



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

二〇一三年年報

股份代號: 4



九龍倉在成都複製另一個海港城 — 成都國際金融中心。項目位於紅星路、大慈寺路及江南館街三大商業主幹道的交界，其佔地二十一萬平方米的地標商場吸引全球一百家最矚目的品牌首度進駐。

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的本地藍籌股之一，足證其高流通性及對投資者的吸引力。此外，透過多年來的創優增值及不斷投資，集團的投資物業組合於二〇一三年年底的賬面值達港幣二千六百一十億元，躋身全球首五大由上市公司持有的物業組合之列。這個投資物業組合佔集團營業盈利總額的70%。

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處龍頭地位。截至二〇一三年年底，集團的地標物業海港城及時代廣場的綜合估值達港幣一千九百二十億元，較二〇一二年的港幣一千七百七十億元為高，佔集團總營業資產的49%。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四百五十八億元的新高，佔香港零售業銷售總額9%，成績驕人。

此外，九龍倉繼續以「創建明天」為目標積極拓展在國內之資產，當中包括分布十五個城市、達一千一百七十萬平方米的土地儲備、發展迅速的酒店物業及尤具價值的碼頭。中國內地業務的貢獻佔集團核心盈利的33%。

集團在中國內地的投資物業表現穩健，租金總收入上升25%至港幣十三億元。當內地發展中的五個國際金融中心於二〇一四至二〇一七年間陸續落成，集團在香港及中國的商用物業及商場面積將會倍增，並顯著強化集團在內地的經常性租金收入基礎。

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四十四萬平方米，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二〇一六年落成。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。

二〇一三年，中國發展物業保持銷售勢頭，突顯集團強大的執行能力。這是集團主要的盈利貢獻來源之一，年內集團應佔物業銷售額(不包括綠城中國控股有限公司)為人民幣二百零九億元。

集團在亞太區經營十三間自置或訂約管理的馬哥孛羅酒店，主要位於中國。集團十間自置酒店組合(包括六間新酒店，投資額超過港幣一百億元)，將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。

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。除了旗艦教育項目「學校起動」計劃外，集團還支持一系列「社、企共勉」項目，當中員工的義工服務發揮關鍵作用。集團亦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義工活動。集團除了與十家附屬公司在二〇一三年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌外，亦連續第三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。

集團以卓越的管理質素及穩健的財務表現，於二〇一三年獲得多項殊榮。當中尤為矚目的是九龍倉榮獲《Forbes Asia》評選為「FAB 50」二〇一三年亞洲最佳五十排名之公司，並名列第六，於《Euromoney》舉辦的亞洲最佳公司二〇一四年度選舉中獲頒「亞洲最佳公司 — 綜合企業」殊榮。

目錄

- 1 公司簡介
- 2 公司資料
- 4 獎項殊榮
- 9 集團業務架構
- 10 主席報告書
- 14 財務撮要
- 16 常務董事報告書

18 海港城

26 時代廣場

34 荷里活廣場

36 中國業務

56 山頂物業組合 及其它香港物業

60 酒店發展 及管理

66 現代貨箱碼頭

70 通訊、媒體及娛樂 与其它投資

72 企業社會責任

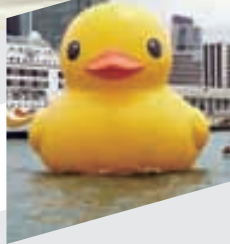
- 80 財務評議
- 86 企業管治報告
- 104 董事會報告書
- 117 獨立核數師報告
- 118 綜合收益表
- 119 綜合全面收益表
- 120 綜合財務狀況表
- 121 公司財務狀況表
- 122 綜合權益變動表
- 123 綜合現金流量表
- 125 財務報表附註
- 167 主要會計政策
- 180 主要附屬公司、聯營公司及合營公司
- 184 主要物業撮要表
- 194 十年財務摘要

獎項殊榮

二〇一三年集團憑藉多個項目及卓越的業務表現，獲不同機構頒授多個獎項

九龍倉集團

- 於《Forbes Asia》雜誌的「FAB 50」二〇一三年排名榜中名列第六位
- 於《Euromoney》舉辦的亞洲最佳公司二〇一四年度選舉中，獲「亞洲最佳公司 — 綜合企業」殊榮；整體表現在獲提名的一百八十家亞洲公司中排名第六，而在「會計透明度」、「對股東的價值」及「進步程度」三個範疇排名第五
- 連續第二年獲金融雜誌《Institutional Investor》選為亞洲區綜合企業「最佳投資者關係公司」



海港城

- ICSC「亞太購物中心大獎」
 - 「傳統市場推廣公關」金獎
 - 「社交媒體」金獎
- HKMA/TVB傑出市場策劃獎2013
 - 「市場策劃獎」銀獎

時代廣場



- 獲《香港經濟日報》頒發「全港十大我最喜愛商場」及「我最喜愛商場活動」殊榮
- 獲中華傳媒聯合體／港澳自由行組委會選為「2013最受遊客歡迎港澳卓越品牌」

荷里活廣場

- 於新城財經台「香港商場體驗行銷大獎2013」中，奪得「最佳家庭消閒營銷策略」獎項 (1)
- 憑藉「倫敦2012殘疾人奧運會 — 香港加油！」宣傳項目，於Marketing Magazine舉辦的Marketing Excellence Awards 2013中奪得「Excellence in Public Relations」銀獎 (2)



2



馬哥孛羅酒店

- 馬哥孛羅香港酒店、香港港威酒店、香港太子酒店及廈門馬哥孛羅東方大酒店獲TripAdvisor頒發Certificate of Excellence 2013
- 廈門馬哥孛羅東方大酒店獲《商旅》雜誌（中國）頒發「廈門最佳商務酒店」

有線電視

- 於二〇一三年第六屆中大新聞獎中獲新聞組優異獎 (1)
- 於二〇一三年美國芝加哥國際電影節電視獎中獲公共事務組別優異獎 (2)



2

1



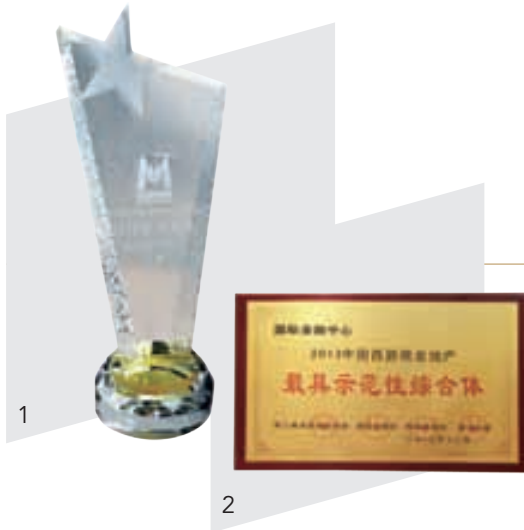
九倉電訊

- 獲Computerworld Hong Kong Awards的「Technology Company of the Year 2013」大獎
- 於第十三屆資本傑出企業成就獎中獲選為「最佳光纖商業寬頻供應商」

獎項殊榮

會德豐國際廣場

- 獲《第一財經日報》頒發「2013中國地產榮耀榜•最佳品牌價值寫字樓」獎
- 獲《21世紀經濟報道》選為「中國十大最佳品牌建設案例」



成都國際金融中心

- 獲北京中購聯選為「中國購物中心2013年潛力星秀」獎 (1)
- 獲四川省連鎖商業協會、成都商報社、西部商報社、新浪樂居聯合頒發「2013中國西部商業地產最具示範性綜合體」獎 (2)

中國發展物業



- 九龍倉•蘭宮獲新浪樂居網站選為「2013年度上海最佳電商熱銷樓盤」(1)
- 獲《華西都市報》頒發2013年度中國(成都)年度公益房企;項目九龍倉•擎天半島(又名雍錦匯)則獲選為「2013中國城市首席名宅」(2)
- 九龍倉•碧璽(杭州)獲騰訊房產網選為「杭城十大品質樓盤」之一(3)
- 九龍倉集團獲搜房網選為「2013蘇州樓市品牌房企」
- 北京臻園獲《北京晚報》頒發「人居典範華宅獎」(4)

集團及旗下業務單位於年內竭力履行良好企業公民的責任，並榮獲多個獎項。

集團已連續第三年被選為恒生可持續發展企業基準指數的成份股，彰顯集團於履行企業社會責任和可持續發展的優秀表現。

九龍倉集團



- 獲公益金公益榮譽獎 (1)
- 於公益金二〇一三/二〇一四年度商業及僱員募捐計劃中獲「卓越大獎」
- 獲二〇一三年公益金便服日「最高籌款機構」第三名及「機構及團體組別最高籌款獎」第三名 (2)
- 集團與旗下十一個業務單位於香港社會服務聯會二〇一三/一四年度「商界展關懷」計劃中獲頒「商界展關懷」標誌 (3)



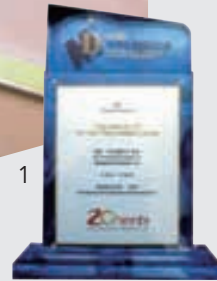
- 港威豪庭、海港城、荷里活廣場、時代廣場、九龍倉中國置業及九龍倉置業於僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃」中獲頒「人才企業（二〇一三至一五）」
- 集團旗下九間公司獲香港提升快樂指數基金及香港生產力促進局聯合頒發「開心工作間二〇一三」標誌



獎項殊榮

天星小輪

- 於僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃」中獲頒「人才企業1st(二〇一二至一四)」稱號(1)
- 於香港社會服務聯會二〇一三/一四年度「商界展關懷」計劃中獲頒「無障礙友善企業」



太平洋會

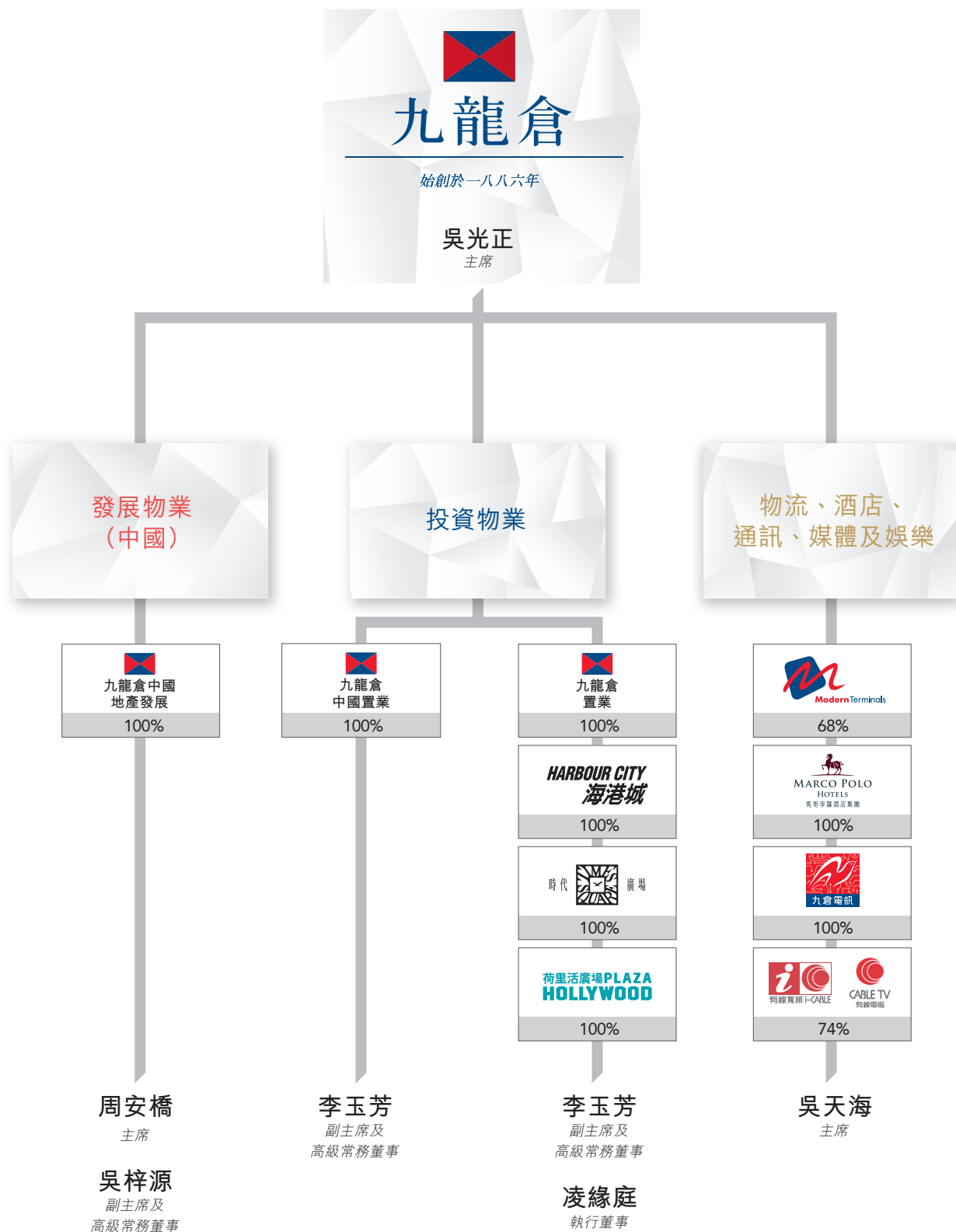
- 獲勞工及福利局康復諮詢委員會、香港復康聯會及香港社會服務聯會嘉許為二〇一三年「十八區關愛僱主」



九倉電訊

- 連續四年獲世界自然基金會香港分會頒發低碳辦公室計劃黃金標籤認證

集團業務架構



% 顯示集團所佔實價權益

主席報告書

無論對香港或世界各地來說，二〇一三年都是充滿挑戰的一年。

相對二〇〇八至二〇〇九年全球金融危機的最惡劣日子，環球經濟狀況有所改善，但由於先進國家的經濟復甦力度薄弱，加上新興市場的擴張步伐放緩，故增長仍然疲弱。美國貨幣和財政問題造成的不確定性，令環球金融市場緊張不安。歐元區的初步經濟復甦仍然脆弱。另一方面，中國的經濟表現相對堅穩，本地生產總值增長7.7%，超越政府的7.5%指標，更高於各主要經濟體。領導層換屆後，中國踏入增長較為溫和的時代，穩步邁向更趨消費主導和可持續發展的經濟模式。這是中國經濟急速增長多年後的自然發展。

香港本地生產總值錄得2.9%的溫和增長，較去年的1.5%上升。內部經濟表現堅穩，其中私人消費開支穩步增長。旅遊業保持暢旺，整體訪港旅客人數上升12%，創下五千四百三十萬人次的新高，其中75%為內地旅客。大量旅客來港，帶動酒店客房及消費品的需求。香港零售銷售額錄得11%的不俗增幅，顯示本地零售業市道暢旺。雖然這種表現為世界各地城市所艷羨，但香港亦付出了代價，並首次出現針對內地旅客的街頭示威。

另一方面，集團主要業務所在的香港和中國房地產市場，則因兩地政府推出一系列降溫措施而蒙上陰影，導致市場環境充滿挑戰。普遍預期此政策在短期內不會放寬。

儘管面對種種不利因素，香港和中國內地經濟於二〇一三年穩步增長，反映兩地的經濟基調仍然穩健。香港繼續是亞洲區，尤其是中國一個卓越的商務和服務平台。

第十八屆中央委員會第三次全體會議於二〇一三年十一月舉行，肯定了中國致力推動城鎮化、釋放內需，以及因應市場動態來確定資源分配，因而對房地產市場的長遠前景有利。中央政府訂下於二〇二〇年之前把本地生產總值提升一倍的目標，將會進一步推動未來數十年的經濟增長，並加快城鎮化步伐和財富積聚的速度。這個承諾帶動高速壯大的中產階層對優質城市生活及無與倫比的「購物娛樂」體驗的殷切需求。他們期望香港能提供他們在內地未能獲得的服務。

業務表現

多年來，集團保持平穩而高質素的增長。九龍倉是交投最活躍的本地藍籌股之一，彰顯其高流通性及對投資者的吸引力。

作為集團的主要核心業務，投資物業表現堅穩。這方面的總收入增加13%，達港幣一百一十一億元，營業盈利增長13%，至港幣九十三億元，佔集團總營業盈利的70%。透過多年來的創優增值及不斷投資，集團的投資物業組合於二〇一三年底的賬面值達港幣二千六百一十億元，躋身全球由上市公司持有的五大物業組合之列。資本密集而優質的長線投資物業在租金收入和資本增值兩方面為股東創優增值。

憑藉領先業界的商場管理，集團保持在香港零售市場的龍頭地位。二〇一三年大部分時間，時代廣場的大規模翻新工程令集團的商場面積大幅減少17%，但年內海港城、時代廣場及荷里活廣場的零售銷售總額創下港幣四百五十八億元的新高，佔香港零售業銷售總額9%，傲視同儕。

海港城的零售銷售額升至每月每平方呎超過港幣二千八百元，而時代廣場則升逾港幣一千七百元。兩項資產的綜合市值由二〇一二年的港幣一千七百七十億元，升至二〇一三年年底的港幣一千九百二十億元，佔集團營業資產的49%。

海港城擁有連綿二百萬平方呎的商場樓面，依然是全世界頂級的購物熱點之一。憑藉其優越位置、群聚效應、專業管理的商戶組合及配搭得宜的價格檔次，加上強勁的宣傳推廣，海港城佔有無可比擬的地位。在競爭日趨激烈的市場上，集團不斷優化物業，繼續為購物人士帶來精彩的購物娛樂體驗。作為極具增值能力的海港城優化項目的重要部分，海運大廈翻新工程帶來完善商戶組合和優化物業質素的良機，勢必成為集團中期增長的動力來源。

時代廣場是集團在銅鑼灣的標誌性購物熱點，是全球最成功的直立式商場，共有十七層零售樓面。集團斥資約港幣五億元進行為期十八個月的大型翻新工程已於二〇一三年年底完成。完成翻新後的時代廣場，在銅鑼灣心臟地帶提供最多姿多彩的購物、娛樂及餐飲選擇。位於十二至十四樓的全新戲院CINE TIMES，包括五個放映院，提供共九百個座位，是港島區最大的電影院。連同重新裝修的食通天(十至十三樓)和特賣場，商場的吸引力進一步提高，並令較高樓層的人流增加。為方便購物人士前往較高樓層，時代廣場裝設了容量更大、速度更快的升降機，由地面直達較高樓層。此外，頂級奢侈品牌，包括Chanel、De Beers、Dior Homme、Fendi、Louis Vuitton及Tiffany & Co已在舊戲院騰出的地面及較低樓層開設新店。種種新姿，為顧客帶來無比精彩的全新購物體驗。這個極具增值能力的商場翻新項目，令服務更上一層樓。

集團在內地的投資物業亦錄得穩健表現，租金收入總額增加25%至港幣十三億元。租金收入的主要來源之一是浦西最高的建築物上海會德豐國際廣場。該項目以優越位置、世界級管理及優雅氣派，成為跨國公司首選的營商據點，使其於二〇一三年的平均即期租金躋身上海最高的寫字樓租金之列。大連時代廣場及重慶時代廣場的表現亦令人鼓舞。

展望未來，當內地的五個國際金融中心於二〇一四年至二〇一七年間陸續落成，集團在香港及中國的商用物業及商場面積將會倍增，從而顯著強化集團在內地的經常性租金收入基礎。尤其是，以規模而言，位於成都和長沙的國際金融中心足以媲美甚至超越香港的海港城。

成都國際金融中心樓面面積達二十一萬平方米的超大型商場已於二〇一四年一月中正式開業，成為成都這個華西大城市的新地標。開幕儀式同時為全球最大的熊貓藝術裝置及約三百家國際著名品牌商舖揭幕，當中近一百個知名品牌更是首次進駐成都乃至華西地區。商場開幕時，逾95%的商場樓面已獲承租，租金水平亦較預期為佳。當商場全面投入運作，預期全年可產生約人民幣六億元的零售收入。

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四十四萬平方米，相等於超過兩個海港城的面積。長沙國金中心的超大型商場提供二十三萬平方米樓面面積，預期於二〇一六年落成。

二〇一三年，中國發展物業保持銷售勢頭，突顯集團強大的執行能力。綜合發展物業的收入增加20%至港幣一百一十四億元。按集團應佔份額計算，二〇一三年合共售出或預售了一百五十萬平方米的物業，銷售所得為人民幣二百零九億元，較二〇一二年上升了39%，並較目標高出4%。年結時的未確認銷售淨額增至人民幣二百零六億元，涉及一百七十萬平方米的物業。集團於年底時的應佔土地儲備總額維持於一千一百七十萬平方米，遍佈十五個城市。二〇一四年的銷售目標已訂為人民幣二百三十億元。以上數額並未計入透過聯營公司綠城中國控股有限公司(「綠城」)持有的應佔權益。

中國業務對集團核心盈利的貢獻為33%。按人民幣計算的物業組合已擴大至人民幣一千一百二十億元。集團繼續在中國建立強大而可持續發展的本地管理團隊，並繼續視之為集團的主要目標。

主席報告書

財務業績

集團的收入增加3%至港幣三百一十九億元，反映經常性租金收入強勁及內地物業落成。集團營業盈利減少6%至港幣一百三十三億元。

股東應佔盈利若不計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目增加2%至港幣一百一十三億元。若計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，股東應佔盈利為港幣二百九十四億元，每股盈利為港幣9.70元。資產賬面淨值增至每股港幣90.94元。

集團繼續貫徹審慎的理財方針，年結時的負債淨額為港幣五百八十一億元，負債比率則維持於20.4%的穩健水平。集團擴大資金來源，以此延長債務還款期，並避免過份倚賴任何單一融資平台。

董事會維持45%的派息率，反映集團優質投資物業組合所帶來的回報。

「社、企共勉」

集團銘記本身的核心價值，以及為營運所在地的社群謀求福祉的承諾。集團透過「社、企共勉」實踐「創建明天」的理念，支持一系列饒富意義的「社、企共勉」項目，其中公司義工的參與是重要一環。

集團於二〇一一年推出學校改進項目「學校起動」計劃，目前涵蓋十四間參與中學，協助本地超過一萬二千名的基層學生。集團各業務單位共四百多名義工同事與參與計劃的學校緊密合作，而導師的熱情和關懷，令他們深受感動。「學校起動」第二期計劃將在未來五年投入超過港幣五億元，協助約一百五十間本地中學提升軟硬件配套。

隨著第二期計劃的推出，「學校起動」計劃現已成為香港由商界牽頭，以基層學生為對象的最大型青少年發展計劃。至今，有超過二萬五千名學生參加逾一百二十項活動及項目。

集團於二〇一三年一月在荷里活廣場舉辦名為「新春喜盈『營』」的聯校新春展銷會，參與「學校起動」計劃的二百多名學生透過該活動展現他們由策劃到實際執行的能力。「學校起動」計劃更舉辦一系列暑期活動，包括職場體驗影子計劃、英語學習營、無止橋重慶之旅，以及四川流動圖書館的參觀活動。在二〇一三年夏季舉行的職場體驗影子計劃中，逾百名學生獲安排在集團內擔任不同職位，從不同的暑期工作中吸收真實的工作經驗。「學校起動」計劃除了照顧學生的需要，還促進教師的專業發展。二〇一三年，我們舉辦首屆「聯校教師發展日」，讓「學校起動」計劃參與學校的校長透過研討會及不同學科的工作坊，分享實戰經驗，教師們亦獲得個人發展的機會，並與同業見面和交流心得。

最近，香港特別行政區行政長官梁振英先生更在他的《2014施政報告》中提到「學校起動」計劃，指出這是商界帶頭扶助弱勢社群的例證。香港特別行政區政務司司長兼扶貧委員會主席林鄭月娥女士於六月在「扶貧及商界參與」論壇上發言時，亦讚揚「學校起動」計劃是商界實際協助社區的例子，並表示繼續推行這項計劃，將有助提升扶貧的成效。我們感謝政府的讚賞和支持。

關愛精神向來都是集團重要的核心價值之一，所有參與計劃的義工同事對貢獻社群不遺餘力，我表示衷心謝忱。我還要感謝合作夥伴香港中文大學向參加計劃的學校提供所需的教育軟件。同時，我謹此歡迎聖保羅男女中學退休校長潘鎮球先生擔任「學校起動」計劃項目總監 – 顧問。

展望未來

雖然環球經濟已回復至較為健康的增長軌跡，但各主要先進經濟體須繼續應對各種財政和貨幣問題，使二〇一四年仍然充滿挑戰。主要先進經濟體的政府可能進一步退出寬鬆措施，或會導致新興市場的資本流向逆轉及資產市場反覆波動，帶來不明朗因素。

由於當局推出一系列嚴厲政策，加上本地建築成本有持續上升的壓力，香港及中國的房地產市場將持續困難。雖然如此，由於預測香港及中國經濟將穩定增長，兩地的長遠經濟基礎將保持穩健。

中國今年的經濟增長目標是7.5%，與過去兩年相同，這突顯中國政府對確保經濟可持續發展的決心。中央政府致力於二〇二〇年之前把本地生產總值從二〇一〇年的水平提升一倍，亦即是在未來七年保持每年7.5%的可持續經濟增長，顯示中國努力提升經濟基礎的質量和效率。下一階段的增長將繼續由加快城鎮化和內部消費，以及進一步發展服務業來帶動。日益壯大而財富漸增的中產階級，將帶動未來數十年對優質消費品和城市生活的需求。

中國現為全球第二大經濟體系，有利於香港的發展。香港的經濟基調持續向好，失業率低企、營商氣氛良好、消費需求堅穩、大型基建工程持續不斷，而訪港旅客穩步增長。本港經濟於二〇一四年預計會有3-4%的增長。

廣深港高速鐵路香港段將於二〇一五年完成，將會促進香港與內地主要城市的經濟往來，並深化香港與廣大腹地的經濟聯繫。港珠澳大橋落成後，將成為珠三角西岸的策略要道，並將繼續刺激經濟活動而利好集團的零售及個人服務平台。

自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事的詹康信先生已年屆七十四。他於即將舉行的股東週年大會上輪值告退後，將不再膺選連任。多年來，他為董事會及本人提供寶貴指引，對他的睿智卓見，我們將銘記於心。我謹代表公司致以最衷心的謝忱，並祝願他事事順遂。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝所有客戶、員工、業務夥伴的鼎力支持、熱誠投入、專心致志和寶貴貢獻。我們將繼續倚仗大家的支持，締造良好的投資回報。

主席
吳光正
香港

二〇一四年三月二十七日

財務撮要

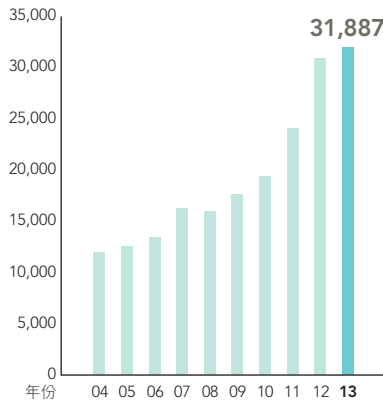
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	變動
業績			
收入	31,887	30,856	+3%
營業盈利	13,280	14,170	-6%
核心盈利(附註a)	11,298	11,040	+2%
未計入物業重估盈餘前的盈利	12,206	13,927	-12%
股東應佔盈利	29,380	47,263	-38%
股息	5,151	4,998	+3%
每股盈利(附註b)			
核心盈利	港幣3.73元	港幣3.64元	+2%
未計入物業重估盈餘	港幣4.03元	港幣4.60元	-12%
股東應佔盈利	港幣9.70元	港幣15.60元	-38%
每股股息			
首次中期股息	港幣0.50元	港幣0.45元	+11%
第二次中期股息	港幣1.20元	港幣1.20元	-
總數	港幣1.70元	港幣1.65元	+3%
財務狀況			
資產總額	415,052	368,998	+12%
營業資產總額(附註c)	387,696	343,901	+13%
負債淨額	58,072	55,625	+4%
股本(普通股, 每股港幣一元)	3,030	3,029	-
股東權益	275,557	248,501	+11%
總權益	284,255	256,906	+11%
每股資產淨值	港幣90.94元	港幣82.04元	+11%
負債淨額與總權益比率	20.4%	21.7%	-1.3% 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、物業的減值撥備淨額及於二〇一二年因認購綠城權益而確認一項會計收益。
- (b) 二〇一三年的每股盈利乃根據於年內已發行之三十億三千萬股(二〇一二年：三十億二千九百萬股)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。

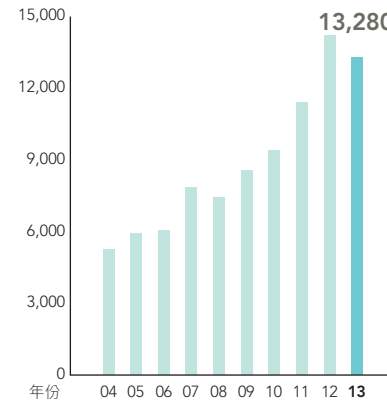
收入

(港幣百萬元)



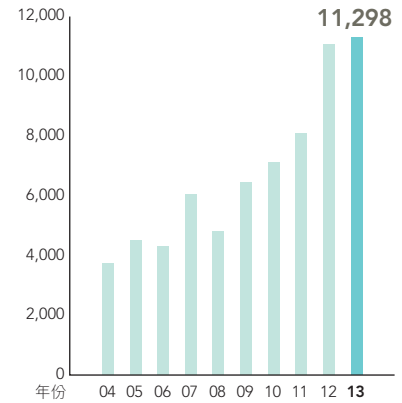
營業盈利

(港幣百萬元)



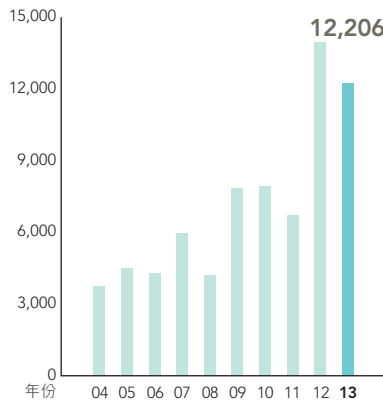
核心盈利

(港幣百萬元)



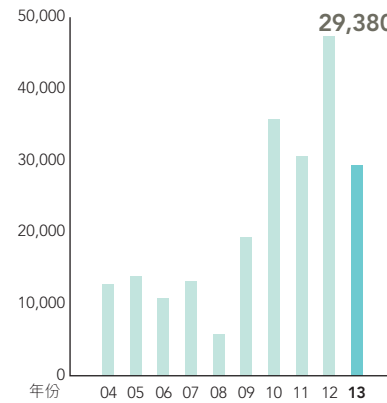
未計入物業重估盈餘前的盈利

(港幣百萬元)



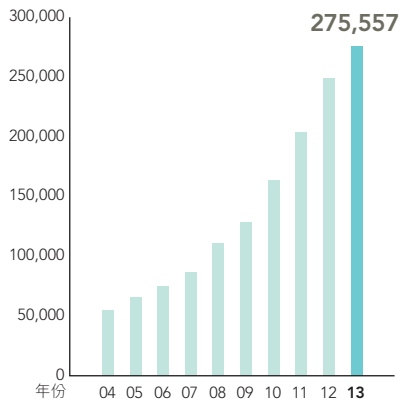
股東應佔盈利

(港幣百萬元)



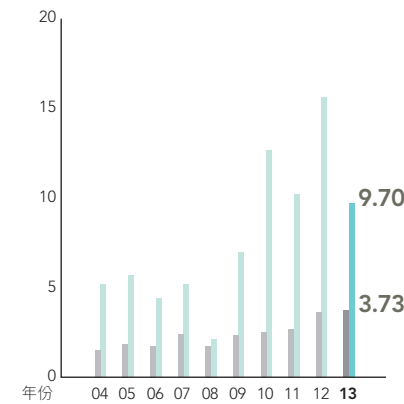
股東權益

(港幣百萬元)



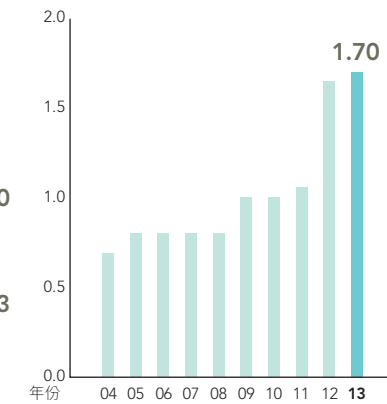
每股盈利

(港幣元)



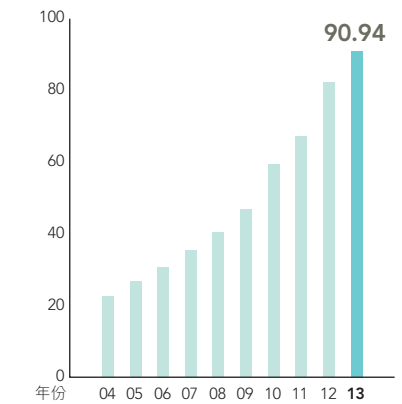
每股股息

(港幣元)



每股資產淨值

(港幣元)



■ 核心盈利
■ 股東應佔盈利



常務董事報告書

二〇一三年，核心業務投資物業佔集團核心盈利的58%。透過多年來的創優增值及不斷投資，集團的投資物業組合於二〇一三年十二月三十一日的賬面值達港幣二千六百一十億元，躋身全球首五大由上市公司持有的物業組合之列。

香港投資物業的收入增加11%至港幣九十八億七千二百萬元，營業盈利增加13%至港幣八十五億零七百萬元。



營業資產

139,207 港幣百萬元

收入

8,471 港幣百萬元

營業盈利

6,582 港幣百萬元



海港城



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。

業務評議

海港城

營業資產

十二月三十一日	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	137,770	125,370	+10%
酒店及會所(成本值扣除折舊)	370	331	+12%
其它資產	1,067	892	+20%
總營業資產	139,207	126,593	+10%

收入

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	變動
商場	4,909	4,223	+16%
寫字樓	1,885	1,710	+10%
服務式住宅	305	310	-2%
酒店及會所	1,372	1,265	+8%
總收入	8,471	7,508	+13%

營業盈利

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	變動
商場	4,384	3,700	+18%
寫字樓	1,594	1,450	+10%
服務式住宅	211	217	-3%
酒店及會所	393	390	+1%
總營業盈利	6,582	5,757	+14%



海港城

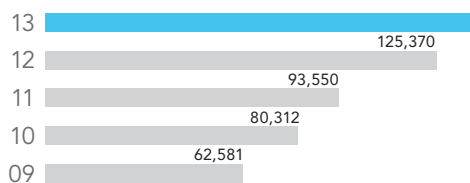
收入(不包括酒店)增加14%至港幣七十億九千九百萬元，營業盈利增加15%至港幣六十一億八千九百萬元。海港城的市值(三間酒店不計在內)已在二〇一三年年結時獲重估為港幣一千三百八十億元，較二〇一二年增加10%，佔集團營業資產的36%。

商場

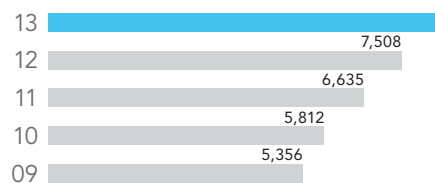
香港的零售業銷售額在二〇一三年錄得11%的不俗增長，顯示本地零售業界健康發展。惟增長部分是金價於年內大跌而引發的「淘金熱」所致。海港城十年來的表現均拋離香港零售市場，而儘管在「淘金熱」中受益不多，但它在二〇一三年的零售銷售額仍錄得10%增長，這鞏固其在商場管理的領導地位。

海港城擁有連綿二百萬平方呎的商場樓面，依然是世界頂級購物地點之一。其黃金位置、專業管理的店舖組合、強勢的商場宣傳推廣使海港城成為區內的翹楚。二〇一三年的銷售總額創新紀錄，達港幣三百三十八億元或每月每平方呎港幣二千八百一十四元。十二月份亦刷新每平方呎平均銷售額逾港幣四千二百一十元的紀錄。海港城在香港零售業銷售總額的市場佔有率維持於6.8%，傲視同儕。商場部分的收入增加16%至港幣四十九億零九百萬元。

2013
物業價值(不包括酒店及會所)
137,770 (港幣百萬元)



2013
收入
8,471 (港幣百萬元)



業務評議

海港城



海港城繼續加快速度提升其聞名遐邇的「購物娛樂」體驗，陸續有品牌在海港城開設新店，加強海港城不同檔次定價商戶的巧妙配搭。新進駐海港城的品牌包括高級珠寶商 Boucheron、Chanel Watch & Jewellery、Dior Cosmetics、Giuseppe Zanotti Design、Loewe Men's、Van Cleef & Arpels 及 Zenith。另外亦有多個著名品牌選擇在海港城開設香港首間門店，包括 Aquascutum Junior、ASH、國際知名的意大利運動鞋品牌 Superga、Zegna Sport 及店外經常出現人龍的日本動畫電影商品宮崎駿專門店。Zara Home 亦首度在港登場，二〇一三年第四季於海港城開設七千五百平方呎門店。食肆方面，有 C'est la B、法式糕餅店 Pierre Hermé Paris、著名韓國餐廳伽伽、高級意大利咖啡館 illy、著名巴黎甜品店 Fauchon 及以「鴨」為主題的摩登中菜館 — 美中•鴨子加盟，進一步擴闊海港城的餐飲選擇。此外，多間歐洲餐廳亦將於二〇一四年三月在海港城開設香港首間分店，包括著名法國高級餐廳 Dalloyau 及意大利米芝蓮星級廚師餐廳 La Locanda by Giancarlo Perbellini。

海港城座落香港最繁華的購物區心臟地段，其沿廣東道長五百三十米的零售街舖對到訪香港的內地顧客極具吸引力，現已是國際級奢侈品牌最渴望進駐的黃金地段，亦成為內地零售業界參考的典範。二〇一三年四月份，Paul & Shark 在廣東道開設旗艦店，進一步強化海港城的奢侈品牌陣容。其它高級時裝品牌如 Berluti、Chanel、Givenchy 及 Tod's 等正擴充門店，以更有效地展現品牌個性。二〇一四年一月，Chanel 門店的面積增加了一萬平方呎。Versace 準備開設七千九百平方呎的三層全概念店。Uniqlo 將於二〇一四年年中開設由寫字樓面積改建而成的一萬八千平方呎最大型九龍旗艦店。

市場推廣方面，海港城舉辦了一連串有趣好玩的活動以刺激人流及零售銷售額。除一年一度甚具代表性的聖誕及農曆新年節日布置外，二〇一三年五月的「橡皮鴨遊世界」更掀起全城熱潮。海港城與荷蘭概念藝術大師 Florentijn Hofman 合作，裝置了高達 16.5 米的巨型充氣橡皮鴨，並在海運碼頭展出。在維港漂浮的巨型橡皮鴨及在露天廣場展出的橡皮鴨裝置展品吸引大批市民及遊客到訪，其空前盛況在國際媒體間引起哄動。

「橡皮鴨遊世界」市場推廣計劃取得空前成功，更獲多個本地及海外獎項表揚，包括 Marketing Magazine 的 Marketing Events Awards 2013「Best Event Ambiance (Consumer)」金獎、「Best Consumer Event」金獎、多個銀獎及銅獎，Marketing Magazine 的 Marketing Excellence Awards 2013「Excellence in Event Marketing」金獎、「Excellence in Integrated Marketing」金獎及其它多個獎項，ICSC「亞太購物中心大獎」的「傳統市場推廣公關」金獎及「社交媒體」金獎，以及高踞新浪微博「2013 微博影響力十大香港話題」榜首。

翻新海運大廈是海港城主要物業優化措施的重要一環，為海港城創優增值。工程包括將第二和第三階的中庭遷往商場中心位置，將海運大廈極具價值的前端部分大幅擴建至商場後端。工程在四月份展開，現正按計劃進行。擴建部分可讓更多品牌進駐新樓面及在第二階開設新店，包括 Qeelin、Rolex、Tag Heuer、Tudor、Wellendorff 及 Zenith 等高級腕錶品牌，並尋求同類最佳的零售商加盟。

海運大廈的擴建大樓由國際著名建築事務所 Foster & Partners 設計，相關建築圖則目前正待相關部門作建築審批。新擴建大樓將設優質食肆，讓顧客欣賞到對岸港島天際線及山頂全貌。地基工程已於二〇一四年三月展開。

在商場競爭日趨激烈的環境下，海港城將繼續集中創富增值，力邀更多品牌進駐，豐富租戶組合，並提供更多元化的餐飲選擇，為顧客帶來獨一無二的購物娛樂體驗。

業務評議

海港城

寫字樓

市場對寫字樓的需求繼續由業務擴充、企業提升工作環境及遷離商業中心區所帶動。在續租租金增長的支持下，收入增加10%至港幣十八億八千五百萬元。新租約租金維持穩定，二〇一三年年杪的出租率達95%。

年內續租率維持在65%的穩健水平，租金升幅理想。續租的包括主要租戶如中國銀行、花旗銀行、Estee Lauder、GlaxoSmithKline、Huawei Tech及馬莎百貨。

海港城寫字樓依然是跨國、內地及本地企業首選的辦公地點。其位置方便、交通網絡四通八達、專業管理，再配合大型商場、三間馬哥孛羅酒店、服務式住宅、健身中心及私人會所等全面的周邊設施，與「純寫字樓」相比，海港城盡享無可匹敵的競爭優勢。

租務及物業管理團隊將繼續提升海港城物業質素，靈活應對市場轉變，在日趨激烈的競爭環境中保持領先地位。

商場租戶組合(按租金、面積及銷售額計)

	租金 百分比 (%)	面積 百分比 (%)	銷售額 百分比 (%)
時裝	34.0	27.6	24.1
皮革用品 — 皮鞋、手袋及相關業務	24.7	16.6	26.7
百貨公司、糖果糕餅店	11.5	19.6	12.8
珠寶飾物、美容及配飾	17.9	8.0	21.4
酒樓、快餐、其它餐飲及娛樂	3.6	14.8	3.2
兒童時裝、玩具及相關業務	2.8	6.2	2.2
電子及影音設備	2.5	1.9	7.6
運動服裝	1.8	2.2	1.3
其它	1.2	3.1	0.7
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	4,909	98	80,185
寫字樓	4,263,000	1,885	96	49,115
服務式住宅	670,000	305	78	8,470
酒店及會所	1,368,000	1,372	85	8,340



服務式住宅

服務式住宅的收入為港幣三億零五百萬元，二〇一三年年杪的出租率上升至88%（因進行翻新而暫停出租的四十七個單位不計在內）。正在進行的大型翻新將令單位煥然一新，提供更切合顧客講究及獨特要求的貼心體驗。



時代廣場

營業資產

46,235

港幣百萬元

收入

2,096

港幣百萬元

營業盈利

1,830

港幣百萬元



最成功的直立式商場...新的時代廣場在
更佳的租戶組合及人流分佈下，為訪客帶來一個
更為振奮的新時代購物體驗。





營業資產

十二月三十一日	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	變動
物業(估值)	46,200	43,600	+6%
其它資產	35	43	-19%
總營業資產	46,235	43,643	+6%

收入

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	變動
商場	1,492	1,352	+10%
寫字樓	604	556	+9%
總收入	2,096	1,908	+10%

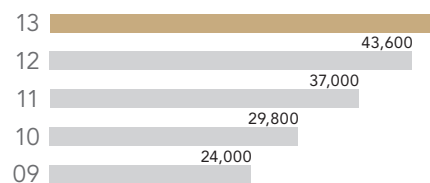
營業盈利

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	變動
商場	1,301	1,198	+9%
寫字樓	529	480	+10%
總營業盈利	1,830	1,678	+9%

2013

物業價值

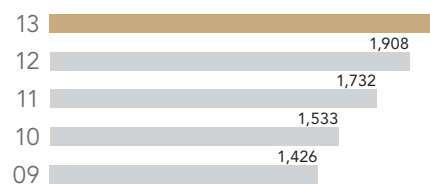
46,200 (港幣百萬元)



2013

收入

2,096 (港幣百萬元)



業務評議

時代廣場

時代廣場

雖然商場在二〇一三年進行大規模翻新，但整體收入仍錄得10%增長，達港幣二十億九千六百萬元，營業盈利亦增加9%至港幣十八億三千萬元。

商場

全賴獨特的十七層設計、多元化的商戶組合以及直通港鐵的便利，時代廣場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購物地標。時代廣場座落香港其中一個最繁華的零售區銅鑼灣的心臟地帶，亦是其成功的原因之一。港鐵出口接駁時代廣場地庫，有效帶來大量人流，尤其令地庫樓層受惠。

雖然二〇一三年大部分時間進行大規模翻新工程令可出租的商場面積大幅減少17%，但時代廣場零售銷售額仍有1.6%增幅，達創紀錄的港幣九十四億元或每月每平方呎港幣一千七百二十九元。商場收入增加10%至港幣十四億九千二百萬元，二〇一三年年杪的出租率維持於幾近100%。

全新的時代廣場

大型翻新工程於二〇一三年年底完成後呈現全新的時代廣場，在銅鑼灣心臟地帶提供最多購物、娛樂、餐飲選擇。全新的時代廣場網羅頂級奢侈品牌，陣容鼎盛，繼Chanel、De Beers、Fendi、Louis Vuitton及Tiffany & Co.於二〇一三年下半年開始營業後，Dior Homme亦已於二〇一四年一月初開始營業。商場中庭設有天梯，可直達十二至十四樓的全新戲院CINE TIMES。新戲院於二〇一三年十一月開幕，是港島區最大的戲院，設有五個配備頂尖專業影音設備及真皮座椅的放映院，共有約九百個座位，播放不同種類的電影，為電影迷提供全新的體驗。

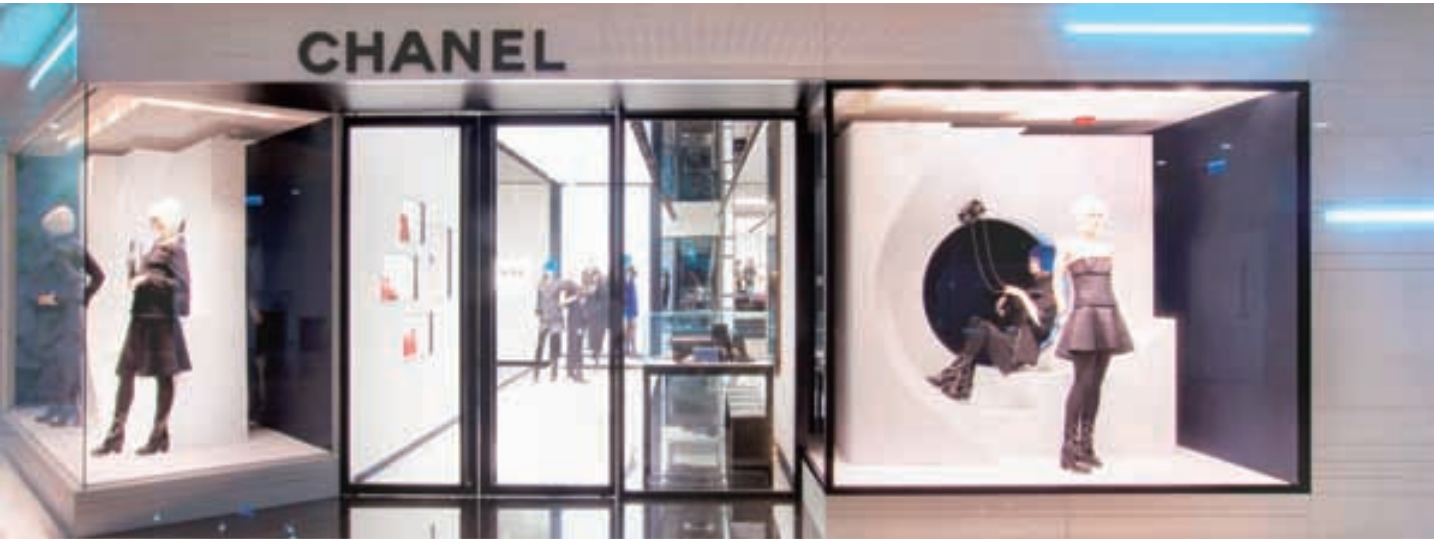
較高樓層的價值亦因食肆組合優化而得以提升。十樓三間新加入的高級餐廳包括雲陽（於二〇一三年下旬開業）、百樂潮州（於二〇一四年年初開業），以及首度登陸香港的高級日式餐廳炎丸居酒屋（於二〇一四年一月開業）。新引入十二至十三樓的食肆則包括PizzaExpress、芽莊、School Food及鮭穴。由地面直達食通天及戲院樓層的觀光升降機已改為高速升降機，並加大載容量。令人引頸以待的天際戲院、特賣場及經精心挑選的食肆將吸引更多人流至較高樓層，提升這些樓層的價值。

預計全新的時代廣場每年將可產生接近港幣二億元的新增租金價值。

此外，三至四樓的餐飲選擇亦進一步優化，新加入以馬卡龍聞名的著名法國咖啡店Laduree Tea Room及菜單與裝潢均引入東方元素的巴黎咖啡店LGB Rouge。廣受歡迎的亞洲餐廳土司工坊亦於二〇一三年五月在地庫開業，而agnès b. CAFÉ L.P.G./Delices則遷至六樓。

中庭各層引入了a.testoni、Daks、Loewe、MCM、Qeelin、TAG Heuer、Tissot及Versace Jeans，進一步強化租戶組合。現有租戶如Aquascutum、Cerutti 1881、Jaeger-LeCoultre、Kent & Curwen及Saint Laurent Paris等則遷移舖位，並換上全新形象，以提升購物氣氛及體驗。

時代廣場強勢新穎的市場推廣活動繼續吸引顧客的注視，並將時代廣場打造成城中盛事集中地。除了香港最受歡迎的活動之一除夕蘋果倒數活動外，二〇一三年下旬時代廣場在地面露天廣場舉辦了首個香港音樂節，將超過一百二十個本地音樂單位的獨特樂韻帶到時代廣場。為了將CINE TIMES定位為香港的娛樂焦點，時



業務評議

時代廣場



代廣場與UA院線合作舉辦首映活動，包括分別在二〇一三年下旬及二〇一四年年初在CINE TIMES進行「救火英雄」及「西遊記之大鬧天宮」的首映。全新的時代廣場廣告系列於去年十二月面世，透過一系列六段各十五秒的廣告帶出新時代廣場的各個亮點，以「時代是你的」為題，道出「典型時代廣場顧客」心聲，引發共鳴。

極具增值能力的翻新工程令全新的時代廣場在競爭激烈的市場上的地位進一步鞏固。在最佳的租戶組合及購物人流分佈下，升級後的時代廣場得以吸納對商場的服務、環境及娛樂的要求越來越高的顧客，為訪客帶來一個更為刺激的新時代購物體驗，並為商場立下更高標準。

寫字樓

寫字樓部分在續租租金增長的支持下，收入增加9%至港幣六億零四百萬元。二〇一三年年杪的出租率為95%。

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。續租率維持於65%的水平，續租的租戶包括Apple Asia、Avaya、BMC Services及L'Oreal。二〇一三年的新租戶包括Grand Central、SAP及Vicini Apac。另Bayin Resources、Google、Hitachi Data及SAIC等公司則進行了內部擴充。



商場租戶組合 (按租金、面積及銷售額計)

	租金 百分比 (%)	面積 百分比 (%)	銷售額 百分比 (%)
時裝	33.1	23.2	17.8
珠寶飾物、美容及配飾	31.4	14.8	29.6
百貨公司、糖果糕餅店	13.6	21.3	25.0
電子及影音設備	7.2	6.4	16.6
運動服裝	5.3	3.9	4.3
酒樓、快餐、其它餐飲及娛樂	8.5	27.5	5.7
其它	0.9	2.9	1.0
總計	100.0	100.0	100.0

註：
 頂級品牌由二〇一三下半年進駐，大部分更於九月後開幕
 全新 CINE TIMES 於二〇一三年十一月開幕
 食通天新食肆於二〇一三下半年及二〇一四上半年開幕

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	1,492	98	32,070
寫字樓	1,033,000	604	95	14,130



荷里活廣場

佔地一萬尺的多用途活動中庭，樓底近八十尺高，可說是全港最大。

荷里活廣場

荷里活廣場是東九龍區處領導地位的購物商場，將在未來數年迅速增長。全賴產品及品牌重新定位及調整租戶組合，零售銷售額增長7.5%至創紀錄的港幣二十六億元或每月每平方呎港幣六百零二元。收入增加13%至港幣四億七千五百萬元，營業盈利增加18%至港幣三億六千三百萬元。二〇一三年年杪的出租率達100%。

荷里活廣場的地理位置及高效的交通基建為其帶來大量人流。廣場位於鑽石山港鐵站上蓋，二〇一七年該站將擴充成沙中綫與現有港鐵網絡的中轉站。荷里活廣場亦位於大老山隧道入口，是連接九龍東與新界、及遠至深圳的交通總匯，並接駁鑽石山巴士總站。

荷里活廣場佔地利優勢，與旅遊熱點為鄰，包括著名的黃大仙廟及唐代風格的志蓮淨苑和南蓮園池，令其有別於其它商場。廣場一直與志蓮淨院合辦文化旅遊推廣活動，廣受歡迎。荷里活廣場正從一個成功的地區商場，快速轉型成為市民及遊客必到的旅遊點。

荷里活廣場刻意設計成無上蓋物業，以給予商場在規劃上最大的靈活度。其高效佈局令商場可出租65%的總樓面面積。商場內有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多用途場地，為購物人士及商戶創造群聚效應。

荷里活廣場位於有一百五十萬人口的東九龍，將可受惠於政府的「起動九龍東」計劃，該計劃旨在提升整個東九龍區的吸引力。

商場租戶組合(按租金、面積及銷售額計)

	租金 百分比 (%)	面積 百分比 (%)	銷售額 百分比 (%)
時裝	22.9	23.5	14.6
酒樓、快餐及其它餐飲及娛樂	20.9	34.2	20.6
珠寶飾物、美容及配飾	19.5	12.1	19.1
百貨公司、健康及糖果糕餅店	13.2	12.6	15.4
旅遊、電訊及其它服務	8.7	4.9	7.5
電子及影音設備	6.7	5.9	16.9
運動服裝	4.4	3.6	3.3
其它	3.7	3.2	2.6
總計	100.0	100.0	100.0



中國

營業資產

142,393 港幣百萬元

總土地儲備

11.7 百萬平方米

總土地儲備
(包括綠城)

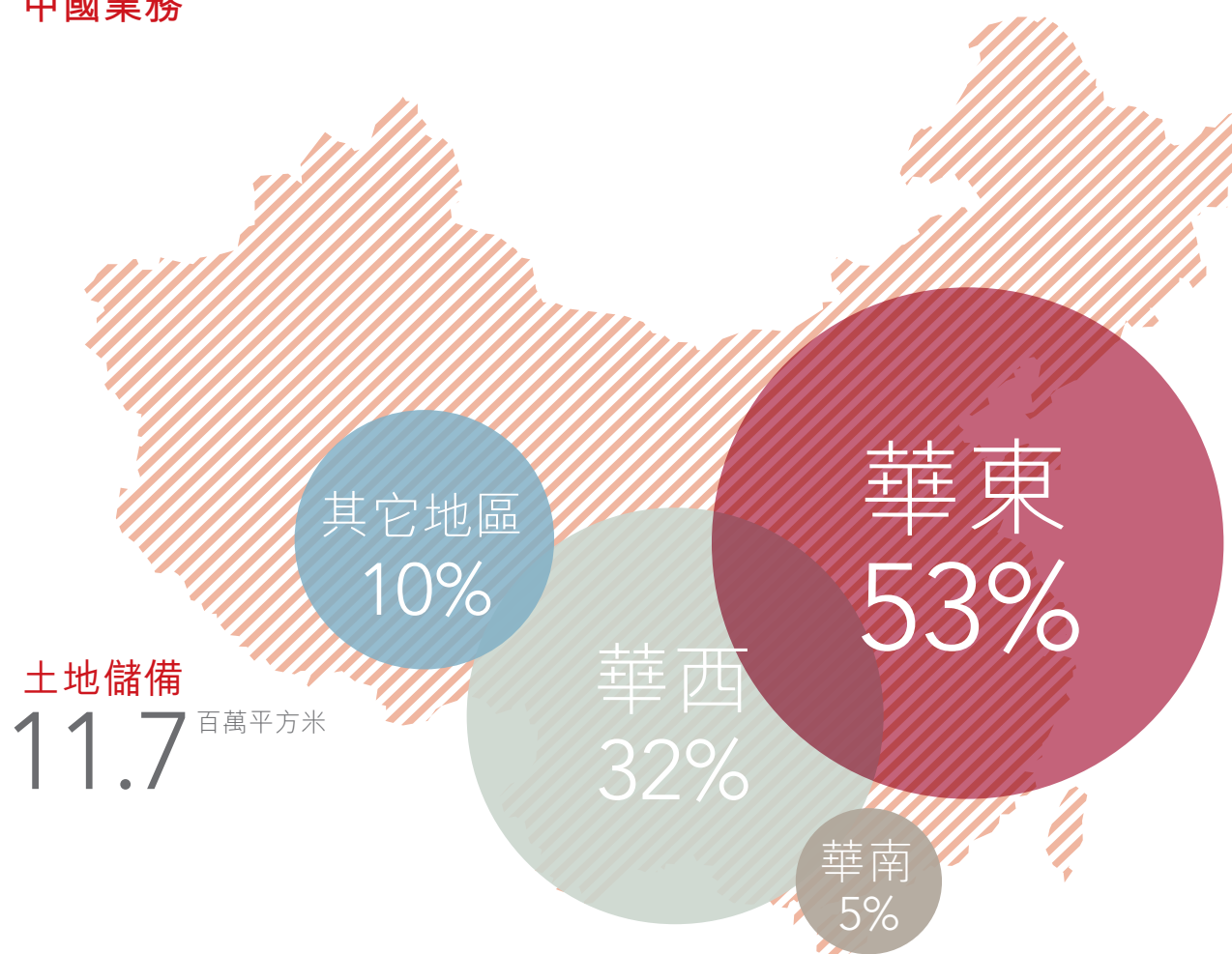
16.9 百萬平方米



業務

業務評議

中國業務



營業資產

十二月三十一日

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	變動
投資物業	50,567	37,748	+34%
物業存貨及發展中物業	53,037	47,367	+12%
於聯營公司及合營公司權益	22,704	22,146	+3%
於綠城的投資	10,067	8,621	+17%
酒店物業及其它固定資產	1,062	1,321	-20%
其它資產及投資(包括遠洋地產)	4,956	4,812	+3%
總營業資產	142,393	122,015	+17%

項目性質

79% 發展物業(作銷售用途)

16% 國際金融中心(施工中)

5% 投資物業(已落成)*

*包括成都國際金融中心已落成的部份



屢獲殊榮的上海會德豐國際廣場位處靜安區，是浦西最高的優質寫字樓物業。

業務評議

中國業務 — 投資物業

中國投資物業

雖然大上海時代廣場的商場進行翻新，但由於上海會德豐國際廣場及成都時代•奧特萊斯作出較高的貢獻，令中國投資物業的收入增加25%至港幣十二億六千一百萬元，營業盈利增加20%至港幣七億六千一百萬元。

會德豐國際廣場是座落在南京西路的優質寫字樓物業，位於上海浦西中央商務區心臟地帶，眺望靜安公園。樓高二百七十米的會德豐國際廣場是浦西最高的商業大廈，座落靜安寺地鐵站正對面，有班次頻密的火車直抵浦東國際機場。它同時位於外灘與中山西路之間，西面是虹橋國際機場，毗鄰延安高架路，此乃一條貫穿市中心的主要東西軸線。會德豐國際廣場位置優越、設計獨特，加上優質管理服務，繼續成為跨國公司及大型企業設立辦公室的首選地點。

二〇一三年寫字樓的平均出租率為93%，是年平均即期租金為每月每平方米人民幣四百零三元。二〇一三年的租金回報率(以成本計)維持於16%。會德豐國際廣場在二〇一三年獲《第一財經日報》「2013中國地產榮耀榜•最佳品牌價值寫字樓」獎項及《21世紀經濟報導》「中國十大最佳品牌建設案例」，並在二〇一三年第四季獲《經濟觀察報》「2013 China Commercial Real Estate Value List – Outstanding Brand Building (Office)」，表揚其優質品牌定位及超卓的物業管理服務。

大連時代廣場是大連市中心的高級奢侈品購物地標，內有眾多頂級品牌，包括店面逾一萬平方呎的Louis Vuitton，以及Celine、Dior、Gucci、Hermès和Prada。MCM及Salvatore Ferragamo於近期開業，Gucci及Hermes則準備擴充。二〇一三年年杪的出租率維持於100%。雖然內地奢侈品市場充滿挑戰，但大連時代廣場在零售銷售額方面仍錄得7%增長。二〇一三年的租金回報率(以成本計)上升至65%。



重慶時代廣場位於重慶商業金融中心重慶解放碑廣場，翻新後的購物商場提供世界級設施及服務，吸引了Louis Vuitton 落戶開設其於重慶的首間旗艦店兼唯一一間重慶店，門店佔地一萬七千方呎。二〇一三年年杪的出租率躍升至99%。重慶時代廣場的銷售表現依然理想，零售銷售額有10%增長。年內有更多國際時裝及鞋履品牌進駐第三層，包括ASH、DKNY、iBlues及Laurent Bright。第五層的高級童裝區有Armani Junior及Ralph Lauren Child加入。第六層食肆樓面已全數租出，最新進駐的租戶翠河小廚亦已於二〇一三年十一月開業。在地庫樓層的迷你食堂於二〇一三年下旬開始營業，預期會吸引地鐵人流。租金回報率(以成本計)為23%。

成都時代•奧特萊斯緊鄰成都雙流國際機場，地理位置方便，二〇〇九年下旬開幕後旋即成為成都最受歡迎的名牌廠貨場。成都時代•奧特萊斯整體銷售表現出色，二〇一三年的零售銷售額有36%增長。租金回報率(以成本計)上升至45%。

位於淮海路的大**上海時代廣場**近年經歷了重大改變，從經營大眾零售發展成高檔零售商場。大上海時代廣場的商場自二〇一二年五月起暫停營業進行翻新，並於二〇一三年下旬重新開幕，為顧客提供真正的一站式購物體驗。全中國最大的連卡佛百貨門店已於十月份開業，該店共佔四層，為中國市場提供最多最齊的設計師品牌；Salvatore Ferragamo於二〇一三年十一月開業；租用地庫全層另一個大型生活時尚專門店City'Super已於去年十一月開業；頂層戲院於去年十二月開業。除有戲院之外，較高樓層亦有食肆專區。商場準備開設全層兒童專區，集時裝、餐飲及玩樂元素於一體。全新的大上海時代廣場連同淮海路上的新零售群及新開設的連卡佛百貨店將互利互惠，創造更高價值。



業務評議

中國業務 — 投資物業 — 國際金融中心

國際金融中心

集團正在中國發展五個國際金融中心，其規模媲美、甚至超越香港的海港城和時代廣場。當五個項目在二〇一七年或之前陸續落成時，集團在中國的經常性租金收入基礎將會顯著加強。

成都國際金融中心

成都國際金融中心是集團以海港城為階模的旗艦發展項目。項目位於紅星路、大慈寺路及江南館街三大主要商業幹道的交界，是成都最繁華的行人購物區，無縫接駁地鐵2號綫及3號綫的中轉站。成都國際金融中心佔盡地利優勢，吸引大量消費者及商店聚攏，仿如香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的混合體。項目包括一座由Benoy設計的旗艦購物中心、兩幢由Kohn Pedersen Fox Associates設計的超甲級寫字樓、一幢豪華住宅及一間國際五星級酒店，總建築面積為七十六萬平方米，總投資額逾人民幣一百六十億元，計劃於二〇一五年全面落成。成都國際金融中心第一期包括一個二十一萬平方米的商場及一幢寫字樓，已分別於二〇一三年下旬及二〇一四年年初落成。



商場

銳意成為華西矚目新地標的旗艦購物中心已於二〇一四年一月十四日正式開幕，吸引了公眾、本地及國際媒體注視。開幕儀式亦同時為全球最大的熊貓藝術裝置及約三百家國際著名品牌商舖揭幕，當中逾一百個知名品牌更是首次進駐成都乃至華西地區。紅星路仿如香港的廣東道，是跨層旗艦店的落戶點。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。

商場首兩層的熱門舖位吸引一線時裝品牌Chanel、Dior及Dior Homme、Dolce & Gabbana、Ermenegildo Zegna、Giorgio Armani、Louis Vuitton及Prada等承租。地面三層則由頂級珠寶腕錶品牌Bulgari、Chaumet、IWC及Tiffany & Co等承租。時裝概念店包括I.T.集團及Uniqlo將在較高樓層提供時尚街頭服飾，而UA (IMAX) 電影院、保齡球場、真雪溜冰場及頂樓的雕塑庭院和美術館、Great高級超市、MUJI及Page One精品書店則提供娛樂、文化及生活時尚元素。連卡佛百貨亦將於商場開設全新門店。各種體驗匯聚成都國際金融中心，為消費者完美演繹「城中城」概念。成都國際金融中心位置優越、設計及管理均達國際級水準，勢必成為四川省及華西地區的一站式購物地標，提供最多元化的商戶組合及娛樂。

商場的租務情況續勝預期，年杪時有95%商場樓面獲承租，租金水平亦遠較預計為高。強勁的需求突顯成都國際金融中心選址極佳，以及零售商對九龍倉的商場管理專業極具信心。目前已有超過七成零售租戶開始營業，當中部分銷售表現出色。預期商場會於二〇一四年年中接近全面運作，於二〇一四年產生約人民幣四億元的零售收入，此數額並未反映全年貢獻。預期當商場全面投入運作後將帶來約人民幣六億元的全年零售收入。快速增長的中產階層越來越講究，其消費模式亦更見多樣化，這對零售市場繼續帶來支持，他們對高質素產品及生活品味的追求將推高中國的零售需求。成都國際金融中心仿效海港城的成功模式，為華西地區提供獨一無二的一站式購物體驗。

二〇一三年，成都國際金融中心獲北京中購聯頒發「中國購物中心2013年潛力星秀獎」，獲成都華西傳媒集群頒發「2013年最受期待購物中心」獎，以及獲四川省連鎖商業協會、成都商報社、西部商報社、新浪樂居聯合頒發「2013中國西部商業地產最具示範性綜合體」獎，肯定其優秀品質及定位。

寫字樓、酒店及服務式住宅

成都國際金融中心將興建兩幢樓高二百四十八米的超甲級寫字樓，首幢總樓面面積為十三萬平方米，已於二〇一四年年初落成。該幢優質雙塔式寫字樓勢將吸引具領導地位的金融機構、財富500強公司、福布斯全球2,000強及跨國企業承租。成都國際金融中心已準備就緒，為金融界租戶提供商業互動的營商據點。雙塔式寫字樓以其獨特的現代建築風格及一流的管理服務，為成都及華西地區的商用物業市場立下新標準。首幢寫字樓的預租活動在二〇一三年第三季展開，年杪時中低層寫字樓已有逾14%的面積獲具聲望的公司承租，當中包括澳新銀行集團、恒生銀行、仲量聯行、King and Wood及華澳融信。成都國際金融中心將為租戶及於該處上班的行政人員提供全新的時尚生活體驗。國際五星級酒店計劃於二〇一五年年中啟業，豪華服務式住宅則於二〇一五年年初開始投入服務。

業務評議

中國業務 — 投資物業 — 國際金融中心



長沙國金中心

長沙國金中心座落芙蓉區解放路黃金地段，總樓面面積為七十二萬五千平方米，與成都國際金融中心一樣，以海港城為仿效對象，勢成為核心中央商務區的地標。其地庫直通未來地鐵1號綫及2號綫的轉車站(五一廣場站)。同一條地底通道亦將接通中國最繁華的購物街——黃興路商業步行街。長沙國金中心位於蔡鐸中路與解放西路交界，一旁是中國人民銀行及國家外匯管理局等金融機構，另一旁是傳統購物區。此有利位置集香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的優點於一身，極富零售互動及商業氣氛。項目將在市內人皆覬覦的位置上興建一座具標誌性的四百五十二米塔樓、一個二十三萬平方米的超級大型商場，以及建於商場上的一座三百一十五米塔樓，提供高檔次商場、甲級寫字樓及五星級天際酒店。長沙國金中心的臨街商店超過七百米長，比廣東道海港城長五百三十米的臨街商店更壯觀。該商場由Benoy設計，是長沙及華中地區最大型商場之一，將提供齊集娛樂、生活時尚、文化及餐飲的一站式頂級體驗。項目計劃於二〇一六年全面落成。

長沙國金中心的寫字樓整體上與成都國際金融中心相若，其優質寫字樓勢將吸引大量以湖南省為基地的金融機構承租。



集團正在長沙發展另一個海港城——長沙國金中心，項目計劃於二〇一六年落成。

業務評議

中國業務 — 投資物業 — 國際金融中心

重慶國金中心

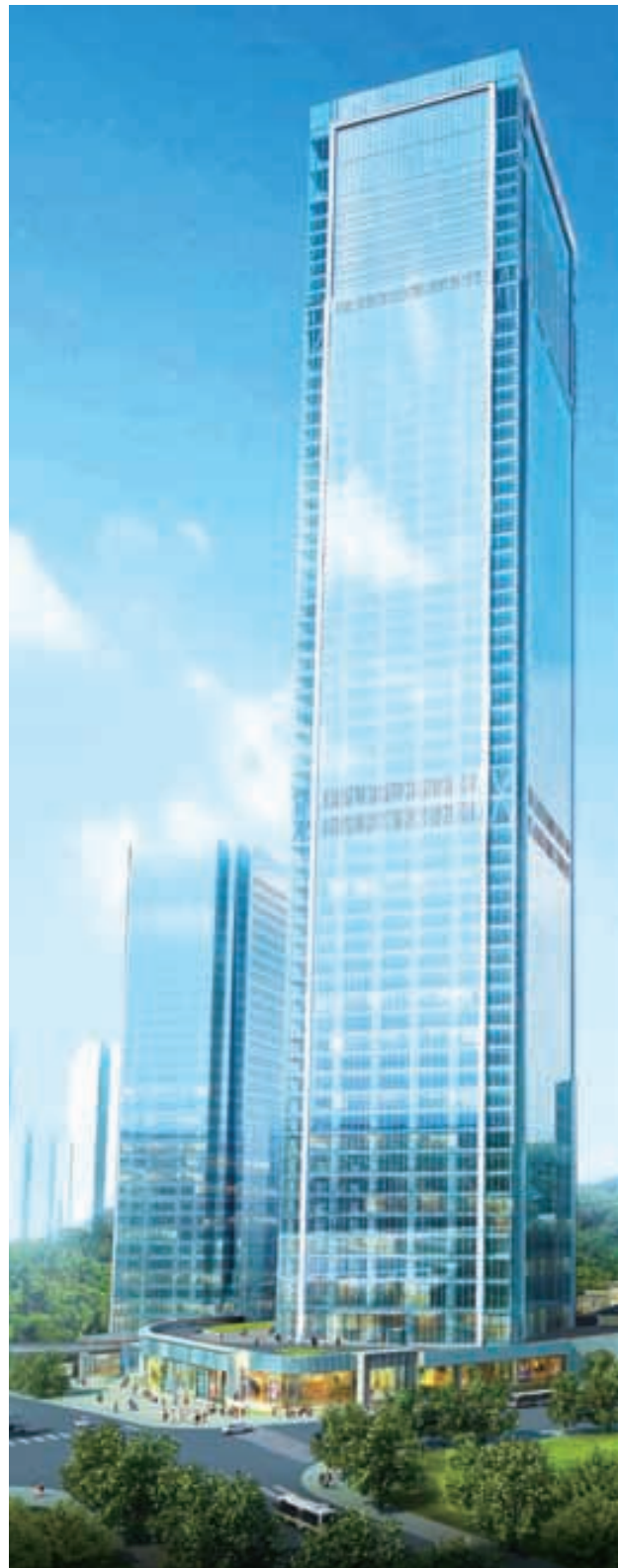
重慶國金中心是集團與中國海外發展各佔五成權益的合營發展項目，座落重慶新中央商務區江北城，是長江與嘉陵江的交匯處，可飽覽迷人的江景全貌，附近有三條大橋以及輕軌6號綫及9號綫貫通該區，各輕軌站近在咫尺，交通便捷，並毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和中央公園。項目包括一個十萬零二千平方米的商場平台(比香港時代廣場稍大)，以及建於平台上一座具標誌性的三百米地標塔和四座大樓，提供不同檔次定價、多元化租戶組合的商場、甲級寫字樓及五星級天際酒店。計劃興建的商場有三層，由Benoy設計，定位為精品型海港城，匯聚眾多知名品牌、各式高級餐廳及戲院和溜冰場等娛樂設施。商場已展開預租活動，洽商中的租約亦將近達成。寫字樓預計於二〇一四年年底落成，整個項目計劃於二〇一五年全面落成。

無錫國金中心

無錫國金中心位於無錫新中央商務區太湖廣場，樓高三百三十九米，提供甲級寫字樓及五星級天際酒店，總樓面面積為十九萬平方米。此全無錫最高的地標建築物座落於一個達二萬九千平方米的地盤上，俯瞰六十七萬平方米、內有大型園林廣場、公共博物館、公共圖書館及歷史建築大運河的太湖廣場，左右兩旁是五十七萬平方米的多用途發展項目無錫茂業城。無錫國金中心計劃於二〇一四年全面落成。

蘇州國際金融中心

蘇州國際金融中心座落蘇州新中央商務區，是一幢樓高四百五十米的商業地標，俯瞰金雞湖，總樓面面積為二十七萬八千平方米，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及設有一百二十九個客房兼可飽覽蘇州市全貌的高級天際酒店於一身，將直通未來的地鐵站。此項目毗鄰一個十七萬平方米、名為圓融時代廣場的商場，該商場並非由本集團所擁有或營運，而另一旁則正興建另一個三萬五千平方米的高級商場，幾個項目將形成合共約二十萬零五千平方米零售樓面、屬於不同發展商的群落。





業務評議

中國業務 — 發展物業



市場在二〇一三年走勢強勁，預期二〇一四年增長放緩。中央政府在數年前開始實行多項私人住宅市場降溫的措施，以抑制房價飆升及防止地產市場過熱。面對政策逆風而行，市場環境變得更困難。

然而中國發展物業仍然是集團業務的主要動力之一。物業落成量在二〇一三年有所增加，有一百二十二萬八千平方米的物業落成及確認入賬（二〇一二年：七十五萬八千平方米）。發展物業的綜合收入增加20%至港幣一百一十四億四千二百萬元，核心盈利上升至港幣三十四億二千八百萬元。年內確認入賬的盈利主要包括來自成都天府時代廣場、蘇州時代上城及常州時代上院的貢獻。

核心盈利上升5%，對集團作出的貢獻則維持於30%。雖然市場充滿各種挑戰，但憑藉集團在優越地點發展高質素住宅方面享負盛名，年內已簽訂銷售持續加快。多個重點地區錄得穩健增長，突顯當地對優質住宅的強勁需求及集團毋庸置疑的執行能力。已推出市場銷售或預售的項目共有四十一個，包括新推出的十一個位於常州、重慶、杭州、上海、蘇州、無錫、北京及寧波的項目，遍及十四個城市。按集團應佔份額計算，二〇一三年合共售出一百五十萬平方米的物業，銷售所得為人民幣二百零九億元，較二〇一二年高出39%，並較目標高出4%。年杪的未確認銷售額（已扣除商業稅）增加至人民幣二百零六億元，涉及一百七十二萬平方米的物業。

二〇一三年，集團在上海、寧波、天津、佛山及杭州購入了七幅發展物業地塊，應佔樓面面積為六十七萬平方米，作價人民幣六十八億元。集團目前的土地儲備（包括中國投資物業在內）維持於一千一百七十萬平方米，遍及十五個城市。

發展物業 - 華東

銷售

華東地區的已簽約銷售額較一年前增長78%。目前有二十一個項目在六個城市銷售。

二〇一三年有九個分佈在六個城市的新項目推出市場。杭州方面，世紀華府及碧璽的首數期推出市場預售，迅即分別預售共六萬二千二百平方米及六萬九千一百平方米，銷售所得分別為人民幣六億六千七百萬元及人民幣十八億元。上海方面，蘭宮第一期於八月份推出市場，預售出二萬六千平方米，銷售所得為人民幣七億三千七百萬元。蘇州方面，碧堤半島第一期於七月／八月推出市場，預售出三萬七千一百平方米，銷售所得為人民幣六億一千九百萬元。市場對寧波泊璟廷及鉑翠灣、常州鳳凰湖墅及無錫碧璽等新項目推出的首數期反應熱烈。

蘇州方面，時代上城及國賓1號分別進一步售出十三萬一千五百平方米及五萬二千一百平方米，銷售所得分別為人民幣十七億元及人民幣十二億元。無錫方面，時代上城及璽園分別進一步售出十一萬六千九百平方米及四萬四千九百平方米，銷售所得分別為人民幣十一億元及人民幣五億一千九百萬元。常州時代上院加推期數而進一步售出十萬零六千七百平方米，銷售所得為人民幣八億四千八百萬元。

其它正推售的項目包括蘇州雍景灣、上海璽園及新華路一號、無錫時代上河、杭州綠城•之江壹號及君廷。

購入地塊

二〇一三年三月，集團購入上海浦東區一個住宅項目，總樓面面積為九萬七千九百平方米，作價人民幣十三億元。項目被三河環抱，毗鄰地鐵16號綫車站，計劃於二〇一七年落成。

七月份，集團購入寧波江北區一幅五萬一千八百平方米的住宅地塊，該區發展成熟。項目的總樓面面積為十萬三千六百平方米，計劃於二〇一五年落成。

十二月份，集團與招商地產組成各佔五成權益的合營公司發展一幅位於杭州拱墅區的住宅地塊，該地塊為四萬一千六百平方米，附近社區設施完備。項目提供應佔總樓面面積六萬二千五百平方米，是該區振興計劃下新住宅城鎮的一部分，計劃於二〇一六年全面落成。此外，集團亦透過與綠城中國控股有限公司(「綠城」)各佔五成權益的合營公司購入一幅位於杭州蕭山區中心的住宅地塊，周邊設施一應俱全。該地塊為七萬零二百平方米，位於金惠路與市心路主要南、北軸線交界，毗鄰未來地鐵2號綫及5號綫轉車站。項目提供應佔總樓面面積九萬四千八百平方米，計劃於二〇一八年落成。

發展進度

二〇一三年內多個項目有分層住宅的首期落成或有更多期數落成，這些項目包括蘇州時代上城、國賓1號及雍景灣，無錫璽園、時代上城及時代上河，以及常州時代上院。其它華東發展項目的興建進度皆符合計劃。

業務評議

中國業務 — 發展物業

發展物業 - 華西

銷售

華西地區的已簽約銷售額較前一年增長6%。目前有十個項目在成都及重慶銷售。

成都方面，天府時代廣場進一步售出六萬零七百平方米，銷售所得為人民幣十三億元。御園加推期數，進一步售出三萬九千一百平方米，銷售所得為人民幣四億一千五百萬元。其它正推售的項目包括環球貿易廣場的天曜、時代•晶科名苑、擎天半島(又名雍錦匯)及雙流發展區的時代小鎮，銷情理想。

重慶方面，國際社區加推零售及住宅單位，進一步售出十萬零三千二百平方米，集團應佔銷售所得為人民幣八億三千四百萬元。按集團應佔份額計算，寰宇天下進一步售出四萬零三百平方米，銷售所得為人民幣八億六千五百萬元。紫御江山及重慶國金中心寫字樓單位的銷情亦理想。

發展進度

成都方面，擎天半島第一座及御園(八幢分層住宅)的第一期住宅單位、時代•晶科名苑更多住宅及寫字樓單位，以及天府時代廣場最後一幢寫字樓均於二〇一三年落成。

重慶方面，國際社區、寰宇天下及紫御江山皆再有期數於年內落成。這些項目皆透過與中國海外發展合組的合營公司發展。

成都及重慶其它發展項目全皆按計劃進行。



發展物業 - 華南

銷售

華南地區的已簽約銷售額較前一年增長20%。目前有五個項目在佛山及廣州銷售。

佛山方面，年內依雲天滙、依雲曦城、依雲水岸及依雲上城均加推期數預售。按集團應佔份額計算，依雲天滙及依雲曦城在二〇一三年分別進一步售出四萬七千六百平方米及三萬四千六百平方米，銷售所得分別為人民幣六億三千三百萬元及人民幣三億四千三百萬元。依雲水岸及依雲上城年內分別進一步售出一萬二千七百平方米及二萬八千七百平方米，銷售所得分別為人民幣四億二千二百萬元及人民幣四億五千萬。這四個項目皆透過與招商地產各佔一半權益的合營發展。

廣州方面，按集團應佔份額計算，東薈城進一步售出三萬七千八百平方米，銷售所得為人民幣五億九千二百萬元。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。

購入地塊

集團於二〇一三年透過與招商地產各佔五成權益的合營發展購入佛山兩幅住宅地塊。十月份購入禪城區一幅五萬九千四百平方米的住宅地塊，該地塊坐擁河景，鄰近兩條主要幹道，交通便捷，區內地鐵站將於二〇一八年開始通車。項目提供七萬四千二百平方米的應佔總樓面面積，計劃於二〇一六年落成。

十二月份購入南海區一幅九萬九千三百平方米的住宅地塊，該地塊的南面正興建覆蓋十五萬三千平方米設有人工流水景致的翠綠公園，為鄰近的住宅提供開揚空間及優美風景。項目提供十四萬九千平方米的應佔總樓面面積，計劃於二〇一七年落成。

發展進度

佛山的依雲上城、依雲天滙及依雲曦城在二〇一三年有更多分層住宅的期數落成。依雲上城已全面落成，而依雲天滙及依雲曦城餘下的期數現正進行建築工程，計劃於二〇一五年落成。廣州的東薈城計劃於二〇一六年落成。

業務評議

中國業務 — 發展物業

發展物業 - 華中 / 華北

銷售

天津方面，按集團應佔份額計算，北寧灣進一步售出六萬零六百平方米，銷售所得為人民幣八億二千五百萬元。市場對雍華府的反應熱烈。

購入地塊

集團在九月份透過與招商地產各佔五成權益的合營公司購入天津河東區一幅八萬三千八百平方米的商住地塊。該項目毗連海河與月牙河，提供九萬零九百平方米的應佔總樓面面積，計劃於二〇一七年全面落成。

發展進度

天津、武漢及北京的發展項目全皆按計劃進行。

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	9
	杭州	5	14	13
	寧波	2	2	1
	上海	3	8	3
	蘇州	4	19	18
	無錫	5	10	13
		21	58	57
華西	成都	6	12	12
	重慶	4	13	15
		10	25	27
華南	佛山及廣州	5	11	11
華中	天津	2	4	4
華北	北京、大連及武漢	3	2	1
		10	17	16

發展物業 - 綠城

集團持有綠城中國控股有限公司約24.3%權益。集團對綠城的投資與集團中國發展物業的策略相輔相成。

綠城品牌廣為人知，是在中國名列前茅的高級房地產開發商。綠城在二〇一一年及二〇一二年兩年均高踞中國房地產指數系統的「居民居住整體滿意度優秀企業」首位，在「工程質量」、「銷售及物業服務」、「顧客忠誠度」等六個指標亦稱冠。在中國指數研究院公布的《2013年中國城市居民居住滿意度調查報告》中，綠城高踞「居民居住整體滿意度」及「顧客忠誠率」首位。二〇一三年十二月底，綠城持有合共三千八百九十萬平方米總樓面面積的土地儲備（當中綠城應佔二千一百五十萬平方米）。二〇一三年的已簽訂銷售額合共為人民幣六百五十一億元（綠城應佔人民幣三百三十六億元），較一年前錄得的人民幣五百四十六億元上升19%。

綠城在地產發展方面實力雄厚，而集團在財務管理及商用物業管理方面的能力亦毋庸置疑，本集團預期會有更多策略性結盟機會。集團將繼續研究與綠城合作的其它機會。



業務評議

中國業務 — 發展物業

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			•	•	596,000		•		71
鳳凰湖墅			•		305,000		•		100
鳳凰湖03地塊項目(黃河路與鳳翔路)			•		245,000			•	100
華東 - 杭州									
九龍倉•碧璽			•		225,000		•		100
九龍倉•君廷			•		220,000		•		100
綠城•之江一號(前稱「高爾夫藝墅」)	•		•		172,000	(50%)*	•		50
九龍倉•世紀華府	•		•		129,000		•		100
綠城九龍倉•錢塘明月	•		•		95,000	(50%)*		•	50
九龍倉•君璽			•		82,000		•		100
杭州拱墅區申花單元項目	•		•		62,000	(50%)*		•	50
華東 - 寧波									
鉅悅府			•		104,000		•		100
泊璟廷(前稱「寧波東部新城」)			•		49,000	(50%)*	•		50
鉅翠灣			•		39,000	(50%)*	•		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	(27%)*	•		19
會德豐國際廣場	•	•			111,000		•		98
上海周浦項目			•		98,000			•	100
大上海時代廣場	•	•	•		90,000		•		100
九龍倉•蘭宮			•		82,000		•		100
靜安花園			•		71,000			•	55
上海唐鎮項目	•		•		36,000	(50%)*	•		50
上海鑿園			•		4,000		•		71
新華路一號			•		2,000		•		85
華東 - 蘇州									
蘇州工業園區									
蘇州國際金融中心		•	•	•	278,000		•		57
蘇州時代上城			•		739,000		•		57
碧堤半島			•		385,000		•		100
國賓1號			•		142,000		•		100
蘇州雍景灣	•		•		70,000	(50%)*	•		50
華東 - 無錫									
無錫太湖廣場項目									
無錫國金中心		•		•	190,000		•		100
時代上城			•		555,000		•		100
碧璽			•		367,000		•		100
無錫鑿園			•		192,000		•		100
時代上河		•	•		163,000		•		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									
雙流發展區									
時代•奧特萊斯	•				63,000	•			100
時代小鎮	•	•	•		848,000		•		100
成都國際金融中心									
商場	•				213,000	•			100
其他		•	•	•	397,000		•		100
成都環貿廣場	•	•	•	•	358,000	(30%)*	•		30
御園	•		•		255,000		•		100
時代上城	•		•		222,000		•		100
擎天半島(又名雍錦匯)			•		46,000	•			100
天府時代廣場	•	•	•		32,000	•			100
時代•晶科名苑	•		•		19,000		•		100
華西 – 重慶									
國際社區	•		•		401,000	(40%)*	•		40
重慶紫御江山			•		386,000	(50%)*	•		50
重慶國金中心	•	•		•	228,000	(50%)*	•		50
重慶寰宇天下	•		•		137,000	(55%)*	•		39
重慶時代廣場	•	•			55,000	•			100
華南									
佛山南海區羅村孝德湖北面地塊項目	•		•		149,000	(50%)*		•	50
佛山依雲曦城	•		•		111,000	(50%)*	•		50
佛山依雲天匯	•		•		110,000	(50%)*	•		50
佛山禪西新城南莊綠島湖地塊項目	•		•		74,000	(50%)*		•	50
佛山依雲上城	•		•		46,000	(50%)*	•		50
佛山依雲水岸	•		•		8,000	(50%)*	•		50
廣州東薈城	•		•		90,000	(33%)*	•		33
華中/華北									
北京臻園	•		•		60,000	(33%)*	•		33
長沙國金中心	•	•		•	725,000		•		100
大連時代廣場	•		•		26,000		•		100
大連中山區解放路桃源區									
不朽巷地塊項目			•		144,000	(60%)*	•		60
天津海河項目	•		•		91,000	(50%)*		•	50
天津北寧灣			•		37,000	(50%)*	•		50
天津雍華府	•		•		8,000	(50%)*	•		50
武漢漢陽區月湖B地塊項目			•		127,000		•		100
武漢時代廣場	•		•	•	39,000		•		100

以上項目的落成年份，可參考編列於第184至193頁的主要物業撮要表

* 透過合營公司/聯營公司持有的應佔百分比，而各樓面面積皆以集團應佔樓面面積臚列

營業資產

22,530 港幣百萬元

• 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

山頂 物業組合



及其它香港物業



營業資產

十二月三十一日

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	變動
物業	18,218	17,179	+6%
於聯營公司及合營公司權益	3,562	2,794	+27%
物業存貨及發展中物業	727	1,548	-53%
其它資產	23	212	-89%
總營業資產	22,530	21,733	+4%

山頂物業組合

九龍倉的山頂物業組合位於香港最尊貴地段。除於二〇一〇年七月購入的聶歌信山地塊外，組合還包括多項位於山頂的優質住宅，包括種植道1號、種植道11號、山頂道77號、Chelsea Court及紅莓閣多個單位。這些豪華住宅（應佔總樓面面積逾三十九萬七千平方呎）的價值估計合共為港幣二百六十二億元，平均樓面價為每平方呎約港幣六萬六千元，遠超一般土地儲備。

聶歌信山是集團與南豐各佔一半權益的合營發展項目，提供十六萬二千平方呎的應佔樓面面積，將發展為可飽覽維港全景的超級豪華住宅。項目已獲批總綱發展藍圖及建築圖則，現正進行建築工程，並已申請第一期的預售同意書。

山頂物業組合的重建工程（包括種植道1號、種植道11號及山頂道77號）按計劃進行。相關重建計劃已獲批准。

種植道1號將會由二十間洋房組成，總樓面面積合共為九萬一千平方呎；種植道11號將有七間洋房，總樓面面積合共為四萬六千平方呎；山頂道77號將有八間洋房，總樓面面積合共為四萬二千二百平方呎。各個項目均正進行地基工程。

Chelsea Court於年杪時全數租出。

項目性質

山頂物業組合	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		
種植道1號*			●		91,000	100
種植道11號*			●		46,000	100
Chelsea Court			●		43,000	100
山頂道77號*			●		42,200	100
紅莓閣之部分單位			●		13,000	100
聶歌信山道8號*			●		162,000	50

山頂

司徒拔道

布力徑

司徒拔道

聶歌信山道八號

其它

集團在九龍東有一群發展中或重建中的項目。政府在二〇一一至一二年度的施政報告內計劃將九龍東轉型為另一個富吸引力的香港核心商業區，該區的發展潛力可惠及集團的項目。九倉電訊廣場、九龍貨倉及會德豐的One Bay East位於新發展的第二個核心商業區心臟地帶，橫跨五百米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，其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。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已於二〇一三年二月獲接納。相關整體建築圖則已於二〇一三年十一月遞交。

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物業。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，現正進行地基工程。

集團佔約15%權益的油塘合營項目已於二〇一三年二月獲城市規劃委員會批出總綱發展藍圖。項目包括十二幢住宅及商廈，總樓面面積合共約為四百萬平方呎。

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		
九倉電訊廣場**		•			513,000	100
有線電視大樓之部分單位				•	566,000	100
九龍貨倉#			•		829,000	100
星光行之部分單位	•				50,800	71
One Midtown				•	1,900	100
油塘貨倉*	•		•		256,000	100
油塘合營項目#	•		•		596,000	15

* 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



13 家

亞太區

自置及訂約管理酒店

酒店發展



及 管理

業務評議

酒店發展及管理

馬哥孛羅酒店

集團目前在亞太區經營十三間馬哥孛羅酒店，其中四間為集團自置。三間香港的酒店在海港城內，位置優越，而位於武漢的酒店則坐擁長江美景。

集團十間自置酒店組合（包括六間作為投資的新酒店，投資額超過港幣一百億元），將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。六間新自置酒店之中，五間為高級酒店，分別位於成都、長沙、重慶、蘇州和無錫；當中除一間外，全部皆為天際酒店。

在蘇州的天際酒店是豪華精品酒店，設有一百二十九個客房，而其餘酒店則為高級酒店，每間設有逾二百個客房。六間新酒店中，三間位於集團在長沙、成都及重慶的集商場及寫字樓於一體的多用途建築群內。

常州酒店將於二〇一四年年底啟業。項目被廣闊庭園環抱，庭園可供舉行大型活動及婚禮之用，將成為集團未來發展的示範作。

這些酒店設計講究、服務至臻完美，將酒店分部的好客之道提升至更高層次。

二〇一三年酒店分部受到香港的港威酒店客房翻新、商務旅客收緊消費及常州的酒店開業前開支影響。總收入增加8%至港幣十四億九千八百萬元，但營業盈利卻減少4%至港幣三億七千七百萬元。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率達85%，平均房租增加5%。武漢馬哥孛羅酒店位於前臨長江的有利位置，繼續在當地市場佔領導地位。





業務評議

酒店發展及管理

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
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



美利大廈

置保育與獨特時尚酒店於一身的項目

十一月份，集團透過其上市附屬公司海港企業有限公司以港幣四十四億元購入中環紅棉路二十七層高的美利大廈，該地塊可能是中區最後一幅作大型酒店用途的黃金地塊。

美利大廈是一幢匠心獨運的雄偉建築物，有宏偉的拱門設計，屹立香港近半個世紀。它位處中環貫通東西南北的交通要道交界，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。

集團會將這幢標誌性物業改建成一間與別不同的時尚五星級酒店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店計劃於二〇一七年啟業，現正由Foster and Partners進行設計。





現代貨箱碼頭



營業資產

19,138

港幣百萬元

吞吐量(應佔總額)

8.9

百萬個標準箱

業務評議

現代貨箱碼頭

現代貨箱碼頭

美國及歐州經濟有漸趨穩定的跡象，全球貿易流量在二〇一三年輕微復甦。華南地區的貨櫃吞吐量維持平穩。葵青的吞吐量下跌2%，深圳的吞吐量則增加2%。二〇一三年深圳及葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為56%及44%。

二〇一三年現代貨箱碼頭在香港的吞吐量增加16%至五百五十萬個標準箱。現代貨箱碼頭的市場佔有率上升，令綜合收入增加至港幣三十一億零六百萬元。惟葵青碼頭工潮引致的一次性支出及持續多年業務組合趨向轉口貨運上，令營業盈利下跌至港幣九億四千四百萬元。

2013
吞吐量
(應佔總額)
8.9 (百萬個標準箱)



內地方面，深圳大鏟灣碼頭（一期）吞吐量達一百萬個標準箱，較二〇一二年高出76%。蘇州太倉國際門戶處理了一百四十萬個標準箱。深圳的蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有20%權益）處理了四百三十萬個標準箱。赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有8%應佔權益）則處理了二百八十萬個標準箱。

現代貨箱碼頭立足於中國兩大製造業及出口區珠江三角洲和長江三角洲，佔盡地利，能受惠於中國蓬勃的經濟及歐美市場的平穩復甦。

營業資產

十二月三十一日

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元	變動
固定資產	14,293	14,180	+1%
於聯營公司／合營公司權益	4,171	4,189	-
商譽	297	297	-
其它資產	377	379	-1%
總營業資產	19,138	19,045	-



通訊、媒體及娛樂 與其它投資

有線寬頻

電話、寬頻及收費電視營運商之間競爭依然激烈，但年內市場價格走勢大致平穩。受到英格蘭超級足球聯賽轉播權於二〇一三年五月屆滿所影響，有線電視客戶數目持續減少，但情況在預期之內。電視服務客戶數目及收入的減幅均較預期溫和，而營運成本大幅削減亦足以抵銷其影響。除製作及購入優質節目之外，有線電視亦一直投放資源發展跨媒體及多元顯示方案，帶領客戶提升至更便捷及流動性更佳的觀賞體驗。

二〇一三年十月，政府公布原則上同意發牌予奇妙電視經營免費電視服務。奇妙電視現正與有關部門商討牌照條款及細則。新的免費電視業務將為有線寬頻開拓新發展領域，亦會與其現有業務相互結合，締造協同效應。寬頻業務客戶量仍有溫和流失，惟受惠於新客戶及現有客戶選用較高速計劃，中價服務銷售在年內有不俗增長。寬頻服務的收入以及未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利自二〇一三年初起均持續增長。

有線寬頻減低對市場佔有率的追求令財務狀況得以開始改善。二〇一三年下半年錄得輕微純利，令二〇一三年的淨虧損收窄至港幣九千三百萬元。營運利潤率及資本開支均有改善，因此現金流有所改善。財務狀況維持穩健，現金淨額達港幣一億八千二百萬元。



業務評議

通訊、媒體及娛樂與其它投資

九倉電訊

在蓬勃的數據業務帶動下，九倉電訊的收入及營業盈利在二〇一三年達歷史新高。雖然整體收入僅錄得2%的溫和增幅至港幣十八億五千七百萬元，但在核心固網業務有11%穩健增長的支持下，未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利上升9%至港幣七億零四百萬元。未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利毛利率可觀，達38%，超越競爭對手。營業盈利上升20%至創紀錄的港幣三億元，毛利率為16%。對「十全網」的投資續有收成，令九倉電訊在數據產品方面的競爭力跳升，這在中小企業界尤甚。自由現金流量增至港幣二億四千五百萬元。九倉電訊憑藉卓越科技發展及出色營運表現，在二〇一三年勇奪Computerworld Hong Kong Awards Ceremony中奪得「Technology Company of the Year 2013」大獎。

天星小輪

天星小輪是獲專利經營權的公共渡輪服務營辦商，以服務社區為宗旨，為乘客提供可靠的維港渡輪及本地其中一項最質優價廉的觀光旅程。天星小輪除以專利形式經營往返尖沙咀至中環及尖沙咀至灣仔兩條港內線渡輪航線外，亦經營維港遊服務，以循環形式於一小時內遊覽維港中部。專利服務及維港遊服務的渡輪收入顯著增加，加上廣告收入，令天星小輪二〇一三年的收入及營業盈利上升。天星小輪正著手於中環天星小輪七號碼頭及中環填海海濱部分發展多個帶來活力與生氣的新項目。

香港空運貨站

在處理國際貨物方面，香港機場是全球最繁忙的機場。香港空運貨站(集團佔其20.8%權益的聯營公司)是香港領先的空運貨站營運商，二〇一三年處理了二百四十萬噸貨物，較預算超出9%。



為未來建設

可持續發展社區



企業社會責任

二〇一三年摘要

我們關心集團的可持續發展，以及我們為社區帶來的正面影響。過去多年，我們取得了不少成果，為更理想地反映集團在這方面的成績，我們將會發表獨立報告，詳述集團在企業社會責任方面的工作。有關摘要載於下文，而獨立報告將同時上載於企業網站。

二〇一三年，八百名義工同事合共投入五千多個小時提供服務，協助各階層的有需要人士。我們不但滿足受患者的需要，更為社會和集團員工創造共同價值。

年內，集團連同各業務單位竭力履行良好企業公民責任而榮獲多個獎項及嘉許。九龍倉更連續第三年獲選為恒生可持續發展企業基準指數成份股之一，足證集團在履行及匯報企業社會責任及可持續發展方面的工作表現卓越。

獎項殊榮：

公司	獎項／嘉許	計劃／頒發機構
九龍倉	<ul style="list-style-type: none"> 公益榮譽獎 卓越大獎 「最高籌款機構」第三名及「機構及團體組別最高籌款獎」第三名 「商界展關懷」標誌 	公益金 公益金二〇一三／二〇一四年度商業及僱員募捐計劃 二〇一三年公益金便服日 香港社會服務聯會二〇一三／一四年度「商界展關懷」計劃
港威豪庭 海港城 荷里活廣場 時代廣場 九龍倉置業	<ul style="list-style-type: none"> 「商界展關懷」標誌 人才企業（二〇一三至一五） 	香港社會服務聯會二〇一三／一四年度「商界展關懷」計劃 僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃」
有線寬頻通訊* 現代貨箱碼頭 九倉電訊	<ul style="list-style-type: none"> 「商界展關懷」標誌 *十年Plus標誌 	香港社會服務聯會二〇一三／一四年度「商界展關懷」計劃
九龍倉中國置業	<ul style="list-style-type: none"> 人才企業（二〇一三至一五） 	僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃」
天星小輪	<ul style="list-style-type: none"> 人才企業1st（二〇一二至一四） 十年Plus「商界展關懷」標誌 無障礙友善企業 	僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃」 香港社會服務聯會二〇一三／一四年度「商界展關懷」計劃
太平洋會	<ul style="list-style-type: none"> 二〇一三年「十八區關愛僱主」嘉許 「商界展關懷」標誌 	由勞工及福利局康復諮詢委員會、香港復康聯會及香港社會服務聯會合辦 香港社會服務聯會二〇一三／一四年度「商界展關懷」計劃

除了向「學校起動」計劃的參與學校提供資助外，集團亦於二〇一三年直接向多間非牟利機構捐款約港幣六百萬元，並為多個慈善活動提供場地贊助。

集團繼續透過九龍倉建築設計資源基金成立的「建築設計實習計劃」，為建築系畢業生提供實習機會。二〇一三年，香港中文大學及香港大學合共有四名學生獲海外實習機會，擴闊眼界。

集團第二年向協青社提供資助，延長其青少年中心「蒲吧」的開放時間。中心為青少年提供一個安全的庇護所，協助他們重返校園或加入職場，融入社會。中心延長開放時間後，每月的訪客人數因而倍增。

文化藝術

集團旗下的地標商場海港城及時代廣場在引入世界級藝術展覽及安排相關活動方面，不遺餘力。二〇一三年，海港城及時代廣場共舉辦超過二十項不同形式的藝術展覽。其中，「橡皮鴨游世界•香港站」借用玩具橡皮鴨的形象製成巨型藝術作品，令全城洋溢歡樂氣氛。

集團第三年舉辦「九龍倉全港中學生繪畫比賽」，鼓勵青少年發揮創意，並培養他們對文化藝術的興趣。比賽反應熱烈，集團共收到來自本港二百五十間中學逾二千幅優秀作品。

The Wharf ArchDesign Resource Trust
ARCHITECTURAL
DESIGN
INTERNSHIP
2013/14



企業社會責任

愛護環境

我們致力建設綠色未來，不斷提升集團的環境管理策略。集團各業務單位設有獨立的環保委員會或專責小組，以制訂及檢討切合各業務職能需要的綠色政策。我們致力將集團業務對環境的影響減至最低。

我們定期檢討及確定一系列減低溫室氣體排放量的措施。在適當情況下，集團業務單位會設置節能及用電監察系統。二〇一三年，集團推出多項能源管理措施，例如為旗下物業安裝更具能源效益的光管、重新安排電梯的運作時間表，優化冷凍機的操控次序等。集團的工作委員會密切留意環保方面最新的法定標準及最佳的實務守則，確保集團遵守所有法規。

集團舉辦有關業界標準和最佳實務的培訓課程和工作坊，讓員工和租戶掌握最新的環保管理資訊。為進一步推廣環保，業務單位推行回收計劃，回收物品包括但不限於紙張、碳粉、電腦設備、舊衣物、塑膠產品和玻璃瓶。就集團出版的刊物，我們一直致力使用環保紙張印製，無氯氣漂染及不含酸性的紙張，所含木料來自管理良好的森林。我們還舉辦米埔及海下灣等生態導賞團，以加強員工的保育意識。

二〇一三年，集團及其業務單位共獲頒近五十項環保獎項和證書。這些獎項來自政府部門、品質保證機構和非牟利機構，以表揚我們對履行環境可持續發展的承諾，及集團旗下公司在這方面的成就。現代貨箱碼頭已連續第二次獲勞氏品質認證有限公司頒發「ISO14001 EMS:2004」認證。



重視人才

九龍倉是提倡平等機會的僱主。我們提供和諧共融的工作環境，以支持員工的個人發展及表揚他們的成就。我們在香港及中國內地聘用超過一萬五千名員工，他們是帶動集團可持續增長的一股動力。

作為一間學習型機構，我們為各級員工舉辦培訓課程、工作坊及研討會。我們還透過九龍倉優質服務學院(Wharf Institute of Service Excellence, 簡稱WISE)舉辦內部培訓課程，包括定期為商場直接聘用的員工和外判員工舉辦核心技能課程及複修課程。

集團對員工的身心健康同樣重視，致力為全體員工提供一個健康和安全的工作環境。集團除了發布政策、手冊、指引、規程及通告外，更定期舉辦培訓課程，向所有員工推廣工作安全。九龍倉員工康樂會積極促進員工的身心健康，為員工及其家屬舉辦各類活動。二〇一三年，集團舉辦了超過一百項康樂活動。

集團透過管理層、部門及跨部門小組會議、午餐會、電郵、員工通訊等，致力與員工保持坦誠溝通，使員工緊貼集團及業務單位的最新動態。業務單位會定期進行調查，就工作環境及需要改善的地方收集員工的意見。

請到集團網站www.wharfholdings.com瀏覽／下載集團2013年企業社會責任報告全文。

我們與員工和業務夥伴攜手合作，致力改善大眾的生活質素，為下一代建設可持續發展社區。



企業社會責任





財務評議

(I) 二〇一三年度業績評議

集團在二〇一三年續創穩健的財務表現。儘管缺少了二〇一二年來自上海璽園及香港 One Midtown 項目的特大盈利，核心盈利仍增加2%至港幣一百一十二億九千八百萬元。

股東應佔盈利為港幣二百九十三億八千萬元，較去年減少38%，主要是由於投資物業重估盈餘較去年少及缺少了來自二〇一二年六月購入聯營公司綠城中國控股有限公司（「綠城」）的一次性會計收益。

收入

集團收入增加3%至港幣三百一十八億八千七百萬元（二〇一二年：港幣三百零八億五千六百萬元），主要受惠於租金收入持續增長，以及獲確認的內地物業銷售額較高而足以抵銷較低的香港物業銷售額。

投資物業依然對集團作出主要的收入及盈利貢獻，總收入增加13%至港幣一百一十一億三千三百萬元（二〇一二年：港幣九十八億八千萬元）。來自香港的投資物業收入增加11%至港幣九十八億七千二百萬元，乃商場租戶錄得銷售佳績及寫字樓續租租金穩步上揚（尤其是海港城及時代廣場）所致。來自內地的投資物業收入增加25%至港幣十二億六千一百萬元，乃受惠於上海會德豐國際廣場及成都時代•奧特萊斯收入的增加。

發展物業方面，獲確認的物業銷售額下降6%至港幣一百一十五億一千四百萬元（二〇一二年：港幣一百二十二億零七百萬元），主要因為缺少了二〇一二年來自上海璽園及香港 One Midtown 項目的特大貢獻。內地的發展物業銷售額增加20%，大大彌補香港發展物業銷售額的跌幅。所確認的收入主要來自內地的成都天府時代廣場、蘇州時代上城及常州時代上院合共港幣一百一十四億四千二百萬元及來自香港的合共港幣七千二百萬元。

年內集團的已簽約物業銷售額（包括應佔聯營公司及合營公司（綠城除外）的銷售額）錄得39%增幅，合共為人民幣二百零八億五千萬元（二〇一二年：人民幣一百四十九億五千五百萬元），來自超過十個內地城市。於二〇一三年年杪，未確認銷售額增加31%至人民幣二百零六億零四百萬元（二〇一二年：人民幣一百五十六億八千七百萬元），尚待各項物業分階段落成時確認入賬。

酒店方面，收入在年內房租增加的支持下增加8%至港幣十四億九千八百萬元（二〇一二年：港幣十三億九千一百萬元）。

物流收入增加5%至港幣三十二億二千六百萬元（二〇一二年：港幣三十億七千萬元），主要反映現代貨箱碼頭在中港兩地所處理的吞吐量有所增加。

通訊、媒體及娛樂的收入下降4%至港幣三十七億八千九百萬元（二〇一二年：港幣三十九億五千三百萬元），其中九倉電訊收入增加2%，有線寬頻則錄得9%跌幅。

營業盈利

集團營業盈利減少6%至港幣一百三十二億八千萬元（二〇一二年：港幣一百四十一億七千萬元），主要是受發展物業較低貢獻所影響。

投資物業是集團最大盈利貢獻的分部，其營業盈利錄得13%增幅至港幣九十二億六千八百萬元（二〇一二年：港幣八十一億八千七百萬元）。海港城（不包括酒店）和時代廣場的盈利貢獻分別增加15%及9%。內地投資物業營業盈利增長20%，主要受惠於上海會德豐國際廣場及成都時代•奧特萊斯續租租金增長。

發展物業的營業盈利減少46%至港幣二十六億三千三百萬元（二〇一二年：港幣四十八億六千九百萬元）。內地發展物業貢獻下跌28%至港幣二十五億六千五百萬元，主要因為營業毛利率收窄；香港發展物業貢獻則下跌95%至港幣六千八百萬元，是由於獲確認的銷售額減少所致。

酒店方面，海港城內三間馬哥孛羅酒店的營業盈利上升1%至港幣三億九千三百萬元，儘管受到港威酒店翻新工程所影響，仍受惠於房租增加。若計入內地的酒店，營業盈利則減少4%至港幣三億七千七百萬元（二〇一二年：港幣三億九千一百萬元），因為受到常州馬哥孛羅酒店的開業前開支及武漢馬哥孛羅酒店的營業虧損所影響。

物流的貢獻下跌16%至港幣九億七千四百萬元（二〇一二年：港幣十一億六千一百萬元），主要因為現代貨箱碼頭所錄得的收入增幅不足以抵銷營運成本的升幅。

通訊、媒體及娛樂轉虧為盈，錄得港幣二億一千二百萬元的盈利(二〇一二年：虧損港幣二千二百萬元)，乃九倉電訊的營業盈利增加20%至港幣三億元及有線寬頻的營業虧損減少68%至港幣八千八百萬元所致。

投資及其它盈利貢獻增加至港幣七億五千萬元(二〇一二年：港幣一億三千四百萬元)，因為利息及股息收入增加。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一三年十二月三十一日的賬面值增加至港幣二千六百一十一億元(二〇一二年：港幣二千三百一十五億元)，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二千四百二十三億元，產生重估收益港幣一百八十七億三千九百萬元(二〇一二年：港幣三百四十七億五千一百萬元)，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一百七十一億七千四百萬元(二〇一二年：港幣三百三十三億三千六百萬)已計入綜合收益表內。

發展中的投資物業為數港幣一百八十七億五千四百萬元以成本列報，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。

其它收入淨額

其它收入淨額減少89%至港幣二億七千七百萬元(二〇一二年：港幣二十四億八千三百萬元)，主要因為缺少了港幣二十二億三千三百萬元的一次性會計賬面收益(乃於去年列報增購綠城權益而產生的負商譽)。除此之外，是年海港企業有限公司(「海港企業」)為其常州馬哥孛羅酒店作出了港幣五億四千三百萬元(二〇一二年：港幣無)的減值撥備，該酒店預期於二〇一四年年中在甚具挑戰的市場環境中啟業。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣五億五千二百萬元(二〇一二年：港幣九億三千九百萬元)。按照現行的會計準則，財務支出已減去跨貨幣／利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣十二億五千六百萬元(二〇一二年：港幣五億七千三百萬元)。扣除非控股股東權益後的按市價入賬收益淨額為港幣十二億三千一百萬元(二〇一二年：港幣五億九千萬)。

若不計入按市價入賬未變現收益及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣二十五億五千五百萬元(二〇一二年：港幣二十一億零八百萬元)，增加了港幣四億四千七百萬元，主要因為總借款增加及實際借貸利率上升所致。集團是年實際借貸利率為3.2%(二〇一二年：2.8%)。

若不計入按市價入賬未變現收益，並扣除撥作集團相關資產的資產成本港幣七億四千七百萬元(二〇一二年：港幣五億九千九百萬元)後，財務支出為港幣十八億零八百萬元(二〇一二年：港幣十五億一千二百萬元)，增加了港幣二億九千九百萬元。

所佔聯營公司及合營公司業績(除稅後)

應佔聯營公司除稅後盈利增加50%至港幣二十二億零七百萬元(二〇一二年：港幣十四億七千三百萬元)，主要由於包括了全年應佔綠城盈利港幣十四億九千七百萬元(二〇一二年：二〇一二年六月至十二月期間港幣八億九千三百萬元)，以及來自由其它聯營公司的內地發展物業項目的盈利貢獻增加。

合營公司錄得盈利港幣五億零九百萬元(二〇一二年：港幣六億四千一百萬元)，因內地發展物業項目獲確認的盈利貢獻較低。

所得稅

是年稅項支出為港幣四十三億二千八百萬元(二〇一二年：港幣四十二億一千五百萬元)，包括為本年內地投資物業的重估收益作出的遞延稅項撥備港幣十四億五千九百萬元(二〇一二年：港幣十億八千七百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則減少8%至港幣二十八億六千九百萬元(二〇一二年：港幣三十一億二千八百萬元)，主要因為發展物業分部所確認的盈利減少。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利減少港幣三億四千九百萬元至港幣七億五千二百萬元(二〇一二年：港幣十一億零一百萬元)，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

截至二〇一三年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利達港幣二百九十三億八千萬元(二〇一二年：港幣四百七十二億六千三百萬元)，減少38%。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9.70元(二〇一二年：按三十億二千九百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣15.60元)。

財務評議

若不計入投資物業重估收益淨額港幣一百七十一億七千四百萬元(二〇一二年：港幣三百三十三億三千六百萬元)，是年股東應佔集團盈利則為港幣一百二十二億零六百萬元(二〇一二年：港幣一百三十九億二千七百萬元)，減少12%。

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收益淨額合共港幣十二億三千一百萬元(二〇一二年：港幣六億五千四百萬元)、為內地物業作出的減值撥備淨額合共港幣三億二千三百萬元(二〇一二年：港幣無)，以及因購入綠城權益(於去年列報)而產生的會計賬面收益港幣二十二億三千三百萬元)，集團的基礎核心盈利則上升2%至港幣一百一十二億九千八百萬元(二〇一二年：港幣一百一十億四千萬元)。每股核心盈利為港幣3.73元(二〇一二年：港幣3.64元)。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一三年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣二百七十億五千六百萬元或11%至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90.94元(二〇一二年十二月三十一日：按三十億二千九百萬股已發行股份計算，每股港幣82.04元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加11%至港幣二千八百四十二億五千五百萬元(二〇一二年十二月三十一日：港幣二千五百六十九億零六百萬元)。

總資產

集團的總資產增加12%至港幣四千一百五十一億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣三千六百九十億元)。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13%至港幣三千八百七十七億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣三千四百三十九億元)。

集團的投資物業組合價值持續上升，部分受惠於加入新投資項目，於二〇一三年十二月三十一日達港幣二千六百一十一億元，佔集團總營業資產67%。香港的投資物業增加9%至港幣二千一百零五億元(二〇一二年：港幣一千九百三十八億元)，主要包括海港城和時代廣場，兩者的估值分別為港幣一千三百七十八億元(不包括三間馬哥孛羅酒店)及港幣四百六十二億元，合共佔投資物業組合的70%。內地的投資物業增加34%至港幣五百零六億元(二〇一二年：港幣三百七十七億元)，包括興建中投資物業為數港幣二百二十五億元(二〇一二年：港幣二百一十四億元)。

集團的發展物業(主要在內地)增加10%至港幣五百三十八億元(二〇一二年：港幣四百八十九億元)。此外，由聯營公司及合營公司進行的發展物業投資為港幣三百三十五億元(二〇一二年：港幣三百零九億元)。其它主要營業資產包括其它物業及固定資產港幣二百四十二億元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產(以物業及碼頭項目為主)增加至港幣一千五百五十六億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣一千三百三十億元)，佔集團總營業資產的40%(二〇一二年：39%)。

負債及負債比率

集團於二〇一三年十二月三十一日的負債淨額增加了港幣二十五億元至港幣五百八十一億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣五百五十六億元)，這是由港幣八百二十六億元的債務減港幣二百四十五億元的銀行存款和現金所得。集團的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一百一十四億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣六十四億元)，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四百六十七億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣四百九十二億元)。茲將負債淨額分析如下：

	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
負債/(現金)淨額		
九龍倉(不包括下列附屬公司)	46,656	49,201
現代貨箱碼頭	11,185	11,193
海港企業	413	(4,581)
有線寬頻	(182)	(188)
	58,072	55,625

於二〇一三年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為20.4%(二〇一二年十二月三十一日：21.7%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一三年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共港幣一千零三十億元，當中港幣八百二十六億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一三年十二月三十一日		
	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	50.4	33.0	17.4
債券	31.7	31.7	-
	82.1	64.7	17.4
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	13.4	11.7	1.7
— 海港企業	7.1	6.2	0.9
— 有線寬頻	0.4	-	0.4
	103.0	82.6	20.4

上述負債中有為數港幣一百八十二億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣一百七十六億元)乃以賬面值合共港幣四百四十億元(二〇一二年十二月三十一日：港幣二百八十二億元)的若干固定資產、投資物業、發展物業及股份的按揭作抵押。

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(二〇一二年十二月三十一日：港幣三十九億元)，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

是年集團錄得港幣一百四十億元(二〇一二年：港幣一百五十一億元)的營運資金變動前淨現金流入，營運資金變動導致淨現金流入至港幣五十五億元(二〇一二年：港幣十九億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百二十億元(二〇一二年：港幣二百一十七億元)，主要用於增加投資物業及其它固定資產，包括支付成都國際金融中心的地價和建築費用，以及支付購入香港美利大廈的款項。

財務評議

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一三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	1,063	8,669	9,732
	發展物業	56	12,830	12,886
		1,119	21,499	22,618
其它	酒店	4,631	237	4,868
	現代貨箱碼頭	271	38	309
	九倉電訊	381	2	383
	有線寬頻	150	-	150
		5,433	277	5,710
集團總額		6,552	21,776	28,328

- i. 投資物業於年內的開支主要是成都國際金融中心的地價及建築費用。
- ii. 酒店開支包括用於購入香港美利大廈作酒店發展用途的港幣四十四億元。
- iii. 集團亦為主要涉及內地項目的發展物業投資港幣一百二十九億元，包括聯營公司及合營公司的現金投入港幣二十七億元。
- iv. 現代貨箱碼頭的資本性開支主要用作增購其它固定資產及內地碼頭設備，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

於二〇一三年十二月三十一日，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七百八十五億元，當中港幣二百八十六億元已授權及簽約。茲將承擔按部分分析如下：

		於二〇一三年十二月三十一日		
		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	1,136	475	1,611
	中國內地	8,581	11,318	19,899
		9,717	11,793	21,510
發展物業	香港	754	-	754
	中國內地	17,304	35,043	52,347
		18,058	35,043	53,101
其它	酒店	290	2,587	2,877
	現代貨箱碼頭	366	69	435
	九倉電訊	111	273	384
	有線寬頻	10	196	206
		777	3,125	3,902
集團總額		28,552	49,961	78,513

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)。應佔承諾地價款項港幣五十二億元須在二〇一四年支付。

上述承擔及計劃開支的資金將由集團的內部財務資源(包括餘裕現金港幣二百四十五億元)、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

於二〇一三年十二月三十一日，集團旗下僱員約有15,700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。

按於二〇一三年年初港幣二千一百九十億元的資產基礎計算，營運中的投資物業於二〇一三年提供港幣二百七十億元的回報（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9%。兩項物業的樓面面積合計超過一千萬平方呎，市值合共港幣一千九百二十億元，於二〇一三年帶來港幣一百零六億元的收入及港幣八十四億元的營業盈利。

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一幢寫字樓，已分別於二〇一三年下旬及二〇一四年初落成。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。組合總值港幣二千六百一十億元，是全球由上市公司持有的最具價值的物業組合之一。

九龍倉早於二〇〇七年已成為內地最活躍的香港發展商之一。包括集團的聯營公司綠城在內，集團的應佔土地儲備達一千六百九十萬平方米，分佈於逾四十個城市。若不計入綠城，二〇一三年已簽訂的銷售額達人民幣二百零九億元，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。

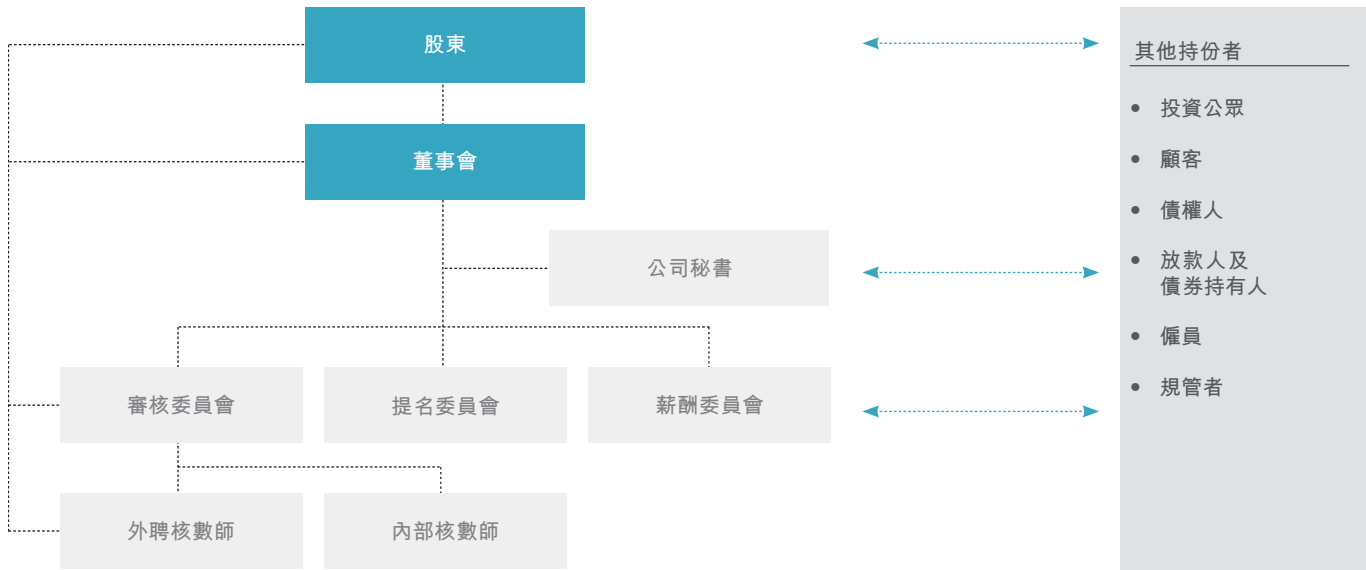
(V) 業務策略

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

於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守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」）在截至二〇一三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92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。
	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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項將以董事會會議而不是書面決議案處理。在相關交易中並無佔有重大權益的獨立非執行董事及其聯繫人會出席相關董事會會議。

本公司已為董事及高級管理層購買合適的責任保險。

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。

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。

企業管治報告

	<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常規守則條文。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，因此該項偏離被視為合適。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>董事會應根據本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，以便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</p> <p>執行董事 吳梓源先生</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(委任於二〇一三年四月十一日起生效)</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 李國章議員(辭任於二〇一三年八月十六日起生效) 李維文先生(委任於二〇一三年九月二日起生效) 詹康信先生 唐寶麟先生(委任於二〇一三年十一月十八日起生效)</p> <p>董事個人資料載於第106至109頁。</p> <p>董事會由十五位董事組成，包括八位獨立非執行董事。</p> <p>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>
參考守則	守則條文
A.4	<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>
遵守情況	企業管治常規
<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>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
<p>✓ 符合規定</p>	<p>本公司已按照守則設立一個提名委員會(「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及詹康信先生。</p> <p>提名委員會的職權範圍與守則內的守則條文相符。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：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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。 <p>提名委員會的角色及權載於其職權範圍內，提名委員會的職權範圍已公開上載於本公司的企業網站 www.wharfholdings.com。</p> <p>在截至二〇一三年十二月三十一日止年度內，提名委任兩名獨立非執行董事李維文先生和唐寶麟先生的決定，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。</p> <p>董事會提名陳坤耀教授及錢果豐博士在二〇一三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，列出董事會認為彼等屬於獨立人士的原因。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

參考守則	守則條文																																						
A.6	<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>																																						
遵守情況	企業管治常規																																						
<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="1" data-bbox="321 889 1498 1478"> <thead> <tr> <th data-bbox="321 889 1096 923"><u>董事</u></th> <th data-bbox="1096 889 1498 923"><u>培訓類別(見註解)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="321 953 1096 981">吳光正先生</td> <td data-bbox="1096 953 1498 981">C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 981 1096 1008">吳天海先生</td> <td data-bbox="1096 981 1498 1008">A, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1008 1096 1036">周安橋先生</td> <td data-bbox="1096 1008 1498 1036">A, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1036 1096 1064">李玉芳女士</td> <td data-bbox="1096 1036 1498 1064">A, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1064 1096 1091">吳梓源先生</td> <td data-bbox="1096 1064 1498 1091">A, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1091 1096 1119">徐耀祥先生</td> <td data-bbox="1096 1091 1498 1119">A, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1119 1096 1153">凌緣庭女士</td> <td data-bbox="1096 1119 1498 1153">C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1153 1096 1187">(委任於二〇一三年四月十一日起生效)</td> <td data-bbox="1096 1153 1498 1187"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1187 1096 1215">歐肇基先生</td> <td data-bbox="1096 1187 1498 1215">A, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1215 1096 1242">陳坤耀教授</td> <td data-bbox="1096 1215 1498 1242">A, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1242 1096 1270">錢果豐博士</td> <td data-bbox="1096 1242 1498 1270">A, B, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1270 1096 1298">方剛議員</td> <td data-bbox="1096 1270 1498 1298">A, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1298 1096 1325">捷成漢先生</td> <td data-bbox="1096 1298 1498 1325">C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1325 1096 1353">李維文先生</td> <td data-bbox="1096 1325 1498 1353">A, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1353 1096 1387">(委任於二〇一三年九月二日起生效)</td> <td data-bbox="1096 1353 1498 1387"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1387 1096 1415">詹康信先生</td> <td data-bbox="1096 1387 1498 1415">C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1415 1096 1442">唐寶麟先生</td> <td data-bbox="1096 1415 1498 1442">A, C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="321 1442 1096 1476">(委任於二〇一三年十一月十八日起生效)</td> <td data-bbox="1096 1442 1498 1476"></td> </tr> </tbody> </table> <p>註解：</p> <p>A: 出席研討會及/或議會及/或論壇 B: 於研討會及/或議會及/或論壇上作演講 C: 閱讀期刊、最新資訊、文章及/或資料等等</p> <p>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>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>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	C	吳天海先生	A, C	周安橋先生	A, C	李玉芳女士	A, C	吳梓源先生	A, C	徐耀祥先生	A, C	凌緣庭女士	C	(委任於二〇一三年四月十一日起生效)		歐肇基先生	A, C	陳坤耀教授	A, C	錢果豐博士	A, B, C	方剛議員	A, C	捷成漢先生	C	李維文先生	A, C	(委任於二〇一三年九月二日起生效)		詹康信先生	C	唐寶麟先生	A, C	(委任於二〇一三年十一月十八日起生效)	
<u>董事</u>	<u>培訓類別(見註解)</u>																																						
吳光正先生	C																																						
吳天海先生	A, C																																						
周安橋先生	A, C																																						
李玉芳女士	A, C																																						
吳梓源先生	A, C																																						
徐耀祥先生	A, C																																						
凌緣庭女士	C																																						
(委任於二〇一三年四月十一日起生效)																																							
歐肇基先生	A, C																																						
陳坤耀教授	A, C																																						
錢果豐博士	A, B, C																																						
方剛議員	A, C																																						
捷成漢先生	C																																						
李維文先生	A, C																																						
(委任於二〇一三年九月二日起生效)																																							
詹康信先生	C																																						
唐寶麟先生	A, C																																						
(委任於二〇一三年十一月十八日起生效)																																							

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。

在截至二〇一三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	2/4	不適用	不適用	0/1
徐耀祥先生	4/4	不適用	不適用	1/1
凌緣庭女士 (委任於二〇一三年四月十一日起生效)	3/3	不適用	不適用	0/1
歐肇基先生	4/4	5/5	不適用	1/1
陳坤耀教授	4/4	不適用	不適用	1/1
錢果豐博士	1/4	不適用	不適用	0/1
方剛議員	4/4	5/5	不適用	0/1
捷成漢先生	4/4	4/5	2/2	1/1
李國章議員 (辭任於二〇一三年八月十六日起生效)	1/2	不適用	不適用	1/1
李維文先生 (委任於二〇一三年九月二日起生效)	1/1	不適用	不適用	不適用
詹康信先生	3/4	4/5	2/2	1/1
唐寶麟先生 (委任於二〇一三年十一月十八日起生效)	1/1	不適用	不適用	不適用
舉行會議總數	4	5	2	1

絕大部分獨立非執行董事均有出席上一次於二〇一三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。上一次於二〇一三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	<p>資料提供及使用 企業管治原則</p> <p>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。</p>
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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)。</p>
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	<p>薪酬的水平與組成及披露 企業管治原則</p> <p>應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金及全體董事薪酬待遇的政策。</p>
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	<p>本公司於二〇〇一年八月一日設立一個薪酬委員會(「薪酬委員會」)，大部分成員為獨立非執行董事。</p> <p>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(薪酬委員會的主席)及捷成漢先生。</p> <p>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。</p> <p>薪酬委員會的職權範圍與守則內載的守則條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(c) 以下兩種情況其中一種：</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>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)；</p>

- (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載於其職權範圍內，薪酬委員會的職權範圍已公開上載於本公司的企業網站 www.wharfholdings.com。

在截至二〇一三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92頁的列表。

薪酬委員會獲董事會轉授權力及責任，其在截至二〇一三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)、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)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)，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130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
C. C.1	問責及核數 財務匯報 企業管治原則 董事會應平衡、清晰及全面地評核公司的表現、情況及前景。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	<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>董事負責監察截至二〇一三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>在編製截至二〇一三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117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>

企業管治報告

參考守則	守則條文
C.2	<p>內部監控 企業管治原則</p> <p>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。</p>
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效用，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效用。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效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務、運作、合規及風險管理，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二〇一三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，就截至二〇一三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	<p>審核委員會 企業管治原則</p> <p>董事會應就如何應用財務匯報及內部監控原則及如何維持與核數師適當的關係作出正規及具透明度的安排。</p>
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>本公司於一九九九年一月一日設立一個審核委員會(「審核委員會」)，全部成員皆為獨立非執行董事，該等成員包括方剛先生(該委員會的主席)、歐肇基先生、捷成漢先生及詹康信先生。</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(於二〇一二年二月予以修訂)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，審核委員會的職權範圍已公開上載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com。

在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行了五次會議。審核委員會成員的出席詳情見載於第92頁的列表。

審核委員會在截至二〇一三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。

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二〇一四年度的外聘核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。

於截至二〇一三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>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>自二〇一二年三月起，本集團已採納及制定《舉報政策及程序》，將權力及責任轉授本公司審核委員會，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98頁「(IV)監管本公司的企業管治事宜」一段內。

企業管治報告

參考守則	守則條文
E. E.1	與股東的溝通 有效溝通 企業管治原則 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。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	<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>本公司已在二〇一三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>董事會主席、各董事委員會主席和外聘核數師均出席股東週年大會解答股東問題。</p> <p>本公司二〇一三年股東週年大會於二〇一三年六月六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)出席了二〇一三年股東週年大會，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。董事出席二〇一三年股東週年大會的詳情見載於第92頁的列表。本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所出席了二〇一三年股東週年大會，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>本公司審核委員會和董事會已制定及批准《股東通訊政策》，該政策由董事會定期檢討以確保其成效。</p>

參考守則	守則條文
E.2	<p>以投票方式表決 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 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

本公司已採納一套董事證券交易的操守守則，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截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則內列載的所須標準，及本公司所採納的有關董事進行證券交易的操守守則內載的所須標準。

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。

相關書面要求必須一

- (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)以送交本公司。

憲章文件的修訂

在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內，本公司的憲章文件並無任何重大更改。

惟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。快將於二〇一四年六月九日舉行的股東週年大會上將提呈一項特別決議案予股東考慮及酌情批准採納符合《公司條例》的一套經修訂的組織章程細則（「新細則」）。因建議採納新細則而產生的重大更改的詳情見日期為二〇一四年四月二十九日的本公司致股東通函。

董事會報告書

董事會謹將截至二〇一三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180至183頁。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第118頁的綜合收益表及第119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122頁的綜合權益變動表及第162頁的財務報表附註第28條內。

股息

第一次中期股息每股50仙已於二〇一三年九月三十日派發。董事會已宣布在二〇一四年六月九日(星期一)，派發第二次中期股息每股120仙，予在二〇一四年六月三日名列股東登記冊內的股東。此項第二次中期股息乃代替派發截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的末期股息。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第136至140頁的財務報表附註第9條及第10條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣三千三百萬元。

股本

於本財政年度內，有880,000股普通股在較早前根據本公司的股份認購權計劃(「計劃」)授出的認購權被行使時以每股港幣55.15元的認購價予以發行，現金代價總額為港幣48,532,000元。

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第161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、徐耀祥先生、凌緣庭女士(委任於二〇一三年四月十一日起生效)、歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李國章議員(辭任於二〇一三年八月十六日起生效)、李維文先生(委任於二〇一三年九月二日起生效)、詹康信先生和唐寶麟先生(委任於二〇一三年十一月十八日起生效)。

在上一次股東週年大會後獲委任為本公司董事的李維文先生及唐寶麟先生將依據本公司組織章程細則第94條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，而方剛先生、捷成漢先生和詹康信先生亦將依據細則第103A條於該股東週年大會上輪值卸任董事之職。詹康信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、其任何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。

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、其任何附屬公司、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。

根據該兩項計劃各自的規例，發行本公司或會德豐股份的認購價及可行使相關認股權的期限皆由本公司或會德豐的董事會決定，惟有關的認購價須不少於下列四者中的最高者：(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；(c)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(d)一股股份的面值；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，本公司根據本公司的計劃在李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生(全皆為本公司執行董事)行使其認股權時配發及發行合共780,000股本公司股份予彼等，而會德豐則並無根據會德豐的股份認購權計劃配發及發行任何會德豐股份予本公司任何董事。

購買、出售或贖回股份

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。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港 二〇一四年三月二十七日

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介等事宜

(i) 董事

吳光正先生 大紫荊勳賢, GBS, JP 主席 (年齡: 67)

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。他同時為本公司的最終控股公司會德豐有限公司(「會德豐」，其亦於香港公眾上市)的高級董事(及出任該公司主席至二〇一四年)。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。

吳先生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，吳先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一千三百九十萬元(二〇一三年：港幣一千三百二十二萬元)。

吳天海先生 副主席兼常務董事 (年齡: 61)

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。他同時為會德豐的副主席及本公司的同母系附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」，其於新加坡公眾上市)的主席，亦是線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁和海港企業有限公司(「海港企業」)的主席(該兩間公司皆為本公司的公眾上市附屬公司)。此外，吳先生為現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」，其為本公司的附屬公司)的主席，九倉電訊有限公司(其為本公司的全資附屬公司)的主席兼行政總裁，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。他亦為Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席及綠城中國控股有限公司(「綠城」，其為本公司的聯營公司)的非執行董事(該兩間公司皆於香港公眾上市)。吳先生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盆城的瑞益學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他為香港總商會副主席及香港僱主聯合會諮議會成員。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，吳先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣六百三十三萬元(二〇一三年：港幣六百零三萬元)。

周安橋先生 副主席 (年齡: 63)

周先生自二〇一一年七月起出任本公司副主席。他亦為九龍倉中國地產發展有限公司(「九龍倉中國地產發展」，其為本公司的全資附屬公司)的主席，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。周先生於二〇〇六年加入本集團。他在中國內地的銀行、金融、貿易、投資及地產投資方面有豐富經驗。他負責管理本集團於中國內地的全部地產發展及相關業務。

周先生亦為香港經濟日報集團有限公司(其為一間於香港公眾上市的公司)的獨立非執行董事。他在加入本集團前，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。周先生畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。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，周先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百零六萬元(二〇一三年：港幣五百零六萬元)。

李玉芳女士 執行董事 (年齡：57)

李女士於一九八四年加入本公司，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。李女士為海港城置業有限公司(「海港城置業」)、荷里活廣場有限公司及時代廣場有限公司的高級常務董事，九龍倉中國置業有限公司(「九龍倉中國置業」)及九龍倉置業有限公司(「九龍倉置業」)的副主席兼高級常務董事(以上五間公司全皆為本公司的全資附屬公司)，以及本公司旗下若干附屬公司的董事。她曾於二〇一〇年七月一日至二〇一二年七月一日出任海港企業的董事。李女士負責管理本集團於香港及中國內地的投資物業，即香港的海港城和時代廣場，本集團在上海、重慶、武漢和大连的時代廣場，以及本集團在成都、重慶及長沙的國際金融中心發展項目。李女士亦為Joyce的董事。她畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。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，李女士於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百八十二萬元(二〇一三年：港幣四百五十八萬元)。

吳梓源先生 執行董事 (年齡：66)

吳先生ACPA, ACMA於一九八五年加入本公司，自一九九八年起出任本公司董事。他的職銜於二〇〇九年六月更改為執行董事。他亦是九龍倉中國地產發展的副主席兼高級常務董事，九龍倉中國置業的副主席(以上兩間公司皆為本公司的全資附屬公司)，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，吳先生曾任海港企業的董事，直至他於二〇一三年四月十一日起辭任為止，以及曾於一九九九年至二〇一〇年出任會德豐地產的董事。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，吳先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百八十二萬元(二〇一三年：港幣四百四十萬元)。

徐耀祥先生 執行董事兼集團財務總監 (年齡：67)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada為會德豐及本公司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。他亦是海港企業及有線寬頻的董事，九龍倉中國地產發展及九龍倉中國置業兩間公司的副主席兼財務總監，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。此外，徐先生為會德豐地產新加坡的董事及會德豐地產的副主席，亦是Joyce的董事及綠城的非執行董事。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，徐先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百三十八萬元(二〇一三年：港幣二百九十萬元)。

凌緣庭女士 董事 (年齡：42)

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，現為海港城置業、荷里活廣場有限公司、時代廣場有限公司及九龍倉置業的執行董事。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的董事。凌女士在房地產業界有豐富經驗，現時負責(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。凌女士是特許測量師，持有土地管理一級榮譽學士學位。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，凌女士於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百五十二萬元(二〇一三年：港幣三百二十八萬元)。

歐肇基先生OBE 董事 (年齡：67)

歐先生ACA, FCCA, FCPA, AAIA, 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期間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: 69)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他在一九九五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，亦是香港大學亞洲研究中心傑出院士。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。他現任於香港公眾上市的第一太平有限公司的董事，亦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: 62)

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。他亦為於澳洲公眾上市的UGL Limited的非執行董事，以及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，以及曾任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。

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，以及中國人民政治協商會議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: 70)

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：57)

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後，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。

李維文先生 董事 (年齡：69)

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。

詹康信先生 GBS 董事 (年齡：74)

詹康信先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司薪酬委員會成員兼主席及本公司審核委員會和提名委員會成員。他於一九六五年在日本創立 Crown Worldwide。他為香港美國總商會會員，並於二〇〇三年獲委任為該會主席。他亦為港美商務委員會及香港／歐盟經濟合作委員會的會員。詹康信先生已在香港居住超過三十五年，曾服務貿易發展局、廉政公署諮詢委員會以及其它政府委員會和慈善團體。他於二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

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。

唐寶麟先生目前是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。

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。他現時亦為本公司旗下若干其它附屬公司的董事。
- (3) 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。

董事會報告書

(ii) 高級管理人員

集團各項業務分別由名列於上文A(i)項內的首七名董事直接負責，並由主席領導，僅該七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

茲將本公司董事於二〇一三年十二月三十一日佔有本公司、會德豐(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)，及本公司的聯營公司(綠城)的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券分別佔該五間公司已發行股本的百分比臚列)如下：

	普通股數目 (佔已發行股本百分比)	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
吳梓源	520,294 (0.0172%)	個人權益
會德豐		
吳光正	1,223,823,330 (60.232%)	8,847,510股個人權益、 219,754,142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
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	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

附註：

- (1) 上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一三年十二月三十一日持有的本公司及／或其相聯法團的認股權。相關認股權的詳情載於下文標題為「(B)本公司認股權權益」及「(C)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，吳光正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。

(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／可行使及由本公司董事於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內持有的有關認購本公司普通股股份的認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一三年 十二月三十一日總數 (佔已發行 股本百分比)	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目			於二〇一三年 十二月三十一日	每股認購價 (港幣元)	行使期限 (日/月/年)
			於二〇一三年 一月一日	年內授出	年內行使			
吳光正	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	-	-	1,500,000	55.15	05/07/2011 - 04/07/2016 ⁽⁵⁾
		05/06/2013	-	2,000,000 ⁽¹⁾	-	2,000,000	70.20	06/06/2013 - 05/06/2018 ⁽⁶⁾
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 ⁽⁵⁾
		05/06/2013	-	2,000,000 ⁽¹⁾	-	2,000,000	70.20	06/06/2013 - 05/06/2018 ⁽⁶⁾
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 ⁽⁵⁾
		05/06/2013	-	2,000,000 ⁽¹⁾	-	2,000,000	70.20	06/06/2013 - 05/06/2018 ⁽⁶⁾
李玉芳	3,320,000 (0.11%)	04/07/2011	1,500,000	-	180,000 ⁽²⁾	1,320,000	55.15	05/07/2011 - 04/07/2016 ⁽⁵⁾
		05/06/2013	-	2,000,000 ⁽¹⁾	-	2,000,000	70.20	06/06/2013 - 05/06/2018 ⁽⁶⁾
吳梓源	3,200,000 (0.11%)	04/07/2011	1,500,000	-	300,000 ⁽³⁾	1,200,000	55.15	05/07/2011 - 04/07/2016 ⁽⁵⁾
		05/06/2013	-	2,000,000 ⁽¹⁾	-	2,000,000	70.20	06/06/2013 - 05/06/2018 ⁽⁶⁾
徐耀祥	2,200,000 (0.07%)	04/07/2011	1,500,000	-	300,000 ⁽⁴⁾	1,200,000	55.15	05/07/2011 - 04/07/2016 ⁽⁵⁾
		05/06/2013	-	1,000,000 ⁽¹⁾	-	1,000,000	70.20	06/06/2013 - 05/06/2018 ⁽⁶⁾
凌緣庭	1,250,000 (0.04%)	04/07/2011	500,000	-	-	500,000	55.15	05/07/2011 - 04/07/2016 ⁽⁵⁾
		05/06/2013	-	750,000 ⁽¹⁾	-	750,000	70.20	06/06/2013 - 05/06/2018 ⁽⁶⁾

附註：

- (1) 本公司股份在緊接於二〇一三年六月五日授出認股權前最後一個交易日的收市價為每股港幣71.00元。
- (2) 本公司股份在緊接李玉芳女士的認股權在年內被行使的日期(全皆在同一日被行使)前的收市價為每股港幣75.00元。
- (3) 本公司股份在緊接吳梓源先生的認股權在年內被行使的日期(全皆在同一日被行使)前的收市價為每股港幣70.00元。
- (4) 本公司股份在緊接徐耀祥先生的認股權在年內被行使的日期(全皆在同一日被行使)前的收市價為每股港幣75.50元。
- (5) 本公司在二〇一一年七月四日授出而在二〇一三年一月一日及二〇一三年十二月三十一日仍未行使的本公司認股權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) 在二〇一三年十二月三十一日由徐耀祥先生所持有的相關認股權於四年內分四期行使，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) 在二〇一三年十二月三十一日由李玉芳女士所持有的相關認股權於五年內行使，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；及
 - (iii) 在二〇一三年十二月三十一日由吳梓源先生所持有的相關認股權於四年內分四期行使，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。
- (6) 本公司在二〇一三年六月五日授出而在授予日期及二〇一三年十二月三十一日仍未行使的認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使認購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。
- (7) 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屆滿失效或被行使或被取消，及本公司並無向任何董事授出任何本公司認股權。

董事會報告書

(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二〇一三年十二月三十一日止財政年度內持有的有關認購會德豐普通股股份的全部認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

認股權涉及的會德豐股份數目					
董事姓名	授予日期 (日/月/年)	於授予日期	於二〇一三年 十二月三十一日 (佔已發行 股本百分比)	每股認購價 (港幣元)	行使期間 (日/月/年)
吳光正	14/06/2013	2,000,000	2,000,000 (0.098%)	39.98	15/06/2013 – 14/06/2018
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98	15/06/2013 – 14/06/2018

附註：

- (a) 於二〇一三年一月一日至六月十三日期間內，並無任何本公司董事所持有的會德豐認股權尚未行使。
- (b) 於授予日期及二〇一三年十二月三十一日仍未行使的會德豐認股權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。
- (c) 除上文披露外，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，及會德豐並無向任何本公司董事授出任何會德豐認股權。

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的標準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二〇一三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，彼等於二〇一三年十二月三十一日任何時間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，於二〇一三年十二月三十一日直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，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本的百分比臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股本百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,575,511,608 (52.00%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,575,511,608 (52.00%)
(iii) JPMorgan Chase & Co.	178,944,798 (5.91%)

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) 上述會德豐被視為持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited(「LL」)、WF Investment Partners Limited(「WIPL」)及Wheellock Investments Limited(「WIL」)所持有的權益，其中LL被視為持有213,267,072股股份(7.04%)的權益，WIPL被視為持有1,302,017,536股股份(42.97%)的權益，和WIL被視為持有1,515,284,608股股份(50.01%)的權益。

上述全部權益皆為好倉。而根據登記冊所載錄，於二〇一三年十二月三十一日，JPMorgan Chase & Co.於本公司已發行股本中持有12,176,443股(0.40%)淡倉權益，以及114,318,538股(3.77%)可供借出的股份。

(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至成功作出貢獻。
- (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) (1) 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：
277,574,732
- (2) 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：
9.16%
- (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) (1) 申請或接納認股權所須繳付的代價：
港幣 10.00 元
- (2) 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
- (3) 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：
- (1) 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；
- (2) 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）；
- (3) 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
- (4) 一股公司股份的面值（因二〇一四年三月三日起實施新《公司條例》（香港法例第 622 章）而已被廢除）。
- (i) 該計劃尚餘的有效期：
約七年（於二〇二一年六月八日屆滿）

董事會報告書

(ii) 已授出的本公司認股權的詳細資料

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。

茲將授予若干名與本公司簽訂了根據僱傭條例被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員（其中七名為本公司董事）而尚未行使的認股權（彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於本財政年度內的資料臚列如下：

認股權涉及的股份數目

授予日期 (日/月/年)	於二〇一三年 一月一日	年內授出	年內行使	於二〇一三年 十二月三十一日	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)
04/07/2011	2,420,000	-	880,000	1,540,000	05/07/2011 - 04/07/2016	55.15
	2,420,000	-	-	2,420,000	05/07/2012 - 04/07/2016	
	2,420,000	-	-	2,420,000	05/07/2013 - 04/07/2016	
	2,420,000	-	-	2,420,000	05/07/2014 - 04/07/2016	
	2,420,000	-	-	2,420,000	05/07/2015 - 04/07/2016	
	12,100,000	-	880,000	11,220,000		
05/06/2013	-	2,650,000	-	2,650,000	06/06/2013 - 05/06/2018	70.20
	-	2,650,000	-	2,650,000	06/06/2014 - 05/06/2018	
	-	2,650,000	-	2,650,000	06/06/2015 - 05/06/2018	
	-	2,650,000	-	2,650,000	06/06/2016 - 05/06/2018	
	-	2,650,000	-	2,650,000	06/06/2017 - 05/06/2018	
	-	13,250,000	-	13,250,000		
總數：	12,100,000	13,250,000	880,000	24,470,000		

附註：

- (1) 本公司股份在緊接於二〇一三年六月五日授出認股權前最後一個交易日的收市價為每股港幣71.00元。
- (2) 本公司股份在緊接認股權於本財政年度內被行使的日期（全皆在同一日被行使）前的加權平均收市價為每股港幣72.35元。
- (3) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司股份的認股權已屆滿失效或被授出、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。

(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。

本公司六位董事吳光正先生（彼亦為會德豐的高級董事及主要股東）、吳天海先生、周安橋先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和李玉芳女士（彼等亦為會德豐及/或會德豐旗下若干全資附屬公司的董事），根據上市規則第8.10條被視為在會德豐佔有權益。

會德豐及其旗下全資附屬公司(「會德豐集團」)對物業資產的發展及／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作出售及／或作投資用途的物業發展及物業租賃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

在截至二〇一三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二〇一三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150至152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150至152頁的財務報表附註第23條內。於二〇一一年六月發行的可換股債券(「可換股債券」)的若干資料則編列於第152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，本公司於截至二〇一三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／或其附屬公司的一項關連交易的資料(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。概括租賃協議旨在規定(其中包括)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租金的每年上限總額。

由於WGL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，概括租賃協議及其所規管及／或涉及的多項交易，對本公司而言構成持續關連交易。

本集團根據概括租賃協議而應收的租金總額不得超逾較早前於上述日期為二〇一一年十二月三十日的公告內予以披露的每年上限金額。就截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度，本集團已收的租金總額為港幣七億八千八百萬元。

(ii) 董事的確認等事宜

- (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，或如可供比較的交易不足，則對本集團而言，涉及的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何種情況而定)的條款；及
 - (3) 按照規管概括租賃協議交易的相關協議條款進行，交易條款屬公平及合理，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.38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。

本公司的核數師已作出下列呈告：

- (1) 概括租賃協議交易已經由本公司董事會批准；
- (2) 並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等相信概括租賃協議交易未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) 在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內並無超逾有關上限金額(如適用)；及
- (4) 涉及由本集團提供貨品及服務的交易並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等相信該等交易在任何重大方面未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118至183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二〇一三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。我們是按照香港《公司條例》第141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它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其它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。

審計涉及執行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 貴集團於二〇一三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

二〇一四年三月二十七日

綜合收益表

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
收入	1	31,887	30,856
直接成本及營業費用		(14,141)	(12,604)
銷售及推銷費用		(1,329)	(1,170)
行政及公司費用		(1,692)	(1,482)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		14,725	15,600
折舊及攤銷	2	(1,445)	(1,430)
營業盈利	2	13,280	14,170
投資物業之公允價值增加		18,739	34,751
其它收入淨額	3	277	2,483
財務支出	4	32,296	51,404
除稅後所佔業績：		(552)	(939)
聯營公司		2,207	1,473
合營公司	13	509	641
除稅前盈利		34,460	52,579
所得稅	5	(4,328)	(4,215)
是年盈利		30,132	48,364
應佔盈利			
公司股東	6	29,380	47,263
非控股股東權益		752	1,101
		30,132	48,364
每股盈利	8		
基本		港幣 9.70 元	港幣 15.60 元
攤薄後		港幣 9.52 元	港幣 15.30 元

在第 125 頁至 183 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

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
是年盈利	30,132	48,364
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收益	2,638	14
可供出售投資之重估變動淨額：	(615)	1,483
重估(虧損)/盈餘	(496)	1,393
轉撥至綜合收益表 — 出售	(119)	90
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	697	62
其它	31	(1)
是年其它全面收益	2,751	1,558
是年全面收益總額	32,883	49,922
應佔全面收益總額：		
公司股東	32,026	48,667
非控股股東權益	857	1,255
	32,883	49,922

在第125頁至183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

二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	9	261,097	231,522
固定資產	10	24,161	19,870
聯營公司權益	12	19,205	16,673
合營公司權益	13	19,585	19,530
可供出售投資	14	3,744	3,868
可換股證券	15	2,824	2,709
商譽及其它無形資產	16	297	297
備用節目		137	109
遞延稅項資產	25	721	739
衍生金融工具資產	19	142	311
其它非流動資產		38	380
		331,951	296,008
流動資產			
待沽物業	17	53,764	48,915
存貨		47	45
應收貿易及其它賬項	18	4,456	4,796
衍生金融工具資產	19	319	439
銀行存款及現金	20	24,515	18,795
		83,101	72,990
流動負債			
應付貿易及其它賬項	21	(20,089)	(14,801)
銷售物業按金	22	(15,330)	(10,654)
衍生金融工具負債	19	(209)	(215)
應付稅項	5(d)	(1,615)	(1,980)
銀行借款及其它借款	23	(9,502)	(5,330)
		(46,745)	(32,980)
淨流動資產		36,356	40,010
資產總額減流動負債		368,307	336,018
非流動負債			
衍生金融工具負債	19	(1,034)	(1,912)
遞延稅項負債	25	(9,630)	(7,827)
其它遞延負債		(303)	(283)
銀行借款及其它借款	23	(73,085)	(69,090)
		(84,052)	(79,112)
淨資產		284,255	256,906
資本及儲備			
股本	27	3,030	3,029
儲備		272,527	245,472
股東權益		275,557	248,501
非控股股東權益		8,698	8,405
總權益		284,255	256,906

在第125頁至183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

二〇一三年十二月三十一日

	附註	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	11	82,184	78,083
應收聯營公司款項	12	379	379
		82,563	78,462
流動資產			
應收賬項		8	8
應收稅項	5(d)	–	1
		8	9
流動負債			
應付貿易及其它賬項		(41)	(36)
應付附屬公司款項	11	(22,383)	(23,459)
應付聯營公司款項	12	(533)	(533)
		(22,957)	(24,028)
淨流動負債		(22,949)	(24,019)
淨資產		59,614	54,443
資本及儲備			
股本	27	3,030	3,029
儲備		56,584	51,414
總權益	28(a)	59,614	54,443

在第 125 頁至 183 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

截至二〇一三年十二月三十一日止

股東權益

	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	非控股股東權益	總權益
	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
二〇一二年一月一日	3,029	26,278	7	21	6,194	167,728	203,257	7,617	210,874
於二〇一二年之權益變動									
盈利	-	-	-	-	-	47,263	47,263	1,101	48,364
其它全面收益	-	-	-	1,389	15	-	1,404	154	1,558
全面收益總額	-	-	-	1,389	15	47,263	48,667	1,255	49,922
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	-	167	167
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	60	-	-	60	-	60
已付二〇一一年第二次中期股息	-	-	-	-	-	(2,120)	(2,120)	-	(2,120)
已付二〇一二年第一次中期股息	-	-	-	-	-	(1,363)	(1,363)	-	(1,363)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(634)	(634)
二〇一二年十二月三十一日及 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	3,030	26,339	7	1,080	9,332	235,769	275,557	8,698	284,255

在第125頁至183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

截至二〇一三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	13,999	15,067
營運資本變動	(a)	5,543	1,867
來自營業的現金	(a)	19,542	16,934
已付利息淨額		(1,832)	(1,550)
已付利息		(2,552)	(1,917)
已收利息		720	367
已收聯營公司／合營公司股息		1,085	422
已收投資股息		115	121
已付香港利得稅		(1,444)	(1,326)
已付香港以外地區稅項		(1,661)	(1,262)
營業業務所得的現金淨額		15,805	13,339
投資活動			
購入投資物業		(8,266)	(13,224)
購入固定資產		(5,648)	(1,485)
增加備用節目		(122)	(100)
減少／(增加)聯營公司淨額		385	(3,148)
減少／(增加)合營公司淨額		375	(1,977)
出售固定資產所得		3	13
購入可供出售投資		(672)	(442)
購入可換股證券		–	(2,550)
購入附屬公司額外權益		(15)	–
出售投資物業所得		–	1,287
出售可供出售投資所得		428	749
長期應收賬項還款／(增加)		1	(362)
減少／(新增)到期日多於三個月銀行存款		1,530	(437)
投資活動所用的現金淨額		(12,001)	(21,676)
融資活動			
行使認股權所得		48	–
新增銀行及其它借款		21,727	18,755
償還銀行及其它借款		(13,081)	(20,638)
附屬公司向非控股股東發行股份		–	167
已付公司股東股息		(5,150)	(3,483)
已付非控股股東股息		(541)	(634)
融資活動所得／(所用)的現金淨額		3,003	(5,833)
現金及現金等價項目增加／(減少)		6,807	(14,170)
於一月一日現金及現金等價項目結存		17,235	31,405
匯率轉變的影響		443	–
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		24,485	17,235
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(b)	24,485	17,235

在第125頁至183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

截至二〇一三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

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
營業盈利	13,280	14,170
調整：		
利息收入	(718)	(474)
投資所得股息	(148)	(115)
折舊及攤銷	1,445	1,430
出售固定資產之虧損／(盈利)	16	(4)
以股份為基礎作支付之費用	124	60
營業現金流入	13,999	15,067
增加待沽發展中物業	(10,224)	(6,840)
減少待沽物業	8,378	6,950
(增加)／減少存貨	(2)	85
減少／(增加)應收貿易及其它賬項	323	(1,327)
增加應付貿易及其它賬項	1,731	2,037
增加出售物業按金	4,676	950
增加衍生金融工具	639	5
其它非現金項目	22	7
營運資本變動	5,543	1,867
來自營業的現金	19,542	16,934

b. 現金及現金等價項目

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註20)	24,515	18,795
減：到期日多於三個月銀行存款	(30)	(1,560)
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	24,485	17,235

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，現本集團擁有及管理十三間馬哥孛羅酒店。

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。

財務報表附註

a. 分部收入及收益之分析

二〇一三年度全年	收入	營業盈利	投資物業之 公允價值增加	其它 收入淨額	財務支出	聯營公司	合營公司	除稅前盈利
	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	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	1,498	377	–	(543)	(16)	–	–	(182)
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	30,807	13,464	18,739	(299)	(1,523)	2,207	509	33,097
投資及其它	1,080	750	–	576	971	–	–	2,297
企業支出	–	(934)	–	–	–	–	–	(934)
集團總額	31,887	13,280	18,739	277	(552)	2,207	509	34,460
二〇一二年度全年								
投資物業	9,880	8,187	34,751	73	(1,107)	–	–	41,904
香港	8,875	7,553	33,074	73	(971)	–	–	39,729
中國內地	1,005	634	1,677	–	(136)	–	–	2,175
發展物業	12,207	4,869	–	2,273	(110)	1,081	585	8,698
香港	2,634	1,307	–	22	–	70	–	1,399
中國內地	9,573	3,562	–	2,251	(110)	1,011	585	7,299
酒店	1,391	391	–	–	(8)	–	–	383
物流	3,070	1,161	–	(39)	(255)	392	56	1,315
碼頭	2,969	1,142	–	2	(255)	205	56	1,150
其它	101	19	–	(41)	–	187	–	165
通訊、媒體及娛樂	3,953	(22)	–	2	(41)	–	–	(61)
有線寬頻	2,127	(271)	–	2	(4)	–	–	(273)
電訊	1,826	250	–	–	(37)	–	–	213
其它	–	(1)	–	–	–	–	–	(1)
內部分部收入	(382)	–	–	–	–	–	–	–
分部總額	30,119	14,586	34,751	2,309	(1,521)	1,473	641	52,239
投資及其它	737	134	–	174	582	–	–	890
企業支出	–	(550)	–	–	–	–	–	(550)
集團總額	30,856	14,170	34,751	2,483	(939)	1,473	641	52,579

b. 內部分部收入之分析

	二〇一三年			二〇一二年		
	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	11,133	(148)	10,985	9,880	(145)	9,735
發展物業	11,514	–	11,514	12,207	–	12,207
酒店	1,498	–	1,498	1,391	–	1,391
物流	3,226	–	3,226	3,070	–	3,070
通訊、媒體及娛樂	3,789	(105)	3,684	3,953	(104)	3,849
投資及其它	1,080	(100)	980	737	(133)	604
	32,240	(353)	31,887	31,238	(382)	30,856

c. 分部營業資產之分析

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
投資物業	262,412	232,507
香港	211,275	194,399
中國內地	51,137	38,108
發展物業	94,715	85,067
香港	4,288	4,538
中國內地	90,427	80,529
酒店	6,189	1,953
物流	20,260	20,223
碼頭	19,138	19,045
其它	1,122	1,178
通訊、媒體及娛樂	4,120	4,151
有線寬頻	1,295	1,336
電訊	2,825	2,815
分部營業資產總額	387,696	343,901
未能分部企業資產	27,356	25,097
資產總額	415,052	368,998

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：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
發展物業	33,509	30,852
物流	5,281	5,351
集團總額	38,790	36,203

財務報表附註

d. 其它資料

	資本性支出		聯營公司及合營公司 權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 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	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
投資物業	9,732	14,042	-	-	115	61
香港	1,063	8,522	-	-	68	20
中國內地	8,669	5,520	-	-	47	41
發展物業	-	-	3,209	6,905	-	-
香港	-	-	771	67	-	-
中國內地	-	-	2,438	6,838	-	-
酒店	4,868	702	-	-	132	129
物流	309	616	3	33	462	492
碼頭	309	611	3	33	458	488
其它	-	5	-	-	4	4
通訊、媒體及娛樂	533	715	-	-	736	748
有線寬頻	150	209	-	-	331	350
電訊	383	506	-	-	405	398
集團總額	15,442	16,075	3,212	6,938	1,445	1,430

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣一億二千二百萬元(二〇一二年：港幣一億元)。除常州馬哥孛羅酒店之減值撥備港幣五億四千三百萬元和折舊及攤銷外，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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 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
香港	17,626	19,392	9,882	10,121
中國內地	14,229	11,434	3,362	4,019
新加坡	32	30	36	30
集團總額	31,887	30,856	13,280	14,170

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 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
香港	229,754	207,810	232,129	210,937
中國內地	99,874	83,265	155,567	132,964
集團總額	329,628	291,075	387,696	343,901

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：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	155	141
— 其它固定資產	1,110	1,096
— 租賃土地	86	95
— 備用節目	94	98
總折舊及攤銷	1,445	1,430
減值損失		
— 固定資產	586	—
— 應收貿易賬項	17	11
員工成本(附註(i))	3,444	3,003
核數師酬金		
— 核數服務	23	20
— 其它服務	2	3
是年確認買賣物業之成本	8,387	6,916
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	57	53
租金收入減直接支出(附註(ii))	(9,352)	(8,198)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(11)	(13)
利息收入(附註(iii))	(718)	(474)
上市投資股息收入	(148)	(115)
出售固定資產之虧損(盈利)	16	(4)

附註：

- i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二億三千八百萬元(二〇一二年：港幣一億八千四百萬元)並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣三百萬元(二〇一二年：港幣三百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣一億二千四百元(二〇一二年：港幣六千萬元)。
- ii. 租金收入包括或有租金港幣二十億六千九百萬元(二〇一二年：港幣十九億五千二百萬元)。
- 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四億八千八百萬元(二〇一二年：港幣三億七千八百萬元)。

財務報表附註

b. 董事酬金

董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼、 及實物福利 港幣千元	非硬性花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	二〇一三年 酬金總額 港幣千元	二〇一二年 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳光正	200	13,244	26,000	–	39,444	23,011
吳天海	100	6,033	20,000	15	26,148	15,273
周安橋	100	5,066	20,000	15	25,181	10,153
李玉芳	100	4,584	10,500	684	15,868	11,129
吳梓源	100	4,403	10,000	–	14,503	9,036
徐耀祥	100	3,622	8,500	–	12,222	7,804
凌緣庭(附註iii)	73	2,372	5,000	234	7,679	–
獨立非執行董事						
歐肇基(附註ii)	150	–	–	–	150	20
陳坤耀	100	–	–	–	100	70
錢果豐	100	–	–	–	100	70
方剛(附註ii)	150	–	–	–	150	100
捷成漢(附註ii)	150	–	–	–	150	100
李維文(附註iv)	33	–	–	–	33	–
李國章(附註v)	62	–	–	–	62	35
詹康信(附註ii)	150	–	–	–	150	100
唐寶麟(附註vi)	12	–	–	–	12	–
陳茂波(附註ii及vii)	–	–	–	–	–	57
	1,680	39,324	100,000	948	141,952	76,958
二〇一二年總額	1,002	33,270	42,000	686	–	76,958

- i. 截至二〇一三年及二〇一二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. 包括截至二〇一三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(二〇一二年：港幣三萬元)。
- iii. 由二〇一三年四月十一日起委任凌緣庭女士為本公司的董事。
- iv. 由二〇一三年九月二日起委任李維文先生為本公司的董事。
- v. 由二〇一二年七月一日起委任李國章議員為本公司的董事，並由二〇一三年八月十六日起辭任本公司董事的職位。
- vi. 由二〇一三年十一月十八日起委任唐寶麟先生為本公司的董事。
- vii. 由二〇一二年七月二十八日起陳茂波先生辭任本公司的董事。
- viii. 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。截至二〇一二年十二月三十一日止年度內，本集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事及集團其它僱員)之內，有一位僱員非為本公司董事。

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
酬金總額		
薪金、津貼及實物福利	-	8
酌情花紅	-	2
總額	-	10
級別(以港幣計算)	二〇一三年 人數	二〇一二年 人數
10,000,001元至10,500,000元	-	1

3. 其它收入淨額

其它收入淨額港幣二億七千七百萬元(二〇一二年：港幣二十四億八千三百萬元)主要包括：

- a. 淨匯兌盈餘港幣四億四千九百萬元(二〇一二年：港幣一億四千四百萬元)當中包括遠期外匯合約之公允價值盈餘港幣一億八千六百萬元(二〇一二年：港幣二億一千萬元)。
- b. 出售可供出售投資的盈利淨額港幣一億二千一百萬元(二〇一二年：港幣一千一百萬元虧損)，當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估盈利港幣一億一千九百萬元(二〇一二年：港幣九千萬元虧損)。
- c. 常州馬哥孛羅酒店(為集團旗下的一間附屬上市公司，海港企業有限公司)作出減值撥備港幣五億四千三百萬元(二〇一二年：港幣無)。

在二〇一二年，本集團就認購一間上市聯營公司綠城中國控股有限公司(「綠城」)的24.6%權益，而確認了一項會計收益(為負商譽)港幣二十二億三千三百萬元。

財務報表附註

4. 財務支出

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 在五年內償還	953	797
— 在五年後償還	157	141
其它借款		
— 在五年內償還	823	684
— 在五年後償還	357	308
總利息支出	2,290	1,930
其它財務支出	265	178
減：撥作資產成本	(747)	(596)
	1,808	1,512
公允價值(盈利)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(521)	(875)
利率掉期合約	(735)	302
	(1,256)	(573)
總額	552	939

- a. 利息資本化的平均年息率約為1.7%(二〇一二年：1.6%)。
- 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十八億三千六百萬元(二〇一二年：港幣十六億五千萬元)。
- 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：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	1,345	1,531
— 以往年度稅項準備之高估	(102)	(38)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	816	892
— 以往年度稅項準備之低估／(高估)	17	(5)
	2,076	2,380
中國土地增值稅(附註5(c))	618	584
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	1,459	1,087
源自及撥回暫時差異	196	190
以往未確認稅項虧損現在確認	(21)	(26)
	1,634	1,251
總額	4,328	4,215

- 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% (二〇一二年：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% (二〇一二年：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。

財務報表附註

- e. 截至二〇一三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十六億二千三百萬元(二〇一二年：港幣十三億三千一百萬元)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。截至二〇一三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一億二千六百萬元(二〇一二年：港幣一億四千四百萬元)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：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
除稅前盈利	34,460	52,579
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	5,818	9,056
非扣減支出的稅項影響	269	366
非應課稅收入的稅項影響	(379)	(1,055)
投資物業之公允價值轉變的稅項影響	(2,755)	(5,376)
以往年度稅項準備的高估淨額	(85)	(43)
未予以確認的稅項虧損額	155	106
未確認的稅項虧損額抵銷	(112)	(211)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	(21)	(26)
未確認暫時差異的影響	1	2
買賣物業的土地增值稅	618	584
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	693	668
已派發／可能派發股息預提所得稅	126	144
實際的總稅項支出	4,328	4,215

6. 股東應佔盈利

本年度內股東應佔盈利港幣一百零一億四千九百萬元(二〇一二年：港幣一百零四億零八百萬元)已計入本公司財務報表內。

7. 股東應佔股息

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
已宣布及派發之首次中期股息每股50仙(二〇一二年：每股45仙)	1,515	1,363
結算日後宣布派發之第二次中期股息每股120仙(二〇一二年：每股120仙)	3,636	3,635
	5,151	4,998

- a. 宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千萬股(二〇一二年：三十億二千九百萬股)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. 二〇一二年第二次中期股息港幣三十六億三千五百萬元已於二〇一三年批准及派發。

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二百九十三億八千萬元(二〇一二年：港幣四百七十二億六千三百萬元)及年內已發行之加權平均數三十億三千萬股(二〇一二年：三十億二千九百萬股)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二百九十五億二千七百萬元(二〇一二年：港幣四百七十四億一千萬元)及年內已發行之加權平均數三十一億股(二〇一二年：三十億九千八百萬股)普通股而計算如下：

i. 股東應佔集團盈利(攤薄)

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
股東應佔盈利	29,380	47,263
可換股債券的除稅後實際利息之影響	147	147
	29,527	47,410

ii. 普通股加權平均數(攤薄)

	二〇一三年 股數 (百萬)	二〇一二年 股數 (百萬)
於十二月三十一日普通股加權平均數	3,030	3,029
可換股債券轉換為股份之影響	69	69
認股權轉換為股份之影響	1	-
	3,100	3,098

財務報表附註

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			
二〇一二年一月一日	167,947	16,110	184,057
匯率調整	6	–	6
增添	8,544	5,396	13,940
出售	(1,220)	–	(1,220)
轉撥	(7,579)	7,567	(12)
重估盈餘	33,881	870	34,751
二〇一二年十二月三十一日及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	229,150	31,947	261,097
b. 上列資產之成本值或估值分析如下：			
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
二〇一二年估值	201,579	8,485	210,064
成本值	–	21,458	21,458
	201,579	29,943	231,522

於年內，以成本值入賬的興建中投資物業增添數額為港幣八十一億九千四百萬元(二〇一二年：港幣五十三億四千八百萬元)。

	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
二〇一二年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	159,556	–	159,556
中期契約	25,710	8,507	34,217
	185,266	8,507	193,773
位於香港以外			
中期契約	16,313	21,436	37,749
	201,579	29,943	231,522

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。

於二〇一三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價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，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價值。

本集團以公允價值計量的投資物業並沒有歸類為第一級及第二級。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				總額 港幣百萬元
	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	
經常性以公允價值計量					
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價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	229,150	13,193	242,343

截至二〇一三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，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

財務報表附註

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價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 市場租金
香港		
— 商場	5.2%	每平方呎港幣 251 元
— 寫字樓	4.2%	每平方呎港幣 42 元
— 住宅	3.9%	每平方呎港幣 49 元
中國		
— 商場	7.5%	每平方米人民幣 371 元
— 寫字樓	6.4%	每平方米人民幣 243 元
— 住宅	5.0%	每平方米人民幣 233 元

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二〇一三年十二月三十一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一百一十一億三千三百萬元(二〇一二年：港幣九十八億八千萬)。直接營運支出為港幣十七億五千七百萬元(二〇一二年：港幣十六億三千萬元)。
- f. 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為二年至六年。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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
於一年內	8,309	6,434
於一年後但五年內	11,945	7,273
於五年後	1,019	240
	21,273	13,947

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						
二〇一二年一月一日	4,468	1,264	2,086	16,307	11,028	35,153
增添	296	453	135	665	586	2,135
出售	-	-	-	(101)	(185)	(286)
重新分類	39	280	(222)	2	(4)	95
二〇一二年十二月三十一日及 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	4,904	6,770	2,089	17,562	11,786	43,111
累積折舊及減值						
二〇一二年一月一日	717	684	-	6,623	8,145	16,169
匯率調整	-	-	-	1	-	1
本年折舊	95	51	-	639	547	1,332
出售時撥回	-	-	-	(92)	(184)	(276)
重新分類	-	-	-	(1)	2	1
二〇一二年十二月三十一日及 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	909	1,355	-	7,714	8,972	18,950
賬面淨值						
二〇一三年十二月三十一日	3,995	5,415	2,089	9,848	2,814	24,161
二〇一二年十二月三十一日	3,991	1,262	1,999	9,703	2,915	19,870

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。

興建中的酒店物業如上述的美利大廈項目及常州馬哥孛羅酒店合共港幣一億八千七百萬元在二〇一三年十二月三十一日不需作出折舊。

財務報表附註

	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
二〇一二年十二月三十一日						
位於香港						
長期契約	82	187	-	7	-	276
中期契約	974	1	-	2,766	-	3,741
	1,056	188	-	2,773	-	4,017
位於香港以外						
中期契約	2,935	1,074	1,999	2,748	-	8,756
	3,991	1,262	1,999	5,521	-	12,773

c. 固定資產減值

除投資物業價值每年進行重估外，管理層亦會在每個報告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。常州馬哥孛羅酒店在常州是一個規模較大及整體上具盈利的發展物業項目的一部分。因酒店將在市場供應過剩的情況下啟業，加上政府推行降溫措施打擊需求，所以決定減少該酒店的賬面值，以更準確地反映市場現況。位於中國內地的常州馬哥孛羅酒店於年內所作出之發展中酒店物業之減值撥備為港幣五億四千三百萬元(二〇一二年：港幣無)已於綜合收益表的「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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
非上市股份成本減準備	71,864	66,347
應收附屬公司款項減準備	10,320	11,736
	82,184	78,083
應付附屬公司款項	(22,383)	(23,459)

於二〇一三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180頁至183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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 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
於香港上市				
應佔資產淨值	7,243	5,912	—	—
非上市				
應佔資產淨值	6,391	5,191	—	—
商譽	1,853	1,853	—	—
應收聯營公司款項	8,244	7,044	—	—
	3,718	3,717	379	379
	11,962	10,761	379	379
總額	19,205	16,673	379	379
應付非上市聯營公司款項(附註21)	(3,263)	(2,703)	(533)	(533)
	15,942	13,970	(154)	(154)
上市聯營公司市值	6,214	7,453	—	—

- a. 於二〇一三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182頁。
- b. 於二〇一三年十二月三十一日，本集團擁有上市聯營公司「綠城」的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三億七千一百萬元(二〇一二年：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. 聯營公司權益包括本集團持有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(二〇一二年：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。

財務報表附註

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	
	二〇一三年 人民幣百萬元	二〇一二年 人民幣百萬元
流動資產	101,622	93,334
非流動資產	20,714	14,373
流動負債	(65,127)	(73,562)
非流動負債	(25,198)	(6,657)
淨資產	32,011	27,488
收入	28,991	35,393
年內利潤及全面收益總額	5,990	6,053
已收聯營公司股息	263	-
	二〇一三年 人民幣百萬元	二〇一二年 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	32,011	27,488
聯營公司的非控股股東權益	(7,064)	(6,346)
聯營公司的可換股證券(附註)	(2,084)	(2,084)
經扣除聯營公司的非控股股東權益及可換股證券之聯營公司淨資產 折合港幣百萬元	22,863 29,079	19,058 23,508
本集團實際權益	24.3%	24.4%
	港幣百萬元	港幣百萬元
本集團應佔聯營公司的資產淨值	7,115	5,736
於購入時重估盈餘	128	176
綜合財務報表中的賬面值	7,243	5,912

附註：在綠城視為權益的可換股證券，因會計調整，本集團不把該證券計算在權益內，但列作投資項目並已於集團財務狀況表內反映(附註15)。

個別非重要聯營公司總計資料如下：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 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	8,244	7,044
本集團應佔聯營公司總額		
是年盈利	710	580
是年其它全面收益	139	(4)
是年全面收益總額	849	576

13. 合營公司權益

	集團	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
應佔資產淨值	9,202	8,227
商譽	54	54
應收合營公司款項	9,256	8,281
	10,329	11,249
應付合營公司款項(附註21)	19,585	19,530
	(1,030)	(549)
	18,555	18,981

於二〇一三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182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二十七億九千六百萬元(二〇一二年：港幣二十七億七千六百萬元)，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：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 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	9,256	8,281
本集團應佔合營公司總額		
是年盈利	509	641
是年其它全面收益	347	9
是年全面收益總額	856	650

14. 可供出售投資

	集團	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
按市值列賬的上市投資		
— 香港上市	2,630	2,433
— 香港以外上市	1,088	1,409
按成本值列賬的非上市投資	26	26
	3,744	3,868

可供出售投資包括港幣二千六百萬元(二〇一二年：港幣二千六百萬元)以成本值減撥備(如有)列賬。

於二〇一三年十二月三十一日，沒有為個別可供出售投資的公允值作出減值(二〇一二年：港幣一億一千一百萬元)。

財務報表附註

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%的本金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。

本集團已根據《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」，將可換股證券以公允價值列報於賬內，並確認其公允價值轉變於收益或虧損內。

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
於一月一日	2,709	-
於發行日期之面值	-	2,550
公允價值盈利	115	159
於十二月三十一日	2,824	2,709

可換股證券之公允價值乃根據有關條款及條件，以「Binomial Tree Pricing Model」定價模式計量。估值採用的假設如下：

	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一二年 十二月三十一日
股價	港幣 11.84 元	港幣 14.20 元
轉換價格	港幣 7.40 元	港幣 7.40 元
折現率	8.1%	9.8%
股票波幅	56.5%	57.9%

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			
於二〇一二年一月一日、二〇一二年十二月三十一日及 二〇一三年十二月三十一日	297	12	309
累計攤銷			
於二〇一二年一月一日、二〇一二年十二月三十一日及 二〇一三年十二月三十一日	-	12	12
賬面淨值			
於二〇一三年十二月三十一日	297	-	297
於二〇一二年十二月三十一日	297	-	297

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一三年十二月三十一日，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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
待沽發展中物業	50,513	46,620
待沽物業	3,251	2,295
	53,764	48,915

- 於二〇一三年十二月三十一日，預期港幣三百八十二億五千五百萬元(二〇一二年：港幣三百六十八億零五百萬元)之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。
- 待沽發展中物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業之訂金港幣二十八億九千萬(二〇一二年：港幣六十四億九千五百萬元)。
- 待沽發展中物業及待沽物業按成本值減去減值虧損(如有)。
- 於二〇一三年十二月三十一日，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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	614	941
位於香港以外 長期契約	33,616	33,655
中期契約	1,820	2,402
	36,050	36,998

財務報表附註

18. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

於二〇一三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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	860	656
三十一日至六十日	164	114
六十一日至九十日	48	57
九十日以上	83	78
應計銷售款項	1,155	905
其它應收賬項及預付	–	194
	3,301	3,697
	4,456	4,796

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

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

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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
於一月一日	99	96
減值撥備	17	11
撇銷未能收回款項	(25)	(8)
於十二月三十一日	91	99

c. 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一三年十二月三十一日，94%(二〇一二年：91%)的集團應收貿易賬項並沒有減值，而當中的91%(二〇一二年：89%)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

	二〇一三年		二〇一二年	
	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	134	127	439	18
浮息至定息利率掉期合約	105	272	–	963
跨貨幣利率掉期合約	170	783	136	1,146
遠期外匯合約	52	61	175	–
總額	461	1,243	750	2,127
分析				
流動	319	209	439	215
非流動	142	1,034	311	1,912
總額	461	1,243	750	2,127

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇一三年		二〇一二年	
	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	–	1	–
到期日在一至五年	71	82	180	8
到期日多於五年	57	45	258	10
	134	127	439	18
浮息至定息利率掉期合約				
到期日在一至五年	–	92	–	–
到期日多於五年	105	180	–	963
	105	272	–	963
跨貨幣利率掉期合約				
到期日少於一年	3	–	–	19
到期日在一至五年	119	372	103	1,004
到期日多於五年	48	411	33	123
	170	783	136	1,146
遠期外匯合約				
到期日少於一年	52	–	175	–
到期日在一至五年	–	61	–	–
	52	61	175	–
總額	461	1,243	750	2,127

財務報表附註

- a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	13,626	19,679
浮息至定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	22,408	14,118
遠期外匯合約	33,229	3,295

- 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盈利為港幣一億八千萬六百萬(二〇一二年：港幣二億一千萬元)，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盈利分別為港幣五億二千一百萬元(二〇一二年：港幣八億七千五百萬元)及為港幣七億三千五百萬元(二〇一二年：港幣三億零二百萬元虧損)，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提供抵銷機制的若干情況下進行衍生工具交易。於二〇一三年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具因沒有一方行使其權利去抵銷於財務報表內已確認數額。

20. 銀行存款及現金

	集團	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
銀行存款及現金	24,515	18,795

於二〇一三年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a. 存放在中國內地的銀行存款折合港幣一百九十九億四千六百萬元(二〇一二年：港幣一百五十億二千六百萬元)。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三十六億四千九百萬元折合港幣四十六億四千一百萬元(二〇一二年：人民幣十七億五千三百萬元折合港幣二十一億六千二百萬元)。
- c. 本公司持有的銀行存款及現金合共港幣四十四萬七千元(二〇一二年：港幣三十九萬三千元)。

銀行存款實際利率為2.7%(二〇一二年：2.1%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	集團	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
人民幣	19,919	14,217
港幣	2,978	2,083
美元	1,558	2,488
新加坡幣	54	4
其它貨幣	6	3
	24,515	18,795

21. 應付貿易及其它賬項

於二〇一三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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	352	507
三十一日至六十日	209	189
六十一日至九十日	49	50
九十日以上	184	95
	794	841
租金及客戶按金	3,019	2,503
建築成本應付賬項	7,656	4,395
應付聯營公司款項	3,263	2,703
應付合營公司款項	1,030	549
其它應付賬項	4,327	3,810
	20,089	14,801

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣二十二億六千七百萬元(二〇一二年：港幣十七億五千萬元)，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、確認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三十八億二千一百萬元(二〇一二：港幣三十八億三千八百萬元)預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

財務報表附註

23. 銀行借款及其它借款

	集團	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
攤還年期少於一年	200	300
攤還年期在一至二年	–	200
攤還年期在二至五年	17,182	12,836
攤還年期多於五年	8,084	10,887
	25,466	24,223
可換股債券(無抵押)		
攤還年期少於一年	6,214	–
攤還年期在一至二年	–	6,240
	6,214	6,240
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	2,116	1,790
攤還年期在一至二年	11,646	2,434
攤還年期在二至五年	4,175	13,087
攤還年期多於五年	267	265
	18,204	17,576
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	972	3,240
攤還年期在一至二年	8,113	7,032
攤還年期在二至五年	22,618	15,609
攤還年期多於五年	1,000	500
	32,703	26,381
銀行借款及其它借款總額	82,587	74,420
以上借貸按剩餘年期分析		
流動借貸		
攤還年期少於一年	9,502	5,330
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	63,734	57,438
攤還年期多於五年	9,351	11,652
	73,085	69,090
銀行借款及其它借款總額	82,587	74,420

- 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)：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
港幣	33,627	58,975
人民幣	4,927	4,308
美元	40,405	7,385
日圓	3,628	3,752
	82,587	74,420

- 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：

	二〇一三年		二〇一二年	
	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	3.4	6,922	4.0	5,891
可換股債券	2.4	6,214	—	—
銀行借款	2.0	7,661	2.6	7,980
		20,797		13,871
浮息借貸				
債券及票據	3.4	18,544	3.1	18,332
可換股債券	—	—	1.6	6,240
銀行借款	2.2	43,246	1.7	35,977
		61,790		60,549
借貸總額		82,587		74,420

- c. 除了合共港幣一百五十四億二千二百萬元(二〇一二年：一百四十四億一千一百萬元)的貸款是以公允價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。
- 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共港幣二百零一億九千萬(二〇一二年：港幣一百六十八億五千一百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇一三年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣四百四十億一千六百萬元(二〇一二年：港幣二百八十一億六千一百萬元)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。

財務報表附註

- 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期滿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。
- 如債券持有人行使可換股權，本公司需以初步換股價每股港幣 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。

沒有被行使的可換股債券，將於二〇一四年六月七日以面值贖回。

截至二〇一二年十二月三十一日及二〇一三年十二月三十一日止年度內，債券持有人並未將債券轉換成本公司之股份而 Wharf Finance (2014) Limited 亦未有將債券贖回。

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可換股債券儲備內。

已確認於綜合財務狀況表之可換股債券計算如下：

	港幣百萬元	
於發行日期可換股債券之面值		6,220
包括：		
初次確認之權益部份		99
初次確認之負債部份		6,121
		6,220
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
負債部份（攤銷成本）變動：		
一月一日確認之負債部份	6,171	6,139
加：假計財務費用	34	32
於十二月三十一日之負債部份	6,205	6,171

於二〇一三年十二月三十一日，負債部份以公允價值重新計量為港幣六十二億一千四百萬元（二〇一二年：港幣六十二億四千萬元）。

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。

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。已授予認股權分為五部份，當中第一部份已於授予日後立即歸屬，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的認股權之公允價值計量。於二〇一三年十二月三十一日年度授予的認股權之公允價值乃根據「Binomial Model」定價模式並按授予認股權的條款及條件計量。認股權之公允價值及假設如下：

授予日	二〇一三年六月五日
授予日之公允價值	港幣 14.83 元至港幣 19.71 元
授予日之股價	港幣 70.20 元
行使價	港幣 70.20 元
預期波幅	40.8%
認股權年期	5 年
預期息率	2.85%
無風險利率	0.78%

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

財務報表附註

c. 認股權的變動及加權平均行使價如下：

二〇一三年	授予日	行使價 (港幣)	行使期	認股權數目					剩餘合約期
				於 二〇一三年 一月一日	年度內授予	年度內行使	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	
	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	
加權平均行使價(港幣)				55.15	70.20	55.15	63.30	59.57	

二〇一二年	授予日	行使價 (港幣)	行使期	認股權數目					剩餘合約期
				於 二〇一二年 一月一日	年度內授予	年度內行使	於 二〇一二年 十二月 三十一日	二〇一二年 十二月 三十一日 可供行使	
	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	-	12,100,000	4,840,000	3.5年
				-	12,100,000	-	12,100,000	4,840,000	
加權平均行使價(港幣)				55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	

於年內行使的認股權，於行使當日的加權平均股價為港幣71.94元(二〇一二年：港幣無)。

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，於截至二〇一二年及二〇一三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：

	二〇一三年 港幣千元	二〇一二年 港幣千元
吳光正	17,887	7,375
吳天海	17,887	7,375
周安橋	17,887	7,375
李玉芳	17,887	7,375
吳梓源	17,887	7,375
徐耀祥	10,998	7,375
凌緣庭	6,193	-
	106,626	44,250

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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
遞延稅項負債	9,630	7,827
遞延稅項資產	(721)	(739)
遞延稅項負債淨額	8,909	7,088

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
二〇一二年一月一日	2,347	4,238	(158)	(602)	5,825
於綜合收益表扣除/(撥回)	118	1,087	62	(16)	1,251
出售一投資物業	(17)	—	—	27	10
匯兌調整	3	5	(6)	—	2
二〇一二年十二月三十一日及 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	2,644	6,976	(109)	(602)	8,909

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：

	二〇一三年		二〇一二年	
	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	573	142	46	9
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
— 香港	4,157	686	5,339	881
— 香港以外	1,010	252	621	155
	5,167	938	5,960	1,036
	5,740	1,080	6,006	1,045

於二〇一三年十二月三十一日，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五十七億六千八百萬元(二〇一二年：港幣一百四十億八千四百萬元)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。

於二〇一三年十二月三十一日，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75%(二〇一二年：81%)集團的借貸為浮息，餘下25%(二〇一二年：19%)則為定息(見附註23(b))。

根據於二〇一三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%(二〇一二年：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／增加約港幣二億七千九百萬元(二〇一二年：港幣三億元)。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。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

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。

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。其中部分的跨貨幣利率掉期合約使若干美元借貸轉換成日圓借貸，為了受惠日圓的低利率，但集團須承擔日圓的外匯風險。根據此安排，有關的跨貨幣利率掉期合約有效地令在二〇〇七年發行的四億美元十年定息票據轉換成日圓借貸，集團因此在票據的年期內節省了大約每年3%的利息支出。同時，集團亦承擔日圓匯率波動的風險。按照現有的會計準則，此等掉期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。

	二〇一三年					二〇一二年				
	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	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	108	542	-	8	-	212	33	-	-	-
可供出售投資	139	-	-	-	-	184	-	-	-	-
應收貿易及其它賬項	22	-	-	-	-	108	-	-	-	1
應付貿易及其它賬項	(29)	(3)	(4)	-	(2)	(24)	(1)	-	-	-
銀行借款及其它借貸	(3,461)	(1,650)	(11,948)	(670)	-	(1,661)	(1,650)	(9,944)	(420)	-
公司間結存	50	300	-	-	-	55	302	-	(250)	-
已確認資產及負債產生的風險總額	(3,171)	(811)	(11,952)	(662)	(2)	(1,126)	(1,316)	(9,944)	(670)	1
遠期外匯合約的名義數額										
— 於收益表按公允價值處理	(4,057)	-	(12,381)	-	-	320	-	(34,442)	-	-
跨貨幣利率掉期合約名義數額	(1,396)	1,450	(40,764)	670	-	1,147	1,650	(42,764)	670	-
機會極高的預測採購	(44)	-	-	-	(8)	(89)	-	-	-	(12)
整體風險淨額	(8,668)	639	(65,097)	8	(10)	252	334	(87,150)	-	(11)

此外，於二〇一三年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司也由於持有以港幣／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(二〇一二年：分別承擔港幣八億四千四百萬元、港幣一億零二百萬元、港幣五十億二千一百萬元及港幣九億三千一百萬元)。

於二〇一三年十二月三十一日，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。

- 日圓兌美元匯率上升／下跌5%(二〇一二年：5%)將導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣二億二千二百萬元(二〇一二年：港幣三億七千四百萬元)。
- 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示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。

財務報表附註

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。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

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。

根據於二〇一三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／減少港幣三億七千二百萬元(二〇一二年：港幣三億八千四百萬元)。分析是以與二〇一二年相同的基準進行。

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期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(會所債券)	(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)
二〇一二年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(74,420)	(83,043)	(7,195)	(15,738)	(36,958)	(23,152)
應付貿易及其它賬項	(14,801)	(14,801)	(13,051)	(948)	(709)	(93)
其它遞延負債(會所債券)	(227)	(227)	-	-	-	(227)
遠期外匯合約	175	175	175	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約	(1,010)	(619)	100	78	224	(1,021)
利率掉期合約	(542)	(713)	(24)	(48)	(231)	(410)
	(90,825)	(99,228)	(19,995)	(16,656)	(37,674)	(24,903)

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，而於二〇一三年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣七百零五億元(二〇一二年：港幣六百一十三億元)。

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30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

下表列載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

財務報表附註

	集團		
	公允價值計量於二〇一二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	3,842	—	3,842
— 可換股證券	—	2,709	2,709
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	175	175
— 利率掉期合約	—	439	439
— 跨貨幣利率掉期合約	—	136	136
	3,842	3,459	7,301
負債			
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	981	981
— 跨貨幣利率掉期合約	—	1,146	1,146
銀行借款及其它借款			
— 債券及票據	—	7,126	7,126
— 可換股債券	—	6,240	6,240
— 銀行借款	—	1,045	1,045
	—	16,538	16,538

於二〇一二年及二〇一三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二〇一三年及二〇一二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。

於二〇一三年及二〇一二年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註23)	82,587	74,420
減：銀行存款及現金(附註20)	(24,515)	(18,795)
負債淨額	58,072	55,625
股東權益	275,557	248,501
總權益	284,255	256,906
負債淨額與股東權益比率	21.1%	22.4%
負債淨額與總權益比率	20.4%	21.7%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

27. 股本

	二〇一三年 股數(百萬)	二〇一二年 股數(百萬)	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	10,000	10,000	10,000	10,000
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元				
一月一日	3,029	3,029	3,029	3,029
行使認股權	1	-	1	-
十二月三十一日	3,030	3,029	3,030	3,029

財務報表附註

28. 資本及儲備

- a. 除了股本、股份溢價賬及資本贖回儲備外，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(c)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)。

本集團於二〇一三年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣六億九千九百萬元(二〇一二年：港幣四億五千九百萬元)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						
二〇一二年一月一日	3,029	26,278	7	174	17,970	47,458
盈利	-	-	-	-	10,408	10,408
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	60	-	60
已付二〇一一年第二次中期股息	-	-	-	-	(2,120)	(2,120)
已付二〇一二年第一次中期股息	-	-	-	-	(1,363)	(1,363)
二〇一二年十二月三十一日及 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	3,030	26,339	7	344	29,894	59,614

- b. 於二〇一三年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣二百九十八億九千四百萬元(二〇一二年：港幣二百四十八億九千五百萬元)。
- c. 股份溢價賬及資本贖回儲備的用途分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所管轄。
- d. 於結算日後董事會宣佈派發第二次中期股息每股120仙(二〇一二年第二次中期股息：每股120仙)，派息總額港幣三十六億三千六百萬元按三十億三千萬股股份計算(二〇一二年：港幣三十六億三千五百萬元按三十億二千九百萬股股份計算)。該項股息於結算日並未確認為負債。

29. 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。截至二〇一三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. 在截至二〇一三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八億七千一百萬元（二〇一二年：港幣七億四千一百萬元）。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及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

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。

30. 或然負債

於二〇一三年十二月三十一日，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七百七十二億八千一百萬元（二〇一二年：港幣七百二十億三千二百萬元）。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣九十一億零三百萬元（二〇一二年：港幣四十九億三千五百萬元），其中港幣七十五億九千九百萬元（二〇一二年：港幣三十七億三千一百萬元）已提取。

於二〇一三年十二月三十一日，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五十九億七千九百萬元（二〇一二年：港幣二十六億九千九百萬元）。本集團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九億四千六百萬元（二〇一二年：港幣二億八千六百萬元）。

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。

財務報表附註

31. 承擔

於二〇一三年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

a. 計劃開支

	二〇一三年			二〇一二年		
	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	1,136	475	1,611	1,018	788	1,806
中國內地	8,581	11,318	19,899	6,983	19,696	26,679
	9,717	11,793	21,510	8,001	20,484	28,485
發展物業						
香港	754	–	754	164	638	802
中國內地	17,304	35,043	52,347	15,383	41,133	56,516
	18,058	35,043	53,101	15,547	41,771	57,318
物業總額						
香港	1,890	475	2,365	1,182	1,462	2,608
中國內地	25,885	46,361	72,246	22,366	60,829	83,195
	27,775	46,836	74,611	23,548	62,255	85,803
(II) 非物業						
酒店	290	2,587	2,877	328	371	699
現代貨箱碼頭	366	69	435	30	420	450
九倉電訊	111	273	384	119	289	408
有線寬頻	10	196	206	23	128	151
	777	3,125	3,902	500	1,208	1,708
集團總額	28,552	49,961	78,513	24,048	63,463	87,511

- i. 物業承擔主要為未來幾年的建築成本及須在二〇一四年償付的應佔地價款項港幣五十二億元(二〇一二年：港幣六十一億元)。
- 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，分別於香港為港幣七億零三百萬元(二〇一二年：港幣七億零五百萬元)及於內地為港幣一百九十八億八千萬元(二〇一二年：港幣一百九十八億八千四百萬元)。
- 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五億五千八百萬元(二〇一二年：港幣九億三千四百萬元)，當中港幣四億八千六百萬元(二〇一二年：港幣八億三千四百萬元)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：

	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年以內	46	34
於一年後及在五年內	121	76
於五年後	51	46
	218	156

32. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布若干新及經修訂的《香港財務報告準則》(《財報準則》)，並在本集團的本個會計期間首次生效。

於二〇一三年一月一日起，本集團採納以下與本集團財務報表有關的新訂及經修訂的《財報準則》：

《香港會計準則》第1號(經修訂)	財務報表之呈報 — 其它全面收益項目之呈報
《財報準則》第7號(經修訂)	金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債
《財報準則》(經修訂)	《財報準則》2009–2011年週期之年度改進
《財報準則》第10號	綜合財務報表
《財報準則》第11號	合營安排
《財報準則》第12號	在其它實體中權益的披露
《財報準則》第13號	公允價值計算
《香港會計準則》第19號(經修訂)	僱員福利

《香港會計準則》第1號的修訂要求公司將其它全面收益的項目分為兩類：(i) 在符合若干條件的情況下將來或會重新歸類為盈利或虧損的項目；及(ii) 永遠不會重新歸類為盈利或虧損的項目。本集團於財務報表中呈報的其它全面收益已作出相應變更。

《財報準則》第7號的修訂要求公司披露有關在可強制性執行的淨額結算主協議或類似安排下的金融工具的抵銷權及相關安排。本集團未平倉的衍生金融工具已根據總淨額結算協議列於綜合財務狀況表的金融資產／負債內。《財報準則》第7號要求追溯應用。該修訂的採納對本集團業績或財務狀況並無影響，但於本集團之綜合財務報表內有額外的披露。

《財報準則》第10號採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，通過是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔與權利及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。此取代過往根據《香港會計準則》第27號(經修訂)(適用於公司)強調法定控制權又或根據HK(SIC)-INT 12(適用於特別目的實體)強調所涉風險及報酬的方法。採納《財報準則》第10號不會對集團造成任何財務影響，因為於二〇一三年一月一日本集團內所有附屬公司均符合《財報準則》第10號的控制權規定。

《財報準則》第11號透過專注於合營安排的權利和責任而非其法定形式為該等安排的構成提供指引。合營安排可歸類為兩種：共同經營及合營公司。共同經營是指共同經營者對安排的資產享有權利並負有責任及按照所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。合營公司是指共同經營者享有安排的淨資產權利並以權益法在本集團綜合財務報表內入賬。《財報準則》第11號取代《香港會計準則》第31號「共同發展公司權益」及SIC-13「共同發展公司 — 企業所作非貨幣性出資」。不像《香港會計準則》第31號，現已不再容許以比例合併法將合營公司入賬。採納財報準則第11號，本集團就其於合營安排的權益已改變其會計政策，並重新評估其有關的合營安排。本集團已將共同發展公司投資重新分類為合營公司投資。該投資將繼續採用權益法，因此該重新分類對本集團之財務狀況及業績不會構成任何重大影響。

《財報準則》第12號綜合及取代以往有關附屬公司及聯營公司於舊《香港會計準則》第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」及《香港會計準則》第28號「聯營公司之投資」的披露要求，並注入非綜合結構實體的新披露要求，例如排除實體入賬之判斷及準則。這項新準則對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。

《財報準則》第13號就財務準則所規定或獲准的所有公允價值計量確立單一指引，當中釐清了依據離場價(意指市場參與者在計量日按市況進行出售資產或轉讓債務的有秩序交易的價格)作為公允價值的定義。《財報準則》第13號就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。在此等規定適用於本集團的範圍內，本集團已在年報附註9、19及26中作出披露。

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

本集團及／或本公司因採用最新及經修訂之準則之會計政策已詳載於第167頁至179頁的主要會計政策內。

財務報表附註

33. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂及新準則，因在二〇一三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
經修訂《財報準則》第10號綜合財務報表、《財報準則》第12號在其它實體中權益的披露 及《財報準則》第27號獨立財務報表「實體投資」	二〇一四年一月一日
經修訂《香港會計準則》第32號金融工具：呈報 — 「抵銷財務資產及財務負債」	二〇一四年一月一日
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	二〇一四年一月一日
經修訂《香港會計準則》第39號披露 — 衍生工具之替換及延續對沖會計	二〇一四年一月一日

本集團現正評估預期該等修訂在首次應用期間的影響。採納該等新準則對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。

34. 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。

35. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一三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

財務報表於二〇一四年三月二十七日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

a. 遵例聲明

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

香港會計師公會頒布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32。

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。

主要會計政策

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。

本集團與聯營公司投資和合營公司投資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。

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。

主要會計政策

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(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為損益。因債務證券的攤銷成本改變而產生的匯兌收益及虧損，亦確認為損益。

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。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(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為損益。

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。

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確認為損益。

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為損益。

主要會計政策

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，以等額確認為損益列支；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為損益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確認為損益列支。

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確認為損益。

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確認為損益。在損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確認為損益的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資已確認為損益的減值虧損不會通過損益轉回。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,轉回減值損失可確認為損益。

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。

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,其可收回數額則按其有否減值跡象而作出估計。

— 可收回數額的計算

資產的可收回數額是其公允價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。

主要會計政策

— 確認減值虧損

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

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如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。

— 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淨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。所得款項超過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，公允價值的變動確認為損益。

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。

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。

而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。

主要會計政策

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課項的任何調整。
- 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）。
 - (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。

主要會計政策

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。

— 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

二〇一三年十二月三十一日

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	2股每股港幣1元	100	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	100	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	地產
荷里活廣場有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	100	地產
# 九龍倉發展有限公司	香港	7,000,000,000股每股港幣1元	100	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	100	地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	100	地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
新達中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,978,000,000美元	100	地產
■ 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
■ 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	1,037,000,000美元	100	地產
■ 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
■ 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
■ 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
■ 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	85	地產
■ 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 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
■ 常州河畔置業有限公司	中華人民共和國	48,500,000美元	100	地產
■ 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
* 海港企業有限公司	香港	708,750,000股每股港幣0.5元	71	控股公司
■ 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	3,317,041,045人民幣	57	地產
■ 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
■ 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	770,000,000人民幣	71	地產

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
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	100	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	70,116股每股港幣1,000元	68	貨櫃碼頭
ⁱ 深圳大鵬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	2股每股港幣10元	100	酒店
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	71	酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	1,000股每股港幣1元	100	酒店
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	酒店
Smart Event Investments Limited	香港	1股每股港幣1元	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	1,050,000美元	71	酒店
通訊、媒體及娛樂				
[#] 九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	100	控股公司
[*] 有線寬頻通訊有限公司	香港	2,011,512,400股每股港幣1元	74	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	74	廣告銷售
香港有線電視有限公司	香港	750,000,000股每股港幣1元	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	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及頻道營運
香港有線新聞有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及頻道營運
香港有線體育有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	節目製作及頻道營運
有線寬頻網絡有限公司	香港	100股每股港幣1元	74	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	2股無投票權遞延股 每股港幣1元		
驕陽電影有限公司	香港	300,000,000股每股港幣1元	74	電影創作
九倉電訊有限公司	香港	740,000,000股每股港幣1元	100	電訊
Wharf T&T eBusiness Limited	香港	1股每股港幣1元	100	電訊
Wharf T&T Outsourcing Services Limited	香港	1股每股港幣1元	100	電訊
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	100	電訊
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	100	電腦服務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	管理服務
^{iv} Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	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	5,000,000股每股港幣1元	100	融資
^{iv} Wharf Finance (No.1) Limited	香港	2股每股港幣1元	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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一三年十二月三十一日

聯營公司	註冊成立／經營地方	股份類別	公司股東應佔 權益百份率	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
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
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
合營公司				
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) 於二〇一三年十二月三十一日，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	於二〇一四年到期的港元浮息保證票據	2億港元
	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港元可贖回零息保證票據	3.86億港元
	於二〇一九年到期的港元可贖回零息保證票據	1.93億港元
	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 Finance (2014) Limited	於二〇一四年到期的港元定息擔保可換股債券	62.2億港元
Wharf MTN (Singapore) Pte. Limited	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

二〇一三年十二月三十一日

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					
銅鑼灣婁東街	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	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	–
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	–	50,800	–	–
	4,725,000	1,546,000	1,554,800	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	13,400,000	5,809,000	3,603,800	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號油塘貨倉	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f)					
油塘油塘灣部分地段	596,000	–	11,000	585,000	–
山頂聶歌信山道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	14,415,900	5,809,000	3,657,800	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	1991	重建策劃中	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	地基工程施工中	100%
	97,670	RBL 534 S.E., S.F. & R.P.	2028	2018	地基工程施工中	100%
	76,725	RBL 836	2029	2016	地基工程施工中	100%
	165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984	重建策劃中	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 4SA	2047	2016	地基工程施工中	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

二〇一三年十二月三十一日

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	2,291,000	-	2,291,000	-	-
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	-	-
	5,930,800	1,493,800	4,242,000	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	4,275,000	3,058,000	-	774,000	443,000
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	2,045,000	1,591,000	-	-	454,000
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街 蘇州國際金融中心	2,992,000	1,905,000	-	786,000	301,000
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	7,804,000	4,726,000	2,470,000	-	608,000
重慶市江北區江北城 A 片區重慶國金中心 (所佔權益 — 附註 f)	2,454,000	1,715,000	547,000	-	192,000
	19,570,000	12,995,000	3,017,000	1,560,000	1,998,000
武漢市江安區沿江大道 160 號 武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000
中國內地物業(投資)總面積	25,905,800	14,488,800	7,259,000	1,755,000	2,403,000

(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	不適用	100%
	136,432	不適用	2049	2010	不適用	98%
(有 238 個房間的酒店)	(e)	不適用	2047	2015	上蓋工程施工中	100%
(有 222 個房間的酒店)	313,867	不適用	2047/57	2014	已完成上蓋工程	100%
(有 129 個房間的酒店)	229,069	不適用	2047/77	2017	地基工程施工中	57%
(有 247 個房間的酒店)	800,452	不適用	2051	2016	地基工程施工中	100%
(有 219 個房間的酒店)	516,021	不適用	2050/60	2015	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%

主要物業撮要表

二〇一三年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
物業(發展)					
江蘇省常州市新北區中華恐龍園時代上院	6,414,000	-	-	5,897,000	517,000
常州市新北區漢陽路與玉龍路交界鳳凰湖花園	3,283,000	-	-	3,283,000	-
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	-
杭州拱墅區杭一棉 C/D 地塊九龍倉•碧璽•璽悅	2,422,000	-	-	2,422,000	-
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	-
上海市長寧區淮海西路 176 地塊上海新華路一號	17,000	-	-	17,000	-
上海市楊浦區新江灣城 D1 地塊上海璽園	44,000	-	-	44,000	-
上海市松江區祥和路 2 號蘭宮	878,000	-	-	878,000	-
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	1,053,000	-	-	1,053,000	-
蘇州市蘇州工業園區 68210 號地塊國賓 1 號	1,531,000	-	-	1,531,000	-
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	4,140,000	-	-	4,140,000	-
蘇州市蘇州工業園區現代大道蘇州時代上城	7,954,000	-	-	7,954,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	1,755,000	337,000	-	1,418,000	-
無錫市南長區太湖廣場時代上城	5,972,000	-	-	5,972,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫璽園	2,068,000	-	-	2,068,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧璽	3,946,000	-	-	3,946,000	-

(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
(有 271 個房間的酒店及 一間國賓館)	4,427,804	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	71%
	2,563,134	不適用	2050/80	2016	上蓋工程施工中	100%
	1,180,262	不適用	2083	2016	策劃中	100%
	914,000	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	100%
	258,358	不適用	2080	2015	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	2015	上蓋工程施工中	100%
	118,220	不適用	2070	2010	不適用	85%
	638,000	不適用	2077	2012	不適用	71%
	877,772	不適用	2081	2014	上蓋工程施工中	100%
	585,723	不適用	2081	2015	地基工程施工中	100%
	170,825	不適用	2043/63	2016	策劃中	55%
	526,905	不適用	2083	2017	策劃中	100%
	3,654,152	不適用	2076	2015	上蓋工程施工中	100%
	2,501,747	不適用	2081	2015	上蓋工程施工中	100%
	5,425,454	不適用	2077	2018	上蓋工程施工中	57%
	1,276,142	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
	3,314,418	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
	1,416,822	不適用	2078	2015	上蓋工程施工中	100%
	2,121,662	不適用	2048/78	2015	上蓋工程施工中	100%

主要物業撮要表

二〇一三年十二月三十一日

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)鉅悅府	1,116,000	-	-	1,116,000	-
成都市東大街·經華南路及大田坎街交界 成都錦江區雍錦匯	492,000	-	-	492,000	-
成都市錦江區東大街與府河交界 成都天府時代廣場	343,000	193,000	46,000	104,000	-
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	200,000	-	8,000	192,000	-
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	9,127,000	3,923,000	1,281,000	3,923,000	-
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	2,743,000	-	34,000	2,709,000	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	7,000	-	-	7,000	-
武漢市漢陽區琴台大道武漢月湖B項目	1,362,000	-	-	1,362,000	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	94,000	-	-	94,000	-
	68,853,000	4,453,000	1,534,000	62,349,000	517,000
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益—附註f)					
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	757,000	-	11,000	746,000	-
佛山市新城區裕和路以北、天虹路以南項目 依雲水岸	84,000	-	18,000	66,000	-
佛山市禪城區魁奇路北項目依雲上城	496,000	-	62,000	434,000	-
佛山市南海區獅山辦事處農場村委會項目 依雲曦城	1,200,000	-	162,000	1,038,000	-
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區 A地塊項目依雲天滙	1,184,000	-	89,000	1,095,000	-
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	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	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	964,000	-	38,000	926,000	-
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	85,000	-	6,000	79,000	-
天津河東區河東路與昆崙路交口海河地塊	979,000	-	50,000	883,000	46,000

(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	地基工程施工中	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	上蓋工程施工中	100%
	(d)	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	100%
	800,882	不適用	2053/83	2015	地基工程施工中	100%
	1,130,000	不適用	2050/80	2017	上蓋工程施工中	100%
	(b)	不適用	2053/73	2007/08	不適用	100%
	454,000	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	100%
	(c)	不適用	2069	2009	不適用	100%
	1,976,237	不適用	2077	2014	上蓋工程施工中	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	2015	上蓋工程施工中	50%
	603,900	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	50%
	639,000	不適用	2083	2016	策劃中	50%
	1,069,000	不適用	2083	2017	策劃中	50%
	1,181,300	不適用	2081	2016	上蓋工程施工中	33%
	783,000	不適用	2082	2015	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	策劃中	50%

主要物業撮要表

二〇一三年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
上海浦東新區唐鎮五街坊180/1丘項目	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	-	-
杭州市西湖區轉塘鎮之江國家旅遊度假區 綠城·之江1號	1,854,000	-	83,000	1,771,000	-
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	667,000	-	50,000	617,000	-
寧波寶慶寺3#-2地塊鉅翠灣	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	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	3,858,000	1,242,000	550,000	1,942,000	124,000
重慶市江北區江北城寰宇天下	1,472,000	-	56,000	1,416,000	-
重慶市江北區江北城紫御江山	4,152,000	-	-	4,152,000	-
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	4,317,000	-	1,015,000	3,302,000	-
天津市河北區鐵東路北寧灣	402,000	-	270,000	-	132,000
	30,864,000	2,563,000	2,840,500	25,143,500	317,000
中國內地物業(發展)總面積	99,717,000	7,016,000	4,374,500	87,492,500	834,000
中國內地總面積	125,622,800	21,504,800	11,633,500	89,247,500	3,237,000
集團物業(投資)	39,305,800	20,297,800	10,862,800	3,483,200	4,662,000
集團物業(發展)	100,732,900	7,016,000	4,428,500	88,452,500	835,900
集團總面積(附註h)	140,038,700	27,313,800	15,291,300	91,935,700	5,497,900

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) 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。
- (g) 中國內地發展物業總面積包括18,460,000平方呎已預售但未確認之面積。
- (h) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約四千萬平方呎，主要在中國內地。

(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
	648,056	不適用	2082	2016	地基工程施工中	50%
	1,156,979	不適用	2052/62	2018	上蓋工程施工中	19%
	2,046,685	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	50%
	756,000	不適用	2053/83	2018	策劃中	50%
	448,224	不適用	2054/84	2016	策劃中	50%
	524,250	不適用	2080	2014	上蓋工程施工中	50%
	708,142	不適用	2080	2016	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	2017 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	2016	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	2014	上蓋工程施工中	50%

十年財務摘要

十二月三十一日	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	二〇〇九年 港幣百萬元
綜合收益表					
收入	31,887	30,856	24,004	19,380	17,553
營業盈利	13,280	14,170	11,388	9,372	8,554
核心盈利(附註a)	11,298	11,040	8,083	7,088	6,420
未計入物業重估盈餘前的盈利	12,206	13,927	6,727	7,905	7,817
股東應佔盈利	29,380	47,263	30,568	35,750	19,256
股東應佔股息	5,151	4,998	3,211	2,930	2,754
綜合財務狀況表					
投資物業	261,097	231,522	184,057	148,241	115,492
固定資產	24,161	19,870	18,984	18,397	18,510
聯營公司權益	19,205	16,673	10,198	5,510	4,238
合營公司權益	19,585	19,530	16,934	15,350	7,551
可供出售投資	3,744	3,868	2,703	3,362	1,331
待沽物業	53,764	48,915	47,511	29,732	17,797
銀行存款及現金	24,515	18,795	32,528	16,900	18,412
其它資產	8,981	9,825	5,058	5,276	7,130
資產總額	415,052	368,998	317,973	242,768	190,461
銀行及其它借款	(82,587)	(74,420)	(75,993)	(49,589)	(39,844)
其它負債	(48,210)	(37,672)	(31,106)	(22,530)	(15,029)
淨資產	284,255	256,906	210,874	170,649	135,588
股本	3,030	3,029	3,029	2,754	2,754
儲備	272,527	245,472	200,228	160,335	125,792
股東權益	275,557	248,501	203,257	163,089	128,546
非控股股東權益	8,698	8,405	7,617	7,560	7,042
總權益	284,255	256,906	210,874	170,649	135,588
負債淨額	58,072	55,625	43,465	32,689	21,432
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	3.73	3.64	2.70	2.51	2.33
— 未計入物業重估盈餘	4.03	4.60	2.25	2.79	2.84
— 股東應佔盈利	9.70	15.60	10.22	12.64	6.99
每股資產淨值(港幣)	90.94	82.04	67.10	59.22	46.68
每股股息(港仙)	170.00	165.00	106.00	100.00	100.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	21.1%	22.4%	21.4%	20.0%	16.7%
淨負債佔總權益(%)	20.4%	21.7%	20.6%	19.2%	15.8%
股東權益回報(%) (附註b)	11.2%	20.9%	16.7%	24.5%	16.1%
派息率(%)					
— 核心盈利	45.6%	45.3%	39.7%	41.3%	42.9%
— 未計入物業重估盈餘	42.2%	35.9%	47.7%	37.1%	35.2%
— 股東應佔盈利	17.5%	10.6%	10.5%	8.2%	14.3%
利息倍數(倍)(附註c)	5.8	7.4	7.9	12.9	16.5

十二月三十一日	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	二〇〇四年 港幣百萬元
綜合收益表					
營業額	15,940	16,208	13,364	12,543	11,953
營業盈利	7,406	7,832	6,056	5,929	5,242
核心盈利(附註a)	4,796	6,043	4,285	4,499	3,740
未計入物業重估盈餘前的盈利	4,194	5,947	4,285	4,499	3,740
股東應佔盈利	5,816	13,143	10,757	13,888	12,677
股東應佔股息	2,203	2,093	1,958	1,958	1,683
綜合財務狀況表					
投資物業	98,410	95,782	86,684	78,224	66,288
固定資產	21,183	18,831	15,514	12,434	12,628
聯營公司權益	4,009	4,182	781	1,638	1,583
合營公司權益	7,989	4,555	788	896	348
可供出售投資	706	2,858	2,921	1,677	1,654
待沽物業	17,272	9,235	5,784	4,370	2,915
銀行存款及現金	15,886	7,717	3,769	2,508	2,209
其它資產	3,099	3,011	3,036	2,745	2,513
資產總額	168,554	146,171	119,277	104,492	90,138
銀行及其它借款	(38,009)	(31,282)	(20,670)	(18,558)	(16,442)
其它負債	(13,030)	(22,887)	(18,689)	(17,408)	(15,072)
淨資產	117,515	92,002	79,918	68,526	58,624
股本	2,754	2,448	2,448	2,448	2,447
儲備	108,321	83,916	72,714	62,926	52,502
股東權益	111,075	86,364	75,162	65,374	54,949
非控股股東權益	6,440	5,638	4,756	3,152	3,675
總權益	117,515	92,002	79,918	68,526	58,624
負債淨額	22,123	23,565	16,901	16,050	14,233
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	1.75	2.38	1.75	1.84	1.53
— 未計入物業重估盈餘	1.53	2.34	1.75	1.84	1.53
— 股東應佔盈利	2.12	5.17	4.39	5.67	5.18
每股資產淨值(港幣)	40.33	35.28	30.70	26.71	22.46
每股股息(港仙)	80.00	80.00	80.00	80.00	68.80
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	19.9%	27.3%	22.5%	24.6%	25.9%
淨負債佔總權益(%)	18.8%	25.6%	21.1%	23.4%	24.3%
股東權益回報(%) (附註b)	5.9%	16.3%	15.3%	23.1%	23.8%
派息率(%)					
— 核心盈利	45.9%	34.6%	45.7%	43.5%	45.0%
— 未計入物業重估盈餘	52.5%	35.2%	45.7%	43.5%	45.0%
— 股東應佔盈利	37.9%	15.9%	18.2%	14.1%	13.3%
利息倍數(倍)(附註c)	8.1	8.7	8.7	12.6	25.2

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(未扣除資產成本及未計入公允價值虧損/盈利)。
- (d) 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財報準則。



九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfholdings.com