



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

二〇一四年年報

www.wheelockcompany.com

股份代號:20



2	公司資料
4	主席報告書
6	財務撮要
8	業務評議
17	財務評議
24	企業管治報告
34	董事會報告書
48	獨立核數師報告
49	綜合收益表
50	綜合全面收益表
51	綜合財務狀況表
52	公司財務狀況表
53	綜合權益變動表
54	綜合現金流量表
56	財務報表附註
99	主要會計政策
114	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
120	主要物業撮要表
130	十年財務摘要

公司資料

董事會

吳宗權(主席兼常務董事)
吳光正(高級董事)
吳天海(副主席)
梁志堅(副主席)
徐耀祥(執行董事兼集團財務總監)
黃光耀

非執行董事

鄭陶美蓉

獨立非執行董事

周德熙
梁國偉
史亞倫*
鄧日樂
丁午壽*
謝秀玲*
余灼強*

* 審核委員會成員

秘書

陳永生

註冊主任

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

香港畢打街二十號
會德豐大廈二十三樓
電話：(852) 2118 2118
傳真：(852) 2118 2018
網址：www.wheelockcompany.com

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

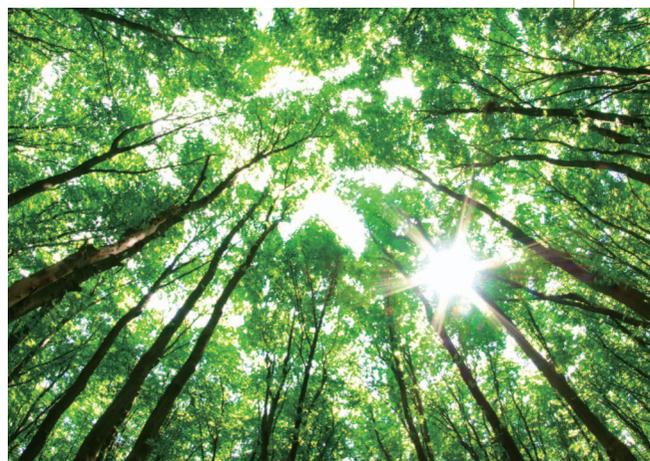
核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師



會德豐大廈

香港中環畢打街



主席報告書

二〇一四年之經營環境充滿挑戰，惟會德豐仍錄得穩健的業績，包括在香港的物業銷售創下新高紀錄，達致平衡的土地儲備和穩定的負債水平。本人謹代表董事會向集團董事及團隊的竭誠奉公與同心建樹致以衷心謝忱，亦謹此感謝股東及夥伴多年來對我們的不懈支持。

全球政治及經濟局面不斷改變。現時利率和外幣匯兌變動(特別是歐元及日圓)，以及這些因素對流動的影響已成為焦點。歐元區及俄羅斯現正面對嚴峻挑戰。在中國，領導班子訂下的明確議題為重新平衡經濟。隨著政府繼續推動城鎮化和反腐運動，中國經濟現已進入提質減速的「新常态」，預期今年增長目標為7%。儘管會面對短期挑戰，但這些措施將可促進其長期發展。另一方面，美國正呈現復甦跡象，而科技及創新行業則有蓬勃的發展。

主要經濟體系紛紛推出重要的量化寬鬆計劃，在解決本土的通縮傾向上起帶頭作用。全球流動資金繼續對香港、新加坡及中國內地的資產價值造成壓力，當地政府對樓市採取的遏抑措施在過去數年已對成交量造成影響。

在香港，儘管在去年經歷重重挑戰，第四季更面對嚴峻局面，但本地經濟仍穩定增長2.9%，失業率處於3%水平。政府繼續投資基建項目，現正推行長遠土地供應計劃，但外界仍關注持續遏抑樓市措施所帶來的影響。此外，儘管全球商品價格出現調整，但本地的建築成本仍持續上漲。

業務表現

在發展物業業務方面，二〇一四年需求增加帶動一手物業成交量上升。會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)專注於香港的核心業務，並採取貨如輪轉的策略，結果全年銷售創下新高，Grand Austin成功推售以及One Bay East以54億港元作價售予花旗集團。下半年，The Parkside深受市場歡迎，令集團對「O'South澳南」之未來三個海濱發展項目更添信心。集團的土地儲備達到780萬平方呎，包括於年內所購入的150萬平方呎。

透過集團附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)，其在香港的大型投資物業佔零售總收入的10%，表現繼續優於市場。九龍倉於中國的投資物業組合錄得穩健增長，零售收入上升87%，其中成都國際金融中心啟業，為零售收入貢獻

44%。中國的發展物業業務在政策影響的市場下仍保持穩健，銷售更創下新高。

集團繼續維持穩健的財務狀況，負債比率為28.4%，並錄得龐大的應收銷售款項。

「社、企共勉」

作為在香港具有悠久歷史且負責任的企業，我們一向重視回饋社會，並以青少年及可持續發展為重點。

在本地和國際企業的積極支持之下，九龍倉的「學校起動」計劃所涵蓋的第三組別學校由10間增至44間，獲支援的較弱勢學生亦增至40,000名。未來透過更多商業機構及社區支持，我們長遠希望能支援所有150間學校，為150,000名學生的生活帶來正面改變，讓他們學習基本技能，認識不同的職業種類，啟發他們為自己爭取創造更美好的生活。

會德豐再度與公益金合辦「百萬泳2014」籌款活動，成功籌得超過400萬港元，用於支持青少年服務。這項善舉已成為區內最大型隊制游泳賽事之一，有超過480名參加者及志願人士參與。

集團致力奉行最佳環保措施。會德豐地產於二〇一四年首次根據GRI指引出版《企業社會責任報告》，會德豐有限公司亦將於今年出版首份《環境、社會及管治報告》。此外，會德豐地產的辦公室及建築地盤於二〇一四年的碳排放量分別減少22%及62%，短短兩年內已達致15%的減碳目標。

結語

集團各方面的表現正反映整個團隊的敬業和專業精神。本人謹此特別感謝會德豐兩位副主席——吳天海先生和梁志堅先生，以及高級董事吳光正先生在本人出任主席的首年內給予大力支持。

身為著眼未來的地產發展商，憑藉擁有高透明度及謹慎態度，集團現已準備就緒迎接挑戰，繼續加強能力，以把握未來的機遇。

主席

吳宗權

香港 二〇一五年三月十七日

財務撮要

業績及財務狀況

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變動
業績			
收入	40,953	35,071	+17%
營業盈利	15,729	14,938	+5%
基礎盈利(附註1)	8,103	7,822	+4%
未計入物業重估收益前的盈利	7,035	7,724	-9%
股東應佔盈利	22,009	16,954	+30%
是年股息總額	2,169	2,032	+7%
每股盈利			
基礎盈利	港幣 3.99 元	港幣 3.85 元	+4%
未計入物業重估收益	港幣 3.46 元	港幣 3.80 元	-9%
股東應佔盈利	港幣 10.83 元	港幣 8.34 元	+30%
每股股息			
第一次中期	38.50 仙	35.00 仙	+10%
第二次中期	68.25 仙	65.00 仙	+5%
是年每股股息總額	106.75 仙	100.00 仙	+7%
財務狀況			
資產總額	517,567	486,814	+6%
營業資產總額(附註2)	484,677	444,775	+9%
投資物業總額	316,860	282,015	+12%
負債淨額	96,599	94,295	+2%
股東權益	191,206	166,582	+15%
權益總額	339,916	311,572	+9%
已發行股數(百萬)	2,032	2,032	-
每股資產淨值	港幣 94.11 元	港幣 81.99 元	+15%
負債淨額與權益總額比率	28.4%	30.3%	-1.9 百分點

財政年度/ 期間	未計入物業 重估收益前 的盈利					每股 資產淨值 港元	每股盈利			
	基礎盈利 港幣百萬元	重估收益前 的盈利 港幣百萬元	股東 應佔盈利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元		基礎盈利 港元	未計入物業 重估收益 港元	股東 應佔盈利 港元	每股股息 仙
2005/06	3,313	3,313	10,316	47,368	41,016	20.19	1.63	1.63	5.08	12.50
2006/07	3,008	3,008	6,310	99,542	49,262	24.25	1.48	1.48	3.11	12.50
2007(附註3)	3,460	3,361	7,615	114,159	56,651	27.88	1.70	1.65	3.75	12.50
2008	3,385	2,284	3,432	135,902	65,108	32.04	1.67	1.12	1.69	12.50
2009	3,711	4,408	10,459	158,551	76,898	37.85	1.83	2.17	5.15	12.50
2010	4,582	4,974	20,194	193,076	100,372	49.40	2.26	2.45	9.94	12.50
2011	9,038	8,359	22,866	235,194	122,562	60.32	4.45	4.11	11.25	50.00
2012	7,267	8,734	26,935	285,880	152,041	74.83	3.58	4.30	13.26	110.00
2013	7,822	7,724	16,954	311,572	166,582	81.99	3.85	3.80	8.34	100.00
2014	8,103	7,035	22,009	339,916	191,206	94.11	3.99	3.46	10.83	106.75

附註：

- 基礎盈利不包括應佔物業重估收益淨額、若干金融工具的按市價入賬變動、於二〇一四年購入Hotel Properties Limited的負商譽及於二〇一四年及二〇一三年的物業減值撥備。
- 營業資產不包括未能作出分配的公司資產，主要包括若干可供出售投資、遞延稅項資產及銀行存款及現金。
- 於二〇〇七年本公司的財政年度終結日已由三月三十一日改為十二月三十一日。
- 請參照編列於第130及131頁的十年財務摘要。

集團盈利及資產成分剖析

	股東應佔盈利				股東權益			
	2014 港幣百萬元	%	2013 港幣百萬元	%	2014 港幣百萬元	%	2013 港幣百萬元	%
會德豐有限公司	2,197	27	1,303	17	43,424	19	44,256	22
會德豐地產(新加坡) 有限公司	250	3	665	8	13,842	6	13,814	7
九龍倉集團有限公司	5,656	70	5,854	75	169,810	75	143,665	71
基礎盈利	8,103	100	7,822	100	227,076	100	201,735	100
特殊項目(附註1)	(1,068)		(98)					
	7,035		7,724					
投資物業重估收益	14,974		9,230					
股東應佔盈利	22,009		16,954					
每股盈利	港幣10.83元		港幣8.34元					
企業項目(附註2)					(35,870)		(35,153)	
股東權益					191,206		166,582	
每股資產淨值					港幣94.11元		港幣81.99元	

附註：

- (1) 特殊項目代表應佔若干金融工具的按市價入賬變動，於二〇一四年購入Hotel Properties Limited的負商譽及於二〇一四年及二〇一三年的物業減值撥備。
- (2) 企業項目代表本公司及其它附屬公司的負債淨額。

業務評議

發展物業

物業銷售

已簽訂的物業銷售總額為港幣一百八十八億元。住宅銷售和商業銷售分別佔總銷售額的70%及30%。住宅項目與商業項目的銷售自二〇一二年起維持均衡。已預售但尚未確認入賬的銷售額於年底時為港幣一百五十億元，當中逾90%將於未來十八個月內予以確認。

住宅銷售

已簽訂的住宅物業銷售額達港幣一百三十一億元，售出954個應佔單位。Grand Austin的691個單位已悉數預售，The Parkside的591個單位已預售94%，而Kensington Hill推出的60個單位已預售78%。強勁的銷售率足以證明，會德豐地產專注提供優質產品迎合市場需要的策略是正確的。





Grand Austin

西南九龍
柯士甸道西9號



Grand Austin

西南九龍
柯士甸道西9號



The Parkside

將軍澳
澳南 119 號地段
唐俊街 18 號

商業銷售

已簽訂的商業物業銷售額達港幣五十七億元。One Bay East 東座全幢於二〇一四年六月以港幣五十四億元預售予花旗集團。連同西座於二〇一三年預售予宏利，One Bay East 項目帶來港幣一百億元的銷售額，創下香港寫字樓項目交易的紀錄新高。這亦是花旗集團在香港的最大宗收購及宏利在全球最大宗的收購。該兩所金融機構將以 One Bay East 作為其地區營運據點。

土地儲備

在二〇一〇年至二〇一四年間，旗下管理的香港發展物業土地儲備由四百六十萬平方呎增加至七百八十萬平方呎。二〇一四年購入啟德及日出康城地塊，合共新增一百五十萬平方呎土儲。

會德豐地產的香港發展物業土地儲備具備不同類型之餘亦富競爭力，足夠應付未來數年的發展需要。當中 95% 位於市區，75% 面臨維港；八成屬住宅用途，兩成屬商業用途。

澳南組合（將軍澳南）由三個海濱住宅項目組成，合共一百九十萬平方呎。市場對澳南內 The Parkside 及其它項目的反應理想，證明澳南的獨特性使其在將軍澳享有較高售價。澳南鄰近港鐵將軍澳站和調景嶺站，享有二百萬平方呎的綠化空間、全長超過十公里的海濱長廊和二百萬平方呎的商場設施。澳南的居民可享受便利的綠色生活。

九龍東海濱組合由 Bay East 第二個核心商業區及油塘建築群組成，合共二百七十萬平方呎，面臨維港。One Bay East 於二〇一四年九月由花旗集團及宏利的全球行政總裁主持平頂儀式，項目計劃於二〇一五年落成。九倉電訊廣場重建項目正在進行中。九龍東活化計劃持續進行，而位於油塘的 Peninsula East 是其中一部分，項目計劃於二〇一五年開始預售。另啟德住宅項目亦正在進行中。



One Bay East

九龍觀塘
海濱道83號





One Bay East

九龍觀塘
海濱道83號



業務評議 (續)

九龍南組合由紅磡海旁甲級寫字樓One HarbourGate及何文田住宅項目組成，這些項目均位於九龍市中心，毗鄰現有及未來港鐵網絡。One HarbourGate計劃於二〇一五年開始預售。

山頂組合由四個項目組成，位於香港最貴重的住宅地段，合共五十萬平方呎。聶歌信山項目與南豐集團合營發展，計劃於二〇一五年推售。三項現有物業(種植道1號和11號及山頂道77號)的重建項目亦正在進行中。

投資物業

會德豐大廈是集團總部之所在，亦是會德豐持有的唯一一項投資物業。會德豐大廈位於中環核心商業區的中心，在中環港鐵站上蓋。於二〇一四年十二月三十一日，會德豐大廈寫字樓的出租率維持於99%。卡佛大廈於二〇一四年八月以估值港幣五十八億元售予九龍倉，令會德豐得以專注於香港發展物業。

企業社會責任

「社、企共勉」是企業社會責任關鍵的一環。「學校起動」計劃踏入第二階段，參與學校共有四十四間，受惠基層學生超過四萬人。計劃透過公司參觀、職業生涯分享、職場影子體驗等活動，讓學生接觸各行各業，協助他們規劃職業生涯。

集團致力於可持續發展。在建築工地方面，至今共有七個物業發展項目獲評為「綠建環評新建建築」暫定金級認證，反映在設計、建築和物業管

理方面均符合國際標準，力求減少建築廢料和污染，及提升能源效益。在辦公室環境方面，會德豐地產的碳排放量減少了22.8%，提早三年超越減排15%的目標。我們在這方面的努力已被印證，例如連續三年獲世界自然基金會香港分會頒發「低碳辦公室計劃」黃金標籤認證。此外，「吳氏會德豐環境基金」去年資助了十個與環境有關的新研究項目。

年內，會德豐地產的職員義工籌辦了五十五個企業社會責任項目，並參與其中，累積義工服務時數超過九百小時。另外，集團亦透過各類型活動，包括與香港公益金合辦第二屆「公益金會德豐百萬泳」，為各慈善機構籌得合共港幣四百二十萬元款項。藝術文化方面，為了推廣香港的大自然美景並鼓勵具攝影天份人士發揮才華，會德豐地產舉辦了「山頂足跡攝影比賽」、「活現將軍澳攝影比賽」和「山頂展覽」。

會德豐地產獲英國皇家特許測量師學會頒發「年度企業社會責任大獎」表揚其對社區的貢獻。會德豐地產亦連續第二年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」。

會德豐地產於二〇一四年八月出版第三份企業社會責任報告，是其首次按照「全球報告倡議組織指引(GRI) G4」撰寫報告。會德豐將於二〇一五年八月出版本公司第一份獨立的環境、社會及管治報告。

會德豐有限公司是九龍倉集團有限公司和會德豐地產(新加坡)有限公司的主要股東。以下匯報該兩間公司在二〇一四財政年度內的業務及成果。

九龍倉集團有限公司(「九龍倉」) 55.6% 權益的投資

投資物業

位於香港的海港城再次在競爭激烈的零售環境下維持領先。零售銷售額增長3.4%至港幣三百五十億元，創下新紀錄。市場佔有率進一步擴大至7.1%，加強其領導地位。海港城擁有二百萬平方呎的商場樓面，沿廣東道的街舖全長530米，是世界頂級購物中心之一。海運大廈的擴建增值翻新工程正按計劃進行。大廈擴建完成時，將設有優質食肆及可欣賞到對岸港島的天際線。市場對海港城辦公大樓的需求繼續由業務擴充及企業提升所帶動。

時代廣場是全球最成功的直立式商場之一，並且是必到的城中購物地標。升級後的時代廣場標準更高，更能迎合更多對商場服務、環境及娛樂要求越來越高的不同類型的顧客。零售銷售額增長11%至港幣一百零五億元，創下新紀錄，而出租率於年杪時已達100%。時代廣場辦公大樓仍然是從事服務及消費品行業的跨國企業首選的地點。

荷里活廣場是東九龍具領導地位的購物商場，位置優越，不單連接鑽石山港鐵站，亦即未來新沙中綫的中轉站，同時毗鄰大老山隧道入口，是連接九龍東和新界與深圳的交通總匯。荷里活廣場優越的地理位置為其匯聚大量人流。年杪時出租率為99%。

中國內地方面，六項投資物業表現持續穩健。上海會德豐國際廣場依然是跨國公司及大型企業於上海浦西設立辦公室的首選地點，年杪時辦公

大樓出租率為98%。大上海時代廣場發展成高檔零售商場，內有全中國最大的連卡佛百貨店，廣場年杪時出租率為99%。大連時代廣場、重慶時代廣場和成都時代·奧特萊斯繼續在其所在市場有良好表現。

國際金融中心是九龍倉在中國內地發展的新一系列投資物業項目，規模媲美甚至超越香港的海港城和時代廣場。這些國際金融中心項目將大大加強九龍倉在中國的經常性收入基礎，並成為主要增長動力。

成都國際金融中心商場於二〇一四年年初開幕，已成為華西一站式時尚生活體驗購物地標，有近三百家環球著名品牌專門店進駐。商場是年表現穩健，出租率達99%，當中98%店舖已投入服務。商場帶來人民幣四億八千三百萬元的收入，較目標超出21%。首幢辦公大樓於二〇一四年落成，年杪時出租率為40%，另26%正與潛在租戶進行最後洽商。此租賃滲透率乃成都市內所有辦公大樓中最高。「馬哥孛羅尼依格羅」都會風格酒店計劃於二〇一五年年中啟業，該酒店將設有228間客房及套房。

重慶國金中心包括一個102,000平方米的商場平台，以及建於商場平台上一座具標誌性的300米地標塔和四座大樓。年杪時第二座和第三座辦公大樓已售出逾80%。超過50%的商場樓面獲大型品牌和眾多不同零售類別的大公司洽租。其餘位於無錫、蘇州和長沙的國際金融中心正進行發展。



會德豐 國際廣場

上海
南京西路

中國發展物業

中國私人住房市場在年內被政策陰霾籠罩。在此氛圍下，九龍倉錄得人民幣二百一十五億元的已簽訂銷售額，或目標的94%。已推出市場銷售或預售的項目共有五十個，遍及十四個城市。

目前的土地儲備(包括中國投資物業)維持於一千零二十萬平方米。

九龍倉亦持有綠城中國控股有限公司約24.3%權益。綠城品牌廣為人知，是在中國名列前茅的高級房地產開發商。九龍倉這項投資與其中國發展物業策略相輔相成。

其它投資／業務

九龍倉酒店目前在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中五間為自置酒店。酒店集團正進行擴展，計劃重點是在五年內將自置酒店增加至十一間及將尼依格羅打造成高級豪華品牌。

九龍倉酒店將香港中環美利大廈改建成一間別具一格的豪華酒店的計劃繼續進行，總投資額超過港幣七十億元。該酒店將設有340間豪華客房，地基工程已經展開，計劃於二〇一七年開始營業。

現代貨箱碼頭收入增加，這是由於美國及歐洲經濟開始復甦，帶動全球貿易流量溫和增長。

有線寬頻面對本地消費意慾疲弱、需求減低，業內競爭激烈及市場替代產品增多，客戶訂購收入及廣告收入均有顯著壓力。有線寬頻需更審慎地投放資源於節目製作及其它發展項目，以應付未來的挑戰。

九倉電訊的電訊業務穩健增長，是年再次創下破紀錄佳績。

會德豐地產(新加坡)有限公司 (「會德豐地產新加坡」) 75.8% 權益的投資

按照《香港財務報告準則》重新編列，會德豐地產新加坡是年對會德豐作出港幣二億七千二百萬元(二〇一三年：港幣二億二千七百萬元)的盈利貢獻。

投資物業

會德豐廣場表現穩定。截至二〇一四年十二月三十一日，寫字樓和商場的出租率均維持於99.6%，每月平均租金為每平方呎逾13.5新加坡



元。Scotts Square商場截至二〇一四年十二月三十一日的出租率約為88%，每月平均租金為每平方呎約16新加坡元。商場現正重整租戶組合，以期充分提升商場價值。

發展物業

The Panorama於年內推出預售。推出的350個單位已售出317個或91%，平均售價為每平方呎1,267新加坡元。項目位於住宅區宏茂橋，信步可達未來的地鐵湯申綫美華站。地鐵湯申綫建成時，項目距離烏節路僅七個地鐵站。Ardmore



會德豐 廣場

新加坡
烏節路

Three現正進行銷售，並於二〇一四年十二月已取得臨時入伙紙。

於Hotel Properties Limited (「HPL」)的投資

會德豐地產新加坡透過一間佔40%權益的聯營公司參與提出收購HPL。該收購由HPL的常務董事牽頭，並已成功購入HPL之56.5%權益。會德豐地產新加坡於HPL的應佔權益由直接持有20.2%增加至間接持有22.6%。HPL由可供出售投資重新分類為聯營公司。HPL以位於新加坡及海外的優質酒店和物業資產為重心。

財務評議

(I) 二〇一四年度業績評議

會德豐(未綜合上市附屬公司會德豐地產新加坡及九龍倉業績)

會德豐的淨盈利增加45%至港幣二十二億七千二百萬元(二〇一三年:港幣十五億七千二百萬元)。若不計入投資物業重估收益港幣一億零九百萬元(二〇一三年:港幣三億二千萬元)及掉期合約按市價入賬虧損港幣三千四百萬元(二〇一三年:港幣五千一百萬元),基礎盈利增加69%至港幣二十一億九千七百萬元(二〇一三年:港幣十三億零三百萬元)。這主要是柯士甸合營項目 The Austin (第一期)與 Grand Austin (第二期)落成所得的盈利貢獻所致。

會德豐集團

集團在二〇一四年繼續錄得強健的業績,基礎盈利增加4%至港幣八十一億零三百萬元(二〇一三年:港幣七十八億二千二百萬元)。這主要因為租金收入持續增長所致,惟該增長亦因發展物業盈利下滑、聯營公司盈利貢獻減少,以及與二〇一三年相比出售投資所得盈利較低而被局部抵銷。

股東應佔集團盈利增加30%至港幣二百二十億零九百萬元(二〇一三年:港幣一百六十九億五千四百萬元),這是由於投資物業重估收益較往年為高所致。

收入及營業盈利

集團收入增加17%至港幣四百零九億五千三百萬元(二〇一三年:港幣三百五十億七千一百萬元),主要因為獲確認的內地物業銷售額較高及租金收入增加。營業盈利增加5%至港幣一百五十七億二千九百萬元(二〇一三年:港幣一百四十九億三千八百萬元),乃中國發展物業營業盈利較低所致。

投資物業

收入及營業盈利分別增加19%及16%至港幣一百四十一億九千八百萬元(二〇一三年:港幣一百一十九億四千九百萬元)及港幣一百一十五億零三百萬元(二〇一三年:港幣九十八億九千一百萬元),乃早前簽訂的商場租約帶來穩健的基本租金,以及寫字樓續租租金穩步上升所致。內地的租金收入增加57%至港幣十九億八千四百萬元(二〇一三年:港幣十二億六千一百萬元),乃來自大上海時代廣場翻新後的商場及新近開業的成都國際金融中心。

發展物業

收入增加28%至港幣一百七十一億九千八百萬元(二〇一三年:港幣一百三十四億三千萬元),惟營業盈利減少29%至港幣二十三億六千七百萬元(二〇一三年:港幣三十三億四千一百萬元)。

香港方面,獲確認入賬的物業銷售額減少15%至港幣十六億六千九百萬元(二〇一三年:港幣十九億七千二百萬元),與二〇一三年 Kadoorie Hill 相比,是年就 Lexington Hill 所確認的銷售額較低。營業盈利減少9%至港幣七億一千八百萬元(二〇一三年:港幣七億九千萬元),因 Lexington Hill 的毛利率較高。Lexington Hill 於年內落成,住宅單位已售罄,得以確認港幣十三億八千一百萬元的收入及港幣六億五千七百萬元的營業盈利。

內地方面,獲確認入賬的物業銷售額增加35%至港幣一百五十四億二千六百萬元(二〇一三年:港幣一百一十四億四千二百萬元)。惟在毛利率收窄的情況下,營業盈利減少35%至港幣十六億六千九百萬元(二〇一三年:港幣二十五億六千五百萬元)。

酒店

收入增加5%至港幣十六億元(二〇一三年:港幣十五億二千六百萬元),乃於二〇一三年翻新工程後的港威酒店所致。惟營業盈利減少4%至港幣三億八千七百萬元(二〇一三年:港幣四億零四百萬元),部分乃受到常州馬哥孛羅酒店營業虧損所影響,該酒店在八月開始試業。

物流

收入及營業盈利分別增加3%及8%至港幣三十三億一千九百萬元(二〇一三年:港幣三十二億二千六百萬元)及港幣十億五千一百萬元(二〇一三年:港幣九億七千四百萬元),主要因為現代貨箱碼頭所處理的吞吐量增加所致。

通訊、媒體及娛樂

收入減少5%至港幣三十六億一千六百萬元(二〇一三年:港幣三十七億八千九百萬元),營業盈利則為港幣二億一千一百萬元(二〇一三年:港幣二億一千二百萬元),保持穩定。九倉電訊的營業盈利增加17%至港幣三億五千二百萬元(二〇一三年:港幣三億元),而有線寬頻的營業虧損則擴大至港幣一億四千萬元(二〇一三年:港幣八千八百萬元)。

投資及其它

營業盈利為港幣十億三千九百萬元(二〇一三年:港幣十一億五千萬元),大部分為股息及利息收入。

財務評議(續)

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一四年十二月三十一日的賬面值增加至港幣三千一百六十九億元(二〇一三年：港幣二千八百二十億元)，其中包括根據按結算日進行的獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣二千九百八十四億元，產生重估收益港幣二百八十億八千七百萬元(二〇一三年：港幣一百九十億八千九百萬元)，已計入綜合收益表內，主要反映投資物業組合的租金持續增長。

發展中投資物業為數港幣一百八十五億元以成本列報，直至在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，方以公允價值予以列報。

其它(支出)／收入淨額

其它支出淨額為港幣十七億五千八百萬元(二〇一三年：收入淨額港幣三億三千七百萬元)，主要包括九龍倉及會德豐地產新加坡為若干中國發展物業項目分別作出港幣十八億一千二百萬元及港幣四億五千八百萬元的減值撥備，以及集團出售一個中國發展物業項目所得港幣三億一千九百萬元的盈利。二〇一三年的其它收入淨額包括海港企業有限公司為常州馬哥孛羅酒店項目作出港幣五億四千三百萬元的減值撥備、會德豐地產新加坡為The Panorama項目作出港幣六億八千一百萬元的減值撥備，以及出售可供出售投資所得港幣十億九千四百萬元的盈利。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣二十一億九千五百萬元(二〇一三年：港幣八億九千九百萬元)。若不計入按市價入賬未變現虧損港幣二億六千四百萬元(二〇一三年：收益港幣十二億零五百萬元)，未扣除撥作資產成本港幣十八億四千五百萬元(二〇一三年：港幣十四億八千二百萬元)前的財務支出為港幣三十七億七千六百萬元(二〇一三年：港幣三十五億八千六百萬元)，而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣十九億三千一百萬元(二〇一三年：港幣二十一億零四百萬元)。集團是年實際借貸年息率維持於3.1%(二〇一三年：3.1%)。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利為港幣二十二億零三百萬元(二〇一三年：港幣二十六億三千一百萬元)，包括購入HPL的所佔負商譽港幣七億零七百萬元(會德豐集團應佔港幣五億三千六百萬元)，該公司於二〇一四年五月成為會德豐地產新加坡的一間聯營公司，詳情載於財務報表附註12d。若不計入上述負商譽，應佔聯營公司盈利減少43%至港幣十四億九千六百萬元，主要因為內地發展物業項目的盈利貢獻較低。

所佔合營公司盈利增加99%至港幣九億一千八百萬元(二〇一三年：港幣四億六千一百萬元)，主要是柯士甸合營項目的盈利貢獻所致，惟亦因內地發展物業項目盈利貢獻較低而被局部抵銷。

所得稅

稅項支出為港幣四十億一千五百萬元(二〇一三年：港幣四十五億三千九百萬元)，包括為內地投資物業的公允價值收益作出的遞延稅項撥備港幣五億四千三百萬元(二〇一三年：港幣十四億五千九百萬元)。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加13%至港幣三十四億七千二百萬元(二〇一三年：港幣三十億八千萬元)，主要因為投資物業分部所確認的盈利較高。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利增加13%至港幣一百六十九億六千萬元(二〇一三年：港幣一百五十億六千四百萬元)，主要因為九龍倉的盈利增加。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加30%至港幣二百二十億零九百萬元(二〇一三年：港幣一百六十九億五千四百萬元)。每股盈利為港幣10.83元(二〇一三年：港幣8.34元)。

若不計入應佔投資物業重估收益(已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益)港幣一百四十九億七千四百萬元(二〇一三年：港幣九十二億三千萬元)，股東應佔集團盈利則減少9%至港幣七十億三千五百萬元(二〇一三年：港幣七十七億二千四百萬元)。

若進一步扣除特殊項目，基礎盈利則增加4%至港幣八十一億零三百萬元(二〇一三年：港幣七十八億二千二百萬元)。每股基礎盈利為港幣3.99元(二〇一三年：港幣3.85元)。

茲將來自會德豐、會德豐地產新加坡和九龍倉的股東應佔集團盈利分析如下：

盈利來自	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
會德豐	2,197	1,303
會德豐地產新加坡集團	250	665
九龍倉集團	5,656	5,854
基礎盈利	8,103	7,822
應佔 HPL 負商譽	536	-
應佔掉期合約的按市價入賬(虧損)/收益	(156)	587
應佔物業減值撥備	(1,448)	(685)
未計入投資物業重估收益前盈利	7,035	7,724
投資物業重估收益(扣除遞延稅項後)	14,974	9,230
股東應佔盈利	22,009	16,954

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於截至二〇一四年十二月三十一日止年度的盈利為四千三百一十萬新加坡元(二〇一三年：四千萬新加坡元)。按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣二億七千二百萬元(二〇一三年：港幣二億二千七百萬元)。

九龍倉於截至二〇一四年十二月三十一日止年度的盈利增加22%至港幣三百五十九億三千萬元(二〇一三年：港幣二百九十三億八千萬元)。若不計入投資物業重估收益淨額及特殊項目，九龍倉的基礎盈利減少7%至港幣一百零四億七千四百萬元(二〇一三年：港幣一百一十二億九千八百萬元)。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一四年十二月三十一日，集團的股東權益增加15%至港幣一千九百一十二億元(二〇一三年：港幣一千六百六十六億元)，或每股港幣94.11元(二〇一三年：每股港幣81.99元)。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加9%至港幣三千三百九十九億元(二〇一三年：港幣三千一百一十六億元)。

總資產

集團的總資產增加6%至港幣五千一百七十六億元(二〇一三年：港幣四千八百六十八億元)。總營業資產(即不包括銀行存款及現金、若干可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)增加9%至港幣四千八百四十七億元(二〇一三年：港幣四千四百四十八億元)。

集團的投資物業組合為港幣三千一百六十九億元，佔總營業資產65%。香港的海港城(不包括三間酒店)及時代廣場價值港幣二千一百一十八億元，佔投資物業組合市值的67%。九龍倉的內地投資物業為港幣五百六十八億元，包括發展中投資物業為數港幣一百五十五億元。

其它主要營業資產包括發展中及待沽物業港幣八百八十一億元、於聯營公司及合營公司的權益(主要為中國發展物業及港口項目)港幣四百五十六億元及其它固定資產港幣二百五十一億元。

按地域分布，集團於內地的營業資產(主要為物業及貨櫃碼頭)達港幣一千五百六十九億元(二〇一三年：港幣一千五百八十億元)，佔集團總營業資產的32%(二〇一三年：36%)。

財務評議(續)

負債及負債比率

集團於二〇一四年十二月三十一日的負債淨額增加港幣二十三億元至港幣九百六十六億元(二〇一三年：港幣九百四十三億元)，此乃由港幣一千一百七十九億元的債務減港幣二百一十三億元的銀行存款及現金所得。若不計入會德豐地產新加坡的負債淨額港幣十四億元及九龍倉的負債淨額港幣五百九十三億元(該等負債淨額對本公司及其旗下全資擁有附屬公司皆無追索權)，會德豐的負債淨額則為港幣三百五十九億元(二〇一三年：港幣三百五十一億元)。茲將負債淨額按集團分析如下：

負債淨額	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
會德豐	35,870	35,153
會德豐地產新加坡集團	1,470	1,070
九龍倉集團	59,259	58,072
集團	96,599	94,295

於二〇一四年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率(按綜合計算)下降至28.4%(二〇一三年：30.3%)。若不計入會德豐地產新加坡及九龍倉的負債淨額，會德豐的負債淨額與股東權益的比率(按應佔資產淨值計算)則下降至18.8%(二〇一三年：21.1%)。

財務及備用信貸額

集團於二〇一四年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債券合共為港幣一千六百零二億元(二〇一三年：港幣一千五百七十四億元)，當中港幣一千一百七十九億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
會德豐	54.7	36.0	18.7
會德豐地產新加坡集團	6.3	3.9	2.4
九龍倉集團	99.2	78.0	21.2
集團	160.2	117.9	42.3

上述負債中，為數港幣一百九十二億元(二〇一三年：港幣二百四十三億元)的負債以賬面值合共港幣六百五十三億元(二〇一三年：港幣五百七十九億元)的若干發展物業、投資物業及固定資產作抵押。

集團的債務主要以美元、港元、人民幣和新加坡元為本位。該等借款分別用於為集團在內地的投資物業、發展物業和港口投資及在新加坡和香港的發展物業項目提供資金。

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

為有利於集團擴展業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金(主要以人民幣、港元、美元和新加坡元為本位)及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇一四年十二月三十一日的總市值為港幣一百一十四億元(二〇一三年：港幣一百三十二億元)，該投資組合可即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團的營業業務在營運資金變動前的現金流入為港幣一百六十三億元(二〇一三年：港幣一百五十三億元)，港幣二十四億元(二〇一三年：港幣一百五十五億元)的營運資金及其它變動令營業業務淨現金流入減少至港幣一百三十九億元(二〇一三年：流出港幣二億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百一十一億元(二〇一三年：港幣一百五十二億元)，主要涉及香港及內地多項投資物業項目的建築費用及增加於九龍倉的權益，該淨現金流出又因綠城發行予九龍倉的可換股證券被贖回取回現金港幣二十七億元(二〇一三年：港幣零元)而被部分抵銷。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一四年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

	香港／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	467	—	467
發展物業	7,646	—	7,646
	8,113	—	8,113
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	15	—	15
發展物業	20	139	159
	35	139	174
九龍倉集團			
投資物業	970	6,560	7,530
發展物業	317	16,109	16,426
酒店／其它	1,169	530	1,699
	2,456	23,199	25,655
按分部分析：			
投資物業	1,452	6,560	8,012
發展物業	7,983	16,248	24,231
酒店／其它	1,169	530	1,699
集團總額	10,604	23,338	33,942

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣八十一億元，主要涉及支付啟德及日出康城第五期兩個項目的地價及其它香港發展物業項目的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣二億元的開支主要涉及支付其中國及新加坡發展物業項目的建築費用。
- iii. 九龍倉的開支合共為港幣二百五十六億元，包括涉及投資物業的開支港幣七十五億元（主要是海港城的翻新費用及國際金融中心項目的建築費用）、涉及發展物業的開支港幣一百六十四億元（主要是中國項目），以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣十七億元。九龍倉的開支並沒有計入年內從會德豐購入卡佛大廈這一項集團內部收購。

財務評議(續)

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一四年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣八百三十五億元，當中港幣二百七十七億元已授權及簽約。茲將承擔按分部分析如下：

	於二〇一四年十二月三十一日		總額 港幣百萬元
	已授權及簽約 港幣百萬元	已授權但未簽約 港幣百萬元	
會德豐			
投資物業	130	–	130
發展物業	4,200	15,159	19,359
	4,330	15,159	19,489
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	6	–	6
發展物業	1,302	2,104	3,406
	1,308	2,104	3,412
九龍倉集團			
投資物業	7,819	10,920	18,739
發展物業	13,643	25,325	38,968
酒店／其它	561	2,375	2,936
	22,023	38,620	60,643
按分部分析：			
投資物業	7,955	10,920	18,875
發展物業	19,145	42,588	61,733
酒店／其它	561	2,375	2,936
集團總額	27,661	55,883	83,544
按地域分析：			
香港	7,051	16,170	23,221
中國內地	18,921	37,113	56,034
新加坡	1,128	225	1,353
物業總額	27,100	53,508	80,608
酒店／其它	561	2,375	2,936
集團總額	27,661	55,883	83,544

- i. 會德豐為數港幣一百九十五億元的承擔主要涉及香港發展物業的建築費用。
- ii. 會德豐地產新加坡為數港幣三十四億元的承擔主要涉及新加坡發展物業的建築費用港幣十四億元及內地發展物業的建築費用港幣二十億元。
- iii. 九龍倉為數港幣六百零六億元的承擔主要包括涉及投資物業的開支港幣一百八十七億元、涉及發展物業的地價及建築費用港幣三百九十億元，以及涉及酒店、現代貨箱碼頭、九倉電訊及有線寬頻的開支港幣二十九億元。
- iv. 上述承擔及計劃開支將由各集團的內部財務資源包括餘裕現金、營運帶來的現金流及銀行和其它融資撥付，建築費用則主要由預售收益及項目融資撥付。其它可挪用資源包括金融投資。

(III) 人力資源

於二〇一四年十二月三十一日，集團旗下僱員約有16,600人，其中包括約2,600名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

(IV) 業務模式

會德豐是一間以香港、中國和新加坡為重心的地產公司。集團擁有貴重的投資物業組合，賬面值逾港幣三千一百六十億元，不包括綠城在內，其應佔土地儲備當中有九千三百萬平方呎作發展用途，以及有四千一百萬平方呎作投資用途。

集團以旗下的上市附屬公司九龍倉和會德豐地產新加坡的穩健現金流及資產作為後盾，為集團全資附屬公司會德豐地產提供財力，讓其專注經營在香港的核心地產發展業務。集團目前在香港管理的土地儲備達七百八十萬平方呎，當中包括山頂其中一個最大型的高級住宅物業組合，在澳南的低密度臨海住宅項目，在九龍東佔一重要席位的商住項目和九龍南市中心組合。

二〇一四年，在香港已簽訂的銷售額達港幣一百八十八億元，涉及可銷售樓面面積一百二十萬平方呎。二〇一五年，集團將保持勢頭，計劃推售五個項目，包括四個住宅項目及一個商業項目。

上市公司九龍倉是會德豐的核心投資，專注在香港及內地發展優質投資物業。九龍倉擁有全球其中一個最貴重的物業組合，於二〇一四年年杪的賬面值為港幣三千零二十億元。這當中包括香港兩個最成功的購物商場——海港城和時代廣場。九龍倉亦為內地最活躍的香港發展商之一，不包括綠城在內，其於內地的應佔土地儲備達一千零二十萬平方米，分佈十五個城市。二〇一四年已簽訂的銷售額達人民幣二百一十五億元，涉及樓面面積一百五十萬平方米。

會德豐地產新加坡繼續帶領集團在新加坡的業務發展，目前於當地擁有八十萬平方呎的發展土地儲備。該公司亦在當地的購物黃金地段烏節路經營優質商用物業。

(V) 業務策略

會德豐透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動集團核心業務的持續增長：

1. 建立和維持不同類型和具競爭力的土地儲備，適時購置土地及保持資產不斷周轉；
2. 發揮在選址和購地、規劃和設計、執行、銷售及市場推廣方面的能力；
3. 強化組織能力，並凝聚專業團隊的力量，致力建立品牌；及
4. 實行審慎嚴謹的財務管理，確保集團的可持續發展。

企業管治報告

(A) 企業管治常規

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

茲將第一項偏離相關守則條文的原因列述於下文(D)部。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

(B) 董事的證券交易

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

(C) 董事會

(i) 董事會組成、董事會/股東大會及董事出席會議次數

本公司的董事會根據本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內舉行了四次董事會會議及一次股東大會。董事會組成及董事出席會議的詳情如下：

董事	出席次數/會議數目	
	董事會會議	股東大會
吳宗權(主席兼常務董事)	4/4	1/1
吳光正(高級董事)	4/4	0/1
吳天海(副主席)	4/4	1/1
梁志堅(副主席)	4/4	1/1
徐耀祥(執行董事兼集團財務總監)	4/4	1/1
黃光耀	4/4	1/1
非執行董事		
鄭陶美蓉	3/4	1/1
獨立非執行董事		
周德熙	3/4	1/1
梁國偉	4/4	1/1
史亞倫	4/4	0/1
鄧日燊	4/4	1/1
丁午壽	3/4	1/1
謝秀玲	4/4	1/1
余灼強	4/4	1/1

本公司的每一名董事均按其才幹、經驗和地位，以及其可能對本集團的適當指引及業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

在截至二〇一四年十二月三十一日止年度內，本公司主席在執行董事不在場的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行過一次會議。

本公司主席吳宗權先生是吳光正先生的兒子，而吳光正先生是本公司高級董事。

(II) 董事會運作

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出符合本公司利益的決策。本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、周年報告及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發放定期更新及資料，讓董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資決定，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

(III) 董事的持續專業發展

本公司已安排董事參與培訓課程，相關培訓課程著重上市公司董事的角色、職能及責任。除本公司安排的培訓外，若干董事亦有參與由其它公司籌辦的培訓，並向本公司提供所接受培訓的記錄。

根據公司秘書所保存的培訓記錄，於本財政年度內所有現任董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料列述如下：

董事	培訓類別 (見註解)
吳宗權	A, C
吳光正	C
吳天海	A, C
梁志堅	A, C
徐耀祥	A, C
黃光耀	A, C
鄭陶美蓉	A, C
周德熙	A, C
梁國偉	A, C
史亞倫	A, C
鄧日燊	A, C
丁午壽	A, C
謝秀玲	A, B, C
余灼強	A, C

註解：

A: 出席研討會及/或議會及/或論壇

B: 於研討會及/或議會及/或論壇上作演講

C: 閱讀期刊、最新資訊、文章及/或資料等等

企業管治報告(續)

(D) 主席及行政總裁

吳宗權先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了守則條文第A.2.1條，該條文規定主席及行政總裁的角色應由不同人士擔任。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此相關的偏離被視為合適的安排。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中半數乃獨立非執行董事)的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。

主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，而彼亦實質上履行行政總裁職責，直接負責集團的若干主要業務單位。

(E) 非執行董事

本公司全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事(包括獨立非執行董事)，其任期一般在獲委任為董事或(如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事)最後一次獲重選為董事三年後屆滿。每名已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(i)由股東在相關股東週年大會上通過一項獨立決議案批准；及(ii)在發出會議通告的同時，給予股東關於董事會相信有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的原因的進一步資料。

(F) 董事委員會

(i) 審核委員會

本公司已設立一個審核委員會，全部成員皆為本公司的獨立非執行董事。

全部審核委員會成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。此外，史亞倫先生和謝秀玲女士持有適當的專業資格及/或於財務方面具有經驗。

在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過四次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
史亞倫(自二〇一四年六月十日起出任審核委員會主席)	4/4
丁午壽(出任審核委員會主席至二〇一四年六月十日止)	3/4
謝秀玲(自二〇一四年六月十日起出任審核委員會成員)	2/2
余灼強	4/4

(i) 審核委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文及香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：

(A) 與本公司核數師的關係

- 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效能。委員會應於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；及

- (c) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。委員會應就任何需要採取行動或改善的事項向董事會報告，並提出建議。

(B) 審閱本公司的財務資料

- (a) 監察本公司財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。委員會在向董事會提交相關報表及報告前對報表及報告作出審閱時，應特別針對下列事項：-
 - (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 是否遵守會計準則；及
 - (vi) 是否遵守有關財務申報的《上市規則》及法律規定；
- (b) 就上述(B)(a)項而言：-
 - (i) 委員會成員應與本公司的董事會及高層管理人員聯絡。委員會每年須至少與本公司的核數師開會兩次；及
 - (ii) 委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或需要反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項。

(C) 監管本公司財務申報制度及內部監控程序

- (a) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (b) 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，討論內容應包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足；
- (c) 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- (d) 如公司設有內部審核功能，須確保內部和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部審核功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其成效；

企業管治報告(續)

- (e) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
 - (f) 審閱外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
 - (g) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件中提出的問題；
 - (h) 就《上市規則》守則條文所載的事宜向董事會匯報；
 - (i) 檢討本公司設定的以下安排：本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其它方面可能發生的不正當行為提出關注。委員會應確保有適當安排，讓本公司對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；
 - (j) 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係；及
 - (k) 研究其它由董事會界定的課題。
- (D) 監管本公司的企業管治事宜
- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
 - (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
 - (c) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定的政策及常規；
 - (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
 - (e) 研究其它由董事會界定的課題。
- (ii) 本集團已採納《舉報政策及程序》，並將權責轉授審核委員會。《舉報政策及程序》讓僱員及其他與本集團有往來者(如客戶及供應商)當遇到集團內任何懷疑不當行為時，可在保密情況下，向公司秘書提出彼等關注的事宜，而接獲的任何及所有相關投訴會被轉介本公司副主席及集團財務總監或審核委員會。
- (iii) 審核委員會在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內其它工作的摘要如下：
- (a) 批准外聘核數師的薪酬及委任和聘用條款；
 - (b) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
 - (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文(i)(B)段有關審核委員會的各點職責；

- (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；及
- (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

(II) **薪酬委員會**

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會舉行了三次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席次數／會議數目
丁午壽(薪酬委員會主席)	3/3
史亞倫	3/3
吳宗權	3/3

(i) 薪酬委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- (b) 因應董事會所訂立的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (c) 以下兩種情況其中一種：
 - (i) 獲董事會轉授職責，釐訂個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；或
 - (ii) 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。
 此應包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)；
- (d) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (e) 考慮同類公司支付的薪酬、董事及高級管理人員須付出的時間及職責以及集團內其它職位的僱用條件；
- (f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若有關賠償未能與合約條款一致，則亦須公平合理，不致過多；

企業管治報告(續)

- (g) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若有關安排未能與合約條款一致，則亦須合理適當；
 - (h) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐訂他自己的薪酬；及
 - (i) 向股東建議如何就任何須根據《上市規則》取得股東批准的董事服務合約進行表決。
- (ii) 在獲轉授權責下，薪酬委員會在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：
- (a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
 - (b) 考慮全體董事及高級管理人員的酬金；及
 - (c) 檢討董事及審核委員會成員的酬金水平。

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

(III) 提名委員會

本公司已設立一個提名委員會，由三位成員組成，包括本公司主席(出任提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事丁午壽先生和史亞倫先生。

於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，提名委員會並無舉行任何會議。

- (i) 提名委員會的職權範圍與《企業管治守則》內載的條文相符。茲將提名委員會的主要職責臚列如下：
 - (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議以補足；
 - (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
 - (c) 評核獨立非執行董事之獨立性；及
 - (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

- (ii) 董事會已採納《董事會成員多元化政策》。根據該政策，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升公司的整體表現裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司董事會層面日益多元化是達致多元化觀點及支援其達到策略目標的關鍵元素。董事的委任均以用人唯才為原則，充分顧及董事會成員多元化所帶來的裨益。

目前，董事會內有一半董事為獨立非執行董事。彼等具有在國際及本地企業發展事業的多方面經驗，把工程、金融及銀行、投資銀行、法律、製造業及創業等不同領域的專業背景帶入董事會。彼等亦現任或曾任中港兩地的公共服務要職，範疇涵蓋商務、工商業、衛生福利、教育、監管及政治。

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

(IV) 企業管治職能

本公司的企業管治職能現時主要由董事會負責，此安排繼續維持不變，而董事會已將確保本公司的企業管治職能獲適切履行的相關責任指派予審核委員會。審核委員會在這方面的職權範圍包括各項與企業管治事宜有關的職責，該等職責載列於第28頁的「(D) 監管本公司的企業管治事宜」一段內。

(G) 核數師酬金

本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度提供的核數及其它服務的費用分別為港幣三千萬元及港幣四百萬元。

(H) 內部監控

董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的成效，包括本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦是否充足。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保有效地互相制衡。

集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性，以及確保遵守有關法例及規例。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的成效。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現。外聘核數師可取得完整的內部審核報告。

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的成效作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，以及(其中包括)本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。審核委員會其後並於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，向董事會就該檢討作出匯報。根據檢討結果，就截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效且足夠。

企業管治報告(續)

(I) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的《上市規則》之披露條文規定。

在編製截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：

- (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合《香港財務報告準則》；
- (ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。

(J) 與股東的溝通

本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可方便、平等及適時地取得不偏不倚而又容易理解的本公司資料(包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況)，使股東得以在掌握相關資料的情況下行使他們的權利，以及讓股東及投資界別與本公司積極溝通。

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並會向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的企業網站(www.wheelockcompany.com)供下載。網站載有本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報會和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。

本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼集團的策略和目標。

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。

(K) 股東的權利

(I) 召開股東大會

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

(II) 向董事會提出查詢

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

(III) 於股東大會上提呈建議

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

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

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

相關書面要求必須 —

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

股東根據上文K(I)及K(III)兩節就《公司條例》第566條及第615條而提出的任何書面要求，必須送達本公司註冊辦事處(香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓)以送交本公司。

(L) 憲章文件的修訂

於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內，本公司採納了一套經修訂的組織章程細則(「新細則」)，旨在(其中包括)符合《公司條例》。本公司股東已在二〇一四年六月十日舉行的股東週年大會上批准採納新細則。新細則已上載於本公司的企業網站(www.wheelockcompany.com)供瀏覽及下載。

董事會報告書

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

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第114至117頁。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第49頁的綜合收益表及第50頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動情況，編列於第53頁的綜合權益變動表及第94及第95頁的財務報表附註第27條內。

股息

第一次中期股息每股38.5仙已於二〇一四年九月派發。第二次中期股息每股68.25仙將於二〇一五年五月十九日派發予在二〇一五年五月十三日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一四年度每股合共派發股息港幣1.0675元(二〇一三年：港幣1.00元)。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況分別編列於第66頁及第70頁的財務報表附註第9條及第10條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣四千萬元。

董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳宗權先生、吳光正先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、周德熙先生、鄭陶美蓉女士、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日樂先生、丁午壽先生、謝秀玲女士、黃光耀先生和余灼強先生。

吳光正先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、周德熙先生及鄧日樂先生，將依據本公司組織章程細則第106A條於快將舉行的股東週年大會上輪值卸任董事之職。吳光正先生已決定不再應選連任，而其餘董事皆符合資格，願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司之間概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

合約利益

本公司或其任何附屬公司於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

管理合約

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

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照本公司的股份認購權計劃及按照本公司的附屬公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）的股份認購權計劃分別授予本集團旗下公司的若干僱員／董事（其中若干人在本財政年度內為本公司董事）有關認購本公司普通股及九龍倉普通股的若干未被行使的認股權外，本公司或其任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該兩項計劃各自的規例（該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及監管規則所制約），發行本公司或九龍倉股份的認購價及可行使相關認股權的期限皆由本公司或九龍倉的董事會決定，惟有關的認購價須不少於下列三者中的最高者：(i) 書面要約內所列的指示價格；(ii) 在認股權授予日期在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的收市價；及(iii) 在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權要約當日起計十年。

在本財政年度內，本公司或九龍倉均無根據上述股份認購權計劃配發及發行任何股份予本公司任何董事。

購買、出售或贖回股份

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

核數師

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

承董事會命
秘書
陳永生

香港 二〇一五年三月十七日

董事會報告書(續)

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介等事宜

(i) 董事

吳宗權 主席兼常務董事 (36歲)

吳先生自二〇一三年七月起出任本公司董事及常務董事。他於二〇一四年一月成為主席。他亦出任本公司提名委員會成員兼主席及本公司薪酬委員會成員。他是本集團的香港地產發展分支會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)的副主席兼常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。他現任中華人民共和國(「中國」)中國人民政治協商會議(「政協」)第十二屆北京市委員會委員、香港地產建設商會會董及香港總商會經濟政策委員會委員。

吳先生早年就讀於英國溫切斯特公學，後畢業於美國普林斯頓大學建築系本科，並於二〇一〇年獲香港科技大學商學院和美國西北大學凱洛格管理學院聯合頒授工商管理碩士學位(行政人員工商管理碩士課程)。吳先生於二〇〇五年加入本集團之前，曾於瑞士聯合銀行(UBS)房地產企業融資及UBS Triton基金工作，主要負責資產併購與資產管理。他亦曾任職於Hamptons International。吳先生是本公司高級董事吳光正先生的兒子。

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百六十九萬元(二〇一四年：港幣五百四十五萬元)。

吳光正先生大紫荊勳賢，GBS, JP 高級董事 (68歲)

吳先生於一九八六年至一九九六年及二〇〇二年至二〇一三年出任本公司主席。他於二〇一四年一月退任主席一職(由他的兒子吳宗權先生繼任新主席)，自此轉為擔任本公司「高級董事」職銜。他現任本公司旗下主要公眾上市附屬公司九龍倉的主席，以及在意大利公眾上市的公司Salvatore Ferragamo S.p.A.的董事。他於一九七二年在紐約大通曼哈頓銀行開展其事業，及後於一九七五年加入香港環球航運集團。

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

他是中國第十、十一及十二屆政協全國委員會常務委員會委員，以及香港政協委員召集人。

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

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

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

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一千七百七十八萬元(二〇一四年：港幣一千六百九十四萬元)。

吳天海 副主席 (62歲)

吳先生自一九八八年起出任本公司董事，一九九五年出任副主席。他亦是九龍倉的副主席兼常務董事。吳先生在本公司旗下多間其它附屬公司出任董事，亦在本公司其中三間公眾上市附屬公司擔任主席，該三間公司為海港企業有限公司(「海港企業」)、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)和會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)。此外，他亦是公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席，以及Hotel Properties Limited(其為本公司的公眾上市聯營公司)的非執行董事；他亦曾出任綠城中國控股有限公司(「綠城」)(其亦為本公司的公眾上市聯營公司)的非執行董事，惟已於二〇一五年三月二十七日辭任。

吳先生於一九五二年在香港出生，並在香港成長。他於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞盆城的瑞盆學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他是香港總商會常務副主席及香港僱主聯合會諮議會成員。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣六百六十五萬元(二〇一四年：港幣六百三十四萬元)。

梁志堅 副主席 (76歲)

梁先生自二〇一二年二月起出任本公司副主席。他亦是會德豐地產及會德豐地產(香港)有限公司(「會德豐地產香港」)的主席(該兩間公司皆為本公司的全資附屬公司)。梁先生在香港的地產發展、建築、管理及相關業務方面有豐富經驗。他曾於兩間公眾上市公司出任董事，該兩間公司為新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司。他現任香港地產建設商會執行委員會主席。根據本集團目前與梁先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，梁先生於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百四十六萬元(二〇一四年：港幣五百四十六萬元)。

徐耀祥 執行董事兼集團財務總監 (68歲)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, FCIS, CGA-Canada自一九九八年起出任本公司董事，二〇〇三年出任本公司執行董事，目前亦為集團財務總監。他亦是九龍倉的執行董事兼集團財務總監，海港企業、有線寬頻和會德豐地產新加坡的董事，會德豐地產的副主席，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。徐先生亦為Joyce的董事及綠城的非執行董事。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，徐先生於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百五十二萬元(二〇一四年：港幣四百二十二萬元)。

周德熙 GBS 董事 (72歲)

周先生自二〇一二年十月起出任本公司獨立非執行董事。周先生於一九六七年畢業於香港大學。他於一九八八年至二〇〇二年期間於香港政府擔任多個主要官員職位，包括工商局局長、文康廣播局局長及衛生福利司。周先生於二〇〇二年獲香港特區政府頒授金紫荊星章。他現任兩間香港公眾上市公司的獨立非執行董事，該兩間公司為澳門博彩控股有限公司及貿易通電子貿易有限公司。

鄭陶美蓉 董事 (68歲)

鄭女士自二〇一二年七月起出任本公司非執行董事。鄭女士是一位資深銀行家，在金融界累積逾三十五年經驗，於企業及商業銀行以及投資銀行擔任高層管理職位逾二十五年。鄭女士於一九九〇年加入法國巴黎銀行，過去二十四年在該集團內出任多個高級職位。鄭女士自二〇一〇年起出任法國巴黎財富管理銀行亞太區主席及行政總裁，以及法國巴黎財富管理銀行執行委員會成員。

鄭女士加入法國巴黎銀行前，在美國大通銀行香港分行任職十八年，在控管及營運方面出任多個職位。鄭女士曾出任由香港特區政府財政司司長曾俊華先生擔任主席的銀行業務諮詢委員會的成員，並在一九八五年至一九八九年基本法草擬期間出任香港特區基本法諮詢委員會成員。

董事會報告書(續)

鄭女士於二〇〇六年十月獲中國傑出女企業家聯誼會選為「中國百名傑出女企業家」。二〇〇七年十月及二〇一二年五月，鄭女士分別獲頒授法國「Chevalier de l'Ordre National du Mérite」及「Chevalier de l'Ordre de la Légion d'Honneur」的國家性榮銜。在二〇一一年八月，鄭女士獲《亞洲金融雜誌》(FinanceAsia)選為財經界二十位傑出女性之一。

梁國偉 董事 (55歲)

梁先生自二〇一三年十月起出任本公司獨立非執行董事。他持有劍橋大學經濟及法律文學士學位及英屬哥倫比亞大學法學士學位。他取得英格蘭及威爾斯、紐約州以及加拿大英屬哥倫比亞省的律師執業資格，其後先後任職於投資銀行及私募基金管理層，專注於亞太區內的投資項目。在他的事業歷程中，他曾於倫敦、溫哥華、紐約及香港工作。梁先生現任多間私人商業企業的董事。

史亞倫JP 董事 (71歲)

史亞倫先生自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司審核委員會成員兼主席，以及本公司提名委員會和薪酬委員會成員。史亞倫先生由一九九七年起直至二〇〇一年十二月退休前，是全球主要投資銀行瑞士信貸第一波士頓(「瑞信波士頓」)太平洋區的副主席。加入瑞信波士頓前，他於一九八三年至一九九四年出任怡富集團行政總裁，並於一九九四年至一九九六年升任該集團主席。史亞倫先生擁有逾二十七年亞洲區投資銀行的經驗，曾兩度獲選為聯交所理事會成員。他曾為香港特區政府經濟顧問委員會成員，並曾任香港政府公司法改革常務委員會委員達十年之久。他於二〇〇二年至二〇一四年出任醫院管理局公積金計劃信託人。

史亞倫先生於一九六四年畢業於英國布里斯托大學，取得法律學士(榮譽)學位，並分別於一九六七年及一九七〇年取得英國及香港的律師資格。史亞倫先生亦為雲頂香港有限公司和粵海置地控股有限公司(兩者皆在聯交所上市)的董事，以及Noble Group Limited(在新加坡證券交易所上市)的董事。他亦是American Indochina Resorts Limited(一間於英屬維爾京群島註冊成立的私人公司)的董事，該公司擁有位於越南峴港的Nam Hai Resort。

在過去三年，史亞倫先生於皇冠環球集團有限公司(前稱卓越金融有限公司)(在聯交所上市)出任董事一職直至二〇一四年五月二十七日辭任；及自二〇〇七年九月至二〇一二年九月三十日期間擔任Global Investment House (K.S.C.C.)(在科威特、巴林及倫敦證券交易所以及杜拜金融市場上市)的董事。史亞倫先生亦擔任IP All Seasons Asian Credit Fund(曾在愛爾蘭證券交易所上市，但已於二〇一二年七月自願性除牌)的董事。

鄧日樂BBS, JP 董事 (62歲)

鄧先生BSc, MBA自二〇一二年十月起出任本公司獨立非執行董事。他為美國加州Santa Clara大學工商管理碩士及美國加州Menlo學院工商管理學士。鄧先生現任昇和有限公司之主席兼董事長、公眾上市的景福集團有限公司之副主席、公眾上市的美麗華酒店企業有限公司之執行董事、公眾上市的恒生銀行有限公司之獨立非執行董事，及多間私營商業機構之董事。此外，鄧先生是鄧肇堅何添慈善基金顧問。

丁午壽SBS, JP 董事 (72歲)

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司薪酬委員會成員兼主席，以及本公司審核委員會和提名委員會成員。丁先生亦是開達集團有限公司(公眾上市公司)及開達實業有限公司的主席。他於二〇一二年十一月獲委任為公眾上市的卓能(集團)有限公司的獨立非執行董事。丁先生現任香港無錫商會有限公司、香港工業總會、香港中華廠商聯合會及香港玩具廠商會有限公司的名譽會長，以及香港塑膠業廠商會有限公司的永遠名譽會長。

丁先生亦為香港總商會等其它多個商貿機構及公眾委員會的成員。他亦是香港科技大學顧問委員會永遠名譽委員。此外，他亦出任江蘇省政協委員會委員。

謝秀玲 JP 董事 (62歲)

謝女士 *FCPA (HKICPA), CPA, CA (Canada)* 自二〇一三年十月起出任本公司獨立非執行董事。她亦擔任本公司審核委員會成員。謝女士亦是領匯管理有限公司(其為領匯房地產投資信託基金的管理人，是一間香港公眾上市公司)的獨立非執行董事。她在美國洛杉磯加州大學取得數學(榮譽)文學士學位及金融／會計工商管理碩士學位，並在加拿大多倫多取得特許會計師資格。她於一九九九年香港醫院管理局成立時加入該局，至二〇一三年八月底退休前是該局的財務總監及總監(財務及資訊科技服務)。她現任醫管局公積金計劃信託人和香港大學審核委員會成員，以及香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客座教授和香港理工大學專業應用教授(醫療管理)，並出任多個慈善機構及非政府組織的董事會及委員會成員。

黃光耀 董事 (50歲)

黃先生自二〇一〇年起出任本公司董事。他於一九八九年加入本集團，現任會德豐地產及會德豐地產香港的常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事，目前全盤負責本集團於香港的物業發展及相關業務。黃先生亦為香港總商會地產及基建委員會副主席及香港地產建設商會法律小組成員。他亦是香港綠色建築議會董事會成員、香港僱主聯合會理事會成員、英國皇家特許測量師學會外事及公共關注理事會成員及資深會員，以及地產代理監管局B類別人士(相關行業)成員。

黃先生於二〇一五年二月再次獲委任為香港特區政府中央政策組特邀顧問，此前他於二〇一三年至二〇一五年完成首次的兩年任期，以及於二〇〇九年及二〇一〇年出任非全職顧問。他亦獲委任為香港考試及評核局香港中學文憑考試應用學習科目委員會增選委員，任期由二〇一三年四月至二〇一五年八月。黃先生畢業於美國威斯康辛大學，取得工商管理碩士學位。根據本集團目前與黃先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，黃先生於二〇一五年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百一十九萬元(二〇一四年：港幣四百萬元)。

余灼強 董事 (64歲)

余先生自二〇一〇年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司審核委員會成員。余先生是太平洋製罐中國控股有限公司的創辦人、董事總經理及主席；太平洋製罐是中國具領導地位的飲品罐製造商之一。余先生在美國麻薩諸塞州伍斯特理工學院取得機械工程理學士學位及在紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。他在紐約通用電氣公司開始其事業，其後加入康涅狄格州斯坦福德市的大陸製罐公司。余先生在市場推廣及財務範疇擔任高級職位，並於一九八八年獲晉升為大陸製罐香港有限公司的董事總經理。他於一九九一年向該公司辭呈，隨後創立了太平洋製罐。余先生亦為伍斯特理工學院的校董會成員。

附註：

- (1) 吳光正先生曾於二〇〇六年五月至二〇一三年三月出任會德豐地產新加坡的主席兼董事，目前亦為本公司旗下若干其它附屬公司的董事。他是本公司主席兼常務董事吳宗權先生的父親。
- (2) 本公司確認已收到了本公司每位獨立非執行董事為依據《聯交所證券上市規則》(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

董事會報告書(續)

(II) 高級管理人員

集團各項業務分別由名列於上文(A)(I)項內的本公司主席兼常務董事、高級董事、兩名副主席及執行董事兼集團財務總監直接負責，彼等被視為本集團的高級管理人員。

(B) 董事的證券權益

(I) 股份及債務證券權益

茲將本公司董事於二〇一四年十二月三十一日佔有本公司、本公司旗下三間附屬公司九龍倉、有線寬頻、Wheelock Finance Limited，和本公司的聯營公司綠城中國控股有限公司的股份及／或債務證券實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別相對於該等公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

	持有數量 (在適用情況下，百分比)		權益性質
本公司 — 普通股			
吳光正	1,231,866,330 (60.6278%)	8,847,510股個人權益、 227,797,142股法團權益及 995,221,678股其它權益	個人權益
吳天海	300,000 (0.0148%)		個人權益
九龍倉 — 普通股			
吳天海	804,445 (0.0266%)		個人權益
丁午壽	659,024 (0.0217%)		個人權益
有線寬頻 — 普通股			
吳天海	1,265,005 (0.0629%)		個人權益
Wheelock Finance Limited			
— 於二〇一七年到期的港元保證票據			
黃光耀	5,000,000 港元		個人權益
— 於二〇一八年到期的美元保證票據			
黃光耀	1,300,000 美元		個人權益
— 於二〇二二年到期的港元保證票據			
黃光耀	5,000,000 港元		個人權益
綠城中國控股有限公司			
— 於二〇一八年到期的美元債券			
梁志堅	500,000 美元		個人權益

附註：

- (1) 上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一四年十二月三十一日所持有的本公司及／或其附屬公司的認股權權益。相關認股權權益的詳情分別載列於下文(B)(II)分節「本公司認股權權益」及(B)(III)分節「九龍倉認股權權益」內。
- (2) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股本公司股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據《證券及期貨條例》第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。

- (3) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該法團所佔有的權益。
- (4) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共236,644,652股本公司股份權益，包括於下述(C)分節「主要股東權益」內被列為吳包陪容女士的股份權益的該等股份在內。
- (5) 上文附註(2)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下文(C)分節「主要股東權益」內被列為HSBC Trustee (C.I.) Limited的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。

(II) 本公司認股權權益

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

董事姓名	賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目 (佔全部已發行股份數目百分比)		每股認購價 (港幣元)
		於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 十二月三十一日	
吳宗權	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98
吳光正	14/06/2013	2,000,000	2,000,000 (0.098%)	39.98
梁志堅	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98
黃光耀	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98

附註：

- (1) 於二〇一四年一月一日及二〇一四年十二月三十一日仍未行使的本公司認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關會德豐股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月十五日起可予行使。
- (2) 在按照《上市規則》披露本公司認股權權益而言，吳宗權先生被視為吳光正先生的聯繫人，反之亦然。
- (3) 於本財政年度內，並無任何本公司董事所持有的本公司認股權已期滿失效或被行使或被取消，及本公司並無向任何本公司董事賦授任何本公司認股權。

董事會報告書(續)

(III) 九龍倉認股權權益

在本財政年度內，九龍倉本身有一項股份認購權計劃(「九龍倉計劃」)。茲將按照九龍倉計劃授出／可行使及由本公司董事於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內持有可認購九龍倉普通股的全部認股權權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一四年 十二月三十一日持有的 認股權涉及的 九龍倉股份總數 (佔全部已發行 股份的百分比)	賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目		每股認購價 (港幣元)
			於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 十二月三十一日	
吳宗權	800,000 (0.026%)	04/07/2011	800,000	800,000	55.15
吳光正	3,500,000 (0.116%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20
吳天海	3,500,000 (0.116%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20
徐耀祥	2,200,000 (0.073%)	04/07/2011	1,200,000	1,200,000	55.15
		05/06/2013	1,000,000	1,000,000	70.20
黃光耀	800,000 (0.026%)	04/07/2011	800,000	800,000	55.15

附註：

- 在二〇一一年七月四日賦授而在二〇一四年一月一日及二〇一四年十二月三十一日仍未行使的九龍倉認股權於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一(即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一一年、二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使，惟在二〇一四年十二月三十一日由徐耀祥先生所持有的相關尚未行使認股權除外，該等認股權於四年內分四期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的四分之一(即最多可行使相關九龍倉股份總數的四分之一)，第一、第二、第三及第四期分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使。
- 在二〇一三年六月五日賦授而在二〇一四年一月一日及二〇一四年十二月三十一日仍未行使的九龍倉認股權同樣地於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一(即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月六日起可予行使。
- 在按照《上市規則》披露九龍倉認股權權益而言，吳宗權先生被視為吳光正先生的聯繫人，反之亦然。
- 於本財政年度內，並無任何本公司董事所持有的九龍倉認股權已期滿失效或被行使或被取消，及九龍倉並無向任何本公司董事賦授任何九龍倉認股權。

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

(C) 主要股東權益

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

名稱	普通股數目(百分比)
(i) 吳包陪容女士(附註(2))	223,540,652 (11.002%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	995,221,678 (48.981%)

附註：

- (1) 上述(i)及(ii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已分別在上文(B)(I)分節「股份及債務證券權益」內的附註(4)及(5)中闡明。
- (2) 在按照適用法律及/或《上市規則》披露本公司及九龍倉認股權權益而言，吳光正先生和吳宗權先生被視為上述股東(i)的聯繫人。該兩名聯繫人所持有的本公司認股權權益(不包括在上述股東(i)的持股權益之內)及九龍倉認股權權益，分別載於上文(B)「董事的證券權益」一節下的(II)及(III)分節。

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

(D) 股份認購權計劃

(I) 本公司股份認購權計劃摘要(「本公司計劃」)

- (a) 本公司計劃的目的：
讓董事及/或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達至成功作出貢獻。
- (b) 資格：
合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及/或其任何聯營公司(「聯營公司」包括共同發展公司、聯營公司的附屬公司及合營公司的附屬公司)的全職及/或兼職僱員及/或董事。
- (c) (i) 於本年報日期根據本公司計劃可予發行的本公司普通股(「公司股份」)總數：
190,684,928
(ii) 於本年報日期190,684,928股普通股佔已發行公司股份總數的百分率：
9.38%
- (d) 根據本公司計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：
除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行公司股份的1%
- (e) 行使認股權認購公司股份的期限：
發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限
- (f) 認股權行使前必須持有的最短期限：
除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限

董事會報告書(續)

- (g) (i) 申請或接納認股權所須繳付的代價：
港幣10.00元
- (ii) 付款或通知付款的期限：
發出認股要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限
- (iii) 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：
不適用
- (h) 認購價的釐定基準：
認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：—
- (i) 根據認股權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；
- (ii) 公司股份在認股權授予日期(必須為聯交所交易日)的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；及
- (iii) 公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(同樣以聯交所日報表所載者為準)。
- (i) 本公司計劃尚餘的有效期限：
約六年(於二〇二一年六月八日屆滿)
- (II) 尚未行使的本公司認股權的詳情
授予本公司董事而尚未行使的本公司認股權於本財政年度內的詳情載於上文(B)(II)分節「本公司認股權權益」。

茲將授予若干名與本集團簽訂了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員及／或董事(包括本公司董事)而尚未行使的本公司認股權(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)於本財政年度內的資料及變動(如有)臚列如下：

賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目		有效期/行使期限 (日/月/年)	於行使認股權時 就每股須付的 認購價 (港幣元)
	於二〇一四年 一月一日	於二〇一四年 十二月 三十一日		
14/06/2013	2,500,000	2,500,000	15/06/2013 — 14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2014 — 14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2015 — 14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2016 — 14/06/2018	39.98
	2,500,000	2,500,000	15/06/2017 — 14/06/2018	39.98
總數：	12,500,000	12,500,000		

附註：於本財政年度內，並無任何本公司認股權已屆滿失效或被授出、被行使或被取消。

- (III) 尚未行使的九龍倉認股權的詳情等事宜
九龍倉計劃的條款、條件及相關資料(在作出必要的變動下)在所有要項上與本公司計劃者(上文(D)(I)節下所載)完全相同，惟就(D)(I)(c)分節下(i)及(ii)項而言，九龍倉計劃的相關股份數目/百分率分別為278,724,732股及9.2%。

授予本公司董事而尚未行使的九龍倉認股權於本財政年度內的詳情載於上文(B)(III)分節「九龍倉認股權權益」。

茲將授予若干名與本集團簽訂了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員及／或董事(包括本公司董事)而尚未行使的九龍倉認股權(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)於本財政年度內的資料及變動(如有)臚列如下：

賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目			有效期/行使期限 (日/月/年)	於行使 認股權時 就每股須付的 認購價 (港幣元)
	於二〇一四年 一月一日	年內期滿失效	於二〇一四年 十二月三十一日		
(i) 04/07/2011:	1,540,000	-	1,540,000	05/07/2011 — 04/07/2016	55.15
	2,420,000	(100,000)	2,320,000	05/07/2012 — 04/07/2016	55.15
	2,420,000	(100,000)	2,320,000	05/07/2013 — 04/07/2016	55.15
	2,420,000	(100,000)	2,320,000	05/07/2014 — 04/07/2016	55.15
	2,420,000	(100,000)	2,320,000	05/07/2015 — 04/07/2016	55.15
	11,220,000	(400,000)	10,820,000		
(ii) 05/06/2013:	2,650,000	(150,000)	2,500,000	06/06/2013 — 05/06/2018	70.20
	2,650,000	(150,000)	2,500,000	06/06/2014 — 05/06/2018	70.20
	2,650,000	(150,000)	2,500,000	06/06/2015 — 05/06/2018	70.20
	2,650,000	(150,000)	2,500,000	06/06/2016 — 05/06/2018	70.20
	2,650,000	(150,000)	2,500,000	06/06/2017 — 05/06/2018	70.20
	13,250,000	(750,000)	12,500,000		
總數：	24,470,000	(1,150,000)	23,320,000		

附註：

- (1) 上述於本財政年度內期滿失效的認股權涉及合共1,150,000股九龍倉股份，乃按照九龍倉計劃的條款而期滿失效。
- (2) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何九龍倉認股權已期滿失效或被授出、被行使或被取消。

(E) 退休福利計劃

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

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

董事會報告書(續)

(F) 主要顧客及供應商

在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內：

- (a) 本集團的首五名最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)，佔本集團的購買總額不足30%；及
- (b) 本集團的首五名最大顧客所佔的收入總額佔本集團收入總額不足30%。

(G) 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一四年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內，或還款期限逾一年的銀行借款、透支及/或其它借款的數額及資料，已編列於第82至84頁的財務報表附註第23條內。

(H) 公眾持股量

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

(I) 關連交易的披露

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

(i) 九龍倉與WGL的概括租賃協議

九龍倉(其為本公司的上市附屬公司)旗下若干附屬公司作為業主，與Wisdom Gateway Limited(「WGL」)旗下若干附屬公司、聯營公司及/或聯號公司作為租戶(「合資格租戶」)，訂有多項於本財政年度內存在而具有效力的租約，業主藉這些租約將若干由九龍倉集團所擁有的零售/商用物業租予合資格租戶經營多項零售業務，包括連卡佛店及City Super店。

在二〇一一年十二月三十日，九龍倉與WGL訂立了概括租賃協議(「概括租賃協議」)，有三年的固定有效期，由二〇一二年一月一日開始，於二〇一四年十二月三十一日屆滿。概括租賃協議旨在(其中包括)規管三年有效期內九龍倉集團成員公司將所擁有的物業租予合資格租戶所涉及的多項持續關連交易，以及規定其內所涉及的租金的每年上限總額。

於二〇一四年九月二十六日，九龍倉與WGL就概括租賃協議訂立了補充協議(「補充協議」)，旨在將適用於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度的每年上限金額修訂為港幣十一億元(取代概括租賃協議內訂定的港幣九億元(「原有每年上限」))，使九龍倉集團得以從合資格租戶全數收取後者根據各項現有租約而應付且預期將超逾原有每年上限的二〇一四年年度的租金總額。

同樣於二〇一四年九月二十六日，九龍倉與WGL訂立了概括續租協議(「概括續租協議」)，新的有效期由二〇一五年一月一日開始，於二〇一七年十二月三十一日屆滿，為期三年。概括續租協議的目的與概括租賃協議相同，即規管新訂的三年有效期內九龍倉集團成員公司將所擁有的物業租予合資格租戶所涉及的多項持續關連交易，以及規定其內所涉及的租金的每年上限總額。

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

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

(II) 於第97頁的財務報表附註第30條內予以披露的與連繫人士的交易，「(a)」段中所述的交易構成本公司的關連交易（根據《上市規則》的定義），而「(b)」段中所述的交易則並不構成本公司的關連交易。

(III) **董事的確認等事宜**

本公司董事（包括獨立非執行董事）已審閱上文(I)(I)段內所述的概括租賃協議交易，並確認概括租賃協議交易乃在下列情況下訂立：

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

董事會已根據《上市規則》第14A.56條，按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，委聘本公司核數師審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為：

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

獨立核數師報告



致會德豐有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第49至119頁會德豐有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表及主要會計政策概要及其它附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使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財務報表作出意見。我們是按照新香港《公司條例》(第622章)附表11第80條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其它用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的《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，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

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

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二〇一五年三月十七日

綜合收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
收入	1	40,953	35,071
直接成本及營業費用		(20,555)	(15,450)
銷售及推銷費用		(1,541)	(1,430)
行政及公司費用		(1,600)	(1,801)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		17,257	16,390
折舊及攤銷	2	(1,528)	(1,452)
營業盈利	1及2	15,729	14,938
投資物業之公允價值增加		28,087	19,089
其它(支出)/收入淨額	3	(1,758)	337
財務支出	4	42,058	34,364
所佔除稅後業績：		(2,195)	(899)
聯營公司		2,203	2,631
合營公司	13(d)	918	461
除稅前盈利		42,984	36,557
所得稅	5	(4,015)	(4,539)
是年盈利		38,969	32,018
應佔盈利：			
股東	6	22,009	16,954
非控股股東權益		16,960	15,064
		38,969	32,018
每股盈利	8		
基本		港幣 10.83 元	港幣 8.34 元
攤薄		港幣 10.83 元	港幣 8.34 元

在第56至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。從本年度盈利分派予本公司股東之股息詳情刊列於附註7。

綜合全面收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
是年盈利	38,969	32,018
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務之匯兌(虧損)/收益	(1,126)	2,111
可供出售投資之重估淨額：	1,558	(2,349)
重估盈餘/(虧損)	1,460	(1,427)
出售轉撥至綜合收益表	98	(922)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(288)	697
其它	9	31
是年其它全面收益	153	490
是年全面收益總額	39,122	32,508
應佔全面收益總額：		
股東	22,484	16,458
非控股股東權益	16,638	16,050
	39,122	32,508

在第56至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二〇一四年十二月三十一日

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	9	316,860	282,015
固定資產	10	25,052	24,180
聯營公司權益	12	25,648	19,003
合營公司權益	13	19,911	21,603
可供出售投資	14	11,390	13,246
可換股證券	15	–	2,824
商譽及其它無形資產	16	305	297
備用節目		168	137
遞延稅項資產	25	673	730
衍生金融工具資產	19	1,041	176
其它非流動資產		44	42
		401,092	364,253
流動資產			
擬作出售的物業	17	88,148	87,178
存貨		48	47
貿易及其它應收賬項	18	6,713	5,645
衍生金融工具資產	19	287	346
銀行存款及現金	20	21,279	29,345
		116,475	122,561
流動負債			
貿易及其它應付賬項	21	(26,231)	(21,721)
出售物業定金	22	(18,508)	(16,379)
衍生金融工具負債	19	(1,124)	(283)
應付稅項	5(d)	(1,658)	(1,898)
銀行借款及其它借款	23	(10,744)	(11,964)
		(58,265)	(52,245)
流動資產淨額		58,210	70,316
總資產減流動負債		459,302	434,569
非流動負債			
衍生金融工具負債	19	(1,408)	(1,292)
遞延稅項負債	25	(10,529)	(9,726)
其它遞延負債		(315)	(303)
銀行借款及其它借款	23	(107,134)	(111,676)
		(119,386)	(122,997)
資產淨額		339,916	311,572
資本及儲備			
股本：票面值		–	1,016
其它法定資本儲備		–	1,933
股本及其它法定資本儲備	27	2,949	2,949
儲備		188,257	163,633
股東權益		191,206	166,582
非控股股東權益		148,710	144,990
權益總額		339,916	311,572

在第56至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席兼常務董事
吳宗權

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

公司財務狀況表

二〇一四年十二月三十一日

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	11	11,876	12,328
流動資產			
應收賬項及預付賬款		23	43
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(28)	(7)
應付一間附屬公司款項	11	-	(1,274)
		(28)	(1,281)
流動負債淨額		(5)	(1,238)
總資產減流動負債		11,871	11,090
非流動負債			
銀行借款	23	(5,000)	(5,000)
資產淨額		6,871	6,090
資本及儲備			
股本：票面值		-	1,016
其它法定資本儲備		-	1,933
股本及其它法定資本儲備		2,949	2,949
儲備		3,922	3,141
權益總額	27(c)	6,871	6,090

在第56至第119的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席兼常務董事
吳宗權

執行董事兼集團財務總監
徐耀祥

綜合權益變動表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	股東權益							
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	投資重估 及其它儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	股東 權益總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
二〇一三年一月一日	1,016	1,914	2,547	5,064	141,500	152,041	133,839	285,880
二〇一三年權益變動：								
盈利	-	-	-	-	16,954	16,954	15,064	32,018
其它全面收益	-	-	(1,736)	1,228	12	(496)	986	490
全面收益總額	-	-	(1,736)	1,228	16,966	16,458	16,050	32,508
一間附屬公司發行股份	-	-	(7)	-	-	(7)	55	48
增加附屬公司權益	-	-	-	-	417	417	(1,879)	(1,462)
以股份為基礎作支付之費用	-	-	111	-	-	111	59	170
已付二〇一二年第二次中期股息	-	-	-	-	(1,219)	(1,219)	-	(1,219)
已付二〇一二年特別股息	-	-	-	-	(508)	(508)	-	(508)
已付二〇一三年第一次中期股息	-	-	-	-	(711)	(711)	-	(711)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(3,134)	(3,134)
二〇一三年十二月三十一日 及二〇一四年一月一日	1,016	1,914	915	6,292	156,445	166,582	144,990	311,572
二〇一四年權益變動：								
盈利	-	-	-	-	22,009	22,009	16,960	38,969
其它全面收益	-	-	1,282	(811)	4	475	(322)	153
出售轉撥至盈餘儲備(附註12d)	-	-	(1,200)	(14)	1,214	-	-	-
全面收益總額	-	-	82	(825)	23,227	22,484	16,638	39,122
增加一間附屬公司權益	-	-	-	-	4,159	4,159	(9,840)	(5,681)
以股份為基礎作支付之費用	-	-	84	-	-	84	38	122
認股權於一間附屬公司失效	-	-	(6)	-	6	-	-	-
一間附屬公司贖回可換股債券	-	-	(55)	-	55	-	-	-
已付二〇一三年第二次中期股息	-	-	-	-	(1,321)	(1,321)	-	(1,321)
已付二〇一四年第一次中期股息	-	-	-	-	(782)	(782)	-	(782)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(3,116)	(3,116)
過渡至二〇一四年三月三日之無票 面值制度(附註27a及27b)	1,933	*(1,914)	*(19)	-	-	-	-	-
二〇一四年十二月三十一日	2,949	-	1,001	5,467	181,789	191,206	148,710	339,916

* 於二〇一四年三月三日，股本溢價港幣十九億一千四百萬元和股本贖回儲備港幣一千九百萬元(包括在投資重估及其它儲備內)已根據新香港《公司條例》(第622章)轉撥至股本內。

在第56至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
營業的現金流入	(a)	16,298	15,319
營運資金變動	(a)	2,632	(11,203)
來自營業的現金	(a)	18,930	4,116
已付利息淨額		(2,807)	(2,711)
已付利息		(3,642)	(3,564)
已收利息		835	853
已收聯營公司股息		559	838
已收合營公司股息		255	426
已收投資股息		354	405
已付香港利得稅		(1,492)	(1,472)
已付海外稅項		(1,866)	(1,761)
營業業務所得／(所用)的現金淨額		13,933	(159)
投資業務			
增添投資物業		(7,191)	(9,987)
增添固定資產		(1,708)	(5,656)
增添備用節目		(118)	(122)
(增加)／減少聯營公司權益淨額		(2,103)	206
減少／(增加)合營公司權益淨額		2,091	(2)
增加附屬公司權益		(5,681)	(1,462)
購入可供出售投資		(339)	(3,749)
出售可供出售投資所得款項		1,210	4,070
出售投資物業所得款項		47	–
出售固定資產所得淨款項		9	3
已收長期應收賬項		1	8
贖回可換股證券		2,729	–
(存放)／放還逾三個月後到期的銀行存款淨額		(70)	1,530
投資業務所用的現金淨額		(11,123)	(15,161)
融資活動			
提取銀行借款及其它借款		39,237	38,638
償還銀行借款及其它借款		(44,783)	(17,227)
附屬公司向非控股股東發行股份		–	48
已付股東股息		(2,103)	(2,438)
已付非控股股東股息		(3,116)	(3,134)
融資活動(所用)／所得的現金淨額		(10,765)	15,887
現金及現金等值(減少)／增加淨額		(7,955)	567
於一月一日的現金及現金等值結存		29,315	28,456
匯率變動的影響		(181)	292
於十二月三十一日的現金及現金等值結存	(b)	21,179	29,315

在第56至第119頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表附註

a) 營業盈利與來自營業的現金對賬

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
營業盈利	15,729	14,938
調整：		
利息收入	(733)	(853)
來自上市投資的股息收入	(352)	(404)
折舊及攤銷	1,528	1,452
出售固定資產的虧損	4	16
以股份為基礎作支付之費用	122	170
營業現金流入	16,298	15,319
增加發展中並擬作出售的物業	(15,458)	(28,494)
減少待沽物業	14,522	9,489
增加存貨	(1)	(2)
(增加)／減少貿易及其它應收賬項	(1,641)	1,013
增加出售物業定金	2,129	4,411
增加貿易及其它應付賬項	3,311	1,690
(減少)／增加衍生金融工具	(24)	695
營運資金變動之匯兌差額	(220)	(27)
其它非現金項目	14	22
營運資金變動	2,632	(11,203)
來自營業的現金	18,930	4,116

b) 現金及現金等值

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金(附註20)	21,279	29,345
減：逾三個月後到期的銀行存款	(100)	(30)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	21,179	29,315

財務報表附註

1. 分部資料

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

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

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

酒店分部包括亞太區的酒店業務。九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)目前在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中五間為九龍倉自置。

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

通訊、媒體及娛樂分部包括由有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)經營的收費電視、互聯網及多媒體和其它業務，以及由九倉電訊有限公司(「九倉電訊」)經營的電訊業務。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、可供出售投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業之 公允價值 增加/(減少) 港幣百萬元	其它 (支出)/ 收入淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	合營公司 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
截至二〇一四年 十二月三十一日止年度								
投資物業	14,198	11,503	28,087	69	(1,381)	-	-	38,278
香港	11,780	10,208	27,973	18	(1,347)	-	-	36,852
中國內地	1,984	991	429	51	(34)	-	-	1,437
新加坡	434	304	(315)	-	-	-	-	(11)
發展物業	17,198	2,367	-	(1,917)	(101)	1,100	865	2,314
香港	1,669	718	-	-	-	2	906	1,626
中國內地	15,426	1,669	-	(1,917)	(100)	1,098	(41)	709
新加坡	103	(20)	-	-	(1)	-	-	(21)
酒店	1,600	387	-	-	(6)	-	-	381
物流	3,319	1,051	-	(61)	(246)	332	53	1,129
碼頭	3,206	1,034	-	(20)	(246)	234	53	1,055
其它	113	17	-	(41)	-	98	-	74
通訊、媒體及娛樂	3,616	211	-	1	(37)	-	-	175
有線寬頻	1,666	(140)	-	1	-	-	-	(139)
電訊	1,950	352	-	-	(37)	-	-	315
其它	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
分部之間的收入	(469)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	39,462	15,519	28,087	(1,908)	(1,771)	1,432	918	42,277
投資及其它 公司費用	1,491	1,039	-	150	(424)	771	-	1,536
	-	(829)	-	-	-	-	-	(829)
集團總額	40,953	15,729	28,087	(1,758)	(2,195)	2,203	918	42,984
截至二〇一三年 十二月三十一日止年度								
投資物業	11,949	9,891	19,089	-	(1,293)	-	-	27,687
香港	10,250	8,813	15,995	-	(1,190)	-	-	23,618
中國內地	1,261	761	3,064	-	(103)	-	-	3,722
新加坡	438	317	30	-	-	-	-	347
發展物業	13,430	3,341	-	(511)	(143)	2,305	414	5,406
香港	1,972	790	-	-	-	-	(52)	738
中國內地	11,442	2,565	-	170	(143)	2,305	466	5,363
新加坡	16	(14)	-	(681)	-	-	-	(695)
酒店	1,526	404	-	(543)	(16)	-	-	(155)
物流	3,226	974	-	116	(160)	326	47	1,303
碼頭	3,106	944	-	157	(160)	199	47	1,187
其它	120	30	-	(41)	-	127	-	116
通訊、媒體及娛樂	3,789	212	-	(42)	(42)	-	-	128
有線寬頻	1,932	(88)	-	1	(3)	-	-	(90)
電訊	1,857	300	-	(43)	(39)	-	-	218
分部之間的收入	(453)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	33,467	14,822	19,089	(980)	(1,654)	2,631	461	34,369
投資及其它 公司費用	1,604	1,150	-	1,317	755	-	-	3,222
	-	(1,034)	-	-	-	-	-	(1,034)
集團總額	35,071	14,938	19,089	337	(899)	2,631	461	36,557

財務報表附註(續)

b) 分部之間的收入之分析

	2014			2013		
	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	總收入 港幣百萬元	分部之間 的收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	14,198	(185)	14,013	11,949	(182)	11,767
發展物業	17,198	–	17,198	13,430	–	13,430
酒店	1,600	–	1,600	1,526	–	1,526
物流	3,319	–	3,319	3,226	–	3,226
通訊、媒體及娛樂	3,616	(94)	3,522	3,789	(105)	3,684
投資及其它	1,491	(190)	1,301	1,604	(166)	1,438
	41,422	(469)	40,953	35,524	(453)	35,071

c) 分部營業資產之分析

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
投資物業	318,516	283,427
香港	254,098	224,746
中國內地	57,493	51,137
新加坡	6,925	7,544
發展物業	134,668	130,779
香港	41,425	32,563
中國內地	84,572	92,848
新加坡	8,671	5,368
酒店	7,208	6,189
物流	20,197	20,260
碼頭	19,148	19,138
其它	1,049	1,122
通訊、媒體及娛樂	4,088	4,120
有線寬頻	1,284	1,295
電訊	2,804	2,825
分部營業資產總額	484,677	444,775
未能作出分配的公司資產	32,890	42,039
總資產	517,567	486,814

未能作出分配的公司資產主要包括若干可供出售投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
發展物業	40,267	35,325
物流	5,292	5,281
集團總額	45,559	40,606

d) 其它分部資料

	資本性支出		增加聯營公司及 合營公司的權益		折舊及攤銷	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	8,012	11,461	–	–	104	122
香港	1,438	2,787	–	–	27	73
中國內地	6,559	8,669	–	–	75	47
新加坡	15	5	–	–	2	2
發展物業	–	–	4,644	3,586	–	–
香港	–	–	201	1,148	–	–
中國內地	–	–	4,443	2,438	–	–
酒店	759	4,868	–	–	204	132
物流	403	309	2	3	469	462
碼頭	402	309	2	3	466	458
其它	1	–	–	–	3	4
通訊、媒體及娛樂	504	533	–	–	751	736
有線寬頻	188	150	–	–	348	331
電訊	316	383	–	–	403	405
集團總額	9,678	17,171	4,646	3,589	1,528	1,452

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣一億五千二百萬元(二〇一三年：港幣一億二千二百萬元)。除(i)本集團的附屬公司為中國內地進行的發展物業項目作出港幣二十二億七千萬元的減值撥備(二〇一三年：The Panorama及常州馬哥孛羅酒店分別作出港幣六億八千一百萬元及港幣五億四千三百萬元的減值撥備)及(ii)折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

e) 地域資料

	收入		營業盈利	
	2014	2013	2014	2013
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	21,386	20,290	12,728	11,208
中國內地	18,977	14,229	2,701	3,362
新加坡	590	552	300	368
集團總額	40,953	35,071	15,729	14,938

	指定非流動資產		總營業資產	
	2014	2013	2014	2013
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	273,492	245,190	312,144	273,875
中國內地	106,406	99,660	156,938	157,988
新加坡	10,143	7,531	15,595	12,912
集團總額	390,041	352,381	484,677	444,775

財務報表附註(續)

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

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而權益投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其實則的營業地域。

2. 營業盈利

a) 營業盈利

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	169	155
— 其它固定資產	1,164	1,117
— 租賃土地	74	86
— 備用節目	121	94
總折舊及攤銷	1,528	1,452
職工成本(附註i)	4,141	3,816
核數師酬金		
— 核數服務	30	30
— 其它服務	4	4
已售確認銷售物業的成本	14,174	9,498
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	63	57
貿易應收賬項減值	18	17
租金收入減直接支出(附註ii)	(11,620)	(9,993)
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(9)	(11)
利息收入(附註iii)	(733)	(853)
上市投資股息收入	(352)	(404)
出售固定資產的虧損	4	16

附註：

- (i) 職工成本包括界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款港幣二億九千萬(二〇一三年：港幣二億五千六百萬元)及已扣除沒收的供款港幣二百萬元(二〇一三年：港幣三百萬元)，以及以股份為基礎作支付之費用港幣一億二千二百萬元(二〇一三年：港幣一億七千萬)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣二十億三千九百萬元(二〇一三年：港幣二十億七千萬)。
- (iii) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產(主要包括銀行存款)的利息收入合共港幣六億二千二百萬元(二〇一三年：港幣五億三千七百萬元)。

b) 董事薪酬

董事薪酬是按照新香港《公司條例》(第622章)附表11第78條(參考前身香港《公司條例》(第32章)第161條)披露如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 港幣千元	非硬性 的花紅 港幣千元	退休金 計劃的供款 港幣千元	2014 酬金總額 港幣千元	2013 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳宗權(附註iii)	150	5,449	7,000	540	13,139	2,054
吳光正	300	16,935	28,500	-	45,735	55,637
吳天海	100	6,335	15,000	17	21,452	26,148
梁志堅	100	5,460	8,000	-	13,560	13,560
徐耀祥	100	4,223	7,500	-	11,823	12,222
非執行董事						
黃光耀	100	4,000	7,000	594	11,694	11,272
鄭陶美蓉	100	-	-	-	100	100
獨立非執行董事						
丁午壽(附註ii)	150	-	-	-	150	150
余灼強(附註ii)	150	-	-	-	150	150
史亞倫(附註ii)	150	-	-	-	150	150
周德熙	100	-	-	-	100	100
鄧日燊	100	-	-	-	100	100
梁國偉(附註iii)	100	-	-	-	100	25
謝秀玲(附註ii及iii)	128	-	-	-	128	25
前董事						
劉菱輝(附註iv)	-	-	-	-	-	43
	1,828	42,402	73,000	1,151	118,381	121,736
二〇一三年總額	1,643	39,858	79,500	735		121,736

附註：

- (i) 截至二〇一四及二〇一三年十二月三十一日止年度，集團並沒有已付或應付離職補償及／或促使加入集團所得利益予本公司的董事。
- (ii) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收／應收取港幣五萬元(二〇一三年：港幣五萬元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。謝秀玲女士由二〇一四年六月十日起委任為本公司的審核委員會成員。
- (iii) 吳宗權先生已在二〇一三年七月一日起委任為本公司的董事。梁國偉先生及謝秀玲女士由二〇一三年十月一日起委任為本公司的董事。
- (iv) 劉菱輝先生已在二〇一三年六月七日起退休及停止擔任為本公司的董事。
- (v) 除上述薪酬外，本公司的若干董事獲授予本公司及九龍倉認購權計劃之認股權，詳情於附註24披露。

財務報表附註(續)

c) 五位最高薪僱員

截至二〇一四年十二月三十一日止年度，集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的三位(二〇一三年：三位)僱員的酬金相關資料分析如下：

(i) 酬金總額

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	15	14
退休金計劃的供款	1	1
非硬性的花紅	43	40
	59	55

(ii) 酬金級別

	2014 人數	2013 人數
級別(以港幣計算)		
14,000,001元至14,500,000元	–	1
15,500,001元至16,000,000元	–	1
16,000,001元至16,500,000元	1	–
17,500,001元至18,000,000元	1	–
24,000,001元至24,500,000元	–	1
24,500,001元至25,000,000元	1	–
	3	3

3. 其它(支出)／收入淨額

是年其它支出淨額為港幣十七億五千八百萬元(二〇一三年：收入淨額港幣三億三千七百萬元)，主要包括：

- 九龍倉及會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)分別為中國內地發展物業項目作出港幣十八億一千二百萬元及港幣四億五千八百萬元的減值撥備(二〇一三年：海港企業有限公司為其常州馬哥孛羅酒店作出港幣五億四千三百萬元的減值撥備及會德豐地產新加坡為The Panorama作出港幣六億八千一百萬元的減值撥備)。
- 出售一個中國內地發展物業項目之盈利港幣三億一千九百萬元(二〇一三年：港幣零元)。
- 外匯收益淨額港幣一億六千萬元(二〇一三年：港幣三億三千五百萬元)，已包括外匯期貨合約公允價值虧損港幣一億九千八百萬元(二〇一三年：收益港幣一億五千萬)。
- 出售可供出售投資之淨盈利港幣四千三百萬元(二〇一三年：港幣十億九千四百萬元)，已包括轉撥自投資重估儲備的重估虧損(未扣除非控股股東權益部分)港幣九千八百萬元(二〇一三年：盈餘港幣九億二千二百萬元)。

4. 財務支出

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支		
—在五年內償還	1,077	1,255
—在五年後償還	274	157
其它借款		
—在五年內償還	1,392	1,252
—在五年後償還	477	504
總利息支出	3,220	3,168
其它財務支出	556	418
減：撥作資產成本	(1,845)	(1,482)
	1,931	2,104
公允價值虧損／(收益)：		
跨貨幣利率掉期合約	131	(470)
利率掉期合約	133	(735)
	264	(1,205)
總額	2,195	899

- a) 撥作資產成本的利息的平均年息率約為2.3%(二〇一三年：2.2%)。
- b) 總利息支出包括以攤銷成本列報的付息借款之利息合共港幣二十三億四千三百萬元(二〇一三年：港幣二十三億二千萬元)。
- c) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

財務報表附註(續)

5. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
— 是年撥備	1,712	1,436
— 以往年度撥備之高估	(56)	(102)
香港以外地區		
— 是年撥備	946	1,033
— 以往年度撥備之低估	14	12
	2,616	2,379
中國內地土地增值稅(附註5c)	515	618
遞延稅項(附註25)		
投資物業之公允價值變動	543	1,459
源自及撥回暫時性差額	397	47
現(確認)/使用以往未確認之稅務虧損之利益	(56)	36
	884	1,542
總額	4,015	4,539

- a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利以16.5%(二〇一三年：16.5%)稅率計算。
- b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25%(二〇一三年：25%)稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%(二〇一三年：10%)稅率計算的中國預扣所得稅及以17%(二〇一三年：17%)稅率計算的新加坡所得稅。
- c) 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有發展物業開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d) 財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- e) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度，所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十六億五千五百萬元(二〇一三年：港幣十九億二千一百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。
- f) 中國稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生之盈利派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預扣所得稅。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本集團就中國內地附屬公司累計盈利作出預扣所得稅撥備港幣一億七千六百萬元(二〇一三年：港幣一億二千六百萬元)，該盈利於可見之未來會派發股息至其中國內地境外直接控股公司。

g) 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
除稅前盈利	42,984	36,557
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	7,446	6,202
不可作抵扣支出的稅務影響	540	533
毋須課稅收入的稅務影響	(826)	(758)
毋須課稅投資物業之公允價值收益的稅務影響	(4,563)	(2,813)
以往年度撥備之高估淨額	(42)	(90)
未確認之稅務虧損的稅務影響	561	167
未確認之稅務虧損作稅務扣減的稅務影響	(104)	(118)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(56)	(21)
銷售物業的土地增值稅	515	618
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	368	693
已派發／未派發盈利之預扣所得稅	176	126
實際的總稅項支出	4,015	4,539

6. 股東應佔盈利

股東應佔盈利包括已列入本公司財務報表的是年盈利港幣二十八億四千六百萬元(二〇一三年：港幣二十八億四千七百萬元)。

7. 股東應佔股息

	2014 每股港幣元	2013 每股港幣元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息	0.3850	0.3500	782	711
結算日後宣布派發的第二次中期股息	0.6825	0.6500	1,387	1,321
	1.0675	1.0000	2,169	2,032

a) 於結算日後宣布派發的第二次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

b) 二〇一三年的第二次中期股息港幣十三億二千一百萬元已於二〇一四年批准及派發。

財務報表附註(續)

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
股東應佔盈利	22,009	16,954

b) 普通股加權平均數

	2014 股數	2013 股數
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,849,287
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	–	124,678
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,031,849,287	2,031,973,965

9. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	集團 發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 原值或估值			
二〇一三年一月一日	219,898	30,831	250,729
匯兌差額	275	657	932
增加	1,235	10,093	11,328
重新分類	7,975	(8,038)	(63)
重估盈餘	18,182	907	19,089
二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年一月一日	247,565	34,450	282,015
匯兌差額	(399)	(74)	(473)
增加	1,268	6,619	7,887
出售	(29)	–	(29)
重新分類	12,325	(12,952)	(627)
重估盈餘	28,086	1	28,087
二〇一四年十二月三十一日	288,816	28,044	316,860

b) 上列資產的原值或估值分析如下：

二〇一四年估值	288,816	9,577	298,393
原值	–	18,467	18,467
	288,816	28,044	316,860
二〇一三年估值	247,565	13,193	260,758
原值	–	21,257	21,257
	247,565	34,450	282,015

c) 業權：

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一四年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	211,285	250	211,535
中期契約	29,334	12,303	41,637
	240,619	12,553	253,172
位於香港以外地區			
永久年期	1,529	–	1,529
長期契約	5,380	–	5,380
中期契約	41,288	15,491	56,779
	288,816	28,044	316,860
二〇一三年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	184,070	243	184,313
中期契約	27,895	11,719	39,614
	211,965	11,962	223,927
位於香港以外地區			
永久年期	1,912	–	1,912
長期契約	5,609	–	5,609
中期契約	28,079	22,488	50,567
	247,565	34,450	282,015

d) 投資物業重估

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

於二〇一四年十二月三十一日以公允價值列報之投資物業由獨立專業測量師公司萊坊測計師行有限公司和 Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測量師公司專業測量師是香港測量師學會和新加坡測量與評估師學會的資深專業會員，均具有在香港、中國內地和新加坡從事物業估值的豐富工作經驗。

投資物業重估時產生之盈餘或虧損，已於綜合收益表內確認，並以「投資物業之公允價值增加」列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《香港財務報告準則》(「《財務準則》」)第13號「公允價值計算」所界定估值方法採用的數據分為三個級別。級別分類的界定如下：

- 第一級估值： 僅使用第一級數據計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值： 使用第二級數據計量的公允價值，即可觀察的數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察的數據為沒有市場的數據。
- 第三級估值： 使用重大不可觀察的數據計量的公允價值。

財務報表附註(續)

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

集團－第三級	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
經常性以公允價值計量					
二〇一四年十二月三十一日					
香港	146,123	79,177	24,487	409	250,196
中國內地	18,237	21,752	1,299	–	41,288
新加坡	4,240	2,669	–	–	6,909
	168,600	103,598	25,786	409	298,393
二〇一三年十二月三十一日					
香港	126,103	72,157	22,680	320	221,260
中國內地	16,241	14,444	1,292	–	31,977
新加坡	4,762	2,759	–	–	7,521
	147,106	89,360	23,972	320	260,758

年內第三級公允價值計量結餘變動如下：

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一三年一月一日	219,898	8,485	228,383
匯兌差額	275	4	279
增加	1,235	182	1,417
重新分類	7,975	3,615	11,590
重估盈餘	18,182	907	19,089
二〇一三年十二月三十一日及二〇一四年一月一日	247,565	13,193	260,758
匯兌差額	(399)	–	(399)
增加	1,268	281	1,549
出售	(29)	–	(29)
重新分類	12,325	(3,898)	8,427
重估盈餘	28,086	1	28,087
二〇一四年十二月三十一日	288,816	9,577	298,393

截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度內，並沒有於第一級及第二級之間轉撥、或於第三級轉入或轉出。

本集團之政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

估值程序

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

估值方法

在香港、中國內地及新加坡已落成的寫字樓及商場之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並參考其經重大調整收益的風險。

若干位於香港發展中／重建中的寫字樓及住宅物業，估值是根據其發展潛力，並參考發展中／重建中的物業假設於評估日落成時的公允價值及減去預計建築成本、財務成本及盈利和風險系數。

第三級估值方法

重大不可觀察數據列表如下：

已落成投資物業	資本化比率		加權平均值	
	2014	2013	市場租金	
			2014	2013
香港			(每平方呎)	(每平方呎)
—商場	5.2%	5.1%	港幣 271 元	港幣 243 元
—寫字樓	4.2%	4.2%	港幣 48 元	港幣 43 元
—住宅	4.0%	3.9%	港幣 57 元	港幣 49 元
中國內地			(每平方米)	(每平方米)
—商場	7.5%	7.5%	人民幣 372 元	人民幣 371 元
—寫字樓	6.4%	6.4%	人民幣 184 元	人民幣 243 元
—住宅	5.0%	5.0%	人民幣 236 元	人民幣 233 元
新加坡			(每平方呎)	(每平方呎)
—商場	5.2%	5.2%	新加坡 16.8 元	新加坡 18.2 元
—寫字樓	4.3%	4.3%	新加坡 11.0 元	新加坡 10.5 元

已落成投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

估值師按發展中投資物業於結算日的市場狀況估算物業至完成期成本及盈利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識所制作的發展預算一致。發展中投資物業的公允價值計量是與成本及風險系數呈負面相關性。

- e) 投資物業的租金收入毛額為港幣一百四十一億九千八百萬元(二〇一三年：港幣一百一十九億四千九百萬元)。直接營業費用為港幣二十五億四千六百萬元(二〇一三年：港幣十九億一千四百萬元)。
- f) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至十年。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。
- g) 集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
於一年內	10,249	9,022
於一年後但五年內	15,151	12,672
於五年後	1,574	2,306
	26,974	24,000

財務報表附註(續)

10. 固定資產

	集團					總額 港幣百萬元
	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業 及固定資產 港幣百萬元	通訊、媒體及 娛樂設備 港幣百萬元	
a) 原值						
二〇一三年一月一日	4,803	1,997	1,999	16,920	11,425	37,144
匯兌差額	101	37	60	169	-	367
增加	-	4,687	33	686	437	5,843
出售	-	-	-	(217)	(75)	(292)
重新分類	-	49	(3)	57	(1)	102
二〇一三年十二月三十一日 及二〇一四年一月一日	4,904	6,770	2,089	17,615	11,786	43,164
匯兌差額	(11)	(5)	(7)	(20)	-	(43)
增加	4	704	42	633	408	1,791
出售	-	-	-	(369)	(47)	(416)
購入一間附屬公司	-	-	-	36	-	36
重新分類	-	517	(14)	38	(1)	540
二〇一四年十二月三十一日	4,897	7,986	2,110	17,933	12,146	45,072
累積折舊、攤銷及減值						
二〇一三年一月一日	812	735	-	7,199	8,510	17,256
匯兌差額	11	4	-	34	-	49
本年折舊	86	68	-	670	534	1,358
出售時撥回	-	-	-	(198)	(75)	(273)
減值	-	543	-	40	3	586
重新分類	-	5	-	3	-	8
二〇一三年十二月三十一日 及二〇一四年一月一日	909	1,355	-	7,748	8,972	18,984
匯兌差額	(1)	(2)	-	(4)	-	(7)
本年折舊	74	78	-	714	541	1,407
出售時撥回	-	-	-	(358)	(45)	(403)
購入一間附屬公司	-	-	-	34	-	34
重新分類	-	-	-	5	-	5
二〇一四年十二月三十一日	982	1,431	-	8,139	9,468	20,020
賬面淨值						
二〇一四年十二月三十一日	3,915	6,555	2,110	9,794	2,678	25,052
二〇一三年十二月三十一日	3,995	5,415	2,089	9,867	2,814	24,180

集團未能對美利大廈項目土地及建築分別應佔的成本作出可靠的分配，其總額港幣四十六億二千五百萬元(二〇一三年：港幣四十四億二千二百萬元)已包括在酒店及會所物業內。

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

b) 業權：

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

c) 固定資產減值

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

11. 附屬公司權益

	公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非上市股份原值	1	1
應收附屬公司款項	11,875	12,327
總額	11,876	12,328
應付一間附屬公司款項	-	(1,274)
	11,876	11,054

a) 於二〇一四年十二月三十一日各主要附屬公司之有關資料已詳列於第114至117頁。

b) 應收附屬公司款項為無抵押及免息，並沒有固定償還條款，由於預期不會於未來十二個月內收回，故此被分類為非流動項目。

應付一間附屬公司款項為無抵押及附息，並沒有固定償還條款。

財務報表附註(續)

c) 附屬公司的財務資料摘要(集團的重要非控股股東權益)

下表呈列集團重要附屬公司九龍倉集團(集團的重要非控股股東權益)的財務資料摘要：

	九龍倉	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
財務狀況表摘要		
流動資產	70,450	83,101
非流動資產	374,208	331,951
流動負債	(49,405)	(46,745)
非流動負債	(81,142)	(84,052)
資產淨額	314,111	284,255
非控股股東權益的資料：		
非控股股東權益百分率	44.4%	47.9%
應佔權益：		
股東	305,495	275,557
非控股股東權益	8,616	8,698
	314,111	284,255
非控股股東權益賬面金額	144,301	140,590
全面收益表摘要		
收入	38,136	31,887
是年盈利	36,424	30,132
是年其它全面收益	(781)	2,751
是年全面收益總額	35,643	32,883
盈利分配予非控股股東	16,447	14,813
全面收益總額分配予非控股股東	16,096	16,185
已付非控股股東股息	2,923	3,006
現金流量表摘要		
營業業務所得的現金淨額	18,253	15,805
投資業務所用的現金淨額	(10,719)	(12,001)
融資活動(所用)/所得的現金淨額	(13,327)	3,003
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(5,793)	6,807
於一月一日的現金及現金等值結存	24,485	17,235
匯率變動的影響	(67)	443
於十二月三十一日的現金及現金等值結存	18,625	24,485

附註：以上資料不包括公司之間的賬項對銷。

12. 聯營公司權益

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
香港上市 應佔資產淨值	7,384	7,243
非上市 應佔資產淨值	8,023	6,183
商譽	1,853	1,853
	9,876	8,036
應收聯營公司款項	8,388	3,724
	18,264	11,760
總額	25,648	19,003
應付非上市聯營公司款項(附註21)	(2,781)	(3,241)
	22,867	15,762
上市聯營公司市值	4,041	6,214

- a) 於二〇一四年十二月三十一日，各主要聯營公司之有關資料已詳列於第117頁。
- b) 於二〇一四年十二月三十一日，九龍倉持有上市聯營公司綠城中國控股有限公司(「綠城」)24.3%(二〇一三年：24.3%)的權益。
- c) 除本集團給予一聯營公司之貸款港幣三億七千一百萬元(二〇一三年：港幣三億七千一百萬元)為須付息外，應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收聯營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。

應付聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

- d) 非上市聯營公司權益包括一間由會德豐地產新加坡組成的聯營公司68 Holdings Pte. Ltd.(「68 Holdings」)(集團持有40%權益)，就Hotel Properties Limited(「HPL」)全部權益進行強制性全面要約。於二〇一四年五月三十日，該要約成為無條件。該要約已於二〇一四年六月二十六日完結，HPL成為68 Holdings的一間56.5%附屬公司。

因此，會德豐地產新加坡於HPL的投資之前記賬為可供出售投資，現已按HPL股份於二〇一四年五月三十日的市價重新分類為聯營公司權益。會德豐地產新加坡相應地將涉及HPL股份持有可供出售投資累計於公允價值儲備的港幣十八億七千一百萬元轉撥至盈餘儲備。會德豐集團應佔金額為港幣十二億一千四百萬元。

會德豐地產新加坡就購入68 Holdings作出臨時購買價分配。所佔68 Holdings淨資產乃基於HPL於二〇一四年五月三十日的可辨別資產及負債的公允價值。會德豐地產新加坡相應地錄得負商譽港幣七億零七百萬元，已計入所佔聯營公司除稅後業績內。

- e) 非上市聯營公司權益包括現代貨箱碼頭(九龍倉持有67.6%權益的附屬公司)購入Mega Shekou Container Terminals Limited(「Mega SCT」)時所產生商譽合共港幣十八億五千三百萬元(二〇一三年：港幣十八億五千三百萬元)。於Mega SCT之權益乃根據於二〇〇七年簽訂了有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- f) 以上所有聯營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。

財務報表附註(續)

g) 聯營公司的財務資料摘要

下表呈列重要聯營公司綠城的財務資料(經會計政策任何差異及與綜合財務報表內的賬面值對賬調整後)：

	綠城	
	2014 人民幣百萬元	2013 人民幣百萬元
流動資產	106,328	101,622
非流動資產	20,816	20,714
流動負債	(67,775)	(65,127)
非流動負債	(24,524)	(25,198)
淨資產	34,845	32,011
收入	32,049	28,991
持續性經營盈利及全面收益總額	3,210	5,990
已收聯營公司股息	284	263
集團聯營公司權益對賬		
聯營公司淨資產毛額	34,845	32,011
聯營公司非控股股東權益	(8,190)	(7,064)
聯營公司發行的永久證券(附註)	(3,015)	–
聯營公司發行的可換股證券(附註)	–	(2,084)
經扣除聯營公司的非控股股東權益、永久證券及 可換股證券之聯營公司淨資產	23,640	22,863
等同港幣百萬元	29,965	29,079
集團實際權益	24.3%	24.3%
	港幣百萬元	港幣百萬元
集團所佔聯營公司淨資產	7,304	7,115
收購的重估盈餘	80	128
綜合財務報表內賬面金額	7,384	7,243

附註：因會計調整，本集團不包括被綠城視為權益的可換股證券及永久證券在權益計算內。

個別非重要聯營公司總計資料摘要如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
總計綜合財務報表個別非重要聯營公司賬面金額	9,876	8,036
集團應佔聯營公司總計金額		
持續性經營盈利	1,529	1,134
其它全面收益	(19)	139
全面收益總額	1,510	1,273

13. 合營公司權益

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
應佔資產淨值	10,739	9,147
商譽	54	54
應收合營公司款項	10,793	9,201
	9,118	12,402
總額	19,911	21,603
應付合營公司款項(附註21)	(2,299)	(1,030)
	17,612	20,573

- a) 於二〇一四年十二月三十一日，各主要合營公司的有關資料已詳列於第118頁。
- b) 除本集團給予若干合營公司之貸款為數港幣二十九億七千三百萬元(二〇一三年：港幣四十八億六千四百萬元)為須付息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。應收合營公司款項預期不會於未來十二個月內收回及並沒有逾期或出現減值跡象。
- 應付合營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。
- c) 以上所有合營公司均以權益法於綜合財務報表入賬。
- d) 本集團沒有個別重要合營公司。合營公司總計資料摘要如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
總計綜合財務報表合營公司賬面金額	10,793	9,201
集團應佔合營公司總計金額		
持續性經營盈利	918	461
其它全面收益	(68)	347
全面收益總額	850	808

14. 可供出售投資

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
按市值列報的上市投資		
— 香港	8,951	8,928
— 香港以外地區	2,406	4,285
按原值列報非上市投資	33	33
	11,390	13,246

財務報表附註(續)

15. 可換股證券

在二〇一二年八月，九龍倉完成認購由綠城之一間全資附屬公司以面值發行的可換股證券，本金總額為港幣二十五億五千萬元，有關資料已詳列於二〇一二年七月二十四日的致公司股東通函(「通函」)。

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

可換股證券於發行日期起計三年期後，九龍倉可隨時以初步釐訂之換股價港幣7.40元，轉換為綠城股份，但受列於通函的若干指定條款及轉換價格調整規限。

於發行日後，發行人(受若干指定條款規限)可隨時贖回全部或部分可換股證券，連同所有未償的分派、額外於贖回日應計的分派(按本金額的若干價值及百分率計算)。

在二〇一四年一月，綠城發出通知予九龍倉，其打算以107%本金價值贖回所有可換股證券，總本金為港幣二十五億五千萬元，連同於贖回日未償的應計分派。該贖回已於二〇一四年二月二十日完成。

16. 商譽及其它無形資產

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

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

17. 擬作出售的物業

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	79,043	83,373
待沽物業	9,105	3,805
	88,148	87,178

- a) 於二〇一四年十二月三十一日，預期在一年後始完成的發展中並擬作出售的物業為數港幣五百五十三億一千九百萬元(二〇一三年：港幣六百八十五億七千一百萬元)。

- b) 發展中並擬作出售的物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業之定金港幣五億零六百萬元(二〇一三年：港幣二十八億九千萬元)。
- c) 發展中並擬作出售的物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額列報。於二〇一四年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣一百一十七億八千二百萬元(二〇一三年：港幣三十二億六千一百萬元)。
- d) 管理層會在每個結算日對發展中並擬作出售的物業的賬面價值進行評估，以決定有否出現減值跡象。管理層會根據物業的可見未來發展計劃，以物業的使用價值(採用相關的折現率)或售價淨額(參考市價)為基準，估計物業的可收回數額來進行評估。截至二〇一四年十二月三十一日止年度，減值虧損港幣二十二億七千萬元(二〇一三年：港幣六億八千一百萬元)，已在綜合收益表內確認以反映現時市場狀況。
- e) 於二〇一四年十二月三十一日，包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地(包括購買地塊定金)及永久年期土地之賬面值摘要如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,580	1,889
中期契約	26,171	21,579
	27,751	23,468
位於香港以外地區		
永久年期	4,202	4,430
長期契約	33,423	35,515
中期契約	1,384	1,820
	39,009	41,765
	66,760	65,233

18. 貿易及其它應收賬項

a) 賬齡分析

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

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	783	872
三十一日至六十日	169	168
六十一日至九十日	74	141
九十日以上	81	85
	1,107	1,266
應計銷售款項	16	3
其它應收賬項及預付賬項	5,590	4,376
	6,713	5,645

財務報表附註(續)

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

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

b) 貿易應收賬項的減值

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

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成分析如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
於一月一日	91	99
已確認減值虧損	18	17
已撇銷未能收回款項	(18)	(25)
於十二月三十一日	91	91

c) 沒有減值的貿易應收賬項

於二〇一四年十二月三十一日，集團93%(二〇一三年：94%)的貿易應收賬項並沒有出現減值跡象，而當中的91%(二〇一三年：92%)為沒有逾期或逾期少於兩個月的應收賬項。

根據本集團過往的經驗，倘若這些逾期應收賬項的信貸質素並無重大改變，該等應收賬項仍被視作可全數收回及毋需作出減值撥備。集團也沒有就這些賬項持有任何抵押品。

19. 衍生金融工具

	集團			
	2014		2013	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
按公允價值計入收益表				
定息至浮息利率掉期合約	611	287	157	174
浮息至定息利率掉期合約	-	354	105	272
跨貨幣利率掉期合約	583	1,449	181	1,004
外匯期貨合約	85	442	79	125
其它衍生工具	49	-	-	-
總額	1,328	2,532	522	1,575
分析				
流動	287	1,124	346	283
非流動	1,041	1,408	176	1,292
總額	1,328	2,532	522	1,575

於結算日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	2014		2013	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
於一年內到期	-	-	6	-
於一年後但於五年內到期	425	278	94	121
於五年後到期	186	9	57	53
	611	287	157	174
浮息至定息利率掉期合約				
於一年後但於五年內到期	-	169	-	92
於五年後到期	-	185	105	180
	-	354	105	272
跨貨幣利率掉期合約				
於一年內到期	-	-	3	22
於一年後但於五年內到期	370	542	129	380
於五年後到期	213	907	49	602
	583	1,449	181	1,004
外匯期貨合約				
於一年內到期	85	404	79	52
於一年後但於五年內到期	-	38	-	73
	85	442	79	125
其它衍生工具				
於一年後但於五年內到期	49	-	-	-
總額	1,328	2,532	522	1,575

a) 於結算日尚未到期的衍生金融工具的名義數額分析如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	34,705	20,746
浮息至定息利率掉期合約	8,230	8,230
跨貨幣利率掉期合約	25,508	29,894
外匯期貨合約	37,651	41,939

b) 假設有關於掉期合約於結算日平倉，衍生金融工具資產為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具，其公允價值的轉變將於綜合收益表內確認。

財務報表附註(續)

- c) 是年內，外匯期貨合約虧損為港幣一億九千八百萬元(二〇一三年：收益港幣一億五千萬元)，已確認於綜合收益表內。
- d) 是年內，跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公允價值虧損分別為港幣一億三千一百萬元(二〇一三年：收益港幣四億七千萬元)及港幣一億三千三百萬元(二〇一三年：收益為港幣七億三千五百萬元)，已於綜合收益表的財務成本內確認。
- e) 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議提供抵銷機制的若干情況下進行衍生工具交易。於二〇一四年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具，因沒有一方行使其權利去抵銷於財務狀況表內已確認數額。

20. 銀行存款及現金

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
銀行存款及現金	21,279	29,345

於二〇一四年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- a) 存放在中國內地的銀行存款等同港幣一百六十九億四千五百萬元(二〇一三年：港幣一百九十九億六千三百萬元)，該等存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出。
- b) 只限用於若干指定中國內地的發展物業項目之銀行存款人民幣三十三億六千一百萬元(等同港幣四十二億六千萬元)(二〇一三年：人民幣三十六億四千九百萬元(等同港幣四十六億四千一百萬元))及預售新加坡物業其中部分售樓收入的新加坡元存款等同港幣二億零八百萬元(二〇一三年：港幣零元)，而該等新加坡元存款乃根據新加坡「Project Account Rules-1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等發展物業項目的相關支出。

實際銀行存款年利率為2.6%(二〇一三年：2.6%)。

銀行存款及現金是以下列貨幣為本位：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
人民幣	16,350	19,930
港幣	1,994	4,969
美元	642	1,801
新加坡元	2,278	2,639
其它貨幣	15	6
	21,279	29,345

21. 貿易及其它應付賬項

於二〇一四年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	425	366
三十一日至六十日	244	216
六十一日至九十日	48	51
九十日以上	127	209
	844	842
租賃按金及客戶按金	3,721	3,267
應付建築費用	11,085	8,483
應付聯營公司款項(附註12)	2,781	3,241
應付合營公司款項(附註13)	2,299	1,030
其它應付賬項	5,501	4,858
	26,231	21,721

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣三十五億八千二百萬元(二〇一三年：港幣二十四億五千二百萬元)，主要為租賃按金及客戶按金。集團認為折現該等貿易及其它應付賬項的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或確認為收入或須於接獲通知時償還。

22. 出售物業定金

出售物業定金為港幣十七億九千萬元(二〇一三年：港幣四十三億一千四百萬元)預期於一年後於綜合收益表內確認為收入。

財務報表附註(續)

23. 銀行借款及其它借款

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
於一年內到期	-	1,531
於一年後而在兩年內到期	2,899	-
於兩年後而在五年內到期	34,003	27,883
於五年後到期	11,888	11,172
	48,790	40,586
可換股債券(無抵押)		
於一年內到期	-	6,214
銀行借款(有抵押)		
於一年內到期	4,557	2,116
於一年後而在兩年內到期	3,822	12,704
於兩年後而在五年內到期	10,787	9,171
於五年後到期	-	267
	19,166	24,258
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	6,187	2,103
於一年後而在兩年內到期	14,177	13,689
於兩年後而在五年內到期	28,552	35,790
於五年後到期	1,006	1,000
	49,922	52,582
銀行借款及其它借款總額	117,878	123,640
以上借款的還款期分析		
流動借款		
於一年內到期	10,744	11,964
非流動借款		
於一年後而在兩年內到期	20,898	26,393
於兩年後而在五年內到期	73,342	72,844
於五年後到期	12,894	12,439
	107,134	111,676
銀行借款及其它借款總額	117,878	123,640

	公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
銀行借款(無抵押)		
於一年後而在兩年內到期	5,000	-
於兩年後而在五年內到期	-	5,000
銀行借款總額	5,000	5,000

- a) 管理層認為集團的借款是以下列貨幣為本位(已包括詳列於附註26b的跨貨幣利率掉期合約之影響)：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
美元	64,574	64,500
港幣	42,761	46,767
人民幣	3,501	5,151
日圓	4,222	4,367
新加坡元	2,820	2,855
	117,878	123,640

- b) 集團及公司借款利率(已包括分別詳列於附註26a及26b的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)概況如下：

	2014		2013	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
集團				
定息借款				
債券及票據	3.0	3,909	3.2	11,122
可換股債券	-	-	2.4	6,214
銀行借款	2.6	8,230	2.0	7,661
		12,139		24,997
浮息借款				
債券及票據	3.0	44,881	3.6	29,464
銀行借款	2.0	60,858	2.0	69,179
		105,739		98,643
借款總額		117,878		123,640
公司				
浮息借款				
銀行借款	1.2	5,000	1.2	5,000

- c) 除了合共港幣三百一十二億二千七百萬元(二〇一三年：港幣二百五十九億零八百萬元)的借款是以公允價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內償還。
- d) 本集團的總債務包括由九龍倉及會德豐地產新加坡分別所借的借款，為數港幣七百七十九億八千四百萬元及港幣三十八億七千二百萬元(二〇一三年：港幣八百二十五億八千七百萬元及港幣三十八億七千三百萬元)，而該等借款對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權。
- e) 於二〇一四年十二月三十一日，集團的銀行備用信貸以賬面總值港幣六百五十三億二千萬元(二〇一三年：港幣五百七十八億五千二百萬元)的若干發展物業、投資物業及固定資產以作擔保。
- f) 上列若干借款乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候綜合有形資產淨額及借款對綜合有形資產淨額的比例分別不得少於及高於若干水平。是年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

財務報表附註(續)

- g) 於二〇一一年六月七日，九龍倉一間附屬公司，發行本金總額港幣六十二億二千萬元年息為2.3%的有擔保可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券於二〇一四年六月七日期滿並由九龍倉作擔保，初步換股價為每股港幣90.00元可轉換其一股普通股。

債券持有人可轉換可換股債券為普通股如下：

- 債券持有人可於二〇一一年七月十七日或之後任何時間直至到期日之前第七天營業時間結束時(或倘該等可換股債券已於到期日前被九龍倉要求贖回，則直至不遲於指定贖回日期七日前之營業時間結束時)期間，隨時行使換股權。
- 如債券持有人行使可換股權，九龍倉需以初步的換股價每股港幣90.00元轉換為普通股及在二〇一三年五月二十九日起，以調整的換股價每股港幣88.97元轉換為普通股。

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

負債部分之公允價值乃以相同之期限但沒有換股特點之債券之市場利率計算。剩餘數額，即權益部分之價值，則計入公司股東應佔權益的其它資本儲備內。

可換股債券之假計財務費用以實際利率方法以年率2.86%實際利率計算。

由發行日起，債券持有人並沒有將可換股債券轉換成九龍倉之股份。在二〇一四年六月七日，九龍倉該附屬公司全數贖回可換股債券本金及應計未償的利息。

24. 以股份為基礎作支付的交易

a) 公司

本公司於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人士以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認購權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；(ii)公司股份在認購權授予日期的收市價(以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)日報表所載者為準)；(iii)公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)；及(iv)一股公司股份的面值(於二〇一四年三月三日起新香港《公司條例》(第622章)實行廢除之票面值下不適用)。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

(i) 授予認股權條款及條件如下：

	認股權數目	認股權合約期
授予公司董事認股權： —於二〇一三年六月十四日	12,500,000	認股權授予日 後五年

(ii) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量，乃根據「Binomial Model」，並按授予認股權的條款及條件計量。於二〇一四年十二月三十一日止年度，並沒有授予新的認股權。

(iii) 截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年內，並沒有認股權被行使、取消或失效。

於二〇一四年十二月三十一日，尚未行使認股權之行使價為港幣39.98元及加權平均剩餘合約期為三年半。

(iv) 就授予本公司董事之認股權，根據本集團會計政策附註(z)(i)估計，截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2014 港幣千元	2013 港幣千元
吳宗權	9,087	10,247
吳光正	6,058	7,400
梁志堅	9,087	11,101
徐耀祥	4,544	5,550
黃光耀	9,087	11,101
	37,863	45,399

b) 九龍倉

九龍倉於二〇一一年六月開始採用股份認購權計劃。此計劃授權九龍倉董事向合資格參與人士以代價港幣十元購入認股權以認購九龍倉之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i) 根據認購權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購九龍倉股份的每股指示價格；(ii) 九龍倉股份在認購權授予日期的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(iii) 九龍倉股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)；及(iv) 一股九龍倉股份的面值(於二〇一四年三月三日起新香港《公司條例》(第622章)實行廢除之票面值下不適用)。已授予認股權分為五部分，當中第一部分已於授予日後立即歸屬，餘下四部分於授予日後一至四年間歸屬。

(i) 授予認股權條款及條件如下：

	九龍倉 認股權數目	認股權合約期
授予九龍倉董事認股權：		
— 於二〇一一年七月四日	9,000,000	認股權授予日
— 於二〇一三年六月五日	11,750,000	後五年
授予九龍倉集團僱員認股權：		
— 於二〇一一年七月四日	3,100,000	認股權授予日
— 於二〇一三年六月五日	1,500,000	後五年
授出認股權總數	25,350,000	

財務報表附註(續)

(ii) 認股權之公允價值及假設

所收取勞務之公允價值按授予的認股權之公允價值計量，乃根據柘力克－舒爾斯期權定價模式及「Binomial Model」，並按授予認股權的條款及條件計量。於二〇一四年十二月三十一日止年度，並沒有授予新的認股權。

(iii) 認股權的變動及加權平均行使價詳情如下：

授予日	行使價 港幣元	行使期間	2014 認股權數目						二〇一四年 十二月三十一日 剩餘合約期
			二〇一四年 一月一日	是年已授予	是年已行使	是年已失效	二〇一四年 十二月三十一日	二〇一四年 十二月三十一日 可行使	
二〇一一年七月四日	55.15	二〇一一年七月五日至 二〇一六年七月四日	11,220,000	-	-	(400,000)	10,820,000	8,500,000	一年半
二〇一三年六月五日	70.20	二〇一三年六月六日至 二〇一八年六月五日	13,250,000	-	-	(750,000)	12,500,000	5,000,000	三年半
			24,470,000	-	-	(1,150,000)	23,320,000	13,500,000	
加權平均行使價(港幣元)			63.30	-	-	64.97	63.22	60.72	

授予日	行使價 港幣元	行使期間	2013 認股權數目						二〇一三年 十二月三十一日 剩餘合約期
			二〇一三年 一月一日	是年已授予	是年已行使	是年已失效	二〇一三年 十二月三十一日	二〇一三年 十二月三十一日 可行使	
二〇一一年七月四日	55.15	二〇一一年七月五日至 二〇一六年七月四日	12,100,000	-	(880,000)	-	11,220,000	6,380,000	二年半
二〇一三年六月五日	70.20	二〇一三年六月六日至 二〇一八年六月五日	-	13,250,000	-	-	13,250,000	2,650,000	四年半
			12,100,000	13,250,000	(880,000)	-	24,470,000	9,030,000	
加權平均行使價(港幣元)			55.15	70.20	55.15	-	63.30	59.57	

是年，加權平均股價於認股權行使日為港幣零元(二〇一三年：港幣71.94元)。

(iv) 就授予九龍倉董事及僱員之九龍倉認股權(當中包括本公司的董事)，根據本集團會計政策附註(z)(i)估計，截至二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度在綜合收益表內確認之相關支出如下：

	2014 港幣千元	2013 港幣千元
吳宗權	1,225	1,096
吳光正	12,890	17,887
吳天海	12,890	17,887
徐耀祥	7,593	10,998
黃光耀	1,225	2,192
	35,823	50,060

25. 遞延稅項

a) 於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
遞延稅項負債	10,529	9,726
遞延稅項資產	(673)	(730)
遞延稅項負債淨額	9,856	8,996

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年之變動如下：

	超逾 有關折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元	投資 物業盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一三年一月一日	2,694	5,330	(102)	(649)	7,273
於綜合收益表內扣除	33	1,459	2	48	1,542
匯兌差額	4	187	(9)	(1)	181
二〇一三年十二月三十一日 及二〇一四年一月一日	2,731	6,976	(109)	(602)	8,996
於綜合收益表內扣除/(計入)	277	543	(14)	78	884
匯兌差額	(2)	(21)	(1)	-	(24)
二〇一四年十二月三十一日	3,006	7,498	(124)	(524)	9,856

b) 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	2014		2013	
	可扣除的 暫時性差額 /稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣除的 暫時性差額 /稅務虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	1,732	338	673	159
稅務虧損的未來利益				
— 香港	5,057	835	5,147	849
— 香港以外地區	3,208	802	1,010	252
	8,265	1,637	6,157	1,101
	9,997	1,975	6,830	1,260

於二〇一四年十二月三十一日，由於用以抵銷稅務虧損的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時的稅務制度下，源自香港及新加坡的營運的稅務虧損不會有期限。源自中國內地營運的稅務虧損可作抵銷隨後年度的應課稅盈利，其可用作抵銷的年期由產生年起長達五年。

財務報表附註(續)

26. 財務風險管理及公允價值

本集團在一般業務過程中承受有關利率、外匯、權益價格、流動性及信貸等波動帶來的財務風險。為管理該等風險，財務委員會負責制定、堅守及監察集團的財務政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動帶來的影響。庫務部門負責執行以上的財務政策，並以中央服務運作模式與集團各營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及為集團提供有成本效益的資金。

集團在認為有需要時會以衍生工具(主要為外匯期貨合約、利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約)作為融資、對沖交易，以及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為投機的衍生交易及投資於有重大槓桿效應的金融產品。

a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自集團的借款。浮息借款使集團及公司需承受現金流量利率風險，定息借款則使集團需承受公允價值利率風險。為管理利率風險，集團根據既定政策及透過定期檢討，以減低集團整體資金成本為重點，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

根據集團現行的策略，集團簽訂了若干利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，名義數額為港幣二百九十三億五千四百萬元(二〇一三年：港幣一百七十五億二千七百萬元)，該等合約實際上將等同數額的定息票據轉為浮息借款。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量與該等票據的利息支出時間相同。

為確保未來數年部分資金成本的穩定性，集團簽訂了若干份十年至十五年期浮息轉定息的利率掉期合約(名義數額為港幣八十二億三千萬元)，同時亦簽訂了兩年期定息轉浮息的利率掉期合約(名義數額為港幣八十二億三千萬元)。該項安排實際上將集團於二〇一一年至二〇一二年往後八年至十三年部分浮息借款的利率鎖定在界乎於2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一四年十二月三十一日，在計入上述之利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，集團的借款大約90%(二〇一三年：80%)為浮息，餘下10%(二〇一三年：20%)則為定息(附註23b)。

根據在二〇一四年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%(二〇一三年：1%)(所有其它可變因素維持不變)，估計會導致集團及公司的除稅後盈利和權益總額減少／增加分別約港幣五億零四百萬元(二〇一三年：港幣三億八千萬元)及港幣五千萬元(二〇一三年：港幣五千萬元)。這已計入附息銀行存款的影響。

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

b) 外幣風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，其次在中國內地及新加坡，現金流量亦大部分以港幣、人民幣及新加坡元為本位，因此集團需承受分別在中國內地的發展物業和有關港口營運投資及會德豐地產新加坡於新加坡的發展物業項目，在人民幣及新加坡元的外幣風險。

集團也需要就以美元、日圓及新加坡元為本位的長期借款承受外幣風險。預計的外幣支出主要為利息支出、償還本金和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，集團可簽訂外匯期貨合約及掉期合約，從而管理因上述預期外幣交易（並非以個別公司的功能貨幣為本位）所引致的外幣風險。

集團大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，其借款是以港幣或美元為本位。為了管理中國內地投資項目現有及未來資本性開支的整體財務成本，集團採用多樣化融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約。按照現行的會計準則，該等掉期合約及外匯期貨合約需以市值列報及並需將市值變動在綜合收益表內確認。

下表詳列了集團於結算日因確認外幣資產或負債（並非以集團的功能貨幣為本位）而產生的外幣風險承擔。因折算海外營運的財務報表為集團所採用的列賬貨幣所產生的匯兌差額及公司間的結存（被視為投資於附屬公司的性質）所產生的外幣風險則不包括在內。

	2014								2013							
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	英磅 百萬元	澳元 百萬元	歐羅 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡元 百萬元	港幣 百萬元	英磅 百萬元	歐羅 百萬元	
銀行存款及現金	30	11	2	1	-	-	1	-	139	551	5	9	-	-	-	
可供出售投資	311	-	-	-	1,705	51	-	13	319	-	-	-	1,500	40	8	
貿易及其它應收賬項	17	-	-	-	-	1	-	-	26	-	-	-	-	-	-	
貿易及其它應付賬項	(36)	(2)	(4)	-	-	-	(2)	-	(29)	(3)	(4)	-	-	-	(2)	
銀行借款及其它借款	(6,148)	(1,748)	(21,951)	(770)	-	-	(175)	-	(6,048)	(2,026)	(21,948)	(1,205)	-	-	-	
公司間結存	51	326	-	(250)	-	-	-	(8)	50	300	-	-	-	-	-	
已確認資產及負債產生的 風險總額	(5,775)	(1,413)	(21,953)	(1,019)	1,705	52	(176)	5	(5,543)	(1,178)	(21,947)	(1,196)	1,500	40	6	
外匯期貨合約的名義數額 按公允價值計入收益表	(5,539)	-	62,764	-	(1,705)	(51)	-	(13)	(4,976)	-	(9,219)	-	(1,500)	(40)	(8)	
跨貨幣利率掉期合約的 名義數額	(1,480)	1,450	(40,764)	1,280	-	-	175	-	(1,903)	1,650	(40,764)	1,205	-	-	-	
預期之採購	(44)	-	-	-	-	-	-	-	(44)	-	-	-	-	-	(8)	
整體風險淨額	(12,838)	37	47	261	-	1	(1)	(8)	(12,466)	472	(71,930)	9	-	-	(10)	

於二〇一四年十二月三十一日，由於集團在中國內地的附屬公司（以人民幣為功能貨幣），持有以港幣／美元為本位的銀行存款及現金、貿易及其它應付賬項、銀行借款及公司間借款而承擔港幣／美元的外幣風險分別為港幣四億一千三百萬元、港幣一千三百萬元、港幣四十二億二千七百萬元和港幣五億五千五百萬元（二〇一三年：分別承擔港幣七億二千四百萬元、港幣三億九千八百萬元、港幣四十五億六千四百萬元和港幣六億五千萬萬元）。

財務報表附註(續)

以下是基於結算日，就集團須承擔重大外幣風險匯率發生變動，導致集團稅後盈利及權益總額的變動，並假設其它風險的因素維持不變。就此而言，港幣與美元聯繫匯率假設不會很大程度地受美元兌其它貨幣的價值變動所影響。

- 日圓兌美元匯率每上升／下跌5%(二〇一三年：5%)將導致本集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣一千九百萬元(二〇一三年：港幣二億五千萬元)。
- 集團需承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團的除稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

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

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

c) 權益價格風險

本集團需要承擔分類為可供出售投資的權益及債務投資所產生的權益價格風險。

集團可供出售投資組合中所持上市投資及按該等投資的長期增長潛力和回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到集團的投資組合的表現，因此以股票市場指數的變動來測定對集團權益及債務投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一四年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團的可供出售投資市值每增加／減少10%(二〇一三年：10%)(所有其它可變因素維持不變)估計不會對集團的除稅後盈利構成任何影響(除非出現減值)。集團的權益總額則會增加／減少港幣十一億三千六百萬元(二〇一三年：港幣十三億二千一百萬元)。分析是以與二〇一三年同的基準進行。

d) 流動性風險

本集團採用審慎的流動性風險管理政策，持有餘裕現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及保持靈活性，並可應付短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理大部分是由庫務部中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

部分非全資附屬公司需按照公司既定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及提取借款以應付預期現金需求。

下表詳列了集團的衍生及非衍生金融工具負債於結算日以合約未折現現金流量(包括按合約利率,或如屬浮息的則按結算日當時利率及匯率計算的利息支出)和集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況:

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
集團						
二〇一四年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(117,878)	(121,494)	(12,543)	(21,241)	(75,393)	(12,317)
貿易及其它應付賬項	(26,231)	(26,231)	(22,649)	(2,021)	(1,316)	(245)
利率掉期合約	(30)	(44)	17	33	(1)	(93)
跨貨幣利率掉期合約	(866)	296	185	106	209	(204)
外匯期貨合約	(357)	(357)	(319)	(37)	(1)	-
其它衍生工具	49	49	-	49	-	-
	(145,313)	(147,781)	(35,309)	(23,111)	(76,502)	(12,859)
二〇一三年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(123,640)	(135,989)	(14,014)	(27,477)	(78,769)	(15,729)
貿易及其它應付賬項	(21,721)	(21,721)	(19,269)	(1,021)	(1,124)	(307)
利率掉期合約	(184)	(683)	(76)	(78)	(199)	(330)
跨貨幣利率掉期合約	(823)	(76)	148	124	(28)	(320)
外匯期貨合約	(46)	(46)	27	(28)	(45)	-
	(146,414)	(158,515)	(33,184)	(28,480)	(80,165)	(16,686)
公司						
二〇一四年十二月三十一日						
銀行借款	(5,000)	(5,072)	(61)	(5,011)	-	-
貿易及其它應付賬項	(28)	(28)	(28)	-	-	-
	(5,028)	(5,100)	(89)	(5,011)	-	-
二〇一三年十二月三十一日						
銀行借款	(5,000)	(5,131)	(60)	(60)	(5,011)	-
貿易及其它應付賬項	(7)	(7)	(7)	-	-	-
	(5,007)	(5,138)	(67)	(60)	(5,011)	-

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務,銀行可要求本公司代為償還。於二〇一四年十二月三十一日有可能被要求代為償還的最高金額為港幣三百一十一億五千六百萬(二〇一三年:港幣三百二十三億六千三百萬元)。

e) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等值、持有至到期的投資和場外衍生金融工具。根據每一項核心業務既定的信貸政策及程序,該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項,集團已有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外,集團會參考客戶的還款記錄及財政實力,以及其業務營運的經濟環境來評估其潛在的信貸風險。

銀行現金、存放於金融機構的存款及涉及衍生金融工具的投資及交易,需與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信貸風險。

財務報表附註(續)

集團並無重大的信貸集中風險。最大的信貸風險已列報於綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值。除了於附註28所列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信貸風險之擔保。

f) 公允價值資產及負債

(i) 公允價值列報之資產及負債

下表呈列於結算日本集團金融工具之公允價值在經常性基礎下根據《財報準則》第13號界定的三個公允價值等級。計量公允價值分類的級別，估值技術的可觀察性和重要性的數據是參考在附註9d內的定義來決定。

公允價值列報之金融工具

根據《財報準則》第13號金融工具以公允價值計量的資料如下：

	集團 於十二月三十一日公允價值計量分類為					
	2014			2013		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產						
可供出售投資：						
– 上市投資	11,357	–	11,357	13,213	–	13,213
可換股證券	–	–	–	–	2,824	2,824
衍生金融工具：						
– 利率掉期合約	–	611	611	–	262	262
– 跨貨幣利率掉期合約	–	583	583	–	181	181
– 外匯期貨合約	–	85	85	–	79	79
– 其它衍生工具	49	–	49	–	–	–
	11,406	1,279	12,685	13,213	3,346	16,559
負債						
衍生金融工具：						
– 利率掉期合約	–	(641)	(641)	–	(446)	(446)
– 跨貨幣利率掉期合約	–	(1,449)	(1,449)	–	(1,004)	(1,004)
– 外匯期貨合約	–	(442)	(442)	–	(125)	(125)
銀行借款及其它借款：						
– 債券及票據	–	(29,904)	(29,904)	–	(18,120)	(18,120)
– 可換股債券	–	–	–	–	(6,214)	(6,214)
– 銀行借款	–	(1,323)	(1,323)	–	(1,574)	(1,574)
	–	(33,759)	(33,759)	–	(27,483)	(27,483)

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日止年度，金融工具並沒有於第一級及第二級之間轉撥，或於第三級轉入或轉出。

本集團的政策是確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

第二級的公允價值計算運用的估值技術及數據

外匯期貨合約的公允價值(第二級)是根據結算日的期貨匯率及合約匯率相比計算。

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

銀行借款及其它借款的公允價值(第二級)是根據現金流折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率去折現到期日與該評估債務一致的相若類型借款。

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

可換股證券的公允價值是根據九龍倉持有的可換股證券的有關條款及條件，以「Binomial Tree Pricing Model」計量。

(ii) 非公允價值列報之資產及負債

本集團以成本或攤銷成本列報的金融資產及負債與其於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。應收附屬公司款項為無抵押及免息，並沒有固定償還條款。應付一間附屬公司款項為無抵押及付息，並沒有固定償還條款。

g) 資本管理

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

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

集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，集團界定債務淨額為借款總額減去存款及現金。股東權益包括已發行股本和本公司權益股東應佔儲備。權益總額則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
銀行借款及其它借款總額(附註23)	117,878	123,640
減：銀行存款及現金(附註20)	(21,279)	(29,345)
負債淨額	96,599	94,295
股東權益	191,206	166,582
權益總額	339,916	311,572
負債淨額與權益總額比率	28.4%	30.3%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

財務報表附註(續)

27. 股本及其它法定資本儲備

a) 股本

	2014 股數	2013 股數	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
已發行及實收普通股 一月一日	2,031,849,287	2,031,849,287	1,016	1,016
過渡至二〇一四年三月三日之 無票面值制度	-	-	1,933	-
十二月三十一日	2,031,849,287	2,031,849,287	2,949	1,016

於二〇一三年十二月三十一日，每股面值港幣0.5元共二十八億股普通股已獲授權發行。根據於二〇一四年三月三日生效之新香港《公司條例》(第622章)，法定股本及票面值之概念已不復存在。按新香港《公司條例》(第622章)附表11第37條所載的過渡性條文，本公司的已發行及實收股本港幣十億一千六百萬元及股本溢價賬及資本贖回儲備中之貸方港幣十九億三千三百萬元已於二〇一四年三月三日成為本公司股本的一部分。此變動對已發行股份數目或任何股東的相關權益並無任何影響。普通股的持有人擁有不時收取已宣布之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於本公司的剩餘資產所有普通股均享有同等排名。

b) 股本溢價及資本贖回儲備

於二〇一四年三月三日以前，股本溢價賬及資本贖回儲備的運用是分別受前香港《公司條例》(第32章)第48B和49H條所規管。按新香港《公司條例》(第622章)附表11第37條所載的過渡性條文，於二〇一四年三月三日股本溢價賬及資本贖回儲備之貸方結餘已成為本公司股本的一部分(見附註27a)。自二〇一四年三月三日起，股本的運用是受新香港《公司條例》(第622章)所規管。

c) 除了股本及其它法定資本儲備外，集團權益包括處理可供出售投資重估變動的投資重估儲備、處理分別根據會計政策附註(o)及(z)(i)的未行使已發行可換股債券的權益部分及未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它資本儲備及處理根據會計政策附註(s)折算海外營運的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

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

本集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的權益內之個別賬項於年內的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	其它 股本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司						
二〇一三年一月一日	1,016	1,914	19	-	2,686	5,635
盈利	-	-	-	-	2,847	2,847
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	46	-	46
已付二〇一二年第二次中期股息	-	-	-	-	(1,219)	(1,219)
已付二〇一二年特別股息	-	-	-	-	(508)	(508)
已付二〇一三年第一次中期股息	-	-	-	-	(711)	(711)
二〇一三年十二月三十一日 及二〇一四年一月一日	1,016	1,914	19	46	3,095	6,090
盈利	-	-	-	-	2,846	2,846
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	38	-	38
已付二〇一三年第二次中期股息	-	-	-	-	(1,321)	(1,321)
已付二〇一四年第一次中期股息	-	-	-	-	(782)	(782)
過渡至二〇一四年三月三日之無票 面值制度(附註27a及27b)	1,933	(1,914)	(19)	-	-	-
二〇一四年十二月三十一日	2,949	-	-	84	3,838	6,871

- d) 於二〇一四年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣三十八億三千八百萬元(二〇一三年：港幣三十億九千五百萬元)。

28. 或然負債

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
a) 有關銀行備用信貸所作擔保：				
附屬公司	-	-	49,648	42,920
聯營公司及合營公司	9,914	12,980	-	4,500

本集團為聯營公司及合營公司作出銀行備用信貸擔保，而在結算日聯營公司及合營公司就該信貸已提取港幣九十二億五千九百萬元(二〇一三年：港幣一百零七億四千五百萬元)。

- b) 於二〇一四年十二月三十一日，九龍倉集團就銀行向購買其發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣七十八億三千九百萬元(二〇一三年：港幣五十九億七千九百萬元)。九龍倉集團的聯營公司及合營公司也為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣十二億二千八百萬元(二〇一三年：港幣九億四千六百萬元)。
- c) 本公司並無就附屬公司、聯營公司及合營公司的借款及其它銀行備用信貸作出的擔保而確認任何遞延收入因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為港幣零元。

財務報表附註(續)

29. 承擔

於二〇一四年十二月三十一日，本集團尚有承擔詳列如下：

a) 計劃開支

	2014			2013		
	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業						
投資物業						
香港	1,728	1,011	2,739	1,138	475	1,613
中國內地	6,221	9,909	16,130	8,581	11,318	19,899
新加坡	6	-	6	7	-	7
	7,955	10,920	18,875	9,726	11,793	21,519
發展物業						
香港	5,323	15,159	20,482	6,996	11,392	18,388
中國內地	12,700	27,204	39,904	17,776	37,120	54,896
新加坡	1,122	225	1,347	104	1,531	1,635
	19,145	42,588	61,733	24,876	50,043	74,919
物業總額						
香港	7,051	16,170	23,221	8,134	11,867	20,001
中國內地	18,921	37,113	56,034	26,357	48,438	74,795
新加坡	1,128	225	1,353	111	1,531	1,642
	27,100	53,508	80,608	34,602	61,836	96,438
(II) 其它						
酒店	173	2,042	2,215	290	2,587	2,877
現代貨箱碼頭	277	16	293	366	69	435
九倉電訊	106	109	215	111	273	384
有線寬頻	5	208	213	10	196	206
	561	2,375	2,936	777	3,125	3,902
集團總額	27,661	55,883	83,544	35,379	64,961	100,340

(i) 物業承擔主要為在未來數年分階段支付的建築費用，及須在二〇一五年支付的應佔地價款項港幣七億元(二〇一三年：港幣五十二億元)。

(ii) 發展物業的開支包括於香港聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣五億元(二〇一三年：港幣二十二億元)，及於中國內地聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣一百四十九億元(二〇一三年：港幣一百九十九億元)。

b) 除上述以外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目及其它開支承擔為港幣八億三千六百萬元(二〇一三年：港幣五億五千八百萬元)，當中港幣七億六千六百萬元(二〇一三年：港幣四億八千六百萬元)為已授權及簽約。

- c) 本集團以經營租賃租用多項物業和電訊網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，每項租賃並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。總經營租賃承擔詳列如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
經營租賃支出		
於一年內	52	46
於一年後而在五年內	127	121
於五年後	33	51
	212	218

30. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

- a) 在截至二〇一四年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶(本公司高級董事的一項獲彼授予財產而成立的信託為該等租戶公司之控股股東)所得的租金收入為港幣十一億四千八百萬元(二〇一三年：港幣八億七千四百萬元)。該等交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。
- b) 本集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及五位最高薪僱員的數額已於附註2b及2c內披露。

除上文所述交易外，本集團的應收及應付連繫人士款項已於附註12及13內披露。

31. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布若干《香港會計準則》(「《會計準則》」)的修訂及新詮釋，並在本集團及本公司當前的會計期間首次生效。

於二〇一四年一月一日起，本集團已採用以下與本集團財務報表有關之修訂的《會計準則》：

《會計準則》第32號(修訂)	金融工具：呈報—金融資產及金融負債的抵銷
《會計準則》第36號(修訂)	非金融資產可收回金額的披露
《會計準則》第39號(修訂)	衍生工具之更換及對沖會計法之延續

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

《會計準則》第36號的修訂修改了減值非金融資產之若干披露要求。其中的修訂擴大對減值資產或現金生產單位的可收回金額(公允價值減出售成本)之披露。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

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

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則及詮釋。

第99至第113頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團及本公司有關的這些政策後的會計政策。

財務報表附註(續)

32. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂及新準則，該等修訂及新準則在截至二〇一四年十二月三十一日止年度尚未生效及未被本集團用作編製本財務報表。以下該等修訂及新準則可能對本集團有關：

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《會計準則》第19號(修訂)「界定福利計劃：僱員供款」	二〇一四年七月一日
二〇一〇年至二〇一二年《財報準則》之年度改進的週期	二〇一四年七月一日
二〇一一年至二〇一三年《財報準則》之年度改進的週期	二〇一四年七月一日
《財報準則》第11號(修訂)「收購合營公司的會計處理」	二〇一六年一月一日
《會計準則》第16號及第38號(修訂)「澄清可接受的折舊及攤銷方式」	二〇一六年一月一日
《財報準則》第15號「來自客戶合約的收入」	二〇一七年一月一日
《財報準則》第9號「金融工具」	二〇一八年一月一日

採用《財報準則》第11號、《會計準則》第16號、《會計準則》第19號和《會計準則》第38號的修訂以及二〇一〇年至二〇一二年和二〇一一年至二〇一三年《財報準則》之年度改進的週期的修訂預期對本集團的綜合財務報表不會構成任何重大影響。本集團現正評估《財報準則》第9號及《財報準則》第15號的影響。

此外，按照新香港《公司條例》(第622章)第358條第9部「賬目及審計」之規定於本公司自二〇一四年三月三日或之後之首個財政年度開始實施(即本公司二〇一五年一月一日開始的財政年度)。本集團現正評估於新香港《公司條例》(第622章)第9部之首次應用期間，香港公司條例之變動對綜合財務報表所產生之預期影響，此變動對本集團不會構成重大影響及將主要影響綜合財務報表內呈列及披露之資料。

33. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

34. 財務報表通過

此財務報表已於二〇一五年三月十七日經董事會通過並批准發出。

主要會計政策

A. 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「會計準則」)及詮釋)和香港公認會計原則的規定編製。本財務報表亦符合香港《公司條例》適用的規定，根據載列於新香港《公司條例》(第622章)附表11第76至87條有關條例第9部「賬目及審計」之過渡性和保留安排，本財政年度及其比較期間適用的規定仍為前身《公司條例》(第32章)之規定。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本集團和本公司的本會計期間首次生效或可供提早採用。開始應用這些與本集團有關的新訂和經修訂財報準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註31。

B. 財務報表編製基準

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

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

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

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

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

C. 綜合基準

(i) 附屬公司和非控股股東權益

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

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

非控股股東權益是指並不屬於本公司擁有(直接或間接)之附屬公司權益部分，及本集團並未與該等權益持有者達成額外協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產以計量非控股股東權益。

主要會計政策(續)

非控股股東權益在綜合財務狀況表的權益內列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度盈利之形式呈報，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與及公司股東應佔權益之形式呈報。非控股股東所提供之借款及其它有契約的債務，按有關負債之性質及根據附註(p)或(q)所載，於綜合財務狀況表呈報為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動(在沒有喪失控制權的情況下)，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不須調整商譽及確認損益。

當本集團喪失對一附屬公司之控制權的情況下，則按等同出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍持有該附屬公司之權益則按公允價值確認，而此金額可被視為首次確認為金融資產(見附註(f))的公允價值，或(如適用)首次確認為聯營公司或合營公司的投資成本(見附註(c)(ii))。

本公司財務狀況所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

(ii) 聯營公司和合營公司

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

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

除聯營公司或合營公司的投資被界定為持有作銷售用途外(或包括在被界定為持有作銷售的組合)，於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，另調整本集團應佔該投資的可辨別淨資產的公允價值超出成本之金額(如有)。往後，就本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(c)(iii)及(k)所載有關該投資的任何減值損失。任何超出收購日之成本、本集團應佔該投資收購後和已除稅的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應佔該投資收購後和已除稅之其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。於綜合賬目已對聯營公司和合營公司的財務資料作出調整(如有需要)，以確保與本集團所採用的會計政策一致。

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

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

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

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

(iii) **商譽**

商譽指

(a) 轉讓代價的公允價值、被收購者的非控股股東權益及本集團在收購前持有之權益的公允價值之總和；
超逾

(b) 本集團在收購日計量應佔該被收購者之可辨別資產及負債淨額的公允價值。

當(b)是大於(a)時，超出之金額當作一議價收購並立即確認為損益。

商譽按成本減除累計減值虧損列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或現金生產單位之組合，而預期該現金生產單位／組合是可從業務合併中產生協同效應之得益，商譽須每年接受減值測試(見附註(k))。

年內出售的現金生產單位，任何應佔購入商譽均須包括在計算出售項目的損益內。

D. 固定資產

(i) **投資物業**

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

除了投資物業於報告期間仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入財務狀況表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(t)(i)所述方式入賬。

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

(ii) **酒店及會所物業**

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。發展中酒店物業以成本值減減值虧損報值。

(iii) **廣播及通訊設備**

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

(iv) **持作自用的其它物業及固定資產**

持作自用的其它物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

主要會計政策(續)

- (v) 報廢或出售固定資產所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在綜合收益表中確認。

E. 固定資產折舊

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

- (i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

- (ii) 酒店及會所物業

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

發展中酒店物業按可使用時始計算折舊。

- (iii) 廣播及通訊設備

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

- (iv) 持作自用的其它物業及固定資產

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

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

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

F. 債務和權益證券投資

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

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

- (i) 持作買賣證券的投資分類為流動資產，所有相關的交易成本於綜合收益表確認。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。在綜合收益表中確認的淨收益或虧損不包括任何按照會計政策(t)(iv)及(t)(v)確認的股息及利息收入。
- (ii) 本集團及/或本公司有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，分類為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損後記入財務狀況表。

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

G. 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合收益表中確認。然而，如屬符合現金流動對沖會計條件的衍生工具或對沖海外營運投資淨額，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認（附註(h)）。

H. 對沖

(i) 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合收益表的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合收益表中。

(ii) 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會直接於其它全面收益確認及獨立累計於權益中。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合收益表中確認。

如對沖的預期交易其後確認為非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合收益表造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合收益表內確認（例如利息收入或支出的確認）。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合收益表造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合收益表內確認。

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

主要會計政策 (續)

(iii) 對海外營運投資淨額的對沖

對於用作對海外營運的投資淨額對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其它全面收益中確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，直至出售該海外營運時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時在綜合收益表中確認。

I. 租賃資產

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

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

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

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合收益表中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入均在綜合收益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合收益表中扣除。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期以直線法攤銷(分類為投資物業或發展中並擬作出售的物業除外)。

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

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

J. 備用節目

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

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

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

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

K. 資產減值

(i) 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務和權益證券投資和其它流動與非流動應收款項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 聯營公司及合營公司的投資以權益法確認於綜合財務報表內（見附註(c)(ii)），其減值虧損是以整體投資可收回金額與按附註(k)(ii)的賬面金額之間的差額計量。若按附註(k)(ii)用以計量賬面金額的估計有利好的變動，該減值可轉回。
- 就以成本列賬的非上市權益證券和其它金融資產而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與同類金融資產於當時市場的回報率折現（如果折現會造成重大的影響）預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收款項以及其它金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現（如果折現會造成重大的影響）預計未來現金流量的現值之間的差額計量。

如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合收益表轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

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

可供出售權益投資於綜合收益表中確認的減值虧損不會透過綜合收益表轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在其它全面收益確認。

主要會計政策(續)

可供出售債務證券之公允價值其後增加，若是可客觀地與已確認減值虧損有關連，減值虧損可轉回。在此情況下，轉回減值虧損於綜合收益表內確認。

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

(ii) 其它資產的減值

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

— 計算可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合(即現金生產單位)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

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

— 轉回減值虧損

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

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

— 中期財務報告及減值

根據《香港聯合交易所有限公司上市規則》，本集團須按《會計準則》第34號「中期財務報告」編製有關年度首六個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認及轉回標準。

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

L. 擬作出售的物業

(i) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況(即估計銷售價格減出售物業支出)而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表確認。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本、原材料、工資、其它直接費用及適當比例的間接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合收益表內確認。

M. 存貨

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

N. 貿易及其它應收賬項

貿易及其它應收賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬；但如應收款為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

O. 有權益部分之可換股債券

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

主要會計政策(續)

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

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

若負債部分與衍生金融工具存在對沖關係，但不符合對沖會計之條件，該負債部分於結算日按公允價值重新計算，公允價值的變動於綜合收益表中確認。

倘債券被轉換，在轉換為股本時相關資本儲備及負債部分之賬面值轉撥至股本及其它法定資本儲備作為發行股份的代價。倘債券被贖回，資本儲備則轉撥至盈餘儲備。

P. 附息借款

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

其它附息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入賬，而初始確認的金額與贖回價值兩者之間的任何差異與任何利息和應付費用均以實際利率法於借款期內在綜合收益表中確認。

Q. 貿易及其它應付賬項

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

R. 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及為集團現金管理中的銀行透支。

S. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外營運的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。以公允價值列賬的非貨幣性外幣資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。

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

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

T. 收入之確認

收入是以收取或應收代價款之公允價值計算。倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在收益表確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內入賬。
- (ii) 出售擬作出售的物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完工證明書的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的定金和分期付款，則計入財務狀況表內。
- (iii) 通訊、媒體及娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- (iv) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利率法累計確認。
- (vi) 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

U. 借貸成本

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

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

V. 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則分別在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。

主要會計政策(續)

- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異(即可抵扣或應課稅的暫時性差額)而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

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

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

當投資物業根據附註(d)(i)所載按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

於每個報告期間，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅溢利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等溢利為限。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- (iv) 本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。在本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債的情況下，本期及遞延稅項資產才會分別抵銷本期及遞延負債。

W. 連繫人士

- (i) 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：
- (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- (ii) 在以下任何情況下一實體會視為與本集團有連繫：
- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫)。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或該聯營公司或合營公司與該另一實體均屬同一集團)。
 - (c) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。

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

X. 發出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已發出的財務擔保

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

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

(ii) 其它準備和或有負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

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

Y. 分部匯報

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

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

主要會計政策(續)

Z. 僱員福利

(i) 以股份為基礎作支付之費用

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

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

(ii) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

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

(iii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合收益表內列為支出。

AA. 重大會計估計和判斷

附註26載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

(i) 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量下除外。投資物業的市場價值乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

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

(ii) 評估就固定資產折舊而進行可用年限

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

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

(iii) 評估非流動資產的減值

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

(iv) 評估發展中並擬作出售的物業和待沽物業的撥備

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

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

(v) 確認遞延稅項資產

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一四年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
A) 九龍倉				
* 九龍倉集團有限公司	香港	港幣29,376,759,473元分為 3,030,127,327股	56%	控股公司
地產				
九龍倉置業有限公司	香港	港幣2元分為2股	56%	控股公司
海港城置業有限公司	香港	港幣330,100,000元分為 20,000股	56%	地產
九龍倉物業有限公司	香港	港幣2元分為2股	56%	地產
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	56%	地產
荷里活廣場有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	56%	地產
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	56%	地產
九龍倉發展有限公司				
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣7,000,000,000元分為 7,000,000,000股	56%	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元分為 3,000,000股	56%	地產
康泰源有限公司	香港	港幣500,000元分為500,000股	56%	地產
Olinda Limited	香港	港幣20元分為2股	56%	地產
新達中心有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	56%	地產
Wharf China Holdings Limited				
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	56%	控股公司
iii 上海龍興房產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	56%	控股公司
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	56%	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	56%	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	56%	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	54%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	56%	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	2,277,000,000美元	56%	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	56%	地產
ii 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,112,000,000美元	56%	地產
ii 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	820,000,000港幣	56%	地產
九龍倉中國地產發展有限公司				
ii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	56%	控股公司
ii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	56%	地產
iii 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	165,000,000美元	56%	地產
i 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	47%	地產
ii 上海荊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	31%	地產
ii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	56%	地產
ii 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	155,000,000美元	56%	地產
ii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	220,000,000美元	56%	地產
ii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	307,580,000美元	56%	地產
ii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,233,000,000港幣	56%	地產
ii 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	56%	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	537,500,000港幣	56%	地產
ii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000美元	56%	地產
ii 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	56%	地產
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	274,000,000美元	56%	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	56%	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	111,400,000美元	56%	地產

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
ii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	144,600,000 美元	56%	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	146,990,000 美元	56%	地產
ii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	310,000,000 美元	56%	地產
ii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	320,000,000 美元	56%	地產
ii 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	126,000,000 美元	56%	地產
ii 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	106,000,000 美元	56%	地產
ii 常州湖畔置業有限公司	中華人民共和國	180,000,000 美元	56%	地產
ii 常州河畔置業有限公司	中華人民共和國	69,300,000 美元	56%	地產
ii 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	172,000,000 美元	56%	地產
* 海港企業有限公司	香港	港幣 3,641,350,047 元分為 708,750,000 股	39%	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	4,000,000,000 人民幣	32%	地產
ii 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	229,800,000 美元	39%	地產
ii 上海綠源房地產開發有限公司	中華人民共和國	70,000,000 人民幣	39%	地產
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	港幣 2 元分為 2 股	56%	控股公司
天星小輪有限公司	香港	港幣 7,200,000 元分為 1,440,000 股	56%	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣 82,049,200 元分為 70,116 股	38%	貨櫃碼頭
i 深圳大鋒灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	2,475,550,000 人民幣	24%	貨櫃碼頭
i 蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	822,500,000 人民幣	27%	貨櫃碼頭
酒店				
馬哥孛羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000 股每股 1 美元	56%	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	港幣 20 元分為 2 股	56%	酒店
香港酒店有限公司	香港	港幣 100,000 元分為 100,000 股	39%	酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	港幣 1,000 元分為 1,000 股	56%	酒店
太子酒店有限公司	香港	港幣 2 元分為 2 股	56%	酒店
Smart Event Investments Limited	香港	港幣 1 元分為 1 股	56%	酒店
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000 美元	56%	酒店
ii 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	1,200,015 美元	56%	酒店
ii 常州馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	7,000,000 美元	39%	酒店
通訊、媒體及娛樂				
九龍倉通訊有限公司	香港	港幣 10,000,000 元分為 1,000,000 股	56%	控股公司
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	港幣 6,857,598,956 元分為 2,011,512,400 股	41%	控股公司
香港有線企業有限公司	香港	港幣 2 元分為 2 股	41%	廣告銷售
香港有線電視有限公司	香港	港幣 750,000,000 元分為 750,000,000 股	41%	收費電視、 互聯網及 多媒體服務
香港有線娛樂有限公司	香港	港幣 10,000,000 元分為 10,000,000 股	41%	節目製作及 頻道營運
香港有線新聞有限公司	香港	港幣 10,000,000 元分為 10,000,000 股	41%	節目製作及 頻道營運
香港有線體育有限公司	香港	港幣 10,000,000 元分為 10,000,000 股	41%	節目製作及 頻道營運
有線寬頻網絡有限公司	香港	港幣 100 元分為 100 股及 港幣 2 元分為 2 股無投票權遞延股	41%	網絡營運

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

二〇一四年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
驕陽電影有限公司	香港	港幣300,000,000元分為 300,000,000股	41%	電影創作
九倉電訊有限公司	香港	港幣740,000,000元分為 740,000,000股	56%	電訊
Wharf T&T eBusiness Limited	香港	港幣1元分為1股	56%	電訊
Wharf T&T Outsourcing Services Limited	香港	港幣1元分為1股	56%	電訊
EC Telecom Limited	香港	港幣2元分為2股	56%	電訊
電腦按連有限公司	香港	港幣20,000,000元分為 40,000股	56%	電腦服務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	56%	管理服务
Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	56%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	56%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	56%	控股公司
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為 5,000,000股	56%	融資
Wharf Finance (No.1) Limited	香港	港幣2元分為2股	56%	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	56%	融資
Wharf Finance (2014) Limited	英屬處女群島/香港	10股每股1美元	56%	融資
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1新加坡元	56%	融資
B) 會德豐(九龍倉以外)				
* 會德豐地產(新加坡)有限公司	新加坡	398,853,292股每股1新加坡元及 797,706,584股每股0.825新加坡元	76%	控股公司/地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股1新加坡元	76%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股1新加坡元	76%	地產
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股1新加坡元	76%	投資
Pinehill Investments Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股1新加坡元	76%	地產
ii 富匯房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	262,000,000美元	76%	地產
其它				
Amblegreen Company Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Active Talent Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Easy Merit Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Fortune Precision Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Great Horwood Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Handy Solution Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
夏利文物業管理有限公司	香港	港幣19,800元分為198股	100%	物業管理
Harriman Leasing Limited	香港	港幣1,000,490元分為 100,049股及港幣500元分為 50股無投票權股	78%	租務代理
Janeworth Company Limited	香港	港幣550,000,000元分為 550,000,000股	100%	地產
Joint Vision Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	100%	地產
Leading Elite Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行普通股股本/ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
Marnav Holdings Limited	香港	港幣1,000,000元分為 1,000,000股	100%	地產
博龍國際發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100%	投資
Meritgold Holdings Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Precise Treasure Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Samover Company Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Titano Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	地產
Universal Sight Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
Wascott Property Limited	香港	港幣1元分為1股	100%	地產
會德豐中國有限公司	香港	港幣2元分為2股	100%	控股公司
隆豐國際發展有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	100%	管理服務
Wheelock Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	融資
Wheelock Finance (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	500股每股1美元	100%	融資
Wheelock Finance (No. 1) Limited	香港	港幣2元分為2股	100%	融資
會德豐地產有限公司	香港	港幣8,004,905,000元分為 40,000,000,000股	100%	控股公司
會德豐地產(香港)有限公司	香港	港幣1,000元分為10股	100%	地產服務及管理
會德豐旅遊有限公司	香港	港幣500,000元分為50,000股	100%	旅遊代理
聯營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
九龍倉－地產				
* 綠城中國控股有限公司	開曼群島/中華人民共和國	普通股	13%	地產
Start Treasure Limited	香港	普通股	8%	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
天津雍景灣房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
佛山招商九龍倉房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
佛山依雲孝德房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
上海萬九綠合置業有限公司	中華人民共和國	註冊	11%	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
九龍倉－物流				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	12%	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	8%	控股公司
會德豐地產(新加坡)有限公司				
68 Holdings Pte. Ltd.	新加坡	普通股	30%	投資控股
Hotel Properties Limited	新加坡	普通股	17%	酒店及投資控股

主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

二〇一四年十二月三十一日

合營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百分率	主要業務
九龍倉－地產				
Market Prospect Limited	香港	普通股	28%	地產
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	22%	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	22%	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	17%	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	33%	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	28%	地產
九龍倉－物流				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	註冊	19%	貨櫃碼頭
會德豐－地產				
威翰有限公司	香港	普通股	50%	地產

* 上市公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業。

附註：

(a) 所有附屬公司、聯營公司及合營公司全為間接持有。

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

(c) 下列詳述由本集團的附屬公司所發行的債務證券：

附屬公司／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
A) 九龍倉(九龍倉擔保)		
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇一六年到期的港幣定息保證票據	港幣2.5億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣2億元
Wharf Finance Limited	於二〇一六年到期的港幣定息保證票據	港幣4.3億元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	3億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	6億美元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣1.6億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣3.26億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元
	於二〇一八年到期的港幣浮息保證票據	港幣1億元
	於二〇一八年到期的日圓定息保證票據	20億日圓
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣3億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣1億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣1.5億元
	於二〇一九年到期的美元定息保證票據	4億美元
於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.7億澳元	
於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.25億澳元	
於二〇一九年到期的澳元浮息保證票據	0.15億澳元	

附屬公司／借款公司

債務證券的簡述

尚未償還的本金數額

	於二〇一九年到期的美元浮息保證票據	0.1 億美元
	於二〇二〇年到期的美元浮息保證票據	0.2 億美元
	於二〇二一年到期的美元定息保證票據	0.5 億美元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣 3.45 億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣 4.24 億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣 0.6 億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣 3.12 億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣 3.82 億元
	於二〇二二年到期的美元定息保證票據	0.6 億美元
	於二〇二三年到期的港幣定息保證票據	港幣 1 億元
	於二〇二三年到期的港幣定息保證票據	港幣 1 億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣 5 億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣 2 億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣 1.95 億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣 1.85 億元
	於二〇二四年到期的港幣定息保證票據	港幣 1.77 億元
	於二〇二七年到期的港幣定息保證票據	港幣 2.3 億元
	於二〇四〇年到期的港幣定息保證票據	港幣 2.5 億元
Wharf Finance (No.1) Limited	於二〇一六年到期的港幣定息保證票據	港幣 1.67 億元
	於二〇一六年到期的新加坡元定息保證票據	1.6 億新加坡元
	於二〇一六年到期的人民幣定息保證票據	1.5 億人民幣
	於二〇一六年到期的美元浮息保證票據	0.58 億美元
	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣 1.13 億元
	於二〇一八年到期的人民幣定息保證票據	8 億人民幣
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣 3 億元
	於二〇一九年到期的人民幣定息保證票據	2 億人民幣
	於二〇一九年到期的港幣定息保證票據	港幣 2.4 億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣 5.5 億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣 1.8 億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣 2 億元
	於二〇二〇年到期的港幣定息保證票據	港幣 1 億元
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	1 億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	2 億人民幣
	於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	2.6 億新加坡元
	於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	2 億人民幣
	於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	100 億日圓
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd.	於二〇一八年到期的新加坡元定息保證票據	2.5 億新加坡元
B) 會德豐(九龍倉以外)(公司擔保)		
Wheelock Finance Limited	於二〇一六年到期的港幣定息保證票據	港幣 4.4 億元
	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣 3 億元
	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣 5 億元
	於二〇一七年到期的港幣定息保證票據	港幣 11 億元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	5 億美元
	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	5.35 億美元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣 1 億元
	於二〇一八年到期的港幣定息保證票據	港幣 2 億元
	於二〇一八年到期的美元定息保證票據	5 億美元
	於二〇一九年到期的港幣定息保證票據	港幣 3 億元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.15 億澳元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.5 億澳元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣 1 億元
	於二〇二一年到期的港幣定息保證票據	港幣 2 億元
	於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	3.5 億新加坡元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣 1 億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣 4.45 億元
	於二〇二二年到期的港幣定息保證票據	港幣 4.5 億元

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
香港					
物業(投資)					
尖沙咀海港城					
海運大廈	511,000	-	511,000	-	-
海洋中心	987,000	613,000	374,000	-	-
九倉電訊中心	223,000	223,000	-	-	-
世界商業中心	223,000	223,000	-	-	-
環球金融中心	512,000	512,000	-	-	-
海洋廊	460,000	-	460,000	-	-
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	-	-
港威大廈第二期	2,636,000	1,551,000	415,000	670,000	-
馬哥孛羅香港酒店	760,000	14,000	175,000	-	571,000 (有 665 個房間的酒店)
港威酒店	308,000	-	-	-	308,000 (有 397 個房間的酒店)
太子酒店	350,000	-	-	-	350,000 (有 393 個房間的酒店)
九龍太平洋會	139,000	-	-	-	139,000 (會所)
	8,350,000	4,263,000	2,049,000	670,000	1,368,000
時代廣場					
銅鑼灣雲東街	1,969,000	1,033,000	936,000	-	-
荷里活廣場					
鑽石山龍蟠街3號	562,000	-	562,000	-	-
其它					
官塘海濱道九倉電訊廣場	513,000	513,000	-	-	-
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	-	-	-	566,000 (工業)
山頂寶吉道8號及種植道32號 紅莓閣之部分單位	13,000	-	-	13,000	-
山頂加列山道63號賽詩閣	43,000	-	-	43,000	-
山頂種植道11-13號Mountain Court	46,000	-	-	46,000	-
山頂種植道1號	91,000	-	-	91,000	-
山頂道77號	42,200	-	-	42,200	-
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	829,000	-	6,000	823,000	-
中區皇后大道64至70A號卡佛大廈	188,700	105,400	83,300	-	-
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓	199,800	199,800	-	-	-
黃竹坑香葉道2號One Island South	90,500	-	90,500	-	-
	5,204,000	1,851,200	1,728,600	1,058,200	566,000
中環紅棉路美利大廈	325,000	-	-	-	325,000
香港物業(投資)總面積	13,879,000	6,114,200	3,777,600	1,728,200	2,259,000
物業(發展)					
油塘東源街5號 Peninsula East	256,000	-	43,000	213,000	-
觀塘海濱道83號One Bay East	1,024,700	971,700	53,000	-	-
紅磡紅鸞道及建灣街交界One HarbourGate	673,400	611,400	62,000	-	-
西營盤高街98號Kensington Hill	60,100	-	-	60,100	-
將軍澳唐俊街18號The Parkside	423,400	-	44,400	379,000	-
將軍澳第68A1區地盤	429,800	-	86,000	343,800	-
將軍澳第65C1區地盤	569,400	-	74,900	494,500	-
將軍澳第68B2區地盤	856,000	-	147,600	708,400	-
屯門掃管笏地盤	376,900	-	-	376,900	-
何文田佛光街與常富街交界地盤	387,700	-	-	387,700	-
西灣河筲箕灣道171、175至179號	93,500	-	15,400	78,100	-
啟德第1H區地盤	411,600	-	8,300	403,300	-
將軍澳日出康城第五期	1,101,500	-	-	1,101,500	-
	6,664,000	1,583,100	534,600	4,546,300	-

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
346,719	KPP 83	2033	1966	不適用	56%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	56%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	56%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	56%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	56%
(a)	KML 11 S.B. 及 D.	2880	1981/83	不適用	56%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	56%
(a)	KML 11 S.B. 及 D.	2880	1998/99	不適用	56%
58,814	KML 91 S.A. 及 KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	39%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	56%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	56%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	56%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. 及 R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	不適用	56%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	56%
48,438	KTIL 713	2047	2019	拆卸進行中	56%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	56%
不適用	RBL 512 及 1004	2027/28	1974/77	不適用	56%
29,640	RBL 556 S.A.R.P. 及 S.B.	2035	2001	不適用	56%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017	地基工程已完成	56%
97,670	RBL 534 S.E., S.F. 及 R.P.	2028	2018/20	地基工程施工中	56%
76,725	RBL 836	2029	2016	地基工程已完成	56%
165,809	NKIL 5805, 5806 及 5982	2047	1984	重建策劃中	56%
12,286	IL 7 R.P. 及 IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	不適用	56%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	39%
不適用	ML 99 S.A., S.C. 及 R.P. 及 ML 100 S.A., S.B. 及 R.P.	2854	1984	不適用	100%
不適用	AIL 374	2121	2011	不適用	100%
68,136	9036	2063	2017	重建策劃中	39%
42,625	YTIL 40 RP	2062	2016	上蓋工程施工中	56%
76,241	NKIL 6269	2061	2015	上蓋工程施工中	100%
147,499	KIL 11111	2061	2016	上蓋工程施工中	100%
7,553	IL 767 S.B., S.C. 及 S.D.	2861	2016	上蓋工程施工中	100%
88,759	TKOTL 119	2062	2016	上蓋工程施工中	100%
171,890	TKOTL 125	2063	2017	地基工程施工中	100%
149,856	TKOTL 112	2063	2017	地基工程施工中	100%
295,159	TKOTL 126	2063	2017	地基工程施工中	100%
289,918	TMTL 427	2063	2017	地基工程施工中	100%
83,034	KIL 11228	2063	2018	地基工程施工中	100%
9,710	SIL 547 R.P. 及 SIL 481 S.B. 若干地段	2071	2018	地基工程施工中	100%
82,603	NKIL 6541	2064	2019	策劃中	100%
200,199	TKOTL 70 R.P. G 地盤	2064	2020	策劃中	100%

主要物業撮要表(續)

二〇一四年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益—附註h)					
油塘油塘灣部分地段	596,000	—	11,000	585,000	—
山頂聶歌信山道8號	162,000	—	—	162,000	—
	758,000	—	11,000	747,000	—
香港物業(發展)總面積	7,422,000	1,583,100	545,600	5,293,300	—
香港總面積	21,301,000	7,697,300	4,323,200	7,021,500	2,259,000
中國內地					
物業(投資)					
已落成投資物業					
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	—
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	—	—
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	—	8,000	—	—
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	—	188,000	—	—
成都市雙流縣雙楠大道中段633號 時代·奧特萊斯	680,000	—	680,000	—	—
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界 成都國際金融中心	5,021,000	2,808,000	2,213,000	—	—
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	1,592,000	1,592,000	—	—	—
上海市靜安區南京西路1717地塊 會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	—	—
	10,252,800	5,893,800	4,164,000	195,000	—
發展中投資物業					
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界 成都國際金融中心	1,545,000	328,000	—	774,000	443,000 (有228個房間的酒店)
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	450,000	—	—	—	450,000 (有253個房間的酒店)
蘇州市蘇州工業園區項目星湖街 蘇州國際金融中心	2,989,000	2,558,000	—	181,000	250,000 (有147個房間的酒店)
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	7,805,000	4,799,000	2,425,000	—	581,000 (有252個房間的酒店)
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心 (所佔權益—附註h)	2,305,000	1,566,000	547,000	—	192,000 (有246個房間的酒店 以100%公司權益計算)
	15,094,000	9,251,000	2,972,000	955,000	1,916,000
武漢市江安區沿江大道160號 武漢馬哥孛羅酒店	405,000	—	—	—	405,000 (有370個房間的酒店)
江蘇省常州市新北區河海東路88號 常州馬哥孛羅酒店	474,000	—	—	—	474,000 (有271個房間的酒店、 酒店式公寓及一間國賓館)
	879,000	—	—	—	879,000
中國內地物業(投資)總面積	26,225,800	15,144,800	7,136,000	1,150,000	2,795,000

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
816,872	YTML 22 餘段及伸延部分，YTML 28 及伸延部分，YTML 29 及伸延部分，及 YTML 12、32 及 33 及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	8%
250,930	IL9007	2060	2015	上蓋工程施工中	28%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	56%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	56%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	56%
(c)	不適用	2039	2008	不適用	56%
(d)	不適用	2047	2009	不適用	56%
(e)	不適用	2047	2013/14	不適用	56%
(f)	不適用	2047/57	2014	不適用	56%
136,432	不適用	2049	2010	不適用	54%
(e)	不適用	2047	2015	裝修工程施工中	56%
(f)	不適用	2047/57	2016	上蓋工程已完成	56%
229,069	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	32%
800,452	不適用	2051	2017	上蓋工程施工中	56%
516,021	不適用	2050/60	2016	上蓋工程施工中	28%
(b)	不適用	2053	2008	不適用	56%
842,531	不適用	2048	2014	不適用	39%

主要物業撮要表(續)

二〇一四年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)
物業(發展)					
江蘇省常州市新北區中華恐龍園時代上院	3,224,000	-	-	3,224,000	-
常州市新北區漢陽路與玉龍路交界鳳凰湖花園	2,134,000	-	-	2,134,000	-
常州市新北區黃河路與鳳翔路交界 常州鳳凰湖項目	2,638,000	-	-	2,638,000	-
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉C/D地塊 九龍倉•碧璽•璽悅•璞園洋房	2,180,000	-	-	2,180,000	-
杭州文暉路FG05地塊九龍倉•君璽	883,000	-	-	883,000	-
杭州富陽市富春街道迎賓北路/豐收路 九龍倉•世紀華府	1,384,000	-	78,000	1,306,000	-
杭州市余杭區09省道/康信路項目 九龍倉•君廷	2,368,000	-	-	2,368,000	-
上海市楊浦區新江灣城D1地塊上海璽園	13,000	-	-	13,000	-
上海市松江區祥和路2號蘭宮	565,000	-	-	565,000	-
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊 上海浦東黃浦江	1,464,000	-	-	1,464,000	-
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	763,000	-	-	763,000	-
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊蘭廷	1,053,000	-	-	1,053,000	-
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊國賓1號	833,000	-	-	833,000	-
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	3,610,000	-	-	3,610,000	-
蘇州市蘇州工業園區現代大道蘇州時代上城	6,297,000	-	-	6,297,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	1,648,000	313,000	-	1,335,000	-
無錫市南長區太湖廣場時代上城	4,435,000	-	-	4,435,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫璽園	1,507,000	-	-	1,507,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧璽	3,597,000	-	-	3,597,000	-
寧波市康莊南路和北環西路交匯處東南隅 (天台家園北)鉞悅府	1,116,000	-	-	1,116,000	-
成都市東大街·經華南路及大田坎街交界 成都市錦江區雍錦匯	412,000	-	-	412,000	-
成都市錦江區東大街與府河交界 成都天府時代廣場	97,000	42,000	38,000	17,000	-
成都市站華路與府城大道交界 高新區10號地塊時代•晶科名苑	6,000	-	6,000	-	-
成都市雙流發展區雙楠大道與 光華大道交界地塊時代小鎮	7,919,000	3,923,000	1,281,000	2,715,000	-
雙流縣華陽街道清河社區8組· 公興街道藕塘村5組時代上城	2,392,000	-	87,000	2,305,000	-
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	2,202,000	-	62,000	2,140,000	-
武漢市漢陽區琴台大道武漢月湖B項目月璽	1,362,000	-	-	1,362,000	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	31,000	-	-	31,000	-
杭州富陽市受降鎮施家園村 開祝公路/向陽路雍景山	3,371,300	-	-	3,371,300	-
	59,504,300	4,278,000	1,552,000	53,674,300	-

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
3,585,273	不適用	2047/77	2016	上蓋工程施工中	39%
2,563,134	不適用	2050/80	2018	上蓋工程施工中	56%
1,180,262	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	56%
914,000	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	56%
258,358	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	56%
553,442	不適用	2051/81	2015	上蓋工程施工中	56%
1,315,296	不適用	2081	2016	上蓋工程施工中	56%
638,000	不適用	2077	2012	不適用	39%
877,772	不適用	2081	2014	不適用	56%
585,723	不適用	2081	2017	地基工程施工中	56%
170,825	不適用	2043/63	2018	地基工程施工中	31%
526,905	不適用	2083	2016	上蓋工程施工中	56%
3,654,152	不適用	2076	2016	上蓋工程施工中	56%
2,501,747	不適用	2081	2017	上蓋工程施工中	56%
5,425,454	不適用	2077	2017	上蓋工程施工中	32%
1,276,142	不適用	2078	2018	上蓋工程施工中	56%
3,314,418	不適用	2078	2017	上蓋工程施工中	56%
1,416,822	不適用	2078	2017	上蓋工程施工中	56%
2,121,662	不適用	2048/78	2017	上蓋工程施工中	56%
558,000	不適用	2083	2015	上蓋工程施工中	56%
160,000	不適用	2079	2013	不適用	56%
761,520	不適用	2045/75	2013	不適用	56%
884,459	不適用	2046/76	2014	不適用	56%
(d)	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	56%
800,882	不適用	2053/83	2018	上蓋工程施工中	56%
1,130,000	不適用	2050/80	2016	上蓋工程施工中	56%
454,000	不適用	2080	2016	上蓋工程施工中	56%
(c)	不適用	2069	2009	不適用	56%
3,210,772	不適用	2082	2020	上蓋工程施工中	76%

主要物業撮要表(續)

二〇一四年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)
由聯營公司及合營公司發展					
(所佔權益—附註h)					
蘇州市蘇州工業園區臨湖路南， 迎湖路東西兩側蘇州雍景灣	35,000	—	11,000	24,000	—
佛山市新城區裕和路以北、天虹路 以南項目依雲水岸	30,000	—	16,000	14,000	—
佛山市禪城區魁奇路北項目依雲上城	72,000	—	61,000	11,000	—
佛山市南海區獅山辦事處農場村委會項目 依雲曦城	930,000	—	62,000	868,000	—
佛山市南海區桂城A18街區A地塊 及A21街區A地塊項目依雲天涯	108,000	—	54,000	54,000	—
佛山市禪城區季華大橋北側，東平河西側 禪西新城南莊綠島湖地塊依雲雍景灣	799,000	—	67,000	732,000	—
佛山市南海區獅山羅村北湖一路南海區羅村 孝德湖北面地塊依雲華府	1,603,000	—	97,000	1,491,000	15,000
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目東薈城	732,000	—	22,000	710,000	—
北京市朝陽區來廣營鄉項目北京臻園	646,000	—	11,000	635,000	—
天津市河東區衛國道與靖江路交界 靖江路地塊項目雍華府	82,000	—	4,000	78,000	—
天津河東區河東路與崑崙路交口海河地塊 天津雍景灣	979,000	—	50,000	883,000	46,000
上海浦東新區唐鎮五街坊180/1丘項目 玉蘭公館	389,000	—	17,500	371,500	—
上海徐匯區漕河涇小區278a-05/ 278b-02/278b-04南站商務區地塊	1,437,000	1,321,000	116,000	—	—
杭州市西湖區轉塘鎮之江國家旅遊度假區 綠城·之江1號	1,466,000	—	83,000	1,383,000	—
杭州市蕭山區金惠路綠城九龍倉·錢塘明月	1,021,000	—	72,000	949,000	—
杭州拱墅區申花單元項目R21-02-A 和R21-01地塊	667,000	—	50,000	617,000	—
杭州蕭山北干街道城北村，東至河道緣化帶， 南至老塘路，西至規劃縱十路，北至博學路	286,000	—	5,700	280,300	—
寧波寶慶寺3#-2地塊鉞翠灣	419,000	—	—	419,000	—
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#，7#，8#，12#及 13#泊環廷	529,000	—	—	529,000	—
大連中山區解放路桃源區不朽巷桃源里	1,550,000	—	—	1,550,000	—
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、 二環路以東、沙河以西片區成都環貿廣場	3,795,148	1,252,023	534,676	2,001,367	7,082
重慶市江北區江北城寰宇天下	1,187,000	—	48,000	1,139,000	—
重慶市江北區江北城紫御江山	3,479,000	—	243,000	3,236,000	—
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	3,095,000	—	924,000	2,171,000	—
天津市河北區鐵東路北寧灣	388,000	—	276,000	—	112,000
	25,724,148	2,573,023	2,824,876	20,146,167	180,082
中國內地物業(發展)總面積	85,228,448	6,851,023	4,376,876	73,820,467	180,082
中國內地總面積	111,454,248	21,995,823	11,512,876	74,970,467	2,975,082
新加坡					
物業(投資)					
烏節路501號會德豐廣場	465,700	221,800	243,900	—	—
史各士路6及8號Scotts Square(商場平台)	130,900	—	130,900	—	—
新加坡物業(投資)總面積	596,600	221,800	374,800	—	—

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
1,976,237	不適用	2077	2014	不適用	28%
2,867,600	不適用	2047/77	2012	不適用	28%
1,155,000	不適用	2048/78	2013	不適用	28%
1,526,900	不適用	2070	2017	上蓋工程施工中	28%
603,900	不適用	2080	2014	不適用	28%
639,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	28%
1,069,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	28%
1,181,300	不適用	2081	2016	上蓋工程施工中	18%
783,000	不適用	2082	2016	上蓋工程施工中	18%
511,560	不適用	2079	2012	不適用	28%
902,000	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	28%
648,056	不適用	2082	2015	上蓋工程施工中	28%
1,156,979	不適用	2052/62	2020	上蓋工程施工中	11%
2,046,685	不適用	2047/77	2017	上蓋工程施工中	28%
756,000	不適用	2053/83	2018	地基工程施工中	28%
448,224	不適用	2054/84	2016	地基工程施工中	28%
114,539	不適用	2054/84	2018	策劃中	28%
524,250	不適用	2080	2015	上蓋工程施工中	28%
708,142	不適用	2080	2017	上蓋工程施工中	28%
922,475	不適用	2083	2017	上蓋工程施工中	33%
2,212,128	不適用	2048/78	2014 及以後	上蓋工程施工中	17%
1,002,408	不適用	2057	2016	上蓋工程施工中	22%
2,335,535	不適用	2050/60	2017	上蓋工程施工中	28%
6,080,656	不適用	2047/57	2017	上蓋工程施工中	22%
1,619,360	不適用	2050/80	2015	上蓋工程施工中	28%
不適用 (g)	不適用 不適用	2089 永久	1993 2011	不適用 不適用	76% 76%

主要物業撮要表(續)

二〇一四年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它(備註)
物業(發展)					
阿摩園3號Ardmore Three之部分單位	143,300	-	-	143,300	-
史各士路6及8號Scotts Square之部分單位	44,000	-	-	44,000	-
宏茂橋The Panorama	655,600	-	-	655,600	-
新加坡物業(發展)總面積	842,900	-	-	842,900	-
新加坡總面積	1,439,500	221,800	374,800	842,900	-
集團物業(投資)	40,701,400	21,480,800	11,288,400	2,878,200	5,054,000
集團物業(發展)	93,493,348	8,434,123	4,922,476	79,956,667	180,082
集團總面積(附註j)	134,194,748	29,914,923	16,210,876	82,834,867	5,234,082

附註：

- (a) 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- (b) 武漢時代廣場之部分，地盤總面積為188,090平方呎。
- (c) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- (d) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- (e) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- (f) 無錫國金中心之部分，地盤總面積為313,867平方呎。
- (g) Scotts Square之部分，地盤總面積為71,137平方呎。
- (h) 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- (i) 上述面積包括已預售發展物業但未確認於財務報表之面積18,480,300平方呎(香港1,452,400平方呎、中國內地16,780,000平方呎及新加坡247,900平方呎)。
- (j) 除上述樓面面積外，集團應佔泊車位(主要在中國內地)總面積約為三千九百萬平方呎。
- (k) 二〇一五年一月，集團在北京市購入二幅地塊以發展合營項目總樓面面積為901,000平方呎。
- (l) 二〇一五年二月，集團在長沙市購入一幅全資擁有地塊以發展項目總樓面面積為753,500平方呎。

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
54,981	不適用	永久	2014	不適用	76%
(g)	不適用	永久	2011	不適用	76%
198,942	不適用	2112	2017	上蓋工程施工中	76%

十年財務摘要

港幣百萬元	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006/07	2005/06
綜合收益表								(附註 e)		
收入	40,953	35,071	33,124	34,558	24,186	18,957	22,583	17,915	16,096	4,235
營業盈利	15,729	14,938	15,570	17,730	11,384	9,507	9,420	10,428	7,650	1,792
基礎盈利(附註 a)	8,103	7,822	7,267	9,038	4,582	3,711	3,385	3,460	3,008	3,313
未計入物業重估收益前的盈利	7,035	7,724	8,734	8,359	4,974	4,408	2,284	3,361	3,008	3,313
股東應佔盈利	22,009	16,954	26,935	22,866	20,194	10,459	3,432	7,615	6,310	10,316
股東應佔股息	2,169	2,032	2,235	1,016	254	254	254	254	254	254
綜合財務狀況表										
投資物業	316,860	282,015	250,729	200,497	161,953	126,789	108,830	105,836	95,085	8,560
固定資產	25,052	24,180	19,888	19,002	18,410	18,522	21,866	19,554	16,171	105
聯營公司權益	25,648	19,003	16,046	9,331	7,725	5,513	5,438	5,096	531	32,012
合營公司權益	19,911	21,603	21,219	18,297	16,485	7,551	7,989	4,555	788	-
金融投資	11,390	13,246	14,843	7,065	10,676	4,885	2,279	7,622	7,088	2,187
擬作出售的物業	88,148	87,178	65,007	60,909	37,233	25,824	24,660	19,805	15,386	9,169
銀行存款及現金	21,279	29,345	30,016	42,668	27,540	27,756	22,927	13,079	10,235	4,518
其它資產	9,279	10,244	12,018	6,343	6,214	7,966	4,217	3,578	3,743	1,627
資產總額	517,567	486,814	429,766	364,112	286,236	224,806	198,206	179,125	149,027	58,178
銀行借款及其它借款	(117,878)	(123,640)	(103,257)	(95,682)	(65,682)	(46,634)	(45,623)	(34,991)	(25,806)	(7,205)
其它負債	(59,773)	(51,602)	(40,629)	(33,236)	(27,478)	(19,621)	(16,681)	(29,975)	(23,679)	(3,605)
資產淨額	339,916	311,572	285,880	235,194	193,076	158,551	135,902	114,159	99,542	47,368
股本：票面值	-	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016
其它法定資本儲備	-	1,933	1,933	1,933	1,933	1,933	1,933	1,933	1,933	1,933
股本及其它法定資本儲備	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949	2,949
儲備	188,257	163,633	149,092	119,613	97,423	73,949	62,159	53,702	46,313	38,067
股東權益	191,206	166,582	152,041	122,562	100,372	76,898	65,108	56,651	49,262	41,016
非控股股東權益	148,710	144,990	133,839	112,632	92,704	81,653	70,794	57,508	50,280	6,352
權益總額	339,916	311,572	285,880	235,194	193,076	158,551	135,902	114,159	99,542	47,368
負債淨額	96,599	94,295	73,241	53,014	38,142	18,878	22,696	21,912	15,571	2,687
財務資料										
每股資料										
每股盈利(港元)										
— 基礎盈利	3.99	3.85	3.58	4.45	2.26	1.83	1.67	1.70	1.48	1.63
— 未計入物業重估收益	3.46	3.80	4.30	4.11	2.45	2.17	1.12	1.65	1.48	1.63
— 股東應佔盈利	10.83	8.34	13.26	11.25	9.94	5.15	1.69	3.75	3.11	5.08
每股資產淨(港元)	94.11	81.99	74.83	60.32	49.40	37.85	32.04	27.88	24.25	20.19
每股股息(仙)(附註 b)	106.75	100.00	110.00	50.00	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
財務比率										
負債淨額與權益總額比率(%)	28.4%	30.3%	25.6%	22.5%	19.8%	11.9%	16.7%	19.2%	15.6%	5.7%
股東權益回報(%) (附註 c)	12.3%	10.6%	19.6%	20.5%	22.8%	14.7%	5.6%	14.4%	14.0%	28.5%
盈利股息比率(%)										
— 基礎盈利	26.8%	26.0%	30.8%	11.2%	5.5%	6.8%	7.5%	7.3%	8.4%	7.7%
— 未計入物業重估收益	30.8%	26.3%	25.6%	12.2%	5.1%	5.8%	11.1%	7.6%	8.4%	7.7%
— 股東應佔盈利	9.9%	12.0%	8.3%	4.4%	1.3%	2.4%	7.4%	3.3%	4.0%	2.5%
盈利利息比率(倍數)(附註 d)	4.6	4.6	6.2	10.2	13.5	16.1	8.2	8.6	7.7	6.9

附註：

- (a) 基礎盈利不包括應佔物業重估收益淨額、若干金融工具的按市價入賬變動、物業減值撥備及其它非經常性項目，當中包括於二〇一四年購入Hotel Properties Limited的負商譽、於二〇一二年購入綠城權益的會計收益、於二〇一〇年重估香港空運貨站權益／稅項撥回及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場／健威坊的盈餘。
- (b) 二〇一二年及二〇一一年的每股股息各包括特別股息每股25.0仙。
- (c) 股東權益回報按照股東應佔盈利除以該年平均股東權益。
- (d) 盈利利息比率按照未計利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以財務支出(未扣除撥作資產成本及未計入公允價值收益／虧損)。
- (e) 本公司在二〇〇七年年底已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本公司二〇〇七年止九個月財政期間則綜合了九龍倉二〇〇七年全年度的財務報表。
- (f) 本公司更改其綜合的會計政策(已於二〇〇七年財務報表內的財務報表附註2a作出解釋)。二〇〇五／〇六年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- (g) 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《財報準則》。

設計及製作: 緯豐財經印刷有限公司
網址: www.ref.com.hk

本年報以環保紙張印製。紙漿基本無氯氣漂染成分。

www.wheelockcompany.com