



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

股份代號：12

構建 躍動社區

恒基地產多年來積極推動可持續發展，在設計與項目發展上屢創先河。集團致力創新，放眼世界，擁抱國際標準，憑遠見預視社會的未來需要和大眾的生活焦點，悉心打造宜居社區。位於上海南京西路的六八八廣場，是集團最新的經典之作，設計風格別樹一幟，屢獲殊榮，進一步強化集團於上海的投資物業組合。



迎海

THE H COLLECTION

六八八廣場

目錄

| | |
|-----|---------------|
| 3 | 公司簡介 |
| 4 | 獎項及榮譽 |
| 6 | 集團架構 |
| 7 | 二零一四年全年業績摘要 |
| 10 | 董事局主席報告 |
| | 業務檢討 |
| | 香港業務 |
| 40 | 主要物業發展進度 |
| 46 | 主要已建成收租物業 |
| | 內地業務 |
| 52 | 主要物業發展進度 |
| 63 | 主要已建成收租物業 |
| 64 | 業務模式及策略方向 |
| 66 | 財務回顧 |
| 78 | 五年財務摘要 |
| 80 | 可持續發展及企業社會責任 |
| 82 | 企業管治報告 |
| 93 | 董事局報告 |
| 110 | 董事及高層管理人員個人資料 |
| 117 | 財務報表 |
| 118 | 獨立核數師報告 |
| 214 | 公司資料 |
| 217 | 股東週年大會通告 |
| 220 | 財務日程表 |

前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。



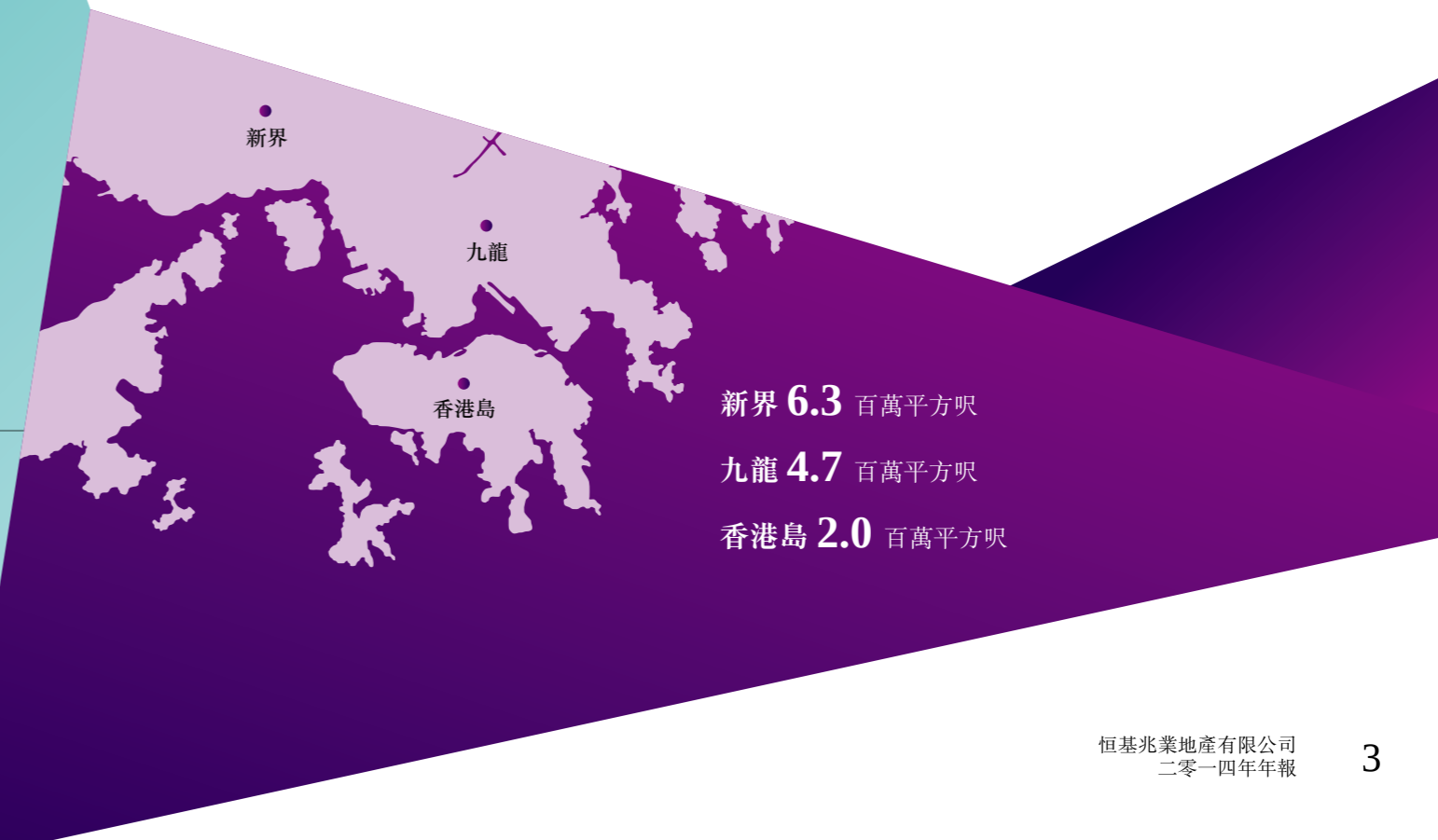
上圖展示了集團於2014年12月31日在香港及內地龐大、平衡而分佈廣泛之可供發展土地儲備，它以地區劃分為所自佔可建樓面面積，這些優質的地塊將發展為一系列的商業及住宅項目，預計可在未來數年為集團帶來可觀的收入。

公司簡介

恒基兆業地產有限公司乃由主席李兆基博士大紫荊勳賢於一九七六年所創立，現為一間於香港及內地均具領導地位之地產發展集團。其核心業務包括物業發展及物業投資。此外亦直接持有一間上市附屬公司恒基兆業發展有限公司及三間上市聯營公司，即香港中華煤氣有限公司（該公司持有一間上市附屬公司港華燃氣有限公司之股份權益）、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之股份權益。

恒基地產自一九八一年在香港上市，至今已發展成為本港最大地產發展商之一。於二零一四年十二月三十一日，恒基地產之市值達港幣一千六百三十億元，連同旗下之上市附屬公司及聯營公司，總市值為港幣三千八百一十億元。

本公司以垂直整合方式經營，並以項目管理、建築、物業管理及財務服務支持其核心業務。恒基地產旗下所有業務，均致力提供最優質產品、最稱心服務、及最切合環保及可持續發展需要，務求對股東、客戶以至社會大眾均能提升價值。



獎項及榮譽



**亞洲國際商業地產投資
交易會大獎2014**
Reed MIDEM
最佳酒店及旅遊業項目 – 銅獎
(問月酒店)

中國卓越物業大獎2014
Ensign Media 及《透視雜誌》
最佳房地產商
最佳住房(中國)(迎海)
最佳大型住房(香港)(迎海)
最佳綠化物業(中國)(京華道14-30號)
最佳住房(香港) – 優異獎(曉珀及曉珀·御)

2014-2015年度亞太區房地產大獎
國際地產大獎
香港住宅 – 優異獎(迎海)
香港商廈 – 優異獎(京華道14-30號)
香港高層住宅建築項目 – 優異獎(維峯)

1. **香港建築環境評估法**
建築環保評估協會
白金級別(尚悅、尚匯、友邦廣場)
2. **綠建環評(BEAM Plus)(新建建築)**
香港綠色建築議會
暫定白金級(京華道14-30號)
暫定金級(成安街33號、馬頭圍道200號、環匯廣場、倚南)
暫定銀級(馬頭角道50-56號及58-64號及炮仗街162-168號)
暫定銅級(曉悅)
3. **環保建築大獎2014**
香港綠色建築議會
優異獎(京華道14-30號)
4. **2014年度優質建築大獎**
香港房屋經理學會、香港建造商會、香港建築師學會及其他六個專業團體/商會
優異獎(香港住宅項目[單幢])(尚匯)
5. **2014年度智能建築大廈**
亞洲智能建築學會
優異級別(六八八廣場及環智國際大廈 – 上海)
6. **iProperty 最佳建築大獎2014**
iProperty Group
最佳市區住宅項目(The H Collection)
7. **香港建築信息模擬設計大獎2014**
歐特克
香港建築信息模擬設計大獎2014(京華道14-30號)
8. **BCI Asia 十大公司獎2014**
BCI Asia
十大最傑出地產發展商大獎2014
9. **恒生可持續發展企業指數系列**
恒生指數有限公司
成份公司(恒基地產、香港中華煤氣、港華燃氣)
10. **2013/14商界展關懷**
香港社會服務聯會
(恒基地產、香港中華煤氣、香港小輪、美麗華酒店、美麗華旅遊、恒益、偉邦及冠威)
11. **2013香港建造商會安全獎**
香港建造商會
2013年度積極推動安全獎(裕民、恒順、恒達)
12. **2014年ARC國際年報獎**
MerComm, Inc.
嘉許獎(主席報告:地產發展組別)
13. **2014年燃氣行業獎**
IGEM 及 EUA
最佳燃氣公司(港華燃氣)
14. **2014 Questar大獎**
MerComm, Inc.
企業:品牌體驗組別 – 銀獎(問月酒店)
15. **2013/14「一廠一年一環保項目」計劃**
香港工業總會與恒生銀行
恒生珠三角環保大獎 – 綠色計劃公司(香港油蔴地小輪船有限公司、香港船廠有限公司)
恒生珠三角環保大獎 – 3年+參與公司(香港船廠有限公司)
恒生珠三角環保大獎 – 5年+參與公司(香港油蔴地小輪船有限公司)
16. **亞太傑出顧客服務獎2013**
亞太顧客服務協會
2013年最佳企業環保責任領袖(物業管理)(恒益及偉邦)
2013年最佳現場支援隊伍(物業管理)(恒益及偉邦)
連續十二年參與大獎(偉邦)
17. **2014最佳園林大獎**
香港康樂及文化事務署
最佳園林大獎(私人物業)金獎(迎海第一期)
18. **卓越設施管理獎2014**
香港設施管理學會
卓越設施管理獎(商場)(美麗華商場)
卓越設施管理獎(寫字樓) – 優異獎(友邦九龍金融中心)

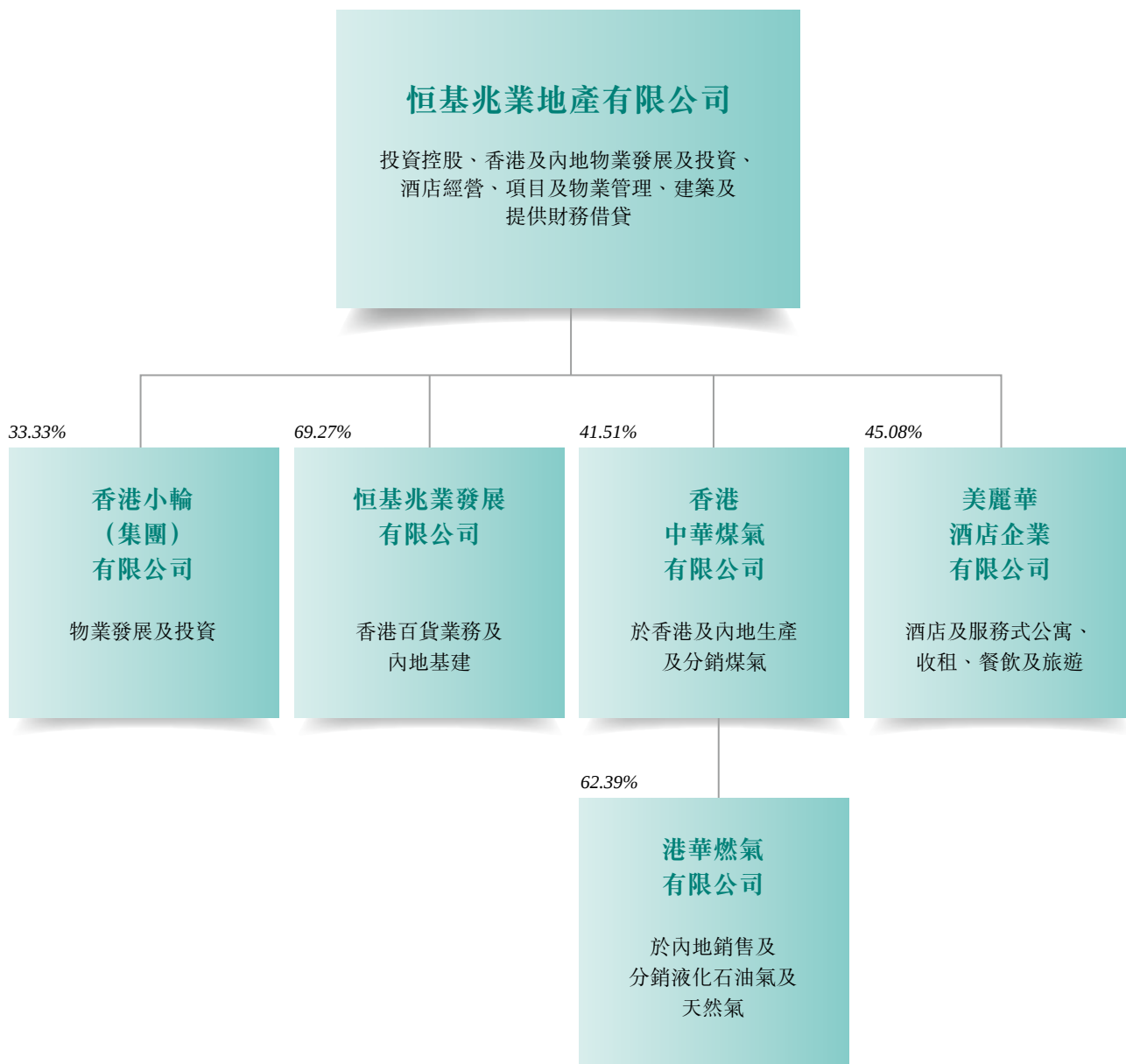
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2014年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,630億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣3,810億元



附註：所有持股量之百分比均為於2014年12月31日之數字。

二零一四年全年業績摘要

| | 註 | 截至十二月三十一日止財政年度 | | 變動 |
|----------------------|------|----------------------------|----------------------------|----------|
| | | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | |
| 物業銷售 | | | | |
| — 營業額 | 1 | 16,802 | 17,095 | -2% |
| — 盈利貢獻 | 1 | 3,376 | 3,911 | -14% |
| 物業租賃 | | | | |
| — 租金總收入 | 2 | 7,904 | 7,307 | +8% |
| — 租金收入淨額 | 2 | 5,988 | 5,605 | +7% |
| 股東應佔盈利 | | | | |
| — 基礎盈利 | 3 | 9,292 | 8,938 | +4% |
| — 公佈盈利 | | 16,752 | 15,948 | +5% |
| | | 港幣 | 港幣 | |
| 每股盈利 | | | | |
| — 基礎盈利 | 3, 4 | 3.11 | 3.04 (重列) | +2% |
| — 公佈盈利 | 4 | 5.62 | 5.43 (重列) | +3% |
| 每股股息 | | 1.10 | 1.06 | +4% |
| 配發紅股 | | 每10股派1股 | 每10股派1股 | 不變 |
| | | 於二零一四年 十二月三十一日 | 於二零一三年 十二月三十一日 | 變動 |
| | | 港幣 | 港幣 | |
| 每股資產淨值 | 4 | 79.38 | 82.77 | -4% |
| 淨借貸相對股東權益 | | 15.7% | 17.2% | -1.5 百分點 |
| | | 於二零一四年 十二月三十一日 百萬平方呎 | 於二零一三年 十二月三十一日 百萬平方呎 | |
| 香港物業 | | | | |
| 土地儲備 (以自佔樓面面積計) | | | | |
| — 進行發展中物業樓面 (註5) | | 13.0 | 13.7 | |
| — 主要已開售項目可售尚餘樓面 | | 0.9 | 0.8 | |
| | 小計： | 13.9 | 14.5 | |
| — 已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面 | | 9.9 | 10.1 | |
| | 合共： | 23.8 | 24.6 | |
| 新界土地 (以自佔土地面積計) | | | | |
| | | 44.5 | 42.5 | |
| 中國內地物業 | | | | |
| 土地儲備 (以自佔樓面面積計) | | | | |
| — 待發展/發展中之物業樓面 | | 126.1 | 136.1 | |
| — 已建成可售存貨樓面 | | 2.5 | 1.2 | |
| — 已建成各類收租物業樓面 | | 7.3 | 6.6 | |
| | | 135.9 | 143.9 | |


註1：為集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業於香港及中國內地之售樓金額及其稅前盈利貢獻。

註2：為集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業於香港及中國內地所持有之投資物業租金總收入及稅前租金收入淨額。

註3：撇除集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業所持有投資物業之公允價值變動 (扣減遞延稅項後)。

註4：根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以調整派發紅股後之加權平均股份數目計算。而每股資產淨值則以各結算日當日已發行股份數目計算。

註5：當中包括粉嶺北/古洞及和生圍之項目，其可發展面積合共約四百九十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。



為環境
添注活力

迎海
馬鞍山 · 香港



董事局主席報告

致本公司各股東：

本人謹代表董事局報告本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之業績。

股東應佔盈利及資產淨值

集團截至二零一四年十二月三十一日止年度股東應佔基礎盈利(未計及投資物業之公允價值變動)為港幣九十二億九千二百萬元，較去年度之港幣八十九億三千八百萬元，增加港幣三億五千四百萬元或4%。每股基礎盈利為港幣3.11元(二零一三年：因應二零一四年派發紅股調整為港幣3.04元)。

計及投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項)，集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一百六十七億五千二百萬元，較去年度之股東應佔盈利港幣一百五十九億四千八百萬元，增加港幣八億零四百萬元或5%。每股盈利為港幣5.62元(二零一三年：因應二零一四年派發紅股調整為港幣5.43元)。

於年結日，股東應佔資產淨值為港幣二千三百八十一億五千萬元，較於去年年結日之港幣二千二百三十四億零二百萬元增加7%。淨借貸(包括股東貸款港幣五十億二千一百萬元(二零一三年：港幣五十四億七千四百萬元))為港幣三百七十四億二千萬元(二零一三年：港幣三百八十三億四千四百萬元)，而借貸比率為15.7%(二零一三年：17.2%)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣七角六仙予於二零一五年六月十日(星期三)登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣三角四仙，截至二零一四年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣一元一角(二零一三年：每股港幣一元零六仙)。

建議派發之末期股息將以現金支付，惟股東可根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)選擇收取新發行及已繳足股份以代替現金股息。除不能享有建議派發之末期股息外，新股於發行後與本公司現有股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃之通函及有關選擇表格將寄予各股東。

以股代息計劃需待本公司本屆股東週年大會上通過有關派發末期股息之決議案，及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准以股代息計劃項下將予發行之新股上市及買賣後方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票估計將於二零一五年七月九日(星期四)派發及寄送各股東。

董事局主席報告

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一五年六月十日(星期三)登記在公司股東名冊內之股東，分配率為每十股股份可獲派送一股新股(二零一三年：每十股股份可獲派送一股紅股)。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一五年七月九日(星期四)寄出。

業務回顧

集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度股東應佔基礎盈利為港幣九十二億九千二百萬元，增長4%。當中物業銷售稅前盈利，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，較去年減少14%至港幣三十三億七千六百萬元。而應佔稅前租金收入淨額，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，則較去年上升7%至港幣五十九億八千八百萬元。此外，因出售投資物業(包括「聚賢居」之商舖及車位)而錄得收益淨額合共港幣六億六千二百萬元。



李兆基博士大紫荊勳賢
主席兼總經理

香港

物業銷售

由於港府之多項冷卻樓市措施，加上市場憂慮美國退出量化寬鬆貨幣政策，令本港樓市於二零一四年首季較為淡靜。然而，港府及後於五月對《雙倍印花稅》作出修訂，令換樓人士有更充裕時間出售其原有物業；外圍經濟環境亦漸趨穩定，帶動整體物業交投轉趨活躍。集團因此順應市況，於下半年近乎每月均推售新樓盤。

集團本年度所推售之項目，包括馬鞍山「迎海·星灣」及「迎海·星灣御」(即「迎海」發展項目第二期及第三期)、紅磡「城中匯」、鴨脷洲「倚南」、以及長沙灣「曉盈」及「曉悅」，銷情均相當理想。年內，集團亦重新推售「迎海」第一期、半山「天匯」、元朗「尚悅」、粉嶺「逸峯」，以及多

個市區重建「The H Collection」精品住宅項目。「迎海·星灣」及「迎海·星灣御」於二零一四年年底已分別售出逾93%及54%住宅單位。集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度，自佔之香港住宅物業銷售總額達港幣一百一十六億九千二百萬元。

年內，集團亦推售寫字樓及工廈項目，包括柴灣「東貿廣場」、黃竹坑「環匯廣場」及長沙灣「Global Gateway Tower」，並且售出「聚賢居」及「寶湖花園」之商舖。出售工商廈及商舖所得之自佔收入合共約港幣二十二億三千四百萬元，連同上述之住宅銷售總額，集團於本年度在本港自佔售樓收入達港幣一百三十九億二千六百萬元。

物業發展

集團透過不同途徑補充在本港之土地儲備。當中單純透過市區舊樓重建(即未計及發展新界土地，或參與公開競投及招標之項目)已為集團提供大量土地可供物業發展之用。連同更改新界土地用途，以及近年成功投得之發展項目，除少量作出租用途外，在未來數年將為集團提供充足之銷售樓面(資料詳列如下)。



尚悅(元朗 - 香港)

董事局主席報告

進行發展中物業及已建成主要存貨樓面總括如下：

| | | 項目數目 | 集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一) | 備註 |
|--------------------------|-------------------------------------|------|------------------------------------|---------------------------|
| (甲) 可於二零一五年銷售之樓面： | | | | |
| 1. | 已開售主要項目尚餘單位 (表一) | 20 | 0.9 | |
| 2. | 擬於二零一五年開售之項目 (表二) | 9 | 0.9 | |
| 小計： | | | 1.8 | 其中約八十四萬平方呎樓面為舊樓重建項目 |
| (乙) 市區項目： | | | | |
| 3. | 舊有市區地盤發展中項目 (表三) | 5 | 1.3 | 暫未定開售日期，其中兩個仍有待與政府達成補地價協議 |
| 4. | 新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權 (表四) | 13 | 1.3 | 預計大部份可於二零一六年至二零一七年開售 |
| 5. | 新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成以上業權 (表五) | 27 | 2.1 | 預計大部份可於二零一七年至二零一九年開售 |
| 6. | 新收購市區舊樓重建項目 — 已購二成以上至八成以下業權 (表六) | 40 | 1.3 | 各項目有待購入全部業權方可落實重建 |
| 7. | 九龍尖沙咀中間道15號 | 1 | 0.3 | 擬完成發展後持作收租物業 |
| 以上(甲)及(乙)類項目之總計： | | | 8.1 | |
| (丙) 新界主要發展中項目： | | | | |
| — | 粉嶺北/古洞 | | 4.0 | (註二) |
| — | 和生圍 | | 0.9 | (註二) |
| — | 新界上水青山公路 — 古洞段丈量約份第92約地段第2640號 | | 0.5 | |
| — | 其他 | | 0.4 | |
| 小計： | | | 5.8 | |
| (甲)至(丙)項之總計： | | | 13.9 | |

註一：樓面面積乃根據目前政府之城市規劃及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

(表一) 已開售主要發展項目，尚餘未售出之單位

正在出售之發展項目有二十個：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 樓面面積 (平方呎) | 土地用途 | 集團所佔權益 (%) | 於二零一四年十二月三十一日 | |
|------------------------------------|---------------|---------------|------|---------------|---------------|-------------------|
| | | | | | 尚餘住宅單位數目 | 尚餘實用面積約數 (平方呎) |
| 1. 迎海 (第一至三期) 馬鞍山烏溪沙路8號 | 762,227 | 2,230,495 | 商住 | 59.00 | 581 | 509,000 |
| 2. 尚悅 元朗十八鄉路11號 | 371,358 | 1,299,744 | 住宅 | 79.03 | 239 | 182,000 |
| 3. 逸峯 粉嶺馬適路1號 | 95,800 | 538,723 | 商住 | 33.33 | 29 | 23,000 |
| 4. 曉珀* 界限街51號 | 5,880 | 52,919 | 商住 | 100.00 | 18 | 13,000 |
| 5. 曉尚* 長沙灣大埔道188號 | 8,324 | 70,340 | 商住 | 100.00 | 22 | 9,000 |
| 6. 曉蒼* 賈炳達道33號 | 3,582 | 31,632 | 商住 | 100.00 | 14 | 5,000 |
| 7. 維峯* 北角歌頓道3號 | 7,386 | 61,603 | 商住 | 100.00 | 49 | 24,000 |
| 8. 尚匯* 灣仔告士打道212號 | 11,545 | 113,977 | 住宅 | 100.00 | 8 | 11,000 |
| 9. 曉譽* 西營盤加倫臺36號 | 7,310 | 58,471 | 住宅 | 100.00 | 17 | 8,000 |
| 10. 天匯* 半山干德道39號 | 56,748 | 229,255 | 住宅 | 60.00 | 15 (註一) | 43,000 (註一) |
| 11. 比華利山別墅 (第一至三期) 大埔三門仔路23號 | 982,376 | 1,165,240 | 住宅 | 90.10 | 3 | 18,000 |
| 12. 名家匯 沙田顯泰街18號 | 95,175 | 358,048 | 住宅 | 100.00 | 6 | 17,000 |

董事局主席報告

| 項目名稱及位置 | 地盤 面積 (平方呎) | 樓面 面積 (平方呎) | 土地 用途 | 集團 所佔 權益 (%) | 於二零一四年 十二月三十一日 | |
|--|-------------------|-------------------|----------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| | | | | | 尚餘住宅 單位數目 | 尚餘實用 面積約數 (平方呎) |
| 13. 翠峰 元朗唐人新村 | 78,781 | 78,781 | 住宅 | 100.00 | 6 | 13,000 |
| 14. 城中匯 紅磡寶其利街121號 | 6,268 | 55,557 | 商住 | 33.33 | 42 | 17,000 |
| 15. 曉盈* 長沙灣福榮街188號 | 7,350 | 62,858 | 商住 | 100.00 | 30 | 14,000 |
| 16. 曉悅* 長沙灣福華街571號 | 7,560 | 63,788 | 商住 | 100.00 | 58 | 16,000 |
| 17. 倚南* 鴨脷洲大街68號 | 7,953 | 65,763 | 商住 | 100.00 | 93 | 48,000 |
| 18. 東貿廣場 柴灣利眾街24號 | 11,590 | 173,850 | 寫字樓 | 100.00 | 不適用 | 60,000 (註二) |
| 19. 環匯廣場 香港仔黃竹坑道21號 | 14,298 | 214,467 | 寫字樓 | 50.00 | 不適用 | 5,000 (註二) |
| 20. Global Gateway Tower* 長沙灣永康街63號 | 28,004 | 336,052 | 工業 | 100.00 | 不適用 | 202,000 (註二) |
| | | | | 小計： | 1,230 | 1,237,000 |
| | | | | 集團自佔面積約數： | | 942,000 |

註一：另有十六個住宅單位持作投資用途。

註二：為商業或工業建築面積。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供尚餘自佔實用面積約三十八萬平方呎。

董事局主席報告

(表二) 擬於二零一五年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零一五年發售：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 樓面面積 (平方呎) | 土地用途 | 集團所佔 權益 (%) | 住宅單位 數目 | 住宅樓面 面積 (平方呎) |
|--|---------------|---------------|------|-------------------|--------------|---------------------|
| 1. 雋琚* 銅鑼灣重士街8號 (已於二零一五年一月開售) | 6,529 | 65,267 | 住宅 | 79.762 | 119 | 56,520 (註一) |
| 2. 土瓜灣馬頭圍道200號* | 4,905 | 41,222 | 商住 | 100.00 | 120 | 36,764 |
| 3. 曉珀·御* 界限街68號 | 6,750 | 60,750 | 商住 | 100.00 | 41 | 50,625 |
| 4. 西灣河成安街33號* | 7,513 | 79,771 | 商住 | 100.00 | 234 | 65,857 |
| 5. 迎海(第四期) 馬鞍山烏溪沙路8號 (註二) | 194,532 | 387,166 | 住宅 | 59.00 | 474 | 387,166 |
| 6. 迎海(第五期) 馬鞍山烏溪沙路8號 (註二) | 85,638 | 332,953 | 住宅 | 59.00 | 176 | 332,953 |
| 7. 土瓜灣馬頭角道50-56號及 58-64號及炮仗街162-168號* | 11,400 | 102,474 | 商住 | 100.00 | 300 | 85,478 |
| 8. 大角咀利得街11-33號* | 19,600 | 176,400 | 商住 | 100.00 | 448 | 134,396 |
| 9. 半山羅便臣道23號* | 31,380 | 156,896 | 住宅 | 25.07 | 90 | 156,896 |
| | | | | 小計： | 2,002 | 1,306,655 |
| | | | | 集團自佔面積： | | 882,406 |

註一：為住宅實用面積。

註二：尚待取得預售樓花同意書。

* 為市區舊樓重建項目，合共提供一千三百五十二個住宅單位，當中集團自佔之住宅樓面面積約四十六萬平方呎。

董事局主席報告

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有五項舊有物業正在策劃重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百三十萬平方呎，簡列如下：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 預計未來建成後 樓面面積 (平方呎) | 集團所佔 權益 (%) | 預計未來建成後 自佔之樓面面積 (平方呎) |
|-------------------------------|----------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 1. 九龍九龍灣宏光道8號 巨昇中心(註一) | 21,528 | 173,491 | 100.00 | 173,491 |
| 2. 香港中環砵甸乍街 45-47號及伊沙里(註二) | 9,067 | 135,995 | 19.10 | 25,968 |
| 3. 香港山頂盧吉道29號 | 23,649 | 11,824 | 100.00 | 11,824 |
| 4. 香港北角京華道14-30號 (註二及註三) | 52,689 | 329,755 | 100.00 | 329,755 |
| 5. 九龍油塘灣(註四) | 822,380 | 4,039,687 | 18.44 | 744,743 |
| 合共： | 929,313 | 4,690,752 | | 1,285,781 |

註一：根據政府之市區工廈活化計劃，位於上址之現有工廈已獲豁免補地價改裝作寫字樓用途，有關改裝工程經已展開。

註二：收租項目。

註三：經城市規劃委員會批准發展成為寫字樓，現正就補地價金額向政府提出上訴。

註四：發展大綱圖原於二零一三年二月已獲城市規劃委員會之都會規劃小組委員會批准，但因應市場變化，集團已申請修改發展大綱圖，以增加住宅單位數目，並已於二零一五年二月獲批。現時有待與政府達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權

新收購市區重建項目，有十三個已購入全部業權。如無不可預見之阻延，預計大部份出售項目可於二零一六年至二零一七年開售，以目前政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 預計未來重建後之 自佔樓面面積 (平方呎) |
|--|----------------|-----------------------------|
| 香港 | | |
| 1. 灣仔莊士敦道 208-212 號 | 3,277 | 49,155 (註一) |
| 2. 西環德輔道西 307-329 號 (集團佔該項目 20% 權益) | 10,034 | 21,018 |
| 3. 西環皇后大道西 450-456G 號 | 28,392 | 276,934 |
| 4. 鰂魚涌英皇道 852-858 號及 民新街 21-39 號 | 17,720 | 168,640 |
| 小計： | 59,423 | 515,747 |
| 九龍 | | |
| 5. 大角咀角祥街 25-29 號 | 22,885 | 205,965 |
| 6. 大角咀嘉善街 8-30A 號 | 19,519 | 174,573 |
| 7. 尖沙咀天文臺道 2-12 號 (集團佔該項目 50% 權益) | 13,765 | 82,579 (註一) |
| 8. 尖沙咀山林道 38-40A 號 | 4,586 | 55,027 (註一) |
| 9. 石硤尾巴域街 1-15 號 | 9,788 | 78,304 |
| 10. 長沙灣元州街 342-348 號 | 4,579 | 38,922 |
| 11. 長沙灣元州街 352-354 號 | 2,289 | 19,457 |
| 12. 長沙灣永隆街 11-19 號 | 6,510 | 58,577 (註二) |
| 13. 何文田勝利道 7-7G 號 | 9,865 | 83,348 |
| 小計： | 93,786 | 796,752 |
| 合共： | 153,209 | 1,312,499 |

註一：擬完成發展後持作收租物業。

註二：有關發展面積或有待達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成以上業權

新收購市區重建項目，有二十七個已購入八成以上業權，須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，集團則未必能完成收購全部業權及發展。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計以下大部份項目可於二零一七年至二零一九年開售。以目前政府城市規劃計算之預計樓面面積如下：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 預計未來重建後之 自佔樓面面積 (平方呎) |
|--|---------------|-----------------------------|
| 香港 | | |
| 1. 香港仔石排灣道 85-95 號 | 4,950 | 42,075 |
| 2. 香港仔田灣街 4-6 號 | 1,740 | 14,790 |
| 3. 香港仔田灣街 12-18 號 | 4,148 | 39,406 |
| 4. 大坑新村街 9-13 號 | 2,019 | 18,171 |
| 5. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65% 權益) | 52,466 | 306,920 |
| 6. 半山堅道 73-73E 號 | 6,781 | 60,635 |
| 7. 灣仔活道 13-15 號 | 3,993 | 33,941 |
| 8. 西灣河太祥街 2 號 | 13,713 | 123,417 |
| | 小計： | 89,810 |
| 九龍 | | |
| 9. 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號及 崇志街 18A-30 號 | 23,031 | 206,301 |
| 10. 佐敦德成街 2A-2F 號 | 10,614 | 84,912 |
| 11. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及黃竹街 50-56 號 | 22,965 | 206,685 |
| 12. 深水埗南昌街 1-19 號 | 8,625 | 77,625 |
| 13. 九龍城福佬村道 79-83 號 | 3,630 | 30,855 |
| 14. 大角咀利德街 35-47 號、角祥街 2-16 號及 福澤街 32-44 號 | 20,114 | 175,677 |
| 15. 石硤尾巴域街 21-27 號及南昌街 202-220 號 | 15,788 | 126,304 |
| 16. 石硤尾耀東街 3-8 號 | 6,825 | 54,600 |
| 17. 紅磡機利士南路 10-16 號 | 6,800 | 57,800 |
| 18. 紅磡機利士南路 26-28 號及必嘉街 76-78 號 | 2,975 | 26,775 |
| 19. 紅磡黃埔街 15-21C 號及必嘉街 80-86 號 | 8,125 | 73,125 |

董事局主席報告

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 預計未來重建後之 自佔樓面面積 (平方呎) |
|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 20. 紅磡黃埔街6-16A號 | 10,200 | 86,700 |
| 21. 紅磡機利士南路30-36號及必嘉街75-77號 | 6,375 | 57,375 |
| 22. 紅磡機利士南路42-44號 | 3,400 | 28,900 |
| 23. 紅磡黃埔街23-25號及必嘉街79-81號 | 2,625 | 23,625 |
| 24. 紅磡黃埔街31-33號 | 3,000 | 25,500 |
| 25. 紅磡黃埔街30-36A號 | 6,800 | 57,800 |
| 26. 紅磡黃埔街39-41號及寶其利街12A-12B號 | 2,800 | 25,200 |
| 27. 紅磡機利士南路46-50號 | 2,800 | 25,200 |
| | 小計： | 1,450,959 |
| | 二十七個已取得八成以上業權之項目總計： | 2,090,314 |

(表六) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購二成以上至八成以下業權

集團另有四十個遍佈港九市區各交通樞紐之項目正在進行收購，各地盤共有自佔土地面積約三十萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為二百七十四萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為一百二十六萬平方呎。

以上各項目之收購存在不確定性，集團有機會不能全數購足，有待購入有關項目全部業權方可落實重建。

土地儲備

集團於二零一四年九月以港幣四十六億八千八百萬元，從政府公開招標中投得以下一幅位於尖沙咀購物區，鄰近港鐵站兼可飽覽維港景色之商業用地。現計劃發展成為銀座式商業項目，擴展集團之投資物業組合：

| 地點 | 地契屆滿 年期 | 地盤面積 (平方呎) | 土地用途 | 集團所佔 權益 (%) | 預計自佔 樓面面積 (平方呎) |
|-------------|------------|---------------|------|-------------------|-----------------------|
| 九龍尖沙咀中間道15號 | 二零六四年 | 28,309 | 商業 | 100.00 | 339,712 |

至於住宅用地方面，集團主要透過收購市區舊樓作重建之用，及更改新界土地用途來補充土地儲備，而甚少在投標或拍賣場上以高價競逐土地。儘管有關過程需時較長，但相對公開競投，土地來源較易掌握，兼且成本較低，可為集團帶來長遠之發展收益。集團近年已推出共十二個市區重建項目，提供合共一千二百九十個住宅單位，自佔樓面面積達一百一十萬平方呎。

就以近期推售之市區重建項目長沙灣「曉悅」為例。以實用面積計算，所售出之單位每平方呎平均售價約港幣一萬七千元，而收購所需之成本每平方呎約港幣四千四百元（未計建築費及其他費用）。至於透過更改土地用途發展而成之馬鞍山「迎海·星灣御」（「迎海」第三期），所售出之單位每平方呎平均售價約港幣一萬三千元，而購入成本每平方呎（包括購入新界土地及補價）則只約為港幣三千六百五十元（未計建築費及其他費用）。由此可見，市區舊樓重建及新界住宅發展項目之盈利貢獻甚為理想。

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千三百八十萬平方呎，詳見下表：

| | 自佔樓面面積 (百萬平方呎) |
|------------------|-------------------|
| 進行發展中物業樓面 (註) | 13.0 |
| 主要已開售項目可售尚餘樓面 | 0.9 |
| 小計： | 13.9 |
| 已建成各類收租物業（連酒店）樓面 | 9.9 |
| 合共： | 23.8 |

註：當中包括粉嶺北/古洞及和生圍之項目，其發展面積合共約四百九十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

如前文所述，集團擁有四十個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零一六年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百四十萬平方呎，總地價成本估計約港幣二百一十五億元，即使連同收購昂貴之地下舖位及位處半山西摩道尊貴地段之項目在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣六千三百元。

集團於本年度內完成購入西環皇后大道西項目、鯽魚涌英皇道項目、以及大角咀角祥街項目及嘉善街項目之全部業權，涉及之商住總樓面面積約為八十三萬平方呎。

除收購重建項目外，集團亦經常研究將原有項目之土地用途作適當更改，以配合市場需求變化及善用土地資源。其中新蒲崗「威達工貿商業中心」、長沙灣「恒龍工商中心」及九龍灣「巨昇中心」，於本年度已獲政府根據市區工廈活化計劃，批准免補地價將現有工廈物業轉作寫字樓用途，涉及之樓面面積合共約五十一萬平方呎。至於位於北角京華道之工業用地，集團則計劃重建發展成為寫字樓，並已就補地價金額向政府提出上訴。

新界土地

截至二零一四年十二月底，集團持有約四千四百五十萬平方呎新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在

符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已於同年十二月刊登憲報。集團於區內共擁有二百八十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中兩幅分別位於粉嶺北及古洞之土地向政府申請換地，兩幅土地面積分別約七十八萬七千平方呎及四萬五千平方呎，預計可發展之樓面面積分別約為三百七十三萬平方呎及二十七萬平方呎，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃。此外，政府為增加房屋土地供應，亦於期內先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 – 勘查研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。本集團在該等研究範圍內均擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，第三階段社區參與諮詢活動已於二零一四年下半年展開，讓公眾討論建議發展大綱圖。洪水橋新發展區面積達八百二十六公頃，集團擁有五百五十萬平方呎土地。根據「初步發展大綱圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬八千人之新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。政府正審議公眾意見，並未就該區將徵地或原址換地表達立場。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

收租物業

集團於本年度在本港之應佔租金總收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，較去年增加7%至港幣六十四億二千四百萬元，而應佔稅前租金收入淨額，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，則較去年同期上升8%至港幣四十八億九千二百萬元。其中單就集團擁有40.76%應佔權益之國際金融中心項目，於本年

度內所貢獻之自佔租金總收入達港幣十八億一千二百萬元（二零一三年：港幣十七億一千一百萬元）。集團主要出租物業於二零一四年十二月底之出租率為98%。逾一萬個泊車位亦為集團另一租金收入來源。

於年結日，集團於本港擁有已建成之自佔優質收租物業約八百九十萬平方呎：

| 以類別劃分： | 自佔樓面面積 (百萬平方呎) | 百分比 (%) |
|---------|-------------------|------------|
| 商場或零售舖位 | 4.5 | 50.6 |
| 寫字樓 | 3.6 | 40.4 |
| 工貿商廈 | 0.4 | 4.5 |
| 住宅及套房酒店 | 0.4 | 4.5 |
| 總計： | 8.9 | 100.0 |

| 以區域劃分： | 自佔樓面面積 (百萬平方呎) | 百分比 (%) |
|--------|-------------------|------------|
| 香港島 | 2.3 | 25.8 |
| 九龍 | 2.8 | 31.5 |
| 新界 | 3.8 | 42.7 |
| 總計： | 8.9 | 100.0 |



國際金融中心商場 (中環 - 香港)

董事局主席報告

由於訪港旅客消費放緩，加上本地消費意慾亦欠佳，令本港零售業銷貨價值於二零一四年全年下跌0.2%。儘管面對不利市況，集團仍積極以不同方法及措施吸引顧客，令租戶業務更加興旺，因此集團旗下各大型購物商場，除部份正進行翻新或重整租戶組合外，於二零一四年十二月底均近乎全部租出。為鞏固集團在本港零售物業租賃市場之競爭優勢，多個地區性購物商場（如馬鞍山新港城中心、將軍澳新都城中心二期、元朗千色廣場及荃灣城市中心I）現正進行裝修工程。

為提升租值及吸引優質租戶，集團一直致力為寫字樓物業增添環保設施及改善質素。當中位於北角之「友邦廣場」，於本年度獲得香港建築環境評估認證為至高之《白金級別》。連同早前已獲此白金評級之中環「國際金融中心」及上環「金龍中心」，以及正進行設施提升工程之上環「富衛金融中心」，集團旗下位於港島區之寫字樓物業均租務表現理想。至於集團於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 — 如「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道78號」及「百本中心」等，租金增長及出租率亦相當理想。



問月酒店（銅鑼灣 — 香港）



新都城中心二期（將軍澳 — 香港）

董事局主席報告

集團之豪宅(即「惠苑」及「天匯」)與「四季匯」套房酒店皆有滿意之租務表現。至於自二零一三年十一月開業以來一直由美麗華酒店企業有限公司經營，並提供九十一間時尚酒店客房之「問月酒店」(Mira Moon)，於本年度亦表現良好。

酒店及零售

訪港過夜旅客人數於二零一四年增長8.2%，達二千七百七十萬人次。獲《2014福布斯旅遊指南》評為五星級別之「香港四季酒店」，入住率及平均房價均錄得穩定增長，進一步確立其市場領導地位。其龍景軒酒家亦繼續被《2014米芝蓮指南港澳版》授予至高三星榮譽。集團旗下三間座落新興核心商業區之麗東酒店(包括有362間客房之「香港麗東酒店」、有317間客房之「北角麗東軒」及有598間客房之「觀塘麗東酒店」)，業務表現良好，入住率皆上升。集團酒店業務於截至二零一四年十二月三十一日止年度，連同集



香港四季酒店(中環 - 香港)

團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，稅前盈利增長9%至港幣三億二千六百萬元。

本公司已於二零一四年十二月一日以港幣九億三千四百五十萬元作為代價，完成向恒基兆業發展有限公司(「恒發」，集團旗下一間上市附屬公司)出售在本港所經營之零售業務(包括六間以「千色Citistore」為名之百貨公司，及一間以「id:c」為名之專門店)。由於恒發為集團之附屬公司，本港零售業務於二零一四年十二月三十一日止全年之營業額共港幣四億三千一百萬元(較二零一三年之港幣三億九千九百萬元，按年上升8%)，仍可納入本集團之賬目內。至於期內撇除恒發非控股權益後，為集團帶來之稅後盈利則有港幣六千七百萬元(二零一三年：集團稅後盈利貢獻為港幣六千六百萬元)。

建築及物業管理

集團近年致力重建市區舊樓，當中新近落成之灣仔「尚匯」，在備受業界尊崇之「2014年度優質建築大獎」評選中，榮獲香港住宅項目(單幢式建築)優異獎，彰顯集團推動活化舊社區，確實切合住客以至社區發展之需要。

細心規劃每個建築環節，為集團取得超卓成就之關鍵。集團廣泛採納領先能源與環境設計(LEED)及建築環境評估方法升級版(BEAM Plus)所提倡之元素，除研發並採用預制組件外，集團亦自行承辦各發展項目之地基工程，務求加快工程進度，減少對地盤周邊人口稠密之舊社區造成滋擾。上述措施在現時勞工短缺及建材成本上漲下，既有助減省人手及材料損耗，亦令品質及成本效益有所提升。此外，因應集團現有多個在建項目，集團因此透過大量採購合適建材並招攬更多優質承判商，以規模優勢進一步削減建築成本開支。

董事局主席報告

本年度內建成之香港發展項目如下：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 樓面面積 (平方呎) | 土地用途 | 集團所佔 權益 (%) | 自佔樓面 面積 (平方呎) |
|----------------------------------|---------------|---------------|------|-------------------|---------------------|
| 1. 曉譽 西營盤加倫臺36號 | 7,310 | 58,471 | 住宅 | 100.00 | 58,471 |
| 2. 逸峯 粉嶺馬適路1號 | 95,800 | 538,723 | 商住 | 33.33 | 179,556 |
| 3. 曉尚 長沙灣大埔道188號 | 8,324 | 70,340 | 商住 | 100.00 | 70,340 |
| 4. 迎海·星灣 迎海(第二期) 馬鞍山烏溪沙路8號 | 65,983 | 633,725 | 住宅 | 59.00 | 373,898 |
| 5. 曉蒼 賈炳達道33號 | 3,582 | 31,632 | 商住 | 100.00 | 31,632 |
| 6. 曉珀·御 界限街68號 | 6,750 | 60,750 | 商住 | 100.00 | 60,750 |
| | | | | 合共： | 774,647 |

內地方面，各項目之建築施工雖已落實本地化，但集團建築部對所有項目之投標評審、合約履行、開發進度以至產品質素等關鍵範疇，均設有既定標準，且全程監控並作定期意見回饋，務求各項目之建築質素貫徹如一，同樣超卓。

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港及內地合共管理逾八萬個住宅及工商業單位、八百萬平方呎商場及寫字樓樓面面積，以及二萬個車位。

物業管理團隊深信優秀之建築質素，再配以周全細心之售後物業管理服務，可收相得益彰之效。當中近年屢獲建築大獎之馬鞍山「迎海」第一期，於本年度奪得「2014年最佳園林大獎 — 私人物業組別金獎」。多個同樣由集團管理之屋苑亦獲頒發優異獎，充分印證物業管理團隊為住客推動綠色生活不遺餘力。至於一系列位於市區之「The H Collection」精品住宅，物業管理團隊則提供自成一家之一站式優質配套服務，令住戶可以盡情享受璀璨都市生活。集團內地發展項目同樣享有高質素之物業管理服務，當中

董事局主席報告

廣州「恒寶華庭」及長沙「恒基·凱旋門」於本年度分別獲頒「2013年荔灣物業規範化服務先進單位」及「2013年住宅小區物業服務等級評比二等獎」。

建築及物業管理團隊一直緊守前線崗位，實踐集團對服務社群及肩負企業公民責任之承諾。集團建築部於本年度對推動保護環境及地盤安全不遺餘力，獲各界嘉許。至於物業管理成員公司則繼早前《關愛年》之後，再以《耆樂年》為主題推動老有所依；其義工服務團隊亦再次贏得「最高服務時數獎－冠軍」，締造九度獲取該項至高殊榮之紀錄。

本年度內建成以下項目：

| 項目名稱 | 土地用途 | 集團所佔權益 (%) | 自佔樓面面積 (百萬平方呎) |
|-----------------------|-----------|------------|----------------|
| 1. 宜興「譽瓏島」 | 住宅 | 100 | 0.7 |
| 2. 成都環貿廣場「天曜」1A期 | 住宅 | 30 | 0.3 |
| 3. 上海「六八八廣場」 | 商業/寫字樓 | 100 | 0.7 |
| 4. 蘇州「水漾花城」2A, 2B及3期 | 住宅 | 100 | 1.8 |
| 5. 西安「御錦城」3AC1及4-2R6期 | 住宅 | 50 | 1.4 |
| 6. 徐州「雍景新城」1B及3期 | 住宅 | 100 | 1.8 |
| 7. 長沙「恒基·凱旋門」2B期 | 住宅 | 100 | 1.3 |
| 8. 重慶「雍翠名門」2A, 2B及2C期 | 住宅/寫字樓/商業 | 100 | 2.3 |
| 9. 西安「恒基·碧翠錦華」2A期 | 住宅 | 100 | 0.8 |
| 10. 重慶「翔龍江畔城」2A期 | 住宅 | 100 | 0.7 |
| 11. 瀋陽「金河灣」1期 | 住宅 | 100 | 0.3 |
| | | 總計： | 12.1 |

中國內地

二零一四年上半年因仍受中央政府當時實行的住宅限購、限貸政策影響，樓市成交量持續下行。受樓市下行影響，土地延拍、流拍等情況頻頻出現。二零一四年三月全國人民代表大會及中國人民政治協商會議後，為加快批出首次購買自住居所貸款和合理確定房貸利率水平之「央五條」、下調存款準備金率等信貸放寬政策相繼推出，以滿足購房自住者的按揭需求；下半年中央政府繼續放鬆限貸，於二零一四年九月三十日公佈之進一步放鬆樓市限貸，成為房地產市場轉捩點。同時，地方政府亦採取各類刺激樓市措施。中國人民銀行隨之下調貸款和存款基準利率。第四季度一線城市及部份二線城市樓市反彈，成交量顯著增加。

董事局主席報告

於二零一四年十二月，集團以人民幣十四億元投得一幅位於蘇州高新區之住宅用地。該土地面積約一百八十萬平方呎，可提供規劃總建築面積逾四百三十萬平方呎。

於二零一四年十二月三十一日，集團有自佔樓面面積約為二百五十萬平方呎之存貨。此外，於十六個主要城市亦擁有龐大之土地儲備可供發展，自佔樓面面積約共一億二千六百一十萬平方呎，當中約79%將發展為可供出售之住宅物業。

發展中或可供將來發展之土地儲備

| 集團自佔可建樓面面積* | |
|-------------|--------------|
| (百萬平方呎) | |
| 主要城市 | |
| 上海 | 0.9 |
| 廣州 | 14.5 |
| | 小計： |
| | 15.4 |
| 二線城市 | |
| 鞍山 | 17.8 |
| 長沙 | 11.9 |
| 成都 | 3.7 |
| 重慶 | 1.9 |
| 大連 | 9.5 |
| 福州 | 1.4 |
| 杭州 | 1.2 |
| 南京 | 1.4 |
| 瀋陽 | 10.6 |
| 蘇州 | 18.3 |
| 鐵嶺 | 8.7 |
| 西安 | 14.3 |
| 徐州 | 2.8 |
| 宜興 | 7.2 |
| | 小計： |
| | 110.7 |
| | 總計： |
| | 126.1 |

* 不包括地庫及停車場面積

董事局主席報告

土地儲備之用途

| | 估計可建樓面面積 (百萬平方呎) | 百分比 (%) |
|------------------|---------------------|--------------|
| 住宅 | 100.0 | 79.3 |
| 商業 | 12.7 | 10.1 |
| 寫字樓 | 9.2 | 7.3 |
| 其他(包括會所、學校及社區設施) | 4.2 | 3.3 |
| 總計： | 126.1 | 100.0 |

物業銷售

集團於本年度錄得自佔合約銷售金額約港幣五十二億零三百萬元，而售出自佔樓面面積則達五百八十萬平方呎，較去年分別下跌29%及31%。大部份自佔合約銷售來自徐州「雍景新城」、蘇州「水漾花城」、西安「恒基·碧翠錦華」及「御錦城」、上海「恒基旭輝中心」，以及重慶「翔龍江畔城」等主要項目。

收租物業

集團在內地之已建成投資業務組合，隨著上海「六八八廣場」落成投入啟用，已增添七十萬平方呎至七百三十萬平方呎，並且錄得理想之租務表現。在租金上漲、新近建成投資物業出租率上升及貢獻增加所帶動下，集團本年度應佔之租金總收入及稅前租金收入淨額(包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻)，分別增長14%至港幣十四億八千萬港元，以及2%至港幣十億九千六百萬元。

在上海市，鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，成功吸引Apple及一眾特色品牌旗艦店匯聚，現已成為全市最繁華之

南京東路步行街之潮流焦點。「恒基名人商業大廈」亦因能夠羅致眾多租戶在黃浦區「落地交稅」，被黃浦區政府冠以「億元大廈」之美譽。集團正引進更多知名度更高的潮流服飾及體驗式消閒娛樂配套之旗艦店，進一步提升商場的營業額及知名度，帶動客流及不斷調整業態。「恒基名人商業大廈」在年內舉辦不少創意推廣活動，獲微信新聞頻道推選為「全上海最具創意商場」三甲。坐落於徐家匯地鐵站上蓋之甲級寫字樓「港匯中心二座」，備受大型跨國企業歡迎，於二零一四年十二月底出租率達93%。位於閘北區之「環智國際大廈」在落成一年後，辦公樓及商業裙樓已全部租罄。高效管理及成功引進眾多優質租戶在閘北區「落地交稅」，亦被區政府評為「億元大廈」，連續兩年獲區政府以數十萬稅收回饋方式嘉許。「環智國際大廈」及同區的「恒匯國際大廈」的高效優良物管服務水準，獲上海房管局選為「上海市優秀大廈」。剛於二零一四年五月落成之「六八八廣場」，現時寫字樓部份正在逆轉市場中招租，由於項目座落靜安區南京西路優越地段，具備出色的設計及質素，現時成績及市場反應不俗，將成為跨國和內地大企業的理想選址。商業裙樓方面，現已全部租罄，反應令人鼓舞。集團將項目



六八八廣場 (靜安區 - 上海市)

的外擺區域打造成名為「美道688」的美食走廊，吸引了來自不同地方之美食，各有特點之大廚小店，用飲食精品理念去經營南京西路一個嶄新「蒲點」。

在北京市，「環球金融中心」現有多家知名金融機構及跨國企業如渣打銀行、英國石油及殼牌中國等進駐。本年度，該國際甲級綜合寫字樓租金總收入上升15%至港幣五億八千八百萬元，並於二零一四年十二月底錄得出租率逾96%。至於「恒基中心」商場於二零一四年十二月三十一日之出租率亦接近九成。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」正進行租戶組合重整，於二零一四年十二月底出租率維持約九成。至於座落越秀商務中心區之「海珠廣場」，將為另一地標式綜合發展項目。該項目建成後預計總樓面面積逾一百七十萬平方呎，當中包括約八十萬平方呎之高檔商場，以及兩幢樓面面積共逾九十萬平方呎之辦公大樓。項目位於珠江江畔，將與兩條地鐵線之交匯處 - 海珠廣場地鐵站連接。項目即將動工興建。

恒基兆業發展有限公司 (「恒發」)

為使業務及收益來源更多元化，恒發與本公司於二零一四年九月五日訂立協議，恒發據此同意以港幣九億三千四百五十萬元作為代價，收購本公司在香港以「千色Citistore」營運之零售業務。隨著收購於二零一四年十二月一日完成，恒發現時從事本港零售及內地基建兩項業務。

於本年度內，恒發之基建業務在杭州錢江三橋通行費收費權之仲裁案未有裁決，而通行費仍被暫停支付下，並無確認通行費營業額入賬。至於恒發自二零一四年十二月一日完成收購「千色Citistore」業務，該業務為恒發提供其二零一四年十二月份之營業額為港幣一億零五百萬元，以及稅後盈利貢獻為港幣二千一百萬元。然而，因內地基建業務之直接成本(主要包括收費大橋無形經營權之攤銷費用、維修及保養費用)及人民幣兌港幣貶值而導致之匯兌虧損，令恒發於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得輕微股東應佔虧損港幣七百萬元(二零一三年：股東應佔盈利港幣一千萬元)。



千色 Citistore

董事局主席報告

杭州錢江三橋通行費收費權問題已交由中國國際經濟貿易仲裁委員會(「國際仲裁委員會」)作出仲裁。仲裁庭已於二零一四年四月十四日開庭審理此案，但未有結論，仲裁庭認為恒發、杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心(即前稱「杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處」)及杭州市人民政府(統稱「各方」)應繼續協商尋求和解決方案，就此其合營公司已去信與杭州市人民政府聯繫。仲裁庭及後於二零一四年七月要求各方各自提交調解方案，並定於本年三月三十一日往杭州進行調解。

展望未來，由於經營成本持續上漲，加上業內競爭加劇及內地旅客消費意欲放緩，本港零售業經營環境依然困難。恒發對剛購入之零售業務將設法提升其銷售表現，並加強成本監控。

恒發亦將密切注視仲裁案件之進展，並繼續爭取與有關中國當局進一步磋商，務求為杭州錢江三橋通行費收費權一事，達致一個合乎恒發及其公司股東整體利益之解決方案。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)

本年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣七十一億零九百萬元，較上年度增加港幣二億五千五百萬元。未計所佔之投資物業重估增值及人民幣未變現匯兌差額，該集團稅後溢利約為港幣七十億元，較二零一三年增加約港幣六億四千萬元，上升10%。溢利增加主要來自本港業務及中國內地公用事業業務溢利之上升。該集團本年度投資港幣六十三億六千五百萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定資產，以拓展及配合本港和內地各項現有及新增業務之持續發展。

本港煤氣業務

二零一四年本港煤氣銷售量較上年度微升1%，達28,835百萬兆焦耳；而全年爐具銷售量達252,135台，銷售額較上年度上升6.1%。截至二零一四年年底，客戶數目達1,819,935戶，較上年度增加21,204戶，輕微上升1.2%。

中國內地公用事業業務

該集團於二零一四年十二月底佔港華燃氣有限公司(「港華燃氣」；股份代號：1083)約62.39%權益。港華燃氣不包括人民幣未變現匯兌虧損之淨利潤為港幣十一億九千五百萬元，較上年度增加約26%。期內由於人民幣貶值，計入匯兌公允值入賬之虧損後港華燃氣之股東應佔稅後溢利為港幣十億五千四百萬元，較上年度減少港幣五千二百萬元。

董事局主席報告

港華燃氣在二零一四年共新增八個管道燃氣項目，分別位於貴州省興義市、吉林省四平市、內蒙古自治區包頭市固陽縣、四川省樂山市夾江縣、浙江省麗水市松陽縣、江蘇省徐州市銅山區、雲南省曲靖市陸良縣和山東省濱州市陽信縣；另新增一個位於黑龍江省齊齊哈爾市之汽車加氣站項目及一個燃氣管道組裝件項目。

二零一四年五月，標準普爾評級服務公司（「標準普爾」）將港華燃氣之評級展望由「穩定」調升至「正面」，並確認其「BBB」之長期企業信用評級。根據評級展望之調整，標準普爾亦調高港華燃氣之長期大中華區信用評級，由「cnA」調升至「cnA+」。此外，穆迪投資者服務公司（「穆迪投資」）亦於二零一四年七月將港華燃氣之評級展望由「穩定」調升至「正面」，並確認其「Baa2」之發行人信用評級。

包括旗下之港華燃氣在內，該集團去年共取得八個新項目，截至二零一四年底之內地城市燃氣項目總數已達一百二十七個，遍佈二十三個省、自治區和直轄市；全年總售氣量約一百五十二億立方米，較上年度增長14%，燃氣客戶已增加至約一千八百九十八萬戶，增長10%。

該集團之天然氣中游項目運作良好，包括安徽省和河北省之天然氣管線項目、吉林省和河南省天然氣支線項目、廣東液化天然氣接收站項目，以及港華燃氣位於遼寧省大連瓦房店市之中游長輸管線項目。該集團利用地下鹽穴建設之儲氣庫於去年十一月在江蘇省金壇市動工興建，是內地首個由城市燃氣企業組建之地下儲氣庫，預計第一期工程共1.1億標準立方米儲量將於二零一六年年中投產。



易高於內蒙古之煤制甲醇廠

董事局主席報告

該集團至今共投資和營運六個水務項目，分別為江蘇省蘇州市吳江區和安徽省蕪湖市的供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區和蕪湖市的江北產業集中區起步區供水獨資項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區內之供水和污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目。全國各地對潔淨水資源之需求殷切，該集團之水務項目售水量正穩步上升，業務進展良好。

截至二零一四年年底，連同港華燃氣之項目，該集團已於內地二十四個省、自治區和直轄市取得合共二百零二個項目，較上年度增加二十九個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、環保能源應用、能源資源開發和利用，以及電訊等項目。

新興環保能源業務

該集團透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下公司（統稱「易高」）致力開拓之新興環保能源業務之發展亦穩步向前。

易高在本港之主要業務包括航空燃油儲存庫設施、專用液化石油氣加氣站及垃圾堆填區沼氣應用等，業務皆運作良好。二零一四年易高航空燃油儲存庫之周轉量為580萬噸。液化石油氣加氣站業務全年之業績理想。東北新界堆填區沼氣項目經營多年來環保效益明顯，易高近期亦落實了在東南新界堆填區沼氣應用項目。

易高位於山西省晉城市之煤層氣液化生產廠營運平穩順暢，二零一四年全年產量2.5億立方米。

易高正於江蘇省徐州市及山東省荷澤市已落實與兩家焦化廠合作利用其焦爐氣生產液化天然氣，預計可於二零一五年年底投產。

易高在內蒙古自治區之煤制甲醇廠於二零一四年整體營運順暢。在此基礎上，易高剛於二零一四年年底完成了利用自主研發之工藝技術把甲醇深加工至穩定輕烴（一種可替代汽油之化學品）之生產建設。

易高正開發新技術把農林廢物透過氣化及甲烷化之過程轉化為天然氣，預計可於二零一五年下半年開始建廠。

易高位於陝西、山東、山西、河南和遼寧等省份之天然氣加氣站網絡正在逐步成形，至二零一四年底已投入運作和在建及籌建中之加氣站共有三十八個，並陸續擴展至其他省份。

易高位於泰國之油田項目於二零一四年在產量上取得理想之成績，透過地質結構上之充分考證，先後鑽出多口高產油井，令項目每日產油量達六千桶之水平，是去年初之四倍，預期二零一五年可持續此高產量之水平。

融資計劃

該集團自二零零九年設立中期票據發行計劃，截至二零一四年十二月三十一日止，透過該計劃已發行合共相當於港幣一百零四億元之中期票據，年期由五年至四十年。

該集團於二零一四年一月首次發行永續次級擔保資本證券（「永續資本證券」），發行金額為三億美元，首五年之票面年息率為4.75%，創當時亞洲區企業發行之同類型證券最低年息率之紀錄，其後為浮動息率。穆迪投資和標準普爾分別給予該永續資本證券「A3」及「A-」之信貸評級。

董事局主席報告

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

截至二零一四年十二月三十一日止年度，香港小輪除稅後綜合溢利約為港幣十億三千一百萬元，比對二零一三年之除稅後綜合溢利港幣二億九千三百萬元，上升251%。

於二零一四年，其溢利來自售出六百九十九個「逸峯」住宅單位，連同商場之租金與其他收入，總金額合共港幣約十億九千二百萬元。「亮賢居」及「嘉賢居」之商場已全數租出，而「港灣家庭」之商舖於年底之出租率約為98%。

位於紅磡寶其利街121號「城中匯」之住宅銷售繼續分批進行，反應理想，已售出逾半單位。該商住物業興建九十五個住宅單位，連同商業部份，樓面面積約為五萬六千平方呎。該項目之入伙紙已於二零一五年二月獲發出，因此售住住宅單位之銷售金額將會撥入其二零一五年之未經審核中期財務報表內。



逸峯(粉嶺－香港)

至於位於通州街208號之項目，仍待相關政府部門對於官契內用途之演繹，該集團在收到有關回應後，將檢視該項目之進一步發展。

本年度渡輪、船廠及相關業務之經營溢利較去年同期下降76%至港幣八百二十萬元，其溢利下降最主要原因為沒有一次性出售運油船舶收益所致。洋紫荊維港遊之經營溢利亦因邊際利潤減少，導致本年度業績倒退71%至港幣一百一十萬元。

由於「佔領中環」行動產生負面影響，旅遊業務之經營業績倒退，本年度虧損增加逾倍至港幣八百一十萬元。

年內，可供出售證券投資之減值虧損為港幣一千五百八十萬元。

出售「逸峯」及「城中匯」兩個物業剩餘單位之收益，將為該集團二零一五年之主要收入。

美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)

截至二零一四年十二月三十一日止之財政年度，美麗華營業額約為港幣三十一億二千七百萬元，較上年度之港幣三十億四千四百萬元，上升3%。股東應佔溢利約為港幣十三億零一百萬元，按年增長2%。扣除其投資物業公允價值淨增加後，股東應佔基本溢利按年增長19%至約港幣五億六千七百萬元。

酒店及服務式公寓業務由優質酒店物業、服務式公寓及為高端住宅物業提供的酒店式管理服務所組成。該業務除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為約港幣二億四千四百萬元，按年增長9%。該集團的旗艦設計酒店The Mira Hong Kong踏入五周年之際，平均可出租房間收入錄得增長；而酒店旗下餐廳提供的自助餐及各式餐飲收入持續增長，帶動酒店業務收入按年上升13%。合共提供九十一間客房的問月酒店首年經營成績理想，亦獲得多個

董事局主席報告

國際獎項，包括 Conde Nast Traveller 頒發的二零一四年旅客熱選名單、Travel + Leisure 頒發的 IT List: The Best New Hotels 2014、Expedia 頒發的 2014 Hong Kong's Rising Star 及 DestinAsian 頒發的 2014 The Luxe List。

該集團物業租賃業務旗下主要物業包括商場及寫字樓於二零一四年全年的出租率維持在 90% 以上的高水平，報告期內的收入按年增長 7%，EBITDA 亦按年錄得 7% 的增幅。為期三年的資產優化計劃於二零一四年啟動，提升位處尖沙咀黃金地段，佔地約五十萬平方呎零售組合的規模。於二零一四年年底時已完成的硬件翻新部份包括設計現代化的金巴利道外牆及入口、商場內的全新連接橋及四至六樓「食四方」飲食樓層等。美麗華亦與著名的藝術學院 SCAD (香港) 合作，將毗鄰的諾士佛階改變成充滿塗鴉藝術感的空間，讓顧客購物消閒更具樂趣。旗下寫字樓的租務交投亦繼續保持平穩。

美麗華餐飲系列旗下餐飲業務匯聚各國特色佳餚。業務整體收入增長 27%，表現持續向上，EBITDA 更轉虧為盈錄得約港幣一千六百萬元。School Food 餐廳於二零一三年在港島區時代廣場開設首間分店後，陸續在九龍區及新界區人流暢旺的商場增設三間分店。另外，勝博殿的第二間分店亦於尖沙咀開業，而廣受食客歡迎的粵菜餐廳翠亨邨，旗下三間分店亦於二零一四年舉辦全年誌慶推廣活動，慶祝餐廳開業四十載。The Mira Hong Kong 之國金軒、WHISK 及翠亨邨 (尖沙咀) 榮獲米芝蓮推介。

鑒於郵輪及長線之旅遊項目愈來愈受市場歡迎，該集團旅遊業務的整體收入繼續錄得穩定增長。該集團推出簡便的網上預訂系統及開創性的「視像行程」路線導覽功能，協助客戶揀選心水旅行團及目的地，令二零一四年的客戶網上預訂數量有明顯增長。



Mira Mall (尖沙咀 - 香港)

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於年結日，淨借貸(包括股東貸款港幣五十億二千一百萬元(二零一三年：港幣五十四億七千四百萬元))為港幣三百七十四億二千萬元(二零一三年：港幣三百八十三億四千四百萬元)，而借貸比率為15.7%(二零一三年：17.2%)。

於二零一四年一月，集團與十九間國際知名銀行及本地財務機構組成之銀團，簽訂一項總額高達港幣一百三十八億元，為期四年及五年之定期/循環貸款協議。此為集團歷來規模最龐大之已簽定銀團貸款項目，充份反映銀行業界對集團鼎力支持及信賴。

集團合營企業旗下之國際金融中心項目公司，繼二零一三年年中首次發行一筆五億美元六年期之擔保票據後，於二零一四年上半年再涉足評級債券市場，並成功發行三筆金額合共港幣三十五億元之擔保票據。該三筆之擔保票據均獲標準普爾評級服務公司給予A(穩定)信貸評級，六年期票面息率為3.4%，其定價可媲美香港一眾頂級公司現行之債券。此外，於二零一四年八月，該項目公司亦能以優惠之條件，於本地銀團貸款市場取得一項港幣一百億元五年期定期之再融資貸款。

鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂為期五年至十五年之港元利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份之港元借貸，由浮息轉為以固定利息計算，相信此財務管理策略長遠將令集團受惠。

展望

美國經濟復甦，加上歐洲及日本推行量化寬鬆令全球資金流動加劇，為本港樓市帶來支持。由於物業市場轉趨暢旺，尤以中小型住宅物業市道為甚，香港金融管理局因此最近推出新一輪收緊物業按揭之措施，這些措施長遠有助樓市可持續地健康發展。

「銷售」— 經過多年努力，集團之市區舊樓重建項目已進入收成期。於二零一五年內，共有七個市區住宅項目推出市場，此外，集團亦計劃推售馬鞍山「迎海」之第四及第五期，以滿足現時市場上對中小型單位之殷切需求。連同尚存現貨，預計於二零一五年內集團在本港可供出售住宅單位約有三千二百個。

集團透過不同途徑補充在本港之土地儲備，當中「市區舊樓重建」項目，現時已購入八成以至全部權益之地盤共有四十個，可供二零一六年或之後出售或出租之發展項目自佔總樓面面積約有三百四十萬平方呎。集團持有之新界土地亦增加至四千四百五十萬平方呎，為全港發展商中最多。與此同時，繼早前從公開招標中成功投得一幅位於粉嶺之住宅用地後，集團於期內再以港幣四十六億八千八百萬元投得一幅位處港鐵尖東站上蓋之商業用地。以多元化渠道購入土地，為集團長遠之物業發展規劃提供穩定之土地供應。

董事局主席報告

內地方面，為穩定經濟增長，整體資金供應將相對寬鬆。一線城市之房屋需求旺盛，市場形勢仍比較樂觀，二線各城市地產市場之縱向分化發展將繼續加劇。集團將著力物色一線城市優質項目及具潛力二線城市之住宅發展項目，並將繼續與內地發展商合作。

「租務」方面，集團在本港擁有已建成自佔收租物業約八百九十萬平方呎，絕大部份為優質寫字樓及大型商場，而在內地各主要城市亦另外持有約七百三十萬平方呎之收租物業。此外，集團有多個商業項目正在興建。在收租物業組合不斷擴展下，租金收入可望繼續遞增。

「聯營公司」— 香港中華煤氣、美麗華及香港小輪繼續為集團帶來穩定且豐厚之收入。其中香港中華煤氣為香港歷史最悠久之公用事業機構，其於內地二十四個省、自治區及直轄市合共取得二百零二個項目，中港兩地客戶已增至約二千零八十八萬戶，業務亦擴展至新能源及水務等。憑藉其龐大之中港客戶基礎，以及不斷迅速擴展之業務範疇，定能創造更佳收益。

以上三大主要收入支柱(即「銷售」、「租務」及「聯營公司」)為集團帶來穩定之收益，於二零一五年二月底，集團在本港已預售而未入賬之自佔物業銷售金額約達港幣六十五億二千六百萬元。加上集團之資金極為充裕，將可把握有利時機，擴展資產基礎，為股東創造更豐厚回報。如無不可預見之情況下，集團下年度業績將有理想表現。

致謝

本人謹藉此機會，對董事局同寅之英明領導，以及全體員工努力不懈之工作表現，深表謝意。

主席

李兆基

香港，二零一五年三月二十三日

為生活
增添品味

尚悅
元朗 · 香港





主要物業發展進度

預計可於二零一七年年年底前落成之項目發展進度

馬鞍山烏溪沙路8號 — 迎海 (本集團佔59%)

| | |
|--------|--|
| 地盤面積 | : 1,042,397 平方呎 |
| 樓面面積 | : 2,950,614 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 3,535 |
| 預計完工日期 | : 二零一五年第三季 (第三期) 二零一五年第四季 (第四期) 二零一六年第一季 (第五期) |

由舉世知名 Rogers Stirk Harbour + Partners 設計之「迎海」，於業界推崇之「中國卓越物業大獎2014」中，勇奪「中國最佳住房」及「最佳大型住房(香港)」獎項，另外亦獲得康樂及文化事務署頒發「2014年最佳園林大獎 — 私人物業組別金獎」。該臨海發展項目坐擁天然雙灣半島地理優勢，既可飽覽吐露港一帶壯麗景色，又鄰近港鐵烏溪沙總站。該項目分五期完成，當中第一及第二期項目已分別於二零一三年及二零一四年完成，其卓越建築質素及細心之交樓服務，備受業主及住客讚賞。餘下之三期項目共有十三幢住宅大樓，提供一千七百四十二個間格多樣化之單位，迎合不同買家之需要。有關上蓋建築工程經已展開。

紅磡寶其利街121號 — 城中匯 (本集團佔33.33%)

| | |
|--------|---------------|
| 地盤面積 | : 6,268 平方呎 |
| 樓面面積 | : 55,557 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 95 |
| 完工日期 | : 二零一五年二月二十六日 |

該幅土地乃於二零一一年六月從政府土地招標中投得，而該幢樓高二十五層之商住物業自二零一四年七月推出預售以來，市場反應理想。

北角歌頓道3號 — 維峯 (本集團佔100%)

| | |
|--------|--------------|
| 地盤面積 | : 7,386 平方呎 |
| 樓面面積 | : 61,603 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 119 |
| 完工日期 | : 二零一五年三月十二日 |

「維峯」鄰近港鐵炮台山站及天后站，為區內精品豪宅。銅鑼灣名店圈以及維多利亞公園均近在咫尺，購物消閒一應俱全。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

界限街51號 — 曉珀 (本集團佔100%)

| | |
|--------|--------------|
| 地盤面積 | : 5,880 平方呎 |
| 樓面面積 | : 52,919 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 59 |
| 預計完工日期 | : 二零一五年第一季 |

「曉珀」於本年度在業界推崇之「亞洲最佳物業獎2014」中，榮獲最佳住房(香港)優異獎。「曉珀」鄰近荃灣線及觀塘線交匯之港鐵太子站。跨境巴士總站、花墟及旺角購物街亦近在咫尺。該項目現正進行上蓋工程，將發展為一幢三十二層高商住大廈，單位可飽覽警察體育遊樂會及鄰近一帶之青蔥翠綠景色。

尖沙咀天文臺道2-12號 (本集團佔50%)

| | |
|--------|--------------|
| 地盤面積 | : 13,765 平方呎 |
| 樓面面積 | : 82,585 平方呎 |
| 預計完工日期 | : 二零一五年第二季 |

該項目位處尖沙咀繁盛地段，現正進行上蓋工程，將發展成為寫字樓及零售樓面兼備之優質物業，供集團持作收租之用。

長沙灣永康街63號 — Global Gateway Tower (本集團佔100%)

| | |
|--------|---------------|
| 地盤面積 | : 28,004 平方呎 |
| 樓面面積 | : 336,052 平方呎 |
| 預計完工日期 | : 二零一五年第二季 |

此項目鄰近港鐵荔枝角站，加上型格建築設計，以及全天候運作之先進設施，建成後勢必將成為西九龍高級工廈的新指標。該項目已平頂，現正進行室內裝修及機電工程。

長沙灣福榮街188號 — 曉盈 (本集團佔100%)

| | |
|--------|--------------|
| 地盤面積 | : 7,350 平方呎 |
| 樓面面積 | : 62,858 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 110 |
| 預計完工日期 | : 二零一五年第三季 |

此項目鄰近港鐵長沙灣及深水埗站，將發展成為樓高三十一層之商住物業。地理位置優越，加上集團產品向以質素卓越、設計型格及間格實用見稱，令該項目於二零一四年八月推出預售時備受買家歡迎。項目現正進行上蓋工程。

長沙灣福華街571號 — 曉悅 (本集團佔100%)

| | |
|--------|--------------|
| 地盤面積 | : 7,560 平方呎 |
| 樓面面積 | : 63,788 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 187 |
| 預計完工日期 | : 二零一五年第四季 |

「曉悅」該項目鄰近港鐵長沙灣及荔枝角站，附近有運動場及體育館等多項文娛康樂設施，滿足都市人多姿多彩之生活要求。上蓋工程經已展開，將發展成為樓高二十七層，住宅與零售樓面兼備之優質物業。該項目已於二零一四年十一月推出市場預售。

土瓜灣馬頭圍道200號 (本集團佔100%)

| | |
|--------|--------------|
| 地盤面積 | : 4,905 平方呎 |
| 樓面面積 | : 41,222 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 120 |
| 預計完工日期 | : 二零一六年第四季 |

該項目鄰近正在興建之港鐵沙中線馬頭圍站。上蓋工程經已展開，將發展為一幢商住物業。

西灣河成安街33號 (本集團佔100%)

| | |
|--------|--------------|
| 地盤面積 | : 7,513 平方呎 |
| 樓面面積 | : 79,771 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 234 |
| 預計完工日期 | : 二零一六年第四季 |

該項目鄰近港鐵西灣河站，現正進行上蓋工程，將興建成為一幢住宅與零售樓面兼備之優質物業。

鴨脷洲大街68號 — 倚南 (本集團佔100%)

| | |
|--------|--------------|
| 地盤面積 | : 7,953 平方呎 |
| 樓面面積 | : 65,763 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 106 |
| 預計完工日期 | : 二零一七年第一季 |

「倚南」在樓高三層之商舖及住客會所平台之上，建有一幢多層住宅大樓，讓住客可坐擁遼闊之香港仔海景。加上鄰近正在興建之港鐵利東站，往返港九各區勢將無比方便。該項目現正進行上蓋工程，並已於二零一四年十二月展開預售。

業務檢討 — 香港業務 · 主要物業發展進度

土瓜灣馬頭角道50-56號及58-64號及 炮仗街162-168號(本集團佔100%)

| | |
|--------|---------------|
| 地盤面積 | : 11,400 平方呎 |
| 樓面面積 | : 102,474 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 300 |
| 預計完工日期 | : 二零一七年第二季 |

地盤鄰近正在興建之港鐵沙中線土瓜灣站，將會發展成為商住綜合物業。根據政府之啟德發展計劃，該項目附近將建有體育城及都會公園等多項文娛康樂設施。地基工程現已展開。

大角咀利得街11-33號 (本集團佔100%)

| | |
|--------|---------------|
| 地盤面積 | : 19,600 平方呎 |
| 樓面面積 | : 176,400 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 448 |
| 預計完工日期 | : 二零一七年第二季 |

此商住項目毗鄰港鐵奧運站，附近社區設施及購物中心一應俱全。上蓋工程經已展開。

銅鑼灣重士街8號 — 雋珺 (本集團佔79.762%)

| | |
|--------|--------------|
| 地盤面積 | : 6,529 平方呎 |
| 樓面面積 | : 65,267 平方呎 |
| 住宅單位數目 | : 119 |
| 預計完工日期 | : 二零一七年第三季 |

「雋珺」位處特色食肆林立之大坑，加上銅鑼灣名店區及維多利亞公園可信步即至，住客購物消閒均無比方便。該樓高三十七層之住宅物業現正進行上蓋建築工程，並且於二零一五年一月展開預售。

各類發展項目之位置

已開售尚有餘貨之主要發展項目

- | | |
|--------------|-------------------------|
| 1 迎海 (第一至三期) | 11 比華利山別墅 (一至三期) |
| 2 尚悅 | 12 名家匯 |
| 3 逸峯 | 13 翠峰 |
| 4 曉珀 | 14 城中匯 |
| 5 曉尚 | 15 曉盈 |
| 6 曉蒼 | 16 曉悅 |
| 7 維峯 | 17 倚南 |
| 8 尚匯 | 18 東貿廣場 |
| 9 曉譽 | 19 環匯廣場 |
| 10 天匯 | 20 Global Gateway Tower |

擬於二零一五年開售之項目

- 21 雋珺
- 22 土瓜灣馬頭圍道 200 號
- 23 曉珀·御
- 24 西灣河成安街 33 號
- 25 迎海 (第四期)
- 26 迎海 (第五期)
- 27 土瓜灣馬頭角道 50-56 號及 58-64 號及炮仗街 162-168 號
- 28 大角咀利得街 11-33 號
- 29 半山羅便臣道 23 號

舊有市區地盤發展中項目

- 30 巨昇中心
- 31 中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里
- 32 山頂盧吉道 29 號
- 33 北角京華道 14-30 號
- 34 油塘灣

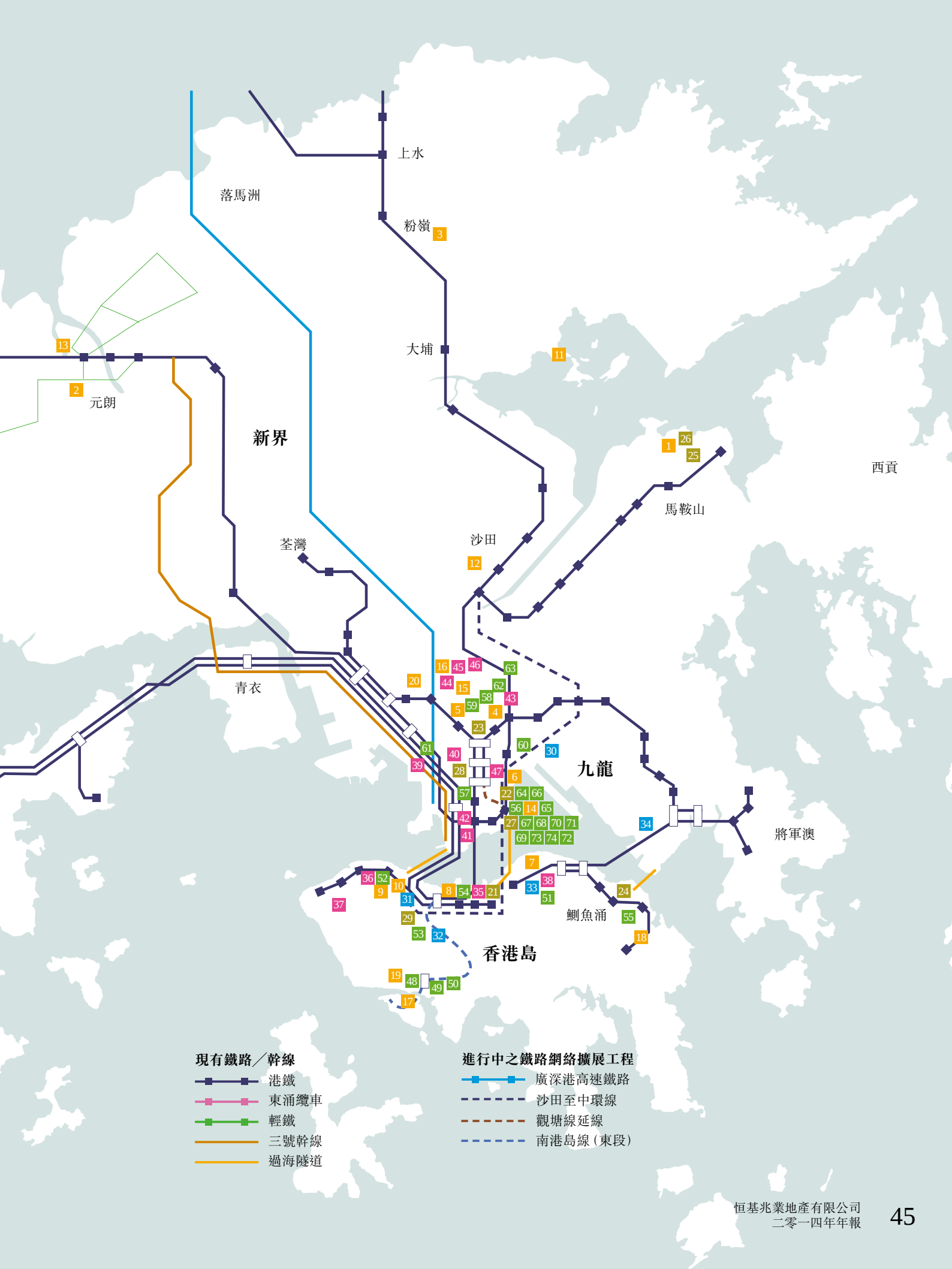
新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| 35 灣仔莊士敦道 208-212 號 | 41 尖沙咀天文臺道 2-12 號 |
| 36 西環德輔道西 307-329 號 | 42 尖沙咀山林道 38-40A 號 |
| 37 西環皇后大道西 450-456G 號 | 43 石硤尾巴域街 1-15 號 |
| 38 鯉魚涌英皇道 852-858 號及民新街 21-39 號 | 44 長沙灣元州街 342-348 號 |
| 39 大角咀角祥街 25-29 號 | 45 長沙灣元州街 352-354 號 |
| 40 大角咀嘉善街 8-30A 號 | 46 長沙灣永隆街 11-19 號 |
| | 47 何文田勝利道 7-7G 號 |

新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成以上業權

- 48 香港仔石排灣道 85-95 號
- 49 香港仔田灣街 4-6 號
- 50 香港仔田灣街 12-18 號
- 51 大坑新村街 9-13 號
- 52 半山西摩道 4A-4P 號
- 53 半山堅道 73-73E 號
- 54 灣仔活道 13-15 號
- 55 西灣河太祥街 2 號
- 56 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號及崇志街 18A-30 號
- 57 佐敦德成街 2A-2F 號
- 58 深水埗西洋菜北街 456-466 號及黃竹街 50-56 號
- 59 深水埗南昌街 1-19 號
- 60 九龍城福佬村道 79-83 號
- 61 大角咀利德街 35-47 號、角祥街 2-16 號及福澤街 32-44 號
- 62 石硤尾巴域街 21-27 號及南昌街 202-220 號
- 63 石硤尾耀東街 3-8 號
- 64 紅磡機利士南路 10-16 號
- 65 紅磡機利士南路 26-28 號及必嘉街 76-78 號
- 66 紅磡黃埔街 15-21C 號及必嘉街 80-86 號
- 67 紅磡黃埔街 6-16A 號
- 68 紅磡機利士南路 30-36 號及必嘉街 75-77 號
- 69 紅磡機利士南路 42-44 號
- 70 紅磡黃埔街 23-25 號及必嘉街 79-81 號
- 71 紅磡黃埔街 31-33 號
- 72 紅磡黃埔街 30-36A 號
- 73 紅磡黃埔街 39-41 號及寶其利街 12A-12B 號
- 74 紅磡機利士南路 46-50 號





現有鐵路／幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

進行之鐵路網絡擴展工程

- 廣深港高速鐵路
- - - 沙田至中環線
- - - 觀塘線延線
- - - 南港島線(東段)

主要已建成收租物業

| 名稱 | 位置 | 地契屆滿年期 | 本集團所佔權益 (%) | 所佔樓面面積 (平方呎) | | | | | 所佔車位數目 |
|------------------------------------|--------------------|--------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|---------|--------|
| | | | | 住宅／酒店套房 | 商業 | 寫字樓 | 工業／寫字樓 | 合共 | |
| 香港島 | | | | | | | | | |
| 惠苑 | 半山麥當奴道36號 | 2895 | 100.00 | 108,214 | - | - | - | 108,214 | 49 |
| 金龍中心 | 中環德輔道中170-188號 | 2050 | 100.00 | - | 21,842 | 134,450 | - | 156,292 | - |
| 富衛金融中心 | 德輔道中308-320號 | 2865 | 100.00 | - | 31,987 | 182,373 | - | 214,360 | - |
| 友邦廣場 | 北角電器道183號 | 2047 | 100.00 | - | 22,338 | 490,072 | - | 512,410 | 207 |
| 國際金融中心一期 | 中環港景街1號 | 2047 | 40.76 | - | 53,452 | 319,754 | - | 373,206 | 71 |
| 國際金融中心二期 (33至52,55,56及77至88樓除外) | 中環金融街8號 | 2047 | 40.76 | - | 207,423 | 451,746 | - | 659,169 | 189 |
| 四季匯 | 中環金融街8號 | 2047 | 40.76 | 216,050 | - | - | - | 216,050 | 7 |
| 天匯 | 半山干德道39號 | 2061 | 60.00 | 35,545 | - | - | - | 35,545 | 48 |
| 問月酒店 | 灣仔謝斐道388-390號 | 2026 | 100.00 | 66,128 | - | - | - | 66,128 | - |
| 九龍 | | | | | | | | | |
| 荷李活中心 | 旺角彌敦道610號 | 2047 | 33.33 | - | 33,511 | 64,422 | - | 97,933 | - |
| 宏基中心 | 新蒲崗大有街29號 | 2047 | 100.00 | - | - | - | 150,212 | 150,212 | - |
| 威達工貿商業中心 | 新蒲崗八達街9號 | 2047 | 100.00 | - | - | 161,998 | - | 161,998 | 40 |
| 創匯 (前稱恒龍工商中心) | 長沙灣永康街79號 | 2023 | 100.00 | - | - | 172,114 | - | 172,114 | 76 |
| 宏利金融中心 | 觀塘偉業街223-231號 | 2050 | 88.50 | - | 47,860 | 919,004 | - | 966,864 | 394 |
| 鴻圖道78號 | 觀塘鴻圖道78號 | 2047 | 100.00 | - | - | - | 119,995 | 119,995 | 16 |
| 百本中心 | 觀塘鴻圖道52號 | 2047 | 100.00 | - | - | - | 125,114 | 125,114 | - |
| 友邦九龍金融中心 | 新蒲崗太子道東712號 | 2047 | 100.00 | - | - | 216,593 | - | 216,593 | 70 |
| 百匯軒 | 旺角荔枝角道33號 | 2026 | 100.00 | - | 13,620 | - | - | 13,620 | - |
| 星匯居 | 長沙灣通州街500號 | 2055 | 100.00 | - | 53,443 | - | - | 53,443 | - |
| 新界 | | | | | | | | | |
| 粉嶺中心 | 粉嶺新運路33號 | 2047 | 100.00 | - | 151,513 | - | - | 151,513 | 302 |
| 花都廣場 | 粉嶺百和路88號 | 2047 | 60.00 | - | 94,657 | - | - | 94,657 | 130 |
| 時代廣場商場 | 屯門鄉事會路 | 2047 | 100.00 | - | 195,280 | - | - | 195,280 | 78 |
| 匡湖居 | 西貢丈量約份第210約地段第526號 | 2047 | 40.00 | - | 9,566 (註) | - | - | 9,566 | 151 |

業務檢討 — 香港業務 · 主要已建成收租物業

| 名稱 | 位置 | 地契屆滿年期 | 本集團所佔權益 (%) | 所佔樓面面積 (平方呎) | | | | 合共 | 所佔車位數目 |
|--|-----------------|--------|-------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|--------------|
| | | | | 住宅／酒店套房 | 商業 | 寫字樓 | 工業／寫字樓 | | |
| 荃灣城市中心 I (於 2015 年 4 月 13 日 改稱荃灣千色匯 I) | 荃灣翠安街 68 號 | 2047 | 74.96 | - | 138,555 | 156,981 | - | 295,536 | 100 |
| 荃灣城市中心 II (於 2015 年 4 月 13 日 改稱荃灣千色匯 II) | 荃灣青山道 145-165 號 | 2047 | 100.00 | - | 155,022 | - | - | 155,022 | 85 |
| 灣景廣場 | 荃灣大河道 88 號 | 2047 | 100.00 | - | 154,259 | - | - | 154,259 | 104 |
| 沙田中心 | 沙田橫壙街 2-16 號 | 2047 | 100.00 | - | 100,029 | - | - | 100,029 | 545 |
| 沙田廣場 | 沙田正街 21-27 號 | 2047 | 77.55 | - | 114,730 | - | - | 114,730 | 67 |
| 新港城 A 及 B 座 | 馬鞍山鞍誠街 18 號 | 2047 | 100.00 | - | 9,305 | - | - | 9,305 | - |
| 新港城 C 及 D 座 | 馬鞍山鞍誠街 22 號 | 2047 | 100.00 | - | 10,236 | - | - | 10,236 | - |
| 新港城 N, P, Q 及 R 座 | 馬鞍山鞍誠街 8 號 | 2047 | 100.00 | - | 58,881 | - | - | 58,881 | 186 |
| 新港城中心 | 馬鞍山鞍祿街 18 號 | 2047 | 100.00 | - | 532,637 | - | - | 532,637 | 829 |
| 新港城廣場 | 馬鞍山西沙路 628 號 | 2047 | 100.00 | - | 79,642 | - | - | 79,642 | 224 |
| 千色廣場 (於 2015 年 4 月 13 日 改稱元朗千色匯) | 新界元朗教育路 1 號 | 2047 | 100.00 | - | 140,341 | - | - | 140,341 | 51 |
| 新寶城商場 | 將軍澳銀澳路 1 號 | 2047 | 100.00 | - | 35,186 | - | - | 35,186 | - |
| 牽晴間購物廣場 | 粉嶺一鳴路 23 號 | 2047 | 100.00 | - | 87,766 | - | - | 87,766 | - |
| 新都城中心二期商場 | 將軍澳欣景路 8 號 | 2047 | 100.00 | - | 956,849 | - | - | 956,849 | 669 |
| 都會豪庭 — 新都城 中心三期商場 | 將軍澳貿業路 8 號 | 2047 | 100.00 | - | 266,954 | - | - | 266,954 | 233 |
| 東薈城 | 大嶼山東涌達東路 20 號 | 2047 | 20.00 | - | 92,536 | 32,280 | - | 124,816 | 233 |
| 豫豐花園 | 屯門福亨村路 8 號 | 2052 | 100.00 | - | 30,139 | - | - | 30,139 | 250 |
| 迎海薈 | 馬鞍山烏溪沙路 8 號 | 2047 | 59.00 | - | 58,131 | - | - | 58,131 | 328 |
| | | | 總計： | 425,937 | 3,957,690 | 3,301,787 | 395,321 | 8,080,735 | 5,656 |

註：集團另自佔一百二十一個船位及三十個旱塢船位。

主要已建成收租物業

主要已建成收租物業

- | | |
|--------------|----------------------|
| 1 惠苑 | 26 灣景廣場 |
| 2 金龍中心 | 27 沙田中心 |
| 3 富衛金融中心 | 28 沙田廣場 |
| 4 友邦廣場 | 29 新港城 A 及 B 座 |
| 5 國際金融中心一期 | 30 新港城 C 及 D 座 |
| 6 國際金融中心二期 | 31 新港城 N, P, Q 及 R 座 |
| 7 四季匯 | 32 新港城中心 |
| 8 天匯 | 33 新港城廣場 |
| 9 問月酒店 | 34 千色廣場 |
| 10 荷李活中心 | 35 新寶城商場 |
| 11 宏基中心 | 36 牽晴間購物廣場 |
| 12 威達工貿商業中心 | 37 新都城中心二期商場 |
| 13 創匯 | 38 都會豪庭 |
| 14 宏利金融中心 | 39 東薈城 |
| 15 鴻圖道 78 號 | 40 豫豐花園 |
| 16 百本中心 | 41 迎海薈 |
| 17 友邦九龍金融中心 | |
| 18 百匯軒 | |
| 19 星匯居 | |
| 20 粉嶺中心 | |
| 21 花都廣場 | |
| 22 時代廣場商場 | |
| 23 匡湖居 | |
| 24 荃灣城市中心 I | |
| 25 荃灣城市中心 II | |

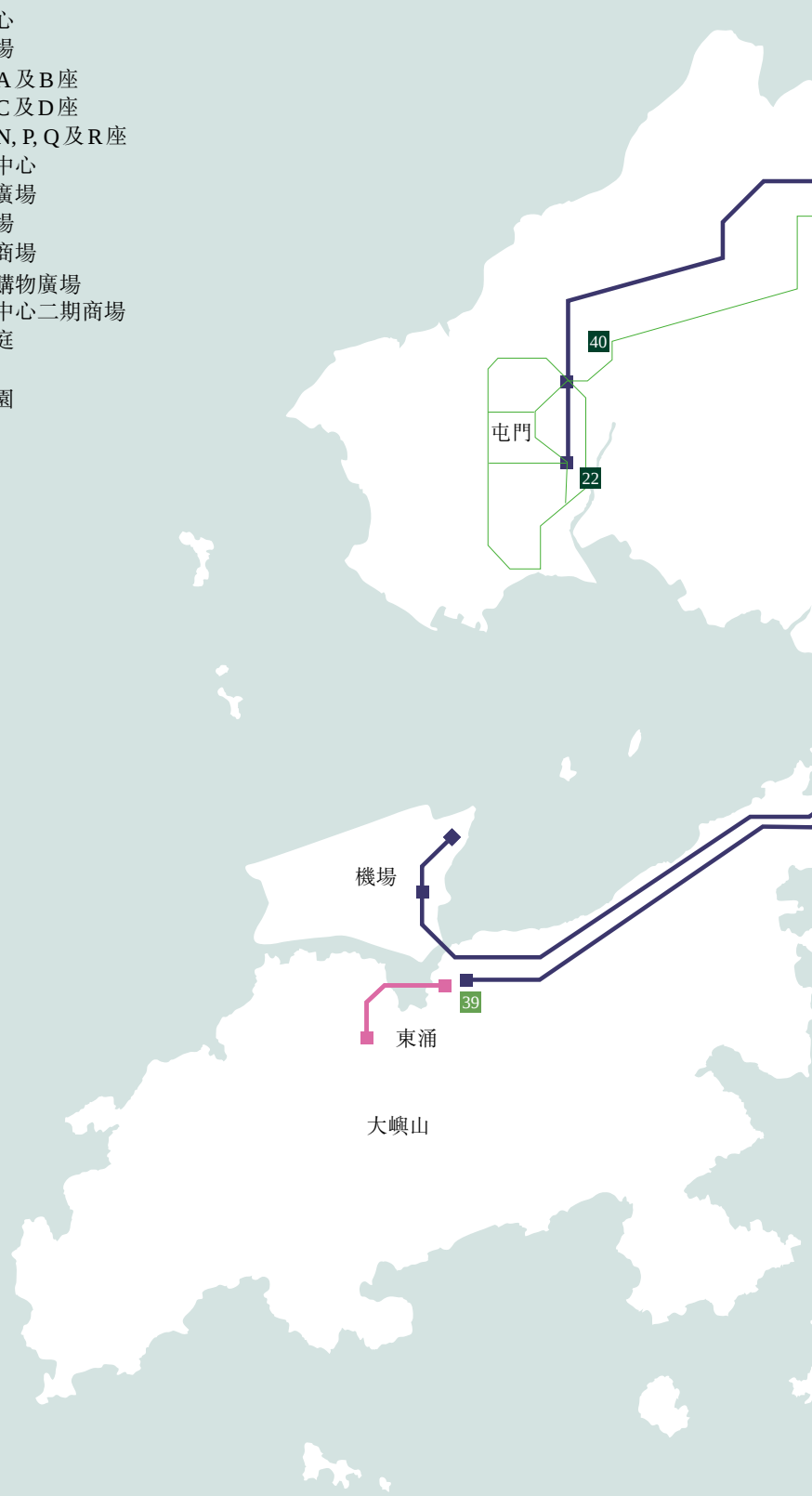
- 住宅／酒店套房
- 商業
- 寫字樓
- 工商／工業
- 商業及寫字樓

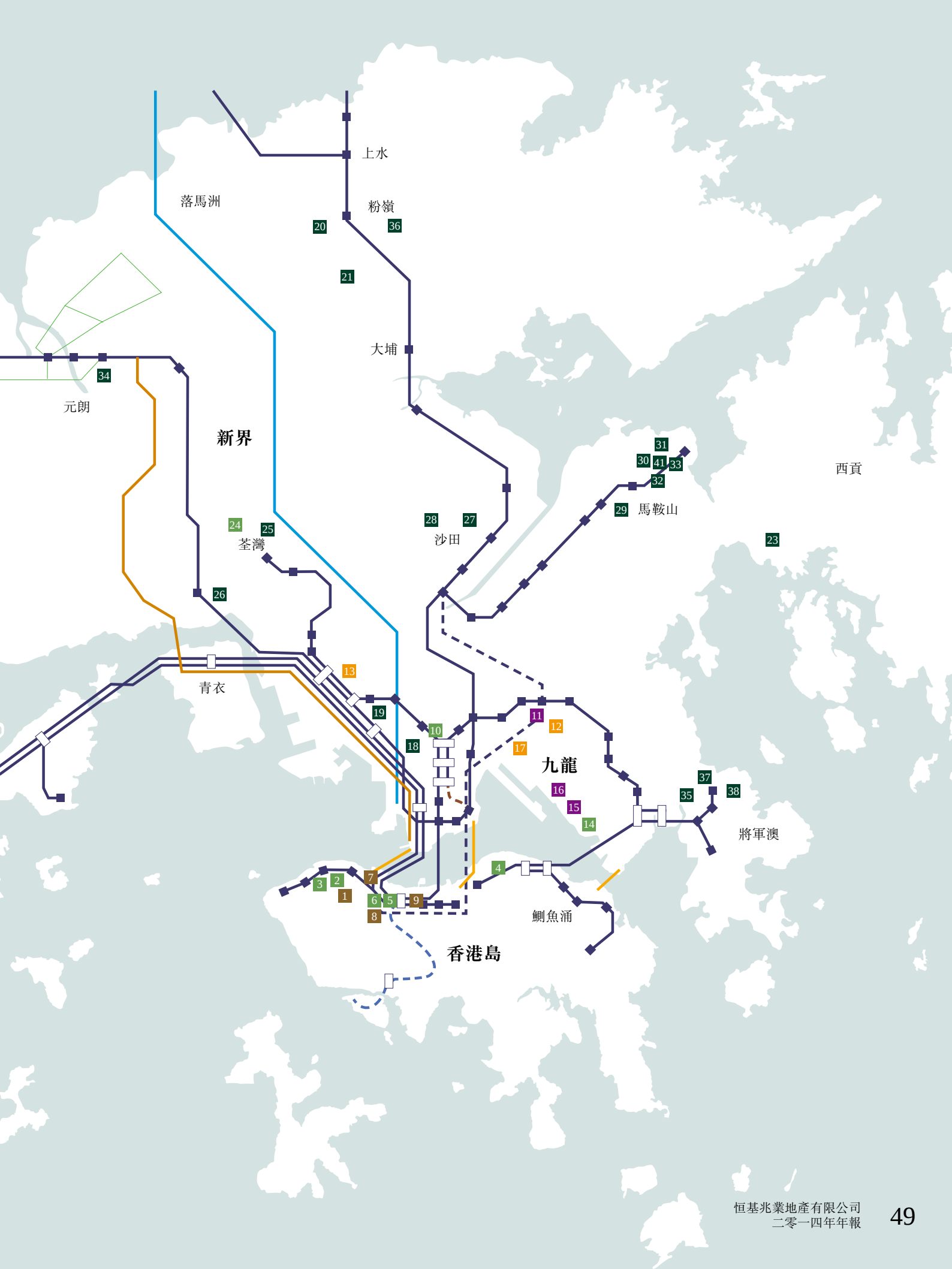
現有鐵路／幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

進行之鐵路網絡擴展工程

- 廣深港高速鐵路
- 沙田至中環線
- 觀塘線延線
- 南港島線(東段)







恒基 · 凱旋門
鞍山市

譽瓏島
宜興市



玲瓏翠谷
南京市

為城市
傾注動力

主要物業發展進度

鞍山市

恒基·凱旋門(本集團佔100%)



恒基·凱旋門(鞍山市)效果圖

「恒基·凱旋門」座落於鞍山市市中心，鄰近環境優美之玉佛山公園，將分期發展成為總樓面面積約三百五十萬平方呎之高檔住宅小區。第一期為銷售中心。二期住宅樓面面積約一百二十萬平方呎，已於二零一三年動工興建，並預期可於二零一六年第四季落成。三期住宅設計已報規劃局審批。

長沙市

恒基·凱旋門 (本集團佔100%)



恒基·凱旋門 (長沙市)



「恒基·凱旋門」將分三期興建，共提供約七百萬平方呎之優質住宅樓面，當中樓高三十三層並以凱旋門作為其建築設計風格之大樓，已成為星沙新城當地之新地標。第1、2A及2B期項目經已竣工。至於第三期項目則將提供約三百二十七萬平方呎之住宅樓面、三十六萬平方呎之酒店式公寓、商業及小學等配套設施，預計可於二零一六年至二零一七年期間陸續落成。其中第3A期已於二零一四年九月開售，備受買家歡迎。

成都市

成都環貿廣場 (本集團佔30%)



成都環貿廣場 (成都市) 效果圖



成都環貿廣場位處東大街商業金融核心地段，臨近二環，毗鄰沙河，眺望塔子山森林公園。成都環貿廣場為地鐵上蓋項目，已通車之地鐵二號線及規劃中之地鐵八號線在此滙合，離成都高鐵東客站亦僅兩站之隔，前往其他省市非常便捷。項目總樓面面積逾一千三百萬平方呎，包括兩棟高達二百八十米的雙子塔樓，建築設計造型獨特，被譽為「天府門廊」。整個綜合項目滙聚甲級寫字樓、大型時尚購物商場、五星級酒店、天際觀景平台及豪華住宅於一體。首期住宅「天曜」總樓面面積合共一百六十萬平方呎，已推出市場發售。

重慶市

翔龍江畔城 (本集團佔 100%)



翔龍江畔城 (重慶市)

一幅位於南岸區，鄰近市公園之地塊將發展成為高尚河畔住宅社區，並附設購物中心、幼兒園及會所設施。二十三幢設計獨特，佈局錯落有致之住宅大樓，所提供之三千零五十個住宅單位中，大部份可享有長江南岸景色。整個項目將分四期建成，總樓面面積約三百六十萬平方呎。第一及第二期合共二千二百五十個住宅單位並提供總樓面面積約二百七十萬平方呎，第一期已於二零一二年落成，第二期已於二零一四年及二零一五年第一季落成。第三期項目提供五百二十八個住宅單位，總建築面積約六十萬平方呎，現正動工興建並預計於二零一五年第三季落成。第四期項目提供二百七十二個住宅單位，總建築面積約三十萬平方呎，預計亦可於二零一五年第三季落成。

大連市

恒基·碧桂園金石灘項目 (本集團佔50%)



恒基·碧桂園金石灘項目 (大連市) 效果圖



項目位於金石灘風景區，鄰近輕軌站及楓葉國際中學。整個項目佔地約三百二十萬平方呎之地塊，將發展成為低密度豪華住宅項目，並具備住客會所及商業配套設施，為大約一千六百戶家庭提供樓面面積合共約一百五十萬平方呎。地盤現正動工。

廣州市

海珠廣場 (本集團佔 100%)



海珠廣場 (廣州市) 效果圖



座落越秀商務中心區之海珠廣場，將為集團另一地標式綜合發展項目。該項目總樓面面積逾一百七十萬平方呎，當中包括約八十萬平方呎之高檔商場，以及兩幢樓面面積共逾九十萬平方呎之辦公大樓。項目位於珠江江畔，將與兩條地鐵線之交匯處 — 海珠廣場地鐵站連接。項目即將動工興建。

杭州市

杭州恒基旭輝府 (本集團佔 51%)



杭州恒基旭輝府 (杭州市) 效果圖



一幅位於余杭區崇賢新城，佔地約九十三萬平方呎之住宅及商業地塊，計劃興建成為約二千二百個住宅單位，兼具商業配套設施之綜合發展項目，提供總建築面積逾二百三十萬平方呎。整個項目預期可於二零一五年第四季落成，並已於二零一四年展開預售。

南京市

玲瓏翠谷 (本集團佔 100%)



玲瓏翠谷 (南京市)

該項目座落仙林新城，佔地約一百六十萬平方呎，將發展成為豪華住宅社區，並提供幼兒園、文體康體、社區中心等配套設施，合共提供樓面面積約一百二十五萬平方呎。隨著多間院校及大學陸續遷入，加上仙林地鐵站已於二零一零年五月開通，該著名大學城之社區及交通配套日趨完善。首期工程於二零一三年落成，第二期項目隨即於二零一四年首季動工，並預期可於二零一六年第二季完成。二零一四年第三季已展開預售，市場反應理想。

上海市

上海恒基旭輝中心 (本集團佔 50%)



上海恒基旭輝中心 (上海市) 效果圖

一幅位於閔行虹橋核心商務區，佔地約九十一萬平方呎之地塊，將發展成為優質寫字樓，兼具豪華住宅及商業樓面，提供總建築面積逾一百七十三萬平方呎。項目已於二零一四年推售，銷情反應理想。

瀋陽市

瀋陽國際金融中心 (本集團佔 100%)



瀋陽國際金融中心 (瀋陽市) 效果圖

瀋陽國際金融中心位於瀋陽金融商貿開發區。該項目之西北方有瀋陽北站火車站，附近更設有地鐵站，令交通往來四通八達。該項目將建有服務式公寓、酒店、寫字樓及購物商場，合共提供總樓面面積約三百一十四萬平方呎。

金河灣 (本集團佔 100%)



金河灣 (瀋陽市) 效果圖

項目位處風光明媚之蒲河新區，附近有月牙湖、蒲河及公園山丘等天然美景，將發展成為低密度及小高層住宅社區，合共提供約七百五十六萬平方呎樓面面積。首期之六十八間低密度住宅，樓面面積約二十六萬平方呎，已於二零一四年落成。第二期工程建有三百一十六間低密度及小高層住宅，合共提供約一百一十五萬平方呎樓面面積，將於二零一五年第四季建成。

蘇州市

水漾花城 (本集團佔 100%)



水漾花城 (蘇州市)

水漾花城為相城區之社區綜合發展項目，由於周邊設施不斷改善，令交通更為便捷。配合蘇州有江南水鄉之美譽，項目將揉合其水鄉特色作為建築風格。整個項目將分六期發展，總樓面面積超過六百三十萬平方呎。第一期八百九十二個豪宅，合共約一百一十萬平方呎樓面面積已分別於二零一二年及二零一三年落成。第二、三期所提供之一千三百八十四個豪華住宅，合共總樓面面積約一百六十五萬平方呎，亦已於二零一四年落成。第四期共六百八十二個豪華府第，合共約八十六萬平方呎，已於二零一四年第四季開售，並可望於二零一六年第四季竣工。第五期亦已於二零一四年第四季動工興建，將於二零一七年第四季陸續落成，屆時將建有一千二百三十三個豪華住宅，合共提供約一百四十萬平方呎樓面面積。

毗鄰水漾花城住宅社區，一幅佔地一百六十萬平方呎之地塊將分期發展成綜合商業項目，匯聚商業步行街、購物商場、餐飲娛樂、辦公樓、服務式公寓及戶外活動廣場等設施，總商業樓面面積達一千萬平方呎，並於建成後與現正興建之地鐵站連接。首期約八十萬六千平方呎現已動工，預計於二零一五年展開預售。

鐵嶺市

新城中心發展項目 (本集團佔100%)



新城中心發展項目 (鐵嶺市) 效果圖

毗鄰環境優美之如意湖，位於市政府行政中心旁佔地約二百七十五萬平方呎之地塊，將發展成為匯集展覽中心、寫字樓及商業設施之綜合項目，總樓面面積約四百九十萬平方呎。第1A期約三十八萬平方呎樓面已於二零一四年第三季動工。

西安市

御錦城 (本集團佔 50%)



御錦城 (西安市)

「御錦城」為集團與新加坡凱德城鎮開發私人有限公司共同發展之項目。該項目位於河景秀麗之滄霸生態園內，並有地鐵連接市中心。該項目全部建成時將擁有樓面面積約三千三百萬平方呎，可為二萬九千個家庭提供家園。其中第1A、1B(C1及C2)、2A、3A(C1及C2)及2R6期，總樓面面積合共為八百五十九萬平方呎，已於早前落成。至於第4R1期及第2R2期，住宅樓面面積分別為一百六十四萬平方呎及二百四十六萬平方呎，現正動工興建，預計可於二零一五年及二零一六年落成。

恒基·碧翠錦華 (本集團佔 100%)



恒基·碧翠錦華 (西安市)

座落於市內交通要塞東二環路之金花北路路段，並且鄰近興建中之胡家廟地鐵站，「恒基·碧翠錦華」將分三期發展，為二千七百四十四個家庭提供住宅樓面面積合共逾三百三十五萬平方呎。第一期約四十八萬平方呎樓面面積已全部售罄，並於二零一二年落成。第二期約二百萬一十五平方呎之豪華高層住宅單位，於二零一二年首季動工。當中第2A期已於二零一四年第四季竣工並交付買家，2B期則計劃於二零一五年第二季交付使用。至於2C期(連同會所)則於二零一四年第四季預售，並預計可於二零一六年年尾落成。此外，項目第三期將提供約七十二萬平方呎樓面面積之豪華住宅單位，亦已於二零一四年第三季動工，並分兩批分別於二零一七年第三季及二零一八年第三季交付買家使用。

徐州市

恒基·雍景新城 (本集團佔100%)



恒基·雍景新城 (徐州市)

「恒基·雍景新城」坐享大龍湖天然美景，交通便利，兼且具備完善設施，完全切合中高檔置業人士之需求。項目分四期發展豪華大宅、高層住宅、商業物業及配套設施，合共為三千五百四十一個家庭提供約四百八十六萬平方呎住宅樓面。第1A、1B及3期已於早前落成，並為一千六百九十二戶合共提供二百七十萬平方呎樓面。至於第2A及2B期所提供之一千八百四十九個豪華住宅，合共二百一十萬平方呎樓面面積，現正動工興建。此外，第四期項目涉及約六十一萬七千平方呎商業樓面，亦已動工，預計於二零一六年第二季落成時將可為社區提供娛樂消閒、購物及餐飲設施。

宜興市

恒基·譽瓏湖濱 (本集團佔100%)



恒基·譽瓏湖濱 (宜興市)

位處環境優美清靜之東洑新區，距離市中心僅五分鐘車程，「恒基·譽瓏湖濱」將分十一期開發成為具備高、低層住宅樓群之湖畔綜合社區，合共為逾六千八百戶提供約九百萬平方呎樓面面積。F地塊第1A/1B/1C期合共提供一百八十萬平方呎住宅樓面面積，已於二零一三年落成；第1D期所提供之商住樓面合共三十萬平方呎，亦正動工興建，並可望於二零一五年第四季落成。該項目已於二零一四年第三季推出預售，銷售反應良好。至於B1地塊第1A/1B/1C期提供住宅及商業樓面面積分別約一百四十萬平方呎及五萬平方呎，預計可於二零一五年第三季推出預售，並可望於二零一六年第四季落成。

主要已建成收租物業

| 名稱 | 位置 | 地契屆滿 年期 | 本集團 所佔權益 (%) | 所佔樓面面積 (平方呎) | | | |
|------------|-------------------|------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | | 商業 | 寫字樓 | 合共 | 車庫 |
| 北京 | | | | | | | |
| 環球金融中心 | 朝陽區東三環中路 1 號 | 2044 | 100.00 | 187,338 | 1,975,212 | 2,162,550 | - |
| 恒基中心 | 東城區建國門內大街 18 號 | 2033 | 100.00 | 888,658 | - | 888,658 | 244,573 |
| 上海 | | | | | | | |
| 名人商業大廈 | 黃浦區南京東路 300 號 | 2053 | 100.00 | 425,396 | 429,109 | 854,505 | 181,143 |
| 六八八廣場 | 靜安區南京西路 688 號 | 2044 | 100.00 | 54,475 | 660,880 | 715,355 | 204,936 |
| 港匯中心二座 | 徐匯區虹橋路 3 號 | 2043 | 100.00 | - | 687,981 | 687,981 | - |
| 不夜城廣場 | 閘北區天目西路 547 號 | 2042 | 100.00 | 293,448 | 142,353 | 435,801 | 93,782 |
| 恒匯國際大廈 | 閘北區恒豐路 568 號 | 2042 | 100.00 | 65,467 | 368,658 | 434,125 | 74,938 |
| 環智國際大廈 | 閘北區恒豐路 436 號 | 2042 | 100.00 | 52,922 | 355,883 | 408,805 | 71,016 |
| 廣州 | | | | | | | |
| 恒寶廣場 | 荔灣區寶華路 133 號 | 2040 | 100.00 | 699,875 | - | 699,875 | 216,157 |
| 總計： | | | | 2,667,579 | 4,620,076 | 7,287,655 | 1,086,545 |

業務模式及策略方向

業務模式

恒基地產採取多元化業務模式，包括中港物業投資、策略投資及物業發展之「三大業務支柱」。物業投資及策略投資為本集團提供可靠增長之收入來源，而物業發展業務為溢利增長動力。

本集團以垂直整合方式經營香港物業發展業務，確保項目在設計、發展、建築、銷售及管理發展項目有效地執行。本集團以具成本效益方法增加土地儲備，在市區收購舊樓重建項目及更改新界土地用途，從而以合理之成本獲得發展用地。在中國內地，本集團集中於中產人士佔多之二、三線城市開發以住宅為主之大型發展項目，同時於一線城市擁有優質之商業投資物業組合。

本集團於香港擁有具規模且多元化物業投資組合，主要包括位於核心區之寫字樓及購物商場，以及若干位於港鐵站上蓋或沿線策略性區域之大型購物商場。本集團亦持有若干住宅物業及工業/商貿大廈，使其投資組合更均衡及多元化。在中國內地，本集團在主要地區擁有揉合創新設計及質素良好之大型商業綜合項目，作為收租物業。

有關策略性投資方面，本集團為三間上市公司之最大股東，即香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）、美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）及香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）。中華煤氣乃主要於香港及中國內地生產及經營分銷煤氣。美麗華乃主要經營物業投資、酒店經營及餐飲業務。香港小輪乃經營物業發展及投資。中華煤氣為一間公用事業企業，可為本集團提供龐大收入。

策略方向

本集團採取以下的策略，致力長遠為股東爭取最大的價值：

以低地價成本建造可持續未來

本集團主要透過收購市區舊樓重建項目，及更改新界土地用途來補充土地儲備，而甚少在投標或拍賣場上以高價競逐土地。儘管有關過程需時較長以達至其目標，但相對參與公開競投，土地來源較易掌握，兼且成本合理，可為本集團帶來長遠之發展收益。

本集團作為可持續發展之物業發展商，在業務發展過程中，一向重視環保。本集團主動奉行環保政策及充分考慮社會之需要及關注。

位於主要地域之物業投資帶來穩定收入

本集團之多元化投資物業組合乃位於黃金地段之商業及住宅物業，為本集團提供穩定及經常性收入。再者，由本集團之上市附屬公司一恒基兆業發展有限公司主要在本集團之物業直接經營百貨業務可令投資物業增值及出租率提升。

擴展中國內地市場

於中國內地之物業發展及物業投資為本集團帶來具潛質地城性擴展。本集團將積極擴大國內土地儲備，集中首次置業及升級用家為主之項目。除物色自主開發項目外，亦繼續與內地發展商合作開發項目。

業務模式及策略方向

持有策略投資作為穩定回報

持有三間上市聯營公司：中華煤氣、美麗華及香港小輪之策略投資為本集團帶來穩定持續回報。尤其中華煤氣之獨特業務性質可補足本集團核心業務之物業發展及物業投資，並可使恒基地產解決本集團之地產發展業務週期。

審慎財務策略

本集團採納審慎財務及庫務策略。本集團一直保持低至溫和水平的負債，並備有充裕未動用之中期銀行承諾信貸額。本集團與各主要商業銀行一直保持良好關係，並透過不同金融市場發行債券，以致力分散資金來源。

財務回顧

管理層討論及分析

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

營業額及盈利

| | 營業額 | | | 經營盈利貢獻/(虧損) | | |
|-------|--------------------------------|----------------|------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 增加/ (減少) % | 截至十二月三十一日止年度 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 增加/ (減少) % |
| 須報告分部 | | | | | | |
| —物業發展 | 15,466 | 15,743 | -2% | 2,861 | 2,952 | -3% |
| —物業租賃 | 5,445 | 4,994 | +9% | 3,894 | 3,670 | +6% |
| —建築工程 | 888 | 1,290 | -31% | (22) | (26) | +15% |
| —基建項目 | — | — | — | (55) | (41) | -34% |
| —酒店業務 | 188 | 194 | -3% | 47 | 57 | -18% |
| —百貨業務 | 431 | 399 | +8% | 85 | 79 | +8% |
| —其他業務 | 953 | 669 | +42% | 315 | 134 | +135% |
| | 23,371 | 23,289 | +0.4% | 7,125 | 6,825 | +4% |

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 增加 % |
|--|----------------|----------------|---------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | |
| 本公司股東應佔盈利 | | | |
| —包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及 發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) | 16,752 | 15,948 | +5% |
| —不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及 發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) | 9,292 | 8,938 | +4% |

財務回顧

撇除對截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度股東應佔基礎盈利之若干一次性項目之影響後，該兩個年度之經調整股東應佔基礎盈利如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 增加/(減少) 港幣百萬元 | % |
|--|----------------|----------------|------------------|-----|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | | |
| 股東應佔基礎盈利 (減)/加： | 9,292 | 8,938 | 354 | +4% |
| 一次性(收入)/支出項目－ | | | | |
| 撥回於中國內地一項已終止發展項目之已計提土地 拆遷成本 | (113) | – | (113) | |
| 位於中國內地之地塊獲退還土地訂金之逾期利息收入 (扣除稅項後) | (10) | (35) | 25 | |
| 本集團投資於一個香港物業發展項目之股息收入 | (132) | – | (132) | |
| 出售投資物業及附屬公司收益淨額 | (713) | (674) | (39) | |
| 收購香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)及美麗華 酒店企業有限公司(「美麗華」)之額外權益所產生之 議價收購收益 | – | (158) | 158 | |
| 投資於一項可供出售權益證券之減值虧損 | 362 | 344 | 18 | |
| 經調整股東應佔基礎盈利 | 8,686 | 8,415 | 271 | +3% |

財務回顧

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 增加/(減少) 港幣百萬元 | % |
|------|----------------|----------------|------------------|-----|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | | |
| 香港 | 10,122 | 10,570 | (448) | -4% |
| 中國內地 | 5,344 | 5,173 | 171 | +3% |
| | 15,466 | 15,743 | (277) | -2% |

截至二零一四年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入乃主要來自「迎海•星灣」、「曉譽」、「曉尚」及「曉蒼」（為於本年度內已竣工之物業發展項目）合共港幣5,412,000,000元，以及來自其他主要已建成物業（例如「天匯」、「迎海」（第一期）及「尚悅」等項目）合共港幣4,112,000,000元。比較而言，香港物業銷售於二零一三年度之總收入乃主要來自於二零一三年度竣工之「迎海」（第一期）及「尚悅」等項目合共港幣9,365,000,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入乃主要來自於截至二零一四年十二月三十一日止年度已竣工之物業發展項目，即為重慶市「雍翠名門」、蘇州市「水漾花城」2A期、2B期和3期、西安市「恒基•碧翠錦華」2A期及徐州市「雍景新城」1B期和3期等項目，合共港幣4,775,000,000元。比較而言，中國內地物業銷售於二零一三年度之總收入乃主要來自南京市「九龍天譽」、南京市「玲瓏翠谷」及宜興市「譽瓏湖濱」等項目（於二零一三年度內均已竣工）合共港幣3,364,000,000元。

財務回顧

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 增加/(減少) 港幣百萬元 | % |
|--------|----------------|----------------|------------------|-------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | | |
| 按地區貢獻： | | | | |
| 香港 | 2,716 | 3,503 | (787) | -22% |
| 中國內地 | 660 | 408 | 252 | +62% |
| | 3,376 | 3,911 | (535) | -14% |

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少主要由於來自本集團應佔「環匯廣場」項目（於二零一三年度內已竣工）之盈利貢獻有所減少。截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加主要由於較高盈利能力之項目已於本年度內竣工及推出市場，即為重慶市「雍翠名門」、蘇州市「水漾花城」2A期、2B期和3期、西安市「恒基·碧翠錦華」2A期及徐州市「雍景新城」1B期和3期等項目。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 增加/(減少) 港幣百萬元 | % |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|-------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | | |
| 來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業： | | | | |
| 附屬公司 | 2,680 | 2,810 | (130) | -5% |
| 聯營公司 | 327 | 18 | 309 | +1,717% |
| 合營企業 | 369 | 1,083 | (714) | -66% |
| | 3,376 | 3,911 | (535) | -14% |

本集團應佔聯營公司截至二零一四年十二月三十一日止年度物業銷售之除稅前盈利貢獻增加主要來自由香港小輪持有並於二零一四年六月竣工之物業發展項目「逸峰」。本集團應佔合營企業截至二零一四年十二月三十一日止年度物業銷售之除稅前盈利貢獻減少主要由於「環匯廣場」項目（於二零一三年度內已竣工）銷售所產生之重大盈利貢獻已於二零一三年度內確認，但於本年度內並沒有再次發生。

財務回顧

物業租賃

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 增加 港幣百萬元 | % |
|------|----------------|----------------|-------------|------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | | |
| 香港 | 3,976 | 3,691 | 285 | +8% |
| 中國內地 | 1,469 | 1,303 | 166 | +13% |
| | 5,445 | 4,994 | 451 | +9% |

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前淨租金收入如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 增加 港幣百萬元 | % |
|------------------------------------|----------------|----------------|-------------|------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | | |
| <i>按地區貢獻：</i> | | | | |
| 香港 | 4,892 | 4,534 | 358 | +8% |
| 中國內地 | 1,096 | 1,071 | 25 | +2% |
| | 5,988 | 5,605 | 383 | +7% |
| <i>來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業：</i> | | | | |
| 附屬公司 | 3,878 | 3,665 | 213 | +6% |
| 聯營公司 | 689 | 610 | 79 | +13% |
| 合營企業 | 1,421 | 1,330 | 91 | +7% |
| | 5,988 | 5,605 | 383 | +7% |

來自香港之總收入及除稅前淨租金收入之增加，乃主要由於香港之投資物業組合於截至二零一四年十二月三十一日止年度內之平均租金整體按年增加。來自中國內地之總收入之增加，乃主要由於位於北京市之「環球金融中心」以及位於上海市之「港匯中心二座」及「恒基名人商業大廈」於截至二零一四年十二月三十一日止年度內之平均出租率及租金均按年有所增長，以及位於上海市之「六八八廣場」已於二零一四年五月落成並帶來收入貢獻。然而，來自中國內地之除稅前淨租金收入只略高於去年，主要由於(i)有關已於二零一四年一月份出售一項位於深圳市之商業投資物業，於二零一三年一次性收回累計租金收入港幣44,000,000元而此項收益並沒有於本年度內再次發生；及(ii)本年度內租金支出(主要包括位於上海市「六八八廣場」之額外員工成本及行政費用)有所增加。

財務回顧

建築工程

截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額減少港幣402,000,000元至港幣888,000,000元，主要是有關由本集團持有並於二零一三年度已竣工之主要物業發展項目，例如「迎海」(第一期)及「尚悅」等項目於二零一三年度所確認之營業額貢獻合共港幣713,000,000元並沒有於本年度內再次發生。

基建項目

本集團從事基建業務，為經營一條位於中國內地杭州市之收費大橋「杭州錢江三橋」(由本公司之附屬公司「恒基兆業發展有限公司(「恒發」)」持有)。

就本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度基建業務之財務表現，請參閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(此財務回顧乃其中一部份)第30頁及第31頁董事局主席報告中有關「恒基兆業發展有限公司(「恒發」)」一段。鑒於有關當局未有就有關杭州錢江三橋之通行費收費權提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，自二零一二年三月二十日起之通行費收入(包括截至二零一四年十二月三十一日止年度之通行費收入)不予確認計入本集團之財務報表內。截至二零一四年十二月三十一日止年度之經營虧損增加港幣14,000,000元，主要是由於杭州錢江三橋組件部份之一般維修工程及更換工作費用。

儘管於截至二零一四年十二月三十一日止年度暫停支付通行費收入予本集團，杭州錢江三橋於截至二零一四年十二月三十一日止年度所產生之通行費收入為港幣235,000,000元(二零一三年：港幣318,000,000元)，較截至二零一三年十二月三十一日止年度減少港幣83,000,000元或26%。杭州錢江三橋截至二零一四年十二月三十一日止年度之平均每日車流量為58,438架次(二零一三年：77,376架次)，按年減少24%，乃由於為配合西興互通道路改建工程(即杭州機場路項目之一部份)於二零一四年四月份展開，並導致杭州錢江三橋封閉其南引橋主通道所致。

酒店業務

截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額及盈利貢獻較截至二零一三年十二月三十一日止年度分別減少港幣6,000,000元(或3%)及港幣10,000,000元(或18%)。儘管本集團旗下之三間「麗東」酒店於截至二零一四年十二月三十一日止年度之平均入住率有所增長至介乎70%至76%(二零一三年：介乎68%至71%)之間，營業額減少乃由於三間「麗東」酒店之平均房價錄得按年減少介乎3%至10%之間，此乃由於香港酒店行業經歷困難市場情況，原因為從二零一四年九月下旬至二零一四年十二月上旬期間若干地區發生集會抗議活動，令香港旅遊業受到重大影響。盈利貢獻減少亦由於三間「麗東」酒店之直接成本及行政費用較上年度增加約5%所致。

財務回顧

百貨業務

於二零一四年十二月一日，本集團出售其百貨業務予恒發。然而由於恒發為本公司之附屬公司，本集團確認截至二零一四年十二月三十一日止年度全年百貨業務之營業額及盈利貢獻分別為港幣431,000,000元（二零一三年：港幣399,000,000元）及港幣85,000,000元（二零一三年：港幣79,000,000元），按年各增長8%，主要原因乃由於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，「千色Citistore」各零售店進行促銷活動、改善商品組合及加強客戶服務標準並產生正面效應。

其他業務

其他業務主要包括提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加港幣284,000,000元或42%，主要原因乃由於(i)本年度收取來自本集團投資於一個香港物業發展項目之股息收入港幣132,000,000元；及(ii)本年度來自項目管理、物業管理、保安服務和財務借貸服務之營業額增加合共港幣108,000,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之盈利貢獻較截至二零一三年十二月三十一日止年度亦增加港幣181,000,000元或135%，主要原因乃由於誠如上述之原因，再加上撥回於中國內地一項已終止發展項目之已計提土地拆遷成本所產生之一次性收入港幣113,000,000元。

聯營公司

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣4,181,000,000元（二零一三年：港幣3,669,000,000元），較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加港幣512,000,000元或14%。撇除截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動港幣796,000,000元（二零一三年：港幣552,000,000元）後，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣3,385,000,000元（二零一三年：港幣3,117,000,000元），較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加港幣268,000,000元或9%。此增加主要是由於以下原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司之除稅後基礎盈利增加港幣108,000,000元，主要是由於本年度內煤氣營運及相關業務之盈利貢獻增加港幣272,000,000元，惟被下列事項而部份抵銷：(a)於本年度內投資淨收益減少港幣131,000,000元；及(b)於本年度內有關於二零一四年一月份發行之300,000,000美元永續債券之利息支出港幣42,000,000元；

財務回顧

- (ii) 本集團應佔香港小輪之除稅後基礎盈利增加港幣160,000,000元，主要由於應佔來自銷售位於香港之「逸峰」物業項目（為於二零一四年六月份竣工之項目）所產生之除稅後盈利貢獻增加港幣284,000,000元，惟被下列事項而部份抵銷：(a)於本年度內來自「亮賢居」及「嘉賢居」物業銷售項目之盈利貢獻減少合共港幣15,000,000元；(b)於本年度內來自出售證券投資盈利及證券投資收益減少合共港幣42,000,000元；及(c)來自本集團於二零一三年十月份收購香港小輪額外1.97%權益所產生之議價收購收益港幣61,000,000元，於本年度內並沒有再次發生；及
- (iii) 本集團應佔美麗華之除稅後基礎盈利減少港幣7,000,000元，主要是由於來自本集團於二零一三年十月份收購美麗華額外0.87%權益所產生之議價收購收益港幣97,000,000元，於本年度內並沒有再次發生，惟被下列事項而部份抵銷：(a)於本年度內來自「美麗華大廈」及「Mira Mall」物業租賃業務之盈利貢獻增加港幣24,000,000元；(b)於本年度內結束經營若干虧損業務，以致節省於二零一三年度所錄得之應佔虧損港幣38,000,000元；及(c)有關於二零一三年度出售位於美國之非核心物業確認應佔虧損淨額港幣28,000,000元，於本年度內並沒有再次發生。

合營企業

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣2,657,000,000元（二零一三年：港幣2,613,000,000元），較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加港幣44,000,000元或2%。撇除截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動港幣1,188,000,000元（二零一三年：港幣628,000,000元）後，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣1,469,000,000元（二零一三年：港幣1,985,000,000元），較截至二零一三年十二月三十一日止年度減少港幣516,000,000元或26%。此減少主要是由於應佔來自銷售位於香港之「環匯廣場」物業項目之除稅後盈利貢獻比較二零一三年度所確認金額減少港幣582,000,000元，而另一方面，本集團應佔國際金融中心綜合發展項目於本年度之物業租賃及酒店業務總除稅後盈利貢獻增加港幣80,000,000元。

融資成本

截至二零一四年十二月三十一日止年度，確認為支出之融資成本（包括利息支出及其他借貸成本）為港幣859,000,000元（二零一三年：港幣957,000,000元）。截至二零一四年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本為港幣2,021,000,000元（二零一三年：港幣2,179,000,000元）。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率約為4.0%（二零一三年：約為4.44%）。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣5,538,000,000元（二零一三年：港幣6,345,000,000元）。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一四年十二月三十一日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃已發行及尚未償還（並由本公司擔保償還）之票據賬面總金額為港幣10,420,000,000元（二零一三年：港幣11,194,000,000元），票據償還期限為介乎四年至二十年之間。該等票據已包括在本集團於二零一四年十二月三十一日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及）。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

| | 於二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| 銀行及其他借款（包括擔保票據）償還期： | | |
| — 一年內 | 13,590 | 7,418 |
| — 一年後但兩年內 | 6,940 | 12,588 |
| — 兩年後但五年內 | 20,512 | 18,938 |
| — 五年後 | 1,660 | 7,841 |
| 同母系附屬公司借款 | 5,021 | 5,474 |
| 債務總額 | 47,723 | 52,259 |
| 減：現金及銀行結餘 | 10,303 | 13,915 |
| 債務淨額 | 37,420 | 38,344 |
| 股東權益 | 238,150 | 223,402 |
| 借貸比率(%) | 15.7% | 17.2% |

借貸比率乃根據本集團於結算日之債務淨額及股東權益計算。

財務回顧

本集團之利息償付比率計算如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|------------------------------|--------------|--------|
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 經營盈利(計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前) | | |
| 加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損 | 11,810 | 11,227 |
| 利息支出(利息資本化前) | 1,840 | 1,986 |
| 利息償付比率(倍) | 6 | 6 |

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於結算日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據(「票據」)、以日圓計值之若干銀行借款(「日圓借款」)、及以美元計值之定息債券(「債券」)。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一四年十二月三十一日為672,000,000美元、50,000,000英鎊、200,000,000新加坡元及10,000,000,000日圓(二零一三年：835,000,000美元、50,000,000英鎊、200,000,000新加坡元及10,000,000,000日圓)之票據、債券、及日圓借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及匯率風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一四年十二月三十一日為港幣12,000,000,000元(二零一三年：港幣12,000,000,000元)之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

財務回顧

重大收購及出售

重大收購

於二零一四年九月三日，本公司之全資附屬公司以代價港幣4,688,000,000元收購一幅位於九龍尖沙咀中間道之土地。該土地將供發展作租賃用途之物業。

重大出售

於二零一四年一月二十四日，本集團以代價人民幣100,000,000元(相等於港幣127,000,000元)出售其一項位於中國內地深圳市之商業投資物業之50%權益。本集團確認除稅後出售收益淨額為港幣18,000,000元。

於二零一四年五月二十日，本集團以代價港幣668,000,000元出售其一項位於香港之商業投資物業。本集團確認出售收益港幣539,000,000元。

於二零一四年十二月二十三日，本公司以總代價港幣140,000,000元出售兩間全資附屬公司之全部權益，該等公司擁有若干位於香港之停車場泊位用作投資物業用途。本集團確認出售附屬公司收益為港幣89,000,000元。

除上述所披露者外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成就有關附屬公司或資產之任何其他重大收購或出售。

資產抵押

除於二零一四年十二月三十一日總賬面值為港幣646,000,000元(二零一三年：無)之若干可供出售證券及持有至期滿日之債務證券乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度以外，於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣26,303,000,000元(二零一三年：港幣27,342,000,000元)。此外，本集團應佔合營企業之資本承擔為港幣3,104,000,000元(二零一三年：港幣2,451,000,000元)。

財務回顧

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣2,019,000,000元（二零一三年：港幣2,240,000,000元），其中：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書金額為港幣536,000,000元（二零一三年：港幣453,000,000元）；
- (ii) 本公司就有關一家實體（於二零一四年十二月三十一日，本公司以可供出售權益證券之方式持有該實體之股份）所訂立之若干銀行貸款及借款作出擔保金額為港幣232,000,000元（二零一三年：港幣467,000,000元）；及
- (iii) 本集團代於中國內地物業單位之買家（相關之房產證於二零一四年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣1,234,000,000元（二零一三年：港幣1,303,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團約有8,560名（二零一三年：8,300名）全職僱員，截至二零一四年十二月三十一日止年度，員工人數增加主要有關下列業務：

- (i) 隨著「迎海」（第一期）、「迎海•星灣」及「尚悅」等項目展開物業管理活動，物業管理業務增加118名全職僱員；及
- (ii) 清潔服務業務增加81名全職僱員，主要由於本年度內簽訂有關「迎海薈」、「沙田廣場商場」及「沙田中心商場」之新清潔服務合約。

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣2,088,000,000元（二零一三年：港幣1,907,000,000元），其中包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣138,000,000元（二零一三年：港幣139,000,000元）；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣1,950,000,000元（二零一三年：港幣1,768,000,000元）。

五年財務摘要

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | | |
|---------|---------|--------------|--------|---------------------|--------|--------|
| | | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 (重列) | 二零一三年 | 二零一四年 |
| | | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 本年度盈利 | 一及四 | 15,820 | 17,184 | 20,201 [^] | 15,948 | 16,752 |
| 本年度基礎盈利 | 一、二及四 | 5,042 | 5,560 | 7,091 [^] | 8,938 | 9,292 |
| | | 港幣 | 港幣 | 港幣 | 港幣 | 港幣 |
| 每股盈利 | 一、四及六 | 7.32 | 7.44 | 7.70 [^] | 5.43 | 5.62 |
| 每股基礎盈利 | 一、二、四及六 | 2.33 | 2.41 | 2.70 [^] | 3.04 | 3.11 |
| 每股股息 | 一 | 1.00 | 1.00 | 1.06 | 1.06 | 1.10 |

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | | |
|-------------------|---------|----------|----------------------|----------------------|---------|---------|
| | | 二零一零年 | 二零一一年 (重列) | 二零一二年 (重列) | 二零一三年 | 二零一四年 |
| | | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 固定資產 | 三 | 84,068 | 92,771 | 101,072 | 108,872 | 119,705 |
| 聯營公司權益 | 三及四 | 37,981 | 40,092 [^] | 42,403 [^] | 48,108 | 50,146 |
| 共同控制公司/ 合營企業權益 | 三 | 20,947 | 23,722 | 29,588 | 31,046 | 32,365 |
| 存貨 | | 60,717 | 68,204 | 76,403 | 80,233 | 80,101 |
| 淨借貸 | 五 | 44,818 | 36,890 | 35,205 | 38,344 | 37,420 |
| 資產淨值 | 一、三及四 | 159,038 | 185,311 [^] | 205,163 [^] | 223,402 | 238,150 |
| 淨借貸相對資產淨值 | | 28.2% | 19.9% | 17.2% | 17.2% | 15.7% |
| | | 港幣 | 港幣 | 港幣 | 港幣 | 港幣 |
| 每股資產淨值 | 一、三、四及六 | 73.09 | 78.22 [^] | 84.95 [^] | 82.77 | 79.38 |

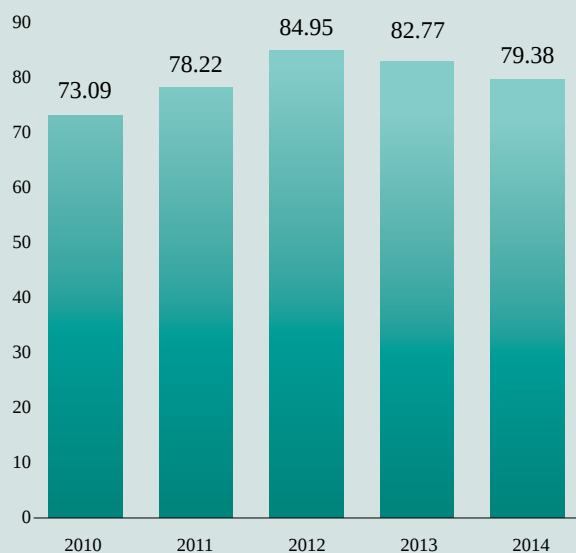
[^] 按照下文附註四所述之會計政策變動而重列。

附註：

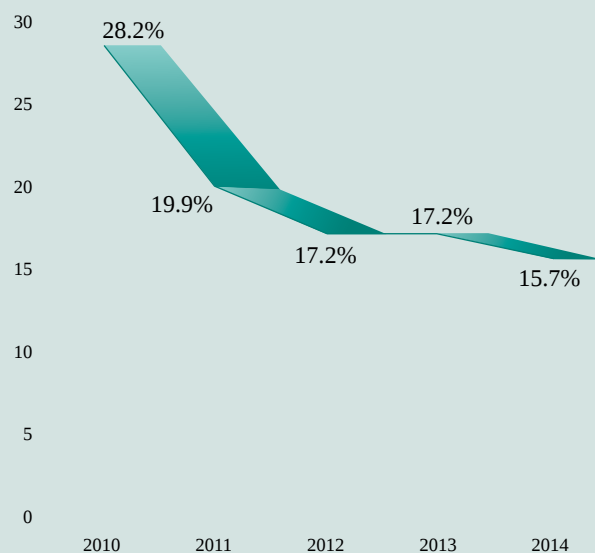
- 一 以上所示或提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 二 此等數字乃按本公司股東應佔盈利，經調整扣減本集團應佔由本集團之附屬公司、聯營公司及共同控制公司/合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)計算。
- 三 為符合《香港會計準則》第四十號「投資物業」之修訂，本集團已改變其會計政策，仍在發展中之投資物業在最早之報告日期以公允價值確認(在當時公允價值能可靠地估計)，而不是等待直到建設完成。該政策於二零一零年一月一日生效之後始應用及較早期間之資產淨值金額及盈利並無重列。
從截至二零一零年十二月三十一日止年度開始，本集團已採納《香港會計準則》第十七號「租賃」之修訂，並因此若干土地之租賃(之前計入「經營租約下自用租賃土地權益」內)且其賬面值於二零一零年十二月三十一日為港幣880,000,000元，已重新分類為融資租賃並計入「固定資產」內。
- 四 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於採納《香港會計準則》第十九號(經修訂)「僱員福利」，因此本集團之若干聯營公司已改變其對界定福利計劃之會計政策。此會計政策變動已追溯應用，即重列於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之結餘，及相應調整截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數字。
- 五 淨借貸乃指銀行借款及透支、擔保票據及同母系附屬公司借款減除現金及銀行結餘。
- 六 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，於截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股盈利是以經調整派發紅股(於二零一四年七月派發)後之加權平均股份數目計算。另每股資產淨值則以各結算日當日已發行股份數目計算。

五年財務摘要

每股資產淨值 (港幣)

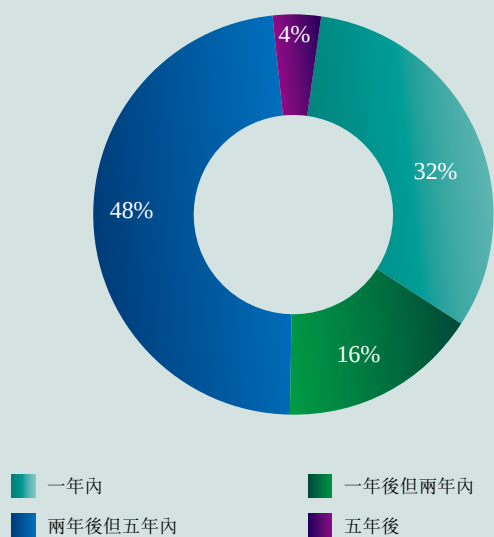


淨借貸相對資產淨值 (%)



集團之銀行及其他借款償還期^{註一}

於二零一四年十二月三十一日



每股基礎盈利／股息 (港幣)



註一：不包括同母系附屬公司借款。

可持續發展及企業社會責任



本章節概述恒基地產在可持續發展方面的策略與成就，更多有關這方面的資訊，請參閱上載於本公司網站 www.hld.com 的獨立可持續發展及企業社會責任二零一四年度報告。

恒基地產積極實踐可持續發展及企業社會責任，務求在爭取業務表現的同時，能為社會民生作出長遠的貢獻。集團之高級管理層全力推動相關政策，竭盡所能以達致甚至高出於適用法例和規則之要求。

恒基地產在推動綠色建築方面，堪稱業界先驅之一，多年前已率先引入國際認可綠色建築標準和採用最新可持續發展之建築技術。集團擁有龐大的綠色建築專業團隊，贏取的無數環保獎譽，彰顯了集團在這方面的成績和決心。

至今，集團已獲得五個領先能源與環境設計 (LEED) 認證、十七個香港建築環境評估 (BEAM) 認證、十三個綠建環評 (BEAM Plus) 認證及四個綠色建築設計標識 (GBDL) 評級。這些獲認證的項目包括十四個寫字樓及商業項目、十六個住宅項目及一個酒店項目。二零一四年，恒基地產榮獲多個重要獎項，表揚集團在可持續發展方面的成就。當中包括於 Ensign Media 及《透視雜誌》舉辦的「中國卓越物業大獎 2014」中，贏得「最佳房地產商」之殊榮，又於其他四個組別得到大獎。集團於京華道的項目則獲得香港綠色建築議會頒發「環保建築大獎 2014」優異獎，以及「香港建築信息模擬設計大獎 2014」。

恒基地產在旗下的新發展項目正逐步引入被動式可持續設計策略，這是較新和具創意的綠色建築概念，自項目的規劃及設計階段開始，已融入可行之環保元素，以達致節約能源、食水，和減少碳足印。

此外，集團透過巧妙運用物料，減低營運過程中對環境的影響，包括採取環保的建築模式、設計及物料，並於項目中尋求更環保的用料和方案，又使用可再生或可回收材料，和避免製造廢物。

在集團旗下之出租物業組合，包括商場及寫字樓，物業管理附屬公司冠威管理有限公司（「冠威」）採取了全面的節能措施。此外，於二零一四年，集團另外兩間物業管理附屬公司偉邦物業管理有限公司（「偉邦」）及恒益物業管理有限公司（「恒益」），旗下所管理的五十六個物業撰寫了零碳報告，詳述他們的能源消耗情況，還有十四個物業取得「綠色機構標誌」，及三十四個物業項目取得「減碳證書」。

可持續發展及企業社會責任

恒基地產經年支持環保教育，並積極參與行業相關之專業團體，推廣業界交流觀摩。年內，集團是眾多專業團體之會員，當中包括建築環保評估協會、商界環保協會、香港綠色建築議會等。

恒基地產致力成為員工心目中的首選僱主，集團提倡關愛文化，投放了大量資源作員工培訓，年內，集團為員工舉辦了四十五個內部培訓課程，連同其他機構舉辦之培訓課程及考試假期，員工培訓總時數逾十七萬小時。員工亦可參與及享受多元化的康樂、消閒及體育活動。

集團重視每一位與我們業務營運相關人士的健康及安全，旗下建築地盤採取了一系列嚴格的安全措施，並提供培訓，將意外率控制至遠低於業界平均水平。

恒基地產不遺餘力投放資源支持社區公益項目，重點包括扶貧、青年發展、環保教育、社會企業，以及文化藝術。集團繼續與社區團體保持長期合作關係，期望透過創新的項目與計劃，為社會帶來正面改變。

集團於二零一四年內與多個非政府機構緊密合作，推動、支持及參與了約九十個社區項目，以及十二個義工活動，積極貢獻社會。恒基溫暖工程義工隊總服務時數合共逾六千小時，時數為二零一三年之兩倍，受惠人士超過一千四百人。義工隊年內再度榮獲社會福利署轄下「義工運動」頒發「義務工作嘉許狀金狀」。

冠威、偉邦和恒益亦會定期進行意見調查，聽取客戶意見，務求向租戶和業主提供滿意稱心的服務。年內，冠威的租戶滿意度為96%。住戶對偉邦和恒益之管理服務的整體滿意度分別為99.7%及99.6%。

集團深明供應鏈管理對營運效率至關重要，因此集團與供應商及承辦商緊密合作，竭誠為客戶提供高效質優的服務，並以負責任的方式管理日常營運。

展望未來，集團將繼續全力以赴，推動可持續發展和履行企業社會責任，務求透過集團的業務和營運，提升對經濟、社會和環境的貢獻，構建更繁榮和可持續發展的社區，為社會大眾帶來長遠裨益。

企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

1) 對企業管治之承擔

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務遵守規則及規例，並符合適用守則及標準。

2) 企業管治守則

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第 A.2.1 條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

3) 董事局

a) 董事責任及向其作出之協助

董事局負責本公司之管理，計有制訂業務策略、領導及督導本公司事務；通過中期報告及年報、中期與全年業績之公佈及新聞稿；商討派息政策；通過發行、配售或出售本公司證券或債券或授予有關本公司證券或債券之期權；及檢討內部監控系統之功能，包括檢討本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算之足夠性。董事局負責整體決策，至於考慮工作的細節則交由董事局執行委員會（「執行委員會」）負責。

管理人員團隊則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

每名董事均確保彼能付出足夠時間及精神以處理本公司之事務。每名董事於接受委任時均會向本公司披露彼於上市公司之董事職務或於公眾組織所擔任之職位以及其他重大承擔，其中包括該等上市公司或公眾組織之名稱。本公司亦已要求董事適時向本公司提供該等資料之任何變動。每位董事亦須向本公司披露彼之投入之時間。有關董事投入時間之資料載於下列「董事投入時間及培訓」之分段下。

企業管治報告

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。本公司亦會通知董事有關企業管治守則條文之更新，以便董事了解最新守則條文之要求及協助彼等履行其職責。董事亦獲提供月報，內容載有集團定期之財務資料，以及重要事件、業務前景及業務相關事宜之撮要。該月報載列了有關本公司之表現及狀況之評估，令董事易於掌握。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

b) 企業管治功能

本公司於二零一二年成立企業管治委員會，負責就企業管治守則之要求擔任企業管治功能。有關企業管治委員會之資料載於以下第四段「董事局委員會」。

c) 董事局組成

董事局現有二十二位成員：

| 執行董事 | 非執行董事 | 獨立非執行董事 |
|--------------|-------|---------|
| 李兆基 (主席兼總經理) | 李王佩玲 | 鄺志強 |
| 李家傑 (副主席) | 李達民 | 高秉強 |
| 林高演 (副主席) | | 胡經昌 |
| 李家誠 (副主席) | | 胡家驃 |
| 葉盈枝 | | 梁希文 |
| 孫國林 | | 潘宗光 |
| 李鏡禹 | | 鍾瑞明 |
| 馮李煥琮 | | 歐肇基 |
| 劉壬泉 | | |
| 李 寧 | | |
| 郭炳濠 | | |
| 黃浩明 | | |

董事之個人資料詳列於本年報第110頁至第114頁。李兆基博士為李家傑博士及李家誠先生之父親，李寧先生之岳父，以及李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網頁。

董事局包括男性及女性董事，彼等具有不同背景及/或對本集團業務有廣闊的專業知識。董事局中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡，以使董事局具有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期訂明為不多於三年，並須根據本公司之組織章程細則(「細則」)於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值告退及可膺選連任。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合上市規則之規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。本公司亦已符合最少三份之一董事局成員須為獨立非執行董事之要求。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之任何關係。董事局認為，各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

d) 董事之委任及重選

董事局依照細則有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，以合理水平的謹慎、技巧及努力行事之最佳候選人將獲推薦予董事局以供選擇。提名委員會首先根據職權範圍及本公司董事局成員多元化政策商議新董事之提名及任命，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。

根據細則，董事局內新委任之董事須於即將舉行之股東週年大會上重選。此外，接近三份之一人數之董事（包括以特定任期委任）須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任；而董事局會確定各董事至少每三年輪值告退一次。本公司以委任函委任各董事，每封函件載列其委任之主要條款及條件。

獨立非執行董事之委任乃遵守上市規則第3.13條所列有關評估獨立性的指引。以下獨立非執行董事現時擔任若干董事職務，根據上市規則第3.13(7)條之獨立性指引屬影響獨立性之其中一個因素：

- (i) 梁希文先生（「梁先生」）於二零一二年八月調任獨立非執行董事之前，曾任本公司及本公司附屬公司恒基兆業發展有限公司之非執行董事。本公司考慮到梁先生於該等前董事職務並不涉及積極之管理角色，因此認為梁先生以前之董事職務並不影響彼之獨立性。
- (ii) 歐肇基先生（「歐先生」）現時為恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）之主席兼非執行董事，恒基陽光乃陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之管理人，陽光房地產基金被視作本公司之關連人士。歐先生於二零一二年十二月調任為獨立非執行董事前，曾為本公司之非執行董事。鑑於彼於恒基陽光及本公司屬非執行職務，本公司認為歐先生現時/以前之董事職務並不影響彼之獨立性。

e) 董事局會議

i) 會議次數及董事出席記錄

董事局不時及每年不少於四次會面以討論本公司事務及交流意見。截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事局舉行五次會議以批准中期/全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之水平、討論本公司重要事宜及一般運作以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議記錄載列於第89頁之表內。

於本年度內，非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行了一次會議。此外，根據企業管治守則，於執行董事沒有參與會議之情況下，主席與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行了一次會議。

ii) 會議之常規及進行

董事局定期會議之通告於舉行會議前最少十四天送交全體董事，而其他董事局及委員會會議則一般發出合理通知。全體董事在適時及於每次董事會/委員會會議舉行之前至少三日，均獲送交有關議程及相關董事會文件。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事局會議及委員會會議之會議記錄。會議記錄初稿一般會於各會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署之定稿皆可供董事查閱，副本則送予全體董事作為紀錄。

f) 利益衝突

倘若董事在發行人層面於董事局將予考慮的事項中存有重大的利益衝突，本公司將會召開討論有關事項之會議而不會以傳閱董事決議案之方式尋求董事認可。根據細則，被視為於該事項中存有重大利益之董事須就該事項放棄表決，且不會被計入出席會議的法定人數。

g) 董事及要員責任保險

本公司已安排董事及要員責任保險，以彌償董事及高層管理人員可能需要承擔任何因本公司業務所產生之潛在責任。

本公司亦就董事適當履行責任而引起之任何索償（重大疏忽或故意不當行為則除外）會全面根據適用法例及規則所許可之範圍向董事作出補償。

h) 董事投入時間及培訓

本公司已接獲每名董事確認於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務的確認。所有董事已向本公司披露他們於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。將於二零一五年股東週年大會膺選連任之董事，於過去三年在上市公司出任董事之資料已載於一般授權通函中。有關董事之其他資料，載於本年報第110頁至第114頁之董事個人資料中。

企業管治報告

於本年度內，本公司安排講者向本公司之董事就相關議題（重點在董事之角色、功能及職責以及企業管治）舉行講座及演講。於本年度內，已舉行之講座議題包括「房地產行業稅務更新 – 增值稅改革的影響及香港稅務最新概況」及《競爭條例》概觀。本公司提供每月最新法例及規則予董事閱讀。本公司亦鼓勵董事參加外界舉辦之講座及研討會以加強彼等知識以履行作為董事之職責。本公司定期向董事提供由專業機構舉辦之研討會之資料，並由公司秘書部處理研討會之報名事宜。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，所有董事於二零一四年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，及閱讀最新法例及規則及其他有關參考資料。

4) 董事局委員會

董事局已成立五個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。

董事局委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局作出報告。審核委員會之成員如下：

獨立非執行董事

鄺志強 (主席)

高秉強

胡經昌

梁希文

主席具備上市規則所規定之適當專業資格。審核委員會中概無成員於彼等各自獲委任之日期前一年內曾為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。董事局預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及內部監控運作程序。審核委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

企業管治報告

截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會已履行之主要職務包括審閱及推薦重聘核數師、批准聘任核數師之條款（包括酬金）及審核計劃、審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期報告及中期業績公佈、審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及全年業績公佈、審閱本集團稽核部之工作及評估本集團之風險管理系統及內部監控系統之成效。此外，審核委員會與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算皆為足夠。

b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事

李兆基
林高濱

獨立非執行董事

胡經昌 (主席)
鄭志強
高秉強

各成員在釐定公眾公司執行董事薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列其特定職責為獲董事局授予職責釐訂個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇及就本公司董事及高層管理人員之薪酬政策及架構向本公司董事局提出建議。薪酬委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員及高層管理人員之薪酬架構及二零一五年薪酬之增幅水平，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。

依照香港公司條例及上市規則附錄 16 而披露之董事酬金資料詳列於第 155 頁及第 156 頁財務報表附註九中，而高層管理人員薪酬按等級之分析詳列於第 157 頁中。董事袍金訂為每位執行董事/非執行董事每年港幣十萬元、每位獨立非執行董事每年港幣二十萬元及每名獨立非執行董事作為 (i) 審核委員會之成員每年額外酬金港幣二十五萬元、(ii) 提名委員會之成員每年額外酬金港幣五萬元、(iii) 薪酬委員會之成員每年額外酬金港幣五萬元及 (iv) 企業管治委員會之成員每年額外酬金港幣十萬元，直至本公司於股東大會上另行決定為止。董事之其他酬金則由董事局不時參照董事之職責以釐定及經薪酬委員會審閱。

c) 提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事

李兆基 (主席，如缺席，由高秉強擔任主席)
林高濱

獨立非執行董事

鄺志強
高秉強
胡經昌

各成員在向董事局提名董事上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向提名委員會提供足夠資源以履行其職責。提名委員會可諮詢獨立專業意見，並由本公司負責開支。

職權範圍書載列其特定職責為根據董事局成員多元化政策檢討董事局的架構、人數及組成，並就任何為配合公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。董事局成員多元化政策列明甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括(但不局限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了三次會議以評核本公司之獨立非執行董事之獨立性、檢討董事局之人數及人選、檢討董事局成員多元化政策及推薦延長本公司兩名獨立非執行董事之任期。經上述檢討後，提名委員會認為，董事局成員多元化政策為適合及有效。

d) 企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年十月成立，成員包括：

獨立非執行董事

鍾瑞明 (主席)
梁希文
潘宗光

各成員在企業管治事務上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向企業管治委員會提供足夠資源以履行其職責。

職權範圍書載列其職責為制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，以及監察該政策及常規以遵守法律及監管規則。企業管治委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

於本年度，企業管治委員會舉行了一次會議以檢討本公司於企業管治之政策及常規，以及為二零一四年企業管治報告制定工作計劃。

企業管治報告

e) 董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席記錄

下表展示截至二零一四年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會會議及股東週年大會之記錄：

| | 出席會議次數 / 開會次數 | | | | 企業管治 委員會 | 股東 週年大會 |
|-----------------|------------------|-------|-------|-------|-------------|------------|
| | 董事局 | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 | | |
| 執行董事： | | | | | | |
| 李兆基 (主席兼總經理) | 4/4 ¹ | 不適用 | 1/1 | 3/3 | 不適用 | 1/1 |
| 李家傑 | 4/4 ¹ | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 林高演 | 5/5 | 不適用 | 1/1 | 3/3 | 不適用 | 1/1 |
| 李家誠 | 4/4 ¹ | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 葉盈枝 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 孫國林 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 李鏡禹 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 馮李煥琮 | 4/4 ¹ | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 劉壬泉 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 李寧 | 3/4 ¹ | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 郭炳濠 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 黃浩明 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 非執行董事： | | | | | | |
| 李王佩玲 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 李達民 | 4/4 ¹ | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 獨立非執行董事： | | | | | | |
| 鄺志強 | 5/5 | 3/3 | 1/1 | 3/3 | 不適用 | 1/1 |
| 高秉強 | 5/5 | 3/3 | 1/1 | 3/3 | 不適用 | 1/1 |
| 胡經昌 | 5/5 | 3/3 | 1/1 | 3/3 | 不適用 | 1/1 |
| 胡家驃 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 梁希文 | 5/5 | 3/3 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 潘宗光 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 鍾瑞明 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/1 |
| 歐肇基 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |

備註： 1. 其中一次董事局會議為考慮關連交易及持續關連交易，李兆基博士、李家傑博士、李家誠先生、馮李煥琮女士、李寧先生及李達民先生於該等交易被視為擁有重大利益，故上述董事於會議中不計算為法定人數。

5) 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零一四年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團於期後年結之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第 118 頁核數師報告內。

6) 核數師薪酬

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務可收取約港幣 20,100,000 元 (二零一三年：港幣 19,400,000 元) 及港幣 3,700,000 元 (二零一三年：港幣 2,000,000 元)，所提供之非審核服務為審閱有關本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之綜合中期財務報表，以及稅務服務、企業及諮詢服務及其他報告服務。

7) 標準守則

本公司已採納上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則為本公司董事進行證券交易之守則 (「該守則」)。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

8) 持續關連交易及關連交易

本公司獨立非執行董事及核數師審閱了刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易。獨立非執行董事亦會審閱該等須符合上市規則公佈要求之關連交易。

9) 內幕消息政策

董事局於二零一二年十二月通過及採納內幕消息政策，為本集團之董事、高級人員及所有相關僱員 (有可能擁有未公開之內幕消息) 提供指引，以確保根據相關適用法例及規則平等及適時地向公眾發佈內幕消息。內幕消息政策已載列於本公司網頁。

10) 企業社會責任

本公司為於二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

企業社會責任委員會於二零一二年成立，由一名副主席擔任主席及多名董事及部門主管出任委員，以協助董事局檢討企業社會責任之政策及監督有關事項，包括工作環境質素、環境保護、營運慣例及社區參與。企業社會責任政策及企業社會責任委員會之職權範圍已採納及載列於本公司網站。

於本年度，企業社會責任委員會舉行了一次會議以檢討本公司於企業社會責任之政策及表現，以及制定來年之策略。首份獨立可持續發展及企業社會責任報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

11) 內部監控

董事局有責任維持可靠及有效之內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。

本公司之稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控以及風險管理有效地發揮運作。

於年度內，董事局透過審核委員已檢討並認為本集團具有效的內部監控系統。同時亦認為本公司會計及財務匯報職能方面有足夠的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算。

此外，本公司已於公司內聯網中建立一個電子郵件之連結，以供員工直接向副主席反映對本集團營運之意見或關注。

12) 公司秘書

公司秘書須協助董事局，確保有良好資訊交流及董事局嚴謹地遵守政策和程序。公司秘書負責就管治事務上向董事局提出建議，並推動董事之入職及專業發展。

於年度內，公司秘書已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

13) 股東權利及投資者關係

董事局致力與股東持續保持對話，並就本集團之重大發展向股東及投資者作出適時披露。

本公司之股東週年大會為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年大會之通告會安排在該股東週年大會舉行前最少足二十個營業日發送各股東。所有董事局委員會之主席均獲邀參加股東週年大會。董事局主席及所有董事委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答任何提問。核數師亦獲邀參加股東週年大會以回答有關進行核數、編製及核數師報告之內容、會計政策及核數師之獨立性之問題。本公司之政策為促進股東參與本公司之事務及於股東週年大會上與股東就公司業務及前景直接溝通。

根據上市規則，股東於股東大會上所作之任何表決必須以點票方式進行。大會主席於股東大會向股東解釋以點票方式進行表決之詳細程序，以確保股東理解該投票程序。投票表決之結果則會於股東大會後下一個營業日在本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站內刊登。此外，股東大會主席會就每項實際獨立之事宜提出個別決議案。

根據公司條例第566條，代表不少於股東大會所有股東總表決權之5%之股東，可向本公司發出召開股東大會之要求。該要求必須列明大會上處理之一般性質及可包含在該大會恰當地動議並擬於該大會動議之決議文本。要求可以印本形式或電子形式，由股東認證及遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址 ir@hld.com。此外，有關一間公司需舉行之股東週年大會，根據公司條例第615條及第616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就相關決議表決的股東的總表決權不少於2.5%之股東，或不少於五十名在該股東週年大會上就該決議有表決權之股東，可以印本形式或電子形式要求公司將該項決議之通知書傳閱予股東於股東週年大會上考慮，而該要求須由提出之股東認證。該要求須遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址 ir@hld.com。

股東可透過公司投資者關係部（電話號碼為2908 8392或電郵地址為 ir@hld.com）聯絡本公司向董事局查詢，或直接於股東大會上提問。

本公司亦維持股東通訊政策以處理股東向董事局之查詢及提供聯絡細節確保該等查詢能妥善傳達。股東通訊政策載列於本公司網頁。

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係，所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。本公司於公佈中期或全年業績後均會與分析員開會，以增加與投資者之溝通。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本集團已設立網頁（網址為 <http://www.hld.com>），以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈及新聞稿、業務發展及營運、財務資料、企業管治守則及其他資料均於該網頁內刊登。

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

主要業務

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司於本年度之主要業務包括物業發展及投資、建築工程、基建項目、酒店業務、財務、百貨業務、發展計劃管理、投資控股及物業管理。

本集團營業額及經營溢利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第166頁至第171頁財務報表附註十六中。

附屬公司

本公司於二零一四年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第204頁至第211頁。

集團盈利

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第119頁至第213頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零一四年十月二十一日派發中期股息每股港幣三角四仙。董事局已建議派發末期股息每股港幣七角六仙予於二零一五年六月十日（星期三）登記在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

建議派發之末期股息將以現金支付，惟股東可根據以股代息計劃（「以股代息計劃」）選擇收取新發行及已繳足股份以代替現金股息。除不能享有建議派發之末期股息及紅股外，新股於發行後與本公司現有股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃之通函及有關選擇表格將大概於二零一五年六月十五日（星期一）寄予各股東。

以股代息計劃需待本屆股東週年大會上通過有關派發末期股息之決議案，及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准以股代息計劃項下將予發行之新股上市及買賣後方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一五年七月九日（星期四）派發及寄送各股東。

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一五年六月十日（星期三）登記在公司股東名冊內之股東，分配率為每持有十股股份可獲派送一股新股（二零一三年：每持有十股股份可獲派送一股紅股）。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一五年七月九日（星期四）寄出。

董事局報告

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣71,000,000元(二零一三年：港幣53,000,000元)。

固定資產

本年度固定資產之增減詳列於第172頁至第176頁財務報表附註十七中。

銀行借款及透支、擔保票據與中期票據計劃

本公司及本集團於二零一四年十二月三十一日之銀行借款及透支、擔保票據與中期票據計劃資料分別詳列於第190頁至第192頁財務報表附註三十及卅一中。

撥充成本賬之利息

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度內撥充成本賬之利息支出已編列於第153頁財務報表附註八(a)中。

儲備

截至二零一四年十二月三十一日止年度儲備之增減詳列於第193頁至第196頁財務報表附註卅三中。

股本

於本年度內，本公司按每持有十股股份獲派送一股紅股之基準發行269,899,614股紅股、就以股取代二零一三年度末期現金股息已按每股市值港幣46.46元發行31,037,724股股份及就以股取代二零一四年度中期現金股息已按每股市值港幣55.79元發行405,722股股份。

本公司股本之資料詳列於第194頁及第195頁財務報表附註卅三(b)中。

集團財務摘要

本集團截至二零一四年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第78頁及第79頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第40頁至第63頁。

董事酬金

依照香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16而披露之董事酬金資料詳列於第155頁及第156頁財務報表附註九中。

董事局報告

董事

本年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事

李兆基博士 (主席兼總經理)
李家傑博士 (副主席)
林高演博士 (副主席)
李家誠 (副主席)
葉盈枝
孫國林
李鏡禹
馮李煥琮
劉壬泉
李 寧
郭炳濠
黃浩明

非執行董事

李王佩玲
李達民

獨立非執行董事

鄺志強
高秉強教授
胡經昌
胡家驃
梁希文
潘宗光教授
鍾瑞明博士
歐肇基

李兆基博士、林高演博士、葉盈枝先生、李寧先生、胡家驃先生、梁希文先生及歐肇基先生依照本公司之組織章程細則第116條及企業管治守則，於即將召開之股東週年大會上輪值告退。除李寧先生及歐肇基先生外，彼等符合資格及可膺選連任。

李寧先生及歐肇基先生表示不再膺選連任，並將於即將召開之股東週年大會完結時退任。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零一四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外)

好倉

| 公司名稱 | 董事姓名 | 附註 | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | 總數 | 百分比 權益 |
|--------------|------|----|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| 恒基兆業地產有限公司 | 李兆基 | 1 | 9,654,499 | | 2,069,542,665 | | 2,079,197,164 | 69.30 |
| | 李家傑 | 1 | | | | 2,068,405,010 | 2,068,405,010 | 68.94 |
| | 李家誠 | 1 | | | | 2,068,405,010 | 2,068,405,010 | 68.94 |
| | 李 寧 | 1 | | 2,068,405,010 | | | 2,068,405,010 | 68.94 |
| | 歐肇基 | 2 | | | | 74,320 | 74,320 | 0.00 |
| | 李達民 | 3 | 136,788 | | | | 136,788 | 0.00 |
| | 李王佩玲 | 4 | 39,269 | | | | 39,269 | 0.00 |
| | 李鏡禹 | 5 | 330,133 | | 25,910 | | 356,043 | 0.01 |
| | 馮李煥琮 | 6 | 1,548,043 | | | | 1,548,043 | 0.05 |
| | 胡家驃 | 7 | | | 2,420 | | 2,420 | 0.00 |
| | 鍾瑞明 | 8 | 60,500 | | | | 60,500 | 0.00 |
| 恒基兆業發展有限公司 | 李兆基 | 9 | | | 2,115,274,943 | | 2,115,274,943 | 69.41 |
| | 李家傑 | 9 | | | | 2,110,868,943 | 2,110,868,943 | 69.27 |
| | 李家誠 | 9 | | | | 2,110,868,943 | 2,110,868,943 | 69.27 |
| | 李 寧 | 9 | | 2,110,868,943 | | | 2,110,868,943 | 69.27 |
| | 李達民 | 10 | 6,666 | | | | 6,666 | 0.00 |
| | 李鏡禹 | 11 | 1,001,739 | | | | 1,001,739 | 0.03 |
| 香港中華煤氣有限公司 | 李兆基 | 12 | | | 4,364,016,823 | | 4,364,016,823 | 41.51 |
| | 李家傑 | 12 | | | | 4,364,016,823 | 4,364,016,823 | 41.51 |
| | 李家誠 | 12 | | | | 4,364,016,823 | 4,364,016,823 | 41.51 |
| | 李 寧 | 12 | | 4,364,016,823 | | | 4,364,016,823 | 41.51 |
| | 歐肇基 | 13 | | 97,437 | | | 97,437 | 0.00 |
| | 潘宗光 | 14 | | | | 136,906 | 136,906 | 0.00 |
| 香港小輪(集團)有限公司 | 李兆基 | 15 | 799,220 | | 118,732,090 | | 119,531,310 | 33.55 |
| | 李家傑 | 15 | | | | 118,732,090 | 118,732,090 | 33.33 |
| | 李家誠 | 15 | | | | 118,732,090 | 118,732,090 | 33.33 |
| | 李 寧 | 15 | | 118,732,090 | | | 118,732,090 | 33.33 |
| | 林高濱 | 16 | 150,000 | | | | 150,000 | 0.04 |
| | 馮李煥琮 | 17 | 465,100 | | | | 465,100 | 0.13 |
| | 梁希文 | 18 | 2,250 | | | | 2,250 | 0.00 |
| 美麗華酒店企業有限公司 | 李兆基 | 19 | | | 260,239,250 | | 260,239,250 | 45.08 |
| | 李家傑 | 19 | | | | 260,239,250 | 260,239,250 | 45.08 |
| | 李家誠 | 19 | | | | 260,239,250 | 260,239,250 | 45.08 |
| | 李 寧 | 19 | | 260,239,250 | | | 260,239,250 | 45.08 |
| 港華燃氣有限公司 | 李兆基 | 20 | | | 1,642,489,654 | | 1,642,489,654 | 62.39 |
| | 李家傑 | 20 | | | | 1,642,489,654 | 1,642,489,654 | 62.39 |
| | 李家誠 | 20 | | | | 1,642,489,654 | 1,642,489,654 | 62.39 |
| | 李 寧 | 20 | | 1,642,489,654 | | | 1,642,489,654 | 62.39 |

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

| 公司名稱 | 董事姓名 | 附註 | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | 總數 | 百分比 權益 |
|----------|------|----|------------------------------|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------|
| 恒基兆業有限公司 | 李兆基 | 21 | | | 8,190 (普通股A股) | | 8,190 (普通股A股) | 100.00 |
| | 李兆基 | 22 | | | 3,510 (無投票權B股) | | 3,510 (無投票權B股) | 100.00 |
| | 李兆基 | 23 | 35,000,000 (無投票權 遞延股份) | | 15,000,000 (無投票權 遞延股份) | | 50,000,000 (無投票權 遞延股份) | 100.00 |
| | 李家傑 | 21 | | | | 8,190 (普通股A股) | 8,190 (普通股A股) | 100.00 |
| | 李家傑 | 22 | | | | 3,510 (無投票權B股) | 3,510 (無投票權B股) | 100.00 |
| | 李家傑 | 23 | | | | 15,000,000 (無投票權 遞延股份) | 15,000,000 (無投票權 遞延股份) | 30.00 |
| | 李家誠 | 21 | | | | 8,190 (普通股A股) | 8,190 (普通股A股) | 100.00 |
| | 李家誠 | 22 | | | | 3,510 (無投票權B股) | 3,510 (無投票權B股) | 100.00 |
| | 李家誠 | 23 | | | | 15,000,000 (無投票權 遞延股份) | 15,000,000 (無投票權 遞延股份) | 30.00 |
| | 李 寧 | 21 | | | 8,190 (普通股A股) | | 8,190 (普通股A股) | 100.00 |
| | 李 寧 | 22 | | | 3,510 (無投票權B股) | | 3,510 (無投票權B股) | 100.00 |
| | 李 寧 | 23 | | | 15,000,000 (無投票權 遞延股份) | | 15,000,000 (無投票權 遞延股份) | 30.00 |

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

| 公司名稱 | 董事姓名 | 附註 | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | 總數 | 百分比 權益 |
|--------------------|------|----|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Best Homes Limited | 李兆基 | 24 | | | 26,000 | | 26,000 | 100.00 |
| | 李家傑 | 24 | | | | 26,000 | 26,000 | 100.00 |
| | 李家誠 | 24 | | | | 26,000 | 26,000 | 100.00 |
| | 李 寧 | 24 | | 26,000 | | | 26,000 | 100.00 |
| 威永投資有限公司 | 李家傑 | 25 | | | 5,000 | 5,000 | 10,000 | 100.00 |
| 端輝投資有限公司 | 馮李煥琮 | 26 | 2,000 | | | | 2,000 | 20.00 |
| Furline Limited | 李兆基 | 27 | | | 100 (A 股份) | | 100 (A 股份) | 100.00 |
| | 李兆基 | 28 | | | 1 (B 股份) | | 1 (B 股份) | 100.00 |
| | 李家傑 | 27 | | | | 100 (A 股份) | 100 (A 股份) | 100.00 |
| | 李家傑 | 28 | | | | 1 (B 股份) | 1 (B 股份) | 100.00 |
| | 李家誠 | 27 | | | | 100 (A 股份) | 100 (A 股份) | 100.00 |
| | 李家誠 | 28 | | | | 1 (B 股份) | 1 (B 股份) | 100.00 |
| | 李 寧 | 27 | | 100 (A 股份) | | | 100 (A 股份) | 100.00 |
| | 李 寧 | 28 | | | 1 (B 股份) | | 1 (B 股份) | 100.00 |
| 盈基發展有限公司 | 馮李煥琮 | 29 | 50 | | | | 50 | 5.00 |
| 喜田地產有限公司 | 李兆基 | 30 | | | 100 | | 100 | 100.00 |
| | 李家傑 | 30 | | | | 100 | 100 | 100.00 |
| | 李家誠 | 30 | | | | 100 | 100 | 100.00 |
| | 李 寧 | 30 | | 100 | | | 100 | 100.00 |

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

| 公司名稱 | 董事姓名 | 附註 | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | 總數 | 百分比 權益 |
|--------------------------------|------|----|------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Perfect Bright Properties Inc. | 李兆基 | 31 | | | 100 (A 股份) | | 100 (A 股份) | 100.00 |
| | 李兆基 | 32 | | | 1 (B 股份) | | 1 (B 股份) | 100.00 |
| | 李家傑 | 31 | | | | 100 (A 股份) | 100 (A 股份) | 100.00 |
| | 李家傑 | 32 | | | | 1 (B 股份) | 1 (B 股份) | 100.00 |
| | 李家誠 | 31 | | | | 100 (A 股份) | 100 (A 股份) | 100.00 |
| | 李家誠 | 32 | | | | 1 (B 股份) | 1 (B 股份) | 100.00 |
| | 李 寧 | 31 | | 100 (A 股份) | | | 100 (A 股份) | 100.00 |
| | 李 寧 | 32 | | 1 (B 股份) | | | 1 (B 股份) | 100.00 |

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其聯繫公司（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一四年十二月三十一日止年度內並無參與任何其他安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

主要股東及其他人士權益

於二零一四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

好倉

| | 股份權益總數 | 百分比權益 |
|---|---------------|-------|
| 主要股東： | | |
| Rimmer (Cayman) Limited (附註1) | 2,068,405,010 | 68.94 |
| Riddick (Cayman) Limited (附註1) | 2,068,405,010 | 68.94 |
| Hopkins (Cayman) Limited (附註1) | 2,068,405,010 | 68.94 |
| 恒基兆業有限公司 (附註1) | 2,066,590,647 | 68.88 |
| Yamina Investment Limited (附註1) | 981,223,325 | 32.70 |
| Believegood Limited (附註1) | 495,425,632 | 16.51 |
| South Base Limited (附註1) | 495,425,632 | 16.51 |
| 主要股東以外之人士： | | |
| Cameron Enterprise Inc. (附註1) | 230,452,102 | 7.68 |
| 達邦投資有限公司 (附註1) | 181,419,512 | 6.05 |
| Silchester International Investors LLP (附註33) | 135,227,536 | 5.01 |

附註：

- 該等股份中，李兆基博士實益擁有9,654,499股，而其餘之2,069,542,665股中，(i) 897,168,664股由恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有；(ii) 181,419,512股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 230,452,102股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；495,425,632股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；94,937,415股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；87,358,640股由Mei Yu Ltd. 全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；73,049,536股由World Crest Ltd. 全資擁有之Spreadral Limited擁有；Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及World Crest Ltd. 為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；(iv) 6,779,146股由香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）之全資附屬Superfun Enterprises Limited擁有，恒基兆業地產有限公司（「恒地」）持有煤氣41.51%，而恒兆則持有恒地68.88%；(v) 1,814,363股由富生有限公司（「富生」）擁有；及(vi) 774,618股及363,037股分別由香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而李兆基博士連同恒地持有香港小輪33.55%（列載於附註15）。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由歐肇基先生及其妻子共同擁有。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。
- 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
- 該等股份中，李鏡禹先生實益擁有330,133股，而其餘之25,910股由李鏡禹先生及其妻子各擁有50%之銀禧建業有限公司擁有。
- 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
- 該等股份由胡家驥先生之妻子擁有。
- 該等股份由鍾瑞明博士實益擁有。

董事局報告

9. 該等股份中，(i) 恒地全資擁有之 Kingslee S.A. 之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、麗威置業有限公司、Gainwise Investment Limited 及登銘置業有限公司分別擁有 843,249,284 股、602,398,418 股、363,328,900 股、217,250,000 股及 84,642,341 股；及(ii) 3,000,000 股及 1,406,000 股分別由香港小輪之全資附屬公司 Tako Assets Limited 及 Thommen Limited 擁有，而李兆基博士連同恒地持有香港小輪 33.55% (列載於附註 15)。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地 (列載於附註 1) 及恒基兆業發展有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
10. 該等股份由李達民先生實益擁有。
11. 該等股份由李鏡禹先生實益擁有。
12. 該等股份中，Timpani Investments Limited 之全資附屬迪斯利置業有限公司及 Medley Investment Limited 分別擁有 2,429,459,749 股及 943,617,534 股；Chelco Investment Limited 之全資附屬 Macrostar Investment Limited 擁有 990,939,540 股；Timpani Investments Limited 及 Chelco Investment Limited 為 Faxson Investment Limited 之全資附屬公司，而 Faxson Investment Limited 為恒地全資擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地 (列載於附註 1) 及煤氣的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
13. 該等股份由歐肇基先生之妻子擁有。
14. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
15. 該等股份中，李兆基博士實益擁有 799,220 股，而其餘之 118,732,090 股股份中，(i) 恒地全資擁有之 Pataca Enterprises Limited 之全資附屬 Wiselin Investment Limited 擁有 48,532,090 股及 Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited 及 Paillard Investment Limited 各擁有 23,400,000 股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地 (列載於附註 1) 及香港小輪的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
16. 該等股份由林高演博士實益擁有。
17. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
18. 該等股份由梁希文先生實益擁有。
19. 該等股份中，恒地全資擁有之 Aynbury Investments Limited 之全資附屬 Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited 及 Threadwell Limited 分別擁有 100,612,750 股、79,121,500 股及 80,505,000 股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地 (列載於附註 1) 及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
20. 該等股份由煤氣之全資附屬 Hong Kong & China Gas (China) Limited、Planwise Properties Limited 及 Superfun Enterprises Limited 擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣 (列載於附註 12) 及港華燃氣有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
21. Hopkins 作為單位信託之受託人持有該等股份。
22. Hopkins 作為單位信託之受託人持有該等股份。
23. 該等股份中，李兆基博士實益擁有 35,000,000 股，而富生擁有其餘之 15,000,000 股。

董事局報告

24. 該等股份中，(i) 10,400股由恒地擁有；及(ii) 15,600股由恒兆全資附屬 Manifest Investments Limited 擁有。
25. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑博士全資擁有之 Applecross Limited 擁有；及(ii) 5,000股由恒地間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之 Andco Limited 之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
26. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
27. 該等股份由 Jetwin International Limited 擁有。
28. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
29. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
30. 該等股份中，(i) 80股由恒地之全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii) 10股由恒兆之全資附屬恒基財務有限公司擁有；及(iii) Perfect Bright Properties Inc. 及 Furnline Limited 各擁有5股，Jetwin International Limited 為 Perfect Bright Properties Inc. 及 Furnline Limited 各自之A股(「A股」)之唯一持有人，而A股佔有 Perfect Bright Properties Inc. 及 Furnline Limited 於喜田地產有限公司之所有權益及承擔所有責任。Triton (Cayman) Limited 作為一單位信託之受託人，擁有 Jetwin International Limited 之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited 及 Victory (Cayman) Limited 分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有 Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited 及 Victory (Cayman) Limited 之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
31. 該等股份由 Jetwin International Limited 擁有。
32. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
33. Silchester International Investors LLP 作為投資經理持有該等股份及根據證券及期貨條例，於申報日期，該等股份之百分比乃按恒地當時已發行 2,698,996,140 股股份所計算。

合約權益及持續關連交易

本集團在本年度內曾與下文所述之人士(即就香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)而言屬「關連人士」)達成交易及安排：

- (一) (i) 恒基財務有限公司不時貸款予本公司附屬公司恒基兆業地產代理有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司，所欠款項則按照香港銀行同業拆息基準或由中國人民銀行所發佈之人民幣貸款基準利率(如適用)附加若干點子計算利息。於二零一四年十二月三十一日結算時，恒基兆業地產代理有限公司、昌祺發展有限公司及培利發展有限公司欠恒基財務有限公司之款項分別約為港幣4,870,000,000元、港幣26,000,000元及港幣125,000,000元。此等款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。
- (ii) 由李兆基博士家族之私人信託間接控制之業主公司(「業主公司」)(當中包括恒基兆業有限公司集團)與本公司之全資附屬公司，恒基兆業地產代理有限公司及裕民建築有限公司之附屬公司等就有關若干業主公司之物業管理及建築而訂立之合約於年結日仍然有效。

李兆基博士、李家傑博士及李家誠先生為本公司之最終控股公司恒基兆業有限公司之董事(其利益於「披露權益資料」一項中更詳盡敘述)，被視為對上述交易及合約有利益關係。

- (二) 於二零一四年十二月三十一日，李家傑博士透過彼擁有或控制之公司於一間恒基中國集團有限公司(「恒基中國」)擁有權益之公司中佔有權益，恒基中國透過該間公司持有項目之權益；即威永投資有限公司(持有中國上海宛平南路470號地塊)。就該有關公司中，李博士佔有50%權益，餘下權益由恒基中國集團成員公司擁有。李家傑博士為本公司之董事。

李家傑博士同意根據其於該等公司之股本權益貸款及已提供貸款予該等公司。恒基中國與李家傑博士於一九九六年三月十五日訂立之一項協議，規定雙方所有現時及未來向該等公司貸出之墊款均為無抵押，並須按照相同之條款及同一息率或不收取利息而提供。於二零一四年十二月三十一日，李家傑博士向恒基中國集團之聯營公司墊支之款項為港幣80,000,000元，而由二零零三年一月一日至二零一四年十二月三十一日止，李家傑博士墊支之款項未有收取利息。

董事局報告

- (三) 截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團曾貸款予下列非全資附屬公司及聯營公司作無抵押營運資金，全部款項皆可要求即時償還：

精威置業有限公司
威永投資有限公司
鉅業發展有限公司
恒新石業有限公司
豐收發展有限公司
隆業發展有限公司
Solar Classics Limited

本公司或其附屬公司之若干董事擁有上述公司權益。本集團及該等董事之聯繫人按各佔股本權益貸款予該等公司。本集團及該等董事之聯繫人為上述個別公司提供之貸款同為雙方均按一般同等商務條件計算利息或不收取利息。

- (四) 本公司以公佈形式披露下述持續關連交易/關連交易。根據上市規則第14A條，本公司須遵照申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

- (i) 本集團及 Shau Kee Financial Enterprises Limited 集團（「SKFE 集團」）（由本公司主席兼總經理李兆基博士之家族信託所控制）持有陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之基金單位百分比總數因高於30%，根據上市規則，陽光房地產基金被香港聯交所視為本公司之關連人士。

誠如二零一二年六月二十五日之公佈，載述以下協議書/契約項下於截至二零一五年十二月三十一日止每個財政年度為本集團與陽光房地產基金集團擬進行的持續關連交易設置新的每年上限，及訂立第二份補充協議（「第二份補充協議」）以延長恒基陽光物業管理有限公司（「物業管理人」）之委任期：

- (a) 恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）與物業管理人於二零零六年十一月二十九日簽訂一份物業管理協議（而陽光房地產基金集團旗下之多間物業公司於其後加入該協議，並經二零零九年四月二十八日之補充協議及再經第二份補充協議所補充）；有關由物業管理人就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務；物業管理及租賃管理服務之代價為陽光房地產基金之有關物業之物業收益總額之每年3%，而成功促使訂立租約或許可證之代價則按基本租金或許可證費用計算之佣金。根據恒基陽光及物業管理人簽訂之第二份補充協議，就提供有關物業相關管理服務，物業管理人之委任期已獲延長至二零一五年六月三十日（「物業管理交易」）；

董事局報告

- (b) SKFE集團之附屬公司Uplite Limited作為授予人、恒基陽光作為管理人及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為信託人於二零零六年五月二十六日簽訂一份信託契約(經分別於二零零六年六月一日、二零零六年十一月二十八日、二零零九年四月二十八日、二零一零年七月二十三日及二零一二年四月三十日之補充契約所補充)，其中包括有關委任恒基陽光為陽光房地產基金之管理人以管理及營運陽光房地產基金，恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金有關財政年度之物業價值每年0.4%之基本費用，以及陽光房地產基金物業收入淨額每年3%之浮動費用(費用可以陽光房地產基金單位及/或現金形式支付)。恒基陽光亦可就有關陽光房地產基金收購物業而收取收購服務費用及有關陽光房地產基金出售物業而收取沽售服務費用(如適用)以及若干償付費(「資產管理交易」)；
- (c) 物業管理人與本集團附屬公司宏力保安服務有限公司(「宏力」)簽訂協議(經多個日期之協議所修訂及補充)，有關向陽光房地產基金所擁有之物業提供保安及相關服務，宏力收取之服務費則為一般固定之每月服務費，並按任何提升之服務相應調整(「保安服務交易」)；及
- (d) 本集團成員與陽光房地產基金集團成員可能不時訂立提供有關陽光房地產基金之物業之其他輔助物業服務之協議或安排(「其他輔助物業服務交易」)。

陽光房地產基金集團根據物業管理交易、資產管理交易、保安服務交易及其他輔助物業服務交易應付予本集團之最高總額將會不超過以下所述：

| 截至二零一二年 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) | 截至二零一四年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元) | 截至二零一五年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元) |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 140 | 140 | 152 | 167 |

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已就物業管理交易收取港幣48,495,000元、資產管理交易收取港幣80,650,000元及保安服務交易收取港幣2,376,000元，合共為港幣131,521,000元；惟並無收取其他輔助物業服務費用(統稱為「陽光房地產基金交易」)。

- (ii) 誠如二零一四年六月二十日之公佈(a)本集團與陽光房地產基金訂立一份有條件之買賣協議，據此，本集團同意以代價港幣1,960,000,000元向陽光房地產基金出售位於香港九龍太子道東712號甲級商業大廈之全部權益；及(b)恒基陽光與本公司一間全資附屬公司(「認購人」)訂立一份基金單位認購協議，據此，認購人同意以每基金單位港幣3.90元認購201,025,641個基金單位，以上所述之出售及認購項下之交易沒有獲陽光房地產基金之獨立基金單位持有人於二零一四年八月十五日之基金單位持有人特別大會批准，所以該等交易並無進行。故此，與陽光房地產基金集團就持續關連交易之經調整年度上限不獲生效。

董事局報告

本公司之獨立非執行董事委員會已審閱及確認陽光房地產基金交易乃(a)屬本集團之正常及一般業務；(b)按照一般商業條款進行；及(c)根據有關交易之各自協議/契約進行及條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師亦已確認陽光房地產基金交易並無任何事情使其認為(a)未獲董事局批准；(b)在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(c)在各重大方面沒有根據該等交易之相關協議進行；及(d)超逾以上所述各自之上限。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司已將有關函件之經簽署副本提交予香港聯交所。

- (五) 詳列於第201頁至第203頁財務報表附註卅八中之關連人士的重大交易包括交易構成關連交易/持續關連交易，並已遵照上市規則項下之披露規定。

除上述披露外，在年結日或本年度內任何時間，本公司、其控股公司、任何附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何令本公司董事享有重大權益之重要合約。

董事局報告

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司董事在截至二零一四年十二月三十一日止年度及於該日擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

本公司主席李兆基博士及本公司董事李家傑博士、李家誠先生及李寧先生於同樣從事香港及中國物業投資及發展之公司出任董事及/或被視為擁有權益。該等與本集團從事相同業務之公司乃經營涉及不同類型及/或地區之物業發展及投資，然而，本集團與該等公司乃按各自利益獨立地經營本身業務，故認為兩者間未有競爭存在。

服務合約

各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約年期超過三年或規定僱主不可在一年內終止其服務，除非作出賠償（法定賠償除外）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除就有關以股代息計劃及派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要客戶及供應商

截至二零一四年十二月三十一日止年度內：

- (一) 本集團之首五個最大供應商所佔之購買額總數佔本集團之總購買額不足30%；及
- (二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總營業額佔本集團之總營業額不足30%。

管理層討論及分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析詳列於第66頁至第77頁。

可持續發展及企業社會責任

首份獨立可持續發展及企業社會責任報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

退休福利計劃

本集團的香港僱員均參與職業退休金計劃條例所界定的定額供款公積金計劃 — 恒基兆業公積金（「公積金」）或下述的另一界定供款計劃（「另項界定供款計劃」）或於強制性公積金計劃條例（「強積金條例」）登記之計劃（「強積金」）。

公積金的供款是按僱員的基本月薪由參與的僱主按4%至6%比率支付，僱員則支付2%。當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低應付供款額。截至二零一四年十二月三十一日止年度內，並無已動用之沒收供款（二零一三年：無）。於二零一四年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款（二零一三年：無）。

於二零零零年十二月一日或之後，僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除強積金條例規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部份之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至二零一四年十二月三十一日止年度內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣1,500,000元（二零一三年：港幣1,600,000元），而於二零一四年十二月三十一日，並無尚可動用之沒收供款（二零一三年：港幣1,000元）。

本集團亦為國內僱員參與由中國政府組織及施行之養老保險計劃，只需負責按僱員工資總額之若干百分比作出供款。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度共有退休福利成本港幣87,000,000元（二零一三年：港幣79,000,000元）計入損益賬。

董事局報告

貸款協議載有關於控股股東須履行的條件

本公司數間全資附屬公司作為借款人，分別向多組銀團於二零一零年取得一項港幣一百三十二億五千萬元五年期之信貸及循環信貸額、於二零一一年六月取得一項港幣一百億元五年期之信貸及循環信貸額以及於二零一四年一月取得一項港幣一百三十八億元四年期之信貸、五年期之信貸及循環信貸額，該等貸款均由本公司分別作出擔保。

就上述各項貸款而言，若本公司被視為由李兆基博士及/或其家族成員及/或彼等當中任何一方控制之公司，或李兆基博士及/或其家族成員及/或彼等當中任何一方控制之公司身為受益人之任何信託以外之其他人士最終控制，則視為失責事件。若發生任何失責事件，則該等貸款各自之結欠(如有)可能即時到期及須於收到通知時償還。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事局所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

核數師

於本屆股東週年大會，將提呈一項議案委任畢馬威會計師事務所繼續出任本公司核數師。

企業管治

企業管治報告載於第82頁至第92頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李兆基

主席

香港，二零一五年三月二十三日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢，86歲，本公司之創辦人，自一九七六年出任本公司主席兼總經理，在香港已從物業發展逾五十五年。彼亦為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。彼為恒基兆業發展有限公司之創辦人，並出任該公司主席兼總經理。此外，他亦為香港中華煤氣有限公司之主席、新鴻基地產發展有限公司副主席以及香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼曾擔任上市公司東亞銀行有限公司之獨立非執行董事，直至彼於二零一三年四月二十四日辭任。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、Believegood Limited及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士為李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄、李佩雯小姐、李家傑博士及李家誠先生之父親及李寧先生之岳父。

李家傑博士，太平紳士，51歲，為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會常務委員，自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入時，已主要負責恒基地產集團於中國之業務發展。李博士為恒基兆業有限公司（「恒兆」）副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席以及香港中華煤氣有限公司及東亞銀行有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼曾擔任上市公司銀泰百貨（集團）有限公司（現稱為銀泰商業（集團）有限公司）之非執行董事，直至彼於二零一三年五月三十一日退任。彼於二零零九年分別獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及香港大學頒授名譽大學院士銜。彼於二零一四年七月獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士。根據證券及期貨條例，恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該公司之董事。李博士為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐之胞弟、李家誠先生之胞兄、李寧先生之內弟及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

林高演博士，63歲，於一九八二年加入本公司，並自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士持有香港大學理學士（榮譽）學位，具有超過四十一年銀行及物業發展經驗。林博士亦為香港小輪（集團）有限公司主席、恒基兆業發展有限公司副主席及香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港大學教研發展基金副主席及復旦大學教育發展基金會董事。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。彼於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

李家誠先生，43歲，為中國人民政治協商會議北京市第十二屆委員會委員，並曾為廣西壯族自治區第十屆委員會委員及佛山市第十屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及自二零零五年出任副主席，曾在加拿大接受教育。李先生為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席、美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員。根據證券及期貨條例，恒兆、Believegood Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐及李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

董事及高層管理人員個人資料

葉盈枝先生，66歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼畢業於香港大學及倫敦經濟學院，並為律師及執業會計師。葉先生具有超過三十五年之公司財務，企業及投資管理經驗。

孫國林太平紳士，68歲，於一九九七年加入本公司，並自二零零二年一月出任本公司執行董事。孫先生為香港地產行政師學會副會長及香港地產建設商會個人會員。彼於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長，具有超過四十年物業管理經驗。彼於二零零五年獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章，並於二零一一年獲委任為太平紳士。

李鏡禹先生，88歲，自一九七六年出任本公司執行董事。於一九七三年本公司之母公司恒基兆業有限公司註冊成立時李先生加入該公司，並協助本公司主席從物業發展逾五十五年。李先生曾擔任上市公司恒基兆業發展有限公司之執行董事，直至彼於二零一二年六月十一日退任。根據證券及期貨條例，Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。

馮李煥琮女士，76歲，自一九七六年出任本公司執行董事。馮女士於一九七四年加入本公司之母公司恒基兆業有限公司（「恒兆」）任職司庫，並自一九七九年出任恒兆執行董事。馮女士現為恒兆、恒基地產及恒基發展等集團之總司庫。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而馮女士為該等公司之董事。馮女士為李兆基博士及李達民先生之胞妹及李家傑博士、李家誠先生、李佩雯小姐及李寧先生之親屬。

劉壬泉先生，68歲，自一九八七年出任本公司執行董事，具有超過四十五年銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為香港小輪（集團）有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該兩間公司均為上市公司。

李寧先生，58歲，自一九九二年出任本公司之執行董事，彼自二零一四年十二月獲委任為恒基兆業發展有限公司之執行董事。彼持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色Citistore店舖業務，並自此以董事身分管理業務，在百貨行業具有25年之豐富經驗。彼亦設立及管理本集團之酒店業務。李先生亦為上市公司香港小輪（集團）有限公司之執行董事，彼曾擔任上市公司Glencore International plc之獨立非執行董事，直至二零一三年五月二日辭任。李先生為李兆基博士之女婿、李佩雯小姐之配偶、李家傑博士及李家誠先生之姐夫及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

郭炳濠先生，62歲，於一九八七年加入本公司，並自一九九三年出任本公司執行董事。郭先生持有理學（工程）學士學位、理學（行政管理學）碩士學位及測量學（房地產發展）深造文憑。郭先生為英國特許銀行學會會員，在任職本公司以前曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司（即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人）之非執行董事。彼曾擔任上市公司恒基兆業發展有限公司之執行董事，直至彼於二零一二年六月十一日退任。根據證券及期貨條例，Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而郭先生為該公司之董事。郭先生亦為香港大學建築學院房地產及建設系名譽教授。

董事及高層管理人員個人資料

黃浩明太平紳士，54歲，於一九九六年加入本公司，並自二零一零年九月出任本公司執行董事。彼同時為地產發展部總經理。黃先生曾擔任上市公司恒基兆業發展有限公司之執行董事，直至彼於二零一二年六月十一日退任。黃先生為註冊專業測量師，具有超過三十年地產估值、買賣及發展經驗。彼於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

非執行董事

李王佩玲太平紳士，66歲，自一九九六年出任本公司董事及於二零零四年調職本公司非執行董事。李太為胡關李羅律師行合夥人，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。李太積極參與公共事務，現為香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會之委員以及證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會之成員。李太亦為長江基建集團有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事，以及鷹君集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。李太曾任強制性公積金計劃管理局及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。

李達民先生，77歲，自一九七六年出任本公司董事，從事本港地產發展逾三十五年。李先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事，而該公司為上市公司。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之胞弟、馮李煥瑋女士之胞兄及李家傑博士、李家誠先生、李佩雯小姐及李寧先生之親屬。

獨立非執行董事

鄭志強先生，65歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年於英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄭先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業發展有限公司、雅居樂地產控股有限公司、中國遠洋控股股份有限公司、中國電力國際發展有限公司、周大福珠寶集團有限公司、中信國際電訊集團有限公司、環球數碼創意控股有限公司、新創建集團有限公司及東英金融投資有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄭先生亦曾擔任華富國際控股有限公司之獨立非執行董事直至二零一二年九月六日及中國誠通發展集團有限公司之獨立非執行董事直至二零一三年十一月一日。

高秉強教授，64歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。高教授畢業於香港大學，持有理學士(榮譽)學士學位，以及美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士碩士學位和哲學博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院機電工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室(Bell Labs)從事研究工作。高教授為上市公司恒基兆業發展有限公司之獨立非執行董事。

董事及高層管理人員個人資料

胡經昌太平紳士，64歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼現為利昌金舖有限公司之常務董事。彼亦為有利集團有限公司、恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡家驊先生，52歲，自二零一二年三月一日起出任為本公司獨立非執行董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾斯、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生為清華大學名譽校董、獲中華人民共和國司法部委任為中國委托公証人及為香港特別行政區律師紀律審裁團之執業律師成員。胡先生曾任亞司特律師事務所合夥人及洛希爾父子(香港)有限公司(「洛希爾父子」)董事。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。胡先生曾擔任胡寶星爵士作為本公司非執行董事之替代董事。當胡寶星爵士於二零一二年二月二十九日辭任本公司董事局，胡先生之相應替代董事一職亦於當日完結。彼現為騏利集團之董事、信溢投資策劃有限公司之首席執行官、觀韜律師事務所之主席(國際)及其聯營律師事務所王澤長·周淑嫻·周永健律師行之顧問。彼亦為胡寶星爵士作為新鴻基地產發展有限公司非執行董事之替代董事及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，而該兩間公司均為上市公司。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

梁希文先生，80歲，自一九八一年出任本公司董事及於二零零四年調任為非執行董事，於二零一二年八月二十二日，梁先生調任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之成員。梁先生為特許測計師。彼亦為恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司及香港中華煤氣有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

潘宗光教授，75歲，自二零一二年十月二十五日起出任為本公司之獨立非執行董事及企業管治委員會成員。潘教授早年考獲香港大學理學學士、英國倫敦大學哲學博士及高級理學博士，並在美國加州理工學院及南加州大學從事博士後研究。彼亦於二零零九年獲香港理工大學頒授榮譽人文學博士學位。潘教授現為精進基金有限公司(註冊非牟利慈善組織)會長及香港理工大學榮休校長及教授，彼於二零零九年一月退休前，擔任香港理工大學校長之職達十八年，並在香港一直致力推動大學教育四十年。潘教授於一九八九年獲委任為非官守太平紳士(JP)、於一九九一年獲頒英國官佐勳章(OBE)勳銜、於二零零二年獲香港特區政府頒授金紫荊星章(GBS)及於二零零八年獲頒「傑出領袖獎(教育)」。此外，潘教授曾獲委任為立法局議員(一九八五年至一九九一年)及中國人民政治協商會議全國委員會委員(一九九八年至二零一三年)，並為中國內地多間著名大學名譽講座教授。潘教授現任理文造紙有限公司之非執行董事，以及本公司聯營公司香港中華煤氣有限公司、合和公路基建有限公司、嘉華國際集團有限公司及其士國際集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

董事及高層管理人員個人資料

鍾瑞明博士，63歲，自二零一二年十一月八日起出任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司之企業管治委員會之主席。鍾博士於香港大學畢業取得理學士學位，持有香港中文大學工商管理碩士學位，及獲香港城市大學頒授榮譽社會科學博士學位。彼為香港會計師公會資深會員。彼為第十屆、第十一屆及第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。鍾博士為前香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁。鍾博士為本公司聯營公司美麗華酒店企業有限公司、中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、旭日企業有限公司、中國光大控股有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、中國建設銀行股份有限公司及金茂投資及金茂(中國)投資控股有限公司之獨立非執行董事，而該等公司皆於香港聯合交易所有限公司上市。鍾博士亦為中國建築股份有限公司之獨立董事，而該公司於上海證券交易所上市。彼亦曾任中國光大銀行股份有限公司之獨立董事(該公司於上海證券交易所上市)。彼亦曾擔任上市公司玖龍紙業(控股)有限公司之獨立非執行董事，直至二零一三年三月三日退任。

歐肇基先生，68歲。歐先生由二零零五年十二月至二零一一年六月出任本公司執行董事及首席財務總監。彼於二零一一年七月一日退任首席財務總監一職，並調任為非執行董事。於二零一二年十二月十八日，歐先生調任為本公司之獨立非執行董事。彼為一位資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁及於一九九八年九月至二零零二年四月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、地下鐵路公司及恒隆集團有限公司。歐先生曾擔任上市公司會德豐有限公司之獨立非執行董事直至二零一二年十月二十二日。彼現時為上市公司九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。於恒基地產集團系內，歐先生為香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為恒基陽光資產管理有限公司之主席兼非執行董事，該公司乃上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英國特許會計師，彼亦為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

高層管理人員

余惠偉太平紳士，54歲，於二零一三年加入本公司，現任地產策劃(一)部總經理。彼為香港建築師學會會員、香港項目管理學會榮譽資深會員及政府認可人士(建築師)。余先生具有超過二十九年物業規劃及設計、項目管理、品質管理、成本管理、土地收購及客戶服務等專業經驗。彼亦對文化藝術、創新綠色建築及文物保育項目發展具有一定經驗。余先生於二零一三年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。余先生現為建造業議會之零碳天地有限公司主席及於二零一四年獲委任為地產代理監管專業發展委員會主席。加盟本公司前，他曾擔任上市公司信和置業有限公司執行董事。彼曾為建造業議會成員。

郭文祥先生，61歲，於二零零五年加入本公司，現任地產策劃(二)部總經理。郭先生擁有項目策劃經理及建築師的專業資格。彼持有香港大學建築學士(榮譽)學位，香港大學建築項目管理碩士學位及清華大學高級行政人員工商管理碩士學位。郭先生為香港建築師學會資深會員及英國項目管理協會會員，具有超過三十六年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

董事及高層管理人員個人資料

梁錦亮先生，61歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼持有國際房地產理學碩士學位及管理學深造文憑，為香港測量師學會資深會員、英國皇家測量師學會資深會員及註冊專業測量師，具有超過三十八年之土地及物業發展經驗。在加入本公司之前，梁先生曾在香港政府地政總署任職總產業測量師，具有超過二十年之政府土地出售、換地、契約修訂及補地價等經驗。彼為數個政府諮詢委員會委員。

黃永灝太平紳士，57歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為英國土木工程師學會、香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章工程師註冊條例註冊之香港註冊工程師。黃先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零一四年獲頒授銅紫荊星章(BBS)。他曾擔任香港建造商會會長、建造業訓練局主席及建造業訓練委員會主席。黃先生現為香港科技園公司董事及香港建造商會永遠監督。

鄭育麟先生，66歲，自一九九四年加入本公司，現為工程部高級總經理。彼為香港工程師學會、英國土木工程師學會及結構工程師學會之會員。彼具有超過三十五年之結構、土木及土力工程之專業經驗。

黃文華先生，49歲，自二零一二年十二月加入本公司，現為營業部高級總經理。彼持有香港律師之專業資格及現時為香港律師會物業委員會之成員。彼持有香港大學之法律學士學位及法學專業證書。彼亦為香港地產建設商會個人會員。在加入本公司前，黃先生於土地及有關物業發展工作方面具有超過二十二年之法律專業經驗，並曾為香港其中之一大型國際法律事務所之合夥人。

林達民先生，55歲，於一九八三年加入本公司，現任營業(一)部總經理。林先生持有澳洲悉尼科技大學工程管理學碩士學位及香港理工大學管理學文憑，現時為香港地產行政師學會普通會員、香港市務學會行政人員會士及中國綠色建築認證經理，並具有超過三十一年之物業銷售策劃經驗。

韓家輝先生，51歲，於二零一三年加入本公司，現任營業(二)部總經理。彼為英國皇家測量師學會及香港測量師學會會員。彼具有超過二十八年之物業收購、發展、銷售、市場推廣及融資經驗，參與之項目分佈於香港、中國內地、台灣及日本等地。彼加盟本公司前，曾擔任梁振英測量師行(現為戴德梁行)之始創董事、信和置業之聯席董事及英資高富諾集團之亞洲區執行董事/發展部董事總經理。

董事及高層管理人員個人資料

蔡涯棉太平紳士，57歲，於二零一三年加入本公司，現任中國營銷及買地負責人。彼畢業於香港浸會學院工商管理系及持有澳門東亞大學工商管理碩士學位。彼從事房地產業務三十四年，擁有豐富香港及內地房地產市場知識及經驗。蔡先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼現為香港房屋委員會委員、香港房屋委員會商業樓宇小組委員會主席、香港房地產協會有限公司副會長及香港地產行政師學會副會長。

李佩雯小姐，54歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部高級總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士(榮譽)學位，具有超過三十年之市場發展經驗。李小姐為李兆基博士之長女、李寧先生之配偶、李家傑博士及李家誠先生之胞姊及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

薛伯榮先生，67歲，於一九九一年加入本公司，現任集團租務部總經理。薛先生為英國特許秘書及行政人員公會會員、香港地產行政師學會資深會員及香港地產建設商會個人會員，並具有超過三十五年之市場發展、租務及物業管理經驗。

黃劍榮博士，53歲，於二零一一年加入本公司成為集團顧問，負責就其專長領域，如銷售及推廣、租賃及項目管理，向恒地集團提供意見，現時亦兼任資產拓展部總經理，就恒地集團之物業發展及投資組合之資產品牌方面提供意見。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，而彼持有上海財經大學金融博士學位。彼加盟恒地集團前，曾擔任中渝置地控股有限公司之執行董事及領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)之策劃及發展總監。彼亦曾於新鴻基地產集團任職超過十年。

廖祥源先生，57歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲 Monash 大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生，52歲，於二零零七年六月加入本公司出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。彼在英國及香港具有超過二十五年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入本公司前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

顏雪芳小姐，57歲，自二零零五年一月加入本公司，現為企業傳訊部總經理。顏小姐畢業於美國威斯康辛州大學。彼具有超過三十年之銀行及房地產業之經驗，並曾擔任企業傳訊、市務、零售銀行及電子商務之要職。在加入本公司前，顏小姐任職香港旅遊發展局之企業傳訊及公關總經理。

財務報表

| | |
|-----|--------------|
| 118 | 獨立核數師報告 |
| 119 | 綜合損益表 |
| 120 | 綜合損益及其他全面收益表 |
| 121 | 資產負債表 |
| 123 | 綜合權益變動表 |
| 124 | 綜合現金流量表 |
| 126 | 財務報表附註 |
| 204 | 主要附屬公司 |
| 212 | 主要聯營公司 |
| 213 | 主要合營企業 |

獨立核數師報告



獨立核數師報告 致恒基兆業地產有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第119頁至第213頁恒基兆業地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(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及公司資產負債表,截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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盈利及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一五年三月二十三日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|---|-------|----------------|----------------|
| 營業額 | 五 | 23,371 | 23,289 |
| 直接成本 | | (14,168) | (14,508) |
| 其他收益 | 六 | 9,203 | 8,781 |
| 其他收入淨額 | 七 | 560 | 522 |
| 分銷及推廣費用 | | 405 | 8 |
| 行政費用 | | (1,192) | (1,255) |
| | | (2,020) | (1,931) |
| 未計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利 | | 6,956 | 6,125 |
| 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 | 十七(a) | 5,538 | 6,345 |
| 已計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利 | | 12,494 | 12,470 |
| 融資成本 | 八(a) | (859) | (957) |
| 應佔聯營公司盈利減虧損 | | 4,181 | 3,669 |
| 應佔合營企業盈利減虧損 | | 2,657 | 2,613 |
| 除稅前盈利 | 八 | 18,473 | 17,795 |
| 所得稅 | 十一(a) | (1,533) | (1,739) |
| 本年度盈利 | | 16,940 | 16,056 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 16,752 | 15,948 |
| 非控股權益 | | 188 | 108 |
| 本年度盈利 | | 16,940 | 16,056 |
| 按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利(賬目所示每股盈利) | | | |
| 基本及攤薄 | 十五(a) | 港幣5.62元 | 港幣5.43元* |
| 按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)之 影響之每股盈利(每股基礎盈利) | | | |
| 基本及攤薄 | 十五(b) | 港幣3.11元 | 港幣3.04元* |

* 就二零一四年派發之紅股作出調整。

第126頁至第213頁之附註屬本財務報表之一部份。應付予本公司股東有關本年度盈利之股息詳情載於附註十三。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|-----------------------------|----|----------------|----------------|
| 本年度盈利 | | 16,940 | 16,056 |
| 本年度其他全面收益(除稅及重新分類後)： | 十四 | | |
| 不可重新分類至損益： | | | |
| —應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益 | | (27) | 45 |
| 可重新分類至損益： | | | |
| —匯兌差額：匯兌儲備之淨變動 | | (248) | 1,491 |
| —現金流量對沖：對沖儲備之淨變動 | | (342) | 1,214 |
| —可供出售權益證券：公允價值儲備之淨變動 | | 133 | (151) |
| —應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益 | | (302) | 335 |
| 本年度其他全面收益 | | (786) | 2,934 |
| 本年度全面收益總額 | | 16,154 | 18,990 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 15,969 | 18,863 |
| 非控股權益 | | 185 | 127 |
| 本年度全面收益總額 | | 16,154 | 18,990 |

第126頁至第213頁之附註屬本財務報表之一部份。

資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------|-------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 於二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 於二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 固定資產 | 十七 | 119,705 | 108,872 | – | – |
| 無形經營權 | 十八 | 361 | 394 | – | – |
| 附屬公司權益 | 十九 | – | – | 148,734 | 141,386 |
| 聯營公司權益 | 二十 | 50,146 | 48,108 | 93 | 99 |
| 合營企業權益 | 廿一 | 32,365 | 31,046 | 123 | 113 |
| 衍生金融工具 | 廿二 | 318 | 409 | – | – |
| 其他金融資產 | 廿三 | 7,423 | 5,614 | – | – |
| 遞延稅項資產 | 十一(c) | 556 | 523 | – | – |
| | | 210,874 | 194,966 | 148,950 | 141,598 |
| 流動資產 | | | | | |
| 購買物業訂金 | 廿四 | 5,463 | 5,604 | – | – |
| 存貨 | 廿五 | 80,101 | 80,233 | – | – |
| 應收賬款及其他應收款 | 廿六 | 8,520 | 7,453 | 67 | 67 |
| 保管賬存款 | | 1,719 | 1,943 | – | – |
| 現金及銀行結餘 | 廿八 | 10,303 | 13,915 | 1 | 1 |
| | | 106,106 | 109,148 | 68 | 68 |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 廿九 | 17,304 | 15,890 | 25,931 | 22,561 |
| 銀行借款及透支 | 三十 | 13,590 | 5,514 | – | – |
| 擔保票據 | 卅一 | – | 1,904 | – | – |
| 同母系附屬公司借款 | 卅二 | 409 | 1,261 | – | – |
| 應付稅項 | | 937 | 850 | – | – |
| | | 32,240 | 25,419 | 25,931 | 22,561 |
| 流動資產/(負債)淨值 | | 73,866 | 83,729 | (25,863) | (22,493) |
| 總資產減流動負債 | | 284,740 | 278,695 | 123,087 | 119,105 |

資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------|-------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 於二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 於二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 銀行借款 | 三十 | 12,968 | 23,058 | – | – |
| 擔保票據 | 卅一 | 16,144 | 16,309 | – | – |
| 同母系附屬公司借款 | 卅二 | 4,612 | 4,213 | – | – |
| 衍生金融工具 | 廿二 | 1,473 | 959 | – | – |
| 遞延稅項負債 | 十一(c) | 6,326 | 6,156 | – | – |
| | | 41,523 | 50,695 | – | – |
| 資產淨值 | | 243,217 | 228,000 | 123,087 | 119,105 |
| 資本及儲備 | 卅三 | | | | |
| 股本：面值 | | – | 5,398 | – | 5,398 |
| 其他法定資本儲備 | | – | 45,147 | – | 45,147 |
| 股本及其他法定資本儲備 | 卅三(b) | 52,010 | 50,545 | 52,010 | 50,545 |
| 其他儲備 | | 186,140 | 172,857 | 71,077 | 68,560 |
| 本公司股東應佔權益總額 | | 238,150 | 223,402 | 123,087 | 119,105 |
| 非控股權益 | | 5,067 | 4,598 | – | – |
| 權益總額 | | 243,217 | 228,000 | 123,087 | 119,105 |

由董事局於二零一五年三月二十三日核准並許可發出。

董事

李兆基

李達民

第126頁至第213頁之附註屬本財務報表之一部份。

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| 附註 | 分配予本公司股東 | | | | | | | | | | 非控股權益 港幣百萬元 | 權益總額 港幣百萬元 |
|---------------------------|-------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------|---------------|
| | 股本 港幣百萬元 | 股份溢價 港幣百萬元 | 資本贖回 儲備 港幣百萬元 | 物業重估 儲備 港幣百萬元 | 匯兌儲備 港幣百萬元 | 公允價值 儲備 港幣百萬元 | 對沖儲備 港幣百萬元 | 其他儲備 港幣百萬元 | 保留盈利 港幣百萬元 | 合計 港幣百萬元 | | |
| 於二零一三年一月一日之結餘 | 4,830 | 43,706 | 20 | 16 | 6,615 | 571 | (1,240) | 52 | 150,593 | 205,163 | 4,689 | 209,852 |
| 二零一三年之權益變動： | | | | | | | | | | | | |
| 本年度盈利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 15,948 | 15,948 | 108 | 16,056 |
| 本年度其他全面收益 | 十四(c) | - | - | - | 1,821 | (225) | 1,270 | 4 | 45 | 2,915 | 19 | 2,934 |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | - | 1,821 | (225) | 1,270 | 4 | 15,993 | 18,863 | 127 | 18,990 |
| 轉撥至其他儲備 | - | - | - | - | - | - | - | 8 | (8) | - | - | - |
| 就以股代息而發行之股份 | 卅三(b) | 86 | 1,903 | - | - | - | - | - | - | 1,989 | - | 1,989 |
| 派發之紅股股份 | 卅三(b) | 482 | (482) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 批准屬於上一財政年度之股息 | 十三(b) | - | - | - | - | - | - | - | (1,787) | (1,787) | - | (1,787) |
| 宣派及支付本年度之股息 | 十三(a) | - | - | - | - | - | - | - | (859) | (859) | - | (859) |
| 應佔聯營公司之權益 | - | - | - | - | - | - | - | (65) | 98 | 33 | - | 33 |
| 支付非控股權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (40) | (40) |
| 增加投資附屬公司之權益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (19) | (19) |
| 非控股權益派款淨額 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (159) | (159) |
| 於二零一三年十二月三十一日 之結餘 | 5,398 | 45,127 | 20 | 16 | 8,436 | 346 | 30 | (1) | 164,030 | 223,402 | 4,598 | 228,000 |
| 於二零一四年一月一日之結餘 | 5,398 | 45,127 | 20 | 16 | 8,436 | 346 | 30 | (1) | 164,030 | 223,402 | 4,598 | 228,000 |
| 二零一四年之權益變動： | | | | | | | | | | | | |
| 本年度盈利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 16,752 | 16,752 | 188 | 16,940 |
| 本年度其他全面收益 | 十四(c) | - | - | - | (552) | 169 | (373) | - | (27) | (783) | (3) | (786) |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | - | (552) | 169 | (373) | - | 16,725 | 15,969 | 185 | 16,154 |
| 轉撥至其他儲備 | - | - | - | - | - | - | - | 4 | (4) | - | - | - |
| 就以股代息而發行之股份 | 卅三(b) | 1,465 | - | - | - | - | - | - | - | 1,465 | - | 1,465 |
| 派發之紅股股份 | 卅三(b) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 批准屬於上一財政年度之股息 | 十三(b) | - | - | - | - | - | - | - | (1,997) | (1,997) | - | (1,997) |
| 宣派及支付本年度之股息 | 十三(a) | - | - | - | - | - | - | - | (1,020) | (1,020) | - | (1,020) |
| 支付非控股權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (744) | (744) |
| 增加投資附屬公司之權益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | 1 |
| 非控股權益派款淨額 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,358 | 1,358 |
| 出售附屬公司之部份權益 | 十九(a) | - | - | - | - | - | - | - | 331 | 331 | (331) | - |
| 於二零一四年三月三日過渡至 無股票票面值機制 | 卅三(b) | 45,147 | (45,127) | (20) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 於二零一四年十二月三十一日 之結餘 | 52,010 | - | - | 16 | 7,884 | 515 | (343) | 3 | 178,065 | 238,150 | 5,067 | 243,217 |

第126頁至第213頁之附註屬本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|--|---------|----------------|----------------|
| 營運活動 | | | |
| 除稅前盈利 | | 18,473 | 17,795 |
| 調整項目： | | | |
| — 利息收入 | | (534) | (461) |
| — 可供出售權益證券投資股息收入 | 八(d) | (228) | (94) |
| — 出售固定資產收益淨額 | 七 | (598) | (2) |
| — 固定資產撇除 | 七 | 25 | 51 |
| — 存貨撥備淨額 | 七 | 5 | 304 |
| — 壞賬準備撇除/(轉回) | 七 | 10 | (1) |
| — 應收貿易賬款之(減值虧損回撥)/減值虧損 | 七 | (1) | 2 |
| — 衍生金融工具實現虧損淨額 | 七 | 26 | — |
| — 出售附屬公司收益淨額 | 七及卅四(b) | (140) | (667) |
| — 可供出售權益證券之減值虧損 | 七 | 362 | 344 |
| — 出售可供出售權益證券收益淨額 | 七 | (2) | (163) |
| — 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 | 十七(a) | (5,538) | (6,345) |
| — 融資成本 | 八(a) | 859 | 957 |
| — 攤銷及折舊 | 八(d) | 176 | 197 |
| — 應佔聯營公司盈利減虧損 | | (4,181) | (3,669) |
| — 應佔合營企業盈利減虧損 | | (2,657) | (2,613) |
| — 外幣兌換收益淨額 | | (108) | (15) |
| 營運資金變動前之營運盈利 | | 5,949 | 5,620 |
| 增加應收分期款 | | (420) | (842) |
| 減少長期應收款 | | 14 | 14 |
| 減少購買物業訂金 | | 126 | 171 |
| 減少/(增加) 存貨(除透過收購附屬公司取得及轉撥至投資物業/ 自投資物業轉撥外) | | 139 | (4,213) |
| 增加應收賬款、預付費用及按金 | | (1,844) | (956) |
| 減少/(增加) 應收客戶合約工程款 | | 78 | (27) |
| 減少/(增加) 保管賬存款 | | 224 | (91) |
| 增加應付賬款及應付費用 | | 460 | 1,714 |
| 增加/(減少) 應付客戶合約工程款 | | 27 | (244) |
| 增加/(減少) 租約及其他按金 | | 123 | (30) |
| 減少已收預售樓宇訂金 | | (3) | (1,344) |
| 營運業務所得/(用)的現金 | | 4,873 | (228) |
| 已收利息 | | 132 | 96 |
| 已付稅款 | | | |
| — 香港 | | (936) | (783) |
| — 香港以外 | | (517) | (435) |
| 營運活動所得/(用)的現金淨額 | | 3,552 | (1,350) |

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|-----------------------------|-------|----------------|----------------|
| 投資活動 | | | |
| 購買固定資產之支出 | | (5,233) | (507) |
| 出售固定資產所得款項 | | 850 | 540 |
| 償還自/(借款予)聯營公司 | | 437 | (191) |
| 償還自合營企業 | | 843 | 227 |
| 增加投資聯營公司 | | (1) | (3,137) |
| 增加投資合營企業 | | – | (1) |
| 購入可供出售權益證券之款項 | | (1,147) | (6) |
| 購入持有至期滿日之債務證券之款項 | | (970) | – |
| 出售可供出售權益證券所得款項 | | 7 | 238 |
| 收購附屬公司之淨現金流出 | 卅四(a) | (77) | (119) |
| 前年度出售附屬公司所得款項 | | 928 | – |
| 出售附屬公司所得款項淨額 | 卅四(b) | 265 | 912 |
| 增加投資附屬公司 | | (2) | (34) |
| 已收利息 | | 405 | 356 |
| 已收聯營公司股息 | | 1,736 | 1,438 |
| 已收合營企業股息 | | 1,839 | 1,097 |
| 已收可供出售權益證券股息 | | 228 | 94 |
| 於購入後超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款增加 | | (69) | (176) |
| 投資活動所得的現金淨額 | | 39 | 731 |
| 融資活動 | | | |
| 借入自/(償還予)非控股權益淨額 | | 1,338 | (144) |
| 銀行新來借款 | | 16,237 | 14,206 |
| 償還銀行借款 | | (18,046) | (8,971) |
| 償還擔保票據款項淨額 | | (1,910) | – |
| 減少同母系附屬公司借款 | | (423) | (819) |
| 支付利息及其他借貸成本 | | (2,107) | (2,068) |
| 支付本公司股東之股息 | | (1,553) | (657) |
| 支付非控股權益股息 | | (744) | (40) |
| 融資活動所(用)/得的現金淨額 | | (7,208) | 1,507 |
| 現金及現金等價物(減少)/增加之淨額 | | (3,617) | 888 |
| 於一月一日之現金及現金等價物 | 廿八 | 13,634 | 12,456 |
| 外幣兌換率變動之影響 | | (49) | 290 |
| 於十二月三十一日之現金及現金等價物 | 廿八 | 9,968 | 13,634 |

第126頁至第213頁之附註屬本財務報表之一部份。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

一 一般資料

恒基兆業地產有限公司（「本公司」）於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處及主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期72樓至76樓。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築工程、基建項目、酒店業務及管理、百貨業務及管理、財務借貸、項目管理、投資控股以及物業管理。

二 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈之所有適用之《香港財務報告準則》（此統稱包含所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）及香港公認會計原則之規定而編製。本財務報表亦符合香港《公司條例》適用的有關編製財務報表之規定。根據新香港《公司條例》（第622章）附表11中第76至87條所列載第9部份「帳目及審計」之過渡性及保留安排之規定，前香港《公司條例》（第32章）於本財務年度及同期比較期間繼續適用。本財務報表同時符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）適用之披露規定。以下是本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）所採用之主要會計政策概要。

(b) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之多項《香港財務報告準則》之修訂及一項新詮釋。其中，下列變動與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表相關：

- 《香港財務報告準則》第十號、第十二號及《香港會計準則》第二十七號「投資實體」之修訂
對於符合《香港財務報告準則》第十號之修訂所定義成為一個投資實體之母公司，該修訂提供綜合減免。投資實體之附屬公司須於損益中按公允價值計量。本集團並不符合成為一個投資實體，因此該修訂不會對本集團之財務報表產生任何影響。
- 《香港會計準則》第三十二號「抵銷金融資產及金融負債」之修訂
《香港會計準則》第三十二號之修訂釐清《香港會計準則》第三十二號所述之抵銷準則。該修訂與本集團已採納之會計政策一致，因此不會對本集團之財務報表產生任何影響。
- 《香港會計準則》第三十六號「非金融資產可收回金額之披露」之修訂
《香港會計準則》第三十六號之修訂修改已減值非金融資產之披露要求。其中，該修訂擴大對已減值資產或現金產出單元之可收回金額（為其公允價值減出售成本）之披露要求。該修訂不會對本集團之財務報表產生任何影響。
- 《香港會計準則》第三十九號「衍生工具之更替及對沖會計之延續」之修訂
《香港會計準則》第三十九號之修訂對符合若干準則之衍生工具被指定為對沖工具並發生更替時，提供減免終止對沖會計。本集團並無更替任何衍生工具，因此該修訂不會對本集團之財務報表產生任何影響。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(b) 會計政策變動(續)

至於其他發展方面，並未對本財務報表構成重大影響。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會亦已頒佈在截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效之若干修訂及新準則，並沒有在本財務報表內採納。以下為與本集團相關之修訂及新準則：

| | 於以下日期或其後 開始之會計期間適用 |
|---|-----------------------|
| 二零一零年至二零一二年《香港財務報告準則》系列年度之改進 | 二零一四年七月一日 |
| 二零一一年至二零一三年《香港財務報告準則》系列年度之改進 | 二零一四年七月一日 |
| 《香港會計準則》第十九號之修訂， <i>界定福利計劃－僱員福利</i> | 二零一四年七月一日 |
| 《香港財務報告準則》第十一號之修訂， <i>收購合營業務權益之會計處理</i> | 二零一六年一月一日 |
| 《香港會計準則》第十六號及第三十八號之修訂， <i>澄清可接納的折舊及攤銷方法</i> | 二零一六年一月一日 |
| 《香港會計準則》第二十七號之修訂， <i>採用權益法於獨立財務報表</i> | 二零一六年一月一日 |
| 《香港財務報告準則》第十五號， <i>與客戶合約之收入</i> | 二零一七年一月一日 |
| 《香港財務報告準則》第九號， <i>金融工具</i> | 二零一八年一月一日 |

本集團現正評估此等修訂及新準則預期在首次應用期間產生之影響。到目前為止，除《香港財務報告準則》第十五號及《香港財務報告準則》第九號需待本集團完成詳細審閱並因此於現階段不可能合理估計其對本集團財務報表之影響外，本集團認為採納前述之修訂及新準則對本集團之財務報表不可能構成重大影響。

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

(c) 財務報表之編製基準

截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司，以及本集團於聯營公司和合營企業之權益。

除以下資產及負債是按公允價值列賬(見下文所載之會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 被劃歸為可供出售權益證券之金融工具(參閱附註二(g))；
- 衍生金融工具(參閱附註二(h))；及
- 投資物業及發展中投資物業(參閱附註二(j)(i))。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(c) 財務報表之編製基準(續)

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》之財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出之報告金額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有異於該等估計。

管理層會不時審閱各項估計及相關假設。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間內確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及估計金額不確定因素之主要來源之討論內容，已載列於附註三。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團對其參與投資於實體所面對或擁有回報變化之權利、及能夠對實體行使權力以影響回報金額時，則本集團已控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只會考慮由本集團及其他各方所持有之實質性權利。

於附屬公司之投資由控制權啟始日期起至控制權終止日期止期間，於本綜合財務報表內綜合入賬。集團內部往來結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生之任何未變現盈利，均於編製綜合財務報表時全數撤銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之撤銷方法與未變現收益相同，但撤銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部份。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益之持有人訂立任何額外條款以導致本集團整體就這些權益需承擔符合金融負債定義之合約責任。就每項企業合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨額之比例之基準，以計量任何非控股權益。

非控股權益列示於綜合資產負債表內之權益項目中，與本公司股東應佔權益分開列示。非控股權益所佔本集團業績之金額，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司股東之間作出分配之形式，在綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表中列示。

本集團於附屬公司之權益變動，倘若不會導致喪失控制權的話，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益之金額以反映相對權益之變動，但不會調整商譽及不會確認損益。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

當本集團失去於一間附屬公司之控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司之全部權益，所產生之收益或虧損在損益中確認。當於前附屬公司失去控制權之時，獲保留之任何權益以公允價值確認，此金額被視為初始確認金融資產之公允價值(參閱附註二(g))，或投資於聯營公司或合營企業初始確認之成本(參閱附註二(e))(如適用)。

除附屬公司之投資被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售集團)外，本公司資產負債表所示於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損(參閱附註二(n))後列賬。

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但並不控制或聯合控制其管理層之實體，包括參與其財務及經營政策之決定。

合營企業乃一項安排，據此本集團或本公司及其他各方在合約上同意分享該項安排之控制權，及享有該項安排淨資產之權利。

於聯營公司或合營企業之投資是按權益法於本綜合財務報表入賬，惟已被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售集團)除外。根據權益法，該投資是先以成本入賬，然後就本集團所佔被投資公司於收購日可辨別資產淨值之公允價值超出投資成本(如有)之金額作出調整。此後，就本集團所佔被投資公司資產淨值之收購後變更及與投資有關之減值虧損(參閱附註二(n))對該投資作出調整。於收購日公允價值超出成本之金額、本集團所佔被投資公司於收購後之除稅後業績及於本年度內之減值虧損，均在綜合損益表內確認，而本集團所佔被投資公司之其他全面收益中於收購後之除稅後項目，則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過其應佔聯營公司或合營企業之權益時，本集團應佔之權益便會減低至零，並且不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定義務或代被投資公司作出付款者則除外。就此而言，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，以及實質上構成本集團於聯營公司或合營企業投資淨額中作為長期權益之部份。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現盈利及虧損，均按本集團於被投資公司應佔之權益基準撇銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值除外，未變現虧損將即時在損益中確認。

如果投資於一家聯營公司成為投資於一家合營企業(反之亦然)，所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或對合營企業擁有共同控制權時，按出售有關被投資公司之全部權益列賬，由此產生之收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響或共同控制權日期所保留於前被投資公司之任何權益乃按公允價值確認，此金額被視為金融資產初始確認之公允價值(參閱附註二(g))。

除被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為待出售之出售集團)外，本公司資產負債表中所示於聯營公司及合營企業之投資乃按成本減去減值虧損(參閱附註二(n))後列賬。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)之金額：

- (i) 所轉讓代價款之公允價值、於被收購方之非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益之公允價值三者合計；
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量之公允價值淨額。

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。由業務合併所產生之商譽將分配至預計受惠於因合併而產生協同作用之每一個或一組現金產出單元，並且每年接受減值測試(參閱附註二(n))。

於本年度內出售之現金產出單元，於計算其出售損益時將計入任何應佔購入商譽之金額。

(g) 其他債務及權益證券投資

本集團有關債務及權益證券投資(於附屬公司、聯營公司和合營企業之投資除外)之政策如下：

債務及權益證券投資初始以公允價值(即交易價格)列賬，除非首次確認時之公允價值與交易價格不同，且公允價值為相同資產或負債於活躍市場中之報價或使用可觀察市場數據之估值技術計算。成本包括應佔交易成本，除非另有說明如下。該等投資其後視乎其分類入賬如下：

非衍生金融資產具有固定或可確定付款金額和到期日，以及集團有明確的能力和意向持有至期滿日，分類為持有至期滿日證券。持有至期滿日證券初始以公允價值列賬，於每個結算日按實際利率法以釐定攤銷成本並減去減值虧損計量(參閱附註二(n))。另外，由於持有至期滿日之債務證券之攤銷成本改變帶來之外幣匯兌損益需於損益中確認。

不屬於以上類別之權益證券投資則劃歸為可供出售證券。本集團會在每個結算日重新計量其公允價值，由此產生之任何收益或虧損均在其他全面收益中確認及於權益內之公允價值儲備中分別累積計算。惟當權益證券投資無法在活躍市場中取得相同工具之市場報價及不能可靠地計量其公允價值時，該等投資應以成本減去減值虧損(參閱附註二(n))後於資產負債表中確認者除外。權益證券之股息收入則按載於附註二(x)(viii)之會計政策於損益中確認。

終止確認投資或投資出現減值(參閱附註二(n))時，於權益中確認之累計收益或虧損將會重新分類至損益。本集團會在承諾購入/出售投資日期或於投資屆滿日期確認/終止確認有關之投資。

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具乃按公允價值初始確認，並於每個結算日重新計量其公允價值。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時於損益中確認，惟倘若衍生工具合乎現金流量對沖會計要求則除外，在該等情況下所產生之收益或虧損將視乎對沖項目之性質予以確認(參閱附註二(i))。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(i) 現金流量對沖

倘若衍生金融工具獲指定為對沖一項已確認之資產或負債或非常可靠地預計之交易或已承諾未來交易之相關外匯風險之現金流量變動，於重新計量該衍生金融工具之公允價值時所產生之收益或虧損中之有效部份於其他全面收益中確認及於權益內之對沖儲備中分別累積計算，而非有效部份則立刻於損益中確認。

若對沖之預期交易其後確認為一項非金融資產或非金融負債，有關收益或虧損將由權益重新分類至並包括於該非金融資產或負債之初始成本或其他賬面值內。

若對沖之預期交易其後確認為一項金融資產或金融負債，有關收益或虧損將於與該所購入之金融資產或承擔之金融負債對損益產生影響(例如當確認利息收入或支出時)之期間由權益重新分類至損益。

除上述兩項政策所涵蓋之現金流量對沖外，有關收益或虧損將於與該對沖之預期交易對損益產生影響之期間由權益重新分類至損益。

當對沖工具已到期或已出售、已被終止或已被行使、或實體撤回已確立之對沖關係但被對沖之預計交易仍然預期發生，則有關累計至當時之收益或虧損會保留於權益內直至該預計之交易發生，並按照上述政策予以確認。若該對沖交易預期不會發生，有關之累計未變現收益或虧損會立刻自權益重新分類至損益。

(j) 固定資產

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及/或為資本增值而以租賃權益(參閱附註二(m)(i))方式擁有或持有之土地及/或樓宇。當中包括持有尚未確定未來用途之土地、及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業用途之物業。

投資物業按公允價值列賬，除非物業於結算日仍在興建或發展中及物業之公允價值於當時未能可靠地計量。投資物業公允價值之變動、或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入乃按照附註二(x)(ii)所述方式列賬。

當本集團以經營租賃方式持有物業權益以賺取租金收入及/或資本增值，相關之權益會按每項物業之情況劃歸為投資物業。劃歸為投資物業之任何該等物業權益之列賬方式與以融資租賃(參閱附註二(m)(i))方式持有之權益一樣，而其適用之會計政策也跟以融資租賃方式出租之其他投資物業相同。租賃支出乃按照附註二(m)所述方式入賬。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(j) 固定資產(續)

(ii) 其他物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊(參閱附註二(k))及減值虧損(參閱附註二(n))後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

自建物業、廠房及設備項目之成本包括物料成本、直接工資成本、拆卸和清除項目及修復項目所在場地之成本之初始估計金額(如適用)，以及適當比例之間接生產成本及借貸成本(參閱附註二(z))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與項目賬面金額之間之差額釐定，並於報廢或出售之日期在損益中確認。任何相關之物業重估盈餘將會由物業重估儲備轉撥至保留盈利，而不會重新分類至損益。

(k) 固定資產折舊

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業不計提折舊。

(ii) 酒店物業、分類為融資租賃下自用租賃土地及其他土地及樓宇

物業之租賃土地成本在未屆滿之地契年期內計提撇銷。相關之樓宇成本在各自未屆滿之地契年期或四十年(兩者中較短者為準)內按直線法撇銷。

(iii) 其他物業、廠房及設備

按物業、廠房及設備項目之成本減去其估計剩餘價值(如有)，在其下述估計可使用期限內以直線法計算折舊：

- | | |
|--------------|-------|
| — 物業裝修、傢具及裝置 | 5年 |
| — 其他 | 2至10年 |

當一項物業、廠房及設備之組成部份有不同之可使用期限，相關項目之成本會按照合理基準分配至各個部份，而每個部份則獨立計提折舊。資產之可使用期限及剩餘價值(如有)均每年進行審閱。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(l) 無形經營權

無形經營權乃按成本減去累計攤銷及減值虧損(參閱附註二(n))後列賬。

無形經營權之成本乃以直線法按其餘下年期計提攤銷。

無形經營權會在出售或在預期持續使用該資產不會帶來經濟效益時終止確認。終止確認無形經營權所產生之損益乃按出售所得款項淨額與資產之賬面金額之間之差額釐定，並於終止確認資產時於損益中確認。

(m) 租賃資產

倘若本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用一項特定資產或多項資產之權利，則該項安排(包括一宗交易或一系列交易)乃為租賃或包括租賃。該釐定乃根據評估該項安排之實質性而作出(無論安排是否具備租賃之法律形式)。

(i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃方式持有之資產，並且該租賃將擁有資產之絕大部份風險和回報轉移至本集團，相關之資產便會劃歸為以融資租賃方式持有。倘若租賃不會將擁有資產之絕大部份風險和回報轉移至本集團者，則劃歸為經營租賃惟下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業，會按照每項物業之情況劃歸為投資物業。倘若劃歸為投資物業，則會以融資租賃方式持有入賬(參閱附註二(j)(i))；及
- 以經營租賃方式持作自用之土地，但無法在租賃啟始時將其土地之公允價值與建於土地上之樓宇之公允價值分開計量，乃按以融資租賃方式持有入賬，惟樓宇亦清楚地以經營租賃方式持有除外。就此而言，租賃啟始是指本集團首次訂立租賃之時間，或自前承租人接收樓宇之時間，或有關樓宇之建造日(如為較遲者)。

(ii) 經營租賃費用

當本集團以經營租賃方式獲得資產之使用，則根據租賃條款期限所涵蓋之會計期間內，以等額方式在損益中扣除所支付款項，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所獲取之租賃激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

以經營租賃持有土地之收購成本乃按直線法於租賃條款期限內攤銷，惟劃歸為投資物業(參閱附註二(j)(i))或持作供發展後銷售之待發展物業(參閱附註二(o)(ii))除外。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值

(i) 債務及權益證券投資及其他應收款之減值

按成本或攤銷成本列賬或已劃歸為可供出售證券之債務及權益證券投資及其他流動和非流動應收款，均於每個結算日審閱以釐定是否出現客觀之減值證據。客觀之減值證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變以致對債務人造成不利影響；及
- 可供出售權益證券投資之公允價值重大或持續下跌低於其成本值。

倘若任何上述證據存在，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

- 對於投資於聯營公司及合營企業按權益法於本綜合財務報表入賬(參閱附註二(e))，其減值虧損乃根據該投資之整體可收回金額比較其賬面金額，按照附註二(n)(ii)之基準計量。如果按照附註二(n)(ii)用以計量可收回金額之估計出現了有利之變化，則減值虧損可予以撥回。
- 對於按成本值列賬之非上市權益證券，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以同類金融資產按現時市場之回報率貼現(當貼現之影響為重大時)估計未來現金流量，並以兩者之差異計量。按成本值列賬之權益證券之減值虧損不可撥回。
- 對於以攤銷成本列賬之貿易及其他流動應收賬款和其他金融資產，減值虧損乃根據資產之賬面值及以金融資產原實際利率(即該等資產於初始確認時計算之實際利率)貼現(當貼現之影響為重大時)估計未來現金流量，並以兩者之差異計量。當該等金融資產含有類似風險特徵時，例如類似之逾期情況及並未有個別被評估為減值，則有關之評估減值會以集體形式進行。以集體形式評估減值之金融資產之未來現金流量，乃根據與集體形式評估減值之金融資產具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損情況為基準計量。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(i) 債務及權益證券投資及其他應收款之減值(續)

倘若於往後期間，減值虧損金額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後發生之事項有聯繫，則該減值虧損於損益內撥回。減值虧損之撥回不可以使資產之賬面值超於以往年度倘若沒有確認減值虧損之資產賬面值。

- 對於可供出售證券而言，已在公允價值儲備中確認之累計虧損將會重新分類至損益。在損益中確認之累計虧損為購買成本與當時公允價值之間之差額，並減去就該資產以往在損益中已確認之任何減值虧損。

可供出售權益證券已在損益中確認之減值虧損不會通過損益撥回。這些資產其後之任何公允價值增加會在其他全面收益中確認。

減值虧損直接於相應資產中撇銷，惟就包括於應收賬款及其他應收款中之應收貿易賬款所確認之減值虧損，其收回情況屬存疑而不渺茫者除外。在此情況下，呆賬之減值虧損透過撥備賬記錄。當本集團信納收回機會渺茫，被視為無法收回之金額會直接於應收貿易賬款中撇銷，而任何列入撥備賬與此債項有關之金額將會被撥回。其後若收回以往已在撥備賬中扣除之金額，則會在撥備賬中撥回。撥備賬內之其他變動及其後收回以往已直接撇銷之金額則於損益內確認。

(ii) 其他資產之減值

本集團於每個結算日審閱內部和外來之信息，以確定下列資產是否可能出現減值、或是以往確認之減值虧損已經不再存在或可能已經減少之跡象(商譽則除外)：

- 固定資產(按重估金額列賬之物業除外)；
- 劃歸為以融資租賃持有之自用租賃土地之預付權益；
- 無形經營權；
- 商譽；及
- 於本公司之資產負債表中投資於附屬公司、聯營公司及合營企業。

如果出現任何上述跡象，便需估計資產之可收回金額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象，其可收回金額亦於每年度進行估算。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(n) 資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值(續)

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按照能反映當時市場評估對貨幣時間值及資產特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。當資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組合類別(即現金產出單元)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘若資產或所屬現金產出單元之賬面值高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認之減值虧損會作出分配，首先用以減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)之任何商譽之賬面值，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)後所得金額或其使用價值(如能釐定)。

— 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利之變化，有關減值虧損將會撥回。商譽之減值虧損不會撥回。

所撥回之減值虧損根據以往年度倘若並無確認減值虧損之資產賬面值為限。所撥回之減值虧損在確認撥回之年度內計入損益中。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須就本財政年度之首六個月編製符合《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」規定之中期財務報告。本集團於上述中期期末採用了與於本財政年度終結時會採用之相同減值測試、確認及撥回準則(參閱附註二(n)(i)及(ii))。

已於中期確認有關商譽、可供出售權益證券、及按成本列賬之非上市權益證券之減值虧損不會於隨後期間撥回，儘管該減值評估僅於該等中期所屬之財政年度終結時進行並確認沒有虧損、或虧損金額較少。因此，倘若可供出售權益證券之公允價值於餘下之年度期間或隨後任何期間內增加，該增加金額於其他全面收益(而不會於損益)內確認。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(o) 存貨

存貨乃以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本和可變現淨值之釐定方法如下：

(i) 供發展後銷售之租賃土地

供發展後銷售之租賃土地之成本為購買成本及付予有關政府機構之土地補價(如有)。可變現淨值乃參照管理層按當時市場情況之估計而釐定。

(ii) 供發展後銷售之待發展/發展中物業

供發展後銷售之待發展/發展中物業之成本包括可明確識別之成本，包括土地收購成本、累計發展、物料及供應品成本、工資及其他直接費用、及按合理基礎分配之經營費用和已資本化之借貸成本(參閱附註二(z))。可變現淨值為估計售價(根據當時市場情況)減去項目竣工之估計成本及於銷售物業時所涉及之成本。

(iii) 待銷售之建成物業

待銷售之建成物業之成本包括項目之土地成本及開發成本的總額，意指所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所發生之成本，並按未出售物業應佔該發展項目之土地及發展成本總額之比例釐定。可變現淨值指估計之銷售價格(根據當時市場情況)減去推廣物業銷售所需費用後的淨額。

(iv) 零售、餐飲存貨及外購商品

成本乃以加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本。可變現淨值指正常業務中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

銷售存貨時，其賬面值於相關收入獲確認之期間內確認為支出。存貨之任何撇賬金額以達致可變現淨值、及存貨之所有虧損，均於撇賬或虧損之發生期間內確認為支出。當存貨之撇賬出現任何撥回時，則於撥回出現期間內沖減列作支出之存貨金額。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(p) 建築合約

建築合約乃指一份就建造一項資產或一組資產與客戶洽商之合約，並且該客戶能規範主要結構設計。建築合約收入之會計政策載列於附註二(x)(iv)。在能夠可靠地估計建築合約之結果的情形下，合約成本將會參照合約於結算日之完成程度確認為支出。當合約總成本可能超過合約總收入時，預期損失將會即時確認為支出。當未能可靠地估計建築合約之結果時，則合約成本於其產生之期間內確認為支出。

於結算日之在建工程合約乃以所涉及之成本淨額加上已確認之盈利，再減去已確認之虧損及進度款，並按適用之情況下於資產負債表中以「應收客戶合約工程款」(作為資產)或「應付客戶合約工程款」(作為負債)列示。客戶尚未支付之進度款則記入「應收賬款、預付費用及按金」內。

(q) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按實際利率法以計算其攤銷成本並減去呆賬減值撥備(參閱附註二(n))後列賬，惟應收款為提供予關連人士且不設任何固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大者則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值撥備後列賬。

(r) 附息借款

附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而最初確認之金額與贖回價值之間之任何差額則以實際利率法於借款期內連同任何應付利息及費用在損益中確認。

(s) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。除財務擔保負債乃根據附註二(w)(i)計量外，應付賬款及其他應付款乃其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

(t) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及短期而具高流動性之投資(即可以隨時換算為已知數量之現金額及價值變動風險不大、並在購入後三個月內到期)。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還、並構成本集團現金管理部份之銀行透支。

(u) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務之年度內累計。當遞延付款或結算及因此造成重大影響時，有關金額將按其現值列賬。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(v) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本年度所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在損益內確認，但與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目相關者，則有關之稅款分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

本年度所得稅乃按本年度應課稅收入根據已執行或於結算日實質上已執行之稅率計算估計應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時性差異所產生，乃指資產和負債於財務報表中之賬面金額與其計稅基礎之間之差異。遞延稅項資產亦由未利用可抵扣稅務虧損及未利用稅款抵減產生。

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能動用該資產來抵扣之未來應課稅盈利)將會確認。支持確認由可扣稅暫時性差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅盈利包括因撥回目前存在之應課稅暫時性差異而產生之金額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時性差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣稅務虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅務虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用未利用可抵扣稅務虧損或稅款抵減撥回之同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債之暫時性差異乃產生自以下有限之例外情況：由商譽所產生但不可在稅務方面獲得扣減之暫時性差異；不影響會計或應課稅盈利之初始確認資產或負債(必需不屬於業務合併之部份)之暫時性差異；以及投資於附屬公司之暫時性差異(如屬應課稅差異，則只限於本集團可以控制撥回之時間及很可能在可預見之將來不會撥回之差異；或如屬可扣稅差異，則只限於很可能在將來撥回之差異)。

當投資物業按附註二(j)(i)所載之會計政策以其公允價值列賬，遞延稅項金額乃以於結算日按賬面金額出售該等資產所適用之稅率計量，惟該物業應予以折舊，並按旨在於一段時間內耗用該物業所含絕大部份經濟利益(而非透過出售)之業務模式持有者除外。在所有其他情況下，遞延稅項金額乃按照資產與負債賬面金額之預期實現或結算方式，根據已生效或於結算日實質上已生效之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

於每個結算日均對遞延稅項資產之賬面值作出審閱，並在預期不再可能獲得足夠之應課稅盈利以令相關之稅務利益得以使用之情形下，該遞延稅項資產之賬面值將會調低。如在日後預期很可能獲得足夠之應課稅盈利，則有關調低將予以撥回。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(v) 所得稅(續)

因宣派股息所產生之額外所得稅於支付有關股息責任被確立時予以確認。

本期所得稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動金額會分開列示，並且不予抵銷。當本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，並且在符合以下附帶條件之情況下，才可以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期所得稅項資產和負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，其必須與同一稅務機關就以下其中一項所徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，惟這些實體計劃在每個日後預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以變現之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產及結算本期稅項負債，或同時變現該資產及結算該負債。

(w) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

財務擔保泛指要求發行人(即擔保人)須於擔保受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。

當本集團發出財務擔保時，該擔保之公允價值最初會被確認為包括在應付賬款及其他應付款內之遞延收入。當發行財務擔保時，公允價值之釐定，乃參照公平進行交易中同類服務之收取費用(當有關資訊可以獲得時)或參照利率差額(乃按放款人所收取實際利率比對當沒有財務擔保時放款人將會收取之估計利率，並以該資訊可以可靠地估計)。當發行該擔保時已收取或應收取代價款時，則該代價款根據本集團適用於該資產類別之政策予以確認。當沒有收取或應收取之代價款時，則於最初確認任何遞延收入時即時於損益內確認其相對之開支。

最初以遞延收入確認之擔保金額按擔保期限於損益內攤銷，作為發出財務擔保之收入。此外，倘若(i)擔保合約持有人很可能要求本集團履行擔保合約；及(ii)向本集團索償之款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內有關擔保之金額(即最初確認之金額減累計攤銷)，則須按附註二(w)(ii)方法計提撥備。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(w) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債(續)

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，因履行該義務預期會導致含有經濟利益之資源外流並可作出可靠之估計時，則需就實現時間或涉及金額未明朗之其他負債確認撥備。當貨幣時間價值重大時，則按預計履行義務所需資源之現值計提撥備。

當含有經濟利益之資源外流之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠之估計時，則該義務應披露為或然負債，惟經濟利益資源外流之可能性極低者則除外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在負債，亦需被披露為或然負債，惟經濟利益資源外流之可能性極低者則除外。

(x) 收入確認

收入乃按已收或應收代價款之公允價值計量。當經濟效益很可能會流入本集團並且收入及成本(如適用)亦能夠可靠地計量時，收入需根據下列基準於損益中確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待出售物業所產生之收入於簽訂買賣協議或有關政府機構發出入伙紙/建築完成證明書(以較遲之時間為準)，即有關物業擁有權之風險及回報已轉移予買家時確認。在確認收入日期前就銷售物業已收取之訂金及分期付款則記入資產負債表中之已收預售樓宇訂金內。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額方式於損益中確認，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所授出之租賃激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部份。或然租金於其產生之會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。

(iv) 建築合約之收入

當建築合約之結果能可靠地估計時：

- 固定價格合約之收入會以完工百分比之方法確認，參考直至當日所涉及之工程成本與預計合約總成本之百分比計量；及
- 加本加成合約之收入會參照期內所涉及之可收回成本加上一個總費用收入之適當比例部份(乃參照直至當日所涉及之成本與預計合約總成本之比例計算)而確認。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(x) 收入確認(續)

(iv) 建築合約之收入(續)

當建築合約之結果不可以可靠地估計，收入之確認只限於所涉及之工程成本中很有可能收回之該成本部份。

(v) 通行費收入

通行費收入於提供服務後並且收入金額又能夠可靠地計量，及經濟利益很可能會流入本集團時予以確認。

(vi) 酒店業務

酒店業務收入於提供服務時確認。

(vii) 銷貨收入

百貨業務之銷貨收入於貨物送出(即客戶接納貨物及其擁有權之相關風險和回報)時確認。銷貨收入於扣減任何銷售折扣後確認。

(viii) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利獲確立時予以確認。
- 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(y) 外幣換算

本年度內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算之貨幣資產及負債則按結算日之外幣匯率換算。匯兌收益或虧損於損益中確認。

按歷史成本計量及以外幣計算之非貨幣資產及負債乃按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算並以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按計量公允價值當日之外幣匯率換算。

境外業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港幣。資產負債表項目(包括二零零五年七月一日或之後收購之境外業務合併計算時產生之商譽)則按結算日之外幣匯率換算為港幣，所產生之匯兌差額均於其他全面收益及於權益內之匯兌儲備中獨立累計確認。於二零零五年七月一日之前收購之境外業務合併計算時產生之商譽則按收購境外業務當日之外幣匯率換算為港幣。

出售境外業務時，該境外業務有關之累計匯兌差額將會於確認出售項目盈虧時從權益重新分類至損益。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(z) 借貸成本

就需要長時間建造才可以投入擬定用途或出售之資產而言，其直接相關之借貸成本會予以資本化為該資產成本之一部份。其他借貸成本於所涉及年度內於損益中列支。

屬於合資格資產成本一部份之借貸成本，應於該資產涉及開支、借貸成本及使資產投入擬定用途或出售所必須之準備工作進行期間開始資本化。於使合資格資產投入擬定用途或出售所必須之絕大部份準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(aa) 關連人士

(a) 如屬下列人士，即該人士或該人士之近親家庭成員為本集團之關連人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員之成員。

(b) 如符合下列任何條件，即該企業實體為本集團之關連人士：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同母系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一家實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一家實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或作為本集團關連人士之任何實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層人員之成員。

一名人士之近親家庭成員乃指與有關實體交易並可能影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

(ab) 分部報告

營運分部及本財務報表所呈報之每個分部項目之金額，乃自本集團定期向最高層行政管理人員提供之財務資料中識別。最高層行政管理人員根據該等資料分配資源予本集團不同業務及地域，並評估該等業務及地域之表現。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(ab) 分部報告(續)

就財務呈報而言，個別重大營運分部不會結合呈報，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似者則除外。倘若並非個別重大之營運分部符合大部份此等準則，則該等營運分部可被結合呈報。

三 會計估計及判斷

在應用本集團會計政策時之估計金額不確定因素及關鍵會計判斷之主要來源，如下所述：

(a) 投資物業及發展中投資物業之估值

根據附註十七所載，投資物業及發展中投資物業由獨立專業測量師行評估及據此以公允價值列賬。

估值師於評估投資物業之公允價值時所採用之評估方法會涉及若干估計，其中包括類似物業(於相同地點及狀況)之現行市場租金、適當之貼現率及預期未來之市場租金。在倚賴此估值報告前，管理層已作出判斷及認為評估之方法能反映現行之市場狀況。

發展中投資物業乃按該物業之估計公允價值估值，並假設該物業根據有關發展計劃完成並扣除至完成建設時之估計成本、融資成本及合理利潤。

(b) 非流動資產之減值

當情況顯示固定資產(投資物業及發展中投資物業除外)及無形經營權之賬面值可能不可收回時，該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。當資產之可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於決定可收回金額並需要作出重大判斷時，本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用一項合適之貼現率以貼現此等現金流量。

(c) 物業發展存貨之減值

管理層對物業發展存貨之賬面值定時審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值低於賬面值時，將會對物業發展存貨作出撇賬減值。

於釐定待銷售之建成物業之可變現淨值時，管理層參照包括最近成交個案、由獨立物業測量師所提供之市場調查報告及內部資料等之當時市場數據作為基準。

有關供發展後銷售之待發展租賃土地及供發展後銷售之待發展/發展中物業，其可變現淨值之評估須應用已調整風險貼現率並藉此估計該等物業未來所產生之現金流量。此等估算需對預期樓宇售價(參考近期附近地區之銷售交易)、新物業銷售速度、推廣費用(包括因促銷導致之價格折讓)及有關預計物業竣工之成本，法律和監管架構及一般市場情況作出判斷。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三 會計估計及判斷(續)

(d) 遞延稅項資產之確認

本集團於二零一四年十二月三十一日確認有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已載於附註十一(c)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以使能利用該遞延稅項資產之相關稅務利益。倘若產生之未來實際應課稅盈利少於預期金額，則該遞延稅項資產可能出現撥回，並將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值

關於信貸、流動資金、利率及外匯面對之風險從本集團業務之正常過程中產生，本集團亦面對於其他實體權益證券投資所產生之股票價格風險。本集團所面對之風險及本集團用於管理有關風險之財務風險管理政策與實務，敘述如下：

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於銀行存款、用作對沖用途之衍生金融工具、應收分期款、租金及其他應收賬款。管理層備有信貸政策並持續監察該等信貸風險。

現金存款會存放於信貸良好之財務機構，而本集團對每一間財務機構設置額度。本集團會與信貸良好之交易對手執行涉及衍生金融工具之交易。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行彼等之責任。

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠之按金以減低潛在信貸風險。有關位於中國內地浙江省杭州市之收費橋樑之應收通行費收入，此乃根據本集團與杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心(即前稱為杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處)(「杭州收費處」，乃一所位於中國內地杭州市之相關政府機構)按一份日期為二零零四年二月五日由本集團與杭州收費處簽訂之協議(「收費方式協議」)之條款(據此，杭州收費處需負責收費橋樑之車流量測定和通行費結算支付工作)由杭州收費處代本集團收取，及有關進一步之發展已列載於本財務報表之附註十八。至於其他應收賬款方面，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

本集團客戶數目龐大，因此信貸風險並不集中。本集團所面對之最大信貸風險以資產負債表中每一項金融資產之賬面值為限。除於附註卅七所列示本集團或本公司之財務擔保外，本集團並無給予任何擔保致使本集團或本公司將面對信貸風險。

有關本集團源自應收賬款及其他應收款之信貸風險之進一步量化披露，詳見附註廿六。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中安排以應付預計資金需求。本集團之政策為定期監控其現時及預計流動資金需求及其遵守貸款契諾之情況，以確保本集團能維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠之信貸額度，預備以應付短期及長期之流動資金需求。

鑑於分類為非流動負債之同母系附屬公司借款(參閱附註卅二)、應付附屬公司款項(參閱附註十九)、應付聯營公司款項及應付合營企業款項(參閱附註廿九)並無固定還款期，披露其於結算日之剩餘合約到期情況並不可行。除此以外，下表列載了本集團及本公司所持有之非衍生金融負債及衍生金融負債於結算日以合約未貼現現金流(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)於結算日當時利率計算之利息付款)及本集團和本公司可能需要付款之最早日期為準之剩餘合約到期情況：

本集團

| | 二零一四年 合約未貼現現金流出 | | | | | | 二零一三年 合約未貼現現金流出 | | | | | |
|-----------|--------------------|-------------|-------------|-------|--------|--------|--------------------|-------------|-------------|-------|--------|--------|
| | 一年內 或按要求 | 一年後 但二年內 | 二年後 但五年內 | 五年後 | 總計 | 賬面值 | 一年內 或按要求 | 一年後 但二年內 | 二年後 但五年內 | 五年後 | 總計 | 賬面值 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 銀行借款及透支 | 13,889 | 4,810 | 8,788 | - | 27,487 | 26,558 | 5,891 | 12,878 | 9,883 | 943 | 29,595 | 28,572 |
| 擔保票據 | 783 | 3,088 | 13,330 | 1,977 | 19,178 | 16,144 | 2,741 | 792 | 11,061 | 7,536 | 22,130 | 18,213 |
| 應付賬款及應付費用 | 8,480 | 1 | 26 | - | 8,507 | 8,505 | 7,846 | 1 | 26 | - | 7,873 | 7,870 |
| 租約及其他按金 | 527 | 545 | 207 | 41 | 1,320 | 1,320 | 508 | 494 | 174 | 22 | 1,198 | 1,198 |
| 同母系附屬公司借款 | 423 | - | - | - | 423 | 409 | 1,290 | - | - | - | 1,290 | 1,261 |
| | 24,102 | 8,444 | 22,351 | 2,018 | 56,915 | 52,936 | 18,276 | 14,165 | 21,144 | 8,501 | 62,086 | 57,114 |

| | 二零一四年 合約未貼現現金流入/(出) | | | | | 二零一三年 合約未貼現現金流入/(出) | | | | |
|--|------------------------|-------------|-------------|-------|----------|------------------------|-------------|-------------|---------|----------|
| | 一年內 或按要求 | 一年後 但二年內 | 二年後 但五年內 | 五年後 | 總計 | 一年內 或按要求 | 一年後 但二年內 | 二年後 但五年內 | 五年後 | 總計 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 按淨額結算衍生工具： 持有作現金流量對沖工具 之利率掉期合約 | (295) | (293) | (841) | (773) | (2,202) | (295) | (295) | (872) | (1,034) | (2,496) |
| 按總額結算衍生工具： 持有作現金流量對沖工具 之跨貨幣利率掉期合約： | | | | | | | | | | |
| 一流出 | (419) | (420) | (9,682) | (283) | (10,804) | (1,731) | (419) | (3,698) | (6,687) | (12,535) |
| 一流入 | 403 | 403 | 9,149 | 289 | 10,244 | 1,721 | 409 | 3,462 | 6,571 | 12,163 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

本公司

| | 二零一四年 | | 二零一三年 | |
|---------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 合約未貼現 現金流出 | 賬面值 港幣百萬元 | 合約未貼現 現金流出 | 賬面值 港幣百萬元 |
| | 一年內 或按要求 港幣百萬元 | | 一年內 或按要求 港幣百萬元 | |
| 應付賬款及應付費用 | 21 | 21 | 19 | 19 |
| 已發行之財務擔保： 擔保金額上限(附註卅七) | 43,623 | — | 47,657 | — |

(c) 利率風險

本集團之利率風險來自利率變動對主要以浮動利率計息之附息借款之影響。本集團審慎監察其利率風險和定息及浮息借款水平，並於有需要時考慮對沖重大之利率風險。本集團之利率資料由管理層監察並列載於下述(ii)項。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約，以使本集團取得由以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據(參閱附註卅一)及以日圓計值之銀行借款之本金已被轉換成港元之固定利率水平港元資金。因此，本集團對沖下列期間內可能產生之利率風險：(i)每批以美元及英鎊計值並於二零一七年至二零二二年到期之擔保票據之全部金額，其於二零一四年十二月三十一日之本金總額為162,000,000美元(二零一三年：325,000,000美元)及50,000,000英鎊(二零一三年：50,000,000英鎊)(參閱附註卅一)由發行日至到期日期間；(ii)以美元計值並於二零一九年到期之擔保票據之全部金額，其於二零一四年十二月三十一日之本金總額為500,000,000美元(二零一三年：500,000,000美元)(參閱附註卅一)由發行日至到期日期間；(iii)根據於二零一一年八月三十日成立之中期票據計劃以美元及新加坡元計值之擔保票據之全部金額，其於二零一四年十二月三十一日之本金總額為10,000,000美元及200,000,000新加坡元(二零一三年：10,000,000美元及200,000,000新加坡元)(參閱附註卅一)由發行日至到期日期間；及(iv)以日圓計值之銀行借款全部金額，其於二零一四年十二月三十一日之總金額為10,000,000,000日圓(二零一三年：10,000,000,000日圓)由借款日至還款日期間。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(i) 對沖(續)

本集團亦與若干銀行交易對手簽訂利率掉期合約用作對沖若干以港元計值之浮息銀行借款(其於二零一四年十二月三十一日之總金額為港幣12,000,000,000元(二零一三年:港幣12,000,000,000元))由借款日至還款日期間可能產生之利率風險。

此等跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約指定作為由擔保票據及銀行借款所產生之利率及外匯風險之現金流量對沖。

該等掉期合約於二零一六年六月十三日至二零二六年十月二十日(二零一三年:二零一四年七月二十五日至二零二六年十月二十日)之間到期,與有關擔保票據到期日及銀行借款還款日相同,其掉期利率為固定,年率介乎於1.23%至5.735%(二零一三年:1.23%至5.735%)。於二零一四年十二月三十一日,本集團所簽訂之掉期合約之公允價值分別為港幣318,000,000元(二零一三年:港幣447,000,000元)(為衍生金融資產)及港幣1,473,000,000元(二零一三年:港幣998,000,000元)(為衍生金融負債)。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日,此等金額已確認為衍生金融工具(參閱附註廿二)。

(ii) 利率資料

下表詳列於結算日本集團之銀行借款及透支、擔保票據及同母系附屬公司借款之利率資料,此乃經計及指定為現金流量對沖工具之掉期合約(參閱上述(i)項)之影響:

| | 二零一四年 | | |
|-----------|-------|-------------|-------------|
| | 固定/浮動 | 實際利率 | 金額 港幣百萬元 |
| 銀行借款及透支 | 浮動 | 0.65%-6.35% | 13,990 |
| 銀行借款 | 固定 | 2.23%-4.70% | 12,568 |
| 擔保票據 | 固定 | 3.65%-5.74% | 16,144 |
| 同母系附屬公司借款 | 浮動 | 1.05%-6.65% | 5,021 |

| | 二零一三年 | | |
|-----------|-------|-------------|-------------|
| | 固定/浮動 | 實際利率 | 金額 港幣百萬元 |
| 銀行借款及透支 | 浮動 | 0.80%-6.98% | 15,895 |
| 銀行借款 | 固定 | 2.23%-4.70% | 12,677 |
| 擔保票據 | 固定 | 2.16%-5.74% | 18,213 |
| 同母系附屬公司借款 | 浮動 | 0.92%-6.65% | 5,474 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(iii) 敏感度分析

假設於二零一四年十二月三十一日利率一般增加/減少不多於100個基點(二零一三年:100個基點),而此變動應用在該日已存在之衍生及非衍生金融工具所面對之利率風險(所有其他可變因素維持不變),本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣59,000,000元(二零一三年:港幣65,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率於結算日出現變動,並已應用於重新計量本集團於結算日所持有並使本集團須承擔利率風險之金融工具。以二零一三年而言,該分析乃按同一基準進行。

(d) 外匯風險

本集團擁有之資產及經營之業務主要位於在香港及中國內地,現金流量大部份分別以港幣及人民幣計值。本集團以港幣列報其業績。

本集團所面對之主要外匯風險來自其於中國內地之物業發展及投資活動,此等營運之功能貨幣為人民幣。如適當及符合成本效益時,本集團會參照此等投資之將來人民幣融資需求及有關回報,以人民幣借款作融資。

本集團所承擔之外匯風險亦有來自以美元、英鎊、新加坡元、歐元、加拿大元及日圓計值之現金存款,若干以美元計值之可供出售證券和持有至期滿日之債務證券及若干以人民幣計值之可供出售證券,均全部於二零一四年十二月三十一日並沒有作對沖安排。於二零一四年十二月三十一日,以美元計值之現金存款為219,000,000美元(二零一三年:375,000,000美元)及以美元計值之可供出售證券和持有至期滿日之債務證券為124,000,000美元(二零一三年:零)。由於港幣與美元掛鈎,本集團預期此等現金存款、可供出售證券和持有至期滿日之債務證券並無任何重大之外匯風險。就以英鎊、新加坡元、歐元、加拿大元及日圓計值之現金存款及以人民幣計值之可供出售證券而言,由於此等結餘並非重大,因此本集團認為所面對之外匯風險為低。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約用作對沖本集團由以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據(參閱附註卅一)及以日圓計值之銀行借款所產生之外匯風險,並因此以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據及以日圓計值之銀行借款之本金已被轉換成港元,詳情載於附註四(c)(i)。

(ii) 敏感度分析

假設於二零一四年十二月三十一日相關之外幣升值/貶值不多於5%(二零一三年:5%),而此變動應用在本集團之每一實體於該日已存在並以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之衍生及非衍生金融工具所面對之外匯風險(所有其他可變因素維持不變),本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣28,000,000元(二零一三年:增加/減少港幣32,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(ii) 敏感度分析(續)

上述敏感度分析乃假設匯率改變已應用於重新計量本集團於結算日所持有並使本集團須承擔外匯風險之金融工具。以二零一三年而言，該分析乃按同一基準進行。

(e) 股票價格風險

本集團面對分類為可供出售權益證券(參閱附註廿三)所產生之股票價格風險。

本集團在挑選可供出售權益證券投資組合中之上市投資時會根據該等投資之長期增長潛力及回報，並定期監察其表現是否符合預期。假設於二零一四年十二月三十一日，本集團之上市可供出售權益證券市值增加/減少不多於10%(二零一三年：10%)(所有其他可變因素維持不變)，本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣278,000,000元(二零一三年：港幣190,000,000元)。本集團之上市可供出售權益證券市值之任何增加或減少並不會對本集團之除稅後盈利構成任何影響，惟其已減值者則除外。

上述敏感度分析乃假設股市指數或其他相關風險變數於結算日出現變動，並已應用於重新計量本集團於結算日所持有並使本集團面對股票價格風險之金融工具。該分析亦假設本集團權益投資之公允價值將根據相關股市指數或其他相關風險變數之歷史相互關係而變動，並且本集團之可供出售權益證券概不會因為相關股市指數或其他相關風險變數下跌而被視為減值，及所有其他可變因數維持不變。以二零一三年而言，該分析乃按同一基準進行。

(f) 公允價值計量

(i) 金融資產及負債按公允價值計量

公允價值等級

下表呈列按經常性基準於結算日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之金融工具。公允價值計量被歸類等級之確定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產及負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃市場數據未能提供之輸入數據。
- 第三級估值：以輸入重大不可觀察輸入數據以計量公允價值。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 金融資產及負債按公允價值計量(續) 公允價值等級(續)

| | 於二零一四年 十二月三十一日 之公允價值 | 於二零一四年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之 | |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|--------------|
| | 港幣百萬元 | 第一級 港幣百萬元 | 第二級 港幣百萬元 |
| 經常性公允價值計量 | | | |
| 金融資產： | | | |
| 可供出售證券： | | | |
| – 上市(附註廿三) | 2,783 | 2,783 | – |
| 衍生金融工具： | | | |
| – 跨貨幣利率掉期合約(附註廿二) | 318 | – | 318 |
| 金融負債： | | | |
| 衍生金融工具： | | | |
| – 跨貨幣利率掉期合約(附註廿二) | 812 | – | 812 |
| – 利率掉期合約(附註廿二) | 661 | – | 661 |

| | 於二零一三年 十二月三十一日 之公允價值 | 於二零一三年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之 | |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|--------------|
| | 港幣百萬元 | 第一級 港幣百萬元 | 第二級 港幣百萬元 |
| 經常性公允價值計量 | | | |
| 金融資產： | | | |
| 可供出售證券： | | | |
| – 上市(附註廿三) | 1,899 | 1,899 | – |
| 衍生金融工具： | | | |
| – 跨貨幣利率掉期合約(附註廿二) | 383 | – | 383 |
| – 利率掉期合約(附註廿二) | 64 | – | 64 |
| 金融負債： | | | |
| 衍生金融工具： | | | |
| – 跨貨幣利率掉期合約(附註廿二) | 704 | – | 704 |
| – 利率掉期合約(附註廿二) | 294 | – | 294 |

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於結算日確認公允價值等級之間所發生之轉移。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 金融資產及負債按公允價值計量(續)

第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公允價值乃根據每份合約之條款及到期情況，經考慮目前之利率及掉期交易對手之信貸可靠程度後，把估計未來現金流量貼現至現值計算。

(ii) 以非公允價值列報之金融資產及負債

本集團及本公司按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

- 應收/應付附屬公司款項、若干應收聯營公司及合營企業款項及應付聯營公司及合營企業款項
應收/應付附屬公司款項、若干應收聯營公司及合營企業款項及所有應付聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。
- 非上市投資
非上市可供出售權益證券金額為港幣1,083,000,000元(二零一三年：港幣1,057,000,000元)(參閱附註廿三)，並無活躍市場之市場公開價格，而其公允價值並不能可靠地計量。於結算日，有關投資以成本減去減值虧損後確認。
- 持有至期滿日之債務證券
持有至期滿日之債務證券金額為港幣958,000,000元(二零一三年：無)(參閱附註廿三)於結算日以攤銷成本減去減值虧損後確認，其公允價值為港幣912,000,000元(二零一三年：無)。

五 營業額

本集團營業額包括銷售物業收入、租金收入、建築工程收入、基建項目收入、酒店經營及管理、百貨公司經營及管理和其他收入(主要包括提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務收入，以及建築材料貿易及出售租賃土地)。

主要項目分析如下：

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 銷售物業 | 15,466 | 15,743 |
| 租金收入 | 5,445 | 4,994 |
| 建築工程 | 888 | 1,290 |
| 基建項目 | — | — |
| 酒店業務 | 188 | 194 |
| 百貨業務 | 431 | 399 |
| 其他 | 953 | 669 |
| 總計(附註十六(b)) | 23,371 | 23,289 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

六 其他收益

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 銀行利息收入 | 364 | 308 |
| 其他利息收入(註) | 30 | 57 |
| 其他 | 166 | 157 |
| | 560 | 522 |

註：截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之其他利息收入包括本集團於上述年度內收到由退還土地訂金所產生之相關逾期利息收入(除稅前)分別為港幣13,000,000元及港幣47,000,000元。

七 其他收入淨額

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|---|----------------|----------------|
| 出售附屬公司收益淨額(附註卅四(b)) | 140 | 667 |
| 出售固定資產收益/(虧損)淨額 | | |
| — 投資物業 | 602 | 7 |
| — 其他固定資產 | (4) | (5) |
| 固定資產撇除 | (25) | (51) |
| 出售可供出售權益證券收益淨額 | 2 | 163 |
| 可供出售權益證券之減值虧損 | (362) | (344) |
| 應收貿易賬款之減值虧損回撥/(減值虧損) (附註十六(c)及廿六(b)) | 1 | (2) |
| 壞賬準備(撇除)/轉回 | (10) | 1 |
| 存貨撥備淨額 | (5) | (304) |
| 衍生金融工具實現虧損淨額 | (26) | — |
| 外幣兌換虧損淨額 | (9) | (83) |
| 其他 | 101 | (41) |
| | 405 | 8 |

八 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|----------------|----------------|----------------|
| (a) 融資成本： | | |
| 銀行利息 | 748 | 763 |
| 於五年內全部償還之借款之利息 | 1,019 | 870 |
| 於五年後償還之借款之利息 | 73 | 353 |
| 其他借貸成本 | 181 | 193 |
| | 2,021 | 2,179 |
| 減：資本化之金額(註) | (1,162) | (1,222) |
| | 859 | 957 |

註：借貸成本乃根據加權平均年利率(此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款及透支、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金)介乎3.66%至6.29%之間(二零一三年：介乎4.12%至6.47%之間)之息率資本化。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

八 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| (b) 董事酬金 | 164 | 165 |

董事酬金之詳情載於附註九。

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| (c) 員工成本(不包括董事酬金)： | | |
| 薪酬、工資及其他福利 | 1,866 | 1,692 |
| 界定供款退休計劃之供款 | 84 | 76 |
| | 1,950 | 1,768 |

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|---|----------------|----------------|
| (d) 其他項目： | | |
| 折舊(附註十七(a)) | 151 | 171 |
| 減：資本化之金額 | (6) | (5) |
| | 145 | 166 |
| 外幣兌換收益淨額 | (160) | (95) |
| 現金流量對沖：外幣兌換虧損淨額由權益重新分類 | 169 | 181 |
| | 9 | 86 |
| 無形經營權之攤銷(附註十八) | 31 | 31 |
| 銷售成本 | | |
| —待銷售之建成物業 | 11,217 | 11,286 |
| —存貨 | 339 | 328 |
| 核數師酬金 | 24 | 21 |
| 經營租賃費用：租賃物業之最低租賃支付款項 | 204 | 214 |
| 扣除直接支銷港幣1,374,000,000元(二零一三年： 港幣1,170,000,000元)後投資物業之租金收入(註) | (3,496) | (3,338) |
| 扣除直接支銷後之其他租金收入 | (398) | (332) |
| 可供出售權益證券投資股息收入 | | |
| —上市 | (88) | (84) |
| —非上市 | (140) | (10) |

註： 租金收入包括或然租金收入港幣233,000,000元(二零一三年：港幣214,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

九 董事酬金

根據新香港《公司條例》(第622章)附表11中第78條(並參照前香港《公司條例》(第32章)第161條)披露之董事酬金如下：

| | 二零一四年 | | | | |
|---------------------------------------|--------------|------------------------|---------------|---------------|----------------|
| | 董事袍金 港幣千元 | 薪金、津貼及 實物福利 港幣千元 | 酌定花紅 港幣千元 | 退休金供款 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
| 執行董事 | | | | | |
| 李兆基博士 | 120 | 18,763 | — | — | 18,883 |
| 李家傑博士 | 120 | 16,984 | 540 | 17 | 17,661 |
| 林高演博士 | 120 | 8,892 | 21,110 | 534 | 30,656 |
| 李家誠 | 120 | 12,375 | 1,760 | 644 | 14,899 |
| 葉盈枝 | 100 | 8,124 | 14,880 | 487 | 23,591 |
| 孫國林 | 100 | 6,240 | 6,060 | 374 | 12,774 |
| 李鏡禹 | 100 | 3,372 | 281 | 202 | 3,955 |
| 馮李煥琮 | 100 | 4,464 | 4,136 | 268 | 8,968 |
| 劉壬泉 | 100 | — | — | — | 100 |
| 李寧 | 102 | 3,444 | 550 | 207 | 4,303 |
| 郭炳濠 | 200 | 4,332 | 1,230 | 260 | 6,022 |
| 黃浩明 | 100 | 8,316 | 7,680 | 499 | 16,595 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 李王佩玲 | 150 | 150 | — | — | 300 |
| 李達民 | 120 | — | — | — | 120 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 鄭志強 | 220 | 530 | — | — | 750 |
| 高秉強教授 | 220 | 530 | — | — | 750 |
| 胡經昌 | 220 | 530 | — | — | 750 |
| 梁希文 | 270 | 680 | — | — | 950 |
| 胡家驃 | 200 | — | — | — | 200 |
| 潘宗光教授 | 200 | 100 | — | — | 300 |
| 鍾瑞明博士 | 200 | 100 | — | — | 300 |
| 歐肇基 | 600 | 100 | — | — | 700 |
| 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度之總額 | 3,782 | 98,026 | 58,227 | 3,492 | 163,527 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

九 董事酬金(續)

根據新香港《公司條例》(第622章)附表11中第78條(並參照前香港《公司條例》(第32章)第161條)披露之董事酬金如下:(續)

| | 二零一三年 | | | | |
|------------------------------|--------------|------------------------|--------------|---------------|------------|
| | 董事袍金 港幣千元 | 薪金、津貼及 實物福利 港幣千元 | 酌定花紅 港幣千元 | 退休金供款 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
| 執行董事 | | | | | |
| 李兆基博士 | 120 | 18,763 | — | — | 18,883 |
| 李家傑博士 | 120 | 16,378 | 1,168 | 15 | 17,681 |
| 林高演博士 | 120 | 8,508 | 21,492 | 510 | 30,630 |
| 李家誠 | 120 | 14,198 | 856 | 616 | 15,790 |
| 葉盈枝 | 100 | 7,776 | 15,224 | 467 | 23,567 |
| 孫國林 | 100 | 5,976 | 6,328 | 359 | 12,763 |
| 李鏡禹 | 100 | 3,228 | 269 | 194 | 3,791 |
| 馮李煥琮 | 100 | 4,272 | 6,328 | 256 | 10,956 |
| 劉壬泉 | 100 | — | — | — | 100 |
| 李寧 | 100 | 3,240 | 550 | 194 | 4,084 |
| 郭炳濠 | 193 | 4,140 | 1,210 | 248 | 5,791 |
| 黃浩明 | 100 | 7,560 | 7,440 | 454 | 15,554 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 李王佩玲 | 150 | 150 | — | — | 300 |
| 李達民 | 120 | — | — | — | 120 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 鄭志強 | 220 | 530 | — | — | 750 |
| 高秉強教授 | 220 | 530 | — | — | 750 |
| 胡經昌 | 220 | 530 | — | — | 750 |
| 梁希文 | 270 | 680 | — | — | 950 |
| 胡家驊 | 200 | — | — | — | 200 |
| 潘宗光教授 | 200 | 100 | — | — | 300 |
| 鍾瑞明博士 | 200 | 100 | — | — | 300 |
| 歐肇基 | 591 | — | — | — | 591 |
| 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度之總額 | 3,764 | 96,659 | 60,865 | 3,313 | 164,601 |

本集團於本年度及上年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十 五名最高酬金人士及高層管理人員酬金

(a) 五名最高酬金人士

在五名最高酬金人士中，全部(二零一三年：全部)均為董事，彼等之酬金已在附註九內披露。

(b) 高層管理人員之酬金

除上述披露於附註九和十(a)之董事酬金及五名最高酬金人士外，高層管理人員之酬金(其個人簡介載列於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度年報(本財務報表為其中一部份)之「董事及高層管理人員個人資料」內)分類為以下等級：

| | 二零一四年 人數 | 二零一三年 人數 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| 酬金等級(港幣)(註) | | |
| 港幣3,000,000元或以下 | — | 2 |
| 港幣3,000,001元至港幣4,000,000元 | 3 | 1 |
| 港幣4,000,001元至港幣5,000,000元 | 3 | 4 |
| 港幣5,000,001元至港幣6,000,000元 | 1 | — |
| 港幣6,000,001元至港幣7,000,000元 | 1 | 2 |
| 港幣7,000,001元至港幣8,000,000元 | — | 1 |
| 港幣8,000,001元至港幣9,000,000元 | 2 | 2 |
| 港幣9,000,001元至港幣10,000,000元 | 2 | 1 |
| 港幣10,000,001元或以上 | 3 | 3 |
| | 15 | 16 |

註： 包括薪酬、酬金、其他津貼及福利、酌定花紅及退休金供款。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十一 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 本期稅項－香港利得稅撥備 | | |
| 本年度撥備 | 683 | 657 |
| 以往年度撥備(多計)/少計 | (8) | 19 |
| | 675 | 676 |
| 本期稅項－香港以外稅項撥備 | | |
| 本年度撥備 | 484 | 354 |
| 以往年度撥備少計/(多計) | 3 | (4) |
| | 487 | 350 |
| 本期稅項－土地增值稅撥備 | | |
| 本年度撥備 | 156 | 39 |
| 以往年度撥備多計 | (2) | — |
| | 154 | 39 |
| 遞延稅項 | | |
| 源自及撥回暫時性差異 | 217 | 674 |
| | 217 | 674 |
| | 1,533 | 1,739 |

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%(二零一三年：16.5%)稅率計算(經計入由香港特別行政區政府允許每項業務於二零一三年/二零一四年課稅年度應付稅款一次性寬減75%後(上限為港幣10,000元))(二零一三年：計算二零一三年應課稅盈利時享有於二零一二年/二零一三年課稅年度相同金額之法定寬減)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支)而釐定。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十一 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 除稅前盈利 | 18,473 | 17,795 |
| 按有關稅務司法管轄區適用之利得稅稅率計算除稅前盈利之稅項 | 3,240 | 3,234 |
| 應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損之稅項影響 | (1,142) | (1,055) |
| 不可扣減支出之稅項影響 | 240 | 266 |
| 毋須計稅收入之稅項影響 | (1,214) | (937) |
| 確認以往年度未被確認之暫時性差異之稅項影響 | – | 9 |
| 未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響 | 370 | 282 |
| 使用以往年度稅務虧損之稅項影響 | (41) | (13) |
| 確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損之稅項影響 | (37) | (55) |
| 稅務彌償保證收回 | (2) | (44) |
| 一次性香港利得稅退稅 | (1) | (1) |
| 土地增值稅 | 116 | 29 |
| 預提所得稅 | 9 | 9 |
| 以往年度撥備(多計)/少計之香港利得稅及香港以外稅項淨額 | (5) | 15 |
| 實際稅項支出 | 1,533 | 1,739 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十一 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

綜合資產負債表中已確認之遞延稅項(資產)/負債組成部份及本年度內之變動如下：

| | 本集團 | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------|-------------|-------------|
| | 折舊免稅額 多於有關 之折舊 港幣百萬元 | 物業重估 港幣百萬元 | 支出對銷 及資本化 港幣百萬元 | 業務合併 之公允 價值調整 港幣百萬元 | 應收出售 收費橋樑 之收費權 代價款 港幣百萬元 | 稅務虧損 港幣百萬元 | 其他 港幣百萬元 | 總計 港幣百萬元 |
| 遞延稅項產生自： | | | | | | | | |
| 於二零一三年一月一日 | 1,083 | 2,745 | 493 | 1,124 | 12 | (589) | (260) | 4,608 |
| 匯兌調整 | 11 | 93 | 5 | - | - | - | - | 109 |
| 於損益內扣除/(計入) | 130 | 495 | 31 | - | (1) | 20 | (1) | 674 |
| 於儲備內扣除(附註十四(a)) | - | - | - | - | - | - | 239 | 239 |
| 收購附屬公司(附註卅四(a)) | - | - | - | 3 | - | - | - | 3 |
| 於二零一三年 十二月三十一日 | 1,224 | 3,333 | 529 | 1,127 | 11 | (569) | (22) | 5,633 |
| 於二零一四年一月一日 | 1,224 | 3,333 | 529 | 1,127 | 11 | (569) | (22) | 5,633 |
| 匯兌調整 | (1) | (9) | - | - | - | - | - | (10) |
| 於損益內扣除/(計入) | 131 | 42 | 43 | (66) | (5) | 72 | - | 217 |
| 於儲備內計入(附註十四(a)) | - | - | - | - | - | - | (68) | (68) |
| 出售附屬公司(附註卅四(b)) | (2) | - | - | - | - | - | - | (2) |
| 於二零一四年 十二月三十一日 | 1,352 | 3,366 | 572 | 1,061 | 6 | (497) | (90) | 5,770 |

| | 本集團 | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨額 | (556) | (523) |
| 於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨額 | 6,326 | 6,156 |
| | 5,770 | 5,633 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十一 所得稅(續)

(d) 未確認之遞延稅項資產：

有關以下項目之遞延稅項資產未被確認：

| | 本集團 | | | |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | 二零一四年 | | 二零一三年 | |
| | 可扣稅 暫時性差異/ 稅項虧損 港幣百萬元 | 未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元 | 可扣稅 暫時性差異/ 稅項虧損 港幣百萬元 | 未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元 |
| 可扣稅暫時性差異 | 30 | 5 | 8 | 1 |
| 因稅務虧損而產生之將來稅務 利益 | | | | |
| 香港(註(i)) | | | | |
| — 經稅務局評估 | 2,041 | 337 | 2,286 | 377 |
| — 未經稅務局評估 | 5,529 | 912 | 4,679 | 772 |
| 香港以外(註(ii)) | 1,050 | 263 | 1,130 | 282 |
| | 8,620 | 1,512 | 8,095 | 1,431 |
| | 8,650 | 1,517 | 8,103 | 1,432 |

註：

(i) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

(ii) 稅務虧損可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

本集團並無確認若干附屬公司於可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損之相關遞延稅項資產，原因是該等附屬公司不大可能產生足夠未來應課稅盈利以抵銷有關之可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損。

十二 本公司股東應佔盈利

本公司股東應佔綜合盈利包括在本公司財務報表內列報之盈利港幣5,534,000,000元(二零一三年：港幣2,340,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十三 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|---|----------------|----------------|
| 已宣派及支付之中期股息每股港幣3角4仙 (二零一三年：每股港幣3角2仙) | 1,020 | 859 |
| 於結算日後擬派發之末期股息每股港幣7角6仙 (二零一三年：每股港幣7角4仙) | 2,280 | 1,997 |
| | 3,300 | 2,856 |

於結算日後擬派發之末期股息尚未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一個財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| 屬於上一個財政年度，並於本年度批准及支付末期股息 每股港幣7角4仙(二零一三年：每股港幣7角4仙) | 1,997 | 1,787 |

十四 其他全面收益

(a) 有關其他全面收益之各個組成部份之稅項影響

| | 二零一四年 | | | 二零一三年 | | |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------------|----------------|---------------|----------------------|
| | 除稅前金額 港幣百萬元 | 稅項回撥 港幣百萬元 | 扣除 稅項後金額 港幣百萬元 | 除稅前金額 港幣百萬元 | 稅項費用 港幣百萬元 | 扣除 稅項後金額 港幣百萬元 |
| 匯兌差額： | | | | | | |
| 匯兌儲備之淨變動 | (248) | – | (248) | 1,491 | – | 1,491 |
| 現金流量對沖： | | | | | | |
| 對沖儲備之淨變動 | (410) | 68 | (342) | 1,453 | (239) | 1,214 |
| 可供出售權益證券： | | | | | | |
| 公允價值儲備之 淨變動 | 133 | – | 133 | (151) | – | (151) |
| 應佔聯營公司及 合營企業之其他 全面收益 | (329) | – | (329) | 380 | – | 380 |
| 本年度其他全面收益 | (854) | 68 | (786) | 3,173 | (239) | 2,934 |
| | (附註十一(c)) | | | (附註十一(c)) | | |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十四 其他全面收益(續)

(b) 有關其他全面收益組成部份(包括重新分類調整)

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 匯兌差額： | | |
| －於換算境外公司財務報表時 | (198) | 1,491 |
| －於出售一間附屬公司時重新分類調整轉入損益之金額 | (50) | – |
| 本年度內於其他全面收益內確認之匯兌儲備淨變動 | (248) | 1,491 |
| 現金流量對沖： | | |
| －本年度內確認之對沖工具公允價值變動之有效部份 | (579) | 1,272 |
| －重新分類調整轉入損益之金額 | 169 | 181 |
| －於其他全面收益內計入/(扣除)之淨遞延稅項 | 68 | (239) |
| 本年度內於其他全面收益內確認之對沖儲備淨變動 | (342) | 1,214 |
| 可供出售權益證券： | | |
| －本年度內確認之公允價值變動 | (227) | (332) |
| －於出售時重新分類調整轉入損益之金額 | (2) | (163) |
| －於減值虧損時重新分類調整轉入損益之金額 | 362 | 344 |
| 本年度內於其他全面收益內確認之公允價值儲備淨變動 | 133 | (151) |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十四 其他全面收益(續)

(c) 於每一項權益

| | 分配予本公司股東 | | | | | | | 非控股權益 港幣百萬元 | 其他全面 收益總額 港幣百萬元 |
|------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------|-----------------------|
| | 物業重估 儲備 港幣百萬元 | 匯兌儲備 港幣百萬元 | 公允價值 儲備 港幣百萬元 | 對沖儲備 港幣百萬元 | 其他儲備 港幣百萬元 | 保留盈利 港幣百萬元 | 合計 港幣百萬元 | | |
| 二零一三年 | | | | | | | | | |
| 匯兌差額： | | | | | | | | | |
| －於換算境外公司財務報表時 | - | 1,472 | - | - | - | - | 1,472 | 19 | 1,491 |
| 現金流量對沖： | | | | | | | | | |
| －公允價值變動之有效部份 (已扣除遞延稅項後) | - | - | - | 1,063 | - | - | 1,063 | - | 1,063 |
| －由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後) | - | - | - | 151 | - | - | 151 | - | 151 |
| 可供出售權益證券： | | | | | | | | | |
| －公允價值變動 | - | - | (332) | - | - | - | (332) | - | (332) |
| －於出售時重新分類調整轉入損益之金額 | - | - | (163) | - | - | - | (163) | - | (163) |
| －於減值虧損時重新分類調整轉入損益 之金額 | - | - | 344 | - | - | - | 344 | - | 344 |
| 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益 | - | 349 | (74) | 56 | 4 | 45 | 380 | - | 380 |
| 本年度其他全面收益 | - | 1,821 | (225) | 1,270 | 4 | 45 | 2,915 | 19 | 2,934 |
| 二零一四年 | | | | | | | | | |
| 匯兌差額： | | | | | | | | | |
| －於換算境外公司財務報表時 | - | (195) | - | - | - | - | (195) | (3) | (198) |
| －於出售一間附屬公司時重新分類調整 轉入損益之金額 | - | (50) | - | - | - | - | (50) | - | (50) |
| 現金流量對沖： | | | | | | | | | |
| －公允價值變動之有效部份 (已扣除遞延稅項後) | - | - | - | (483) | - | - | (483) | - | (483) |
| －由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後) | - | - | - | 141 | - | - | 141 | - | 141 |
| 可供出售權益證券： | | | | | | | | | |
| －公允價值變動 | - | - | (227) | - | - | - | (227) | - | (227) |
| －於出售時重新分類調整轉入損益之金額 | - | - | (2) | - | - | - | (2) | - | (2) |
| －於減值虧損時重新分類調整轉入損益 之金額 | - | - | 362 | - | - | - | 362 | - | 362 |
| 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益 | - | (307) | 36 | (31) | - | (27) | (329) | - | (329) |
| 本年度其他全面收益 | - | (552) | 169 | (373) | - | (27) | (783) | (3) | (786) |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十五 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按可撥歸本公司股東應佔綜合盈利港幣16,752,000,000元(二零一三年：港幣15,948,000,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均股數2,983,000,000股普通股(二零一三年：2,939,000,000股普通股*)，計算如下：

| | 二零一四年 百萬股 | 二零一三年 百萬股 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| 於一月一日之已發行普通股數目 | 2,699 | 2,415 |
| 就以股代息而發行之普通股股份之加權平均股數 | 14 | 16 |
| 就二零一三年派發之紅股而發行之普通股股份之加權平均股數 | – | 241 |
| 就二零一四年派發之紅股而發行之普通股股份之加權平均股數 | 270 | 267 |
| 本年度普通股之加權平均股數(二零一三年：經調整) | 2,983 | 2,939 |

於本年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於兩年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

* 就二零一四年派發之紅股作出調整。

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)之影響之本公司股東應佔基礎盈利港幣9,292,000,000元(二零一三年：港幣8,938,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| 本公司股東應佔盈利 | 16,752 | 15,948 |
| 投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響(附註十七(a)) | (5,538) | (6,345) |
| 投資物業及發展中投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響(附註十一(c)) | 42 | 495 |
| 應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)之影響： | | |
| – 聯營公司 | (796) | (552) |
| – 合營企業 | (1,188) | (628) |
| 非控股權益之影響 | 20 | 20 |
| 本公司股東應佔基礎盈利 | 9,292 | 8,938 |
| 每股基礎盈利 | 港幣3.11元 | 港幣3.04元* |

* 就二零一四年派發之紅股作出調整。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十六 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

| | | |
|---------|---|---|
| 物業發展 | : | 發展和銷售物業 |
| 物業租賃 | : | 出租物業 |
| 建築工程 | : | 樓宇建造工程 |
| 基建項目 | : | 投資基建項目 |
| 酒店業務 | : | 酒店經營及管理 |
| 百貨業務 | : | 百貨公司經營及管理 |
| 公用事業及能源 | : | 生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務 |
| 其他 | : | 提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地 |

公用事業及能源於本年度被確定及呈列作為額外之須報告分部。相應金額已按與經修訂分部資料及呈列之一致基準提供。

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之相關業績。

收入與支出乃參考產生自各個須報告分部之收入及各個須報告分部之支出，並分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行利息收入、存貨撥備/(撥備轉回)、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本、所得稅及並無明確歸納於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用)之盈利或虧損。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十六 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

| | 本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前) | | 聯營公司及合營企業 | | 非控股權益應佔 | | 本公司股東應佔 | | | |
|-------------------------|-------------------------|----------------|-----------|---------|---------|---------|---------|-------|--------|---------|
| | 營業額 | 分部業績 | 應佔 | 應佔 | 合併 | 綜合 | 合併 | 綜合 | | |
| | 港幣百萬元 (註(i)) | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | | |
| 截至二零一四年十二月三十一日 止年度 | | | | | | | | | | |
| 物業發展 | | | | | | | | | | |
| 香港 | 10,122 | 2,443 | 1,355 | 451 | 11,477 | 2,894 | (1,211) | (178) | 10,266 | 2,716 |
| 中國內地 | 5,344 | 418 | 1,221 | 245 | 6,565 | 663 | (29) | (3) | 6,536 | 660 |
| | 15,466 | 2,861 | 2,576 | 696 | 18,042 | 3,557 | (1,240) | (181) | 16,802 | 3,376 |
| 物業租賃 | | | | | | | | | | |
| 香港 | 3,976 | 2,808 | 2,482 | 2,100 | 6,458 | 4,908 | (34) | (16) | 6,424 | 4,892 |
| 中國內地 | 1,469 | 1,086 | 11 | 10 | 1,480 | 1,096 | - | - | 1,480 | 1,096 |
| | (註(ii)) 5,445 | 3,894 | 2,493 | 2,110 | 7,938 | 6,004 | (34) | (16) | 7,904 | 5,988 |
| 建築工程 | 888 | (22) | - | - | - | (22) | - | - | - | (22) |
| 基建項目 | - | (55) | - | - | - | (55) | - | 31 | - | (24) |
| 酒店業務 | 188 | 47 | - | 279 | - | 326 | - | - | - | 326 |
| 百貨業務 | 431 | 85 | - | - | - | 85 | - | (3) | - | 82 |
| 其他 | 953 | 315 | - | (31) | - | 284 | - | (26) | - | 258 |
| | 23,371 | 7,125 | - | 3,054 | - | 10,179 | - | (195) | - | 9,984 |
| 公用事業及能源 | - | - | - | 3,669 | - | 3,669 | - | - | - | 3,669 |
| | 23,371 | 7,125 | - | 6,723 | - | 13,848 | - | (195) | - | 13,653 |
| 銀行利息收入 | - | 364 | - | 158 | - | 522 | - | (20) | - | 502 |
| 存貨撥備淨額 | - | (5) | - | (15) | - | (20) | - | - | - | (20) |
| 未分配之總公司及企業費用淨額 | - | (註(iii)) (528) | - | (272) | - | (800) | - | 2 | - | (798) |
| 經營盈利 | - | 6,956 | - | 6,594 | - | 13,550 | - | (213) | - | 13,337 |
| 投資物業及發展中投資物業 之公允價值增加 | - | 5,538 | - | 1,988 | - | 7,526 | - | (20) | - | 7,506 |
| 融資成本 | - | (859) | - | (570) | - | (1,429) | - | 7 | - | (1,422) |
| 除稅前盈利 | - | 11,635 | - | 8,012 | - | 19,647 | - | (226) | - | 19,421 |
| 所得稅 | - | (1,533) | - | (1,174) | - | (2,707) | - | 38 | - | (2,669) |
| 本年度盈利 | - | 10,102 | - | 6,838 | - | 16,940 | - | (188) | - | 16,752 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十六 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

| | 物業發展 港幣百萬元 | 物業租賃 港幣百萬元 | 建築工程 港幣百萬元 | 基建項目 港幣百萬元 | 酒店業務 港幣百萬元 | 百貨業務 港幣百萬元 | 其他 港幣百萬元 | 小計 港幣百萬元 | 公用事業 及能源 港幣百萬元 | 合計 港幣百萬元 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|
| 截至二零一四年十二月三十一日 止年度 | | | | | | | | | | |
| 應佔聯營公司盈利減虧損(註(iv)) | | | | | | | | | | |
| — 上市聯營公司 | | | | | | | | | | |
| 香港中華煤氣有限公司 | - | 370 | - | - | 22 | - | (194) | 198 | 2,752 | 2,950 |
| 美麗華酒店企業有限公司 | - | 583 | - | - | 60 | - | (58) | 585 | - | 585 |
| 香港小輪(集團)有限公司 | 271 | 57 | - | - | - | - | 4 | 332 | - | 332 |
| — 非上市聯營公司 | - | 309 | - | - | - | - | 5 | 314 | - | 314 |
| | 271 | 1,319 | - | - | 82 | - | (243) | 1,429 | 2,752 | 4,181 |
| 應佔合營企業盈利減虧損(註(v)) | 257 | 2,268 | - | - | 128 | - | 4 | 2,657 | - | 2,657 |
| | 528 | 3,587 | - | - | 210 | - | (239) | 4,086 | 2,752 | 6,838 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十六 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

| | 本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前) | | 聯營公司及合營企業 | | 合併 營業額 港幣百萬元 | 綜合 分部業績 港幣百萬元 | 非控股權益應佔 | | 本公司股東應佔 | |
|-------------------------|-------------------------|----------------|-----------|------------|--------------------|---------------------|---------|-------|---------|---------|
| | 營業額 | 分部業績 | 應佔 營業額 | 應佔 分部業績 | | | 營業額 | 分部業績 | 營業額 | 分部業績 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | | | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 截至二零一三年十二月三十一日 止年度 | | | | | | | | | | |
| 物業發展 | | | | | | | | | | |
| 香港 | 10,570 | 2,883 | 1,201 | 759 | 11,771 | 3,642 | (740) | (139) | 11,031 | 3,503 |
| 中國內地 | 5,173 | 69 | 1,022 | 342 | 6,195 | 411 | (131) | (3) | 6,064 | 408 |
| | 15,743 | 2,952 | 2,223 | 1,101 | 17,966 | 4,053 | (871) | (142) | 17,095 | 3,911 |
| 物業租賃 | | | | | | | | | | |
| 香港 | 3,691 | 2,599 | 2,326 | 1,940 | 6,017 | 4,539 | (13) | (5) | 6,004 | 4,534 |
| 中國內地 | 1,303 | 1,071 | - | - | 1,303 | 1,071 | - | - | 1,303 | 1,071 |
| | (註(ii)) 4,994 | 3,670 | 2,326 | 1,940 | 7,320 | 5,610 | (13) | (5) | 7,307 | 5,605 |
| 建築工程 | 1,290 | (26) | - | - | - | (26) | - | - | - | (26) |
| 基建項目 | - | (41) | - | - | - | (41) | - | 23 | - | (18) |
| 酒店業務 | 194 | 57 | - | 243 | - | 300 | - | - | - | 300 |
| 百貨業務 | 399 | 79 | - | - | - | 79 | - | - | - | 79 |
| 其他 | 669 | 134 | - | 309 | - | 443 | - | (16) | - | 427 |
| | 23,289 | 6,825 | - | 3,593 | - | 10,418 | - | (140) | - | 10,278 |
| 公用事業及能源 | - | - | - | 3,303 | - | 3,303 | - | - | - | 3,303 |
| | 23,289 | 6,825 | - | 6,896 | - | 13,721 | - | (140) | - | 13,581 |
| 銀行利息收入 | - | 308 | - | 78 | - | 386 | - | (19) | - | 367 |
| 存貨撥備淨額 | - | (304) | - | (6) | - | (310) | - | 20 | - | (290) |
| 未分配之總公司及企業費用淨額 | - | (註(iii)) (704) | - | (240) | - | (944) | - | 7 | - | (937) |
| 經營盈利 | - | 6,125 | - | 6,728 | - | 12,853 | - | (132) | - | 12,721 |
| 投資物業及發展中投資物業 之公允價值增加 | - | 6,345 | - | 1,184 | - | 7,529 | - | (20) | - | 7,509 |
| 融資成本 | - | (957) | - | (506) | - | (1,463) | - | 11 | - | (1,452) |
| 除稅前盈利 | - | 11,513 | - | 7,406 | - | 18,919 | - | (141) | - | 18,778 |
| 所得稅 | - | (1,739) | - | (1,124) | - | (2,863) | - | 33 | - | (2,830) |
| 本年度盈利 | - | 9,774 | - | 6,282 | - | 16,056 | - | (108) | - | 15,948 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十六 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

| | 物業發展 港幣百萬元 | 物業租賃 港幣百萬元 | 建築工程 港幣百萬元 | 基建項目 港幣百萬元 | 酒店業務 港幣百萬元 | 百貨業務 港幣百萬元 | 其他 港幣百萬元 | 小計 港幣百萬元 | 公用事業 及能源 港幣百萬元 | 合計 港幣百萬元 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|
| 截至二零一三年十二月三十一日 止年度 應佔聯營公司盈利減虧損(註(iv)) | | | | | | | | | | |
| — 上市聯營公司 | | | | | | | | | | |
| 香港中華煤氣有限公司 | - | 268 | - | - | 18 | - | (3) | 283 | 2,480 | 2,763 |
| 美麗華酒店企業有限公司 | (1) | 583 | - | - | 58 | - | (24) | 616 | - | 616 |
| 香港小輪(集團)有限公司 | 7 | 39 | - | - | - | - | 109 | 155 | - | 155 |
| — 非上市聯營公司 | - | 121 | - | - | - | - | 14 | 135 | - | 135 |
| | 6 | 1,011 | - | - | 76 | - | 96 | 1,189 | 2,480 | 3,669 |
| 應佔合營企業盈利減虧損(註(v)) | 819 | 1,638 | - | - | 115 | - | 41 | 2,613 | - | 2,613 |
| | 825 | 2,649 | - | - | 191 | - | 137 | 3,802 | 2,480 | 6,282 |

註：

- (i) 上述之營業額乃扣除分部間收入後列示，該分部間收入有關物業租賃之須報告分部為港幣273,000,000元(二零一三年：港幣258,000,000元)、有關建築工程之須報告分部為港幣2,061,000,000元(二零一三年：港幣2,785,000,000元)、及有關其他須報告分部為港幣119,000,000元(二零一三年：港幣66,000,000元)。
- (ii) 物業租賃分部之營業額包括租金收入港幣4,854,000,000元(二零一三年：港幣4,442,000,000元)及與租金相關之收入港幣591,000,000元(二零一三年：港幣552,000,000元)，本年度合共為港幣5,445,000,000元(二零一三年：港幣4,994,000,000元)。
- (iii) 本年度未分配之總公司及企業費用淨額已扣除出售附屬公司收益淨額港幣140,000,000元(二零一三年：港幣667,000,000元)(見附註七)及出售投資物業收益淨額港幣602,000,000元(二零一三年：港幣7,000,000元)(見附註七)。撇除上述收益後，本集團未分配之總公司及企業費用為港幣1,270,000,000元(二零一三年：港幣1,378,000,000元)。
- (iv) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣1,319,000,000元(二零一三年：港幣1,011,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣796,000,000元(二零一三年：港幣552,000,000元)。
- (v) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣2,268,000,000元(二零一三年：港幣1,638,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣1,188,000,000元(二零一三年：港幣628,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十六 分部報告(續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之固定資產、無形經營權、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置而言，固定資產乃根據該資產之實物之所在地、無形經營權則指其被分配業務之所在地、而聯營公司權益及合營企業權益則指其業務所在地。

| | 來自外間客戶之收入 | | 特定非流動資產 | |
|------|--------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 於十二月三十一日 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 香港 | 16,531 | 16,779 | 164,148 | 151,510 |
| 中國內地 | 6,840 | 6,510 | 38,429 | 36,910 |
| | 23,371 | 23,289 | 202,577 | 188,420 |
| | (附註五) | (附註五) | | |

(c) 其他分部資料

| | 攤銷及折舊 | | 應收貿易賬款之 (減值虧損回撥)/減值虧損 | |
|------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 截至十二月三十一日止年度 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 物業發展 | 15 | 18 | - | - |
| 物業租賃 | 26 | 23 | (1) | 1 |
| 建築工程 | 26 | 41 | - | - |
| 基建項目 | 32 | 32 | - | - |
| 酒店業務 | 41 | 41 | - | - |
| 百貨業務 | 6 | 4 | - | - |
| 其他 | 30 | 38 | - | 1 |
| | 176 | 197 | (1) | 2 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十七 固定資產

(a) 本集團

| | 投資物業 港幣百萬元 | 發展中 投資物業 港幣百萬元 | 酒店物業 港幣百萬元 | 其他土地 及樓宇 港幣百萬元 | 融資租賃下 自用租賃 土地權益 港幣百萬元 | 其他 港幣百萬元 | 總計 港幣百萬元 |
|-------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------------------------|-------------|-------------|
| 成本或估值： | | | | | | | |
| 於二零一三年一月一日 | 98,288 | 221 | 836 | 716 | 984 | 1,420 | 102,465 |
| 匯兌調整 | 859 | 46 | - | 1 | - | 10 | 916 |
| 添置 | 134 | 439 | - | 15 | - | 76 | 664 |
| 出售 | | | | | | | |
| — 透過出售附屬公司 （附註卅四(b)） | (1,084) | - | - | - | - | - | (1,084) |
| — 其他 | (115) | - | - | - | - | (54) | (169) |
| 撇除 | - | - | - | - | - | (73) | (73) |
| 重估盈餘 | 5,033 | 1,312 | - | - | - | - | 6,345 |
| 轉撥至投資物業 | 582 | - | - | (582) | - | - | - |
| 自存貨轉入/(轉撥至存貨)淨值 | (662) | 1,878 | - | 89 | - | - | 1,305 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 103,035 | 3,896 | 836 | 239 | 984 | 1,379 | 110,369 |
| 代表： | | | | | | | |
| 成本 | - | - | 836 | 239 | 984 | 1,379 | 3,438 |
| 估值 | 103,035 | 3,896 | - | - | - | - | 106,931 |
| | 103,035 | 3,896 | 836 | 239 | 984 | 1,379 | 110,369 |
| 累計折舊及減值虧損： | | | | | | | |
| 於二零一三年一月一日 | - | - | 243 | 32 | 142 | 976 | 1,393 |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | - | 7 | 7 |
| 本年度折舊(附註八(d)) | - | - | 21 | 2 | 19 | 129 | 171 |
| 出售時撥回 | - | - | - | - | - | (52) | (52) |
| 撇除 | - | - | - | - | - | (22) | (22) |
| 於二零一三年十二月三十一日 | - | - | 264 | 34 | 161 | 1,038 | 1,497 |
| 賬面淨值： | | | | | | | |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 103,035 | 3,896 | 572 | 205 | 823 | 341 | 108,872 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十七 固定資產(續)

(a) 本集團(續)

| | 投資物業 港幣百萬元 | 發展中 投資物業 港幣百萬元 | 酒店物業 港幣百萬元 | 其他土地 及樓宇 港幣百萬元 | 融資租賃下 自用租賃 土地權益 港幣百萬元 | 其他 港幣百萬元 | 總計 港幣百萬元 |
|-------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------------------------|-------------|-------------|
| 成本或估值： | | | | | | | |
| 於二零一四年一月一日 | 103,035 | 3,896 | 836 | 239 | 984 | 1,379 | 110,369 |
| 匯兌調整 | (68) | (36) | - | - | - | (1) | (105) |
| 添置 | 416 | 5,149 | - | - | - | 54 | 5,619 |
| 出售 | | | | | | | |
| — 透過出售附屬公司 (附註卅四(b)) | (52) | - | - | - | - | (1) | (53) |
| — 其他 | (235) | - | - | - | - | (66) | (301) |
| 撇除 | - | - | - | - | - | (43) | (43) |
| 重估盈餘 | 5,510 | 28 | - | - | - | - | 5,538 |
| 轉撥至投資物業及其他土地及 樓宇 | 4,051 | (4,057) | - | 6 | - | - | - |
| 自存貨轉入 | 199 | - | - | 53 | - | - | 252 |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 112,856 | 4,980 | 836 | 298 | 984 | 1,322 | 121,276 |
| 代表： | | | | | | | |
| 成本 | - | - | 836 | 298 | 984 | 1,322 | 3,440 |
| 估值 | 112,856 | 4,980 | - | - | - | - | 117,836 |
| | 112,856 | 4,980 | 836 | 298 | 984 | 1,322 | 121,276 |
| 累計折舊及減值虧損： | | | | | | | |
| 於二零一四年一月一日 | - | - | 264 | 34 | 161 | 1,038 | 1,497 |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | - | (1) | (1) |
| 本年度折舊(附註八(d)) | - | - | 21 | 7 | 20 | 103 | 151 |
| 出售時撥回 | - | - | - | - | - | (58) | (58) |
| 撇除 | - | - | - | - | - | (18) | (18) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | - | - | 285 | 41 | 181 | 1,064 | 1,571 |
| 賬面淨值： | | | | | | | |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 112,856 | 4,980 | 551 | 257 | 803 | 258 | 119,705 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十七 固定資產(續)

(b) 物業賬面淨值之分析如下：

| | 本集團 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 位於香港並簽有 | | |
| — 長期租約 | 8,526 | 8,312 |
| — 中期租約 | 77,872 | 67,654 |
| | 86,398 | 75,966 |
| 位於香港以外並簽有 | | |
| — 長期租約 | 77 | 152 |
| — 中期租約 | 32,972 | 32,412 |
| — 短期租約 | — | 1 |
| | 33,049 | 32,565 |
| | 119,447 | 108,531 |

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

公允價值等級

本集團呈列按經常性基準於結算日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之投資物業及發展中投資物業。公允價值計量被歸類等級之確定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃市場數據未能提供之輸入數據。
- 第三級估值：以輸入重大不可觀察輸入數據以計量公允價值。

本集團並無以公允價值計量之投資物業被界定為第一級及第二級之估值。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於結算日確認公允價值等級之間所發生之轉移。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十七 固定資產(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值過程

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獨立專業測量師行戴德梁行(其員工具備香港測量師學會之會員資格,且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由獨立測量師執行之估值結果作財務報告用途,並核實所有主要輸入數據及假設,及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度結算日進行,並由高層管理人員審閱及批准。

估值方法

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法,即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業,其估值乃以重新發展基準釐定並考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值,並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

第三級估值方法

下表呈列重大不可觀察輸入數據:

已建成投資物業

| | 資本化比率範圍 | | 出租率範圍 | |
|---------|-------------|------------|------------|------------|
| | 二零一四年 % | 二零一三年 % | 二零一四年 % | 二零一三年 % |
| 位於香港 | | | | |
| —零售 | 2.75%-5.5% | 2.75%-6.0% | 61%-100% | 91%-100% |
| —寫字樓/工業 | 3.5%-4.5% | 3.5%-4.5% | 91%-100% | 87%-100% |
| —住宅 | 2.25%-2.75% | 2.5%-2.75% | 70%-96% | 96% |
| 位於中國內地 | | | | |
| —零售 | 5.5%-8.0% | 5.5%-8.0% | 46%-100% | 82%-100% |
| —寫字樓 | 6.5%-7.5% | 6.5%-7.5% | 38%-100% | 77%-100% |

已建成投資物業之公允價值計量與出租率呈正面相關性,而與資本化比率呈負面相關性。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十七 固定資產(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

第三級估值方法(續)

發展中投資物業

| | 建造項目之估計成本 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 位於香港 | 1,072-1,223 | 1,072 |
| 位於中國內地 | - | 1,108 |

發展中投資物業之公允價值計量與完成建造之估計成本(即建造項目之估計成本減去於結算日實際之項目開發費用支出)呈負面相關性。

(d) 所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義之物業，已被分類為投資物業。

十八 無形經營權

本集團

| | 收費橋樑經營權 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 成本： | | |
| 於一月一日 | 957 | 931 |
| 匯兌調整 | (3) | 26 |
| 於十二月三十一日 | 954 | 957 |
| 累計攤銷： | | |
| 於一月一日 | 563 | 516 |
| 匯兌調整 | (1) | 16 |
| 本年度攤銷(附註八(d)) | 31 | 31 |
| 於十二月三十一日 | 593 | 563 |
| 賬面淨值： | | |
| 於十二月三十一日 | 361 | 394 |

本年度之攤銷金額已列入綜合損益表中之「直接成本」內。

該項收費橋樑為位於中國內地浙江省杭州市之杭州錢江三橋(「錢江三橋」)。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十八 無形經營權(續)

於一九九七年獲杭州市對外經濟貿易委員會批准，復於一九九九年獲發展和改革委員會(前稱為國家發展計劃委員會)審批，授予本集團錢江三橋之經營權，經營期限為三十年，由一九九七年三月二十日(錢江三橋之營運啟始日期)起至二零二七年三月十九日。於此期間內，本集團擁有管理和維修錢江三橋之權利。

浙江省人民政府辦公廳於二零零三年知會浙江省交通運輸廳及其他有關政府部門，暫定省內三十九個收費公路項目之收費年限，其中錢江三橋之收費年限暫定為十五年(由一九九七年三月二十日至二零一二年三月十九日)。

杭州恒基錢江三橋有限公司(「合營公司」)(為恒基兆業發展有限公司(「恒發」，為本公司之附屬公司)之附屬公司)擁有錢江三橋之經營權，已獲杭州市交通運輸局於二零零三年十二月三十一日之書面承諾維持經營期限三十年不變，並認為經營期限與收費期限一致相同。為審慎起見，合營公司於二零一一年六月致函浙江省人民政府及浙江省交通運輸廳要求其正式核定錢江三橋經營期限與收費期限同為三十年，惟於截至本財務報表刊發日，本集團尚等待其答覆。就此而言，合營公司於二零一二年二月九日向浙江省人民政府法制辦公室提交行政復議申請書。該申請目的為懇請依法責令浙江省人民政府及浙江省交通運輸廳履行其法定職責將錢江三橋之收費期限正式核定為三十年。

當恒發現仍等待該申請之結果，合營公司於二零一二年三月二十日收到一封日期為二零一二年三月十八日由杭州收費處(如列載於附註四(a))發出之信函。杭州收費處於該信函中提及，由於浙江省人民政府辦公廳自二零零三年暫定有關錢江三橋之通行費收費期於二零一二年三月十九日終止，所以杭州收費處將由二零一二年三月二十日起暫停支付有關錢江三橋之通行費予合營公司。杭州收費處亦於該信函中提及，杭州收費處將按收費方式協議(如列載於附註四(a))之條款，繼續車流量測定之工作及與合營公司做好銜接。恒發已指示合營公司去函杭州收費處，指出杭州收費處所採取之行動並沒有法律或合約依據，且不可接受，以及要求杭州收費處澄清其行動之依據，及繼續履行其於收費方式協議之責任；否則合營公司將並無他法，唯有採取法律行動保障其利益。合營公司於二零一二年六月六日收到一封由杭州市交通運輸局發出之信函，其載述杭州市人民政府確定由杭州市交通運輸局與合營公司具體協商，爭取盡快妥善處理上述有關暫停支付錢江三橋通行費之後續事宜，及有關合營公司提出之相關補償問題可在處理後續事宜中一併協商。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十八 無形經營權(續)

鑒於通行費收入流入合營公司之不確定性，本財務報表中沒有確認自二零一二年三月二十日(杭州收費處暫停支付通行費予本集團之啟始日期)至二零一四年十二月三十一日期間內之通行費收入(經扣除營業稅後)人民幣648,000,000元或相等於港幣808,000,000元。因此，本集團亦沒有確認於二零一四年十二月三十一日由杭州收費處代本集團已收取之任何錢江三橋應收通行費收入。此外，為保障合營公司之利益，合營公司已根據收費方式協議之條款，於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會提交仲裁申請書，藉此請求裁決杭州收費處及杭州市人民政府須(其中包括)繼續履行彼等於收費方式協議之責任，向合營公司支付錢江三橋之通行費，並且須承擔違約賠償、相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。中國國際經濟貿易仲裁委員會已於二零一二年十一月十二日確認受理上述仲裁案件。中國國際經濟貿易仲裁委員會已於二零一四年四月十四日開庭審理此案，但未有結論，仲裁庭認為雙方應繼續協商尋求和解方案，就此合營公司已去信與杭州市人民政府聯繫。仲裁庭及後於二零一四年七月要求雙方各自提交調解方案，並定於二零一五年三月三十一日往杭州進行調解。

十九 附屬公司權益

| | 本公司 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 非上市股份，按成本值 | 2,852 | 2,851 |
| 減：減值虧損 | (93) | (93) |
| 應收附屬公司款項 | 2,759 | 2,758 |
| | 145,975 | 138,628 |
| | 148,734 | 141,386 |
| 應付附屬公司款項(附註廿九) | (25,655) | (22,405) |

應收/應付附屬公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回/償還。

於二零一四年十二月三十一日主要附屬公司之明細詳列於第204頁至211頁。

(a) 與一家附屬公司之交易—恒發

於二零一四年十二月一日，本公司以現金代價為港幣935,000,000元完成出售其於Camay Investment Limited及其附屬公司Citistore (Hong Kong) Limited(「香港千色店」)及Puretech Investment Limited(統稱為「目標集團」)之全部股份予恒發。因此，本公司出售其於目標集團之部份權益予非控股權益金額為港幣262,000,000元，此金額亦已包括在截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表中所列示之「出售附屬公司之部份權益」港幣331,000,000元內。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二十 聯營公司權益

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 非上市股份 | | | | |
| 股份，按成本值 | – | – | 129 | 129 |
| 應佔資產淨值 | 1,799 | 1,652 | – | – |
| 應收聯營公司款項 | 402 | 343 | 2 | 8 |
| | 2,201 | 1,995 | 131 | 137 |
| 減：減值虧損 | – | – | (38) | (38) |
| | 2,201 | 1,995 | 93 | 99 |
| 於香港上市之股份 | | | | |
| 應佔資產淨值，包括收購產生之商譽 | 47,945 | 46,113 | – | – |
| | 50,146 | 48,108 | 93 | 99 |
| 上市股份市值 | 81,005 | 74,076 | – | – |

除應收一間聯營公司款項港幣3,000,000元為附息且年利率為港元優惠利率減3%(二零一三年：應收聯營公司款項港幣6,000,000元及港幣80,000,000元為附息且年利率分別為港元優惠利率減3%及港元優惠利率加2%)外，所有應收聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回及並無逾期或減值。

所有聯營公司均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零一四年十二月三十一日主要聯營公司之明細詳列於第212頁。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二十 聯營公司權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要(經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬),披露如下:

| | 香港中華煤氣有限公司(註) | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 聯營公司之總額: | | |
| 流動資產 | 24,641 | 21,689 |
| 非流動資產 | 89,877 | 84,807 |
| 流動負債 | (20,690) | (19,262) |
| 非流動負債 | (31,515) | (30,781) |
| 權益 | 62,313 | 56,453 |
| 收益 | 31,615 | 28,246 |
| 持續營運業務之經營盈利 | 8,103 | 7,756 |
| 其他全面收益 | (973) | 1,041 |
| 全面收益總額 | 7,130 | 8,797 |
| 自聯營公司已收股息 | 1,436 | 1,254 |
| 與本集團之聯營公司權益賬面值之對賬: | | |
| 聯營公司之資產淨值總額 | 62,313 | 56,453 |
| 永續資本債券持有人 | (2,354) | – |
| 非控股權益 | (7,242) | (6,503) |
| 股東應佔權益 | 52,717 | 49,950 |
| 本集團之權益 | 41.51% | 41.50% |
| 本集團應佔聯營公司之資產淨值 | 21,883 | 20,729 |
| 商譽 | 17,508 | 17,488 |
| 於本綜合財務報表之賬面值 | 39,391 | 38,217 |
| 上市股份市值 | 77,505 | 70,538 |

註: 香港中華煤氣有限公司之主要業務為生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務。其獨特之業務性質對本集團之物業發展及物業投資兩項核心業務作出輔助作用,並理順本集團物業發展業務之週期性。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二十 聯營公司權益(續)

並非個別重大之聯營公司匯總資料：

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 於本綜合財務報表中之並非個別重大之聯營公司賬面值總額 | 10,755 | 9,891 |
| 本集團應佔上述聯營公司總額： | | |
| 持續營運業務之經營盈利 | 1,231 | 906 |
| 其他全面收益 | 3 | (27) |
| 全面收益總額 | 1,234 | 879 |

廿一 合營企業權益

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 非上市股份，按成本值 | — | — | — | — |
| 應佔資產淨值 | 25,051 | 23,717 | — | — |
| 應收合營企業款項 | 7,314 | 7,329 | 123 | 113 |
| | 32,365 | 31,046 | 123 | 113 |

除應收合營企業款項港幣3,000,000元及港幣195,000,000元為附息且年利率分別為港元優惠利率及香港銀行同業拆息利率加0.5%(二零一三年：應收合營企業款項港幣5,000,000元、港幣205,000,000元及港幣1,199,000,000元為附息且年利率分別為港元優惠利率、香港銀行同業拆息利率加0.5%及香港銀行同業拆息利率加1.77%)外，所有應收合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於一年內收回及並無逾期或減值。

所有合營企業均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零一四年十二月三十一日主要合營企業之明細詳列於第213頁。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

廿一 合營企業權益(續)

重大合營企業之財務資料概要(經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬),披露如下:

| | Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (註) | |
|---------------------------|--|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 合營企業之總額: | | |
| 流動資產 | 866 | 1,019 |
| 非流動資產 | 80,832 | 78,401 |
| 流動負債 | (1,960) | (1,745) |
| 非流動負債 | (18,199) | (18,236) |
| 權益 | 61,539 | 59,439 |
| 於上述資產及負債內包括: | | |
| 現金及現金等價物 | 306 | 622 |
| 非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款及撥備) | (17,375) | (17,398) |
| 收益 | 5,732 | 5,435 |
| 持續營運業務之經營盈利 | 5,583 | 3,713 |
| 其他全面收益 | 17 | (11) |
| 全面收益總額 | 5,600 | 3,702 |
| 自合營企業已收股息 | 1,197 | 1,050 |
| 於上述盈利內包括: | | |
| 折舊及攤銷 | (109) | (109) |
| 利息收入 | 1 | 1 |
| 利息費用 | (413) | (360) |
| 所得稅費用 | (621) | (592) |
| 與本集團之合營企業權益賬面值之對賬: | | |
| 合營企業之資產淨值總額 | 61,539 | 59,439 |
| 本集團之權益 | 34.21% | 34.21% |
| 本集團應佔合營企業之資產淨值 | 21,052 | 20,334 |
| 應收合營企業款項 | - | 1,211 |
| 於本綜合財務報表之賬面值 | 21,052 | 21,545 |

註: Central Waterfront Property Investment Holdings Limited 乃由本公司及其合營夥伴於英國處女群島註冊成立及於香港經營。其附屬公司主要於香港國際金融中心綜合項目經營物業投資及酒店業務。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

廿一 合營企業權益(續)

並非個別重大之合營企業匯總資料：

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 於本綜合財務報表中之並非個別重大之合營企業賬面值總額 | 11,313 | 9,501 |
| 本集團應佔合營企業總額： | | |
| 持續營運業務之經營盈利 | 747 | 1,343 |
| 其他全面收益 | 7 | 57 |
| 全面收益總額 | 754 | 1,400 |

廿二 衍生金融工具

| | 本集團 | | | |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 二零一四年 | | 二零一三年 | |
| | 資產 港幣百萬元 | 負債 港幣百萬元 | 資產 港幣百萬元 | 負債 港幣百萬元 |
| 現金流量對沖： | | | | |
| 跨貨幣利率掉期合約(附註四(f)) | 318 | 812 | 383 | 704 |
| 利率掉期合約(附註四(f)) | — | 661 | 64 | 294 |
| 現金流量對沖對沖合計(附註四(c)(i)) | 318 | 1,473 | 447 | 998 |
| 代表： | | | | |
| 非流動部份 | 318 | 1,473 | 409 | 959 |
| 流動部份(附註廿六及廿九) | — | — | 38 | 39 |
| | 318 | 1,473 | 447 | 998 |

本集團與若干銀行交易對手訂立之掉期合約包括：

- 用作對沖以美元、英鎊、及新加坡元計值之擔保票據(參閱附註卅一)(其於二零一四年十二月三十一日之本金總額為672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元(二零一三年：835,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元))及以日圓計值之銀行借款(其於二零一四年十二月三十一日之總金額為10,000,000,000日圓(二零一三年：10,000,000,000日圓))所產生之利率風險及外匯風險之跨貨幣利率掉期合約；及
- 用作對沖若干以港元計值之銀行借款(其於二零一四年十二月三十一日之總金額為港幣12,000,000,000元(二零一三年：港幣12,000,000,000元))所產生之利率風險之利率掉期合約。

此等跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約指定作為由擔保票據及銀行借款所產生之利率風險及外匯風險之現金流量對沖。此等掉期合約到期日介乎二零一六年六月十三日至二零二六年十月二十日(二零一三年：二零一四年七月二十五日至二零二六年十月二十日)期間。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

廿三 其他金融資產

| | 本集團 | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 可供出售證券 | | |
| 非上市(附註四(f)(ii)) | 1,083 | 1,057 |
| 上市(附註四(f)(i))： | | |
| – 香港 | 2,783 | 1,899 |
| | 3,866 | 2,956 |
| 持有至期滿日之債務證券 | | |
| 上市： | | |
| – 香港 | 367 | – |
| – 香港以外 | 591 | – |
| | 958 | – |
| 應收分期款 | 1,679 | 2,394 |
| 應收貸款 | 920 | 250 |
| 長期應收款 | – | 14 |
| | 7,423 | 5,614 |
| 上市可供出售權益證券市值(附註四(f)(i)) | 2,783 | 1,899 |
| 上市持有至期滿日之債務證券市值(附註四(f)(ii)) | 912 | – |
| 已減值之個別可供出售權益證券市值 | 885 | 1,255 |

(a) 可供出售證券

於二零一四年十二月三十一日，本集團個別上市之可供出售權益證券之被確定為已減值，此乃基於其公允價值重大或持久地下跌至低於其成本值。按照載列於附註二(n)(i)之會計政策，該等可供出售權益證券已在損益中確認減值虧損。

其中，於二零一四年十二月三十一日總賬面值為港幣83,000,000元之若干可供出售證券(二零一三年：無)乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無使用該等信貸額度。

(b) 持有至期滿日之債務證券

上市債券是由良好信用評級之企業所發行。所有持有至期滿日之債務證券並無逾期或減值。

其中，於二零一四年十二月三十一日總賬面值為港幣563,000,000元之若干持有至期滿日之債務證券(二零一三年：無)乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無使用該等信貸額度。

(c) 應收分期款

應收分期款為自結算日起一年後到期之應收樓價之分期款。列入「其他金融資產」內之結餘並無逾期或減值。自結算日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」(參閱附註廿六)內。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

廿三 其他金融資產(續)

(d) 應收貸款

應收貸款包括港幣200,000,000元(二零一三年：港幣250,000,000元)及港幣720,000,000元(二零一三年：無)為有抵押、付息且年利率分別為香港銀行同業拆息利率加5.65%(二零一三年：香港銀行同業拆息利率加5.65%)及香港銀行同業拆息利率加4.00%(二零一三年：無)。此款項預期於結算日一年後收回及無逾期或減值。

預期於一年內收回之流動部份港幣50,000,000元(二零一三年：無)已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」(參閱附註廿六)內。

(e) 長期應收款

於二零一三年十二月三十一日，長期應收款乃自出售若干收費橋樑之收費權益之已貼現分期應收款項之非流動部份。預期於一年內收回之流動部份港幣53,000,000元(二零一三年：港幣68,000,000元)已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」(參閱附註廿六)內。

廿四 購買物業訂金

購買物業訂金主要包括購買分別位於中國內地及澳門之若干土地/物業所付之訂金分別為港幣4,250,000,000元(二零一三年：港幣4,264,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一三年：港幣561,000,000元)。

廿五 存貨

| | 本集團 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 物業發展 | | |
| 供發展後銷售之待發展租賃土地 | 9,888 | 10,027 |
| 供發展後銷售之待發展/發展中物業 | 60,615 | 61,408 |
| 待銷售之建成物業 | 9,518 | 8,703 |
| | 80,021 | 80,138 |
| 其他業務 | | |
| 存貨 | 80 | 95 |
| | 80,101 | 80,233 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

廿五 存貨(續)

物業發展存貨賬面值之分析如下：

| | 本集團 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 位於香港並簽有 | | |
| — 長期租約 | 21,888 | 18,281 |
| — 中期租約 | 37,545 | 40,529 |
| | 59,433 | 58,810 |
| 位於中國內地並簽有 | | |
| — 長期租約 | 11,934 | 12,734 |
| — 中期租約 | 8,654 | 8,594 |
| | 20,588 | 21,328 |
| | 80,021 | 80,138 |
| 包括： | | |
| — 預計於一年後完成之物業 | 54,364 | 51,716 |

廿六 應收賬款及其他應收款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 應收分期款(附註廿三) | 1,281 | 1,809 | — | — |
| 應收貸款 | 50 | — | — | — |
| 應收賬款、預付費用及按金 | 6,968 | 5,042 | 67 | 67 |
| 應收客戶合約工程款(附註廿七) | 31 | 109 | — | — |
| 衍生金融工具(附註廿二) | — | 38 | — | — |
| 應收聯營公司款項 | 138 | 415 | — | — |
| 應收合營企業款項 | 52 | 40 | — | — |
| | 8,520 | 7,453 | 67 | 67 |

除為數港幣892,000,000元(二零一三年：港幣322,000,000元)之各類按金及其他應收款乃預期於一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

應收貸款為有抵押、付息且年利率為香港銀行同業拆息利率加5.65%(二零一三年：無)。此款項預期於結算日之一年內收回及無逾期或減值。

應收聯營公司及合營企業款項均無抵押及免息、無固定還款期及無逾期或減值。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

廿六 應收賬款及其他應收款(續)

(a) 賬齡分析

於結算日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 未逾期或逾期一個月內 | 1,885 | 2,419 | — | — |
| 逾期一個月至三個月內 | 31 | 108 | — | — |
| 逾期三個月至六個月內 | 78 | 23 | — | — |
| 逾期超過六個月 | 66 | 78 | — | — |
| | 2,060 | 2,628 | — | — |

本集團之信貸政策詳情載列於附註四(a)。

(b) 應收貿易賬款之減值

除非本集團信納收回款項機會渺茫，在此情況下，減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(參閱附註二(n)(i))，否則應收貿易賬款之減值虧損會透過撥備賬記錄。

本年度呆賬撥備之變動如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 於一月一日 | 61 | 57 | — | — |
| 匯兌差額 | — | 2 | — | — |
| 減值虧損(回撥)/確認 (附註七及十六(c)) | (1) | 2 | — | — |
| 於十二月三十一日 | 60 | 61 | — | — |

於二零一四年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款港幣60,000,000元(二零一三年：港幣61,000,000元)被釐定為個別出現減值。個別出現減值之應收賬款是與財政出現困難之客戶有關，經管理層評估後，預期只可收回其中一部份之應收賬款。因此，本集團已於本年度內為這些可能不能收回之賬款確認減值虧損。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

廿六 應收賬款及其他應收款(續)

(c) 並無減值之應收貿易賬款

既非個別或集體減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 無逾期亦無減值 | 911 | 1,943 | – | – |
| 逾期少於一個月 | 974 | 476 | – | – |
| 逾期多於一個月但少於三個月 | 31 | 108 | – | – |
| | 1,005 | 584 | – | – |
| | 1,916 | 2,527 | – | – |

無逾期亦無減值之應收賬款是與近期並無拖欠還款紀錄之客戶有關。

逾期但並無減值之應收賬款與多名客戶有關，該等客戶與本集團之交易紀錄良好。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被認為可全數收回，因此毋須為該等結餘作減值撥備。

廿七 應收/(應付)客戶合約工程款

| | 本集團 | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 於結算日履行中之工程合約： | | |
| 已產生之工程成本加已確認之盈利減已確認之虧損 進度款 | 550 (573) | 917 (835) |
| 工程淨值 | (23) | 82 |
| 以上項目代表： | | |
| 應收客戶合約工程款(附註廿六) | 31 | 109 |
| 應付客戶合約工程款(附註廿九) | (54) | (27) |
| | (23) | 82 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

廿八 現金及銀行結餘

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 銀行及其他財務機構定期存款 | 6,930 | 8,848 | – | – |
| 銀行存款及現金 | 3,373 | 5,067 | 1 | 1 |
| 資產負債表之現金及銀行結餘 | 10,303 | 13,915 | 1 | 1 |
| 減：於購入後超過三個月到期之銀行及 其他財務機構定期存款 | (247) | (178) | | |
| 現金及現金等價物 | 10,056 | 13,737 | | |
| 銀行透支(附註三十) | (88) | (103) | | |
| 綜合現金流量表之現金及現金等價物 | 9,968 | 13,634 | | |

於二零一四年十二月三十一日，載列於綜合資產負債表之現金及現金等價物中包括於中國內地受外匯管制之銀行存款結餘。該銀行存款中包括為數達港幣1,408,000,000元(二零一三年：港幣2,279,000,000元)之金額乃被限制使用，主要包括於中國內地預售若干物業發展項目之建築保證金。

廿九 應付賬款及其他應付款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 應付賬款及應付費用 | 8,505 | 7,870 | 21 | 19 |
| 應付客戶合約工程款(附註廿七) | 54 | 27 | – | – |
| 租約及其他按金 | 1,320 | 1,198 | – | – |
| 已收預售樓宇訂金 | 6,404 | 6,429 | – | – |
| 應付附屬公司款項(附註十九) | – | – | 25,655 | 22,405 |
| 衍生金融工具(附註廿二) | – | 39 | – | – |
| 應付聯營公司款項 | 140 | 53 | 7 | – |
| 應付合營企業款項 | 881 | 274 | 248 | 137 |
| | 17,304 | 15,890 | 25,931 | 22,561 |

- (a) 除為數港幣818,000,000元(二零一三年：港幣715,000,000元)乃預期於一年後償還外，所有集團之應付賬款及其他應付款均預期於一年內或於接獲通知時償還。上述之數額包括一筆為數港幣25,000,000元(二零一三年：港幣25,000,000元)之款項乃無抵押及附息且年利率為3.50%(二零一三年：2.92%)。
- (b) 除為數港幣25,655,000,000元(二零一三年：港幣22,405,000,000元)乃預期於一年後償還外(參閱附註十九)，所有公司之應付賬款及其他應付款均預期於一年內或於接獲通知時償還。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

廿九 應付賬款及其他應付款(續)

(c) 於結算日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 於一個月內到期或按要求還款 | 1,298 | 1,965 | – | – |
| 於一個月後但三個月內到期 | 1,635 | 1,475 | – | – |
| 於三個月後但六個月內到期 | 1,273 | 284 | – | – |
| 於六個月後到期 | 2,486 | 2,250 | – | – |
| | 6,692 | 5,974 | – | – |

(d) 應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

三十 銀行借款及透支

於二零一四年十二月三十一日，銀行借款及透支須於下列期限償還：

| | 本集團 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 一年內並已包括於流動負債 | 13,590 | 5,514 |
| 一年後並已包括於非流動負債 | | |
| – 一年後但兩年內 | 4,595 | 12,588 |
| – 兩年後但五年內 | 8,373 | 9,554 |
| – 五年後 | – | 916 |
| | 12,968 | 23,058 |
| | 26,558 | 28,572 |

於二零一四年十二月三十一日，無抵押銀行借款及透支分析如下：

| | 本集團 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 無抵押銀行借款 | 26,470 | 28,469 |
| 銀行透支(附註廿八) | 88 | 103 |
| | 26,558 | 28,572 |

本集團之若干銀行信貸須符合與本集團之若干資產負債表項目比率及最低資產淨值要求有關之契諾，這是與財務機構訂立貸款安排時之常見規定。倘若本集團違反任何契諾將會導致已提取之銀行信貸須於要求時償還。本集團定期監控並遵守契諾。本集團對流動資金風險管理之進一步詳情載列於附註四(b)。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅一 擔保票據

| | 本集團 | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 於二零一七年至二零二二年到期之擔保票據 | 1,860 | 3,159 |
| 於二零一九年到期之擔保票據 | 3,864 | 3,860 |
| 中期票據計劃發行之擔保票據 | 10,420 | 11,194 |
| | 16,144 | 18,213 |

於二零一四年十二月三十一日，擔保票據須於下列期限償還：

| | 本集團 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 一年內並已包括於流動負債 | – | 1,904 |
| 一年後並已包括於非流動負債 | | |
| – 一年後但兩年內 | 2,345 | – |
| – 兩年後但五年內 | 12,139 | 9,384 |
| – 五年後 | 1,660 | 6,925 |
| | 16,144 | 16,309 |
| | 16,144 | 18,213 |

(a) 於二零一七年至二零二二年到期之擔保票據

於二零零七年七月二十五日，本公司透過一間全資附屬公司於美國及歐洲私人配售本金總額為325,000,000美元及50,000,000英鎊之擔保借款票據（「二零零七年票據」）。其中本金總額為163,000,000美元之二零零七年票據於截至二零一四年十二月三十一日止年度內償還。因此，於二零一四年十二月三十一日尚未償還本金總額152,000,000美元及50,000,000英鎊之二零零七年票據之票面息率為固定利率，年利率介乎6.18%至6.38%，須每半年支付利息。而餘下本金總額10,000,000美元之二零零七年票據之票面息率為浮動利率並參考三個月倫敦銀行同業拆息為基準，須每季度支付利息。二零零七年票據由本公司提供擔保及其到期日介乎二零一七年七月二十五日至二零二二年七月二十五日期間。

(b) 於二零一九年到期之擔保票據

於二零零九年九月十七日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為500,000,000美元之擔保票據（「二零零九年票據」），發行價相等於二零零九年票據本金之99.795%。二零零九年票據之票面息率為固定利率，年利率為5.50%，須每半年支付利息。二零零九年票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一九年九月十七日。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅一 擔保票據 (續)

(c) 根據中期票據計劃 (「計劃」) 而發行之擔保票據

若干本金總額為港幣 640,000,000 元之擔保票據已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內償還。因此，根據計劃發行之擔保票據於二零一四年十二月三十一日仍未償還之賬面值如下：

- (i) 於二零一一年九月十九日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 200,000,000 新加坡元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.00%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一八年九月十九日。
- (ii) 於二零一一年九月二十三日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣 220,000,000 元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.03%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年九月二十三日。
- (iii) 於二零一一年九月二十六日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣 656,000,000 元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.03%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年九月二十七日。
- (iv) 於二零一一年十月二十日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 10,000,000 美元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 5.20%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二六年十月二十日。
- (v) 於二零一一年十月二十八日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣 250,000,000 元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.03%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年十月二十八日。
- (vi) 於二零一一年十一月十日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣 309,000,000 元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.80%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零三一年十一月十日。
- (vii) 於二零一一年十一月十一日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 200,000,000 新加坡元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 3.865%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一六年十一月十一日。
- (viii) 於二零一二年二月十四日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 400,000,000 美元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.75%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一七年二月十四日。
- (ix) 於二零一二年二月十五日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 200,000,000 新加坡元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 3.65%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一六年二月十五日。
- (x) 於二零一二年二月二十二日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為 300,000,000 美元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為 4.75%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一七年二月十四日。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅二 同母系附屬公司借款

除為數港幣409,000,000元(二零一三年：港幣1,261,000,000元)乃預期於一年內償還外，所有同母系附屬公司借款均為無抵押、付息及無固定還款期，並預期不會於一年內償還。

卅三 資本及儲備

(a) 權益內項目之變動

本集團綜合權益內之每一項目之期初及期末結餘列於綜合權益變動表內。本公司權益內之每一項目之本年度之期初及期末變動明細如下：

本公司

| | 附註 | 股本 港幣百萬元 | 股份溢價 港幣百萬元 | 資本贖回儲備 港幣百萬元 | 保留盈利 港幣百萬元 | 總額 港幣百萬元 |
|--------------------------------|-------|-------------|---------------|-----------------|---------------|-------------|
| 於二零一三年一月一日之結餘 | | 4,830 | 43,706 | 20 | 68,866 | 117,422 |
| 二零一三年之權益變動： | | | | | | |
| 本年度盈利及全面收益總額 | 十二 | - | - | - | 2,340 | 2,340 |
| 批准屬於上一財政年度之股息 | 十三(b) | - | - | - | (1,787) | (1,787) |
| 宣派及支付本年度之股息 | 十三(a) | - | - | - | (859) | (859) |
| 就以股代息而發行之股份 | 卅三(b) | 86 | 1,903 | - | - | 1,989 |
| 派發之紅股股份 | 卅三(b) | 482 | (482) | - | - | - |
| 於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日之結餘 | | 5,398 | 45,127 | 20 | 68,560 | 119,105 |
| 二零一四年之權益變動： | | | | | | |
| 本年度盈利及全面收益總額 | 十二 | - | - | - | 5,534 | 5,534 |
| 批准屬於上一財政年度之股息 | 十三(b) | - | - | - | (1,997) | (1,997) |
| 宣派及支付本年度之股息 | 十三(a) | - | - | - | (1,020) | (1,020) |
| 於二零一四年三月三日過渡 至無股票票面值機制 | 卅三(b) | 45,147 | (45,127) | (20) | - | - |
| 就以股代息而發行之股份 | 卅三(b) | 1,465 | - | - | - | 1,465 |
| 派發之紅股股份 | 卅三(b) | - | - | - | - | - |
| 於二零一四年十二月三十一日之結餘 | | 52,010 | - | - | 71,077 | 123,087 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅三 資本及儲備(續)

(b) 股本

| | 本集團及本公司 | | | |
|---|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 股份數目 | | 金額 | |
| | 二零一四年 百萬股 | 二零一三年 百萬股 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 法定股本(註(i))： 每股票面值港幣2元之普通股 (「股份」)(註(ii)) | – | 5,000 | – | 10,000 |
| 已發行及繳足股本： | | | | |
| 於一月一日 | 2,699 | 2,415 | 5,398 | 4,830 |
| 於二零一四年三月三日過渡至 無股票票面值機制(註(iii)) 就以股代息而發行之股份 (註(iv)) | – | – | 45,147 | – |
| 派發之紅股股份(註(v)) | 31 | 43 | 1,465 | 86 |
| 於十二月三十一日 | 270 | 241 | – | 482 |
| | 3,000 | 2,699 | 52,010 | 5,398 |

- (i) 根據於二零一四年三月三日生效之新香港《公司條例》(第622章)，法定股本之概念已不再存在。
- (ii) 根據於二零一四年三月三日生效之新香港《公司條例》(第622章)第135條，公司的股份不再有票面值，此改變對已發行的股份數目或對任何股東之相對權利並沒有影響。
- (iii) 按照列載於新香港《公司條例》(第622章)附表11第37條之過渡性條文，於二零一四年三月三日之股份溢價賬及資本贖回儲備之任何餘額已經成為本公司之股本之一部份。此改變對已發行的股份數目或對任何股東之相對權利並沒有影響。
- (iv) **就以股代息而發行之股份**
於二零一四年七月十八日，關於截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息，本公司根據以股代息計劃按發行價每股港幣46.46元發行及配發31,037,724股股份。除不能享有上述末期股息之外，所發行之31,037,724股股份在各方面與當時已發行股份享有同等權利。

於二零一四年十月二十一日，關於截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息，本公司根據以股代息計劃按發行價每股港幣55.79元發行及配發405,722股股份。除不能享有上述中期股息之外，所發行之405,722股股份在各方面與當時已發行股份享有同等權利。

據此，按照列載於新香港《公司條例》(第622章)附表11第37條之過渡性條文，於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司之股本增加約港幣1,465,000,000元(二零一三年：本公司之股本及股份溢價分別合共增加約港幣86,000,000元及港幣1,903,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅三 資本及儲備(續)

(b) 股本(續)

(v) 派發之紅股股份

於二零一四年七月十八日合共配發 269,899,614 股紅股股份予於二零一四年六月十七日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股已繳足新股。根據於二零一四年三月三日生效之新香港《公司條例》(第 622 章) 第 135 條，由於公司的股份不再有票面值，因此本公司的股本並沒有改變。

於二零一三年七月十五日合共配發 241,484,258 股紅股股份予於二零一三年六月十一日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股已繳足新股。於二零一三年七月十五日發行紅股股份時，一筆相當於該等紅股股份之面值總額港幣 482,000,000 元於本公司股份溢價賬內撥作股本。

(c) 儲備之性質及用途

(i) 股份溢價賬及資本贖回儲備

於二零一四年三月三日之前，股份溢價賬及資本贖回儲備之應用乃分別受以前之香港《公司條例》(第 32 章) 第 48B 條及第 49H 條所管轄。按照列載於新香港《公司條例》(第 622 章) 附表 11 第 37 條之過渡性條文，於二零一四年三月三日，股份溢價賬及資本贖回儲備之任何餘額已經成為本公司之股本(見附註卅三(b))之一部份。從二零一四年三月三日起，股本之應用乃受新香港《公司條例》(第 622 章) 所管轄。

(ii) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。當該其他土地及樓宇重新分類為投資物業時，該其他土地及樓宇之公允價值累計增加於重新分類日計入物業重估儲備中，及於報廢或出售有關物業時轉撥至保留盈利。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有由兌換境外業務之財務報表所產生之外幣兌換差額。此儲備乃按照會計政策附註二(y)所載處理。

(iv) 公允價值儲備

公允價值儲備包括於結算日所持有可供出售權益證券之累計公允價值變動淨額及按照會計政策附註二(g)及二(n)(i)所載處理。

(v) 對沖儲備

對沖儲備包括用於現金流量對沖之對沖工具之公允價值累計變動淨額之有效部份，待按照現金流量對沖會計政策附註二(i)所載就已對沖現金流量之其後確認作出處理。

(vi) 其他儲備

其他儲備包括成立於中國內地之企業之法定儲備。根據中華人民共和國(「中國」)適用於外資全資擁有企業之條例及守則，外資全資擁有企業在年度內需要轉撥按中國會計守則計算之除稅後盈利之不少於 10% 至儲備基金，直至此儲備基金之結存達至該企業註冊資本之 50%。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅三 資本及儲備(續)

(d) 可分派之儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司根據新香港《公司條例》(第622章)第6部份之規定而計算之可分派予本公司股東之儲備合共為港幣71,077,000,000元(二零一三年：港幣68,560,000,000元)。於結算日後，董事擬派發末期股息每股港幣7角6仙(二零一三年：每股港幣7角4仙)，總額為港幣2,280,000,000元(二零一三年：港幣1,997,000,000元)(參閱附註十三)，此末期股息並未於結算日確認為負債。

(e) 資本管理

本集團進行資本管理之主要目標是確保本集團有持續經營之能力，從而能夠持續為股東帶來財務上回報及藉合理成本以籌措財政資源。

本集團以審慎之財務管理政策定期審閱和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩當之資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況之顯著轉變對資本架構作出調整。

本集團是以借貸比率為監控其資本架構之基準。借貸比率乃為經營物業發展及物業投資業務公司最普遍採用之量度資本管理標準之一。借貸比率是根據本集團於結算日之債務淨額(為本集團之銀行及其他借款及同母系附屬公司借款合計(「債務總額」)減現金及銀行結餘)及股東權益而計算所得。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團之財務策略(比對截至二零一三年十二月三十一日止年度並無改變)是以具吸引力之借貸成本取得長期融資，藉以支持本集團來年於香港及中國內地之土地儲備發展。於本年度內，本集團持續維持低借貸比率水平，此有助於儘量減低任何因本地及/或國際金融市場、資本市場以及經濟情況之不可預見之負面變化所帶來之不良影響。

本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之借貸比率如下：

| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 銀行及其他借款(包括擔保票據)償還期： | | |
| — 一年內 | 13,590 | 7,418 |
| — 一年後但兩年內 | 6,940 | 12,588 |
| — 兩年後但五年內 | 20,512 | 18,938 |
| — 五年後 | 1,660 | 7,841 |
| 同母系附屬公司借款 | 5,021 | 5,474 |
| 債務總額 | 47,723 | 52,259 |
| 減：現金及銀行結餘 | 10,303 | 13,915 |
| 債務淨額 | 37,420 | 38,344 |
| 股東權益 | 238,150 | 223,402 |
| 借貸比率(%) | 15.7% | 17.2% |

於本年度內及於二零一四年十二月三十一日，除一間從事財務借貸業務之全資附屬公司由《銀行業條例》規管外，本公司或任何其他附屬公司均不受制於外部施加之資本規定。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅四 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團收購若干附屬公司，而年內主要收購如下：

於二零一四年六月二十日，本集團以現金總代價港幣62,000,000元向一名第三方收購兩間附屬公司（彼等之業務為實益擁有若干香港租賃土地）之已發行股份及股東貸款。

於二零一四年七月三十一日，本集團以現金總代價港幣15,000,000元向一名關連人士收購其於一間附屬公司（該公司實益擁有若干位於香港之租賃土地）之全部權益及股東貸款。此項交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。

本集團收購之全部附屬公司資產之公允價值及所承擔之負債如下：

| | 本集團 | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 存貨 | 77 | 117 |
| 應收賬款、預付費用及按金 | – | 5 |
| 遞延稅項負債（附註十一(c)） | – | (3) |
| 資產淨值及總代價 | 77 | 119 |
| 代表： | | |
| 已付現金代價 | 77 | 119 |
| 收購所產生之現金流出淨額： | | |
| 已付現金代價 | (77) | (119) |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅四 收購及出售附屬公司(續)

(b) 出售附屬公司

本集團於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內出售間若干附屬公司。出售對本集團之資產及負債有以下影響：

| | 本集團 | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 固定資產(附註十七(a)) | 53 | 1,084 |
| 存貨 | 940 | 114 |
| 應收賬款及其他應收款 | 4 | 2 |
| 現金及現金等價物 | 17 | – |
| 租約及其他按金 | – | (15) |
| 股東借款 | (3) | – |
| 同母系附屬公司借款 | (2) | – |
| 應付賬款及應付費用 | (79) | (12) |
| 遞延稅項負債(附註十一(c)) | (2) | – |
| 本期稅項 | (2) | – |
| 資產淨值 | 926 | 1,173 |
| 合營企業權益 | (737) | – |
| 還返匯兌儲備 | (50) | – |
| 專業費用支出 | 3 | 17 |
| 出售收益淨額(附註七) | 140 | 667 |
| 總代價 | 282 | 1,857 |
| 代表： | | |
| 已收現金代價 | 282 | 929 |
| 應收分期款 | – | 928 |
| | 282 | 1,857 |
| 出售所產生之現金流入淨額： | | |
| 已收現金代價 | 282 | 929 |
| 出售之現金及現金等價物 | (17) | – |
| 已付專業費用支出 | – | (17) |
| | 265 | 912 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅五 資本承擔項目

於二零一四年十二月三十一日，本集團未於本財務報表計提之資本承擔項目如下：

| | 本集團 | |
|---|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| (a) 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本 | 9,458 | 9,223 |
| | 16,845 | 18,119 |
| | 26,303 | 27,342 |
| (b) 本集團應佔合營企業之資本承擔項目： 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本 | 1,879 | 2,305 |
| | 1,225 | 146 |
| | 3,104 | 2,451 |

卅六 重要租賃安排

於二零一四年十二月三十一日，本集團為經營租賃之出租人及承租人。本集團不可解除之經營租賃承擔如下：

(a) 出租人

本集團以經營租賃租出若干土地/物業。這些租賃一般初步為期一年至六年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。有關出租物業之賬面淨值已刊載於附註十七。

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應收之最低租賃付款額總額如下：

| | 本集團 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 一年內 | 4,454 | 4,138 |
| 一年後但五年內 | 4,777 | 4,340 |
| 五年後 | 493 | 612 |
| | 9,724 | 9,090 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅六 重要租賃安排(續)

(b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一年至五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

| | 本集團 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 一年內 | 217 | 140 |
| 一年後但五年內 | 274 | 33 |
| | 491 | 173 |

卅七 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司之或然負債如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| (a) 本公司為授予附屬公司之銀行信貸向銀行發出之擔保 | - | - | 26,711 | 28,524 |
| (b) 本公司為附屬公司發行之擔保票據向持有人發出之擔保 | - | - | 16,144 | 18,213 |
| | - | - | 42,855 | 46,737 |

- (c) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)事項(「出售」)，本集團與陽光房地產基金簽訂稅務契約。根據該等稅務契約，本集團承諾賠償予陽光房地產基金於完成出售時(「完成」)或之前所發生之任何稅務債項、回補直至完成時所授之商業樓宇免稅額及資本性免稅額及於完成前物業重新分類所產生之任何稅務債項。於二零一四年十二月三十一日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣17,000,000元(二零一三年：港幣17,000,000元)。
- (d) 於二零一四年十二月三十一日，本公司就有關擔保本集團之附屬公司及工程就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書之或然負債為港幣536,000,000元(二零一三年：港幣453,000,000元)。
- (e) 於二零一四年十二月三十一日，本公司就有關一家實體(於二零一四年十二月三十一日，本公司以可供出售權益證券之方式持有該實體之股份)所訂立之若干銀行借款作出擔保合共金額為港幣232,000,000元(二零一三年：港幣467,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅七 或然負債(續)

- (f) 於二零一四年十二月三十一日，本集團代於中國內地物業單位之買家(相關之房產證於二零一四年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣1,234,000,000元(二零一三年：港幣1,303,000,000元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。

卅八 重大關連人士交易

除披露於本財務報表其他地方內之交易及結餘外，本集團於本年度內進行下列重大關連人士交易：

(a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與同母系附屬公司於本年度之重大關連人士交易如下：

| | 本集團 | |
|----------------|------------------|------------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 其他利息支出(註(i)) | 218 [#] | 318 [#] |
| 銷售建築材料(註(iii)) | 23 | — |
| 銷售佣金收入(註(iii)) | 19 | — |
| 行政費用收入(註(ii)) | 8 | 7 |

(b) 與聯營公司及合營企業之交易

本集團與聯營公司及合營企業於本年度之重大關連人士交易如下：

| | 本集團 | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 建築工程/維修保養收入(註(ii)) | 580 | 406 |
| 租金支出(註(iii)) | 134 | 136 |
| 場地相關費用(註(iii)) | 60 | 44 |
| 管理費收入(註(iii)) | 31 | 3 |
| 貸款安排費收入(註(iii)) | 26 | — |
| 保安服務費收入(註(iii)) | 23 | 22 |
| 其他利息收入(註(i)) | 19 | 44 |
| 銷售佣金收入(註(iii)) | 13 | — |
| 租金收入(註(iii)) | — | 1 |

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易(續)

(c) 與關連公司之交易

本集團與關連公司(由本集團一名董事之私人家族信託所控制)於本年度之重大關連人士交易如下：

| | 本集團 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 租金收入(註(iii)) | 15 | 14 |
| 稅務彌償保證收回 | — | 4 |

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額並參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率或中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率計算。
- (ii) 此等交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零一四及二零一三年十二月三十一日之同母系附屬公司借款可參考本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之綜合資產負債表，而其條款已載於附註卅二。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之應收/應付聯營公司及合營企業款項已載於附註二十、廿一、廿六及廿九。

(d) 與陽光房地產基金之交易

本集團與陽光房地產基金(按照上市規則其自二零零九年四月三十日起被視為本公司之關聯人士)於本年度內之重大關連人士交易如下：

| | 本集團 | |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 物業及租務管理服務費收入及其他 | | |
| 物業配套服務費收入 | 48 [#] | 45 [#] |
| 資產管理服務費收入 | 81 [#] | 75 [#] |
| 租金支出 | 9 | 9 |
| 保安服務費收入 | 2 [#] | 2 [#] |

以上之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。於二零一四年十二月三十一日應收陽光房地產基金之款項為港幣29,000,000元(二零一三年：港幣26,000,000元)。此款項為無抵押、免息及無固定還款期，並已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(附註廿六)。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易(續)

(e) 與本公司一名董事擁有之一間公司之交易

本公司董事李家傑博士透過其擁有之一間公司(「實體」)於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過此聯營公司持有位於中國內地之發展項目之權益。實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。

於二零一四年十二月三十一日，該實體向上述聯營公司墊支之款項總額為港幣80,000,000元[#](二零一三年：港幣80,000,000元[#])。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(f) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註九。

[#] 該等關連人士交易亦構成上市規則所界定之關連交易及/或持續關連交易，有關詳情載列於本公司截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度年報之董事局報告中「合約權益及持續關連交易」一段。

卅九 非調整之結算日後事項

董事於結算日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註十三。

四十 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

四十一 直屬母公司及最終控股公司

於二零一四年十二月三十一日，董事認為本集團之直屬母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編製供公眾使用之財務報表。

主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

主要附屬公司之詳情如下：

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|------------------------|-----|---------|----------------------|---------|-------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (a) 物業發展 | | | | | |
| (i) 於香港註冊及經營業務 | | | | | |
| 啟智國際有限公司 | | 1 | — | — | 100 |
| 寶煒有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| Capital Matrix Limited | | 1 | — | — | 100 |
| 嘉理有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 宇堡有限公司 | | 1 | — | — | 100 |
| 恒雄有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| 翔穎有限公司 | | 1 | — | — | 100 |
| 國達發展有限公司 | | 1 | — | — | 100 |
| 明保有限公司 | (i) | 2 | — | — | 100 |
| 雋偉有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| 鉅晶有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| 銳金有限公司 | | 1 | — | — | 100 |
| 恒丰有限公司 | | 10,000 | — | — | 100 |
| 豐收發展有限公司 | | 840 | — | — | 82.86 |
| 鴻順置業有限公司 | (i) | | | | |
| — 普通股 | | 2 | — | — | 100 |
| — 無投票權遞延股份 | | 20,000 | — | — | 100 |
| 聚寶企業有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| 朗富發展有限公司 | (i) | 1,000 | — | — | 100 |
| 旺勝有限公司 | (i) | 2 | — | — | 100 |
| 新置發展有限公司 | (i) | 1,000 | — | — | 100 |
| 安豐發展有限公司 | (i) | 2 | — | — | 100 |
| 沛成發展有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 裕銀發展有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 展騰投資有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| 信彩發展有限公司 | | 10,000 | — | — | 100 |
| 進禧有限公司 | | 1,000 | — | — | 100 |
| 超運投資有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| 崇英有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| Sure Partner Limited | | 1 | — | — | 100 |
| 軒發有限公司 | | 1 | — | — | 100 |
| 三耀有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| 民遠有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| 成傑發展有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 榮彩發展有限公司 | (i) | 2 | — | 100 | — |

主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

| | 已發行/實繳 註冊股本 | 權益擁有之百分比 | | 應佔附屬公司 盈利之百分比 |
|--------------------------|-------------------|----------|------|------------------|
| | | 本公司 | 附屬公司 | |
| (a) 物業發展 (續) | | | | |
| (ii) 於中國內地成立及經營業務 | | | | |
| 中外合作經營企業 | | | | |
| 北京高億房地產開發有限公司 | 81,000,000 美元 | — | 100 | 100 |
| 北京恒兆置業有限公司 | 人民幣 655,000,000 元 | — | 100 | 100 |

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|----------------------------------|-----|---------|----------------------|---------|------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (b) 物業投資 | | | | | |
| 於香港註冊及經營業務 | | | | | |
| 實冠置業有限公司 | (i) | 2 | — | — | 100 |
| Carry Express Investment Limited | (i) | 10,000 | — | — | 100 |
| 地隆置業有限公司 | (i) | 2 | — | — | 100 |
| 怡穎發展有限公司 | (i) | 2 | — | — | 100 |
| 凱峯企業有限公司 | (i) | | | | |
| — A 股 | | 500 | — | 100 | — |
| — B 股 | | 2 | — | — | — |
| 聰明居有限公司 | (i) | 2 | — | — | 100 |
| 康翠發展有限公司 | (i) | | | | |
| — A 股 | | 100 | — | 100 | — |
| — B 股 | | 2 | — | — | — |
| 敬新有限公司 | (i) | 2 | — | 100 | — |
| 崇景建業有限公司 | (i) | | | | |
| — 普通 A 股 | | 2 | — | 100 | — |
| — 無投票權遞延股份 A 股 | | 20,000 | — | 100 | — |
| — B 股 | | 2 | — | — | — |
| 希祿發展有限公司 | (i) | 10,000 | — | — | 100 |

主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|---------------------------------------|-----|-----------|----------------------|---------|------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (c) 財務 | | | | | |
| (i) 於香港註冊及經營業務 | | | | | |
| 廣冠發展有限公司 | | 1 | – | – | 100 |
| 恒基(中國)財務有限公司 | (i) | 10,000 | – | – | 100 |
| 恒基國際財務有限公司 | | 250,000 | – | 100 | – |
| Henderson Land Credit (2010) Limited | (i) | 1 | – | – | 100 |
| Henderson Land Credit (2014) Limited | (i) | 1 | – | – | 100 |
| Henderson Land Credit (2015) Limited | | 1 | – | – | 100 |
| Henderson Land Finance (2011) Limited | (i) | 1 | – | – | 100 |
| 地財有限公司 | (i) | 1,000,000 | – | – | 100 |
| 寶遠財務有限公司 | | 2 | – | – | 100 |
| 裕時發展有限公司 | (i) | 2 | – | – | 100 |
| 成冠發展有限公司 | | 2 | – | – | 100 |
| (ii) 於英屬處女群島註冊及經營業務 | | | | | |
| Hansom Technology Limited | (i) | 1 | 1 美元 | – | 100 |
| Henderson Land Finance Limited | | 1 | – | 100 | – |
| Henderson Land MTN Limited | (i) | 1 | – | – | 100 |
| Henland Finance (2012) Limited | | 1 | – | – | 100 |
| Henson Finance Limited | (i) | 1 | 1 美元 | – | 100 |
| Midlink Limited | (i) | 1 | 1 美元 | – | 100 |
| St. Helena Holdings Co. Limited | | 3 | 1 美元 | – | 100 |
| (iii) 於新加坡註冊，在香港經營業務 | | | | | |
| Henderson Land MTN (S) Pte. Limited | (i) | 1 | 1 美元 | – | 100 |

主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|-------------------|---|---------|----------------------|---------|------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (d) 建築 | | | | | |
| 於香港註冊及經營業務 | | | | | |
| 裕民建築有限公司 | | 350,000 | — | 100 | — |
| 置嘉建築機械有限公司 | | 1 | — | — | 100 |
| 享寶建築有限公司 | | 1 | — | — | 100 |
| 恒麗建築有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 恒順建築有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 恒達建築有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 香港預製構件有限公司 | | 2 | — | — | 100 |

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|-------------------|-----|------------|----------------------|---------|------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (e) 物業管理 | | | | | |
| 於香港註冊及經營業務 | | | | | |
| 比華利山(物業管理)有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 花都廣場管理有限公司 | | 10 | — | — | 60 |
| 冠威管理有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 恒鞍物業管理有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 恒益物業管理有限公司 | | 100,000 | — | 100 | — |
| 恒基陽光資產管理有限公司 | (i) | 38,800,000 | — | — | 100 |
| 恒基陽光物業管理有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| 新都城管理有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 港灣豪庭管理有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 天盛管理有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 新港城物業管理有限公司 | | 2 | — | — | 100 |
| 偉邦物業管理有限公司 | | 2 | — | 100 | — |

主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|------------------------------|-----|---------------|----------------------|---------|-------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (f) 投資控股 | | | | | |
| (i) 於香港註冊及經營業務 | | | | | |
| 賓勝置業有限公司 | | 2 | – | – | 100 |
| 順好有限公司 | (i) | 1 | – | – | 100 |
| 中國投資集團有限公司 | | 300,000 | – | – | 100 |
| 兆權發展有限公司 | | 2 | – | 100 | – |
| 踞威置業有限公司 | | 2 | – | – | 100 |
| 登銘置業有限公司 | | 2 | – | – | 100 |
| 迪斯利置業有限公司 | | | | | |
| – 普通股 | | 2 | – | – | 100 |
| – 無投票權遞延股份 | | 1,000 | – | – | 100 |
| 豐道置業有限公司 | | 2 | – | 100 | – |
| Gainwise Investment Limited | | 2 | – | – | 100 |
| Graf Investment Limited | (i) | 2 | – | – | 100 |
| 恒基中國地產有限公司 | (i) | 3,000,000,000 | – | – | 100 |
| 恒基兆業發展有限公司 | | 3,047,327,395 | – | – | 69.27 |
| Macrostar Investment Limited | | | | | |
| – 普通股 | | 2 | – | – | 100 |
| – 無投票權遞延股份 | | 2 | – | – | 100 |
| 敏昌發展有限公司 | (i) | 2 | – | 100 | – |
| 敏勝置業有限公司 | | 2 | – | – | 100 |
| Medley Investment Limited | | | | | |
| – 普通股 | | 2 | – | – | 100 |
| – 無投票權遞延股份 | | 2 | – | – | 100 |
| 謙耀置業有限公司 | | 2 | – | 100 | – |
| Mount Sherpa Limited | (i) | | | | |
| – 普通股 | | 2 | – | – | 100 |
| – 無投票權遞延股份 | | 2 | – | – | 100 |
| Paillard Investment Limited | (i) | | | | |
| – 普通股 | | 2 | – | – | 100 |
| – 無投票權遞延股份 | | 2 | – | – | 100 |
| 達榮發展有限公司 | (i) | 1,000 | – | 100 | – |
| 偉輝發展有限公司 | | 55 | – | 100 | – |
| Wiselin Investment Limited | (i) | 2 | – | – | 100 |

主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|--------------------------------|-----|---------|----------------------|---------|------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (f) 投資控股 (續) | | | | | |
| (ii) 於香港註冊，在中國內地經營業務 | | | | | |
| 恒新石業有限公司 | (i) | 10,000 | – | 64 | – |
| (iii) 於英屬處女群島註冊及經營業務 | | | | | |
| Cobase Limited | (i) | 1 | – | – | 100 |
| Comax Investment Limited | | 1 | – | – | 100 |
| Higgins Holdings Limited | (i) | 1 | 1 美元 | – | 100 |
| Multiglade Holdings Limited | (i) | 1 | 1 美元 | – | 100 |
| Richful Resources Limited | (i) | 1 | – | – | 100 |
| Starland International Limited | (i) | 1 | 1 美元 | 100 | – |
| 新麗投資有限公司 | | 1 | – | – | 100 |
| Threadwell Limited | (i) | 1 | 1 美元 | – | 100 |

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|-------------------------------|-----|---------|----------------------|---------|-------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (g) 百貨公司經營 | | | | | |
| 於香港註冊及經營業務 | | | | | |
| Citistore (Hong Kong) Limited | (i) | 1 | – | – | 69.27 |

主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|--------------------|-----|---------|----------------------|---------|------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (h) 酒店管理及經營 | | | | | |
| 於香港註冊及經營業務 | | | | | |
| 恒基兆業發展酒店管理有限公司 | (i) | | | | |
| — 普通股 | | 2 | — | — | 100 |
| — 無投票權遞延股份 | | 2 | — | — | 100 |
| 香港麗東酒店有限公司 | (i) | | | | |
| — 普通股 | | 2 | — | — | 100 |
| — 無投票權遞延股份 | | 2 | — | — | 100 |
| 麗東軒(北角)有限公司 | (i) | 2 | — | 100 | — |
| 麗東酒店(觀塘)有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|--------------------|-----|---------|----------------------|---------|------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (i) 管理及代理服務 | | | | | |
| 於香港註冊及經營業務 | | | | | |
| 恒基租務代理有限公司 | (i) | 1 | — | — | 100 |
| 恒基物業代理有限公司 | | 200,000 | — | — | 100 |
| 恒基兆業地產代理有限公司 | (i) | 2 | — | 100 | — |

主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

| | 註 | 已發行股本資料 | | 股權擁有百分比 | |
|--------------------|-----|---------|----------------------|---------|------|
| | | 普通股股數 | 票面值 (註(ii)) 港元 | 本公司 | 附屬公司 |
| (j) 專業服務及其他 | | | | | |
| 於香港註冊及經營業務 | | | | | |
| 恒愛慈善基金有限公司 | | – | – | – | 100 |
| 恒基溫暖工程基金有限公司 | | – | – | 100 | – |
| 宏力保安服務有限公司 | (i) | | | | |
| – 普通股 | | 10,000 | – | – | 100 |
| – 非累積優先股 | | 400 | – | – | 100 |
| 成威有限公司 | (i) | 1 | – | – | 100 |

| | 已發行 / 實繳 註冊股本 人民幣元 | 權益擁有之百分比 | | 應佔附屬公司 盈利之百分比 |
|---------------------|--------------------------|----------|------|------------------|
| | | 本公司 | 附屬公司 | |
| (k) 基建 | | | | |
| 於中國內地成立及經營業務 | | | | |
| 中外合資經營企業 | | | | |
| 杭州恒基錢江三橋有限公司 | 200,000,000 | – | 60 | 60 |
| 中外合作經營企業 | | | | |
| 天津津寧路橋建設發展有限公司 | 23,680,000 | – | 70 | 70 |

註：

(i) 由畢馬威會計師事務所審計之公司。

(ii) 根據於二零一四年三月三日生效之新香港《公司條例》(第622章)第135條，在香港註冊成立之公司的股份不再有票面值。

上表載列董事認為對本集團盈利或資產有重要影響之主要附屬公司。

主要聯營公司

於二零一四年十二月三十一日

除特別註明外，所有主要聯營公司均於香港註冊及經營，其詳情如下：

| | 權益擁有之百分比 | | 主要業務 |
|--------------|----------|-------|--------------------------------|
| | 本公司 | 附屬公司 | |
| 上市公司 | | | |
| 香港小輪(集團)有限公司 | — | 33.33 | 地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、旅遊業務及證券投資 |
| 美麗華酒店企業有限公司 | — | 45.08 | 收租業務、酒店及服務式公寓、飲食業務及旅遊業務 |
| 香港中華煤氣有限公司 | — | 41.51 | 生產、輸送及銷售燃氣、經營水務及新興環保能源業務 |
| 非上市公司 | | | |
| 星際發展有限公司 | — | 33.33 | 物業投資 |

上表載列董事認為對本集團盈利或資產有顯著影響之主要聯營公司。

主要合營企業

於二零一四年十二月三十一日

除特別註明外，所有主要合營企業均於香港註冊及經營，其詳情如下：

| | 權益擁有之百分比 | | 主要業務 |
|--|----------|-------|--------------|
| | 本公司 | 附屬公司 | |
| 顯中國際有限公司 | — | 50 | 物業收購、發展及投資控股 |
| Billion Ventures Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務) | — | 50 | 投資控股 |
| Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務) | — | 34.21 | 投資控股 |
| 迎海管理有限公司 | — | 50 | 物業管理服務 |
| 祥寶投資(成都)有限公司 (於中國內地成立及經營業務) | — | 30 | 物業發展 |
| Newfoundworld Holdings Limited | — | 20 | 物業投資及酒店經營 |
| 盛意發展有限公司 | — | 25 | 物業發展 |
| 盛恒(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務) | — | 50 | 物業發展 |
| 盛兆(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務) | — | 50 | 物業發展 |
| 添富利物業有限公司 | — | 49.18 | 物業發展 |
| 尚悅管理有限公司 | — | 50 | 物業管理服務 |

上表載列董事認為對本集團盈利或資產有顯著影響之主要合營企業。

公司資料

董事局

執行董事

李兆基博士 (主席兼總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李家誠 (副主席)

葉盈枝

孫國林

李鏡禹

馮李煥琮

劉壬泉

李寧

郭炳濠

黃浩明

非執行董事

李王佩玲

李達民

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

胡家驊

梁希文

潘宗光教授

鍾瑞明博士

歐肇基

審核委員會

鄺志強*

高秉強教授

胡經昌

梁希文

薪酬委員會

胡經昌*

李兆基博士

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

提名委員會

李兆基博士*

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

企業管治委員會

鍾瑞明博士*

梁希文

潘宗光教授

公司秘書

廖祥源

註冊辦事處

香港中環金融街8號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

國際互聯網址 : <http://www.hld.com>

電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心46樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司 (股份代號: 12)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式在美國買賣

(票據代號: HLDCY)

證券識別統一號碼: 425166303)

授權代表

林高演博士

廖祥源

核數師

畢馬威會計師事務所

律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

渣打銀行

* 委員會主席

公司資料

集團行政人員

李兆基博士

GBM, DBA (Hon), DSSc (Hon), LLD (Hon)

總經理

李家傑博士

JP, DBA (Hon)

副總經理

林高演博士

FCILT, FHKIoD, DB (Hon)

副總經理

李家誠

副總經理

葉盈枝

LLB, FCIS

助理總經理

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝

LLB, FCIS

執行董事

地產策劃(一)部

余惠偉

JP, BA (AS), B Arch, HKIA, HonFHKIPM,

Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK)

總經理

地產策劃(二)部

郭文祥

BA (AS), B Arch (Dist), MSc (Con P Mgt),

EMBA, FHKIA, MAPM, RIBA,

Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),

PRC Class 1 Registered Architect Qualification

總經理

蕭陞揚

B. Arch (Hons), HKIA,

Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),

PRC Class 1 Registered Architect Qualification

高級副總經理

地產發展部

黃浩明

JP, MSc, MEcon, FHKIS, MRICS, MCIArb, RPS (GP)

執行董事

梁樹基

BA (Hons), MHKIP, MRTPI,

MCIP, RPP (HK), MCILT, MCIArb, AHKIArb

副總經理

地產計劃部

梁錦亮

MSc, PGDMS, FHKIS, FRICS, RPS (GP)

總經理

建築部

黃永灝

BBS, JP, BSc, FICE, FHKIE, FIHT, FHKIHT, RPE

總經理

陳偉賢

APHK

副總經理

工程部

鄭育麟

BSc(Eng), C Eng, MICE, MIStructE, MHKIE, RPE,

Registered Structural Engineer, Registered Geotechnical

Engineer, Authorized Person (List II), PRC Class 1

Registered Structural Engineer Qualification

高級總經理

陸慶華

BEng, MSc(Env.Man.), MSc(Eng), MSc(Geosciences),

MSc(Construction Law), CEng, MIStructE, MHKIE, RPE,

RSE, 1RSE-PRC

總經理

樓宇品質規劃部

林錫江

總經理

公司資料

營業部

黃文華

LLB, PCLL, Solicitor

高級總經理

營業(一)部

林達民

MEM(UTS), DMS, EHKIM, MHIREA,

CHINA GBL MANAGER

總經理

營業(二)部

韓家輝

BSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)

總經理

中國營銷中心

蔡涯棉

JP

負責人

集團租務部

李佩雯

BHum (Hons)

高級總經理

薛伯榮

ACIS, FHIREA

總經理

物業管理部

孫國林

JP, MH, FHIREA

執行董事

零售及酒店管理部

李寧

BSc, MBA

執行董事

工商物業部

吳岳均

總經理

總經理部

倪同喜

FRICS, MHKIS, AACI

經理

黃劍榮博士

BA(AS), B. Arch, PhD (Finance), FHKIA,

Registered Architect (HK), Authorized Person (List 1, HK)

集團顧問

財務部

劉壬泉

執行董事

李鏡禹

執行董事

郭炳濠

BSc, MSc, Post-Graduate Diploma in Surveying, ACIB

執行董事

出納部

馮李煥琮

總司庫

人力資源部

林高演博士

FCILT, FHKIoD, DB (Hon)

執行董事

黃應健

MSc, MBA, BBA, DMS, MIHRM

總經理

公司秘書部

廖祥源

BEc, FCPA, CA (Aust), FCS, FCIS

總經理

會計部

黃永基

BSc (Econ), FCA

總經理

稽核部

蔡錦輝

B Comm, CMA

總經理

資訊科技部

歐鐵英

BSc, Grad Dip Com (IS)

總經理

企業傳訊部

顏雪芳

BBA

總經理

股東週年大會通告

本公司謹訂於二零一五年六月二日(星期二)上午十一時三十分，假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行股東週年大會，商議下列事項：

- 一 省覽本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之已審核財務報表、董事局及核數師報告。
- 二 通過派發末期股息(可根據以股代息計劃選擇收取新發行及已繳足股份以代替股息)。
- 三 重選退任董事。
- 四 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列各項議案為普通決議案：
 - (A) 「動議：在獲得香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據本決議案而發行本公司之新股份上市及買賣後，按照董事局之建議，本公司於二零一五年六月十日將本公司之新股份(「紅股」)數目相等於已發行之總股份數目之十分之一，以無代價分派及發行予於二零一五年六月十日名列於本公司股東名冊內之人士，比例為當日每持有十股本公司股份獲派一股紅股；根據本決議案而配發及發行之紅股將與本公司現有之已發行股份在各方面均享有同樣權益，惟不會獲派本公司就截至二零一四年十二月三十一日止財政年度宣派或建議派付之任何股息。此外，授權董事局出售任何因上述分派而出現之零碎紅股及將所得之淨收益撥歸本公司所有，並授權董事局辦理一切所需及恰當的手續及事項，以便發行紅股。」
 - (B) 「動議：
 - (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間(定義見本決議案(c)段)內，按照一切適用法例及聯交所或其他任何證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以回購本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股份；
 - (b) 依據上文(a)段之批准而回購本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行之總股份數目百分之十(惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整)，而上述批准亦須受此限制；及

股東週年大會通告

- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指本決議案通過之日至下列任何一項最早發生之期間：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 依據本公司組織章程細則或香港法例第六百二十二章公司條例本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
 - (iii) 本決議案所載之權力經由股東於股東大會上通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。」

(C) 「動議：

- (a) 無條件授予董事局一般性權力，於有關期間內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司額外股份，並訂立及授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或期權（包括但不限於供股、可轉換本公司股份之認股權證、紅利認股權證、債券、債權證、票據及其他證券）；惟所涉及之股份總數（惟因根據(i)供股權的配發；或(ii)行使授予本公司及/或本公司之附屬公司僱員之任何認購股份期權計劃或類似安排之股份期權；或(iii)行使本公司或本公司之任何附屬公司可能發行之任何認股權證或可換股票據之認購權或轉換權；或(iv)根據本公司之組織章程細則以股代息而增發之股份則除外）不得超過於本決議案日期本公司已發行之總股份數目百分之二十（惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整），並且上述批准須受有關限制；及

- (b) 就本決議案而言：

「有關期間」一詞與召開本大會之通告內第五項之(B)項普通決議案所賦予之涵義相同；及

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人（及有權參與該建議之本公司其他證券持有人（如適用））按彼等當時持有該等股份（或該等其他證券（如適用））之比例提呈配售本公司之股份或發行期權、認股權證或任何賦予認購本公司股份權利之其他證券之建議（惟本公司董事局認為必須或適宜時，可就零碎股份或按照任何香港以外地區之法律之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排）。

股東週年大會通告

(D) 「動議」：

將相當於本公司自授予董事局一般性權力之日起依據召開本大會之通告內第五項之(B)項普通決議案授予董事局行使本公司權力回購本公司之股份總數，加入董事局根據召開本大會之通告內第五項之(C)項普通決議案可依據一般授權配發、發行及處理本公司額外股份或同意有條件或無條件配發、發行及處理之總股份數目內，藉以擴大授予董事局當時已生效之一般性權力（根據該項授權，董事局可行使本公司之權力配發股份），惟加入一般授權內之回購股份數目，不得超過於本決議案日期本公司已發行之總股份數目百分之十（惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整）。」

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一五年四月二十七日

註冊辦事處：
香港中環金融街8號
國際金融中心二期
72-76樓

註：

- (一) 於上述會議，主席將會根據組織章程細則第80條，運用其權力安排各項決議案以點票方式進行表決。
- (二) 凡有權出席上述會議及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及發言及投票，根據有關代表委任書所訂明，股東亦可根據所持之各股數分別委任其代表，代表人不必為本公司之股東。代表委任書連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）（或該授權文件之經公證核證副本）必須於股東週年大會或其任何續會舉行四十八小時前（或如有人要求在超過四十八小時後投票，須於有關投票方式表決前不少於二十四小時）送達本公司註冊辦事處香港中環金融街8號國際金融中心二期72-76樓。
- (三) 為決定合資格出席上述會議之股東身份，本公司將於二零一五年五月二十九日（星期五）至二零一五年六月二日（星期二）止，首尾兩天包括在內，暫停接受辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席上述會議，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一五年五月二十八日（星期四）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。
- (四) 為決定合資格享有建議派發之末期股息及紅股之股東身份，本公司將於二零一五年六月八日（星期一）至二零一五年六月十日（星期三）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一五年六月五日（星期五）下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。建議之末期股息及紅股會派發予於二零一五年六月十日（星期三）名列在本公司股東名冊內之股東。
- (五) 一份載有關於上述第五項之(A)及(B)項（包括有關之說明函件）普通決議案詳情之通函；及以股代息建議計劃之通函將寄予股東以供參閱。
- (六) 關於上述第五項之(C)及(D)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照公司條例第一百四十四條及第一百四十一條及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則而提出，藉以確保董事局在公司擬配發及發行不超過本公司已發行之總股份數目之百分之二十之新股及依據上述第五項之(B)項普通決議案之一般授權而回購之股份時，獲得靈活及絕對之處理權。然而，除已披露者外（如有），董事局茲聲明本公司現並無任何根據上述所尋求之批准授權而發行新股之計劃。
- (七) 如通過上述第二項及第五項(A)段之普通決議案，末期股息將於二零一五年七月九日（星期四）派發，而紅股之股票將於同日寄發予本公司各股東。

財務日程表

| | |
|--------------|---|
| 中期業績 | 已於二零一四年八月二十六日(星期二)公佈 |
| 全年業績 | 已於二零一五年三月二十三日(星期一)公佈 |
| 年報 | 已於二零一五年四月二十七日(星期一)寄予股東 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續 | (1) 為決定合資格出席股東週年大會及於會上投票之股東身份，將於二零一五年五月二十九日(星期五)至二零一五年六月二日(星期二)暫停辦理 (2) 為決定合資格享有建議派發之末期股息(可選擇以股代息)及紅股之股東身份，將於二零一五年六月八日(星期一)至二零一五年六月十日(星期三)暫停辦理 |
| 股東週年大會 | 將於二零一五年六月二日(星期二)舉行 |
| 股息—中期 | 已於二零一四年十月二十一日(星期二)派發每股港幣三角四仙(可選擇以股代息) |
| —末期(建議) | 將於二零一五年七月九日(星期四)派發每股港幣七角六仙(可選擇以股代息) |
| —紅股(建議) | 每持有十股股份派送一股紅股 |
| 派送紅股(建議) | 股票將於二零一五年七月九日(星期四)寄予股東 |



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED