

願景前瞻



2014 | 年報

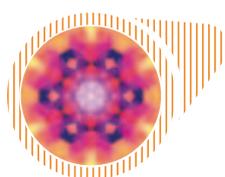
設計理念

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）的二零一四財政年度年報以「願景前瞻」為主題，內容的五個主要部分分別以「地球眼睛」、「萬花筒」、「顯微鏡」、「天文望遠鏡」及「專注手勢」作比喻，表示我們擁有獨到、多變、細心、長遠而體恤的目光，致力為香港及內地的主要城市打造世界級商業綜合項目。



眼光獨到

眼睛是靈魂之窗，我們將地球化作眼球，比喻恒隆擁有高瞻遠矚的願景及營商策略，矢志為股東及持份者創造最大價值。



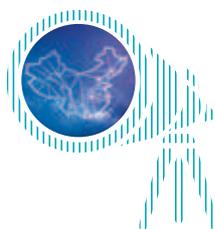
變化多端

萬花筒的影像多變，就像恒隆在香港及內地的各個世界級的建築項目，憑著創意不斷為顧客帶來嶄新的生活及購物體驗。



見微知著

顯微鏡能將細節呈現，以顯微鏡比喻我們仔細透徹的觀察力，表現出恒隆懂得掌握良機做最佳決定。



宏觀視野

天文望遠鏡能夠超越平凡的視野，正如我們一直展望將來，不斷發掘拓展的機會，持續在香港及內地主要城市屹立不倒。



體恤關懷

恒隆以人為本，重視可持續發展，積極用心關愛員工、社會及環境的需要。

只選好的 只做對的

我們的業務貫徹一個理念：「只選好的 只做對的」。這不僅是我們的核心業務所繫，也是我們對員工、社會和環境的關顧準則。我們相信，這是我們的成功基石，有助我們贏得持份者的信心。

本年報敘述我們年內的業務進展，並採用別具意義的比喻，展示我們的願景、眼光、經驗、卓越及對社會的關懷，致力在香港及內地打造世界級商業項目，為股東、租戶及顧客帶來超凡價值。

步入業務發展的新高峰之際，我們繼續保持最高標準，矢志成為香港和內地最受尊崇並具領導地位的全國性商業地產發展商。

目錄

04 財務摘要

06 2014 摘要

12 董事長致股東函

34 管理層之討論及分析

94 可持續發展

100 財務日誌

101 企業管治報告

123 董事簡介

130 主要行政人員簡介

133 董事局報告



公司簡介

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）是恒隆集團有限公司（股份代號：00010）的地產業務機構。

恒隆地產是一家重視質量的頂級地產發展商，在香港和內地備受尊崇。

我們是一家真正多元化的物業發展公司，旗下物業組合涵蓋不同範疇，包括商舖、辦公樓、住宅、服務式寓所、工業/辦公樓，以及停車場物業等。我們的重點是在具發展潛力的城市購入最佳的地塊，並僱用頂尖建築師行以最高品質的設計，打造出最高質量的物業。

我們不斷檢討在香港和內地的拓展策略，並在有需要時優化租戶組合，以及定期翻新現有項目，藉此爭取最大的投資回報。我們亦重視各項增值服務和促銷策略，從而加強旗下物業的吸引力和市場優勢。

我們的願景是擴展內地業務，並同時在香港繼續投資。隨著我們未來數年的發展，恒隆地產正努力開創前景，逐步拓展成為最受尊崇並具領導地位的全國性商業地產發展商。



141 獨立核數師報告

142 財務報表

202 十年財務概覽

203 公司資料

204 上市資料

財務摘要

業績

截至十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2014	2013
營業額		
物業租賃	7,216	6,638
中國內地	3,916	3,526
香港	3,300	3,112
物業銷售	9,814	2,500
營業額總計	17,030	9,138
股東應佔純利	11,704	7,212
股息	3,409	3,359
股東權益	132,327	124,534
每股資料		
盈利	\$2.61	\$1.61
股息		
總計	\$0.76	\$0.75
中期	\$0.17	\$0.17
末期	\$0.59	\$0.58
股東權益	\$29.5	\$27.8
資產淨值	\$31.0	\$29.3
財務比率		
派息比率	29%	47%
淨債項股權比率 (附註1)	淨現金	0.5%
債項股權比率	25.2%	26.7%

基本業績

截至十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2014	2013
股東應佔基本純利 (附註2)	10,022	5,050
每股盈利 (附註3)	\$2.24	\$1.13
派息比率 (附註3)	34%	66%

附註：

1. 淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權則包括股東權益及非控股權益。
2. 為增進對本集團營運業績的理解，呈報股東應佔基本純利時已撇除因採納香港會計準則第40號《投資物業》之影響，該準則規定投資物業及發展中投資物業公平值之變動，於扣除相關遞延稅項及非控股權益之後，於損益中入賬。
3. 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。

收入和溢利持續增長

租金收入

整體



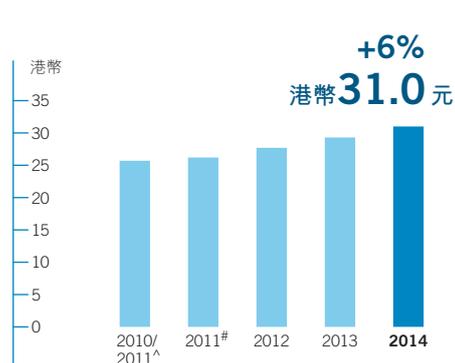
基本溢利



中國內地



每股資產淨值



香港



每股股息



[^] 截至六月三十日止財政年度

[#] 由於財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日，此財政期為由二零一一年一月一日至十二月三十一日止十二個月

[†] 二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日止六個月財政期之末期股息

2014摘要

業績表現卓越

營業額

港幣一百七十億三千萬元 **↑86%**

營業溢利

港幣一百三十億零八百萬元 **↑90%**



財政狀況穩健充裕



年結日資產淨值

港幣一千三百九十億元

年結日現金及銀行存款結餘

港幣四百億元

物業銷售創新高

物業銷售收入

港幣九十八億一千四百萬元 **↑2.9倍**

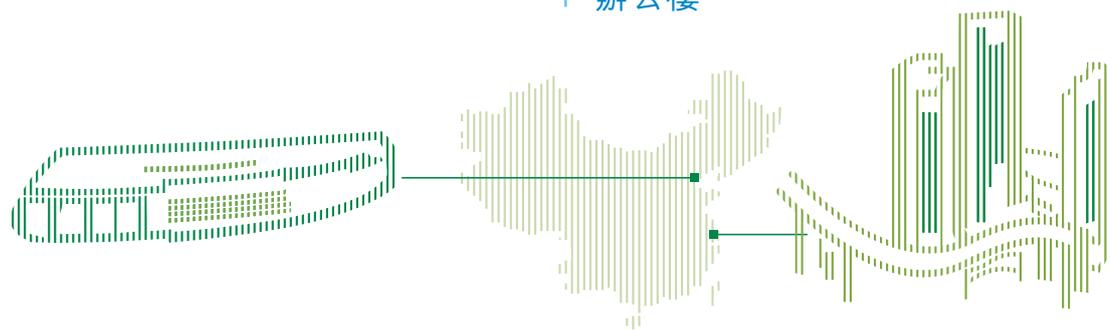


中國內地新項目投入營運

恒隆廣場·天津

恒隆廣場·無錫

辦公樓

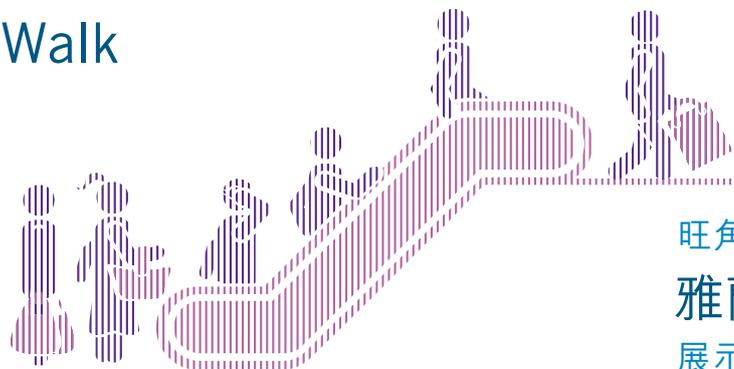


香港的資產優化工程

銅鑼灣

Fashion Walk

新面貌登場



旺角

雅蘭中心

展示新形象

香港 —— 藍塘道23-39落成

十八間半獨立大宅取得入伙紙



公司摘要

四月

- 《亞洲企業管治》雜誌二零一四年度第四屆亞洲卓越表揚大獎五項殊榮
 - 最佳投資者關係公司（香港）
 - 最佳企業社會責任公司（香港）
 - 最佳環境保護責任公司（香港）
 - 董事總經理陳南祿先生被選為「亞洲最佳行政總裁（投資者關係）」之一
 - 助理董事 — 集團傳訊關則輝先生獲評為「最佳投資者關係人員（香港）」



- 僱員再培訓局 ERB 人才企業嘉許計劃「人才企業」殊榮



五月

- 《金融亞洲》雜誌二零一四年度「最佳企業社會責任」公司



六月



- 亞太顧客服務協會二零一三年度亞太傑出顧客服務獎選舉贏得「最佳顧客關係服務傑出獎」最高殊榮，另囊括「最佳人力發展計劃」（物業管理）、「最佳員工敬業計劃」（物業管理）和「最佳企業社會責任領袖獎」（物業管理）三個大獎



- 無錫的恒隆廣場於香港建築師學會二零一三年年獎贏得「商業建築 — 境外」組別優異獎
- 昆明的恒隆廣場（服務式寓所）獲美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎 — 核心及外殼組別」金獎的預認證

- 家庭議會推行的全港性二零一三/一四年度家庭友善僱主獎勵計劃中再度獲評為「傑出家庭友善僱主」



八月



- 二零一四年度 ARC Awards「傳統年報：地產發展/服務 — 零售/商場組別」優異獎

九月



- 天津的恒隆廣場隆重開幕
- 無錫的恒隆廣場奪得由芝加哥雅典娜建築博物館及歐洲建築藝術設計和城市研究中心聯合頒發的二零一四年度國際建築大獎



十月



- 無錫的恒隆廣場辦公樓投入營運
- 無錫的恒隆廣場在世界知名的二零一四年度新興市場城市景觀建築大獎中勇奪「已落成零售項目」組別的最高殊榮

- 二零一四年度 Galaxy Awards 「年報 — 整體表現：房地產」組別銅獎
- 《亞洲企業管治》雜誌二零一四年度亞洲企業管治大獎 — 亞洲最佳選舉「企業管治典範」殊榮：董事總經理陳南祿先生獲頒發「亞洲企業董事嘉許大獎」



十一月



- 武漢的恒隆廣場（購物商場）/（辦公樓）/（公寓式酒店）獲美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎 — 核心及外殼組別」金獎的預認證
- 《連繫恒隆》網上版贏得二零一四 iNova Awards 「微型網站」(Microsite) 組別銅獎

十二月

- 香港的藍塘道23-39項目在二零一四年度「亞洲國際房地產」大獎中勇奪「最佳住宅項目」銀獎殊榮



- 無錫的恒隆廣場在二零一四年度「亞洲國際房地產」大獎中勇奪「最佳混合用途建築」銀獎殊榮

- 公司秘書、總法律顧問及助理董事 — 集團事務蔡碧林女士奪得《亞洲企業管治》雜誌二零一四年度第二屆亞洲公司秘書表揚大獎



- 香港上市公司商會頒發二零一四年度香港公司管治卓越獎



- 《JobMarket 求職廣場》頒發卓越僱主大獎二零一四





眼光獨到

恒隆自九十年代起進軍中國內地，於二千年開始到二線城市發展，打造世界級的商業項目。二零一五年，隨著大連的恒隆廣場開幕及核心項目資產完成優化，恒隆將邁進更輝煌的時代。

君臨天下
香港



| 皇城恒隆廣場 • 濟陽



| 藍塘道23-39
香港



董事長致股東函

業績及股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，營業額飆升百分之八十六至港幣一百七十億三千萬元，股東應佔純利躍升百分之六十二至港幣一百一十七億零四百萬元，每股盈利相應上升至港幣二元六角一仙。

倘扣除重估收益、相關遞延稅項與少數股東權益，除稅後基本純利上升近一倍至港幣一百億二千二百萬元，每股基本盈利相應上升至港幣二元二角四仙。

董事局建議派發末期股息每股港幣五角九仙，較上年度增加百分之一點七。如獲股東批准，截至二零一四年十二月三十一日止年度的股息總額為每股港幣七角六仙，較上年度增加百分之一點三。

業務回顧

本人六個月前告知股東，有意增加中期致股東函的篇幅，並偶爾稍微縮短年終函件的長度，以便更有效地與股東溝通。此舉可更加及時地把管理層的想法每年兩趟與股東分享。一些機構投資者和個人股東表示，他們十分重視本函件的價值，希望有關改變不致削弱其內容。本人可以保證，他們完全毋須擔心。一如以往，本人將悉力以赴。不同之處是：他們現在可每六個月而非一年一次，更充分地聽取本人分析經濟和市場狀況及本公司的策略。

本公司錄得有史以來最高的營業額及股東應佔基本純利。由於重估收益減少，股東應佔純利並無創出新高。儘管租賃業務表現僅可接受，但香港物業銷售強勁。我們把



陳啟宗
董事長

握市場機會，售出二百六十一個君臨天下單位、一百五十一個浪澄灣單位與九十三個車位，整體收入約為港幣九十八億元，所得溢利超過港幣七十四億元，合計邊際利潤為百分之七十六。當中，君臨天下的邊際利潤達百分之七十八，浪澄灣為百分之六十二。

現時君臨天下僅餘十個單位及一百五十三個車位，大概是時候對過去十多二十年的事件作溫故知新。亞洲金融危機於一九九七年七月二日爆發後，樓價從一九九八年初開始下滑，香港特區政府下達土地銷售禁令。一九九九年春季恢復賣地後，當時的鐵路公司（現稱香港鐵路有限公司）率先推售土地。恒隆做的是純地產生意，我們早在危機出現前已作出充分財務準備，坐擁大量現金；其時僅有另一家發展商的



君臨天下
香港

財政狀況跟我們一樣令人羨慕。該公司的非地產業務雖然為其提供流動資金，但在物業發展方面卻損失不菲，因此他們或未作好準備，買地意欲不及我們。我們在賣地會上，一而再地以非常合理的價錢勝出。首幅為君臨天下地塊，其後的發展證明它最物超所值，尤其是它位於海濱，擁有世界最佳的海港美景之一。

當我們在二零零四年首次推售君臨天下單位時，市場剛剛復甦。亞洲金融危機的影響餘波持續至二零零二年，隨後沙士在二零零三年出現。由於財務實力雄厚，我們並不急於進行銷售計劃。然後，最令人驚訝的事發生了。

亞洲金融危機與沙士的影響，到二零零四/二零零五年經已消退。然而，政府卻決意不賣地。基於上述原因，本人可以理解政府為何在一九九八年至二零零四年期間有此決定，但再持續六至七年不賣地卻著實令人費解。部分發展商請求政府恢復賣地，惟彼等置若罔聞。由於沒有土地供應，樓價自然會上升。

因應這個我們全然無法控制的外在環境，我們乾脆停止銷售已落成的單位，等候必然出現的樓價上揚，因為持有單位的成本斷不會超過樓價升幅。直至過去數年，當現屆政府政策開始撥亂反正後，我們方在市場推售大量單位。其結果是，邊際利潤持續上升，剛售出一批單位創出達百分之七十八的巔峰。

由於這些住宅單位坐擁獨特海港景色，我們不敢斷言其價格不會繼續上漲。但正如本人兩年前所述，我們不應過於貪婪，故已基本上沽清所有單位。我們亦已預計，現屆政府早晚必會大量賣地以追回供應，皆因樓價持續高企已成為嚴重的社會問題；這情況現在已經發生。

總括而言，一俟整個君臨天下項目的一千一百二十二個單位以今天的市價沽清後，可為本公司帶來除稅前溢利逾港幣一百七十億元。在本人的事業生涯裏，應不會再見到比這更厚利的項目。這是多重因素匯聚使然，有些是我們可以控制的，例如在合適時間買地及決定押後單位銷售；有些是我們控制以外的，例如政府的土地政策出岔子。在各種因素匯集下，造就了該項目成為香港有史以來最厚利的房地產項目之一。

在本地圈子裏，我們的緩銷計劃是否可取，引起了一些公眾爭議。不同公司有不同策略，沒有單一的正確答案。大部分公司或多或少視住宅發展為生產線，彼等購買原材料（即土地）以持續製造產品（住宅），不像我們那麼熱衷於拿捏時機進行買地或住宅銷售。為個別項目爭取最大利潤，只是彼等數項考慮之一，亦未必是首要考慮；保持貨如輪轉以創造現金流可能更加重要。我們恰恰擁有不同的策略。

鑑於我們的香港新項目甚少，並判斷樓價將持續上升，因此我們有序地出售君臨天下和浪澄灣單位。我們的目標是取得最大利潤，迄今表現出色。



Fashion Walk
香港

過去十年，我們把重點日益轉到內地商業物業的發展及投資上。我們認為，香港物業銷售市場的吸引力減退，故我們只會在價格特別吸引時方會買地。我們當然並非看淡香港，我們一直等待市場變化，伺機重返。在此期間，我們忙於在內地構建世界級商業綜合項目以供出租。我們在二零零五年起在上海以外購置土地，完成的項目於二零一零年開始推出市場。

現在讓本人談談本公司的投資物業業務。總營業額超過港幣七十二億元，其中四成六來自香港，五成四來自內地。以營業溢利計算，兩者各佔約五成。整體租金收入上升百分之九；香港升幅為百分之六，內地為百分之十一。倘扣除兩個最新的購物商場——無錫的恒隆廣場及天津的恒隆廣場，內地的有機增長率為百分之三。

香港方面，為期七十九天的佔領中環抗議行動對租戶銷售帶來創傷。我們是旺角和銅鑼灣兩個受影響地區的主要業主，旗下商戶錄得一成八的生意跌幅。作為業主，我們有物業租約的保障，但無辜的租戶則遭受即時的影響。倘任由抗議活動持續，我們的租金收入早晚會受影響。幸好行動終能結束，並和平地結束。

內地市場面對另一種挑戰。在分析本公司表現前，讓我們先看看中國整體經濟。

客觀地說，經濟情況並非很壞。近年許多外國專家把中國一筆抹殺，乃由於中國經濟增長出現放緩；管理層相信，事實很快便會證明他們過於悲觀。本人認為，目前的悲觀情緒部分是合理的、部分是誤判的。例如，地方政府債務和住宅市場疲弱皆令人困擾，但兩者對宏觀經濟並無災難性的影響。此等問題並非如部分投資者或分析員所想般大，然而他們當中許多已過度唱淡中國市場。

考量一些基本因素：隨著美國經濟復甦，中國出口將步其後塵，這有助消化部分過量庫存。此過程將是緩慢的，皆因歐洲作為傳統上中國另一主要市場，同時亦是其製造產品的最大進口市場，並非增長中。日圓疲弱將令輸往日本的出口短期內受影響，期望東南亞、拉丁美洲、中東和非洲市場可彌補缺漏。整體而言，中國出口保持穩定，其增長速度亦較進口為快。由於近期油價下跌，中國可維持高位貿易順差。

中國於二零零八/二零零九年為抵禦金融衝擊而提供之過量流動資金所帶來的後續影響，相信已經大半消除，北京因而再次放寬信貸，但會審慎而行。最近利率已經調低，公共投資持續強勁。

與去年頭三季不同，近期住宅銷售量甚至部分交易價格均有良好升幅，以致一線城市的土地拍賣再破紀錄。全年度房屋銷售，無論以銷售單位總數或所得金額計算，均超過二零一三年的數字；四個月前，很少人會預測得到這個情況。從歷史標準來看，地產公司的資產負債表相對穩健。

在這個經濟不太差的環境裏，高端消費是薄弱的一環。反腐行動持續所帶來的影響，仍有可能維持一段時間。低價品容易通過互聯網銷售，但奢侈品銷情已因政府政策而暫時受到影響。由於影響我們旗下奢侈品牌租戶的，基本上並非經濟因素而是政治因素，因此很難預測我們何時會達至「新常態」。毫無疑問，我們的內地投資物業業務，現正面對十五年來的最大挑戰。兩年半前，本人撰述說，與二零零八/二零零九年金融危機時相比，地產業目前的頹勢需要更長時間方能復元。這個預測是正確的，但復元時間可能比我們預期的更長。坦白說，我們現時仍未看到它的盡頭。

表面上，我們的全年業績頗可接受。旗下購物商場除一個外，全都錄得租金收入增長。然而，仔細審視可發現某些情況值得關注。關鍵在於了解其基本原因，本人稍後將會闡述。

除濟南的恒隆廣場外，集團旗下所有內地物業的租金收入均有增長。瀋陽的市府恒隆廣場的租金收入上升，但升幅較上年放緩。上海的恒隆廣場的租金收入企穩，港匯恒隆廣場錄得輕微上升，而瀋陽的皇城恒隆廣場則再次錄得租金收入增長，增幅為百分之四。

平均單位租金方面，除濟南的恒隆廣場外，所有項目均有增長。然而，管理層對短期前景抱審慎態度，尤其是瀋陽的市府恒隆廣場及上海的恒隆廣場辦公樓，後者因浦西區尤其項目附近的辦公樓供過於求，令其續約租金受壓。

在較新的購物商場——無錫的恒隆廣場及天津的恒隆廣場，由於更多商舖相繼簽約，租出率仍在上升；已簽約的租戶正在遷入。上海的兩個購物商場租出率良好，瀋陽的皇城恒隆廣場將持續改善，濟南的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場正加倍努力，而無錫的恒隆廣場將繼續尋找最佳的租戶組合。



恒隆廣場·天津

上海以外的較新物業，其租金邊際利潤仍有待改善；較新的購物商場仍需要相當的推廣費用及其他開支。這需待至第二個租賃周期時方可逐步改善。

租戶零售額表現參差。瀋陽的皇城恒隆廣場增長百分之十二，但上海的恒隆廣場及濟南的恒隆廣場分別下降百分之四及百分之二，上海的港匯恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場則略有改善。

各購物商場的客流人次亦不盡相同。濟南的恒隆廣場是個有趣案例：雖然上述業績顯示其仍面對各種難題，但其訪客數量企穩。這意味著，購物者減少消費額，而這情況近乎全國皆然。

最近關於世界奢侈品牌的一些公開資料證實，彼等在中國面對艱困的營商環境，表現理想者少之又少。這與迅銷零售業務截然不同，後者的表現遠遠為佳。

無錫的恒隆廣場辦公樓的租賃情況，則令管理層喜出望外。其兩座辦公樓的首座總樓面面積近九萬平方米，於去年第四季開業時的租出率為百分之二十九，現已約達百分之五十，未來數月可望進一步攀升；租金水平可以接受。

瀋陽的市府恒隆廣場第一座辦公樓遠遠較大，其總樓面面積超過十九萬一千平方米，其中略少於五萬平方米將成為一所五星級酒店。我們現正與國際酒店管理集團最後磋商。辦公室部分將於今季稍後開業，預期屆時的租出率為百分之二十；租金水平較無錫的恒隆廣場辦公樓略高。

以投資成本的無槓桿租金回報率計算，兩項上海物業達百分之四十四。瀋陽方面，皇城恒隆廣場升至百分之五，市府恒隆廣場則介乎百分之九至十之間。濟南的恒隆廣場的租金回報率介乎百分之七至八之間，無錫的恒隆廣場則超過百分之九。當無錫首座辦公樓全部租出時，整個項目合計的租金回報率應約為百分之六至七。

租戶組合方面，上海兩個成熟的購物商場的經歷與其他購物商場截然不同。如本人以往所述，奢侈品牌繼續在內地集中資源於少數的商店和地點。以上海的恒隆廣場為例，香奈兒 (Chanel)、思琳 (Celine)、托德斯 (Tod's) 和愛斯卡達 (Escada) 剛剛完成其店舖擴張計劃，而普拉達 (Prada) 和葆蝶家 (Bottega Veneta) 正在施工。另外，我們正為旗下較新的四星級購物商場引入更多非傳統商店、娛樂設施和高端生活品牌。濟南的恒隆廣場是個好例子，管理層預期它可改善表現，情況與過去兩年瀋陽的皇城恒隆廣場相若。

我們的財政實力仍然極之雄厚。基本上，除二零一三年外，本公司連續第九年於年結時毫無負債，即淨債務為零。在此期間，我們為內地新項目（即上海以外的所有項目）承諾投資的金額約達港幣九百二十億元，其中已經投放約百分之五十四，這可能是地產業中聞所未聞的。然而香港這個充滿波動兼且單位價格極高的環境，加上內地巨大並急速發展的市場，所迸發的魔力正好造就了這個成果。

能在過去二十多年置身地產業，並抓到這個千載難逢的機會，本人深感幸運。錦上添花的是，儘管內地市況搖擺不定，但中國消費力持續上升卻是不爭的經濟現象。這為我們的業務提供了良好支柱，而我們在過去二十年所建立的穩固基礎，應可讓本公司得以大步向前。

前景

我們難以預見，香港和內地的零售市場，會因政府政策或市場力量而產生劇變的情況。因此，我們預期來年的租賃前景應與二零一四年度的情況相若。

我們仍持有七百零八個浪澄灣單位尚未出售。倘市場環境許可，我們將盡所能銷售餘下單位，君臨天下和其他項目亦然。倘價格合適，我們亦可出售藍塘道十八個甚受青睞的豪華住宅，但我們並不著急。豪華住宅與低單位成本的住宅不同，其價格甚具彈性。我們將一如以往，尋求最大利潤。



恒隆廣場·上海

若我們全數售出此等單位，營業額和利潤可超逾二零一四年的表現。然而，此乃不切合現實的前景，這意味著今年的利潤有可能較回顧年度為低。

接著，本人欲討論有關修訂管理方針以對應市況轉變這個重要課題。然而，本人打算採取的方式，忠實讀者知道是跟本人一貫作風迥異的：我會先回顧我們的股價。股價是投資者的關注要點，卻非管理層的焦點所在。正如本人一向申述，管理層的責任是管理好公司而非股價走勢。本人堅信，只要本公司的策略卓越、業務穩健，並在可接受的風險下持續錄得厚利，其股價早晚會反映這些事實。

當我們母公司恒隆集團的前身——恒隆有限公司——於一九七二年在香港交易所上市時，我們是市值最大的本港地產公司之一。其後二十年裏，由於我們過於保守，犯了策略性錯誤及錯失機會，因而表現失色。當本人於一九九一年一月接任董事長職務時，我們在本港發展商的市值排名榜上已遠遠落後。

到了一九九零年代，其時新任董事總經理的袁偉良先生與本人努力為本公司的業務重新定位，並引入許多改變，使之煥然一新。其一，我們帶領本公司進軍中國內地。其次，我們捕捉香港市場時機，力求不犯大錯，同時抓緊每個機會強化財務，等候大突破來臨。機會最終在一九九七年至二零零二年的亞洲金融危機出現，而我們掌握得恰到好處。

早於二零零零年代初期，研究我們公司的證券分析員寥寥可數。待至約二零零三年時，我們的股價開始上升。我們成為了許多分析員及機構投資者的寵兒。除二零零八年正值環球經濟危機外，我們的股價幾乎持續八年上漲，直至二零一一年初。其後我們的表現在地產股類別中開始略為遜色。本人一年前曾撰述有關原因，下文會再加補充。

總括而言，到了千禧年代初，我們其時只限於一個城市發展的內地策略以及在香港的舉措，已漸見成效。以上海的初步成功為本，我們於二零零五年起進軍二線城市，以業內數一數二的最低單位價格購入多幅優質商業用地。香港方面，我們在市場見底時購置土地，造就本港前所未見的厚利項目之一。

同樣值得一提的是，我們上海兩幅土地的買價不菲。我們在市場摸頂購入，經十年時間方見價格重上成本價。然而，這未必是錯失，皆因類似的優質地塊未必會在市場見底時有供應。該兩個項目落成之際，恰好是奢侈品在中國的需求興起之時，時機可謂十全十美。這是運氣還是管理出色？本人認為是前者居多。

我們在上海取得的成功，明顯與便宜買地無關。坦白說，跟在香港發展住宅供銷售的情況不同，地價並非在內地進行商業物業投資項目的成敗關鍵。原因有二：建築費較地價貴，而且在消費急升下租金會水漲船高。買錯土地（例如地點欠佳）遠比以貴價買對土地來得嚴重；後者是我們在上海的經歷。近年來，我們在二線城市的土地購置均是買對及價格相宜的。

然則為何本公司股價於過去四年停滯不前？本人一年前提出的外在和內在因素，至今仍然適用，在此我想詳述一個值得進一步留意的因素：我們從二零零五年起增長如此急速，以致管理團隊雖在過去十年迅速擴大，但仍難以趕及。

且看以下數據：從二零一零年中開始至今，我們的內地租賃物業組合在不到五年間增長了三點五倍；租金收入由港幣十九億元增至港幣三十九億元，增幅超過一倍。平均計算，我們每年增加超過三十萬平方米的世界級商業物業，正如本人過往指出，這較一幢紐約帝國大廈還大。如果我們繼續按同樣速度向前邁進，我們現時的土地儲備仍可供應十年之用。本人相信世界上沒有多少個發展商能與這個增長幅度匹比。

同樣，員工人數亦隨著業務擴展而飆升。在同一個五年間，獲授予股份期權的行政人員數目增加三點二倍。我們自二零零五年開始在上海以外購置土地起，便已著手擴大團隊。單以駐香港的行政人員計算，我們在首六年已增加一倍人手；而自二零一零年我們在上海以外的首個購物商場開幕以來，該數目於過去四年已增加兩倍半。

儘管新行政人員不斷加入，我們似乎仍無法滿足日益增加的人手需求。而當時於本公司服務多年的董事總經理的告退，令情況更加棘手。十八年前，袁偉良先生親自告訴我，他會在二零一零年退休，並在二零零八年再次提醒我。因此，本人很難怪責他此時告退。幸好，在董事局的積極指引下，他和我一起找到了最能幹的繼任人陳南祿先生。南祿於二零一零年七月加盟。

然而，挑戰似乎永無止境。在此期間，數位服務多年的高層人員均屆退休年齡或已請辭。更困惱的是，我們需要撤換數名高級行政人員，此事本人以往也曾匯報。當時管理層正逐步把焦點從策略為本轉向營運為本。其他暫且不提，我們必須制止抗拒變革的阻力，而最高管理層應採取必要的行動。這些艱難決定都一一果斷落實。由於當時南祿剛剛加盟，本人不得不親自介入，執行當中一些重要變動。早期曾在航空業工作多年的南祿形容得最貼切：這活像我們要為飛行中的飛機更換引擎！



港匯恒隆廣場·上海

且看以下情況：迄至二零一四年一年的三年半裏，不包括已退休的袁偉良先生在內，我們有四名董事級的行政人員離職，當中三名服務年期長久。在其下的助理董事的管理級別，有六名人士離職，當中退休的只有一名。在現時的四名董事級的行政人員中，本人是唯一擔任同一職位超過四年半者；而在現時的十二位助理董事中，只有一名早於南祿履新。

這些人事變動幾乎全部是必要的。儘管我們一直招聘人手，但由於業務擴張強勁，我們因而缺乏第二梯隊以支援企業增長，管理團隊的工作量亦屆極限。

物色高層人才從來不易。別的不說，起碼需要花時間。在財政、建築和租賃三大功能範疇中，只有首項的主管職位是由內部擢升，其他兩個範疇的主管須外聘。建築涉及巨額資金，種種錯誤均會對財務和聲譽帶來嚴重後果。我們慶幸終能找到數位資歷甚佳的專才，在其下建立了多個團隊，表現令人滿意。

然而，長遠而言，租賃是我們命脈所在。這是一個我們仍在奮鬥的範疇。建築失誤可釀成災難或突發性問題，而租賃團隊因失誤而播下的問題種子，或許需時數年方能扭轉。本人相信，這是我們現時面對的最主要挑戰。過去數年來，除市道艱困外，欠缺經驗豐富的人手是讓我們覺得棘手的源頭。

我們斷非沒有作出嘗試，但在人事事宜上並非全部做對；而一個錯誤，可令我們賠上兩至三年光陰。幸好，我們找到了一位經驗豐富的人士擔任租務董事。即使如此，如何建立一個合適的租務團隊，仍有一定挑戰。我們已做了很多功夫，但仍需加倍努力。

本公司的表現仍會受此影響，並會反映在股價上，直至我們解決這問題。管理層深明此點，並正竭力打造卓越的經營團隊。

我們強化租賃團隊還需多久？本人估計需時至少兩年。一俟完成後，本公司將再次興旺。本人的樂觀是穩建於高端購物商場的業務性質；其成功的最關鍵因素乃硬件，或本人所稱的地產「基因」：地點、規模、設計和施工。它們是至為關鍵的，因其一旦落實，便不能更改。一個購物商場倘缺乏此四大要素的任何一項，均有可能永久喪失競爭力，而在打造硬件過程中容不得一絲失誤。幸好我們旗下的所有物業，均完全具備此四大成功要素。

諸如管理和企業文化等軟件又如何？管理當然甚為重要。一個擁有卓越硬件並配以強勁團隊的購物商場，必可成為市場上的領導者。迄今，上海的恒隆廣場已取得這個地位。倘購物商場有超卓硬件但欠缺妥善管理，它仍會有尚可的表現，但無法徹底發揮潛力，並有可能讓競爭對手有機可乘。倘其長時間管理不濟，便會逐漸喪失競爭力，但不會驟然猝死。即使有這種情況，由於其硬件超卓，更換或提升管理層應可令物業表現再展生機。

接著是關於「基因」欠佳的問題，倘其壞透（內地許多購物商場皆然），縱然是最出色的管理人員也難以力挽狂瀾。說得白一點：矮個子（即基因錯配）難打籃球，至少不在甲組班，而我們只對甲組賽有興趣。

放眼競爭環境，全中國只有極少數購物商場擁有良好（遑論卓越）的硬件。然而，很少人會否認，本公司擁有當中的佼佼者；我們正非常努力地打造最好的軟件——即管理團隊——與之配合。我們已有良好的財務和建築團隊，僅需在租賃物業管理方面下功夫。我們定能把它做對。

為怕被指言過其實，容讓本人補充一點：我們確有很多非常能幹的投資物業管理人才。我們在香港和上海多年來的成功絕非僥倖；因為幸運不可能長期眷顧我們。只不過，我們的業務增長速度實在是前所未見，而基於上述原因，我們的人手出現短缺。本人抱有信心，在現有的基礎上，我們定可建立一個頂級團隊來管理我們的世界級物業。

數年前，本人曾就企業文化作出論述。傳統上，恒隆是一家企業文化深厚的公司。然而，隨著業務擴展，要維持它已很難，更遑論把它強化。當我們發展上海，成為一個營運雙城的機構後，坦白說我們的企業文化已開始減弱。隨著時間過去，失效的制度和準則漸成為常態，這是本人上文所述約五年前種種困難疊至的主要原因。與此同時，在資深員工不足的情況下，我們正以每年一個新城市的速度擴展。可以想像，在如此高速增長下，即使一個根深柢固的企業文化，亦會飽受壓力。

當我們現正建立團隊之際，企業文化是管理層必須重新審視的範疇：我們需要再次確立、加強並宣揚我們的企業文化。我們正在執行這些工作，但仍須多下苦功。沒有一家公司可在欠缺妥善企業文化下持續成功。

部分分析員以為，我們面對的主要難題是商舖供應過剩。本人很大程度上不予苟同。事實上，在每個二線城市，我們的豪華購物商場通常只有最多一個直接競爭對手，而當地可以容納最少兩個。至於我們的次級豪華購物商場，通常只有不超過兩個直接競爭對手，但市場可以容納許多。我們的一貫目標，是要成為我們參與的每個市場裏的最佳購物商場。總的來看，我們每個購物商場在其所在市場都已是數一數二的。

讓我略為放輕筆調，談一談本公司的商標；它與我剛才的論述相關。人們曾對我表示公司的商標很優雅，但儘管用了二十二年，本人從未向股東解釋其意義。

恒隆由先父陳曾熙先生於一九六零年創立。在首三十三年裏，公司以其中文名稱的兩個字的楷書作為商標。它的形態穩重，但略為嚴肅古板。本人出任董事長三年後，有感於全球化下，股東日益來自世界各地，實在需要一個新的商標，於是委聘了一家設計公司。本人首次看到現在的商標時，便從眾多設計中把它選出。我認為它既優雅並有意思。

首先，它有兩組柱陣，每組各三條柱，一條飄動的綵帶把它們相連著，活像恒隆的英文名稱「Hang Lung」裏的「H」字。柱陣代表穩健，象徵我們的地產行業。當時，由於香港舊啟德機場的緣故，在海港其中一邊即九龍的建築物，不得高於二十層。因此，商標右邊的平頂代表九龍，而港島則因為沒有這個限制，可有不同高度的較高建築物，故以商標左邊的柱陣代表。

其次，綵帶代表軟件，把六條柱陣（硬件）連起來。硬件的例子包括策略、建築與財務，而管理和企業文化則代表軟件。最好的硬件配上最佳的軟件，將讓我們的業務騰飛。

本公司內部有一些三十餘歲甚有潛質的年輕員工，當中有許多人或會與本公司共度未來二、三十年。他們繼承了業內最佳的硬件，這是過去數十年的良策和努力的成果。當這些年輕的未來領導人逐步走上舞台，他們應當明白公司將需要多樣重要技能，方可繼續邁進及發揮最大潛力。在可見未來，卓越的營運乃關鍵所在。

當我們從專注於策略、土地購置和建築設計，轉化成發展土地儲備、租賃和管理物業時，本公司的未來領導人必須懂得嚴謹管理之道。只要我們做好這項工作，未來多年應可穩操勝券。我們將在中國日益高漲的消費潮中破浪前進，有望成為重大受惠者。

在這樣的過度期裏，陳南祿先生起著關鍵作用。倘若他能管理好業務複雜的航空公司，並使之成為世上最賺錢的航空公司之一，他必能管理好一盤地產生意。他懂得如何建立一個高效的機構。他和我在未來兩至三年的工作，是建立一支他日可成為我們接班人的高層管理團隊。這過程其實已於四年前開始，本人期待它帶來的成果。

目前股東較關注的兩個問題是：中國消費市場何時復甦？恒隆股價何時再次上升？雖然本人對兩者均無答案，但願意與讀者分享本人對未來的看法。

正如本人上文所言，現時奢侈品的低迷情況，可能需要一些時間才會復甦，或找到其「新常態」。此期間，我們將完成打造我們的管理團隊，尤其是租賃一環。一俟完成後，倘市場尚未復甦，我們將靜待時機。不容置疑，中國內地消費中長期而言必會上升。在等待之際，我們會物色更多土地。迄今我們在這方面成績彪炳，故無理由相信未來不能繼續傳來捷報。

股市遲早會就我們的所有正確舉措予以補償。我們在一九九一年至一九九七年期間靜心等待，當亞洲金融危機發生時，便在香港獲得巨大回報。現在我們再次等待，並同時建立團隊以掌握中國消費上升所帶來的巨大契機。

要克竟全功，我們需要一個優秀的董事局。我們幸已有此置備，本人對此引以為傲。我們的公司管治縱未十全十美，但我們的董事局在許多方面均是迄今香港地產業的表表者。本人對此堅信不疑，並會挑戰任何抱有懷疑者。舉例說，以本人所知，行內並無任何同儕，其獨立非執行董事在公司的關鍵事務上擁有如斯權力，並且如此勤奮地履行其責任。

這情況事實上已為時逾十年。也許由於我們沒有自我宣傳——又或者人家在自我宣傳方面做得比我們好，長年都沒有專家和調研機構留意我們的公司管治。但本人一直抱有信念：只要我們每一步都做對，市場遲早都會垂青；我們的公司管治和股價均是明證。

就公司管治而言，我們近年經常囊括了大部分頒予地產公司的最高殊榮。某些我們獨自施行並堅持多年的做法（例如於財政期完結日後一個月內公佈中期或全年業績），現已被部分於過往曾作強烈反對的競爭對手所採納。我們很高興能促進地產業公司管治的改善。

經歷十年做對的事後，我們的股價在二零零零年代獲調高估值。本人相信，這現象必會重演，皆因我們現正再次默默地為本公司的下一波增長作出準備。

本人懷著複雜心情宣佈，兩位服務多年的董事殷尚賢先生和鄭漢鈞博士即將退任。他們在本公司及母公司恒隆集團均擔任董事。兩位先生均表示不擬在恒隆集團於四月二十九日舉行的股東週年大會上重選連任，故亦會退任本公司董事。本人謹代表所有董事同儕，感謝兩位多年來的忠誠服務。

殷尚賢先生具有銀行家資歷，曾任恒隆集團的前身機構、於一九六零年創立的恒隆有限公司的執行董事，其後出任董事總經理。他於一九七一年加盟，其時公司正準備於翌年上市。一九九二年他從前線管理層退休，一直擔任本公司及恒隆集團的非執行副董事長至今。

鄭漢鈞博士是一位傑出的結構工程師及公務領袖，於一九九三年加盟為非執行董事。他以出色才幹領導多個委員會並鮮有缺席會議，堪稱是我們所有人的典範！

去年十月，我們幸好獲另一位同樣傑出的工程師加入董事局。陳嘉正博士去年退休前，是世界著名、以倫敦為總部的綜合工程顧問公司奧雅納集團總公司的全球副主席。他不僅在業內深富經驗，也有觸類旁通的思維，常能突破框框提出新想法，融匯了工程師的務實與企業領袖的創新。能獲嘉正出任董事，確實是管理層和股東的福氣。本人期待在未來歲月與他攜手合作。

董事局已就董事任期制訂若干指引，包括任期年限和年齡限制。儘管它們並非金科玉律，但對未來有良好的指導作用。本人認為，處理這些問題沒有一成不變的規則，採納的任何模式都必須考慮多項因素及取得平衡。過於執著既非明智，但缺乏合理的指引同樣不是謹慎之舉。讀者可參考本人在致恒隆集團股東函作進一步討論。

董事長

陳啟宗

香港，二零一五年一月二十六日

董事長致股東函之補充資料

致各位股東：

本人欣然宣佈，張信剛教授已加入本公司董事局出任獨立非執行董事，此項任命乃於本人一月二十六日的最新致股東函後作出。

信剛是一位傑出工程師，對世界認識廣博。多年來，他先後擔任過大學教授、工程學院院長，以及香港城市大學校長，並於二零零七年榮休。信剛在台灣長大，在美國就學及工作；一九九六年移居香港，並以此地為家。他是數家香港大型公司的董事局成員，並在世界各地包括中國的多家大學講課。本人期待他帶來多方面的貢獻。

現任獨立非執行董事廖柏偉教授，已答允加入恒隆集團有限公司董事局，並預期在本公司董事任期於二零一六年屆滿時，彼將不會重選連任。記錄顯示，自一九九七年起，我們兩家公司沒有委任同一人擔任非執行董事；我們將繼續這個做法。

董事長

陳啟宗

香港，二零一五年三月十一日

| 恒隆廣場 • 濟南



| 恒隆廣場 • 無錫



| 恒隆廣場 • 上海



| 恒隆廣場 • 武漢



| 恒隆廣場 • 大連



| 恒隆廣場 • 昆明



FASHION WALK



Fashion Walk
香港

GRAND PLAZA 雅蘭中心



雅蘭中心
香港

| 港匯恒隆廣場 • 上海



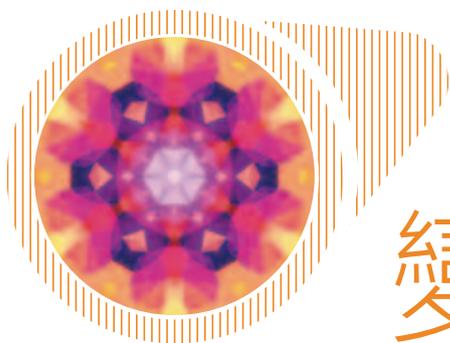
| 恒隆廣場 • 天津



| 皇城恒隆廣場 • 瀋陽



| 市府恒隆廣場 • 瀋陽



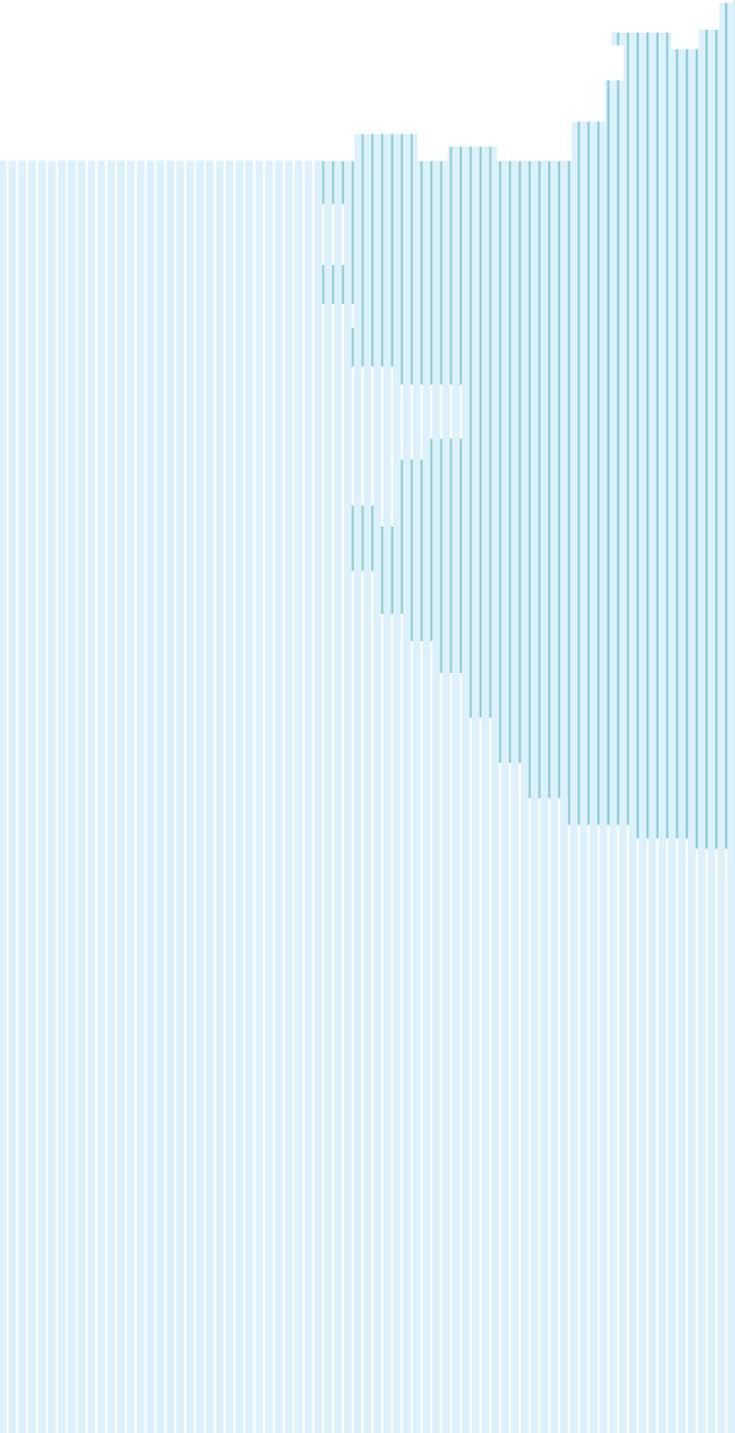
變化多端

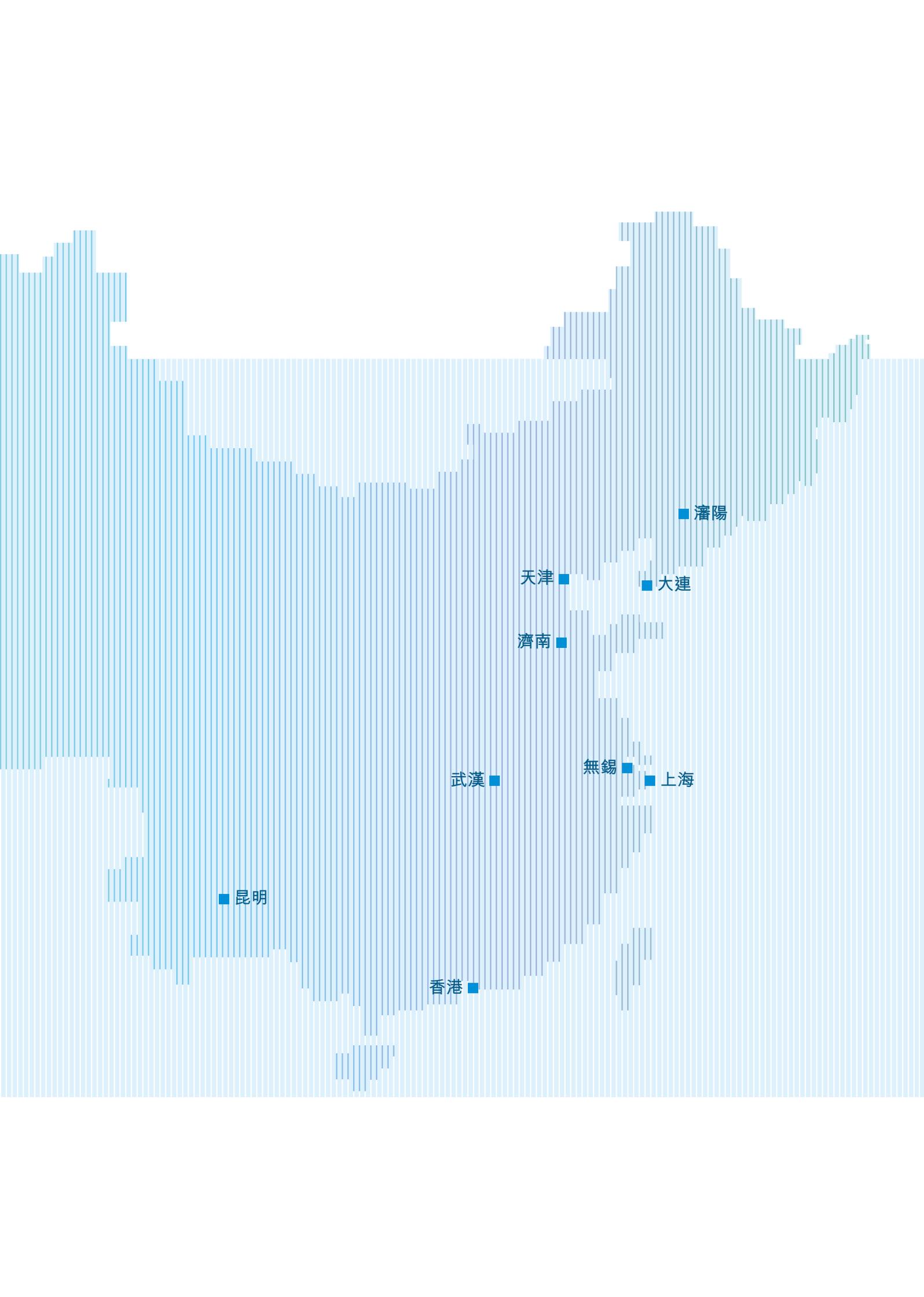
恒隆的品牌以發展世界級項目而著名，項目糅合美學、創意及實用的概念，由國際頂尖建築師行設計，服務水準亦力臻完美。我們的項目不斷推陳出新，設計矚目新穎的活動，為顧客帶來高端、時尚的生活及購物體驗。



管理層之討論及分析

36	業務概覽
40	中國內地物業租賃
54	香港物業租賃
68	香港物業銷售及發展
70	中國內地物業發展
76	集團主要物業
80	財務回顧
86	風險管理





■ 瀋陽

天津 ■

■ 大連

濟南 ■

武漢 ■

無錫 ■

■ 上海

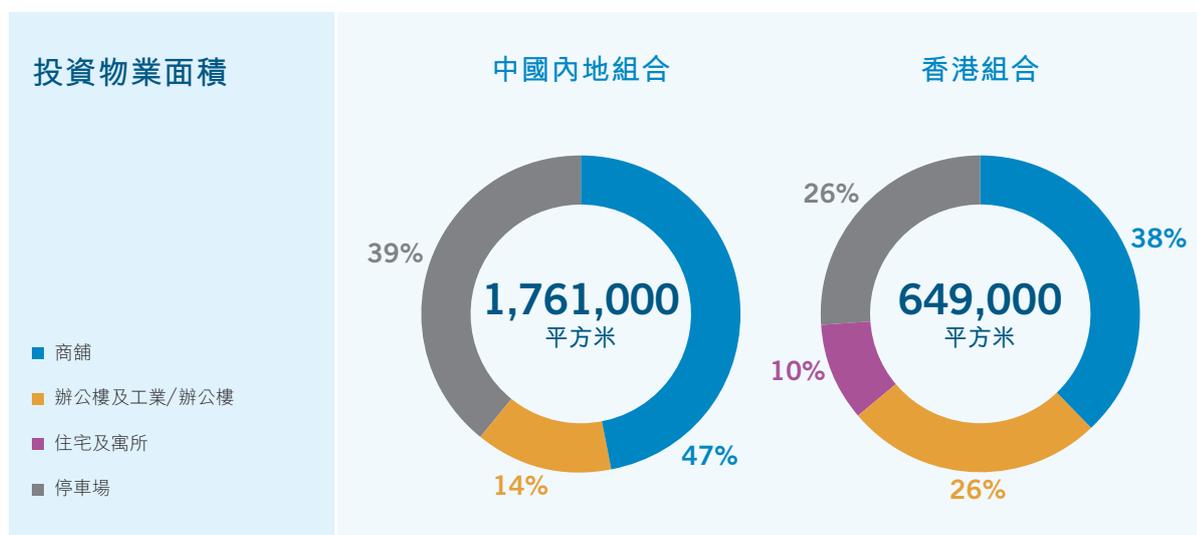
■ 昆明

香港 ■

業務概覽

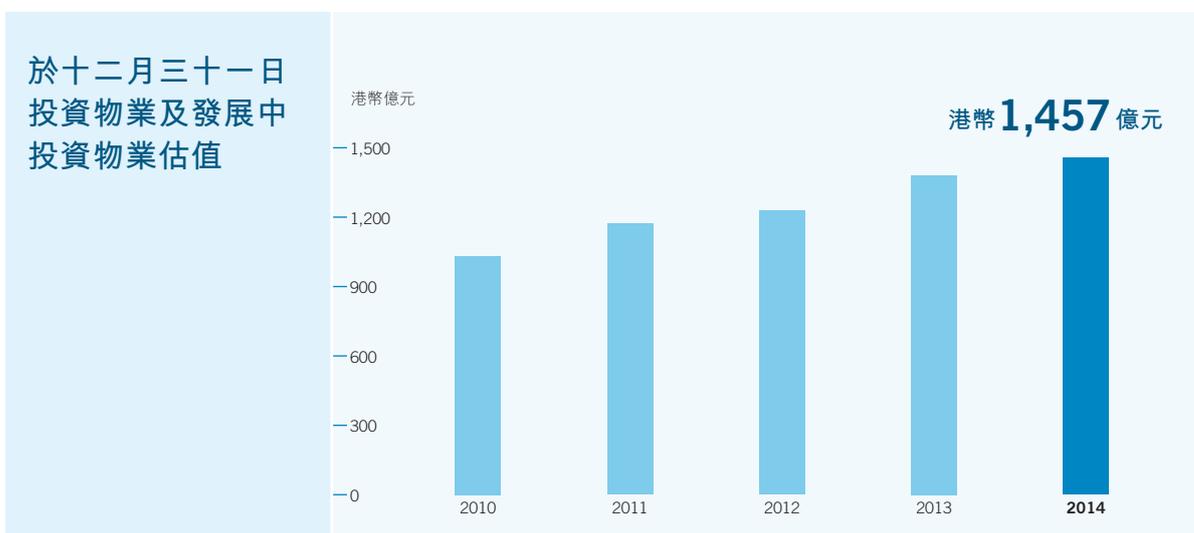
恒隆地產堅守「只選好的 只做對的」的營運理念，即使在瞬息萬變的外在環境之下，仍致力於內地重點城市建立世界級商業項目，同時優化集團的核心資產。

二零一四年，恒隆地產於內地及香港的物業租賃業務錄得持續增長。受惠於香港住宅市場環境轉佳的勢頭，集團獲得強勁的業績。

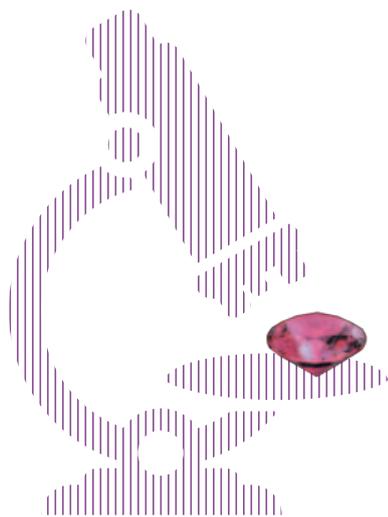


面對內地及香港充滿挑戰的營商環境，截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的核心業務——物業租賃的業績仍然穩步上揚。物業租賃收入及營業溢利分別上升百分之九及百分之五，分別達至港幣七十二億一千六百萬元以及港幣五十五億八千九百萬元。

藉著香港住宅市場氣氛改善，集團於二零一四年推售部分浪澄灣及君臨天下的單位，合共售出四百一十二個住宅單位及部分車位，錄得港幣九十八億一千四百萬元收入。整體邊際利潤率為百分之七十五點六。



| 恒隆廣場 • 上海



見微知著

星級的项目管理及客戶服務盡顯我們矢志
為租戶及顧客帶來優質的服務，體現恒隆
的「只選好的 只做對的」宗旨。



| 皇城恒隆廣場 • 瀋陽

山頂廣場
香港



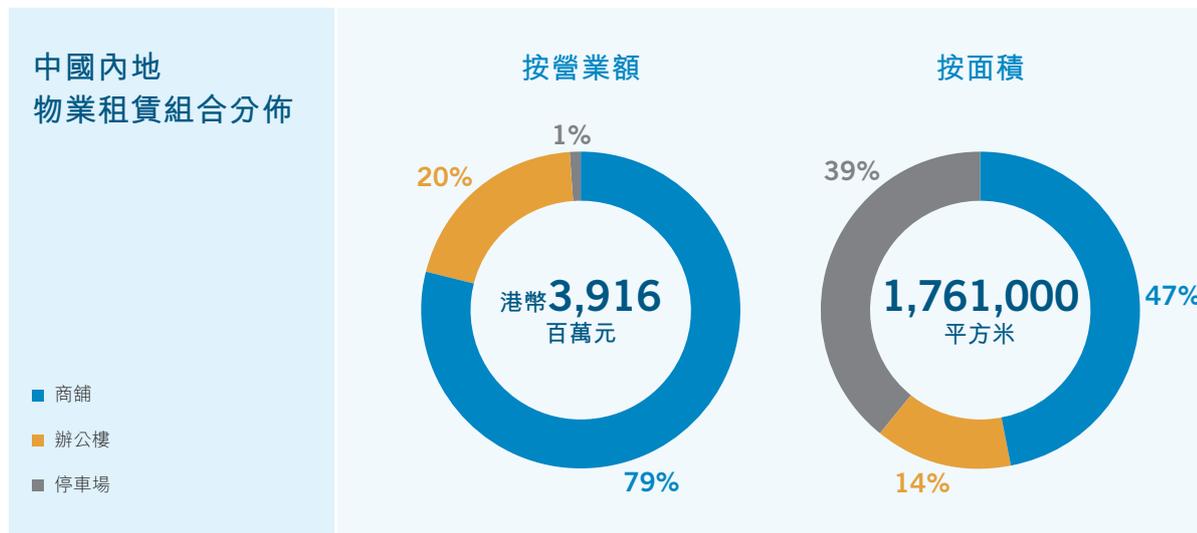
Fashion Walk
香港



恒隆廣場 • 無錫

中國內地物業租賃

截至二零一四年十二月三十一日止年度，集團於中國內地的物業租賃組合的租金收入增長百分之十一至港幣三十九億一千六百萬元。



估集團中國內地租賃收入百分之七十一的上海物業組合，二零一四年表現持續穩健，租金收入上升百分之五。上海以外的投資物業為集團帶來港幣十一億四千一百萬元租務收益，當中包括無錫的恒隆廣場購物商場的全年租金收入，以及於二零一四年下半年度開幕的天津的恒隆廣場以及無錫的恒隆廣場辦公樓的收益。

隨著天津的恒隆廣場以及無錫的恒隆廣場辦公樓的開幕，集團於中國內地五個城市營運中的投資物業總樓面面積增加至一百七十六萬一千平方米，當中商業面積（包括停車場）佔一百五十一萬三千平方米，辦公樓面積則為二十四萬八千平方米。二零一四年，集團在中國內地的購物商場的總零售額超過人民幣一百億元。

中國內地投資物業之按類分析

截至十二月三十一日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (百分比)		總樓面面積 [#] (千平方米)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
商舖	3,063	2,696	89	93	827	674
辦公樓	796	786	63	95	248	160
停車場	57	44	不適用	不適用	686	576
總計	3,916	3,526	79	93	1,761	1,410

[#] 包括地面及地底之樓面面積

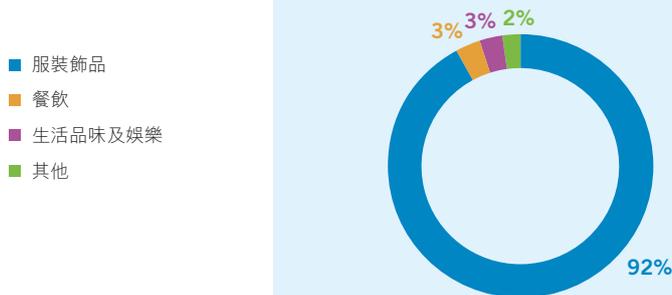
物業簡介

恒隆廣場·上海



曾被評為中國其中一個最成功的商業性房地產項目，上海的恒隆廣場集購物商場和辦公樓為一體。五層高的高級購物商場雲集多個知名奢侈品牌，而兩幢分別樓高六十六及四十八層的甲級辦公樓則吸引了海內外多家大企業進駐。上海的恒隆廣場已成為上海市其中一個著名地標。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	53,700
	辦公樓	159,555
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	車位數目	804
租出率	商舖	96%
	辦公樓	91%
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	120

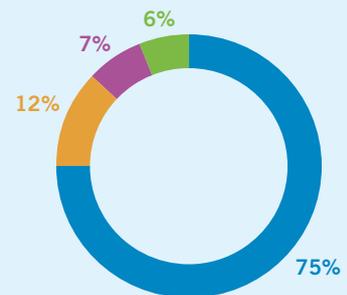
港匯恒隆廣場·上海



坐落上海徐家匯商業中心區域，港匯恒隆廣場包括購物商場、辦公樓、住宅及服務式寓所。憑著獨特且時尚的造型，港匯恒隆廣場突圍而出，成為上海市的地標性建築之一。

購物商場匯聚眾多國際品牌，為租戶及顧客提供無可比擬和多姿多采的時尚生活體驗。港匯恒隆廣場毗鄰徐家匯站出入口，是上海真正一站式的世界級商業綜合項目。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



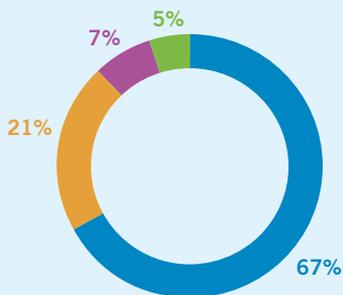
總樓面面積	120,188
(平方米)	67,200 (由恒隆集團持有)
	83,200 (由恒隆集團持有)
住宅/ 服務式寓所	不適用
車位數目	835
租出率	99%
商舖	96% (由恒隆集團持有)
辦公樓	67% (由恒隆集團持有)
住宅/ 服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目	384

皇城恒隆廣場 · 瀋陽



皇城恒隆廣場位於中國東北遼寧省瀋陽市的金融及商業中心。這座宏偉的購物中心坐落瀋河區著名的商業街 — 中街路，網羅國際和國內時尚品牌，匯聚服飾、休閒娛樂、美容及化妝品和優質食府等。

商舖的行業性質分佈 (按基本租金)



109,307

不適用

不適用

864

85%

不適用

不適用

190

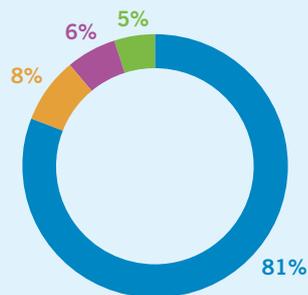
市府恒隆廣場 · 瀋陽



市府恒隆廣場坐落貫通瀋陽市中心，有「金廊」之稱的青年大街。項目置身於瀋陽市地標之交匯點，盡享黃金地利。

市府恒隆廣場匯聚多家首次進駐中國東北地區的世界著名品牌。地鐵二號線直達市府恒隆廣場，交通便利。

商舖的行業性質分佈 (按基本租金)



101,960

不適用

不適用

2,139

93%

不適用

不適用

134

物業簡介

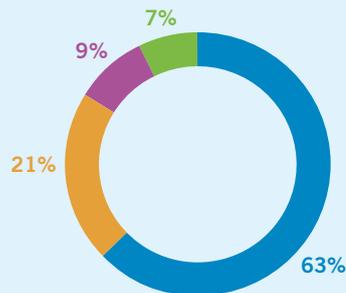
恒隆廣場·濟南



位於濟南市「金街」泉城路，濟南的恒隆廣場引入多個首次進駐濟南的國際時尚品牌。這個設有戲院、超市和咖啡館的購物商場，已成為濟南市民愛遊樂聚之地。

濟南的恒隆廣場的建築設計和諧地融入周圍環境，以四周的湖和泉為主題，集流麗的設計、起伏的流線型屋脊、綠化的空間和富曲線美的外牆於一身，貫徹了泉水流淌的概念。那呈不規則形狀、蜿蜒伸延的「遊龍」橋樑（長廊），連接兩座呈對向的三角形購物中心，在各樓層之間提供便捷的連接。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他

主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	171,074
	辦公樓	不適用
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	車位數目	789
租出率	商舖	82%
	辦公樓	不適用
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	284

恒隆廣場·無錫

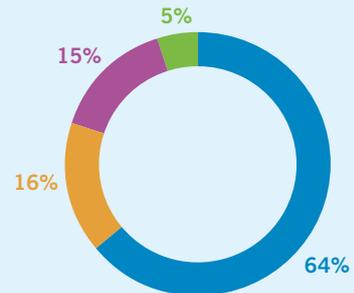


坐落於無錫市之商業中心崇安區人民中路，無錫的恒隆廣場（一期）是一座包括購物商場及甲級辦公樓的商業綜合項目。

無錫的恒隆廣場的購物商場匯聚多個國際知名品牌，並提供餐飲及生活時尚體驗。

樓高五十二層的無錫的恒隆廣場辦公樓於二零一四年十月開始營運，是跨國企業進駐無錫的首選。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



總樓面面積 (平方米)	商舖	118,135
	辦公樓	88,560
	住宅/ 服務式寓所	不適用
車位數目		1,292
租出率	商舖	91%
	辦公樓	29% (低及中層)
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	200

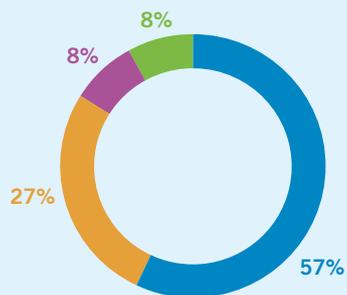
恒隆廣場·天津



坐落於天津市海河圈的核心地段，天津的恒隆廣場集購物、餐飲、休閒、娛樂等各種現代化消費體驗於一身，吸引多個品牌選址於此開設其在天津的首間零售店。

天津的恒隆廣場的外型獨特且矚目，從東至西橫跨近三百八十米，創造了海河沿岸的新亮點。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



152,831

不適用

不適用

800

84%

不適用

不適用

297

恒隆廣場·上海

位於上海的高級購物商場——**恒隆廣場**的租金收入錄得穩定增長，較去年上升百分之六。

由於近年來多個新的購物商場相繼開業，加上一些購買力強的顧客選擇於海外購物，因此去年的營商環境愈趨激烈。同時，內地持續的反貪腐措施對恒隆廣場的零售額亦有所影響。

雖然零售環境瞬息萬變，但上海的恒隆廣場依然是不少品牌旗艦店的落戶點，高消費的顧客亦絡繹不絕。奢華品牌旗艦店如香奈兒 (Chanel)、愛斯卡達 (Escada)、托德斯 (Tod's) 及思琳 (Celine) 等均於恒隆廣場進一步擴張及進行提升工程。

由於顧客對恒隆廣場的新旗艦店有強烈興趣，加上商場推出有效的推廣活動，因此商場人流於二零一四年第四季有上升趨勢。

上海的恒隆廣場是二零一四年上海時裝周國際品牌發佈的官方贊助商。商場在此期間與國際品牌及租戶合作，舉辦「Talking Fashion 時尚縱情說」等大型宣傳項目，並得到靜安區政府的鼎力支持。



上海的恒隆廣場被認為是奢華品牌旗艦店的集中地



上海的恒隆廣場是二零一四年上海時裝周
國際品牌發佈的官方贊助商

為進一步鞏固商場的優越地位，恒隆廣場將於二零一五年中開始分階段進行優化工程。商場的租戶組合重整亦會為顧客帶來新面貌及更豐富的購物體驗。

在辦公樓方面，當地金融機構對新辦公樓有穩定需求，而現有租戶亦擴展業務。我們吸納著名跨國銀行東方匯理等新租戶。兩座**恒隆廣場辦公樓**的租金收入與去年相若。

去年甲級辦公樓的市場供應有所增加，而跨國公司亦進一步控制成本。由於恒隆廣場辦公樓的一位主要租戶的租約於年中到期，因此辦公樓的租出率下跌四個基點至百分之九十一，但目前大部分空間已經預先租出。隨著二零一五年第一季新租戶分階段進駐，預計租出率將會改善。

集團亦已提升辦公樓的冷氣及閉路電視等機電系統。恒隆於二零一五年銳意透過吸引優質租戶，藉以進一步加強租戶組合。兩座辦公樓已經落實資產優化工程，以保持辦公樓在市場的領先地位。第一座辦公樓的優化項目將於二零一五年中期開始，並將分階段於二零一六年底完成。

港匯恒隆廣場 • 上海

港匯恒隆廣場的商場零售額於二零一四年有所上升，較去年同期上升百分之三。商場租金收入增長百分之八，舖位接近全部租出。港匯恒隆廣場繼續為顧客提供多樣化的實體購物經驗，以抗衡網上購物帶來的壓力。商場在租戶組合及客戶服務方面均為顧客提供更優質豐富的選擇。

二零一四年，葆蝶家 (Bottega Veneta)、古馳 (GUCCI)、安普里奧•阿瑪尼 (Emporio Armani)、博柏利 (Burberry)、巴黎世家 (Balenciaga) 及蔻依 (Chloé) 等著名品牌陸續進駐港匯恒隆廣場。享負盛名的法國糕點品牌 Ladurée 亦已於商場開設首間內地專門店，而新加坡的 TWG Tea 則於商場開設品牌首間位於上海的茶店。

商場於二零一四年十一月開始，推出名為「活色當道」的品牌企劃活動，並獲網絡及傳統媒體鼎力支持。

港匯恒隆廣場的租賃物業優化工程，包括二樓及六樓的優化項目，已於二零一四年九月完成。

在二零一五年，商場將安裝全新無線上網設施，推出汽車導航手機應用程式以及餐廳輪候資訊，優化顧客於港匯恒隆廣場的購物體驗。

集團亦將於二零一五年底或二零一六年初為商場開展資產優化計劃。

港匯恒隆廣場定位為中至高檔的跨區購物廣場，位處絕佳地區，不但服務當地市民，還吸引江蘇及浙江省等鄰近地區的消費者。我們落實商場設備的優化舉措，以提升港匯恒隆廣場的整體購物體驗，吸引更多鄰近地區的消費者到商場購物。



上海的港匯恒隆廣場完成二樓及六樓的優化工程後，引入更多新的餐飲品牌



皇城恒隆廣場舉辦大型的「瀋陽英國周」，
為瀋陽市民帶來最時尚、最新穎的英國品牌及產品



皇城恒隆廣場 總零售額

↑12%

皇城恒隆廣場 · 瀋陽

雖然面對瀋陽愈趨激烈的競爭環境，但受惠於重整租戶組合舉措取得成果，**皇城恒隆廣場**仍能錄得百分之四的租金增長。商場人流與零售額均有上升。租出率縱使下跌至百分之八十五，但商場的零售額卻增加百分之十二。

商場的新品牌如 Boy London 及 #113潮匯等以年輕時尚時裝為定位，廣受顧客歡迎。

皇城恒隆廣場於二零一四年針對年輕時尚人士舉辦數個備受注目的市場推廣活動，包括由英國駐北京大使館、英中貿易協會及瀋陽市政府合辦的「瀋陽英國周」、令人驚喜的3D表演及「非凡夢想秀」。這些活動不但特別吸引有消費能力的年輕顧客，同時大力帶動銷售表現，因而大受租戶歡迎。

皇城恒隆廣場現正擴充無線上網容量，將接合點由五十個增加至二百個。工程於二零一五年二月完成後，將可於推廣活動中增加與顧客的互動元素。商場於二零一五年將繼續優化租戶組合，以突顯商場獨特創新、自由不羈與時尚前衛的品牌身份。



瀋陽的市府恒隆廣場為顧客提供豐富優質的生活體驗

市府恒隆廣場·瀋陽

憑藉推陳出新的推廣活動，**市府恒隆廣場**的租金收入平穩，商場的零售額於二零一四年則錄得百分之二的增長。由於進行租戶組合重整，加上政府的反貪腐措施持續，商場租出率下跌六個基點至百分之九十三。

連接地鐵的通道於二零一四年一月開通，加上購物商場優化其硬件及軟件設施，為商場帶來正面影響，人流於第四季回復，表現令人鼓舞。

市府恒隆廣場辦公樓的內部裝修工程將近竣工。辦公樓預租反應良好，租戶將逐步於二零一五年首個季度進駐。辦公樓開業後預期可為市府恒隆廣場帶來協同效益。

恒隆廣場·濟南

隨著很多租戶的首個租約期於二零一四年屆滿，開業三年的**濟南的恒隆廣場**迎來良機調整商場租戶組合。進行租戶組合優化期間，其租出率下降六個基點至百分之八十二，導致租金收入減少百分之八。

商場引入了新式購物、娛樂及時尚生活等新商戶，代替原本的傳統奢侈品租戶。二零一四年十二月，令人驚喜的著名韓國特麗愛3D美術館便選址濟南的恒隆廣場，首次於內地落戶。商場還引入其他新商戶，包括知名鞋履品牌 UGG、兒童教育中心金寶貝、拉亞漢堡美式餐飲品牌及結合書店和咖啡室概念的品聚書吧。



濟南的恒隆廣場與租戶攜手舉辦的商場活動吸引大批市民參加

二零一三年八月，山東省政府推行的新經濟政策將濟南納入重點城市，帶動當地經濟發展。濟南的恒隆廣場現已成為當地最受歡迎的購物商場，亦是購買力強的年輕顧客與家庭的必到地點。

商場於二零一四年與租戶合辦更多推廣活動，包括以世界盃為主題的「狂歡世界盃」，帶來巴西武術、花式足球及森巴舞等表演。商場亦舉辦一系列驚喜的活動以慶祝開業三周年，顧客甚至有機會感受由勞斯萊斯轎車接送的體驗。此外，購物商場更於七夕期間，與珠寶品牌聯合製作微電影《濃情7天》。這些推廣活動均提升了商場的購物氣氛及知名度。

展望二零一五年，濟南的恒隆廣場希望吸引更多來自濟南及其周邊兩小時車程地區的顧客。商場將開設更多社交媒體渠道，包括提升商場網站，並計劃引入未曾進駐濟南的品牌。恒隆廣場將以「New Fashion of Fun」為主題，推出貴賓會員企劃 (VIC program) 以及其他市場推廣，旨在提高客流及租戶零售額。

恒隆廣場·無錫

無錫的恒隆廣場於二零一三年九月開業，二零一四年為其首個全年度業績。憑藉更多全新品牌的開幕以及地鐵站行人隧道的開通，無錫的恒隆廣場於二零一四年錄得良好表現。商場在二零一四年第四季的零售額較去年同期大幅上升百分之四十八，平均租出率為百分之九十一。

新引入的商戶包括沛納海 (Panerai)、寶珀 (Blancpain)、積家 (Jaeger-Lecoultrre)、安薇塔 (Annvita)、及藍蛙 (Bluefrog) 均於二零一四年在無錫的恒隆廣場開設當地第一間專門店或旗艦店。隨著首間法拉利及瑪莎拉蒂 (Ferrari & Maserati) 汽車展廳以及蘋果 (Apple) 零售店進駐恒隆廣場，商場的租戶及產品種類更趨多樣化。



江蘇省首間蘋果 (Apple) 零售店在無錫的恒隆廣場開業

連接商場地庫及地鐵站的行人隧道已於二零一四年十月啟用，進一步強化商場的通道接點及受歡迎程度。二零一四年，商場利用不同的網絡及傳統媒體，推出新穎的市場推廣及宣傳活動。為慶祝無錫的恒隆廣場開業一周年，商場與各高級品牌舉辦一連串貴賓活動，包括「二零一四無錫恒隆廣場VIP品鑒會」、「Trendsetter's Closet」以及「季度時裝展」。商場更進行「穿出聖誕新態度」聖誕推廣活動，並於十二月各個周末舉行不同表演。

展望二零一五年，恒隆廣場將繼續面對市場挑戰，但商場會推出一連串推廣活動，預計租戶零售額將保持穩定。

位於無錫的恒隆廣場辦公樓於二零一四年十月開始營運，乃集團首座於上海以外的辦公樓。由於辦公樓位處優越地點，而且建築質素卓越，令我們可開出較高的租金水平。

首批辦公樓的租戶遷入後，部分低層單位已迅即租出，部分新租戶為跨國企業。為配合市場對辦公室的殷切需求，中層單位較預期提早推出市場。



多個國際品牌進駐天津的恒隆廣場，開設其在天津的首間零售店



天津的恒隆廣場邀請時裝界專業人士參與大型的推廣活動

恒隆廣場 · 天津

天津的恒隆廣場是集團最新落成的購物商場，於二零一四年九月二十六日開始營運。天津的恒隆廣場為當地及周邊地區的顧客帶來全新生活概念，成為天津的零售新地標。

商場首三個月錄得滿意表現，截至年結日，其租出率為百分之八十五，如計入已承諾的租戶，租出率則達百分之九十一。

該商場現有二百九十七家租戶，其中六十家是首次涉足天津市的品牌。其平均平日及周末的客流量分別為三萬一千人次及五萬二千人人次。

顧客人均收入上升，帶動高檔次商品及服務需求增長。天津的顧客開始追求稱心的購物及服務體驗，恒隆廣場正符合以上要求。此外，中國（天津）自由貿易試驗區的成立，亦為當地經濟帶來正面影響。

二零一四年的重點市場推廣活動包括「Rainbow Run」、「Mirror Mirror Party」、「芭莎藝術展」以及「蝙蝠俠BATMAN巡展」。商場亦與首次登陸天津的品牌舉辦「One & Only」展覽。為提升顧客的購物體驗，天津的恒隆廣場已裝設觸控屏幕以展示店舖資訊及推廣訊息，並藉社交媒體平台加強宣傳。

二零一五年，商場將繼續引入競爭力及吸引力較高的品牌，豐富國際及本地品牌的商戶組合，吸納首次於天津落戶的租戶。



60 新品牌
進駐
恒隆廣場 · 天津

香港物業租賃

於二零一四年，香港租賃業務錄得平穩增長，為集團帶來穩定收入。另外，我們的管理策略亦漸見成效，提升核心資產及優化租戶的計劃如期進行。這些都見證集團的高瞻遠矚及圓滿達成目標的能力。



我們多元化的香港物業組合，在挑戰重重的市場環境下表現穩健，租金收入及營業溢利均上升百分之六，租賃邊際利潤為百分之八十四點五。

商舖及辦公樓的租金收入受惠於租金調升及租戶組合重整，分別增長百分之六及百分之七。商舖的租出率維持於百分之九十八，辦公樓租出率為百分之九十四。二零一四年度，商舖物業組合的租金收入佔整體香港物業租金收入的百分之五十六。

香港投資物業之按地域分析

於十二月三十一日

	總樓面面積* (千平方米)	
	2014	2013
港島		
中環及金鐘	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	134	134
山頂及半山區	47	47
港島南區	12	12
九龍		
旺角	140	140
尖沙咀及西九龍	88	88
牛頭角及觀塘	76	76
長沙灣及葵涌	9	9
總計	649	649

香港投資物業之按類分析

截至十二月三十一日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (百分比)		總樓面面積# (千平方米)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
商舖	1,832	1,726	98%	98%	246	246
辦公樓及 工業/辦公樓	1,048	983	94%	96%	169	169
住宅及寓所	295	285	73%	74%	68	68
停車場	125	118	不適用	不適用	166	166
總計	3,300	3,112	93%	94%	649	649

* 包括停車場之樓面面積

包括地面及地底之樓面面積

主要物業簡介

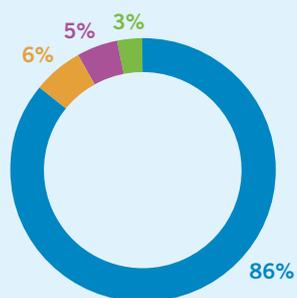
FASHION WALK

銅鑼灣



Fashion Walk 坐落繁華的銅鑼灣區，由四條匯聚多間型格店舖的特色街道組成，包括記利佐治街、百德新街、京士頓街及加寧街。Fashion Walk 首推全港特色商舖概念，引入世界各地型格及優質品牌，帶動潮流脈搏，是追求時尚和品味人士朝聖之地。Fashion Walk 亦有提供室外及室內座位的餐廳。

商舖的行業性質分佈 (按基本租金)



- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 銀行
- 百貨公司
- 其他

主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅/ 服務式寓所	7,935
		不適用
車位數目		不適用
租出率	商舖	97%
	辦公樓	不適用
	住宅/ 服務式寓所	81%
		不適用
購物商場租戶數目		73

恒隆中心

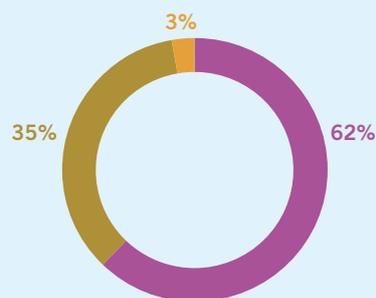
銅鑼灣



恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。亞洲首家及最大型的H&M全球旗艦店將於二零一五年在此開業，勢將提升項目的購物氛圍。

優化後的旅遊專區，將為顧客提供更佳的環境，獲取旅遊資訊及選購旅遊產品。

商舖的行業性質分佈 (按基本租金)



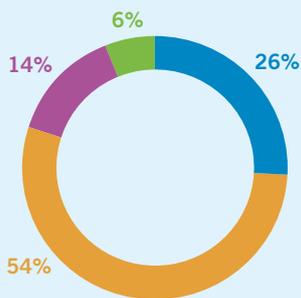
總樓面面積 (平方米)	商舖	8,777
	辦公樓	22,131
	住宅/ 服務式寓所	不適用
		不適用
車位數目		126
租出率	商舖	91%
	辦公樓	97%
	住宅/ 服務式寓所	不適用
		不適用
購物商場租戶數目		6

山頂廣場
太平山山頂



位處全港最受歡迎的旅遊勝地太平山山頂，山頂廣場集購物及餐飲設施於一身。山頂廣場既有本土及國際的特色商店、美食餐館及3D錯視藝術館，還有教人心曠神怡的戶外綠色空間。旅客更可在三樓的觀景台俯瞰維多利亞港及薄扶林水塘，是首選的旅遊熱點。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



12,446

不適用

不適用

493

97%

不適用

不適用

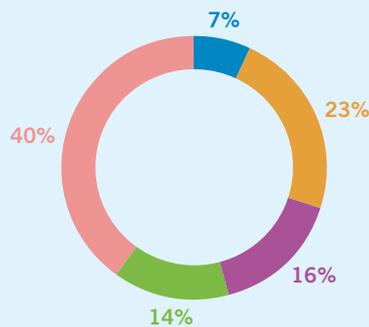
58

康怡廣場
鯉魚涌



康怡廣場位於港鐵太古站上蓋，是港島東區最受歡迎的購物熱點之一。康怡廣場設有高質生活品味的購物商場、具良好管理的服務式寓所、辦公樓及「康怡學林」教育平台，為該區帶來完善的生活設施。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



53,080

10,577

35,275

1,069

99%

95%

62%

105

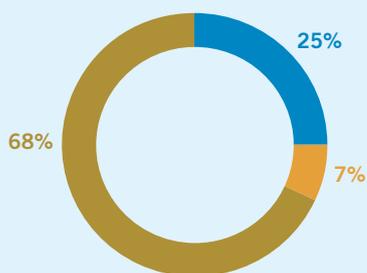
主要物業簡介

渣打銀行大廈 中環



渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，也是中環商業區的甲級辦公樓。渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館亦在此開業。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 銀行
- 百貨公司
- 其他

主要統計數字

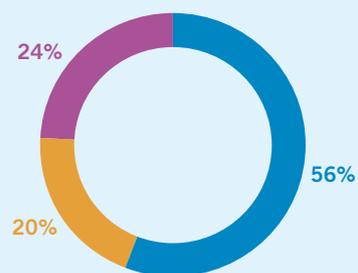
總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	車位數目	16
租出率	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	3

雅蘭中心 旺角



雅蘭中心坐落繁華的彌敦道，鄰近港鐵旺角站，包括兩座辦公樓及一座購物中心，提供優質設施。雅蘭中心除了匯聚國際鐘錶珠寶品牌，更有多間以本地顧客及旅客為消費對象的時尚品牌店及食肆，以及美容及醫務中心。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



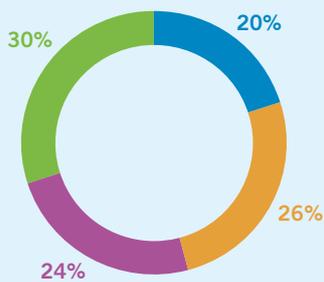
總樓面面積 (平方米)	商舖	20,905
	辦公樓	31,251
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	車位數目	40
租出率	商舖	97%
	辦公樓	93%
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	30

淘大商場
牛頭角



毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是東九龍一座大型綜合商場，時尚服飾、精品及最新電玩應有盡有。商場雲集超過三十五間本地及國際食肆，為附近的上班一族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



49,006

不適用

不適用

620

98%

不適用

不適用

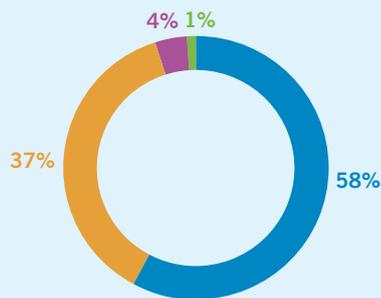
245

家樂坊及栢裕商業中心
旺角



位處繁忙的旺角區，家樂坊是旺角最受歡迎的時裝購物中心之一。栢裕商業中心提供一系列零售及多元化服務，電訊公司顧客服務中心、傢俬及家品陳列室、視光及美容中心、健身中心等，為顧客提供方便的一站式購物體驗。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



7,454

30,205

不適用

478

95%

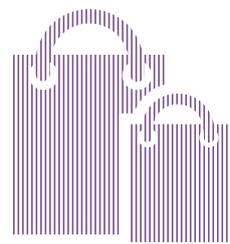
89%

不適用

100



多個品牌在 Fashion Walk 開設其首間特色概念店



超過 **30**
新店舖落戶
Fashion Walk

FASHION WALK

Fashion Walk 的資產優化計劃於二零一四年正式展開。Fashion Walk 一直是銅鑼灣潮流脈搏的先驅，是集時尚、品味生活及國際美饌的代名詞，提供獨特的室內及室外購物環境。項目位於銅鑼灣四大核心時尚動感街道，包括記利佐治街、百德新街、京士頓街及加寧街。

Fashion Walk 於二零一四年引入逾三十個全新品牌，讓顧客盡情發掘。多個嶄新概念及矚目的國際時裝品牌均在此開設旗艦店，當中包括 McQ Alexander McQUEEN、Comme des Garçons 及 Kurt Geiger；而 Isabel Marant 及 Tsumori Chisato 等備受歡迎的品牌已完成專門店的優化工程，全新的店舖設計為顧客帶來耳目一新的形象與購物體驗。

全港唯一的 NIKE 跑步體驗店、Under Armour 香港旗艦店以及售賣 Stella McCartney 全線產品的 adidas 女裝專門店於京士頓街及加寧街建立起強勁的運動服裝店舖群。

此外，Fashion Walk 引入了不少令人驚喜的餐廳，並提供室內、室外座位。新引入的餐廳包括極具人氣的漢堡店 burgeRoom、銅鑼灣唯一的 simplylife 餐廳、休閒的正宗意大利餐廳 EAT·it，以及香港首間備有甜品餐單及多款食品選擇的 Starbucks。

Fashion Walk 室內商場於二零一四年十二月揭示全新面貌，並引入一系列首次登陸香港的概念專門店，包括本地唯一售賣品牌全線產品的Michael Kors旗艦店、Max Mara 全新「實用奢華」概念旗艦店，以及港島區最大的LOG-ON生活精品店，店內設有「LOG-ON TOGETHER」會員專區。儘管裝修期間對業務造成影響，與去年同期相比，銅鑼灣商業物業組合租金收入仍然有百分之二增長。

Fashion Walk 室內商場的第二階段優化工程於二零一五年一月中開始，並預計於二零一五年第二季完成。

令人翹首以盼的H&M全球旗艦店將於二零一五年年底在**恒隆中心**開幕，屆時勢必成為顧客在Fashion Walk及銅鑼灣的另一個必到之處。

恒隆中心過去數年成功轉型為綜合零售及商業中心，商戶主要經營旅遊、時裝批發及醫療的零售及半零售業務。恒隆中心在二零一四年的租金收入取得百分之七的增長。

恒隆中心於二零一四年擴充其旅遊業務的區域。在原有的六樓及七樓外，加入八樓，成為全港匯聚最多旅行社的商業大樓，並加入由香港港安醫院營運的一站式診所，進一步鞏固其旅遊及醫療的樞紐地位，成功為恒隆中心帶來大量人流。



恒隆中心已成功優化成多元化的商業中心

展望二零一五年，集團將引入高質素的時裝批發租戶，並吸納更多醫療中心、知名醫生及醫療專家，繼續建立及鞏固現時強大的商業及零售組合。

集團計劃於二零一五年進一步加強恒隆中心的旅遊樞紐地位，大規模優化三層旅遊區域，為顧客在獲取旅遊資訊及購買旅遊產品的時候提供更舒適的環境。



特麗愛3D美術館在山頂廣場開業



康怡廣場的推廣及宣傳活動深受顧客歡迎

山頂廣場

山頂廣場於二零一四年錄得百分之六租金收入增長，並引入數個新品牌以提升租戶組合，這包括Quiksilver/Roxy、Furla、Yumme Organics以及Double Portion。此外，香港首間特麗愛3D美術館（韓國3D錯視藝術館）於二零一四年十二月登陸山頂廣場，為顧客帶來嶄新有趣的體驗，吸引年輕人光臨。

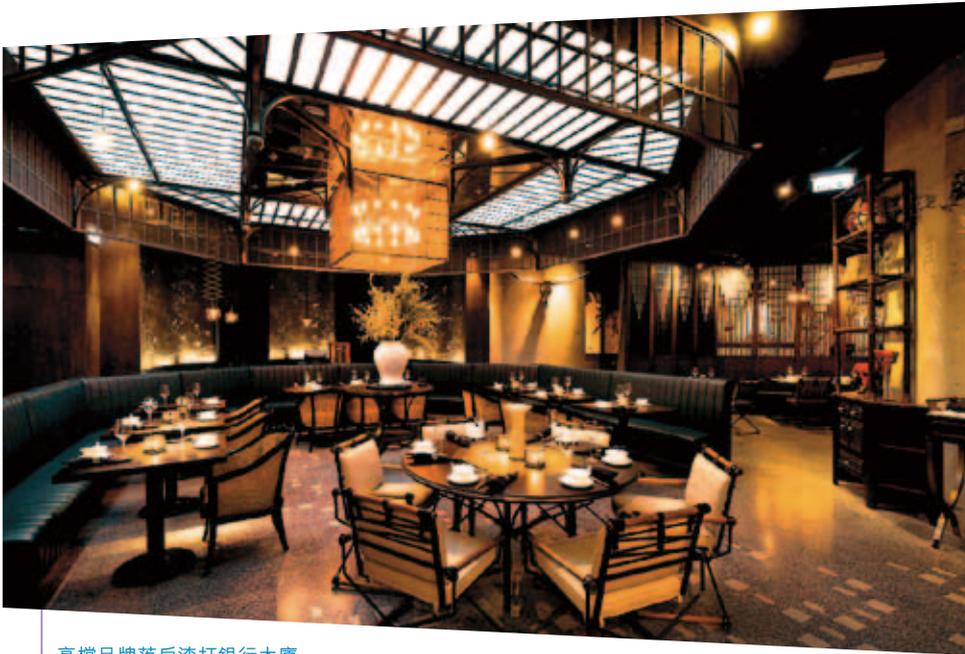
二零一四年，商場推行一系列創新的推廣活動，繼續吸引更多顧客，這些包括以浪漫與驚嚇為主題的活動、引入拉斯維加斯鬼屋營運商FRIGHT DOME以及展出破健力士紀錄的全世界最大的3D立體氣球造型熊。

山頂廣場的優化計劃將於二零一六年開始，工程完成後將會為顧客帶來更多歡暢及充滿活力的購物及生活體驗。

康怡廣場

與二零一三年度相比，康怡廣場於二零一四年度的租金收入穩健增長百分之五。商場已經展開租戶組合優化計劃，引入全新零售及餐飲租戶，當中包括Pizza Express及亮視點。

商場主要的市場推廣活動備受顧客好評，包括日本卡通人物小露寶的四十周年慶祝活動、備受歡迎的聖誕節宣傳以及品酒活動。



高檔品牌落戶渣打銀行大廈



中環商舖
物業組合租金
收入增長

↑25%

位於**康怡廣場辦公大樓**的「康怡學林」的教育概念，發展成熟並廣受區內人士歡迎，與商場部分產生協同效應，吸引更多顧客，進一步發揮該區整體物業組合的潛在商機。租賃情況方面，康怡廣場辦公大樓於二零一四年幾近全部租出。

康蘭居是港島東的一個大型服務式寓所，備有四百五十間客房及多種客房組合供客戶挑選。受惠於有效的市場推廣，租金收入較去年同期大幅增長百分之十四。

中環物業組合

過去兩年來，集團重整中環**渣打銀行大廈**的商場樓面，令其轉化為一間時尚的銀行大堂，引入奢侈時裝品牌愛斯卡達 (Escada) 及時尚高級餐飲品牌卅二公館 (Mott 32)。連同其他進行租戶重組的中環物業，包括**都爹利街一號**、**印刷行**及**樂成行**在內，集團中環區商舖物業組合在二零一四年度享有百分之二十五的租金收入增長。

中環辦公樓組合包括渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行，其總租金收入上升百分之五，租出率維持於百分之九十七。

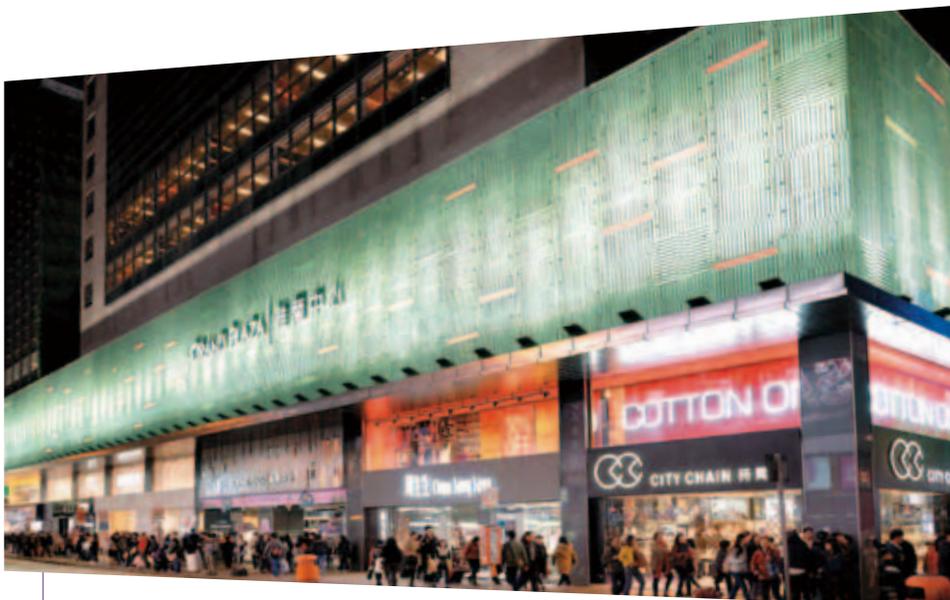
旺角

旺角商業物業，包括雅蘭中心、栢裕商業中心及荷李活商業中心，二零一四年租金收入錄得百分之五穩健增長，主要由租金調升所帶動。

雅蘭中心於期內錄得百分之七的租金增長，其於兩年前展開的資產優化工程將於二零一五年初完成，效益將於未來數年展現。

雅蘭中心辦公樓的租金收入穩定增長百分之五，租出率則維持於百分之九十三。二零一四年，雅蘭中心致力於其商業及辦公區域打造一個平衡的租戶組合。辦公樓設有個別主題樓層，包括醫療服務、美容及教育等，業務表現穩定。

家樂坊是香港首間與雅虎合作裝設電子儲物櫃（Digital Locker）的購物商場，以方便顧客線上及線下購物。家樂坊的改善工程將於二零一五年中開始。



旺角的雅蘭中心展現新面貌



家樂坊不斷為顧客帶來
嶄新的購物體驗

由於二零一四年十月至十二月期間發生「佔領中環」事件，商舖物業組合的零售額無可避免受到影響。縱使零售額於受影響期間暫時減少，但由於銷售租金僅佔租金的極少比重，因此該等物業的租金收入仍能保持上升。

淘大商場

淘大商場的租戶零售額於二零一四年度上升百分之五。淘大商場為地區購物商場，甚受周邊居民歡迎。受惠於租金調升，二零一四年的租金收入穩定增長百分之十。

商場去年舉辦了一系列推廣活動，包括兩個與著名玩具品牌——萬代（Bandai）合辦的活動，為商場帶來百分之十五的人流增長。新租戶包括連鎖超級市場Taste亦於淘大商場開設其於東九龍最大的店舖；新進駐的餐飲租戶亦廣受區內家庭及年輕人歡迎。



淘大商場舉辦的推廣活動不但受該區居民歡迎，而且更吸引區外市民參加



浪澄灣
香港



君臨天下
香港



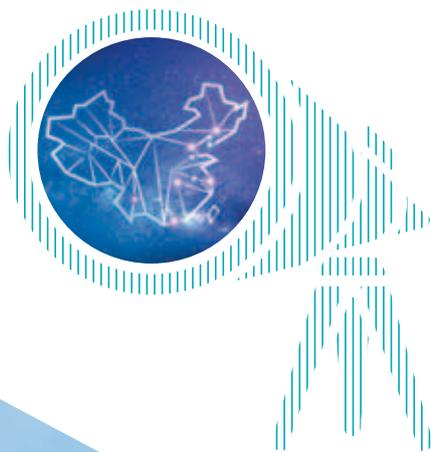
恒隆廣場 • 無錫

市府恒隆廣場 • 瀋陽





藍塘道23-39
香港



宏觀視野

隨著我們落戶武漢，恒隆十個世界級的大型項目在中國內地的八個重要城市將逐步落成，集團的物業組合陣容愈見強大鼎盛。

| 恒隆廣場 • 大連



香港物業銷售及發展



藍塘道23-39已於二零一四年取得入伙紙



浪澄灣是位於西南九龍黃金地段的高尚住宅

集團於優越地段建造高質素的住宅物業，並採取嚴格的銷售方式，務求將物業價值最大化，因而於市場上一直廣受歡迎。

藉著香港住宅市場氣氛改善，集團於二零一四年推售部分浪澄灣及君臨天下的單位，合共售出四百一十二個住宅單位及部分車位，錄得港幣九十八億一千四百萬元的銷售收入。在售出的四百一十二個住宅單位之中，君臨天下佔二百六十一個，浪澄灣佔一百五十一個，整體邊際利潤率為百分之七十五點六。

截至二零一四年十二月三十一日，集團尚擁有超過五萬五千平方米的住宅可供銷售之用，主要包括七百零八個浪澄灣單位、藍塘道23-39十八間半獨立大宅以及十一個君臨天下單位。若市場環境許可，集團會考慮於二零一五年將之推出市面。

藍塘道23-39

位於香港跑馬地的藍塘道23-39豪華住宅項目，於二零一四年九月取得入伙紙。若市場環境許可，集團會於二零一五年將這十八間半獨立大宅推出市場。項目取得美國綠色建築協會「能源及環境設計先鋒獎——住宅」的金獎認證，乃香港及內地首個獲此認證的項目，同時為迄今為止在中國獲得認證的最大型發展項目。



君臨天下盡享遼闊瑰麗的香港維多利亞港美景

浪澄灣

浪澄灣位處西南九龍優越地段，為高級住宅建築項目，八幢住宅大廈共提供一千八百二十九個單位。項目擁有獨特特色，以波浪型設計臨海而建，設有四層高級設施與康樂服務。

經過多輪銷售後，我們共售出一千一百二十一個單位，其中一百五十一個於二零一四年售出。現時可供出售的七百零八個單位，主要為擁有海景景觀的優質單位。

君臨天下

君臨天下位於西南九龍高尚地段，坐落港鐵九龍站上蓋，為高級住宅發展項目，三幢相連大廈共提供一千一百二十二個單位。物業盡享一百八十度維港景觀，並擁有極為時尚的建築設計及生活設施。

二零一四年，我們售出二百六十一個單位，錄得可觀的營業額港幣八十一億四千萬元。於年結日，現存的十一個單位主要為優質海景高層戶，包括四個複式單位。

中國內地物業發展

憑藉卓越的項目管理能力及團隊的緊密合作，恒隆未來的所有項目將成為世界級地標，延續集團無可比擬的業務成就。

中國內地新項目概覽

	恒隆廣場·無錫	恒隆廣場·大連	市府恒隆廣場·瀋陽	恒隆廣場·昆明	恒隆廣場·武漢
城市	無錫	大連	瀋陽	昆明	武漢
城市等級	主要城市	主要城市	省會	省會	省會
省份	江蘇	遼寧	遼寧	雲南	湖北
用途	購物商場、 辦公樓、酒店、 服務式寓所	購物商場	購物商場、 辦公樓、酒店、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 公寓式酒店
總樓面面積 (千平方米)	372	222	861	434	460
竣工年份	購物商場： 2013年 辦公樓： 2014年 其他部分： 2019年起分期落成	2015年	購物商場： 2012年 辦公樓： 2015年 其他部分： 2018年起分期落成	2018年起分期 落成	2019年起分期 落成



大連的恒隆廣場將於二零一五年隆重開幕

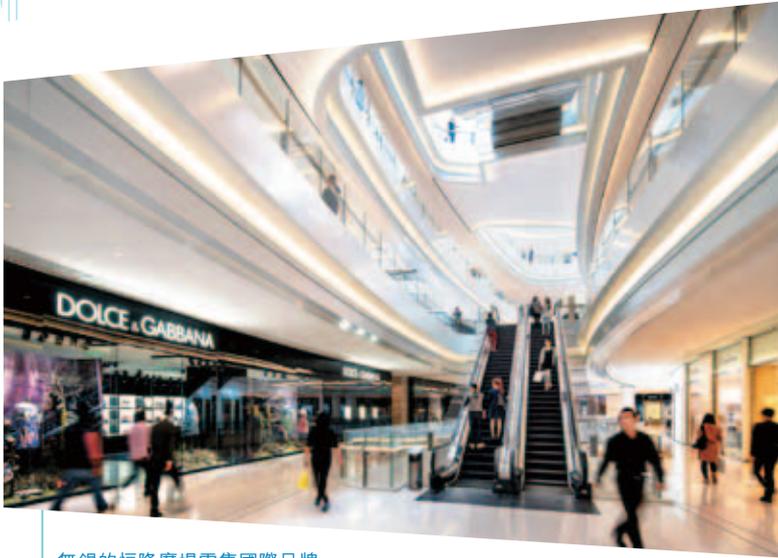
恒隆廣場 · 大連

大連的恒隆廣場位於大連市其中最著名的商業黃金地段之一的五四路，毗鄰奧林匹克廣場，為顧客提供購物、飲食及娛樂設施。商場的設計糅合中國傳統及西方美學，並取中國傳統太極雙鯉魚的吉祥之意。大連的恒隆廣場的多個入口讓商場更易到達，並融入社區的都市環境，為大連市增添富有活力而獨到的購物商場。

大連的恒隆廣場於二零一四年工程進展順利。上層建築已完成建築階段。這個項目將提供二十二萬二千平方米零售面積以及一千二百個車位。內部裝修工程已經開始，並已開展預租工作，商場計劃於二零一五年第三季開幕。

為確保大連的恒隆廣場的進展順利，我們須與政府及其他持份者緊密溝通。集團會與居民代表會談，並就如何令區內的商業環境帶來正面影響交流寶貴意見。

項目別具匠心的設計，令其獲獎無數，包括在二零一一年度亞洲國際房地產大獎中，奪得「中國最佳未來項目組別」銅獎，以及知名的國際房地產大獎二零一一年度「亞太區最佳零售建築項目」及「中國區五星級最佳零售建築項目」獎項。項目更擊敗世界其他頂級項目，贏得「二零一一年度國際最佳零售建築項目」大獎。項目亦奪得了二零一三年度新興市場城市景觀建築大獎中「零售項目——未來」組別的最高殊榮。我們為項目引入的頂級環保設施，更令其榮獲美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎——核心及外殼組別」金獎的預認證。



無錫的恒隆廣場雲集國際品牌，
為顧客提供非凡的購物體驗



無錫的恒隆廣場（一期及二期）將會成為
無錫最大型的零售及商業新地標

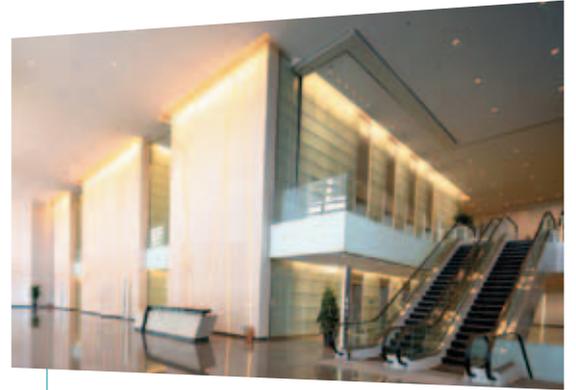
恒隆廣場 • 無錫 —— 一期及二期

隨著無錫的恒隆廣場的一期商場於二零一三年九月開幕，辦公樓亦已於二零一四年十月竣工。恒隆廣場一期是購物商場及辦公樓，二期則為酒店、服務式寓所及商業設施。

無錫的恒隆廣場憑藉創新設計廣受讚譽，於二零一四年度新興市場城市景觀建築大獎中勇奪「已落成零售項目」組別的最高殊榮。此外，項目在MIPIM Asia大獎獲「最佳混合用途建築」組別銀獎，並於香港建築師學會二零一三年年獎中榮獲「商業建築 —— 境外」的優異獎。



坐落市府廣場旁的市府恒隆廣場辦公樓，
樓高八十八層，盡顯瀋陽市的氣派



市府恒隆廣場的甲級辦公樓
把國際水平帶到瀋陽

市府恒隆廣場 • 瀋陽

市府恒隆廣場的購物商場總樓面面積為一百零六萬平方米，於二零一二年九月開始營運，而市府恒隆廣場的首幢甲級辦公樓將於二零一五年首季開幕。

辦公樓於二零一四年開始招租，進展甚佳。首批租戶將於二零一五年初遷入。另外，商場的環境優化工程將於二零一五年開始，而服務式寓所的地下結構工程將於二零一五年初完成。

市府恒隆廣場的購物商場獲美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎——核心及外殼組別」金獎認證。

恒隆廣場·昆明

昆明的恒隆廣場位處市中心商業區心臟地帶，總樓面面積為四十三萬四千平方米（地上及地底，不包括停車場面積），項目集世界級購物商場、甲級辦公樓以及服務式寓所大樓。

此發展項目於二零一二年十一月正式動土，現時已開始地基工程。打樁工程已經於二零一四年中旬完成，地庫挖掘工程正依循新的建築規例及當地政府的協調進行中。整個項目預計於二零一八年分期建成。

地鐵二號及三號線正在建造中，完工後將直接連接昆明的恒隆廣場，進一步促進項目人流。

項目的服務式寓所、辦公樓以及購物商場符合嚴格的環保準則，獲美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎——核心及外殼組別」金獎預認證。



昆明的恒隆廣場坐落市中心商業區心臟地帶，佔盡地利



武漢的恒隆廣場是集團發展的另一個重要里程碑

恒隆廣場 • 武漢

武漢的恒隆廣場是集團在內地第十個發展項目，項目完工後將成為中國中部地區舉足輕重的新地標。

集團於二零一三年二月購入該項目地皮，並在同年的十一月舉行開工剪綵儀式。

武漢的恒隆廣場展現現代建築及設計風格，並匯聚東西方設計精髓。項目包括一幢世界級購物商場、一幢甲級辦公樓以及公寓式酒店，總樓面面積為四十六萬平方米（地上及地底，不包括停車場面積），預計於二零一九年起分期建成。

武漢的恒隆廣場於二零一四年獲美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎——核心及外殼組別」金獎預認證。

集團主要物業

A. 主要發展中物業

於二零一四年十二月三十一日

	地點	地盤面積 (平方米)	主要用途	總樓面面積 (平方米)	施工階段	預計落成年份	
中國內地							
瀋陽							
	市府恒隆廣場	青年大街，瀋河區	81,696	C/H/O/S	758,800	建築上蓋	2015起
無錫							
	恒隆廣場（一期）	人民中路，崇安區	37,324	O	56,034	計劃中	
	恒隆廣場（二期）	健康路，崇安區	16,767	C/H/O/S	108,980	計劃中	
大連							
	恒隆廣場	五四路，西崗區	63,447	C	221,900	建築上蓋	2015
昆明							
	恒隆廣場	東風東路，盤龍區	56,043	C/O/S	433,500	地基工程	2018起
武漢							
	恒隆廣場	京漢大道，礄口區	82,334	C/O/S	460,000	地基工程	2019起

C：商場

H：酒店

O：辦公樓

S：服務式寓所/公寓式酒店

以上物業皆為集團全資擁有

B. 已建成待售物業

於二零一四年十二月三十一日

	地點	主要用途	總樓面面積 (平方米)	待售住宅 單位數目	待售車位數目
香港					
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段 5747號	R	8,585	18	36
君臨天下	柯士甸道西1號，九龍內地段 11080號	R	1,725	11	161
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段 11152號	R	58,756	708	–
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段 6338號	R	1,678	17	–
君逸山	迦密村街9號，九龍內地段 11122號	R	286	2	14

R：住宅

以上物業皆為集團全資擁有

C. 主要投資物業

於二零一四年十二月三十一日

地點	集團 所持權益 百分比	總樓面面積 (平方米) [#]					
		地契屆 滿年期	商舖	辦公樓及 工業/ 辦公樓	住宅及寓所	車位數目	
香港							
中環							
印刷行	都爹利街6號，內地段339號	2848	100%	1,709	5,980	–	–
都爹利街1號	都爹利街1號，內地段7310號	2848	100%	2,340	6,616	–	–
樂成行	雪廠街22號，內地段644號	2880	100%	1,473	3,379	–	–
渣打銀行大廈	德輔道中4-4A號，海傍地段103號A段及B段	2854	100%	4,814	23,730	–	16
銅鑼灣及灣仔							
恒隆中心	百德新街2-20號，內地段524號及749號	2864	100%	8,777	22,131	–	126
Fashion Walk	百德新街、厚誠街、記利佐治街、加寧街、京士頓街、告士打道，海傍地段231號及52號，內地段469號及470號	2842, 2864 & 2868	100%	31,072	–	7,935	–
瑞安中心	15至28樓，港灣道6-8號，內地段8633號	2060*	100%	–	16,313	–	42
康怡 (鯪魚涌)							
康怡廣場	康山道1-2號，內地段8566號	2059*	100%	53,080	10,577	–	1,069
康蘭居	康山道2號，內地段8566號	2059*	100%	–	–	35,275	–
山頂及半山區							
山頂廣場	山頂道118號，市郊地段3號	2047	100%	12,446	–	–	493
花園臺2-3號第二座	舊山頂道8A號，內地段896號及2850號	2078 & 2886	100%	–	–	558	17
御峯	司徒拔道41C號，內地段8870號	2047	100%	–	–	15,225	54
港島南區							
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	100%	–	–	9,212	89
旺角							
雅蘭中心	彌敦道625號及639號，九龍內地段10234號及10246號	2060	100%	20,905	31,251	–	40
恒通大廈	廣東道1112-1120號，九龍內地段9708號	2045*	100%	–	–	–	1,000
栢裕商業中心/家樂坊	登打士街56號，九龍內地段9590號	2044*	100%	7,454	30,205	–	478
荷李活商業中心	彌敦道610號，九龍內地段11024號	2047	33.3%	9,139	17,941	–	–
君逸山	迦密村街9號，九龍內地段11122號	2050	100%	2,131	–	–	11

地點	地契屆滿年期	集團所持權益百分比	總樓面面積(平方米) [#]				
			商舖	辦公樓及工業/辦公樓	住宅及寓所	車位數目	
香港							
尖沙咀及西九龍							
格蘭中心	堪富利士道8號，九龍內地段7725號及8026號	2038	100%	3,688	7,198	—	—
恒福時裝雅集	彌敦道221B-E號，九龍內地段10619號及8132號	2037	100%	1,444	4,891	—	—
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段6338號	2050	100%	22,350	—	—	494
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段11152號	2050	100%	20,174	—	—	390
牛頭角							
淘大商場	牛頭角道77號，新九龍內地段53號、1482號、2660號及3947號	2047	100%	49,006	—	—	620
葵涌							
荔灣花園	荔景山道1A1、1A2、5A、6A及6B號商舖，測量約分4號地段3336號	2047	100%	3,109	—	—	172
中國內地							
上海							
港匯恒隆廣場	虹橋路1號，徐匯區	2043	69.3%	120,188	—	—	835
恒隆廣場	南京西路1266號，靜安區	2044	82.0%	53,700	159,555	—	804
瀋陽							
皇城恒隆廣場	中街路128號，瀋河區	2057	100%	109,307	—	—	864
市府恒隆廣場	青年大街，瀋河區	2058	100%	101,960	—	—	2,139
濟南							
恒隆廣場	泉城路188號，歷下區	2059	100%	171,074	—	—	789
無錫							
恒隆廣場(一期)	人民中路，崇安區	2059	100%	118,135	88,560	—	1,292
天津							
恒隆廣場	和平路，和平區	2061	100%	152,831	—	—	800

* 可續期七十五年

包括地面及地底之樓面面積

財務回顧

集團業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的營業額及營業溢利分別飆升百分之八十六及百分之九十，達至港幣一百七十億三千萬元及港幣一百三十億零八百萬元。與一年前相比，物業租賃的營業額上升百分之九至港幣七十二億一千六百萬元。中國內地及香港物業組合的租金收入持續增長，升幅分別達百分之十一及百分之六。集團把握香港住宅市道改善的機遇，於二零一四年度合共售出四百一十二個住宅單位及部分車位，物業銷售的營業額因此飆升二點九倍至港幣九十八億一千四百萬元。

股東應佔基本純利同比上升百分之九十八至港幣一百億二千二百萬元。計入投資物業的重估收益後，股東應佔純利上升百分之六十二至港幣一百一十七億零四百萬元，每股盈利亦相應上升至港幣二元六角一仙。

本集團的營業額及營業溢利分析

港幣百萬元	營業額			營業溢利		
	2014	2013	變幅	2014	2013	變幅
物業租賃	7,216	6,638	+9%	5,589	5,326	+5%
中國內地	3,916	3,526	+11%	2,800	2,683	+4%
香港	3,300	3,112	+6%	2,789	2,643	+6%
物業銷售	9,814	2,500	+293%	7,419	1,511	+391%
總計	17,030	9,138	+86%	13,008	6,837	+90%

物業租賃

儘管中國內地及香港的營商環境充滿挑戰，但集團的核心業務——物業租賃持續錄得穩健增長，營業額及營業溢利分別上升百分之九及百分之五，至港幣七十二億一千六百萬元及港幣五十五億八千九百萬元。天津的恒隆廣場購物商場於二零一四年九月二十六日盛大開幕，一個月後無錫的恒隆廣場辦公樓亦開業，兩項物業均於本財政年度開始為集團的租金收入作出貢獻。

中國內地

截至二零一四年十二月三十一日止年度，中國內地物業組合的營業額上升百分之十一至港幣三十九億一千六百萬元，主要受惠於無錫的恒隆廣場購物商場的全年度貢獻，以及上海物業組合的穩健表現。集團在瀋陽的兩個購物商場的租金收入錄得溫和增

長，而濟南的恒隆廣場因進行租戶組合重整，以致租金收入下跌百分之八。隨著內地物業組合增加更多的生力軍，彼等在開業初期的利潤一般相對較低，因此中國內地物業組合的整體邊際利潤率下降四點六個基點至百分之七十一點五。集團在中國內地的購物商場於二零一四年度的總零售額超過人民幣一百億元。

上海物業組合

受惠於租金調升，上海的恒隆廣場及港匯恒隆廣場的租金收入縱然在充滿競爭的環境下，仍合共上升百分之五至港幣二十七億七千五百萬元。其中兩個購物商場的租金收入達港幣十九億七千二百萬元，較去年上升百分之七。港匯恒隆廣場購物商場近乎全部租出，上海的恒隆廣場購物商場的租出率則穩企於百分之九十六。受到內地反腐措施持續對奢侈品消費帶來影響，上海的恒隆廣場的零售額因而下跌百分之四。另一方面，由於港匯恒隆廣場的商戶組合較為流行時尚的商戶，其零售額同比錄得百分之三的增長。

上海的恒隆廣場兩座辦公樓的表現持平，租金收入為港幣八億零三百萬元。鑑於上海辦公樓新供應量增加，該兩座辦公樓於一名租用其整體租賃面積達百分之十二的租戶租約期滿遷出後，需要較長時間方能覓得新租戶，因此其租出率下跌四個基點至百分之九十一。

上海以外的物業組合

上海以外的投資物業組合，於二零一四財政年度為集團合共貢獻港幣十一億四千一百萬元的租金收入。其中包括無錫的恒隆廣場購物商場的全年度收益，以及於二零一四年下半年開業的天津的恒隆廣場購物商場及無錫的恒隆廣場辦公樓的租金收入。

截至二零一四年年底，集團在上海以外營運中的五個購物商場，分佈於濟南、瀋陽（合共兩個）、無錫及天津，同時在無錫亦有一座辦公樓開業。這些物業相對較新，由新近開業至為時四載不等。由於此等物業仍處於培育期，一般於完成首個或第二個租約期後，均須要進行租戶組合重整及/或優化此正常舉措。在這個優化的過程中，租出率難免受到影響，集團較新的購物商場亦不能例外。

香港

我們多元化的香港物業組合，在挑戰重重的市場環境下表現穩健，租金收入及營業溢利同告上升百分之六，分別達至港幣三十三億元及港幣二十七億八千九百萬元，租賃邊際利潤為百分之八十四點五。

香港物業組合的租金收入及租出率分析

港幣百萬元	租金收入			租出率	
	2014	2013	變幅	2014	變幅
商舖	1,832	1,726	+6%	98%	-
辦公樓及工業/辦公樓	1,048	983	+7%	94%	-2個百分點
住宅及服務式寓所	295	285	+3%	73%	-1個百分點
停車場	125	118	+6%	不適用	不適用
總計	3,300	3,112	+6%	93%	-1個百分點

商舖

截至二零一四年十二月三十一日止年度，香港商舖組合的租金收入增長百分之六至港幣十八億三千二百萬元，主要由於租金調升所致，租出率維持於百分之九十八。二零一四年度，商舖組合佔香港租金收入百分之五十六。

中環物業組合包括渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行在內，在二零一四年度享有百分之二十五的租金收入增長。

於二零一四年第四季，集團關閉銅鑼灣部分商舖以進行大型優化工程，旨在把該物業組合改造成為區內富有特色的時尚生活品味購物區。Fashion Walk的室內商場(Main Block)於二零一四年十二月全新開業，雲集多個國際品牌在香港的首家特色概念店。儘管優化工程期間構成影響，銅鑼灣商舖物業組合的全年租金收入仍較去年度增長百分之二。

旺角商舖物業二零一四年度租金收入錄得百分之五的穩健增長，主要由租金調升所帶動。雅蘭中心於回顧期內的租金收入上升百分之七，其於兩年前開始的資產優化工程將於二零一五年初完成，效益將在未來數年展現。二零一四年十月至十二月期間，旺角區受到「佔領中環」事件影響，集團區內商舖物業組合的零售額因而下跌百分之十八。儘管如此，由於銷售租金僅佔該等物業整體租金的極小比重，故該等物業的租金收入仍能保持上升。

受惠於租金調升，集團其他地區的商場繼續錄得穩健的租金收入增長，它們包括山頂廣場、九龍東的淘大商場和港島東的康怡廣場。山頂廣場的租金收入增幅為百分之六，後兩者的升幅則分別為百分之十及百分之五。

辦公樓

香港辦公樓組合的租金收入增長百分之七至港幣十億四千八百萬元，主要由租金調升所致。辦公樓組合的租出率為百分之九十四。

中環辦公樓組合的總租金收入上升百分之五，租出率維持於百分之九十七。位於銅鑼灣的恒隆中心，雲集旅行社、時裝批發商及醫務中心等於一堂，其二零一四年度の租金收入增長百分之十二。旺角辦公樓物業的租金收入享有百分之三的穩定增長，租出率為百分之九十一。

住宅及服務式寓所

二零一四年度，住宅及服務式寓所的租金收入溫和上升百分之三至港幣二億九千五百萬元。受惠於有效的市場推廣帶動租出率上升，服務式寓所於本年度取得良好的業績，租金收入上升百分之十四。由於企業客戶緊縮開支，因此豪宅租務持續疲弱。

物業銷售

集團把握香港住宅市道氣氛改善的機遇，於二零一四年度合共售出四百一十二個住宅單位（二零一三年：二百七十二個）及部分車位。來自物業銷售的營業額較上年度飆升二點九倍至港幣九十八億一千四百萬元。售出的四百一十二個住宅單位包括二百六十一個君臨天下單位（二零一三年：一個）及一百五十一個浪澄灣單位（二零一三年：二百六十七個）。整體邊際利潤率為百分之七十五點六。

物業重估

於二零一四年十二月三十一日，集團的投資物業組合由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。香港投資物業錄得重估收益港幣十五億九千五百萬元，主要由銅鑼灣商舖物業組合租金調升致估值上升所帶動；中國內地投資物業錄得溫和的重估收益港幣一億一千萬元。整體而言，二零一四年度錄得重估收益港幣十七億零五百萬元，二零一三年度的重估收益則為港幣二十四億八千二百萬元。

投資物業及發展中投資物業

天津的恒隆廣場購物商場及無錫的恒隆廣場辦公樓均於本年度內開業，並從發展中投資物業轉列為投資物業，因此投資物業的總值上升百分之十二至港幣一千二百億元。

發展中投資物業包括於中國大連、昆明及武漢的項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下期數。隨著天津的恒隆廣場購物商場及無錫的恒隆廣場辦公樓於二零一四年度開業，發展中投資物業的總額下降百分之十六至港幣二百五十六億一千一百萬元。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的內部裝修工程已近乎完成，可於二零一五年首季開業，並為市府恒隆廣場購物商場帶來協同效益。我們已為項目展開預租工作，市場反應良好。

大連的恒隆廣場已完成建築上蓋工程。這個備受注目的項目包括近二十二萬二千平方米的商場樓面及一千二百個車位。項目已開始內部裝修工程，並已展開預租工作，計劃於二零一五年第三季開幕。

昆明的恒隆廣場已開始進行地基工程。該項目的總樓面面積達四十三萬四千平方米，包括世界級購物商場、甲級辦公樓及服務式寓所。

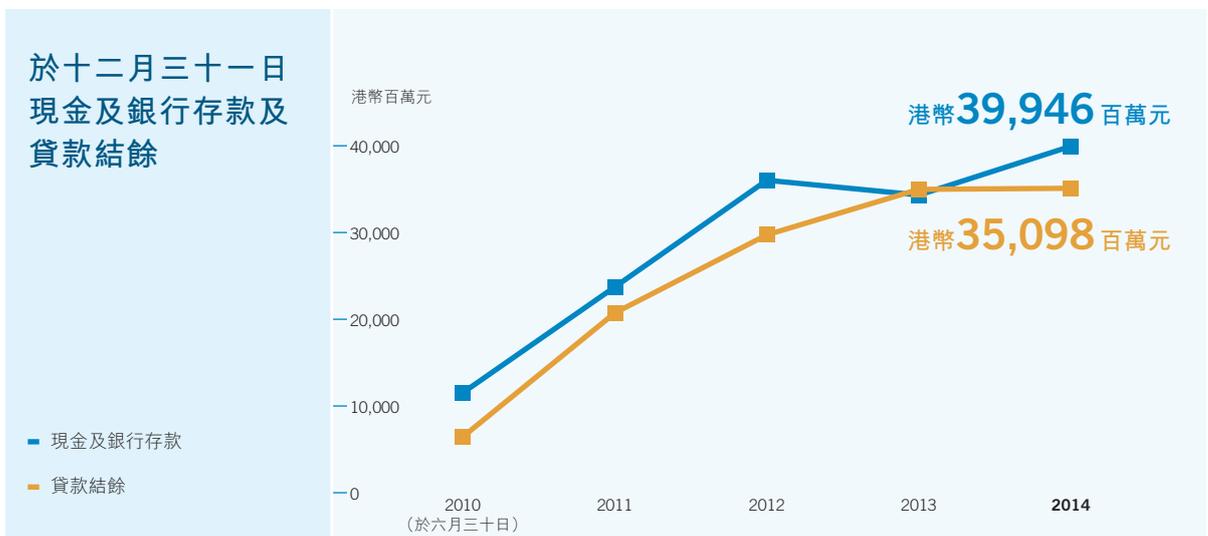
其他中國內地項目均按計劃進行。

位於香港跑馬地的豪宅項目藍塘道23-39於二零一四年九月獲發入伙紙。倘市況合適，項目提供的十八間半獨立大宅可於二零一五年推出市場。

財務資源及資本承擔

本集團繼續保持雄厚資本，資產淨值較上年度增加百分之六。二零一四年度，物業租賃及物業銷售為集團帶來強勁的現金流。來自物業銷售的現金，部分用於償還銀行貸款。集團於二零一四年十二月三十一日的現金及銀行存款結餘為港幣三百九十九億四千六百萬元，扣除債項總額港幣三百五十億九千八百萬元後，集團於本年結日的淨現金為港幣四十八億四千八百萬元，而上年度年結日則有淨債項港幣六億五千八百萬元。

於十二月三十一日 現金及銀行存款及 貸款結餘



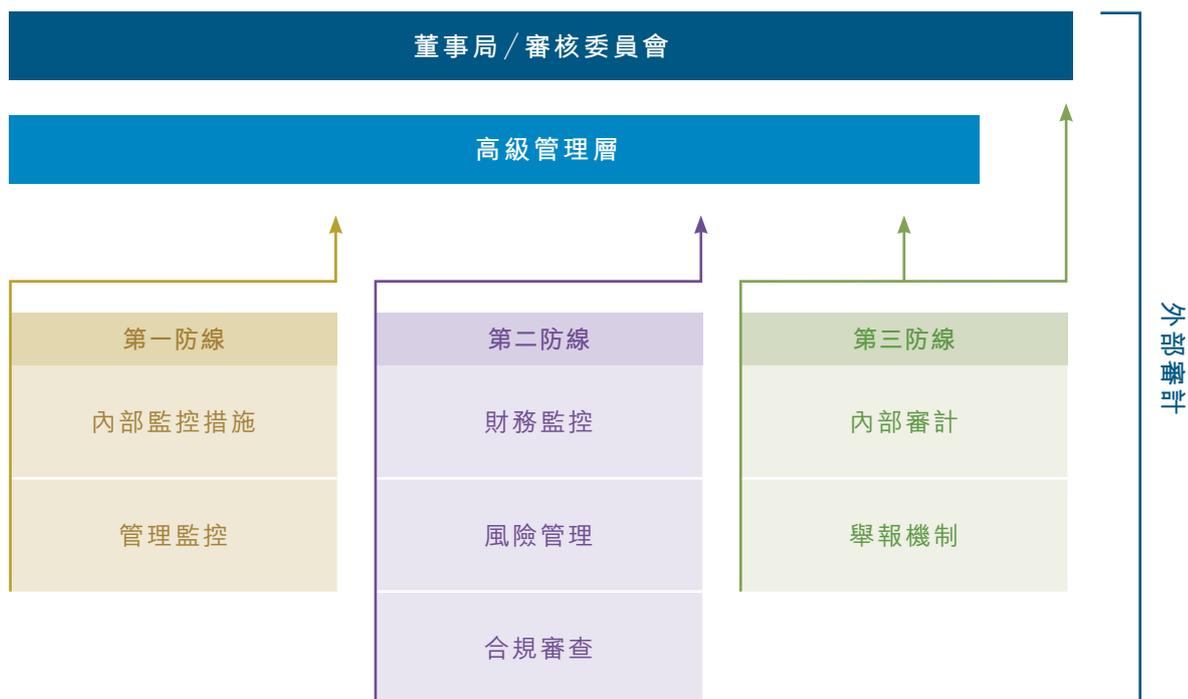
接近百分之九十的現金及銀行存款結餘為人民幣銀行存款，為集團以人民幣計價的中國內地項目施工費的幣值波動風險提供自然對沖，並賺取較港幣為高的利息收益。集團繼續完善債務與資本結構，以管理利率浮動和再融資的風險。截至二零一四年十二月三十一日，集團透過中期票據計劃合共發行了港幣一百二十七億四千三百萬元的固定利率債券，佔債項總額百分之三十六，去年度則為百分之二十一。該等債券沒有評級，票面利率每年介乎二點九五厘至四點七五厘。債項加權平均償還期為三點八年。

集團於二零一四年度年結日的資本承擔總額為港幣四百七十億元，主要為中國內地以人民幣計價的發展中項目的建築成本，該等項目需時多年完成。計入現金及銀行結餘接近港幣四百億元及備用銀行承諾信貸總額達港幣一百八十億元，集團擁有充裕的財務資源可滿足資本承擔的資金需要。此外，集團根據中期票據計劃可進一步發行的債券額度達港幣一百億元。

集團將繼續採取審慎卓越的財務管理策略，以支持長遠發展。憑藉雄厚的資本和充裕的流動資金，集團穩佔優越地位以抓緊新的投資機遇。

整體風險管理系統

在審核委員會協助下，董事局負責本集團的整體風險管理，尤其致力於確定集團為達成策略目標而願意承受的主要風險性質和程度。風險潛在於集團各項業務內，我們的重要工作是建立一個各階層員工均認同的文化，以及一個能辨識和衡量風險的系統方法，從而降低、轉移、避免或了解風險。高級管理層的任务是設計、實施和維持一個健全有效的內部監控系統，並以之作為風險管理架構的骨幹，這是我們落實企業策略及確保業務持續性的重要關鍵。我們承諾不斷優化風險管理架構，把風險管理全面貫徹到企業策略和日常決策上。



	主要職能	2014年改善範疇
第一防線 業務運作	<p>完善的風險及監控環境：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 參與日常的風險管理事務 • 遵循風險處理程序 • 應用內部監控及風險應對措施 	<ul style="list-style-type: none"> • 收緊招標程序 • 對中國內地項目的顧問及承辦商提出的工程變更索賠加強監控 • 改組物業管理團隊，集中資源處理新項目的交接工作；制訂最佳實務守則；及提供顧客服務
第二防線 監督功能： 財務、法律及公司秘書、 人力資源、成本及 監控及其他總部功能	<ul style="list-style-type: none"> • 策略性管理 • 政策及程序制訂 • 功能性監督 	<ul style="list-style-type: none"> • 加強中國內地項目職能部門主管向集團職能主管及當地管理層的雙重匯報關係，以達至監察及平衡的作用 • 成立中央推廣部及中央租務部，協調及監督市場推廣及租務相關的策略工作 • 更新風險管理框架及程序 • 進一步統一物業發展項目的標準，例如設計、文件記錄、物料及大量採購、跨部門交接工作等 • 釐清發展、建設及營運部門之間，在中國內地項目不同發展階段的職能和權責 • 重新檢視資產優化委員會的委任條件
第三防線 內部審計	<ul style="list-style-type: none"> • 檢核第一及第二防線工作 • 提供獨立意見及審視程序 • 保持獨立性和提供客觀意見 	<ul style="list-style-type: none"> • 完成審計工作的自我評估，並增加內部審計的資源 • 向集團內部及外界持份者重申我們的舉報政策

內部監控環境

我們維持嚴謹的內部監控機制，以清晰的指引列明定期的管理層檢核、職責分工、財政預算監控、對各種權限級別的規定、舉報機制、全體員工和交易夥伴的紀律守則，以及員工的發展和培訓等。

我們的內部監控系統是參考 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的原則來訂立，詳情載於本年報第一百零一頁的企業管治報告內。

管理主要風險

我們採取積極措施管理現有業務與新增業務的風險。現時管理的主要風險如下：

土地儲備購置及物業發展風險

恒隆地產在中國內地採取長期增長策略，從而減低短期市場波動及政府政策所帶來的影響。依照這項策略，我們構建及維持穩健的土地儲備以供物業發展。當合適機會出現而具有黃金地段及大型地塊的競爭優勢時，我們小心評估每個項目或地塊的相關風險和回報，包括考慮及評估設計和建築質量的因素、有關的政府政策、當地政府的支持程度、市場需求情況、經濟數據和周邊的基建配套等因素。若有關項目或地塊符合要求，我們會提交建議書予董事局作最後審批。

當項目進行時，項目團隊小心監察其進度，並評估及審批在設計或施工方面的變動。同時，在項目的各個交接過程中，包括項目發展部、項目建設部、租務及物業管理部等不同部門之間，均有清晰明確的職責分配。管理層亦參與監察項目，定期審查其進度，於有需要改動時迅速作出決定。

我們的項目團隊，均具備相關的專業技術和經驗，他們負責向董事局定期提交詳盡報告。

項目成功有賴成本和質量監控，當多項大型發展項目相繼展開時，這些監控尤其重要。管理層於項目的不同階段均嚴格監控成本及篩選承建商和材料供應商，以保持高效的卓越標準。

財務風險

我們透過財務政策，竭力把集團面對的各類財務風險減至最低。

(a) 利率及匯率

集團大部分借貸均為浮息銀行貸款，故須面對利率波動。我們密切監察利率風險，於適當時採取措施以管理有關風險，這些措施包括但不限於發行固定利率債券及使用衍生工具例如進行利率掉期。

鑑於集團的中國內地業務和投資均主要以人民幣結算，我們審慎管理人民幣匯率風險，以求取得最大保障。我們的經常性人民幣租金收入為該等投資提供自然對沖，而我們亦持有適量的人民幣資源，以滿足集團現有中國內地項目的資本需求。

同時在香港聯繫匯率制度下港幣與美元掛鈎，我們認為集團面對的美元匯率風險並不重大。

(b) 現金管理、融資及流動資金

集團從整體企業層面管理和監控其現金和融資，確保我們可爭取較佳的借貸條件及統一管理財務風險。

為依時履行債務承擔，集團確保擁有足夠資金和銀行貸款額度，並維持多元化集資渠道。同時，我們小心規劃存款和貸款的到期日，以減低流動性風險。年內，我們透過安排中/長期銀行貸款及發行長期債券，將集團的平均債務還款期延長。在中期票據計劃下，我們可彈性地於有需要時在債券市場進行融資。集團密切留意市場動態，審慎管理再融資風險。

(c) 信貸/交易對手

信貸/交易對手風險主要涉及應收租金、物業銷售相關的應收分期付款，以及存放在銀行的存款。

為減輕應收租金的風險，我們對準租戶仔細作出信用評估，並會收取租金按金，同時密切監察租金的拖欠情況。我們持有相關物業作為抵押，以保障物業銷售有關的應收款項。我們對每間銀行的存款均設有限額，避免過度集中存款所帶來的風險。銀行存款並只存放在財力雄厚及/或擁有高度信貸評級的銀行。

(d) 使用衍生工具

我們僅使用衍生工具以對沖金融風險，集團政策絕不容許投機性的衍生工具交易。

業務和經營風險

我們密切監察市場趨勢和營商環境，確保旗下物業保持競爭優勢及最高標準，並透過定期保養及優化，確保物業安全及保持質量。為保護集團資產，我們聘用專業人士監察各項大型維修和優化工程的設計、進度及資本開支，向不同部門高級管理層代表組成的資產優化委員會定期匯報。我們並為物業購買合適保險，以確保發生意外及/或其他損失時獲得保障，同時我們設有內部監控機制保護集團的資產和聲譽免受任何潛在損失。

除這些監控外，我們設有獨立的內部審計部，定期審查集團的主要業務以及財務和營運監控機制，確保運作有效無誤。作為集團危機管理計劃的一部分，我們亦已制定各項預防及應急措施，保障集團的業務免受潛在的嚴重損失或損害所影響。

作為環球企業公民，我們克盡己任。可持續發展是集團旗下所有物業在設計和興建過程中考慮的重要因素。我們秉持「只選好的 只做對的」方針，不囿於僅符合相關法則的最低要求，力臻至善確保旗下物業達至更高水平的環保標準。

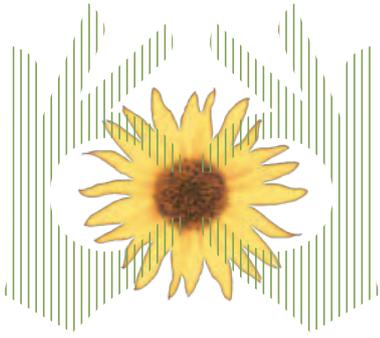
人才風險

透過提名及薪酬委員會，我們確保集團董事及高級管理層的薪酬水平具有市場競爭力。委員會亦制定了管理層繼任機制，確保集團業務持續運作。

企業成功有賴人才。為吸引並保留精英僱員，我們緊貼市場薪酬趨勢以評核員工的薪酬待遇，並為員工提供培訓或資助他們修讀認可的專業課程，藉此協助他們發揮最大潛能。為鼓勵員工進行雙向對話，我們為各級員工提供明確的溝通及申訴渠道。當員工離職時，我們與其進行面談，收集相關資料以作進一步改善。

主要風險及監控措施概要

<p>土地儲備購置及物業發展風險</p> <ul style="list-style-type: none"> • 密切監察市場波動及中國內地政府政策所帶來的影響 • 穩健的土地儲備 • 風險及回報評估 • 定期審查項目成本及進度 • 監控發展中項目工程變更/變動 • 發展中項目工程質量監控 • 嚴格的招標程序 • 定期向董事局匯報 	<p>業務和經營風險</p> <ul style="list-style-type: none"> • 密切監察市場趨勢和營商環境 • 定期保養及優化設施 • 由資產優化委員會及專業人士監督 • 購買合適保險 • 內部審計 • 危機管理計劃
<p>財務風險</p> <p>(i) 利率及匯率</p> <ul style="list-style-type: none"> • 監察利率波動以管理固定/浮動利率貸款比例 • 用經常性人民幣租金收入與貸款作自然對沖 • 持有適量人民幣儲備以滿足現有中國內地項目的資本需求 <p>(ii) 現金管理、融資及流動資金</p> <ul style="list-style-type: none"> • 統一財務管理 • 管理及規劃存款和貸款的到期日 <p>(iii) 信貸/交易對手</p> <ul style="list-style-type: none"> • 信用評估 • 租金按金 • 密切監察租金的拖欠情況 • 銀行存款只存放在財力雄厚及擁有高度信貸評級的銀行 <p>(iv) 使用衍生工具</p> <ul style="list-style-type: none"> • 不容許投機性的衍生工具交易 	<p>人才風險</p> <ul style="list-style-type: none"> • 定期評核員工的薪酬待遇及緊貼市場薪酬趨勢 • 管理層繼任機制 • 員工培訓及進修資助 • 申訴渠道



體恤關懷

恒隆重視每個業務範疇的可持續發展，在員工、社區及環保各個層面均致力推動可持續增長。我們追求卓越的標準和業務上的成就，持續為社會整體發展作出貢獻，造福社群。





二零一四年恒隆數學獎頒獎典禮

10th Anniversary

2014 Hang Lung Mathematics Awards

Announcement and Awards Presentation



可持續發展

二零一四年，恒隆繼續致力把可持續發展的理念融入我們的業務，這包括建造和管理世界級的項目；努力成為「最佳僱主」；透過「恒隆一心義工隊」積極回饋社會；並與我們的供應商和社區合作夥伴建立策略性夥伴關係，藉此為我們的業務和社區帶來長遠利益。

我們的根基

我們秉承「只選好的 只做對的」的營運理念，在業務營運中貫徹可持續發展的理念，為自身業務和社區創造價值。由主要行政人員組成的可持續發展督導委員會直接向董事總經理匯報，確保我們能採取具體行動和投放適當資源，以實現可持續發展的願景。我們在考核行政人員的表現時，亦加入可持續發展關鍵績效指標，確保他們履行相關職責。

我們以誠信為本，建立了穩固的業務根基。我們推行「誠信·從生活起步」計劃，並推出《供應商守則》，分別培養員工和業務夥伴的誠信文化。二零一四年，「誠信·從生活起步」的培訓時數為三百二十三小時；我們並以佔全年採購開支百分之十八的五名供應商為對象，評估他們落實《供應商守則》的情況。

透過年報和可持續發展報告，我們開誠佈公地向持份者匯報管理方針、業績、可持續發展表現，以及未來發展計劃的詳細資料。在可持續發展報告方面，我們逐步擴展報告資料所涵蓋的領域和規模。我們一直為投資者、租戶、顧客、員工和社區而努力，矢志成為中國內地最高透明度、管治最佳的企業之一。

我們重視與持份者的溝通，提供各種渠道讓他們表達意見，並在我們的決策過程中加以考慮。今年，我們委任了獨立顧問，更有條理地與持份者交流，包括進行內容廣泛的問卷調查、舉辦專題小組和單獨面談。經這些途徑所得之意見，會在管理層制訂可持續發展的三年計劃時成為重要參考。

我們的建築物

我們身為香港和內地首屈一指的地產發展商，深明公司所肩負的雙重角色：為投資者爭取可持續的回報的同時，亦要推動社會的長遠經濟發展。我們的長遠商業模式乃建造可恆久持有的建築物，並將之應用在設計、建造和營運物業的每個環節上。因此，我們的物業均達到國際最佳標準，這於公司和社會皆有裨益。

我們投入大量資源，於旗下物業安裝環保設施。二零一四年九月於天津開幕的恒隆廣場，乃我們綠色發展項目的新典範。我們精心挑選建築物的外牆物料，在炎夏和寒冬均能達至最佳的隔熱和保暖效能，並安裝了熱回收系統，提升能源效益。我們亦採用節能的照明系統和制冷機組，進一步提升建築物的能源效益。此外，回收再造的廢物在數量和種類上均非常可觀，這些數據反映了公司規定中國內地所有新項目均以取得美國綠色建築協會的「能源及環境設計先鋒獎」的金級認證為目標，並在建築物的設計中融入環保因素等政策已見成效。天津的恒隆廣場已於二零一五年獲頒「能源及環境設計先鋒獎——核心及外殼組別」金獎認證，而我們於內地的第十個項目——武漢的恒隆廣場，亦已於二零一四年獲得金獎預認證。



恒隆是首批在「香港上市公司碳足跡資料庫」上公開
碳排放數據的六十四間上市公司之一



淘大花園管理處增設回收設施及舉辦多項活動，鼓勵住戶參與
「都市固體廢物收費試點計劃」

在香港，我們專注提升現有建築物的環保表現。自二零零六年開始，我們主要透過更換空調制冷機組來提升旗下建築物的能源效益。與二零一零年的基準相比，我們在二零一四年的耗電量減少了百分之十四，這個數字遠超我們早前訂下的目標。近年來，廢物處置的問題備受香港政府和市民大眾的關注，因此我們致力協助租戶和顧客推行廢物管理。二零一四年，淘大花園參加了由環境保護署舉辦的「都市固體廢物收費試點計劃」，我們同時鼓勵居民回收廚餘和使用廚餘轉化的肥料在淘大花園指定的地點種植蔬果。

我們於二零一零年開始蒐集旗下物業的環保表現數據，這讓我們更清楚了解公司業務對環境的影響，從而根據這些資料，致力提升系統表現。恒隆有幸成為六十四間率先透過「香港上市公司碳足跡資料庫」披露碳排放數據的上市公司之一。該資料庫由環境局及香港交易及結算所有限公司於二零一四年合作推行。



以「Let's Go Green」為主題的二零一四年恒隆年宵



恒隆管理培訓生計劃
吸引大批來自香港、
內地及海外的大學
畢業生申請

我們的人才

我們的業務近年來不斷擴展，內地業務的發展尤為迅速，我們的團隊亦隨之急速壯大。在人才管理方面，我們繼續以吸引、發展和挽留精英為重心。為了在香港和內地激烈的人才爭奪戰中突圍而出，我們近年來不斷檢視旗下員工的薪酬待遇，並與市場的主要企業對比，進行基準調查。二零一四年，我們進行了兩地主要職位的薪酬待遇基準調查，同時亦進一步統一人力資源管理政策，確保旗下員工在保障和薪酬待遇方面獲得平等公正的對待。

為了培育人才，我們進一步加強員工培訓和發展計劃。我們因應業務發展所需和員工的志向，向他們提供專業和優質的培訓。我們亦充分利用員工的專業技能和知識，透過「團隊建設工作坊」和「行政人員交流計劃」，讓他們相互學習。我們亦邀請不同行業的專家和知名學者分享心得，其中包括品牌和數碼市場推廣專家以及清華大學教授，向同事講解內地房地產市場的情況。

我們相信培養員工對公司的歸屬感是人才管理的關鍵，有助留住人才。我們為各部門和各地區的員工組織康樂和義工活動、周年旅遊及周年晚宴，鼓勵他們工作之餘不忘身心健康發展。我們亦舉辦「恒隆綠事辦」推廣活動，透過一連串綠色講座、考察活動和工作坊，向各員工推廣環保訊息，鼓勵他們將綠色生活帶進工作間。

以上各措施的成效顯著，公司二零一四年的流失率為百分之十二點四，低於二零一三年。此外，我們亦第二度獲香港特區政府家庭議會嘉許為「家庭友善僱主」，公司的努力獲得外界認同。

我們的社區

恒隆致力履行企業責任，服務社會。我們亦於裝修和建築工程進行期間廣泛諮詢公眾，以確保工程對附近環境的影響盡可能減至最低。我們亦不時探訪受工程影響的社區，並邀請他們出席研討會。



「恒隆一心義工隊」與三十位長者舉行泳池派對



「建築導賞團」帶領超過七十位中學生實地考察香港的獨特建築

連繫社區

恒隆深諳建築工程進行期間，必須關心工程對附近社群造成的影響。我們充分諮詢各持份者，以確保工程在可持續發展方面符合他們的期望和願景。我們亦制訂了完善的框架，就公司的可持續發展表現收集資料，以作相應改善。在發展項目觸及重要的歷史或文化遺產時，我們與當地社群緊密合作，盡能力將之保育或活化。

造福社群

我們於二零一四年捐出港幣二千二百萬元，並免費贊助場地予多個慈善團體以支持他們的活動。我們旗下的「恒隆一心義工隊」，於二零一四年服務社會一萬一千小時，較二零一三年度上升百分之七十二。

我們的可持續發展及義務工作集中於三個範疇：青少年發展、環境保護及長者服務，大部分相關活動由香港及內地義工團隊推行。以下為我們舉辦之部分重點活動：

青少年發展

- 由受過訓練的義工擔任導賞員，帶領逾七十位中學生參加以「香港歷史與核心價值」及「保育與發展」為主題的建築導賞團。



服務時數

11,000

↑72%



推動環保

- 連續第三年舉辦「恒隆綠先鋒」計劃，向香港及內地共二百四十位青少年推廣環保訊息。

長者服務

- 於二零一四年為香港及內地的長者舉辦了十八次義工活動，包括夏日池畔派對、愛心送湯隊、親手烘焙月餅，以及定期向長者送贈手工藝品。

我們的合作夥伴

我們明白與主要持份者建立策略性夥伴關係的重要性。有效的供應鏈管理是我們商業策略不可或缺的一環。我們建立了穩健的系統，不斷檢視我們的供應鏈實務，以實際行動獲取更佳的服務和產品，我們並與供應商緊密合作，提升他們的可持續發展表現。近年來，我們投放更多資源與承包商合作記錄和提升他們在職業健康和安全方面的表現。我們明白，任何建築工地均存在風險，這是無可避免的，故自二零一三年開始，我們蒐集承包商的職業健康和安全數據。此外，我們亦為旗下承包商提供職業健康和安全的培訓。

我們認為與社區組織建立有意義的長期合作關係必不可少，因此挑選了可持續發展願景與我們一致的合作夥伴。合作項目的重點亦與公司整體商業策略和社區需求一致。清華大學恒隆房地產研究中心的成立就是好例子。中心由清華大學土木水利學院、經濟管理學院和建築學院聯合建設，致力進行卓越的研究和為業界培育人才。中心的目標是透過研究協助政府制訂政策，並為內地房地產市場的可持續增長作出貢獻。二零一四年九月，清華大學恒隆房地產研究中心與兩家學術機構共同發表首個「中國主要城市居住用地價格指數」。此指數追蹤記錄內地三十五個主要城市住宅用地價格的變化。

二零一四年是恒隆數學獎成立十周年。此兩年一度的獎項由恒隆地產、香港中文大學數學科學研究所和香港中文大學數學系合辦，旨在激勵參與計劃的中學生全力發揮數理潛能。十年來，已有超過一千七百名中學生參加，恒隆共頒發合共港幣六百萬元的獎學金支持他們的學業。

有關恒隆可持續發展表現的詳細資料，請參閱我們的二零一四年可持續發展報告。

二零一四年

七月

中期業績公佈

二零一四年七月三十一日

九月

派發中期股息

二零一四年九月三十日

二零一五年

一月

全年業績公佈

二零一五年一月二十六日

四月

截止辦理股份過戶

(就出席股東週年大會及於會上投票而言)

二零一五年四月二十七日

下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記

(就出席股東週年大會及於會上投票而言)

二零一五年四月二十八日至二十九日

(首尾兩天包括在內)

股東週年大會

(細節請參閱本年報附上之股東週年大會通告)

二零一五年四月二十九日

上午十時正

五月

截止辦理股份過戶(就末期股息而言)

二零一五年五月五日

下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記(就末期股息而言)

二零一五年五月六日

派發建議之末期股息

二零一五年五月十九日

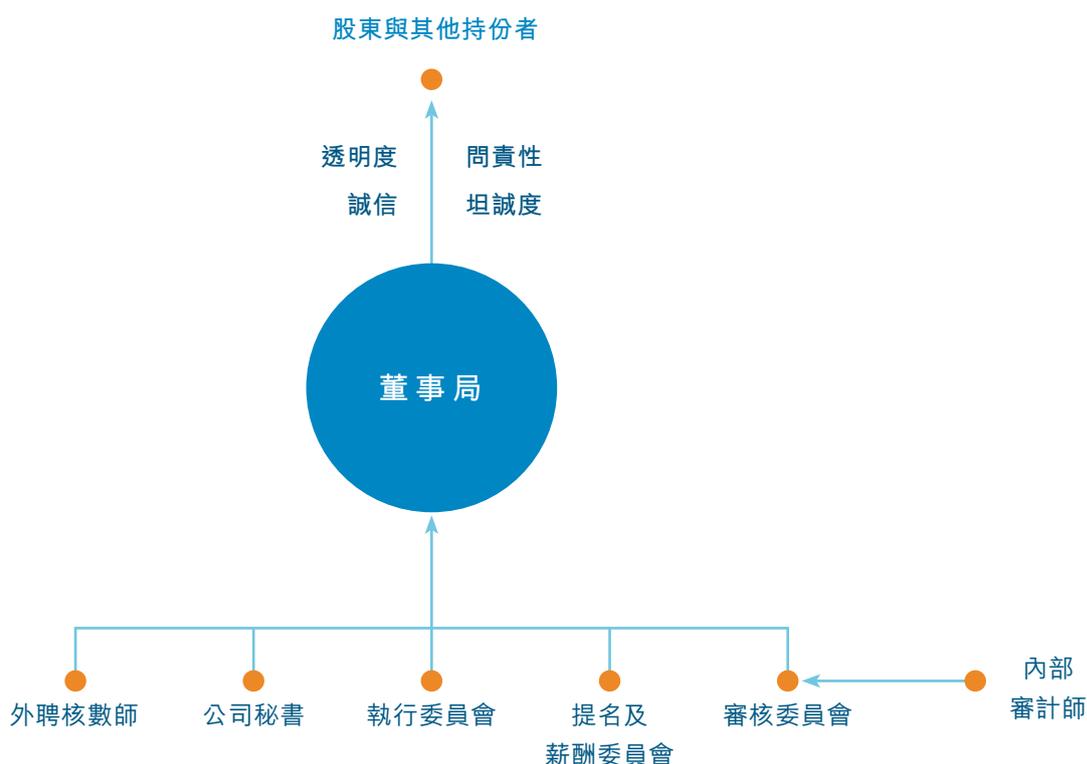
企業管治報告

恒隆矢志維持最高水平的企業管治標準以保障持份者之利益為依歸。為面對近年競爭激烈和充滿挑戰的商業環境作準備，恒隆已建立了穩健的企業管治架構和良好的企業文化，此乃達致可持續增長和取得長遠成功之本。董事局尤其致力提倡誠信文化至整個恒隆以面對競爭激烈的內地市場及房地產行業之貪腐內在風險。

堅持管治信念

恒隆堅信，強而有力的管治能為我們奠定基石，使我們可達成企業目標，為持份者提供最大的長期回報。能幹稱職的董事局，是我們管治架構裏的核心。他們致力維持最高水平的企業管治標準、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，並積極提高透明度、問責性、誠信及坦誠度，努力贏取股東和其他持份者的信心。

企業管治架構



卓越企業文化

良好的管治是企業成功之本，故我們一直本著集團理念——「只選好的 只做對的」以誠信和誠實文化經營為榮。良好的管治文化須植根於每個職級，要求全體僱員於所有程序均達至誠信和誠實的最高標準。專業的管理層與董事局努力讓誠信貫穿各個業務領域，並在公司所經營世界級項目之每個城市保持最高的企業管治標準。

專業專責的董事局

董事局由社會多個範疇的專業人士組成，他們為董事局帶來豐富的商務和財務經驗及專才。執行董事與非執行董事在董事局中佔均衡比重，使董事局擁有強大的獨立元素，能有效地作出獨立判斷。為加強功能，董事局成立了三個董事局委員會，包括執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會，負責不同的工作。

審慎管理風險

本集團明白旗下業務面對各類風險因素，並以專業方式作出管理。我們建立良好的內部監控環境，並持續作出改善，以適應不斷變化的營運需要。詳情於下文及本年報之管理層之討論及分析中標題為「風險管理」之段落內作進一步披露。

遵守企業管治守則

作為良好的企業公民，我們已採納及完全遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》（「企業管治守則」），並在許多情況下超越企業管治守則之守則條文及若干建議最佳常規。

以下為我們的企業管治常規在企業管治守則所載之守則條文及若干建議最佳常規以外的主要範疇。

- 董事局於二零一四年共舉行六次定期會議。
- 由於超過半數董事均為獨立非執行董事，董事局擁有強大的獨立元素。
- 在適當情況下管理層會被邀請出席董事局會議提供適當的資料，使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其作為本公司董事的職責及責任。
- 提名及薪酬委員會的全體成員均為獨立非執行董事，以確保並無任何執行董事參與釐訂彼等各自的薪酬待遇。
- 於二零一四年，審核委員會在沒有執行董事局成員列席的情況下，與外聘核數師舉行四次會議。
- 自二零零八年起，公司於會計期結束後一個月內公佈中期和全年業績。
- 公司設有內部審計部，該部門獨立於本公司之日常運作及會計職務。
- 公司自一九九四年起，採納適用於所有僱員及董事的企業紀律守則。該守則載有我們明確清晰的舉報政策。
- 於聯交所推出《環境、社會及管治報告指引》作為建議最佳常規（適用於截至二零一二年十二月三十一日後之財務年度）之前，公司已刊發獨立的可持續發展報告。公司及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）之網頁均載有該獨立的可持續發展報告，以供瀏覽。
- 公司持續加強網站之使用，作為與持份者溝通的渠道，網站內亦載有主要的企業管治架構、公司刊物及網上廣播分析員簡報會，以供瀏覽。
- 為確保外聘核數師之獨立性，集團已檢討及修訂監管聘用外聘核數師就非核數服務之政策。
- 除透過董事長致股東函，董事長於股東週年大會（「週年大會」）上向股東講解集團的業務策略及展望，並主動與股東溝通對話。

(一) 能幹稱職的董事局

1. 組成及功能

董事局成員名單載於本年報第二百零三頁。董事局成員均具備多元化之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事局作出貢獻。

董事局已制定政策載列落實董事局多元化之方針（「董事局成員多元化政策」），目的為提升董事局效率及企業管治水平，實現集團業務目標及可持續發展。公司會從多個方面考慮董事局成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。

於二零一四年十月委任陳嘉正博士為本公司非執行董事時，提名及薪酬委員會及董事局已將董事局成員多元化政策考慮在內。他的委任加強了董事局在技巧、經驗和專業背景多元化方面的平衡。現時董事局由多元化董事局成員組成，具備適當之技能及經驗以領導和監察本公司的業務，並將根據不斷增長的業務需求和人力資源市場的供求情況，考慮適當及合資格人選。

公司及香港交易所之網頁提供最新的董事局成員名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事的履歷詳情於本年報第一百二十三至第一百二十九頁內披露，並設存於本公司網頁。

董事局負責（當中包括）：

- 確保領導層之連續性；
- 設定卓越之業務策略；
- 確保資金和管理資源足以應付已採納的業務策略之推行；及
- 確保財務及內部監控系統健全，業務運作符合適用之法律及規例。

非執行董事（包括獨立非執行董事）透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對本公司制定策略及政策作出正面貢獻。彼等亦定期出席董事局會議及其同時出任委員會成員的委員會會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。

所有董事必須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的職位及其他重大承擔。

於二零一四年，董事局舉行六次定期會議，其中三次會議在造訪行程中舉行，包括出席天津恒隆廣場開幕典禮及考察上海購物商場。

董事於二零一四年出席各類會議的記錄詳情如下：

董事	出席/舉行會議			二零一四年 週年大會
	董事局	審核委員會	提名及 薪酬委員會	
獨立非執行董事				
殷尚賢	5 / 6	不適用	不適用	1 / 1
夏佳理	5 / 6	不適用	1 / 1	1 / 1
鄭漢鈞	6 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
陳樂怡	6 / 6	4 / 4	1 / 1	0 / 1
廖柏偉	6 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
何潮輝	6 / 6	4 / 4	1 / 1	0 / 1
袁偉良*	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
非執行董事				
陳嘉正 [#]	1 / 1	不適用	不適用	不適用
執行董事				
陳啟宗	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
陳南祿	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
何孝昌	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1

* 袁偉良先生於二零一四年十一月十日由本公司之非執行董事調任為獨立非執行董事。

[#] 陳嘉正博士於二零一四年十月二十日獲委任為本公司之非執行董事。由彼之委任日期直至二零一四年十二月三十一日止，只舉行一次董事局會議。

所有董事均可向董事長或公司秘書提出在董事局會議之議程內列入商討事項。董事局或各委員會的全部會議文件，至少於計劃舉行會議日期的三天前分別交予所有董事或委員會成員。管理層為董事局及各委員會提供了充分資料和解釋，讓董事局及各委員會於作出決定前能充分掌握有關財務及其他資料。在適當情況下，管理層亦會獲邀出席董事局會議。

此外，管理層每月均向所有董事局成員提供最新資料，載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓整個董事局及每位董事履行上市規則所規定的職責。

所有董事均有權取得有關本公司業務的適時資料，於有需要時作出進一步查詢，並可個別地聯絡管理層。

此外，公司秘書為本公司的全職僱員，負責確保董事局依循程序及遵守適用法律、規則及規例；所有董事均可獲得公司秘書之意見及服務。公司秘書確保董事局成員之間有良好的資訊交流，亦就企業管治情況及企業管治守則之施行事宜，向董事長及董事局提供意見。公司秘書確認，於二零一四年已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

董事局並已同意董事尋求獨立專業意見之程序，其所需費用由本公司支付。

根據本公司的組織章程細則，任何涉及董事或其任何聯繫人之重大利益的任何合約或安排時，有關董事不得參加表決或計算在會議法定人數以內。

本公司已為董事和高級人員購買適當保險，保障彼等因履行職務有可能承擔之法律訴訟責任。公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠保障。

2. 董事長及董事總經理的責任清楚區分

董事長及董事總經理的責任清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。

董事長

董事長陳啟宗先生為董事局之領導人。彼負責確保所有董事均可適時獲得充分、準確清晰及完備可靠之資料，以及確保在董事局會議上董事均適當知悉當前的事項。彼亦確保：

- 董事局有效地運作及履行責任；
- 董事局及時就所有重要及適当事項進行討論；
- 公司建立良好之企業管治常規和程序；及
- 公司採取適當步驟與股東有效地溝通，而股東之意見可傳達到整個董事局。

董事長最少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）會面一次，執行董事不會列席。

董事長主要負責釐定並批准每次董事局會議議程，並在適當情況下考慮把其他董事提出之任何事宜列入議程。彼亦可把此項責任交由公司秘書執行。

董事長鼓勵所有董事積極地為董事局之事務作出貢獻，並以身作則，確保董事局之行事符合本公司之最佳利益。彼亦鼓勵持不同意見的董事均表達其本身關注的事宜，並給予董事局充足時間討論這些事宜，以便慎重考慮並作出決定。

董事長亦提倡公開、積極討論的文化，促進董事（特別是非執行董事）對董事局作出有效之貢獻，並確保執行董事與非執行董事保持有建設性之關係。

董事長亦為董事安排合適的培訓以更新彼等之知識及技能。

董事總經理

身為本公司執行委員會的成員，董事總經理陳南祿先生負責：

- 帶領管理團隊處理本公司之整體業務，並執行董事局所採納之政策和策略；
- 按董事局的指示管理本公司之日常業務；
- 就董事局所設定之目標和優先次序制定策略性業務計劃，並致力維持本公司之業務表現；及
- 確保本公司有足夠的財務和內部監控系統以及業務運作均充分符合適用法律及規例。

董事總經理負責主持本公司每月舉行之部門營運會議，彼不時向董事局匯報重大事宜。

為配合集團急速擴展和不斷變化的經營環境，管理層在董事總經理的領導下努力提高我們的營運系統，以及透過定期為僱員安排誠信計劃提升企業文化。這些都反映恒隆經營之道——「只選好的 只做對的」。

3. 非執行董事之獨立性

我們已接獲每位獨立非執行董事所提交有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均保持其獨立性。

袁偉良先生於二零一四年十一月十日由本公司之非執行董事調任為獨立非執行董事。除於緊接調任前擔任非執行董事一職外，袁偉良先生確認已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性之所有因素。誠如本公司於二零一四年十一月十日之公佈，袁偉良先生自退任為本公司董事總經理後起計已經過逾四年之冷卻期，以及彼自委任為非執行董事後並未在本公司或其任何附屬公司持有任何行政或管理職務。此外，除履行本公司之非執行董事職責外，彼與本公司或恒隆集團有限公司（本公司之最終控股公司）並未有任何業務聯繫。鑑於上述，本公司認為袁偉良先生符合上市規則獨立準則的規定。

為進一步提高問責性，凡服務董事局超過九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。我們會在週年大會通告中，向股東列明董事局認為該獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及我們向股東提議就獨立非執行董事之重選投贊成票。

4. 委任、重選和罷免

遵照本公司之組織章程細則，董事人數三分之一須於週年大會上輪值告退後再獲股東重選方可連任。此外，每位董事須最少每三年輪值告退一次，新委任之董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。所有該等合資格重選之董事姓名連同其個人詳細履歷，均會載於股東大會通告內。

非執行董事及獨立非執行董事之委任有指定任期，彼等之任職屆滿日期與彼等之預期輪值告退日期（最少每三年一次）一致。

5. 董事持續專業發展

每位新委任之董事在首次接受委任時均會獲安排與其他董事和主要行政人員會面，並會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事亦會獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們妥善理解本公司之業務運作，以及完全清楚其本人按照法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定，以及本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書協助董事就任須知及專業發展之事宜。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事局作出貢獻。於二零一四年，本公司為董事安排三次董事局造訪行程，當中包括兩次造訪我們位於中國內地之物業項目。

二零一四年之董事培訓記錄簡要如下：

董事	培訓類型
陳啟宗	A, B, C, D
殷尚賢	A, B, D
陳南祿	A, B, C, D
陳嘉正	A, B, C, D
夏佳理	A, B, C, D
鄭漢鈞	A, B, D
陳樂怡	A, B
廖柏偉	A, B, C, D
何潮輝	A, B, D
袁偉良	A, B, D
何孝昌	A, B, D

- A 出席研討會/論壇
- B 閱讀有關一般業務、地產發展及投資、董事職責及責任等之資料
- C 於外部研討會/論壇致辭
- D 出席公司活動/造訪行程

(二) 董事局權力的轉授

執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會分別於一九八九年、一九九九年及二零零三年成立。

1. 執行委員會

本公司董事局之執行委員會乃於一九八九年成立，現有成員包括全部執行董事，彼等定期舉行會議，藉以制定本公司之策略性方向及監察管理層之表現。董事局已採納清晰的職權範圍，並已就若干須交由董事局決定的事項制訂了指引。每位委員會成員均完全清楚須交由董事局全體決定之事項及可交由委員會或管理層負責之事項。

2. 審核委員會

審核委員會乃於一九九九年由董事局設立。於二零一四年內及直至二零一五年一月二十六日止，全體成員均為獨立非執行董事，分別為鄭漢鈞博士（委員會主席）、陳樂怡女士、廖柏偉教授及何潮輝先生。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才。

根據企業管治守則，審核委員會須每年與外聘核數師舉行最少兩次會議。審核委員會亦於有需要時會與外聘核數師另行開會（管理層並不列席）。於二零一四年，審核委員

會超越企業管治守則的要求，舉行四次會議，以（其中包括）討論內部審計工作之性質和範疇，以及評核集團之內部監控。此外，委員會於二零一四年與外聘核數師在執行董事局成員並不列席的情況下會面四次。

公司及香港交易所之網頁均載有審核委員會之職權範圍，闡明其角色及職責，以供瀏覽。該職權範圍已涵蓋企業管治職能的有關職責，以及不低於上市規則所規定之具體職責。

委員會獲董事局授權，可調查其職權範圍內之任何事項；向任何僱員索取任何所需資料，而所有僱員均須就委員會之要求作出通力合作；向外界法律人士或其他獨立專業人士尋求意見；及於有需要時邀請具有相關經驗和專才之外界人士參與會議。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。

於二零一四年，審核委員會已履行（其中包括）以下職責：

與外聘核數師的關係、審閱財務資料與監管財務申報制度及內部監控程序

- 檢討並向管理層和外聘核數師取得有關中期和全年業績之解釋，包括與以往會計期有改變之原因、採用新會計政策之影響、對上市規則和有關法規的遵例情況、以及任何核數事宜，然後建議董事局採納有關業績；
- 考慮及向董事局建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師及審批其聘用條款；
- 考慮及審批僱用外聘核數師為本公司提供非核數服務之程序和指引；
- 收取及檢討內部審計師之內部審計報告；
- 與外聘核數師開會（管理層並不列席）以商討任何重大核數事宜；
- 確認內部審計章程以供董事局審批；
- 與內部審計師另行開會以商討重大內部審計事宜；
- 審批二零一五年之內部審計計劃；及
- 檢討本公司的內部監控系統，包括高級管理人員架構、風險管理、資源、員工資歷及經驗是否足夠、員工所接受的培訓課程是否充足，以及本公司財務及職能匯報的程序。

企業管治職能

- 檢討及審批本公司在企業管治，以及遵守法律及監管規定方面的政策；
- 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

審核委員會亦每季舉行會議檢討及監察內地發展項目之進度及建築費用。

3. 提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會於二零零三年設立。於二零一四年內及直至二零一五年一月二十六日止，全體成員均為獨立非執行董事，分別為廖柏偉教授（委員會主席）、夏佳理先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士及何潮輝先生。該委員會定期舉行會議以審閱有關集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事和高級管理人員之條款及條件之重大改變。於二零一四年，委員會舉行一次會議，以審閱（其中包括）董事局之成員架構及董事薪酬。

委員會之職權範圍載於公司及香港交易所之網頁，以供瀏覽。

於二零一四年，委員會已履行的主要職責如下：

- 檢討董事局成員多元化政策及其執行情況；
- 檢討董事局之架構、規模及多元化；
- 評估獨立非執行董事的獨立性，包括非執行董事調任為獨立非執行董事之獨立性；
- 按資歷及相關專業知識，挑選提名有關人士出任董事，並就此向董事局提出建議；
- 就重選於週年大會上退任之董事向董事局提出建議；
- 就本公司全體董事和高級管理人員之薪酬政策及架構，向董事局提出建議；
- 釐定個別執行董事和高級管理人員之薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額；及
- 就非執行董事及獨立非執行董事之酬金向董事局提出建議。

執行董事和高級管理人員之薪酬待遇（包括酌定花紅及股份期權），乃基於以下準則：

- 個人表現；
- 技能和知識；
- 對本集團事務之參與程度；
- 達成之業務目標；及
- 本集團之表現及盈利。

委員會並考慮各項因素，包括可供比較之公司所支付之薪金、董事所投入之時間及承擔之責任、以及集團其他職位之僱用條件。

委員會取得指標報告以評估董事和高級管理人員薪酬之有關市場趨勢及競爭水平。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事長及董事總經理，並可在有需要時徵詢獨立專業意見。

高級管理人員（只包括執行董事）的薪酬詳情，於財務報表附註第七項內披露。

4. 管理功能

高級管理人員只包括本公司之執行董事，彼等之職責已闡述於上述標題為「執行委員會」之段落。主要行政人員在執行董事領導下負責本集團之日常運作及行政管理。董事局已給予管理層清晰指引，明確界定須先獲董事局審批之事項，方可代表本公司作出決定。董事局授權管理層可作出決定之事項包括：執行董事局決定之策略和方針、本集團之業務運作、編製財務報表及營運預算案、以及遵守適用之法律和規例。本公司定期檢討此等安排，確保其繼續適合本公司之所需。

(三) 董事的證券交易及持有之股份權益

1. 遵守標準守則

本公司之紀律守則內有關「公司股票交易」之指引，載有本公司已採納根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定的董事進行證券交易標準的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，確認已遵守標準守則及紀律守則所規定的董事進行證券交易標準。

2. 董事持有之股份權益

於二零一四年十二月三十一日，董事持有本公司及其上市母公司恒隆集團有限公司之股份權益之詳情如下：

董事姓名	本公司		恒隆集團有限公司	
	股份數目	根據期權可認購之股數	股份數目	根據期權可認購之股數
陳啟宗	5,090,000	38,730,000	5,090,000	6,700,000
殷尚賢	—	—	—	—
陳南祿	—	21,500,000	—	—
陳嘉正	—	—	—	—
夏佳理	724,346	—	1,089,975	—
鄭漢鈞	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—
廖柏偉	100,000	—	—	—
何潮輝	—	—	—	—
袁偉良	—	24,320,000	—	—
何孝昌	—	10,450,000	—	—

(四) 問責及核數

1. 財務匯報

董事對本公司以持續營運為基準所編製的財務報表承擔責任，並於有需要時為財務報表作出合理的假設和保留意見。本公司之財務報表乃按照上市規則、《公司條例》及香港公認會計原則及守則之規定而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。外聘核數師畢馬威會計師事務所已在本公司財務報表的獨立核數師報告中就他們的匯報責任作出聲明。

董事於年報、中期報告、股價敏感公佈及按上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出平衡、清晰及易於理解之評審。

2. 內部監控

我們維持良好的內部監控環境，確保內部監控系統及程序有效運作，並作出改善。紀律守則詳述本集團之經營業務宗旨，作為所有僱員依從之標準。

設立內部監控系統，旨在監察本集團之整體財務狀況、防止資產受損或被挪用；就重大欺詐及錯失作出合理預防措施；以及就因無法達成本集團之目標而可能帶來之風險作出管理。我們的內部監控系統乃參考 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 之原則所訂立。有效的內部監控系統需具備以下五大重要元素：

監控環境 — 是作為其他內部監控元素的基礎。監控環境對內部監控系統的整體效益發揮重要作用，並為企業推行內部監控設定了主要基調。可影響監控環境的因素包括僱員的誠信、道德觀念、管理層的營運模式、職責授權及僱員管理與人才發展制度。董事及高級管理人員深知一個強而有力的監控環境能夠與其他內部監控元素相輔相成。因此，我們由高層訂立良好的基調，並設定了期許的行為準則。

風險評估 — 即指對實現集團業務目標的潛在風險進行識別、評估及分析的相關程序。風險評估能幫助管理層決定如何管理和減輕該等風險。董事及高級管理人員能透過風險評估去辨認內部及外部的風險，並考慮該等風險的可能性和對企業營運的影響。之後，我們設計及實施相關監控措施以減輕該等風險來達致我們的目標。

監控活動 — 是指制訂一系列的政策與程序，令管理方針得以貫徹，並對可能阻礙集團達到目標的風險採取必要的措施。因此，我們已設計及實施多種監控活動，例如批核和授權政策、效績評估、職責分工、部門程序和手冊、設立委員會及工作小組等，以確保集團高效運作。此外，我們會因應風險的改變而定期審視上述的監控活動以達致我們的業務目標。

資訊及溝通 — 是指識別及取得相關資訊的程序及系統及適時傳遞給相關的對象。董事及高級管理人員秉著開放的態度，鼓勵並促進集團內部的有效溝通。此外，我們已推行職能匯報政策，內地子公司的管理層也需要向香港的相關職能部門主管匯報。因此，資訊可以直接及有效地於集團內傳達。

監察 — 是指時刻評估內部監控系統效績之程序，並確保集團的內部監控持續有效地運作。此等程序由管理層透過持之以恆的監察措施及評估而實現。更重要的是內部審計部會定期進行獨立的稽查並直接向審核委員會匯報。內部監控的缺陷將會直接上報，並會透過各種解決方案使系統持續改善。

在恒隆，我們對執行委員會、董事、行政人員及高級職員之活動設有明確之特定權限。年度及中期預算案的所有資本及收入項目編製後，均須先獲高級管理人員及主要行政人員批准方可採納。我們密切監察各項業務，審閱每月之財務業績及與預算作出比較，並不時檢討，更新及改善內部監控以面對未來的挑戰。

我們積極採取預防措施處理及發佈股價敏感資料。此等資料僅為須知人士所悉。我們已採納披露股價敏感資料政策，並每六個月就該政策的合規要求向高級行政人員發出提示。

本公司設有內部審計部，獨立於本公司之日常運作及會計職務。內部審計師直接向審核委員會匯報。內部審計程序乃根據風險評估方法設計，並由審核委員會每年作出審閱。內部審計師每月與管理層商討其內部審計工作及結果，而管理層則就各項有關事宜作出適當之回應。內部審計師每季均向審核委員會提交報告。

於二零一四年，內部審計師與審核委員會每三個月舉行一次正式會議，商討內部審計事宜。審核委員會舉行會議時，亦會向外聘核數師查詢其對本公司財務及內部監控事宜之意見。審核委員會有權與外聘核數師直接商討，雙方並會最少每年就此舉行兩次會議，倘有需要，管理層不會列席。執行董事出席審核委員會會議，以解答審核委員會之查詢，並會向董事局匯報審核委員會會議上提出的事宜。

董事明白，彼等有責任維持有效的風險管理及內部監控系統。因此，董事已於二零一四年透過審核委員會檢討有關制度四次。董事管理風險的方法包括作出策略性規劃；委任合適資歷及經驗豐富的人士擔任高層職位；定期監察本集團之表現；對資本支出及投資保持有效的監控；以及制定紀律守則供所有董事及員工依從。

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，董事透過權力轉授予審核委員會已就本公司及其附屬公司之所有主要監控機制作出檢討，範圍涵蓋財務、營運及合規監控，以及風險管理功能，對運作中的內部監控系統的成效和足夠程度感到滿意。

就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，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，董事認為足夠，作出此項結論，乃基於公司的政策和程序，並已設定權限、監控財政預算及定期監察集團之表現，並已參考外聘核數師及內部審計師之報告。

我們識別集團不同範疇所面對之主要風險，相關風險詳情已在本年報第八十六頁之管理層之討論及分析中標題為「風險管理」之段落內披露。

經濟與政治環境變化帶來的挑戰，以及我們內地物業組合面對日益激烈的競爭，與上一財政年度比較，對我們的租金增長及租出率帶來下行壓力。按壓力情況下對財務影響之評估，董事相信本公司有能力應付其經營環境及外在環境之任何相關變化，並堅決實行我們的長遠策略。

此外，本公司於二零一四年並無尚未修正之重大監控失誤或弱項。我們持續地密切監察本公司的內部監控系統，並獲審核委員會進一步驗證，內部監控職能正有效地運作。我們一直遵守企業管治守則之守則條文所載有關維持有效的內部監控系統的規定。

3. 紀律守則

本公司自一九九四年起採納企業紀律守則，並不時檢討及更新。

紀律守則清楚列出本公司的原則；法律規定；處理利益衝突的方式；處理機密資料和公司財產；使用資訊和通訊系統；舉報政策；與供應商和承辦商的關係；對股東和投資者的責任；與顧客和消費者的關係；僱傭守則；以及對社區的責任等。事實上，守則詳述了本集團的業務經營宗旨，作為所有員工和供應商的依從標準。

為監察及貫徹紀律守則之遵從，各部門經理負責確保其下屬充分了解及遵守該等守則和規定。違規之僱員會受到處分，包括被勒令離職，或如需要，向有關機構舉報。倘任何董事局成員接獲查詢關於股東、潛在股東、顧客、消費者、供應商、承辦商及本公司之僱員所作出之投訴，執行董事須直接向該董事作出回答，以確保有關投訴獲公正及有效率之處理。我們堅持良好的企業管治，規定所有行政人員每半年提交申報書，確認彼等遵守紀律守則內有關「公司股票交易」的規範。

我們設有清晰的舉報機制，以舉報違反紀律守則的實際或潛在行為及其他可疑違規，該政策旨在鼓勵僱員及其他有關的第三者例如承辦商及租客在機密情況下就本集團任何失當行為、欺詐活動或舞弊行為，向本公司提出其嚴肅關注。所有舉報將直接送交內部審計部主管，並由內部審計部秘密調查，本公司並為此設有電郵戶口 (whistleblowing@hanglung.com)。

我們透過紀律守則、政策及程序，讓所有僱員清楚誠信和失當行為零容忍政策的重要性。我們為香港及中國內地全體僱員定期安排全面兼特為彼等而設的誠信培訓計劃。

此外，為確保所有業務管理均按照高水平的實務準則及企業管治準則進行，我們會每六個月向所有僱員就處理利益衝突情況的政策發出提示。而行政人員均須每六個月填寫並簽署申報表格，披露其直接或間接在本公司或其附屬公司或聯營公司持有之利益。

4. 核數師酬金

二零一四年週年大會上，股東批准再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師，直至二零一五年週年大會為止。彼之主要責任乃就年度綜合財務報表提供核數服務。

支付予外聘核數師服務之總酬金如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
法定核數服務	8	7
稅務及其他服務	5	5

(五) 與持份者的溝通

1. 股東

董事局已制定股東通訊政策，載列本公司已落實有關促進與股東之間有效溝通之策略，以確保股東獲提供有關本公司資訊，及促使股東與本公司加強溝通，並在知情的情況下行使股東的權利。我們會定期檢討此政策以確定其有效運作。

本公司之週年大會為董事局與股東提供溝通良機。董事長及各委員會之主席一般均出席以解答股東提出之問題，外聘核數師每年也會出席週年大會。週年大會通告及有關文件於大會舉行日期前最少二十個營業日寄予股東。董事長就每項獨立的事宜個別提出決議案。週年大會獲股東踴躍出席。

除透過董事長致股東函，董事長於週年大會上向股東講解集團的業務策略及展望，並主動與股東溝通對話。

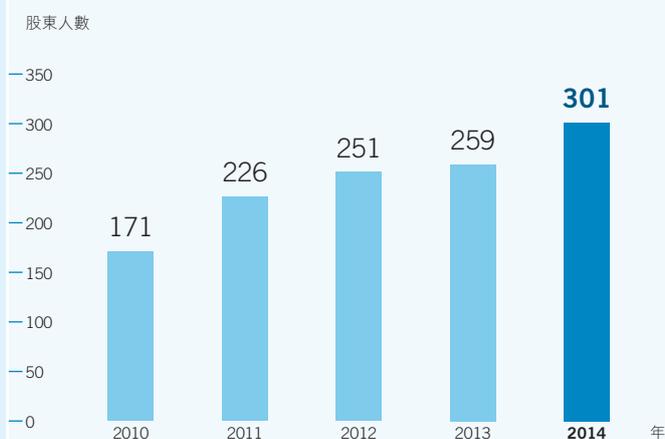
根據《公司條例》，佔本公司全體股東總表決權最少百分之五的股東，可提出要求召開股東大會。要求須列明該大會上處理的事務，並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。此外，根據《公司條例》，(i) 佔本公司全體股東的總表決權最少百分之二點五的股東；或(ii) 最少五十名有權投票的股東，可將要求在本公司股東大會上考慮其建議的書面要求，送交本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵地址為ir@hanglung.com。

根據本公司的組織章程細則，任何持有代表不少於有權出席本公司股東大會及於會上投票的全體股東總表決權的百分之十的股東，如欲提名一名人士（卸任董事除外）於本公司股東大會上參選董事一職（「候選人」），彼須將下列文件遞交至本公司的註冊辦事處：(i) 一份就有關建議由該股東妥為簽署的書面通知；及(ii) 一份由候選人妥為簽署的同意書，表示其願意參選。遞交上述文件的期限（為期最少七天）須由不早於寄發指定舉行有關該選舉的股東大會通告後之日起至不遲於該股東大會舉行日期前七天為止。

倘股東有特別查詢或建議，可書面致函本公司的註冊地址予董事局或公司秘書或電郵至本公司，電郵地址為ir@hanglung.com。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，其聯絡詳情已載於本年報之「上市資料」內。

本公司上屆週年大會於二零一四年四月二十四日在香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心四樓S421號會議室舉行，合共有三百零一位股東親身或委派代表出席大會。會上，董事長要求以投票方式表決每項決議案，及已向股東提供以投票方式進行表決的詳細程序。所有於二零一四年週年大會上提呈的決議案，其中包括財務報表之採納、重選董事、重聘核數師、再次給予一般授權及採納本公司之新組織章程細則以取代當時之組織章程大綱及章程細則均以投票方式表決，投票表決結果於同日傍晚在本公司及香港交易所之網頁刊登。

參與週年大會的股東人數



董事局確認毋須於二零一五年四月二十九日舉行之應屆週年大會動議修訂本公司之組織章程細則。下個財政年度與股東相關的重要日期，包括就考慮派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期及末期股息而舉行的董事局會議的日期，以及週年大會日期，分別約於二零一五年七月底、二零一六年一月底，以及二零一六年四月舉行。

2. 投資者

於二零一四年十二月三十一日之股東所屬地詳情如下：

所屬地	股東		持股量	
	人數	百分比	股份數目	百分比
香港	2,984	94.49	4,475,767,070	99.79
中國內地	54	1.71	3,932,490	0.09
澳門	7	0.22	376,933	0.01
台灣	2	0.06	593	0.00
澳洲及新西蘭	9	0.28	14,105	0.00
加拿大及美國	45	1.43	2,588,800	0.05
東南亞	45	1.43	2,611,917	0.06
英國	8	0.25	14,400	0.00
其他	4	0.13	3,362	0.00
總計	3,158	100.00	4,485,309,670	100.00

於二零一四年十二月三十一日之股東持股量組別詳情如下：

持股量組別	股東*		持股量*	
	人數	百分比	股份數目	百分比
1 - 1,000 股	1,463	46.33	688,674	0.02
1,001 - 5,000 股	800	25.33	2,230,880	0.05
5,001 - 10,000 股	317	10.04	2,597,120	0.06
10,001 - 100,000 股	479	15.17	16,453,041	0.37
100,000 股以上	99	3.13	4,463,339,955	99.50
總計	3,158	100.00	4,485,309,670	100.00

* 包括四百一十七名參與中央結算及交收系統之人士，彼等在所屬之持股量組別內，以香港中央結算代理人有限公司名義登記持有合共二十八億二千一百零九萬七千三百一十九股股份

截至本年報日期，根據本公司可以得悉而本公司董事亦知悉之公開資料，本公司已維持上市規則訂明之公眾持股量。

本公司致力向股東和投資者披露其業務之相關資料，除透過本公司之年報及中期報告外，亦定期與分析員會面；舉行記者會；發放新聞稿和電郵；以及在本公司網頁提供資料。股東、投資者、傳媒或公眾人士之所有查詢及建議，均由執行董事、公司秘書或適當之主要行政人員負責解答。

任何人士均可登上本公司之網頁查閱本公司之資料。本公司之網頁除提供財務等傳統資料外，亦提供本公司其他最新資料，包括可供出售物業、租賃物業、最新之已發行股份數目、主要股東之股份權益、公司刊物、公司大事紀要及常見問題等。

展望

恒隆作為長期參與者將繼續秉持集團「只選好的 只做對的」座右銘，並將卓越的企業管治理念和願景擴展至香港和集團經營世界級項目所在的每一個城市。我們充滿信心為我們的持份者打做大中華區透明度最高及管理最佳的企業。

董事簡介



陳啟宗先生

董事長

陳先生現年六十五歲，於一九七二年加盟本集團，一九八六年獲委任加入恒隆地產有限公司董事局並於一九九一年出任董事長。彼亦為恒隆集團有限公司之董事長。陳先生為一國兩制研究中心執行委員會主席、香港地產建設商會副會長、亞洲協會聯席主席兼其香港分會會長，及中國發展研究基金會理事會顧問。陳先生亦為多個國際智庫和大學的董事局或顧問委員會成員，包括美國彼得森國際經濟研究所、香港科技大學及美國南加州大學等。陳先生持有美國南加州大學工商管理學碩士。



殷尚賢先生

副董事長（獨立非執行董事）

殷先生現年八十三歲，於一九七零年加盟恒隆，一九八零年獲委任加入恒隆地產有限公司董事局，自一九九二年卸任董事總經理後出任副董事長。殷先生在物業投資及發展方面積逾四十年經驗，且為資深銀行家，並於英國倫敦獲英國銀行學會頒授銀行學文憑。彼亦兼任恒隆集團有限公司之副董事長。



陳南祿先生

董事總經理

陳先生現年五十九歲，於二零一零年七月加盟本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司出任董事總經理。陳先生擁有逾三十年的管理經驗，期間主要任職於航空界，不論在香港、中國內地以及世界各地，都具備豐富經驗。陳先生一九七七年畢業於香港大學取得文學士學位，其後取得該大學的工商管理碩士學位。



陳嘉正博士 銅紫荊星章、太平紳士

非執行董事

陳博士現年六十五歲，於二零一四年十月二十日加入董事局為非執行董事。陳博士現為奧雅納集團總公司之信託董事局主席，該公司為全球頂尖的跨界別工程顧問公司之一。彼曾任奧雅納集團總公司副主席，並於二零一四年十月十七日退休。陳博士為土木及岩石工程專家，在工程專業方面擁有逾四十年的豐富經驗，憑藉他的卓越領導才能，成功帶領團隊在亞洲多個城市設計並打造許多獲嘉許的地標性建設項目及重大基建計劃。彼為香港工程師學會前會長及金獎章獲得者，亦為香港綠色建築議會創會主席、香港科技大學榮譽院士、香港工程科學院院士及常務副主席，以及英國皇家工程院院士。陳博士在劍橋大學取得土壤力學博士學位。彼於二零零六年獲委任為太平紳士，並於二零一二年獲授勳銅紫荊星章。



夏佳理先生 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士

獨立非執行董事

夏佳理先生現年七十六歲，於一九八零年加入董事局。夏佳理先生為執業律師，並自一九八八年起至二零零零年止擔任香港立法局議員，於一九九一年至二零零零年期間代表地產及建造界功能組別。彼曾於二零零五年十一月至二零一二年六月出任香港特別行政區行政會議非官守議員一職，並於二零一一年十月至二零一二年六月期間擔任召集人。夏佳理先生曾於二零零六年四月至二零一二年四月出任香港交易及結算所有有限公司之獨立非執行主席，其後留任為獨立非執行董事，直至二零一三年四月退任。彼亦曾擔任多個政府委員會及諮詢團體成員，社會事務工作傑出。夏佳理先生為香港興業國際集團有限公司、信和酒店（集團）有限公司、信和置業有限公司、尖沙咀置業集團有限公司、港燈電力投資管理人有限公司（為港燈電力投資之受託人—經理）及港燈電力投資有限公司之非執行董事（除港燈電力投資管理人有限公司外，全部均為上市公司）。他曾出任南華早報集團有限公司之獨立非執行董事，以及電能實業有限公司及和記港陸有限公司（現稱為中泛控股有限公司）之非執行董事。



鄭漢鈞博士 金紫荆星章、OBE、太平紳士

獨立非執行董事

鄭博士現年八十七歲，於一九九三年加盟本集團。鄭博士持有天津大學工程學學士學位及英國倫敦帝國學院深造文憑，並為英國倫敦帝國學院資深院士。彼為香港工程師學會之前會長及該會榮譽資深會員及金獎章獲得者，亦為香港工程科學院院士、英國結構工程師學會前副會長、該會資深會員及金獎章獲得者、英國土木工程師學會資深會員、澳洲工程師學會榮譽資深會員，以及香港建築物條例之認可人士及香港註冊結構工程師，具有國家一級註冊結構工程師資格。鄭博士曾為行政及立法兩局議員以及香港房屋委員會主席。鄭博士為雅居樂地產控股有限公司、天津發展控股有限公司及恒隆集團有限公司之獨立非執行董事。彼曾出任永亨銀行有限公司（現稱為華僑永亨銀行有限公司）之獨立非執行董事。



陳樂怡女士

獨立非執行董事

陳女士現年六十六歲，於一九九七年加盟恒隆。陳女士自八十年代初活躍於美國及香港之金融/地產行業，為一位經驗豐富之專業人士。彼自一九九三年起加盟私人投資企業常興集團出任執行董事，管理環球資本市場之不同組合；陳女士自二零零零年起增加了對發展及管理慈善範疇的專業興趣和關注。彼現為一家具高策略性及影響力的香港私人基金之執行主席。彼對非牟利機構的良好企業管治與能力建設，以及具影響力的私人/公共合夥企業之創立亦感關注，尤其是有關公共衛生之機構及企業。陳女士現為亞洲協會香港中心之信託人，以及約翰霍普金斯大學與南京大學合作的中美文化研究中心之顧問委員會成員。彼為美國首都華盛頓喬治華盛頓大學工商管理學系碩士，並持有美國維珍尼亞大學國際銀行學深造證書。陳女士亦為恒隆集團有限公司之獨立非執行董事。



廖柏偉教授 銀紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

廖教授現年六十七歲，於一九九八年加入董事局為獨立非執行董事。廖教授獲頒美國普林斯頓大學學士學位及史丹福大學博士學位，為前任香港中文大學副校長，現為研究教授。彼出任多項經濟研究要職，包括擔任香港亞太研究所經濟研究中心主任及東亞經濟學會副會長。廖教授曾任全球經濟及金融研究所所長及於二零零零至零一年年度獲委任為美國富布賴特(Fulbright)傑出訪問學人。廖教授服務多個政府諮詢機構，現為前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會之委員及香港特別行政區長遠財政計劃工作小組之委員。彼亦曾為策略發展委員會、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會、臨時最低工資委員會、香港特別行政區區議會議員薪津獨立委員會，以及航空發展諮詢委員會之委員。彼現為香港金融管理局屬下香港金融研究中心之董事，亦曾出任證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及其薪酬委員會主席。廖教授現為載通國際控股有限公司之獨立非執行董事。彼於一九九九年獲授勳銀紫荊星章，並於二零零六年獲委任為太平紳士。



何潮輝先生

獨立非執行董事

何先生現年六十四歲，於二零零八年四月加入董事局為獨立非執行董事。彼曾任畢馬威會計師事務所（中國／香港特別行政區）主席，並於二零零七年三月三十一日退休。何先生在美國休斯敦大學取得學位，為美國註冊會計師協會會員及香港會計師公會會員。彼曾擔任香港廉政公署防止貪污諮詢委員會委員，以及香港保險業諮詢委員會成員，並曾出任 Singapore Telecommunications Limited 之非執行及獨立董事。



袁偉良先生

獨立非執行董事

袁先生現年六十四歲，於一九七八年加盟恒隆，一九八六年出任本公司之執行董事，一九九二年獲委任為本公司及其控股公司恒隆集團有限公司之董事總經理，直至二零一零年七月退休。彼於二零一一年三月出任本公司之非執行董事，並於二零一四年十一月調任為獨立非執行董事。袁先生畢業於英國曼徹斯特大學，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。



張信剛教授 金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

(委任於二零一五年四月十七日起生效)

張教授現年七十四歲，已委任為獨立非執行董事，於二零一五年四月十七日起生效。張教授於二零零六年及二零零八年至二零一五年間分別獲任北京大學名譽教授及葉氏魯迅講座教授，於二零零七年獲任清華大學名譽教授。張教授於一九九六年至二零零七年間擔任香港城市大學校長及大學講座教授。此前，彼於一九九四年至一九九六年間任美國匹茲堡大學工程學院院長；於一九九零年至一九九四年間任香港科技大學工程學院創院院長；及於一九八五年至一九九零年間任美國南加州大學生物醫學工程學系主任。張教授曾在北美洲數間主要大學任教，亦曾在美國學術團體及政府諮詢機構擔任職務，於一九八八至一九八九年年度擔任美國生物醫學工程學會會長。在香港，彼於二零零零年至二零零三年間擔任文化委員會主席；於二零零零年至二零零四年間任創新科技顧問委員會委員，並於一九九九年至二零零五年間任司法人員推薦委員會委員。張教授為英國皇家工程學院外籍院士及國際歐亞科學院院士，並獲頒授法國國家榮譽軍團騎士勳章及學術棕櫚司令勳章。彼於一九六二年獲國立台灣大學土木工程理學士學位、於一九六四年獲美國史丹福大學結構工程理學碩士學位，以及於一九六九年獲美國西北大學生物醫學工程哲學博士學位。彼現為光滙石油（控股）有限公司、香港電訊信託與香港電訊有限公司及漢國置業有限公司之獨立非執行董事。彼於一九九九年獲委任為太平紳士，並於二零零二年獲授勳金紫荊星章。



何孝昌先生

執行董事

何先生現年五十五歲，於二零零八年加盟本集團，並於二零一零年九月獲委任為本公司及其控股公司恒隆集團有限公司之董事局成員。彼現為本公司之首席財務總監。何先生在英國、澳洲、中國內地以及香港之廣泛行業中擁有逾三十年之管理經驗。彼分別為英格蘭及威爾斯以及澳洲的特許會計師，並持有澳洲墨爾本大學工商管理碩士學位及英國伯明翰大學商業（會計）學士學位。

主要行政人員簡介

陳家岳先生

董事 — 租務及銷售

陳先生現年六十二歲，於二零一三年加盟本集團出任董事 — 租務及銷售。陳先生負責制定及執行香港及內地物業租務及管理發展之策略及業務計劃。彼在房地產租務及銷售方面擁有逾三十年管理經驗。陳先生持有加拿大艾伯塔大學商業學學士學位。彼為艾伯塔特許會計師公會註冊會計師、香港會計師公會註冊會計師及資深會員。

蔡碧林女士

公司秘書、總法律顧問及助理董事 — 集團事務

蔡女士現年四十四歲，於二零一一年加入集團為公司秘書、總法律顧問及助理董事 — 集團事務，負責管理本集團的公司秘書、法律及人力資源及培訓的職務。彼於加盟本集團前曾於另外兩間香港聯合交易所有限公司上市公司擔任法律主管及公司秘書多年。蔡女士為香港執業律師，並持有香港中文大學之工商管理碩士學位及香港大學之法學學位。

張啟華先生

助理董事 — 成本及監控

張先生現年五十四歲，於二零一三年加盟集團出任成本及監控總監，並於二零一四年獲委任為助理董事 — 成本及監控。張先生擁有逾三十年豐富的內地及香港成本及監控管理經驗。彼持有澳洲新南威爾斯大學建造管理學碩士學位。彼亦為香港註冊專業測量師（工料測量）、香港營造師學會資深會員、英國特許建造學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、英國特許仲裁學會會員及英國造價工程師學會會員。彼亦為深圳市造價工程師協會榮譽會員及持有中國註冊造價工程師資格。

關則輝先生

助理董事 — 集團傳訊

關先生現年五十五歲，於二零一一年加盟集團出任助理董事 — 集團傳訊。關先生擁有逾二十五年任職於公共關係及集團事務的經驗。彼持有加拿大西安大略大學行政人員工商管理碩士學位及香港大學文學士學位。

梁鼎新先生

助理董事 — 項目建設

梁先生現年五十四歲，於二零一四年加盟集團出任助理董事 — 項目建設。梁先生擁有逾二十五年於中國內地及海外之項目發展及管理的經驗。彼持有香港大學建築策劃管理學研究文憑、加拿大麥基爾大學建築學學士及建築學理學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及擁有中華人民共和國一級註冊建築師資格。

梁煥添先生

助理董事 — 項目發展

梁先生現年四十七歲，於二零零七年加盟集團出任高級經理 — 項目建設，並於二零一一年獲委任為助理董事 — 項目發展。梁先生擁有逾二十年任職顧問公司及於內地發展項目之工程設計的經驗。彼持有香港大學建築學文學學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會之會員及建築物條例之認可人士。

勞建亮先生

助理董事 — 項目建設

勞先生現年五十四歲，於二零一三年加盟集團出任助理董事 — 項目建設。勞先生擁有逾二十五年任職顧問公司及地產發展商之建築設計及項目管理的經驗。彼持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理學碩士、香港大學建築學學士及建築學文學士學位。彼亦為香港註冊建築師、建築物條例認可人士及香港建築師學會會員。

呂奕亮先生

助理董事 — 項目建設

呂先生現年五十三歲，於二零一零年加盟集團出任助理董事 — 項目建設。呂先生曾於著名地產發展商及顧問公司任職，擁有三十年之建築設計、業務發展和項目管理的經驗。彼亦於中國內地及亞太區具有物業發展及物業管理的經驗。呂先生持有澳洲紐卡斯大學建築學理學學士及建築學學士學位。彼為新加坡註冊建築師、英國皇家建築師協會及新加坡建築師協會之會員。

呂幹威先生

助理董事 — 項目建設

呂先生現年四十九歲，於二零一四年加盟集團出任助理董事 — 項目建設。呂先生擁有逾二十五年於香港、內地及海外之土地收購，項目發展及資產管理的經驗。彼持有英國華威大學工商管理學碩士學位，並為英國皇家特許建造師學會會員。

麥偉民先生

助理董事及集團財務總監

麥先生現年五十一歲，於二零一一年加盟集團出任助理董事及集團財務總監。彼擁有逾二十五年之財務、審計及公司秘書的經驗。麥先生持有英國華威大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會會員及英國公認會計師公會資深會員。

曾殿科先生

助理董事及集團審計總監

曾先生現年五十三歲，於二零一四年加盟集團出任助理董事 — 集團審計總監。曾先生擁有逾二十五年之財務、審計及風險管理的經驗。彼持有英國牛津大學工程科學文學碩士及學士學位。彼為香港會計師公會會員，英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國企業財務長公會會員。

甄婉兒女士

助理董事 — 租務及物業管理

甄女士現年四十七歲，於二零一四年加盟集團出任助理董事 — 租務及物業管理。甄女士擁有逾二十年房地產租務及管理經驗。彼持有香港大學文學士學位。

姚永聰先生

助理董事 — 租務及物業管理

姚先生現年四十四歲，於二零一一年加盟集團出任助理董事 — 集團審計，並於二零一三年獲委任為助理董事 — 租務及物業管理。姚先生擁有逾二十年任職於財務、內部審計及內地稅務的經驗。彼持有美國加州州立大學工商管理碩士學位及澳洲蒙納士大學經濟學學士學位。彼為澳洲公認執業會計師公會之公認執業會計師、香港會計師公會會員及內部審計師協會會員。

董事局報告

董事局欣然提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之董事局報告及已審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司投資物業以供收租、發展物業以供出售及租賃，以及停車場管理與物業管理。

財政年度內按經營分部分析之本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之營業額及業績載於財務報表附註第三項內。

主要附屬公司及合營企業

主要附屬公司及合營企業，連同其營業及註冊地點、已發行股本/註冊資本等資料載於財務報表附註第三十五及三十六項內。

業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報表第一百四十三至二百零一頁內。

十年財務概覽

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債概要載於第二百零二頁內。

股息

董事現建議派發末期股息每股港幣五角九仙，連同於二零一四年九月三十日已派發之中期股息每股港幣一角七仙，截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年派息將合共為每股港幣七角六仙。擬派發之末期股息倘於二零一五年四月二十九日舉行之股東週年大會中獲股東通過，將於二零一五年五月十九日派發予二零一五年五月六日名列股東名冊之股東。

主要供應商及客戶

年內本集團五大供應商合共所佔之購貨額百分比及本集團五大客戶合共所佔之營業額或銷售額百分比各不超過本集團總購貨額及營業額或銷售額百分之三十。

儲備

年內本公司及本集團之儲備變動情況載於財務報表附註第二十三項內。

捐款

年內本集團之捐款為港幣二千二百萬元（二零一三年：港幣一千六百萬元）。

固定資產

年內固定資產之變動詳情載於財務報表附註第十二項內。

銀行貸款及其他借貸

本集團於二零一四年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸情況載於財務報表附註第十九項內。

資本化之借貸支出

年內本集團資本化之借貸支出款項為港幣七億六千六百萬元（二零一三年：港幣七億一千六百萬元）。

集團主要物業

於二零一四年十二月三十一日本集團主要物業之詳情載於第七十六至七十九頁內。

股本

年內因根據本公司之股份期權計劃行使股份期權而發行了六百四十一萬四千股（二零一三年：二百三十二萬九千六百二十五股）之繳足股份，總代價為港幣七千一百一十三萬六千五百二十元（二零一三年：港幣四千五百一十五萬五千零二十元）。

年內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註第二十二項內。

董事

於年內至本報告日本公司之董事為陳啟宗先生、殷尚賢先生、陳南祿先生、陳嘉正博士（自二零一四年十月二十日起）、夏佳理先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士、廖柏偉教授、何潮輝先生、袁偉良先生及何孝昌先生。彼等之簡歷載於第一百二十三至第一百二十九頁內及彼等之薪酬詳情載於財務報表附註第七項內。

袁偉良先生於二零一四年十一月十日，由本公司之非執行董事調任為獨立非執行董事。

陳嘉正博士乃於二零一四年十月二十日新委任為本公司之非執行董事，故遵照本公司組織章程細則第九十四條規定將於應屆股東週年大會上告退，惟願參選連任。

遵照本公司組織章程細則第一百零三及一百零四條規定，夏佳理先生、陳啟宗先生及何孝昌先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟願參選連任。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上參選連任之董事並無與本公司、其控股公司或彼等之任何附屬公司訂立於一年內倘終止須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事之合約權益

除已披露外，於年內任何時間或年結日，本公司董事並無在本公司、其控股公司或彼等之任何附屬公司之任何與本集團業務有關的重要合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司，或根據證券條例第三百五十二條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事於二零一四年十二月三十一日持有本公司及其相聯法團（定義見證券條例）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	本公司 (好倉)			恒隆集團有限公司 (好倉)		
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註1)	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註2)
陳啟宗	個人	5,090,000	0.11	38,730,000	5,090,000	0.38	6,700,000
殷尚賢	-	-	-	-	-	-	-
陳南祿	個人	-	-	21,500,000	-	-	-
陳嘉正	-	-	-	-	-	-	-
夏佳理	個人及公司	724,346	0.02	-	1,089,975	0.08	-
鄭漢鈞	-	-	-	-	-	-	-
陳樂怡	-	-	-	-	-	-	-
廖柏偉	個人及家屬	100,000	-	-	-	-	-
何潮輝	-	-	-	-	-	-	-
袁偉良	個人	-	-	24,320,000	-	-	-
何孝昌	個人	-	-	10,450,000	-	-	-

附註

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於二零零二年十一月二十二日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2014年 1月1日	年內行使	於2014年 12月31日			
05/20/2004	陳啟宗	5,090,000	5,090,000	–	\$9.20	05/20/2005 : 25% 05/20/2006 : 25% 05/20/2007 : 25% 05/20/2008 : 25%	05/19/2014
11/20/2006	陳啟宗	2,000,000	–	2,000,000	\$17.14	11/20/2007 : 10% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016
08/21/2007	陳啟宗 袁偉良	3,640,000 3,510,000	– –	3,640,000 3,510,000	\$25.00	08/21/2008 : 10% 08/21/2009 : 20% 08/21/2010 : 30% 08/21/2011 : 40%	08/20/2017
08/21/2007	陳啟宗 袁偉良	5,600,000 5,400,000	– –	5,600,000 5,400,000	\$25.00	08/21/2009 : 10% 08/21/2010 : 20% 08/21/2011 : 30% 08/21/2012 : 40%	08/20/2017
09/01/2008	何孝昌	300,000	–	300,000	\$24.20	09/01/2010 : 10% 09/01/2011 : 20% 09/01/2012 : 30% 09/01/2013 : 40%	08/31/2018
12/31/2008	陳啟宗 袁偉良 何孝昌	9,240,000 8,910,000 300,000	– – –	9,240,000 8,910,000 300,000	\$17.36	12/31/2010 : 10% 12/31/2011 : 20% 12/31/2012 : 30% 12/31/2013 : 40%	12/30/2018
02/08/2010	陳啟宗 袁偉良	6,500,000 6,500,000	– –	6,500,000 6,500,000	\$26.46	02/08/2012 : 10% 02/08/2013 : 20% 02/08/2014 : 30% 02/08/2015 : 40%	02/07/2020
07/29/2010	陳南祿	10,000,000	–	10,000,000	\$33.05	07/29/2012 : 10% 07/29/2013 : 20% 07/29/2014 : 30% 07/29/2015 : 40%	07/28/2020
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	–	2,000,000	\$36.90	09/29/2012 : 10% 09/29/2013 : 20% 09/29/2014 : 30% 09/29/2015 : 40%	09/28/2020
06/13/2011	陳啟宗 陳南祿 何孝昌	4,500,000 4,500,000 3,000,000	– – –	4,500,000 4,500,000 3,000,000	\$30.79	06/13/2013 : 10% 06/13/2014 : 20% 06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	06/12/2021

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動(續)

(ii) 於二零一二年四月十八日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2014年 1月1日	年內授出	於2014年 12月31日			
#06/04/2013	陳啟宗	4,500,000	–	4,500,000	\$28.20	06/04/2015 : 10%	06/03/2023
	陳南祿	4,500,000	–	4,500,000		06/04/2016 : 20%	
	何孝昌	3,000,000	–	3,000,000		06/04/2017 : 30%	
						06/04/2018 : 40%	
#12/05/2014	陳啟宗	–	2,750,000	2,750,000	\$22.60	12/05/2016 : 10%	12/04/2024
	陳南祿	–	2,500,000	2,500,000		12/05/2017 : 20%	
	何孝昌	–	1,850,000	1,850,000		12/05/2018 : 30%	
						12/05/2019 : 40%	

陳文博先生(本公司之全職僱員及為一名本公司董事之聯繫人)獲授予並持有股份期權可按每股行使價港幣二十八元二角及港幣二十二元六角分別認購本公司之二十萬股股份及十五萬股股份。

2. 根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃的期權變動

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2014年 1月1日	年內行使	於2014年 12月31日			
05/20/2004	陳啟宗	5,090,000	5,090,000	–	\$9.45	05/20/2005 : 25% 05/20/2006 : 25% 05/20/2007 : 25% 05/20/2008 : 25%	05/19/2014
11/20/2006	陳啟宗	6,700,000	–	6,700,000	\$20.52	11/20/2007 : 10% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016

除以上所披露外，本公司董事或彼等之任何聯繫人並無於二零一四年十二月三十一日持有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於年內任何時間，本公司、其控股公司或彼等之任何附屬公司並無作出任何安排使本公司董事(包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女)可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券條例第三百三十六條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及依據證券條例第 XV 部須披露其權益之其他人士於二零一四年十二月三十一日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或相關股份數目		已發行股份數目之百分比	
		(好倉)	(淡倉)	(好倉)	(淡倉)
陳譚慶芬	1	2,414,919,340	–	53.84	–
Cole Enterprises Holdings Limited	1	2,414,919,340	–	53.84	–
Merssion Limited	1	2,414,919,340	–	53.84	–
恒隆集團有限公司	2	2,386,586,240	–	53.21	–
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	–	30.60	–
Purotat Limited	3	354,227,500	–	8.55	–
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人	4	279,169,608	–	6.22	–
OppenheimerFunds, Inc.	4	224,617,800	–	5.01	–

附註

1. 此等股份與一信託基金所持有之股份為同一批股份。陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人。Cole Enterprises Holdings Limited 為該信託基金之受託人。Cole Enterprises Holdings Limited 及 Merssion Limited 持有恒隆集團有限公司（「恒隆集團」）百分之三十六點七九之權益。恒隆集團及其附屬公司所持有之股份已包括在上述二十四億一千四百九十一萬九千三百四十股股份之數目內。
2. 此等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有，因此，恒隆集團被視為於該等股份中擁有權益。
3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括在上述由恒隆集團所持有之二十三億八千六百五十八萬六千二百四十股股份之數目內。
4. 此等股份乃以投資經理身份所持有。

除以上所披露外，於二零一四年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何其他權益，而須記錄於根據證券條例第三百三十六條規定須予備存之登記冊內。

關連人士交易

於二零一四年十一月二十五日，陳譚慶芬女士及袁偉良先生以公開投標方式分別以港幣九千九百四十萬零六千一百二十六元及港幣一億四千零一十二萬元代價購買君臨天下數個單位及車位。陳譚慶芬女士為陳啟宗先生（本公司及其上市控股公司恒隆集團之董事長）及陳樂宗先生（恒隆集團之非執行董事）之母親，以及為陳樂怡女士（本公司及恒隆集團之獨立非執行董事）之伯母。袁偉良先生為本公司之獨立非執行董事。以上之關連交易詳情已載於日期為二零一四年十一月二十五日本公司與恒隆集團之聯合公佈內。

在日常業務中進行的重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第二十九項內。除以上所披露外，該等關連人士交易並不構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則界定的須予披露關連交易。

管理合約

年內本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

購回、出售或贖回上市證券

年內本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

企業管治

本公司之企業管治常規載於第一百零一至一百二十二頁之企業管治報告內。

核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提出決議案，建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

承董事局命

公司秘書

蔡碧林

香港，二零一五年一月二十六日

獨立核數師報告



獨立核數師報告致恒隆地產有限公司股東

(在香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第一百四十三頁至第二百零一頁恒隆地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合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他附註解釋資料。

董事就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審核工作的結果,對該等綜合財務報表發表意見。我們按照香港新《公司條例》(第622章)附表11第80條的規定,僅向整體股東報告。除此之外,我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容,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核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。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財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》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

二零一五年一月二十六日

財務報表

143	綜合收益表
144	綜合全面收益表
145	財務狀況表
146	綜合權益變動表
147	綜合現金流量表
148	財務報表附註
148	1. 主要會計政策
162	2. 會計政策之變動
162	3. 營業額及分部資料
164	4. 其他(虧損)/收入淨額
165	5. 利息收入淨額
165	6. 除稅前溢利
166	7. 董事及高級管理人員之酬金
168	8. 綜合收益表內之稅項
169	9. 股東應佔純利
169	10. 股息
170	11. 每股盈利
171	12. 固定資產 — 集團
175	13. 附屬公司權益
175	14. 合營企業權益
176	15. 其他資產
176	16. 現金及銀行存款
177	17. 應收賬款及其他應收款
177	18. 待售物業
178	19. 銀行貸款及其他借貸
179	20. 應付賬款及其他應付款
179	21. 於綜合財務狀況表上之稅項
181	22. 股本
182	23. 儲備
184	24. 非控股權益
185	25. 來自經營業務之現金
185	26. 或然負債
186	27. 承擔
186	28. 僱員福利
192	29. 關連人士交易
192	30. 財務風險管理目標及政策
195	31. 重要會計估計及判斷
195	32. 最終控股公司
196	33. 會計政策之未來變動
196	34. 核准財務報表
197	35. 主要附屬公司
201	36. 合營企業

綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	附註	2014	2013
營業額	3(a)	17,030	9,138
直接成本及營業費用		(4,022)	(2,301)
毛利		13,008	6,837
其他(虧損)/收入淨額	4	(2)	36
行政費用		(644)	(642)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		12,362	6,231
投資物業之公平值增加	12	1,705	2,482
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		14,067	8,713
利息收入		924	793
財務費用		(671)	(398)
利息收入淨額	5	253	395
應佔合營企業溢利	14	75	96
除稅前溢利	3(a) 及 6	14,395	9,204
稅項	8(a)	(2,242)	(1,447)
本年度溢利		12,153	7,757
應佔：			
股東	23	11,704	7,212
非控股權益	24	449	545
		12,153	7,757
每股盈利	11(a)		
基本		\$2.61	\$1.61
攤薄		\$2.61	\$1.61

財務報表附註乃本財務報表之一部分。年內股東應佔股息詳列於附註10。

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	附註	2014	2013
本年度溢利		12,153	7,757
其他全面收益	8(d)		
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		(794)	2,676
本年度全面收益總額		11,359	10,433
應佔全面收益總額：			
股東		10,929	9,712
非控股權益		430	721
		11,359	10,433

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

以港幣百萬元計算	附註	集團		公司	
		2014	2013	2014	2013
非流動資產					
固定資產					
投資物業		120,137	107,587	-	-
發展中投資物業		25,611	30,478	-	-
其他固定資產		300	289	-	-
	12	146,048	138,354	-	-
附屬公司權益	13	-	-	68,411	64,356
合營企業權益	14	1,205	1,030	-	-
其他資產	15	6	8	-	-
遞延稅項資產	21(b)	12	7	-	-
		147,271	139,399	68,411	64,356
流動資產					
現金及銀行存款	16	39,946	34,321	3	1
應收賬款及其他應收款	17	1,916	2,865	4	3
待售物業	18	4,046	5,695	-	-
		45,908	42,881	7	4
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	19	5,657	1,657	-	-
應付賬款及其他應付款	20	7,906	5,977	17	22
應付稅項	21(a)	1,581	633	-	-
		15,144	8,267	17	22
流動資產/(負債)淨值		30,764	34,614	(10)	(18)
資產總值減流動負債		178,035	174,013	68,401	64,338
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	19	29,441	33,322	-	-
應付附屬公司款項	13(c)	-	-	20,861	20,869
遞延稅項負債	21(b)	9,591	9,524	-	-
		39,032	42,846	20,861	20,869
資產淨值		139,003	131,167	47,540	43,469
資本及儲備					
股本	22	39,663	4,479	39,663	4,479
股份溢價及資本贖回儲備	23	-	35,097	-	35,097
儲備	23	92,664	84,958	7,877	3,893
股東權益		132,327	124,534	47,540	43,469
非控股權益	24	6,676	6,633	-	-
總權益		139,003	131,167	47,540	43,469

陳南祿

董事總經理

何孝昌

執行董事

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	股東權益				非控股 權益 (附註24)	總權益
	股本 (附註22)	其他儲備 (附註23)	保留溢利 (附註23)	總額		
於二零一三年一月一日	4,477	41,281	72,170	117,928	6,050	123,978
本年度溢利	-	-	7,212	7,212	545	7,757
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	2,500	-	2,500	176	2,676
本年度全面收益總額	-	2,500	7,212	9,712	721	10,433
上年度末期股息	-	-	(2,553)	(2,553)	-	(2,553)
本年度中期股息	-	-	(761)	(761)	-	(761)
發行股份	2	42	-	44	-	44
僱員股權費用	-	121	43	164	-	164
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(122)	(122)
償還予非控股權益款項	-	-	-	-	(16)	(16)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	4,479	43,944	76,111	124,534	6,633	131,167
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度	35,100	(35,100)	-	-	-	-
本年度溢利	-	-	11,704	11,704	449	12,153
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(775)	-	(775)	(19)	(794)
本年度全面收益總額	-	(775)	11,704	10,929	430	11,359
上年度末期股息	-	-	(2,601)	(2,601)	-	(2,601)
本年度中期股息	-	-	(763)	(763)	-	(763)
發行股份	84	(13)	-	71	-	71
僱員股權費用	-	95	62	157	-	157
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(387)	(387)
於二零一四年十二月三十一日	39,663	8,151	84,513	132,327	6,676	139,003

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	附註	2014	2013
經營活動			
來自經營業務之現金	25	16,559	6,053
已付稅項			
已付香港利得稅		(684)	(385)
已付中國所得稅		(513)	(512)
來自經營活動之現金淨額		15,362	5,156
投資活動			
購買固定資產		(5,301)	(9,886)
出售固定資產所得款項淨額		5	34
已收持至到期日投資款項		–	452
已收利息		908	801
已收合營企業股息		30	18
應付合營企業款項之(減少)/增加		(88)	89
非上市投資償還貸款		2	2
於三個月後到期的銀行存款之減少		498	7,594
用於投資活動之現金淨額		(3,946)	(896)
融資活動			
新增銀行貸款及其他借貸所得款項		9,988	5,535
償還銀行貸款		(9,872)	(475)
行使股份期權所得款項		71	44
已付利息及其他借貸費用		(1,138)	(1,093)
已付股息		(3,364)	(3,314)
已付非控股權益股息		(387)	(122)
償還非控股權益款項		–	(16)
(用於)/來自融資活動之現金淨額		(4,702)	559
現金及現金等價物之增加		6,714	4,819
匯率變動之影響		(588)	953
於一月一日之現金及現金等價物		33,761	27,989
於十二月三十一日之現金及現金等價物	16	39,887	33,761

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務報表附註

(以港幣為單位)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》(「HKFRSs」)編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒佈之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「HKASs」)及詮釋、香港公認會計原則之規定。本財務報表亦符合香港《公司條例》之適用規定，而根據香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目及審計」之過渡性安排及保留安排(載於該條例附表11第76至87條)，本年度及比較期間繼續沿用前香港《公司條例》(第32章)之規定。本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之適用披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之HKFRSs。此等準則在本集團及本公司當前之會計期間開始生效或可供提前採用。首次採用此等變動所引致本集團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2。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則、修訂本或詮釋(附註33)。

(b) 財務報表編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業之權益。

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

為編製符合HKFRSs之財務報表，管理層須對影響政策之應用、資產負債及收支列報作出判斷、估計及假設。有關估計及相關之假設乃根據過往經驗，以及多項在當時情況下相信屬合理之其他因素而作出，有關結果構成在未能依循其他途徑即時確切得知資產與負債賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與此等估計或有不同。

1 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表編製基準 (續)

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。

管理層在應用 HKFRSs 時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要原因於附註31 論述。

(c) 附屬公司及非控股權益

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）。

於附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日已包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘及交易，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，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之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之部分。

非控股權益為非本集團直接或透過附屬公司間接擁有權益所佔之附屬公司的資產淨值部分。就此而言，本集團並未向該等權益持有人同意任何附加條款致使本集團整體須就此等權益承擔按財務負債定義的合約責任。於綜合財務狀況表內，非控股權益與本公司股東權益分別於權益內呈列。非控股權益應佔本集團期內業績按非控股權益及股東權益應佔期內損益總額及全面收益總額的分配於綜合收益表及綜合全面收益表內呈列。

1 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益 (續)

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平值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公平值，或（如適用）按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬（附註1(j)）。

(d) 合營企業

合營企業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。

本集團於合營企業之權益乃以權益法在綜合財務報表內列賬，初步以成本入賬，其後按本集團應佔合營企業之淨資產於收購後之改變作出調整。綜合收益表包括本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之本期業績，而本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之其他全面收益於綜合全面收益表內確認。

當本集團對合營企業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，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

1 主要會計政策 (續)

(d) 合營企業 (續)

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，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。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之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的公平值。

本集團與其合營企業之間交易所產生之未變現溢利或虧損，均按本集團於合營企業所佔之權益比例抵銷；但如未變現虧損證明所轉讓資產已出現減值，則會即時在損益中確認該虧損。

在本公司之財務狀況表內，合營企業之投資乃按成本值減任何減值虧損列賬 (附註1(j))。

(e) 商譽

商譽是指企業合併之成本超過本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債之公平值中所佔部分之差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試 (附註1(j))。

本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債的公平值中所佔部分，超過企業合併之成本部分，會當作為議價收購即時在損益中確認。

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽於出售時計入損益內。

1 主要會計政策 (續)

(f) 物業

1. 投資物業及發展中投資物業

投資物業是根據租賃權益擁有或持有，用作賺取租金收入及/或資本增值之土地及/或樓宇。當中包括現時持有但未確定將來用途之土地及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業之物業。

投資物業以公平值入賬，除非物業於結算日仍在興建或發展而物業的公平值在當時不能可靠計量。因公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為損益。投資物業之租金收入如附註1(q)所述入賬。

倘本集團根據營業租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及/或作資本增值，該權益則按不同的物業而分類及入賬為投資物業。任何已分類為投資物業的物業權益乃分類為猶如根據融資租賃持有的權益，相同的會計政策亦適用於根據融資租賃持有的其他投資物業的權益。應付租金如附註1(g)所述入賬。

2. 待售發展中物業

待售發展中物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地購買成本、發展成本、資本化之借貸成本(附註1(o))及其他直接開支之總和。可變現淨值乃估計物業售價扣除估計落成成本及出售物業涉及之費用。

3. 待售已建成物業

待售已建成物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未出售單位應佔之比例攤分總發展成本，包括資本化借貸(附註1(o))成本而釐定。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價減出售物業涉及之費用。

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他固定資產

1. 其他固定資產按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(附註1(j))。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損益中確認。

2. 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) 租予本集團之資產分類

分類乃評估有關安排的實質內容後釐定，而不論有關安排是否具備租約的法律形式。由承租人承擔資產擁有權之絕大部分風險及利益之資產租約均列為融資租約，而租賃人未有把資產擁有權之全部風險及利益轉移之資產租約則列為營業租約，但下列情況除外：

- 以營業租約持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業會逐項劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租約持有一致；及
- 以營業租約持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上之建築物之公平值分開計量之土地，是按以融資租約持有方式入賬；但清楚地以營業租約持有之建築物除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 根據融資租約購入之資產

如本集團根據融資租約購入資產之使用權，則所租賃資產之公平值或有關資產之最少應付租金之現值兩者之較低者計入固定資產，而相應之負債在扣除融資費用後，列作融資租約承擔入賬。折舊是在相關之租約期內或資產之可使用年期(如本公司或本集團可能取得資產之擁有權)內撇銷資產成本或估值之比率計提；有關之資產可使用年期載列於附註1(h)。減值虧損如附註1(j)所述入賬。包含在租金內之融資費用於租約期內在損益內扣除，使每個會計期間之融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生之會計期間作為開支撇銷。

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他固定資產 (續)

2. 租賃資產 (續)

(iii) 營業租賃費用

如果本集團是以營業租賃獲得資產之使用權，則根據租約作出之付款在租約期內所涵蓋之會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲之租金優惠在損益中確認為淨租金總額之不可分割組成部分。或然租金在其產生之會計期間內在損益列支。

(h) 折舊

1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

2. 其他固定資產

其他固定資產之折舊乃將成本值減其估計剩餘價值（如有），按下列預計可使用年期以直線法撇銷：

樓宇	五十年或地契尚餘年期（取較短者）
傢俬及設備	四至二十年
車輛	五年

(i) 持至到期日投資

持至到期日投資項目乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款及固定到期日，以及本集團管理層具有積極意向及能力持至到期日為止。持至到期日投資項目按公平值加交易成本初始確認，其後按實際利率法以攤銷成本並減去任何可識別減值撥備入賬。當有客觀證據證明資產已減值時，減值撥備經確認並計入損益（附註1(j)）。

在本集團承諾購買/出售投資或投資到期當日確認/終止確認有關的投資。

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值

本集團於每個結算日均對流動或非流動資產（以重估值列賬之物業除外）進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。

如有任何此類證據存在，減值虧損則會按以下方式釐定及確認：

- 就以攤銷成本列賬之流動應收款而言，當貼現之影響重大時，減值虧損按客觀減值證據確認及以資產之賬面值與以金融資產初始實際利率貼現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。減值之客觀證據包括本集團所注意到有關對資產之預計未來現金流量有影響之事件（例如債務人之重大財政困難）之可觀察數據。倘減值虧損在其後期間減少，則減值虧損會於損益撥回。減值虧損之撥回不應使資產之賬面值超過其在以往年度並無確認任何減值虧損而釐定之數額。

應收款之可收回性被視為可疑，但不是可能性極低，減值虧損會採用準備賬來列賬。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款，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會撥回。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損益確認。

- 就其他非流動資產，可收回金額為其公平值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。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。凡賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中確認為開支。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。有關商譽之減值虧損將不予撥回。

(k) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後按實際利率法入賬的攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後入賬（附註1(j)）；但如應收款為免息貸款或其貼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虧損後入賬（附註1(j)）。

1 主要會計政策 (續)

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭之現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，及短期而高流動性之投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部分之銀行透支。

(m) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(n) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初次確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，成本與贖回價值間之差額以實際利率法按借貸年期於損益內確認。

(o) 借貸成本

收購、興建或製造之資產因需較長時間方可用作擬定用途或可供出售之直接相關借貸成本資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

在合資格資產之開支及借貸成本開始產生時，以及將該資產投入擬定用途或出售所需之籌備工作正在進行，即開始將借貸成本資本化，作為合資格資產的成本之一部分。當將合資格資產投入擬定用途或出售所需之大部分籌備工作被中斷或完成時，借貸成本資本化則被暫停或終止。

1 主要會計政策 (續)

(p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

1. 已發出財務擔保

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。

當本公司發出財務擔保，該擔保的公平價值最初確認為應付賬款及其他應付款內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公平值，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。

最初以遞延收入入賬的擔保金額按擔保條文於損益內攤銷，作為提供財務擔保之收入。此外，倘若(i)擔保合約持有人很可能要求本公司履行擔保合約；及(ii)向本公司索償的款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內的擔保金額(即最初確認的金額減累計攤銷)，則須按附註1(p)(2)方法計提撥備。

2. 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及付出經濟利益，並可作出可靠的估計，則須就未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。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，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

1 主要會計政策 (續)

(q) 收入確認

收入按已收或應收款之代價之公平值計算。於經濟利益可能會流入本集團，而收入及成本（如適用）能可靠地計算時，收入乃按以下方式於損益內確認：

1. 銷售物業

建成物業之銷售收入乃於簽訂買賣協議或相關政府部門發出入伙紙（以較遲者為準）時確認，其時該物業擁有權之風險及回報已轉至買方。

2. 租金收入

營業租賃所得租金收入及按個別租約之年期以直線法確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的方式予以確認。所給予之租賃獎勵按其作為組成應收租賃淨付款總額之組成部分於損益中確認。或然租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

3. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

4. 股息

股息於收款權確立時確認。

(r) 稅項

本年度所得稅包括本年稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在其他全面收益確認或在權益內直接確認的項目之相關的稅項亦應分別記入其他全面收益或在權益內直接確認外，其他本年度稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益確認。

本年稅項指期內就應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算之預期應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時差異產生，而暫時差異乃資產及負債在財務報表上的賬面值與這些資產及負債的納稅基礎兩者之差異。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅項虧損及未使用的稅項抵免。

1 主要會計政策 (續)

(r) 稅項 (續)

除若干有限的特別情況外，所有遞延稅項負債，以及未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產均予確認。確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況，包括不可扣稅的商譽所產生的暫時差異，以及不影響會計或應課稅溢利的資產及負債之初始確認，以及有關於附屬公司之投資之暫時差異（就可課稅差異而言，則本集團可控制撥回時間及差異於可見將來或不能撥回，或就可扣減差異而言，則除非差異可於未來撥回）。

當投資物業及發展中投資物業根據附註1(f)(1)所載按公平價值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新審閱遞延稅項資產的賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產予以扣減。若日後可能出現足夠的應課稅溢利時，則有關扣減予以轉回。

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

(s) 外幣換算

在本集團各公司之財務報表中之項目乃以最能反映與該公司相關的實質經濟狀況及事務之貨幣（「功能貨幣」）計算。本集團財務報表乃以港幣列報。

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損均於損益確認。

外幣結餘之以歷史成本值列賬的非貨幣性資產及負債是按交易當日之兌換率折算。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平值之兌換率折算。

海外業務之業績按與交易日匯率相若之匯率換算為港幣。財務狀況表之項目則按結算日之匯率換算為港幣。所產生之匯兌差額於其他全面收益確認，以及於權益中之匯兌儲備累計。

於出售海外業務時，當出售損益確認時，該海外業務有關之累計匯兌差額將由權益項下重新分類至損益。

1 主要會計政策 (續)

(t) 關連人士

1. 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。

2. 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受於附註1(t)(1)所述的人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於附註1(t)(1)(i)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。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

1 主要會計政策 (續)

(u) 分部報告

經營分部的呈報形式與提供予本集團的最高執行管理層供其分配資源、評估本集團不同業務或地域分佈的表現而作出的內部財務報告一致。就披露資料而言，可呈報分部可由一個或多個經營分部（該等分部因具備相類似的經濟特點及規管環境的性質而可予合併），或單一經營分部（因不能合併或超逾數量限額而單獨披露）組成。

(v) 僱員福利

1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、非貨幣性福利成本及對界定供款退休計劃之供款（包括於中國內地及香港根據有關法例應付之款項）乃於本集團僱員提供有關服務之期內計提。

2. 股權支付

授予僱員之股份期權之公平值乃計及授出期權之條款及條件於授出日期計算，並依據期權將歸屬的可能性根據歸屬期按直線法列作開支，相應增加乃於權益（僱員股份補償儲備）中予以確認。

本公司在歸屬期內檢討預期歸屬之股份期權數目。已於以往年度確認之累計公平價值之任何所產生調整會在檢討當年在損益中列支/計入（若原來之僱員支出符合確認為資產的資格除外），並在僱員股份補償儲備作出相應調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權之實際數目（同時對僱員股份補償儲備作出相應調整）。

倘股份期權獲行使，則相關僱員股份補償儲備連同行使價一併轉撥至股本及股份溢價。倘期權到期或於歸屬期後失效，則相關僱員股份補償儲備直接轉撥至保留溢利。

2 會計政策之變動

香港會計師公會頒佈多項經修訂之 HKFRSs 及一項新訂詮釋。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效。其中與本集團相關的修訂如下：

- HKAS 32 (修訂本)，金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債
- HKAS 36 (修訂本)，非金融資產可收回金額之披露

(a) HKAS 32 (修訂本)，金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債

HKAS 32 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。

(b) HKAS 36 (修訂本)，非金融資產可收回金額之披露

HKAS 36 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。

3 營業額及分部資料

本集團按其提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部分別是香港及中國內地的物業租賃，及香港的物業銷售。

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及中國內地的商舖、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。分部資產包括以公平值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。

3 營業額及分部資料 (續)

(a) 分部營業額及業績

以港幣百萬元計算	營業額		除稅前溢利	
	2014	2013	2014	2013
分部				
物業租賃				
– 中國內地	3,916	3,526	2,800	2,683
– 香港	3,300	3,112	2,789	2,643
	7,216	6,638	5,589	5,326
物業銷售				
– 香港	9,814	2,500	7,419	1,511
分部總額	17,030	9,138	13,008	6,837
其他(虧損)/收入淨額			(2)	36
行政費用(附註)			(644)	(642)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			12,362	6,231
投資物業之公平值增加			1,705	2,482
– 於香港之物業租賃			1,595	1,607
– 於中國內地之物業租賃			110	875
利息收入			924	793
財務費用			(671)	(398)
利息收入淨額			253	395
應佔合營企業溢利			75	96
除稅前溢利			14,395	9,204

附註：

行政費用包括股權費用一億五千七百萬元(二零一三年：一億六千四百萬元)。股權費用為授予僱員的股份期權於歸屬期內之公平值的攤銷，本集團沒有因此產生現金流出。

3 營業額及分部資料 (續)

(b) 分部總資產

以港幣百萬元計算	總資產	
	2014	2013
分部		
物業租賃		
– 中國內地	90,161	84,417
– 香港	56,818	55,009
	146,979	139,426
物業銷售		
– 香港	5,031	7,488
分部總額	152,010	146,914
合營企業權益	1,205	1,030
其他資產	6	8
遞延稅項資產	12	7
現金及銀行存款	39,946	34,321
總資產	193,179	182,280

4 其他 (虧損)/收入淨額

以港幣百萬元計算	2014	2013
出售投資物業收益	3	8
非上市投資項目之股息收入	–	10
匯兌 (虧損)/收益淨額	(5)	18
	(2)	36

5 利息收入淨額

以港幣百萬元計算	2014	2013
利息收入		
銀行存款	924	782
非上市持至到期日投資	–	11
	924	793
利息支出		
須於五年內償還之銀行貸款及其他借貸	685	626
須於五年後償還之銀行貸款及其他借貸	652	430
	1,337	1,056
其他借貸成本	100	58
借貸成本總額	1,437	1,114
減：借貸成本資本化（附註）	(766)	(716)
財務費用	671	398
利息收入淨額	253	395

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年百分之三點八（二零一三年：百分之三點三）之平均率資本化。

6 除稅前溢利

以港幣百萬元計算	2014	2013
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	1,802	786
職工成本，包括僱員股權費用一億五千七百萬元（二零一三年：一億六千四百萬元）	1,158	959
折舊	49	37
核數師酬金		
– 核數服務	8	7
– 稅務及其他服務	5	5
並已計入：		
投資物業之租金收入總額，已扣除直接支出十六億二千七百萬元（二零一三年：十三億一千二百萬元），包括或然租金二億九千一百萬元（二零一三年：三億零一百萬元）	5,589	5,326

7 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括五名獨立非執行董事。該委員會向董事會提供有關非執行董事及獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事的薪酬福利。董事的酬金乃按照職責及問責範圍、執行董事的個別表現，經考慮本公司的表現及盈利、市場慣例及現行的業務狀況等而釐定。

(a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

以港幣百萬元計算						
姓名	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌定花紅	本集團對 退休金計劃 之供款	2014	2013
執行董事						
陳啟宗	0.9	24.2	10.0	2.4	37.5	34.8
陳南祿	0.7	22.7	10.0	1.1	34.5	31.9
何孝昌	0.7	4.6	4.5	0.3	10.1	9.2
非執行董事						
陳嘉正 (於二零一四年十月 二十日獲委任)	0.1	–	–	–	0.1	–
獨立非執行董事						
殷尚賢	0.7	–	–	–	0.7	0.7
夏佳理	0.7	–	–	–	0.7	0.7
鄭漢鈞	0.9	–	–	–	0.9	0.9
陳樂怡	0.9	–	–	–	0.9	0.9
廖柏偉	0.9	–	–	–	0.9	0.9
何潮輝	0.9	–	–	–	0.9	0.9
袁偉良 (附註(c))	0.7	–	–	–	0.7	0.7
2014	8.1	51.5	24.5	3.8	87.9	81.6
2013	8.0	50.1	19.7	3.8	81.6	

7 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，三位（二零一三年：三位）為本公司現任董事及有關其餘二位（二零一三年：二位）人士之酬金如下：

以港幣百萬元計算	2014	2013
薪金、津貼及實物利益	8.0	9.1
酌定花紅	2.7	2.0
本集團對退休金計劃之供款	0.3	0.8
	11.0	11.9

以上兩位（二零一三年：兩位）人士之酬金介乎以下酬金範疇：

	人數	
	2014	2013
\$4,000,001 – \$4,500,000	1	1
\$6,500,001 – \$7,000,000	1	–
\$7,500,001 – \$8,000,000	–	1
	2	2

- (c) 袁偉良先生於二零一四年十一月十日起由非執行董事調任為獨立非執行董事。
- (d) 除以上酬金外，若干董事根據本公司及其最終控股公司恒隆集團有限公司的股份期權計劃獲授予股份期權。本公司授出之股份期權詳情於附註28(b)披露。
- (e) 截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無向上述董事及高級行政人員支付款項作為離職補償或招攬彼等加盟本集團。

8 綜合收益表內之稅項

(a) 綜合收益表內之稅項為：

以港幣百萬元計算	2014	2013
本年稅項		
香港利得稅	1,498	576
以往年度撥備之多提	(31)	(3)
	1,467	573
中國所得稅	679	559
	2,146	1,132
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	28	219
其他源自及撥回暫時性差額	68	96
合計(附註21(b))	96	315
稅項支出總計	2,242	1,447

香港利得稅稅項撥備乃按年度內之估計應課稅溢利以百分之十六點五(二零一三年：百分之十六點五)計算。中國所得稅主要為中國企業所得稅按百分之二十五(二零一三年：百分之二十五)計算及中國預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從中國內地之外商投資企業獲取由二零零八年一月一日起產生之盈利所派發之股息均須按百分之五繳納預提所得稅。

(b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之應佔合營企業稅項一千萬元(二零一三年：九百萬元)已計入應佔合營企業溢利內。

(c) 稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節：

以港幣百萬元計算	2014	2013
除稅前溢利	14,395	9,204
按除稅前溢利以適用稅率計算之稅項	2,596	1,831
非應課稅收入之稅項影響	(346)	(376)
非扣減支出之稅項影響	54	35
因已使用之稅務虧損及其他可扣減暫時性差異之稅項影響	(150)	(111)
未確認之稅務虧損之稅項影響	119	71
以往年度撥備之多提	(31)	(3)
實際稅項支出	2,242	1,447

(d) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

9 股東應佔純利

股東應佔純利包括本公司財務報表內之溢利七十二億零七百萬元（二零一三年：三十三億八千萬元）。

10 股息

(a) 本年度股息

以港幣百萬元計算	2014	2013
已宣佈及已派發中期股息每股十七仙（二零一三年：十七仙）	763	761
於結算日後擬派末期股息每股五十九仙（二零一三年：五十八仙）	2,646	2,598
	3,409	3,359

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之二十六億零一百萬元末期股息（根據每股五十八仙並按派息日之已發行股份總數計算）於二零一四年十二月三十一日止年度批准及派發（二零一三年：二十五億五千三百萬元）。

11 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

以港幣百萬元計算	2014	2013
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (即股東應佔純利)	11,704	7,212
	股份數目	
以百萬股計算	2014	2013
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	4,483	4,478
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	3	10
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,486	4,488

(b) 股東應佔基本純利 (不包括投資物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及非控股權益) 之計算如下：

以港幣百萬元計算	2014	2013
股東應佔純利	11,704	7,212
投資物業之公平值變動之影響	(1,705)	(2,482)
相關遞延稅項之影響	28	219
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(25)	(43)
	(1,702)	(2,306)
非控股權益	20	144
	(1,682)	(2,162)
股東應佔基本純利	10,022	5,050

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2014	2013
基本	\$2.24	\$1.13
攤薄	\$2.23	\$1.13

12 固定資產 — 集團

以港幣百萬元計算	投資物業	發展中 投資物業	其他	合計
成本值或估值：				
於二零一三年一月一日	98,223	24,482	365	123,070
匯兌調整	1,420	767	5	2,192
添置	745	9,951	75	10,771
出售	(5)	—	(4)	(9)
公平值增加	2,482	—	—	2,482
轉入/(轉出)	4,722	(4,722)	—	—
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	107,587	30,478	441	138,506
匯兌調整	(178)	(102)	(1)	(281)
添置	394	5,866	62	6,322
出售	(2)	—	(4)	(6)
公平值增加	1,705	—	—	1,705
轉入/(轉出)	10,631	(10,631)	—	—
於二零一四年十二月三十一日	120,137	25,611	498	146,246
累計折舊：				
於二零一三年一月一日	—	—	115	115
匯兌調整	—	—	2	2
本年度折舊	—	—	37	37
因出售撥回	—	—	(2)	(2)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	—	—	152	152
本年度折舊	—	—	49	49
因出售撥回	—	—	(3)	(3)
於二零一四年十二月三十一日	—	—	198	198
賬面淨值：				
於二零一四年十二月三十一日	120,137	25,611	300	146,048
於二零一三年十二月三十一日	107,587	30,478	289	138,354
固定資產之成本值或估值如下：				
二零一四年十二月三十一日				
估值	120,137	25,611	—	145,748
成本值	—	—	498	498
	120,137	25,611	498	146,246
二零一三年十二月三十一日				
估值	107,587	30,478	—	138,065
成本值	—	—	441	441
	107,587	30,478	441	138,506

12 固定資產 — 集團 (續)

(a) 物業公平值計量

(i) 公平值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公平值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，並根據 HKFRS 13「公平值之量計」所界定的公平值層級分類為三個級別。公平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，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，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平值，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平值。

以港幣百萬元計算	於二零一四年十二月三十一日之公平值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	120,137	-
發展中投資物業	-	-	25,611

以港幣百萬元計算	於二零一三年十二月三十一日之公平值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	107,587	-
發展中投資物業	-	-	30,478

按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時予以確認。年內，除價值一百零六億三千一百萬元的恒隆廣場•天津購物商場及恒隆廣場•無錫辦公樓於開業時由發展中投資物業轉撥至投資物業外（二零一三年：價值四十七億二千二百萬元的恒隆廣場•無錫購物商場於開業時由發展中投資物業轉撥至投資物業），並無其他公平值層級的轉撥。

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一四年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市值基準進行估值。管理層已就估值假設及估值結果於各中期及年度報告日期與測量師進行討論。

12 固定資產 — 集團 (續)

(a) 物業公平值計量 (續)

(ii) 第二級公平值計量使用之估值方法及輸入元素

投資物業之公平值乃按收入資本化法估值，並參考現有之市場租金及資本化比率該等市場數據。

(iii) 第三級公平值計量的資料

位於中國內地的發展中投資物業之公平值乃按直接比較法估值，並參考市場上可比較之交易，計算假設物業落成時之公平值，及如適用，再扣減以下項目：

- 預計市場參與者需投入之開發成本使該物業可以落成；及
- 預計市場參與者就持有及發展該物業至落成時所需之邊際利潤。

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公平值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

本集團發展中投資物業預計總開發成本介乎三十九億至二百二十億元（二零一三年：三十九億至二百一十四億元）。有關預計成本與本集團內部按管理經驗及對市場認知而設定之預算大致相同。

年內該等第三級公平值計量金額的變動情況如下：

以港幣百萬元計算	發展中投資物業 — 中國內地	
	2014	2013
於一月一日	30,478	24,482
匯兌調整	(102)	767
添置	5,866	9,951
公平值增加	–	–
轉出至第二級	(10,631)	(4,722)
於十二月三十一日	25,611	30,478
已計入損益之全年收益總額	–	–

投資物業及發展中投資物業之公平值調整於綜合收益表中以「投資物業之公平值增加」一項列賬。

12 固定資產 — 集團 (續)

(b) 物業之賬面淨值分析如下：

以港幣百萬元計算	投資物業		發展中投資物業	
	2014	2013	2014	2013
香港長期地契	37,033	35,618	–	–
香港境外長期地契	–	–	849	835
香港中期地契	19,376	19,005	–	–
香港境外中期地契	63,728	52,964	24,762	29,643
	120,137	107,587	25,611	30,478

- (c) 本集團其他固定資產之賬面淨值包括位於香港以長期地契持有之土地及建築物一千四百萬元 (二零一三年：一千四百萬元) 以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物七百萬元 (二零一三年：八百萬元) 及以長期地契持有之土地及建築物四千六百萬元 (二零一三年：四千八百萬元)。

物業租賃收益包括投資物業之租金收入總額七十二億一千六百萬元 (二零一三年：六十六億三千八百萬元)。

- (d) 本集團根據營業租賃出租其物業。該等租約一般初步為期二至五年，其中部分有權選擇續約，屆時重新協商所有條款。長期租約通常會訂明重新檢討或調整租金之條款，而本集團每年均有一定比例的租約期滿續約。若干租約包括或然租金，乃參照租戶之收入而釐定。

於結算日，本集團就投資物業及發展中投資物業，根據不可撤銷之營業租賃最少應收之未來租金總額如下：

以港幣百萬元計算	2014	2013
一年內	6,078	5,598
一年後但五年內	8,756	7,825
五年後	1,811	1,991
	16,645	15,414

13 附屬公司權益

以港幣百萬元計算	公司	
	2014	2013
非上市股份，成本值	8	8
應收附屬公司款項	68,403	64,348
	68,411	64,356

- (a) 主要附屬公司之詳細資料載於附註35。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來十二個月內不會收回，故列作非流動資產。
- (c) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來十二個月內不會償還，故列作非流動負債。

14 合營企業權益

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
應佔資產淨值 — 非上市股份	1,205	1,160
應付合營企業款項	—	(130)
	1,205	1,030

於二零一三年十二月三十一日，應付合營企業款項均為無抵押、以市場利率計息及無固定還款期。

合營企業之詳細資料載於附註36。本集團於個別並不重大的合營企業之權益的合計相關財務資料概述如下：

以港幣百萬元計算	2014	2013
非流動資產	1,215	1,189
流動資產	22	76
非流動負債	(7)	(86)
流動負債	(25)	(19)
資產淨值	1,205	1,160
以港幣百萬元計算	2014	2013
營業額	76	71
本年度溢利及全面收益總額	75	96

15 其他資產

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
貸款予非上市投資公司	6	8

16 現金及銀行存款

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
定期存款	37,380	31,622
銀行存款	2,566	2,699
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	39,946	34,321
減：於三個月後到期的銀行存款	(59)	(560)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	39,887	33,761

於結算日，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年二點四厘（二零一三年：二點三厘）計息，其貨幣種類分佈如下：

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
港幣等值：		
人民幣	35,515	31,815
港幣	4,425	2,193
美元	6	313
	39,946	34,321

本集團持有人民幣銀行存款以應付其於中國內地的發展項目持續的付款責任。

現金及銀行存款扣除銀行貸款及其他借貸後，本集團於結算日之淨現金水平（二零一三年：淨債項水平）如下：

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
現金及存款	39,946	34,321
減：銀行貸款及其他借貸（附註19）	(35,098)	(34,979)
淨現金/(淨債項)	4,848	(658)

17 應收賬款及其他應收款

(a) 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款（以到期日為基礎）賬齡分析如下：

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
現期及一個月內	1,007	1,830
一至三個月	7	12
三個月以上	8	9
	1,022	1,851

呆壞賬債務餘額並不重大。本集團之信貸政策詳情載列於附註30(c)。

(b) 本集團之其他應收款包括三億一千七百萬元（二零一三年：三億一千八百萬元）於中國內地購買土地之押金及無（二零一三年：二億一千二百萬元）可收回合營企業款項。此款項為無抵押，免息及無固定還款期。

18 待售物業

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
位於香港之待售發展中物業 – 長期地契	–	1,662
位於香港之待售已建成物業 – 長期地契	1,810	–
位於香港之待售已建成物業 – 中期地契	2,236	4,033
	4,046	5,695

19 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
銀行貸款 (附註(a))		
一年內或即期	5,657	1,657
一年後但二年內	4,249	10,983
兩年後但五年內	8,449	10,786
五年以上	4,296	4,519
	22,651	27,945
其他貸款 (附註(b))		
兩年後但五年內	375	375
五年以上	12,368	6,915
	12,743	7,290
	35,394	35,235
減：未攤銷之財務費用	(296)	(256)
銀行貸款及其他借貸總額	35,098	34,979
列入流動負債下一年內到期的款項	(5,657)	(1,657)
	29,441	33,322

附註：

(a) 年內，所有銀行貸款均按零點八厘至七點一厘（二零一三年：零點八厘至七點九厘）年利率計息。

本集團之若干借貸受到財務契約限制，該等財務契約要求本集團於任何時間之綜合有形資產淨值不得低於及借貸佔綜合有形資產淨值之比率不得高於規定水平。年內，本集團已完全遵守該等契約的要求。

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有一百八十一億三千九百萬元（二零一三年：七十九億八千一百萬元）未動用的銀行承諾信貸。

(b) 本公司之一間全資擁有的附屬公司設立一個價值三十億美元（二零一三年：三十億美元）之中期票據計劃（「計劃」）。於結算日，本集團在此計劃下發行票據，票據年利率為二點九五厘至四點七五厘（二零一三年：二點九五厘至四點七五厘）。

20 應付賬款及其他應付款

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
應付款及應計費用(附註(a))	6,002	4,219
已收按金(附註(b))	1,904	1,758
	7,906	5,977

附註：

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項五億四千五百萬元(二零一三年：五億零八百萬元)。

(b) 已收按金十一億零三百萬元(二零一三年：十億八千七百萬元)預期於一年內不會償付。

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款其賬齡分析如下：

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
一個月內到期	4,297	2,633
三個月後到期	565	548
	4,862	3,181

21 於綜合財務狀況表上之稅項

(a) 本年稅項

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
香港利得稅撥備	1,145	365
中國所得稅撥備	403	239
以往年度之應付香港利得稅	33	29
	1,581	633

(b) 遞延稅項

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
遞延稅項負債	9,591	9,524
遞延稅項資產	(12)	(7)
遞延稅項負債淨額	9,579	9,517

21 於綜合財務狀況表上之稅項 (續)

(b) 遞延稅項 (續)

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債/(資產)的組成及年內之變動如下：

以港幣百萬元計算	折舊免稅額 多於相關 折舊	物業重估	因稅務虧 損產生之 將來得益	其他	總數
遞延稅項產生於：					
於二零一三年一月一日	1,147	7,664	(2)	126	8,935
於匯兌儲備內扣除	27	240	-	-	267
於損益內扣除(附註8(a))	71	219	2	23	315
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,245	8,123	-	149	9,517
於匯兌儲備內撥入	(7)	(27)	-	-	(34)
於損益內扣除/(撥入)(附註8(a))	89	28	(2)	(19)	96
於二零一四年十二月三十一日	1,327	8,124	(2)	130	9,579

「其他」主要包括就外商投資企業在中國內地之未分配利潤確認之相關遞延稅項負債。

(c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未就若干附屬公司營運期間出現的二十一億九千一百萬元(二零一三年：十八億零一百萬元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於二零一四年十二月三十一日，可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利仍不存在。此等香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並未逾時，而中國內地業務的稅務虧損則於相關會計年結日五年後逾時。

22 股本

於二零一三年十二月三十一日，本公司獲授權以每股面值港幣一元發行六十億股普通股。根據於二零一四年三月三日生效的新《公司條例》(香港法例第622章)(「新公司條例」)，法定股本和股份面值的概念不再存在。根據新公司條例附表11第37條所載的過渡性條文，作為過渡至無面值制度的一部分，於二零一四年三月三日的股份溢價賬及資本贖回儲備的貸方結餘均成為本公司股本的一部分。此變動不會對已發行股份的數目或任何成員的相對權利產生影響。

本公司普通股之變動如下：

	2014		2013	
	股份數目 (百萬股)	股本金額 (百萬元)	股份數目 (百萬股)	股本金額 (百萬元)
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	4,479	4,479	4,477	4,477
根據股份期權計劃發行之股份	6	84	2	2
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度	-	35,100	-	-
於十二月三十一日	4,485	39,663	4,479	4,479

23 儲備

(a) 集團

以港幣百萬元計算	其他儲備				總額	保留溢利	總儲備
	股份溢價	資本贖回儲備	匯兌儲備	僱員股份補償儲備			
於二零一三年一月一日	32,979	2,066	5,765	471	41,281	72,170	113,451
本年度溢利	-	-	-	-	-	7,212	7,212
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	-	2,500	-	2,500	-	2,500
本年度全面收益總額	-	-	2,500	-	2,500	7,212	9,712
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,553)	(2,553)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(761)	(761)
發行股份	42	-	-	-	42	-	42
僱員股權費用	10	-	-	111	121	43	164
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	33,031	2,066	8,265	582	43,944	76,111	120,055
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度	(33,034)	(2,066)	-	-	(35,100)	-	(35,100)
本年度溢利	-	-	-	-	-	11,704	11,704
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	-	(775)	-	(775)	-	(775)
本年度全面收益總額	-	-	(775)	-	(775)	11,704	10,929
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,601)	(2,601)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(763)	(763)
發行股份	3	-	-	(16)	(13)	-	(13)
僱員股權費用	-	-	-	95	95	62	157
於二零一四年十二月三十一日	-	-	7,490	661	8,151	84,513	92,664

23 儲備 (續)

(b) 公司

以港幣百萬元計算	其他儲備			總額	保留溢利	總儲備
	股份溢價	資本贖回儲備	僱員股份補償儲備			
於二零一三年一月一日	32,979	2,066	471	35,516	3,202	38,718
本期溢利及全面收益總額	-	-	-	-	3,380	3,380
上年度末期股息	-	-	-	-	(2,553)	(2,553)
本年度中期股息	-	-	-	-	(761)	(761)
發行股份	42	-	-	42	-	42
僱員股權費用	10	-	111	121	43	164
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	33,031	2,066	582	35,679	3,311	38,990
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度	(33,034)	(2,066)	-	(35,100)	-	(35,100)
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	7,207	7,207
上年度末期股息	-	-	-	-	(2,601)	(2,601)
本年度中期股息	-	-	-	-	(763)	(763)
發行股份	3	-	(16)	(13)	-	(13)
僱員股權費用	-	-	95	95	62	157
於二零一四年十二月三十一日	-	-	661	661	7,216	7,877

本集團於二零一四年十二月三十一日的保留溢利包括五億一千九百萬元（二零一三年：四億零二百萬元）的中國內地附屬公司之盈餘公積。

23 儲備 (續)

(b) 公司 (續)

於二零一四年三月三日之前，股份溢價賬和資本贖回儲備之用途分別受到前《公司條例》(香港法例第32章)第48B和49H條監管，根據新公司條例附表11第37條所載的過渡性條文，於二零一四年三月三日的股份溢價賬及資本贖回儲備的貸方結餘均成為本公司股本的一部分。由二零一四年三月三日開始，股本的應用受到新公司條例監管。匯兌儲備包括換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額。誠如附註1(v)所述，僱員股份補償儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公平值。

於二零一四年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備金總額為七十二億一千六百萬元(二零一三年：三十三億一千一百萬元)。

資本管理

本集團的資本管理政策之首要目標為保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在較高借貸水平可能帶來的較佳股東回報與雄厚資本所帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應本集團之業務組合及經濟環境之變動對資本結構作出調整。

本集團透過檢討槓桿比率(淨債項股權比率及債項股權比率)及現金流量的需求，並考慮到其未來的財務承擔來監察其資本結構。淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權包括股東權益及非控股權益。

於二零一四年十二月三十一日本集團處於淨現金水平(附註16)。本集團之淨債項股權比率及債項股權比率分別為百分之零(二零一三年：百分之零點五)及百分之二十五點二(二零一三年：百分之二十六點七)。本公司或其任何附屬公司並無受到外間實施資本需求之規限。

24 非控股權益

非控股權益為其他股東於本集團(於十二月三十一日)非全資擁有的附屬公司的股本權益及應佔溢利或虧損。非控股權益之變動詳情載於綜合權益變動表。

25 來自經營業務之現金

以港幣百萬元計算	2014	2013
除稅前溢利	14,395	9,204
調整：		
出售投資物業收益	(3)	(8)
銀行利息收入	(924)	(782)
非上市持至到期日投資利息收入	–	(11)
非上市投資股息收入	–	(10)
財務費用	671	398
折舊	49	37
出售其他固定資產虧損	1	2
投資物業之公平值之增加	(1,705)	(2,482)
應佔合營企業溢利	(75)	(96)
僱員股權費用	157	164
待售物業之減少	1,689	400
應收賬款及其他應收款之減少/(增加)	963	(1,608)
應付款及應計費用之增加	1,192	683
已收按金之增加	149	176
應付同系附屬公司款項之減少	–	(14)
來自經營業務之現金	16,559	6,053

26 或然負債

於結算日之或然負債如下：

以港幣百萬元計算	公司	
	2014	2013
就附屬公司所獲得之銀行信貸而提供之擔保	35,418	35,257

本公司並無就附屬公司之借貸及其他銀行信貸提供之擔保確認任何遞延收入，因該等借貸及銀行信貸之公平值無法可靠地計量及成交價為零（二零一三年：零）。

27 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
已簽約	3,445	5,250
已授權但尚未簽約	43,132	44,021
	46,577	49,271

上述承擔主要包括就本集團於中國內地多個城市發展之投資物業將產生之土地成本及建築相關成本。

28 僱員福利

(a) 退休福利

本集團已為其僱員設立界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由一間獨立公司受託人掌管，並由專業基金經理管理，與本集團之資產分開處理。

僱主及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資而有所不同。當僱員於可全數獲得本集團供款前退出該計劃，其遭沒收之供款乃撥入計劃基金之儲備內。本集團可視乎儲備的水平而指示受託人將股息自基金之儲備撥入基金成員賬戶。本集團可將沒收之供款減少其供款，但年內本集團並無以此方式削減供款。本集團於年內之供款總額為二千三百萬元（二零一三年：二千一百萬元），而撥入儲備金之沒收供款金額總數為二百萬元（二零一三年：九百萬元）。

一項集成信託強制性公積金計劃（「強積金計劃」）已成立，並交由獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入（上限為三萬元）之百分之五作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於年內作出之強積金供款總額為五百萬元（二零一三年：四百萬元）。

由於本集團之退休金計劃乃一項獲豁免於強積金條例的職業退休計劃（「職業退休計劃」），職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同，而新僱員可一次性選擇參與職業退休計劃或強積金計劃。

28 僱員福利 (續)

(a) 退休福利 (續)

本公司在中國內地經營業務之附屬公司，其僱員乃中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（「中國退休福利計劃」）之成員。該等中國內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等中國內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等中國內地附屬公司於本年內作出之供款總額為四千萬元（二零一三年：三千萬元）。

(b) 股份補償福利

本公司於二零零二年十一月二十二日所採納之股份期權計劃（「二零零二年股份期權計劃」）已於二零一二年四月十八日採納新股份期權計劃（「二零一二年股份期權計劃」，連同二零零二年股份期權計劃統稱為「計劃」）後予以終止。並無任何股份期權可根據二零零二年股份期權計劃進一步授出，惟二零零二年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且終止前授出及於終止日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。二零一二年股份期權計劃自其採納日期起計十年內有效直至其十週年屆滿。

計劃旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任本集團，並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據計劃，本公司董事局（「董事局」）獲授權向經揀選參與者（包括本集團內任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如董事局或會逐個或整體指定表現目標。股份期權行使價由董事局於授出時釐定，並必須為股份面值、於授出日期股份之收市價及於緊接授出前五個營業日之股份平均收市價三者中之最高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事局於授出時予以釐定。

於本報告日期，根據二零一二年股份期權計劃而可予發行之股份總數為二億六千九百七十九萬四千二百五十三股，佔本公司已發行股份百分之六點零二。每名參與者在任何十二個月內獲授的期權（包括已行使或未行使）予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過本公司已發行股份之百分之一。

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

年內股份期權之變動如下：

(i) 二零零二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於二零一四年 十二月三十一日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一四年 一月一日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
二零零四年 五月二十日	5,290,000	(5,290,000)	-	-	二零零五年 五月二十日至 二零一四年 五月十九日	9.20
二零零六年 十一月十四日至 二零零七年 三月十九日	4,545,000	(420,000)	-	4,125,000	二零零七年 十一月十四日至 二零一七年 三月十八日	16.75 - 22.55
二零零七年 八月二十一日至 二零零八年 十二月三十一日	41,624,000	(704,000)	(652,000)	40,268,000	二零零八年 八月二十一日至 二零一八年 十二月三十日	17.36 - 27.90
二零一零年 二月八日至 二零一零年 六月一日	13,780,000	-	(400,000)	13,380,000	二零一二年 二月八日至 二零二零年 五月三十一日	26.46 - 27.27
二零一零年 七月二十九日至 二零一一年 六月十三日	35,852,000	-	(2,012,000)	33,840,000	二零一二年 七月二十九日至 二零二一年 六月十二日	30.79 - 36.90
總數	101,091,000	(6,414,000)	(3,064,000)	91,613,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計一或兩至五年後歸屬，並可於授出日期至十週年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權授出或被註銷。

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(i) 二零零二年股份期權計劃 (續)

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2014		2013	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於一月一日尚未被行使	24.91	101,091,000	24.89	108,016,625
已行使	11.09	(6,414,000)	19.38	(2,329,625)
已註銷	—	—	—	—
已沒收/已失效	28.27	(3,064,000)	27.20	(4,596,000)
於十二月三十一日尚未被行使	25.77	91,613,000	24.91	101,091,000
於十二月三十一日可予行使	23.98	66,443,000	21.41	61,758,200

於年內董事行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的收市價為二十二元三角。於年內僱員行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的加權平均收市價為二十三元二角九仙。

於年內行使之股份期權行使當日之股份加權平均股價為二十三元三角三仙。

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為四點六年（二零一三年：五點三年）。

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 二零一二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目				於二零一四年 十二月三十一日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一四年 一月一日 尚未被行使	已授出	已行使	已沒收/ 已失效			
二零一三年 六月四日	38,620,000	-	-	(5,070,000)	33,550,000	二零一五年 六月四日至 二零二三年 六月三日	28.20
二零一四年 十二月五日	-	32,630,000	-	(160,000)	32,470,000	二零一六年 十二月五日至 二零二四年 十二月四日	22.60
總數	38,620,000	32,630,000	-	(5,230,000)	66,020,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期十週年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被註銷。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2014		2013	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於一月一日尚未被行使	28.20	38,620,000	-	-
已授出	22.60	32,630,000	28.20	40,000,000
已沒收/已失效	28.03	(5,230,000)	28.20	(1,380,000)
於十二月三十一日尚未被行使	25.45	66,020,000	28.20	38,620,000
於十二月三十一日可予行使	-	-	-	-

結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為九點一年（二零一三年：九點四年）。

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 二零一二年股份期權計劃 (續)

年內授出之股份期權於授出日期採用「柏力克-舒爾斯」定價模式，經考慮授出期權之條款及條件而估計之每份股份期權之加權平均價值為五元三角。所採用之加權平均假設如下：

授出日期之股價	\$22.05
行使價	\$22.60
無風險利率	1.24%
預期使用年期(年)	6
波幅	36.40
預期每股股息	\$0.75

按預期股價回報之標準差衡量之波幅，乃按緊接授出日期前一年內每日股價之統計分析為準。預期每股股息根據過往股息而釐定。更改輸入項目假設可對公平值估計造成重大影響。

(iii) 就授予董事之股份期權，依據附註1(v)(2)所載之本集團會計政策估計，截至二零一四年十二月三十一日止年度確認之相關支出如下：

- (1) 陳啟宗先生：二千一百一十萬元(二零一三年：二千五百一十萬元)；
- (2) 陳南祿先生：二千八百九十萬元(二零一三年：三千四百五十萬元)；
- (3) 何孝昌先生：一千四百三十萬元(二零一三年：一千五百一十萬元)；及
- (4) 袁偉良先生：四百三十萬元(二零一三年：九百八十萬元)。

29 關連人士交易

除該等已於財務報表其他部分披露之交易及結餘外，年內，本集團於其日常業務過程中訂立以下關連人士交易：

- (a) 董事及主要管理層酬金已於附註7及28(b)披露。
- (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司一名董事及一名關連人士簽訂買賣協議，經公開投標之方式，以總代價二億四千萬元購入本集團旗下住宅發展項目「君臨天下」之四個住宅單位及六個停車位。於二零一四年十二月三十一日未償付之餘額為二億一千六百萬元，並將於二零一五年一月到期支付。

30 財務風險管理目標及政策

利率、流動資金、信貸及貨幣風險來自本集團之正常業務。本集團有以下經管理層批准之政策及方法以管理該等風險。

(a) 利率風險

本集團之利率風險來自銀行存款及浮息借貸。本集團密切監察利率變動，以及於有利定價機會來臨時（如適用）以新銀行融資替換原有借貸。此外，本集團繼續透過中期票據計劃，以減低利率浮動和再融資風險。

計息財務資產及負債之利率於附註16及19予以披露。

根據期末進行關於銀行存款及借貸之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加一百個基點，則本集團之除稅後溢利及總權益將大約增加一億八千二百萬元（二零一三年：八千九百萬元）。

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，故此不應被視作未來溢利或虧損之預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具及銀行借貸之利息收入及支出；及
- 所有其他財務資產及負債維持不變。

30 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險

本集團在集團層面集中管理本公司及其附屬公司之盈餘現金及流動資金風險，旨在確保其維持充裕的現金及銀行信貸額度，以應付其全部資金需求。本集團透過不同來源的信貸額度維持資金高度流動性，以把握未來的擴展機遇。

		集團				
		合約未折現現金流量				
以港幣百萬元計算	賬面值	總計	一年內	一至兩年內	二至五年內	五年以上
銀行貸款及其他借貸	35,098	42,772	6,942	5,428	12,012	18,390
應付賬款及其他應付款	7,906	7,906	6,258	973	516	159
於二零一四年 十二月三十一日	43,004	50,678	13,200	6,401	12,528	18,549
		合約未折現現金流量				
以港幣百萬元計算	賬面值	總計	一年內	一至兩年內	二至五年內	五年以上
銀行貸款及其他借貸	34,979	40,854	2,752	11,907	13,313	12,882
應付賬款及其他應付款	5,977	5,977	4,382	993	533	69
於二零一三年 十二月三十一日	40,956	46,831	7,134	12,900	13,846	12,951

(c) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自租戶的應收賬款及存於信譽良好的銀行及金融機構之存款。

本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及對需支付租賃按金的規定。來自物業銷售的應收樓價乃按買賣協議的條款釐定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。除本集團所發展之物業銷售外，本集團並無就此等數額持有任何抵押品。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

30 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險 (續)

除本公司所作出之財務擔保外(如附註26所述)，本集團並無提供其他擔保而或會導致本集團或本公司承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

(d) 貨幣風險

貨幣風險來自確認本集團公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有若干美元銀行存款，金額為一百萬美元(二零一三年：四千萬美元)，及價值十億美元(二零一三年：五億美元)票據。鑒於港幣與美元掛鈎，該等的存款及票據所引致之貨幣風險並不重大。

本集團亦透過其中國內地附屬公司在當地從事物業發展及投資，該等附屬公司之淨資產承受外幣風險。本集團持有人民幣銀行存款以應付其於中國內地的發展項目持續的付款責任。於合適時候，本集團會尋求以人民幣借貸對沖在中國內地之投資。

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值/貶值百分之一將不會對本集團之溢利造成重大影響，惟本集團之除稅後溢利及股東應佔權益將相應增加/減少八億九千一百萬元(二零一三年：七億七千七百萬元)。

上述分析乃假設匯率變動於結算日已發生，而所有其他變數(特別是利率)保持不變。

(e) 公平值

於結算日，非上市投資、應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款、現金及銀行存款、銀行貸款及其他借貸之公平值被視為與彼等之賬面值相若。

31 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

附註12(a)及附註28(b)載有與投資物業及發展中投資物業之估值及已授出股份期權公平值有關之假設及風險之資料。估計不確定性之其他主要原因如下：

(a) 待售物業

本集團參照獨立物業估值師提供之現行市場數據及市場調查報告，以估計未來銷售價減除銷售時產生之相關成本而釐定待售物業之可變現淨值。

(b) 資產減值

本集團定期進行減值測試，以確定商譽及其他可使用年期不確定之資產是否有任何減值跡象。其他資產之減值評估於有事件或情況之變動顯示有關資產之賬面值高於其可收回金額時進行。可收回金額以公平值減銷售成本或按使用價值計算法釐定（如適用）。該等計算方法需要使用估計數據。

(c) 所得稅

於日常業務過程中，由於若干交易及釐定最終稅項之計算方法未能確定而需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事項之最終稅項結果與最初記錄之金額不同，有關差額將會影響作出決定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

(d) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務狀況表內之遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異及未用稅項虧損可被使用時才會確認。本集團需作出判斷，或根據對未來財務表現、未來應課稅溢利金額及其變現時限之評估，來確認遞延稅項資產。

32 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

33 會計政策之未來變動

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無提早採用由香港會計師公會頒佈惟尚未生效之修訂、新準則或詮釋。採用以下修訂、準則或詮釋並不會對本集團之會計政策帶來重大變動。

		於以下日期或以後 開始之會計期間生效
HKAS 16及 HKAS 38 (修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法	二零一六年一月一日
HKFRS 15	來自與客戶合約之收入	二零一七年一月一日
HKFRS 9	金融工具	二零一八年一月一日

此外，按照新香港《公司條例》(第622章) 第358條，新《公司條例》第9部「帳目及審計」之規定自二零一四年三月三日後之首個財政年度於本公司開始實施（即本公司自二零一五年一月一日開始之財政年度）。本集團現正評估於第9部首次應用期間，《公司條例》之變動對綜合財務報表所產生之預期影響。到目前為止，本集團認為對綜合財務報表不會構成重大影響，並將主要只影響資料之呈列及披露。

34 核准財務報表

董事局於二零一五年一月二十六日核准並許可刊發財務報表。

35 主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Antonis Limited*	10,000	100	100	物業租賃	香港
AP City Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	100	–	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	100	–		
「B」股	6	100	–		
AP Star Limited*	2	100	–	控股投資	香港
AP Success Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	100	–	物業租賃	香港
AP World Limited	2	100	100	物業發展	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	100	100	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	100	–	物業租賃	香港
Cititop Limited	2	100	–	物業發展及租賃	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	79.8	–		
「B」股	1	100	–		
Dokay Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
怡冠企業有限公司	2	100	–	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	100	–	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
Gowily Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	100	–	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	100	–	服務式住宅經營 及管理	香港

35 主要附屬公司 (續)

於二零一四年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	62,163,123	100	–		
「B」股	6,000,000	100	–		
Hang Chui Company Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	100	–	控股投資	香港
恒快有限公司	200	100	–	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	100	–	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	100	100	管理服務	香港
恒隆(大連)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	100	–	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	100	–	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
Hang Lung Park-In Limited	2	100	–	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	100	100	工程項目管理	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	100	–	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	100	100	物業代理	香港
恒隆地產(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
HLP Finance Limited [^]	1美元	100	100	財務	英屬維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	100	–	財務	香港

35 主要附屬公司 (續)

於二零一四年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
HLP Fortune Limited	1	100	100	物業發展	香港
恒隆地產融資有限公司	2	100	100	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	100	–	控股投資	香港
Hoi Sang Limited*	2	100	–	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	100	–	物業發展	香港
Magic Modern International Limited*	1	100	100	廣告	香港
Mansita Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Monafat Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Pocaliton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Rago Star Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Stocket Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Tegraton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	100	–	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	100	–	物業租賃	香港

35 主要附屬公司 (續)

於二零一四年十二月三十一日

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣 3,556,877,355 元	100	–	物業發展	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣 4,787,321,800 元	100	–	物業發展	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣 5,382,096,324 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000 美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000 美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣 4,229,600,000 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣 3,837,746,261 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	港幣 509,000,000 元	100	–	物業發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發 有限公司	人民幣 3,930,000,000 元	100	–	物業發展	中國內地

中國內地中外合資企業	註冊資本 (美元)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
上海恒邦房地產開發 有限公司	167,004,736	82	–	物業發展及租賃	中國內地
上海港匯房地產開發 有限公司	165,000,000	69.3 [#]	–	物業發展及租賃	中國內地

[^] 在香港經營

^{*} 非經畢馬威會計師事務所審核

[#] 指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部分之權益

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

36 合營企業

於二零一四年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
港興企業有限公司	5,000,000	36.8	–	控股投資	香港
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	–	–		
「B」股	1	100	–		
星際發展有限公司*	3	33.3	–	物業租賃	香港

* 非經畢馬威會計師事務所審核

十年財務概覽

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	一至十二月			七至 十二月 2011 (附註1)	截至六月三十日止年度					
	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	
總資產	193,179	182,280	167,864	150,663	144,682	116,300	88,614	84,341	69,244	60,366
投資物業	120,137	107,587	98,223	93,610	85,918	80,965	62,766	59,085	47,153	39,590
出售物業										
– 已建成	4,046	4,033	4,813	5,127	5,058	5,055	6,923	6,774	9,501	10,159
– 發展中	–	1,622	1,296	987	905	800	760	43	41	–
現金及銀行存款	39,946	34,321	36,025	23,732	27,202	11,535	8,931	10,578	6,994	5,984
總負債	54,176	51,113	43,886	33,645	29,758	18,513	13,428	15,691	13,407	16,077
銀行貸款及其他借貸	35,098	34,979	29,736	20,734	16,736	6,458	4,661	4,419	4,782	8,454
浮息票據	–	–	–	–	–	–	1,500	1,500	1,500	1,500
股東權益	132,327	124,534	117,928	111,462	109,719	93,105	71,894	66,377	54,277	43,246
資產淨值 (包括非控股權益)	139,003	131,167	123,978	117,018	114,924	97,787	75,186	68,650	55,837	44,289
營業額	17,030	9,138	7,372	3,069	5,164	12,057	4,173	10,080	4,389	3,657
股東應佔純利	11,704	7,212	8,395	2,516	5,792	23,561	3,985	13,159	6,371	4,403
基本純利 (附註2)	10,022	5,050	6,178	1,650	2,741	6,674	2,388	5,123	2,048	1,627
股息	3,409	3,359	3,313	1,610	3,175	2,951	2,736	2,736	2,320	1,900
每股資料										
盈利										
– 基本	\$2.61	\$1.61	\$1.88	\$0.56	\$1.33	\$5.68	\$0.96	\$3.18	\$1.60	\$1.19
– 攤薄	\$2.61	\$1.61	\$1.87	\$0.56	\$1.31	\$5.61	\$0.96	\$3.15	\$1.58	\$1.18
基本盈利 (附註2)										
– 基本	\$2.24	\$1.13	\$1.38	\$0.37	\$0.63	\$1.61	\$0.58	\$1.24	\$0.51	\$0.44
– 攤薄	\$2.23	\$1.13	\$1.37	\$0.37	\$0.62	\$1.59	\$0.57	\$1.23	\$0.51	\$0.44
股息										
– 中期	17¢	17¢	17¢	–	17¢	17¢	15¢	15¢	13¢	13¢
– 末期	59¢	58¢	57¢	36¢	54¢	54¢	51¢	51¢	43¢	38¢
– 全年/期	76¢	75¢	74¢	36¢	71¢	71¢	66¢	66¢	56¢	51¢
股東權益 (附註3)	\$29.5	\$27.8	\$26.3	\$24.9	\$24.5	\$22.4	\$17.3	\$16.0	\$13.1	\$11.6
資產淨值 (包括非控股權益) (附註3)	\$31.0	\$29.3	\$27.7	\$26.2	\$25.7	\$23.5	\$18.1	\$16.6	\$13.5	\$11.9
淨債項股權比率 (附註4)	0%	0.5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10.4%
派息比率	29%	47%	39%	64%	53%	13%	69%	21%	35%	43%
基本派息比率 (附註2)	34%	66%	54%	97%	113%	44%	114%	53%	109%	116%
已發行股數 (百萬股)	4,485	4,479	4,477	4,473	4,472	4,159	4,146	4,145	4,143	3,732

附註：

- 於二零一一年十一月，董事會批准本集團之財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日。因此，本集團之財政期間為二零一一年七月一日至十二月三十一日止六個月。
- 為加強對本集團營運業績的理解，上述之基本純利、每股盈利及派息比率均已撇除投資物業及發展中投資物業之公平值變動及其有關遞延稅項及非控股權益的影響。
- 根據於結算日之結餘除已發行股數。
- 淨債項指銀行貸款及其他借貸、浮息票據及融資租賃承擔，扣除現金及銀行存款。股權則包括股東權益及非控股權益。

董事

陳啟宗 (董事長)
殷尚賢 (副董事長)*
陳南祿 (董事總經理)
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士[#]
夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士*
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士*
陳樂怡*
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士*
何潮輝*
袁偉良*
張信剛 金紫荊星章、太平紳士* (委任於二零一五年四月十七日起生效)
何孝昌

[#] 非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 (主席)
陳樂怡
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士
何潮輝
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士

提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士 (主席)
夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士
陳樂怡
何潮輝

授權代表

陳南祿
蔡碧林

公司秘書

蔡碧林

註冊辦事處

香港中環德輔道中四號
渣打銀行大廈二十八樓
電話：2879 0111
傳真：2868 6086

互聯網網址

網址：<http://www.hanglung.com>
電郵地址：HLProperties@hanglung.com

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

上市資料

於二零一四年十二月三十一日

4,485,309,670 股在香港聯合交易所有限公司上市之股份

股份代號

香港聯合交易所：00101

路透社：0101.HK

彭博：101HK

每手買賣單位（股份）

1,000

美國預託證券（預託證券）

第一級保薦（櫃台交易）

證券識別統一號碼／票據代號：41043M104/HLPPY

預託證券對股份之比率：1:5

存託銀行：紐約梅隆銀行

網址：<http://www.adrbnymellon.com>

股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東一百八十三號

合和中心十七 M 樓

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

關則輝

電郵地址：ir@hanglung.com

股份資料

	股價			總成交額 股份數目（千股）	股價			總成交額 股份數目（千股）
	最高 港幣	最低 港幣			最高 港幣	最低 港幣		
2014				2013				
第一季	24.80	19.80	313,025	第一季	31.65	28.15	407,183	
第二季	24.90	21.95	296,516	第二季	31.00	24.00	457,945	
第三季	26.45	22.05	261,584	第三季	28.35	23.90	359,458	
第四季	24.50	20.90	232,945	第四季	27.00	23.70	247,180	
於二零一四年十二月三十一日之股價：			港幣 21.75 元	於二零一三年十二月三十一日之股價：			港幣 24.50 元	
於二零一四年十二月三十一日之市值：			港幣 975.6 億元	於二零一三年十二月三十一日之市值：			港幣 1,097.3 億元	

股份代號

00101



Printed on FSC™ certified paper



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張

FSC™ C023053