

願景前瞻



2014 | 年報

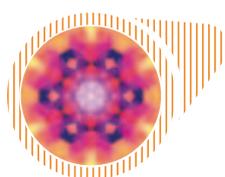
設計理念

恒隆集團有限公司（股份代號：00010）的二零一四財政年度年報以「願景前瞻」為主題，內容的五個主要部分分別以「地球眼睛」、「萬花筒」、「顯微鏡」、「天文望遠鏡」及「專注手勢」作比喻，表示我們擁有獨到、多變、細心、長遠而體恤的目光，致力為香港及內地的主要城市打造世界級商業綜合項目。



眼光獨到

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



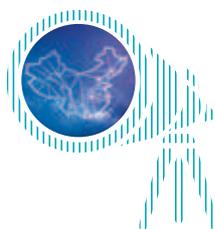
變化多端

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



見微知著

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



宏觀視野

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



體恤關懷

恒隆以人為本，重視可持續發展，積極用心關愛員工、社會及環境的需要。

只選好的 只做對的

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

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

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

目錄

04 財務摘要

06 2014 摘要

10 董事長致股東函

24 管理層之討論及分析

84 可持續發展

90 財務日誌

91 企業管治報告

113 董事簡介

120 主要行政人員簡介

121 董事局報告

公司簡介

恒隆集團有限公司（股份代號：00010）是香港最具資歷的上市公司之一，在物業發展市場擁有逾五十年經驗。透過恒隆地產有限公司（股份代號：00101），我們在香港和內地享有尊崇地位，被公認為一家重視質量的頂級地產發展商。

恒隆集團的香港業務包括發展物業供銷售和租賃。旗下物業組合龐大，涵蓋大型商場、辦公樓與住宅物業，均以精心策劃及地點優越而著稱。

我們早於九十年代初在內地作出首項投資，為日後發展內地業務邁出第一步。我們在內地的策略是於主要城市的黃金地段，發展最優質的物業。時至今日，集團在上海擁有兩項大型投資物業，包括集商場、辦公樓和住宅於一身的港匯恒隆廣場，以及結合商場和辦公樓功能的恒隆廣場。加上分別在濟南及天津擁有恒隆廣場和在瀋陽建有皇城恒隆廣場與市府恒隆廣場，我們正以此等項目的成功為基礎，於無錫、大連、昆明和武漢等主要城市，發展同類的物業項目。

我們不僅繼續拓展內地的版圖，亦會投資於香港市場的物業組合，矢志發展成為最受尊崇並具領導地位的全國性商業地產發展商。



129 獨立核數師報告

130 財務報表

194 十年財務概覽

195 公司資料

196 上市資料

財務摘要

業績

截至十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2014	2013
營業額		
物業租賃	7,792	7,216
中國內地	4,354	3,984
香港	3,438	3,232
物業銷售	9,814	2,518
營業額總計	17,606	9,734
股東應佔純利	6,825	4,557
股息	1,097	1,079
股東權益	76,026	70,572
每股資料		
盈利	\$5.04	\$3.38
股息		
總計	\$0.81	\$0.80
中期	\$0.19	\$0.19
末期	\$0.62	\$0.61
股東權益	\$56.1	\$52.3
資產淨值	\$106.8	\$101.0
財務比率		
派息比率	16%	24%
淨債項股權比率 (附註1)	淨現金	3.9%
債項股權比率	27.7%	33.0%

基本業績

截至十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2014	2013
股東應佔基本純利 (附註2)	5,730	3,071
每股盈利 (附註3)	\$4.23	\$2.27
派息比率 (附註3)	19%	35%

附註：

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

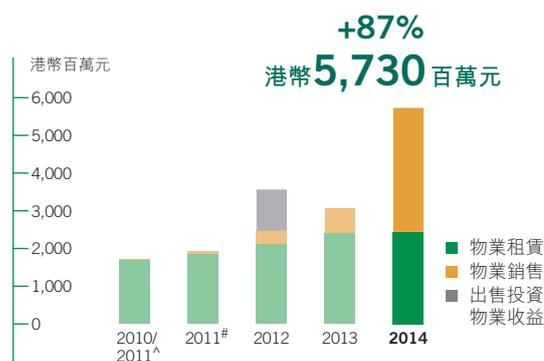
收入和溢利持續增長

租金收入

整體



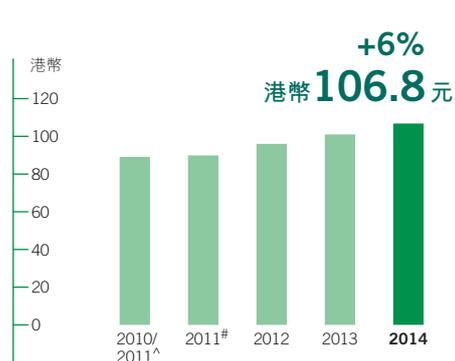
基本溢利



中國內地



每股資產淨值



香港



每股股息



[^] 截至六月三十日止財政年度

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

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

2014摘要

業績表現卓越

營業額

港幣一百七十六億零六百萬元 **↑81%**

營業溢利

港幣一百三十四億零六百萬元 **↑85%**



財政狀況穩健充裕



年結日資產淨值

港幣一千四百五十億元

年結日現金及銀行存款結餘

港幣四百億元

物業銷售創新高

物業銷售收入

港幣九十八億一千四百萬元 **↑2.9倍**

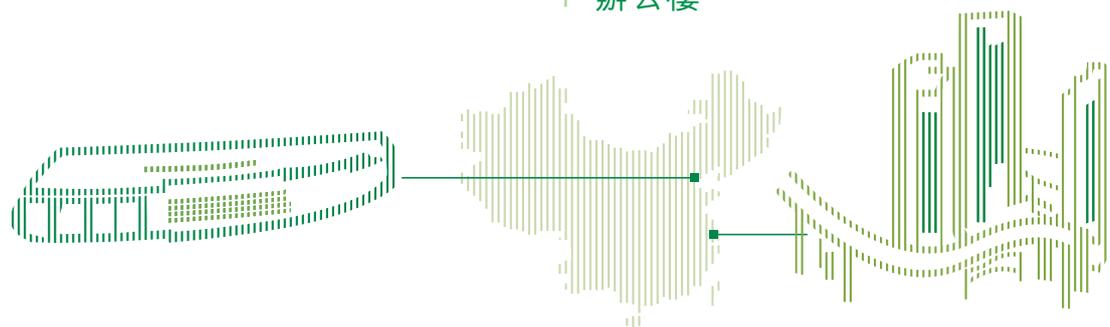


中國內地新項目投入營運

恒隆廣場·天津

恒隆廣場·無錫

辦公樓

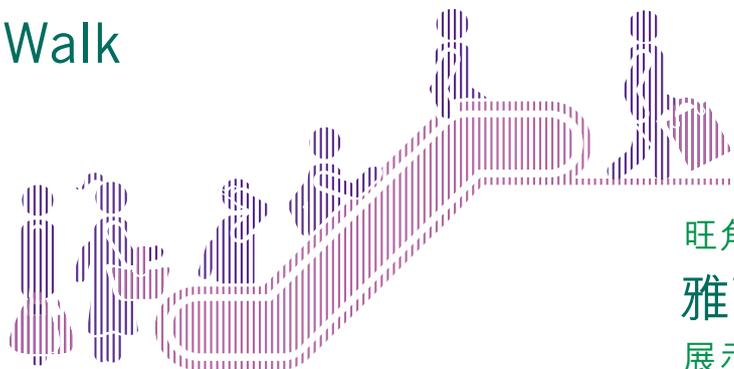


香港的資產優化工程

銅鑼灣

Fashion Walk

新面貌登場



旺角

雅蘭中心

展示新形象

香港 —— 藍塘道23-39落成

十八間半獨立大宅取得入伙紙





眼光獨到

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

君臨天下
香港



| 皇城恒隆廣場 • 濟陽



| 藍塘道23-39
香港



董事長致股東函

業績及股息

與上財政年度相比，截至二零一四年十二月三十一日止年度的營業額上升百分之八十一，至港幣一百七十六億零六百萬元；股東應佔純利上升百分之五十，至港幣六十八億二千五百萬元；每股盈利相應上升至港幣五元四仙。

倘扣除重估收益的所有影響，除稅後基本純利躍升百分之八十七，至港幣五十七億三千萬元；每股基本盈利相應躍升至港幣四元二角三仙。

董事局建議派發末期股息每股港幣六角二仙，較上年度增加百分之一點六。如獲股東批准，截至二零一四年十二月三十一日止年度的股息總額為每股港幣八角一仙，較二零一三年增加百分之一點三。

業務回顧

本集團的主要附屬公司恒隆地產，成功售出君臨天下近乎全數餘下單位及浪澄灣一百五十一個單位。因此，本年度的營業額和溢利均甚為強勁。該兩個項目的邊際利潤皆超越以往所有銷售。

本人在過往函件中已闡釋香港樓價自二零零零年代中期開始飆升的原因，故不在此再作論述。直至現屆政府上任後，方採取了嚴厲措施遏抑樓價升勢。倘現行土地政策持續——此乃合情合理的推測——則供求遲早可達至平衡。



陳啟宗
董事長

鑑於過去十多年的土地供應偏低，現需時數年方能趕上，因此樓價暫時仍會繼續上升。然而，試想倘現屆政府過去兩年並無採取果斷行動，樓價會升至何等高位！

以總銷售價計算，消費者較能負擔較小型單位，因此市場對其需求特別強勁。這告訴我們，整體樓價仍處於高位，潛在需求亦依然龐大；但隨著供應量增加，樓價上漲總有一天可被遏止。樓價下挫是無人願見的，尤其是政府，但二零零零年代下半旬的樓價飆升亦絕不可取。事實上，其已帶來巨大的社會問題，須待樓市回復健康方能有助紓緩。

正正是基於相信政府將繼續撥亂反正（即供應更多土地），我們決定儘量沽售旗下已落成單位。邊際利潤已達至頗高水平，我們不應犯險錯失市場良機。現今的世界充滿變數，即使是他方的天災人禍，都可瞬間改變市場情況。把存貨套現獲利乃審慎之舉。倘情況許可，我們會進一步出售。

香港零售租賃市場有所放緩。二零一四年的本港整體零售額較上年微跌，此乃逾十年來的首趟。無可否認，內地旅客扮演關鍵角色。其人數雖持續攀升，但其在奢侈品的消費減少，這必然與內地反腐行動無休歇跡象有關。

最近香港出現一個令人不安的現象：有多宗涉及向內地人公然下逐客令的事件發生。此乃人性作祟，新加坡亦見同類事件發生。坦白說，這種偏見是不要得的。本地人和內地旅客的唯一分別是：前者較後者早晉身中產階級；不尊重別人是自貶身價。

香港人應謹記，每個行動都會引起反應。許多內地人已表示，訪港不再是如以往的愉快體驗。我們應弄清楚誰是香港的「主顧」。內地消費者確是主要的客群，讓香港得以基本上保持全民就業，人不該愚蠢至「自斷米路」。我們的經濟現已高度依賴內地及其旅客。

反之，內地對香港的依賴正日益減少。一項研究顯示，一九九七年香港回歸祖國時，內地經濟有高達兩成是與香港直接或間接有關，如今這個數字低於百分之二。倘我們不肯面對這些變化，實屬冥頑不靈。北京當然希望香港裨助國家經濟持續發展，但凡事均有代價；他們亦有其他選擇。

北京的反腐行動固然影響香港銷情，但其在內地帶來的影響遠遠更甚。我們部分租戶的零售額無可倖免受損，惟百貨公司的受創程度也許更深。當零售額強勁時，每位參與者均獲得生意份額，最低限度足以生存，少數如我等之強者則業務旺盛。當銷售放緩時，百貨公司作為遜一籌的零售模式或最受影響，這將不利於欠缺實力者。

數年前，有很多分析員問我購物商場與百貨公司孰優孰劣。本人對此當然有所偏頗，但仍分享了我的看法。我相信，作為奢侈品的的主要分銷商，百貨公司本質上較購物商場遜色。不論現時的窘境有否出現，百貨公司都會流失市場份額，雖則本人相信其不會完全消失。

過去一年，似乎愈來愈多資本市場參與者認同我的看法。本人記得在數年前，我們旗下一家購物商場開業後不久，附近的一家強大連鎖式百貨公司分店隨即關閉。

我們並不熱衷於在內地興建大量住宅單位以供出售；反之，我們只興建高端的住宅單位作為旗下較大型商業綜合項目的一部分。然而，前者可對我們的業務帶來影響。舉例，許多大型屋苑項目皆有零售設施。雖然這些社區購物商場與我們的區域性購物商場有分別，但仍會吸去一些人流。

內地住宅市場極為複雜。本人之所以略加評述，乃由於世界各地，尤其是西方的投資者，對其甚表關注。長久以來，一些分析員和機構投資者一直預言該泡沫行將爆破。他們認為，這是內地經濟面對的最大威脅之一，有可能令其停止增長。因此，許多外國投資者近年棄中國市場如敝屣，並熱切等待災難降臨。

本人並不認同這個看法；並非因為所涉及的金額不大，而是問題其實小得多，而且並非如大多數人所想般不受控。

以那些所謂「鬼城」為例。觀乎一幢幢過量建設的樓房十室九空，便簡單推斷住宅市場即將崩垮。當然，倘此情況在西方出現，市場定會崩塌。

這個結論忽略了數個關鍵因素。首先，在中國，大部分住宅買家的未償還按揭貸款甚少；許多人在購入時用現金付清樓款。當僅有少量或全無債項時，市場又焉會暴跌？

以山西省和內蒙古的煤炭富豪為例，據云該撮人持有大量空樓。他們累積了巨額財富，而國內可吸納此等財富的投資工具甚少。股市仍在萌芽階段；債券市場幾近不存在；保險及投資基金業尚未成熟；貴金屬交易受規限；而海外投資受嚴格的外匯規管。唯一可投放大筆金錢之處是購買房地產，有時整幢樓買，並且買入多幢。即使升值機會小，到頭來最少還有磚頭和土地。原則上，凡有錢投資的內地人均持相似的看法。

這些都是發達經濟體沒有的情況。投資專家用西方模式來判斷異樣的中國市場，甚有可能得出錯誤結論。

置業者那邊廂如是看，住宅供應商則另有章節，但帶出同一結論。主要為國有企業的銀行界，一直不願把現金短缺的高負債發展商破產清盤。正如我對政府內外的中國朋友所言，把這些人弄垮帶來的經濟和社會影響其實頗低。地產界並無過產之虞，強者可輕易收購弱者，不會造成失業。另外，可成立類似清理債務的信託機構來接管破產公司及其房地產。一旦市場復甦，該信託便可有序地出售這些物業。在各種方法下，可把社會情緒所受的負面衝擊減至最少，從而控制破產帶來的連鎖效應。



山頂廣場
香港

話說回來，從歷史標準而論，內地發展商今天的負債率並不算高。在去年最後三至四個月，潛在需求推高了成交量以至價格。正因如此，縱使首三季的市道放緩，地產業於年終的成交量和總營業額仍較二零一三年上升。

由是觀之，我不相信地產市場會出大亂子。倘這個看法正確，很多外國專家將大失所望！

另有一點值得關注。雖然在最後一季的市場復甦中，樓價並無顯著上升，但一線城市尤其是北京和上海的土地拍賣價均創出新高，而其他城市卻非盡然如是。本人早已留意這個現象，其情況類似美國的紐約市：曼哈頓物業的單位價格，長期高踞美國城市榜首；其價格於牛市時升得最多，於熊市時跌得最少；此外，地點愈好的物業，便愈是如此。北京和上海也會出現同一情況，它們像紐約市般是鶴立雞群的獨特都會。

前景

作為一般市民，本人斷難知道中國何時放寬其反腐行動，但無論是何時，我們所參與的奢侈品市場遲早會找到它的「新常態」。這新水平可能較二零一三年前的全盛時期為低，我們要有心理準備。然而，可以肯定的是，市場將從該處恢復增長。

中產階級在過去二十年的崛起，委實驚人，而這個趨勢還將會持續數十年。部分原因是城鎮化快速向前的步伐。單是去年，已有逾一千八百萬人從農村遷往城市。根據一項研究，二零一二年中國的中產階級人口為二億三千萬人，而這數字預期到二零二二年將增至六億三千萬人；也就是說，在經濟階梯上，有數以億計的人正往上爬。當他們向上遞進時，其品味和需求將同時提升。現時全國十三億七千萬人口中，逾五成四為城市居民，彼等大部分人遲早將成為我們旗下購物商場的顧客，光顧如上海的港匯恒隆廣場等同級的購物商場，而少數將升級至成為上海的恒隆廣場級別的顧客。當消費客群如此巨大時，縱使只有一小部分在我們所在的城市，數量亦已相當可觀。

香港方面，租金收入升幅可能與回顧年度相若或稍勝一籌，本人並不預期市場有特別可喜或難熬的消息。由於我們過去兩年已著手優化旗下多項物業，因此彼等的租金收入可望改善。

只要香港住宅市場保持強穩，我們便會出售更多已落成單位。現時勢頭良好，但我們可否大展拳腳仍屬未知之數。我們將繼續捕捉市場時機，爭取最大利潤。

過去數月，董事局有許多人事變動。非執行副董事長殷尚賢先生及獨立非執行董事鄭漢鈞博士均已表示，不擬在恒隆集團於四月二十九日舉行的股東週年大會上重選連任。本人暨董事局同寅，謹此衷心感謝兩位多年來的服務。

朋友稱殷先生為S.S.。他於一九七一年加盟恒隆集團的前身機構恒隆有限公司，出任執行董事。一九八六年當我們的創辦人離世後，時任董事總經理陳曾燾先生接任董事長職務，S.S. 晉升為董事總經理。一九九二年S.S. 退休，並擔任非執行副董事長至今。

S.S. 具有銀行家資歷，彼與其後接任董事總經理一職的袁偉良先生攜手，讓本公司安度一九八零年代中的困難時期並回復財務穩健。他對本公司貢獻良多，令人永誌難忘。

鄭漢鈞博士於一九九三年加盟並出任非執行董事。他是當時香港以至海外最傑出的結構工程師之一。彼於事業生涯後期積極參與公務，擔任包括立法局議員等多項要職。他曾出任多個政府委任的諮詢組織和教育機構的主席，並以出色才幹領導恒隆董事局屬下多個委員會。

本人欣然宣佈，董事局已委任兩位同樣傑出的佼佼者——廖長江大律師及徐立之教授——擔任獨立非執行董事。彼等將於即將舉行的股東週年大會上向股東提呈競選連任，我們現正物色更多合適人士出任非執行董事。

廖先生是香港的資深大律師，也是代表商界的立法會議員，熟悉內地情況。

徐教授是香港大學的上一任校長。他是著名的生物科學家，在香港和內地參與多家教育及非牟利機構的工作。

最近董事局已制訂有關董事任期和年齡限制的準則，作為董事局未來運作的指引，此舉可進一步加強我們的公司管治。我們努力制訂出最切合本公司和地產業的董事局架構，亦同時明白到沒有一個絕對完美的模式。



Fashion Walk
香港

舉例說，非執行董事應保持「獨立」於管理層，使其可充分維護全體股東的利益。這是至關重要的。在這方面，我相信本集團現時處於高水平。

我們的提名及薪酬委員會可茲說明。它的成員全為獨立非執行董事，彼等擁有絕對的權力釐訂所有執行董事包括董事長在內的薪酬和花紅。這是我們自二零零零年代初期成立該委員會以來的一貫做法，其他地產公司是否奉行此舉實屬疑問。

設立董事任期限制是為了確保獨立性。然而，董事局的正常運作，均須符合數個條件，而獨立性只是其一。舉例說，服務多年的董事，長期以來累積了寶貴的知識和經驗；欠缺這個背景的新任董事，難以輕易獲得同樣深度和洞悉能力。此外，在某些情況下，一家正在經歷管理層變動的公司，其董事局實際上是穩定軍心的磐石。這是很重要的，一如董事的獨立性那麼重要。然則我們必須二選其一，還是可以兩者兼得？本人希望兩者兼得，至少能有多點獨立性和一些經驗。

囿於空論的人，看事物以偏概全，問題便會叢生。物理科學和數學是精準的，道德觀也應是絕對的。但管理和公司管治，像其他社會科學學科一樣，既非精準亦非絕對。它既是一門藝術也是一門科學，要持續成功，關鍵在於取得其適度的平衡。

我們所熟悉的現代企業和公司管治都是西方產品。這類機構是很有用的，值得所有商家學習；本集團為此悉力以赴。然而，沒有一個董事局架構或管治模式可稱十全十美，大家都應在這兩個範疇不斷改進。此外，一個模式有強處也有弱點；在一家公司奏效的，未必在另一家公司派上用場；各行各業的情況也不盡相同。

以部分人推崇備至的季度報告為例。向股東及時匯報固然是好事，但亦可滋生短視行為；這個問題在管理層持股量少的公司尤其嚴重。操控季度業績甚至股價，成為司空見慣的做法，這確實是現行西方模式的弊端之一。

亞洲的大部分地區，由於有控股股東或家族股東，故可避免上述情況，雖則其本身亦有它的挑戰。問題不在於是否有這些股東，而在於監管機制能否有效地減少違規情況。儘管未盡完善，但是香港的資本市場在這方面表現不俗。在某些範疇裏，我們甚至比紐約證券交易所遠為嚴格。近期阿里巴巴的上市正好說明這點：香港不接受同股不同權的不公平做法，而紐約則接受。我們為此付出了巨大的代價——阿里巴巴為此決定不在香港上市。

又如董事局是否應獲授權，於有需要時可迅速發行一定數量的股份。對於此點，部分囿於空論而實際營商經驗少的人會反對。我們當然知道這項授權可能產生的問題——大股東攤薄小股東的權益，而這是不對的。在本集團的悠久歷史裏，我們從不作此舉，這點毋庸置疑。然而，本人仍然反對限制此等授權，皆因其忽略了市場現實。

在瞬息萬變的亞洲地產市場環境，機會可以突然湧現，亦可驟然消失。管理層必須擁有自主權，可於旦夕之間快速集資以掌握機遇，而配股集資可能是實現這目標的最適當途徑。我們當然應對集資額設限，但倘剝奪此項權力，屬於扼殺市場活動的過度監管。我們必須承認，過度監管可跟監管不足同樣帶來問題，並須從中取得平衡。

歸根結底，管理層的誠信是無可取代的要津，我們也致力在這範疇脫穎而出。就此，本人認為我們在市場和地產業內均鶴立雞群。

藉此機會，本人感謝所有股東對我們的信任，尤其是那些與我們共度長久歲月的股東。我亦要感謝眾多同事，他們一起努力不懈，把恒隆打造成為一家卓越的公司。

董事長

陳啟宗

香港，二零一五年一月二十六日

董事長致股東函之補充資料

致各位股東：

於一月二十六日舉行董事局會議及本人同日的最新致股東函後，本公司獲得兩位非常能幹的人士加入董事局。

張家騏先生是美國和加拿大認可的會計師，在會計行業、公司管理和投資方面，擁有三十多年經驗。他在晨興亞洲服務逾二十載，在區內包括中國內地從事投資。晨興是本人家族的投資機構。家騏出任本公司非執行董事。

鑑於兩位董事殷尚賢先生和鄭漢鈞博士行將退任，董事局欠缺服務多年的非執行董事。現任恒隆地產有限公司獨立非執行董事的廖柏偉教授，已答允加入本公司董事局，並預期當其恒隆地產董事任期於二零一六年屆滿時，彼將不會重選連任。記錄顯示，自一九九七年起，我們兩家公司沒有委任同一人擔任非執行董事；我們將繼續這個做法。

本人抱有信心，該兩名新任命董事將使本公司如虎添翼。

董事長

陳啟宗

香港，二零一五年三月十一日

| 恒隆廣場 • 濟南



| 恒隆廣場 • 無錫



| 恒隆廣場 • 上海



| 恒隆廣場 • 武漢



| 恒隆廣場 • 大連



| 恒隆廣場 • 昆明



FASHION WALK



Fashion Walk
香港

GRAND PLAZA 雅蘭中心



雅蘭中心
香港

| 港匯恒隆廣場 • 上海



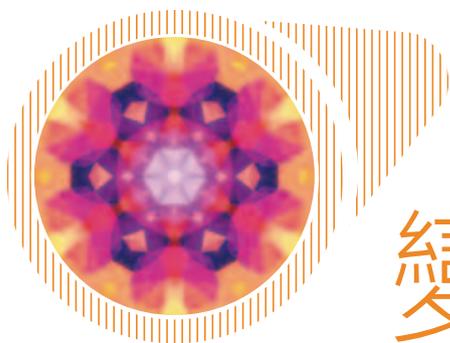
| 恒隆廣場 • 天津



| 皇城恒隆廣場 • 瀋陽



| 市府恒隆廣場 • 瀋陽



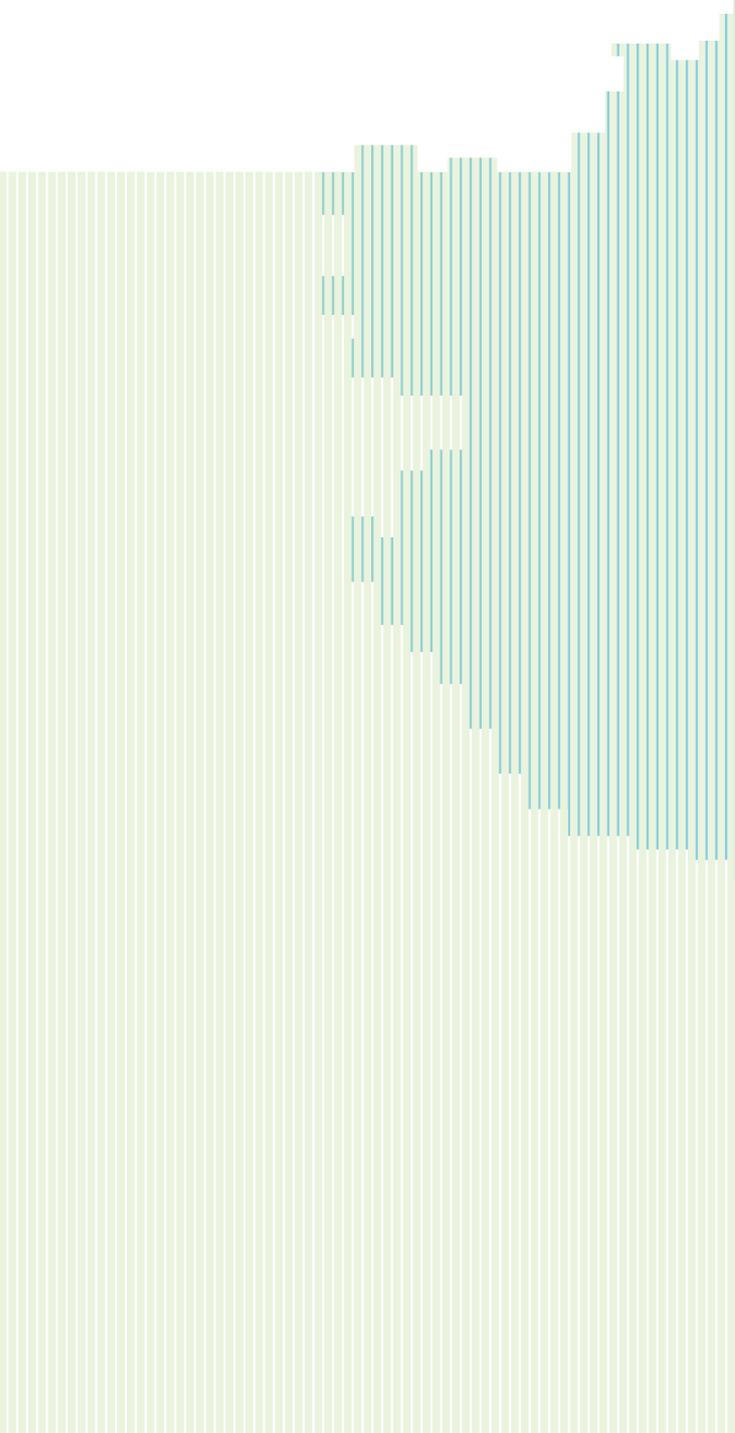
變化多端

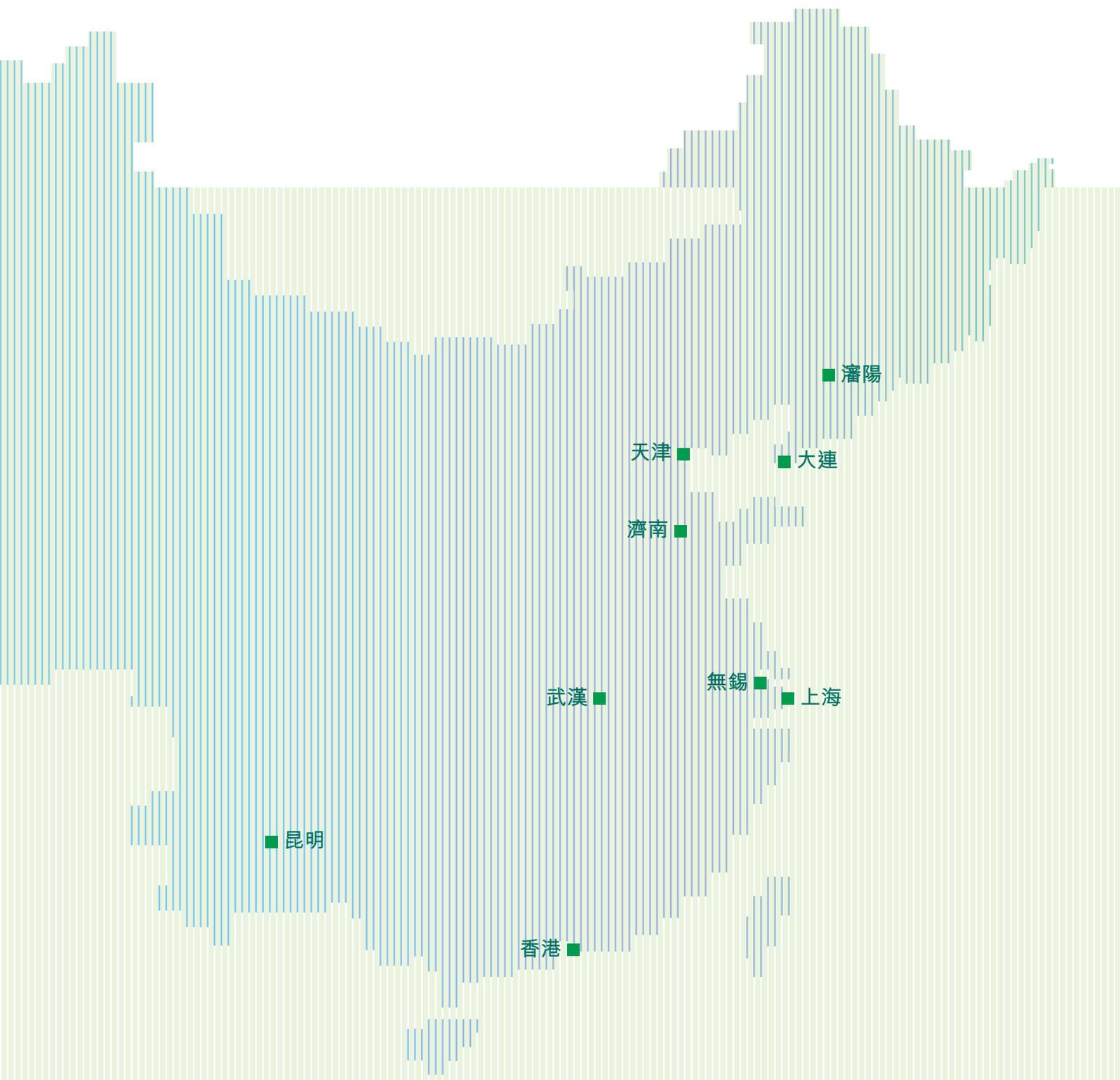
恒隆的品牌以發展世界級項目而著名，項目糅合美學、創意及實用的概念，由國際頂尖建築師行設計，服務水準亦力臻完美。我們的項目不斷推陳出新，設計矚目新穎的活動，為顧客帶來高端、時尚的生活及購物體驗。



管理層之討論及分析

26	業務概覽
30	中國內地物業租賃
44	香港物業租賃
58	香港物業銷售及發展
60	中國內地物業發展
66	集團主要物業
70	財務回顧
76	風險管理





■ 瀋陽

■ 天津

■ 大連

■ 濟南

■ 武漢

■ 無錫

■ 上海

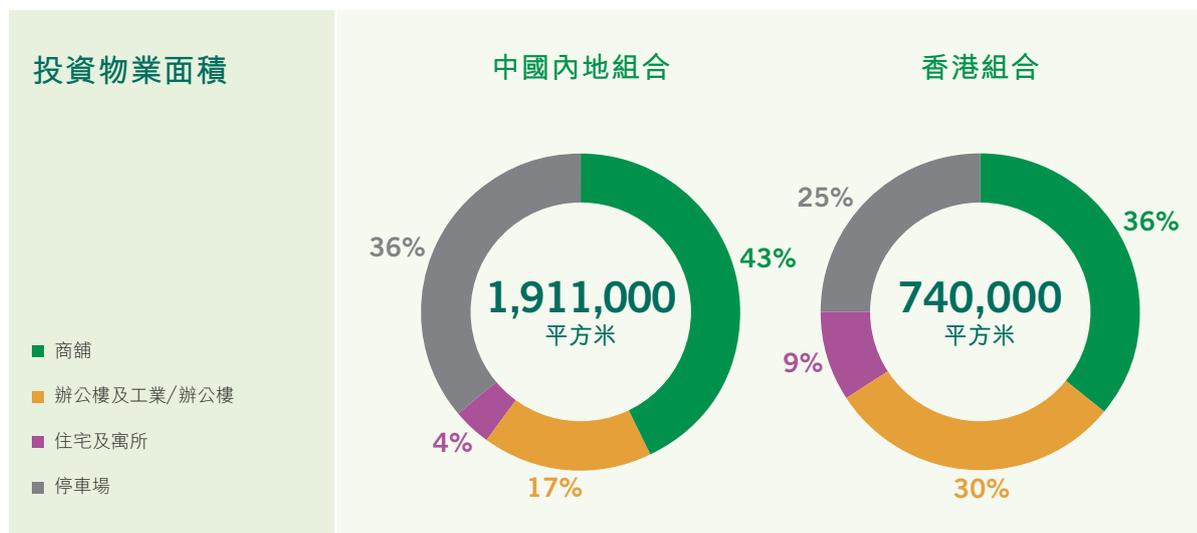
■ 昆明

■ 香港

業務概覽

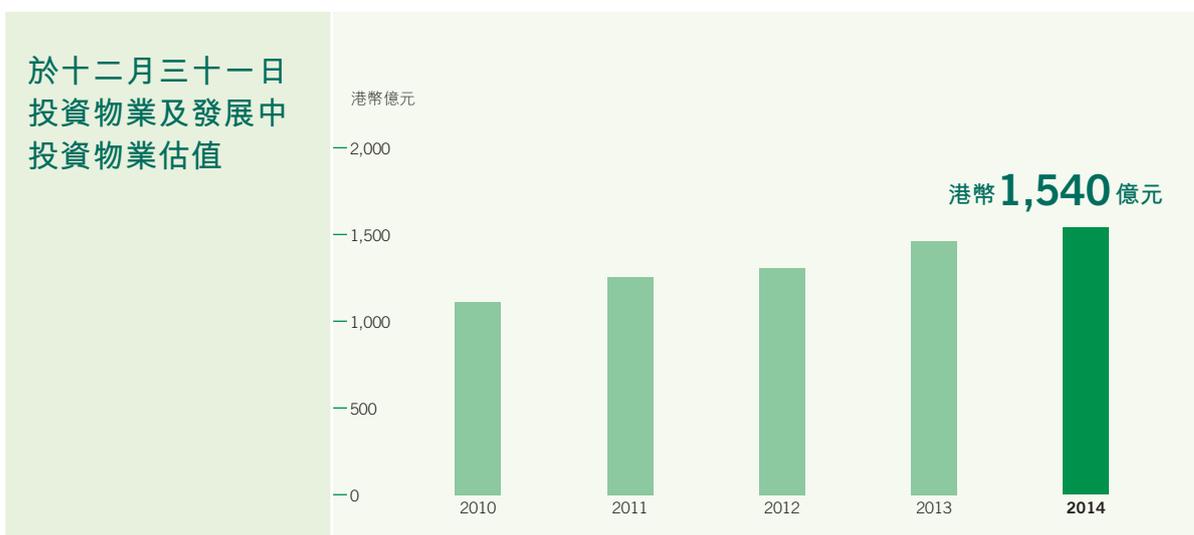
恒隆集團堅守「只選好的 只做對的」的營運理念，即使在瞬息萬變的外在環境之下，仍致力於內地重點城市建立世界級商業項目，同時優化集團的核心資產。

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



面對內地及香港充滿挑戰的營商環境，截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的核心業務——物業租賃的業績仍然穩步上揚。物業租賃收入及營業溢利分別上升百分之八及百分之四，分別達至港幣七十七億九千二百萬元以及港幣五十九億八千七百萬元。

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



| 恒隆廣場 • 上海



見微知著

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



| 皇城恒隆廣場 • 瀋陽



山頂廣場
香港



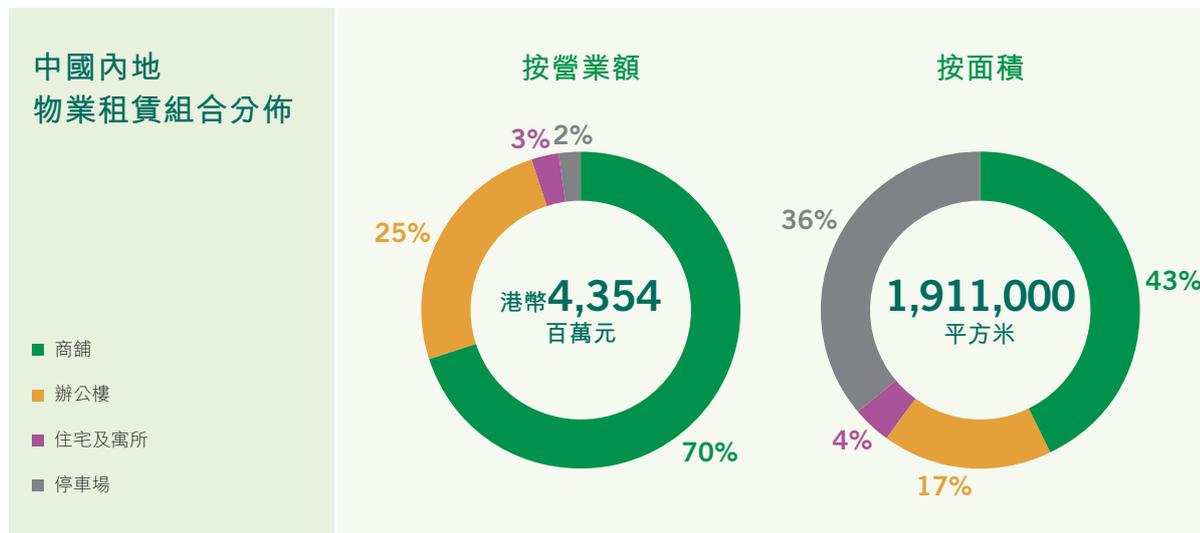
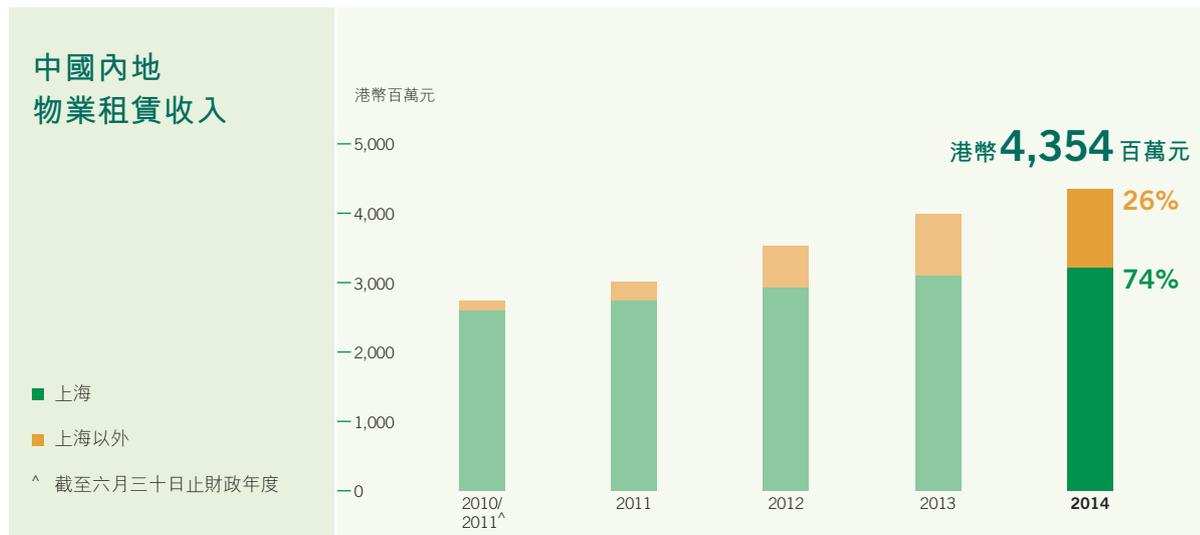
Fashion Walk
香港



恒隆廣場 • 無錫

中國內地物業租賃

截至二零一四年十二月三十一日止年度，集團於中國內地的物業租賃組合的租金收入增長百分之九至港幣四十三億五千四百萬元。



估集團中國內地租賃收入百分之七十四的上海物業組合，二零一四年表現持續穩健，租金收入上升百分之四。上海以外的投資物業為集團帶來港幣十一億四千一百萬元租務收益，當中包括無錫的恒隆廣場購物商場的全年租金收入，以及於二零一四年下半年度開幕的天津的恒隆廣場以及無錫的恒隆廣場辦公樓的收益。

隨著天津的恒隆廣場以及無錫的恒隆廣場辦公樓的開幕，集團於中國內地五個城市營運中的投資物業總樓面面積增加至一百九十一萬一千平方米，當中商業面積（包括停車場）佔一百五十一萬三千平方米、辦公樓面積則為三十一萬五千平方米及八萬三千平方米的住宅及寓所。二零一四年，集團在中國內地的購物商場的總零售額超過人民幣一百億元。

中國內地投資物業之按類分析

截至十二月三十一日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (百分比)		總樓面面積 [#] (千平方米)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
商舖	3,064	2,695	89	93	827	674
辦公樓	1,083	1,059	70	94	315	227
住宅及寓所	145	181	67	89	83	83
停車場	62	49	不適用	不適用	686	576
總計	4,354	3,984	79	93	1,911	1,560

[#] 包括地面及地底之樓面面積

物業簡介

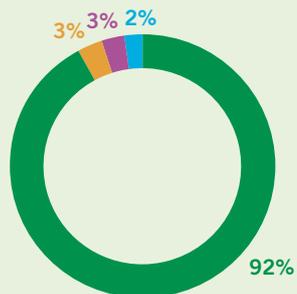
恒隆廣場·上海



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

商舖的行業性質分佈 (按基本租金)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他



主要統計數字

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

港匯恒隆廣場·上海

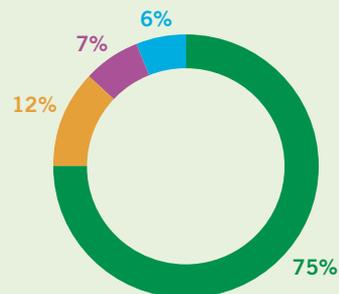


坐落上海徐家匯商業中心區域，港匯恒隆廣場包括購物商場、辦公樓、住宅及服務式寓所。憑著獨特且時尚的造型，港匯恒隆廣場突圍而出，成為上海市的地標性建築之一。

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

港匯恒隆廣場的雙塔辦公樓每幢樓高五十一層，吸納大批中外知名企業成為租戶。港匯恒隆廣場服務式寓所由三棟建築組成，共有六百二十九個單位可供出租。

商舖的行業性質分佈 (按基本租金)



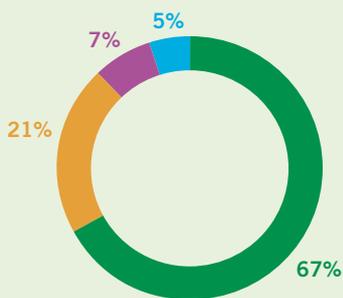
總樓面面積 (平方米)	商舖	120,188
	辦公樓	67,200
	住宅/ 服務式寓所	83,200
車位數目		835
租出率	商舖	99%
	辦公樓	96%
	住宅/ 服務式寓所	67%
	購物商場租戶數目	384

皇城恒隆廣場 · 瀋陽



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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



109,307

不適用

不適用

864

85%

不適用

不適用

190

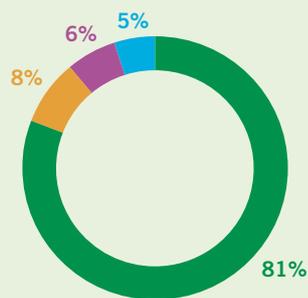
市府恒隆廣場 · 瀋陽



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

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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



101,960

不適用

不適用

2,139

93%

不適用

不適用

134

物業簡介

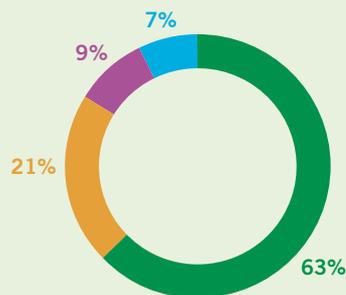
恒隆廣場·濟南



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

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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他

主要統計數字

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

恒隆廣場·無錫

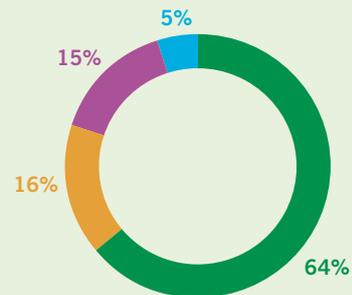


坐落於無錫市之商業中心崇安區人民中路，無錫的恒隆廣場（一期）是一座包括購物商場及甲級辦公樓的商業綜合項目。

無錫的恒隆廣場的購物商場匯聚多個國際知名品牌，並提供餐飲及生活時尚體驗。

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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



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

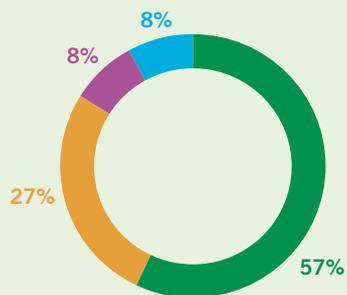
恒隆廣場·天津



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

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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



152,831

不適用

不適用

800

84%

不適用

不適用

297

恒隆廣場·上海

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

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

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

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

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



上海的恒隆廣場被認為是奢華品牌旗艦店的集中地



上海的恒隆廣場是二零一四年上海時裝周
國際品牌發佈的官方贊助商

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

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

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

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

港匯恒隆廣場 • 上海

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

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

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

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

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

集團亦將於二零一五年底或二零一六年初為商場開展資產優化計劃。

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

面對浦西區的激烈市場競爭，港匯恒隆廣場辦公樓於二零一四年仍錄得穩定增長。由於企業租戶的需求持續疲弱，住宅大樓及服務式寓所的租出率錄得跌幅。



上海的港匯恒隆廣場完成二樓及六樓的優化工程後，引入更多新的餐飲品牌



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



皇城恒隆廣場
總零售額

↑12%

皇城恒隆廣場 · 瀋陽

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

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

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

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



瀋陽的市府恒隆廣場為顧客提供豐富優質的生活體驗

市府恒隆廣場·瀋陽

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

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

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

恒隆廣場·濟南

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

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



濟南的恒隆廣場與租戶攜手舉辦的商場活動吸引大批市民參加

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

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

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

恒隆廣場·無錫

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

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



江蘇省首間蘋果 (Apple) 零售店在無錫的恒隆廣場開業

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

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

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

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



多個國際品牌進駐天津的恒隆廣場，開設其在天津的首間零售店



天津的恒隆廣場邀請時裝界專業人士參與大型的推廣活動

恒隆廣場 · 天津

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

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

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

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

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

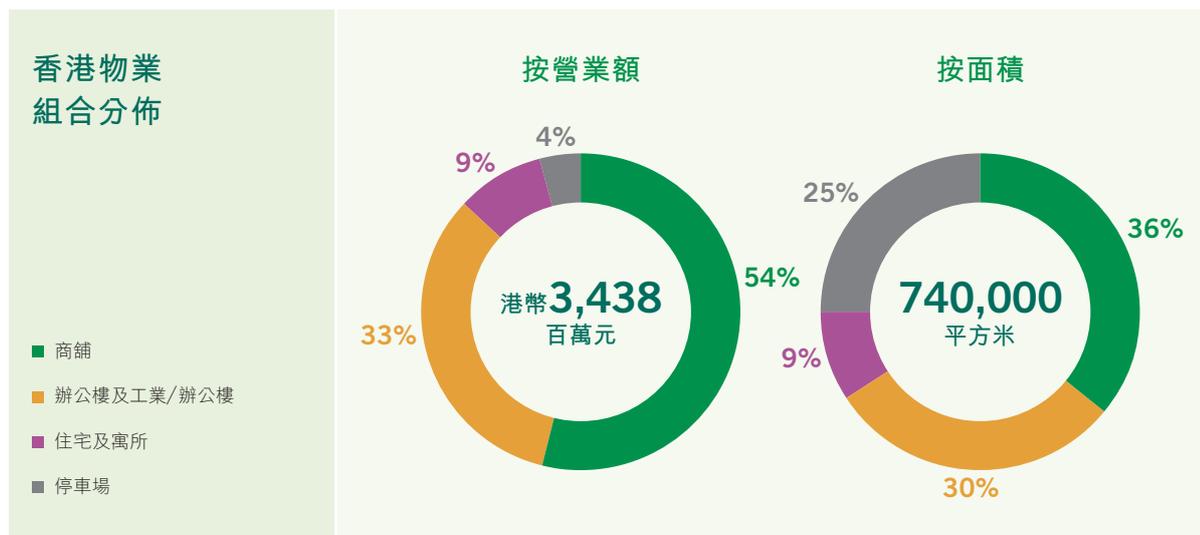
二零一五年，商場將繼續引入競爭力及吸引力較高的品牌，豐富國際及本地品牌的商戶組合，吸納首次於天津落戶的租戶。



60 新品牌
進駐
恒隆廣場 · 天津

香港物業租賃

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



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

商舖及辦公樓的租金收入受惠於租金調升及租戶組合重整，分別增長百分之六及百分之八。商舖的租出率維持於百分之九十八，辦公樓租出率為百分之九十四。二零一四年度，商舖物業組合的租金收入佔整體香港物業租金收入的百分之五十四。

香港投資物業之按地域分析

於十二月三十一日

	總樓面面積* (千平方米)	
	2014	2013
港島		
中環及金鐘	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	135	135
山頂及半山區	47	47
港島南區	12	12
九龍		
旺角	140	140
尖沙咀及西九龍	88	88
牛頭角及觀塘	78	78
長沙灣、葵涌、荃灣及屯門	97	97
總計	740	740

香港投資物業之按類分析

截至十二月三十一日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (百分比)		總樓面面積# (千平方米)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
商舖	1,842	1,736	98%	98%	262	262
辦公樓及 工業/辦公樓	1,161	1,077	94%	94%	223	223
住宅及寓所	295	289	73%	74%	68	68
停車場	140	130	不適用	不適用	187	187
總計	3,438	3,232	93%	93%	740	740

* 包括停車場之樓面面積

包括地面及地底之樓面面積

主要物業簡介

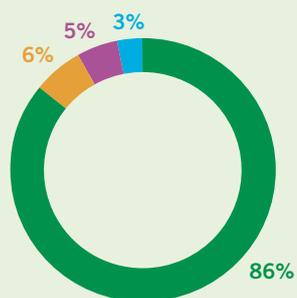
FASHION WALK

銅鑼灣



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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



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

主要統計數字

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

恒隆中心

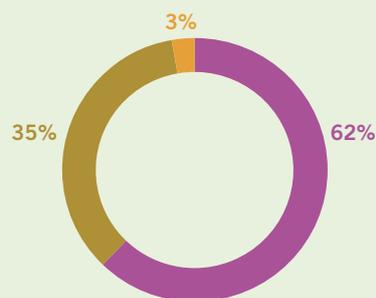
銅鑼灣



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

優化後的旅遊專區，將為顧客提供更佳的環境，獲取旅遊資訊及選購旅遊產品。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



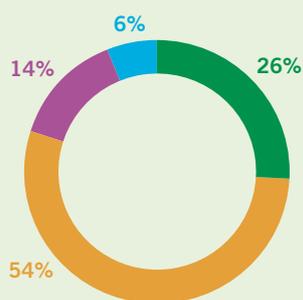
總樓面面積 (平方米)	商舖	8,777
	辦公樓	22,131
	住宅/ 服務式寓所	不適用
車位數目		126
租出率	商舖	91%
	辦公樓	97%
	住宅/ 服務式寓所	不適用
		不適用
購物商場租戶數目		6

山頂廣場
太平山山頂



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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



12,446

不適用

不適用

493

97%

不適用

不適用

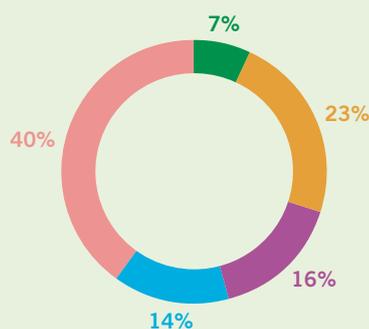
58

康怡廣場
鰂魚涌



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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



53,080

10,577

35,275

1,069

99%

95%

62%

105

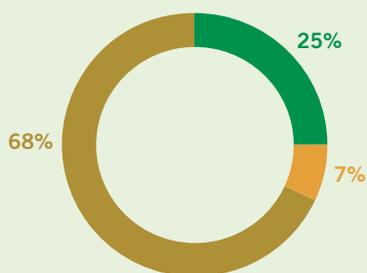
主要物業簡介

渣打銀行大廈 中環



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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



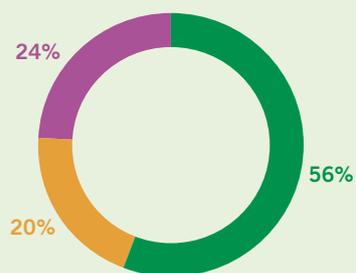
總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅/ 服務式寓所	不適用
車位數目		16
租出率	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅/ 服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		3

雅蘭中心 旺角



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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



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

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

主要統計數字

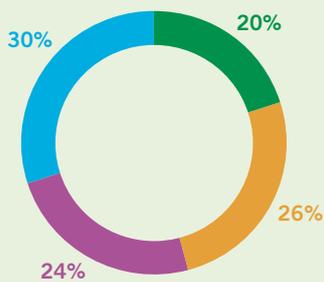
總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅/ 服務式寓所	不適用
車位數目		16
租出率	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅/ 服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		3

淘大商場
牛頭角



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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



49,006

不適用

不適用

620

98%

不適用

不適用

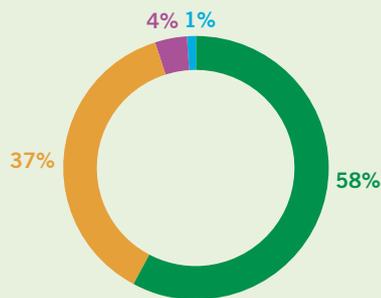
245

家樂坊及栢裕商業中心
旺角



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

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



7,454

30,205

不適用

478

95%

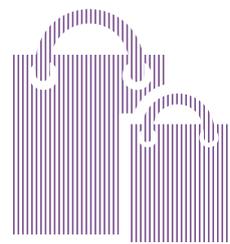
89%

不適用

100



多個品牌在 Fashion Walk 開設其首間特色概念店



超過 **30**
新店舖落戶
Fashion Walk

FASHION WALK

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

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

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

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

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

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

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

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

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



恒隆中心已成功優化成多元化的商業中心

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

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



特麗愛3D美術館在山頂廣場開業



康怡廣場的推廣及宣傳活動深受顧客歡迎

山頂廣場

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

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

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

康怡廣場

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

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



高檔品牌落戶渣打銀行大廈



中環商舖
物業組合租金
收入增長

↑25%

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

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

中環物業組合

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

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

旺角

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

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

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

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



旺角的雅蘭中心展現新面貌



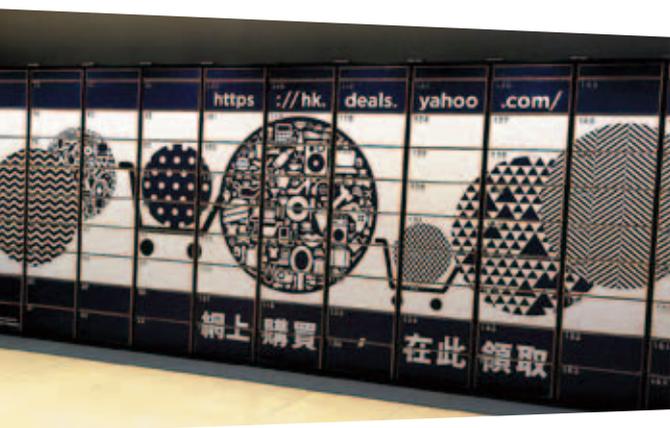
家樂坊不斷為顧客帶來
嶄新的購物體驗

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

淘大商場

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

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



淘大商場舉辦的推廣活動不但受該區居民歡迎，而且更吸引區外市民參加



| 浪澄灣
香港



| 君臨天下
香港



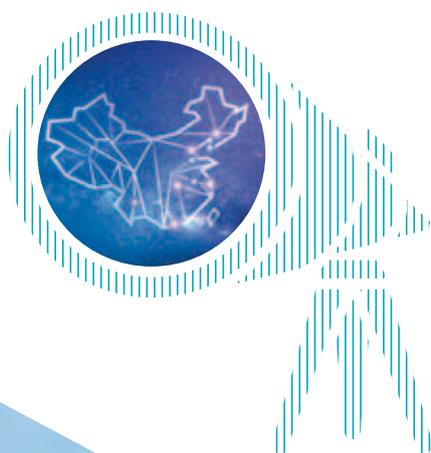
| 恒隆廣場 • 無錫

| 市府恒隆廣場 • 瀋陽





藍塘道23-39
香港



宏觀視野

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

| 恒隆廣場 • 大連



香港物業銷售及發展



藍塘道23-39已於二零一四年取得入伙紙



浪澄灣是位於西南九龍黃金地段的高尚住宅

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

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

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

藍塘道23-39

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



君臨天下盡享遼闊瑰麗的香港維多利亞港美景

浪澄灣

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

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

君臨天下

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

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

中國內地物業發展

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

中國內地新項目概覽

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



大連的恒隆廣場將於二零一五年隆重開幕

恒隆廣場 · 大連

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

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

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

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



無錫的恒隆廣場雲集國際品牌，
為顧客提供非凡的購物體驗



無錫的恒隆廣場（一期及二期）將會成為
無錫最大型的零售及商業新地標

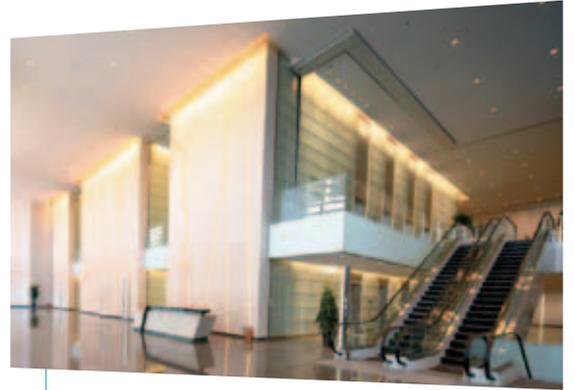
恒隆廣場 • 無錫 —— 一期及二期

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

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



坐落市府廣場旁的市府恒隆廣場辦公樓，樓高八十八層，盡顯瀋陽市的氣派



市府恒隆廣場的甲級辦公樓把國際水平帶到瀋陽

市府恒隆廣場 • 瀋陽

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

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

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

恒隆廣場·昆明

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

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

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

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



昆明的恒隆廣場坐落市中心商業區心臟地帶，佔盡地利



武漢的恒隆廣場是集團發展的另一個重要里程碑

恒隆廣場 • 武漢

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

集團於二零一三年二月購入該項目地皮，並在同年的十一月舉行開工剪綵儀式。

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

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

集團主要物業

A. 主要發展中物業

於二零一四年十二月三十一日

地點	地盤面積 (平方米)	主要用途	總樓面面積 (平方米)	集團所持 權益百分比	施工階段	預計 落成年份	
中國內地							
瀋陽							
市府恒隆廣場	青年大街，瀋河區	81,696	C/H/O/S	758,800	53.2%	建築上蓋	2015起
無錫							
恒隆廣場（一期）	人民中路，崇安區	37,324	O	56,034	53.2%	計劃中	
恒隆廣場（二期）	健康路，崇安區	16,767	C/H/O/S	108,980	53.2%	計劃中	
大連							
恒隆廣場	五四路，西崗區	63,447	C	221,900	53.2%	建築上蓋	2015
昆明							
恒隆廣場	東風東路，盤龍區	56,043	C/O/S	433,500	53.2%	地基工程	2018起
武漢							
恒隆廣場	京漢大道，礄口區	82,334	C/O/S	460,000	53.2%	地基工程	2019起

C：商場

H：酒店

O：辦公樓

S：服務式寓所/公寓式酒店

B. 已建成待售物業

於二零一四年十二月三十一日

地點	主要用途	總樓面面積 (平方米)	集團所持 權益百分比	待售住宅 單位數目	待售車位 數目	
香港						
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段 5747號	R	8,585	53.2%	18	36
君臨天下	柯士甸道西1號，九龍內地段 11080號	R	1,725	53.2%	11	161
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段 11152號	R	58,756	53.2%	708	–
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段 6338號	R	1,678	53.2%	17	–
君逸山	迦密村街9號，九龍內地段 11122號	R	286	53.2%	2	14

R：住宅

C. 主要投資物業

於二零一四年十二月三十一日

地點	地契屆滿 年期	集團 所持權益 百分比	總樓面面積(平方米) [#]				
			商舖	辦公樓 及工業/ 辦公樓	住宅及寓所	車位數目	
香港							
中環							
印刷行	都爹利街6號，內地段339號	2848	53.2%	1,709	5,980	–	–
都爹利街1號	都爹利街1號，內地段7310號	2848	53.2%	2,340	6,616	–	–
樂成行	雪廠街22號，內地段644號	2880	53.2%	1,473	3,379	–	–
渣打銀行大廈	德輔道中4-4A號，海傍地段103號A段及B段	2854	53.2%	4,814	23,730	–	16
銅鑼灣及灣仔							
恒隆中心	百德新街2-20號，內地段524號及749號	2864	53.2%	8,777	22,131	–	126
Fashion Walk	百德新街、厚誠街、記利佐治街、加寧街、京士頓街、告士打道、海傍地段231號，海傍地段231號及52號，內地段469號及470號	2842, 2864 & 2868	53.2%	31,072	–	7,935	–
瑞安中心	15至28樓，港灣道6-8號，內地段8633號	2060*	53.2%	–	16,313	–	42
康怡(鯉魚涌)							
康怡廣場	康山道1-2號，內地段8566號	2059*	53.2%	53,080	10,577	–	1,069
康蘭居	康山道2號，內地段8566號	2059*	53.2%	–	–	35,275	–
山頂及半山區							
山頂廣場	山頂道118號，市郊地段3號	2047	53.2%	12,446	–	–	493
花園臺 2-3號第二座	舊山頂道8A號，內地段896號及2850號	2078 & 2886	53.2%	–	–	558	17
御峯	司徒拔道41C號，內地段8870號	2047	53.2%	–	–	15,225	54
港島南區							
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	53.2%	–	–	9,212	89
旺角							
雅蘭中心	彌敦道625號及639號，九龍內地段10234號及10246號	2060	53.2%	20,905	31,251	–	40
恒通大廈	廣東道1112-1120號，九龍內地段9708號	2045*	53.2%	–	–	–	1,000
栢裕商業中心 / 家樂坊	登打士街56號，九龍內地段9590號	2044*	53.2%	7,454	30,205	–	478
荷李活商業中心	彌敦道610號，九龍內地段11024號	2047	17.7%	9,139	17,941	–	–
君逸山	迦密村街9號，九龍內地段11122號	2050	53.2%	2,131	–	–	11
尖沙咀及西九龍							
格蘭中心	堪富利士道8號，九龍內地段7725號及8026號	2038	53.2%	3,688	7,198	–	–
恒福時裝雅集	彌敦道221B-E號，九龍內地段10619號及8132號	2037	53.2%	1,444	4,891	–	–
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段6338號	2050	53.2%	22,350	–	–	494
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段11152號	2050	53.2%	20,174	–	–	390

地點	地契屆滿 年期	集團 所持權益 百分比	總樓面面積(平方米) [#]				
			商舖	辦公樓 及工業/ 辦公樓	住宅及寓所	車位數目	
香港							
牛頭角							
淘大商場	牛頭角道77號，新九龍內地段53號、1482號、2660號及3947號	2047	53.2%	49,006	–	–	620
長沙灣、葵涌及荃灣							
荔枝角道822號	荔枝角道822號，新九龍內地段5568號	2047	100%	–	9,004	–	73
永康街9號	永康街9號，新九龍內地段6229號	2047	100%	–	35,223	–	95
荔灣花園	荔景山道1A1、1A2、5A、6A及6B號商舖，測量約分4號地段3336號	2047	100%	3,109	–	–	172
灣景花園	荃灣青山道633號，荃灣市地段329號	2047	100%	4,959	–	–	52
屯門							
大興花園	屯門震寰路11號及河興街10號A，屯門市地段312號	2047	50%	10,970	–	–	387
聯昌中心	屯門業旺路8號，丈量約分131號地段1169號	2047	100%	–	7,856	–	37
中國內地							
上海							
港匯花園 第一期及第二期	華山路2118號，徐匯區	2063	53.1%	–	–	64,900	–
港匯恒隆廣場	虹橋路1號，徐匯區	2043	53.1%	120,188	67,200	18,300	835
恒隆廣場	南京西路1266號，靜安區	2044	52.2%	53,700	159,555	–	804
瀋陽							
皇城恒隆廣場	中街路128號，瀋河區	2057	53.2%	109,307	–	–	864
市府恒隆廣場	青年大街，瀋河區	2058	53.2%	101,960	–	–	2,139
濟南							
恒隆廣場	泉城路188號，歷下區	2059	53.2%	171,074	–	–	789
無錫							
恒隆廣場(一期)	人民中路，崇安區	2059	53.2%	118,135	88,560	–	1,292
天津							
恒隆廣場	和平路，和平區	2061	53.2%	152,831	–	–	800

* 可續期七十五年

[#] 包括地面及地底之樓面面積

財務回顧

集團業績

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，本集團的營業額及營業溢利分別飆升百分之八十一及百分之八十五，達至港幣一百七十六億零六百萬元及港幣一百三十四億零六百萬元。與二零一三年度相比，物業租賃的營業額上升百分之八至港幣七十七億九千二百萬元。中國內地物業組合的租賃營業額上升百分之九，香港方面上升百分之六。集團把握香港住宅市道改善的機遇，於二零一四財政年度合共售出四百一十二個住宅單位及部分車位，物業銷售的營業額因此飆升二點九倍至港幣九十八億一千四百萬元。

股東應佔基本純利同比上升百分之八十七至港幣五十七億三千萬元。計入投資物業的重估收益後，股東應佔純利上升百分之五十至港幣六十八億二千五百萬元，每股盈利亦相應上升至港幣五元四仙。

本集團的營業額及營業溢利分析

港幣百萬元	營業額			營業溢利		
	2014	2013	變幅	2014	2013	變幅
物業租賃	7,792	7,216	+8%	5,987	5,731	+4%
中國內地	4,354	3,984	+9%	3,090	2,995	+3%
香港	3,438	3,232	+6%	2,897	2,736	+6%
物業銷售	9,814	2,518	+290%	7,419	1,521	+388%
總計	17,606	9,734	+81%	13,406	7,252	+85%

物業租賃

儘管中國內地及香港的營商環境充滿挑戰，但集團的核心業務——物業租賃持續錄得穩健增長，營業額上升百分之八至港幣七十七億九千二百萬元，營業溢利上升百分之四至港幣五十九億八千七百萬元。天津的恒隆廣場自二零一四年九月盛大開幕和無錫的恒隆廣場辦公樓於同年十月開業後，開始為集團的租金收入作出貢獻。

中國內地

截至二零一四年十二月三十一日止年度，中國內地物業組合的營業額上升百分之九至港幣四十三億五千四百萬元，主要受惠於上海物業組合的理想表現，以及無錫的恒隆廣場購物商場的全年度貢獻。上海以外的較新投資物業，其中包括於二零一四年

九月開業的天津的恒隆廣場購物商場，於二零一四年度合共貢獻租金收入達港幣十一億四千一百萬元。由於這些較新的物業在開業初期利潤較低，因此中國內地物業組合的整體邊際利潤率下降四個基點至百分之七十一。集團在中國內地的購物商場於二零一四年度的總零售額超過人民幣一百億元。

上海物業組合

上海的恒隆廣場及港匯恒隆廣場的租金收入縱然在充滿競爭的環境下，仍合共上升百分之四至港幣三十二億一千三百萬元。其中兩個購物商場的租金收入較去年上升百分之七，達港幣十九億七千二百萬元。港匯恒隆廣場購物商場近乎全部租出，上海的恒隆廣場購物商場的租出率則穩企於百分之九十六。受到內地反腐措施持續對奢侈品消費帶來影響，上海的恒隆廣場的零售額因而下跌百分之四。另一方面，港匯恒隆廣場的零售額同比錄得百分之三的增長。

在上海辦公樓新供應量增加的情況下，我們的上海辦公樓組合的租金收入仍能上升百分之二至港幣十億九千六百萬元。受惠於租出率上升兩個基點至百分之九十六，港匯恒隆廣場辦公樓的租金收入上升百分之六至港幣二億九千三百萬元。上海的恒隆廣場兩座辦公樓的租金收入持平於港幣八億零三百萬元的水平。由於一名租用其整體租賃面積達百分之十二的租戶租約期滿遷出，以致其租出率下跌四個基點至百分之九十一，抵銷了租金調升帶來的增長。

由於企業租戶的需求持續疲弱，加上周邊建築工程影響氛圍，港匯恒隆廣場住宅大樓的租金收入下跌百分之二十至港幣一億四千五百萬元。

上海以外的物業組合

上海以外的投資物業均相對較新，由新近開業至為時四載不等。此等物業包括五個購物商場，分佈於濟南、瀋陽（合共兩個）、無錫及天津，以及一座在無錫的辦公樓，於二零一四年度合共為集團貢獻港幣十一億四千一百萬元的租金收入。由於此等物業大部分仍處於培育期，一般於完成首個或第二個租約期後，均須要進行租戶組合重整及/或優化此正常舉措，在這個優化過程中，租出率受到影響是可以理解的。

香港

我們多元化的香港物業組合，持續錄得穩健增長。租金收入及營業溢利同告上升百分之六，分別達至港幣三十四億三千八百萬元及港幣二十八億九千七百萬元，租賃邊際利潤為百分之八十四。

香港物業組合的租金收入及租出率分析

港幣百萬元	租金收入			租出率	
	2014	2013	變幅	2014	變幅
商舖	1,842	1,736	+6%	98%	-
辦公樓及工業/辦公樓	1,161	1,077	+8%	94%	-
住宅及服務式寓所	295	289	+2%	73%	-1個百分點
停車場	140	130	+8%	不適用	不適用
總計	3,438	3,232	+6%	93%	-1個百分點

商舖

截至二零一四年十二月三十一日止年度，香港商舖組合的租金收入增長百分之六至港幣十八億四千二百萬元，主要由於租金調升所致；租出率維持於百分之九十八。二零一四年度，商舖組合佔香港租金收入百分之五十四。

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

銅鑼灣商舖物業組合於年內進行優化工程，但其租金收入仍較上年度增長百分之二。該項大型優化工程於二零一四年第四季進行，集團關閉銅鑼灣部分商舖，旨在把該物業組合改造成為區內富有特色的生活購物地標。Fashion Walk的室內商場（Main Block）於二零一四年十二月全新開業，雲集多個國際品牌在香港的首家特色概念店，包括LOG-ON生活精品店、Michael Kors旗艦店及Max Mara全新「實用奢華」概念旗艦店。

旺角商舖物業二零一四年度租金收入錄得百分之五的穩健增長，主要由租金調升所帶動。正在優化的雅蘭中心於回顧期內的租金收入上升百分之七，其兩年前開始的資產優化工程將於二零一五年中完成，效益將於未來數年展現。二零一四年十月至十二月期間，旺角區受到「佔領中環」事件影響，集團區內商舖物業組合的零售額因而下跌百分之十八。儘管如此，由於銷售租金僅佔該等物業整體租金的極小比重，故該等物業的租金收入仍能保持上升。

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

辦公樓

香港辦公樓組合的租金收入上升百分之八至港幣十一億六千一百萬元，主要由租金調升所致。辦公樓組合的租出率穩企於百分之九十四。

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

住宅及服務式寓所

二零一四年度，住宅及服務式寓所的租金收入溫和上升百分之二至港幣二億九千五百萬元。受惠於有效的市場推廣帶動租出率上升，服務式寓所於本年度取得良好的業績，租金收入上升百分之十四。由於企業客戶緊縮開支，因此豪宅租務持續疲弱。

物業銷售

集團把握香港住宅市道氣氛改善的機遇，於二零一四年度合共售出四百一十二個住宅單位（二零一三年：二百七十四個）及部分車位。來自物業銷售的營業額較去年度飆升二點九倍至港幣九十八億一千四百萬元，營業溢利躍升三點九倍至港幣七十四億一千九百萬元。售出的四百一十二個住宅單位包括二百六十一個君臨天下單位（二零一三年：一個）及一百五十一個浪澄灣單位（二零一三年：二百六十七個）。整體邊際利潤率為百分之七十六。

物業重估

集團投資物業的公平值本年度增加港幣十七億一千二百萬元，二零一三年度的增幅為港幣二十六億五千一百萬元。物業估值由獨立專業估值師第一太平戴維斯執行，採用的估值方法及資本化率均維持不變。香港投資物業錄得重估收益港幣十六億二千三百萬元，主要由銅鑼灣商舖物業組合租金調升致估值上升所帶動；中國內地投資物業錄得港幣八千九百萬元的溫和重估收益。

投資物業及發展中投資物業

天津的恒隆廣場購物商場及無錫的恒隆廣場辦公樓均於本年度內開業，並從發展中投資物業轉列為投資物業，投資物業的總值因此上升百分之十一至港幣一千二百八十億元。

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

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

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

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

其他中國內地項目均按計劃進行。

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

財務資源及資本承擔

本集團繼續保持雄厚資本，資產淨值按年增加百分之六。二零一四年度，物業租賃及物業銷售為集團帶來強勁的現金流。來自物業銷售的現金，部分用於償還銀行貸款。集團於二零一四年十二月三十一日的現金及銀行存款結餘為港幣四百零三億二千三百萬元。扣除債項結餘港幣四百億九千五百萬元後，集團於本年結日的淨現金為港幣二億二千八百萬元，去年度年結日則有淨債項港幣五十三億二千萬元。

於十二月三十一日 現金及銀行存款及 貸款結餘



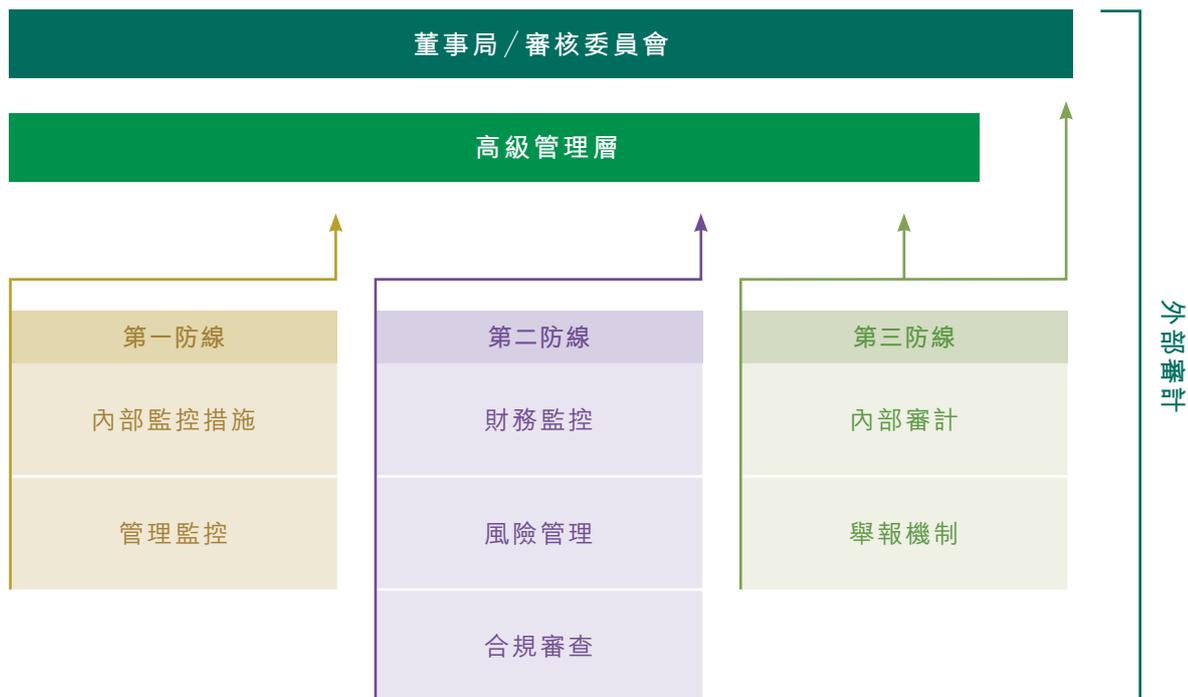
超過百分之八十八的現金及銀行存款結餘為人民幣銀行存款，為集團以人民幣計價的中國內地項目施工費的幣值波動風險提供自然對沖，並賺取較港幣為高的利息收益。集團繼續完善債務與資本結構，以管理利率浮動和再融資的風險。截至二零一四年十二月三十一日，集團透過中期票據計劃合共發行了港幣一百二十七億四千三百萬元的固定利率債券，佔債項總額百分之三十二，去年度則為百分之十六。該等債券沒有評級，票面利率每年介乎二點九五厘至四點七五厘，於本年結日的債項加權平均償還期為三點四年。

集團於二零一四年十二月三十一日的資本承擔總額為港幣四百七十億元，主要為中國內地以人民幣計價的發展中項目的建築成本。該等項目需時多年完成。計入集團港幣四百億元的現金及銀行結餘及港幣二百五十億元的備用銀行承諾信貸，集團擁有充裕的財務資源可滿足資本承擔的資金需要。此外，集團根據中期票據計劃可進一步發行的債券額度達港幣一百億元。

集團將繼續採取審慎卓越的財務管理策略，以支持長遠發展。憑藉雄厚的資本和充裕的流動資金，集團處於優越地位可抓緊未來的發展機遇。

整體風險管理系統

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



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

內部監控環境

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

我們的內部監控系統是參考 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的原則來訂立，詳情載於本年報第九十一頁的企業管治報告內。

管理主要風險

我們採取積極措施管理現有業務與新增業務的風險。現時管理的主要風險如下：

土地儲備購置及物業發展風險

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

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

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

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

財務風險

我們透過財務政策，竭力把集團面對的各類財務風險減至最低。

(a) 利率及匯率

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

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

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

(b) 現金管理、融資及流動資金

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

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

(c) 信貸/交易對手

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

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

(d) 使用衍生工具

我們僅使用衍生工具以對沖金融風險，集團政策絕不容許投機性的衍生工具交易。

業務和經營風險

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

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

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

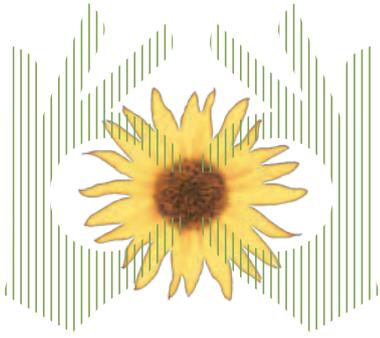
人才風險

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

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

主要風險及監控措施概要

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



體恤關懷

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





二零一四年恒隆數學獎頒獎典禮

10th Anniversary

2014 Hang Lung Mathematics Awards

Announcement and Awards Presentation



香港中文大學
THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG



可持續發展

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

我們的根基

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

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

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

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

我們的建築物

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

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



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



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

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

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



以「Let's Go Green」為主題的二零一四年恒隆年宴



恒隆管理培訓生計劃
吸引大批來自香港、
內地及海外的大學
畢業生申請

我們的人才

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

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

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

以上各措施的成效顯著，公司二零一四年的流失率為百分之十二點四，低於二零一三年。此外，我們亦二度獲香港特區政府家庭議會嘉許為「家庭友善僱主」，公司的努力獲得外界認同。

我們的社區

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



「恒隆一心義工隊」與三十位長者舉行泳池派對



「建築導賞團」帶領超過七十位中學生實地考察香港的獨特建築

連繫社區

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

造福社群

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

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

青少年發展

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



服務時數

11,000

↑72%



推動環保

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

長者服務

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

我們的合作夥伴

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

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

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

有關恒隆可持續發展表現的詳細資料，請參閱我們的二零一四年可持續發展報告。

二零一四年

七月

中期業績公佈 二零一四年七月三十一日

九月

派發中期股息 二零一四年九月三十日

二零一五年

一月

全年業績公佈 二零一五年一月二十六日

四月

截止辦理股份過戶 二零一五年四月二十七日
(就出席股東週年大會及於會上投票而言) 下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記 二零一五年四月二十八日至二十九日
(就出席股東週年大會及於會上投票而言) (首尾兩天包括在內)

股東週年大會 二零一五年四月二十九日
(細節請參閱本年報附上之股東週年大會通告) 上午十一時正

五月

截止辦理股份過戶(就末期股息而言) 二零一五年五月五日
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記(就末期股息而言) 二零一五年五月六日

派發建議之末期股息 二零一五年五月十九日

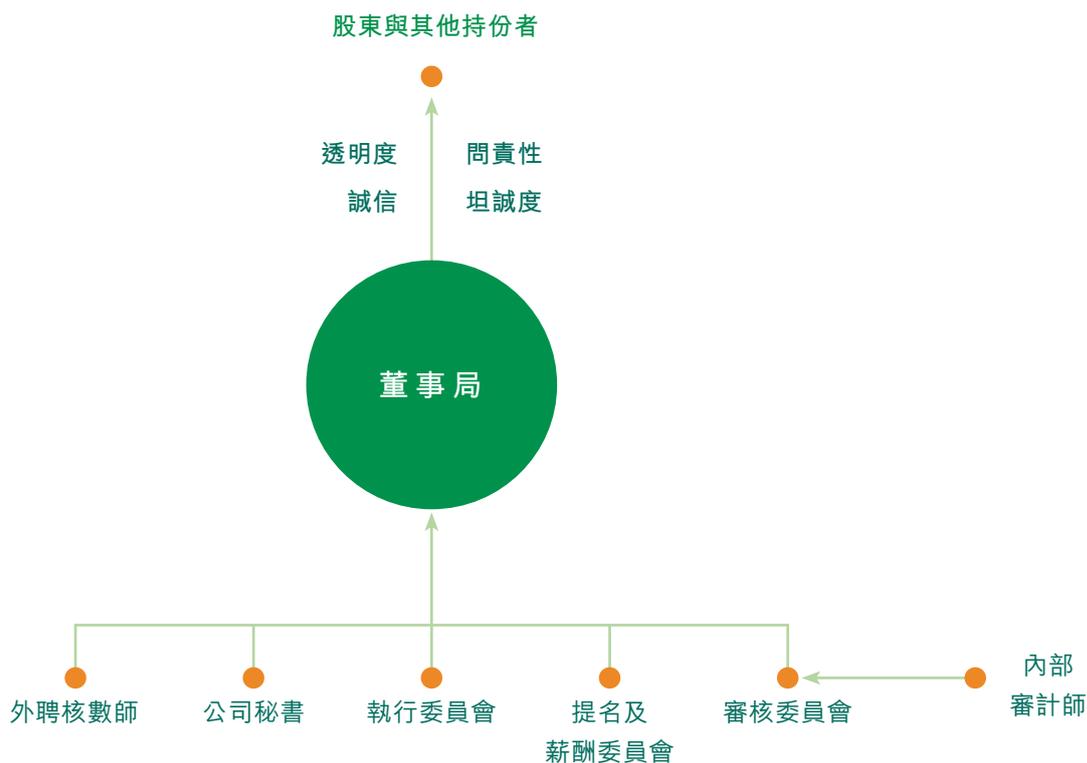
企業管治報告

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

堅持管治信念

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

企業管治架構



卓越企業文化

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

專業專責的董事局

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

審慎管理風險

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

遵守企業管治守則

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

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

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

(一) 能幹稱職的董事局

1. 組成及功能

董事局成員名單載於本年報第一百九十五頁。董事局成員均具備多元化之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事局作出貢獻。

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

於二零一四年十一月委任徐立之教授及廖長江先生為本公司獨立非執行董事時，提名及薪酬委員會及董事局已將董事局成員多元化政策考慮在內。他們的委任加強了董事局在技巧、經驗和專業背景多元化方面的平衡。現時董事局由多元化董事局成員組成，具備適當之技能及經驗以領導和監察本公司的業務，並將根據不斷增長的業務需求和人力資源市場的供求情況，考慮適當及合資格人選。

公司及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）之網頁提供最新的董事局成員名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事的履歷詳情於本年報第一百一十三至第一百一十九頁內披露，並設存於本公司網頁。

董事局負責（當中包括）：

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

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

所有董事必須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的職位及其他重大承擔。

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

董事於二零一四年出席各類會議的記錄詳情如下：

董事	出席/舉行會議			二零一四年週年大會
	董事局	審核委員會	提名及薪酬委員會	
獨立非執行董事				
殷尚賢	5 / 6	不適用	不適用	1 / 1
鄭漢鈞	6 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
陳樂怡	6 / 6	4 / 4	1 / 1	0 / 1
葉錫安	5 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
徐立之*	不適用	不適用	不適用	不適用
廖長江*	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
陳樂宗	3 / 6	不適用	不適用	0 / 1
執行董事				
陳啟宗	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
陳南祿	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
何孝昌	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1

* 徐立之教授及廖長江先生分別於二零一四年十一月十日及十一月二十五日獲委任為本公司之獨立非執行董事。由彼等各自之委任日期直至二零一四年十二月三十一日止，並無舉行會議。

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

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

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

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

董事局並已同意董事尋求獨立專業意見之程序，其所需費用由本公司支付。

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

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

2. 董事長及董事總經理的責任清楚區分

董事長及董事總經理的責任清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。

董事長

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

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

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

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

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

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

董事長亦為董事安排合適的培訓以更新彼等之知識及技能。

董事總經理

身為本公司執行委員會的成員，董事總經理陳南祿先生負責：

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

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

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

3. 非執行董事之獨立性

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

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

4. 委任、重選和罷免

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

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

5. 董事持續專業發展

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

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

二零一四年之董事培訓記錄簡要如下：

董事	培訓類型
陳啟宗	A, B, C, D
殷尚賢	A, B, D
陳南祿	A, B, C, D
陳樂宗	A, B
鄭漢鈞	A, B, D
陳樂怡	A, B
葉錫安	A, B, D
徐立之	B, D
廖長江	B
何孝昌	A, B, D

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

(二) 董事局權力的轉授

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

1. 執行委員會

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

2. 審核委員會

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

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

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

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

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

於二零一四年，審核委員會已履行（其中包括）以下職責：

與外聘核數師的關係、審閱財務資料與監管財務申報制度及內部監控程序

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

企業管治職能

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

審核委員會亦每季舉行會議檢討及監察內地發展項目之進度及建築費用。

3. 提名及薪酬委員會

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

委員會之職權範圍載於公司及香港交易所之網頁，以供瀏覽。

於二零一四年，委員會已履行的主要職責如下：

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

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

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

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

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

高級管理人員（只包括執行董事）的薪酬詳情，於財務報表附註第七項內披露。

4. 管理功能

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

(三) 董事的證券交易及持有之股份權益

1. 遵守標準守則

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

2. 董事持有之股份權益

於二零一四年十二月三十一日，董事持有本公司及其上市附屬公司恒隆地產有限公司之股份權益之詳情如下：

董事姓名	本公司		恒隆地產有限公司	
	股份數目	根據期權可認購之股數	股份數目	根據期權可認購之股數
陳啟宗	5,090,000	6,700,000	5,090,000	38,730,000
殷尚賢	-	-	-	-
陳南祿	-	-	-	21,500,000
陳樂宗	-	-	-	-
鄭漢鈞	-	-	-	-
陳樂怡	-	-	-	-
葉錫安	-	-	-	-
徐立之	-	-	-	-
廖長江	-	-	-	-
何孝昌	-	-	-	10,450,000

(四) 問責及核數

1. 財務匯報

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

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

2. 內部監控

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

就本公司在會計及財務匯報職能方面的資源，員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，董事認為足夠，作出此項結論，乃基於公司的政策和程序，並已設定權限、監控財政預算及定期監察集團之表現，並已參考外聘核數師及內部審計師之報告。

我們識別集團不同範疇所面對之主要風險，相關風險詳情已在本年報第七十六頁之管理層之討論及分析中標題為「風險管理」之段落內披露。

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

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

3. 紀律守則

本公司自一九九四年起採納企業紀律守則，並不時檢討及更新。

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

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

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

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

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

4. 核數師酬金

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

支付予外聘核數師服務之總酬金如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
法定核數服務	11	11
稅務及其他服務	6	5

(五) 與持份者的溝通

1. 股東

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

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

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

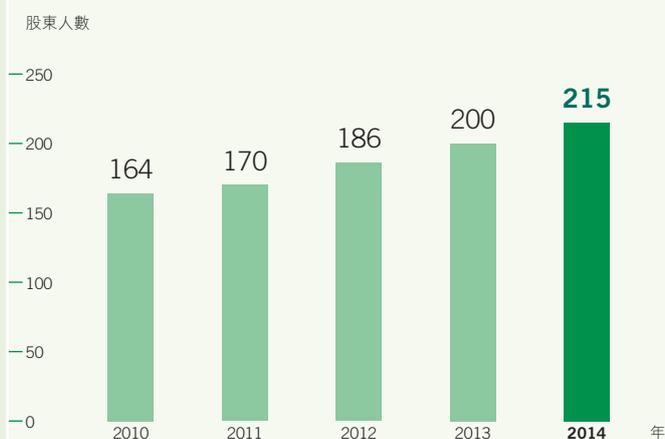
根據《公司條例》，佔本公司全體股東總表決權最少百分之五的股東，可提出要求召開股東大會。要求須列明該大會上處理的事務，並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。此外，根據《公司條例》，(i) 佔本公司全體股東的總表決權最少百分之二點五的股東；或(ii) 最少五十名有權投票的股東，可將要求在本公司股東大會上考慮其建議的書面要求，送交本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵地址為 ir@hanglung.com。

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

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

本公司上屆週年大會於二零一四年四月二十四日在香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心四樓S421號會議室舉行，合共有二百一十五位股東親身或委派代表出席大會。會上，董事長要求以投票方式表決每項決議案，及已向股東提供以投票方式進行表決的詳細程序。所有於二零一四年週年大會上提呈的決議案，其中包括財務報表之採納、重選董事、重聘核數師、再次給予一般授權及採納本公司之新組織章程細則以取代當時之組織章程大綱及章程細則均以投票方式表決，投票表決結果於同日傍晚在本公司及香港交易所之網頁刊登。

參與週年大會的 股東人數



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

2. 投資者

於二零一四年十二月三十一日之股東所屬地詳情如下：

所屬地	股東		持股量	
	人數	百分比	股份數目	百分比
香港	2,041	97.89	971,524,642	71.71
中國內地	7	0.34	138,375	0.01
澳門	4	0.19	116,075	0.01
台灣	2	0.10	2,874	0.00
澳洲及新西蘭	4	0.19	18,200	0.00
加拿大及美國	14	0.67	127,490	0.01
東南亞	1	0.04	33,000	0.00
英國	5	0.24	17,758	0.00
其他	7	0.34	382,939,828	28.26
總計	2,085	100.00	1,354,918,242	100.00

於二零一四年十二月三十一日之股東持股量組別詳情如下：

持股量組別	股東*		持股量*	
	人數	百分比	股份數目	百分比
1 - 1,000 股	434	20.82	235,803	0.02
1,001 - 5,000 股	720	34.53	2,201,499	0.17
5,001 - 10,000 股	347	16.64	2,879,490	0.21
10,001 - 100,000 股	534	25.61	14,421,092	1.06
100,000 股以上	50	2.40	1,335,180,358	98.54
總計	2,085	100.00	1,354,918,242	100.00

* 包括二百四十八名參與中央結算及交收系統之人士，彼等在所屬之持股量組別內，以香港中央結算代理人有限公司名義登記持有合共七億九千九百二十九萬八千零四十七股股份

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

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

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

展望

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

董事簡介



陳啟宗先生

董事長

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



殷尚賢先生

副董事長（獨立非執行董事）

殷先生現年八十三歲，於一九七零年加盟本集團，曾擔任董事局多個職位，包括由一九八六年至一九九二年出任董事總經理，並自一九九二年起出任副董事長。殷先生在物業投資及發展方面積逾四十年經驗，且為資深銀行家，並於英國倫敦獲英國銀行學會頒授銀行學文憑。彼亦為恒隆地產有限公司之副董事長。



陳南祿先生

董事總經理

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



陳樂宗先生

非執行董事

陳先生現年六十三歲，自一九八六年起出任本公司董事。陳先生由一九八七年起，通過其所共同創辦的晨興集團，活躍於風險投資和私募股權投資領域。他亦擔任美國加州大學洛杉磯分校、哈佛大學、復旦大學等多間大學的顧問委員會委員及香港中文大學晨興書院監委會主席。陳先生在加州大學洛杉磯分校完成了工程學高級學位課程，並獲得哈佛大學博士學位。陳先生為本集團董事長陳啟宗先生的胞弟。



張家騏先生

非執行董事

張先生現年六十二歲，於二零一五年三月十一日加入董事局為非執行董事。彼現為晨興集團之董事總經理（晨興集團乃由陳樂宗先生出任主席，及由陳樂宗先生與陳啟宗先生共同創辦）。張先生在一家大型國際會計師事務所開始了其職業生涯，在香港和多倫多積逾八年會計師的經驗。彼於一九九一年加入晨興集團之前，曾於數家國際製造業及貿易公司擔任高級財務職位。張先生獲頒麥迪遜威斯康辛州大學工商管理學碩士學位，並為美國會計師公會、加拿大特許會計師公會和香港會計師公會之會員。彼現為亞洲和北美數家私人公司董事，並曾擔任數家上市公司之董事，於高科技公司中具豐富經驗。



鄭漢鈞博士 金紫荆星章、OBE、太平紳士

獨立非執行董事

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



陳樂怡女士

獨立非執行董事

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



葉錫安先生 CBE、太平紳士

獨立非執行董事

葉先生現年六十六歲，於一九九八年加入董事局。彼為執業律師及公證人。葉先生熱心社會服務工作，曾任立法局議員、香港律師會前會長，以及曾為外匯基金諮詢委員會及離職公務員就業申請諮詢委員會之委員，彼為香港教育學院創校主席、香港賽馬會主席，並擔任本港兩所大學及清華大學之名譽職位。葉先生現為長飛光纖光纜股份有限公司之獨立非執行董事。



徐立之教授 OC、金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

徐教授現年六十四歲，於二零一四年十一月十日加入董事局為獨立非執行董事。徐教授曾出任香港大學第十四任校長。彼自一九八一年起為加拿大多倫多病童醫院研究中心成員，一九九六年晉升為首席遺傳學家，一九九八年晉升為遺傳學及基因生物工程計劃主管。徐教授亦自一九八三年起獲多倫多大學學術職務，於一九九四年成為多倫多大學的大學教授，並自二零零零年起獲頒榮譽教授。彼亦於二零零零年至二零零二年期間出任人類基因組織會長。徐教授在工作方面屢獲殊榮，包括一九八九年獲加拿大皇家學會百年紀念獎、一九九零年獲 Gairdner International Award、一九九二年獲 Cresson Medal of Franklin Institute、一九九三年獲 XII Sanremo International Award for Genetic Research、二零零零年獲加拿大醫學研究局傑出科學家 (Distinguished Scientist Award from the Medical Research Council, Canada)、二零零二年獲 Killam Prize of Canada Council，以及二零零九年獲 European Cystic Fibrosis Society Award。彼於一九九零年獲頒授加拿大皇家學會院士、一九九一年獲頒授倫敦皇家學會院士、一九九二年獲頒授台灣中央研究院院士、二零零四年獲頒授美國國家科學院外籍院士，以及於二零零九年獲頒授中國科學院外籍院士。徐教授分別於一九七二年及一九七四年取得香港中文大學生物系學士學位及碩士學位。彼亦於一九七九年取得匹茲堡大學生物科學博士學位。徐教授現為中國泰凌醫藥集團有限公司之獨立非執行董事。



廖長江先生 銀紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

廖先生現年五十七歲，於二零一四年十一月二十五日加入董事局為獨立非執行董事。廖先生獲選為中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會代表（香港特別行政區（「香港特區」）），現擔任香港特區立法會議員、香港學術及職業資歷評審局主席、香港大學校務委員會成員及港大校董會成員，以及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）覆核審裁處主席。廖先生畢業於倫敦大學學院，取得經濟學榮譽理學士學位及法律碩士學位。廖先生於一九八四年取得英格蘭及威爾斯大律師資格，及於一九八五年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼自一九九二年獲取新加坡訟務及事務律師資格。廖先生於二零一四年獲授勳銀紫荊星章，並於二零零四年獲委任為太平紳士。



廖柏偉教授 銀紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

廖教授現年六十七歲，於二零一五年三月十一日加入董事局為獨立非執行董事，彼自一九九八年起為本公司上市附屬公司恒隆地產有限公司之獨立非執行董事。彼現為研究教授，曾出任香港中文大學副校長。

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



何孝昌先生

執行董事

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

主要行政人員簡介

蔡碧林女士

公司秘書、總法律顧問及助理董事 — 集團事務

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

董事局報告

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

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司發展物業以供銷售及租賃，投資物業以供收租，以及其他投資。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）亦經營停車場管理及物業管理業務，並透過合營公司經營乾洗服務。

財政年度內按經營分部分分析之本集團之營業額及業績載於財務報表附註第三項內。

主要附屬公司及合營企業

主要附屬公司及合營企業，連同其營業及註冊地點、已發行股本/註冊資本等資料載於財務報表附註第三十四及三十五項內。

業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報表第一百三十一至一百九十三頁內。

十年財務概覽

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債概要載於第一百九十四頁內。

股息

董事現建議派發末期股息每股港幣六角二仙，連同於二零一四年九月三十日已派發之中期股息每股港幣一角九仙，截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年派息將合共為每股港幣八角一仙。擬派發之末期股息倘於二零一五年四月二十九日舉行之股東週年大會中獲股東通過，將於二零一五年五月十九日派發予二零一五年五月六日名列股東名冊之股東。

主要供應商及客戶

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

儲備

年內本公司及本集團之儲備變動情況載於財務報表附註第二十三項內。

捐款

年內本集團之捐款為港幣二千二百萬元（二零一三年：港幣一千六百萬元）。

固定資產

年內固定資產之變動詳情載於財務報表附註第十二項內。

銀行貸款及其他借貸

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

資本化之借貸支出

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

集團主要物業

於二零一四年十二月三十一日本集團主要物業之詳情載於第六十六至六十九頁內。

股本

年內因根據本公司之股份期權計劃行使股份期權而發行了五百零九萬股（二零一三年：二十三萬五千股）之繳足股份，總代價為港幣四千八百一十萬零五百元（二零一三年：港幣二百二十二萬零七百五十元）。

年內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註第二十二項內。

本公司之上市附屬公司之股本

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

董事

於年內至本報告日本公司之董事為陳啟宗先生、殷尚賢先生、陳南祿先生、陳樂宗先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士、葉錫安先生、徐立之教授（自二零一四年十一月十日起）、廖長江先生（自二零一四年十一月二十五日起）及何孝昌先生。彼等之簡歷載於第一百一十三至第一百一十九頁內及彼等之薪酬詳情載於財務報表附註第七項內。

徐立之教授及廖長江先生乃分別於二零一四年十一月十日及十一月二十五日新委任為本公司之獨立非執行董事，故遵照本公司組織章程細則第九十四條規定將於應屆股東週年大會上告退，惟願參選連任。

遵照本公司組織章程細則第一百零三及一百零四條規定，殷尚賢先生、鄭漢鈞博士及陳南祿先生將於應屆股東週年大會上輪值告退。陳南祿先生願參選連任。殷尚賢先生及鄭漢鈞博士將不再參選連任為董事，並將於應屆股東週年大會完結後退任。

董事之服務合約

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

董事之合約權益

於年內任何時間或年結日，本公司董事並無在本公司或其任何附屬公司之任何與本集團業務有關的重要合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

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

董事姓名	身份	本公司 (好倉)			恒隆地產有限公司 (好倉)		
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註1)	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註2)
陳啟宗	個人	5,090,000	0.38	6,700,000	5,090,000	0.11	38,730,000
殷尚賢	-	-	-	-	-	-	-
陳南祿	個人	-	-	-	-	-	21,500,000
陳樂宗	-	-	-	-	-	-	-
鄭漢鈞	-	-	-	-	-	-	-
陳樂怡	-	-	-	-	-	-	-
葉錫安	-	-	-	-	-	-	-
徐立之	-	-	-	-	-	-	-
廖長江	-	-	-	-	-	-	-
何孝昌	個人	-	-	-	-	-	10,450,000

附註

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動

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

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於二零零二年十一月二十二日獲採納之股份期權計劃

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

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動(續)

(ii) 於二零一二年四月十八日獲採納之股份期權計劃

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

陳文博先生(恒隆地產之全職僱員及為一名本公司及恒隆地產董事的聯繫人)獲授予並持有股份期權可按每股行使價港幣二十八元二角及港幣二十二元六角分別認購恒隆地產二十萬股股份及十五萬股股份。

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

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

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

名稱	附註	持有股份或相關股份數目		已發行股份數目之百分比	
		(好倉)	(淡倉)	(好倉)	(淡倉)
陳譚慶芬	1	498,428,580	—	36.79	—
Cole Enterprises Holdings Limited	1	498,428,580	—	36.79	—
Merssion Limited	1	498,428,580	—	36.79	—
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	—	7.23	—
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人	3	271,783,756	—	20.06	—
Dodge & Cox	3	95,290,500	—	7.03	—

附註

1. 此等股份與一信託基金所持有之股份為同一批股份，陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人。Cole Enterprises Holdings Limited 為該信託基金之受託人。
Merssion Limited 持有四億九千八百四十二萬八千五百八十股股份，當中九千七百九十六萬五千股股份由其附屬公司 Kingswick Investment Limited 持有。
2. Kingswick Investment Limited 所持有之九千七百九十六萬五千股股份已包括在上述由陳譚慶芬女士 / Cole Enterprises Holdings Limited / Merssion Limited 所持有之四億九千八百四十二萬八千五百八十股股份之數目內。
3. 此等股份乃以投資經理身份所持有。

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

關連人士交易

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

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

管理合約

年內本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

購回、出售或贖回上市證券

年內本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

企業管治

本公司之企業管治常規載於第九十一至一百一十二頁之企業管治報告內。

核數師

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

承董事局命

公司秘書

蔡碧林

香港，二零一五年一月二十六日

獨立核數師報告



獨立核數師報告致恒隆集團有限公司股東

(在香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第一百三十一頁至第一百九十三頁恒隆集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果,對該等綜合財務報表發表意見。我們按照香港新《公司條例》(第622章)附表11第80條的規定,僅向整體股東報告。除此之外,我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

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

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一五年一月二十六日

財務報表

131	綜合收益表
132	綜合全面收益表
133	財務狀況表
134	綜合權益變動表
135	綜合現金流量表
136	財務報表附註
136	1. 主要會計政策
150	2. 會計政策之變動
151	3. 營業額及分部資料
153	4. 其他收入淨額
154	5. 利息收入淨額
154	6. 除稅前溢利
155	7. 董事及高級管理人員之酬金
157	8. 綜合收益表內之稅項
158	9. 股東應佔純利
158	10. 股息
159	11. 每股盈利
160	12. 固定資產 — 集團
164	13. 附屬公司權益
165	14. 合營企業權益
166	15. 其他資產
166	16. 現金及銀行存款
167	17. 應收賬款及其他應收款
167	18. 待售物業
168	19. 銀行貸款及其他借貸
169	20. 應付賬款及其他應付款
169	21. 於綜合財務狀況表上之稅項
171	22. 股本
172	23. 儲備
175	24. 非控股權益
175	25. 來自經營業務之現金
175	26. 或然負債
176	27. 承擔
176	28. 僱員福利
183	29. 關連人士交易
183	30. 財務風險管理目標及政策
186	31. 重要會計估計及判斷
187	32. 會計政策之未來變動
187	33. 核准財務報表
188	34. 主要附屬公司
193	35. 主要合營企業

綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	附註	2014	2013
營業額	3(a)	17,606	9,734
直接成本及營業費用		(4,200)	(2,482)
毛利		13,406	7,252
其他收入淨額	4	73	63
行政費用		(705)	(698)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		12,774	6,617
投資物業之公平值增加	12	1,712	2,651
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		14,486	9,268
利息收入		1,090	978
財務費用		(827)	(549)
利息收入淨額	5	263	429
應佔合營企業溢利	14	355	431
除稅前溢利	3(a) 及 6	15,104	10,128
稅項	8(a)	(2,368)	(1,567)
本年度溢利		12,736	8,561
應佔：			
股東	23	6,825	4,557
非控股權益	24	5,911	4,004
		12,736	8,561
每股盈利	11(a)		
基本		\$5.04	\$3.38
攤薄		\$5.03	\$3.36

財務報表附註乃本財務報表之一部分。年內股東應佔股息詳列於附註10。

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	附註	2014	2013
本年度溢利		12,736	8,561
其他全面收益	8(d)		
其後可重新分類至損益之項目：			
投資估值儲備變動淨額		16	13
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		(1,021)	2,989
		(1,005)	3,002
本年度全面收益總額		11,731	11,563
應佔全面收益總額：			
股東		6,262	6,289
非控股權益		5,469	5,274
		11,731	11,563

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

以港幣百萬元計算	附註	集團		公司	
		2014	2013	2014	2013
非流動資產					
固定資產					
投資物業		128,357	115,818	-	-
發展中投資物業		25,611	30,478	-	-
其他固定資產		306	295	-	-
	12	154,274	146,591	-	-
附屬公司權益	13	-	-	15,905	15,550
合營企業權益	14	3,300	2,991	-	-
其他資產	15	1,438	1,282	-	-
遞延稅項資產	21(b)	23	19	-	-
		159,035	150,883	15,905	15,550
流動資產					
現金及銀行存款	16	40,323	39,704	-	2
應收賬款及其他應收款	17	1,947	2,661	-	-
待售物業	18	4,068	5,717	-	-
		46,338	48,082	-	2
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	19	7,937	1,657	-	-
應付賬款及其他應付款	20	8,249	6,250	11	11
應付稅項	21(a)	1,606	646	-	-
		17,792	8,553	11	11
流動資產/(負債)淨值		28,546	39,529	(11)	(9)
資產總值減流動負債		187,581	190,412	15,894	15,541
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	19	32,158	43,367	-	-
應付附屬公司款項	13(b)	-	-	352	471
遞延稅項負債	21(b)	10,727	10,637	-	-
		42,885	54,004	352	471
資產淨值		144,696	136,408	15,542	15,070
資本及儲備					
股本	22	3,893	1,350	3,893	1,350
股份溢價及資本贖回儲備	23	-	2,483	-	2,483
儲備	23	72,133	66,739	11,649	11,237
股東權益		76,026	70,572	15,542	15,070
非控股權益	24	68,670	65,836	-	-
總權益		144,696	136,408	15,542	15,070

陳南祿
董事總經理

何孝昌
執行董事

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	股東權益				非控股 權益 (附註24)	總權益
	股本 (附註22)	其他儲備 (附註23)	保留溢利 (附註23)	總額		
於二零一三年一月一日	1,350	8,286	55,588	65,224	64,391	129,615
本年度溢利	-	-	4,557	4,557	4,004	8,561
投資估值儲備變動淨額	-	13	-	13	-	13
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	1,719	-	1,719	1,270	2,989
本年度全面收益總額	-	1,732	4,557	6,289	5,274	11,563
上年度末期股息	-	-	(810)	(810)	-	(810)
本年度中期股息	-	-	(256)	(256)	-	(256)
發行股份	-	2	-	2	-	2
僱員股權費用	-	67	22	89	75	164
因本集團在一間附屬公司之股權減少而 產生非控股權益變動	-	34	-	34	(2,184)	(2,150)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,704)	(1,704)
償還予非控股權益款項	-	-	-	-	(16)	(16)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,350	10,121	59,101	70,572	65,836	136,408
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度	2,483	(2,483)	-	-	-	-
本年度溢利	-	-	6,825	6,825	5,911	12,736
投資估值儲備變動淨額	-	16	-	16	-	16
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(579)	-	(579)	(442)	(1,021)
本年度全面收益總額	-	(563)	6,825	6,262	5,469	11,731
上年度末期股息	-	-	(827)	(827)	-	(827)
本年度中期股息	-	-	(257)	(257)	-	(257)
發行股份	60	(12)	-	48	-	48
僱員股權費用	-	47	33	80	77	157
因本集團在一間附屬公司之股權增加而 產生非控股權益變動	-	148	-	148	(825)	(677)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,887)	(1,887)
於二零一四年十二月三十一日	3,893	7,258	64,875	76,026	68,670	144,696

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

以港幣百萬元計算	附註	2014	2013
經營活動			
來自經營業務之現金	25	16,740	6,147
已付稅項			
已付香港利得稅		(685)	(386)
已付中國所得稅		(601)	(589)
來自經營活動之現金淨額		15,454	5,172
投資活動			
購買固定資產		(5,305)	(9,896)
出售固定資產所得款項淨額		5	40
出售附屬公司所得款項淨額		-	802
已收持至到期日投資款項		-	452
已收利息		1,081	984
已收合營企業股息		30	19
合營企業借款		(14)	(332)
已收上市投資項目股息		4	-
於三個月後到期的銀行存款之減少		487	7,635
用於投資活動之現金淨額		(3,712)	(296)
融資活動			
新增銀行貸款及其他借貸所得款項		10,588	7,655
償還銀行貸款		(15,521)	(475)
行使股份期權所得款項		48	2
已付利息及其他借貸費用		(1,302)	(1,221)
已付股息		(1,084)	(1,066)
已付非控股權益股息		(1,887)	(1,704)
附屬公司非控股權益減少		(677)	(2,129)
償還非控股權益款項		-	(16)
(用於)/ 來自融資活動之現金淨額		(9,835)	1,046
現金及現金等價物之增加		1,907	5,922
匯率變動之影響		(797)	1,115
於一月一日之現金及現金等價物		39,109	32,072
於十二月三十一日之現金及現金等價物	16	40,219	39,109

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務報表附註

(以港幣為單位)

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

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

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之HKFRSs。此等準則在本集團及本公司當前之會計期間開始生效或可供提前採用。首次採用此等變動所引致本集團當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註2。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則、修訂本或詮釋(附註32)。

(b) 財務報表編製基準

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

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

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

1 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表編製基準 (續)

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

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

(c) 附屬公司及非控股權益

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

於附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日已包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘及交易，以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

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

1 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益 (續)

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

當本集團失去一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公平值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公平值，或（如適用）按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

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

(d) 合營企業

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

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

當本集團對合營企業承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

1 主要會計政策 (續)

(d) 合營企業 (續)

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產的公平值。

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

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

(e) 商譽

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

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試（附註1(j)）。

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

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽於出售時計入損益內。

1 主要會計政策 (續)

(f) 物業

1. 投資物業及發展中投資物業

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

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

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

2. 待售發展中物業

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

3. 待售已建成物業

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

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他固定資產

1 其他固定資產按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(附註1(j))。報廢或處置固定資產所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

2. 租賃資產

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

(i) 租予本集團之資產分類

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

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

1 主要會計政策 (續)

(g) 其他固定資產 (續)

2. 租賃資產 (續)

(ii) 根據融資租約購入之資產

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

(iii) 營業租賃費用

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

(h) 折舊

1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

2. 其他固定資產

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

樓宇	五十年或地契尚餘年期（取較短者）
傢俬及設備	四至二十年
車輛	五年

1 主要會計政策 (續)

(i) 金融資產

1. 持至到期日投資

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

2. 其他股本證券投資

於交投活躍市場上並無所報市價及其公平值未能可靠地計量之股本證券投資，乃於財務狀況表內按成本扣除減值虧損確認（附註1(j)）。其他證券投資分類為可供出售證券，初步按公平值加上交易成本確認。本集團在每個結算日重新計量公平值，由此產生之任何收益或虧損均在其他全面收益確認，以及於權益中累計。此等投資之股息按附註1(q)所訂之政策於損益中確認。當終止確認這些投資時，以往直接在權益中確認之累計收益或虧損會在損益中確認。

在本集團承諾購買/出售投資或投資到期當日確認/終止確認有關的投資。

(j) 資產減值

本集團於每個結算日均對流動或非流動資產（以重估值列賬之物業除外）進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。如屬可供出售股權投資，於釐定投資是否減值時，會考慮該投資之公平值是否重大或長時間低於其成本值。

如有任何此類證據存在，減值虧損則會按以下方式釐定及確認：

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

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

應收款之可收回性被視為可疑，但不是可能性極低，減值虧損會採用準備賬來列賬。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收款，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會撥回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益確認。

- 就可供出售投資，已於投資重估儲備中確認之累計虧損轉至損益。於損益中確認之累計虧損是以收購成本（扣除任何本金償還及攤銷）與當時公平值之差額，並減去以往就該資產於損益中確認的任何減值虧損後計算。就可供出售投資於損益中確認之減值虧損不會透過損益撥回。該等資產公平值其後之任何增加會於其他全面收益中確認。
- 就其他非流動資產，可收回金額為其公平值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。凡賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中確認為開支。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。有關商譽之減值虧損將不予撥回。

(k) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後按實際利率法入賬的攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後入賬（附註1(j)）；但如應收款為免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後入賬（附註1(j)）。

(l) 現金及現金等價物

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

1 主要會計政策 (續)

(m) 應付賬款及其他應付款

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

(n) 計息借貸

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

(o) 借貸成本

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

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

(p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

1. 已發出財務擔保

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

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

1 主要會計政策 (續)

(p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債 (續)

1. 已發出財務擔保 (續)

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

2. 其他撥備及或然負債

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

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(q) 收入確認

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

1. 銷售物業

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

2. 租金收入

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

1 主要會計政策 (續)

(q) 收入確認 (續)

3. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

4. 股息

股息於收款權確立時確認。

(r) 稅項

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

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

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

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

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

1 主要會計政策 (續)

(r) 稅項 (續)

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

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

(s) 外幣換算

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

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

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

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

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

1 主要會計政策 (續)

(t) 關連人士

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

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

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

(u) 分部報告

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

1 主要會計政策 (續)

(v) 僱員福利

1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

2. 股權支付

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

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

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

2 會計政策之變動

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

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

2 會計政策之變動 (續)

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

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

(b) HKAS 36 (修訂本)，非金融資產可收回金額之披露

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

3 營業額及分部資料

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

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

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

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

3 營業額及分部資料 (續)

(a) 分部營業額及業績

以港幣百萬元計算	營業額		除稅前溢利	
	2014	2013	2014	2013
分部				
物業租賃				
– 中國內地	4,354	3,984	3,090	2,995
– 香港	3,438	3,232	2,897	2,736
	7,792	7,216	5,987	5,731
物業銷售				
– 香港	9,814	2,518	7,419	1,521
分部總額	17,606	9,734	13,406	7,252
其他收入淨額			73	63
行政費用 (附註)			(705)	(698)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			12,774	6,617
投資物業之公平值增加			1,712	2,651
– 於香港之物業租賃			1,623	1,660
– 於中國內地之物業租賃			89	991
利息收入			1,090	978
財務費用			(827)	(549)
利息收入淨額			263	429
應佔合營企業溢利			355	431
除稅前溢利			15,104	10,128

附註：

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

3 營業額及分部資料 (續)

(b) 分部總資產

以港幣百萬元計算	總資產	
	2014	2013
分部		
物業租賃		
– 中國內地	96,318	90,417
– 香港	58,917	57,042
	155,235	147,459
物業銷售		
– 香港	5,054	7,510
分部總額	160,289	154,969
合營企業權益	3,300	2,991
其他資產	1,438	1,282
遞延稅項資產	23	19
現金及銀行存款	40,323	39,704
總資產	205,373	198,965

4 其他收入淨額

以港幣百萬元計算	2014	2013
出售投資物業收益	3	9
上市投資項目之股息收入	4	4
非上市投資項目之股息收入	–	11
匯兌收益淨額	64	38
其他	2	1
	73	63

5 利息收入淨額

以港幣百萬元計算	2014	2013
利息收入		
銀行存款	1,090	967
非上市持至到期日投資	–	11
	1,090	978
利息支出		
須於五年內償還之銀行貸款及其他借貸	812	750
須於五年後償還之銀行貸款及其他借貸	652	430
	1,464	1,180
其他借貸成本	129	85
借貸成本總額	1,593	1,265
減：借貸成本資本化（附註）	(766)	(716)
財務費用	827	549
利息收入淨額	263	429

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年百分之三點四（二零一三年：百分之三）之平均率資本化。

6 除稅前溢利

以港幣百萬元計算	2014	2013
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	1,802	794
職工成本，包括僱員股權費用一億五千七百萬元 （二零一三年：一億六千四百萬元）	1,211	1,002
折舊	52	40
核數師酬金		
– 核數服務	11	11
– 稅務及其他服務	6	5
並已計入：		
投資物業之租金收入總額，已扣除直接支出十八億零五百萬元 （二零一三年：十四億八千五百萬元），包括或然租金二億九千一百萬元 （二零一三年：三億零一百萬元）	5,987	5,731

7 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括三名獨立非執行董事。該委員會向董事會提供有關非執行董事及獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事的薪酬福利。董事的酬金乃按照職責及問責範圍、執行董事的個別表現，經考慮本公司的表現及盈利、市場慣例及現行的業務狀況等而釐定。

(a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

以港幣百萬元計算

姓名	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌定花紅	本集團對 退休金 計劃之供款	2014	2013
執行董事						
陳啟宗	1.8	24.2	10.0	2.4	38.4	35.7
陳南祿	1.3	22.7	10.0	1.1	35.1	32.5
何孝昌	1.3	4.6	4.5	0.3	10.7	9.8
非執行董事						
陳樂宗	0.7	–	–	–	0.7	0.7
獨立非執行董事						
殷尚賢	1.3	–	–	–	1.3	1.3
陳樂怡	1.8	–	–	–	1.8	1.8
鄭漢鈞	1.9	–	–	–	1.9	1.9
葉錫安	0.9	–	–	–	0.9	0.9
徐立之 (於二零一四年 十一月十日獲委任)	0.1	–	–	–	0.1	–
廖長江 (於二零一四年 十一月二十五日獲委任)	0.1	–	–	–	0.1	–
二零一四年	11.2	51.5	24.5	3.8	91.0	84.6
二零一三年	11.0	50.1	19.7	3.8	84.6	

7 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，三位（二零一三年：三位）為本公司董事及有關該其餘兩位（二零一三年：兩位）人士之酬金如下：

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

以上兩位（二零一三年：兩位）人士之酬金介乎以下酬金範疇：

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

(c) 除以上酬金外，若干董事根據本公司及恒隆地產的股份期權計劃獲授予股份期權。本公司及恒隆地產授出之股份期權詳情於附註28(b)披露。

(d) 截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無向上述董事及高級行政人員支付款項作為離職補償或招攬彼等加盟本集團。

8 綜合收益表內之稅項

(a) 綜合收益表內之稅項為：

以港幣百萬元計算	2014	2013
本年稅項		
香港利得稅	1,517	582
以往年度撥備之多提	(33)	(13)
	1,484	569
中國所得稅	762	601
	2,246	1,170
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	23	248
其他源自及撥回暫時性差額	99	149
合計(附註21(b))	122	397
稅項支出總計	2,368	1,567

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

(b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之應佔合營企業稅項回撥三千二百萬元(二零一三年：稅項支出一千七百萬元)已計入應佔合營企業溢利內。

(c) 稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節：

以港幣百萬元計算	2014	2013
除稅前溢利	15,104	10,128
按除稅前溢利以適用稅率計算之稅項	2,769	1,994
非應課稅收入之稅項影響	(464)	(490)
非扣減支出之稅項影響	133	114
因已使用之稅務虧損及其他可扣減暫時性差異之稅項影響	(189)	(127)
未確認之稅務虧損之稅項影響	119	74
其他	33	15
以往年度撥備之多提	(33)	(13)
實際稅項支出	2,368	1,567

(d) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

9 股東應佔純利

股東應佔純利包括本公司財務報表內之溢利十五億零八百萬元（二零一三年：十五億一千三百萬元）。

10 股息

(a) 本年度股息

以港幣百萬元計算	2014	2013
已宣佈及已派發中期股息每股十九仙（二零一三年：十九仙）	257	256
於結算日後擬派末期股息每股六十二仙（二零一三年：六十一仙）	840	823
	1,097	1,079

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之八億二千七百萬元末期股息（根據每股六十一仙並按派息日之已發行股份總數計算）於二零一四年十二月三十一日止年度批准及派發（二零一三年：八億一千萬元）。

11 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

以港幣百萬元計算	2014	2013
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利（即股東應佔純利）	6,825	4,557
	股份數目	
以百萬股計算	2014	2013
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,353	1,350
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	5	7
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,358	1,357

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

以港幣百萬元計算	2014	2013
股東應佔純利	6,825	4,557
投資物業之公平值變動之影響	(1,712)	(2,651)
相關遞延稅項之影響	23	248
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(205)	(243)
	(1,894)	(2,646)
非控股權益	799	1,160
	(1,095)	(1,486)
股東應佔基本純利	5,730	3,071

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2014	2013
基本	\$4.23	\$2.27
攤薄	\$4.22	\$2.26

12 固定資產 — 集團

以港幣百萬元計算	投資物業	發展中 投資物業	其他	合計
成本值或估值：				
於二零一三年一月一日	106,102	24,482	565	131,149
匯兌調整	1,602	767	6	2,375
添置	752	9,951	77	10,780
出售	(11)	–	(4)	(15)
公平值增加	2,651	–	–	2,651
轉入/(轉出)	4,722	(4,722)	–	–
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	115,818	30,478	644	146,940
匯兌調整	(199)	(102)	–	(301)
添置	397	5,866	64	6,327
出售	(2)	–	(4)	(6)
公平值增加	1,712	–	–	1,712
轉入/(轉出)	10,631	(10,631)	–	–
於二零一四年十二月三十一日	128,357	25,611	704	154,672
累計折舊：				
於二零一三年一月一日	–	–	310	310
匯兌調整	–	–	2	2
本年度折舊	–	–	40	40
因出售撥回	–	–	(3)	(3)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	–	–	349	349
本年度折舊	–	–	52	52
因出售撥回	–	–	(3)	(3)
於二零一四年十二月三十一日	–	–	398	398
賬面淨值：				
於二零一四年十二月三十一日	128,357	25,611	306	154,274
於二零一三年十二月三十一日	115,818	30,478	295	146,591
固定資產之成本值或估值如下：				
二零一四年十二月三十一日				
估值	128,357	25,611	–	153,968
成本值	–	–	704	704
	128,357	25,611	704	154,672
二零一三年十二月三十一日				
估值	115,818	30,478	–	146,296
成本值	–	–	644	644
	115,818	30,478	644	146,940

12 固定資產 — 集團 (續)

(a) 物業公平值計量

(i) 公平值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公平值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，並根據 HKFRS 13「公平值之量計」所界定的公平值層級分類為三個級別。公平值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公平值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公平值。

以港幣百萬元計算	於二零一四年十二月三十一日之公平值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	–	128,357	–
發展中投資物業	–	–	25,611

以港幣百萬元計算	於二零一三年十二月三十一日之公平值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	–	115,818	–
發展中投資物業	–	–	30,478

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

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

12 固定資產 — 集團 (續)

(a) 物業公平值計量 (續)

(ii) 第二級公平值計量使用之估值方法及輸入元素

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

(iii) 第三級公平值計量的資料

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

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

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公平值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

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

年內該等第三級公平值計量金額的變動情況如下：

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

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

12 固定資產 — 集團 (續)

(b) 物業之賬面淨值分析如下：

以港幣百萬元計算	投資物業		發展中投資物業	
	2014	2013	2014	2013
香港長期地契	37,033	35,618	–	–
香港境外長期地契	1,316	1,330	849	835
香港中期地契	21,470	21,070	–	–
香港境外中期地契	68,538	57,800	24,762	29,643
	128,357	115,818	25,611	30,478

- (c) 本集團其他固定資產之賬面淨值包括位於香港以長期地契持有之土地及建築物九百萬元 (二零一三年：九百萬元) 以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物七百萬元 (二零一三年：八百萬元) 及以長期地契持有之土地及建築物四千六百萬元 (二零一三年：四千八百萬元)。

物業租賃收益包括投資物業之租金收入總額七十七億九千二百萬元 (二零一三年：七十二億一千六百萬元)。

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

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

以港幣百萬元計算	2014	2013
一年內	6,506	6,006
一年後但五年內	9,113	8,174
五年後	1,811	1,992
	17,430	16,172

13 附屬公司權益

以港幣百萬元計算	公司	
	2014	2013
非上市股份，成本值	181	181
應收附屬公司款項	15,724	15,369
	15,905	15,550

主要附屬公司之詳細資料載於附註34。

下表載列有關恒隆地產有限公司（「恒隆地產」）（本集團於其中擁有重大非控股權益）的資料。下列財務資料概要為公司之間抵銷前之金額。

以港幣百萬元計算	2014	2013
於結算日之非控股權益百分比	46.8%	47.5%
非流動資產	147,271	139,399
流動資產	45,908	42,881
流動負債	(15,144)	(8,267)
非流動負債	(39,032)	(42,846)
資產淨值	139,003	131,167
非控股權益賬面值	65,053	62,304
營業額	17,030	9,138
本年度溢利	12,153	7,757
本年度全面收益總額	11,359	10,433
分配至非控股權益溢利	5,688	3,685
已付非控股權益股息	1,578	1,623
淨現金流：		
來自經營活動	15,362	5,156
用於投資活動	(3,946)	(896)
(用於)/來自融資活動	(4,702)	559

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

14 合營企業權益

以港幣百萬元計算	集團		公司	
	2014	2013	2014	2013
非上市股份，成本值	-	-	5	5
應佔資產淨值	2,477	2,152	-	-
	2,477	2,152	5	5
應收合營企業款項	830	846	2	2
應付合營企業款項	(7)	(7)	(7)	(7)
	3,300	2,991	-	-

應收合營企業款項均為無抵押，免利息及無固定還款期，而因預期該等款項不會於未來十二個月內償還，故列作非流動資產。

應付合營企業款項均為無抵押，免息及無固定還款期。

主要合營企業之詳細資料載於附註35。本集團於個別並不重大的合營企業之權益的合計相關財務資料概述如下：

以港幣百萬元計算	2014	2013
非流動資產	3,284	3,024
流動資產	278	267
非流動負債	(964)	(1,067)
流動負債	(121)	(72)
資產淨值	2,477	2,152
以港幣百萬元計算	2014	2013
營業額	280	275
本年度溢利及全面收益總額	355	431

15 其他資產

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
上市投資，按市值		
– 香港	85	70
– 香港境外	10	10
	95	80
貸款予非上市投資公司減撥備	161	20
無形資產（附註(a)）	1,182	1,182
	1,438	1,282

附註：

- (a) 無形資產為本集團於二零零九年七月一日之前於其附屬公司恒隆地產之股本權益而產生之商譽。於結算日，本集團曾比較商譽與可收回金額作為減值測試，並無錄得減值。

16 現金及銀行存款

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
定期存款	37,705	36,890
銀行存款	2,618	2,814
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	40,323	39,704
減：於三個月後到期的銀行存款	(104)	(595)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	40,219	39,109

於結算日，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年二點六厘（二零一三年：二點五厘）計息，其貨幣種類分佈如下：

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
港幣等值：		
人民幣	35,592	37,100
港幣	4,721	2,287
美元	10	317
	40,323	39,704

本集團持有人民幣銀行存款以應付其於中國內地的發展項目持續的付款責任。

16 現金及銀行存款 (續)

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

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
現金及存款	40,323	39,704
減：銀行貸款及其他借貸（附註19）	(40,095)	(45,024)
淨現金/(淨債項)	228	(5,320)

17 應收賬款及其他應收款

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

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
現期及一個月內	1,008	1,834
一至三個月	8	14
三個月以上	8	9
	1,024	1,857

呆壞賬債務餘額並不重大。本集團之信貸政策詳情載列於附註30(c)。

(b) 本集團之其他應收款包括三億一千七百萬元（二零一三年：三億一千八百萬元）於中國內地購買土地之押金。

18 待售物業

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
位於香港待售發展中物業 — 長期地契	—	1,662
位於香港待售已建成物業 — 長期地契	1,810	—
	1,810	1,662
待售已建成物業 — 中期地契		
– 香港	2,254	4,051
– 香港境外	4	4
	2,258	4,055
	4,068	5,717

19 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
銀行貸款 (附註(a))		
一年內或即期	7,937	1,657
一年後但二年內	6,199	16,663
兩年後但五年內	9,249	15,186
五年以上	4,296	4,519
	27,681	38,025
其他借貸 (附註(b))		
兩年後但五年內	375	375
五年以上	12,368	6,915
	12,743	7,290
	40,424	45,315
減：未攤銷之財務費用	(329)	(291)
銀行貸款及其他借貸總額	40,095	45,024
列入流動負債下一年內到期的款項	(7,937)	(1,657)
	32,158	43,367

附註：

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

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

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有二百五十三億八千九百萬元（二零一三年：八十七億八千一百萬元）未動用的銀行承諾信貸。

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

20 應付賬款及其他應付款

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
應付款及應計費用(附註(a))	6,196	4,347
已收按金(附註(b))	2,053	1,903
	8,249	6,250

附註：

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項五億六千五百萬元(二零一三年：五億零八百萬元)。

(b) 已收按金十一億八千萬(二零一三年：十一億五千五百萬元)預期於一年內不會償付。

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款其賬齡分析如下：

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
一個月內到期	4,350	2,693
三個月後到期	565	548
	4,915	3,241

21 於綜合財務狀況表上之稅項

(a) 本年稅項

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
香港利得稅撥備	1,161	366
中國所得稅撥備	412	251
以往年度之應付香港利得稅	33	29
	1,606	646

(b) 遞延稅項

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
遞延稅項負債	10,727	10,637
遞延稅項資產	(23)	(19)
遞延稅項負債淨額	10,704	10,618

21 於綜合財務狀況表上之稅項 (續)

(b) 遞延稅項 (續)

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債/(資產)的組成及年內之變動如下：

以港幣百萬元計算

遞延稅項產生於：	折舊免稅額 多於相關折舊	物業重估	因稅務虧 損產生之 將來得益	其他	總數
於二零一三年一月一日	1,433	8,407	(9)	94	9,925
於匯兌儲備內扣除/(撥入)	34	263	-	(1)	296
於損益內扣除(附註8(a))	98	248	6	45	397
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,565	8,918	(3)	138	10,618
於匯兌儲備內(撥入)/扣除	(8)	(30)	-	2	(36)
於損益內扣除(附註8(a))	115	23	1	(17)	122
於二零一四年十二月三十一日	1,672	8,911	(2)	123	10,704

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

(c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未就若干附屬公司營運期間出現的四十二億二千九百萬元(二零一三年：三十八億二千五百萬元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於二零一四年十二月三十一日，可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利仍不存在。此等香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並未逾時，而中國內地業務的稅務虧損則於相關會計年結日五年後逾時。

22 股本

於二零一三年十二月三十一日，本公司獲授權以每股面值港幣一元發行二十億股普通股。根據於二零一四年三月三日生效的新《公司條例》(香港法例第622章)(「新公司條例」)，法定股本和股份面值的概念不再存在。根據新公司條例附表11第37條所載的過渡性條文，作為過渡至無面值制度的一部分，於二零一四年三月三日的股份溢價賬及資本贖回儲備的貸方結餘均成為本公司股本的一部分。此變動不會對已發行股份的數目或任何成員的相對權利產生影響。

本公司普通股之變動如下：

	2014		2013	
	股份數目 (百萬股)	股本金額 (百萬元)	股份數目 (百萬股)	股本金額 (百萬元)
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	1,350	1,350	1,350	1,350
根據股份期權計劃發行之股份	5	60	–	–
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度	–	2,483	–	–
於十二月三十一日	1,355	3,893	1,350	1,350

23 儲備

(a) 集團

以港幣百萬元計算	其他儲備							總額	保留溢利	總儲備
	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	僱員股份補償儲備	普通儲備金	其他資本儲備			
於二零一三年一月一日	2,454	26	9	3,601	286	275	1,635	8,286	55,588	63,874
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,557	4,557
上市投資公平值之增加	-	-	13	-	-	-	-	13	-	13
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	-	-	1,719	-	-	-	1,719	-	1,719
本年度全面收益總額	-	-	13	1,719	-	-	-	1,732	4,557	6,289
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(810)	(810)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(256)	(256)
發行股份	2	-	-	-	-	-	-	2	-	2
僱員股權費用	1	-	-	-	66	-	-	67	22	89
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生非控股權益變動	-	-	-	-	-	-	34	34	-	34
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	2,457	26	22	5,320	352	275	1,669	10,121	59,101	69,222
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度	(2,457)	(26)	-	-	-	-	-	(2,483)	-	(2,483)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	6,825	6,825
上市投資公平值之增加	-	-	16	-	-	-	-	16	-	16
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	-	-	(579)	-	-	-	(579)	-	(579)
本年度全面收益總額	-	-	16	(579)	-	-	-	(563)	6,825	6,262
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(827)	(827)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(257)	(257)
發行股份	-	-	-	-	(12)	-	-	(12)	-	(12)
僱員股權費用	-	-	-	-	47	-	-	47	33	80
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生非控股權益變動	-	-	-	-	-	-	148	148	-	148
於二零一四年十二月三十一日	-	-	38	4,741	387	275	1,817	7,258	64,875	72,133

23 儲備 (續)

(b) 公司

以港幣百萬元計算	其他儲備				總額	保留溢利	總儲備
	股份溢價	資本贖回儲備	僱員股份補償儲備	普通儲備金			
於二零一三年一月一日	2,454	26	48	862	3,390	9,881	13,271
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	1,513	1,513
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(810)	(810)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(256)	(256)
發行股份	2	-	-	-	2	-	2
僱員股權費用	1	-	(1)	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	2,457	26	47	862	3,392	10,328	13,720
於二零一四年三月三日過渡到無面值制度	(2,457)	(26)	-	-	(2,483)	-	(2,483)
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	1,508	1,508
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(827)	(827)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(257)	(257)
發行股份	-	-	(12)	-	(12)	-	(12)
於二零一四年十二月三十一日	-	-	35	862	897	10,752	11,649

本集團於二零一四年十二月三十一日的保留溢利包括三億四千四百萬元(二零一三年：二億六千四百萬元)的中國內地附屬公司之盈餘公積。

23 儲備 (續)

(b) 公司 (續)

於二零一四年三月三日之前，股份溢價賬和資本贖回儲備之用途分別受到前《公司條例》(香港法例第32章)第48B和49H條監管，根據新公司條例附表11第37條所載的過渡性條文，於二零一四年三月三日的股份溢價賬及資本贖回儲備的貸方結餘均成為本公司股本的一部分。由二零一四年三月三日開始，股本的應用受到新公司條例監管。普通儲備金來自保留溢利，且可供分派。匯兌儲備包括換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額。誠如附註1(v)所述，僱員股份補償儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公平值。普通儲備金來自保留溢利，且可供分派。其他資本儲備指在從非控股權益購入一家現有附屬公司之權益時，新增投資的成本與當日收購資產之賬面淨值之差額。

於二零一四年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備金總額為一百一十六億一千四百萬元(二零一三年：一百一十一億九千萬元)。

資本管理

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

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

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

於二零一四年十二月三十一日本集團處於淨現金水平(附註16)。本集團之淨債項股權比率及債項股權比率分別為百分之零(二零一三年：百分之三點九)及百分之二十七點七(二零一三年：百分之三十三)。本公司或其任何附屬公司並無受到外間實施資本需求之規限。

24 非控股權益

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

25 來自經營業務之現金

以港幣百萬元計算	2014	2013
除稅前溢利	15,104	10,128
調整：		
出售投資物業收益	(3)	(9)
銀行利息收入	(1,090)	(967)
非上市持至到期日投資利息收入	–	(11)
上市投資項目之股息收入	(4)	–
非上市投資項目之股息收入	–	(11)
財務費用	827	549
折舊	52	40
出售其他固定資產虧損	1	1
投資物業之公平值之增加	(1,712)	(2,651)
應佔合營企業溢利	(355)	(431)
僱員股權費用	157	164
待售物業之減少	1,689	408
應收賬款及其他應收款之減少/(增加)	724	(1,801)
應付款及應計費用之增加	1,197	559
已收按金之增加	153	179
來自經營業務之現金	16,740	6,147

26 或然負債

於結算日之或然負債如下：

以港幣百萬元計算	公司	
	2014	2013
就附屬公司所獲得之銀行信貸而提供之擔保	5,030	10,080

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

27 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

以港幣百萬元計算	集團	
	2014	2013
已簽約	3,448	5,252
已授權但尚未簽約	43,220	44,031
	46,668	49,283

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

28 僱員福利

(a) 退休福利

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

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

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

28 僱員福利 (續)

(a) 退休福利 (續)

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

本公司在中國內地經營業務之附屬公司，其僱員乃中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（「中國退休福利計劃」）之成員。該等中國內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等中國內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等中國內地附屬公司於年內作出之供款總額為四千四百萬元（二零一三年：三千五百萬元）。

(b) 股份補償福利

本公司

本公司於二零零零年十一月二十四日所採納之股份期權計劃已屆滿。並無任何股份期權據此予以授出，但計劃條款於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且於屆滿前所授出及於屆滿日期尚未獲行使之全部股份期權將會繼續有效。

根據計劃，本公司董事局（「董事局」）獲授權向經揀選人士（包括本集團內任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權以認購本公司股份，作為彼等對本集團貢獻之鼓勵或獎賞。股份期權行使價由董事局於授出股份期權時釐定，並必須為股份面值、於授出當日股份之收市價及緊接授予前五個營業日之平均收市價三者中之最高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事局於授出時予以釐定。

恒隆地產有限公司

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

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

恒隆地產有限公司 (續)

計劃旨在令恒隆地產可向經揀選參與人士授出股份期權，激勵或獎勵彼等為恒隆地產集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買恒隆地產之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任恒隆地產集團，並激勵彼等為恒隆地產集團之未來發展及擴充作出努力。

根據計劃，恒隆地產董事局獲授權向經揀選參與者（包括恒隆地產集團旗下任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如恒隆地產董事局或會逐個或整體指定表現目標。股份期權之行使價由恒隆地產董事局於授出時釐定，並必須為恒隆地產股份之面值、於授出日期之恒隆地產股份收市價及於緊接授予前五個營業日之恒隆地產股份平均收市價三者中之最高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購恒隆地產股份之數目均由恒隆地產董事局於授出時予以釐定。

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

1. 年內本公司股份期權之變動如下：

授出日期	股份期權數目			於二零一四年 十二月三十一日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一四年 一月一日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
二零零四年 五月二十日	5,090,000	(5,090,000)	-	-	二零零五年 五月二十日至 二零一四年 五月十九日	9.45
二零零六年 十一月二十日	6,700,000	-	-	6,700,000	二零零七年 十一月二十日至 二零一六年 十一月十九日	20.52
總計	11,790,000	(5,090,000)	-	6,700,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計一至五年後歸屬，並可於授出日期十週年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被註銷。

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

恒隆地產有限公司 (續)

(i) 尚未被行使之本公司股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2014		2013	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於一月一日尚未被行使	15.74	11,790,000	15.62	12,025,000
已行使	9.45	(5,090,000)	9.45	(235,000)
已註銷	-	-	-	-
於十二月三十一日尚未被行使	20.52	6,700,000	15.74	11,790,000
於十二月三十一日可予行使	20.52	6,700,000	15.74	11,790,000

於年內董事行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的收市價為四十元九角五仙。年內僱員並沒有行使股份期權。

於年內行使之股份期權行使當日之股價為四十二元一角。

(ii) 於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為一點九年 (二零一三年：一點八年)。

2. 年內恒隆地產股份期權之變動如下：

(i) 二零零二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於二零一四年 十二月三十一日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一四年 一月一日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
二零零四年五月二十日	5,290,000	(5,290,000)	-	-	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日	9.20
二零零六年十一月十四日 至二零零七年三月十九日	4,545,000	(420,000)	-	4,125,000	二零零七年十一月十四日至 二零一七年三月十八日	16.75-22.55
二零零七年八月二十一日 至二零零八年 十二月三十一日	41,624,000	(704,000)	(652,000)	40,268,000	二零零八年八月二十一日至 二零一八年十二月三十日	17.36-27.90
二零一零年二月八日 至二零一零年六月一日	13,780,000	-	(400,000)	13,380,000	二零一二年二月八日至 二零二零年五月三十一日	26.46-27.27
二零一零年七月二十九日 至二零一一年六月十三日	35,852,000	-	(2,012,000)	33,840,000	二零一二年七月二十九日至 二零二一年六月十二日	30.79-36.90
總計	101,091,000	(6,414,000)	(3,064,000)	91,613,000		

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

恒隆地產有限公司 (續)

(i) 二零零二年股份期權計劃 (續)

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

尚未被行使之恒隆地產股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

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

於年內董事行使之恒隆地產股份期權在緊接期權行使日期之前的收市價為二十二元三角。

於年內僱員行使之恒隆地產股份期權在緊接期權行使日期之前的加權平均收市價為二十三元二角九仙。

於年內行使之股份期權行使當日之恒隆地產股份加權平均股價為二十三元三角三仙。

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

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

恒隆地產有限公司 (續)

(ii) 二零一二年股份期權計劃

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

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

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

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

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

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

恒隆地產有限公司 (續)

(ii) 二零一二年股份期權計劃 (續)

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

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

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

(iii) 就本公司及恒隆地產授予本公司董事（彼等亦為恒隆地產的董事）之股份期權，依據附註1(v)(2) 所載之本集團會計政策估計，截至二零一四年十二月三十一日止年度確認之相關支出如下：

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

29 關連人士交易

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

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

30 財務風險管理目標及政策

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

(a) 利率風險

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

計息財務資產及負債之利率於附註16及19予以披露。

根據期末進行關於銀行存款及借貸之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加一百個基點，則本集團之除稅後溢利及總權益將大約增加一億四千三百萬元（二零一三年：五千八百萬元）。

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

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

30 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險

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

以港幣百萬元計算	集團					
	賬面值	總計	合約未折現現金流量			
			一年內	一至 兩年內	二至 五年內	五年以上
銀行貸款及其他借貸	40,095	47,910	9,288	7,402	12,830	18,390
應付賬款及其他應付款	8,249	8,249	6,524	1,013	553	159
於二零一四年十二月三十一日	48,344	56,159	15,812	8,415	13,383	18,549

以港幣百萬元計算	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	一年內	一至 兩年內	二至 五年內	五年以上
銀行貸款及其他借貸	45,024	51,222	2,902	17,696	17,742	12,882
應付賬款及其他應付款	6,250	6,250	4,587	1,023	571	69
於二零一三年十二月三十一日	51,274	57,472	7,489	18,719	18,313	12,951

30 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險

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

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

本集團並無進行任何衍生工具交易。盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

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

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

(d) 貨幣風險

貨幣風險來自確認本集團公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有若干美元銀行存款，金額為一百萬美元（二零一三年：四千一百萬美元），及價值十億美元（二零一二年：五億美元）票據。鑒於港幣與美元掛鈎，該等的存款及票據所引致之貨幣風險並不重大。

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

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值/貶值百分之一將不會對本集團之溢利造成重大影響，惟本集團之除稅後溢利及股東應佔權益將相應增加/減少五億一千五百萬元（二零一三年：五億一千一百萬元）。

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

30 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 公平值

(i) 以公平值計量之金融資產

以公平值定期計量之金融資產包括分類為可供出售股本證券之上市投資，乃使用交投活躍之同類資產(第一級)之市場報價計量。年內，級別之間概無公平值計量之轉換(二零一三年：無)。

(ii) 其他非以公平值計量之金融資產及負債

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

31 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

附註12(a)、28(b)及30載有與投資物業及發展中投資物業之估值及已授出股份期權及金融工具公平值有關之假設及風險之資料。估計不確定性之其他主要原因如下：

(a) 待售物業

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

(b) 資產減值

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

(c) 所得稅

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

31 重要會計估計及判斷 (續)

估計不確定性之主要原因 (續)

(d) 遞延稅項資產確認

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

32 會計政策之未來變動

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

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

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

33 核准財務報表

董事局於二零一五年一月二十六日核准並許可刊發財務報表。

34 主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Akihiro Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港
Antonis Limited*	10,000	53.2	–	物業租賃	香港
AP City Limited	2	53.2	–	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	53.2	–	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	53.2	–		
「B」股	6	53.2	–		
AP Star Limited*	2	53.2	–	控股投資	香港
AP Success Limited	2	53.2	–	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	53.2	–	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	53.2	–	物業租賃	香港
AP World Limited	2	53.2	–	物業發展	香港
Bayliner Investment Ltd.*	1美元	100	100	控股投資	英屬維爾京群島
Believecity Limited*	2	100	–	控股投資及證券買賣	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	53.2	–	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	53.2	–	物業租賃	香港
Cititop Limited	2	53.2	–	物業發展及租賃	香港
Cokage Limited*	2	100	100	控股投資	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	52.6	–		
「B」股	1	53.2	–		
港豐企業有限公司	2	100	–	控股投資	香港
港興企業有限公司	5,000,000	56.4	–	控股投資	香港
Curicao Company Limited*	2	100	–	控股投資	香港
Dokay Limited*	2	53.2	–	物業租賃	香港
Dynamia Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港

34 主要附屬公司 (續)

於二零一四年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	100	–		
「B」股	1	53.2	–		
怡冠企業有限公司	2	53.2	–	控股投資	香港
恒穎投資有限公司	2	100	100	控股投資	香港
Folabs Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Fu Yik Company Limited*	3	53.2	–	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	53.2	–	控股投資	香港
恒景置業有限公司*	2	100	100	物業租賃	香港
Gowily Limited	2	53.2	–	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	53.2	–	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	53.2	–	服務式住宅經營 及管理	香港
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	62,163,123	53.2	–		
「B」股	6,000,000	53.2	–		
恒宜發展有限公司	2	100	100	物業發展	香港
Hang Chui Company Limited	2	53.2	–	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	53.2	–	控股投資	香港
恒快有限公司	200	53.2	–	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	53.2	–	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	53.2	–	管理服務	香港
恒隆(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
恒隆(大連)有限公司	1	53.2	–	控股投資	香港
恒隆企業有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆財務管理有限公司	2	100	100	財務	香港
恒隆投資有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	53.2	–	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	53.2	–	控股投資	香港

34 主要附屬公司 (續)

於二零一四年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
恒隆(昆明)有限公司	1	53.2	–	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	53.2	–	控股投資	香港
Hang Lung Park-In Limited	2	53.2	–	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	53.2	–	工程項目管理	香港
恒隆地產有限公司	4,485,309,670	53.2	–	控股投資	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	53.2	–	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	53.2	–	物業代理	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	53.2	–	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	53.2	–	控股投資	香港
恒隆集團融資有限公司	2	100	100	財務	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	53.2	–	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	53.2	–	控股投資	香港
Hantak Limited	2	100	100	控股投資	香港
Hang Wise Company Limited*	200	100	100	物業租賃	香港
Hebo Limited	2	100	100	物業發展	香港
HL Enterprises Limited*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆按揭(恒豐園)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(名逸居)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(景峰豪庭)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆地產(中國)有限公司	2	53.2	–	控股投資	香港
HLP Finance Limited [#]	1美元	53.2	–	財務	英屬維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	53.2	–	財務	香港
HLP Fortune Limited	1	53.2	–	物業發展	香港
恒隆地產融資有限公司	2	53.2	–	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	53.2	–	控股投資	香港
Hoi Sang Limited*	2	53.2	–	控股投資	香港
Kindstock Limited*	2	100	–	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	53.2	–	物業發展	香港

34 主要附屬公司 (續)

於二零一四年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
運生投資有限公司	10,000	100	–	控股投資	香港
隆新按揭(帝欣苑)有限公司*	20	89.7	–	財務	香港
Magic Modern International Limited*	1	53.2	–	廣告	香港
Mansita Limited*	2	53.2	–	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	53.2	–	物業租賃	香港
Monafat Limited*	2	53.2	–	物業租賃	香港
力奧有限公司	2	100	–	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	53.2	–	物業租賃	香港
Paradot Limited*	2	100	100	物業發展	香港
Pocaliton Limited	2	53.2	–	物業租賃	香港
Promax Limited	2	89.7	–	物業發展	香港
恒旺有限公司	1,560,000	100	100	控股投資	香港
Purotat Limited*	2	100	100	控股投資	香港
Rago Star Limited	2	53.2	–	物業租賃	香港
Scotat Limited	2	89.7	–	控股投資	香港
敦汶置業有限公司	20	100	100	物業發展及租賃	香港
Stooket Limited	2	53.2	–	物業租賃	香港
Style Giant Limited	2	89.7	–	物業發展	香港
恒豪發展有限公司*	2	100	100	物業發展	香港
Tegraton Limited	2	53.2	–	物業租賃	香港
Topnic Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Velan Limited*	2	100	100	物業發展	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	53.2	–	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	53.2	–	物業租賃	香港
愉快置業有限公司*	1,000	100	100	控股投資及證券買賣	香港

34 主要附屬公司 (續)

於二零一四年十二月三十一日

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣 3,556,877,355 元	53.2	–	物業發展	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣 4,787,321,800 元	53.2	–	物業發展	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣 5,382,096,324 元	53.2	–	物業發展及租賃	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000 美元	53.2	–	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000 美元	53.2	–	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣 4,229,600,000 元	53.2	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣 3,837,746,261 元	53.2	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	港幣 509,000,000 元	53.2	–	物業發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發 有限公司	人民幣 3,930,000,000 元	53.2	–	物業發展	中國內地

中國內地中外合資企業	註冊資本 (美元)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
上海恒邦房地產開發 有限公司	167,004,736	52.2	–	物業發展及租賃	中國內地
上海恒城房地產有限公司	17,766,000	70	–	物業發展	中國內地
上海港匯房地產開發 有限公司	165,000,000	53.1	–	物業發展及租賃	中國內地

在香港經營

* 非經畢馬威會計師事務所審核

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

35 主要合營企業

於二零一四年十二月三十一日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
日威發展有限公司	400	25	–	物業租賃	香港
恒興按揭(大興)有限公司	2	50	–	財務	香港
恒隆白洋舍乾洗有限公司	519,000	50	–	乾洗及洗衣服務	香港
Metro Classic Holdings Limited	1美元	20	–	物業發展	英屬維爾京群島
Metro Trade International Limited	5美元	20	–	物業發展	英屬維爾京群島
Newfoundworld Finance Limited	100,000	20	–	財務	香港
Newfoundworld Holdings Limited	2,000,000	20	–	控股投資	香港
Newfoundworld Investment Holdings Limited	1美元	20	–	控股投資	英屬維爾京群島
Newfoundworld Limited	2,000,000	20	–	物業發展	香港
Pure Jade Limited	1,000,000	20	–	物業發展	香港
星際發展有限公司	3	17.7	–	物業租賃	香港

上列公司並非經畢馬威會計師事務所審核。

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要合營公司。

十年財務概覽

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	一至十二月			七至 十二月	截至六月三十日止年度					
	2014	2013	2012	2011 (附註1)	2011	2010	2009	2008	2007	2006
總資產	205,373	198,965	182,903	163,088	155,367	126,512	98,676	93,489	76,222	66,508
投資物業	128,357	115,818	106,102	101,833	94,003	88,633	69,958	66,136	52,539	43,753
出售物業										
– 已建成	4,068	4,055	4,843	5,158	5,089	5,086	6,954	6,805	9,706	10,215
– 發展中	–	1,662	1,296	987	905	800	760	43	41	–
現金及銀行存款	40,323	39,704	40,183	26,149	28,274	11,852	9,632	10,738	7,092	6,189
總負債	60,677	62,557	53,288	41,920	35,170	24,167	19,907	21,432	17,733	20,182
銀行貸款及其他借貸	40,095	45,024	37,645	27,694	20,901	10,790	9,966	9,040	8,482	11,787
浮息票據	–	–	–	–	–	–	1,500	1,500	1,500	1,500
股東權益	76,026	70,572	65,224	60,510	58,972	52,973	40,640	36,782	29,095	25,013
資產淨值 (包括非控股權益)	144,696	136,408	129,615	121,168	120,197	102,345	78,769	72,057	58,489	46,326
營業額	17,606	9,734	7,986	3,361	5,714	12,580	4,696	10,553	4,778	4,200
股東應佔純利	6,825	4,557	5,262	1,578	3,529	13,139	2,559	7,516	4,786	2,833
基本純利 (附註2)	5,730	3,071	3,564	1,000	1,733	3,695	1,454	2,555	1,996	950
股息	1,097	1,079	1,066	512	1,025	1,017	941	941	813	739
每股資料										
盈利										
– 基本	\$5.04	\$3.38	\$3.90	\$1.17	\$2.62	\$9.83	\$1.92	\$5.64	\$3.59	\$2.13
– 攤薄	\$5.03	\$3.36	\$3.87	\$1.16	\$2.60	\$9.71	\$1.90	\$5.56	\$3.56	\$2.11
基本盈利 (附註2)										
– 基本	\$4.23	\$2.27	\$2.64	\$0.74	\$1.29	\$2.76	\$1.09	\$1.92	\$1.50	\$0.71
– 攤薄	\$4.22	\$2.26	\$2.62	\$0.74	\$1.28	\$2.73	\$1.08	\$1.89	\$1.48	\$0.71
股息										
– 中期	19¢	19¢	19¢	–	19¢	19¢	16.5¢	16.5¢	14.5¢	14.5¢
– 末期	62¢	61¢	60¢	38¢	57¢	57¢	54¢	54¢	46.5¢	41¢
– 全年/期	81¢	80¢	79¢	38¢	76¢	76¢	70.5¢	70.5¢	61¢	55.5¢
股東權益 (附註3)	\$56.1	\$52.3	\$48.3	\$44.9	\$43.7	\$39.6	\$30.5	\$27.6	\$21.8	\$18.8
資產淨值 (包括非控股權益) (附註3)	\$106.8	\$101.0	\$96.0	\$89.9	\$89.2	\$76.4	\$59.0	\$54.0	\$43.9	\$34.8
淨債項股權比率 (附註4)	0%	3.9%	0%	1.4%	0%	0%	2.8%	0.4%	5.9%	16.7%
派息比率	16%	24%	20%	32%	29%	8%	37%	13%	17%	26%
基本派息比率 (附註2)	19%	35%	30%	51%	59%	28%	65%	37%	41%	78%
已發行股數 (百萬股)	1,355	1,350	1,350	1,348	1,348	1,339	1,334	1,334	1,334	1,332

附註：

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

董事

陳啟宗 (董事長)
殷尚賢 (副董事長)*
陳南祿 (董事總經理)
陳樂宗#
張家騏# (於二零一五年三月十一日獲委任)
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士*
陳樂怡*
葉錫安 CBE、太平紳士*
徐立之 OC、金紫荊星章、太平紳士*
廖長江 銀紫荊星章、太平紳士*
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士* (於二零一五年三月十一日獲委任)
何孝昌

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

葉錫安 CBE、太平紳士 (主席)
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士
陳樂怡
徐立之 OC、金紫荊星章、太平紳士
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士

提名及薪酬委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 (主席)
陳樂怡
葉錫安 CBE、太平紳士
廖長江 銀紫荊星章、太平紳士
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士

授權代表

陳南祿
蔡碧林

公司秘書

蔡碧林

註冊辦事處

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

互聯網網址

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

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

上市資料

於二零一四年十二月三十一日

1,354,918,242 股在香港聯合交易所有限公司上市之股份

股份代號

香港聯合交易所：00010

路透社：0010.HK

彭博：10HK

每手買賣單位（股份）

1,000

美國預託證券（預託證券）

第一級保薦（櫃台交易）

證券識別統一號碼／票據代號：41043E102/HNLGY

預託證券對股份之比率：1:5

存託銀行：紐約梅隆銀行

網址：<http://www.adrbnymellon.com>

股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東一百八十三號

合和中心十七 M 樓

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

關則輝

電郵地址：ir@hanglung.com

股份資料

	股價			股價			
	最高 港幣	最低 港幣	總成交額 股份數目（千股）	最高 港幣	最低 港幣	總成交額 股份數目（千股）	
2014							
第一季	40.60	34.60	38,125	第一季	48.25	42.65	66,587
第二季	45.00	38.25	35,103	第二季	47.70	38.50	54,193
第三季	45.00	37.90	32,210	第三季	42.25	37.60	36,894
第四季	39.35	34.10	29,978	第四季	42.90	37.30	44,563
於二零一四年十二月三十一日之股價：			港幣 35.20 元	於二零一三年十二月三十一日之股價：			港幣 39.15 元
於二零一四年十二月三十一日之市值：			港幣 476.9 億元	於二零一三年十二月三十一日之市值：			港幣 528.5 億元

股份代號

00010



Printed on FSC™ certified paper

