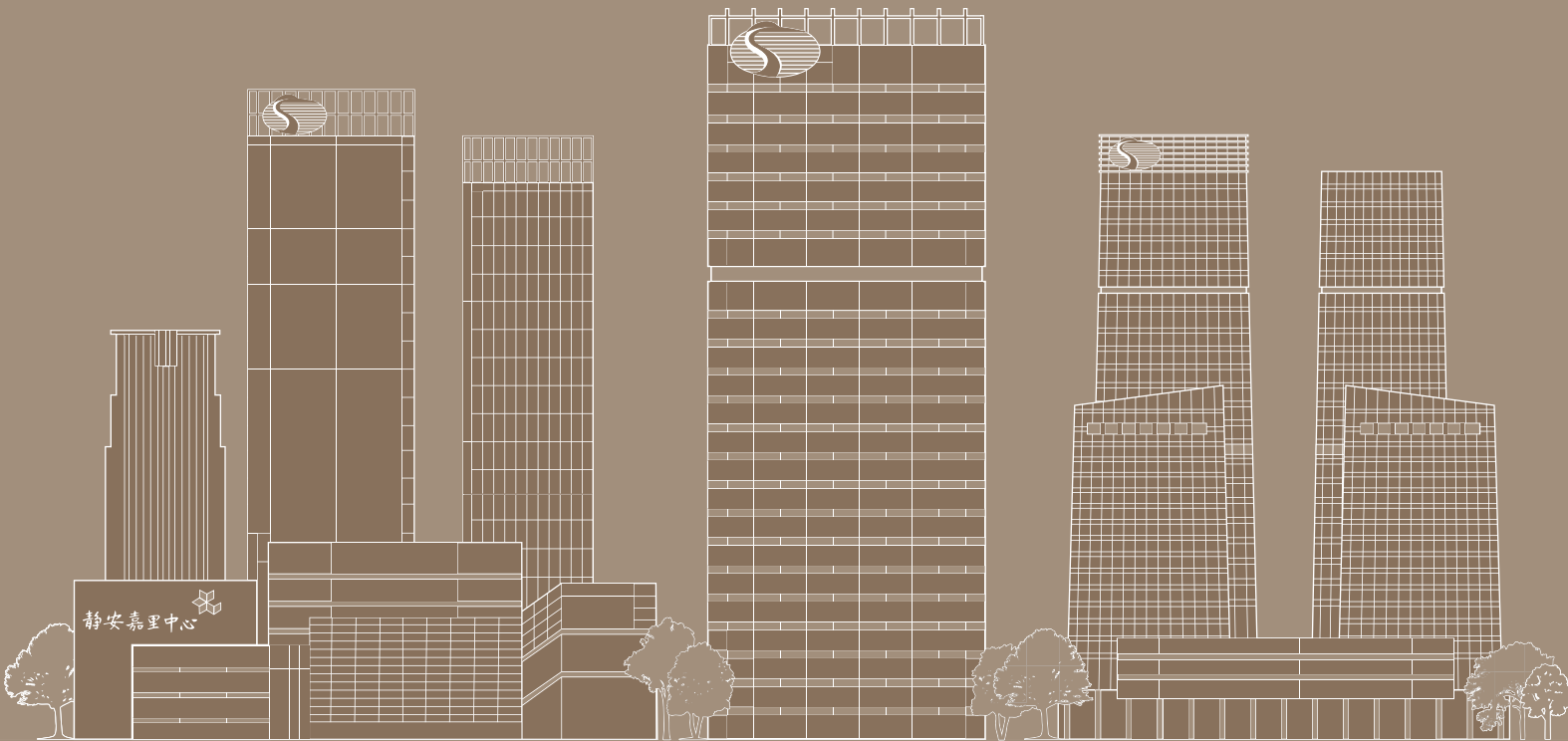


二零一四年年報



KERRY PROPERTIES LIMITED

嘉里建設有限公司

股份代號：683
(於百慕達註冊成立之有限公司)



二零一四年年報



嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）為世界級物業企業，於亞洲擁有重大投資，中港兩地之物業建設尤享聲譽。嘉里建設於兩地之投資重心，在於精選中心地段，發展尊尚物業。本公司堅守此發展方針，持之以恆，藉此創建成功的營運模式，並在優質物業發展及管理方面累積了豐富經驗。本公司信守公平與誠信之原則，在悠久的企業歷程中，與員工、供應商、合作夥伴、政府機構及其他重要持份者建立了彌足珍貴的長遠關係。

公司資料及重要日期

董事會

執行董事

黃小抗先生，主席
何述勤先生，聯席董事總經理
錢少華先生，聯席董事總經理
吳繼霖先生

獨立非執行董事

劉菱輝先生
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

審核與企業管治委員會

劉菱輝先生，主席
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

薪酬委員會

劉菱輝先生，主席
黃小抗先生
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

提名委員會

黃小抗先生，主席
劉菱輝先生
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

財務委員會

黃小抗先生
何述勤先生

執行委員會

黃小抗先生
何述勤先生
錢少華先生
吳繼霖先生

公司秘書

李少菁女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港皇后大道東183號合和中心22樓

嘉里建設有限公司

企業傳訊部

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓
電話：(852) 2967 2200
傳真：(852) 2967 2900
電郵：communication@kerryprops.com

嘉里建設有限公司

投資者關係部

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓
電話：(852) 2967 2200
傳真：(852) 2967 2900
電郵：ir@kerryprops.com

網址

www.kerryprops.com

證券編號

香港聯合交易所：683
彭博資訊：683 HK
路透社：683.HK

重要日期

股東週年大會

二零一五年五月七日

暫停辦理股份過戶及登記

二零一五年五月六日、二零一五年五月七日及
二零一五年五月十三日

建議派發末期股息

二零一五年五月二十一日

4	財務摘要
7	董事會主席報告書
10	管理層討論及分析
10	業績總覽
12	物業業務回顧
29	財務回顧
30	所持物業詳情
40	企業社會責任報告
50	獎項及嘉許
55	企業管治報告
65	審核與企業管治委員會報告
67	薪酬委員會報告
68	提名委員會報告
69	內部控制
70	董事及高級管理人員
73	董事會報告
85	獨立核數師報告
87	綜合收益表
88	綜合全面收益表
89	綜合財務狀況表
91	財務狀況表
92	綜合現金流動表
93	綜合權益變動表
95	財務報表附註
196	五年財務概要

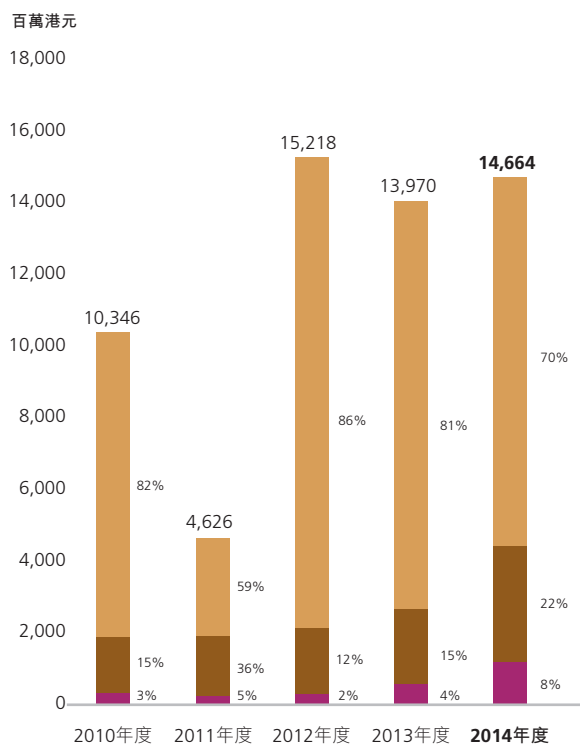
財務摘要

兩年比對	二零一四年	二零一三年	變動百分率
營業額 (百萬港元)			
持續經營業務	14,664	13,970	+5%
已終止經營業務	–	19,188	
總計	14,664	33,158	-56%
毛利 (百萬港元)			
持續經營業務	6,208	6,057	+2%
已終止經營業務	–	2,897	
總計	6,208	8,954	-31%
毛利率 (%)			
持續經營業務	42.3	43.4	
已終止經營業務	–	15.1	
總計	42.3	27.0	
經營溢利 (百萬港元)			
持續經營業務	8,231	11,745	-30%
已終止經營業務	–	1,918	
總計	8,231	13,663	-40%
經營邊際利潤 (%)			
持續經營業務	56.1	84.1	
已終止經營業務	–	10.0	
總計	56.1	41.2	
股東應佔溢利 (百萬港元)			
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前	4,384	4,413	-1%
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後	6,774	13,154	-49%
純利率 (%)			
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前	29.9	13.3	
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後	46.2	39.7	
每股盈利 (港元)			
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前	3.04	3.06	-1%
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後	4.69	9.13	-49%
股東權益 (百萬港元)	80,079	75,755	+6%
借貸淨額 (百萬港元)	22,847	23,482	-3%
每股資產淨值 (港元)	55.43	52.45	+6%
於十二月三十一日之股價 (港元)	28.15	26.90	+5%
市盈率# (倍)			
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前	9.3	8.8	
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後	6.0	2.9	
於十二月三十一日之市值# (百萬港元)	40,667	38,851	+5%
每股股息 (港元)	0.9	0.9	
股息派送率 (%)			
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前	29.6	29.4	
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後	19.2	9.9	
盈利對股息比率 (倍)			
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前	3.4	3.4	
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後	5.2	10.1	
股息率# (%)	3.2	3.3	
股東權益回報率 (%)			
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前	5.5	5.8	
– 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後	8.5	17.4	
資產負債比率 (%)	28.5	31.0	
利息覆蓋率 – 不計算已終止經營業務 (倍)			
– 計入物業公允價值轉變前	8.2	5.8	
– 計入物業公允價值轉變後	11.4	13.4	
流動比率 (倍)	2.2	1.7	
速動比率 (倍)	1.2	1.0	
資產淨值折讓# (%)	(49.2)	(48.7)	

分別按照二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之股價計算。

總營業額分類

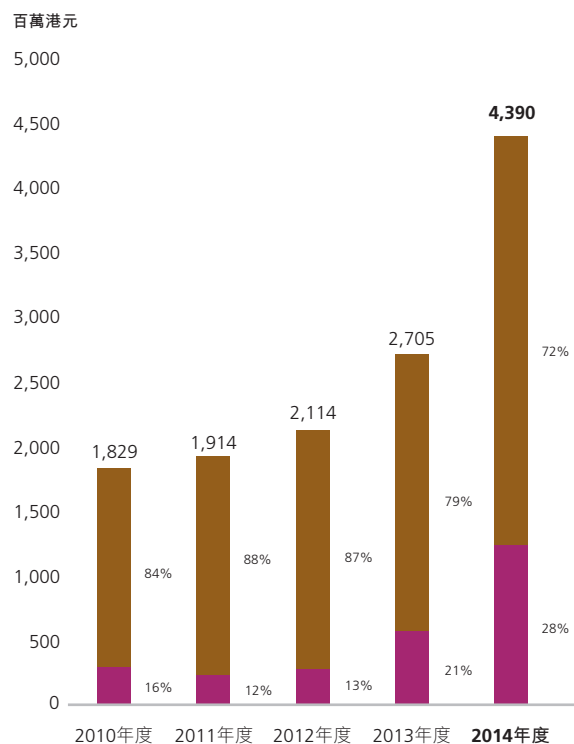
(不包括已終止經營業務)



■ 銷售物業收入
■ 租金收入及其他
■ 酒店業務收入

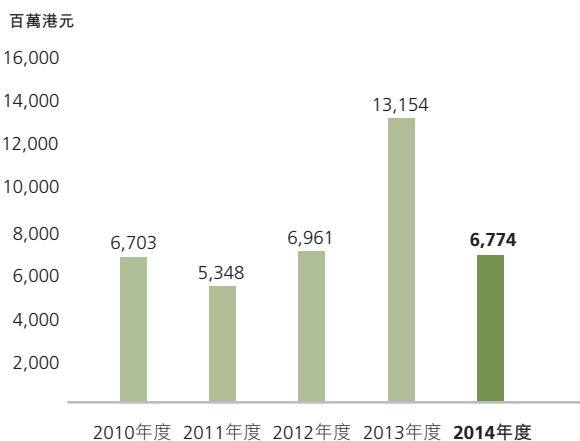
經常性收入分類

(不包括已終止經營業務)



■ 租金收入及其他
■ 酒店業務收入

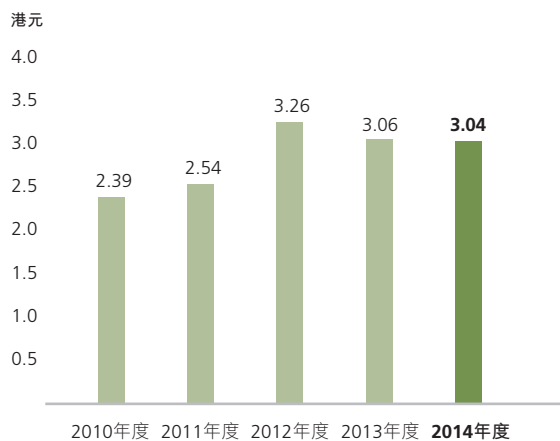
股東應佔溢利



	總營業額 (不包括 已終止 經營業務) 百萬港元	經常性收入 (不包括 已終止 經營業務) 百萬港元	比重百分率	計入物業 公允價值 轉變及分拆 利潤前純利 百萬港元	計入物業 公允價值 轉變及分拆 利潤後純利 百萬港元
2010年度	10,346	1,829	18%	3,419	6,703
2011年度	4,626	1,914	41%	3,657	5,348
2012年度	15,218	2,114	14%	4,696	6,961
2013年度	13,970	2,705	19%	4,413	13,154
2014年度	14,664	4,390	30%	4,384	6,774

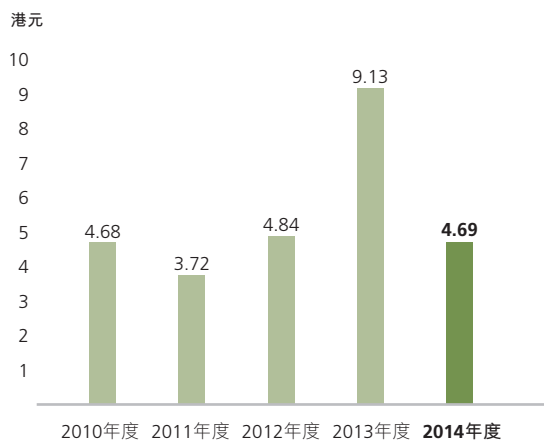
每股盈利

(計入物業公允價值轉變及分拆利潤前)

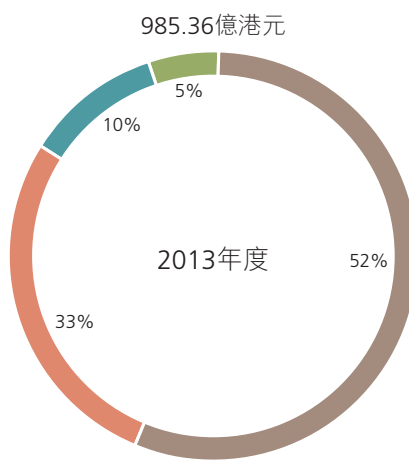
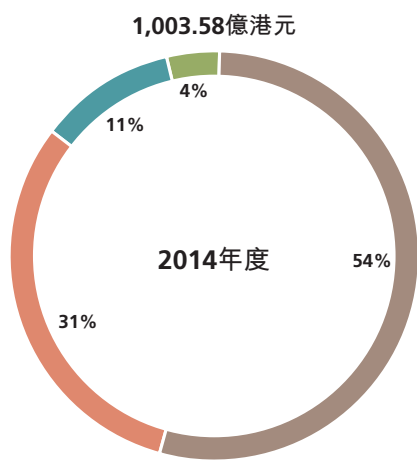


每股盈利

(計入物業公允價值轉變及分拆利潤後)



物業資產總值



- 中國
- 香港住宅
- 香港商用
- 其他

董事會主席報告書



黃小抗先生
主席

致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然向各位股東報告截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績。本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度未計入投資物業公允價值之增加所產生的影響之股東應佔綜合淨溢利為43.84億港元，較二零一三年之44.13億港元減少1%。本年度已計入投資物業公允價值之增加所產生的影響之股東應佔溢利則為67.74億港元（二零一三年：131.54億港元）。年度內每股盈利為4.69港元，較二零一三年錄得之每股9.13港元減少49%。

董事會建議派發年度末期股息每股0.6港元。連同中期股息每股0.3港元，截至二零一四年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股0.9港元（二零一三年：每股0.9港元）。

本集團繼續強化本身的業務管理和品牌優勢，以應對整體波動疲軟的經濟環境。去年，嘉里建設在香港的業務面臨成本上升壓力，對邊際利潤造成一定影響；但集團憑藉優越的品牌管理和產品優勢，對市場審時度勢，及時推售樓盤，仍取得較理想的業績。

在內地，本集團繼續集中於一線核心城市打造完善質優的物業綜合體，力求在經濟波動的情況下取得穩定的經常性租金收入。

去年，受宏觀經濟和投資者信心影響，房地產市場總體增速放緩。租務市場方面，內地核心城市及香港的辦公室租賃在供求大致平衡的情況下，甲級寫字樓租金略微上升，出租率保持平穩。來年，隨著內地主要城市甲級辦公室供應量逐步增加，預計租金升幅或會略為放緩，香港的辦公室租金水準受供應量影響較小，則較為平穩。

內地零售物業在當前電商衝擊下面臨較大的挑戰，奢侈品銷售放緩，零售店舖的租金亦受到影響。香港零售物業，雖然日用品銷售有所增加，但整體增長亦稍有放緩。

我們認為，配合市場的營銷態勢，加強對零售商戶的支援，有助於本集團零售商業物業業務的長遠發展。集團關注到互聯網在內地迅速發展，一直與網上交易服務商和商戶緊密聯繫，尋找各方合作的機會，包括利用互聯網為租戶進行多樣化的宣傳推廣。

我們亦關注內地年輕中產階層的興起及其衍生出的高品味消費需求，以及零售業年輕化、輕奢化的發展趨勢。因此，本集團在零售租戶組合上會不斷作出策略調整，增加迎合中產家庭生活模式的品牌和消費體驗，將時尚品味、藝術和休閒娛樂等元素融入其中；將優質的商場，締造成消費者享受日常生活的場所。租戶整合調整在短期內可能會對零售物業租金收入帶來影響，但集團相信，通過進一步提升和整合旗下的綜合發展項目資源，有助於集團長遠的業務發展。

本集團在二零一五年一月以38.6億元人民幣投得一幅在前海深港合作區之商業用地。該地塊面積約3.25萬平方米，建築面積為19.5萬平方米。前海為國家級重大發展戰略規劃下之經濟合作區，旨在結合港深兩地在專業服務上的優勢，以及珠江三角洲製造業龐大的生產力。嘉里建設將配合前海的規劃目標，利用集團發展優質綜合物業和專業管理的經驗，發展前海項目。

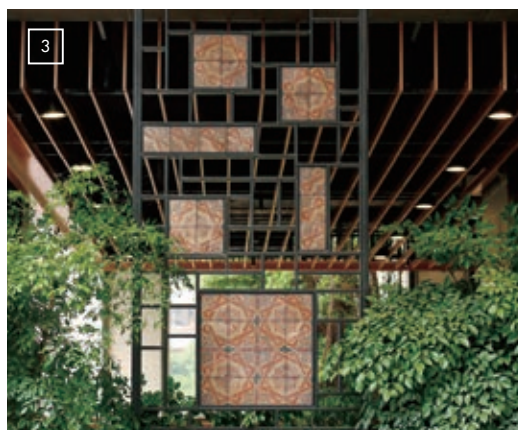
管理層將繼續以審慎態度，加強資金管理，並繼續採取強化現金流的投資策略，以資金穩定流轉作為評估投資項目的首要條件。此外，集團亦會繼續研究及採取措施，包括將企業的財務系統整合統一等，進一步提升企業管理效率，減省成本開支。本集團同時亦會投放充足的資源培訓不同部門的專才及管理人才，藉此提升集團的長遠競爭力，確保企業的持續健康發展。

最後，本人在此謹向本集團的董事會成員、高層管理團隊、業務夥伴及全體員工，致以衷心謝意！他們的支持和投入，推動集團不斷進步。

黃小抗

主席

香港，二零一五年三月十八日



截至二零一四年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔溢利為67.74億港元，較二零一三年之131.54億港元下跌49%，主要是由於本集團之投資物業公允價值錄得較少增長及截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得由分拆嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）上市而產生43.25億港元之一次性利潤不再存在。

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得股東應佔投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為23.9億港元（二零一三年：44.16億港元）。二零一三年投資物業公允價值之增加主要由於靜安嘉里中心二期發展項目於該年落成。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團未計入上述公允價值增加及分拆上市利潤所產生的影響之股東應佔溢利為43.84億港元（二零一三年：44.13億港元）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股盈利為4.69港元，較二零一三年錄得之每股9.13港元下跌49%。



- 1 靜安嘉里中心，中國上海
- 2 深圳嘉里建設廣場，中國深圳
- 3 高士台，香港西營盤及上環
- 4 中半山物業群組，香港中半山
- 5 MegaBox，香港九龍灣
- 6 北京嘉里中心，中國北京

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響及分拆嘉里物流上市所產生之利潤對本集團股東應佔溢利的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	變動
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項及分拆嘉里物流上市所產生之利潤的影響前之股東應佔溢利	4,384	4,413	-1%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	2,390	4,416	
分拆嘉里物流上市所產生之利潤	-	4,325	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項及分拆嘉里物流上市所產生之利潤的影響後之股東應佔溢利	6,774	13,154	-49%

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股0.6港元（「末期股息」）。連同中期股息每股0.3港元，截至二零一四年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股0.9港元（二零一三年：每股0.9港元）。

物業業務回顧

中國及香港網絡

中國



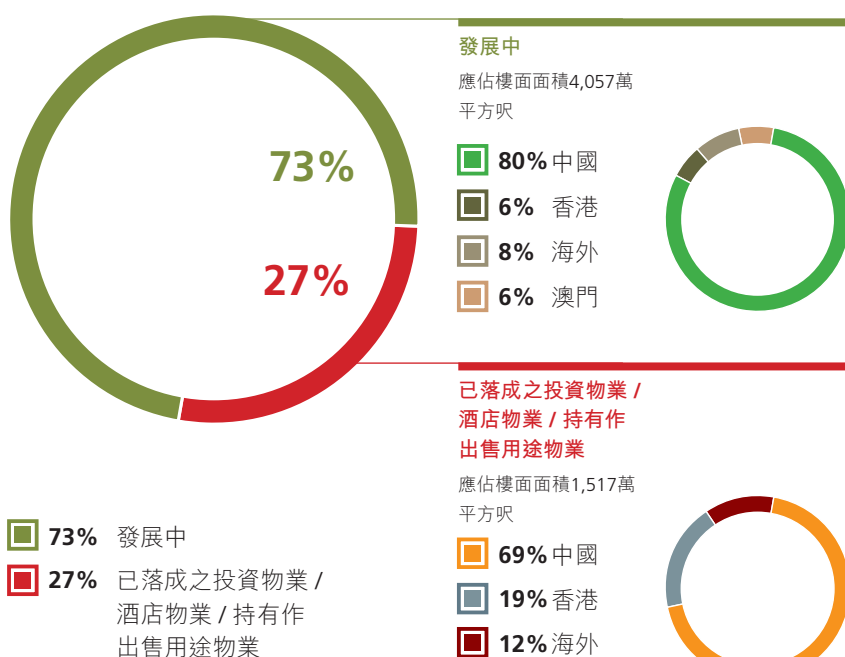
綜覽

本年度內，本集團憑藉優質物業發展及管理的經營方針，鞏固品牌優勢，因而能在整體地產市道受壓的情況下維持平穩運行，中國內地租金收入顯著上升，主要來自上海靜安嘉里中心，而內地銷售的下跌幅度與市場同步，香港則錄得理想成績。此外，本集團不斷完善旗下投資物業組合的管理，以專業優勢提升資產價值，年度內組合對本集團的租金貢獻進一步提高。

於二零一四年十二月三十一日，本集團旗下物業組合（以樓面面積計算）包括發展中物業共4,057萬平方呎（二零一三年：4,477萬平方呎）、已落成之投資物業共1,086萬平方呎（二零一三年：1,099萬平方呎）、酒店物業共245萬平方呎（二零一三年：167萬平方呎）及持有作出售用途之物業共186萬平方呎（二零一三年：177萬平方呎）。在優質資產的堅實基礎上，本集團能為股東締造長遠價值。

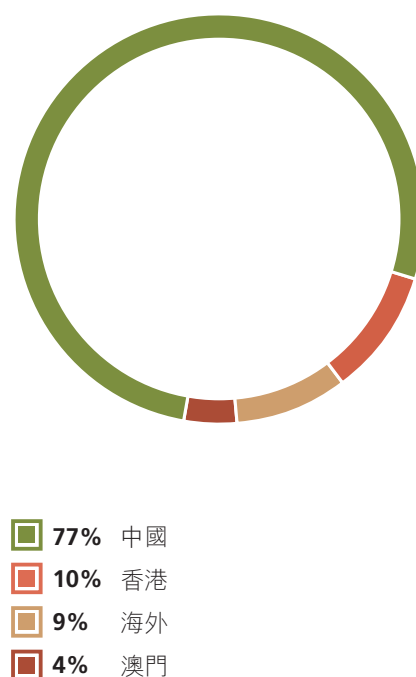
物業組合之組成 — 按類別

應佔樓面面積5,574萬平方呎



物業組合之組成 — 按地區

應佔樓面面積5,574萬平方呎



物業組合之組成

於二零一四年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積				
	中國	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	總計
已落成之投資物業	6,318	2,783	–	1,757	10,858
酒店物業	2,414	38	–	–	2,452
發展中物業	32,473	2,611	2,385	3,103	40,572
持有作出售用途物業	1,769	81	–	9	1,859
總樓面面積	42,974	5,513	2,385	4,869	55,741

備註：

(1) 澳門物業組合之可發展樓面面積包括一幅已於二零零九年九月交還予澳門特區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特區政府公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

管理層討論及分析

物業業務回顧

中國物業部

二零一四年，中國內地信貸收緊及經濟增長放緩導致住宅銷售下滑。然而，本集團在超一線城市核心區持有供租賃之地標式綜合用途項目，以及陸續投入營運的五星級酒店，能提供穩固基礎以作繼續發展。

回顧年度內，部門錄得營業額66.57億港元（二零一三年：58.4億港元），按年增加14%。毛利按年上升7%至26.45億港元（二零一三年：24.76億港元）。

投資物業

年度內，本集團來自中國已竣工投資物業組合所錄得之租金收入及其他收費為22.94億港元（二零一三年：12.11億港元），而毛利增長117%至18.21億港元（二零一三年：8.41億港元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團在內地之公寓、商用及辦公室投資物業組合總樓面面積合共632萬平方呎（二零一三年：633萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一四年 十二月三十一日：	集團應佔樓面面積					出租率
	北京	上海	深圳	福州	總計	
	(千平方呎)					
辦公室	711	1,530	1,552	–	3,793	95%
商用	98	1,100	212	64	1,474	97%
公寓	277	774	–	–	1,051	81%
	1,086	3,404	1,764	64	6,318	

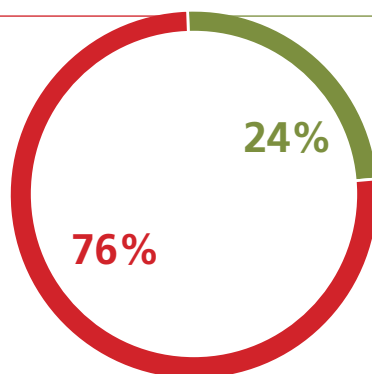
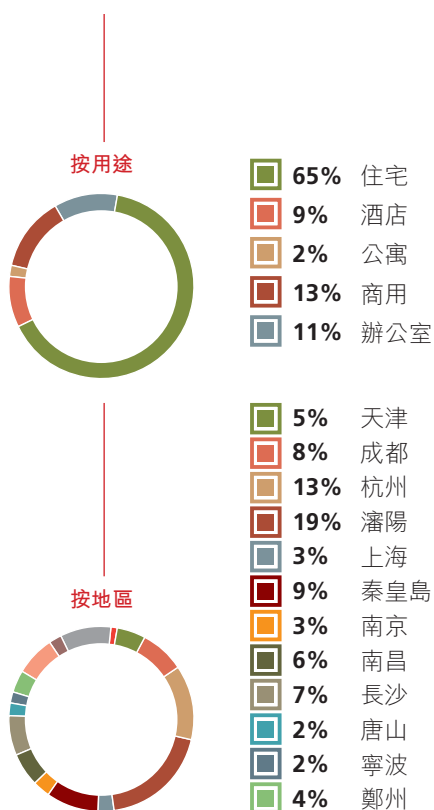
於二零一三年 十二月三十一日：	集團應佔樓面面積					出租率
	北京	上海	深圳	福州	總計	
	(千平方呎)					
辦公室	711	1,538	1,552	–	3,801	79%
商用	98	1,100	212	64	1,474	92%
公寓	277	775	–	–	1,052	75%
	1,086	3,413	1,764	64	6,327	

中國物業

應佔樓面面積4,297萬平方呎

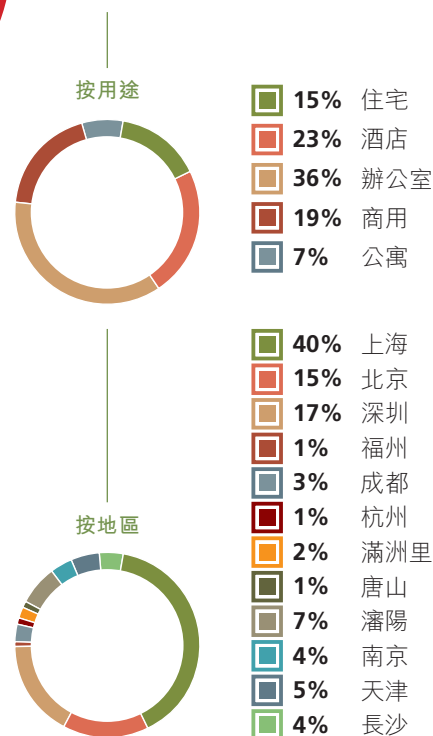
發展中

應佔樓面面積
3,247萬平方呎



已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業

應佔樓面面積
1,050萬平方呎



主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一四年十二月三十一日 之出租率	於二零一三年十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 ⁽¹⁾⁽²⁾	95%	95%
靜安嘉里中心一期	90%	73% ⁽³⁾
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	90%	53%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	96%	97%
嘉里不夜城一期	95%	88%
嘉里華庭二期一及三座	79%	83%
深圳嘉里建設廣場一期	98%	97%
深圳嘉里建設廣場二期	98%	83%

備註：

(1) 酒店除外。

(2) 二零一三年末之出租率，不包括於二零一三年進行翻新之服務式公寓。有關工程已竣工，並於二零一四年四月開始出租。

(3) 於二零一三年第四季完成翻新工程之平台商舖除外。



上海－靜安嘉里中心及靜安香格里拉大酒店

靜安嘉里中心位於上海市南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。此優質項目總樓面面積369萬平方呎，匯集酒店、商場、辦公室及公寓，並設景致優美的中庭廣場。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。靜安嘉里中心除已成為城中最優越的購物點及最罕貴的辦公室地段外，另一亮點為品味高端的香格里拉大酒店。辦

公室二期已於二零一三年交付予租戶，商場亦於同年開業。於二零一四年十二月三十一日，辦公室面積約88%（二零一三年：43%）及零售面積約94%（二零一三年：83%）已租出。上海靜安香格里拉大酒店於二零一三年六月開始試業，本年度的平均入住率為65%（二零一三年：37%）。

上海－浦東嘉里城

本集團持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城位於上海浦東區，整個項目包括酒店、辦公室、服務式公寓、商場及相關配套設施。於二零一四年十二月三十一日，零售及辦公室面積均已100%租出（二零一三年：均為100%），服務式公寓之出租率則為79%（二零一三年：89%）。浦東嘉里大酒店本年度的平均入住率為66%（二零一三年：58%）。



深圳－深圳嘉里建設廣場

深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，總樓面面積合共約165萬平方呎，座落於深圳福田商業中心區，將連接興建中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一四年十二月三十一日，一期及二期項目出租率均為98%（二零一三年：分別為97%及83%）。

北京 – 北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括頂級辦公室、匯聚頂級名牌的購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。設施提升工程竣工後，北京嘉里中心商場部分於二零一三年九月重開。於二零一四年十二月三十一日，零售部分的出租率為96%（二零一三年：79%），辦公室面積亦租出99%（二零一三年：97%）。服務式公寓的翻新工程已於二零一四年四月完工，於二零一四年十二月三十一日已租出86%（二零一三年：零）。本集團佔71.25%權益之北京嘉里大酒店完成翻新工程後，經營業績有所改善，本年度平均入住率為74%（二零一三年：56%）。



物業銷售

本集團於中國內地已落成物業之銷售錄得營業額31.42億港元（二零一三年：40.71億港元）。年度內之毛利為7.59億港元（二零一三年：16.47億港元）。銷售營業額主要來自瀋陽雅頌居及企業廣場、杭州樺楓居二期、成都都城•雅頌居一期及長沙湘江雅頌居之確認銷售。此外，年內已落成投資物業之銷售則帶來3,400萬港元之收入（二零一三年：9,200萬港元）。

集團位於瀋陽之雅頌居其中兩幢及企業廣場已於二零一四年落成入伙。該已落成物業截至二零一四年十二月三十一日，已售出268個住宅單位及123個辦公樓單位，其中239個住宅單位及79個辦公樓單位已交付。集團持有此項目60%權益。

集團位於杭州下城區之住宅項目樺楓居，已於二零一三年落成入伙。項目總樓面面積約263萬平方呎，二期餘下單位正繼續銷售。於二零一四年十二月三十一日，第二期推出全部1,632個單位已售出其中1,628個單位。集團持有此項目100%權益。

成都都城•雅頌居一期已推出八幢大廈共1,830個住宅單位供發售。於二零一四年十二月三十一日，已售出其中1,793個單位。集團持有此住宅項目55%權益。

長沙湘江雅頌居一期已完成並陸續交付。於二零一四年十二月三十一日，已售出476個單位，其中369個單位已交付。集團持有此住宅項目100%權益。



- 1 靜安嘉里中心，中國上海
- 2 浦東嘉里城，中國上海
- 3 北京嘉里公寓，北京嘉里中心，中國北京
- 4 天津•雅頌居，天津嘉里中心，中國天津

唐山雅頌居一期及二期已推出八幢共902個住宅單位供發售。截至二零一四年十二月三十一日止，已售出848個單位，其中445個單位已交付。本集團持有此住宅項目40%權益。

天津•雅頌居其中兩幢已於二零一四年完工。截至二零一四年十二月三十一日止，已售出595個單位，其中544個單位已交付。本集團持有此住宅項目49%權益。

管理層討論及分析

物業業務回顧

發展中物業

本集團繼續專注在主要城市商業中心區發展大型綜合用途項目，並積極推動住宅物業的開發，務求開拓經常性租金收入來源及保持銷售動力，維持平衡發展。

上海

位於閘北區的嘉里不夜城第三期企業中心預計於二零一五年落成。新一期項目將為整項發展帶來額外約110萬平方呎總樓面面積，包括辦公室物業及若干配套商舖。本集團佔此項目74.25%權益。

天津

天津嘉里中心位處河東區海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。此綜合發展項目總樓面面積約為537萬平方呎，本集團佔其49%權益。第一期發展包括酒店、優質住宅及商場，計劃於二零一四年第二季至二零一五年第二季間分階段落成並交付。商場部分嘉里匯之預租活動進展理想。於二零一四年十二月三十一日，商場部分已簽約面積達60%，並計劃於二零一五年開業。

杭州

本集團正於杭州市中心延安路和慶春路交匯處發展杭州嘉里中心。項目毗鄰西湖，總樓面面積約210萬平方呎，為

包括豪華酒店、甲級辦公室、高級公寓和大型商場之綜合用途物業。建設工程正在進行中，整個項目預計由二零一六年起分階段落成。本集團佔此項目75%權益。

此外，本集團於杭州市五幅地塊上發展另一住宅及商用物業。項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約250,000平方呎。建設工程正在進行中，項目預期由二零一六年起分階段落成。

南京

本集團與香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)共同發展南京市鼓樓區中央路之優質地塊。此位處南京市心臟地帶之酒店，總樓面面積約917,000平方呎，已於二零一四年十月開始試業。本集團佔此項目45%權益。

另一幅位於白下區大光路的地塊作住宅物業發展，總地塊面積約384,000平方呎，總樓面面積則約100萬平方呎。項目建設工作正在進行中。

成都

成都都城•雅頌居座落於高新技術產業開發區南面。第一期住宅單位正推售及陸續交付，二期及三期總樓面面積合共約480萬平方呎，預計由二零一七年起分階段完成。本集團佔此項目55%權益。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展綜合用途物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括酒店、辦公室、商舖及高級公寓，總樓面面積共約260萬平方呎。酒店大樓一期和住宅部分的建設工程正在進行中，預計由二零一五年起分階段落成。於二零一四年十二月三十一日，住宅單位已預售57個。



長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，由本集團全資擁有，預計總樓面面積約320萬平方呎。建設工程正在進行中，計劃於二零一四年至二零一七年間分階段落成。項目預售已展開，反應理想。於二零一四年十二月三十一日，項目二期已預售64個單位。

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，座落於青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,290萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，其中部分已交付。項目二期亦已開始動工，項目三期則仍在規劃當中。瀋陽香格里拉大酒店已落成開業，本年度之酒店平均入住率為44%（二零一三年：24%），而一期住宅部分雅頌居之預售反應熱烈。於二零一四年十二月三十一日，已預售104個住宅單位。



5 杭州嘉里中心，中國杭州*

6 瀋陽嘉里中心，中國瀋陽

*模擬相片



秦皇島

豪宅物業項目海碧台位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，建設工程現正進行中。項目毗鄰北戴河，本集團佔其60%權益。項目預計總樓面面積約470萬平方呎。第一期工程目標於二零一五年起分階段完成。於二零一四年十二月三十一日，一期住宅單位中已預售183個。

唐山

位於唐山的綜合用途項目，總樓面面積約330萬平方呎，由酒店、住宅及配套商用物業組成，本集團佔其40%權益。約六成住宅單位已完工並陸續交付，其餘部分計劃於二零一五年第二至第三季間分階段竣工並交付。於二零一四年十二月三十一日，已預售其中128個住宅單位。唐山香格里拉大酒店計劃於二零一五年開始試業。

管理層討論及分析

物業業務回顧

寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，將用作發展高檔住宅項目泊璟廷，總樓面面積約103萬平方呎，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約402,000平方呎，共97個單位，建設工程現正進行中。項目預期由二零一五年起分階段完成，於二零一四年十二月三十一日，一期項目已預售其中38個單位。

營口

本集團於遼寧省營口市鮫魚圈擁有海濱地塊，主要用作住宅及商業物業發展用途，總樓面面積約430萬平方呎。項目一期預計由二零一五年起落成，本集團所佔項目權益為65%。於二零一四年十二月三十一日，一期住宅單位已預售77個。

濟南

本集團聯同香格里拉於濟南市歷下區發展一綜合用途項目，本集團佔其55%權益。項目總樓面面積約120萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店、辦公室及商用物業，計劃於二零一六年完成。

莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市之地塊。此地塊位於九華路，總樓面面積約400萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及配套商用物業。項目一期計劃於二零一六年起分階段完成。一期住宅部分之預售已展開，於二零一四年十二月三十一日，已預售428個單位。本集團持有此項目60%權益。



鄭州

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約240萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目。項目預期由二零一八年起分階段落成，本集團佔其55%權益。



7 莆田雅頌居，中國莆田*

昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店及公寓物業，總樓面面積約800,000平方呎。項目計劃於二零一八年竣工，本集團佔項目55%權益。

深圳 — 前海

本集團於二零一五年一月以人民幣38.6億元成功投得位於深圳市前海一幅350,000平方呎的商業用地。該地塊可用作發展辦公室、公寓和零售商舖。可建總建築面積共約210萬平方呎。該地塊位於前海深港現代服務業合作區，坐擁一線海景，毗鄰廣深沿江高速公路，往來深圳灣口岸只需數分鐘車程，且與規劃中的深圳地鐵延線僅咫尺之距，地理位置優越。集團持有該項目100%權益。

*模擬相片

中國發展中物業

於二零一四年 十二月三十一日：	落成後本集團所佔總樓面面積					
	住宅	公寓	辦公室 (千平方呎)	商用	酒店	合計
上海	-	-	745	88	-	833
天津	469	166	369	622	-	1,626
杭州	2,275	271	102	1,083	369	4,100
瀋陽	3,726	-	1,069	1,479	-	6,274
南京	992	-	-	-	-	992
成都	2,168	-	-	472	-	2,640
南昌	707	-	607	79	659	2,052
長沙	2,275	-	-	37	-	2,312
秦皇島	2,801	-	-	36	-	2,837
唐山	358	-	-	98	243	699
寧波	513	-	-	-	-	513
營口	2,541	-	-	54	202	2,797
濟南	-	-	213	28	424	665
鄭州	583	-	332	142	236	1,293
莆田	1,703	-	-	45	649	2,397
昆明	-	125	-	-	318	443
合計	21,111	562	3,437	4,263	3,100	32,473

香港物業部

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額80.07億港元（二零一三年：81.30億港元）；毛利則為35.63億港元（二零一三年：35.81億港元）。

本年度內，部門營業額主要來自高士台、三號義德道、傲名、紀雲峰及現崇山之確認銷售。玫瑰山的預售成績理想。

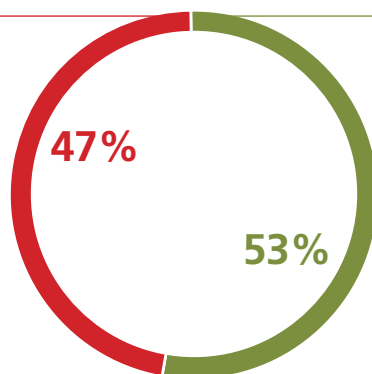
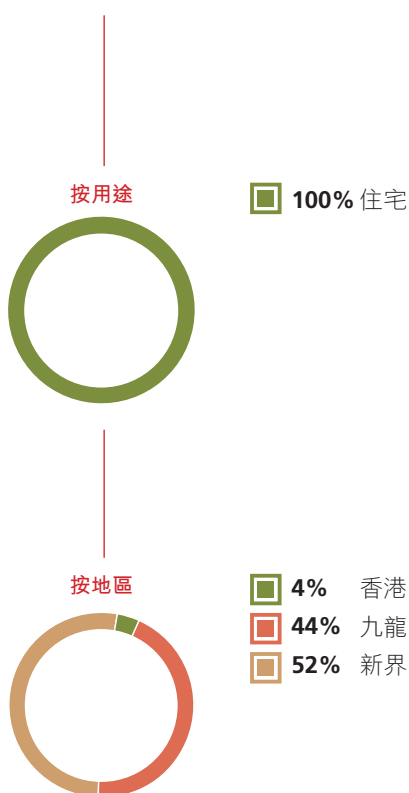
部門投資物業需求持續強勁，出租率及租金保持強韌，錄得穩定的經常性租金收入。

香港物業

應佔樓面面積551萬平方呎

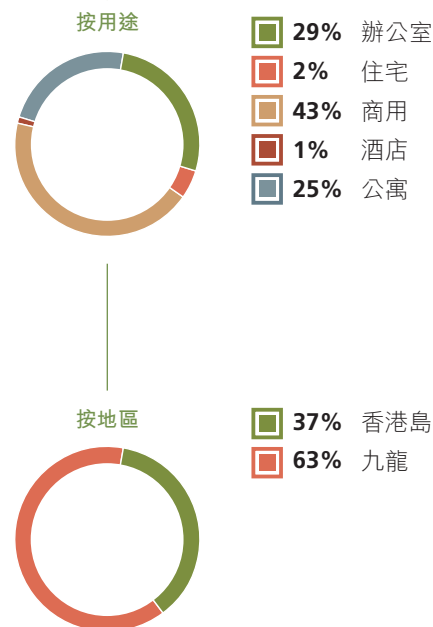
發展中

應佔樓面面積261萬平方呎



已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業

應佔樓面面積290萬平方呎



投資物業

優質住宅、商用及辦公室物業組合之業績受惠於大致穩健的經濟環境。年度營業額，包括香港已落成投資物業之租金收入及其他收費合共8.75億港元（二零一三年：9.36億港元），產生毛利6.63億港元（二零一三年：7.45億港元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團在香港的已落成投資物業組合之樓面面積合共278萬平方呎（二零一三年：291萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：



	於二零一四年十二月三十一日		於二零一三年十二月三十一日	
	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	722	97%*	722	93%*
商用	1,223#	99%	1,349	97%
辦公室	838	95%	838	98%
	2,783		2,909	

備註：

* 不包括於二零一四年第二季開始進行翻新工程之Branksome Grande。

位於九龍東的現崇山商場已於二零一四年年度內出售。



1 Branksome Crest, 香港中半山

2 MegaBox, 香港九龍灣

企業廣場5期 / MegaBox

MegaBox座落於九龍東，為集購物、餐飲及娛樂於一身的創新熱點，總樓面面積約110萬平方呎。商場揉合各項精彩設施及購物地帶，營造獨特的零售組合。於二零一四年十二月三十一日，MegaBox之出租率為99%（二零一三年：99%）。

企業廣場5期的兩幢甲級辦公大樓，提供總樓面面積519,000平方呎，出租率為94%（二零一三年：98%）。

香港特區政府起動九龍東的工作繼續推展。除了啟德發展計劃外，政府亦有意在九龍灣營造一個擁有優良步行環境的核心商業區，讓工作、生活及娛樂緊扣在一起。九龍灣轉型為商業區，預料MegaBox及企業廣場5期皆可受惠。

管理層討論及分析

物業業務回顧

鰂魚涌嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓樓高32層，總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心的出租率持續高企，於二零一四年十二月三十一日，辦公室樓面面積約99%（二零一三年：99%）已租出。



物業銷售

本年度內，在香港已落成物業銷售為集團帶來營業額71.32億港元（二零一三年：71.94億港元）。年度內之毛利為29億港元（二零一三年：28.36億港元），主要來自已落成物業高士台、三號義德道、傲名、紀雲峰及現崇山之確認銷售。此外，出售現崇山商場予領匯房地產投資信託基金之交易已於二零一四年九月完成，產生收益13.8億港元（二零一三年：零）。

儘管香港受全球經濟不穩影響，惟市區住宅供求緊張，持續為物業銷售帶來支持。更重要的是，集團憑藉過往為買家提供卓越質素及價值，一直享譽盛名，旗下銷售物業組合將繼續在市場上享有競爭優勢。年度內，三號義德道、傲名及玫瑰山成功推出，錄得強勁合約銷售額。

西營盤及上環 — 高士台

高士台位於香港與漢道23號，本集團佔此合資項目71%權益。此項目毗鄰香港大學和多間著名學府，提供實用面積約149,399平方呎。項目於二零一四年一月推出後，錄得強勁的銷售成績。於二零一四年十二月三十一日，已售出168個單位，佔總數100%。



- 3 嘉里中心，香港鰂魚涌
- 4 高士台，香港西營盤及上環

黃泥涌 — 紀雲峰

位於香港山光道20號的紀雲峰提供126個住宅單位。本集團佔此項目71%權益。於二零一四年十二月三十一日，已售出125個單位。

慈雲山、鑽石山及新蒲崗 — 現崇山

現崇山位於九龍睦鄰街8號，五幢住宅大廈提供合共968個單位，並配套會所設施、綠化庭園和購物商場。於二零一四年十二月三十一日，已售出966個單位。

九龍塘 — 一號義德道及三號義德道

此項目由一號義德道獨立洋房及40個三號義德道的住宅單位組成，提供實用面積70,048平方呎。三號義德道已於二零一四年第三季推售，市場反應正面。於二零一四年十二月三十一日，已售出29個單位，佔總數71%。

何文田 — 傲名

此重建項目位於九龍喇沙利道8號，區內校網有多間中小學。項目提供實用面積53,078平方呎。銷售活動於第四季展開，市場反應熱烈，於二零一四年十二月三十一日，已售出33個單位，佔總數59%。

發展中物業

沙田九肚 — 玫瑰山

本集團聯同信和集團及萬泰集團，於沙田九肚麗坪路33號發展一項可建樓面面積約103.1萬平方呎的住宅項目玫瑰山。本集團佔項目40%權益，預計於二零一五年第二至第三季之間落成。項目預售活動於二零一四年十一月展開，市場反應積極，銷售錄得佳績。於二零一四年十二月三十一日，已售出573個單位，佔總數59%。

西營盤及上環 — 興漢道新重建項目

本集團正於香港興漢道5-6號發展一項新住宅物業。此重建項目提供可建樓面面積約39,000平方呎，本集團佔其71%權益。項目預計於二零一六年第四季完成。

屯門 — 掃管笏

本集團於掃管笏青山公路第48區發展一項住宅物業，可建樓面面積約940,000平方呎，用作發展不少於1,100個單位之大型住宅項目。項目預計於二零一六年第四季竣工。

黃泥涌 — 山光大廈重建項目

本集團正於香港黃泥涌山光道7A號發展一項新住宅物業。如建築圖則獲批，項目將提供可建樓面面積約81,000平方呎。項目將於二零一七年第二季完成。

何文田 — 常樂街

本集團於何文田常樂街發展的住宅物業現正進行地盤平整及地基工程。地塊面積約259,000平方呎，可建樓面面積約為114.2萬平方呎。項目將於二零一七年第一季完成。

石硤尾 — 筆架山龍翔道

於二零一五年二月，本集團成功透過公開招標投得一幅位於筆架山的地塊。地塊面積約114,550平方呎，可建樓面面積為116,380平方呎，將發展為一低密度優質住宅項目。

香港之發展中物業

於二零一四年十二月三十一日：	集團應佔落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	2,611
	2,611

澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區作豪華公寓大廈發展之地塊，以及另一正與澳門特區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。



海外物業部

本集團於菲律賓持有物業組合。海外物業部透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股份及30.75%之預託證券權益，投資於菲律賓物業市場。SPI持有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，及間接持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之權益。於二零一四年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為92%及98%（二零一三年：分別為96%及97%）。

位於馬尼拉Mandaluyong市之The St. Francis Shangri-La Place住宅物業項目已竣工。於二零一四年十二月三十一日，項目之第一座及第二座合共1,152個住宅單位共售出1,150個（二零一三年：1,150個）。

SPI目前共有四項主要發展中物業：

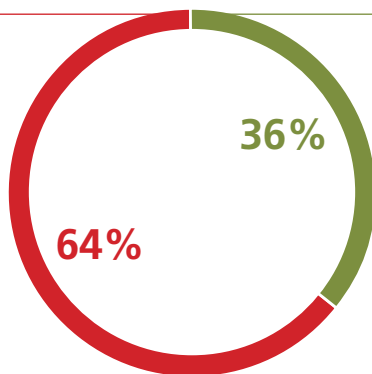
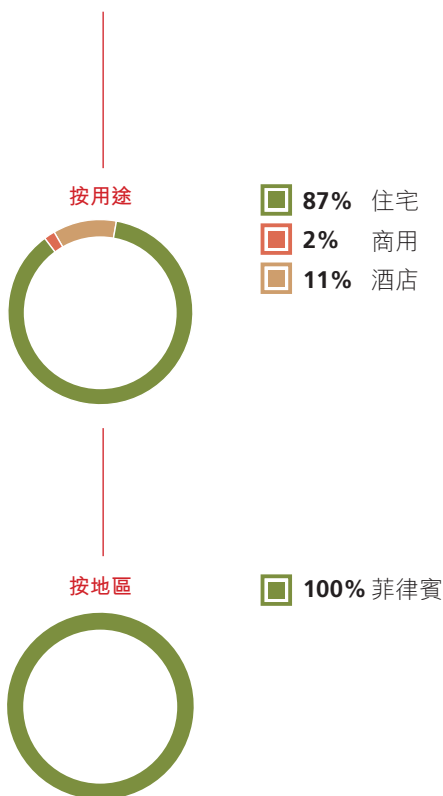
One Shangri-La Place項目約有163萬平方呎之住宅物業面積。於二零一四年十二月三十一日共售出1,177個單位（二零一三年：1,102個），佔總數90%。

海外物業

應佔樓面面積487萬平方呎

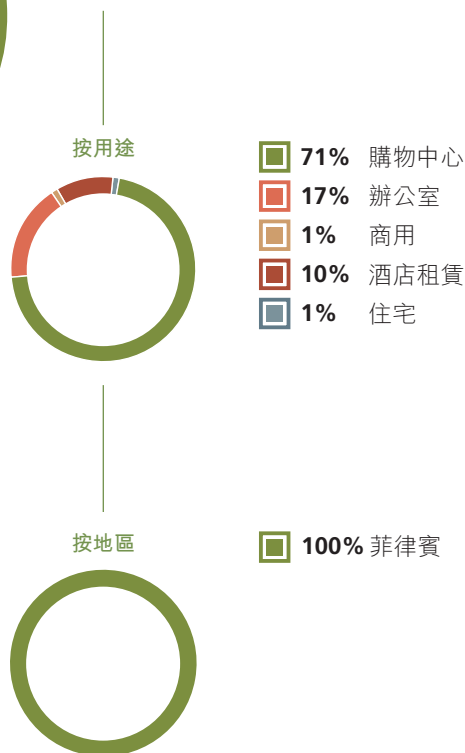
發展中

應佔樓面面積310萬平方呎



已落成之投資物業 / 持有作出售用途物業

應佔樓面面積177萬平方呎



SPI亦於Makati市發展一住宅重建項目Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約655,000平方呎。於二零一四年十二月三十一日，項目共749個住宅單位中已售出346個（二零一三年：245個）。

本集團馬尼拉的物業組合較近期的一個發展項目為位於Makati之The Rise。SPI購入位於Makati市內Malugay Street一幅逾116,000平方呎的地塊作發展用途。此項物業將發展為一幢總樓面面積約166萬平方呎的住宅大廈，可提供3,044個住宅單位及97,443平方呎之商用面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零一四年十二月三十一日，共售出1,488個住宅單位（二零一三年：零）。

此外，SPI亦持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積47,400平方呎的商用物業。



1 The St. Francis Shangri-La Place, 菲律賓馬尼拉



海外物業組合

於二零一四年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積
	菲律賓 (千平方呎)
投資物業	
酒店租賃	170
購物中心	1,251
商用	29
辦公室	307
小計	1,757
發展中物業	
住宅	2,693
酒店	335
商用	75
小計	3,103
持有作出售用途物業	
住宅	9
小計	9
	4,869

展望

中國物業部

中國房地產市場於二零一四年整體表現溫和放緩。本年度，中國物業部靈活把握市場形勢，採取明確及適宜的定價銷售策略，堅持高品牌、高品質和高性價比的原則。

集團長期以來憑藉優質產品和專業服務，贏得良好的社會聲譽和公眾口碑，物業銷售在市場上擁有較好的競爭優勢，當整體市場出現波動或調整時，仍能保持原有的價格和銷量，維持一定的市場份額。

展望來年，中國宏觀經濟仍處於調整期，房地產市場發展的基本狀況大致不變。二三線城市住宅物業市場則仍會面對供過於求的挑戰。中國房地產市場經過了近二十年的政策主導及商品化發展，已逐步進入市場主導的理性發展模式。

集團將有多個優質新盤推出，其中包括在杭州市之江及南京市白下區的住宅項目，以及上海嘉里不夜城第三期之辦公單位。在當前政策及市場形勢等基本因素不變的前提下，管理層預期，憑藉優質項目所誘發的需求，來年的銷售當可更勝今年。

集團出租物業之收入在年度內顯著上升，一方面在於一線城市市場租金穩步上揚，更重要在於集團對出租物業的商業定位及客戶群甄選的策略；以及多項出租物業地段位置的優越性（均集中在超一線城市的核心地段）。此外，上海靜安嘉里中心正式啟用，以及北京嘉里中心翻修工程完成

後重新租出，租金及出租率均超越集團預期。加上集團與香格里拉在瀋陽、天津、南京等多個合營項目陸續推出，預計可為集團提供額外的租金收入貢獻。出租物業在未來將會成為業務組合中的重要基礎，所產生的可觀現金流及經常性收入，將為集團業務發展奠定穩健的根基。

香港物業部

香港物業市場在二零一四年以整體平穩的基調作結，主要由用家的積壓需求所帶動。在實際利率低於零的環境下，樓價表現堅挺。儘管宏觀經濟環境不穩定，集團抱有信心，本報告年度內強健的銷售增長動力，應可持續。

在健康的租務市場支持下，旗下的優質住宅投資物業、甲級辦公室及零售店舖物業組合，預計可持續帶來穩定的租金收入。集團致力為物業增值，並以優質管理服務作為配套，進一步增加此等投資物業的資產價值。本集團將貫徹落實既定的發展目標，不斷鞏固經常性收入基礎。

集團的專業團隊會確保為買家及租戶提供優質的產品及服務，以建立長期的優勢。憑藉發展項目及出租物業具競爭力的市場定位，深信銷售及租務收入可持續穩定增長。

本地物業市場受多種因素所影響：本地經濟整體平穩，可發展土地供應卻緊絀，再加上全球各地的寬鬆財政措施逐步退卻等各因素，相互消長。面對此環境，集團已作好部署，積極迎接挑戰。

財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金，此政策有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一四年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為105.49億港元；而人民幣貸款則約相等於62.08億港元。故此於二零一四年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣貸款分別各佔本集團總借貸342.39億港元的約31%及18%。

非人民幣之外幣借貸總額105.49億港元，主要包括面值總額13.2億美元（扣除直接發行成本後相等於約101.93億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期及遠期外匯合約分別合共5.17億美元及4.25億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之貸款總額中30.92億港元（約佔9%）須於一年內償還；127.46億港元（約佔37%）須於第二年償還；151.16億港元（約佔44%）須於第三至第五年內償還；另有32.85億港元（約佔10%）則須於五年後償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一四年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約82%。集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零一四年十二月三十一日，按本集團之負債淨額228.47億港元及股東權益800.79億港元計算，資產負債比率為28.5%（二零一三年：31.0%）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有總額40億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零一四年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款融資總額為138.4億港元，手頭現金淨額則為113.92億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

於二零一四年七月十七日，標準普爾確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景屬正面。

所持物業詳情

本集團於二零一四年十二月三十一日持有之主要物業詳情如下：

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
中國物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. 靜安嘉里中心 二期 ⁽¹⁾	上海靜安區 延安中路1218號、 1228號及1238號 南京西路1539號、 1551號及1563號	辦公室 商用	51.00	640,600 449,694	546	中期
				1,090,294		
2. 北京嘉里中心	北京朝陽區 光華路1號	辦公室 公寓 商用	71.25	711,121 277,330 98,406	423	中期
				1,086,857		
3. 深圳嘉里建設 廣場二期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室 商用	100.00	745,425 104,110	335	中期
				849,535		
4. 深圳嘉里建設 廣場一期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室	100.00	804,709	306	中期
5. 浦東嘉里城	上海浦東新區 芳甸路1155號及1201號 花木路1378號、1388號 及1398號	辦公室 商用 公寓	40.80	417,189 216,592 153,300	475	中期
				787,081		
6. 靜安嘉里中心 一期	上海靜安區 南京西路1515號	辦公室 公寓 商用	74.25	308,584 142,355 103,971	180	中期
				554,910		
7. 嘉里不夜城 一期	上海閘北區 天目西路218號	商用 辦公室	74.25	330,141 163,249	179	中期
				493,390		
8. 上海嘉里華庭二期 — 第一座及 第三座	上海長寧區 華山路1038弄 166及168號	公寓	100.00	478,286	211	長期
9. 深圳嘉里中心	深圳羅湖區 人民南路2008號	商用 辦公室	100.00	107,256 1,641	193	中期
				108,897		
10. 福州御泉花園	福州鼓樓區 古田路139號	商用	100.00	63,986	—	長期
中國投資物業總計				6,317,945	2,848	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	契約年期
中國物業						
B. 酒店物業						
1. 北京嘉里大酒店	北京朝陽區 光華路1號	酒店	71.25	499,642	-	中期
2. 南京香格里拉大酒店	南京鼓樓區 中央路329號	酒店	45.00	412,798	-	中期
3. 上海靜安 香格里拉大酒店 ⁽¹⁾	上海靜安區 延安中路1218號	酒店	51.00	411,172	-	中期
4. 瀋陽香格里拉大酒店	瀋陽瀋河區 青年大街115號	酒店	60.00	394,524	259	中期
5. 天津香格里拉大酒店	天津河東區 海河東路328號	酒店	49.00	369,205	112	中期
6. 上海浦東嘉里大酒店	上海浦東新區 花木路1388號	酒店	40.80	325,853	-	中期
中國酒店物業總計				2,413,194	371	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
中國物業							
C. 發展中							
1. 南昌雅頌居及 酒店發展項目	南昌紅谷灘中心區 地塊B-7	住宅 酒店 辦公室 商用	80.00	707,350 658,542 607,477 78,741	411,081	一期 酒店 內部裝修及 電機工程 進行中 住宅 結構工程及 外部裝修 進行中	一期 二零一五年
				2,052,110			
2. 天津嘉里中心	天津河東區 六緯路及 六經路交界	商用 住宅 辦公室 公寓	49.00	622,297 469,229 369,285 165,720	280,860	一期 竣工驗收 進行中	一期 二零一五年
				1,626,531			
3. 企業中心	上海閘北區 梅園路、 天目西路、 華康路及 共和路	辦公室 商用	74.25	745,111 88,107	126,744	電機工程及外部 工程進行中	二零一五年
				833,218			
小計				4,511,859	818,685		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
C. 發展中(續)							
4. 唐山雅頌居三期及酒店發展項目	唐山路北區 大里路西側 長虹道北側 及朝陽道南側	住宅 酒店 商用	40.00	357,886 242,918 98,202	229,584	住宅 主樓結構 已完成·內部 裝修進行中 酒店 內部裝修及園林 工程進行中	二零一五年
				699,006			
5. 秦皇島海碧台	秦皇島濱海大道北側 嶺前街南側	住宅 商用	60.00	2,800,717 35,960	1,238,949	一期 內部裝修、 外部工程及電機 工程進行中	一期 二零一五年至 二零一六年間 分階段落成
				2,836,677			
6. 營口海楹台及酒店發展項目	營口鮫魚圈 濱城大道北· 遼東灣大街西 地塊14-16號	住宅 酒店 商用	65.00	2,541,109 201,936 53,860	1,399,320	一期 主樓結構工程 已完成· 外部工程、 內部裝修及 電機工程 進行中	一期 二零一五年至 二零一六年 間分階段 落成
				2,796,905			
7. 寧波泊環延	寧波東部新城核心區	住宅	50.00	513,550	354,071	一期 電機及外部 工程進行中	二零一五年至 二零一八年間 分階段落成
8. 杭州嘉里中心	杭州下城區 原浙江大學湖濱校區 東至延安路 南至慶春路 西至規劃長壽路 北至孩兒巷	商用 酒店 公寓 辦公室	75.00	871,884 369,598 270,542 102,132	543,910	地庫及主樓結構 工程進行中	二零一六年
				1,614,156			
9. 濟南綜合發展項目	濟南歷下區 濼源大街南側 南券門巷東側 宗地編號：2011-G043號 至G044號	酒店 辦公室 商用	55.00	423,886 213,027 27,855	131,979	主樓結構工程 進行中	二零一六年
				664,768			
10. 杭州之江雲荷廷	杭州西湖區 東至規劃經二路 南至規劃緯三路 西至珊瑚沙河 北至規劃緯一路	住宅 商用	100.00	2,274,724 211,071	1,534,828	設計方案、 樁基工程及 結構工程進行中	二零一六年起 分階段落成
				2,485,795			
小計				11,610,857	5,432,641		

			集團應佔權益				
物業名稱	地點	類別	百分率	概約	概約	落成階段	預計落成日期
				樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
C. 發展中(續)							
11. 莆田雅頌居 及酒店發展項目 ⁽²⁾	莆田城廂區 龍橋街道辦事處 延壽村 和荔城區西 溪白村 天尾鎮地塊	住宅 酒店 商用	60.00	1,702,919 649,178 44,854	953,111	一期 住宅 主樓結構 工程已完成	一期 二零一六年起 分階段落成
				2,396,951			
12. 長沙湘江雅頌居 二期及三期	長沙天心區 新韶西路398號	住宅 商用	100.00	2,275,133 36,673	916,239	二期 主樓結構 工程進行中 三期 設計方案 進行中	二零一六年至 二零一七年 間分階段 落成
				2,311,806			
13. 瀋陽嘉里中心 ⁽²⁾	瀋陽瀋河區 青年大街東 金廊8號地塊 2007-053號	住宅 商用 辦公室	60.00	3,726,196 1,478,820 1,068,762	955,698	一期 住宅 內部裝修及 電機工程 進行中 二期 主樓結構 進行中	一期 二零一六年 二期 二零一八年
				6,273,778			
14. 都城•雅頌居 二期	成都高新技術產業開發區 劍南大道中段與 德賽三街交界處	住宅 商用	55.00	955,159 229,538	228,625	主樓結構 工程進行中	二零一七年
				1,184,697			
15. 南京住宅 發展項目 ⁽²⁾	南京白下區 大光路以南地塊 宗地編號：2012G05	住宅	100.00	991,860	395,641	主樓結構 工程進行中	二零一七年
16. 鄭州綜合 發展項目	鄭州市花園路東 緯二路南	住宅 辦公室 酒店 商用	55.00	582,595 331,531 236,808 142,085	263,881	設計方案 進行中	二零一八年
				1,293,019			
17. 昆明綜合 發展項目	昆明市盤龍區 東風路88-96號	酒店 公寓	55.00	317,518 125,325	91,443	設計方案 進行中	二零一八年
				442,843			
18. 都城•雅頌居 三期	成都高新技術產業開發區 德賽三街	住宅 商用	55.00	1,213,043 242,610	336,957	設計方案， 土方開挖工程 進行中	至二零二一年 分階段完成
				1,455,653			
小計				16,350,607	4,141,595		
發展中之中國物業總計				32,473,323	10,392,921		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
中國物業						
D. 持有作出售用途						
1. 長沙湘江 雅頌居一期	長沙天心區 新韶西路398號	住宅 商用	100.00	432,526 9,478 442,004	269	長期
2. 都城•雅頌居一期	成都高新技術產業開發區 榮華北路299號	住宅 商用	55.00	153,480 116,693 270,173	425	長期
3. 瀋陽嘉里中心 企業廣場	瀋陽瀋河區 青年大街東	辦公室	60.00	256,385	-	中期
4. 滿洲里嵐湖居二期	內蒙古滿洲里市 六道街99號	住宅 商用	100.00	158,380 32,243 190,623	142	長期
5. 天津雅頌居一期	天津河東區六緯路 及六經路交界	住宅	49.00	186,733	-	長期
6. 唐山雅頌居 一期及二期	唐山路北區 大里路西側 及朝陽道南側	住宅	40.00	135,147	118	長期
7. 瀋陽嘉里中心 雅頌居一期	瀋陽瀋河區 青年大街東	住宅	60.00	111,045	152	長期
8. 樺楓居二期	杭州下城區 杭玻街751號	住宅 商用	100.00	45,226 29,303 74,529	18	長期
9. 企業廣場	上海閘北區 梅園路216號及228號	辦公室 商用	74.25	28,549 26,992 55,541	59	中期
10. 樺楓居一期	杭州下城區 杭玻街756號	住宅 商用	100.00	23,896 7,450 31,346	2	長期
11. 上海嘉里華庭二期	上海長寧區 華山路1038弄170號	住宅	100.00	5,200	53	長期
12. 星源滙	北京朝陽區 新源街63號	商用 住宅	71.00	4,215 622 4,837	23	長期
13. 深圳雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	商用	100.00	4,608	551	長期
14. 滿洲里嵐湖居一期	內蒙古滿洲里市 六道街99號	住宅	100.00	1,302	19	長期
持有作出售用途之中國物業總計				1,769,473	1,831	
中國物業組合總計				42,973,935		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
香港物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
I. 住宅						
1. Branksome Grande	香港中半山 地利根德里3號	公寓	100.00	257,372	73	長期
2. 譽皇居	香港中半山 地利根德里12號	公寓	100.00	204,940	63	長期
3. Branksome Crest	香港中半山 地利根德里3A號	公寓	100.00	153,375	126	長期
4. Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	公寓	100.00	104,460	24	長期
5. Gladdon	香港中半山 梅道3號	公寓	100.00	2,300	14	長期
小計				722,447	300	
II. 商用 / 辦公室						
1. 企業廣場五期 / MegaBox	九龍九龍灣 宏照道38號	商用 辦公室	100.00	1,145,537 ⁽³⁾ 519,316 1,664,853	748	中期
2. 嘉里中心	香港鰂魚涌 英皇道683號	辦公室 商用	40.00	193,252 10,952 204,204	74	中期
3. 企業廣場	九龍九龍灣 常悅道9號	辦公室	100.00	56,730	26	中期
4. 荷李活商業中心	香港上環 荷李活道233號	辦公室 商用	47.37	36,034 11,140 47,174	-	長期
5. 海港中心	香港灣仔 港灣道25號	辦公室 商用	15.00	32,944 ⁽⁴⁾ 6,135 ⁽⁵⁾ 39,079	43	長期
6. 企業廣場三期	九龍九龍灣 宏照道39號	商用	100.00	19,800	-	中期
7. 縉城峰	香港第一街8號	商用	100.00	15,891	6	中期
8. 南洋中心 - 不同部分	九龍尖沙咀 麼地道75號	商用	100.00	6,341	-	長期
9. 綠悠軒	新界粉嶺 馬適路3號	商用	8.00	3,820	-	中期
10. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	商用	10.00	2,896	-	長期
11. 誠和閣公眾停車場	香港跑馬地 桂成里12-20號	停車場	100.00	-	200	長期
小計				2,060,788	1,097	
香港已落成之投資物業總計				2,783,235	1,397	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	

香港物業

B. 酒店物業

1. 香港今旅(前稱 香港盛貿飯店)	香港 皇后大道西508號	酒店	30.00	37,517	-	長期
香港酒店物業總計				37,517	-	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		

香港物業

C. 發展中

1. 玫瑰山	新界沙田九肚 麗坪路33號	住宅	40.00	412,584	99,270	主樓結構工程 進行中	二零一五年 第二至 第三季
2. 沙田嶺路項目	新界沙田 沙田嶺路25-27A號	住宅	71.00	8,371	11,737	已遞交樓宇改建 及加建計劃	二零一五年 第四季
3. 掃管笏項目	新界屯門掃管笏 青山公路第48區	住宅	100.00	939,600	722,770	主樓結構 工程進行中	二零一六年 第四季
4. 興漢道項目	香港西營盤及上環 興漢道5-6號	住宅	71.00	27,357	3,040	地基工程 進行中	二零一六年 第四季
5. 何文田項目	九龍何文田 常樂街及常盛街交界 九龍內地段11227號	住宅	100.00	1,142,168	259,165	地盤平整及地基 工程進行中	二零一七年 第一季
6. 山光大廈重建項目	香港黃泥涌 山光道7A號	住宅	100.00	81,322	8,122	地基工程 已完成	二零一七年 第二季
發展中之香港物業總計				2,611,402	1,104,104		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期

香港物業

D. 持有作出售用途

1.	1號及3號義德道	九龍九龍塘 義德道1號及3號	住宅	100.00	23,265 ⁽⁵⁾	24	中期
2.	傲名	九龍何文田 喇沙利道8號	住宅	100.00	21,937 ⁽⁵⁾	29	長期
3.	縉庭山	新界荃灣 國瑞路168號	商用	100.00	10,318	5	中期
4.	嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	商用	50.00	7,893	-	中期
5.	港圖灣	九龍馬頭角 旭日街9號	商用	100.00	6,836	9	中期
6.	現崇山	九龍慈雲山、 鑽石山及新蒲崗 睦鄰街8號	住宅	100.00	5,083 ⁽⁵⁾	130	中期
7.	南灣	香港 香港仔及鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號	住宅 / 商用	35.00	3,768	26	中期
8.	紀雲峰	香港黃泥涌 山光道20號	住宅	71.00	2,173 ⁽⁵⁾	4	長期
持有作出售用途之香港物業總計					81,273	227	
香港物業組合總計					5,513,427		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計 落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	

澳門物業

A. 發展中

1.	南灣項目	澳門南灣湖區 C12地段	住宅	100.00	397,190	39,719	設計方案 進行中	二零一九年 第二季
澳門物業組合總計					397,190 ⁽⁷⁾	39,719		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目		
海外物業							
A. 已落成及持有作投資用途							
1. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心	65.36 ⁽⁸⁾	1,251,966	913		永久業權
2. The Enterprise Center	Ayala Avenue Cor. Paseo de Roxas Makati City Philippines	辦公室 商用	34.58 ⁽⁹⁾	306,593 11,962	349		永久業權
				318,555			
3. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	停車場大樓	65.36 ⁽⁸⁾	-	324		永久業權
4. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店租賃	65.36 ⁽⁸⁾	169,733 ⁽¹⁰⁾	-		永久業權
5. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	商用	65.36 ⁽⁸⁾	16,937	-		永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,757,191	1,586		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
海外物業							
B. 發展中							
1. One Shangri-La Place	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	1,064,502	68,670	竣工 工程進行中	二零一五年 第三季
2. Fort Bonifacio Shangri-La Hotel	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅 酒店 商用	39.22 ⁽¹¹⁾	232,504 334,715 18,596	42,553	上層結構 工程進行中	二零一六年 第一季
				585,815			
3. Shang Salcedo Place	Sen. Gil Puyat Ave. Cor. Tordesillas St. and HV Dela Costa St., Makati City, Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	428,486	21,423	底層結構 工程進行中	二零一六年 第三季
4. The Rise	Malugay Street Makati City, Philippines	住宅 商用	58.18 ⁽¹²⁾	967,936 56,687	67,785	構思階段	二零一八年 第一季
				1,024,623			
發展中之海外物業總計				3,103,426	200,431		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約 樓面面積 (平方呎)	概約 泊車位 數目	契約年期
海外物業						
C. 持有作出售用途						
1. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	8,777	8	永久業權
持有作出售用途之海外物業總計				8,777	8	
海外物業組合總計				4,869,394		

附註：

- (1) 樓面面積按照初步房屋土地權屬調查報告書。
- (2) 申請土地使用證進行中。
- (3) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (4) 可出租樓面面積。
- (5) 實用面積。
- (6) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (7) 有關建議中的澳門填海項目，根據於二零零九年十月十四日刊載之澳門特別行政區政府通告，獲授予另一地塊以作交換，惟地點及面積有待確認及同意。
- (8) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (9) 包括通過菲律賓預託證券所持有之16.27%應佔權益。
- (10) 地盤面積。
- (11) 包括通過菲律賓預託證券所持有之18.45%應佔權益。
- (12) 包括通過菲律賓預託證券所持有之27.37%應佔權益。
- (13) 樓面面積不包括泊車位。

企業社會責任報告

正直誠實和力臻卓越乃本集團成功的關鍵。我們的使命，是無論在處理環境問題上，還是與外界、內部或社會的持份者溝通互動時，均採取同樣的原則。

過去一年，我們繼續致力投入一系列綠色項目，為集團社會責任的其中重要部分。作為負責任的業務經營者，本集團矢志實行可持續的發展模式，於二零一四年，集團修訂了企業環境保護政策，於減少碳排放及資源保育方面作更大的努力。

我們的家庭友善人力資源政策，將員工的福祉置於首位，致力做到以人為本。本集團亦積極鼓勵員工投入一系列有意義的社區項目，其中值得一提的是我們透過員工的參與，支持青少年及學生項目，冀藉此向年青一代灌輸具社會責任感的價值觀和自強不息的精神。

我們一方面努力不懈地為顧客提供最佳的質素和價值，同時亦以同樣的熱忱，為社區作出更多的貢獻。本集團期望與所有的持份者，在建設共融社會的道路上繼續昂首邁進。

商界展關懷企業

由香港社會服務聯會推出的商界展關懷計劃，旨在弘揚良好企業公民的文化。本集團參與多個關注環境、廣大社群及員工的項目，反映我們恪守作為良好企業公民的原則。

於二零一四年三月，嘉里建設首度獲頒「10年Plus商界展關懷」標誌，見證集團長久以來對社區的貢獻。本集團亦繼續出任商界展關懷贊助人會珊瑚會員，進一步支持計劃。

集團成員公司MegaBox Development Company Limited及MegaBox Management Services Limited (「MMSL」) 同時獲頒「5年Plus商界展關懷」標誌。兩家公司將繼續與公眾及慈善團體建立戰略夥伴合作關係。



環境保護

本集團透過一套環境管理系統，管轄其為物業發展及管理服務所訂之環保政策，以確保旗下項目在整個發展週期中，均能將業務對環境所造成的負面影響減至最低。

本集團二零一四年所訂立之環保目標已接近全部成功達到。根據本集團總部及超過30項集團所管理物業的碳審計報告，整體碳排放隨能源及資源效率提升而按年有所減少。

環境管理系統獲ISO 14001認證

環境管理系統自二零一一年起已取得ISO 14001證書，本集團已將認證範圍延展至嘉里物業管理服務有限公司 (「KPM SL」) 及MMSL。此認證再次肯定集團為促進企業的可持續發展，以及透過節省能源及資源實現成本效益所付出的努力。

室內空氣質素檢定證書

本集團設於嘉里中心的總部及建築內之公眾地方於二零一四年獲頒室內空氣質素檢定證書(卓越級)。此證書為環境保護署(「環保署」)「辦公室及公眾場所室內空氣質素檢定計劃」的最高嘉許級別。計劃表揚良好的室內空氣質素管理。



商界環保協會



本集團自二零一三年成為商界環保協會理事會成員。協會為一家由香港商界組成的獨立慈善機構，一直站在促進環境卓越的前線，提倡採用清潔技術及作業方法。本集團作為其中一員，積極推動香港蛻變至低碳經濟。

香港綠色建築議會

本集團自二零一三年成為香港綠色建築議會的金贊助機構。議會乃業界在香港的牽頭組織，積極推動可持續建

築及標準的宣傳及創建，並致力連繫社區、業界及香港特別行政區政府，攜手共創更環保的環境。作為議會成員，本集團全力支持議會就建築物生命週期的各個階段所訂立的可持續發展原則。

此外，KPMSL繼續獲邀委派代表，加入香港綠色建築議會教育委員會。此為期兩年、具投票權的會員資格自二零一二年三月起生效，讓集團可參與委員會活動，倡導香港的綠色建築教育及提升香港環保意識。

二零一四年綠色力量環島行

KPMSL旗下員工於二零一四年一月組隊參加「二零一四年綠色力量環島行」的10公里賽事。此乃KPMSL第二年參與這項一年一度的慈善活動，目的是為環境教育及保育工作籌款。



香港環保卓越計劃 — 減碳證書

本集團於二零一四年三月獲頒「減碳16%證書」，以表揚公司總部在二零一二年之碳排放相對二零一一年減少16%。此外，MMSL亦獲頒「減碳15%證書」。

此計劃由香港環保卓越計劃主辦，旨在嘉許經核實後整體碳排放有所減少的樓宇或機構。



木材回收・樹木保育計劃

本集團於嘉里中心的總部、由MMSL管理的MegaBox，以及由KPM SL管理的19個物業參與了本年度由香港環境保護協會舉辦的「木材回收・樹木保育」活動，在節日過後回收聖誕樹及桃花，循環再造成為有機肥料。

年桔回收及轉贈網絡

農曆新年是親朋共慶的佳節，但過後往往產生大量垃圾。於二零一四年三月，KPM SL管理的南灣支持環保協進會的活動，協助將住戶的年桔回收及轉贈，藉此減少及重用廢物。

綠色建築工地獎

本集團於二零一四年四月為自發啟動的「綠色建築工地獎」舉行首次頒獎典禮。獎項旨在於旗下所有建設中地盤推廣綠色及健康建築常規，並成立評審小組評估各建築工地在法規遵從、工地管理架構、對路人和鄰里的周詳考慮、環保表現和創新綠色措施等各方面之表現。小組衡量地盤的環保表現時，同時考慮一連串準則，包括空氣、噪音和水質污染之控制、廢物及危險品的處理、培訓，以及對緊急事故的應變能力。本集團計劃將獎項發展成一年一度的活動。

二零一三至二零一四年「惜飲惜食有福氣——宴席輕量計劃」

由地球之友舉辦的「惜飲惜食有福氣——宴席輕量計劃」，旨在宣揚珍惜食物的訊息。KPM SL及MMSL支持此計劃，承諾積極從源頭開始減少廚餘，並在籌辦企業宴會時達到零廚餘。

「齊來慳水十公升」運動

由水務署發起的「齊來慳水十公升」運動鼓勵香港人踏出第一步，建立珍惜食水的良好習慣。本集團為響應運動，在二零一四年五月於嘉里中心展開了一系列節約用水的措施，並動員員工及租戶參與此項有意義的計劃。



香港環保卓越計劃——「卓越級別」減廢標誌

KPM SL及本集團分別於二零一四年五月及九月獲香港環保卓越計劃頒授「卓越級別」減廢標誌。建立此標誌的目標，乃鼓勵企業減少廢物，樹立典範，並表揚企業持續減廢的貢獻。

二零一四年室內溫度節能約章

為推廣全民節能，環境局及機電工程署舉辦「室內溫度節能約章」計劃，鼓勵減少空調系統的電力消耗。嘉里中心、MegaBox及KPMSL管理的其他十項物業於二零一四年五月簽訂了約章，承諾將平均室內溫度維持在攝氏24至26度之間。

沖廁水系統優質維修認可計劃

「沖廁水系統優質維修認可計劃」由水務署推行，KPMSL參與計劃，為嘉里中心、紀雲峰及南灣取得藍證書。計劃旨在表揚物業管理機構持續妥善維修物業的沖廁水系統，維持良好的清潔要求。嘉里中心首度參與計劃即獲認可，集團深感鼓舞。

大廈優質食水認可計劃

由水務署推行的「大廈優質食水認可計劃」，鼓勵樓宇業主妥善維修水管系統。本集團所管理的物業均有整合檢查維修時間表，並嚴格跟從指引，故旗下共有16項物業獲頒認可計劃的金、銀及藍證書。



二零一四年「知慳識電」節能比賽

「知慳識電」節能比賽由地球之友主辦，旨在提高節能意識，而節能乃抗衡氣候變化最有效的方法。本年度內，由本集團管理的11項物業參加了由七月一日至九月三十日期間舉行的機構組別比賽。在整個城市共同努力之下，二零一四年的比賽合共減少電力消耗達6,000萬度，相等於4.2萬噸二氧化碳排放。

綠建環評1.2版新建建築 — 暫定銀級評級

「綠建環評」1.2版之評估為香港綠色建築議會認可之新建及既有建築全面環境評估系統。所有獲評級之項目需經過用地、能源使用、室內環境質素、用材、用水及創新等方



企業社會責任報告

面之評估。二零一四年八月，本集團位於九龍何文田常樂街及常盛街交界之發展項目獲暫定銀級評級。於九月，本集團另一位於香港興漢道5-6號之發展項目，亦獲得相同評級。



綠建環評1.1版新建建築 — 暫定銀級評級

位於掃管笏青山公路屯門423地段第48區之擬建住宅發展項目根據「綠建環評」1.1版之評估，於二零一四年十月獲得另一項暫定銀級評級。

和綠共事 — 辦公室大廈

本集團支持香港綠色建築議會於二零一四年十一月推動的「和綠共事—辦公室大廈」計劃。該活動鼓勵租戶奉行綠色租賃，從而實踐綠色租約。透過此項計劃，業主及租戶雙方能緊密合作，推動可持續經營及管理，最終創造更理想的營商環境。

步走大自然

本集團於二零一四年十一月派出25名員工參與由世界自然基金會香港分會主辦的「步走大自然」活動。此項一年一

度的籌款活動於香港具代表性的米埔自然保護區舉行。本集團員工除了為基金會籌款，亦在這片擁有獨特生態的濕地，度過了非常有意義的一天。

香港上市公司碳足跡資料庫

環境局及環保署於二零一四年十二月在網上推出「碳足跡資料庫」，讓香港上市公司披露其碳足跡，並分享在碳管理及操作上的成功故事。本集團率先投入資源進行碳審計，並將資料透過資料庫作出披露，其努力獲得肯定。

電腦回收計劃

本集團及MegaBox支持環保署的「電腦回收計劃」，將舊電腦及電腦配件捐出。主辦單位聯同慈善團體香港明愛，將電腦翻新，然後轉贈予有需要人士。活動亦委託了一家回收商，回收有用的配件及物料作循環再造。

社會服務

本集團管理層及員工共同努力，參與社區服務。憑藉員工團隊的積極投入，本集團能在眾多不同的活動及服務中作出貢獻，幫助社會上有需要的年青人、長者及弱勢社群。

採用匡智會的郵件處理服務

本集團繼續定期聘用匡智會，為企業提供郵件處理服務。匡智會為香港非牟利機構，服務7,000名不同年齡和不同程度的智障人士及其家人。

二零一四年元朗區中學生暑期見習計劃

KPMSL欣然響應由香港專業聯盟及元朗區中學校長會於二零一四年八月合辦的見習計劃，為六名中五學生提供為期兩星期的實習機會，期間見習生獲委派到不同物業體驗樓宇運作、參觀主要項目，並出席相關的研討會。本集團冀透過為年青一代提供在商業環境工作的機會，拓闊他們的視野，幫助他們建立自信。計劃得到見習同學及老師的稱許。

匡智會魔術班

二零一四年十月至十一月期間，本集團安排了MegaBox旗下一名魔術師，為匡智會兩個中心主持魔術班。魔術師與學生分享面對公眾的技巧，並傳授多項適合在派對及其他場合表演的魔術。

MegaBox義工隊活動

MegaBox繼續動員員工參與及提供場地贊助，支持多元化的社區、環保及慈善活動，包括香港樂施會月曆義賣、匡智會慈善曲奇義賣，以及香港愛護動物協會月餅義賣等。年度內，商場接待了約70個長者、幼童、學生及弱勢社群團體蒞臨參觀。



管理層全力支持員工參與義工活動，關懷弱勢社群，協助建立互助互信的社會。MegaBox義工隊在二零一四年提供了逾100小時的義工服務。

為更有效地籌劃及安排持續的社會服務，MegaBox於二零一四年二月成立義工服務關愛委員會。委員會由不同部門員工組成，為MegaBox制訂整體的義工服務政策，籌備及策劃未來的義工服務。委員會亦負責招募義工，並監控及評估活動成效。

MegaBox義工隊在年度內的工作包括在二零一四年五月與香港青少年服務處合辦長者樂悠遊活動。長者參觀MegaBox時，欣賞了魔術表演，並親身體驗溜冰及模擬飛行。在七月，MegaBox邀請來自弱勢家庭的小孩蒞臨欣賞卡通電影，並在商場內的室內遊樂場玩耍，他們並獲贈溜冰通行證，供日後享用。

義工隊於二零一四年九月拜訪位於東頭邨的明愛東頭長者中心，與長者共慶中秋。此外，共30名匡智會的小孩在十一月蒞臨MegaBox一嘗溜冰滋味。



企業社會責任報告

慈善捐獻及贊助

本集團對企業社會責任的承擔包括捐贈款項，支持經營業務所在社區的多項有意義活動。我們很榮幸在過去一年支持了多元化的慈善項目。

MegaBox東九創藝園

MegaBox深明企業的社會使命，為支持本土創意文化不遺餘力，故此開創了「東九創藝園」這片園地。二零一四年一月、六月及七月，MegaBox免費開放場地予有創意、具熱誠的青年，協助他們開設20個攤位展示及售賣手作商品；部分攤位更由曾受惠於救世軍的家庭主婦開設。在各方努力之下，這項週年活動辦得有聲有色，吸引大量人流前來參觀。



公益金商業及僱員募捐計劃

本集團於二零一四年一月捐款支持「商業機構募捐計劃」，計劃為公益金主要募捐項目之一，致力向有需要人士提供協助。三月，集團員工秉承為善最樂的精神，攜手為「僱員募捐計劃」作出捐獻。

公益行善「折」食日

本集團員工於二零一四年三月參與「公益行善『折』食日」，為行善捐出平日午膳開支，支持這項有意義的公益金活動。

捐贈二手家電

Branksome Grande於二零一四年四月進行大型翻新工程，期間共捐出85件家用電器予五個香港非政府組織。

贊助L plus H青少年培育理念

嘉里建設聯同控股集團及旗下公司，合力贊助支持L plus H Creations Foundation (「L plus H」) 透過品格及藝術教育，協助機會貧乏的青少年建立正確人生觀。

集團於二零一四年四月提供場地，上映一齣講述年輕人參與音樂劇製作的感人紀錄片。集團員工更透過活動與青少年分享寶貴經驗。隨後又於MegaBox上演週末才藝Show，為到訪顧客演出。五月，L plus H受託為2014 Mega Ice五人冰球賽開幕禮，表演以冰球為主題的創新舞蹈，充分展現青少年的才藝。

本集團亦冠名贊助音樂劇「震動心弦」。透過六個月的專業訓練，這齣於二零一四年九月上演的大型音樂劇為青少年提供機會，踏上嶄新的生命歷程。MegaBox並安排了一場預演，協助宣傳音樂劇及引起公眾關注。



兒童癌病基金

於二零一四年五月，本集團向兒童癌病基金作出捐贈，支持基金為患癌兒童家庭提供貼心服務。

公益金便服日

集團員工於二零一四年九月舉行的「公益金便服日」，以輕裝便服表達愛心，同時籌募善款。

公益綠識日

本集團員工於二零一四年十一月參與及捐款支持「公益綠識日」。活動旨在鼓勵大眾實踐綠色生活，例如乘搭環保公共交通工具、惜飲惜食、節約能源及食水、支持資源回收及轉贈計劃。

城市樂跑賽

於二零一四年十二月，本集團捐款支持由萬科置業（香港）有限公司舉辦的「城市樂跑賽」。籌得善款將全數撥捐世界自然基金會香港分會，以支持其保育及教育工作。

二零一四年無止行步行籌款



本集團再度成為「無止行步行籌款」的金尊贊助機構。活動於二零一五年二月進行，目的是為無止橋慈善基金籌集

款項。該項目旨在推動香港和中國內地大學生為國內偏遠貧困地區修建便橋。甘肅省無止橋村民活動中心亦正在興建中。本年共有22名員工及其家人參與步行籌款。

關懷全人

員工團隊是集團取得成功的核心。我們非常著重員工的福祉及專業發展，並實施共融的家庭友善僱傭政策和措施，以建立對員工負責的文化。同時，我們致力讓員工在工作及生活上取得健康平衡。

員工太極班

二零一四年二月至七月期間，集團為員工提供一系列太極課程。員工除了有機會學習吳式小架太極108式，更可藉此強身健體，通過定期鍛鍊，於工作及生活上取得良好平衡。



開心企業

於二零一四年六月，香港生產力促進局與香港提升快樂指數基金連續第二年合辦「開心工作間推廣計劃」，以鼓勵企業繼續締造愉快的工作環境。本集團為200家獲頒開心工作間標誌的企業及機構之一，其推廣企業關愛、智慧、活力及動力文化的努力得到表揚。

領袖發展計劃

新一期的領袖發展計劃於二零一四年開始，計劃旨在加強管理層及經理級員工的策略思維和多層面領導力。經過為期14個月共11個工作坊，計劃成功向參加的員工灌輸為集團創造長期價值的重要知識、技巧和領導技能，以及有效領導團隊和爭取績效的能力。透過廣泛的策略、領導才能、網絡建立和管理技能的理解和應用，鼓勵靈活及穩健的領導模式。

環保培訓

將環保意識與實踐推廣至日常運作的每一個環節，為集團核心理念之一，因此所有員工均須接受環境管理系統認知培訓，以提高員工對環境的關注，和傳授能在辦公室實行的環保措施。此外，集團亦為項目及物業管理部門提供環境管理系統執行培訓，示範如何在日常運作中應用系統。集團並贊助員工參加多個外間環保課程，如綠建環評專業培訓及考核，以及綠色建築評核標準等。

集團亦舉辦了兩個環保工作坊，教導員工製作天然驅蟲劑、潤唇膏及牙膏，作為員工的工餘活動。

團隊建立

年度內，本集團為加強物業服務部門的團隊合作和溝通，邀請了超過200名同事參與「黑暗中對話」體驗式培訓課程。參加者需要在全漆黑的環境中參與遊戲及其他活動，以體驗視障帶來的挑戰，從中發掘新的溝通方式。

工作相關培訓和講座

加強團隊的專業知識是我們不懈的追求。為確保員工掌握業界最新的科技及作業方式，以至相關法律的發展情況，八個不同主題的講座於年度內舉行，涵蓋能源管理、兒童遊樂環境、以至如何處理綠植潛在風險等。

企業管治培訓

良好的企業管治對維持企業運作順暢非常重要，而健全的制度及擁有良好操守的員工為兩大基石。年度內，集團安排了兩場講座，分別由廉政公署講述防貪，及由個人資料私隱專員公署講解個人資料（私隱）條例。講座開放予不同級別員工，以增加他們對相關法律的認識和加強守法的觀念。

Make Work Fun計劃

舉辦各式住客活動乃物業會所員工的主要職責之一。而「Make Work Fun培訓計劃」就是要向他們教授一些小技能及新玩意，如紙藝、聖誕水晶球及魔術等，讓他們應用於住戶活動中。工作坊主要由懂得相關技巧的員工任教，學員寓學習於娛樂，導師可一展才能之餘，亦能感受到同事的賞識。



御服之道

集團的《御服之道》季刊與全體員工分享客戶服務的成功案例，旨在激勵員工不斷追求卓越的同時，對表現出色的員工予以肯定。

跨企業培訓

年度內，本集團物業管理部門有八位員工到深灣遊艇俱樂部，進行為期五天的交流學習。他們到了俱樂部不同的部門觀摩，學習會所的最佳作業方法，以期應用於所屬的物業內。

伙伴計劃

這項員工關懷計劃已踏入第二年，並繼續發掘及培養熱心員工，讓他們成為物業管理部門新入職同事之伙伴。希望讓新員工感受到公司對他們的歡迎和重視，伙伴亦會協助他們更容易適應新工作環境及建立人際網絡。通過幫助別人，伙伴們可以強化自身的溝通技巧，亦增加了對公司的歸屬感。



客戶服務見習生計劃

嘉里建設支持一項由勞工處展翅青見計劃及香港青年協會合辦的計劃，為18名擁有副學士學位或相類資格的年青人提供見習機會。計劃於二零一四年七月至十二月間進行，為期六個月，期間實習生須接受密集式培訓及在職訓練，以掌握服務、語言、人際溝通及具體工作所需的專業技能。崗位轉換為他們提供了在不同場所及崗位工作的機



會，而資深的伙伴們亦從旁協助。這項計劃讓年輕實習生能夠更加了解自己，並提升他們的能力及技能，為今後事業發展做好準備。計劃完成後，九名表現良好的學員獲聘為全職客戶服務助理。

北京嘉里公寓團隊培訓

為配合北京嘉里公寓的品牌重塑工作，其前線及後勤人員一起接受了密集式的培訓，課程涵蓋品牌價值、服務理念、服務技巧及最佳日常作業方式。培訓過程中，香港及北京團隊得以交流寶貴經驗及意念。

商業英語寫作課程

專業英語寫作能力可以提高員工的生產力及工作表現，並對每位員工的事業發展帶來正面影響。二零一四年內，集團共舉辦了四個商業英語寫作課程，以滿足在不同崗位不同水平的員工之各種需求。

軟性技能培訓

除了技術知識與技巧，軟性技能對員工個人成功亦同樣重要。而擁有一支具良好人際關係及自我管理能力的團隊，對企業的成功亦至為關鍵。年度內，集團為員工舉辦多個軟性技能培訓課程，如高效溝通技巧工作坊、時間管理工作坊及創意解難工作坊等。

獎項及嘉許

過去一年，嘉里建設獲頒多個獎項，以表揚集團作為成功商業機構及良好企業公民所擔當的重要角色，此等榮譽給予我們莫大的鼓勵，同時亦表彰集團員工積極參與，服務更廣大社群。本集團致力實踐社會責任和公平營商原則，並力臻卓越，與員工團隊攜手，為其業務領域及所處社區注入正能量。

二零一四年BCI Asia十大發展商獎項 — 香港



BCI Group於二零一四年一月頒發「二零一四年BCI Asia十大發展商獎項 — 香港」予本集團。此獎項於七個亞洲地區舉行，表揚城中最具商業份量的發展商及建築師。大會因應候選公司在去年一至十二月全年建設中項目的總值，並按其可持續發展程度及已確認之本地綠色建築評分。本集團位列香港地區十大發展商之一，足證我們對可持續建築所作出之貢獻。

第三屆傑出企業社會責任獎

本集團於二零一四年一月榮獲《鏡報》頒發第三屆「傑出企業社會責任獎」。評選委員會根據機構的股東承擔、顧客承諾、社會聯繫、員工關愛、環境保護、領導能力等各方面的表現，選出得獎的企業。

二零一三 / 二零一四年MERCURY Excellence Awards — 銀獎

本集團在二零一四年二月於MerComm, Inc.主辦之「MERCURY Excellence Awards」中獲「公關宣傳 — 媒體報導」銀獎。此享譽國際的獎項旨在表揚企業傳訊不同範疇的卓越成就。今年主辦機構共收到來自21個國家逾700份參賽申請，本集團憑香港港圖灣之公關活動獲得嘉許。

第十四屆資本傑出企業成就獎 — 傑出地產發展商

於二零一四年三月《資本雜誌》主辦之「第十四屆資本傑出企業成就獎」，本集團獲頒授傑出地產發展商獎項。《資本雜誌》乃在香港及中國內地廣泛發行之權威商業刊物，獎項表揚年度內有傑出表現和貢獻的香港企業。本集團已連續第四年獲此殊榮。





ERB人才企業嘉許計劃 — 人才企業1st

本集團深感榮幸，於二零一四年四月繼續獲頒「ERB人才企業嘉許計劃 — 人才企業1st」獎項。自獎項於二零一零年設立以來，本集團在人才培訓及可持續發展方面的傑出成就，一直獲此計劃認可。此嘉許計劃由僱員再培訓局（「ERB」）主辦，旨在倡導重視人才培訓的企業文化。

二零一四年都市盛世環保企業獎 — 白金獎

二零一四年六月舉行的「二零一四年都市盛世環保企業獎」中，本集團獲頒白金獎。此獎項由香港最具權威財經雜誌

之一《都市盛世》主辦，嘉里建設連續第七年獲獎，再次肯定本集團在環境保護及推動社區可持續發展上的正面貢獻。

第二十四屆International ASTRID Awards — 銅獎

本集團憑高士台廣告宣傳項目及二零一四年年曆，分別贏得「第二十四屆International ASTRID Awards」中「廣告：宣傳項目」及「年曆：企業」兩項銅獎獎項。「ASTRID Awards」由MerComm, Inc.主辦，乃環球最大型的設計成就獎項之一，每年吸引世界眾多企業、政府部門、非牟利組織及機構參加。今屆共收到全球各地近550份參賽作品。

二零一三年美國傳訊專業聯盟遠見獎年報評選 — 銀獎及亞太區年報八十強

由美國傳訊專業聯盟主辦的「遠見獎」於本年度收到歷來最多的參賽申請，近千家來自25個國家的機構參加評選，當中僅12%的作品獲得獎項認可。二零一四年八月，本集團之二零一三年年報在激烈的競爭中贏得一項銀獎，並晉身亞太區年報八十強。本集團並在「亞太區最具創意年報」類別中獲頒榮譽獎項。



獎項及嘉許

第二十八屆International ARC Awards — 傳統年報：物業發展 — 多元化用途 — 榮譽獎項

本集團之二零一三年年報在二零一四年九月舉行的「第二十八屆International ARC Awards」獲頒「傳統年報：物業發展 — 多元化用途」類別榮譽獎項。此獎項活動由MerComm, Inc.主辦，乃全球知名的年報設計及印刷比賽。獎項肯定集團年報的優秀創意及清晰內容。今年大會在全球31個國家收到約2,000個參賽申請，當中只有三成優秀的參加者獲得獎項嘉許。

第十四屆Annual International iNOVA Awards — 短片 — 金獎

二零一四年十一月，本集團憑藉其企業短片，獲得「第十四屆Annual International iNOVA Awards」「短片」類別金獎。此獎項活動由MerComm, Inc.主辦，旨在表揚企業在網站或短片製作方面的優秀作品。評審認為本集團的企業短片成功向觀眾介紹公司的發展歷程，並展現集團旗下項目的亮點。今年大會收到來自17個國家超過160個參賽作品。

二零一四年Galaxy Awards — 銀獎

每年一度的「Galaxy Awards」乃唯一由業界就創意、效用、表現及成就等方面作出評選的獎項，旨在嘉許產品及

服務營銷上的卓越工作。本集團憑高士台的公關宣傳工作以及二零一四年年曆，分別在「公關：特殊用途項目」及「設計：年曆」類別各得銀獎。兩個獎項均在二零一四年十一月頒發，其中二零一四年年曆，集團員工透過攝影作品分享其理想及目標。

二零一四年香港綠色企業大獎 — 優越環保管理獎 (企業) — 銀獎及連續獲獎機構 (5年或以上)

本集團於二零一四年十二月舉辦之「二零一四年香港綠色企業大獎」中，在「優越環保管理獎(企業)」組別中摘取銀獎，更獲列為連續獲獎機構(5年或以上)。而譽皇居、Tavistock及騰皇居在嘉里物業管理服務有限公司(「KPM SL」)的管理下，於「優越環保管理獎(服務提供者)」組別中摘取優異獎。獎項由環保促進會主辦，一直享負盛名，集團能夠奪得兩項殊榮，反映集團於營商及管理過程中盡顯環保意識，並致力於日常運作中落實環保政策。

二零一三年度保安服務最佳培訓獎 — 金獎

KPM SL於二零一四年三月頒發之「二零一三年度保安服務最佳培訓獎」，憑藉南灣在「第一類別保安公司」(保安服務僱員在500人或以下)組別中獲得金獎。獎項由職業訓練局及香港警務處防止罪案科舉辦，旨在鼓勵保安公司建立長期培訓計劃，以提高保安人員的水平及專業能力。



二零一四年全港保安及物業管理急救比賽

嘉里中心於二零一四年三月參與「二零一四年全港保安及物業管理急救比賽」，並獲得六個獎項。是項比賽由香港註冊保安導師學會及聖約翰救傷隊聯合主辦。

二零一四年最佳園林大獎 — 私人物業 — 非住宅物業組 — 優異

嘉里中心於二零一四年五月舉辦的「二零一四年最佳園林大獎 — 私人物業」中，獲得「非住宅物業」組別的優異獎。獎項由康樂及文化事務署每兩年舉辦一次，旨在持續改善私人物業的居住環境，並通過優秀的景觀設計及園藝保養推廣綠化。

二零一三至二零一四年港島總區最佳保安服務選舉 — 最佳保安服務獎

二零一四年十月，KPMSL旗下的多項物業，在「二零一三至二零一四年港島總區最佳保安服務選舉」中奪得最佳保安服務獎。是次選舉由香港警務處各總區防止罪案辦公室舉辦，旨在提升保安及物業管理服務之質素。獲獎物業包括May Towers、蔚皇居、地利根德閣、譽皇居、南灣及嘉里中心。另外，本集團數名保安員亦憑著協助警方打擊罪案的優秀表現，獲評為最佳保安員。

二零一四年中華電力有限公司「環保節能機構」嘉許計劃 — 優異

二零一四年十月，中華電力有限公司舉行第三屆「環保節能機構」嘉許計劃頒獎典禮。本年度計劃吸引超過500家機構參與，涵蓋廣泛行業。於「住宅」組別中獲得認可之集團管理物業包括：翠彤苑、滌濤山、企業廣場、企業廣場2期、企業廣場3期、現崇山、縉皇居、縉庭山及海峰花園。此計劃旨在表彰機構的創新節能方案及在環境保護方面之卓越表現，KPMSL非常榮幸能參與其中。

二零一三至二零一四年最佳企業義工計劃比賽 — 嘉許證書

本集團旗下中半山物業管理團隊動員家人及住戶，攜手與明愛合辦長者節慶活動。員工的熱誠投入令KPMSL於社會福利署推廣義工服務督導委員會主辦的「二零一三至二零一四年最佳企業義工計劃比賽」中得到嘉許，並在二零一四年十月獲頒證書。由MegaBox義工服務關愛委員會與香港青少年服務處攜手合作舉辦的「長青樂悠遊」活動，亦在這個比賽中獲頒嘉許證書。



獎項及嘉許

二零一三 / 二零一四年家居廢物源頭分類獎勵計劃 — 銅獎

二零一四年十一月，KPMSL管理的海峰花園獲環境保護署（「環保署」）頒發「家居廢物源頭分類獎勵計劃」銅獎。此計劃旨在鼓勵物業管理公司提供設施，讓住戶自源頭分類廢物，並擴大回收物品的種類。海峰花園於該年度每月每住戶平均回收量達10至17公斤，因而獲得嘉許。

二零一三 / 二零一四年工商業廢物源頭分類獎勵計劃 — 獎勵證書

MegaBox Management Services Limited（「MMSL」）參與「工商業廢物源頭分類獎勵計劃」，獲環保署頒授獎勵證書。MegaBox透過建立及實行一套合適的廢物分類及回收機制，讓租戶可於工作場所更有效地實施垃圾分類和回收。

香港品質保證局無障礙管理體系認證

由香港品質保證局制訂的「無障礙管理體系認證」以一套簡易、可行及客觀的標準，評估機構的無障礙表現，為香港首項同類型的認證計劃。計劃廣泛諮詢商界及多個殘障人士、長者協會的意見，並參考國際和本地相關的標準而

制訂。MMSL憑藉其設計及物業管理服務方面的無障礙表現，於二零一四年十月獲得認證；亦為集團對支持建立共融社會，所作出的一項長期努力。

二零一四年社區關懷獎

於二零一四年十一月，MMSL榮獲香港青少年服務處頒發社區關懷獎，以表揚MegaBox員工籌辦「長者樂悠遊」義務活動。

二零一三至二零一四年東九龍最佳保安服務選舉 — 優秀伙伴物業及最佳保安員

MMSL於二零一四年十一月舉辦之「二零一三至二零一四年東九龍最佳保安服務選舉」中，獲得讚揚。MegaBox除了獲得優秀伙伴物業的嘉許，團隊中一名保安員更榮獲最佳保安員獎，另有三名員工則被評為優秀保安員。獎項由東九龍總區防止罪案辦公室、保安及護衛業管理委員會和香港物業管理公司協會聯合頒發。

親子王家庭最愛商場

MegaBox獲選為15家「親子王家庭最愛商場」之一；商場為《親子王》讀者提供獨特購物體驗，其傑出表現得到認可。



企業管治報告

於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，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」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文。下列各部份載列本公司於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度已如何遵守上市規則的良好管治及守則條文之原則。

A. 董事

A.1 本公司董事會（「董事會」）

- 董事會負責：
 - 領導及監控本公司；
 - 監督本集團之業務、策略方針及財務表現；
 - 設定本公司之價值及標準；
 - 確保其對本公司股東（「股東」）應負之責任得以理解及達成；及
 - 制定策略、企業管治及監察表現。
- 財政年度內之董事會會議擬定召開日期乃於前一年召開之最後董事會會議上協定。董事會每年定期召開四次會議，大約每季一次，亦會在有需要時召開更多會議。所有董事於參與定期董事會會議前已獲多於十四天之通知。董事於參與所有其他董事會會議將獲合理時間之通知。於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於董事任期內 出席次數／董事會會議數目
執行董事：	
黃小抗	4/4
何述勤	4/4
錢少華	4/4
吳繼霖	4/4
陳惠明 (於二零一四年五月二十一日辭任)	1/1
獨立非執行董事：	
劉菱輝	4/4
古滿麟	4/4
黃汝璞，JP	4/4
張祖同	4/4

- 由公司秘書保存之董事會及董事委員會會議記錄會送呈本公司董事（「董事」）作為記錄，並會公開予董事備查。
- 本公司已為董事安排適當之投保。

A.2 職責劃分

1. 董事會主席（「**主席**」）黃小抗先生領導董事會制訂政策及業務方針和確保董事會履行職責，同時制定、批准、組織及實施集團策略。
2. 董事會兩名聯席董事總經理中，何述勤先生負責本集團在香港、澳門及海外之項目發展及投資組合之管理。而錢少華先生則負責本集團在中國內地之物業發展。由於兩名聯席董事總經理負責集團業務的日常管理，實際上已履行了行政總裁之職務，因此主席與兩名聯席董事總經理之責任有明確區分及得以確保權力及職權分布之均衡。
3. 本公司其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會釐定之策略及政策。
4. 董事會包括四名獨立非執行董事（「**獨立董事**」），為董事會審議事宜作出高度之獨立判斷、提供豐富知識及經驗。他們除獲本公司委任為獨立董事外，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何形式之服務合約。
5. 主席已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的最佳利益。他已提倡公開、積極討論的文化，促進獨立董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與獨立董事之間維持建設性的關係。董事會遂得以清晰既定之目標、策略和責任有效地運作。
6. 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，主席與獨立董事已召開兩次沒有其他執行董事出席的會議。

A.3 董事會之組成

1. 董事會之組成載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內。董事會之組合取得平衡兼具有高度之獨立元素。董事履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內，當中列載各人在各方面之專長、專業知識、經驗及資格。
2. 本公司以下述方式已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條：
 - (i) 董事會包括四名獨立董事；
 - (ii) 其中三名獨立董事具備適當的專業資格、會計及相關的財務管理專長；及
 - (iii) 獨立董事佔董事會成員人數超過三份之一。
3. 本公司已收到所有獨立董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。提名委員會已評估他們之獨立性，認為全體獨立董事均符合上市規則所釋義之獨立性。
4. 全體董事之名單列明其角色、職能和職銜已上載於聯交所及本公司之網站上。

A.4 董事之委任、重選及罷免

1. 根據本公司之公司細則（「**公司細則**」）及上市規則的守則條文，每位董事須由他／她上次當選或重選後不超過三屆之本公司股東週年大會上卸任（即是包括非執行董事之所有董事，他們之委任有效期為三年），及獲委任以填補臨時空缺或出任增補位置之各董事均須於他／她獲委任後之下次股東大會上參加重選。
2. 若獨立董事在本公司已出任超過九年，他／她是否獲續任將以獨立決議案形式由股東於股東大會上通過，在隨附該決議案一同發給股東的文件中，將載有董事會為何認為他／她仍屬獨立人士並應獲重選的原因。

A.5 提名委員會

本公司於二零一二年設立提名委員會。提名委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「提名委員會報告」一節內。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，提名委員會於二零一四年一月十日曾召開會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於提名委員會成員的任期內 出席次數／提名委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
獨立董事： 劉菱輝	1/1
古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1

本公司於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策（「**政策**」）。該政策之摘要載於本年報之「提名委員會報告」一節內。

A.6 董事之責任

1. 每名新委任的董事在受委任時將獲得全面、正式兼特為其而設定的就任須知，並持續獲得法例及規管要求、業務與市場變動及本公司發展之最新匯報，以便他們履行職務。
2. 獨立董事在董事會會議上擔任活躍的角色，為策略及政策發展作出貢獻及於各方面提供可靠之判斷。他們於潛在利益衝突出現時發揮引導作用。當獨立股東須就關連交易於股東特別大會上作出批准時，由所有獨立董事組成的獨立董事委員會將會向獨立股東提供意見。獨立董事亦為多個董事委員會之成員，並付出充裕之時間專心處理本公司之事務。

- 董事會已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》，作為本公司董事進行證券交易之守則（「標準守則」）。董事已確認於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度內一直遵守標準守則中所載之守則標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公布的內幕消息，亦被要求須遵守與標準守則內相類之條文。
- 為確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻及發展並更新其知識及技能，本公司已鼓勵及資助合適的培訓予董事參與持續專業發展。於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，董事之培訓記錄，按姓名載於以下之列表內。

董事		閱讀期刊、 書面培訓材料 及／或更新資料	出席課程、 講座、會議 及／或論壇	收取由 首席財務主管、 公司秘書及／或 其他管理人員之簡報
執行董事：	黃小抗	✓	✓	✓
	何述勤	✓	✓	✓
	錢少華	✓	✓	✓
	吳繼霖	✓	✓	✓
	陳惠明 (於二零一四年 五月二十一日辭任)	✓	✓	✓
獨立董事：	劉菱輝	✓	✓	✓
	古滿麟	✓	✓	✓
	黃汝璞，JP	✓	✓	✓
	張祖同	✓	✓	✓

附註：上述之所有培訓與本集團之業務、經濟、企業管治、規則及規例、會計、財務或專業技能及／或董事的職責和責任有關。

A.7 提供及取得資料

- 董事會成員於擬定會議召開日期前之一段合理期間內（無論如何不會遲於會議召開日期前三日），獲提供詳盡之董事會文件及相關資料。所有董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。為方便決策過程之進行，董事可自由接觸管理層，以諮詢及取得進一步資料（如需要）。
- 所有董事均可隨時要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會取得合適及適時之資料，以供董事會作出決定，並確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。董事可獲得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

B. 董事及高級管理人員之薪酬及董事會評核

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「薪酬委員會報告」一節內。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一四年一月十日曾召開一次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事		於薪酬委員會成員的任期內 出席次數／薪酬委員會會議數目
執行董事：	黃小抗	1/1
獨立董事：	劉菱輝	1/1
	古滿麟	1/1
	黃汝璞，JP	1/1
	張祖同	1/1

B.2 董事及高級管理人員之薪酬

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之董事酬金金額（包括執行董事，他們亦為本集團之高級管理人員成員）之詳情列載於本年報財務報表附註14(a)及14(b)，而本公司購股權計劃之詳情則列載於本年報內之董事會報告及財務報表附註35。

B.3 董事會評核

年內，董事會已定期檢討董事對公司所付出的貢獻，並確認他們已付出足夠時間履行其職責。

C. 問責及審核

C.1 財務報告

1. 董事會負責編製財務報表。於編製財務報表時，董事會已採用香港普遍採納之會計原則，貫徹應用適當之會計政策，並已作出合理審慎之判斷及估計。獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，而致股東之核數師報告已列載於本年報內。
2. 接近二零一四年年終時，董事會已審閱截至二零一九年十二月三十一日止五個財政年度之財務預測。根據此項審閱，董事會並未察覺任何不明朗之事件或情況，以致對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報表。
3. 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，所有董事會成員皆獲得提供每月更新資料讓他們履行其職責。

C.2 內部控制

有關本集團內部控制框架及董事會評估本集團內部控制系統程序之詳情載於本年報之「內部控制」一節內。

C.3 審核與企業管治委員會

有關審核與企業管治委員會（「審企會」）及其於年內所履行工作之詳情，載於本年報之「審核與企業管治委員會報告」一節內。審企會於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於審企會成員的任期內 出席次數／審企會會議數目
獨立董事：	
劉菱輝	4/4
古滿麟	4/4
黃汝璞，JP	4/4
張祖同	4/4

董事會已根據上市規則的守則條文授權有關企業管治的職責予審企會。

C.4 核數師酬金

本公司之外聘核數師為香港羅兵咸永道會計師事務所（「香港羅兵咸永道」）。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，就為本集團提供其綜合財務報表的核數及非核數服務已支付／應付予香港羅兵咸永道及其他屬於羅兵咸永道會計師事務所全球網絡中的事務所之酬金如下：

服務性質	千港元
核數服務	9,326
非核數服務：稅務服務	1,948

審企會已制訂及執行有關聘請香港羅兵咸永道提供非核數服務之政策。年內，審企會就香港羅兵咸永道向本集團提供核數及非核數服務時，已檢討香港羅兵咸永道之獨立性及客觀性。

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

本公司之主席、聯席董事總經理及執行董事的職責，責任和貢獻載於本企業管治報告之A.2內。本公司之日常營運授權予管理層，連同各部門主管負責本集團業務之不同範疇。

D.2 董事會轄下之委員會

除授予審企會、提名委員會及薪酬委員會之特定職責外，董事會於一九九六年成立財務委員會，授權審閱及批准本集團若干財務事宜。現時，財務委員會由本公司主席及一位聯席董事總經理組成，處理之事宜包括盈餘資金投資、承擔、決定及批准收購及出售金額為不超過十億港元之投資項目、於指定限額內安排銀行融資及批准擔保及彌償保證。財務委員會之決定於董事會會議內向董事會匯報。

D.3 執行委員會

董事會執行委員會每月開會一次及以一般管理委員會身份運作。執行委員會召開會議以討論公司及發展策略。執行委員會之成員包括本公司所有執行董事。

E. 投資者關係及與股東之溝通

E.1 溝通渠道

為發展及維持長久之投資者關係計劃，本公司已建立多個與股東和投資界溝通之渠道：—

- (i) 股東可就本公司之表現及未來路向於本公司之股東週年大會（「週年大會」）上向董事提出任何意見。
- (ii) 每年舉行兩次有關中期及年度業績公告之記者招待會及分析員會議，執行董事亦出席會議回答有關本集團營運及財務表現之提問。
- (iii) 本公司亦透過積極參與投資者會議及與財經分析員、基金經理及準投資者之定期會面，把握機會向股東及投資界交流及說明公司策略。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度內參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動列述如下：—

活動	地點
美銀美林大中華房地產及綜合企業日	香港
花旗2014亞太區房地產研討會	香港
瑞士信貸亞洲房地產會議	香港
滙豐第五屆大中華區房地產年會	香港
滙豐第二屆亞洲投資論壇	倫敦
摩根士丹利第五屆香港投資高峰會	香港
瑞銀2014香港／中國房地產研討會	香港
業績公布後之非交易推廣	香港及新加坡
美銀美林2014亞太區全球地產會議	紐約
傑富瑞第四屆年度亞洲高峰會	香港
花旗2014年中國投資者大會	澳門
摩根士丹利第十三屆亞太高峰會	新加坡
高盛2014年大中華區CEO峰會	香港

本集團計劃日後繼續透過參與巡迴推介及會議，以增進與投資者之關係。

- (iv) 本公司網址為www.kerryprops.com，載有重要之公司資料、年度及中期報告，網址亦載有本公司刊發之公告及通函，讓股東及投資界適時取得本集團之最新資料。
- (v) 董事會已於二零一二年制定股東溝通的政策，並將定期檢討以確保其成效。

E.2 股東之權利

1. 股東如對名下持股有任何問題，應向本公司的股份過戶登記處香港分處，卓佳雅柏勤有限公司提出，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
2. 本公司歡迎股東及投資界成員向本公司之企業傳訊部及投資關係部提出查詢，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
3. 股東可透過公司秘書向董事會提出查詢，其地址為載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內本公司的總辦事處及主要營業地點。公司秘書將確保該等查詢恰當地送達董事會。
4. 股東可隨時要求索取本公司的公開資料。
5. 本公司向股東發放的公司通訊以淺白中、英雙語編寫，以便股東了解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言（英文或中文）或收取方法（印刷本或電子形式）。
6. 持股不低於本公司繳足股本十分之一的股東可向本公司位於百慕達之註冊辦事處Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞交召開特別股東大會之要求及陳述為此之目的。
7. 股東如希望提出建議予本公司於股東大會上作考慮，可將建議寄發予公司秘書。

E.3 股東大會

1. 股東大會為董事會與股東溝通之平台。為了使股東權利易於執行，股東大會上應就每個重要事項（包括選舉董事）提出個別決議案。
2. 董事會成員（包括本公司董事會轄下的委員會之主席及本公司任何其他委員會或其適當委任的代表）將於週年大會上回應股東提出之問題。獨立董事委員會之主席亦會出席為批准關連交易或任何其他須待獨立股東批准之交易而召開之任何股東大會上回應問題。
3. 董事會將確保外聘核數師出席週年大會，回答有關審計工作、編制核數師報告及其內容、會計政策以及其獨立性等問題。
4. 有關於二零一四年召開的週年大會上通過之決議案皆以書面點票方式表決。股東未能出席週年大會可委任代表出席週年大會及投票。週年大會之主席已於召開會議前確保已說明點票方式之詳細程序及回答股東有關以書面點票方式表決之任何問題（如有）。本公司已於週年大會前多於二十個營業日寄出週年大會通告予股東。

5. 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度內，本公司於二零一四年五月五日召開一次週年大會，按董事姓名分別之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事		於董事任期內 出席次數／股東會議數目
執行董事：	黃小抗	1/1
	何述勤	1/1
	錢少華	1/1
	吳繼霖	1/1
	陳惠明 (於二零一四年五月二十一日辭任)	1/1
獨立董事：	劉菱輝	1/1
	古滿麟	1/1
	黃汝璞，JP	1/1
	張祖同	1/1

F. 公司秘書

1. 公司秘書是本公司全職僱員及對本公司的日常事務有所認識。她向主席匯報。
2. 所有董事均可要求公司秘書提供意見及服務，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。
3. 於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條，參加了不少於15小時的相關專業培訓。

審核與企業管治委員會報告

董事會審核委員會於一九九八年成立，於二零一二年，審核委員會更名為審核與企業管治委員會（「**審企會**」），同時監察和推展按香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）列明的企業管治職責。目前審企會由本公司四位獨立非執行董事組成，他們本身於會計界、財務界及商界均擁有豐富經驗。

審企會之運作乃根據其書面權責範圍，該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行審核職責方面概述如下：—

- (i) 審企會審閱本公司年度及中期財務報表草稿及業績公告草稿，以及在推薦該等報表／公告予董事會審批前，專注重要範疇之判斷、會計政策是否貫徹一致或有所更改，以及資料披露是否充足。
- (ii) 審企會連同獨立核數師審閱會計準則之發展及評估其對本集團財務報表可能造成之影響。
- (iii) 審企會已按適用的標準檢討及監察外聘核數師的獨立性、客觀性及核數程序的有效性。
- (iv) 在正式委任獨立核數師審核本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表前，審企會已評估本公司獨立核數師之獨立性。
- (v) 在審核工作正式開始進行前，審企會已與獨立核數師商討建議之工作範圍及審核方式。在完成核數後，審企會審閱獨立核數師之審核結果，並與獨立核數師商討任何重大發現及核數事宜。
- (vi) 審企會就委任獨立核數師及釐定獨立核數師薪酬向董事會提出建議。
- (vii) 審企會審閱及批准內部審核計劃及審閱內部審核報告，並與內部審核小組及本集團高級管理層商討任何重要事宜。
- (viii) 審企會審閱內部審核工作之獨立性及本公司管理層對內部審核小組所提供之支援及合作程度以至其在履行職務及職責時之資源。
- (ix) 審企會藉審查本集團內部及獨立核數師處理之工作，以及本集團各業務部門高級管理人員之書面聲明及與董事會進行商討，從而檢討本集團內部控制系統是否完備及具效率。
- (x) 審企會藉審查本集團高級財務管理層及內部審計處理的工作，以及本集團各業務部門財務主管之間卷調查報告與董事會進行商討，從而檢討僱員於本集團會計及財務報告職能方面的資源、資歷及經驗，以及它們的培訓計劃與預算各方面是否充足的工作。

審核與企業管治委員會報告

於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行企業管治職責方面概述如下：—

- (a) 審企會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) 審企會檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規。
- (c) 審企會檢討本公司遵守聯交所頒佈企業管治守則及企業管治報告的情況。
- (d) 審企會確保建立良好的企業管治常規及程序。

在截至二零一四年十二月三十一日止財政年度內，審企會召開四次會議，審企會亦不時與本集團高級管理層、獨立核數師及內部審核小組召開會議。審企會之會議記錄於備妥後交予董事會傳閱，以作參考。審企會亦於董事會會議上匯報及提呈其發現，並向董事會作出建議，以供考慮及商討。

於二零一五年三月九日，在向董事會作出推薦以待批准前，審企會亦已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表。

審核與企業管治委員會成員

劉菱輝（主席）

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同

香港，二零一五年三月十八日

薪酬委員會報告

本公司於一九九七年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。薪酬委員會之主席由一名獨立董事擔任及其他成員包括董事會主席及三名獨立董事。

薪酬委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。薪酬委員會之主要職責（其中包括）為就本公司全體董事酬金之政策及架構作出建議，薪酬委員會已獲授予權力，負責釐定執行董事（「**執董**」）的薪酬待遇。薪酬委員會亦管理本公司購股權計劃並作出相關決定。倘個別董事之薪酬福利被審閱時，相關之董事須放棄投票權。

薪酬委員會於二零一二年採納本公司之董事薪酬政策（「**政策**」）。該政策旨在提供薪酬水平足以吸引及挽留本公司董事，以成功營運本公司。根據該政策，執董的薪酬及非執行董事（「**非執董**」）之薪酬按以下主要原則訂立：—

- (a) 執董之薪金每年將由薪酬委員會審閱一次；
- (b) 執董之薪酬將反映個別執董之表現、貢獻及職責及／或參照市場／行業趨勢而調整；
- (c) 執董將符合資格獲得在參照市場狀況以及企業與個人表現因素而釐定他們的酌情花紅；
- (d) 薪酬委員會將根據本公司之購股權計劃每年審閱及向董事會建議（如合適）審批授購股權予執董；
- (e) 非執董之薪金每年將由董事會審閱一次；及
- (f) 董事會將按照非執董之職責及／或參照市場／行業趨勢向本公司股東（「**股東**」）建議於股東大會批准任何有關非執董酬金之調整（如合適）。

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一四年一月十日舉行了會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度執董之薪酬及退休金供款；及
- (ii) 支付執董截至二零一三年十二月三十一日止財政年度合共89,060,000港元之花紅。

於二零一四年一月八日，薪酬委員會審閱及向董事會建議，根據本公司二零一一年購股權計劃向執董授出6,500,000股購股權。

薪酬委員會成員

劉菱輝（主席）

黃小抗

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同

香港，二零一五年三月十八日

提名委員會報告

本公司於二零一二年成立提名委員會（「**提名委員會**」），提名委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。提名委員會之主席由董事會主席擔任，而其他成員包括本公司四名獨立董事。

提名委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。提名委員會之主要職責（其中包括）檢討董事會的架構、人數及組成，向董事會提出任何董事會變動建議，物色具備合適資格可擔任董事的人士及評核獨立董事的獨立性。

本公司於二零一三年採納董事會成員多元化政策（「**該政策**」）。該政策為達致董事會成員多元化而制定的方案。該政策摘要如下：—

- (a) 於檢視董事會成員組合時，提名委員會將循多方面考慮董事會成員的多元化，當中包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能，知識和服務年資（「**董事會成員多元化準則**」），並考慮董事會成員在技能、經驗和知識方面保持適當平衡，以配合本公司的企業策略。
- (b) 於物色適當人選為董事會成員時，提名委員會將會考慮董事會成員多元化準則，並按公司的業務需要而提出建議。
- (c) 本公司在甄選董事會成員以確保多元化時，當中會受到可供選擇並擁有所需技能、知識及經驗之人選數目之影響，惟最終將會根據所選擇的候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻而作出決定。
- (d) 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。
- (e) 在實施董事會成員多元化時，提名委員會將考慮以可計量的目標（如有）作為準則，並建議董事會採納。

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，提名委員會舉行了一次會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 在檢閱董事會架構、人數及組成後，同意董事會擁有強大的獨立元素，及具備技能、專業知識、經驗及資格的平衡組合，為本公司的企業策略及業務發展作出貢獻；及
- (ii) 在考慮到獨立董事自委任開始並無擔任本集團任何行政管理職位，及各獨立董事已根據上市規則之規定向本公司發出年度獨立性確認書以確認其獨立性，同意各獨立董事均符合上市規則之獨立性。

提名委員會成員

黃小抗（主席）

劉菱輝

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同

香港，二零一五年三月十八日

內部控制

董事會負責維持及檢討本集團內部控制系統之有效性。內部控制乃為符合本集團之特定要求及減低本集團須承受之風險；並為管理風險，而非為消除風險而設，從而達致業務目標。內部控制僅可就錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。本集團之內部控制框架涵蓋：(i)訂定目的、預算及目標；(ii)制定財務資料之定期報告，特別追查實際表現與預算／目標之差異；(iii)授出權力；及(iv)訂定問責的界線。

本集團的整體策略及目標由董事會決定。預算為每年制定，本集團未來八年之財務預測已編製，並已由董事會審閱。於落實該等策略及達成該等目標時，每位執行董事於監察本集團內個別業務單位之操作及營運上具特定責任，包括審閱及批准屬於業務層面之策略及計劃、制訂有關業務之績效目標，以及計劃及推行內部控制。

本公司每月向執行董事提交財務資料。實際表現與目標之差異分析將會備妥，連同實際表現與預算／目標之任何重大差異及偏離之註釋載入董事會有關文件內，以供於董事會會議上商議。此安排將有助董事會及本集團管理層監察本集團業務營運，並能審慎與適時地訂定計劃。其他定期及專案報告將為董事會及其多個委員會編製，以確保董事可適時及合適地獲得他們所需之一切資料。

本集團具備清晰組織架構，訂明每一業務部門不同層面之權限及肩負職責，以容許權力轉授以及加強職權劃分與提高問責性。若干特定事宜則不會授權而由董事會裁決，其中包括審批年度及中期業績、年度預算、資本結構、宣布派發股息、收購及出售重大資產及重大資本開支、董事會架構及其組成及繼任等事宜。

為能更好地檢討及評估本集團現有內部控制系統是否完備及具效率，本集團於二零一四年十二月三十一日止財政年度期間制定內部自行評估及核證程序。根據此項程序，本集團每個部門均須評估各自就營運、財務控制、風險管理控制及应急管理措施各方面之基礎營運控制之有效性。本集團每個部門隨後向審核與企業管治委員會（「審企會」）提交一份有關其內部控制是否完備及具效率之書面報告，該報告已於二零一四年十一月十七日召開之審企會會議上商討。

本集團於二零一四年十二月三十一日止財政年度期間，實行檢討其僱員於會計及財務報告職能方面的資源、資歷及經驗，以及它們的培訓計劃與預算各方面是否充足的工作。於檢討程序，本集團每個業務部門須就各自情況，評估這方面是否充足的工作，並向審企會提交內部問卷調查報告，而該等報告已於二零一四年十一月十七日召開之審企會會議上商討。

在上述事宜之外，董事會亦透過內部審核計劃監察內部控制。內部審核小組對本集團重大經營、財務及風險管理控制事宜作持續性審查，務求以輪流方式涵蓋本集團所有主要營運業務。於上一個財政年度完結時，內部審核小組之審查範圍及審核計劃由審企會連同本公司高級管理層共同釐定及批准，審核計劃乃按風險評估方法制定，並專注於相對承受較高風險之範疇。

內部審核職能直接向審企會報告，並根據經批准之內部審核計劃，定期提交內部審核報告予審企會成員、首席財務主管及獨立核數師審閱。

於二零一四年十二月三十一日止財政年度期間，沒有發現在管理上的重要錯失、弱項或須值得關注的地方，從而可能影響股東於本公司的權益。

董事及高級管理人員

董事

執行董事



黃小抗先生

現年六十三歲，為本公司主席、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會、財務委員會以及執行委員會成員。黃先生於一九九一年加入郭氏集團，負責本集團在內地之發展項目。他自一九九六年起出任為本公司之執行董事。黃先生於一九九九年至二零零三年出任為本公司之聯席董事總經理；於二零零三年至二零零八年為本公司董事會之副董事長兼董事總經理；並於二零零八年至二零一三年為本公司總裁兼首席執行官。於二零一三年八月，其職銜更改及獲選為本公司主席。黃先生亦為嘉里控股有限公司（本公司之控股股東）之董事及中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之董事。黃先生畢業於中國華南師範大學。



何述勤先生

現年六十六歲，為本公司之聯席董事總經理，負責本集團在香港、澳門及海外之項目發展及投資組合之管理。何先生亦為本公司之財務委員會及執行委員會成員。他自一九九八年起出任為本公司之執行董事，並於二零一三年八月，其職銜更改為本公司之聯席董事總經理。何先生亦為嘉里發展有限公司（本集團之主要香港物業業務公司）之執行董事、鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託（於香港上市）之管理人）之非執行董事及Shang Properties, Inc.（於菲律賓上市之公司）之董事。



錢少華先生

現年五十八歲，為本公司之聯席董事總經理，負責本集團在中國內地之物業發展。錢先生為本公司之執行委員會成員。他自二零零七年起出任為本公司董事，於二零零九年，其職銜更改為執行董事，並於二零一三年八月，其職銜更改為本公司之聯席董事總經理。錢先生亦為嘉里物流聯網有限公司（於香港上市之公司）之非執行董事。錢先生在中國接受高等教育並完成哈佛商學院之國際高級管理課程。

董事 (續)

執行董事 (續)



吳繼霖先生

現年三十八歲，自二零一二年起出任為本公司之執行董事及為本公司之執行委員會成員。吳先生擁有私募股權、管理諮詢、策略計劃及業務發展之經驗。他持有普林斯頓大學之政治學文學士學位以及史丹佛商學院之工商管理碩士學位。

獨立非執行董事



劉菱輝先生

現年七十四歲，自二零零三年起出任為本公司之獨立非執行董事。他現為本公司之審核與企業管治委員會及薪酬委員會之主席，亦為本公司之提名委員會成員。劉先生從事香港執業會計師逾三十年，在核數、財務、稅務及管理方面具有廣泛經驗。他於二零零一年退休前，一直為香港羅兵咸永道會計師事務所之合夥人。劉先生曾為會德豐有限公司（於香港上市之公司）之獨立非執行董事。劉先生分別為英格蘭及威爾斯特許會計師公會以及香港會計師公會資深會員。



古滿麟先生

現年六十四歲，自二零零七年起出任為本公司之獨立非執行董事。他現為本公司之審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。古先生於房地產行業累積逾三十五年經驗。他曾為威寧謝國際之執行董事及威寧謝香港有限公司、Premas Hong Kong Limited及icFox International之主席。古先生現為Ascott Residence Trust Management Limited（一間新加坡公司）及麗豐控股有限公司（於香港上市之公司）之獨立非執行董事。他為香港醫院管理局屯門醫院醫院管治委員會委員。古先生為香港測量師學會資深專業會員。

董事 (續)

獨立非執行董事 (續)



黃汝璞女士，JP

現年六十六歲，自二零零八年起出任為本公司之獨立非執行董事。她現為本公司之審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。她在羅兵咸永道會計師事務所工作逾三十年，對中國稅務法規及外資企業運作尤其熟悉，經常為香港及外國投資者在內地投資及拓展業務方面提供意見。黃女士於二零零四年退任羅兵咸永道會計師事務所合夥人一職後，於二零零四年至二零零六年曾任卓佳專業商務有限公司董事。目前，黃女士為嘉里物流聯網有限公司、香港小輪(集團)有限公司及六福集團(國際)有限公司(所有皆為香港上市之公司)之獨立非執行董事及中國國際貿易中心股份有限公司(於上海上市之公司)之獨立董事。她為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會會員。



張祖同先生

現年六十六歲，自二零一二年起出任為本公司之獨立非執行董事。他現為本公司之審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他從事香港執業會計師約三十年，在會計、核數及財務管理方面具有廣泛經驗。他於二零零四年退休前，曾出任安永會計師事務所香港及中國區副主席。他現為上海復旦大學教育發展基金會及上海復旦大學教育發展海外基金會投資委員會成員。張先生現為中國信達資產管理股份有限公司、華虹半導體有限公司(兩者皆為香港上市之公司)及中國人壽保險股份有限公司(於香港及上海上市之公司)之獨立非執行董事。他曾為中國太平洋保險(集團)股份有限公司(於香港及上海上市之公司)之獨立非執行董事。張先生持有倫敦大學理學學士學位。

高級管理人員

上述本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

董事會報告

董事會茲呈報截至二零一四年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務及經營範圍之分部分析

本公司之主要業務為投資控股。

本公司的附屬公司及聯營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中華人民共和國（「中國」）及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析詳載於財務報表附註5。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於本年報之「綜合收益表」一節內。

於本年度建議及已派發之股息詳情載於財務報表附註12。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於財務報表附註36及37。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款合共324,000港元。

物業、機器及設備

本集團及本公司於本年度之物業、機器及設備變動詳情載於財務報表附註15。

投資、酒店及發展物業

本集團之投資、酒店及發展物業詳情載於本年報之「所持物業詳情」一節內。

可分派之儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為17,405,239,000港元（二零一三年：17,209,026,000港元）。

董事會報告

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註34。

債券

本集團之債券詳情載於財務報表附註30。

資本化利息

本集團於本年度之資本化利息款額載於財務報表附註8。

附屬公司及聯營公司

本公司主要附屬公司及本集團主要聯營公司於二零一四年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註46。

銀行貸款及其他借貸之詳情

本集團及本公司於二零一四年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸之詳情載於財務報表附註29及43。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債均概述於本年報之「五年財務概要」一節內。

董事會

於本年度內及至本董事會報告日期止之在任董事如下：

執行董事

黃小抗先生（主席）
何述勤先生（聯席董事總經理）
錢少華先生（聯席董事總經理）
吳繼霖先生
陳惠明先生（於二零一四年五月二十一日辭任）

獨立非執行董事

劉菱輝先生
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

錢少華先生、劉菱輝先生及古滿麟先生根據本公司之公司細則（「公司細則」）第99條將於二零一五年五月七日舉行之股東週年大會（「二零一五年週年大會」）上輪值告退。劉先生已決定不再重選。其他退任董事皆符合資格，並願意膺選連任。

董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零一四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(i) 本公司

董事	普通股股份數目				總計	股權概約百分比(%) ⁶
	個人權益 ¹	家族權益 ²	其他權益 ⁴			
黃小抗	700,000	–	50,000		750,000	0.05
何述勤	560,000	–	50,000		610,000	0.04
錢少華	–	–	50,000		50,000	0.00
吳繼霖	29,000	7,176,897	1,232,048		8,437,945	0.58

(ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目／債券數額				根據股本衍生工具所持有之相關普通股股份數目 ⁵	總計	股權概約百分比(%)
		個人權益 ¹	家族權益 ²	公司權益 ³	其他權益 ⁴			
Kerry Group Limited	黃小抗	4,617,263	–	8,504,300	–	3,000,000	16,121,563	1.06 ⁷
	何述勤	2,888,452	–	–	–	–	2,888,452	0.19 ⁷
	錢少華	500,000	–	500,000	–	1,000,000	2,000,000	0.13 ⁷
	吳繼霖	1,500,000	133,989,275	–	45,899,988	2,000,000	183,389,263	12.02 ⁷
嘉里物流聯網有限公司	黃小抗	356,000	–	–	675,000	–	1,031,000	0.06 ⁸
	何述勤	200,000	–	–	675,000	–	875,000	0.05 ⁸
	錢少華	–	–	–	675,000	200,000	875,000	0.05 ⁸
	吳繼霖	50,000	3,588,449	–	1,266,024	–	4,904,473	0.29 ⁸
	黃汝璞	–	–	–	–	200,000	200,000	0.01 ⁸
Medallion Corporate Limited	吳繼霖	26	26	–	–	–	52	5.20 ⁹
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	–	–	–	–	1,570	0.00
Vencedor Investments Limited	吳繼霖	5	5	–	–	–	10	10.00 ¹⁰
Wiseyear Holdings Limited	黃小抗	4,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	–	–	–	不適用	4,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	不適用
	錢少華	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	–	–	–	不適用	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	不適用

董事於股份、相關股份及債券中之權益 (續)

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及／或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為或然受益人之全權信託被視為持有之權益。
5. 此代表有關董事及／或其配偶以實益擁有人身份持有獲Kerry Group Limited (「KGL」) 及嘉里物流聯網有限公司 (「嘉里物流聯網」) 授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
6. 此百分比已按於二零一四年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數 (即1,444,653,228股普通股股份) 計算。
7. 此百分比已按於二零一四年十二月三十一日KGL之已發行普通股股份總數 (即1,525,700,767股普通股股份) 計算。
8. 此百分比已按於二零一四年十二月三十一日嘉里物流聯網之已發行普通股股份總數 (即1,691,240,112股普通股股份) 計算。
9. 此百分比已按於二零一四年十二月三十一日Medallion Corporate Limited之已發行普通股股份總數 (即1,000股普通股股份) 計算。
10. 此百分比已按於二零一四年十二月三十一日Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數 (即100股普通股股份) 計算。

根據購股權計劃正式授予董事之購股權 (「購股權」) 詳情，載於本報告之「購股權」一節內。此等購股權根據證券條例規定，構成於本公司股本衍生工具之相關普通股股份中擁有之權益。

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

除上述者外，於二零一四年十二月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券條例第352條規定存置之登記冊內或依據標準守則須通知本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

董事享有權益之合約

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大合約。

董事購買股份或債券之權利

於二零一四年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，本公司向董事授出以認購本公司股份 (「股份」) 而尚未行使的購股權數目載於本董事會報告之「購股權」一節內。

除上述者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致使各董事可藉著購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲取利益。

本公司股本中之主要權益

於二零一四年十二月三十一日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股股份之身份	普通股股份數目	好倉／淡倉／ 可供借出之股份	股權概約 百分比(%) ⁱⁱ
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	823,481,001 ⁱ	好倉	57.00
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	744,835,378 ⁱ	好倉	51.56
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ⁱ	好倉	21.61
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ⁱ	好倉	17.78
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ⁱ	好倉	5.11

附註：

- i. Caninco Investments Limited (「Caninco」)、Darmex Holdings Limited (「Darmex」) 及 Moslane Limited (「Moslane」) 為嘉里控股有限公司 (「嘉里控股」) 之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股及KGL擁有權益之股份內。
- ii. 此百分比已按於二零一四年十二月三十一日本公司之已發行股份總數 (即1,444,653,228股股份) 計算。

除上述者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何已列入根據證券條例第336條規定存置之登記冊內記載之本公司股份及相關股份之任何權益及淡倉。

公眾持股量

根據於本董事會報告日期可提供本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司之證券根據上市規則規定有足夠之公眾持股量。

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有6,800名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

購股權

於二零一一年五月五日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）及終止於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），即不得再根據二零零二年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

有關尚有未行使購股權之二零零二年購股權計劃條款的概要，已於本公司二零一零年年報中披露。

二零一一年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。於二零一四年一月八日，總計15,400,000股購股權根據二零一一年購股權計劃授出。

根據二零一一年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數最多不得超逾於二零一一年購股權計劃採納之日已發行股份之10%，惟本公司可尋求股東批准修訂其上限。此外，行使所有根據二零一一年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出並有待行使之購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾不時已發行股份之30%。於二零一四年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃可予發行之股份為104,000,348股（佔本公司現有已發行股本約7.2%）。每位參與人在任何十二個月內根據二零一一年購股權計劃之最高配額不得超逾不時已發行股份之1%。

購股權可行使之期限為董事會按其絕對酌情權釐定，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。購股權行使之前必須符合董事會在批准授出購股權時所制訂的最短持有期限。接納購股權時應付之代價為1港元。

二零一一年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃董事會於購股權授出時按其絕對酌情權釐定，惟其不得低於下列之較高者(a)股份之面值；(b)於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及(c)緊接於董事會通過決議案批准授出購股權之前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零一一年購股權計劃將於二零二一年五月四日屆滿。

購股權 (續)

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內購股權之變動情況，根據上市規則第17.07條列於下表：

類別	授出日期	階段	購股權數目			於二零一四年 十二月三十一日	行使價 港元	行使期
			於二零一四年 一月一日	行使	失效			
<i>(i) 二零零二年購股權計劃 (附註a) :</i>								
1. 董事								
黃小抗	02/04/2008	I	750,000	-	-	750,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	750,000	-	-	750,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	1,500,000	-	-	1,500,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
何述勤	02/04/2008	I	300,000	-	-	300,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	300,000	-	-	300,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	600,000	-	-	600,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
錢少華	02/04/2008	I	200,000	-	-	200,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	200,000	-	-	200,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	400,000	-	-	400,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
吳繼霖	02/04/2008	I	75,000	-	-	75,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	75,000	-	-	75,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	150,000	-	-	150,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
陳惠明 (於二零一四年五月二十一日辭任)	02/04/2008	I	200,000	-	(200,000)	-	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	200,000	-	(200,000)	-	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	400,000	-	(400,000)	-	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
2. 持續合約僱員								
	17/03/2005	I	125,000	(30,000)	-	95,000	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015
	17/03/2005	II	120,000	(50,000)	-	70,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
	02/04/2008	I	812,500	-	-	812,500	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	812,500	-	-	812,500	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	1,625,000	-	-	1,625,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	375,000	(65,000)	-	310,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	460,000	(70,000)	-	390,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
3. 其他								
	17/03/2005	I	25,000	-	-	25,000	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015
	17/03/2005	II	35,000	-	-	35,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
	02/04/2008	I	500,000	-	-	500,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	500,000	-	-	500,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	1,000,000	-	-	1,000,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	45,000	(25,000)	-	20,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	75,000	(25,000)	-	50,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
總數：			12,610,000	(265,000)	(800,000)	11,545,000		

購股權 (續)

類別	授出日期	階段	購股權數目					行使價 港元	行使期
			於二零一四年		行使	失效	於二零一四年 十二月三十一日		
			一月一日	於年內授出					
<i>(ii) 二零一一年購股權計劃 (附註b):</i>									
1. 董事									
黃小抗	30/04/2012	I	1,500,000	-	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	1,500,000	-	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	08/01/2014	I	-	1,500,000	-	-	1,500,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	-	1,500,000	-	-	1,500,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024
何述勤	30/04/2012	I	500,000	-	-	-	500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	500,000	-	-	-	500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	08/01/2014	I	-	750,000	-	-	750,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	-	750,000	-	-	750,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024
錢少華	30/04/2012	I	500,000	-	-	-	500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	500,000	-	-	-	500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	08/01/2014	I	-	750,000	-	-	750,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	-	750,000	-	-	750,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024
吳繼霖	30/04/2012	I	150,000	-	-	-	150,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	150,000	-	-	-	150,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	08/01/2014	I	-	250,000	-	-	250,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	-	250,000	-	-	250,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024
陳惠明 (於二零一四年五月二十一日辭任)	30/04/2012	I	250,000	-	-	(250,000)	-	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	250,000	-	-	(250,000)	-	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
2. 持續合約僱員									
	30/04/2012	I	4,120,000	-	-	(280,000)	3,840,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	4,180,000	-	-	(280,000)	3,900,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	08/01/2014	I	-	4,450,000	(95,000)	(80,000)	4,275,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	-	4,450,000	-	(155,000)	4,295,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024
3. 其他									
	30/04/2012	I	4,185,000	-	-	(50,000)	4,135,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	4,585,000	-	-	(50,000)	4,535,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	V	50,000	-	-	-	50,000	35.45	01/04/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	VI	50,000	-	-	-	50,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
總數:			22,970,000	15,400,000	(95,000)	(1,395,000)	36,880,000		

附註:

- 於年內並無購股權根據二零零二年購股權計劃授出、就調整而授出、轉自/往其他類別或註銷。
- 於年內並無購股權根據二零一一年購股權計劃就調整而授出、轉自/往其他類別或註銷。
- 於年內本公司的股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為27.70港元。購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

服務合約

本公司並無與擬於二零一五年週年大會膺選連任之董事訂立不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

管理合約

本年度內本公司並無簽訂或存在有關管理或經營本公司全部或任何主要部份業務之合約。

主要客戶及供應商

五大客戶及五大供應商之合計百分比分別少於本集團總營業額及總採購額之30%。

董事之競爭業務權益

根據上市規則第8.10條，以下董事披露於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，他們被視為於下列業務佔有權益，而該等業務直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭（「除外業務」），惟不包括(a)本集團擁有權益及(b)董事之僅有權益乃因被委任作為代表本集團利益之董事。

黃小抗先生、錢少華先生及吳繼霖先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）附屬公司之董事，且黃先生及吳先生於香格里拉股份中擁有權益，香格里拉之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等於中國之除外業務之規模與本集團於中國之酒店業務（本集團於中國亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之酒店業務造成競爭。

黃小抗先生為中國國際貿易中心有限公司（「中國國貿」）集團公司之董事（但他未有於該等公司股份中擁有任何權益），該等公司之業務包括在中國從事物業投資及發展，以及擁有與經營酒店。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在中國之物業及酒店業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之物業及酒店業務造成競爭。

除外業務由擁有獨立管理及行政之公司（就香格里拉及中國國貿而言，則由公開上市公司）經營及管理。基於此，董事認為本集團有能力在獨立於除外業務情況下公平地經營其業務。

當公司細則有所規定時，各董事（包括於除外業務中擁有權益者）將就任何有關其或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合同、安排或建議之董事會決議案放棄就該等決議案投票。

關連交易

於二零一四年十月八日，本公司之全資附屬公司嘉里置業（中國）有限公司（「**嘉里置業中國**」）與宜富集團有限公司（「**宜富集團**」）（並非本公司之關連人士）訂立買賣協議。據此，宜富集團同意出售其於香格里拉國際飯店（昆明）有限公司（「**合資公司**」）所擁有之全部20%權益及其墊付予合資公司之未償還股東貸款予嘉里置業中國，總代價約為8,400,000美元（約65,100,000港元）（「**收購事項**」）。於緊接簽署買賣協議前，合資公司由香格里拉中國有限公司（「**香格里拉中國**」）、嘉里置業中國及宜富集團分別擁有45%、35%及20%權益。

於收購事項完成後，合資公司由嘉里置業中國及香格里拉中國分別擁有55%及45%權益。嘉里置業中國及香格里拉中國連同有關各方訂立新股東協議，以管理他們於合資公司之關係（「**交易**」）。根據新股東協議之條款，本集團向合資公司作出之最高出資承擔將增加至人民幣770,000,000元（約970,000,000港元）。

香格里拉中國為香格里拉（亞洲）有限公司（「**香格里拉**」）之全資附屬公司。嘉里控股為本公司及香格里拉之控股股東。香格里拉中國為嘉里控股之聯繫人，因而為本公司之關連人士。香格里拉中國亦為合資公司之主要股東。因此，根據上市規則，收購事項及交易構成本公司之關連交易。

持續關連交易

(i) 酒店管理協議

- (a) 香格里拉之間接全資附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司（「**SLIM**」）及其同系附屬公司目前根據北京嘉里大酒店有限公司（「**北京嘉里**」）與SLIM於一九九八年六月三十日訂立（經日期為二零零四年一月二十六日之附件修訂）之酒店管理、市場推廣及相關協議（「**北京酒店管理協議**」），向北京嘉里大酒店提供酒店管理、市場推廣、通訊及訂房服務（「**酒店管理服務**」）。北京酒店管理協議年期為20年，於二零一九年八月二十七日屆滿，可由訂約雙方協議行使選擇權而續期10年。

北京嘉里為北京嘉里大酒店之擁有人。北京嘉里分別由本集團擁有71.25%、香格里拉集團擁有23.75%及獨立第三方擁有5%權益。香格里拉及SLIM為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM向北京嘉里提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

於北京酒店管理協議尚餘年期，根據北京酒店管理協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過75,000,000港元（「**上限甲**」）。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團根據北京酒店管理協議支付之費用約為23,290,000港元，並不超過上限甲。

- (b) 根據上海吉祥房地產有限公司（「**上海吉祥**」）與SLIM於二零一二年十月十七日所訂立的酒店管理協議（「**靜安酒店管理協議**」），SLIM亦已向靜安香格里拉大酒店提供酒店管理服務。靜安酒店管理協議的年期由靜安香格里拉大酒店開業日起計20年，即二零一三年六月二十九日。

上海吉祥為靜安香格里拉大酒店之擁有人。上海吉祥分別由本集團擁有51%及香格里拉集團擁有49%權益。香格里拉及SLIM為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM向上海吉祥提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

於靜安酒店管理協議尚餘年期，根據靜安酒店管理協議，於截至二零一三年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過14,000,000美元（「**上限乙**」）。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團根據靜安酒店管理協議支付之費用約為41,712,000港元，並不超過上限乙。

持續關連交易 (續)

(ii) 租賃及特許權協議

於二零一三年十月二十五日，嘉里發展有限公司（為本公司全資附屬公司）及Ubagan Limited（「Ubagan」）（由嘉里控股持有其60%權益及本公司持有其40%權益）訂立租賃及特許權協議（「協議」），有關租賃位於香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心3樓1室、5樓1室及2室、22樓、25樓及26樓（「物業」）作為公司辦公室及授予特許權使用嘉里中心地庫之9個固定泊車位及4個浮動泊車位為本集團與物業一併使用。

協議之固定租期自二零一三年十一月十九日起至二零一六年十一月十八日止為期三年，物業租金每月3,661,849.60港元，管理費及空調費每月520,832港元，可由樓宇管理人不時調整；每個固定泊車位每月3,200港元，及每個浮動泊車位每月2,500港元。

嘉里控股為本公司之控股股東。Ubagan為嘉里控股之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立協議對本公司而言構成持續關連交易。

根據協議，於截至二零一六年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度總金額上限預期將不超過55,000,000港元（「上限丙」）。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團根據協議支付之總金額約為51,546,000港元，並不超過上限丙。

(iii) 框架協議

於二零一四年七月二十八日，本公司與嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流聯網」）訂立框架協議（「框架協議」），有關(a)根據框架協議租賃由本集團擁有的物業予嘉里物流聯網及其附屬公司（「嘉里物流聯網集團」），包括：(i)中國上海天目西路218號嘉里不夜城一期之單位；(ii)香港九龍灣啟興道7號嘉里危險品倉（九龍灣）之單位；(iii)香港九龍灣常悅道9號企業廣場第三座之單位；及(iv)香港地利根德里10號Tavistock之單位（統稱「租賃物業」）；及(b)根據框架協議由嘉里物流聯網集團向本集團提供之有關服務，包括送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務；以及與管理及營運貨倉設施有關的服務，包括物業管理、長短期租賃管理、散貨處理、資訊科技支援、人力資源、行政管理及相關服務（「嘉里物流聯網服務」）。

框架協議的年期自二零一四年八月一日起至二零一六年十二月三十一日止屆滿。訂約雙方將可將框架協議的年期進一步延長三年，惟各訂約方須遵守上市規則項下的適用規定。

嘉里物流聯網為本公司控股股東的附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，本集團與嘉里物流聯網集團不時就本集團向嘉里物流聯網集團出租租賃物業及嘉里物流聯網集團向本集團提供嘉里物流聯網服務的交易對本公司而言構成持續關連交易。

於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，本集團就出租租賃物業應收的年度租金收入總金額上限及本集團就嘉里物流聯網服務應付的年度服務費總金額上限預期將分別不超過17,700,000港元（「上限丁」）及9,300,000港元（「上限戊」）。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團根據框架協議之租金收入總金額約為12,467,000港元，並不超過上限丁。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團根據框架協議之服務費總金額約為6,117,000港元，並不超過上限戊。

持續關連交易 (續)

(iv) 本公司之獨立非執行董事及核數師審核

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審核，並確認該等交易乃：

1. 屬本集團之日常業務；
2. 按照一般或更佳商務條款進行；及
3. 根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

本公司核數師已受聘遵照香港會計師公會發佈的《香港鑒證業務準則3000號》的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參照《實務說明740號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團之持續關連交易，並根據上市規則第14A.56條就上述的持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

核數師

本財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會

黃小抗

主席

香港，二零一五年三月十八日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致嘉里建設有限公司股東

(於百慕達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87至195頁嘉里建設有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流動表和綜合權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據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》的披露規定編製綜合財務報表,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,並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

獨立核數師報告

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 貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一五年三月十八日

綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持續經營業務			
營業額	5	14,663,725	13,969,603
銷售成本		(5,986,013)	(6,083,581)
直接經營費用		(2,469,780)	(1,828,678)
毛利		6,207,932	6,057,344
其他收入及收益淨額	6	1,375,025	496,336
行政及其他經營費用		(1,236,334)	(1,334,115)
投資物業公允價值之增加		2,511,448	7,027,901
除融資費用前經營溢利	7	8,858,071	12,247,466
融資費用	8	(626,917)	(502,929)
經營溢利		8,231,154	11,744,537
應佔聯營公司業績		1,302,897	664,957
除稅前溢利		9,534,051	12,409,494
稅項	9	(1,698,338)	(2,957,346)
來自持續經營業務年度溢利		7,835,713	9,452,148
已終止經營業務	10		
來自已終止經營業務年度溢利		–	6,076,259
年度溢利		7,835,713	15,528,407
應佔溢利：			
公司股東			
來自持續經營業務溢利		6,773,636	7,376,865
來自已終止經營業務溢利		–	5,777,524
		6,773,636	13,154,389
非控制性權益			
來自持續經營業務溢利		1,062,077	2,075,283
來自已終止經營業務溢利		–	298,735
		1,062,077	2,374,018
		7,835,713	15,528,407
股息	12	1,300,177	8,664,947
每股盈利			
— 基本			
來自持續經營業務	13	4.69港元	5.12港元
來自已終止經營業務		–	4.01港元
		4.69港元	9.13港元
— 攤薄			
來自持續經營業務	13	4.69港元	5.11港元
來自已終止經營業務		–	4.01港元
		4.69港元	9.12港元

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年度溢利		7,835,713	15,528,407
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目			
現金流量對沖	37	(39,726)	107,495
可供出售投資公允價值之增加／(減少)	37	80,530	(38,586)
應佔聯營公司的其他全面收益	37	(200,213)	19,937
境外業務的匯兌差異淨額		(1,520,809)	1,409,055
出售附屬公司完成時外匯波動儲備之回撥	37	-	(574,670)
年內其他全面收益總額(已扣除稅項)		(1,680,218)	923,231
年內全面收益總額		6,155,495	16,451,638
應佔全面收益總額：			
公司股東		5,460,789	13,746,146
非控制性權益		694,706	2,705,492
		6,155,495	16,451,638
公司股東應佔全面收益總額來自：			
持續經營業務		5,460,789	8,569,943
已終止經營業務		-	5,176,203
		5,460,789	13,746,146

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	5,039,271	4,960,327
投資物業	16	55,519,240	53,670,734
租賃土地及土地使用權	17	1,198,161	1,261,637
發展中物業	18	33,409,489	35,024,143
土地訂金		1,262,258	1,226,536
聯營公司	20	19,212,346	18,293,815
衍生金融工具	21	197,560	279,702
可供出售投資	22	1,944,752	1,864,222
長期應收賬項	23	346,966	366,501
無形資產	24	122,504	122,528
		118,252,547	117,070,145
流動資產			
發展中物業	18	8,023,927	6,538,516
已落成之待售物業	25	3,589,081	4,000,433
應收賬項、預付款項及訂金	23	3,680,659	2,669,459
可收回稅項		177,630	319,065
儲稅券		127,746	115,183
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券	26	177,100	168,695
衍生金融工具	21	12,213	14,053
受限制之銀行存款	27	68,962	13,722
現金及銀行結存	27	11,322,392	11,480,081
		27,179,710	25,319,207
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	28	7,527,274	7,764,552
稅項		1,844,279	2,871,057
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	29	3,091,575	3,965,086
		12,463,128	14,600,695
流動資產淨值		14,716,582	10,718,512
總資產減流動負債			
非流動負債		132,969,129	127,788,657
長期銀行貸款	29	20,954,453	20,835,157
定息債券	30	10,192,580	10,175,480
非控制性權益貸款	31	2,345,775	2,272,385
遞延稅項	32	6,062,024	5,630,222
		39,554,832	38,913,244
總資產減負債		93,414,297	88,875,413

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	34	1,444,653	1,444,293
股份溢價	36	12,384,496	12,350,197
其他儲備	37	14,723,124	15,979,337
保留溢利		50,659,453	45,187,038
擬派末期股息	12	866,792	794,361
		80,078,518	75,755,226
非控制性權益		13,335,779	13,120,187
總權益		93,414,297	88,875,413

承董事會命

黃小抗
董事

何述勤
董事

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	5,858	6,166
附屬公司	19	26,267,526	27,454,078
聯營公司	20	1,992,783	1,992,783
衍生金融工具	21	52,641	92,845
		28,318,808	29,545,872
流動資產			
應收股息		1,300,000	1,400,000
應收賬項、預付款項及訂金		14,125	44,524
衍生金融工具	21	12,213	14,053
現金及銀行結存	27	2,472,014	2,343,683
		3,798,352	3,802,260
流動負債			
應付賬項及應計項目		90,071	114,690
一項長期銀行貸款之本期部分	29	310,113	–
應付一間附屬公司款項	19	–	1,475,713
		400,184	1,590,403
流動資產淨值		3,398,168	2,211,857
總資產減流動負債		31,716,976	31,757,729
非流動負債			
長期銀行貸款	29	–	327,215
總資產減負債		31,716,976	31,430,514
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	34	1,444,653	1,444,293
股份溢價	36	12,384,496	12,350,197
其他儲備	37	10,920,008	10,862,004
保留溢利		6,101,027	5,979,659
擬派末期股息	12	866,792	794,361
總權益		31,716,976	31,430,514

承董事會命

黃小抗
董事

何述勤
董事

綜合現金流動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	38(a)	8,694,089	219,198
已付利息		(1,235,718)	(1,341,062)
已繳所得稅款		(2,006,781)	(1,055,138)
來自／(應用於) 經營業務之現金淨額		5,451,590	(2,177,002)
投資業務			
添置物業、機器及設備		(169,551)	(852,871)
添置投資物業		(771,007)	(1,362,472)
添置發展中物業		(3,777,277)	(2,815,444)
土地訂金增加		(54,049)	(1,146,830)
收購附屬公司	38(b)	151,319	(1,026,808)
出售附屬公司	38(c)	–	(2,977,242)
聯營公司投資之增加		(39,864)	(295,480)
已收聯營公司股息		332,120	224,197
聯營公司(額外借款)／還款淨額		(436,425)	2,988,295
出售可供出售投資所得款項		–	2,421
長期應收賬項之減少／(增加)		18,286	(133,602)
已收利息		336,998	339,868
受限制之銀行存款之增加		(55,597)	(7,877)
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之(增加)／減少		(578,034)	1,521,877
已收上市及非上市投資股息		91,197	87,847
出售物業、機器及設備所得款項		4,007	71,588
出售投資物業所得款項		1,413,854	92,034
應用於投資業務之現金淨額		(3,534,023)	(5,290,499)
融資業務			
發行股本所得款項		7,305	102,153
償還銀行貸款		(13,653,461)	(20,424,782)
所提取銀行貸款		13,063,462	26,745,222
收購附屬公司之額外權益		–	(393,456)
已付股息		(1,227,746)	(1,296,315)
非控制性權益注入資本		283,380	162,744
已付附屬公司股息予非控制性權益		(773,058)	(535,603)
非控制性權益貸款之減少		(174,680)	(120,415)
(應用於)／來自融資業務之現金淨額		(2,474,798)	4,239,548
現金及現金等值之減少		(557,231)	(3,227,953)
匯率變動的影響		(171,125)	145,929
於一月一日之現金及現金等值		11,072,488	14,154,512
於十二月三十一日之現金及現金等值	27(b)	10,344,132	11,072,488

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益							總權益 千港元
		股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	擬派 末期股息	總計	非控制性 權益	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一四年一月一日之結餘		1,444,293	12,350,197	15,979,337	45,187,038	794,361	75,755,226	13,120,187	88,875,413
年度溢利		-	-	-	6,773,636	-	6,773,636	1,062,077	7,835,713
現金流量對沖	37	-	-	(39,726)	-	-	(39,726)	-	(39,726)
可供出售投資公允價值之增加	37	-	-	80,530	-	-	80,530	-	80,530
應佔聯營公司的儲備	37	-	-	(200,213)	-	-	(200,213)	-	(200,213)
境外業務的匯兌差異淨額	37	-	-	(1,153,438)	-	-	(1,153,438)	(367,371)	(1,520,809)
截至二零一四年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	(1,312,847)	6,773,636	-	5,460,789	694,706	6,155,495
發行股本									
— 行使購股權		360	34,299	(27,354)	-	-	7,305	-	7,305
僱員購股權計劃									
— 僱員服務之價值	37	-	-	82,944	-	-	82,944	-	82,944
已付股息		-	-	-	(433,385)	(794,361)	(1,227,746)	(773,058)	(2,000,804)
二零一四年擬派末期股息		-	-	-	(866,792)	866,792	-	-	-
轉撥	37	-	-	1,044	(1,044)	-	-	-	-
收購一間附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	10,564	10,564
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	-	283,380	283,380
與權益持有者的交易總額		360	34,299	56,634	(1,301,221)	72,431	(1,137,497)	(479,114)	(1,616,611)
二零一四年十二月三十一日之結餘		1,444,653	12,384,496	14,723,124	50,659,453	866,792	80,078,518	13,335,779	93,414,297

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益							總權益 千港元
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派		非控制性 權益 千港元	
						末期股息 千港元	總計 千港元		
於二零一三年一月一日之結餘		1,439,131	12,208,679	15,548,181	40,764,054	791,522	70,751,567	13,470,203	84,221,770
年度溢利		-	-	-	13,154,389	-	13,154,389	2,374,018	15,528,407
現金流量對沖	37	-	-	107,495	-	-	107,495	-	107,495
可供出售投資公允價值之減少	37	-	-	(38,586)	-	-	(38,586)	-	(38,586)
應佔聯營公司的儲備	37	-	-	19,937	-	-	19,937	-	19,937
境外業務的匯兌差異淨額	37	-	-	1,077,581	-	-	1,077,581	331,474	1,409,055
出售附屬公司完成時外匯波動儲備 之回撥	37	-	-	(574,670)	-	-	(574,670)	-	(574,670)
截至二零一三年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	591,757	13,154,389	-	13,746,146	2,705,492	16,451,638
發行股本									
— 行使購股權		5,162	141,518	(44,527)	-	-	102,153	-	102,153
僱員購股權計劃									
— 僱員服務之價值	37	-	-	64,445	-	-	64,445	-	64,445
已付股息		-	-	-	(504,793)	(791,522)	(1,296,315)	(535,603)	(1,831,918)
以實物分派方式派付股息	12(c)	-	-	-	(7,365,793)	-	(7,365,793)	-	(7,365,793)
二零一三年擬派末期股息		-	-	-	(794,361)	794,361	-	-	-
轉撥	37	-	-	1,644	(1,644)	-	-	-	-
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	237,057	237,057
收購附屬公司之額外權益		-	-	(246,977)	-	-	(246,977)	(146,479)	(393,456)
出售附屬公司		-	-	64,814	(64,814)	-	-	(2,773,227)	(2,773,227)
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	-	162,744	162,744
與權益持有者的交易總額		5,162	141,518	(160,601)	(8,731,405)	2,839	(8,742,487)	(3,055,508)	(11,797,995)
二零一三年十二月三十一日之結餘		1,444,293	12,350,197	15,979,337	45,187,038	794,361	75,755,226	13,120,187	88,875,413

財務報表附註

1 一般資料

嘉里建設有限公司（「本公司」）為一家有限公司，在百慕達註冊成立。註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司的股份主要在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司的附屬公司及聯營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中華人民共和國（「中國」）及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

於二零一三年十二月十九日，本集團完成分拆嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）上市。嘉里物流從事綜合物流及國際貨運。分拆完成後，本集團持有嘉里物流的權益由100%下降至約43%並因此嘉里物流轉為本集團的聯營公司。嘉里物流二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日（分拆日前）的期內溢利在截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表以已終止經營業務呈列。詳情請參閱附註10。

財務報表已經由董事會在二零一五年三月十八日批准刊發。

2 重要會計政策摘要

編製此等財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的財務報表是根據香港會計師公會發表的香港財務報告準則（「香港財務準則」）並已按照歷史成本法編製，且就可供出售投資、以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產和財務負債（包括衍生金融工具）及投資物業的公允價值而作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對財務報表作出重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 採納已修改的準則及對現有準則的修訂本及詮釋

以下為已公佈的已修改的準則、對現有準則的修訂本及詮釋，並於本集團二零一四年一月一日開始之會計年度生效：

- 香港會計準則32修訂本，「金融工具之呈報－抵銷金融資產與金融負債」
- 香港會計準則36修訂本，「非財務資產的可收回金額的披露」
- 香港會計準則39修訂本，「衍生工具的替代及對沖會計的延續」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋21，「徵費」
- 香港會計準則27（二零一一年）、香港財務準則10及香港財務準則12的修訂本，「投資實體」

已修改的準則、對現有準則的修訂本及詮釋對本集團的綜合財務報表之影響並不重大。

(ii) 尚未生效的準則及對現有準則的修訂本

以下為與本集團營運相關的已公佈的準則及對現有準則的修訂本，而本集團必須在二零一五年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並無提早採納：

	以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則1修訂，「披露計劃」	二零一六年一月一日
香港會計準則27修訂，「於獨立財務報表中使用權益法」	二零一六年一月一日
香港財務準則9，「金融工具」	二零一八年一月一日
香港財務準則14，「監管遞延賬戶」	二零一六年一月一日
香港財務準則15，「源自客戶合同的收入」	二零一七年一月一日
二零一零年至二零一二年週期年度改進	二零一四年七月一日
二零一一年至二零一三年週期年度改進	二零一四年七月一日
二零一二年至二零一四年週期年度改進	二零一六年一月一日
香港會計準則19（二零一一年）修訂本，「僱員福利： 界定受益計劃－僱員供款」	二零一四年七月一日
香港會計準則16及香港會計準則38的修訂本，「對可接受的折舊及攤銷 方法的澄清」	二零一六年一月一日
香港財務準則11修訂本，「收購共同經營權益會計處理」	二零一六年一月一日
香港會計準則28（二零一一年）及香港財務準則10的修訂本， 「投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資」	二零一六年一月一日
香港會計準則28（二零一一年）、香港財務準則10及 香港財務準則12的修訂本，「投資實體：應用合併的例外規定」	二零一六年一月一日

當以上準則及對現有準則的修訂本生效時，本集團將會予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響，惟在階段並未能確定其對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合

財務報表包括本公司及其附屬公司編製截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體（包括結構性主體）。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即擁有對該主體的控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司的代價根據於交易日期所轉讓資產，對被收購方的前所有人所產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值計算。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

當公司透過分派其附屬公司的股份予公司股東導致失去對該附屬公司的控制權，而股份分派前後，該附屬公司的最終控制權屬同一方，集團(i)於失去控制權當日終止確認附屬公司的資產和負債的賬面值；(ii)計量該分派及以非現金資產為股息等資產淨額的公允價值；及(iii)當失去該附屬公司的控制權及其後保留部分投資而讓其成為聯營公司，確認該投資的公允價值。被分派的資產的公允價值與賬面值的差額，根據香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋17在損益內確認。保留的權益的公允價值與賬面值的差額，根據香港財務準則10亦在損益內確認。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生的代價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。

轉讓的代價、被購買方任何非控制性權益、以及被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值、超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入附屬公司淨資產的公允價值，該差額直接在綜合收益表中確認。

集團內公司之間的交易，結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(ii) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營企業的投資包括購買時已辨認的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

本集團應佔聯營公司購買後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔其購買後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認。購買後累計的變動於投資賬面值中調整。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生債務或已代聯營作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現利得與集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司的投資所產生的稀釋利得和損失於綜合收益表確認。

(iv) 部份處置

當本集團不再持有控制權或重大影響力，在實體的任何保留權益重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、共同控制實體或財務資產。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益。

如聯營公司的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只能按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益（如適當）。

(c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，被認為作出策略性決定的董事會。

2 重要會計政策摘要 (續)

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新估值採用估值日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。

以外幣計值並分類為可供出售的貨幣性證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動及賬面值的其他變動所產生的折算差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額在損益確認而賬面值的其他改變在其他全面收益確認。

非貨幣性財務資產與負債(例如持有按公允價值計量且其變動計入損益的權益工具)的換算差額呈報為公允價值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售的權益工具)的換算差額包括在其他全面收益內。

(iii) 集團公司

功能貨幣與本集團的列賬貨幣不同的所有集團內的實體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 本集團實體的每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按報告期末的收市匯率換算；
- 本集團實體的每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認於其他全面收益內。

在綜合賬目時，換算境外業務的淨投資以及換算借款及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當處置或出售境外業務時，該等記錄於權益中之匯兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部份。

收購境外實體產生的商譽及公允價值調整被視為該境外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

2 重要會計政策摘要 (續)

(e) 物業、機器及設備

物業主要包括酒店物業、貨倉及物流中心(包括分類為融資租賃的租賃土地)、職員宿舍、永久業權土地及樓宇及港口設施。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊總額及累計減值虧損列值。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被更換的零件其賬面值被終止確認。所有其他維修及保養費用，在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

物業、機器及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法將成本或重估值減剩餘價值分攤如下：

租賃土地	按剩餘租賃年期(介乎20年至50年)
物業	按剩餘租賃年期(20年至50年)或可使用年期之較短者
港口設施	2.5%至3.6%
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期(20年至50年)或可使用年期之較短者
貨倉操作設備	5%至25%
汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備	5%至50%

永久業權土地不作攤銷準備。

在每個報告期末對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售物業、機器及設備的收益或虧損指出售所得款項淨額與有關資產的賬面值之差額，並在綜合收益表內確認。

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業，列為投資物業。投資物業亦包括正在興建或發展中而落成後作為投資物業的物業。

投資物業包括以融資租賃及營運租賃持有的土地。

2 重要會計政策摘要 (續)

(f) 投資物業 (續)

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。該營運租賃猶如其為融資租賃般而記賬。

投資物業按其成本初始計量，包括相關的交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部份。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值根據專業估值師的估值計量。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公允價值計量。

投資物業的公允價值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。公允價值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出，部份確認為負債，包括列為投資物業的租賃土地有關的融資租賃負債(如有)；而其他，包括或然租金款項，則不在財務報表列賬。

其後支出只有在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才撥充在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

投資物業的公允價值變動在綜合收益表列賬。當投資物業出售後或被永久撤回其用途後並且不會帶來未來經濟效益，該等投資物業即不再被確認為投資物業。

當投資物業的用途有所改變，有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的，該物業將以物業用途改變的日期之公允價值被轉撥至已落成之待售物業。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備(若土地部份為營運租賃性質，則該土地部份將重新分類為租賃土地及土地使用權)，其於重新分類日期的公允價值，就會計目的而言變為其成本。

根據香港會計準則16，若業主自用物業的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。任何因此而增加的賬面值於收益表中確認，將以往的減值虧損撥回後，任何剩餘的增加額直接在權益中的重估盈餘內確認。任何因此而減少的賬面值在綜合收益表中支銷。投資物業若其後售出，該物業的任何重估儲備結餘轉撥至保留溢利，並以權益變動的方式列出。

2 重要會計政策摘要 (續)

(g) 發展中物業

發展中物業包括永久業權土地、租賃土地、土地使用權、建築成本、合資格資產的資本化借貸成本及在發展期內的專業費用。分類為營運租賃的租賃土地及土地使用權根據提供效益的模式或以直線法於租賃期內攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。發展中物業以成本減累計減值損失列值(如適用)。

發展中物業包括位於中國之土地使用權，該些土地使用權的發展計劃尚未被相關的中國政府機關審批。一經批核，如果此些物業計劃用途符合投資物業的定義，部份該些土地使用權，連同相關建築成本及資本化借貸成本會分類為投資物業入賬。

預定自用的物業落成後，其為營運租賃之租賃土地部分分類為「租賃土地及土地使用權」；而樓宇、永久業權土地及其為融資租賃之租賃土地部分則分類為「物業、機器及設備」。

預定作出售用途的物業落成後，其物業分類為「已落成之待售物業」並在流動資產內呈列。

發展中之物業列作非流動資產，預期在正常經營週期內建成並作銷售用途之物業發展項目則除外。

(h) 已落成之待售物業

已落成之待售物業初步以於發展中物業重新分類為落成物業當日之賬面值計量。其後，預付租賃土地部分(並無分類為融資租賃者)根據提供效益的模式按攤銷成本減累計減值虧損計量，而樓宇部分及預付租賃土地部分分類為融資租賃按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值指於正常業務狀況下的估計銷售價減銷售費用。

2 重要會計政策摘要 (續)

(i) 無形資產

(i) 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司或聯營公司的可識辨資產淨值公允價值的數額。因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於非流動資產內。因收購聯營公司而產生的商譽包括在聯營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認因收購附屬公司而產生的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會被分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。本集團將商譽分配至每個有其營運業務的每個營運分部。

(ii) 客戶關係

在業務合併中購入的客戶關係按購買日的公允價值列賬。客戶關係有限定的可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷利用直線法分攤至客戶關係的5至10年預計可使用年期計算。

(iii) 競業禁止協議

在業務合併中購入的競業禁止協議按購買日的公允價值列賬。競業禁止協議有限定的可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷利用直線法分攤至協議的5至10年年期計算。

(iv) 商標

分開購入的商標按歷史成本列賬。在業務合併中購入的商標按購買日的公允價值列賬。商標有限定的可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷利用直線法將商標的成本分攤至其估計可使用年期5年計算。

(j) 附屬公司、聯營公司及非財務資產投資的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽外，非財務資產若曾被減值，於每個報告日均就其減值回撥的可能性進行檢討。

當收到附屬公司或聯營投資的股息時，而股息超過附屬公司或聯營公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資

本集團將其財務資產分類如下：以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券、貸款及應收賬項及可供出售投資。分類方式視乎購入該財務資產的目的而定。管理層在首次計入其財務資產時釐定其財務資產的分類。

(i) 以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券

以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券乃指持作買賣用途的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售用途皆分類為此類別。在此類別內的資產皆分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可釐定付款額而且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由報告期末起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收賬項包括長期應收款、應收賬項、受限制之銀行存款、現金及銀行結存及應收附屬公司及聯營公司款項。

(iii) 可供出售投資

可供出售投資為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具，除非管理層有意在報告期末後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

(iv) 確認及計量

常規購入及出售的財務資產在交易日被確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非於收益表按公允價值處理的所有財務資產，投資初步按公允價值加交易成本入賬。以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產，初步按公允價值列值，而交易成本於綜合收益表支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，即終止確認為財務資產。可供出售投資及以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券其後按公允價值列賬。貸款及應收賬項利用實際利息法按攤銷成本列賬。

來自以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券類別的公允價值變動所產生的盈虧，列入產生期間綜合收益表內的其他收入及收益淨額中。來自以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。

以外幣為單位並分類為可供出售的貨幣性證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。貨幣性證券的攤銷成本變動的匯兌差額在綜合收益表確認，而其他公允價值改變則確認於其他全面收益內。分類為可供出售的非貨幣性證券的匯兌差額及其他公允價值改變在其他全面收益中確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資 (續)

(iv) 確認及計量 (續)

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，其被確認於權益的累計公允價值調整列入綜合收益表內作為投資證券的盈虧。

可供出售證券利用實際利息法計算的利息在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。

有報價之投資的公允價值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術設定公允價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法及期權定價模式，充份利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

(l) 財務資產減值

(i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值（「損失事項」），而該宗（或該等）損失事項對該項或該組財務資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的財務資產或財務資產組才算出現減值及產生減值虧損。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合同，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財務困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；
 - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

2 重要會計政策摘要 (續)

(I) 財務資產減值 (續)

(i) 以攤銷成本列賬的資產 (續)

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現而估計未來現金流量（不包括仍未產生的未來信用損失）的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在收益表確認。

如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至在確認減值後才發生的事件（例如債務人的信用評級有所改善），則之前已確認的減值虧損可在收益表轉回。

(ii) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組已經減值。對於債券，本集團利用上文(i)的標準。至於分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損，按購買成本與當時公允價值的差額，減該財務資產之前在綜合收益表確認的任何減值虧損計算，自權益中剔除並在綜合收益表記賬。在綜合收益表確認的權益工具的減值虧損不會透過綜合收益表轉回。如在較後期間，被分類為可供出售的債務工具的公允價值增加，而增加可客觀地與減值虧損在損益確認後發生的事件有關，則將減值虧損在綜合收益表轉回。

(m) 長期應收賬項、應收賬項及應收附屬公司及聯營公司款項

該等應收賬項初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值準備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收款設定減值撥備。借方的重大財政困難、借方將破產或財務重組的機會率，及拖欠付款等均被視為應收賬是否須減值的指標。撥備金額為資產賬面值與按原實際利率折算的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合收益表內的行政費用中確認。如一項應收款無法收回，其會與應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回綜合收益表中的行政費用內。

2 重要會計政策摘要 (續)

(n) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公允價值確認，其後按公允價值重新計量。確認所產生之收益或損失的方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：(1)對沖已確認資產或負債或一項確定承擔之公允價值(公允價值對沖)；(2)對沖與已確認資產或負債或可能性高的預測交易有關聯的某項風險(現金流量對沖)；或(3)對沖境外業務的淨投資(淨投資對沖)。

本集團於訂立交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，以至其風險管理目標及執行多項對沖交易之策略作檔案記錄。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，記錄其對於該等用於對沖交易之衍生工具，是否高度有效地抵銷被對沖項目的公允價值或現金流量變動的評估。

各項衍生工具的公允價值在附註21中披露。股東權益的對沖儲備變動載於附註37。當被對沖項目的剩餘期限超過12個月時，對沖衍生工具的全數公允價值會被分類為非流動資產或負債。買賣性質的衍生工具則分類為流動資產或負債。

(i) 公允價值對沖

被指定並符合資格作為公允價值對沖之衍生工具之公允價值變動，連同被對沖資產或負債中受對沖風險影響的公允價值之任何變動，於綜合收益表記賬。

倘對沖不再符合對沖會計法的條件，以實際利率法為該被對沖項目的賬面值所作的調整，按直至到期日期間在綜合收益表內攤銷。

(ii) 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公允價值變動的有效部份於其他全面收益中確認。與無效部份有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

在權益中累計的金額當被對沖項目影響盈利或虧損時(例如：當被對沖的預測銷售發生時)重新分類至該期間的損益。有關利率掉期對沖變動息率借貸的有效部份的盈虧在綜合收益表的融資費用內確認。

當對沖不再符合對沖會計法的條件時，其時在權益中存有的任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預測交易最終在綜合收益表內確認時確認入賬。當某項預測交易預期不會再出現時，在權益申報的累計盈虧即時轉撥入綜合收益表。

2 重要會計政策摘要 (續)

(n) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理 (續)

(iii) 淨投資對沖

境外業務的淨投資對沖的會計處理與現金流量對沖類似。與對沖的有效部分有關的對沖工具之任何盈虧於其他全面收益中確認；與無效部分有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

於廢棄或售出境外業務後，在權益中累計的盈虧列入綜合收益表。

(iv) 不符合對沖會計法的衍生工具

若干衍生工具不符合採用對沖會計法並按公允價值透過損益記賬。任何不符合對沖會計法的衍生工具的公允價值變動，即時於綜合收益表內確認。

(o) 現金及現金等值

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制之銀行存款並不包括在現金及現金等值內。

(p) 應付賬項

應付賬項為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付款的支付日期在一年或以內（如仍在正常經營週期中，則可較長時間），其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬項以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(q) 貸款

貸款初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在綜合收益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2 重要會計政策摘要 (續)

(r) 本期及遞延所得稅

本期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值之差額產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用的暫時性差異而確認。

遞延所得稅就對附屬公司及聯營公司的投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時性差異之撥回時間，而暫時性差異在可預見將來被撥回的可能性不大者則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(s) 僱員福利

(i) 僱員有薪假期

僱員享有的年度有薪假期以應計基準確認。以僱員提供服務截至報告期末計算，按其尚餘年度有薪假期估計負債並進行撥備。

僱員享有的病假及產假於提取假期時才予以確認。

(ii) 界定供款計劃

界定供款計劃是一項本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款的退休計劃。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

2 重要會計政策摘要 (續)

(s) 僱員福利 (續)

(iii) 界定受益計劃

界定受益計劃是一項並非界定供款計劃的退休計劃。界定受益計劃一般會釐定僱員在退休時可收取的退休福利金額，通常視乎年齡、服務年資和薪酬補償等一個或多個因素而定。

在綜合財務狀況表內就有關界定受益退休計劃而確認的負債，為報告期末的界定受益債務的現值減計劃資產的公允價值。界定受益債務每年由獨立精算師利用預計單位貸記法計算。界定受益債務的現值以用作支付退休金的貨幣為單位計值且到期與有關的退休負債的年期近似的政府債券的利率，將估計未來現金流出量折現計算。

來自經驗調整及精算假設改變的重新計量會於其他全面收益中支銷或抵免並即時確認於發生時當期年度的保留溢利內。

(iv) 以股份為基礎的支付

本集團尚未行使之購股權乃由兩個購股權計劃授出。僱員為獲取授予購股權而提供的服務的公允價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的購股權的公允價值釐定，不包括任何服務及非市場業績歸屬情況（例如盈利能力和銷售增長目標）的影響。非市場歸屬情況包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。在每個報告期末，本集團修訂其對預期可予以行使購股權數目的估計。本集團在綜合收益表確認對原估算修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

在購股權行使時，本公司發行新股，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本（面值）和股本溢價。

(v) 終止服務權益

終止服務權益於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在可證明根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用而沒有撤回的可能時確認終止服務權益。在提出提供終止服務權益以鼓勵自願遣散的情況下，終止服務權益根據預期接納該建議的僱員數目而計量。在報告期末後超過12個月支付的福利折現為現值。

(vi) 花紅計劃

本集團因僱員所提供之服務而須承擔法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債和支出。

2 重要會計政策摘要 (續)

(t) 撥備

撥備是根據集團過往事件而產生之現有法定或推定責任，而有可能需要流出資源作為償付該項責任；及其金額已被可靠計量而釐定。而未來的營運虧損不會被確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別中所包含的某一個項目，其相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備利用反映目前市場對金錢的時間價值及對有關責任的固有風險評估的一個稅前率，對預計須用作償付責任的支出，計算其現值作為計量。隨著時間過去而增加的撥備，被視作利息支出。

(u) 財務擔保

財務擔保合約是一種要求發行人須對持有者就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修改條文在付款期限前作出付款時承諾補償持有者之損失的合約。集團未就財務擔保之負債作初始確認，但於每個報告日就其財務擔保之負債淨額的賬面值與其現行法定或推定責任之數額進行負債撥備恰當測試。假若其負債淨額的賬面值是低於其現行法定或推定責任之數額時，相差之數額將即時全數於綜合收益表中確認。

(v) 收入確認

收入指本集團在一般經營過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售後列賬。

當收入、交易所產生或會產生的成本的數額能夠可靠計量、既不能保留業權相關的持續管理，亦不能保留對已售商品的實際控制權，未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本集團便會將收入確認。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收入的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (i) 出售物業所得收入於物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買家時確認。
- (ii) 租金收入及其他與出租物業有關之收入根據各有關租約之年期按直線法為基準確認。
- (iii) 提供物流管理（包括貨運服務）之收入在有關服務提供後予以確認。
- (iv) 一般儲存及其他配套服務之收入於服務提供後確認。租賃儲存設施之收入根據各有關租約之年期按直線法為基準確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(v) 收入確認 (續)

- (v) 發展顧問及項目管理之收入按各有關項目之進度比例確認。
- (vi) 物業管理收入乃於服務提供後確認。
- (vii) 房租、售賣食物與飲料及其他配套服務之酒店收入於服務提供後確認。
- (viii) 股息收入於收取有關款項之權利成立時確認。
- (ix) 利息收入利用實際利息法按時間比例確認。

(w) 租賃

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。

(i) 本集團為承租人

根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵金)，包括用作發展租賃土地及土地使用權的預付款，於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法在綜合收益表內支銷或撥充發展中物業資本。

(ii) 本集團為出租人

根據營運租賃租出資產時，按該等資產的性質包括在綜合財務狀況表內。自營運租賃所得的租賃收入以直線法於租賃期內確認。

(x) 租賃土地及土地使用權

本集團支付預付款項以取得租賃土地及土地使用權的營運租賃，用以在其上發展物業。除分類為融資租賃者外，為租賃土地及土地使用權支付的預付款項入賬為獨立資產並於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。於物業(投資物業除外)的建築展開前及完成後的攤銷額，在綜合收益表內支銷。

(y) 借貸成本

借貸成本在借貸發生之年內按應計制在綜合收益表支銷。合資格資產的在建期間直至建築完成日的有關建築或收購之融資成本均撥充作為資產的部份成本。

2 重要會計政策摘要 (續)

(z) 股息分派

向本公司股東分派的股息，就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後，於本集團的財務報表內列為負債。

本集團以其於附屬公司的股票實物形式派付股息，應付的股息以用作分派的附屬公司權益的公允價值計量。應付股息分派後，已分派附屬公司權益賬面值及應付股息賬面值之間的差額確認於綜合收益表內。

(aa) 或然負債及或然資產

或然負債乃指因過往事件而可能需要承擔之責任，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。其亦可為因過往事件而須承擔之現有責任，惟因預計經濟資源流出之可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不予確認。

或然負債未予確認，惟披露於財務報表附註內。當預計資源流出之機會率改變以致資源有可能流出，此時將予確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於財務報表附註內。當資源流入可實質確定，資產將予確認。

(ab) 已終止經營業務

已終止經營業務乃本集團業務的一部分，其業務及現金流可與本集團的其餘業務清楚區分，及其代表一個獨立的主要營業項目或地區性業務，或一項策略計劃的一部分，以出售一項獨立的主要業務或地區性業務，或是一個全為了轉售而購入的附屬公司。

當一項業務被分類為已終止經營業務，其稅後盈虧及就公允價值減去處置費用、或於出售時包括終止經營的資產或處置組之稅後盈虧，在綜合收益表以單一數額呈列。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、衍生金融工具、長期應收賬項、應收賬項、以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券、現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應付賬項、銀行貸款、債券及與聯營公司及非控制性權益間的款項。此等金融工具的詳情於各自的附註中披露。

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受的風險。

風險管理由本集團管理層在財務委員會領導下執行。本集團管理層負責對集團內個別營運單位作確定、評估及對沖重大的財務風險。財務委員會為整體財務風險管理提供指引。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

當未來商業交易或已確認資產或負債的計值貨幣並非本集團實體的功能貨幣，外匯風險便會產生。

本集團持有若干境外業務投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。本集團在境外業務的淨資產所產生的匯兌風險主要透過以相關外幣計值的貸款處理。

年內，本集團於境外若干國家有業務，該些地方的貨幣（包括美元及人民幣）對港元有匯價波動。換算此等業務的資產淨值為港元（集團的列賬貨幣）時產生未變現虧損約1,278,326,000港元（二零一三年：未變現利潤約512,512,000港元），當中包含集團應佔聯營公司的換算盈虧。此未變現虧損在其他儲備內的外匯波動儲備列值。

本集團以外幣計值（本集團實體的功能貨幣以外）而要面對外匯兌換風險的主要金融工具其幣值為美元、人民幣及紐西蘭元。

根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎。本集團已訂立交叉貨幣掉期及遠期外匯合約，用以管理已確認之美元負債所承受的風險。

本公司亦已訂立一項交叉貨幣掉期合約，用以管理已確認之紐西蘭元負債所承受的風險。

因此，管理層認為就美元及紐西蘭元而言並無重大的外匯風險。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團的利率風險來自須計息的負債和資產面對利率變動的影響。現金流量利率風險乃指市場利率的變動對透過按浮動息率計息的金融工具而來的現金流產生影響的風險。集團須計息的資產主要包括銀行存款與應收聯營公司款項。集團的浮息貸款會受現行市場利率的波動影響，集團亦會承受現金流量利率風險。而集團的定息貸款則會讓集團面對公允價值利率風險。

本集團維持定息與浮息債項並存以減輕風險。定息債項的比例在考慮到利率上升、利息覆蓋率及現金流動週期對本集團的業務與投資的潛在影響後釐定。

本集團亦利用浮息對定息的利率掉期以管理其若干銀行貸款的現金流量利率風險。該些利率掉期有將貸款由浮息轉為定息的經濟效果。

於報告期末，若利率增加或減少25（二零一三年：25）個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行存款的利息收入及銀行貸款的借貸成本（扣除撥充資本的利息開支後）之變動將會導致本集團的溢利減少或增加約2,888,000港元（二零一三年：8,292,000港元）。

於報告期末，若利率增加或減少25（二零一三年：25）個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行存款利息收入之變動將會導致本公司的溢利增加或減少約5,978,000港元（二零一三年：5,743,000港元）。

(iii) 價格風險

本集團承受的權益證券價格風險來自集團持有的上市權益投資。可供出售財務資產和按公允價值計量且其變動計入損益的財務資產的公允價值增減分別在權益和收益表處理。本集團定期監察其上市及非上市權益投資的表現，及評估其對集團之策略計劃的適切性。本集團不用承受商品價格風險。

假若可供出售投資上市部份之股票年底股價出現20%（二零一三年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加97,403,000港元（二零一三年：96,729,000港元）。

假若可供出售投資非上市部份之年底公允價值出現20%（二零一三年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加91,037,000港元（二零一三年：83,553,000港元）。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的股票年底股價出現20%（二零一三年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加35,420,000港元（二零一三年：33,739,000港元）。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險

現金及銀行結存、受限制之銀行存款、長期應收賬項、應收賬項及應收聯營公司賬項的賬面值對本集團構成最大的財務資產相關的信貸風險。本集團定期監察其可收回金額並當集團未能按應收款的原有條款收回所有款項的客觀證據出現時作出呆賬撥備。

為將信貸風險減至最小，本公司管理層於每個業務單位委派一個小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項。此外，本集團於每個報告期末監察每個債務人的可收回金額以保證對不能收回的欠款已作出足夠的減值虧損記賬。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已有充足的保障。

由於本集團的顧客眾多並且來自世界各地，有關第三方顧客的應收賬項並無重大的集中信貸風險。

流動資金只有有限度的信貸風險乃由於約95% (二零一三年：93%) 的資金存放於有高度的信貸評級的銀行，其評級由BBB至AA。其餘5% (二零一三年：7%) 的資金存放於不同國家及非集中於個別銀行，並由管理層密切監控。

(iii) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能償付到期的當期債務的風險。

本集團透過對其整體的資產、負債、貸款及承諾等流動資金結構維持審慎水平以計量及監控其流動性。

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

現金流量預測是在本集團的經營實體執行，並由集團財務總計。本集團財務監控集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款 (如適用)。此等預測考慮了本集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部財務狀況表比率目標，及 (如適用) 外部的監管或法例規定 — 例如貨幣限制。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團及本公司的各合約到期日的金融負債。根據本集團及本公司須付款的最早日期的金融負債未折現現金流量而列示。

	集團				
	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一四年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	-	57,244	-	-	57,244
銀行貸款	3,696,605	9,955,224	11,166,154	1,025,357	25,843,340
定息債券	576,883	3,833,479	5,178,569	2,531,131	12,120,062
非控制性權益貸款	-	2,362,701	-	-	2,362,701
應付賬項、已收訂金及應計項目	5,273,918	-	-	-	5,273,918
總計	9,547,406	16,208,648	16,344,723	3,556,488	45,657,265

	集團				
	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一三年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	-	56,820	-	-	56,820
銀行貸款	4,541,694	2,648,721	18,232,710	1,205,790	26,628,915
定息債券	576,890	576,890	8,875,502	2,667,826	12,697,108
非控制性權益貸款	-	2,301,322	-	-	2,301,322
應付賬項、已收訂金及應計項目	5,156,001	-	-	-	5,156,001
總計	10,274,585	5,583,753	27,108,212	3,873,616	46,840,166

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

	公司			
	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	總計 千港元
於二零一四年十二月三十一日				
銀行貸款	313,607	–	–	313,607
應付賬項及應計項目	90,071	–	–	90,071
總計	403,678	–	–	403,678

	公司			
	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	總計 千港元
於二零一三年十二月三十一日				
銀行貸款	12,303	330,148	–	342,451
應付賬項及應計項目	114,690	–	–	114,690
應付一間附屬公司款項	1,475,713	–	–	1,475,713
總計	1,602,706	330,148	–	1,932,854

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供最高回報，同時維持最佳的借貸及資本結餘組合。

本公司的董事定期監察資本結構，當中包括評估由財務部準備的年度預算，預算監察由項目部門提議的計劃建築項目及在年度預算中為所需資金作準備。根據建議的年度預算，公司董事考慮資金成本及帶來的風險。公司董事並透過支付股息、發行新股及發行新債券或贖回現有債券來平衡整體資本結構。

本集團根據現行市場環境及經濟狀況，維持保守水平的負債比率以監察其資本。此比率按照債務淨額除以公司股東應佔權益計算。債務淨額為總借貸（包括綜合財務狀況表所列的本期及非本期貸款）減去現金及現金等值，短期銀行存款（到期日在三個月以後）和受限制之銀行存款。

3 財務風險管理 (續)

(b) 資金風險管理 (續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零一四年	二零一三年
借貸淨額 (百萬港元)	22,847	23,482
公司股東應佔權益 (百萬港元)	80,079	75,755
負債比率	28.5%	31.0%

(c) 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價 (未經調整) (第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接 (即例如價格) 或間接 (即源自價格) (第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入 (即非可觀察輸入) (第3層)。

下表顯示本集團於二零一四年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	209,773	-	209,773
可供出售投資	487,013	-	1,457,739	1,944,752
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	177,100	-	-	177,100
總資產	664,113	209,773	1,457,739	2,331,625

下表顯示本集團於二零一三年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	293,755	-	293,755
可供出售投資	483,647	-	1,380,575	1,864,222
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	168,695	-	-	168,695
總資產	652,342	293,755	1,380,575	2,326,672

年內各層級分類之間並無任何轉撥。

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(i) 在第1層內的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。在第1層的工具主要包括於香港證券交易所上市之權益投資（分類為以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券或可供出售）。

(ii) 在第2層內的金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公允價值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘量少依賴實體的個別估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

本集團第2層金融工具包括遠期外匯、交叉貨幣掉期及利率掉期合約。公允價值根據在活躍市場的遠期外匯率報價及／或由可觀察收益率曲線而來之遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

(iii) 在第3層內的金融工具

下表顯示第3層金融工具的變動：

	可供出售投資	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	1,380,575	1,454,668
在全面收益確認的利潤／(虧損)	77,164	(12,634)
增加	–	1,310
出售	–	(3,106)
出售附屬公司(附註38(c))	–	(59,419)
匯兌調整	–	(244)
於十二月三十一日	1,457,739	1,380,575

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(iii) 在第3層內的金融工具 (續)

本集團利用重估技術設定非上市可供出售投資的公允價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法及期權定價模式，充分利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

集團的政策是以事件發生當日及情況改變而產生之轉撥於各公允價值等級中作出撥入或撥出之確認。

年內重估技術並無任何改變。

(iv) 集團金融工具之評估過程

本集團財務部門當中有須為製作財務報告而進行估算金融資產(包括第3層的公允價值)的小組。管理層及估值小組會於每個報告日討論評估過程及結果。公允價值變動原因將會在此等討論中作出解釋。

(v) 以分攤成本法計量之金融資產及負債的公允價值

於二零一四年十二月三十一日，上市之定息債券公允價值為10,921,846,000港元(二零一三年：10,940,941,000港元)。

下列金融資產及負債的公允價值接近其賬面值：

- 貿易及其他應收賬項
- 其他流動金融資產
- 現金及現金等值
- 貿易及其他應付賬項
- 銀行貸款

4 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

(a) 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的高風險估算和假設討論如下。

(i) 投資物業公允價值的估算

投資物業的估值，乃根據香港測量師學會就物業的估值發表的「香港測量師學會的物業估值準則（2005年第一版）」及國際估值準則委員會發表的「國際估值準則」。

詳細之評估及假設已於附註16(c)中列明。

(ii) 發展中物業及已落成之待售物業撥備

本集團根據發展中物業及已落成之待售物業之變現能力評估其可收回價值，就過往經驗及已簽訂之合約計入完工之估計成本及因應市場情況而估計之銷售／租賃淨值對此等物業之賬面值作出評估。當有事件或情況變動顯示其賬面值未能變現時，會作出撥備。此等評估需要利用判斷及估算。

(iii) 所得稅

在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等最終稅務釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

本集團須在中國繳納土地增值稅及資本收益的預扣稅。在釐定土地增值及資本收益及其相關稅項時，需要作出重大判斷。本集團管理層就其對稅務條例之認識對此等土地增值稅及資本收益的預扣稅之確認作出最好估算。最終稅務後果與最初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響當地稅務機構作出最終稅務釐定期間的所得稅及遞延稅撥備。

當管理層認為未來應課稅利潤有可能出現可用作抵銷稅項虧損及時間性差異時，相關稅項虧損及時間性差異而產生之遞延稅項資產會予以確認。惟其實際使用結果會出現差異。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(iv) 物業、機器及設備的可用年期

本集團的管理層釐定物業、機器及設備的估計可用年期及相關的折舊支出。這估算乃根據過往類別與功能類同的物業、機器及設備的經驗而釐定。創新科技可將其大大改變。管理層會因應與先前估算不乎的可用年期而改變其折舊支出，同時亦會把過時及廢棄或已變賣的資產撇除或減值。

(v) 可供出售投資及衍生金融工具的公允價值

沒有在活躍市場買賣的可供出售投資及衍生金融工具的公允價值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個報告日當時的市場情況作出假設。

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(i) 投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受其他資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其他資產。

某些物業其中的一部份是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售（或按融資租賃獨立出租），本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

(ii) 收入確認

本集團根據附註2(v)(i)所述之會計政策確認來自出售已落成之待售物業為收入並詳列於附註5內。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的那一刻時間及未來經濟利益是否有可能流入有關實體的判斷，需檢視該交易的發生狀況及銷售合約內的支付條款。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷 (續)

(iii) 閒置土地法規之財務影響

根據中國法例及法規，倘物業發展商未能根據土地批授合約所指定的時限內開始發展土地，則中國政府可能視該土地為閒置土地，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。

在作出判斷時，本集團將評估土地整體之發展程度，以及就延長施工時限或修訂發展規劃與政府機構關進行磋商之狀況。

(iv) 可供出售財務資產及聯營公司的減值

本集團在釐定一項可供出售財務資產是否已減值時，依循香港會計準則39的指引，此項釐定需要有重大判斷。在作出此項判斷時，本集團評估（包括其他因素）某項投資的公允價值低於其成本的時間之持續性和數額的大小程度，以及接受投資者的財政健全情況和短期業務前景，包括例如行業和經營範疇表現，技術變遷以及營運和融資現金流量等因素。

當有事件發生或情況改變等迹象顯示投資聯營公司的賬面值不可取回時考慮是否減值。投資的可取回數額根據管理層對聯營公司的財務狀況、過往及預期未來表現等作出判斷而評定。估算該等投資的最終可取回性需要相當程度的判斷。

(v) 物業、機器及設備的減值

本集團定期審查減值的迹象，當一項資產的賬面值低於其可取回金額，減值虧損會被確認。可取回金額為出售價格淨額或使用價值兩者之較高者。在釐定使用價值方面，集團評估繼續使用該資產和可使用年期終結時出售可帶來的估計未來現金流的現值。釐定此等未來現金流及貼現率需要估算和判斷。本集團根據某些假設（例如市場競爭及發展和預期業務增長）估計未來現金流量。

(vi) 應收貿易賬項的減值

本集團評估是否有如附註2(m)所述之客觀證據顯示貿易賬項經已減值。根據對未來現金流的額度及時限的估算，以適用的貼現率，及因應收貿易賬項是否存在減值的客觀證據，對減值作出確認。該些證據包括可察覺的資料顯示借方的還款狀況的不利變動，及與該交易可能被拖垮相關連的地方經濟狀況。此等應收賬項的可取回性及現金流的最終估算結果會影響須作減值的金額。

5 主要業務及經營範圍之分部分析

(a) 本年度確認之收入如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額		
出售物業	10,274,006	11,264,821
租金收入及其他	3,168,560	2,147,131
酒店收入	1,221,159	557,651
持續經營業務	14,663,725	13,969,603
已終止經營業務：		
物流服務收入	–	19,188,358
	14,663,725	33,157,961

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(b) 本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析如下：

	營業額		毛利	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
— 中國物業	2,293,335	1,211,272	1,821,296	840,957
— 香港物業	875,225	935,859	662,997	745,026
	3,168,560	2,147,131	2,484,293	1,585,983
物業銷售(附註)				
— 中國物業	3,141,766	4,070,713	759,287	1,647,071
— 香港物業	7,132,240	7,194,108	2,899,834	2,836,361
	10,274,006	11,264,821	3,659,121	4,483,432
酒店營運				
— 中國物業	1,221,159	557,651	64,518	(12,071)
持續經營業務	14,663,725	13,969,603	6,207,932	6,057,344
已終止經營業務				
— 物流營運	—	19,188,358	—	2,897,248
	14,663,725	33,157,961	6,207,932	8,954,592
主要市場：				
持續經營業務				
— 中國	6,656,260	5,839,636	2,645,101	2,475,957
— 香港	8,007,465	8,129,967	3,562,831	3,581,387
	14,663,725	13,969,603	6,207,932	6,057,344
主要市場：				
已終止經營業務				
— 中國	—	8,554,670	—	814,582
— 香港	—	2,624,808	—	688,085
— 其他	—	8,008,880	—	1,394,581
	—	19,188,358	—	2,897,248

附註：截至二零一四年十二月三十一日止年度，為數共1,413,854,000港元(二零一三年：92,034,000港元)銷售投資物業，當中包括銷售中國投資物業33,854,000港元(二零一三年：92,034,000港元)及銷售香港投資物業1,380,000,000港元(二零一三年：零港元)，並不包括於營業額內。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 有關營運分部的資料：

管理層已根據經董事會審議的報告釐定經營分部。

董事會以主要業務及市場的角度研究業務狀況。管理層評估集團的兩個主要業務－房地產及物流。房地產業務再分為中國物業、香港物業及海外物業。

物業分部的收入來源主要來自物業銷售、租務收入及酒店收入。物流分部的收入來源來自嘉里物流提供的物流服務，當中包括貨運服務、一般倉儲及其他配套服務。於二零一三年十二月十九日，嘉里物流在香港聯交所主板分拆獨立上市(附註(10))，嘉里物流自此不再列為本公司的附屬公司而列作聯營公司。其二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日之業績已相應地分類為已終止經營業務。

其他主要包括企業活動，當中包括中央財務管理及行政功能。其他業務不分類為營運分部。

董事會根據毛利，評估各營運分部的表現。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	二零一四年						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	綜合持續	已終止	總計 千港元
					經營業務 千港元	經營業務： 物流 千港元	
收入							
營業額	6,656,260	8,007,465	14,663,725	-	14,663,725	-	14,663,725
業績							
分部業績－毛利	2,645,101	3,562,831	6,207,932	-	6,207,932	-	6,207,932
其他收入及收益淨額					1,375,025	-	1,375,025
行政及其他經營費用					(1,236,334)	-	(1,236,334)
投資物業公允價值之增加					2,511,448	-	2,511,448
除融資費用前經營溢利					8,858,071	-	8,858,071
融資費用					(626,917)	-	(626,917)
經營溢利					8,231,154	-	8,231,154
應佔聯營公司業績					1,302,897	-	1,302,897
除稅前溢利					9,534,051	-	9,534,051
稅項					(1,698,338)	-	(1,698,338)
年度溢利					7,835,713	-	7,835,713
應佔溢利：							
公司股東					6,773,636	-	6,773,636
非控制性權益					1,062,077	-	1,062,077
					7,835,713	-	7,835,713
折舊及攤銷	339,716	20,787	360,503	3,759	364,262	-	364,262

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分分析如下：(續)

	二零一三年						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	綜合持續 經營業務 千港元	已終止	
						經營業務： 物流 千港元	總計 千港元
收入							
營業額	5,839,636	8,129,967	13,969,603	-	13,969,603	19,188,358	33,157,961
業績							
分部業績 - 毛利	2,475,957	3,581,387	6,057,344	-	6,057,344	2,897,248	8,954,592
其他收入及收益淨額					496,336	57,659	553,995
行政及其他經營費用					(1,334,115)	(1,547,944)	(2,882,059)
投資物業公允價值之增加					7,027,901	600,211	7,628,112
除融資費用前經營溢利					12,247,466	2,007,174	14,254,640
融資費用					(502,929)	(88,829)	(591,758)
經營溢利					11,744,537	1,918,345	13,662,882
應佔聯營公司業績					664,957	126,737	791,694
除稅前溢利					12,409,494	2,045,082	14,454,576
稅項					(2,957,346)	(293,535)	(3,250,881)
					9,452,148	1,751,547	11,203,695
以實物形式派付的股息公允價值之 增加					-	1,883,436	1,883,436
集團仍持有嘉里物流權益公允價值之 增加					-	1,866,606	1,866,606
外匯波動儲備之回撥					-	574,670	574,670
					-	4,324,712	4,324,712
年度溢利					9,452,148	6,076,259	15,528,407
應佔溢利：							
公司股東					7,376,865	5,777,524	13,154,389
非控制性權益					2,075,283	298,735	2,374,018
					9,452,148	6,076,259	15,528,407
折舊及攤銷	153,063	14,627	167,690	3,683	171,373	411,718	583,091

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：

	二零一四年						
				營運			
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	75,800,143	51,633,413	189,337	127,622,893	45,077,822	(49,464,771)	123,235,944
聯營公司	6,297,849	1,938,881	1,149,875	9,386,605	9,825,741	-	19,212,346
衍生金融工具	-	-	-	-	209,773	-	209,773
可供出售投資	470	941,726	1,002,556	1,944,752	-	-	1,944,752
長期應收賬項	-	346,966	-	346,966	-	-	346,966
可收回稅項	175,818	1,805	-	177,623	7	-	177,630
儲稅券	-	1,082	-	1,082	126,664	-	127,746
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	176,904	196	177,100	-	-	177,100
資產總值	82,274,280	55,040,777	2,341,964	139,657,021	55,240,007	(49,464,771)	145,432,257
分部負債	30,986,617	23,279,401	7,387	54,273,405	2,718,640	(49,464,771)	7,527,274
銀行借貸	6,400,916	870,000	-	7,270,916	16,775,112	-	24,046,028
定息債券	-	-	-	-	10,192,580	-	10,192,580
稅項及遞延稅項	6,659,982	1,002,905	115,211	7,778,098	128,205	-	7,906,303
非控制性權益貸款	1,508,574	837,826	-	2,346,400	(625)	-	2,345,775
負債總額	45,556,089	25,990,132	122,598	71,668,819	29,813,912	(49,464,771)	52,017,960
分部非流動資產*	66,994,537	37,785,902	1,149,875	105,930,314	9,832,955	-	115,763,269

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：(續)

	二零一三年						
				營運			
	中國物業	香港物業	海外物業	分部總計	其他	對銷	綜合
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部資產	73,532,502	49,053,350	194,854	122,780,706	47,706,964	(49,519,554)	120,968,116
聯營公司	6,140,857	1,705,221	1,078,071	8,924,149	9,369,666	-	18,293,815
衍生金融工具	-	-	-	-	293,755	-	293,755
可供出售投資	470	900,941	962,811	1,864,222	-	-	1,864,222
長期應收賬項	-	366,501	-	366,501	-	-	366,501
可收回稅項	242,959	74,911	-	317,870	1,195	-	319,065
儲稅券	-	1,082	-	1,082	114,101	-	115,183
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券	-	168,550	145	168,695	-	-	168,695
資產總值	79,916,788	52,270,556	2,235,881	134,423,225	57,485,681	(49,519,554)	142,389,352
分部負債	30,563,505	22,326,144	6,642	52,896,291	4,387,815	(49,519,554)	7,764,552
銀行借貸	5,320,027	1,278,000	-	6,598,027	18,202,216	-	24,800,243
定息債券	-	-	-	-	10,175,480	-	10,175,480
稅項及遞延稅項	6,913,098	1,337,203	107,606	8,357,907	143,372	-	8,501,279
非控制性權益貸款	1,152,280	1,120,731	-	2,273,011	(626)	-	2,272,385
負債總額	43,948,910	26,062,078	114,248	70,125,236	32,908,257	(49,519,554)	53,513,939
分部非流動資產*	64,981,573	39,122,598	1,078,071	105,182,242	9,377,478	-	114,559,720

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(f) 本集團之分部非流動資產按地域分析如下：

	分部非流動資產*	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國	66,994,537	64,981,573
香港	36,088,964	37,425,845
其他	2,846,813	2,774,824
	105,930,314	105,182,242

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

6 其他收入及收益淨額

	集團			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股息收入				
— 上市投資	39,325	38,143	—	—
— 非上市投資	51,872	46,262	—	3,442
	91,197	84,405	—	3,442
利息收入	323,244	294,764	—	31,493
出售物業、機器及設備之利潤／(虧損)	226	(7,592)	—	7,703
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	888,790	25,171	—	—
重新計量以往持有被收購公司權益之利潤 以公允價值計量且其變動計入損益之	8,201	18,655	—	—
— 上市證券的公允價值利潤／(虧損)	8,414	(13,753)	—	—
匯兌淨(虧損)／利潤	(61,331)	(32,890)	—	522
其他	116,284	127,576	—	14,499
	1,375,025	496,336	—	57,659

7 除融資費用前經營溢利

除融資費用前經營溢利已扣除下列各項：

	集團			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業之銷售成本	5,986,013	6,083,581	-	-
投資物業之相關直接經營費用	625,543	493,393	-	-
物流直接經營成本	-	-	-	16,291,110
物業、機器及設備之折舊及租賃土地 及土地使用權之攤銷	364,262	171,373	-	373,097
無形資產攤銷	-	-	-	38,621
酒店直接經營成本	1,156,641	569,722	-	-
經營租約開支－土地及樓宇	48,978	45,277	-	441,267
應收賬項減值撥備	95	735	-	10,774
核數師酬金	11,504	10,115	-	16,430

8 融資費用

	集團			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息支出				
— 銀行貸款	672,921	670,666	—	73,965
— 定息債券(附註30)	594,385	594,379	—	—
— 衍生金融工具	(25,917)	(20,931)	—	—
— 其他(附註)	11,560	25,448	—	14,864
融資成本總計	1,252,949	1,269,562	—	88,829
減：撥充發展中物業及建築中投資物業 資本之數額	(670,288)	(766,546)	—	—
	582,661	503,016	—	88,829
衍生金融工具公允價值之虧損／(利潤)				
— 現金流量對沖，轉撥至權益 (附註37)	16,888	1,391	—	—
— 沒有應用對沖會計	27,368	(1,478)	—	—
年內融資費用總計	626,917	502,929	—	88,829

用作發展物業而撥充資本的借款，其息率介乎每年2.4%至7.7%（二零一三年：介乎每年2.4%至7.7%）。

附註：此數額包括截至二零一四年十二月三十一日年內來自融資業務淨匯兌溢利15,540,000港元（二零一三年：2,524,000港元）

9 稅項

香港及海外利得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零一三年：16.5%）之稅率計算。海外溢利之稅項則按照本年度估計應課稅溢利依本集團有經營業務之海外國家之現行稅率計算。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按25%（二零一三年：25%）之稅率計算。

已分配／未分配溢利的預扣稅項

預扣稅項乃根據宣派／匯出的分配溢利，按中國及海外的現行稅率徵收。

中國之土地增值稅

中國之土地增值稅乃就出售集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

於綜合收益表（支銷）／抵免之稅項包括：

	集團			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國稅項				
— 本期	(449,570)	(871,704)	—	(91,372)
— 往年之多提／(不足)撥備	70	(408)	—	(927)
— 遞延	(556,710)	(1,528,547)	—	(232)
	(1,006,210)	(2,400,659)	—	(92,531)
香港利得稅				
— 本期	(661,777)	(512,394)	—	(66,842)
— 往年之多提撥備	31,177	5,890	—	3,096
— 遞延	(36,584)	(34,670)	—	(13,029)
	(667,184)	(541,174)	—	(76,775)
海外稅項				
— 本期	(7,326)	(6,392)	—	(115,904)
— 往年之(不足)／多提撥備	(6,254)	—	—	1,187
— 遞延	(11,364)	(9,121)	—	(9,512)
	(24,944)	(15,513)	—	(124,229)
	(1,698,338)	(2,957,346)	—	(293,535)

本年集團應佔聯營公司稅項為218,343,000港元（二零一三年：79,505,000港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司業績項目內。

9 稅項 (續)

集團之稅項與以集團之除稅前溢利按香港稅率計算之理論稅項之差別為：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	9,534,051	12,409,494
減：應佔聯營公司業績	(1,302,897)	(664,957)
	8,231,154	11,744,537
以香港利得稅率16.5% (二零一三年：16.5%) 計算	1,358,140	1,937,849
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	259,446	680,970
動用以往未經確認之稅項虧損	(48,506)	(4,228)
因收入／支出淨額由於其無須繳稅／不可扣稅 (以釐定應課稅溢利) 而產生之稅項影響	(83,544)	(113,530)
未確認之稅項虧損	91,536	90,796
往年多提撥備之稅項	(24,993)	(5,482)
	1,552,079	2,586,375
已分配／未分配利潤的預扣稅項	50,309	78,286
土地增值稅	127,933	390,247
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(31,983)	(97,562)
稅項支出	1,698,338	2,957,346

10 已終止經營業務

於二零一三年十二月十九日，自集團以嘉里物流股票實物形式派付股息 (附註12) 並於香港聯交所主板以獨立上市形式分拆嘉里物流完成後，集團於嘉里物流之權益由100%降至約43%。

因此，嘉里物流終止成為本公司之附屬公司並變為聯營公司，集團以後會採用權益會計法計算嘉里物流之權益，嘉里物流由二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日 (分拆日前) 期間的溢利在綜合財務報表以已終止經營業務呈列。

10 已終止經營業務（續）

(a) 已終止經營業務之業績分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	-	19,188,358
其他收入及收益淨額	-	57,659
支出	-	(17,927,883)
投資物業公允價值之增加	-	600,211
應佔聯營公司業績	-	126,737
除稅前溢利	-	2,045,082
稅項	-	(293,535)
	-	1,751,547
以實物形式派付的股息公允價值之增加	-	1,883,436
集團仍持有的嘉里物流權益公允價值之增加	-	1,866,606
外匯波動儲備之回撥	-	574,670
	-	4,324,712
來自已終止經營業務的溢利	-	6,076,259
來自已終止經營業務年度應佔溢利：		
公司股東	-	5,777,524
非控制性權益	-	298,735
	-	6,076,259

(b) 來自已終止經營業務之現金流

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營現金流	-	891,487
投資現金流	-	(1,352,188)
融資現金流	-	915,697
來自已終止經營業務之淨現金流入	-	454,996

出售嘉里物流時出售的淨資產詳列於附註38(c)內。

11 公司股東應佔溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為1,421,545,000港元（二零一三年：6,673,147,000港元）。

12 股息

	公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已派中期股息－每股普通股0.3港元（二零一三年：0.35港元）（附註(a)）	433,355	504,385
擬派末期股息－每股普通股0.6港元（二零一三年：0.55港元）（附註(b)）	866,792	794,361
因往年相關登記日期普通股數目增加而增加之末期股息（附註(b)）	30	408
以實物分派方式派付特別中期股息（附註(c)）	-	7,365,793
	1,300,177	8,664,947

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之中期股息金額按現金股息每股普通股0.3港元（二零一三年：0.35港元）計算而呈列。
- (b) 於二零一五年三月十八日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股普通股0.6港元。此擬派股息並未於財務報表內列作應付股息。上述截至二零一四年十二月三十一日止年度之擬派末期股息，是以於二零一四年十二月三十一日已發行之1,444,653,228股普通股為基準再乘以每股普通股0.6港元末期股息計算。關於截至二零一四年十二月三十一日止年度之應付末期股息的實際總額將因應登記日期（預計於二零一五年五月十三日）之已發行普通股之實際數目計算。
- (c) 於二零一三年八月十九日，本公司遵照香港聯合交易所有限公司上市規則第15項應用指引（「上市規則」）向香港聯交所就建議分拆以每股0.5港元嘉里物流的普通股在香港聯交所主板作獨立上市提交分拆建議書。

於二零一三年九月二十四日，嘉里物流向香港聯交所提交上市申請表格（表格A1）申請嘉里物流於香港聯交所主板上市批准。嘉里物流之上市本公司以大約50%嘉里物流股份實物分派及透過全球發售（「香港公開發售及國際配售」）嘉里物流之股份予以達到。

於二零一三年十一月二十五日，董事會宣布於二零一三年十二月二日名列本公司股東名冊之嘉里建設股份登記持有人就每持有兩股嘉里建設股份獲發一股嘉里物流股份之有條件特別股息（「有條件股息」）。自嘉里物流股份編號636於二零一三年十二月十九日於香港聯交所主板上市及成功以實物分派合共722,136,614股嘉里物流股份（即於二零一三年十二月二日已發行合共1,440,477,612股嘉里物流股份中約50.1%）後，有條件股息已轉成為無條件股息。

經由實物分派合共722,136,614股嘉里物流股份之應佔淨資產合共約54.83億港元及根據嘉里物流股份發售價計算之公允價值約73.66億港元。

13 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以本公司股東應佔溢利除以年內已發行股份加權平均數計算。

	二零一四年	二零一三年
已發行普通股股份加權平均數	1,444,419,033	1,440,996,733

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股東應佔溢利		
來自持續經營業務	6,773,636	7,376,865
來自已終止經營業務	-	5,777,524
	6,773,636	13,154,389
每股基本盈利		
來自持續經營業務	4.69港元	5.12港元
來自已終止經營業務	-	4.01港元
	4.69港元	9.13港元

13 每股盈利 (續)

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之本公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	二零一四年	二零一三年
已發行普通股股份加權平均數	1,444,419,033	1,440,996,733
購股權之調整	378,547	1,627,281
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,444,797,580	1,442,624,014

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股東應佔溢利		
來自持續經營業務	6,773,636	7,376,865
來自已終止經營業務	-	5,777,524
	6,773,636	13,154,389
每股攤薄盈利		
來自持續經營業務	4.69港元	5.11港元
來自已終止經營業務	-	4.01港元
	4.69港元	9.12港元

14 員工福利支出

	集團			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	1,088,447	909,150	–	2,538,180
授予董事及僱員的購股權	82,944	42,320	–	22,125
退休金成本				
– 界定供款計劃（附註33）	60,422	43,439	–	215,737
– 界定受益計劃	–	–	–	11,587
	1,231,813	994,909	–	2,787,629

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零一四年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	僱主				合計 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休金供款 千港元	
黃小抗先生*	–	6,720	22,000	120	28,840
何述勤先生	–	5,520	20,000	120	25,640
錢少華先生	–	5,520	19,000	120	24,640
吳繼霖先生	–	3,120	4,600	120	7,840
劉菱輝先生	530	–	–	–	530
古滿麟先生	490	–	–	–	490
黃汝璞女士，JP	490	–	–	–	490
張祖同先生	490	–	–	–	490
陳惠明先生 ¹	–	1,417	–	40	1,457

¹ 於二零一四年年內辭任

* 主席

14 員工福利支出 (續)

(a) 董事及高級管理人員之酬金 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	僱主	合計 千港元
				退休金供款 千港元	
黃小抗先生*	–	6,720	24,000	120	30,840
何述勤先生	–	5,040	18,060	120	23,220
錢少華先生	–	4,880	18,060	120	23,060
陳惠明先生	–	3,660	6,000	120	9,780
吳繼霖先生	–	2,940	3,560	120	6,620
劉菱輝先生	535	–	–	–	535
古滿麟先生	495	–	–	–	495
黃汝璞女士，JP	490	–	–	–	490
張祖同先生	458	–	–	–	458
郭孔丞先生 ¹	–	2,687	8,500	77	11,264
馬榮楷先生 ¹	–	3,942	10,880	108	14,930

¹ 於二零一三年內辭任

* 主席

14 員工福利支出 (續)

(b) 授予本公司董事之購股權

根據本公司二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(附註35)，本公司授予董事購股權以供其根據當中規定之條款及條件認購本公司股份。授予董事之購股權股份之公允價值已包括在員工福利支出總額內。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，授予董事之購股權共6,500,000股(二零一三年：零)。

於二零一四年十二月三十一日，若干董事持有可作購買本公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,325,000	47.70	02/04/2009-01/04/2018
1,325,000	47.70	02/04/2010-01/04/2018
2,650,000	47.70	02/04/2011-01/04/2018
2,650,000	35.45	31/10/2012-29/04/2022
2,650,000	35.45	31/10/2013-29/04/2022
3,250,000	26.88	08/07/2014-07/01/2024
3,250,000	26.88	08/01/2015-07/01/2024

於二零一三年十二月三十一日，若干董事持有可作購買公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,525,000	47.70	02/04/2009-01/04/2018
1,525,000	47.70	02/04/2010-01/04/2018
3,050,000	47.70	02/04/2011-01/04/2018
2,900,000	35.45	31/10/2012-29/04/2022
2,900,000	35.45	31/10/2013-29/04/2022

於二零一四年十二月三十一日，本公司股份之收市價為每股28.15港元(二零一三年：26.9港元)。

14 員工福利支出 (續)

(c) 五位最高薪酬人士

五位最高薪酬人士其中三位(二零一三年：五位)為本公司董事。年內，本集團五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金	25,080	23,269
酌情花紅	72,110	79,500
退休金供款	480	545
	97,670	103,314

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零一四年	二零一三年
8,500,001港元 – 9,000,000港元	1	–
9,500,001港元 – 10,000,000港元	1	–
11,000,001港元 – 11,500,000港元	–	1
14,500,001港元 – 15,000,000港元	–	1
23,000,001港元 – 23,500,000港元	–	2
24,500,001港元 – 25,000,000港元	1	–
25,500,001港元 – 26,000,000港元	1	–
28,500,001港元 – 29,000,000港元	1	–
30,500,001港元 – 31,000,000港元	–	1
	5	5

根據本公司二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(附註35)，本公司授予個別人士購股權以供其根據當中規定之條款及條件認購本公司股份。授予個別人士之購股權股份之公允價值已包括在員工福利支出總額內。

15 物業、機器及設備

	集團					
	酒店物業 千港元	貨倉 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一四年一月一日	4,508,652	400,000	30,628	64,476	223,049	5,226,805
添置	140,357	-	-	-	29,194	169,551
收購一間附屬公司(附註39)	-	-	-	-	270	270
出售	(15,346)	-	(2,532)	(49)	(6,595)	(24,522)
轉撥及重新分類	361,365	-	-	(6,867)	8,171	362,669
匯兌調整	(117,716)	-	(811)	(22)	(3,916)	(122,465)
於二零一四年十二月三十一日	4,877,312	400,000	27,285	57,538	250,173	5,612,308
折舊總額及累計減值虧損						
於二零一四年一月一日	105,168	-	6,146	38,119	117,045	266,478
本年度折舊	278,924	12,121	1,277	5,694	35,844	333,860
出售	(13,967)	-	(487)	(38)	(6,249)	(20,741)
轉撥及重新分類	341	-	-	-	(341)	-
匯兌調整	(4,088)	-	(182)	(23)	(2,267)	(6,560)
於二零一四年十二月三十一日	366,378	12,121	6,754	43,752	144,032	573,037
於二零一四年十二月三十一日 之賬面淨值	4,510,934	387,879	20,531	13,786	106,141	5,039,271
於二零一四年一月一日之賬面淨值	4,403,484	400,000	24,482	26,357	106,004	4,960,327

財務報表附註

15 物業、機器及設備 (續)

	集團								
	酒店物業 千港元	貨倉及 物流中心 千港元	職員宿舍 千港元	永久業權 土地及樓宇 千港元	港口設施 千港元	租賃 物業裝修 千港元	貨倉 操作設備 千港元	汽車、 傢私、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本									
於二零一三年一月一日	1,088,345	1,495,431	45,833	2,812,357	307,516	517,354	1,302,864	786,553	8,356,253
添置	237,419	1,872	-	49,437	10,898	68,117	305,278	179,850	852,871
收購附屬公司	-	400,000	-	50,001	-	405	981	4,123	455,510
出售	(45,428)	(10,299)	(6,978)	(12,084)	-	(27,757)	(83,251)	(56,926)	(242,723)
出售附屬公司(附註38(c))	-	(1,932,924)	(9,342)	(2,902,795)	(387,023)	(484,840)	(1,513,863)	(691,147)	(7,921,934)
轉撥及重新分類	3,154,897	464,306	-	96,034	82,687	2,351	32,799	(4,080)	3,828,994
匯兌調整	73,419	(18,386)	1,115	(92,950)	(14,078)	(11,154)	(44,808)	4,676	(102,166)
於二零一三年 十二月三十一日	4,508,652	400,000	30,628	-	-	64,476	-	223,049	5,226,805
折舊總額及累計減值虧損									
於二零一三年一月一日	25,602	259,550	13,019	174,218	95,539	184,797	558,821	418,403	1,729,949
本年度折舊	117,589	36,914	1,725	40,857	8,454	72,977	129,517	112,498	520,531
出售	(39,799)	(1,534)	(4,310)	(79)	-	(19,622)	(62,936)	(42,966)	(171,246)
出售附屬公司(附註38(c))	-	(286,209)	(4,602)	(206,831)	(99,247)	(193,254)	(599,066)	(374,985)	(1,764,194)
轉撥及重新分類	12	(25)	-	(678)	-	302	2,589	1,423	3,623
匯兌調整	1,764	(8,696)	314	(7,487)	(4,746)	(7,081)	(28,925)	2,672	(52,185)
於二零一三年 十二月三十一日	105,168	-	6,146	-	-	38,119	-	117,045	266,478
於二零一三年十二月 三十一日之賬面淨值	4,403,484	400,000	24,482	-	-	26,357	-	106,004	4,960,327
於二零一三年一月一日 之賬面淨值	1,062,743	1,235,881	32,814	2,638,139	211,977	332,557	744,043	368,150	6,626,304

15 物業、機器及設備 (續)

	公司		
	租賃物業裝修 千港元	汽車、傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一四年一月一日	8,330	13,930	22,260
添置	-	3,451	3,451
於二零一四年十二月三十一日	8,330	17,381	25,711
折舊總額			
於二零一四年一月一日	5,276	10,818	16,094
本年度折舊	1,666	2,093	3,759
於二零一四年十二月三十一日	6,942	12,911	19,853
於二零一四年十二月三十一日之賬面淨值	1,388	4,470	5,858

	公司		
	租賃物業裝修 千港元	汽車、傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一三年一月一日	8,330	13,430	21,760
添置	-	500	500
於二零一三年十二月三十一日	8,330	13,930	22,260
折舊總額			
於二零一三年一月一日	3,610	9,260	12,870
本年度折舊	1,666	1,558	3,224
於二零一三年十二月三十一日	5,276	10,818	16,094
於二零一三年十二月三十一日之賬面淨值	3,054	3,112	6,166

15 物業、機器及設備 (續)

(a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共2,877,367,000港元(二零一三年：3,080,290,000港元)之物業、機器及設備作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸(附註43)。

(b) 本集團貨倉按賬面淨值分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港持有：		
介乎10至50年租約	387,879	400,000

16 投資物業

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	53,670,734	47,484,425
添置	771,807	1,363,920
公允價值之增加	2,511,448	7,628,112
出售	(513,962)	(59,878)
轉撥	–	2,789,533
出售附屬公司(附註38(c))	–	(6,376,849)
匯兌調整	(920,787)	841,471
於十二月三十一日	55,519,240	53,670,734

(a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團以總值16,543,820,000港元(二零一三年：16,723,033,000港元)之投資物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸(附註43)。

(b) 本集團投資物業按賬面值分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	10,763,600	10,218,300
介乎10至50年租約	8,414,260	8,185,930
於香港以外持有：		
50年以上租約	1,831,088	1,985,141
介乎10至50年租約	34,510,292	33,281,363
	55,519,240	53,670,734

16 投資物業 (續)

(c) 投資物業的估值

	已落成住宅物業		已落成商用物業			發展中商用物業	總額
	香港	香港	中國	海外	中國		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一四年一月一日	10,036,300	8,367,930	31,028,000	-	4,238,504	53,670,734	
添置	115,455	14,267	250,833	-	391,252	771,807	
來自公允價值調整淨利潤	419,845	716,063	987,435	-	388,105	2,511,448	
出售	-	(492,000)	(21,962)	-	-	(513,962)	
匯兌調整	-	-	(806,868)	-	(113,919)	(920,787)	
於二零一四年十二月三十一日	10,571,600	8,606,260	31,437,438	-	4,903,942	55,519,240	

	已落成住宅物業		已落成商用物業			發展中商用物業	總額
	香港	香港	中國	海外	中國		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一三年一月一日	9,885,500	12,476,130	17,176,059	402,571	7,544,165	47,484,425	
添置及轉撥	2,129	5,770	12,774,535	-	(8,628,981)	4,153,453	
來自公允價值調整淨利潤	148,671	1,216,230	1,057,540	57,450	5,148,221	7,628,112	
出售	-	-	(59,878)	-	-	(59,878)	
出售附屬公司	-	(5,330,200)	(590,777)	(455,872)	-	(6,376,849)	
匯兌調整	-	-	670,521	(4,149)	175,099	841,471	
於二零一三年十二月三十一日	10,036,300	8,367,930	31,028,000	-	4,238,504	53,670,734	

16 投資物業 (續)

(c) 投資物業的估值 (續)

本集團估值過程

本集團以公允價值計量投資物業。所有投資物業均由戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，與本集團並無關聯的獨立合資格估值師，就於二零一四年十二月三十一日的價值作出重估。該些估值師擁有相關認可專業資格及對所估值之投資物業及位置有經驗。對於所有投資物業，其目前的使用為最高及最佳。

本集團財務部當中包括一個就財務報告目的，對於由獨立專業估值師完成的估值報告作出檢討的小組，此小組直接向高級管理層及審核與企業管治委員會報告。估值過程及結果由管理層及估值師進行討論。

於每個財政年度，財務部：

- 核實所有於獨立估值報告中的主要資料；
- 比較去年估值報告以評估物業估值之變動；及
- 與獨立專業估值師保持討論

估值技巧

對於估算在香港及中國的已落成住宅和商用物業的公允價值，一般採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及發展潛力予以資本化。估值所採用的現行市場租金參考有關物業和其他可相比的物業近期的租務狀況。直接比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算在中國的發展中商用物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及發展商的溢利和風險。

16 投資物業 (續)

(c) 投資物業的估值 (續)

用以釐定公允價值的主要不可觀察輸入

估值師按接受估值投資物業的風險類別估算資本化比率。比率越高則公允價值越低。於二零一四年十二月三十一日，用以估算香港及中國物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為3.3%至5.5% (二零一三年：3.5%至5.5%) 及7%至9% (二零一三年：7%至9%)。

現行市場租金根據香港及中國的投資物業，接受估值的物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則公允價值越低。

估值師按中國的發展中投資物業於二零一四年十二月三十一日的市場狀況估算物業的至完成期成本以及發展商的溢利和風險系數。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而提供的內部預算一致。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

17 租賃土地及土地使用權

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	1,261,637	531,796
攤銷	(30,796)	(26,044)
轉撥	-	1,217,652
出售附屬公司 (附註38(c))	-	(475,231)
匯兌調整	(32,680)	13,464
於十二月三十一日	1,198,161	1,261,637

本集團租賃土地及土地使用權為預付經營租賃付款，其賬面淨值之分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港以外持有：		
介乎10至50年租約	1,198,161	1,261,637

18 發展中物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	41,562,659	29,444,328
添置	6,032,484	17,414,832
收購附屬公司(附註39)	308,419	510,658
出售附屬公司(附註38(c))	-	(458,401)
轉撥	(5,913,738)	(5,888,652)
匯兌調整	(556,408)	539,894
於十二月三十一日	41,433,416	41,562,659

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	14,558,022	16,876,415
香港以外(附註(a))	18,851,467	18,147,728
	33,409,489	35,024,143
計入流動資產的金額		
香港	3,539,743	2,582,989
香港以外	4,484,184	3,955,527
	8,023,927	6,538,516
	41,433,416	41,562,659

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，個別發展計劃正等待相關政府機關批准，其土地使用權之金額為811,442,000港元(二零一三年：1,469,391,000港元)，包括在發展中物業結餘內。當計劃獲得批准時，該些土地使用權的某些部份將轉撥至投資物業(附註2(g))。

18 發展中物業 (續)

本集團發展中物業按賬面淨值分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	1,642,847	2,355,356
介乎10至50年租約	16,454,918	17,104,048
於香港以外持有：		
50年以上租約	13,063,808	8,406,696
介乎10至50年租約	10,271,843	13,696,559
	41,433,416	41,562,659
以上數字包括分類為營運租賃之租賃土地	14,931,321	14,992,299

於二零一四年十二月三十一日，本集團以總值4,834,336,000港元（二零一三年：2,468,190,000港元）之發展中物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註43）。

19 附屬公司

	公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本（附註(a)）	16,029,185	16,029,185
應收附屬公司款項（附註(b)）	10,238,341	11,424,893
	26,267,526	27,454,078
應付一間附屬公司款項（附註(c)）	-	1,475,713

(a) 本集團主要附屬公司之詳情載於附註46(a)。

(b) 應收附屬公司款項均為無抵押、無固定還款期、免息及權益性質。

(c) 應付一間附屬公司款項為無抵押、無固定償還年期及以現行市場利率計息。

19 附屬公司 (續)

- (d) 一間附屬公司，上海吉祥房地產有限公司，其非控制性權益達49% (該非控制性權益對本集團而言屬重大)，其財務資料概要如下。上海吉祥房地產有限公司之主要營業地點為中國上海。

於二零一四年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動		
資產	493,978	284,569
負債	(1,734,594)	(1,895,262)
流動淨負債總額	(1,240,616)	(1,610,693)
非流動		
資產	15,437,120	15,985,864
負債	(6,278,160)	(6,420,172)
非流動淨資產總額	9,158,960	9,565,692
淨資產	7,918,344	7,954,999

截至二零一四年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	1,453,710	288,257
除所得稅前溢利	242,506	3,672,920
所得稅費用	(64,232)	(855,541)
年度溢利	178,274	2,817,379
其他全面收益	(109,065)	209,614
全面收益總額	69,209	3,026,993
分配至非控制性權益之全面收益總額	33,913	1,483,227

19 附屬公司 (續)

(d) (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度現金流動概要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自經營業務之現金流動		
來自經營所得現金	663,838	493,309
已付利息	(320,100)	(316,927)
來自經營業務之現金淨額	343,738	176,382
應用於投資業務之現金淨額	(36,196)	(1,090,620)
(應用於)／來自融資業務之現金淨額	(62,928)	695,451
現金及現金等值之增加／(減少)淨額	244,614	(218,787)
於一月一日之現金及現金等值	157,576	368,691
匯率變動的影響	(7,298)	7,672
於十二月三十一日之現金及現金等值	394,892	157,576

以上數字為集團內公司間交易金額互相對銷前金額。

20 聯營公司

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市投資	7,613,456	7,402,268	-	-
於香港持有之上市權益證券	7,734,520	7,341,346	1,992,783	1,992,783
於香港以外持有之上市權益證券	1,148,399	1,077,711	-	-
應佔資產淨值，已包括商譽(附註(a))	16,496,375	15,821,325	1,992,783	1,992,783
應收聯營公司款項(附註(b))	2,773,215	2,529,310	-	-
應付聯營公司款項(附註(c))	(57,244)	(56,820)	-	-
	19,212,346	18,293,815	1,992,783	1,992,783
上市證券市場價值	9,778,566	8,859,683	8,835,594	7,916,118

20 聯營公司 (續)

- (a) 主要聯營公司之詳情載於附註46(b)。
- (b) 應收聯營公司款項均為無抵押、除2,394,743,000港元(二零一三年：2,038,681,000港元)須按現行市場利率計息外免息及無須於可預見的未來還款。
- (c) 應付聯營公司款項為無抵押、免息及無須在每一報告期末起計十二個月內償還。
- (d) 按董事認為嘉里物流為本集團之重要聯營公司。其財務資料概要如下。聯營公司乃採用權益法入賬。

於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表概要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動		
資產	8,934,073	9,401,021
負債	(5,142,392)	(5,463,760)
流動淨資產總額	3,791,681	3,937,261
非流動		
資產	18,905,600	17,829,811
負債	(4,248,311)	(4,124,477)
非流動淨資產總額	14,657,289	13,705,334
淨資產	18,448,970	17,642,595

20 聯營公司 (續)

(d) (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合全面收益表概要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	21,115,249	780,385
經營費用及其他	(18,255,214)	(343,293)
折舊及攤銷	(470,483)	(38,032)
利息收入	30,180	1,954
利息費用	(102,419)	(4,839)
除稅前溢利	2,317,313	396,175
稅項	(352,981)	(11,309)
年／期內溢利	1,964,332	384,866
其他全面收益	(300,585)	33,990
全面收益總額	1,663,747	418,856
已收一間聯營公司股息	122,118	—

以上資料反映年內(二零一三年：二零一三年十二月十九日至二零一三年十二月三十一日)嘉里物流(而非本集團應佔之金額)綜合財務報表呈報之金額(已調整本集團與聯營公司會計政策的差別)。嘉里物流二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日之業績載列於附註10內。以上的數額為集團內公司間交易金額對銷前的數額。

財務資料概要之對賬表

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日期初淨資產(二零一三年：十二月十九日)	14,242,996	14,202,043
股東應佔之年／期內溢利	1,658,830	381,710
股東應佔之其他全面收益	(201,926)	19,559
已付股息	(287,378)	—
其他儲備變動	(265,097)	—
其他	34,753	—
未變現利潤對銷	—	(360,316)
於十二月三十一日期末淨資產	15,182,178	14,242,996
一間聯營公司權益(約43%)	6,447,871	6,054,697
商譽	1,286,649	1,286,649
於十二月三十一日賬面值	7,734,520	7,341,346

20 聯營公司 (續)

(e) 集團應佔個別較小聯營公司之業績總額如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自持續經營業務溢利	598,392	654,520
來自持續經營業務的其他全面收益	(112,086)	378
來自持續經營業務的全面收益總額	486,306	654,898

21 衍生金融工具

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產				
現金流量對沖				
交叉貨幣及利率掉期合約，按公允價值 (附註(a))	144,919	213,746	-	26,889
沒有應用對沖會計之衍生金融工具				
交叉貨幣掉期及遠期外匯合約，按公允價值 (附註(b))	52,641	65,956	52,641	65,956
小計	197,560	279,702	52,641	92,845
流動資產				
現金流量對沖				
交叉貨幣掉期合約，按公允價值 (附註(a))	12,213	-	12,213	-
沒有應用對沖會計之衍生金融工具				
交叉貨幣掉期及遠期外匯合約，按公允價值 (附註(b))	-	14,053	-	14,053
小計	12,213	14,053	12,213	14,053
總額	209,773	293,755	64,854	106,898

21 衍生金融工具 (續)

持作交易用途之衍生產品被分類為流動資產或負債。對沖衍生產品如其對沖項目到期日超過十二個月，其公允價值全數將分類為非流動資產或負債，如到期日少於十二個月，則分類為流動資產或負債。

(a) 合資格作對沖會計之交叉貨幣及利率掉期合約－現金流量對沖

指定及合資格作現金流量對沖之交叉貨幣及利率掉期合約的公允價值轉變虧損數額為56,614,000港元(二零一三年利潤：106,104,000港元)已於權益中之對沖儲備確認。於現金流量對沖之下，於綜合收益表內，為數16,888,000港元(二零一三年：1,391,000港元)已由融資費用轉撥至對沖儲備中。

(i) 定息債券之對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年內，本公司一間非直接全資擁有附屬公司參與為數297,000,000美元的交叉貨幣掉期合約，在此等合約下其本金會以1美元等於7.776港元的平均匯率在合約期初及二零二一年四月合約到期日進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.26%至5.275%支付利息，而美元本金以固定年利率5.875%收取利息。

(ii) 紐西蘭元銀行貸款之對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年內，本公司參與為數51,282,000紐西蘭元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金以1紐西蘭元等於5.85港元的匯率在二零一一年三月合約期初及二零一五年三月合約到期日進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以港元浮動利率支付利息，而紐西蘭元本金以紐西蘭元浮動利率收取利息。

(iii) 港幣貸款之對沖

截至二零一三年十二月三十一日止年內，本集團參與名義本金總額4,000,000,000港元5年期利率掉期合約。此等利率掉期合約的經濟效果為將貸款由浮動利率轉為固定利率。合約固定年利率介乎0.74%至0.89%。

(b) 沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期及遠期外匯合約

於二零一四年十二月三十一日，沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期及遠期外匯合約的本金額分別為220,000,000美元(二零一三年：310,000,000美元)及425,000,000美元(二零一三年：458,500,000美元)。

截至二零一零年十二月三十一日止年內，本公司簽訂的交叉貨幣掉期合約金額為220,000,000美元(相約於1,710,661,000港元)。合約期初沒有進行本金交換，但本金將於二零一六年八月此等合約期滿時以1美元等於約7.776港元的平均匯率進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.63%至5.74%支付利息，而美元本金以固定年利率6.375%收取利息。

21 衍生金融工具 (續)

(b) 沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期及遠期外匯合約 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年內，本公司簽訂為數90,000,000美元的交叉貨幣掉期合約，在該些合約下其本金以1美元等於7.75港元的平均匯率在二零零九年八月合約期初及二零一四年八月合約到期日進行交換，按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.85%至5.90%支付利息，而美元本金以固定年利率6.375%收取利息。

於二零一四年十二月三十一日，以平均匯率1美元等於約7.74港元買入425,000,000美元(相等於約3,289,615,000港元)之遠期外匯合約，將於二零一六年至二零一七年結算。

於報告日，信貸風險之最高風險承擔為財務狀況表內衍生資產之公允價值。

22 可供出售投資

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上市權益證券，按公允價值	487,013	483,647
非上市權益證券，按公允價值	1,457,739	1,380,575
	1,944,752	1,864,222
香港上市證券市場價值	487,013	483,647

23 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬項	2,774,159	1,218,007
減：應收賬項減值之撥備(附註(b))	-	(1,204)
應收貿易賬項－淨額(附註(a))	2,774,159	1,216,803
應收第二按揭貸款	358,518	376,804
其他	894,948	1,442,353
	4,027,625	3,035,960
減：長期應收賬項(附註(c))	(346,966)	(366,501)
流動部分	3,680,659	2,669,459

應收賬項之賬面值均接近其公允價值。

本集團的長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	3,412,480	2,069,329
人民幣	587,409	948,913
美元	27,736	17,718
	4,027,625	3,035,960

23 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金 (續)

- (a) 本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零一四年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值撥備分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一個月以下	1,240,793	1,201,900
一個月至三個月	802,904	11,238
超過三個月	730,462	3,665
	2,774,159	1,216,803

因本集團之客戶數量多，所以應收貿易賬款並無集中信貸之風險。於二零一四年十二月三十一日，應收貿易賬款 77,398,000 港元 (二零一三年：56,394,000 港元) 經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個沒有重大財政困難的獨立客戶，並根據過往經驗可取回逾期拖欠的金額。此等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
三個月內	61,621	52,729
三個月以上	15,777	3,665

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，應收貿易賬款零港元 (二零一三年：1,204,000 港元) 經已減值及已全作撥備。個別減值的應收賬款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。

應收賬款減值撥備的變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	1,204	47,390
應收賬款減值撥備	95	11,509
年內列為未能收回的應收賬款撇銷	(1,298)	(1,460)
撥備的撥回	(1)	25
出售附屬公司	-	(70,234)
匯兌調整	-	13,974
於十二月三十一日	-	1,204

對已減值應收賬款的撥備和撥回已包括在綜合收益表中的行政費用內。撥入準備賬戶中的數額會在預期無法收回時撇銷。

23 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金 (續)

(c) 款額為給予部份本集團發展物業之買家的應收第二按揭貸款非流動部份(按現行市場利率)。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收賬款的公允價值。除應收第二按揭貸款外，本集團不持有任何作為抵押的抵押品。

應收第二按揭貸款，其他應收款項及訂金並不包含減值資產。

24 無形資產

	集團				
	商譽 千港元	客戶關係 千港元	競業禁止協議 千港元	商標 千港元	總額 千港元
於二零一三年一月一日	1,747,904	86,330	38,228	23,871	1,896,333
減值	(10,520)	-	-	-	(10,520)
攤銷	-	(29,862)	(5,667)	(3,092)	(38,621)
收購附屬公司	183,322	48,118	4,143	-	235,583
出售附屬公司(附註38(c))	(1,798,178)	(105,663)	(38,047)	(20,923)	(1,962,811)
匯兌調整	-	1,077	1,343	144	2,564
於二零一三年十二月三十一日	122,528	-	-	-	122,528
於二零一三年十二月三十一日 成本及賬面淨值	122,528	-	-	-	122,528
於二零一四年一月一日	122,528	-	-	-	122,528
減值	(24)	-	-	-	(24)
於二零一四年十二月三十一日	122,504	-	-	-	122,504
於二零一四年十二月三十一日 成本及賬面淨值	122,504	-	-	-	122,504

25 已落成之待售物業

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
租賃土地及土地使用權	1,432,273	1,629,081
其他發展成本	2,156,808	2,371,352
	3,589,081	4,000,433

(a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團以總值零港元（二零一三年：1,663,922,000港元）之已落成之待售物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註43）。

(b) 此等已落成之待售物業位於香港及中國。

26 以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上市證券		
— 香港	176,904	168,550
— 馬來西亞	196	145
上市證券之市場價值	177,100	168,695

27 受限制之銀行存款及現金及現金等值

(a) 受限制之銀行存款

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
受限制之銀行存款（附註(i)）	68,962	13,722	—	—

(i) 於二零一四年十二月三十一日，本集團為數約68,962,000港元（二零一三年：13,722,000港元）的銀行結存分別存放於多間銀行，作為對本集團銀行信貸的擔保押金（銀行信貸包括該些銀行向本集團旗下某些物業的買家提供按揭之信貸（附註42(a)(iii)）及為符合中國國土資源局之規定而保留本集團預售樓款的若干部分。

27 受限制之銀行存款及現金及現金等值 (續)

(b) 現金及現金等值

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
手頭現金及銀行結存	3,648,514	4,549,925	318,066	69,320
短期銀行存款(附註(i))	7,673,878	6,930,156	2,153,948	2,274,363
現金及銀行結存	11,322,392	11,480,081	2,472,014	2,343,683
減：到期日在三個月以後之 短期銀行存款	(978,260)	(407,593)	(933,350)	–
現金及現金等值	10,344,132	11,072,488	1,538,664	2,343,683

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
人民幣	7,354,648	6,816,041	440,030	10
港元	3,163,158	4,010,520	1,317,266	2,323,392
美元	803,622	636,632	714,698	19,973
其他貨幣	964	16,888	20	308
	11,322,392	11,480,081	2,472,014	2,343,683

(i) 短期銀行存款之有效年利率為2.97% (二零一三年：1.67%)；這些存款的平均到期日為少於3個月。

(ii) 現金及短期銀行存款7,247,792,000港元 (二零一三年：7,208,454,000港元) 存放於中國並受當地的外匯管制規定規管。該當地外匯管制規限非經正常派發股息而由中國匯出之資本。

28 應付賬項、已收訂金及應計項目

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付賬項	203,772	254,289
應付建築成本	2,605,089	2,688,231
租務訂金	1,045,843	904,230
銷售訂金	2,253,356	2,608,551
其他	1,419,214	1,309,251
	7,527,274	7,764,552

於二零一四年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一個月以下	181,013	220,269
一個月至三個月	16,211	17,169
超過三個月	6,548	16,851
	203,772	254,289

集團之應付賬項、已收訂金及應計項目之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
人民幣	6,207,104	6,340,563
港元	1,306,287	1,414,385
美元	12,773	8,504
其他貨幣	1,110	1,100
	7,527,274	7,764,552

29 銀行貸款

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非本期				
銀行貸款				
— 無抵押	15,847,433	15,932,308	—	327,215
— 有抵押(附註43)	5,107,020	4,902,849	—	—
	20,954,453	20,835,157	—	327,215
本期				
銀行貸款				
— 無抵押	2,161,199	3,343,640	310,113	—
— 有抵押(附註43)	930,376	621,446	—	—
	3,091,575	3,965,086	310,113	—
銀行貸款總額	24,046,028	24,800,243	310,113	327,215

銀行貸款之償還期如下：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	3,091,575	3,965,086	310,113	—
一年至二年	9,493,112	2,154,356	—	327,215
二年至五年	10,489,784	17,513,113	—	—
五年內清還	23,074,471	23,632,555	310,113	327,215
超過五年	971,557	1,167,688	—	—
	24,046,028	24,800,243	310,113	327,215

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零一四年			二零一三年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
銀行貸款	1.30%	3.23%	6.55%	1.26%	3.24%	6.61%

所有銀行貸款之賬面值大致接近其公允價值。

29 銀行貸款 (續)

銀行貸款之賬面值以下述貨幣計值：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	17,481,200	19,311,100	-	-
人民幣	6,208,190	5,074,693	-	-
紐西蘭元	310,113	327,215	310,113	327,215
美元	46,525	87,235	-	-
	24,046,028	24,800,243	310,113	327,215

30 定息債券

於二零零六年八月二十五日，本公司全資擁有之附屬公司Gain Silver Finance Limited發行面值總額420,000,000美元之10年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率6.375%。

於二零一一年四月六日，本公司全資擁有之附屬公司Wiseyear Holdings Limited (「Wiseyear」) 發行面值總額300,000,000美元之10年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率5.875%。

於二零一二年二月，Wiseyear發行面值總額600,000,000美元之5年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率5%。

定息債券於新加坡證券交易所上市。於二零一四年十二月三十一日，定息債券之市場價值為10,921,846,000港元 (二零一三年：10,940,941,000港元)。定息債券的市場價值屬於公允價值等級的第1層。

31 非控制性權益貸款

非控制性權益貸款指附屬公司之非控制性權益按所佔權益而提供之資金，包括來自香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)(其股份於香港聯交所上市之有關聯公司)之若干附屬公司之數額約為991,474,000港元(二零一三年：641,323,000港元)及來自嘉里控股有限公司(本公司的間接控股公司)之若干附屬公司之數額約為241,684,000港元(二零一三年：241,699,000港元)。該等貸款均為無抵押，從屬於有關附屬公司之銀行貸款、無須在報告期末起計十二個月內償還及除504,689,000港元(二零一三年：664,516,000港元)須按現行市場利率計息外免息。

本集團的非控制性權益貸款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	1,826,660	2,049,507
美元	519,115	196,363
其他貨幣	-	26,515
	2,345,775	2,272,385

32 遞延稅項

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	5,630,222	4,442,556
收購附屬公司	-	19,144
出售附屬公司(附註38(c))	-	(541,636)
遞延稅項於收益表支銷	604,658	1,595,111
匯兌調整	(172,856)	115,047
於十二月三十一日	6,062,024	5,630,222

對可抵扣稅項虧損確認為遞延稅項資產的稅務利益，按產生未來應課稅溢利的可能性而予以確認。本集團未經確認之稅項虧損為2,832,401,000港元(二零一三年：2,521,228,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅溢利。除為數1,000,843,000港元(二零一三年：791,962,000港元)的稅項虧損分別在二零一九年前(包括二零一九年)到期(二零一三年：二零一八年)外，此等稅項虧損並無到期日。

於二零一四年十二月三十一日，投資附屬公司及聯營公司伴隨的未確認遞延稅項負債總額約為853,046,000港元(二零一三年：814,353,000港元)。董事認為有關的暫時性差異的回撥時期可以控制及在可見將來不會回撥。

32 遞延稅項 (續)

遞延稅項(資產)及負債於年內之變動如下：

	集團					
	退休金債務	重估	加速折舊	稅項虧損	其他	總計
	千港元	千港元	免稅額 千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年一月一日	-	5,146,104	379,878	(233,998)	338,238	5,630,222
遞延稅項於收益表支銷	-	505,021	46,730	11,387	41,520	604,658
匯兌調整	-	(130,849)	(3,651)	5,649	(44,005)	(172,856)
於二零一四年十二月三十一日	-	5,520,276	422,957	(216,962)	335,753	6,062,024

	集團					
	退休金債務	重估	加速折舊	稅項虧損	其他	總計
	千港元	千港元	免稅額 千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年一月一日	(59,276)	3,650,632	600,584	(42,359)	292,975	4,442,556
收購附屬公司	-	-	19,144	-	-	19,144
出售附屬公司(附註38(c))	54,513	(297,790)	(269,934)	5,928	(34,353)	(541,636)
遞延稅項於收益表支銷/(貸記)	4,763	1,690,094	7,181	(197,567)	90,640	1,595,111
匯兌調整	-	103,168	22,903	-	(11,024)	115,047
於二零一三年十二月三十一日	-	5,146,104	379,878	(233,998)	338,238	5,630,222

33 退休福利

集團內公司運作不同的退休計劃。此等計劃透過付款予獨立信託管理基金融資。本年度內，本集團有界定供款及界定受益兩種計劃。

界定供款計劃

根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例（「強積金條例」），本集團旗下在香港之公司已正式為所有年齡介乎18至65歲之香港僱員登記，由二零零零年十二月一日起參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

強積金計劃乃一集成信託計劃，以信託形式管理及受香港法律管限。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務提供者之資產分開。受強積金制度涵蓋的僱員及僱主均須定期向強積金計劃作出供款，雙方的供款額均為僱員有關入息（定義見強積金條例）的5%，並受限於最低及最高有關入息水平。僱主之強積金供款（「強積金供款」）一經支付予強積金計劃之核准受託人，便會完全及即時歸轉僱員，作為累算權益。累算權益投資所得投資收入或利潤（撇除該等投資所涉及之損失），亦同樣即時歸轉僱員。

本集團旗下若干公司亦為嘉里貿易有限公司－公積金計劃（「公積金」）之參與公司。此公積金為香港法例第426章職業退休計劃條例所指之界定供款計劃。公積金乃為參與公積金各公司聘用之若干受薪人士（「公積金成員」）而設。公積金之資產由公積金之受託人管理。若「基本公積金供款」（即公積金成員每月基本薪金的10%，最高為每月每名公積金成員10,000港元（二零一三年：10,000港元））高於強積金供款，參與公積金之公司將按基本公積金供款減去強積金供款之數額向公積金作出供款。公積金成員於離職時服務滿10年或以上，或於服務任何年數後而屆退休年齡，或由於健康問題而退休，均有權享有僱主之全部供款連同投資收益；服務期滿2年惟不足10年者，則分別有權按比例領取僱主之20%至90%公積金供款連同投資收益。參與公積金之公司可動用根據公積金條款而沒收離職僱員之未歸轉利益，以減低日後之供款。於年內沒收供款總值2,747,000港元（二零一三年：1,836,000港元）已被取用，於年終尚餘可供扣取未來供款之數額為329,000港元（二零一三年：713,000港元）。

本集團亦向根據中國有關省市政府規定而需設立之退休金計劃作出界定供款。有關期間之供款率由員工薪金之13%至21%不等。至於海外附屬公司，本集團則根據海外附屬公司及／或法例規定而需設立之界定供款退休金計劃作出供款。

34 股本

	法定 普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零一三年及二零一四年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,444,293,228	1,444,293	1,439,130,728	1,439,131
因行使購股權發行之新股份(附註(a))	360,000	360	5,162,500	5,162
於十二月三十一日	1,444,653,228	1,444,653	1,444,293,228	1,444,293

附註：

- (a) 年內，合共360,000股購股權已獲行使，行使價為每股18.74港元、17.58港元及26.88港元，有關之購股權變動情況詳情載於附註35。由於行使購股權而發行股份所收取之款項已用作本集團的額外營運資金。

35 購股權

(a) 二零零二年購股權計劃

根據二零零二年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

二零零二年購股權計劃已於二零一一年五月五日終止，因此其後不得再行授出購股權，惟於其有效期內授出之購股權將根據其發行條款繼續生效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

根據二零零二年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一四年		二零一三年	
	加權		加權	
	平均行使價	購股權數目	平均行使價	購股權數目
每股港元	每股港元			
於一月一日	44.72	12,610,000	37.80	17,662,500
於年內行使(附註(i))	17.93	(265,000)	17.88	(4,602,500)
於年內失效	47.70	(800,000)	47.70	(450,000)
於十二月三十一日(附註(ii))	45.13	11,545,000	44.72	12,610,000

於二零一四年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權已有11,545,000股(二零一三年：12,610,000股)可被行使(附註(ii))。年內已行使購股權於行使時之相關加權平均股價為27.39港元(二零一三年：33.23港元)，而所得的款額合共4,751,500港元(二零一三年：82,301,050港元)。於年內並無購股權授出或就調整而授出或註銷(二零一三年：無)。

35 購股權 (續)

(a) 二零零二年購股權計劃 (續)

附註：

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一四年	二零一三年
18.74	80,000	1,197,500
17.58	185,000	3,405,000
	265,000	4,602,500

(ii) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零一四年	二零一三年
17/03/2006 – 16/03/2015	18.74	120,000	150,000
17/03/2007 – 16/03/2015	18.74	105,000	155,000
02/04/2009 – 01/04/2018	47.70	2,637,500	2,837,500
02/04/2010 – 01/04/2018	47.70	2,637,500	2,837,500
02/04/2011 – 01/04/2018	47.70	5,275,000	5,675,000
06/02/2010 – 05/02/2019	17.58	330,000	420,000
06/02/2011 – 05/02/2019	17.58	440,000	535,000
		11,545,000	12,610,000

35 購股權 (續)

(b) 二零一一年購股權計劃

根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

根據二零一一年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一四年		二零一三年	
	加權		加權	
	平均行使價	購股權數目	平均行使價	購股權數目
於一月一日	35.45	22,970,000	35.45	24,160,000
於年內授予(附註(iii))	26.88	15,400,000	—	—
於年內行使(附註(ii))	26.88	(95,000)	35.45	(560,000)
於年內失效	34.01	(1,395,000)	35.45	(630,000)
於十二月三十一日(附註(ii))	31.95	36,880,000	35.45	22,970,000

於二零一四年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃授出之購股權有29,335,000股(二零一三年：22,970,000股)已被行使(附註(ii))。年內已行使購股權於行使時之相關加權平均股價為29.10港元(二零一三年：37.28港元)，而所得的款額合共2,553,600港元(二零一三年：19,852,000港元)。於年內並無購股權就調整而授出或註銷(二零一三年：無)。

35 購股權 (續)

(b) 二零一一年購股權計劃 (續)

附註：

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一四年	二零一三年
35.45	–	560,000
26.88	95,000	–
	95,000	560,000

(ii) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價	購股權數目	
	(港元)	二零一四年	二零一三年
31/10/2012 – 29/04/2022	35.45	10,625,000*	11,205,000*
01/04/2013 – 29/04/2022	35.45	50,000*	50,000*
31/10/2013 – 29/04/2022	35.45	11,135,000*	11,715,000*
08/07/2014 – 07/01/2024	26.88	7,525,000*	–
08/01/2015 – 07/01/2024	26.88	7,545,000	–
		36,880,000	22,970,000

* 於報告期末可被行使而尚未行使之購股權。

35 購股權 (續)

(b) 二零一一年購股權計劃 (續)

(iii) 於二零一四年十二月三十一日，有7,545,000股於二零一四年一月八日授出而尚未行使之購股權仍未歸屬。用以換取授出購股權之僱員服務的公允價值已確認為費用。在歸屬期內的支出總額以參考授出購股權的公允價值作決定。於二零一四年一月八日授出之購股權的加權平均公允價值為每股5.455港元。估值根據二項式模式，以下列數據及假設計算：

授出日之收市股價：	26.65港元
行使價：	26.88港元
預期浮動率 ⁱ ：	每年24%
購股權期限：	10年
平均無風險利率 ⁱⁱ ：	每年2.39%
預計股息率：	每年3.5%

附註：

ⁱ 根據過往股價走勢釐定。

ⁱⁱ 相當於在行使期內香港政府債券的收益率。

估值已考慮到假設離職率為每年1%及購股權持有人會於股值至少達至行使價200%時提早行使購股權等因素。

購股權的價值隨若干主觀假設的不同價值而變化。任何使用之可變因素的變化或會對購股權之估計公允價值有重大影響。

36 股份溢價

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	12,350,197	12,208,679
因行使購股權而產生(附註35)	6,945	96,991
轉撥自購股權儲備(附註37(f))	27,354	44,527
於十二月三十一日	12,384,496	12,350,197

37 其他儲備

	集團				
	其他物業 重估儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	-	1,253,651	190,433	14,535,253	15,979,337
現金流量對沖：					
— 公允價值減少	-	-	(56,614)	-	(56,614)
— 轉撥自財務費用(附註8)	-	-	16,888	-	16,888
可供出售投資之公允價值增加	-	80,530	-	-	80,530
應佔聯營公司的外匯儲備	-	-	-	(124,888)	(124,888)
應佔聯營公司的其他儲備	34,752	-	-	(110,077)	(75,325)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	(1,153,438)	(1,153,438)
轉撥至股份溢價	-	-	-	(27,354)	(27,354)
僱員服務價值	-	-	-	82,944	82,944
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,044	1,044
於二零一四年十二月三十一日	34,752	1,334,181	150,707	13,203,484	14,723,124

37 其他儲備 (續)

	集團				
	其他物業 重估儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	41,236	1,292,237	82,938	14,131,770	15,548,181
現金流量對沖：					
— 公允價值增加	—	—	106,104	—	106,104
— 轉撥自財務費用(附註8)	—	—	1,391	—	1,391
可供出售投資之公允價值減少	—	(38,586)	—	—	(38,586)
應佔聯營公司的外匯儲備	—	—	—	9,601	9,601
應佔聯營公司的其他儲備	—	—	—	10,336	10,336
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	1,077,581	1,077,581
出售附屬公司完成時外匯波動儲備之回撥	—	—	—	(574,670)	(574,670)
轉撥至股份溢價	—	—	—	(44,527)	(44,527)
僱員服務價值	—	—	—	64,445	64,445
轉撥自保留溢利	—	—	—	1,644	1,644
收購附屬公司額外權益	—	—	—	(246,977)	(246,977)
出售附屬公司完成時轉撥之儲備	(41,236)	—	—	106,050	64,814
於二零一三年十二月三十一日	—	1,253,651	190,433	14,535,253	15,979,337

財務報表附註

37 其他儲備 (續)

(a) 其他

	集團						
	資本儲備 (附註(b)) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	企業擴展 及一般	資本	收購儲備 (附註(e)) 千港元	總計 千港元
				儲備基金 (附註(c)) 千港元	贖回儲備 (附註(d)) 千港元		
於二零一四年一月一日	7,935,251	426,998	5,807,703	18,206	7,868	339,227	14,535,253
應佔聯營公司的外匯儲備	-	-	(124,888)	-	-	-	(124,888)
應佔聯營公司的其他儲備	-	-	-	10,878	-	(120,955)	(110,077)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(1,153,438)	-	-	-	(1,153,438)
轉撥至股份溢價(附註36)	-	(27,354)	-	-	-	-	(27,354)
僱員服務價值	-	82,944	-	-	-	-	82,944
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,044	-	-	1,044
於二零一四年十二月三十一日	7,935,251	482,588	4,529,377	30,128	7,868	218,272	13,203,484
於二零一三年一月一日	8,298,842	407,080	5,290,973	35,966	7,868	91,041	14,131,770
應佔聯營公司的外匯儲備	-	-	9,601	-	-	-	9,601
應佔聯營公司的其他儲備	-	-	27	10,309	-	-	10,336
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	1,077,581	-	-	-	1,077,581
出售附屬公司完成時外匯波動 儲備之回撥	-	-	(574,670)	-	-	-	(574,670)
轉撥至股份溢價(附註36)	-	(44,527)	-	-	-	-	(44,527)
僱員服務價值	-	64,445	-	-	-	-	64,445
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,644	-	-	1,644
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	(246,977)	(246,977)
出售附屬公司完成時轉撥之儲備	(363,591)	-	4,191	(29,713)	-	495,163	106,050
於二零一三年十二月三十一日	7,935,251	426,998	5,807,703	18,206	7,868	339,227	14,535,253

37 其他儲備 (續)

- (b) 本集團之資本儲備乃因籌備於一九九六年八月在香港聯交所上市而進行之集團重組所產生，再因應於二零零一年一月一日前收購之附屬公司及聯營公司於收購當日之資產淨值公允價值與投資成本之差額予以調整。
- (c) 企業擴展及一般儲備基金乃於中國成立及運作之附屬公司及聯營公司所設立之基金。根據中國外資企業會計準則，在獲得批准後，企業發展儲備基金可用作增資而一般儲備基金則可用作彌補虧損及增資。
- (d) 因於一九九八年及二零零二年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。
- (e) 收購儲備因增購或出售附屬公司權益（但不致失去控制權）而產生，亦即非控制性權益因附屬公司權益變動而作出之調整數與所付或所收的代價之公允價值之差額。
- (f) 本公司之其他儲備

	資本贖回儲備				總計 千港元
	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	(附註(d)) 千港元	對沖儲備 千港元	
於二零一四年一月一日	10,427,515	426,998	7,868	(377)	10,862,004
轉撥至股份溢價(附註36)	-	(27,354)	-	-	(27,354)
僱員服務價值	-	82,944	-	-	82,944
現金流量對沖					
— 公允價值增加	-	-	-	(14,676)	(14,676)
— 轉撥自財務費用	-	-	-	17,090	17,090
於二零一四年十二月三十一日	10,427,515	482,588	7,868	2,037	10,920,008
於二零一三年一月一日	17,793,308	407,080	7,868	(1,042)	18,207,214
轉撥至股份溢價(附註36)	-	(44,527)	-	-	(44,527)
僱員服務價值	-	64,445	-	-	64,445
現金流量對沖					
— 公允價值增加	-	-	-	(1,411)	(1,411)
— 轉撥自財務費用	-	-	-	2,076	2,076
以實物方式派付股息	(7,365,793)	-	-	-	(7,365,793)
於二零一三年十二月三十一日	10,427,515	426,998	7,868	(377)	10,862,004

本公司之繳入盈餘在本公司發行股份以交換所收購之公司之股份時產生，亦即本公司所發行之股份面值與所收購之公司之資產淨值兩者間之差額。就集團層面上，繳入盈餘已被重新列賬並包括在集團相關附屬公司之儲備內。

38 綜合現金流動表之附註

(a) 除稅前溢利與來自經營所得現金淨額之對賬表

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持續經營業務之除稅前溢利	9,534,051	12,409,494
已終止經營業務之除稅前溢利	–	2,045,082
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權攤銷	364,262	544,470
無形資產攤銷	–	38,621
來自上市及非上市投資之股息收入	(91,197)	(87,847)
利息收入	(323,244)	(326,257)
出售物業、機器及設備之利潤	(226)	(111)
出售投資物業之利潤	(899,893)	(32,156)
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的 公允價值(利潤)/虧損	(8,414)	13,753
收購附屬公司之或然付款的公允價值利潤	–	(12,088)
出售可供出售投資之利潤	–	(625)
商譽減值	24	10,520
淨退休金負債之改變	–	(27,787)
投資物業公允價值之增加	(2,511,448)	(7,628,112)
融資費用	626,917	591,758
應佔聯營公司之業績	(1,302,897)	(791,694)
重新計量以往持有被收購公司權益之利潤	(8,201)	(18,655)
因廉價購買附屬公司而產生之利潤	–	(3,591)
營運資本改動前之經營溢利	5,379,734	6,724,775
發展中物業、已落成之待售物業及應收賬項、 預付款項及訂金之減少/(增加)	3,445,262	(7,552,220)
應付賬項、已收訂金及應計項目之(減少)/增加	(130,907)	1,046,643
來自經營所得現金淨額	8,694,089	219,198

(b) 收購附屬公司之現金流入/(流出)淨額分析 – 企業合併

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已付現金代價	(65,158)	(314,351)
往年收購年內支付的現金代價	–	(234,425)
已購入現金及銀行結存(附註39)	216,477	168,092
收購附屬公司之現金流入/(流出)淨額	151,319	(380,684)

38 綜合現金流動表之附註 (續)

(c) 出售附屬公司之現金流出淨額分析

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售資產淨值：		
物業、機器及設備	-	6,157,740
投資物業	-	6,376,849
租賃土地及土地使用權	-	475,231
發展中物業	-	458,401
聯營公司	-	1,116,119
可供出售投資	-	59,419
無形資產	-	1,962,811
應收賬項、預付款項及訂金	-	5,163,176
可收回稅項	-	8,750
現金及銀行結存	-	3,009,596
應付賬項、已收訂金及應計項目	-	(3,915,414)
稅項	-	(154,760)
銀行貸款	-	(3,405,306)
銀行透支	-	(32,354)
非控制性權益貸款	-	(237,066)
遞延稅項	-	(541,636)
退休福利債務	-	(315,883)
其他非流動負債	-	(69,617)
應付股東款項	-	(2,400,000)
非控制性權益	-	(2,773,227)
	-	10,942,829
以實物方式派付股息公允價值之增加	-	1,883,436
集團仍持有嘉里物流權益公允價值之增加	-	1,866,606
	-	14,692,871
以實物方式派付特別中期股息(附註12)	-	(7,365,793)
	-	7,327,078
轉撥至聯營公司權益	-	(7,327,078)
總代價	-	-
出售之現金及銀行結存	-	(3,009,596)
出售之銀行透支	-	32,354
出售附屬公司之現金流出淨額	-	(2,977,242)

39 企業合併

於年內，本集團完成收購一間附屬公司如下：

於二零一四年十月，本集團由宜富集團有限公司購得香格里拉國際飯店(昆明)有限公司(「香港合資公司」)之額外20%權益。該香港合資公司及其附屬公司之主要業務為持有及發展位於中國雲南省昆明市之項目地塊。收購後，本集團持有香港合資公司之權益由35%上升至55%，而該香港合資公司則成為本集團之附屬公司。

	千港元
已付現金代價	65,158

於收購日確認收購的可識別資產以及所承擔的負債數額如下：

	千港元
物業、機器及設備	270
發展中物業	308,419
應收賬項、預付款項及訂金	188
現金及銀行結存	216,477
應付賬項、已收訂金及應計項目	(501,878)
可識別淨資產總額	23,476
本集團以往持有之權益	(12)
非控制性權益	(10,564)
重新計量以往持有被收購公司權益之利潤	(8,201)
宜富集團有限公司所提供之股東貸款	60,459
總計	65,158

從收購日至二零一四年十二月三十一日期內，上述所收購企業為本公司股東帶來零港元收入及12,000港元虧損。倘若收購發生於二零一四年一月一日，所收購企業為本公司股東帶來截至二零一四年十二月三十一日止年度零港元收入及22,000港元虧損。

40 關聯方交易

年內與關聯方進行的重大交易如下：

(a) 購買服務／租賃物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用（附註(i)）	76,763	33,600
租金費用（附註(ii)）	54,123	47,772
物流、保險經紀及服務費用（附註(iii)）	6,117	–
租金收入（附註(iv)）	12,467	–

(i) 此乃向香格里拉之附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司支付作為提供市場推廣、顧問及行政管理服務予本集團之成員公司之服務費。年內應付之服務費乃根據有關提供以上服務之協議訂定，該等費用乃按固定數額或相關公司之營業收益總額某個百分比計算。

(ii) 此乃向本集團之聯營公司Ubagan Limited租用嘉里中心其中數個樓層、單位及數個車位用作本集團公司辦事處的租金費用。

(iii) 此乃向嘉里物流支付所提供之送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務，以及與管理及營運貨倉設施有關服務的費用。

(iv) 此乃收取嘉里物流有關租用本集團若干物業之租金收入。

(b) 主要管理人員酬金（不包括購股權福利）

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	87,897	118,929
離職後福利	520	785
	88,417	119,714

40 關聯方交易 (續)

(c) 年終結餘

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司(附註20)	2,773,215	2,529,310
應付關聯方款項：		
包括在非控制性權益貸款內(附註31)		
— 香格里拉之附屬公司	991,474	641,323
— 嘉里控股有限公司之附屬公司	241,684	241,699
聯營公司(附註20)	57,244	56,820

(d) 若干聯營公司之銀行及其他信貸的擔保

本集團已就若干聯營公司的銀行及其他信貸作出擔保。由本集團擔保的該等信貸其中已動用的金額，亦即本集團於二零一四年十二月三十一日須承擔之財務風險共約3,208,477,000港元(二零一三年：2,550,994,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為5,298,533,000港元(二零一三年：4,851,951,000港元)。上述的金額已在附註42(a)的本集團就銀行及其他信貸作出擔保的披露內反映。

(e) 其他關聯方交易

年內，本集團內某些附屬公司與某些關聯方就出售位於香港的物業簽訂買賣合約，總作價為140,903,000港元(二零一三年：18,079,000港元)。銷售此等物業單位予關聯方乃在本集團正常經營過程中進行。

於二零一三年十二月，本集團由聯營公司Kerry Warehouse (HK) Holdings Limited收購Nettlefold Limited及其附屬公司100%股權，總作價為400,000,000港元。該公司持有位於香港九龍九龍灣啟興道7號之嘉里危險品倉(九龍灣)。本集團收購作重建用途。

41 承擔

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團於租賃土地、發展中物業、物業、機器及設備及若干公司之權益之資本及其他承擔(未於財務報表內作出撥備)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已簽約但未撥備	13,352,733	9,339,172
已經批准但未訂約	1,051,779	919,798
	14,404,512	10,258,970

41 承擔 (續)

(b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而須於未來支付之最低租賃付款如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	55,425	49,601
第二至第五年(包括首尾兩年)	55,054	85,761
五年以上	7,149	–
	117,628	135,362

(c) 於二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而可於未來收取之最低租賃收款如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	2,540,542	2,132,720
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,164,487	3,182,051
五年以上	671,104	374,396
	7,376,133	5,689,167

42 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
關於若干附屬公司及聯營公司 之銀行及其他信貸 之擔保(附註(i)及(ii))	3,208,477	2,550,994	23,315,614	24,347,534
關於若干銀行批授按揭信貸予 中國若干物業一手買家 之擔保(附註(iii))	728,455	975,273	–	–
關於定息債券持有人 之擔保(附註(iv))	–	–	10,192,580	10,175,480
	3,936,932	3,526,267	33,508,194	34,523,014

42 或然負債 (續)

(a) 銀行及其他信貸之擔保 (續)

- (i) 本集團就授予若干聯營公司之銀行及其他信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一四年十二月三十一日須承擔之財務風險共約3,208,477,000港元(二零一三年：2,550,994,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為5,298,533,000港元(二零一三年：4,851,951,000港元)。
- (ii) 本公司就多間銀行授予若干附屬公司及聯營公司之信貸簽署擔保書。由本公司擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本公司於二零一四年十二月三十一日須承擔之財務風險共約23,315,614,000港元(二零一三年：24,347,534,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，由本公司擔保之該等信貸總額約為34,804,470,000港元(二零一三年：33,448,214,000港元)。
- (iii) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一四年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為728,455,000港元(二零一三年：975,273,000港元)。
- (iv) 本公司就本集團發行之定息債券的未償付部分對債券持有人作出擔保(附註30)。

(b) 其他擔保及承諾

- (i) 本公司一全資擁有附屬公司透過其聯營公司於一公司(「坑口發展商」)擁有40%權益，該公司正發展港鐵坑口站發展項目其中一地盤。坑口發展商獲授獨家發展權，可根據其與(包括其他方)香港鐵路有限公司(「港鐵」)訂立之發展協議(「坑口發展協議」)發展該地盤。

遵照以上發展項目之一份擔保契據，本公司向港鐵作出各自擔保，以保證坑口發展商適切、如期履行及遵守其於坑口發展協議項下或與坑口發展協議有關之責任、法律責任、規定、行為及職務之40%，以及保證坑口發展商適切及如期支付於坑口發展協議項下或與坑口發展協議有關之應支付予港鐵之全部款項及負債之40%。

- (ii) 本集團於一公司(「甲方」)擁有50%權益，該公司擁有一幅位於長沙灣之土地，而另一家公司(「乙方」)則擁有毗鄰之一幅土地。甲方及乙方正就聯合重建該兩幅土地進行磋商。於進行聯合重建前，雙方須向政府交還該兩幅現有土地，以交換一幅可供發展一包含公眾停車場設施之商／住發展項目之新地段(「換地建議」)。換地建議涉及批授一條街道及其附連行人路作為新地段之一部分，並須永久封閉上述街道及其附連行人路。

42 或然負債 (續)

(b) 其他擔保及承諾 (續)

根據一項於二零零六年一月六日作出之承諾(「承諾」)，作為政府與甲方及乙方就換地建議進行及持續進行磋商之代價，本公司及其他方(包括甲方及乙方股東之控股公司)共同及各自地承諾、立約承諾及同意向政府及其任何行政人員作出賠償保證，就彼等因根據道路(工程、使用及補償)條例於憲報公佈永久封閉上述街道及其附連行人路及有關該項封閉之授權直接或間接引致或與其有關之所有及任何法律行動(包括司法覆核)、責任、要求、索償、開支、費用及虧損作出補償。

根據日期均為二零零六年一月六日之交叉擔保賠償保證契據及交叉賠償保證附屬契據，本集團於承諾項下之責任為各自責任，並須按其於聯合重建項目中所佔之權益釐定。

- (iii) 本公司全資擁有附屬公司Wealthy State Investments Limited(「Wealthy State」)已取得與市區重建局(「市建局」)聯合發展位於香港西營盤一幅土地之權利。Wealthy State及市建局並就此簽訂發展協議(「西營盤發展協議」)。

遵照以上發展項目之一份擔保契據，本公司就Wealthy State適切、如期履行及遵守西營盤發展協議下的責任或與該發展協議有關之發展商之責任向市建局作出擔保(已包括Wealthy State於西營盤發展協議下之付款責任)。

43 資產抵押 – 集團

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為24,046,028,000港元(二零一三年：24,800,243,000港元)，其中包括無抵押之總額18,008,632,000港元(二零一三年：19,275,948,000港元)，及有抵押之總額6,037,396,000港元(二零一三年：5,524,295,000港元)。本集團的有抵押銀行信貸以下列方式作抵押：

- (a) 若干物業(附註15、16、18及25)之法定抵押；及
- (b) 轉讓若干物業之保險收益。

44 報告期後事項

於二零一五年一月，本集團透過公開賣地以人民幣3,860,000,000元投得中國深圳前海一幅地塊。

於二零一五年二月，本集團透過公開投標以2,389,800,000港元投得香港九龍筆架山一幅地塊。

45 最終控股公司

各董事認為Kerry Group Limited(於科克群島註冊成立之公司)乃最終控股公司。

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司

(a) 主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日，本公司持有下列附屬公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股		
物業部 – 中國						
北京嘉奧房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資	77,967,600美元	-	71.25%	(6)
北京嘉里大酒店有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	33,000,000美元	-	71.25%	(6)
北京嘉里華遠房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣178,500,000元	-	71%	(3)(6)
長沙廣悅置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣218,000,000元	-	100%	(3)(5)
富安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣500,000,000元	-	60%	(3)(5)
港滙發展有限公司	香港	投資控股	8,000,000	1港元	75%	
滙隆置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣200,000,000元	-	100%	(3)(5)
滙耀置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,470,000,000元	-	100%	(3)(5)
嘉里曹家壩房地產(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	13,400,000美元	-	100%	(3)(5)
嘉里中心物業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	142,000,000港元	-	100%	(3)(5)
嘉里置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣675,000,000元	-	55%	(3)(5)
嘉里發展(滿洲里)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	6,800,000美元	-	100%	(3)(5)
嘉里發展(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	5,000,000美元	-	100%	(3)(5)
嘉里置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	708,350,000港元	-	100%	(3)(5)
嘉里祥楓房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	680,000,000港元	-	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)投資有限公司	中華人民共和國	提供顧問服務	人民幣208,000,000元	-	100%	(3)(5)
Kerry Properties (China) Limited	英屬維爾京群島	投資控股	4,554,642,958	1港元	100%*	
嘉里置業(中國)有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	100,000	1港元	100%	
嘉里建設(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	112,082,975港元	-	100%	(3)(5)
嘉里建設管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產及項目管理	人民幣8,962,190元	-	100%	(5)
嘉里置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	425,750,000美元	-	75%	(3)(5)
嘉里置業(南昌)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣800,000,000元	-	80%	(3)(5)
嘉里上海(虹口)有限公司	薩摩亞	投資控股	6,000,000	1港元	60%	
嘉里(瀋陽)房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,687,500,000元	-	60%	(5)
建安置業(昆明)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣400,000,000元	-	55%	(3)(5)
運億置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣882,000,000元	-	60%	(3)(5)
寰安置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,085,000,000元	-	55%	(3)(5)
國興發展(福州)有限公司	中華人民共和國	物業投資	44,000,000港元	-	100%	(3)(5)
上海港滙房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展	155,300,000美元	-	74.25%	(3)(6)
上海吉祥房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資、擁有及經營酒店	311,250,000美元	-	51%	(3)(5)
上海嘉里房地產發展有限公司	中華人民共和國	物業投資	250,000美元	-	55.20%	(3)(6)
上海新慈厚房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資	60,000,000美元	-	74.25%	(6)
香格里拉大酒店(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣700,000,000元	-	60%	(3)(5)
盛祥置業(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,200,000,000元	-	60%	(5)
運利置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣735,000,000元	-	60%	(3)(5)

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股		
物業部 – 中國 (續)						
裕豐置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣750,000,000元	-	55%	(3)(5)
裕安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣300,000,000元	-	60%	(3)(5)
祥恒置業(濟南)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	-	55%	(3)(5)
銀河發展有限公司	香港	投資控股	10 21,000,000 ⁽²⁾	1港元 1港元	100%	
永裕置業(南京)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,350,000,000元	-	100%	(3)(5)
展豐置業(營口)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣250,000,000元	-	65%	(3)(5)
展業置業(營口)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣330,000,000元	-	65%	(3)(5)
鄭州裕恒置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	-	55%	(3)(5)
物業部 – 香港						
全領投資有限公司	英屬維爾京群島	物業投資	2	1美元	100%	
漢翔投資有限公司	香港	經營食肆	1	1港元	100%	
勤正有限公司	香港	物業發展	1	1港元	100%	
Bethan Company Limited	香港	物業銷售	2	1港元	100%	
智威投資有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
朝順有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
Classic Gold Holdings Limited	香港	物業發展	1	1港元	100%	
Crystal Link Holdings Limited	香港	物業銷售	1	1港元	100%	
Fine Century Holdings Limited	香港	經營食肆	1	1港元	100%	
Fortune Mega Investments Limited	英屬維爾京群島	於香港作投資控股	1	1美元	100%	
巧運地產有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	100%	
喜利投資有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
Interseed Company Limited	香港	物業銷售	2	1港元	100%	
進天投資有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
嘉里危險品倉(九龍灣)有限公司	香港	擁有貨倉	20,000,000	1港元	100%	
嘉里項目管理(澳門)有限公司	澳門	項目管理及建築管理	1,000,000澳門幣	-	100%	
嘉里發展有限公司	香港	投資控股及提供行政 支援服務	1,000 200,000,000 ⁽²⁾	1港元 1港元	100%	
Kerry Properties (Hong Kong) Limited	英屬維爾京群島	投資控股	41,317,948	0.01港元	100%*	
嘉里建設(澳門)有限公司	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	-	71%	
Kildare Limited	香港	物業銷售	2	1港元	100%	
領旺有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%	
Mable Road Company Limited	香港	物業投資	10 10,000 ⁽²⁾	1港元 1港元	100%	

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股		
物業部 – 香港 (續)						
Magnifair Company Limited	香港	物業銷售	10,000	1港元	100%	
萬力集團有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%	
美利通有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%	
Maple Crest Development Limited	英屬維爾京群島	經營休閒公園	120	1美元	75%	
明泰國際有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
MegaBox Development Company Limited	香港	物業投資	2	1港元	100%	
MegaBox Management Services Limited	香港	物業管理	2	1港元	100%	
萬鉅有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
Mid-Levels Portfolio (Aigburth) Limited	庫克群島	於香港作物業投資	9	1美元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited	香港	物業投資	100	10港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited	香港	物業投資	100	10港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited	香港	物業投資	100	10港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Valverde) Limited	香港	物業投資及銷售	100	10港元	100%	
龍賢有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
灝豐有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
Peak Universe Limited	香港	提供財務服務	1	1港元	71%	
Pettico Limited	香港	提供財務服務	2	10港元	100%	
Precise Skill Investments Limited	香港	提供財務服務	1	1港元	71%	
Prismatic Limited	香港	物業銷售及投資	2	10港元	100%	
Rayhay Company Limited	香港	提供財務服務	2	1港元	100%	
Right Century Investments Limited	香港	物業銷售	1	1港元	100%	
Rink Management Group Limited	香港	經營溜冰場	1,000,000	1港元	100%	
Rodder Holdings Limited	英屬維爾京群島	於香港作投資控股	1	1美元	100%	
仁偉投資有限公司	香港	物業發展	2	1港元	100%	
順安置業有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
Sociedade de Investimento Imobiliário Tim Keng Van, S.A.	澳門	物業發展	10,000	100澳門幣	100%	(3)
Taskan Limited	香港	物業銷售	2	1港元	100%	
Trebanos Investment Company Limited	香港	投資控股	2	1港元	100%	
維傑有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
Wealth Partner Global Limited	香港	提供財務服務	1	1港元	71%	
Wealthline Properties Limited	英屬維爾京群島	投資控股及物業銷售	1美元	-	71%	
Wealthy State Investments Limited	香港	物業銷售	1	1港元	100%	
威宏有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股		
物業部 – 海外						
Amble Aim Sdn. Bhd.	馬來西亞	投資控股	2	1馬幣	100%	(3)
Kerry Properties (Sydney) Pty Ltd	澳洲	投資控股	1	1澳元	100%	
Kerry Properties International Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1	1港元	100%*	
Travel Aim Investment B.V.	荷蘭	投資控股	40,000	0.45歐羅	100%	(3)
Wirabay Limited	英屬維爾京群島	提供信託服務	1	1美元	100%	
其他部						
高峯項目管理有限公司	薩摩亞	於亞洲作項目管理	1	1美元	100%	
Apex Ally Limited	香港	集團融資	1	1港元	100%	
東譽有限公司	香港	集團融資	1	1港元	100%	
Gain Silver Finance Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1	1美元	100%	
iBe-Tech Investments Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1	1美元	100%*	
ISA Investments Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1	1美元	100%	
Kerry Communication Limited	香港	廣告代理	1	1港元	100%	
Kerry Corporate Services Limited	香港	提供公司服務	1	1港元	100%	
Kerry Estate Management Limited	英屬維爾京群島	投資控股	10,000	1港元	100%*	
Kerry Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	投資控股	595,026,381	1港元	100%*	
嘉里項目管理(香港)有限公司	香港	項目管理	300,000	1港元	100%	
嘉里北方工程項目管理(北京)有限公司	中華人民共和國	項目管理	人民幣5,000,000元	-	100%	(3)(5)
Kerry Properties Nominees Limited	英屬維爾京群島	提供代理人服務	1,000	1港元	100%	
Kerry Properties Treasury Limited	英屬維爾京群島	投資控股及集團融資	4,670,665,187	1港元	100%*	
嘉里物業管理服務有限公司	香港	物業管理	20	1港元	100%	
嘉里物業代理有限公司	香港	物業代理	2	1港元	100%	
智殷投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2	1港元	100%	
恆群實業有限公司	香港	提供建築工程服務	1,000,000	1港元	100%	
Wing Tsing Financial Services Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1	1美元	100%	
Wiseyear Holdings Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1	1美元	100%	

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(b) 主要聯營公司

於二零一四年十二月三十一日，本公司持有下列聯營公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊／成立地點	主要業務	股份類別／註冊股本	所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
物業部 – 中國					
恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣561,000,000元	40%	(3)(5)
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,836,575,900元	50%	(3)(5)
瑞和置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	40%	(3)(5)
上海浦東嘉里城房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資，擁有及經營酒店	171,361,400美元	40.80%	(6)
香格里拉大酒店(南京)有限公司 (前稱「吉祥置業(南京)有限公司」)	中華人民共和國	物業發展	人民幣750,000,000元	45%	(3)(5)
天津嘉里房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,261,250,000元	49%	(3)(5)
物業部 – 香港					
Brisbane Trading Company Limited	香港	投資控股及物業銷售	普通股 無投票權遞延股	50%	
佳發(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Cardiff Investments Limited	香港	投資控股	普通股	30%	(3)
信朗(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
達展發展有限公司	香港	物業銷售	普通股	35%	
Enterprico Investment Limited	香港	貸款融資	普通股	45%	(3)
Fine Winner Holdings Limited	香港	擁有及經營酒店	普通股	30%	
建偉投資有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
卓鋒(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
焯邦有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司	香港	經營貨倉	普通股	50%	(3)
朗豐集團有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Pembroke Development Investments Limited	英屬維爾京群島	物業發展	普通股 無投票權遞延股	40%	
兆盛發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
泰運有限公司	香港	物業銷售	普通股	50%	(9)
Ubagan Limited	香港	物業投資	普通股	40%	
遠東置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
凱泰置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
永全發企業有限公司	香港	投資控股及物業投資	普通股	47.37%	(3)
源穎有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Wolver Hollow Company Limited	香港	擁有貨倉	普通股	50%	(3)
輔榮國際有限公司	香港	物業銷售及投資	普通股	45%	(3)(9)
物業部 – 海外					
Jacksons Landing Development Pty. Limited	澳洲	物業發展	普通股	25%	(3)(9)
Jacksons Landing Estate Management Pty Limited	澳洲	物業管理	普通股	25%	(3)(9)
Shang Properties, Inc.	菲律賓	物業發展、房地產管理及投資控股	一般股	34.61%	(3)(7)

46 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(b) 主要聯營公司 (續)

公司名稱	註冊／成立地點	主要業務	股份類別／註冊股本	所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
其他部					
嘉里物流聯網有限公司	英屬維爾京群島 (於百慕達存續)	綜合物流及國際貨運業務	普通股	42.47%*	(7)
呼和浩特春華威水務有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的擁有及管理	人民幣192,329,200元	13%	(3)(6)(8)
呼和浩特春華威水務運營有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的營運及保養	人民幣14,000,000元	19.50%	(3)(6)(8)
嘉里建國水務(呼和浩特)有限公司	香港	投資控股	普通股	50%	(3)
KVW Investment Company Limited	香港	投資控股	普通股	25.50%	(3)
香港西區隧道有限公司	香港	經營及管理隧道	普通股	15%	(3)(8)(9)

附註：

- (1) 除非特別表明，否則全為普通股並已全數繳付
- (2) 無投票權遞延股
- (3) 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核之公司
- (4) 英文翻譯名稱
- (5) 外商獨資經營企業
- (6) 中外合資經營企業
- (7) 上市公司
- (8) 集團透過參與這些聯營公司的董事會而取得重大影響力
- (9) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
業績					
營業額 ¹	14,663,725	33,157,961	34,513,046	20,660,363	21,225,990
股東應佔溢利	6,773,636	13,154,389	6,960,931	5,348,032	6,703,045
資產及負債					
非流動資產	118,252,547	117,070,145	101,906,308	86,266,763	76,889,374
流動資產淨額	14,716,582	10,718,512	19,022,357	16,611,532	10,664,298
總資產減流動負債	132,969,129	127,788,657	120,928,665	102,878,295	87,553,672
長期負債及非控制性權益	(52,890,611)	(52,033,431)	(50,177,098)	(38,980,838)	(28,895,527)
股東資金	80,078,518	75,755,226	70,751,567	63,897,457	58,658,145

附註：以上數字乃根據最近期已發表之財務報表編製。

¹ 包括已終止經營業務



嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200 傳真：(852) 2967 2900

www.kerryprops.com