

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

二〇一四年全年業績公告

集團盈利增加 22% 至港幣三百五十九億元

摘要

- 集團營業額增加港幣六十二億元或 20%，主要是投資物業和發展物業所致。
- 集團營業盈利增加港幣十億元或 8%，已扣除發展物業所錄得的 33% 跌幅。
- 由聯營公司／合營公司及其它收入下跌合共港幣二十億元。
- 核心盈利下跌 7% 至港幣一百零五億元。
- 為發展物業資產作出港幣二十億元的減值撥備。
- 未計入投資物業盈餘前的集團盈利相應減少 32% 至港幣八十二億元。
- 錄得投資物業重估盈餘淨額港幣二百七十七億元。
- 計入投資物業盈餘後的集團盈利增加 22% 至港幣三百五十九億元。

集團業績

是年核心盈利下跌7%至港幣一百零四億七千四百萬元(二〇一三年：港幣一百一十二億九千八百萬元)。

已計入投資物業重估盈餘以及其它會計收益 / 虧損，股東應佔集團盈利較二〇一三年增加22%至港幣三百五十九億三千萬元 (二〇一三年：港幣二百九十三億八千萬元)。每股基本盈利為港幣11.86元 (二〇一三年：港幣9.70元)。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.55 元已於二〇一四年九月三十日派發。董事會已宣布在二〇一五年五月十五日派發第二次中期股息每股港幣 1.26 元，予在二〇一五年五月四日名列股東登記冊內的股東，代替派發末期股息。二〇一四年總派發共每股港幣 1.81 元 (二〇一三年：港幣 1.70 元)。

業務評議

投資物業

海港城 (不包括酒店)

收入增加 14% 至港幣八十億九千六百萬元，營業盈利增加 14%至港幣七十億五千四百萬元。海港城的市值已在二〇一四年年結時重估為港幣一千六百億元，較二〇一三年上升 16%，佔集團營業資產的 38%。

商場

二〇一四年，由於內地的反腐倡廉運動導致奢侈品消費下降，加上歐洲、韓國和日本因貨幣兌港幣和人民幣的匯率持續下跌而對香港構成競爭，使香港的銷售按年下跌 0.2%。另外，於二〇一四年後期發生的「佔領行動」更令零售市道雪上加霜。

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

海港城購物商場能在競爭激烈的零售市場中脫穎而出，管理模式、樓面面積和地理位置均為成功關鍵因素。海港城擁有連綿二百萬平方呎的商場樓面，是世界頂級購物地點之一，也是「大海港城」建築群的核心，覆蓋約六百萬平方呎面積，涵蓋購物、娛樂、餐飲及生活時尚各範疇，是尖沙咀最具動感的購物區。海港城坐落尖沙咀，與該區的尊貴地位互相輝映。海港城沿廣東道延綿 530 米的街舖是知名國際品牌的陳列窗櫺，更已成為同級最佳零售商的必爭之地。目前仍有眾多著名時裝品牌有意在海港城擴充店面或開設旗艦店，租務需求殷切。

新進駐的品牌和擴充面積的店鋪均集中於廣東道，新店包括 *Bvlgari* 和 *Valentino*，而 *Prada* 則會擴充店面，至於其它已落實在海港城承租更大面積的品牌包括 *Monocler*、*Celine*、*Roger Vivier* 和 *Jimmy Choo*。

新店和原有店鋪擴充樓面，使原已包羅萬有的租戶組合更形盡善盡美，有關商戶包括各類消費品的翹楚，例如名貴珠寶品牌 *Chaumet* 和 *Van Cleef & Arpels*，以及義大利時裝品牌 *Armani Collezioni*。意大利米芝蓮星級廚師餐廳 *La Locanda by Giancarlo Perbellini*、法國高級餐廳 *Dalloyau* 和 *Wedgewood's café* 已於年內在海港城開設香港首間分店。*Jamie's Italian* 亦正籌備開設首間九龍區分店。繼 *Uniqlo* 於九龍區面積最大的旗艦店於四月開幕後，面積達 37,000 平方呎的 *Page One* 全概念店和佔地三層的 *Versace* 全概念店已分別於九月下旬和十月開幕。

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

海運大廈的新翼由 *Foster & Partners* 設計，擴建建築圖則目前正待相關部門審批。新翼將開設高級食肆，讓顧客能飽覽醉人的維港景緻和對岸的港島天際線。

海運大廈經過連串提升商戶組合質素的舉措後，加上翻新和擴建，商場將會進一步綻發所蘊含的零售價值，倍添增長動力，為有要求的購物人士帶來連連驚喜。

寫字樓

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

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

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

服務式住宅

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

時代廣場

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

商場

銅鑼灣是香港最繁華的購物區，而時代廣場正正座落銅鑼灣的心臟地帶，是全球最成功的直立式商場之一，並依然是本地及海外消費者必到的城中購物地標。時代廣場是設計獨特的購物商場，佔地十七層，並有直通港鐵之便，再配合精挑細選的商戶組合和地面露天廣場，令時代廣場傲視銅鑼灣區其它購物商場。一如海港城，時代廣場是「大時代廣場」建築群的核心，匯聚購物、娛樂、餐飲及生活時尚，吸引大量人流，令銅鑼灣的零售中心定位倍添魅力。

創優增值的翻新工程完成後，時代廣場的水平提升至更高的層次，即使是對服務、環境及娛樂有嚴格要求的人士也感稱心滿意。因此，二〇一四年的零售銷售額和收入均出現新的增長動力，前者更是再創新高，上升 11% 至港幣一百零五億元，而後者則上升至港幣十八億八千三百萬元，增幅為 26%；出租率實際上亦維持於 100%。頂級奢侈品牌的全新陣容使零售動力保持暢旺，當中包括 *Chanel*、*Louis Vuitton*、*Dior Homme*、*Fendi* 及 *De Beers*。在高級餐飲方面，*雲陽*和*百樂潮州酒家*、別具特色的日式居酒屋炎丸新店及著名法國咖啡店 *Laduree Tea Room* 新店，為不同口味的食客提供更多選擇，市場反應令人雀躍不已。*CINE TIMES* 位處十二至十四樓，是設有五個配備頂尖專業影音設備的先進戲院，繼續帶旺人流及刺激銷售，為時代廣場帶來增值之效。另外，時代廣場成為市場的寵兒，原因也在於直達樓上各層、速度更快的大型天梯，方便購物人士更快到達所需樓層。

租戶組合進一步加強，有多名新租戶進駐，包括頂尖的高檔次品牌，例如 *Celine*、*Jimmy Choo* 和 *Hugo Boss*，也有 *Topshop* 和 *American Eagle Outfitters* 等大眾流行品牌。*Gucci* 即將於二〇一五年年中之前開設佔地兩層的新舖，而中庭各層的部分租戶則會遷移舖位，並換上全新形象。至於在樓上各層新增的半購物區，也能收提升租戶組合質素之效。*il Colpo* 開設佔地 4,800 平方呎的星級髮廊，而雪花秀也在時代廣場開設港島首家美容水療中心，面積 10,000 平方呎。時代廣場將會秉承創優增值的宗旨，不斷加添增長動力，務求業務表現再創高峰。

寫字樓

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

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

荷里活廣場

東九龍區的人口達一百五十萬，而荷里活廣場則是東九龍區居領導地位的購物商場，增長潛力優厚。商場積極提升商戶組合，再配合鋪天蓋地的零售營銷活動，業務表現和增長動力出

類拔萃。收入增加 8%至港幣五億一千三百萬元，營業盈利增加 9%至港幣三億九千七百萬元。二〇一四年年杪的出租率達 99%。

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

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

荷里活廣場刻意採用無上蓋物業的設計，使商場可作靈活規劃，高效益的設計不單令商場可將 65%的總樓面面積出租，商場內超過 250 間零售商店、20 間餐廳及一個設有六個螢幕及可容納 1,614 個座位的多用途場地，也能為購物人士及商戶創造群聚效應。

中國

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

成都國際金融中心

成都國際金融中心以香港的海港城為階模。項目位於紅星路、大慈寺路及北紗帽街三大主要商業幹道的交界，是成都最繁盛的行人購物區，仿如香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的混合體。成都國際金融中心可直達地鐵 2 號綫及 3 號綫的中轉站，佔盡地利優勢，對身為華西大都會的成都的大部分消費者而言，着實具有無比的吸引力。成都國際金融中心的總樓面面積為 760,000 平方米，包括一個由 Benoy 精心設計的旗艦購物商場、兩幢由 Kohn Pederson Fox Associates 設計的超甲級寫字樓、一幢豪華住宅及一間頂級酒店。面積達 206,000 平方米的商場及兩幢寫字樓已於二〇一四年落成，整個項目預計於二〇一五年竣工。

商場

旗艦購物中心自二〇一四年年初正式開幕以來，借助優越的位置、群聚效應、世界級的管理和服務，已成為華西一個一站式的時尚購物地標，其包羅萬有的租戶組合，提供豐富的生活時尚和休閒娛樂選擇，令新興的中產階級趨之若鶩。旗艦購物中心匯聚了接近三百家國際名牌店，當中逾一百個知名品牌更是首次進駐華西地區，足證商戶對九龍倉的管理專業知識投下信心一票。成都國際金融中心的臨街商店長逾 530 米，可媲美廣東道海港城的繁華盛景，吸引力及展示效應亦不遑多讓。成都國際金融中心在戶外設有一個 15 米高的熊貓藝術裝置，不但成為當地市民的熱門話題，更成為成都遊客的必到景點。

商場的出租率超過 99%，98%的店舖已開始營運。自開幕以來，商場的零售銷售和人流於年杪分別飆升接近 400% 和 250%。100 多啦A 夢秘密道具博覽 (Doraemon 100 Secret Gadgets

Expo)和與「19 號公路俱樂部(19 HIGHWAY)」合辦的慈善名車展(Charity Luxury Car Show)等一系列營銷活動大受歡迎，反應熱烈。單是多啦A 夢活動舉行首天，商場的購物人流已經超過 280,000 人，而於整段推廣期，媒體共出現了 106,000 套視頻短片。二〇一四年，商場的收入達人民幣四億八千三百萬元，較目標水平高 21%，待商場全面投入服務後，每年的零售收入可高達人民幣六億元。成都國際金融中心的管理質素卓越，於二〇一四年贏得多項殊榮，包括國際購物中心協會(ICSC)「亞洲購物中心大獎」金獎(入圍角逐全球最高榮譽「VIVA Best-of-the-Best」大獎)、「二〇一四中國地產大獎 - 中國最佳綜合用途物業大獎」、「第五屆金鼠標網路營銷大賽(整合營銷類別)銅獎」和華西傳媒集團的「二〇一四年度五星賣場」。

寫字樓、酒店及服務式住宅

成都國際金融中心以現代建築風格及一流管理服務著稱，設有兩幢超甲級寫字樓(另加作綜合用途的第三座的 31,000 平方米寫字樓樓面)，不僅是跨國公司和大企業的首選，更成為華西地區寫字樓日後的典範。成都國際金融中心寫字樓以知名的金融業和從事其它專業的租戶為目標，是租戶進行金融業務無縫互動的不二之選。第一座於二〇一四年年初落成，總樓面面積為 130,000 平方米。及至年杪，已獲承租的樓面主要位於中低層，出租率為總樓面面積的 40%，另外 26%則處於最後洽商階段。以財富 500 強公司、金融公司和國內大型企業的租用面積佔寫字樓總樓面面積的比率計算，成都國際金融中心在成都傲視同儕。新近吸納的租戶包括畢馬威、陸家嘴金融和 Active Network。第二座也已於年杪落成，其面積和質素與第一座相同，並將於二〇一五年年中或之前開始招租，優厚的發展潛力正即將迸發。寫字樓大廈獲 Economic Observer Commercial Properties Annual Forum 頒發的「The Valuable Benchmarking Office Building」獎項，證明成都國際金融中心的世界級管理和服務獲得市場認可。

全新的酒店品牌「馬哥孛羅尼依格羅」豪華酒店共設有 228 間客房及套房，預計於二〇一五年年中開幕；至於豪華服務式住宅，則將於二〇一五年下半年啟用。待酒店和服務式住宅全面投入服務後，成都國際金融中心將成為萬人矚目的市中心地標。

會德豐國際廣場是設計匠心獨運的優質寫字樓物業，座落在南京西路，盡享靜安公園的優美景緻，更雄踞上海浦西中央商務區心臟地帶，位處靜安寺地鐵站對面，有班次頻密的火車直抵浦東國際機場，更毗鄰延安高架路。它同時位於外灘與中山西路之間，西面是虹橋國際機場。樓高 270 米的會德豐國際廣場是浦西最高的地標性商業大廈，地理位置優越，加上世界級的專業管理及至臻完美的服務，是跨國公司及大型企業設立辦公室的首選地點。主要的租戶包括百時美施貴寶、Aecom、武田藥品、力拓集團、Tod's 和豐田通商。

截至年杪，寫字樓的出租率為 98%，續租率為 76%，續租租金水平穩健。為進一步鞏固會德豐國際廣場作為浦西「核心寫字樓大廈」的品牌和提倡在會德豐國際廣場上班的人士養成健康的生活方式和環保的飲食習慣，會德豐國際廣場特別籌辦了一連串強勢的推廣和營銷活動，例如「登浦西之巔」和「無綠不歡•素食星期一」。二〇一四年，會德豐國際廣場獲美國 Green Building Certification Institute 頒發的「Gold Certification - LEED for Existing Buildings: Operations and Maintenance」殊榮，另外也獲得多個其它獎項，包括 Golden Key Properties Alliance 的「High-End Commercial Property Service Excellence Award」，表揚其超卓的物業管理

服務和在推動環保的可持續寫字樓環境方面作出的貢獻。

大上海時代廣場位於淮海路，大規模的翻新工程已於二〇一三年完成，成功轉型為高檔次商場，租戶包括全中國最大的連卡佛百貨和大型生活時尚專門店 City' Super。全新的大上海時代廣場、淮海路上的新零售群及新開設的連卡佛百貨店在互相配合之下，更形相得益彰。於二〇一四年底，出租率達 99%。租戶組合經過精心安排，新加了多間名店、餐廳和生活時尚店。為提高人流和銷售，大上海時代廣場推出了別出心裁的營銷和推廣活動，包括以女白領為對象的「免費化妝工作坊」。集時裝、餐飲及玩樂元素於一層的兒童專區舉辦了連串展覽的工作坊活動，使銷售和人流更上層樓。

時代•奧特萊斯

成都時代•奧特萊斯毗鄰成都雙流國際機場，地理位置優越。二〇〇九年下旬開幕後旋即成為成都最受歡迎的名牌廠貨場，更是全中國十大名牌廠貨場之一，而名牌廠貨場則是中國其中一類增長速度最快的商用物業。成都時代•奧特萊斯規模龐大，佔地達 63,000 平方米，場內出售的頂尖國際品牌超過 250 個。貨場的銷售表現出色，年內的銷售增長 21%。

長沙新奧特萊斯

為貫徹發展名牌廠貨場業務的策略，集團於二〇一五年二月以人民幣一億五千三百六十萬元的代價收購長沙一幅佔地 120,686 平方米的商用地塊。該地塊位處長沙市的策略性位置，直達多條連接長沙與多個熱門旅遊景點（例如張家界、武陵園和洞庭湖等）的公路幹線（包括國道和高速公路），並將會發展成為另一個面積 70,000 平方米的名牌廠貨場。發展項目將於二〇一六年竣工。

其它國際金融中心

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

集團於二〇一四年完成及交付成都國際金融中心第一期，包括購物商場（206,000 平方米）及兩座寫字樓（260,000 平方米）。重慶國際金融中心四座寫字樓（集團應佔 92,000 平方米）和無錫國際金融中心（148,000 平方米）亦已落成。

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 1,026,000 平方米，勢必成為核心中央商務區的新地標。長沙國金中心的臨街商店全長超過 700 米，並以海港城為仿效對象。長沙國金中心的地庫連接未來地鐵 1 號綫及 2 號綫的轉車站（五一廣場站），與中國其中一條最繁盛的購物街 — 黃興路商業步行街近在咫尺。長沙國金中心的一旁是中國人民銀行等金融機構，另一旁是傳統購物區，此有利位置集香港中環商業中心區、銅鑼灣和尖沙咀的優點於一身。發展項目包括一座標誌性 452 米的塔樓、一個 230,000 平方米的超級大型商場，以及一座建於商場上的 315 米塔樓，設有高檔次商場、甲級寫字樓及豪華酒店。商場由 Benoy 設

計，可帶來集世界級的生活時尚、購物、娛樂及餐飲於一身的一站式頂級體驗，成為長沙旅遊的必到之地。項目將由二〇一六年起分期落成。

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

重慶國金中心

重慶國金中心座落重慶新中央商務區江北區，是長江與嘉陵江的交匯處，可飽覽迷人的江景全貌，附近有三條大橋以及輕軌 6 號綫及 9 號綫貫通該區，各輕軌站近在咫尺，交通便捷，並毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和中央公園。項目是集團與中國海外發展各佔五成權益的合營發展項目，包括一個面積 102,000 平方米的商場平台，以及建於平台上一座標誌性的 300 米高塔和四座大樓。重慶國金中心定位為精品型海港城，提供不同種類的店鋪，將成為一站式的娛樂購物中心。商場目前的租務進展良好，超過 50% 的面積現正與主要租戶和各行業的大型企業作最後洽商。第二和第三座超過 80% 的樓面面積已於年杪售出。寫字樓預計由二〇一四年起分期落成，整個項目計劃於二〇一六年竣工。

無錫國金中心

無錫國金中心設有甲級寫字樓及豪華酒店，樓高 339 米，勢將成為無錫中央商務區最高的摩天大廈，在蘇州其它建築物中鶴立雞群。項目總樓面面積為 190,000 平方米，建於一個面積達 29,000 平方米的地塊上，可俯瞰面積達 670,000 平方米、內有大型園林廣場、公共圖書館、公共博物館及歷史建築大運河的太湖廣場。目前有意承租的公司包括跨國企業、金融機構、媒體顧問公司、專業服務供應商、資訊科技和高科技企業等，租約正在洽商之中。無錫國金中心於二〇一四年獲得 LEED Gold Certification，證明其在提供環保的可持續發展寫字樓物業方面所作的努力備受肯定，此舉對跨國企業租戶無疑更加吸引。項目將於二〇一六年全面落成。

蘇州國際金融中心

蘇州國際金融中心是一幢樓高 450 米的商業地標，座落中央商務區，可俯瞰金雞湖，更鄰近星湖街地鐵站（1 號綫）；項目總樓面面積為 278,000 平方米，內設國際甲級寫字樓、豪華公寓及一間擁有 147 個客房兼可飽覽蘇州市全貌的豪華酒店。蘇州國際金融中心附近尚有其它大型高級商場，在周邊形成成熟的商業群落。項目計劃於二〇一七年竣工。

發展及其它物業

中國發展物業

政策風險依然籠罩私人住宅市場，不過，有關當局於九月放寬對按揭的限制，加上十一月的減息公布出乎市場意料之外，最近幾個月的樓市乍現小陽春局面。雖然二〇一四年年杪早有物業銷售趨穩的跡象，但不利的市況仍對集團年內的發展物業構成影響。發展物業的綜合收入增加 35% 至港幣一百五十四億二千六百萬元，較低的毛利率令淨盈利減少至港幣十四億一千萬元，佔集團總盈利的 13%（二〇一三年：29%）。年內有面積 1,662,000 平方米的物業落成及確認入賬（二〇一三年：1,228,000 平方米）。

二〇一四年已簽約銷售額超越二〇一三年，但仍略低於既定目標。已推出市場銷售或預售的項目共五十個，遍及十四個城市。按集團應佔份額計算，二〇一四年合共售出面積 1,500,000 平方米的物業，銷售所得為人民幣二百一十五億元，達全年目標的 94%。售出的總樓面面積其實已經超過既定目標，但平均售價卻因市場多項不利因素而落後。年杪的未確認銷售額（已扣除商業稅）增加至人民幣二百二十億元，涉及面積 1,600,000 平方米的物業。

集團於二〇一四年年杪和二〇一五年年初以人民幣二十四億元的總代價在北京和杭州購入三幅應佔總樓面面積共 110,000 平方米的土地。集團目前的土地儲備（中國投資物業包括在內）維持於 10,200,000 平方米，遍及十五個城市。

在目前的市況下，集團在進行其它收購時將繼續採取寧缺莫濫的審慎態度。

華東

目前有二十五個項目在六個城市銷售。年內有五個分佈在三個城市的新項目推出市場。在杭州，君璽的首數期於一月／三月推出預售，結果售出共 16,700 平方米，銷售所得為人民幣七億二千四百萬元。綠城九龍倉•錢塘明月的首期於九月推出預售，按集團應佔份額計算，售出 15,900 平方米，銷售所得為人民幣四億元。在上海，唐鎮項目玉蘭公館首數期於五月推出預售，按集團應佔份額計算，結果售出 28,100 平方米，銷售所得為人民幣十二億三千萬元。至於周浦項目，首期於十二月推出預售，結果售出 3,000 平方米，銷售所得為人民幣九千八百萬元。在蘇州，碧堤雅苑首數期於五月／六月推出預售，結果售出 36,100 平方米，銷售所得為人民幣三億三千八百萬元。

在蘇州，時代上城及國賓 1 號分別進一步售出 214,700 平方米及 42,900 平方米，銷售所得分別為人民幣二十七億四千萬元及人民幣十一億五千萬元。在上海，松江區祥和路蘭宮項目加推數期，進一步售出 24,730 平方米，銷售所得為人民幣七億三千五百萬元。至於杭州，九龍倉•碧璽/璞麗洋房和九龍倉•君廷分別進一步售出 49,200 平方米及 2,860 平方米，銷售所得分別為人民幣十一億六千五百萬元及人民幣一千八百萬元。

華西

目前有十一個項目在成都及重慶銷售。在成都，時代上城於三月推出首期預售，市場反應理想。御園及位於雙流發展區的時代小鎮分別進一步售出 129,300 平方米及 61,500 平方米，銷售所得分別為人民幣十一億八千一百萬元及人民幣三億六千七百萬元。

在重慶，國際社區加推零售及住宅單位，按集團應佔份額計算，進一步售出 97,100 平方米，銷售所得為人民幣六億七千六百萬元。按集團應佔份額計算，寰宇天下和紫御江山分別進一步售出 20,700 平方米和 41,300 平方米，銷售所得分別為人民幣三億八千四百萬元和人民幣三億四千一百萬元。

華南

目前有七個項目在佛山及廣州銷售。在佛山，按集團應佔份額計算，依雲華府和依雲雍景灣分別於十月和十一月推出首數期預售，市場反應熱烈。按集團應佔份額計算，依雲天滙和依雲曦城進一步售出 27,700 平方米和 37,600 平方米，銷售所得分別為人民幣五億六千三百萬元和人民幣四億一千四百萬元。市場對依雲水岸及依雲上城的反應亦令人滿意。這六個項目皆透過一間與招商地產各佔一半權益的合營公司發展。

在廣州，按集團應佔份額計算，東薈城進一步售出 22,100 平方米，銷售所得為人民幣三億七千九百萬元。此項目與萬科企業股份有限公司及招商地產合營發展，集團佔 33% 權益。

華中／華北

目前有七個項目在北京、武漢、天津及大連銷售。在武漢，月湖 B 項目•月壘於六月推出首期預售，結果售出 50,300 平方米，銷售所得為人民幣五億一千五百萬元。至於北京，臻園加推數期，市場反應空前熱烈，按集團應佔份額計算，迅即售出 35,800 平方米，銷售所得為人民幣十六億五千一百萬元。

其它香港物業

九龍倉的山頂物業組合位於香港最尊貴顯赫的地段，包括多項位於山頂的優質住宅。該等豪華住宅的應佔總樓面面積逾 397,000 平方呎，價值估計合共港幣二百八十億元，平均樓面價為每平方呎約港幣 70,000 元，遠高於一般土地儲備的價格。

聶歌信山是集團與南豐各佔一半權益的合營發展項目，集團應佔樓面面積共約 162,000 平方呎，現正發展為可飽覽維港全景的超級豪華住宅。建築工程現正進行，可望於二〇一五年全部落成。目前正申請預售同意書，將於二〇一五年年中推出首期發售。

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

種植道 1 號將會由二十間洋房組成，總樓面面積共 91,000 平方呎；種植道 11 號將有七間洋房，總樓面面積共 46,000 平方呎；山頂道 77 號將有八間洋房，總樓面面積共 42,200 平方呎。

其它

政府計劃將九龍東發展成香港另一個富吸引力的核心商業區，故該區蘊藏無限潛力，正蓄勢待發。集團在九龍東亦有若干發展中或重建中的項目，九龍貨倉、九倉電訊廣場及會德豐的 One Bay East 均位於新發展的第二個核心商業區的心臟地帶，擁有全場 500 米的海岸線，並享有無阻擋的維港景致，組成「九龍東海旁組合」。九龍貨倉已獲准重建為住宅及商業項目，總樓面面積為 829,000 平方呎。

九倉電訊廣場已獲准重建為總樓面面積 596,200 平方呎的甲級商業高廈，並已獲批整體建築圖則。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，而准許興建額外樓面面積的補地價建議亦已獲接納。該樓宇已於二〇一五年初騰空以便拆卸。

油塘貨倉已獲准重建為總樓面面積 256,000 平方呎的住宅及商業項目。修訂土地契約所須的補地價款項已支付，現正進行建築工程。

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

非地產業務

酒店

集團目前在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中五間屬集團所有。

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

常州馬哥孛羅酒店已於二〇一四年八月下旬隆重開幕，設計主題是都市綠洲，是城中舉行大型活動及婚禮首選之地。

在香港，「佔領行動」對海港城內三間酒店的表現構成影響，加上常州馬哥孛羅酒店出現期初經營虧損，進一步加重酒店分部的負擔。總收入增加 5% 至港幣十六億元，營業盈利減少 4% 至港幣三億八千七百萬元。香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率達 89%，平均房價上升 10%。

美利大廈設計雅緻，是屹立香港近半個世紀的著名地標。它位處中環，坐落貫通東西南北交通的要道交界，盡享香港公園的開揚翠綠景觀，並有通道連接附近大廈及港鐵站。集團會將該幢位處中環心臟地帶的名廈改建成一間設有 340 間豪華客房、設計別樹一幟的都會時尚酒

店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店的地基工程已經展開，可望於二〇一七年開幕。

現代貨箱碼頭

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

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

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

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

通訊、媒體及娛樂

有線寬頻

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

九倉電訊

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

總收入上升 5%，增至港幣十九億五千萬元。數據業務仍然表現出色，增長達雙位數字，顯示九倉電訊的市場滲透率不斷提高。未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利升至港幣七億五千五百萬元，增幅為 7%，毛利率則升至 39%。營業盈利上升 17%至紀錄新高的港幣三億五千二

百萬元，自由現金流量亦增至港幣三億八千萬元。除了財務表現強勁之外，九倉電訊努力不懈，不斷提升服務質素，在二〇一四年的消費者滿意指數（CSI）調查中，指數進賬兩點，是公司服務質素獲得認可的明證。

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

天星小輪

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

香港空運貨站

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

財務評議

(I) 二〇一四年度業績評議

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

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

收入及營業盈利

投資物業收入增加 20% 至港幣一百三十三億九千七百萬元（二〇一三年：港幣一百一十一億三千三百萬元）。香港方面增加 16% 至港幣一百一十四億一千三百萬元，乃海港城及時代廣場的商場租約持續帶來穩健的基本租金，以及寫字樓續租租金穩步上升所致。內地方面增加 57% 至港幣十九億八千四百萬元，乃來自不斷擴大的組合，尤其受惠於翻新後的大上海時代廣場重新開幕及新近開業的成都國際金融中心。營業盈利增加 18% 至港幣一百零八億九千六百萬元（二〇一三年：港幣九十二億六千八百萬元），香港方面增加 16% 至港幣九十九億零五百萬元，內地方面增加 30% 至港幣九億九千一百萬元。

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

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

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

通訊、媒體及娛樂的收入下降 5% 至港幣三十六億一千六百萬元（二〇一三年：港幣三十七億八千九百萬元），其中九倉電訊收入增加 5%，有線寬頻則錄得 14% 跌幅。營業盈利為港幣二億一千一百萬元（二〇一三年：港幣二億一千二百萬元），維持穩定；九

倉電訊的營業盈利增加 17%至港幣三億五千二百萬元，有線寬頻則錄得港幣一億四千萬元的營業虧損。

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

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

投資物業之公允價值收益

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

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

其它（支出）／收入淨額

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

財務支出

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

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

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

所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

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

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

所得稅

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

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

非控股股東權益

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

股東應佔盈利

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

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

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

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

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

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

資產

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

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

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

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

負債及負債比率

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

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

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

財務及備用信貸額

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

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

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

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

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

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

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣一百五十一億元（二〇一三年：港幣一百四十億元）的營運資金變動前淨現金流入，營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入增加至港幣一百八十二億元（二〇一三年：港幣一百五十八億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百零七億元（二〇一三年：港幣一百二十億元），主要用於購入卡佛大廈及香港和內地

多項投資物業項目的建築工程以及其它固定資產，該淨現金流出又因綠城發行的可換股證券被贖回取回現金港幣二十七億元而被部分抵銷。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一四年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

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

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

B. 資本性與發展開支承擔

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

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

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

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

(III) 人力資源

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

綜合收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
收入	2	38,136	31,887
直接成本及營業費用		(19,472)	(14,141)
銷售及推銷費用		(1,363)	(1,329)
行政及公司費用		(1,496)	(1,692)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		15,805	14,725
折舊及攤銷		(1,522)	(1,445)
營業盈利	2 及 3	14,283	13,280
投資物業之公允價值增加		28,293	18,739
其它(支出)/收入淨額	4	(1,743)	277
		40,833	32,296
財務支出	5	(1,930)	(552)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		1,262	2,207
合營公司		(11)	509
除稅前盈利		40,154	34,460
所得稅	6	(3,730)	(4,328)
是年盈利		36,424	30,132
應佔盈利			
公司股東		35,930	29,380
非控股股東權益		494	752
		36,424	30,132
每股盈利	7		
基本		港幣 11.86 元	港幣 9.70 元
攤薄後		港幣 11.86 元	港幣 9.52 元

綜合全面收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		301,890	261,097
固定資產		25,027	24,161
聯營公司權益		22,449	19,205
合營公司權益		19,030	19,585
可供出售投資		3,740	3,744
可換股證券		-	2,824
商譽及其它無形資產		305	297
備用節目		168	137
遞延稅項資產		673	721
衍生金融工具資產		885	142
其它非流動資產		41	38
		374,208	331,951
流動資產			
待沽物業		47,543	53,764
存貨		48	47
應收貿易及其它賬項	9	3,851	4,456
衍生金融工具資產		283	319
銀行存款及現金		18,725	24,515
		70,450	83,101
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(23,664)	(20,089)
銷售物業按金		(14,496)	(15,330)
衍生金融工具負債		(1,116)	(209)
應付稅項		(1,476)	(1,615)
銀行借款及其它借款		(8,653)	(9,502)
		(49,405)	(46,745)
淨流動資產		21,045	36,356
資產總額減流動負債		395,253	368,307

綜合財務狀況表

二〇一四年十二月三十一日

	附註	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
衍生金融工具負債		(1,071)	(1,034)
遞延稅項負債		(10,425)	(9,630)
其它遞延負債		(315)	(303)
銀行借款及其它借款		(69,331)	(73,085)
		<u>(81,142)</u>	<u>(84,052)</u>
淨資產		314,111	284,255
資本及儲備			
股本：票面值		-	3,030
其它法定資本儲備		-	26,346
股本及其它法定資本儲備	11	<u>29,376</u>	<u>29,376</u>
儲備		<u>276,119</u>	<u>246,181</u>
股東權益		305,495	275,557
非控股股東權益		8,616	8,698
總權益		314,111	284,255

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

本公告所列載的全年業績乃摘錄於本集團二〇一四年十二月三十一日年度的財務報表。

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

除以下提及的變動外，編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會已頒佈若干經修訂的財報準則及新詮釋，並在本集團的本個會計期間首次生效。下列為其中對本集團財務報表相關之發展，但採納該修訂對任何期間呈報的盈利、總收支及資產淨值沒有構成影響：

於二〇一四年一月一日起，本集團採納以下與本集團財務報表有關之經修訂的《財報準則》：

經修訂會計準則第32號	金融工具：呈報一抵銷金融資產及金融負債
經修訂會計準則第36號	非金融資產可收回金額之披露
經修訂會計準則第39號	衍生工具替換及延續對沖會計法

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

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

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

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

2. 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、服務式住宅及酒店，主要位於香港及中國內地。

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

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

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

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

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

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

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

2. 分部資料

a. 分部收入及收益之分析

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

2. 分部資料

b. 內部分部收入之分析

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

c. 分部營業資產之分析

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

未能分部企業資產主要包括若干的金融投資、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:

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

d. 其它分部資料

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

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

e. 經營地域分部

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

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

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

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

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

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

附註：

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

4. 其它(支出)/收入淨額

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

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

5. 財務支出

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

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

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

- a. 香港利得稅準備，乃按照是本年度內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一三年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照 25%（二〇一三年：25%）（稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10%稅率計算）。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎 30%至 60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇一四年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十三億八千九百萬元（二〇一三年：港幣十六億二千三百萬元），已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

a. 每股基本盈利

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

b. 每股攤薄盈利

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

i. 股東應佔集團盈利（攤薄）

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

ii. 普通股加權平均數(攤薄)

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

8. 股東應佔股息

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

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

9. 應收貿易及其它賬項

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

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

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

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一四年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

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

11. 股本

a. 股本

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

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

b. 股本溢價及資本贖回儲備

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

12. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

13. 業績評議

截至二〇一四年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一四年十二月三十一日止年度之初步業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治守則

於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟其中涉及兩項偏離則除外，該兩項偏離為：(i)守則條文第 A.2.1 條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii)守則條文第 F.1.3 條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

就第一項偏離而言，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（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。就第二項偏離而言，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。

購買、出售或贖回股份

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

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

暫停過戶登記

本公司將於二〇一五年五月四日（星期一）至二〇一五年五月十五日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述第二次中期股息及確定可出席將於二〇一五年五月十五日舉行的股東週年大會及於會上投票的股東權利而尚未登記過戶者，須於二〇一五年四月三十日（星期四）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

公司秘書

許仲瑛

香港 二〇一五年三月十四日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和凌緣庭女士，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、李維文先生、唐寶麟先生和楊永強教授。