

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

於香港註冊成立之有限公司  
(股份代號：12)

## 二零一四年全年業績公佈

### 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。

## 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。

## 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)。

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	集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
<b>(甲) 可於二零一五年銷售之樓面:</b>			
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:	<u>1.8</u>	其中約八十四萬平方呎樓面為舊樓重建項目
<b>(乙) 市區項目:</b>			
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:	<u>8.1</u>	
<b>(丙) 新界主要發展中項目:</b>			
- 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:	<u>5.8</u>	
	(甲)至(丙)項之總計:	<u>13.9</u>	

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。

(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

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：							<u>1,230</u> <u>1,237,000</u>
集團自佔面積約數：							<u>942,000</u>

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。

(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 (除另有註明外) (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：	<b>2,002</b>	<b>1,306,655</b>
				集團自佔面積：		<b>882,406</b>

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。

(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：	<b>929,313</b>	<b>4,690,752</b>		<b>1,285,781</b>

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。



(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)	
<u>香港</u>			
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：	<b>59,423</b>	<b>515,747</b>	
<u>九龍</u>			
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：	<b>93,786</b>	<b>796,752</b>	
合共：	<b>153,209</b>	<b>1,312,499</b>	

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。

(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)
<b>香港</b>		
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：	<b>89,810</b>	<b>639,355</b>
<b>九龍</b>		
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
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：	<b>167,492</b>	<b>1,450,959</b>
二十七個已取得八成以上業權之項目總計：	<b>257,302</b>	<b>2,090,314</b>

**(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專貴地段之項目在內，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、鰂魚涌英皇道項目、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%
<b>總計:</b>	<b>8.9</b>	<b>100.0%</b>

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%
<b>總計:</b>	<b>8.9</b>	<b>100.0%</b>

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。

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。

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. 曉薈 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:	<u><u>774,647</u></u>

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。

## 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。

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
		<b>總計:</b>	<b>12.1</b>

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)
<b>主要城市</b>	
上海	0.9
廣州	14.5
小計:	15.4
<b>二線城市</b>	
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

## 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港元。

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)。

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本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。

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。

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之供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區和蕪湖市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菏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。

## 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「港灣豪庭」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，因此售出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。

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。

## 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所發行之債券。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，相信此財資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。

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

## 業績

### 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	三	23,371	23,289
直接成本		(14,168)	(14,508)
		<b>9,203</b>	8,781
其他收益	四	560	522
其他收入淨額	五	405	8
分銷及推廣費用		(1,192)	(1,255)
行政費用		(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	七	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	六(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	六	18,473	17,795
所得稅	八	(1,533)	(1,739)
本年度盈利		16,940	16,056

綜合損益表  
截至二零一四年十二月三十一日止年度（續）

	附註	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		16,752	15,948
非控股權益		188	108
本年度盈利		<u>16,940</u>	<u>16,056</u>
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(a)	<u>港幣5.62元</u>	<u>港幣5.43元*</u>
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(b)	<u>港幣3.11元</u>	<u>港幣3.04元*</u>

\* 就二零一四年派發之紅股作出調整

應付予本公司股東有關本年度盈利之股息詳情載於附註九。



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

綜合資產負債表  
於二零一四年十二月三十一日

	附註	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
<b>非流動資產</b>			
固定資產		<b>119,705</b>	108,872
無形經營權		<b>361</b>	394
聯營公司權益		<b>50,146</b>	48,108
合營企業權益		<b>32,365</b>	31,046
衍生金融工具		<b>318</b>	409
其他金融資產		<b>7,423</b>	5,614
遞延稅項資產		<b>556</b>	523
		<b>210,874</b>	194,966
<b>流動資產</b>			
購買物業訂金		<b>5,463</b>	5,604
存貨	十二	<b>80,101</b>	80,233
應收賬款及其他應收款	十三	<b>8,520</b>	7,453
保管賬存款		<b>1,719</b>	1,943
現金及銀行結餘		<b>10,303</b>	13,915
		<b>106,106</b>	109,148
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十四	<b>17,304</b>	15,890
銀行借款及透支		<b>13,590</b>	5,514
擔保票據		-	1,904
同母系附屬公司借款		<b>409</b>	1,261
應付稅項		<b>937</b>	850
		<b>32,240</b>	25,419
<b>流動資產淨值</b>		<b>73,866</b>	83,729
<b>總資產減流動負債</b>		<b>284,740</b>	278,695

綜合資產負債表  
於二零一四年十二月三十一日(續)

	附註	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
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		12,968	23,058
擔保票據		16,144	16,309
同母系附屬公司借款		4,612	4,213
衍生金融工具		1,473	959
遞延稅項負債		6,326	6,156
		<u>41,523</u>	<u>50,695</u>
<b>資產淨值</b>		<u>243,217</u>	<u>228,000</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本：面值		-	5,398
其他法定資本儲備		-	45,147
		<u>52,010</u>	<u>50,545</u>
股本及其他法定資本儲備		52,010	50,545
其他儲備		186,140	172,857
		<u>238,150</u>	<u>223,402</u>
本公司股東應佔權益總額		238,150	223,402
非控股權益		5,067	4,598
		<u>243,217</u>	<u>228,000</u>
權益總額		<u>243,217</u>	<u>228,000</u>

附註：

## 一 編製基準

本公佈所載之全期業績並不構成本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表，惟是從該等財務報表中摘錄而成。

法定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。法定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。法定財務報表同時符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

除以下資產及負債是按公允價值列賬外，編製法定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；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業及發展中投資物業。

## 二 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。

至於其他發展方面，並未對法定財務報表構成重大影響。

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，並沒有在法定財務報表內採納。

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《公司條例》之變動、及於其第9部份在首次應用期間對綜合財務報表所產生之預期影響。到目前為止，本集團認為對綜合財務報表不可能構成重大影響，並將主要只影響資料之呈列及披露。

### 三 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(附註十一(b))	<u>23,371</u>	<u>23,289</u>

### 四 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
	<u>560</u>	<u>522</u>

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。

## 五 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	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)	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)
	<b>405</b>	<b>8</b>

## 六 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
	<b>2,021</b>	<b>2,179</b>
減：資本化之金額(註)	(1,162)	(1,222)
	<b>859</b>	<b>957</b>

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。

## 六 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	<u>164</u>	<u>165</u>
(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	<u>84</u>	<u>76</u>
	<u>1,950</u>	<u>1,768</u>
(d) 其他項目：		
折舊	151	171
減：資本化之金額	<u>(6)</u>	<u>(5)</u>
	<u>145</u>	<u>166</u>
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	<u>169</u>	<u>181</u>
	<u>9</u>	<u>86</u>
無形經營權之攤銷	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	<u>(140)</u>	<u>(10)</u>

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）。



## 七 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

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。

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。

據此，公允價值淨收益為港幣5,538,000,000元（二零一三年：港幣6,345,000,000元）及其相關之遞延稅項為港幣42,000,000元（二零一三年：港幣495,000,000元）已在本年度之綜合損益表內確認。

## 八 所得稅

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

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以稅率16.5%（二零一三年：16.5%）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。

## 九 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)	<u>2,280</u>	<u>1,997</u>
	<u><b>3,300</b></u>	<u><b>2,856</b></u>

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)	<u>1,997</u>	<u>1,787</u>

## 十 每股盈利

### (a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按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	<u>270</u>	<u>267</u>
本年度普通股之加權平均股數 (二零一三年：經調整)	<u>2,983</u>	<u>2,939</u>

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

## 十 每股盈利（續）

### (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(附註七)	(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(附註七)	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	<u>9,292</u>	<u>8,938</u>
每股基礎盈利	<u>港幣3.11元</u>	<u>港幣3.04元*</u>

\* 就二零一四年派發之紅股作出調整

## 十一 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。

### (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：

## 十一 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 港幣 百萬元 (註(i))	分部業績 港幣 百萬元	應佔 營業額 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			營業額 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 營業額 港幣 百萬元	綜合 分部業績 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
	<u>15,466</u>	<u>2,861</u>	<u>2,576</u>	<u>696</u>	<u>18,042</u>	<u>3,557</u>	<u>(1,240)</u>	<u>(181)</u>	<u>16,802</u>	<u>3,376</u>
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)) <u>5,445</u>	<u>3,894</u>	<u>2,493</u>	<u>2,110</u>	<u>7,938</u>	<u>6,004</u>	<u>(34)</u>	<u>(16)</u>	<u>7,904</u>	<u>5,988</u>
建築工程	888	(22)	-	-	-	(22)	-	-	-	(22)
基建項目	-	(55)	-	-	-	(55)	31	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
	<u>23,371</u>	<u>7,125</u>	<u>3,054</u>	<u>3,054</u>	<u>10,179</u>	<u>10,179</u>	<u>(195)</u>	<u>(195)</u>	<u>9,984</u>	<u>9,984</u>
公用事業及能源	-	-	-	3,669	-	3,669	-	-	-	3,669
	<u>23,371</u>	<u>7,125</u>	<u>6,723</u>	<u>6,723</u>	<u>13,848</u>	<u>13,848</u>	<u>(195)</u>	<u>(195)</u>	<u>13,653</u>	<u>13,653</u>
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		<u>6,956</u>		<u>6,594</u>		<u>13,550</u>		<u>(213)</u>		<u>13,337</u>
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		<u>11,635</u>		<u>8,012</u>		<u>19,647</u>		<u>(226)</u>		<u>19,421</u>
所得稅		(1,533)		(1,174)		(2,707)		38		(2,669)
本年度盈利		<u>10,102</u>		<u>6,838</u>		<u>16,940</u>		<u>(188)</u>		<u>16,752</u>

## 十一 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
	<b>271</b>	<b>1,319</b>	-	-	<b>82</b>	-	<b>(243)</b>	<b>1,429</b>	<b>2,752</b>	<b>4,181</b>
應佔合營企業盈利減虧損										
(註(v))										
	<b>257</b>	<b>2,268</b>	-	-	<b>128</b>	-	<b>4</b>	<b>2,657</b>	-	<b>2,657</b>
	<b>528</b>	<b>3,587</b>	-	-	<b>210</b>	-	<b>(239)</b>	<b>4,086</b>	<b>2,752</b>	<b>6,838</b>



## 十一 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 港幣 百萬元 (註(i))	分部業績 港幣 百萬元	應佔 營業額 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			營業額 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 營業額 港幣 百萬元	綜合 分部業績 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
	<u>15,743</u>	<u>2,952</u>	<u>2,223</u>	<u>1,101</u>	<u>17,966</u>	<u>4,053</u>	<u>(871)</u>	<u>(142)</u>	<u>17,095</u>	<u>3,911</u>
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)) <u>4,994</u>	<u>3,670</u>	<u>2,326</u>	<u>1,940</u>	<u>7,320</u>	<u>5,610</u>	<u>(13)</u>	<u>(5)</u>	<u>7,307</u>	<u>5,605</u>
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
	<u>23,289</u>	<u>6,825</u>	<u>3,593</u>	<u>3,593</u>	<u>10,418</u>	<u>10,418</u>	<u>(140)</u>	<u>(140)</u>	<u>10,278</u>	<u>10,278</u>
公用事業及能源	-	-	-	3,303	-	3,303	-	-	-	3,303
	<u>23,289</u>	<u>6,825</u>	<u>6,896</u>	<u>6,896</u>	<u>13,721</u>	<u>13,721</u>	<u>(140)</u>	<u>(140)</u>	<u>13,581</u>	<u>13,581</u>
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		<u>9,774</u>		<u>6,282</u>		<u>16,056</u>		<u>(108)</u>		<u>15,948</u>

## 十一 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

## 十一 分部報告 (續)

### (a) 須報告分部業績 (續)

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)(見附註五)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)(見附註五)。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)。

### (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		於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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
	<u>23,371</u>	<u>23,289</u>	<u>202,577</u>	<u>188,420</u>
	(附註三)	(附註三)		

## 十一 分部報告 (續)

### (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		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	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
	<b>176</b>	<b>197</b>	<b>(1)</b>	<b>2</b>

## 十二 存貨

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<b>物業發展</b>		
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
	<b>80,021</b>	<b>80,138</b>
<b>其他業務</b>		
存貨	80	95
	<b>80,101</b>	<b>80,233</b>

### 十三 應收賬款及其他應收款

	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	1,281	1,809
應收貸款	50	-
應收賬款、預付費用及按金	6,968	5,042
應收客戶合約工程款	31	109
衍生金融工具	-	38
應收聯營公司款項	138	415
應收合營企業款項	52	40
	<u>8,520</u>	<u>7,453</u>

- (i) 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。
- (ii) 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：

	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
	<u>2,060</u>	<u>2,628</u>

- (iii) 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，並藉以把信貸風險減至最低。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的按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款，所給予客戶的信貸條款乃按每一個客戶的財政實力和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，使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之數額已計提足夠的減值虧損撥備。

### 十三 應收賬款及其他應收款 (續)

- (iv) 於二零一四年十二月三十一日，本集團並沒有確認任何由一間本集團非全資擁有之附屬公司杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」，在中國內地杭州市經營一條收費橋樑）之通行費收入。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。於二零一二年三月二十日，合營公司收到一封日期為二零一二年三月十八日由杭州收費處發出之信函。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收費橋樑之通行費收費期於二零一二年三月十九日終止，因此杭州收費處將由二零一二年三月二十日起暫停支付有關收費橋樑之通行費予合營公司。

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。國際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。國際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。

- (v) 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。

## 十四 應付賬款及其他應付款

	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
應付客戶合約工程款	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
衍生金融工具	-	39
應付聯營公司款項	140	53
應付合營企業款項	881	274
	<u>17,304</u>	<u>15,890</u>

(i) 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。

(ii) 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：

	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
	<u>6,692</u>	<u>5,974</u>

(iii) 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。

## 十五 業績之審閱

截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之數字與本集團本年度之綜合財務報表內之數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面之意見。

## 財務回顧

### 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之法定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%
	<b>23,371</b>	<b>23,289</b>	<b>+0.4%</b>	<b>7,125</b>	<b>6,825</b>	<b>+4%</b>

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%



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)	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
股東應佔基礎盈利	<b>9,292</b>	8,938	354	+4%
(減)/加：				
一次性(收入)/支出項目 -				
撥回於中國內地一項已終止發展				
項目之已計提土地折遷成本	(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	(10)	(35)	25	
後)				
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	
<b>經調整股東應佔基礎盈利</b>	<b>8,686</b>	<b>8,415</b>	<b>271</b>	<b>+3%</b>

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)	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
香港	10,122	10,570	(448)	-4%
中國內地	5,344	5,173	171	+3%
	<u>15,466</u>	<u>15,743</u>	<u>(277)</u>	<u>-2%</u>

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「曉薈」（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「九瓏天譽」、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。

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)	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,716	3,503	(787)	-22%
中國內地	660	408	252	+62%
	<u>3,376</u>	<u>3,911</u>	<u>(535)</u>	<u>-14%</u>

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。

來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業：

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少)	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
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%
	<u>3,376</u>	<u>3,911</u>	<u>(535)</u>	<u>-14%</u>

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「逸峯」。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。

## 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	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
香港	3,976	3,691	285	+8%
中國內地	1,469	1,303	166	+13%
	<u>5,445</u>	<u>4,994</u>	<u>451</u>	<u>+9%</u>

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%
	<u>5,988</u>	<u>5,605</u>	<u>383</u>	+7%

*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	3,878	3,665	213	+6%
聯營公司	689	610	79	+13%
合營企業	1,421	1,330	91	+7%
	<u>5,988</u>	<u>5,605</u>	<u>383</u>	+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。

## 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業績公佈（此財務回顧乃其中一部份）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。

## 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折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；

- (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「逸峯」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。



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 港幣百萬元	二零一三年 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	<u>11,810</u>	<u>11,227</u>
利息支出（利息資本化前）	<u>1,840</u>	<u>1,986</u>
利息償付比率（倍）	<u>6</u>	<u>6</u>

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。

## 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）。

## 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）。

## 其他資料

### 暫停辦理股份過戶登記

#### 1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，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)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會之資格，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。

#### 2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利

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，送達上述地址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。

### 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於二零一四年七月十八日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本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 審核委員會

審核委員會於二零一五年三月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報。

### 企業管治

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。

## 董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為其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。

## 前瞻性陳述

本公佈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業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制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。

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啟

香港，二零一五年三月二十三日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、劉玉泉、李寧、郭炳濠及黃浩明；(2) 非執行董事：李王佩玲及李達民；以及 (3) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驍、梁希文、潘宗光、鍾瑞明及歐肇基。