

董事會報告書

董事會謹將截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第117至119頁。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第53頁的綜合收益表及第54頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動情況，編列於第57頁的綜合權益變動表及第99及100頁的財務報表附註第28條內。

股息

第一次中期股息每股35仙已於二〇一三年九月派發。第二次中期股息每股65仙將於二〇一四年六月十日派發予在二〇一四年六月三日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一三年度每股合共派發股息港幣1.00元(二〇一二年：港幣1.10元)。

固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況分別編列於第70頁及第73頁的財務報表附註第9條及第10條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣三千九百萬元。

董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳宗權先生(於二〇一三年七月一日起獲委任)、吳光正先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、周德熙先生、鄭陶美蓉女士、劉菱輝先生(於二〇一三年六月七日退任)、梁國偉先生(於二〇一三年十月一日起獲委任)、史亞倫先生、鄧日樂先生、丁午壽先生、謝秀玲女士(於二〇一三年十月一日起獲委任)、黃光耀先生和余灼強先生。

在上一次股東週年大會後獲委任為本公司董事的吳宗權先生、梁國偉先生及謝秀玲女士，將依據本公司組織章程細則第94條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，而丁午壽先生、黃光耀先生及余灼強先生亦將依據細則第103A條於該股東週年大會上輪值卸任董事之職。彼等皆符合資格，願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司之間概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

合約利益

本公司或其任何附屬公司於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

管理合約

於本財政年度內，並無有關管理本公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照本公司的股份認購權計劃及按照本公司的附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的股份認購權計劃分別授予本集團旗下公司的若干僱員／董事(其中若干人在本財政年度內為本公司董事)有關認購本公司普通股及九龍倉普通股的若干未被行使的認股權外，本公司或其任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該兩項計劃各自的規例，發行本公司或九龍倉股份的認購價及可行使相關認股權的期限皆由本公司或九龍倉的董事會決定，惟有關的認購價須不少於下列四者中的最高者：(i)書面要約內所列的指示價格；(ii)在認股權授予日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的收市價；(iii)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iv)一股股份的面值；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權要約當日起計十年。

在本財政年度內，九龍倉根據九龍倉的計劃在本公司執行董事兼集團財務總監徐耀祥先生行使其認股權時配發及發行合共300,000股九龍倉股份予彼，而本公司則並無根據本公司的計劃配發及發行任何本公司股份予本公司任何董事。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇一四年三月二十八日

董事會報告書

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介等事宜

(i) 董事

吳宗權 主席兼常務董事 (35歲)

吳先生於二〇一三年七月獲委任為本公司董事及常務董事。他於二〇一四年一月成為主席。他亦出任本公司提名委員會成員兼主席及本公司薪酬委員會成員。他是本集團的香港地產發展分支會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)的副主席兼常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。他現任中華人民共和國中國人民政治協商會議(「政協」)第十二屆北京市委員會委員、香港地產建設商會會董及香港總商會經濟政策委員會委員。

吳先生早年就讀於英國溫切斯特公學，後畢業於美國普林斯頓大學建築系本科，並於二〇一〇年獲香港科技大學商學院和美國西北大學凱洛格管理學院聯合頒授的工商管理碩士學位(行政人員工商管理碩士課程)。吳先生於二〇〇五年加入本集團之前，曾於瑞士聯合銀行(UBS)房地產企業融資及UBS Triton基金工作，主要負責併購與資產管理。他亦曾任職於Hamptons International。吳先生是本公司高級董事吳光正先生的兒子。

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百四十四萬元(二〇一三年：港幣三百六十四萬元)。

吳光正先生大紫荊勳賢，GBS, JP 高級董事 (67歲)

吳先生於一九八六年至一九九六年及二〇〇二年至二〇一三年十二月出任本公司主席。他於二〇一四年一月一日起退任主席一職(由他的兒子吳宗權先生繼任新主席)，轉擔任本公司「高級董事」職銜。他現任本公司旗下主要公眾上市附屬公司九龍倉的主席。他於一九七二年在紐約大通曼哈頓銀行開展其事業，及後於一九七五年加入香港環球航運集團。

吳先生多年來亦積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。

他是中華人民共和國第十、十一及十二屆政協全國委員會常務委員會委員，以及香港政協委員召集人。

在香港，他分別於二〇一二年六月及一九九八年獲香港特別行政區政府(「特區政府」)頒授大紫荊勳章及金紫荊星章，及於一九九三年獲委任為太平紳士。他自二〇〇七年六月起出任策略發展委員會非官方成員。他曾於一九九五年至二〇〇〇年出任醫院管理局主席，一九九三年至一九九七年出任香港理工大學校董會主席，二〇〇〇年至二〇〇七年出任香港貿易發展局主席。他曾任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。

在國際方面，他曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任JPMorgan Chase & Co.、國民西敏寺銀行、國家勞工銀行、Elf石油集團及通用電氣集團的國際顧問委員會成員。

吳先生於一九七二年在美國紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。他亦獲澳洲、香港及美國多間大學頒授榮譽博士學位。

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一千六百九十萬元(二〇一三年：港幣一千九百三十萬元)。

吳天海 副主席 (61歲)

吳先生自一九八八年起出任本公司董事，一九九五年出任副主席。他亦是九龍倉的副主席兼常務董事、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的主席兼行政總裁，以及海港企業有限公司(「海港企業」)和本公司於新加坡公眾上市的附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席(該四間公司皆為本公司的公眾上市附屬公司)。此外，他亦是現代貨箱碼頭有限公司的主席、九倉電訊有限公司的主席兼行政總裁(該兩間公司皆為本公司的附屬公司)，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。吳先生亦為Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席及綠城中國控股有限公司(「綠城」)的非執行董事(該兩間公司皆於香港公眾上市)。

吳先生於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞益城的瑞益學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他為香港總商會副主席及香港僱主聯合會諮議會成員。根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，吳先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣六百三十三萬元(二〇一三年：港幣六百零三萬元)。

梁志堅 副主席 (75歲)

梁先生自二〇一二年二月起出任本公司副主席。他亦是會德豐地產及會德豐地產(香港)有限公司(「會德豐地產香港」)的主席(該兩間公司皆為本公司的全資附屬公司)。梁先生在香港的地產發展、建築、管理及相關業務方面有豐富經驗。他曾於兩間公眾上市公司出任董事，該兩間公司為新世界發展有限公司及新世界中國地產有限公司。他現任香港地產建設商會執行委員會主席。根據本集團目前與梁先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，梁先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百四十六萬元(二〇一三年：港幣五百四十六萬元)。

徐耀祥 執行董事兼集團財務總監 (67歲)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada自一九九八年起出任本公司董事，二〇〇三年出任本公司執行董事，目前亦為集團財務總監。他亦是九龍倉的執行董事兼集團財務總監，海港企業、有線寬頻和會德豐地產新加坡的董事，會德豐地產的副主席，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。徐先生亦為Joyce的董事及綠城的非執行董事。根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，徐先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百二十二萬元(二〇一三年：港幣三百六十二萬元)。

周德熙GBS 董事 (71歲)

周先生自二〇一二年十月起出任本公司獨立非執行董事。周先生於一九六七年畢業於香港大學。他於一九八八年至二〇〇二年期間於香港政府擔任多個主要官員職位，包括工商局局長、文康廣播局局長及衛生福利司。周先生於二〇〇二年獲香港特區政府頒授金紫荊星章。他現任兩間香港公眾上市公司的獨立非執行董事，該兩間公司為澳門博彩控股有限公司及貿易通電子貿易有限公司。

鄭陶美蓉 董事 (67歲)

鄭女士自二〇一二年七月起出任本公司非執行董事。鄭女士是一位資深銀行家，在金融界累積逾三十五年經驗，於企業及商業銀行以及投資銀行擔任高層管理職位逾二十五年。鄭女士於一九九〇年加入法國巴黎銀行，過去二十三年在該集團內出任多個高級職位。鄭女士自二〇一〇年起出任法國巴黎財富管理銀行亞太區主席及行政總裁，以及法國巴黎財富管理銀行執行委員會成員。

董事會報告書

鄭女士加入法國巴黎銀行前，在美國大通銀行香港分行任職十八年，在控管及營運方面出任多個職位。鄭女士曾出任由香港特區政府財政司司長曾俊華先生擔任主席的銀行業務諮詢委員會的成員，並在一九八五年至一九八九年基本法草擬期間出任香港特區基本法諮詢委員會成員。

鄭女士於二〇〇六年十月獲中國傑出女企業家聯誼會選為「中國百名傑出女企業家」。二〇〇七年十月及二〇一二年五月，鄭女士分別獲頒授法國「Chevalier de l'Ordre National du Mérite」及「Chevalier de l'Ordre de la Légion d'Honneur」的國家性榮銜。在二〇一一年八月，鄭女士獲《亞洲金融雜誌》(FinanceAsia)選為財經界二十位傑出女性之一。

梁國偉 董事 (54歲)

梁先生自二〇一三年十月起出任本公司獨立非執行董事。他持有劍橋大學經濟及法律文學士學位及英屬哥倫比亞大學法學士學位。他取得英格蘭及威爾斯、紐約州以及加拿大英屬哥倫比亞省的律師執業資格，其後先後任職於投資銀行及私募基金管理層，專注於亞太區內的投資項目。在他的事業歷程中，他曾於倫敦、溫哥華、紐約及香港工作。梁先生現任多間私人商業企業的董事，以及香港科技大學的顧問委員會委員。

史亞倫 JP 董事 (70歲)

史亞倫先生自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。史亞倫先生由一九九七年起直至二〇〇一年十二月退休前，是全球主要投資銀行瑞士信貸第一波士頓(「瑞信波士頓」)太平洋區的副主席。加入瑞信波士頓前，他於一九八三年至一九九四年出任怡富集團行政總裁，並於一九九四年至一九九六年升任該集團主席。史亞倫先生擁有逾二十七年亞洲區投資銀行的經驗，曾兩度獲選為聯交所理事會成員。他曾為香港特區政府經濟顧問委員會成員，並曾任香港政府公司法改革常務委員會委員達十年之久。他自二〇〇二年起出任醫院管理局公積金計劃信託人。

史亞倫先生於一九六四年畢業於英國布里斯托大學，取得法律學士(榮譽)學位，並分別於一九六七年及一九七〇年取得英國及香港的律師資格。史亞倫先生亦為雲頂香港有限公司、粵海置地控股有限公司(前稱金威啤酒集團有限公司)及卓越金融有限公司(三者皆在聯交所上市)的董事，以及Noble Group Limited(在新加坡證券交易所上市)的董事。

在過去三年，史亞倫先生於星獅地產(中國)有限公司(在聯交所上市)出任董事一職直至二〇一一年一月十三日辭任；自一九八三年四月至二〇一一年四月期間擔任United International Securities Limited(在新加坡證券交易所上市)的董事；自二〇〇五年十月至二〇一一年四月期間擔任Castle Asia Alternative PCC Limited(前稱KGR Absolute Return PCC Limited)(曾於倫敦證券交易所上市)的董事；及自二〇〇七年九月至二〇一二年九月三十日期間擔任Global Investment House (K.S.C.C.)(在科威特、巴林及倫敦證券交易所以及杜拜金融市場上市)的董事。史亞倫先生亦擔任IP All Seasons Asian Credit Fund(前稱Asian Credit Hedge Fund Ltd.，曾在愛爾蘭證券交易所上市，但已於二〇一二年七月自願性除牌)的董事。

鄧日樂 BBS, JP 董事 (61歲)

鄧先生 BSc, MBA 自二〇一二年十月起出任本公司獨立非執行董事。他為美國加州 Santa Clara 大學工商管理碩士及美國加州 Menlo 學院工商管理學士。鄧先生現任昇和有限公司之主席兼董事長、公眾上市的景福集團有限公司之副主席、公眾上市的美麗華酒店企業有限公司之執行董事、公眾上市的恒生銀行有限公司之獨立非執行董事，及多間私營商業機構之董事。此外，鄧先生亦為鄧肇堅何添慈善基金顧問。

丁午壽 SBS, JP 董事 (71歲)

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司審核委員會和薪酬委員會成員兼主席，以及本公司提名委員會成員。丁先生亦是公眾上市的開達集團有限公司及開達實業有限公司的主席。他於二〇一二年十一月獲委任為公眾上市的卓能(集團)有限公司的獨立非執行董事。丁先生現任香港無錫商會有限公司、香港工業總會、香港中華廠商聯合會及香港玩具廠商會有限公司的名譽會長，以及香港塑膠業廠商會有限公司的永遠名譽會長。

丁先生亦為香港總商會等其它多個商貿機構及公眾委員會的成員。他亦是香港科技大學顧問委員會永遠名譽委員。此外，他亦出任江蘇省政協委員會委員。

謝秀玲 JP 董事 (61歲)

謝女士 FCPA (HKICPA), CPA, CA (Canada) 自二〇一三年十月起出任本公司獨立非執行董事。她在美國洛杉磯加州大學取得數學榮譽文學士學位及金融／會計工商管理碩士學位，並在加拿大多倫多取得特許會計師資格。她於一九九一年香港醫管局成立時加入該局，至二〇一三年八月底退休前是該局的財務總監及總監(財務及資訊科技服務)。她目前為醫管局公積金計劃的信託人及香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客座教授，亦出任香港大學審核委員會成員及志蓮淨苑安老服務委員會成員。

黃光耀 董事 (49歲)

黃先生自二〇一〇年起出任本公司董事。他於一九八九年加入本集團，現任會德豐地產及會德豐地產香港的常務董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司的董事，目前全盤負責本集團於香港的物業發展及相關業務。黃先生亦為香港總商會地產及基建委員會副主席及香港地產建設商會法律小組成員。他亦是香港綠色建築議會董事會成員、香港僱主聯合會理事會成員、英國皇家特許測量師學會外事及公共關注理事會成員及資深會員。

黃先生於二〇一三年二月獲委任為香港特區政府中央政策組特邀顧問，他曾於二〇〇九年及二〇一〇年出任非全職顧問。他亦獲委任為香港考試及評核局香港中學文憑考試應用學習科目委員會增選委員，任期由二〇一三年四月至二〇一五年八月。黃先生畢業於美國威斯康辛大學，取得工商管理碩士學位。根據本集團目前與黃先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，黃先生於二〇一四年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百九十九萬元(二〇一三年：港幣三百六十三萬元)。

余灼強 董事 (63歲)

余先生自二〇一〇年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司審核委員會成員。余先生是太平洋製罐中國控股有限公司的創辦人、董事總經理及主席；太平洋製罐是中國具領導地位的飲品罐製造商之一。余先生在美國麻薩諸塞州伍斯特理工學院取得機械工程理學士學位及在紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。他在紐約通用電氣公司開始其事業，其後加入康涅狄格州斯坦福德市的大陸製罐公司。余先生在市場推廣及財務範疇擔任高級職位，並於一九八八年獲晉升為大陸製罐香港有限公司的董事總經理。他於一九九一年向該公司辭呈，隨後創立了太平洋製罐。余先生亦為伍斯特理工學院的校董會成員。

董事會報告書

附註：

- (1) 吳光正先生曾於二〇〇六年五月至二〇一三年三月出任會德豐地產新加坡的主席兼董事。他目前亦為本公司旗下若干其它附屬公司的董事。
- (2) 本公司確認已收到了本公司每位獨立非執行董事為依據《聯交所證券上市規則》(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(II) 高級管理人員

集團各項業務分別由名列於上文(A)(I)項內的本公司主席兼常務董事、高級董事、兩名副主席及執行董事兼集團財務總監直接負責，彼等被視為本集團的高級管理人員。

(B) 董事的證券權益

(I) 股份及債務證券權益

茲將本公司董事於二〇一三年十二月三十一日佔有本公司及本公司旗下三間附屬公司九龍倉、有線寬頻和Wheelock Finance Limited的股份及／或債務證券實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券分別佔該四間公司已發行股本的百分比(在適用情況下)臚列如下：

	持有數量		權益性質
	(在適用情況下，佔已發行股本百分比)		
本公司－普通股			
吳光正	1,223,823,330 (60.2320%)	8,847,510股個人權益、 219,754,142股法團權益及 995,221,678股其它權益	個人權益
吳天海	300,000 (0.0148%)		個人權益
九龍倉－普通股			
吳天海	804,445 (0.0266%)		個人權益
丁午壽	458,248 (0.0151%)		個人權益
有線寬頻－普通股			
吳天海	1,265,005 (0.0629%)		個人權益
Wheelock Finance Limited			
－於二〇一七年到期的港元保證票據			
黃光耀	5,000,000港元		個人權益
－於二〇一八年到期的美元保證票據			
黃光耀	1,300,000美元		個人權益
－於二〇二二年到期的港元保證票據			
謝秀玲	1,000,000港元		個人權益

附註：

- (1) 上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一三年十二月三十一日所持有的本公司及／或其附屬公司的認股權。相關認股權權益的詳情分別載列於下文(B)(II)分節「本公司認股權權益」及(B)(III)分節「九龍倉認股權權益」內。
- (2) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股本公司股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據《證券及期貨條例》第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (3) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司各自的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該法團所佔有的權益。
- (4) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共228,601,652股本公司股份權益，包括於下述(C)分節「主要股東權益」內被列為吳包陪容女士的股份權益的該等股份在內。
- (5) 上述附註(2)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下述(C)分節「主要股東權益」內被列為HSBC Trustee (Guernsey) Limited的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。

(II) 本公司認股權權益

茲將按照本公司的股份認購權計劃授出／可行使及由本公司的董事於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內持有的相關本公司普通股股份的全部認股權(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目 (佔已發行股本百分比)		每股認購價 (港幣元)
		於賦授日期	於二〇一三年 十二月三十一日	
吳宗權	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98
吳光正	14/06/2013	2,000,000	2,000,000 (0.098%)	39.98
梁志堅	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98
徐耀祥	14/06/2013	1,500,000	1,500,000 (0.074%)	39.98
黃光耀	14/06/2013	3,000,000	3,000,000 (0.148%)	39.98

附註：

- (a) 於二〇一三年一月一日至六月十三日期間內，並無任何本公司董事持有尚未行使的本公司認股權。
- (b) 於賦授日期及二〇一三年十二月三十一日仍未行使的本公司認股權同樣地於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關認股權的五分之一(即最多可行使相關會德豐股份總數的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月十五日起可予行使。
- (c) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司董事所持有的本公司認股權已期滿失效或被行使或被取消，及本公司並無向任何本公司董事賦授任何本公司認股權。

董事會報告書

(III) 九龍倉認股權權益

在本財政年度內，九龍倉本身有一項股份認購權計劃（「九龍倉計劃」）。茲將按照九龍倉計劃授出／可行使及由本公司的董事於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內持有的相關九龍倉普通股股份的全部認股權權益（全部皆為個人權益）的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一三年十二月三十一日持有的認股權涉及的九龍倉股份總數 (佔已發行股本百分比)	賦授日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目			於二〇一三年十二月三十一日	每股認購價 (港幣元)
			於二〇一三年一月一日	年內賦授	年內行使		
吳宗權	800,000 (0.026%)	04/07/2011	800,000	無	-	800,000	55.15
吳光正	3,500,000 (0.116%)	04/07/2011 05/06/2013	1,500,000 不適用	無 2,000,000	-	1,500,000 2,000,000	55.15 70.20
吳天海	3,500,000 (0.116%)	04/07/2011 05/06/2013	1,500,000 不適用	無 2,000,000	-	1,500,000 2,000,000	55.15 70.20
徐耀祥	2,200,000 (0.073%)	04/07/2011 05/06/2013	1,500,000 不適用	無 1,000,000	(300,000)	1,200,000 1,000,000	55.15 70.20
黃光耀	800,000 (0.026%)	04/07/2011	800,000	無	-	800,000	55.15

附註：

- 在二〇一一年七月四日賦授而在二〇一三年一月一日及二〇一三年十二月三十一日仍未行使的九龍倉認股權同樣地於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一（即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一），第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一一年、二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使，惟在二〇一三年十二月三十一日由徐耀祥先生所持有的相關尚未行使認股權除外，該等認股權於四年內分四期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的四分之一（即最多可行使相關九龍倉股份總數的四分之一），第一、第二、第三及第四期分別於二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使。
- 在二〇一三年六月五日賦授而在賦授日期及二〇一三年十二月三十一日仍未行使的九龍倉認股權同樣地於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一（即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一），第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月六日起可予行使。
- 在緊接徐耀祥先生的九龍倉認股權如上文所述在年內被行使的日期（全皆在同一日被行使）前一天的九龍倉股份收市價為每股港幣75.50元。
- 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司董事所持有的九龍倉認股權已期滿失效或被行使或被取消，及九龍倉並無向任何本公司董事賦授任何九龍倉認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一三年十二月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團（《證券及期貨條例》第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於本財政年度內任何時間亦無持有可認購任何本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的任何權利。

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇一三年十二月三十一日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股份佔有權益的所有有關者（本公司董事不計在內）名稱，彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股本百分比)
(i) 吳包陪容女士	223,540,652 (11.002%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	995,221,678 (48.981%)

附註：上述(i)及(ii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已分別在上文(B)(i)分節「股份及債務證券權益」內的附註(4)及(5)中闡明。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一三年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 股份認購權計劃

(I) 本公司股份認購權計劃摘要（「本公司計劃」）

- 本公司計劃的目的：
讓董事及／或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達成成功作出貢獻。
- 資格：
合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司（「聯營公司」包括合營公司、聯營公司的附屬公司及合營公司的附屬公司）的全職及／或兼職僱員及／或董事。
- 於本年報日期根據本公司計劃可予發行的本公司股本中每股面值港幣0.50元的普通股（「公司股份」）總數：
190,684,928
 - 於本年報日期可予發行的公司股份佔已發行股本的百分率：
9.38%
- 根據本公司計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：
除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行公司股份的1%
- 行使認股權認購公司股份的期限：
發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限
- 認股權行使前必須持有的最短期限：
除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限
- 申請或接納認股權所須繳付的代價：
港幣10.00元
 - 付款或通知付款的期限：
發出認股要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限
 - 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：
不適用

董事會報告書

- (h) 認購價的釐定基準：
認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列四者中的最高者：—
- (i) 根據認股權書面要約(內載向合資格參與人授出認股權的要約)內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；
 - (ii) 公司股份在認股權授予日期(必須為聯交所交易日)的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；
 - (iii) 公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價(同樣以聯交所日報表所載者為準)；及
 - (iv) 一股公司股份的面值。
- (i) 本公司計劃尚餘的有效期限：
約七年(於二〇二一年六月八日屆滿)

(II) 已授出的本公司認股權的詳情

茲將授予若干名與本公司簽訂了根據僱傭條例被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員及／或董事(包括本公司董事)而尚未行使的本公司認股權(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)於本財政年度內的資料及變動(如有)臚列如下：

認股權涉及的會德豐股份數目				有效期／行使期限 (日／月／年)	於行使認股權時就 每股須付的認購價 (港幣元)
於二〇一三年 一月一日	於二〇一三年 六月十四日授出	於二〇一三年 十二月三十一日			
不適用	2,500,000	2,500,000	15/06/2013 – 14/06/2018	39.98	
不適用	2,500,000	2,500,000	15/06/2014 – 14/06/2018	39.98	
不適用	2,500,000	2,500,000	15/06/2015 – 14/06/2018	39.98	
不適用	2,500,000	2,500,000	15/06/2016 – 14/06/2018	39.98	
不適用	2,500,000	2,500,000	15/06/2017 – 14/06/2018	39.98	
總數：	不適用	12,500,000	12,500,000		

附註：

- (a) 本公司股份在緊接上述授予日期前最後一個交易日的收市價為每股港幣38.90元。
(b) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司認股權已屆滿失效或被授出、被行使或被取消。

(III) 已授出的九龍倉認股權的詳情等事宜

九龍倉計劃的條款、條件及相關資料(在作出必要的變動下)在所有要項上與本公司計劃者(上文(D)(i)節下所載)完全相同，惟就(D)(i)(c)分節下(i)及(ii)項而言，九龍倉計劃的相關股份數目／百分率分別為277,574,732股及9.16%。

茲將授予若干名與本公司簽訂了根據僱傭條例被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員及／或董事(包括本公司董事)而尚未行使的九龍倉認股權(彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額)於本財政年度內的資料及變動(如有)臚列如下：

賦授日期 (日／月／年)	認股權涉及的九龍倉股份數目			有效期／行使期限 ⁴ (日／月／年)	於行使認股權時就 每股須付的認購價 (港幣元)	
	於二〇一三年 一月一日	年內行使	年內授出			
(i) 04/07/2011:	2,420,000	(880,000)	–	1,540,000	05/07/2011 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	–	–	2,420,000	05/07/2012 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	–	–	2,420,000	05/07/2013 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	–	–	2,420,000	05/07/2014 – 04/07/2016	55.15
	2,420,000	–	–	2,420,000	05/07/2015 – 04/07/2016	55.15
	12,100,000	(880,000)	–	11,220,000		
(ii) 05/06/2013:	不適用	–	2,650,000	2,650,000	06/06/2013 – 05/06/2018	70.20
	不適用	–	2,650,000	2,650,000	06/06/2014 – 05/06/2018	70.20
	不適用	–	2,650,000	2,650,000	06/06/2015 – 05/06/2018	70.20
	不適用	–	2,650,000	2,650,000	06/06/2016 – 05/06/2018	70.20
	不適用	–	2,650,000	2,650,000	06/06/2017 – 05/06/2018	70.20
	不適用	–	13,250,000	13,250,000		
總數：	12,100,000	(880,000)	13,250,000	24,470,000		

附註：

- (1) 九龍倉股份在緊接於二〇一三年六月五日授出認股權前最後一個交易日的收市價為每股港幣71.00元。
(2) 九龍倉股份在緊接九龍倉認股權如上文所述在年內被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣72.35元。
(3) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何九龍倉認股權已屆滿失效或被授出、被行使或被取消。
(4) 上表所列的有效期／行使期限分別適用於是年開始時(或，如認股權在年內授出，則適用於賦授日期當日)以及在是年結束時仍未行使的相關認股權。

(E) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是界定供款計劃(包括強制性公積金)，由獨立受託人管理。分別由本集團及僱員同時按僱員薪金的若干百分率為基準供款。本集團所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數僱主供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中國政府營運的國家管理社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司須按工資支出的若干百分率作出供款注入該社保基金。就中國內地僱員的退休福利，作出指定供款予該社保基金是本集團唯一的責任。

董事會報告書

(F) 主要顧客及供應商

在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內：

- (a) 本集團的首五名最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)，佔本集團的購買總額46%；
- (b) 最大供應商佔本集團購買總額的28%；
- (c) 並無任何本公司董事或其聯繫人以及擁有(據董事所知悉)本公司5%以上股本的股東持有任何本集團前五名最大供應商的任何權益；及
- (d) 本集團的首五名最大顧客所佔的營業總額佔本集團營業總額不足30%。

(G) 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一三年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內，或還款期限逾一年的銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第86至88頁的財務報表附註第23條內。

(H) 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知悉的範圍內，本公司於截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

(I) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干關連交易的資料(其詳情已在較早前於日期為二〇一一年十二月三十日及二〇一三年十二月十九日的本公司公告內予以披露，並按上市規則規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)臚列如下：

(I) 九龍倉與WGL的概括租賃協議

九龍倉(其為本公司的上市附屬公司)旗下若干附屬公司作為業主，與Wisdom Gateway Limited(「WGL」)旗下若干附屬公司、聯營公司及／或聯號公司作為租戶(「合資格租戶」)，訂有多項於本財政年度內存在而具有效力的租約，業主藉這些租約將若干由九龍倉集團所擁有的零售／商用物業租予合資格租戶經營多項零售業務，包括連卡佛店及City Super店。

在二〇一一年十二月三十日，九龍倉與WGL訂立了一項概括租賃協議(「概括租賃協議」)，有效期為三年，由二〇一二年一月一日開始，於二〇一四年十二月三十一日屆滿。概括租賃協議旨在(其中包括)規管三年有效期內九龍倉集團成員公司將所擁有的物業租予合資格租戶所涉及的多項持續關連交易，以及規定其內所涉及的租金的每年上限總額。

由於WGL由一項以本公司高級董事吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，故根據上市規則，概括租賃協議及其所規管及／或涉及的多項交易(統稱為「概括租賃協議交易」)，對本公司而言構成持續關連交易。

就截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度，九龍倉集團根據概括租賃協議而應收WGL集團的租金年總額(不得超逾較早前於上述日期為二〇一一年十二月三十日的公告內予以披露的相關每年上限金額)為港幣七億八千八百萬元。

(II) 九龍倉與招商地產的杭州地塊合營項目

於二〇一三年十二月十八日，九龍倉旗下一間全資附屬公司與招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)旗下一間全資附屬公司訂立了一項合作協議(「合作協議」)，旨在透過各佔五成權益的項目公司共同發展杭州一幅地盤總面積約40,000平方米的地塊(「杭州地塊」)。相關交易旨在擴大本集團的資產和盈利基礎。

根據合作協議的條款，九龍倉集團向項目公司作出人民幣八億八千一百五十萬元(折合約港幣十一億一千八百三十六萬元)的資金投入(以現金支付)以購入杭州地塊的50%權益，此金額是按照招商地產集團購入杭州地塊的用地使用權已付／應付的購買價的50%而釐定。杭州地塊乃招商地產集團於二〇一三年九月十二日在中國杭州一項政府土地拍賣以人民幣十七億六千三百萬元(折合約港幣二十二億三千六百七十二萬元)購入。在九龍倉集團完成資金投入後，項目公司由九龍倉集團及招商地產集團各佔50%權益，旨在(其中包括)發展杭州地塊。

招商地產的最終控股公司亦是九龍倉旗下一間非全資附屬公司一個主要股東的控股公司，故根據上市規則所界定的涵義，招商地產及其附屬公司被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，合作協議的訂立及其涉及的相關交易對本公司而言構成關連交易。

(III) 於第102頁的財務報表附註第31條內予以披露的與連繫人士的交易，「(a)」段中所述的交易構成本公司的關連交易(根據上市規則的定義)，而「(b)」段中所述的交易則並不構成本公司的關連交易。

(IV) 董事的確認等事宜

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上文(I)(I)段內所述的概括租賃協議交易，並確認概括租賃協議交易乃在下列情況下訂立：

- (a) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (b) 按一般商業條款進行，或如可供比較的交易不足，則對本集團而言，涉及的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何種情況而定)的條款；及
- (c) 按照規管概括租賃協議交易的相關協議條款進行，交易條款屬公平及合理，且符合本公司股東的整體利益。

董事會已根據上市規則第14A.38條，按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，委聘本公司核數師審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已作出下列呈告：

- (1) 概括租賃協議交易已經由本公司董事會批准；
- (2) 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信概括租賃協議交易未有按照規管概括租賃協議交易的相關協議的條款而訂立；
- (3) 在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度內並無超逾有關上限金額(如適用)；及
- (4) 涉及由本集團提供貨品及服務的交易並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等相信該等交易在任何重大方面未有按照本集團的定價政策進行。