

# 財務報表

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

# 綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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

財務報表附註乃本財務報表之一部分。年內股東應佔股息詳列於附註10。

# 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

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

陳南祿

董事總經理

何孝昌

執行董事

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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

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

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 財務報表附註

(以港幣為單位)

## 1 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

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

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

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

### (b) 財務報表編製基準

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

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (b) 財務報表編製基準 (續)

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

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

### (c) 附屬公司及非控股權益

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

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

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



## 1 主要會計政策 (續)

### (c) 附屬公司及非控股權益 (續)

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

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

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

### (d) 合營企業

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

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

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (d) 合營企業 (續)

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

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

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

### (e) 商譽

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

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

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

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽於出售時計入損益內。

## 1 主要會計政策 (續)

### (f) 物業

#### 1. 投資物業及發展中投資物業

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

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

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

#### 2. 待售發展中物業

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

#### 3. 待售已建成物業

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (g) 其他固定資產

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

### 2. 租賃資產

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

#### (i) 租予本集團之資產分類

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

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

#### (ii) 根據融資租約購入之資產

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (g) 其他固定資產 (續)

#### 2. 租賃資產 (續)

##### (iii) 營業租賃費用

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

### (h) 折舊

#### 1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

#### 2. 其他固定資產

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

樓宇	五十年或地契尚餘年期（取較短者）
傢俬及設備	四至二十年
車輛	五年

### (i) 持至到期日投資

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

在本集團承諾購買/出售投資或投資到期當日確認/終止確認有關的投資。

## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 資產減值

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

如有任何此類證據存在，減值虧損則會按以下方式釐定及確認：

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

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

- 就其他非流動資產，可收回金額為其公平值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。凡賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中確認為開支。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。有關商譽之減值虧損將不予撥回。

### (k) 應收賬款及其他應收款

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (l) 現金及現金等價物

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

### (m) 應付賬款及其他應付款

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

### (n) 計息借貸

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

### (o) 借貸成本

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

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

#### 1. 已發出財務擔保

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

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

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

#### 2. 其他撥備及或然負債

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

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



## 1 主要會計政策 (續)

### (q) 收入確認

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

#### 1. 銷售物業

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

#### 2. 租金收入

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

#### 3. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

#### 4. 股息

股息於收款權確立時確認。

### (r) 稅項

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

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

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (r) 稅項 (續)

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

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

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

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

### (s) 外幣換算

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

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

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

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

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (t) 關連人士

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

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

## 1 主要會計政策 (續)

### (u) 分部報告

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

### (v) 僱員福利

#### 1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

#### 2. 股權支付

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

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

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

## 2 會計政策之變動

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

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

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

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

### (b) HKAS 36 (修訂本)，非金融資產可收回金額之披露

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

## 3 營業額及分部資料

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

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

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

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

### 3 營業額及分部資料 (續)

#### (a) 分部營業額及業績

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

附註：

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

### 3 營業額及分部資料 (續)

#### (b) 分部總資產

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

### 4 其他 (虧損)/收入淨額

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

## 5 利息收入淨額

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

附註：

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

## 6 除稅前溢利

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



## 7 董事及高級管理人員之酬金

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

### (a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

以港幣百萬元計算

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

## 7 董事及高級管理人員之酬金 (續)

### (b) 最高薪人士之酬金

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

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

以上兩位（二零一三年：兩位）人士之酬金介乎以下酬金範疇：

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

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

## 8 綜合收益表內之稅項

(a) 綜合收益表內之稅項為：

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

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

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

(c) 稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節：

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

(d) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

## 9 股東應佔純利

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

## 10 股息

### (a) 本年度股息

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

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

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

## 11 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

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

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

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

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

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

## 12 固定資產 — 集團

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

## 12 固定資產 — 集團 (續)

### (a) 物業公平值計量

#### (i) 公平值層級

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

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

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

  

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

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

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

## 12 固定資產 — 集團 (續)

### (a) 物業公平值計量 (續)

#### (ii) 第二級公平值計量使用之估值方法及輸入元素

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

#### (iii) 第三級公平值計量的資料

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

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

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公平值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

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

年內該等第三級公平值計量金額的變動情況如下：

以港幣百萬元計算	發展中投資物業 — 中國內地	
	2014	2013
於一月一日	30,478	24,482
匯兌調整	(102)	767
添置	5,866	9,951
公平值增加	–	–
轉出至第二級	(10,631)	(4,722)
<b>於十二月三十一日</b>	<b>25,611</b>	<b>30,478</b>
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	<b>37,033</b>	35,618	–	–
香港境外長期地契	–	–	<b>849</b>	835
香港中期地契	<b>19,376</b>	19,005	–	–
香港境外中期地契	<b>63,728</b>	52,964	<b>24,762</b>	29,643
	<b>120,137</b>	107,587	<b>25,611</b>	30,478

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

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

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

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

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

## 13 附屬公司權益

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

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

## 14 合營企業權益

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

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

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

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

## 15 其他資產

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

## 16 現金及銀行存款

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

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

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

本集團持有人民幣銀行存款以應付其於中國內地的發展項目持續的付款責任。

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

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

## 17 應收賬款及其他應收款

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

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

呆壞賬債務餘額並不重大。本集團之信貸政策詳情載列於附註30(c)。

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

## 18 待售物業

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

## 19 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

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

附註：

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

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

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

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

## 20 應付賬款及其他應付款

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

附註：

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

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

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款其賬齡分析如下：

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

## 21 於綜合財務狀況表上之稅項

### (a) 本年稅項

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

### (b) 遞延稅項

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

## 21 於綜合財務狀況表上之稅項 (續)

### (b) 遞延稅項 (續)

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債/(資產)的組成及年內之變動如下：

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

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

### (c) 未確認之遞延稅項資產

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

## 22 股本

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

本公司普通股之變動如下：

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



## 23 儲備

### (a) 集團

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

## 23 儲備 (續)

### (b) 公司

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

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

## 23 儲備 (續)

### (b) 公司 (續)

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

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

### 資本管理

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

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

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

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

## 24 非控股權益

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

## 25 來自經營業務之現金

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

## 26 或然負債

於結算日之或然負債如下：

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

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

## 27 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

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

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

## 28 僱員福利

### (a) 退休福利

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

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

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

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

## 28 僱員福利 (續)

### (a) 退休福利 (續)

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

### (b) 股份補償福利

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

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

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

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

## 28 僱員福利 (續)

### (b) 股份補償福利 (續)

年內股份期權之變動如下：

#### (i) 二零零二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於二零一四年 十二月三十一日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一四年 一月一日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
二零零四年 五月二十日	5,290,000	(5,290,000)	-	-	二零零五年 五月二十日至 二零一四年 五月十九日	9.20
二零零六年 十一月十四日至 二零零七年 三月十九日	4,545,000	(420,000)	-	<b>4,125,000</b>	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)	<b>40,268,000</b>	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)	<b>13,380,000</b>	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)	<b>33,840,000</b>	二零一二年 七月二十九日至 二零一一年 六月十二日	30.79 - 36.90
總數	101,091,000	(6,414,000)	(3,064,000)	<b>91,613,000</b>		

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

## 28 僱員福利 (續)

### (b) 股份補償福利 (續)

#### (i) 二零零二年股份期權計劃 (續)

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

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

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

於年內行使之股份期權行使當日之股份加權平均股價為二十三元三角三仙。

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



## 28 僱員福利 (續)

### (b) 股份補償福利 (續)

#### (ii) 二零一二年股份期權計劃

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

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

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

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

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

## 28 僱員福利 (續)

### (b) 股份補償福利 (續)

#### (ii) 二零一二年股份期權計劃 (續)

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

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

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

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

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

## 29 關連人士交易

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

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

## 30 財務風險管理目標及政策

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

### (a) 利率風險

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

計息財務資產及負債之利率於附註16及19予以披露。

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

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

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

### 30 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (b) 流動資金風險

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

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

#### (c) 信貸風險

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

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

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

### 30 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (c) 信貸風險 (續)

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

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

#### (d) 貨幣風險

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

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

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

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

#### (e) 公平值

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

## 31 重要會計估計及判斷

### 估計不確定性之主要原因

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

#### (a) 待售物業

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

#### (b) 資產減值

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

#### (c) 所得稅

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

#### (d) 遞延稅項資產確認

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

## 32 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

### 33 會計政策之未來變動

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

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

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

### 34 核准財務報表

董事局於二零一五年一月二十六日核准並許可刊發財務報表。

## 35 主要附屬公司

於二零一四年十二月三十一日

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



### 35 主要附屬公司 (續)

於二零一四年十二月三十一日

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

### 35 主要附屬公司 (續)

於二零一四年十二月三十一日

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

### 35 主要附屬公司 (續)

於二零一四年十二月三十一日

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

  

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

<sup>^</sup> 在香港經營

<sup>\*</sup> 非經畢馬威會計師事務所審核

<sup>#</sup> 指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部分之權益

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

## 36 合營企業

於二零一四年十二月三十一日

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

\* 非經畢馬威會計師事務所審核