第9部在首次應用期間對綜合財務報表的影響。其影響的可能性不大及只將主要影響於綜合財務報表中的資料呈報與披露。

33. 結算日後事項

董事已於結算日後宣佈派發第二次中期股息。詳情已於附註7披露。

34. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

35. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一四年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

36. 財務報表通過

財務報表於二〇一五年三月十四日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

a. 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒佈所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》(「會計準則」)及《詮釋》)和香港公認會計原則編製。本財務報表亦符合香港《公司條例》適用的規定。根據載列於新香港《公司條例》(第622章)附表11第76到87條有關條例第9部「賬目及審計」之過渡性和保留安排，本財政年度及其比較期間適用的規定仍為前身《公司條例》(第32章)之規定。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

香港會計師公會頒佈了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註31。

b. 財務報表的編製基準

截至十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

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

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(aa)。

c. 綜合基準

i. 附屬公司和非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團參與該實體業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對該實體行使權力以影響回報金額時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其他人士持有)。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於公司之附屬公司的權益部份，及本集團並未與該等權益持有者達成附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表內的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度溢利之形式列示，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與及公司股東應佔權益之形式列示。非控股股東提供借款及其它有契約的義務，將根據附註(p)或(q)所載有關的情況，於綜合財務狀況表列示為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動不對控制權有所改變，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去對一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產(附註(f))的公允價值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或合營公司投資(附註(c)(ii))。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

ii. 聯營公司和合營公司

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

合營公司為本集團或本公司及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

除聯營公司或合營公司的投資被界定為可銷售外(或包括在被界定為可銷售的出售組合)，於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，另調整本集團於購入後應佔該投資的可辨別淨資產所超出成本之任何金額。往後，需調整在收購後本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(c)(iii)及(k)所載有關該投資的減值損失。任何超出收購日之成本、本集團應佔該投資收購後和已除稅的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應佔該投資收購後和已除稅之其他全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。聯營公司和合營公司的會計政策會在需要時作出變更以確保與本集團採取的會計政策保持一致。

當本集團對聯營公司或合營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或合營公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

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

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

在其它情況，當本集團喪失對聯營公司之重大影響或合營公司的共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益內。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產(附註(f))的公允價值。

在個別公司財務狀況表所示於聯營公司或合營公司的投資是按成本減去減值虧損報值。

iii. 商譽

商譽指

(a) 對轉讓價的公允價值之總和、任何被購入者的非控股股東權益金額及本集團以往曾經持有該被購入者的股東權益；超出

(b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)是大於(a)時，此超出金額當作一議價收購並立即確認為損益。

主要會計政策

商譽按成本減除累計減值損失列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或一組合之現金生產單位，而預計該現金生產單位是可從業務合併中獲得協同效應，以及須每年接受減值測試(附註(k))。

年內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

d. 固定資產

i. 投資物業

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

除了投資物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入財務狀況表中。如興建中投資物業的公允價值不可靠地計量，則以成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(k))。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(t)(i)所述方式入賬。

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

ii. 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。興建中的酒店物業則按成本減去減值虧損報值。

iii. 廣播及通訊設備

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

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

持作自用的其它物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

v. 報廢或處置固定資產所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在綜合收益表中確認。

e. 固定資產折舊

折舊乃將固定資產成本值減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算。

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店與會所物業

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

興建中酒店物業按可使用時始計算折舊。

iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備是按照成本值及根據由2年至20年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

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

其它持作自用的固定資產是按照成本值及根據由3年至25年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

當一項固定資產之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

f. 債務和權益證券投資

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資，本集團及本公司的債務和權益證券投資政策如下：

債務和權益證券(除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)投資按公允價值，即交易價值初始列賬，除非於初始確認時的公允價值有別於交易價值，該公允價值是以一個資產或負債相類似的活躍市場報價或按使用來自可觀察的市場數據之估值方法。成本值包括有關交易成本，除以下所列之例外。這些投資根據其分類按以下方法入賬：

持作買賣證券的投資歸劃為流動資產，所有相關的交易成本於綜合收益表確認。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的淨收益或虧損不包括任何按照會計政策t(iv)及(v)確認的股息及利息收入。

本集團及/或本公司有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，劃歸為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損後記入財務狀況表。

不屬於以上類別的證券投資劃歸為可供出售投資。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均於其它全面收益確認及獨立累計於權益中投資重估儲備內。若權益證券投資沒有一個相類似工具的活躍市場報價，及其公允價值不能可靠地計量，則以成本或減值(見附註(k))於財務狀況表內確認。根據會計政策附註釋t(iv)及t(v)，權益證券的股息收入及債務證券的利息收入以實際利率計算並確認於損益賬內。因債務證券的攤銷成本改變而產生的匯兌收益及虧損，亦於損益表內確認。

終止確認投資或投資減值時(見附註(k))，確認於權益中的累計收益或虧損將會轉撥至損益表內。本集團會在承諾購入/出售投資或投資到期當日確認/終止確認有關的投資。

g. 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認，於每個結算日重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時確認於損益內。如符合現金流量對沖會計或對境外經營淨投資對沖條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認(見附註(h))。

h. 對沖

i. 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認肯定承擔，或該資產負債或肯定承擔所應佔的特定風險並可能影響溢利和虧損的已識別部分的公允價值改變的風險的對沖。公允價值對沖按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖風險應佔對沖項目的損益均記入綜合收益表中。

ii. 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其它全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效部分則即時確認於損益內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

主要會計政策

如果預期交易的對沖其後引致需確認金融資產或金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所收購資產或所承擔負債對損益造成影響（例如確認利息收入或支出時）的期間內確認於綜合收益表內。

至於上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所對沖預期交易對損益造成影響的期間內在綜合收益表中確認。

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

iii. 對境外經營淨投資的對沖

對於用作對境外經營淨投資的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其它全面收益中確認並獨立累計在權益中的匯兌儲備內，直至處置該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時確認於損益內。

i. 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

i. 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註(d)(i)）；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

ii. 以經營租賃方式持有的資產

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表中列支；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益表中列支。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期（分類為投資物業或持作銷售發展除外）以直線法攤銷。

iii. 以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如本公司或本集團很可能取得資產的所有權）內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(e)。減值虧損按照附註(k)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益表中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間於損益表中扣除。

j. 備用節目

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

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

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

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

k. 資產減值

i. 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資（除了附屬公司）和其它流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售證券，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

— 聯營公司及合營公司的投資以權益法確認於綜合財務報表內（見附註(c)(ii)），其減值虧損是以整體投資可收回金額與按附註(k)(ii)的賬面金額之間的差額計量。若按附註(k)(ii)用以計量賬面金額的估計有利好的變動，該減值可轉回。

— 就以成本列賬的非掛牌權益證券和其它金融資產而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以同類金融資產的當時市場回報率折現（如果折現會造成重大的影響）的預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回。

— 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收賬及其它金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現（如果折現會造成重大的影響）的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益表轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

— 就可供出售投資而言，已直接在投資重估儲備中確認的累計虧損會轉至綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的累計虧損是以購買成本（扣除任何本金償還和攤銷額）與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在損益表中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資已在損益表中確認的減值虧損不會通過損益表轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在其它全面收益表內確認。

而可供出售債務證券之公允價值其後增加，而該增加是可客觀地與已確認減值損失後發生的事件有關連，減值損失可轉回。在此情況下，轉回減值損失於損益表內確認。

減值虧損會直接沖銷相應的資產，但就應收賬項確認的減值虧損而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值虧損會採用準備賬來記錄。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬項，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在綜合收益表內確認。

主要會計政策

ii. 其它資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其有否減值跡象而作出估計。

一 可收回數額的計算

資產的可收回數額是其公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

一 確認減值虧損

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

一 轉回減值虧損

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

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

一 中期財務報告及減值

根據《上市規則》，本集團須按《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編制有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽、可供出售證券投資及按成本值入賬證券投資的減值損失未有於下一期轉回。假設有關於中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。因此，若可供出售證券投資公共價值於餘下的會計期間或往後期間增加，該增加直接於全面收益表確認(不在損益內確認)。

I. 待沽物業

i. 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用)。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

ii. 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本及物料、工資、其它直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用和銷售成本，再計及預期最終達致的價格後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

m. 存貨

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

n. 應收貿易及其它賬項

應收貿易及其它賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬；但如應收款為向連繫人士提供之無限定還款期及免息的貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

o. 含權益部份之可換股債券

可換股債券持有人可選擇將可換股債券轉為股本，而於轉換時應發行的股份數目及應收取的代價不會變動，可換股債券被列為複合金融工具(含負債部份及權益部份)入賬。

於初始確認時，可換股債券的負債部份按未來利息及本金支出，以沒有換股權在初始確認時相類似的負債以市場利率折現計算。所得款項超逾負債部份確認為權益部份。關於發行複合金融工具的交易費用乃按所得款項分配比例分配至負債及權益部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬，利息支出採用實際利率法計算並於收益表內經確認。權益部份於資本儲備內確認直至於轉換或贖回註銷為止。

若負債部份與有關衍生金融工具存在對沖關係，而不符合對沖會計，該負債部份於結算日按公允價值重新計算，公允價值的變動於損益表內確認。

倘債券被轉換，在轉換為股本時相關資本儲備及負債部份之賬面值轉撥至股本及股本溢價作為發行股份的代價。倘債券被贖回，資本儲備則轉撥至盈餘儲備。

p. 帶息借款

當帶息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於結算日按公允價值重新計量，公允價值的變動於綜合收益表中確認。

其它帶息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初次確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初次確認之金額與贖回價值之間的任何差異與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在綜合收益表中確認。

q. 應付貿易及其它賬項

應付貿易及其它賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

r. 現金和現金等價項目

現金和現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

主要會計政策

s. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。外幣結餘之以公平值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允值的兌換率折算。

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

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

t. 收入確認

倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- i. 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- ii. 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完成證明的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入在財務狀況表內。
- iii. 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- iv. 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- v. 利息收入按實際利率法累計確認。
- vi. 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

u. 借貸成本

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

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

v. 所得稅

- i. 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它收益或直接在權益中確認。
- ii. 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- iii. 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損及稅款抵免產生。

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

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

當投資物業根據附註(d)(i)所載按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- iv. 當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債的情況下，當期和遞延稅項資產才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債。

w. 連繫人士

- i. 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：
 - (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- ii. 在以下任何情況下一實體會視為與本集團有連繫：
 - (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫）。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業（或該聯營公司或合資企業與該另一實體均屬同一集團）。

主要會計政策

- (c) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
- (d) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
- (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

x. 發出財務擔保，準備和或有負債

i. 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本公司政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

ii. 其它準備和或有負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

y. 分部報告

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

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

z. 僱員福利

i. 以股份為基礎作支付之費用

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

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

ii. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

aa. 重大會計估計和判斷

附註26載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定下除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估價師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

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

— 評估就固定資產折舊而進行可用年限

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

管理層按年檢討固定資產可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

— 評估非流動資產的減值

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

主要會計政策

— 評估發展中物業和待沽物業的撥備

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

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

— 確認遞延稅項資產

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一四年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
# 九龍倉置業有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
海港城置業有限公司	香港	港幣330,100,000元分為20,000股	100	地產
九龍倉物業有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	地產
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	地產
荷里活廣場有限公司	香港	港幣10,000,000元分為10,000,000股	100	地產
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	100	地產
# 九龍倉發展有限公司	香港	港幣7,000,000,000元分為7,000,000,000股	100	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元分為3,000,000股	100	地產
康泰源有限公司	香港	港幣500,000元分為500,000股	100	地產
Olinda Limited	香港	港幣20元分為2股	100	地產
新達中心有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	100	地產
# Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
iii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
iii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	100	地產
iii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	100	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	98	地產
iii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	100	地產
iii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	2,277,000,000美元	100	地產
iii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	100	地產
iii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	1,112,000,000美元	100	地產
iii 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	820,000,000港幣	100	地產
九龍倉中國地產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
iii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
iii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	165,000,000美元	100	地產
iii 上海九州物業發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	85	地產
iii 上海龍中房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
iii 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	100	地產
iii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	155,000,000美元	100	地產
iii 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	220,000,000美元	100	地產
iii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	307,580,000美元	100	地產
iii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,233,000,000港幣	100	地產
iii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	100	地產
iii 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	537,500,000港幣	100	地產
iii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000美元	100	地產
iii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	100	地產
iii 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	274,000,000美元	100	地產
iii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	100	地產
iii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	111,400,000美元	100	地產
iii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	144,600,000美元	100	地產
iii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	146,990,000美元	100	地產
iii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	310,000,000美元	100	地產
iii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	320,000,000美元	100	地產
iii 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	126,000,000美元	100	地產
iii 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	106,000,000美元	100	地產
iii 常州湖畔置業有限公司	中華人民共和國	180,000,000美元	100	地產
iii 常州河畔置業有限公司	中華人民共和國	69,300,000美元	100	地產
iii 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	172,000,000美元	100	地產

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一四年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
* 海港企業有限公司	香港	港幣3,641,350,047元分為708,750,000股	71	控股公司
ⁱ 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	4,000,000,000人民幣	57	地產
ⁱⁱ 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	229,800,000美元	71	地產
ⁱⁱⁱ 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	70,000,000人民幣	71	地產
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
天星小輪有限公司	香港	港幣7,200,000元分為1,440,000股	100	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣82,049,200元分為70,116股	68	貨櫃碼頭
ⁱ 深圳大鏟灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	2,475,550,000人民幣	44	貨櫃碼頭
ⁱ 蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	822,500,000人民幣	48	貨櫃碼頭
酒店				
* 馬哥孛羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	酒店
香港酒店有限公司	香港	港幣100,000元分為100,000股	71	酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	港幣1,000元分為1,000股	100	酒店
太子酒店有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	酒店
Smart Event Investments Limited	香港	港幣1元分為1股	100	酒店
ⁱⁱ 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店
ⁱⁱ 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	1,200,015美元	100	酒店
ⁱⁱ 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	7,000,000美元	71	酒店
通訊、媒體及娛樂				
* 九龍倉通訊有限公司	香港	港幣10,000,000元分為1,000,000股	100	控股公司
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	港幣6,857,598,956元分為2,011,512,400股	74	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	港幣2元分為2股	74	廣告銷售
香港有線電視有限公司	香港	港幣750,000,000元分為750,000,000股	74	收費電視、互聯網及多 媒體服務
香港有線娛樂有限公司	香港	港幣10,000,000元分為10,000,000股	74	節目製作及頻道營運
香港有線新聞有限公司	香港	港幣10,000,000元分為10,000,000股	74	節目製作及頻道營運
香港有線體育有限公司	香港	港幣10,000,000元分為10,000,000股	74	節目製作及頻道營運
有線寬頻網絡有限公司	香港	港幣100元分為100股及港幣2元分為2股 無投票權遞延股	74	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	港幣300,000,000元分為300,000,000股	74	電影創作
九倉電訊有限公司	香港	港幣740,000,000元分為740,000,000股	100	電訊
Wharf T&T eBusiness Limited	香港	港幣1元分為1股	100	電訊
Wharf T&T Outsourcing Services Limited	香港	港幣1元分為1股	100	電訊
EC Telecom Limited	香港	港幣2元分為2股	100	電訊
電腦按連有限公司	香港	港幣20,000,000元分為40,000股	100	電腦服務

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	管理服務
iv Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
iv Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
# Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為5,000,000股	100	融資
iv Wharf Finance (No. 1) Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
iv Wharf Finance (2014) Limited	英屬處女群島／香港	10股每股1美元	100	融資
iv Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd	新加坡	2股每股1元新加坡幣	100	融資
聯營公司				
聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
* 綠城中國控股有限公司	開曼群島／中華人民共和國	普通股	24	地產
Start Treasure Limited	香港	普通股	15	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津雍景灣房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山招商九龍倉房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲孝德房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
上海萬九綠合置業有限公司	中華人民共和國	註冊	19	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	21	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	14	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一四年十二月三十一日

合營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
Market Prospect Limited	香港	普通股	50	地產
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	39	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	60	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
物流				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	34	貨櫃碼頭

直接持有的附屬公司

* 上市公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業

附註：

(甲) 於二〇一四年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司。

(乙) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬、聯營公司及合營公司。

(丙) 以下債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保。

附屬／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	2.5億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	2億港元
Wharf Finance Limited	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	4.3億港元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	3億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	6億美元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1.6億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3.26億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一八年到期的港元浮息保證票據	1億港元
	於二〇一八年到期的日圓定息保證票據	20億日圓
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1.5億港元
	於二〇一九年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.7億澳元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.25億澳元
	於二〇一九年到期的澳元浮息保證票據	0.15億澳元
	於二〇一九年到期的美元浮息保證票據	0.1億美元
	於二〇二〇年到期的美元浮息保證票據	0.2億美元
	於二〇二一年到期的美元定息保證票據	0.5億美元
	於二〇二一年到期的港元定息保證票據	3.45億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	4.24億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	0.6億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.12億港元
於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.82億港元	
於二〇二二年到期的美元定息保證票據	0.6億美元	
於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元	
於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元	
於二〇二四年到期的港元定息保證票據	5億港元	
於二〇二四年到期的港元定息保證票據	2億港元	
於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.95億港元	
於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.85億港元	
於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.77億港元	
於二〇二七年到期的港元定息保證票據	2.3億港元	
於二〇四〇年到期的港元定息保證票據	2.5億港元	
Wharf Finance (No. 1) Limited	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	1.67億港元
	於二〇一六年到期的新加坡元定息保證票據	1.6億新加坡元
	於二〇一六年到期的人民幣定息保證票據	1.5億人民幣
	於二〇一六年到期的美元浮息保證票據	0.58億美元
	於二〇一七年到期的港元定息保證票據	1.13億港元
	於二〇一八年到期的人民幣定息保證票據	8億人民幣
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一九年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇一九年到期的港元定息保證票據	2.4億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	5.5億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	1.8億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	1億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	2.6億新加坡元	
於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣	
於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	100億日圓	
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd	於二〇一八年到期的新加坡元定息保證票據	2.5億新加坡元

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
香港					
物業(投資)					
尖沙咀海港城					
海運大廈	511,000	–	511,000	–	–
海洋中心	987,000	613,000	374,000	–	–
九倉電訊中心	223,000	223,000	–	–	–
世界商業中心	223,000	223,000	–	–	–
環球金融中心	512,000	512,000	–	–	–
海洋廊	460,000	–	460,000	–	–
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	–	–
港威大廈第二期	2,636,000	1,551,000	415,000	670,000	–
馬哥孛羅香港酒店	760,000	14,000	175,000	–	571,000
港威酒店	308,000	–	–	–	308,000
太子酒店	350,000	–	–	–	350,000
九龍太平洋會	139,000	–	–	–	139,000
	8,350,000	4,263,000	2,049,000	670,000	1,368,000
時代廣場					
銅鑼灣晏東街	1,969,000	1,033,000	936,000	–	–
荷里活廣場					
鑽石山龍蟠街3號	562,000	–	562,000	–	–
其它					
官塘海濱道九倉電訊廣場	513,000	513,000	–	–	–
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	–	–	–	566,000
山頂寶吉道8號 & 32號種植道紅莓閣之部分單位	13,000	–	–	13,000	–
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	–	–	43,000	–
山頂種植道11-13號Mountain Court	46,000	–	–	46,000	–
山頂種植道1號	91,000	–	–	91,000	–
山頂道77號	42,200	–	–	42,200	–
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	829,000	–	6,000	823,000	–
中區皇后大道64至70A號卡佛大廈	188,700	105,400	83,300	–	–
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	–	50,800	–	–
	4,913,700	1,651,400	1,638,100	1,058,200	566,000
中環紅棉路美利大廈	325,000	–	–	–	325,000
香港物業(投資)總面積	13,588,700	5,914,400	3,687,100	1,728,200	2,259,000
物業(發展)					
荃灣海盛路11號One Midtown	1,900	–	–	–	1,900
油塘東源街5號Peninsula East	256,000	–	43,000	213,000	–
	257,900	–	43,000	213,000	1,900
由聯營公司及合營公司發展 (所佔權益 - 附註g)					
油塘油塘灣部分地段	596,000	–	11,000	585,000	–
山頂轟歌信山道8號	162,000	–	–	162,000	–
	758,000	–	11,000	747,000	–
香港物業(發展)總面積	1,015,900	–	54,000	960,000	1,900
香港總面積	14,604,600	5,914,400	3,741,100	2,688,200	2,260,900

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	346,719	KPP 83	2033	1966	不適用	100%
	126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
	(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
	(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	100%
(有 665 個房間的酒店)	58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	71%
(有 397 個房間的酒店)	(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(有 393 個房間的酒店)	(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(會所)	48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
	112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	100%
	280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
(工業)	48,438	KTIL 713	2047	2019	拆卸進行中	100%
	不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	100%
	不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
	29,640	RBL 556 S.A.R.P. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
	32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	地基工程完成	100%
	97,670	RBL 534 S.E. · S.F. & R.P.	2028	2018/20	地基工程施工中	100%
	76,725	RBL 836	2029	2016	地基工程完成	100%
	165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	100%
	12,286	IL 7 R.P. & IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	不適用	100%
	不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	71%
	68,136	9036	2063	2017	重建策劃中	71%
	66,000	TWIL 36	2047	2012	不適用	100%
	42,625	YTIL 40 RP	2062	2016	上蓋工程施工中	100%
	816,872	YTML 22 餘段及伸延部分， YTML 28 及伸延部分， YTML 29 及伸延部分， 及 YTML 12、32 及 33 及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	14.9%
	250,930	IL9007	2060	2015	上蓋工程施工中	50%

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
中國內地					
物業(投資)					
已完成投資物業					
上海市淮海中路93-111號 大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
武漢市江安區沿江大道160號 武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-
成都市雙流縣雙楠大道中段633號 時代·奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界 成都國際金融中心	5,021,000	2,808,000	2,213,000	-	-
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	1,592,000	1,592,000	-	-	-
上海市靜安區南京西路1717地塊 會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	-	-
	10,252,800	5,893,800	4,164,000	195,000	-
發展中投資物業					
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界 成都國際金融中心	1,545,000	328,000	-	774,000	443,000
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	450,000	-	-	-	450,000
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街 蘇州國際金融中心	2,989,000	2,558,000	-	181,000	250,000
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	7,805,000	4,799,000	2,425,000	-	581,000
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心 (所佔權益 - 附註g)	2,305,000	1,566,000	547,000	-	192,000
	15,094,000	9,251,000	2,972,000	955,000	1,916,000
武漢市江安區沿江大道160號 武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000
江蘇省常州市新北區河海東路88號 常州馬哥孛羅酒店	474,000	-	-	-	474,000
	879,000	-	-	-	879,000
中國內地物業(投資)總面積	26,225,800	15,144,800	7,136,000	1,150,000	2,795,000

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	148,703	不適用	2043	1999	不適用	100%
	95,799	不適用	2050	2004	不適用	100%
	(b)	不適用	2053	2008	不適用	100%
	(c)	不適用	2039	2008	不適用	100%
	(d)	不適用	2047	2009	不適用	100%
	(e)	不適用	2047	2013/2014	不適用	100%
	(f)	不適用	2047/57	2014	不適用	100%
	136,432	不適用	2049	2010	不適用	98%
(有228個房間的酒店)	(e)	不適用	2047	2015	裝修工程進行中	100%
(有253個房間的酒店)	(f)	不適用	2047/57	2016	上蓋工程已完成	100%
(有147個房間的酒店)	229,069	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	57%
(有252個房間的酒店)	800,452	不適用	2051	2017	上蓋工程施工中	100%
(有246個房間的酒店 以100%公司所有權計)	516,021	不適用	2050/60	2016	上蓋工程施工中	50%
(有370個房間的酒店)	(b)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(有271個房間的酒店， 酒店式公寓及一間 國賓館)	842,531	不適用	2048	2014	不適用	71%

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
物業(發展)					
江蘇省常州市新北區中華恐龍園時代上院	3,224,000	-	-	3,224,000	-
常州市新北區漢陽路與玉龍路交界鳳凰湖花園	2,134,000	-	-	2,134,000	-
常州市新北區黃河路與鳳翔路交界常州鳳凰湖項目	2,638,000	-	-	2,638,000	-
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉C/D地塊九龍倉·碧璽·璽悅·璞僑洋房	2,180,000	-	-	2,180,000	-
杭州文暉路FG05地塊九龍倉·君璽	883,000	-	-	883,000	-
杭州富陽市富春街道迎賓北路/豐收路 九龍倉·世紀華府	1,384,000	-	78,000	1,306,000	-
杭州市余杭區09省道/康信路項目九龍倉·君廷	2,368,000	-	-	2,368,000	-
上海市楊浦區新江灣城D1地塊上海璽園	13,000	-	-	13,000	-
上海市松江區祥和路2號蘭宮	565,000	-	-	565,000	-
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊上海浦東黃浦江	1,464,000	-	-	1,464,000	-
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	763,000	-	-	763,000	-
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊蘭廷	1,053,000	-	-	1,053,000	-
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊國賓1號	833,000	-	-	833,000	-
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	3,610,000	-	-	3,610,000	-
蘇州市蘇州工業園區現代大道蘇州時代上城	6,297,000	-	-	6,297,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	1,648,000	313,000	-	1,335,000	-
無錫市南長區太湖廣場時代上城	4,435,000	-	-	4,435,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫璽園	1,507,000	-	-	1,507,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧璽	3,597,000	-	-	3,597,000	-

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	3,585,273	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	71%
	2,563,134	不適用	2050/80	2018	上蓋工程施工中	100%
	1,180,262	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	100%
	914,000	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	100%
	258,358	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	100%
	553,442	不適用	2051/81	2015	上蓋工程施工中	100%
	1,315,296	不適用	2081	2016	上蓋工程施工中	100%
	638,000	不適用	2077	2012	不適用	71%
	877,772	不適用	2081	2014	不適用	100%
	585,723	不適用	2081	2017	地基工程施工中	100%
	170,825	不適用	2043/63	2018	地基工程施工中	55%
	526,905	不適用	2083	2016	上蓋工程施工中	100%
	3,654,152	不適用	2076	2016	上蓋工程施工中	100%
	2,501,747	不適用	2081	2017	上蓋工程施工中	100%
	5,425,454	不適用	2077	2017	上蓋工程施工中	57%
	1,276,142	不適用	2078	2018	上蓋工程施工中	100%
	3,314,418	不適用	2078	2017	上蓋工程施工中	100%
	1,416,822	不適用	2078	2017	上蓋工程施工中	100%
	2,121,662	不適用	2048/78	2017	上蓋工程施工中	100%

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
寧波市康莊南路和北環西路交匯處東南隅 (天合家園北)鉞悅府	1,116,000	-	-	1,116,000	-
成都市東大街·經華南路及大田坎街交界 成都市錦江區雍錦匯	412,000	-	-	412,000	-
成都市錦江區東大街與府河交界 成都天府時代廣場	97,000	42,000	38,000	17,000	-
成都市站華路與府城大道交界高新區10號地塊 時代·晶科名苑	6,000	-	6,000	-	-
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊時代小鎮	7,919,000	3,923,000	1,281,000	2,715,000	-
雙流縣華陽街道清河社區8組·公興街道 藕塘村5組時代上城	2,392,000	-	87,000	2,305,000	-
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	2,202,000	-	62,000	2,140,000	-
武漢市漢陽區琴台大道武漢月湖B項目月壘	1,362,000	-	-	1,362,000	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	31,000	-	-	31,000	-
	56,133,000	4,278,000	1,552,000	50,303,000	-
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益 - 附註g)					
蘇州市蘇州工業園區臨湖路南·迎湖路東西兩側 蘇州雍景灣	35,000	-	11,000	24,000	-
佛山市新城區裕和路以北·天虹路以南項目 依雲水岸	30,000	-	16,000	14,000	-
佛山市禪城區魁奇路北項目依雲上城	72,000	-	61,000	11,000	-
佛山市南海區獅山辦事處農場村委會項目 依雲曦城	930,000	-	62,000	868,000	-
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區 A地塊項目依雲天滙	108,000	-	54,000	54,000	-
佛山市禪城區季華大橋北側·東平河西側 禪西新城南莊綠島湖地塊依雲雍景灣	799,000	-	67,000	732,000	-
佛山市南海區獅山羅村北湖一路南海區羅村 孝德湖北面地塊依雲華府	1,603,000	-	97,000	1,491,000	15,000
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目東薈城	732,000	-	22,000	710,000	-
北京市朝陽區來廣營鄉項目北京臻園	646,000	-	11,000	635,000	-
天津市河東區衛國道與靖江路交界 靖江路地塊項目雍華府	82,000	-	4,000	78,000	-
天津河東區河東路與昆崙路交口海河地塊天津雍景灣	979,000	-	50,000	883,000	46,000
上海浦東新區唐鎮五街坊180/1丘項目玉蘭公館	389,000	-	17,500	371,500	-
上海徐匯區漕河涇小區278a-05/278b-02/278b-04 南站商務區地塊	1,437,000	1,321,000	116,000	-	-

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	558,000	不適用	2083	2015	上蓋工程施工中	100%
	160,000	不適用	2079	2013	不適用	100%
	761,520	不適用	2045/75	2013	不適用	100%
	884,459	不適用	2046/76	2014	不適用	100%
(d)	不適用	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	100%
	800,882	不適用	2053/83	2018	上蓋工程施工中	100%
	1,130,000	不適用	2050/80	2016	上蓋工程施工中	100%
	454,000	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	100%
(c)	不適用	不適用	2069	2009	不適用	100%
	1,976,237	不適用	2077	2014	不適用	50%
	2,867,600	不適用	2047/77	2012	不適用	50%
	1,155,000	不適用	2048/78	2013	不適用	50%
	1,526,900	不適用	2070	2017	上蓋工程施工中	50%
	603,900	不適用	2080	2014	不適用	50%
	639,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	50%
	1,069,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	50%
	1,181,300	不適用	2081	2016	上蓋工程施工中	33%
	783,000	不適用	2082	2016	上蓋工程施工中	33%
	511,560	不適用	2079	2012	不適用	50%
	902,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	50%
	648,056	不適用	2082	2015	上蓋工程施工中	50%
	1,156,979	不適用	2052/62	2020	上蓋工程施工中	19%

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
杭州市西湖區轉塘鎮之江國家旅遊度假區綠城·之江1號	1,466,000	–	83,000	1,383,000	–
杭州市蕭山區金惠路綠城九龍倉·錢塘明月	1,021,000	–	72,000	949,000	–
杭州拱墅區申花單元項目 R21-02-A 和 R21-01 地塊雍景灣	667,000	–	50,000	617,000	–
杭州蕭山北干街道城北村，東至河道綠化帶，南至老塘路，西至規劃十路，北至博學路	286,000	–	5,700	280,300	–
寧波寶慶寺3#-2地塊鉞翠灣	419,000	–	–	419,000	–
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#，7#，8#，12# & 13# 泊璟廷	529,000	–	–	529,000	–
大連中山區解放路桃源區不朽巷桃源里	1,550,000	–	–	1,550,000	–
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區 成都環貿廣場	3,795,148	1,252,023	534,676	2,001,367	7,082
重慶市江北區江北城寰宇天下	1,187,000	–	48,000	1,139,000	–
重慶市江北區江北城紫御江山	3,479,000	–	243,000	3,236,000	–
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	3,095,000	–	924,000	2,171,000	–
天津市河北區鐵東路北寧灣	388,000	–	276,000	–	112,000
	25,724,148	2,573,023	2,824,876	20,146,167	180,082
中國內地物業(發展)總面積	81,857,148	6,851,023	4,376,876	70,449,167	180,082
中國內地總面積	108,082,948	21,995,823	11,512,876	71,599,167	2,975,082
集團物業(投資)	39,814,500	21,059,200	10,823,100	2,878,200	5,054,000
集團物業(發展)	82,873,048	6,851,023	4,430,876	71,409,167	181,982
集團總面積(附註i)	122,687,548	27,910,223	15,253,976	74,287,367	5,235,982

附註：

- (a) 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- (b) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- (c) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- (d) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- (e) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- (f) 無錫國際金融中心之部分，地盤總面積為313,867平方呎。
- (g) 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- (h) 中國內地發展物業總面積包括16,780,000平方呎已預售但未確認之面積。
- (i) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約三千六百萬平方呎，主要在中國內地。
- (j) 二〇一五年一月，集團在北京市購入二地塊以發展二個合營項目總樓面面積為901,000平方呎。
- (k) 二〇一五年二月，集團在長沙市購入全資擁有地塊以發展一個項目總樓面面積為753,500平方呎。

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	2,046,685	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	50%
	756,000	不適用	2053/83	2018	地基工程施工中	50%
	448,224	不適用	2054/84	2016	地基工程施工中	50%
	114,539	不適用	2054/84	2018	策劃中	50%
	524,250	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	50%
	708,142	不適用	2080	2017	上蓋工程施工中	50%
	922,475	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	60%
	2,212,128	不適用	2048/78	2014及以後	上蓋工程施工中	30%
	1,002,408	不適用	2057	2016	上蓋工程施工中	39%
	2,335,535	不適用	2050/60	2017	上蓋工程施工中	50%
	6,080,656	不適用	2047/57	2017	上蓋工程施工中	40%
	1,619,360	不適用	2050/80	2015	上蓋工程施工中	50%

十年財務摘要

十二月三十一日	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	38,136	31,887	30,856	24,004	19,380
營業盈利	14,283	13,280	14,170	11,388	9,372
核心盈利(附註a)	10,474	11,298	11,040	8,083	7,088
未計入物業重估盈餘前的盈利	8,247	12,206	13,927	6,727	7,905
股東應佔盈利	35,930	29,380	47,263	30,568	35,750
股東應佔股息	5,486	5,151	4,998	3,211	2,930
綜合財務狀況表					
投資物業	301,890	261,097	231,522	184,057	148,241
固定資產	25,027	24,161	19,870	18,984	18,397
聯營公司權益	22,449	19,205	16,673	10,198	5,510
合營公司權益	19,030	19,585	19,530	16,934	15,350
可供出售投資	3,740	3,744	3,868	2,703	3,362
待沽物業	47,543	53,764	48,915	47,511	29,732
銀行存款及現金	18,725	24,515	18,795	32,528	16,900
其它資產	6,254	8,981	9,825	5,058	5,276
資產總額	444,658	415,052	368,998	317,973	242,768
銀行及其它借款	(77,984)	(82,587)	(74,420)	(75,993)	(49,589)
其它負債	(52,563)	(48,210)	(37,672)	(31,106)	(22,530)
淨資產	314,111	284,255	256,906	210,874	170,649
股本：票面值	-	3,030	3,029	3,029	2,754
其它法定資本儲備	-	26,346	26,285	26,285	16,573
股本及其它法定資本儲備	29,376	29,376	29,314	29,314	19,327
儲備	276,119	246,181	219,187	173,943	143,762
股東權益	305,495	275,557	248,501	203,257	163,089
非控股股東權益	8,616	8,698	8,405	7,617	7,560
總權益	314,111	284,255	256,906	210,874	170,649
負債淨額	59,259	58,072	55,625	43,465	32,689
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	3.46	3.73	3.64	2.70	2.51
— 未計入物業重估盈餘	2.72	4.03	4.60	2.25	2.79
— 股東應佔盈利	11.86	9.70	15.60	10.22	12.64
每股資產淨值(港幣)	100.82	90.94	82.04	67.10	59.22
每股股息(港仙)	181.00	170.00	165.00	106.00	100.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	19.4%	21.1%	22.4%	21.4%	20.0%
淨負債佔總權益(%)	18.9%	20.4%	21.7%	20.6%	19.2%
股東權益回報(%) (附註b)	12.4%	11.2%	20.9%	16.7%	24.5%
派息率(%)					
— 核心盈利	52.4%	45.6%	45.3%	39.7%	41.3%
— 未計入物業重估盈餘	66.5%	42.2%	35.9%	47.7%	37.1%
— 股東應佔盈利	15.3%	17.5%	10.6%	10.5%	8.2%
利息倍數(倍)(附註c)	6.1	5.8	7.4	7.9	12.9

十二月三十一日	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇五年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	17,553	15,940	16,208	13,364	12,543
營業盈利	8,554	7,406	7,832	6,056	5,929
核心盈利(附註a)	6,420	4,796	6,043	4,285	4,499
未計入物業重估盈餘前的盈利	7,817	4,194	5,947	4,285	4,499
股東應佔盈利	19,256	5,816	13,143	10,757	13,888
股東應佔股息	2,754	2,203	2,093	1,958	1,958
綜合財務狀況表					
投資物業	115,492	98,410	95,782	86,684	78,224
固定資產	18,510	21,183	18,831	15,514	12,434
聯營公司權益	4,238	4,009	4,182	781	1,638
合營公司權益	7,551	7,989	4,555	788	896
可供出售投資	1,331	706	2,858	2,921	1,677
待沽物業	17,797	17,272	9,235	5,784	4,370
銀行存款及現金	18,412	15,886	7,717	3,769	2,508
其它資產	7,130	3,099	3,011	3,036	2,745
資產總額	190,461	168,554	146,171	119,277	104,492
銀行及其它借款	(39,844)	(38,009)	(31,282)	(20,670)	(18,558)
其它負債	(15,029)	(13,030)	(22,887)	(18,689)	(17,408)
淨資產	135,588	117,515	92,002	79,918	68,526
股本：票面值	2,754	2,754	2,448	2,448	2,448
其它法定資本儲備	16,573	16,573	7,758	7,758	7,753
股本及其它法定資本儲備	19,327	19,327	10,206	10,206	10,201
儲備	109,219	91,748	76,158	64,956	55,173
股東權益	128,546	111,075	86,364	75,162	65,374
非控股股東權益	7,042	6,440	5,638	4,756	3,152
總權益	135,588	117,515	92,002	79,918	68,526
負債淨額	21,432	22,123	23,565	16,901	16,050
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	2.33	1.75	2.38	1.75	1.84
— 未計入物業重估盈餘	2.84	1.53	2.34	1.75	1.84
— 股東應佔盈利	6.99	2.12	5.17	4.39	5.67
每股資產淨值(港幣)	46.68	40.33	35.28	30.70	26.71
每股股息(港仙)	100.00	80.00	80.00	80.00	80.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	16.7%	19.9%	27.3%	22.5%	24.6%
淨負債佔總權益(%)	15.8%	18.8%	25.6%	21.1%	23.4%
股東權益回報(%) (附註b)	16.1%	5.9%	16.3%	15.3%	23.1%
派息率(%)					
— 核心盈利	42.9%	45.9%	34.6%	45.7%	43.5%
— 未計入物業重估盈餘	35.2%	52.5%	35.2%	45.7%	43.5%
— 股東應佔盈利	14.3%	37.9%	15.9%	18.2%	14.1%
利息倍數(倍)(附註c)	16.5	8.1	8.7	8.7	12.6

附註：

- (a) 核心盈利不包括物業重估盈餘淨額、利率掉期合約按市價入賬的變動、物業的減值撥備及其它非經常性項目，當中包括於二〇一二年因認購綠城權益而確認一項會計收益港幣二十二億三千三百萬元、於二〇一〇年除重估香港空運貨站的權益所產生的盈餘／稅項撥回合共港幣十二億四千六百萬元及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場之盈利港幣十三億九千三百萬元。
- (b) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除以是年平均股東權益計算。
- (c) 利息倍數按照未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利除以財務成本(不扣除資產成本及不計入公允價值成本／盈利)。
- (d) 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財務準則。

藝術作品來源：

Cousteau Tazuke, *The Work with Acrylic Resin Surface* 2012.07.04, 第76 頁



九龍倉

始創於一八八六年