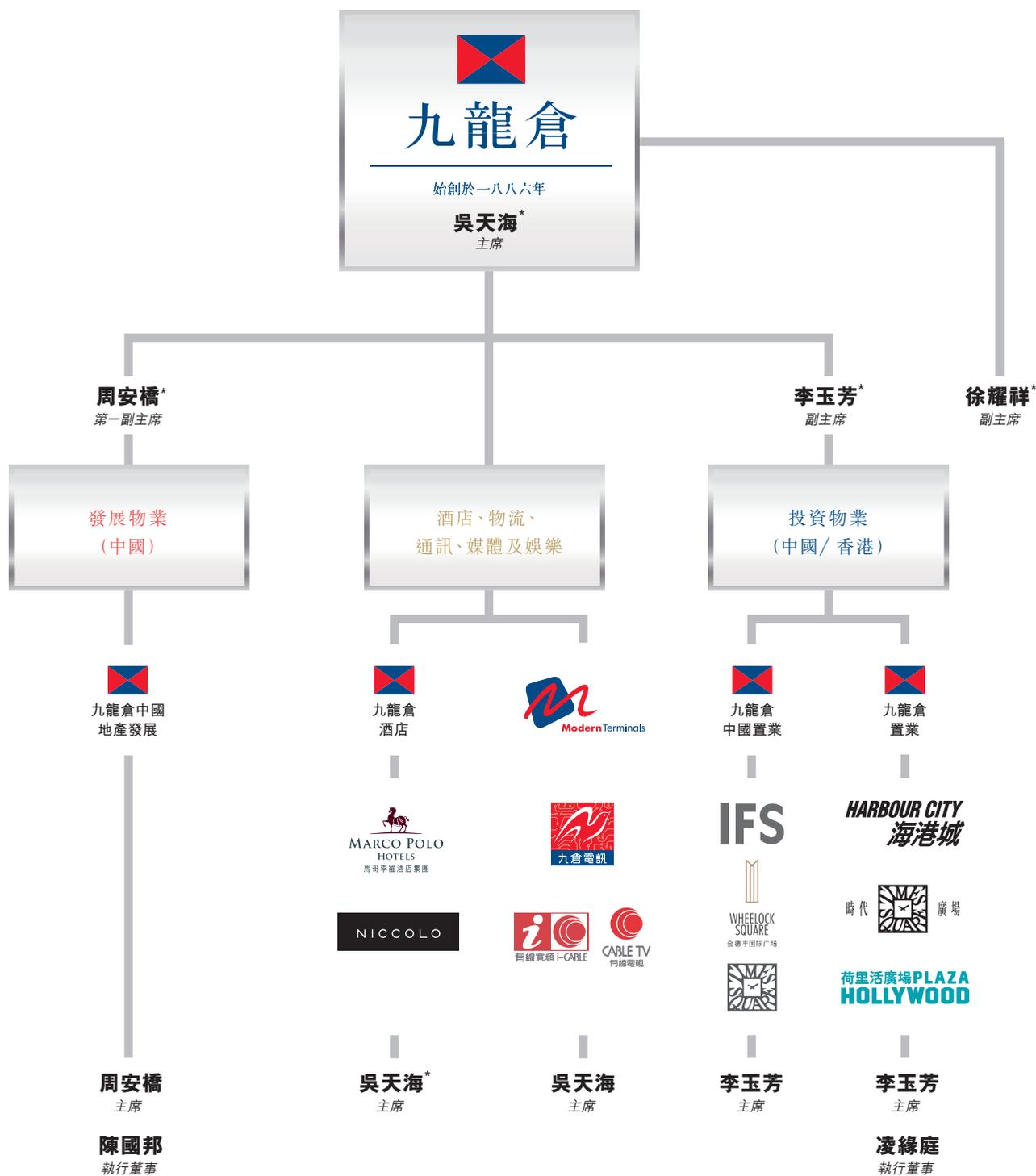


集團秉承創建明天的理念，
在過去幾十年創下多項先河，這包括
興建全港第一個全天候商場（海運大廈）、
全港首個及唯一創下零售銷售總額佔香港
零售業銷售總額逾7%佳績的商場（海港城）、
首個達十七層高之多層直立式商場（時代廣場），
以及全港首幢四十層高之工業大廈（有線電視大樓）。

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

集團業務架構



* 其委任於二〇一五年股東週年大會後生效

主席報告書

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

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

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

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

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

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

展望未來

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

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

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

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

常務董事 報告書



國際零售地標，海港城佔本港零售額的7.1%，
每年均創下銷售及零售紀錄。

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

商場

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

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

物業價值



收入



業務評議

海港城

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

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

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

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

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







荷里活廣場

佔地一萬呎的多用途
活動中庭，樓底近
八十呎高，可說是
全港最大。

山頂 物業組合 及其它香港 物業



營業資產

23,451

港幣百萬元

山頂物業組合 - 是位於香港
最尊貴顯赫地段的豪華住宅。

山頂物業組合及其它香港物業營業資產

十二月三十一日

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

九龍倉 酒店 業務

14家

亞太區
自置及合約管理酒店



INTRODUCING

NICCOLO

業務評議
九龍倉酒店業務





集團目前在亞太區經營十四間馬哥孛羅酒店，其中五間屬集團所有。

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

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

美利大廈

置保育與獨特時尚酒店於一身的項目

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

現有馬哥孛羅酒店網絡

香港

馬哥孛羅香港酒店
香港港威酒店
香港太子酒店

菲律賓

達沃馬哥孛羅酒店
宿霧馬哥孛羅酒店
馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店

中國

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



宏偉的紅色龍門起重架陣 — 全港首個貨箱碼頭營運商，成立逾四十載。



營業資產

19,148

港幣百萬元

吞吐量
(應佔總額)

9.4

百萬個標準箱

現代 貨箱碼頭

業務評議

現代貨箱碼頭

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

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

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

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



營業資產

十二月三十一日

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



吞吐量(應佔總額)



業務評議

通訊、媒體及 娛樂與其它投資

有線寬頻

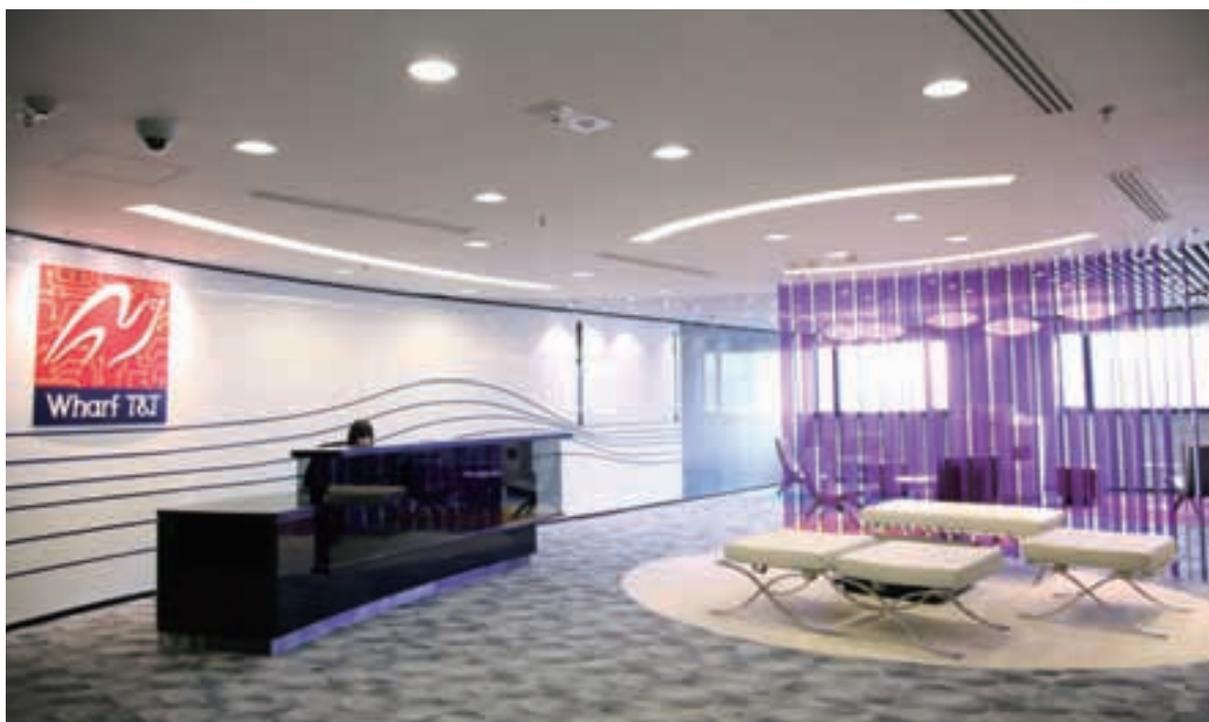
香港的消費市道疲弱，需求備受壓力，而白熱化的競爭和市場上的其他選擇也令消費者有更多選擇。以上種種因素均對吸納新用戶和銷售廣告時段構成重大壓力。在市場萎縮的情況下，銷售數據欠佳，導致有線電視用戶數目持續減少。不過，流失的情況至年杪時暫告穩定下來。至於寬頻業務，收入和營運利潤率仍錄得輕微增長。為迎接未來的挑戰，無論是在節目製作和其他業務方案方面，在現階段作出投資之前，均需要審時度勢，謹慎行事。過往錄得的營運虧損削弱了有線寬頻的財政實力，現金淨額共港幣六千二百萬元(二〇一三年：港幣一億八千二百萬元)。為使有線寬頻能繼續發揮投資效益，將會考慮不同的集資方案，其中包括調撥內部資源、向外舉債或籌集新股本。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

九倉電訊

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

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

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





天星小輪

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

香港空運貨站

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

業務評議 獎項及殊榮 · 二

成都國際金融中心

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

亞太室內設計大獎「十大最佳購物空間」

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

會德豐國際廣場

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

美國綠色建築委員會 LEED 金獎認證

重慶時代廣場

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



九倉電訊

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

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

於《e-zone》舉辦的e世代品牌大獎中，獲「最佳商用電訊服務供應商」

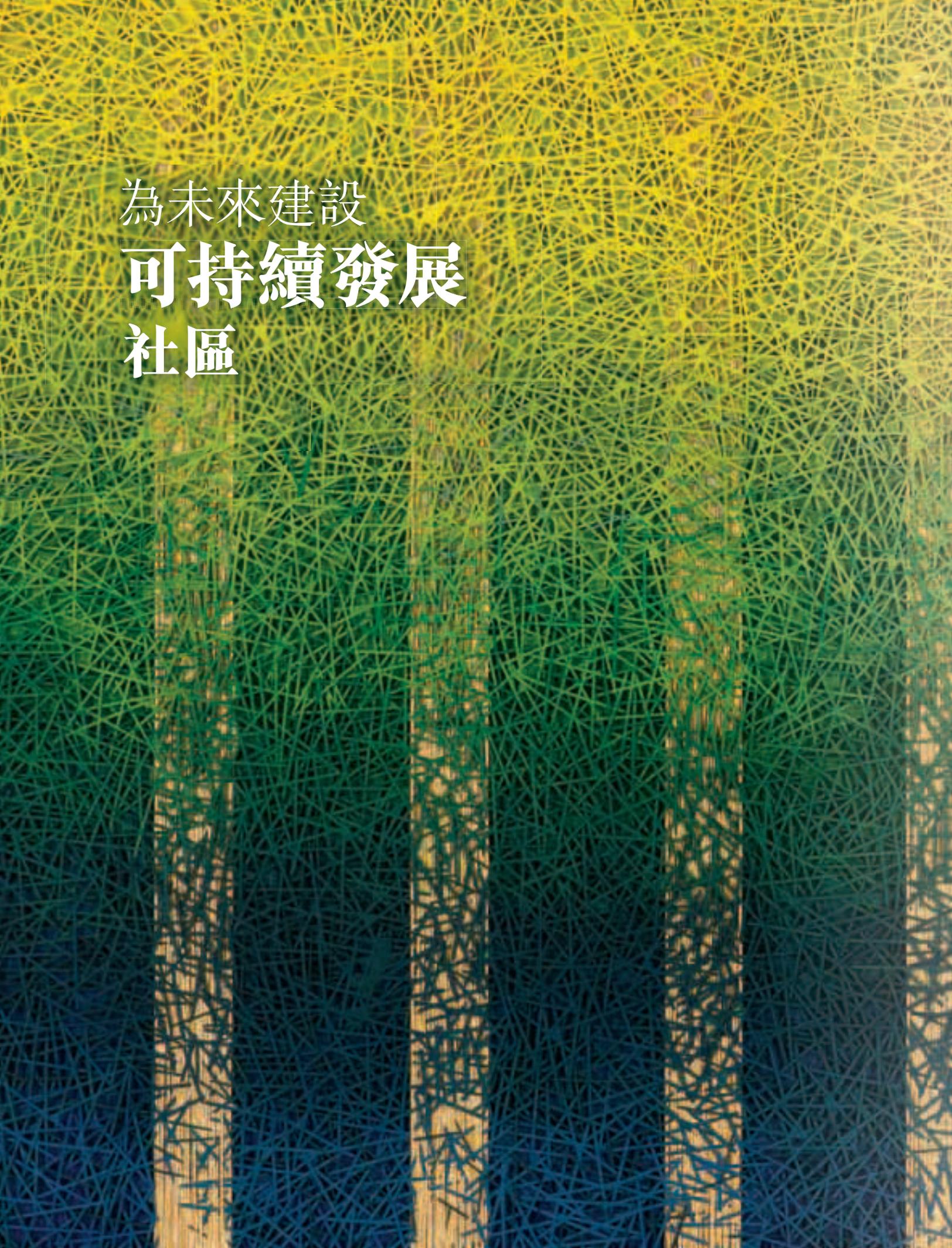
九倉電訊附屬資訊科技服務公司COL Limited於卓越人力資源獎二〇一四中，獲「卓越人力資源訊息系統服務機構獎」

有線電視

芝加哥國際電影電視大獎二〇一四「調查報導組別」金獎

消費權益新聞報導獎「電視新聞組別」金獎





為未來建設
可持續發展
社區



企業 社會責任

企業社會責任

使命價值

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

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

「學校起動」計劃 — 「社、企共勉」旗艦項目

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

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

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

關懷社區

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

承擔慈善責任

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

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



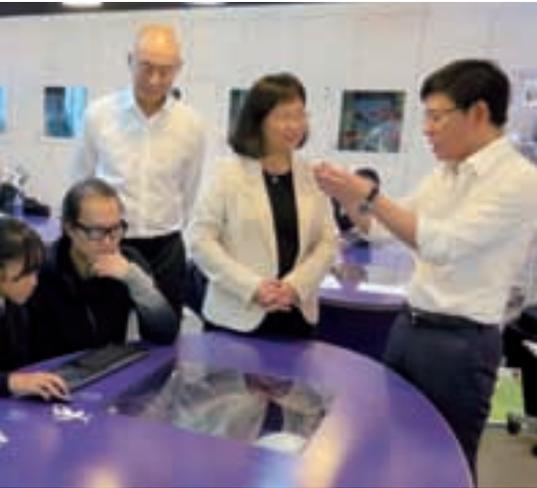
推動文化藝術

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

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

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





愛護環境

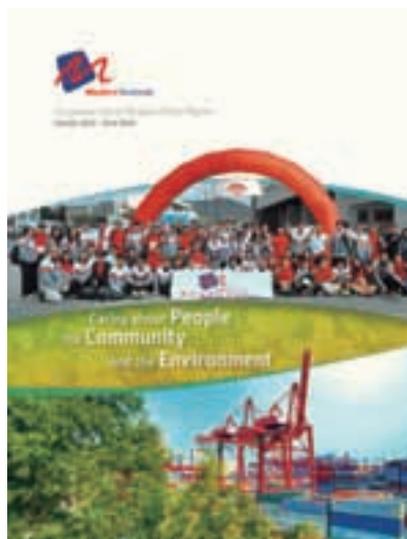
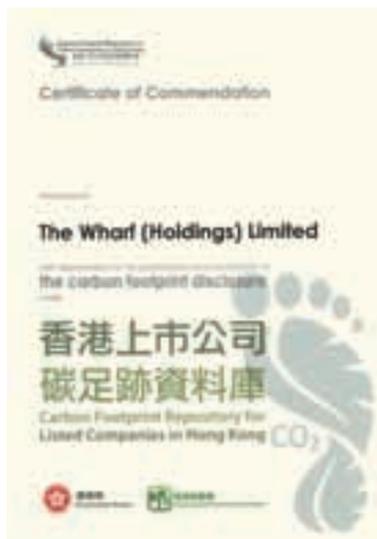
為建設綠色未來，九龍倉實施不同的政策及措施，以促進減低集團對環境的影響。各業務單位均設有節約能源及電力監察系統，以監控其環境表現。

管理環保足跡

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

提高環保意識

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





我們的員工

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

提升員工才能

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

推廣身心健康及職安健

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

鼓勵員工參與及客戶關顧

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

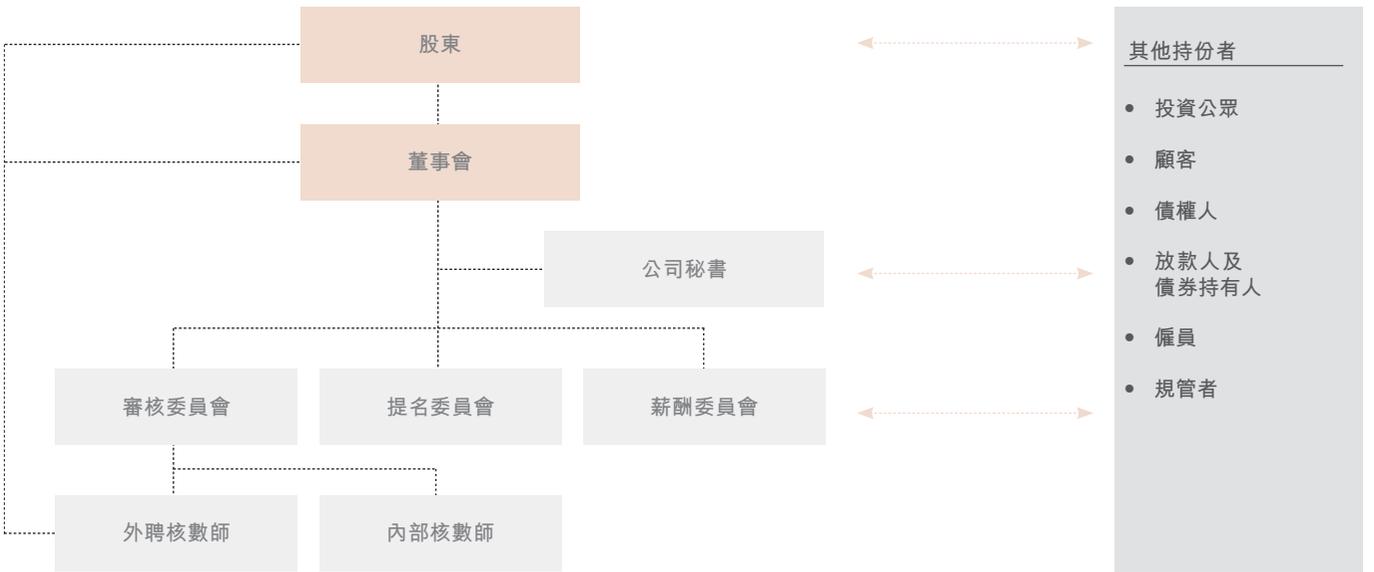
企業社會責任報告

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



企業管治報告

企業管治架構



企業管治常規

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

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

I. 守則條文

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

	<p>主席鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司最佳利益。主席鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。</p> <p>主席確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事會。</p> <p>主席提倡公開、積極討論的文化，促進董事(特別是非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。</p> <p>主席至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。</p>
參考守則	守則條文
A.2.1	主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。
遵守情況	企業管治常規
X 不符合規定	吳光正先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的《守則》條文。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此相關的項偏離被視為合適的安排。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中超過半數乃獨立非執行董事)的運作，已足夠確保權力和授權分布均衡。
參考守則	守則條文
A.3	<p>董事會組成</p> <p>企業管治原則</p> <p>董事會應根據公司業務而具備適當所需技能、經驗和多元化觀點。董事會中執行董事與非執行董事的組合應該保持均衡，以能夠有效地作出獨立判斷。</p>
遵守情況	企業管治常規
✓✓ 優於規定	<p>董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，茲將於是年內在任董事的姓名臚列如下：</p> <p>主席 吳光正先生</p> <p>副主席兼常務董事 吳天海先生</p> <p>副主席 周安橋先生</p> <p>執行董事 李玉芳女士 吳梓源先生(於二〇一四年十二月三十一日退休)</p> <p>執行董事兼集團財務總監 徐耀祥先生</p> <p>董事 凌緣庭女士</p>

獨立非執行董事
 歐肇基先生
 陳坤耀教授
 錢果豐博士
 方剛議員
 捷成漢先生
 李維文先生
 詹康信先生(於二〇一四年六月九日退休)
 唐寶麟先生
 楊永強教授(委任於二〇一四年七月一日起生效)

董事個人資料載於第109至112頁。

截至本企業管治報告日期，董事會由十四位董事組成，包括八位獨立非執行董事。

本公司就董事會的架構、人數及組成不時作出檢討，確保董事會由具備配合本公司業務所需技能及經驗之人士組成。獨立非執行董事的獨立性乃根據《上市規則》相關條例及規定而作出評核。

在所有公司通訊中已按董事類別及職務(包括主席、副主席兼常務董事、副主席、執行董事及獨立非執行董事的姓名)披露董事會的組成。

本公司在其企業網站及聯交所網站上提供最新的董事會成員名單，並列明其角色和職能，以及註明其是否獨立非執行董事。

參考守則	守則條文
------	------

A.4	委任、重選和罷免 企業管治原則
	新董事的委任程序應正式、經審慎考慮並具透明度，並應設定有秩序的董事繼任計劃。所有董事均應每隔若干時距即重新選舉。發行人必須就任何董事辭任或遭罷免解釋原因。

遵守情況	企業管治常規
------	--------

✓ 符合規定	<p>所有董事(包括獨立非執行董事)須每三年卸任，並須經重選連任。</p> <p>董事會全體負責委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重選。根據本公司組織章程細則，董事會可不時委任董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。新任董事之任期至本公司下次股東大會(如屬填補臨時空缺)或至本公司下屆股東週年大會(如屬增添董事會成員)為止，並合資格於同一股東大會上應選連任。</p> <p>各獨立非執行董事已根據《上市規則》之規定提交確認其符合獨立性之週年確認。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合《上市規則》有關獨立性指引之規定，並根據該指引條文屬獨立人士。</p> <p>獨立非執行董事任期一般在獲委任為董事或(如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事)最後一次獲重選為董事三年後屆滿。</p> <p>每名已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選須(1)由股東在相關股東週年大會上通過一項獨立決議案批准；及(2)在發出會議通告的同時，給予股東關於董事會相信有關董事仍屬獨立人士及應獲重選的原因的進一步資料。</p>
-----------	---

參考守則	守則條文
A.5	提名委員會
遵守情況	企業管治常規
<p>✓</p> <p>符合規定</p>	<p>本公司已按照《守則》設立一個提名委員會，其大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會的成員包括本公司主席吳光正先生（該委員會的主席）及兩名獨立非執行董事捷成漢先生、詹康信先生（於二〇一四年六月九日退休）及唐寶麟先生（委任於二〇一四年六月九日起生效）。</p> <p>提名委員會的職權範圍與《守則》內的條文相符。提名委員會主要負責當董事會出缺時提名候選人予董事會批准以填補空缺。提名委員會的主要職責如下：</p> <p>(a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；</p> <p>(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；</p> <p>(c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及</p> <p>(d) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是董事會主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。</p> <p>提名委員會的角色及權力載於其職權範圍內，其職權範圍已公開上載於本公司的企業網站 www.wharfholdings.com。</p> <p>在截至二〇一四年十二月三十一日止年度內，提名委任一名獨立非執行董事楊永強教授的決定，乃由提名委員會以傳閱決議案的形式作出，而提名委員會並無舉行任何會議。</p> <p>董事會提名楊永強教授在二〇一四年的股東週年大會上重選連任一事的說明已包括在附有相關會議通知的通函內，列出董事會認為彼屬於獨立人士的原因。</p> <p>董事會於年內採納了《董事會成員多元化政策》。根據該政策，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升公司的整體表現裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司董事會層面日益多元化是策略目標的關鍵元素。董事的委任均以用人唯才為原則，充分顧及董事會成員多元化的裨益。</p> <p>目前，董事會內有超過一半董事為獨立非執行董事。彼等具有在國際及本地企業發展事業的多方面經驗，把地產發展及投資、傳媒及通訊、銀行、物流及運輸、醫療保健服務、學術及創業等不同領域的專業背景帶入董事會。彼等亦現任或曾任中港兩地的公共服務要職，範疇涵蓋商務、工商業、體育、教育、監管及政治。</p> <p>董事會成員組合反映不同的文化及教育背景、專業發展、服務任期、對本公司的認識，以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。董事會認為目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務的均衡及多元化技能和經驗。董事會會顧及本集團業務的特定需要，繼續不時檢討其成員組合。</p>

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

各執行董事對其負責的業務範疇及運作均有實際知識及相關專長。董事對本公司業務的關注程度，應按其投入的時間、質素，以及因應其知識及專長作出之貢獻予以衡量。

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

每名董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任职位的數目及性質以及其它重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

人事部負責提供行政支援及執行經薪酬委員會批核之薪酬待遇及其它人力資源決定。

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

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

(II) 審閱本公司的財務資料

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

(III) 監管本公司財務申報制度及內部監控程序

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

	<p>審核委員會向董事會建議，復聘畢馬威會計師事務所出任本公司二〇一五年度的外聘核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。</p> <p>於截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度，本公司外聘核數師收取核數服務費用約港幣二千三百萬元及稅務與其它服務費用約港幣二百萬元。</p> <p>若審核委員會認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。</p> <p>本集團已採納《舉報政策及程序》，並將權責轉授審核委員會。該政策讓僱員及其他與本公司有往來者（如客戶及供應商）當遇到集團內任何懷疑不當行為時，可在保密情況下，向公司秘書提出彼等關注的事宜，而接獲的任何及所有相關投訴會被轉介審核委員會及／或常務董事及／或集團財務總監。</p>
--	---

參考守則	守則條文
D.	董事會權力的轉授
D.1	管理功能
	企業管治原則
	公司應有一項正式的預定計劃，列載特別要董事會作決定的事項及授權管理層決定的事項。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資決定，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

參考守則	守則條文
D.2	董事會轄下的委員會
	企業管治原則
	董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	董事會已成立三個轄下委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各個委員會的職權範圍已分別列載於上文第C.3項、第B.1項及第A.5項內。
	董事會轄下委員會於董事會會議向董事會匯報其決定及建議。

參考守則	守則條文
D.3	企業管治職能
遵守情況	企業管治常規
✓ 符合規定	本公司的企業管治職能現時主要由董事會負責，此安排繼續維持不變，而董事會已將確保本公司的企業管治職能獲適切履行的相關責任指派予審核委員會。審核委員會在這方面的職權範圍包括各項與企業管治事宜有關的職責，該等職責載列於上文第101頁「(IV)監管本公司的企業管治事宜」一段內。

參考守則

守則條文

E.

與股東的溝通

E.1

有效溝通

企業管治原則

董事會應負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其它全體會議與股東溝通及鼓勵他們的參與。

遵守情況

企業管治常規

✓
符合規定

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。

本公司已在二〇一四年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送有關通知。

每項實際獨立的事宜，均在本公司股東大會上以個別決議案提呈，包括選舉個別董事。

本公司二〇一四年股東週年大會於二〇一四年六月九日假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，董事(包括董事會主席及董事委員會主席)出席了二〇一四年股東週年大會，惟審核委員會主席方剛議員因於會議期間有其它重要事務而缺席，由另外三名審核委員會成員代表出席。董事出席二〇一四年股東週年大會的詳情見載於第95頁的列表。本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所出席了二〇一四年股東週年大會，會議期間其代表宣讀了核數師報告，並可讓股東提問。

本公司認同透明度及問責的基礎重要性。管理層相信透過持續與投資界別、傳媒及公眾作積極的對話以清晰地表達公司策略、業務強項及弱項、增長機會及威脅以及未來前景，股東的價值可最有效地提升。為達到此目標，本公司致力公平及適時地向股東及公眾提供作出投資決定合理所需的重要資料。

董事會知悉有關披露可能對股價有重大影響的內部資料的法定責任，並已制定程序以確保與公眾(包括投資界別及傳媒)的所有溝通皆屬公平，而且不會選擇性地發放重大的非公開資料。

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括刊發／編印周年和中期報告，並向全體股東寄發該等報告的印刷本或有關該等報告已在本公司網站發布的通知。該等報告及新聞稿會登載於本公司的企業網站www.wharfholdings.com供下載。此外，本公司充份利用互聯網廣為向股東提供資料。網站提供了可向本公司董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，並載有本集團業務活動的廣泛額外資料，且會適時予以更新。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報會和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。

本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可方便、平等及適時地取得不偏不倚而又容易理解的本公司資料(包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況)，讓股東及投資界別與本公司積極溝通。

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

(D) 股份認購權計劃

(I) 股份認購權計劃摘要(「該計劃」)

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

(F) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

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

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

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

(G) 主要顧客及供應商

在截至二〇一四年十二月三十一日止財政年度內：

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

(H) 銀行借款、透支及其它借款

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

(I) 公眾持股量

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

(iv) 董事的確認

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

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

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

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為：

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

獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司全體股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第122至187頁九龍倉集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其它附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照新香港《公司條例》(第622章)附表11第80條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

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

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇一五年三月十四日

綜合收益表

截至二〇一四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
收入	1	38,136	31,887
直接成本及營業費用		(19,472)	(14,141)
銷售及推銷費用		(1,363)	(1,329)
行政及公司費用		(1,496)	(1,692)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		15,805	14,725
折舊及攤銷	2	(1,522)	(1,445)
營業盈利	2	14,283	13,280
投資物業之公允價值增加		28,293	18,739
其它(支出)／收入淨額	3	(1,743)	277
		40,833	32,296
財務支出	4	(1,930)	(552)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		1,262	2,207
合營公司	13	(11)	509
除稅前盈利		40,154	34,460
所得稅	5	(3,730)	(4,328)
是年盈利		36,424	30,132
應佔盈利			
公司股東	6	35,930	29,380
非控股股東權益		494	752
		36,424	30,132
每股盈利	8		
基本		港幣 11.86 元	港幣 9.70 元
攤薄後		港幣 11.86 元	港幣 9.52 元

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

財務報表附註

1. 分部資料

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 其它(支出)／收入淨額

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

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

4. 財務支出

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

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

5. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

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

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

g. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

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

6. 股東應佔盈利

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

7. 股東應佔股息

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

a. 宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千一百萬股(二〇一三年：三十億三千萬股)普通股股份計算。於結算日後派發之第二次中期股息並沒有在結算日確認為負債。

b. 二〇一三年第二次中期股息港幣三十六億三千六百萬元已於二〇一四年批准及派發。

8. 每股盈利

a. 每股基本盈利

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

b. 每股攤薄盈利

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

i. 股東應佔集團盈利(攤薄)

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

ii. 普通股加權平均數(攤薄)

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

9. 投資物業

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

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

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

d. 投資物業重估

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

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

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

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

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

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

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

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

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

年內該等第三級公允價值計量金額的變動情況如下：

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

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

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

估值過程

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

估值方法

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

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

第三級的估值方法

已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

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

投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

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

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

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

12. 聯營公司權益

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

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

13. 合營公司權益

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

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

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

應付合營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

本集團沒有個別重要的合營公司。合營公司總計資料如下：

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

14. 可供出售投資

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

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

15. 可換股證券

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

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

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

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

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

16. 商譽及其它無形資產

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

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

17. 待沽物業

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

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

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

18. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

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

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

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

b. 應收貿易賬項減值

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

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分分析如下：

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

c. 沒有減值的應收貿易賬項

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

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

19. 衍生金融工具

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

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

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

- a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

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

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

20. 銀行存款及現金

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

於二〇一四年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

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

銀行存款實際利率為3.2%(二〇一三年：2.7%)。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

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

21. 應付貿易及其它賬項

於二〇一四年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

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

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

22. 出售物業按金

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

23. 銀行借款及其它借款

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

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

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

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

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

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

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

債券持有人可轉換可換股債券為普通股如下：

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

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

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

債券之假計財務費用以實際利率方法以年率2.86%實際利率計算。

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

24. 以股份為基礎作支付的交易

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

- a. 授予認股權詳情如下：

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

b. 認股權之公允價值及假設

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

c. 認股權的變動及加權平均行使價如下：

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

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

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

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

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

25. 遞延稅項

a. 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

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

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

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

b. 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

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

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

26. 財務風險管理及公允價值

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

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

a. 利率風險

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

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

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

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

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

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

b. 外幣風險

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. 權益價格風險

本集團需要承擔劃歸為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

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

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

d. 流動性風險

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

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

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

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

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

e. 信用風險

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

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

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

f. 資產及負債的公允價值

i. 以公允價值列報的資產及負債

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

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

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

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

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

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

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

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

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

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

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

ii. 非以公允價值列報的資產及負債

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

g. 資本管理

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

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

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

於二〇一四年及二〇一三年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

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

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

27. 股本及儲備

a. 股本

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

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

b. 股本溢價及資本贖回儲備

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

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

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

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的每一項權益於年內的變動顯列如下：

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

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

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

28. 與連繫人士的重大交易

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

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

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註12及13內披露。

29. 或然負債

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

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

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

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

30. 承擔

於二〇一四年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

a. 計劃開支

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

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

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

31. 會計政策變動

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

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

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

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

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

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

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效之新準則或註釋。

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

32. 未來會計政策變動

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

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

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

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

33. 結算日後事項

董事已於結算日後宣佈派發第二次中期股息。詳情已於附註7披露。

34. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

35. 母公司及最終控股公司

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

36. 財務報表通過

財務報表於二〇一五年三月十四日經董事會通過及授權頒布。

主要會計政策

a. 遵例聲明

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

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

b. 財務報表的編製基準

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

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

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

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

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

c. 綜合基準

i. 附屬公司和非控股股東權益

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

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

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

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

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

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

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

ii. 聯營公司和合營公司

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

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

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

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

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

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

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

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

iii. 商譽

商譽指

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

(b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)是大於(a)時，此超出金額當作一議價收購並立即確認為損益。

主要會計政策

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

年內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

d. 固定資產

i. 投資物業

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

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

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

ii. 酒店及會所物業

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

iii. 廣播及通訊設備

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

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

持作自用的其它物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

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

e. 固定資產折舊

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

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店與會所物業

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

興建中酒店物業按可使用時始計算折舊。

iii. 廣播及通訊設備

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

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

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

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

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

f. 債務和權益證券投資

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

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

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

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

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

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

g. 衍生金融工具

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

h. 對沖

i. 公允價值對沖

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

ii. 現金流量對沖

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

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

主要會計政策

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

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

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

iii. 對境外經營淨投資的對沖

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

i. 租賃資產

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

i. 租賃資產的分類

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

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

ii. 以經營租賃方式持有的資產

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

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

iii. 以融資租賃方式持有的資產

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

j. 備用節目

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

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

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

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

k. 資產減值

i. 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

主要會計政策

ii. 其它資產的減值

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

一 可收回數額的計算

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

一 確認減值虧損

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

一 轉回減值虧損

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

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

一 中期財務報告及減值

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

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

I. 待沽物業

i. 待沽物業

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

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

ii. 待沽發展中物業

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

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

m. 存貨

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

n. 應收貿易及其它賬項

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

o. 含權益部份之可換股債券

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

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

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

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

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

p. 帶息借款

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

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

q. 應付貿易及其它賬項

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

r. 現金和現金等價項目

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

主要會計政策

s. 外幣

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

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

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

t. 收入確認

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

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

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

u. 借貸成本

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

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

v. 所得稅

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

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

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

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

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

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

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

w. 連繫人士

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

主要會計政策

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

x. 發出財務擔保，準備和或有負債

i. 所發出的財務擔保

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

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

ii. 其它準備和或有負債

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

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

y. 分部報告

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

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

z. 僱員福利

i. 以股份為基礎作支付之費用

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

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

ii. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

aa. 重大會計估計和判斷

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

— 投資物業估值

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

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

— 評估就固定資產折舊而進行可用年限

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

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

— 評估非流動資產的減值

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

主要會計政策

— 評估發展中物業和待沽物業的撥備

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

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

— 確認遞延稅項資產

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一四年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率	主要業務
地產				
# 九龍倉置業有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
海港城置業有限公司	香港	港幣330,100,000元分為20,000股	100	地產
九龍倉物業有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	地產
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	地產
荷里活廣場有限公司	香港	港幣10,000,000元分為10,000,000股	100	地產
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	100	地產
# 九龍倉發展有限公司	香港	港幣7,000,000,000元分為7,000,000,000股	100	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元分為3,000,000股	100	地產
康泰源有限公司	香港	港幣500,000元分為500,000股	100	地產
Olinda Limited	香港	港幣20元分為2股	100	地產
新達中心有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	100	地產
# Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
iii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
iii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	100	地產
iii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	100	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	98	地產
iii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	330,000,000港幣	100	地產
iii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	2,277,000,000美元	100	地產
iii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	100	地產
iii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	1,112,000,000美元	100	地產
iii 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	820,000,000港幣	100	地產
九龍倉中國地產發展有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
iii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
iii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	165,000,000美元	100	地產
iii 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	85	地產
iii 上海龍中房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
iii 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	100	地產
iii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	155,000,000美元	100	地產
iii 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	220,000,000美元	100	地產
iii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	307,580,000美元	100	地產
iii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,233,000,000港幣	100	地產
iii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	240,000,000美元	100	地產
iii 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	537,500,000港幣	100	地產
iii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000美元	100	地產
iii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	187,000,000美元	100	地產
iii 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	274,000,000美元	100	地產
iii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	140,900,000美元	100	地產
iii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	111,400,000美元	100	地產
iii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	144,600,000美元	100	地產
iii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	146,990,000美元	100	地產
iii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	310,000,000美元	100	地產
iii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	320,000,000美元	100	地產
iii 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	126,000,000美元	100	地產
iii 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	106,000,000美元	100	地產
iii 常州湖畔置業有限公司	中華人民共和國	180,000,000美元	100	地產
iii 常州河畔置業有限公司	中華人民共和國	69,300,000美元	100	地產
iii 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	172,000,000美元	100	地產

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一四年十二月三十一日

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

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一四年十二月三十一日

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

直接持有的附屬公司

* 上市公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業

附註：

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

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

(丙) 以下債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保。

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

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

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

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

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

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

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

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

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

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

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

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

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

主要物業撮要表

二〇一四年十二月三十一日

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

附註：

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

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

十年財務摘要

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

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

附註：

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

藝術作品來源：

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



九龍倉

始創於一八八六年